



## MEMBROS DA COMISSÃO DE CPUMMA (2013-2014)

Andrea Matarazzo  
(*presidente*)

Paulo Frange  
(*vice presidente*)

Dalton Silvano

José Police Neto

Nelo Rodolfo

Toninho Paiva

Nabil Bonduki  
(*relator do PL 688/13*)

## MESA DIRETORA (2014)

Presidente: José Américo

1a Vice-Presidenta: Marta Costa

2º Vice-Presidente: George Hato

1º Secretário: Claudinho de Souza

2º Secretário: Conte Lopes

1º Suplente: Gilson Barreto

2º Suplente: Dalton Silvano

Corregedora: Sandra Tadeu

## VEREADORES DA 16ª LEGISLATURA (2013-2016)

Abou Anni – suplente em exercício, Adilson Amadeu, Alessandro Guedes (suplente), Alfredinho, Andrea Matarazzo, Antonio Carlos Rodrigues, Ari Friedenbach, Arselino Tatto, Atílio Francisco, Aurelio Miguel, Aurélio Nomura, Calvo, Celso Jatene – licenciado, Claudinho de Souza, Conte Lopes, Coronel Camilo (suplente), Coronel Telhada, Dalton Silvano, David Soares, Donato, Edir Sales, Eduardo Tuma, Eliseu Gabriel, Floriano Pesaro, George Hato, Gilson Barreto, Goulart, Jair Tatto, Jean Madeira, José Américo, José Police Neto, Juliana Cardoso, Laércio Benko, Marco Aurélio Cunha, Marcos Belizário (suplente), Mario Covas Neto, Marquito – suplente em exercício, Marta Costa, Milton Leite, Nabil Bonduki, Natalini, Nelo Rodolfo, Netinho de Paula, Noemi Nonato, Orlando Silva (suplente), Ota, Patrícia Bezerra, Paulo Fiorilo, Paulo Frange, Pr. Edemilson Chaves, Reis, Ricardo Nunes, Ricardo Teixeira – licenciado, Ricardo Young, Roberto Tripoli, Sandra Tadeu, Senival Moura, Sidney de Oliveira (suplente), Souza Santos, Toninho Paiva, Toninho Vespóli, Vavá, Wadih Mutran (suplente).

## ELABORAÇÃO DO PL 688/13 - PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

Prefeitura do Município e São Paulo, com a coordenação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

### ELABORAÇÃO DO SUBSTITUTIVO AO PL 688/13

VEREADOR NABIL BONDUKI (relator).

**EQUIPE DA RELATORIA:** Rossella Rossetto (coordenação), Aline Viotto, André Ramos, Daniela Tunes Zílio, Maria Lúcia Bellenzani, Edilson Mineiro, José Eduardo Segatto, José Carlos Gomes Alves, Rosário Ramalho.

### CARTOGRAFIA DO SUBSTITUTIVO AO PL 688/13

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

### COLABORAÇÃO À ELABORAÇÃO DO SUBSTITUTIVO AO PL 688/13

(INCLUINDO ESTUDOS, SIMULAÇÕES, LEVANTAMENTOS, BEM COMO ANÁLISES E SUGESTÕES AO TEXTO)

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (coordenação), Secretaria de Habitação, Secretaria do Verde e Meio Ambiente, Secretaria de Licenciamento, Secretaria da Cultura, Secretaria de Serviços e Obras, do Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo, SPUrbanismo, Anlurb e Subprefeituras.

### APOIO TÉCNICO À SISTEMATIZAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DA SOCIEDADE NO PROCESSO PARTICIPATIVO NA CMSP

#### PARA A ELABORAÇÃO DO SUBSTITUTIVO AO PL 688/13

**CEM/CEBRAP:** Eduardo Cesar Leão Marques e Luciana Royer (coordenadores), Ana Gabriela, Akaishi, Camila Saraiva, Carolina Requena Pereira, Daniel Waldvogel, da Silva, Edgard Fusaro, Evaniza Rodrigues, José Donizete Cazzolato, Kleber Silveira, Marcelo Trindade Pitta, Marcos Campos, Michelly Lima, Paula Custódio de Oliveira, Regina Monteiro, Samuel Ralize de Godoy, Telma Hoyler.

### COLABORAÇÃO NA TRAMITAÇÃO, DEBATE E ELABORAÇÃO DO SUBSTITUTIVO AO PL 688/13

**ASSESSORIA DO VEREADOR ANDREA MATARAZZO (PRESIDENTE):** Asunción Blanco, Fernanda Bandeira de Mello, Lucas Baruzzi.

**ASSESSORIA DO VEREADOR PAULO FRANGE (VICE-PRESIDENTE):** Rosymari M. Sanday, Roberta Quintino, Taisa Endrigue, Clarice Y. Takano.

**ASSESSORIA DO VEREADOR JOSÉ POLICE NETO:** Alexandre Gomes, Fábio Ferreira de Araújo.

**ASSESSORIA DO VEREADOR NELO RODOLFO:** João Claudio Quintal.

**ASSESSORIA DO VEREADOR TONINHO PAIVA:** Andrea Zanetti, Renata Carvalho Nunes

**ASSESSORIA DO VEREADOR DALTON SILVANO:** Jorge Gonçalves, Diego Rossi.

**ASSESSORIA DO VEREADOR NABIL BONDUKI:** Ana Carolina Andrade, Cristiane Matias, Heléia Ribeiro, Izabelle Mundim, Juliana Niero, Luis Eduardo Trevisan de Leon, Márcio Pozzer, Mariana Mourão, Monica Nader, Rafaella Gonçalves, Renato Senna, Rosilei Pessoa, Sílvia Maragliano, Thelma Torrecilha.

**ASSESSORIA E CONSULTORIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE DA CMSP:** Carlos M. Morinaga, Eduardo Buchala, Pedro Camponês Rocha Santos, Nilson Braz, Maria Alice Rosmaninho.

**SECRETARIA DAS COMISSÕES:** André Marcon, Ana Lucia de Oliveira Souza, Aparecido Ferreira, Inamar Alves de Souza, Gabriel Ribeiro, Leonardo Amaral Pedrazzoli, Maria Teresa Afonso da Silva.

### CRÉDITOS DA PUBLICAÇÃO

**SUPERVISÃO GERAL:** Nabil Bonduki.

**COORDENAÇÃO EDITORIAL:** Rossella Rossetto.

**TEXTOS:** Paula Freire Santoro, Rossella Rossetto, José Carlos Gomes Alves, Daniela Tunes Zílio, Maria Lucia Bellenzani.

**EDIÇÃO FINAL DOS TEXTOS:** Paula Freire Santoro e Rossella Rossetto.

**COLABORAÇÃO:** José Eduardo Segatto, Luis Eduardo Trevisan de Leon, Monica Nader e Diretoria de Comunicação Externa (CMSP).

**PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO:** Mila Santoro.

**MAPAS OFICIAIS ANEXOS À LEI 16.050/14:** elaboração PMSP/SMDU.

**DEMAIS MAPAS:** Kleber Silveira (CEM/ CEBRAP).

Câmara Municipal de São Paulo  
Viaduto Jacareí, 100 - Bela Vista, São Paulo – SP  
CEP 01319-900

SÃO PAULO, DEZEMBRO 2014

# CONHEÇA O NOVO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO

## Lei 16.050/14





Foto: Câmara Municipal de São Paulo.

## SUMÁRIO

O legado do Plano Diretor Estratégico	6
Para entender o Plano Diretor Estratégico de São Paulo	7
<b>1</b> Processo participativo amplo e diversificado	12
<b>2</b> Macrozonas e Macroáreas	18
<b>3</b> Macroárea de Estruturação Metropolitana	20
<b>4</b> Polos de Desenvolvimento Econômico	21
<b>5</b> Prioridade no transporte público coletivo	22
<b>6</b> Eixos de Estruturação da Transformação Urbana	24
<b>7</b> O Direito de Construir e o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1	28
<b>8</b> Instrumentos para a reestruturação urbana	30
<b>9</b> Uso social da terra urbana	32
<b>10</b> Reserva de terras e de recursos para habitação de interesse social	34
<b>11</b> Contenção da expansão urbana e proteção do meio ambiente natural	40
<b>12</b> Preservação do Patrimônio e dos usos culturais	44
<b>13</b> Participação e gestão democrática	46
<b>14</b> Planos regionais e de bairro	47

## O LEGADO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

**VEREADOR**

**JOSÉ AMÉRICO**

*Presidente da Câmara Municipal de São Paulo*

Estão traçadas as linhas para que São Paulo avance de forma equilibrada nos próximos 15 anos, dando atenção às vocações regionais e ao atendimento das áreas distantes, contemplando um transporte coletivo mais rápido e de qualidade. Os novos traçados levarão ao adensamento populacional associado ao estímulo às atividades econômicas, geradoras de emprego e expansão do comércio e serviços. As mudanças serão possíveis porque o Plano Diretor Estratégico combina, de forma sustentável, interesses dos cidadãos e de setores econômicos subordinados às necessidades e qualidade de vida dos bairros. As ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social, as ZEPAC - Zonas Especiais de Preservação Cultural e as ZEPAM - Zonas Especiais de Proteção Ambiental são alguns dos instrumentos de proteção social, ambiental e cultural propostos pelo PDE. São estratégias que alteram para melhor o desenvolvimento de São Paulo. Estas são as linhas principais do novo Plano Diretor Estratégico, concebido na Câmara Municipal após ampla participação popular, com a realização de 62 audiências públicas e milhares de sugestões dadas pela sociedade civil. Depois de debater intensamente o Projeto de Lei 688/13 e incorporar as propostas encaminhadas nas audiências por donas de casa, professores, empresários e trabalhadores, entre outros, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente alinhou o texto-substitutivo, aprovado na Câmara e sancionado pelo executivo.

Chamou a atenção de urbanistas, jornalistas e parlamentares, o reconhecimento de técnicos da Organização das Nações Unidas (ONU) que destacaram a amplitude e visão de futuro do PDE, considerando-o uma referência para as demais cidades do mundo. Esse reconhecimento, com certeza, reflete análise final da relatoria, ao acentuar que o substitutivo do PDE elaborado na Câmara resultou de uma interpretação dos anseios da sociedade. Nesse sentido, o Plano acabou traçando soluções urbanísticas e formulou amplo escopo de propostas que garantem uma cidade mais equilibrada. O trabalho executado no Parlamento Paulistano optou por uma estratégia de desenvolvimento sustentável para a maior e mais importante cidade da América Latina. Estamos conscientes que as discussões no Parlamento, ouvindo sempre os diversos setores sociais, resultou em um projeto cuja finalidade é, até 2029, deixar o legado de uma São Paulo mais desenvolvida, justa e feliz para nossos filhos e netos.

Sem dúvida alguma, o Plano Diretor Estratégico aprovado pela Câmara Municipal avançou muito em relação ao projeto elaborado pelo Executivo. Várias propostas nascidas do diálogo democrático e transparente da Casa com a sociedade, a partir da realização de mais de 60 audiências públicas, melhoraram substancialmente o texto concebido originalmente.

Considerando o imenso passivo urbanístico e ambiental que a cidade apresenta, é preciso tirar essa nova lei do papel. Essa publicação tem a função de ampliar o conhecimento do Plano Diretor permitindo sua implementação e aperfeiçoamento.

Designado relator do Plano Diretor Estratégico (PL688/13) pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e de Meio Ambiente da Câmara Municipal, trabalhei em tempo integral durante nove meses, em conjunto com minha equipe, com a colaboração dos vereadores e em harmonia com o governo municipal, para aperfeiçoar a proposta original do executivo, com rigor técnico e através de um exemplar processo participativo.

O resultado é um plano diretor que dá um rumo para a cidade, estabelecendo objetivos claros e definindo uma estratégia para alcançá-los. Agora é necessário implementar as ações, os planos setoriais e a legislação complementar previstos, o que requer inúmeras iniciativas do poder público municipal.

Essa publicação, elaborada pelo meu gabinete, é uma contribuição da Câmara Municipal para que todos possam conhecer, se apropriar e defender o novo Plano Diretor de São Paulo.

## PARA ENTENDER O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO



Foto: Daniela Zilio.

**VEREADOR**

**ARQUITETO E URBANISTA NABIL BONDUKI**

*Relator do PL 688/2013 e autor do Substitutivo aprovado pela Câmara Municipal de São Paulo*

Nenhum plano, assim como nenhuma lei, pode efetivamente ser implementado se as entidades da sociedade civil, os cidadãos e os próprios agentes públicos desconhecem seu conteúdo, as razões que levaram à sua promulgação e os resultados que se espera da sua aplicação.

Essa afirmativa é ainda mais verdadeira quando se trata do plano diretor de uma cidade da dimensão de São Paulo. Assunto complexo e vasto, desconhecido para a grande maioria da população, ele é um instrumento de planejamento de longo prazo e que aborda a totalidade do município. Em um país onde pouco se planeja e onde as questões são, geralmente, tratadas com a perspectiva do curto prazo e de resultados imediatos, o desafio de tornar o Plano Diretor conhecido e defendido pela população é enorme.

Daí a importância dessa publicação cujo objetivo é esclarecer de forma simples e compreensível os objetivos, instrumentos e ações propostas pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo. A iniciativa, tomada inicialmente pelo meu mandato e prontamente apoiado pela Presidência e Mesa da Câmara Municipal, dá continuidade ao amplo processo participativo que promovemos entre setembro de 2013 a julho de 2014 para debater e aperfeiçoar o Plano Diretor no Legislativo.

Ao longo desse processo, nos empenhamos para que todos os documentos relacionados à tramitação do Projeto de Lei 688/13 fossem amplamente divulgados no site da Câmara Municipal. Ademais, após a apresentação do 1º Substitutivo do Relator na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e de Meio Ambiente, promovemos sua publicação, acompanhada de uma cartilha que permitia às entidades, movimentos, especialistas e ao cidadão comum entender o projeto e as alterações que estavam sendo incorporadas pelo legislativo após o intenso processo participativo.

Acredito que dessa forma, com transparência e divulgação, estamos contribuindo para que o novo Plano Diretor possa se tornar um instrumento que efetivamente oriente o desenvolvimento do município.

## O PROCESSO PARTICIPATIVO COMO INSTRUMENTO DE APERFEIÇOAMENTO DO PLANO DIRETOR

O Plano Diretor Estratégico é uma lei de iniciativa do executivo (Projeto de Lei 688/13), elaborado sob a coordenação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a partir de um processo participativo que envolveu audiência de avaliação do Plano Diretor Estratégico aprovado em 2002 (Lei 13.430/02) e de sua implementação, oficinas e debates em todas as subprefeituras, audiências públicas devolutivas e reuniões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Encaminhado à Câmara Municipal pelo prefeito Fernando Haddad em setembro de 2013, durante nove meses, a Câmara Municipal ouviu a sociedade, debateu, formulou propostas e soluções alternativas e buscou consensos para possibilitar a aprovação de um plano diretor capaz de apontar uma perspectiva de futuro para São Paulo. Foi um processo memorável, exemplar, de como o legislativo pode contribuir na elaboração de políticas públicas para a cidade.

A participação e a transparência foram totais: sessenta audiências públicas; direito à palavra assegurada para todos; consulta pela internet; ampla publicidade dos documentos encaminhados, assim como dos substitutivos e das emendas apresentadas pelos vereadores. Todo o processo foi divulgado na grande imprensa, pelo site e TV Câmara e acompanhado pela sociedade, movimentos sociais, Ministério Público e de mais atores envolvidos com a melhoria da qualidade de vida na cidade.



Foto: Câmara Municipal de São Paulo.

Como relator do Plano Diretor Estratégico, analisei milhares de propostas da sociedade, de vereadores e do próprio Executivo. Algumas foram acolhidas, outras rejeitadas porque o aperfeiçoamento do texto, embora realizado de forma coletiva, buscou garantir consistência e coerência para construir uma estratégia que alterasse o atual modelo insustentável de desenvolvimento urbano da cidade. Buscamos pactuar as melhores propostas para a cidade, aparando aristas e buscando soluções consensuais.

Ainda assim, o texto final resultante não poderia agradar inteiramente a todos. Em São Paulo, com tantos interesses conflitantes, é impossível todos concordem com 100% do conteúdo. Mas ele é equilibrado e contempla a diversidade de pontos de vista presentes na cidade. Estabelece, de forma clara e direta, os objetivos estratégicos que se pretende alcançar – aquilo que se convencionou chamar de “A cidade que queremos” –, levando em conta, de forma equilibrada, as várias dimensões que precisam ser contempladas em uma metrópole como São Paulo, ou seja, as dimensões ambientais, econômicas, sociais, culturais e imobiliárias.



Foto: André Ramos.

O processo participativo realizado na Câmara Municipal foi fundamental para identificar aspectos fundamentais do projeto que deveriam ser alterados ou aperfeiçoados. A mobilização da sociedade foi essencial para a aprovação do projeto, após um amplo debate e pactuação sobre o conteúdo do texto final.

## HORIZONTE TEMPORAL E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

O horizonte temporal para se alcançar os objetivos do Plano Diretor foi estabelecido em 2029, o que significa que a atual e as próximas três gestões municipais deverão ser orientadas por seus dispositivos. Isso significa que ao longo dos próximos quinze anos os demais instrumentos urbanísticos, de planejamento e orçamentários, como o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, a Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas, deverão respeitar seus objetivos, diretrizes e prioridades.

A leitura técnica e participativa da cidade que embasou o Plano Diretor mostrou a existência de uma grande desigualdade sócio-territorial, forte concentração do emprego no centro expandido e de moradia popular nas áreas periféricas, expansão horizontal da mancha urbana, com a ocupação de áreas que deveriam ser ambientalmente protegidas, manutenção de terrenos e glebas ociosos ou subutilizados em regiões bem servidas de infraestrutura, processo de adensamento construtivo (verticalização) com baixa densidade populacional e desvinculado de uma estruturação urbana, insuficiência de áreas verdes e de espaços públicos de qualidade, grande déficit habitacional, entre outras características.

A partir dessa leitura e levando em conta os princípios e os conceitos adotados no Plano Diretor foram estabelecidos objetivos gerais e específicos, que podem ser sintetizados de forma muito resumida nos seguintes pontos:

- I. Reestruturar a mobilidade urbana, racionalizando o uso de automóvel e priorizando o transporte coletivo de alta e média capacidade e os modos não motorizados;
- II. Conter o processo de expansão horizontal da cidade, contribuindo para preservar o cinturão verde metropolitano e fortalecer a zona rural;
- III. Reduzir a necessidade de deslocamento, aproximando o emprego da moradia ao estimular a criação de postos de trabalho nas áreas periféricas e da implantação de habitação em áreas bem servidas de emprego;
- IV. Dirigir o adensamento construtivo e populacional para as áreas bem servidas de infraestrutura e transporte de massa, de forma planejada e sustentável;
- V. Planejar a reestruturação das áreas subutilizadas ao longo da orla ferroviária e dos rios e antigas áreas industriais, com proteção social e ambiental;
- VI. Implementar uma política fundiária que combata a especulação, garanta a função social do solo e proteja o patrimônio ambiental e cultural;
- VII. Reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura para atender ao déficit habitacional acumulado e às necessidades futuras;

- VIII. Reduzir a desigualdade socioterritorial, garantindo a implantação da rede básica de equipamentos sociais e culturais em todos os distritos da cidade;
- IX. Regularizar, urbanizar e qualificar loteamentos irregulares e favelas;
- X. Contribuir para minimização dos potenciais efeitos das mudanças climáticas, reduzir as emissões de poluentes e gases de efeito estufa e estimular a construção sustentável;
- XI. Proteger as áreas verdes, as unidades de conservação, as áreas de proteção permanentes, os mananciais, as terras indígenas e a biodiversidade;
- XII. Valorizar e qualificar os espaços públicos, ampliar as áreas verdes, os parques, a arborização e a permeabilidade do solo;
- XIII. Contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos;
- XIV. Proteger o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade;
- XV. Ordenar o processo imobiliário de acordo com os objetivos do planejamento da cidade;
- XVI. Fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa e a articulação com o planejamento metropolitano e com os planos diretores dos demais municípios da Região Metropolitana.



Foto: site Via Trolebus.

Além de priorizar o transporte coletivo e não motorizado, racionalizando o uso do automóvel, o Plano Diretor propôs estruturar a cidade a partir da Rede Estrutural de Transporte Coletivo (metro, trens e corredores de ônibus padrão BRT), articulando uso do solo e mobilidade.

## ESTRATÉGIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Para alcançar esses objetivos, foi formulada uma estratégia de ordenamento territorial, baseada em cinco elementos estruturadores:

- I. As **Macroáreas**, áreas homogêneas que orientam, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais;
- II. A **Macroárea de Estruturação Metropolitana**, a mais estratégica da macroáreas onde se espera impulsionar um intenso processo reestruturação urbana, por apresentar grande potencial de transformação; nessa macroárea deve ser priorizada a elaboração de planos urbanísticos e de desenvolvimento econômico e utilizados instrumentos como as operações consorciadas;
- III. A **Rede Estrutural de Transporte Coletivo**, definidora dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, ao longo da qual se propõe concentrar o processo de adensamento demográfico e urbano e qualificar o espaço público;
- IV. A **Rede Hídrica e Ambiental**, constituída pelos cursos d'água e fundos de vale, áreas verdes e espaços livres, que constitui o arcabouço ambiental do município e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbana;
- V. A **Rede de Estruturação Local**, que articula as centralidades e os equipamentos sociais indispensáveis para garantir os direitos de cidadania e reduzir a desigualdade socioterritorial e gerar novas centralidades em regiões menos estruturadas.

A estratégia territorial estabelecida consiste em concentrar o processo de crescimento e transformação da cidade ao longo dos eixos de transporte coletivo de massa e ao longo da orla ferroviária, onde existem glebas de grandes dimensões e imóveis subutilizados. Busca-se, assim, evitar o tradicional e especulativo processo de expansão horizontal, que gera segregação socioterritorial, longas distâncias entre moradia e o trabalho e depredação do meio ambiente. A recriação da Zona Rural, acompanhada pelo Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável da região, é estratégica nessa perspectiva.

A articulação entre uso do solo e mobilidade – chave fundamental da proposta – exige a priorização do transporte coletivo, o fortalecimento de modais sustentáveis, como bicicletas, e a melhoria das condições de deslocamento a pé, com a qualificação do espaço público, calçadas, faixas exclusivas de ônibus, ciclofaixas e articulações intermodais.

A proposta visa concentrar a produção imobiliária mais adensada nos eixos de estruturação da transformação urbana, faixas ao longo dos corredores de ônibus e no entorno das estações de metrô e trem, em vez de dispersá-la por todos os bairros, como tem ocorrido nas últimas décadas. Para evitar a verticalização dispersa, foram criadas restrições nos miolos dos bairros ainda horizontais, que não podem ultrapassar um coeficiente de aproveitamento 2 e um gabarito de térreo e oito pavimentos. As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER), as Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM) e as Zonas Especiais de Proteção Cultural (ZEPEC) foram excluídas dos eixos de transformação, pois devem ser protegidas.

Embora o coeficiente máximo de aproveitamento estabelecido nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana seja 4 vezes a área do terreno, eles não são meras áreas de adensamento. Estabeleceu-se uma série de dispositivos para garantir qualidade urbanística e inclusão social, como a obrigatoriedade de calçadas mais largas, estímulo à fachada ativa (comércio, serviços e equipamentos sociais no térreo dos edifícios), restrições a garagens, cota máxima de terreno por umidade habitacional para garantir o adensamento populacional, obrigatoriedade de fruição pública no térreo no caso de empreendimentos de maior dimensão. Além disso, no caso de empreendimentos de Habitação de Interesse Social ou de Mercado Popular foi estabelecido um bônus de potencial construtivo.

Já nas áreas com grande potencial de transformação ao longo das orlas ferroviárias e fluviais, incluídas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, deverão ser elaborados Planos de Intervenção Urbana (PIU), que a serem formulados de forma participativa e aprovados pelo Legislativo entre 2015 e 2018.

Em contraposição a essas áreas de adensamento, na rede hídrica e ambiental, outro elemento estruturador, o objetivo é coibir o processo de ocupação em decorrência do papel estratégico, do ponto de vista das funções ambientais, desempenhado por territórios como as Áreas de Proteção Permanente (fundos de vale, faixas junto aos cursos d'água, áreas com grandes declividades), as Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM), as unidades de conservação e os parques existentes ou propostos.

O PDE propôs 164 novos parques, que somam cerca de 80 milhões de metros quadrados, equivalentes a cinquenta novos “Ibirapueras”. Para evitar a ocupação urbana dessas áreas, elas foram transformadas em ZEPAM, ou seja, seu coeficiente máximo ficou estabelecido em 0,1. Seus proprietários poderão transferir e vender o direito de construir da área se doarem essas glebas para a Prefeitura.

Por outro lado, áreas que contribuem para a proteção ambiental, como as remanescentes da Mata Atlântica, produtoras de água ou voltadas para a agroecologia, poderão ser remuneradas pelo pagamento de serviços ambientais. No mínimo 10% dos recursos do Fundo Especial de Meio Ambiente (FEMA) deverão ser destinados para essa finalidade.

Para aproximar o emprego da moradia foram criados polos de desenvolvimento econômico nas Zonas Leste (Jacu-Pêssego), Nordeste (Fernão Dias), Noroeste (Raimundo Pereira de Magalhães e Anhanguera), Norte (Av. Sezefredo Fagundes) e Sul (Cupecê), área que poderão se beneficiar de estímulos urbanísticos e incentivos fiscais.

Como o mesmo objetivo, foram reservadas áreas em locais bem servidos de infraestrutura e emprego para a produção de habitação de interesse social (ZEIS 3) e regulamentada a Cota de Solidariedade que obriga grandes empreendimentos de mercado a viabilizar a produção de HIS nas suas proximidades ou em localizações equivalentes. O Plano Diretor dobrou a quantidade de ZEIS para a produção de unidades novas, garantindo que a maior parte delas seja destinada à famílias de baixíssima renda.

Além de regulamentação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade para combater a especulação com terras ociosas e subutilizadas, outro avanço importante do PDE na perspectiva da reforma urbana foi a adoção do coeficiente básico 1 em toda a cidade, que consolida aplicação da outorga onerosa do direito de construir e amplia sua arrecadação.

Esta também foi impulsionada com a criação de uma tabela de valores de imóveis atualizada mais próxima dos valores de mercado, estimando-se que haverá um crescimento de cerca de 150% nos recursos a serem aportados para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB). Os recursos serão aplicados em projetos estratégicos do Plano Diretor: 30% serão destinados para aquisição de terra para habitação social prioritariamente em ZEIS 3 e outros 30% serão investidos em corredores de ônibus, calçadas e sistema ciclovitário.

Mas o objetivo da outorga onerosa é também urbanístico e indutor da localização dos empreendimentos imobiliários. Os fatores de planejamento e de interesse social, incluídos na fórmula da outorga, permitem estimular ou desestimular usos de acordo com os objetivos específicos de cada macroárea. Assim, por exemplo, para reduzir a distância entre trabalho e moradia, no centro expandido (Macroárea de Urbanização Consolidada) o custo da outorga para uso não residencial é muito superior do que para o uso residencial, enquanto que nas áreas mais periféricas e nos polos de desenvolvimento, a outorga é gratuita para uso não residenciais.

Muitos urbanistas têm criticado os planos diretores afirmando que eles são cartas de intenções que não geram efeitos concretos. Buscamos escapar desse risco, garantindo a autoaplicabilidade da maioria dos instrumentos urbanísticos, inclusive as regras de uso e ocupação do solo que são estruturadoras da proposta, como as faixas ao longo do transporte coletivo de massa e, ainda, prever recursos para alcançar os objetivos estratégicos do Plano Diretor.

São avanços importantes, mas o que garante de fato os ganhos sociais, ambientais, imobiliários, econômicos e culturais que ele trará para a cidade é o controle social e apropriação da proposta pela sociedade. Por essa razão, o Conselho Municipal de Política Urbana foi reformulado, ampliando-se a participação de representantes da sociedade civil, cujo número de membros supera os representantes do poder público.

Não podemos deixar passar essa oportunidade de ordenar o crescimento de São Paulo e, por isso, é necessário o envolvimento de todos no acompanhamento da implementação do Plano Diretor. É nesse contexto que se insere essa publicação, um instrumento para municiar os paulistanos na mobilização por um futuro melhor para a cidade.

Para conhecer o texto da Lei na íntegra, quadros anexos e mapas, além do parecer do Relator, acesse: <http://planodiretor.camara.sp.gov.br> e <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br>. Se preferir baixe o aplicativo do Plano Diretor no sítio da Câmara. [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br)



# 1 PROCESSO PARTICIPATIVO DIVERSIFICADO

O Estatuto da Cidade estabelece a gestão democrática como diretriz, e afirma que esta deve ser feita por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento (Lei Federal nº 10.257/01).

A Constituição Federal de 1988 também prevê a gestão participativa na construção da democracia no país. Elaborar planos diretores efetivamente participativos faz parte da construção desta democracia, e de um processo de planejamento que deve ser contínuo e reavaliado periodicamente.

Este plano diretor mostrou que é possível um aprimoramento entre as propostas formuladas no Executivo e as contribuições colhidas e discutidas no âmbito do Legislativo em um contexto de continuidade e colaboração. Com isto, foi possível aprofundar conceitos e introduzir novos temas complementando o projeto original e também explicitando e negociando abertamente os diferentes conflitos pela apropriação do território. Na maior parte dos casos de conflito prevaleceu a busca do consenso e o plano foi aprovado pela grande maioria dos vereadores (44 de 55 vereadores).

Para que houvesse transparência e conhecimento público, todas as propostas foram colocadas no site da Câmara. O mesmo aconteceu com as propostas de emendas dos vereadores publicadas antecipadamente à votação. Com essas medidas, inaugurou-se uma nova prática no Legislativo.

Em relação à sociedade, para que a participação pudesse se efetivar, houve também a construção de metodologias participativas desde a fase do Executivo, buscando diversificar as possibilidades de colaboração e discussão dos principais desafios da cidade, tendo em vista as dificuldades da participação presencial em uma megalópole como São Paulo. Inovações se deram na forma de divulgação, na quantidade de audiências públicas (regionais e temáticas), nas formas de contribuição e na sistematização das propostas.

## DIVULGAÇÃO DO PROCESSO PARTICIPATIVO

A divulgação do processo participativo de debate do Plano Diretor de São Paulo foi muito diversificada, reconhecendo seus diferentes bairros e modos de vida. Envolveu desde inserções de rádio, matérias em jornais e revistas, informes em abrigo de ônibus e metrô, publicidade na TV aberta (e em horário nobre!), banners na internet, além do próprio site da Câmara Municipal de São Paulo.

### 1.103 SPOTS DE RÁDIO 17 EM

EMISSORAS, entre elas:

- |                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Nativa FM        | Jovem Pam AM/FM |
| Transcontinental | Band AM         |
| Radio Globo AM   | Super Tupi AM   |
| Gazeta FM        | Rádio Soul Vida |
| Iguatemi AM      | Rádio Dália     |
| CBN              | Transamérica    |
| Rádio Capital AM |                 |

### 50.436.578 BANNERS ELETRÔNICOS

- UOL
- Blog Luis Nassif
- Estadao.com
- Portal Forum
- Carta Maior
- Conversa Afãda
- IG
- Terra
- R7
- Globo.com
- ESPN
- All TV
- Jornalistas&CIA
- Caros Amigos



### 781.446 INSERÇÕES DE MÍDIA NO TRANSPORTE COLETIVO



### 222 INSERÇÕES EM MÍDIA IMPRESSA DE GRANDE CIRCULAÇÃO, DE BAIROS E REVISTAS

Folha de SP; Estadão; Carta Capital; Metrô News; Revista do Brasil; Brasil de Fato; Negócios de Comunicação; Diário de SP; O Dia; Gazeta Zona Leste; Gaz. Tatuapé; Folha V. Matilde; Folha Leste; Zona Leste News; Itaquera em Notícias; Jornal Vila Carrão; Jornal do Cambucí; José Bonifácio em Notícias; Cidade Tiradentes; Gaz. de São Mateus; Folha Itaim e Curuçã; Jornal do Bairro de Sapopemba e Região; Folha Popular; Jornal V. Prudente; Gazeta Penhense; Notícias de Itaquera; Jornal Paulistão Avenidas; Jornal MB Mais Brasil; Jornal Folha Quinzenal; Folha de Guaianases; Gaz. de Pinheiros; Gaz. Da Mooca; Notícias do Bairro de SP; Hora do Povo; Lapa News; Higienópolis News; Gaz. Zona Norte; Gaz. De Sto. Amaro; Gaz. Do Brookling e Campo Belo; Gaz. de Interlagos; Zona Sul Notícias; Zona Sul; Cidade Ademar em Notícias; SP Zona Sul; Tribuna de Santo Amaro; Gaz. Da Zona Sul.

### SITE DA CMSP

www.camara.sp.gov.br/planodiretor



220.000 LIGAÇÕES E SMS PATROCINADOS

### 320 INSERÇÕES EM 7 EMISSORAS DA TELEVISÃO ABERTA com formato 32 segundos:

- Band
- Gazeta
- Globo
- Record
- Rede TV
- SBT
- Rede Vida



Foto: Câmara Municipal de São Paulo.

## AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Audiência pública é a forma mais consolidada de consulta à população. Pela Lei Orgânica do Município de São Paulo os projetos de lei devem ser aprovados em duas votações e há a obrigação de que se façam duas audiências públicas antes da aprovação de projetos de lei como o Plano Diretor.

Desde a entrada do Projeto de Lei na Câmara, foram realizadas 58 audiências públicas, organizadas pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Nesse período de tramitação identificam-se três fases distintas do processo participativo:

### 1| AVALIAÇÃO E DEBATE DO PROJETO DE LEI ENVIADO PELO EXECUTIVO (PL 688/13)

Essa fase ocorreu entre outubro e dezembro de 2013 e durante esse período ocorreram 45 audiências públicas - 4 macrorregionais (Zona Leste, Zona Sul, Centro-Oeste, Zona Norte), 10 temáticas e 31 nas subprefeituras – cujo conteúdo foi sintetizado na última audiência realizada em 19 de dezembro de 2013;



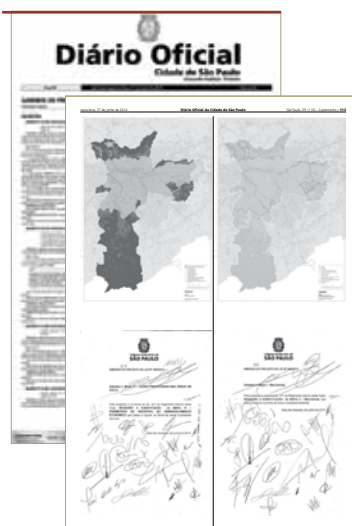
### 2| ANÁLISE E DEBATE DO SUBSTITUTIVO AO PL 688/13

O Substitutivo foi elaborado pelo relator Nabil Bonduki no âmbito da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente e entregue à Comissão no dia 26 de março de 2014. A apresentação pública do Substitutivo se deu em uma audiência de dois dias, com discussões por temas e material publicado específico para subsidiar os trabalhos. Ao todo foram feitas 11 audiências públicas, entre 05 de abril e 22 de maio. Como resultado dessa fase, o Substitutivo do relator foi aprovado em primeira votação pelo plenário da Câmara;



### 3| ANÁLISE DAS PROPOSTAS DE EMENDAS APRESENTADAS PELOS VEREADORES AO SUBSTITUTIVO APROVADO EM PRIMEIRA VOTAÇÃO

O regimento interno da Câmara permite que os vereadores apresentem emendas em plenário durante a primeira e a segunda votação. Com base em um acordo entre os vereadores, o rito foi alterado e todas as propostas de emendas e substitutivos foram publicados antecipadamente à votação no Diário Oficial e no site da Câmara. Três novas audiências foram feitas sobre o conteúdo das propostas de emendas. Só então, um novo Substitutivo do relator, incorporando parte das emendas, foi para 2ª votação, e foi aprovado em 30 de junho.



A Prefeitura sancionou o plano em clima de festa, dia 31 de julho e publicou no dia seguinte.

## PRINCIPAIS DATAS

### 2013

- ▶ **02 DE MARÇO:** três reuniões do Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) para definir o cronograma de revisão do Plano Diretor e definir as metodologias participativas.
- ▶ **27 DE ABRIL:** Lançamento da Revisão Participativa. Avaliações temáticas, diálogos com a sociedade civil.
- ▶ **31 DE MAIO E 01 DE JUNHO:** 6ª Conferência Municipal da Cidade de São Paulo.

- ▶ **26 DE AGOSTO:** Apresentação da minuta do projeto de lei e debate com a sociedade.

- ▶ **26 DE SETEMBRO:** Entrega do Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico PL 688/13 pelo Prefeito Fernando Haddad à Câmara Municipal.

- ▶ **OUTUBRO A DEZEMBRO:** Realização de 45 audiências públicas.

### 2014

- ▶ **JANEIRO A MARÇO:** redação do Substitutivo do PDE.

## FORMAS DE ENTRADAS DAS CONTRIBUIÇÕES

O processo do plano inovou ao propor diversas formas de contribuições, buscando ouvir um público amplo: audiências gravadas, documentos entregues nas audiências, ou protocolados na Câmara Municipal ou nos Gabinetes, por meio de correspondências seladas, disponibilizadas pela Câmara; e também no portal eletrônico da Câmara, que permitia inserções nos artigos do projeto de lei.

### AUDIÊNCIAS PÚBLICAS: ESCRITOS E FALAS



Foto: Câmara Municipal de São Paulo.



### PORTAL ELETRÔNICO DA CÂMARA



### ENVIO DE CORRESPONDÊNCIA



Fonte: Gabinete do Vereador Nabil Bonduki, Câmara Municipal de São Paulo.

- ▶ **26 DE MARÇO:** Apresentação do Substitutivo do PDE (PL 688/13) pelo Vereador Nabil Bonduki, relator do projeto, à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

- ▶ **30 DE ABRIL:** Aprovação em plenário do Substitutivo do PDE em primeira votação (publicação no DOC em 22/05/14).

- ▶ **17 DE JUNHO:** Início do debate em plenária e apresentação pelo relator da segunda proposta de Substitutivo incorporando emendas de vereadores (publicado no DOC em 17/06/14).

- ▶ **30 DE JUNHO:** Aprovação do Plano Diretor - Lei 16.050/14.

- ▶ **23 DE ABRIL:** Substitutivo aprovado pelos vereadores na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente (publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 24/04/14).

- ▶ **30 DE MAIO:** Publicação no DOC das propostas de emendas dos vereadores ao Substitutivo do Plano Diretor.

- ▶ **27 DE JUNHO:** Apresentação em plenária das emendas de vereadores ao segundo Substitutivo (publicação no DOC em 27/06/14).

- ▶ **31 DE JULHO:** Sanção da Lei 16.050/14 pelo Prefeito Fernando Haddad (publicado no DOC em 01/08/14).



## SISTEMATIZAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DA SOCIEDADE

Para que a relatoria pudesse analisar e incorporar as propostas vindas da sociedade durante o processo participativo foi contratada equipe de técnicos do CEM/CEBRAP para organizar, identificar e ordenar as contribuições. Cada contribuição foi sistematizada em uma grande matriz permitindo que tudo fosse analisado e recebesse observações sobre a pertinência do tema à revisão, e pareceres sugerindo encaminhamentos (ver exemplo abaixo).

Depois, as propostas foram sistematizadas de acordo com os artigos do projeto de lei, auxiliando a redação do Substitutivo.

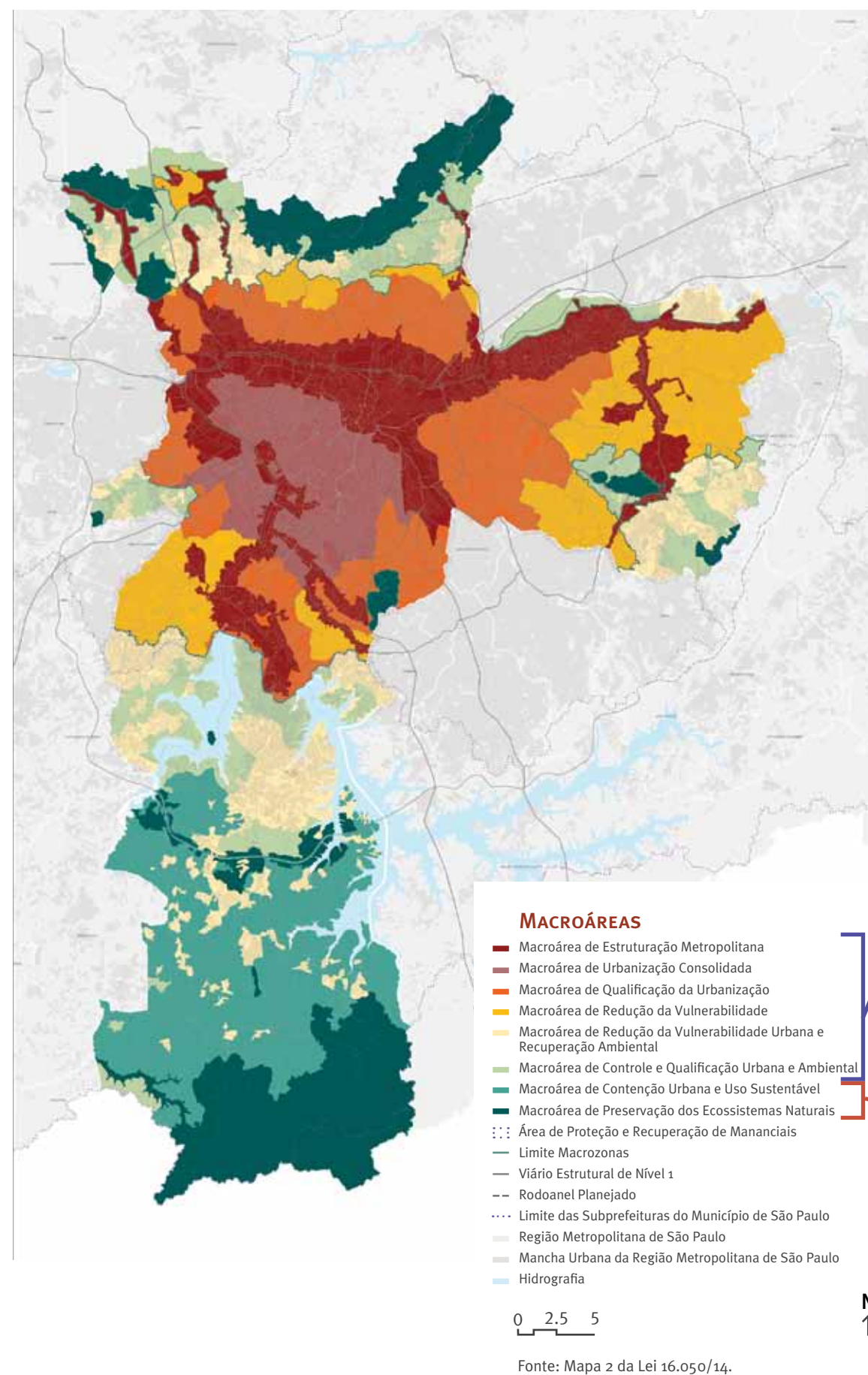
NOME	INSTITUIÇÃO	FORMA DE ENTRADA	BREVE SÍNTESE DO CONTEÚDO DA PROPOSTA				RESPOSTA DA MESA (SE HOUVER)	CATEGORIA DA PROPOSTA	POLÍTICA PÚBLICA REFERENTE	TEMA PERTINENTE À REVISÃO DO PL	ARTIGOS DO PL 688/2013 A QUE SE REFERE	PALAVRAS-CHAVE
			PROBLEMA APONTADO	QUESTIONAMENTOS	SOLICITAÇÃO	PROPOSTA						
Marcia	Defenda São Paulo	audiência pública	Difícil leitura dos mapas e descrição perimétrica da área dos eixos	-	-	-	todos os mapas estão disponíveis na internet com georreferenciamento, nome dos eixos, avenidas	-	-	não pertinente	-	processo de revisão do PDE
Thiago	Ciclocidade - Associação dos Ciclistas Urbanos de São Paulo	documento protocolado CPUMMA	-	-	estruturar componentes e ações prioritárias para o sistema de circulação de pedestres	-	-	alteração	-	sim	176	pedestres
Mário	Não informada	Website	-	-	Promover cuidados com a praça pública do Jardim Sarah (Rio Pequeno)	-	-	-	-	não pertinente	-	parques e áreas verdes
Marcia	FAU - USP	Audiência Pública	Não há uma garantia de atendimento de habitação de baixa renda pelos instrumentos presentes no PL	-	-	-	-	-	-	Sim	-	habitação
Olga	Arquiteta da subprefeitura	audiência pública	O valor do metro quadrado na região subiu muito. Adensamento com habitações populares não vingou.	Por que não deu certo a ideia da ZEIS 3? Mesmo sem o pagamento da outorga onerosa, não deu certo.	-	Implantação de diversidade de uso e o mix de moradia nos empreendimentos de habitação social.	O valor da outorga onerosa precisa ser maior nas zonas consolidadas do que nas áreas em consolidação.	alteração	10 -XVII	EHIS	parâmetros urbanísticos	outorga onerosa
Joel	MTST	Audiência Pública	-	-	Mais respeito a moradores e a comunidade quando existe despejo. Que nenhum despejo seja feito sem ser feita a negociação com as famílias.	-	-	-	-	Sim	-	remoção
Renato	Mov. Nacional da população de rua	Audiência Pública	O PL não faz nenhuma referência à população em situação de rua, à trabalhadores ambulantes, catadores e grupos culturais que se apresentam ou estão assentados nos espaços públicos e que estão sendo expulsos.	-	Reconhecimento da população em situação de rua pelo poder público	O PL não só deve menciona-los, como também devem ser incluídos nos instrumentos de políticas urbana que garantam a permanência dessa população onde há infraestrutura, serviços e pessoas.	-	inclusão	202; inciso 1	Sim	-	população em situação de rua
Adriana	ASBEA	audiência pública	-	-	Evitar a interrupção na delimitação dos eixos.	O desenho dos eixos deve ser contínuo. A LUOS deverá prever diferenciações ao longo dos eixos.	Os eixos são descontínuos nas ZER, áreas ambientais, entre outros	Inclusão	uso/ ocupação meio ambiente	sim	59	eixos de estruturação
Roberto	Movimento dos Moradores da OUC Águas Espraiadas	audiência pública - Documento protocolado	-	-	-	Artigo 257: "As leis de todas as Operações Urbanas existentes deverão ser modificadas para se adequar a esta lei no prazo de três meses apontada a entrada em vigor desta lei."	Pode-se pensar prazos para a revisão	Inclusão	-	Sim	257	Operação Urbana
Carlos	Associação Ponte Rasa	Audiência Pública	A população dos bairros Cidade Tiradentes, Itaquera, José Bonifácio, Curuçá, Vila Progresso, AE Carvalho tem dificuldade de acesso à USP Leste.	Haverá investimento em algum tipo de transporte que como um metrô ou linha férrea que chegue até a Estação USP?	Estudo para fazer a interligação dos bairros em direção à USP.	-	-	-	-	Sim	-	Eixos de estruturação; transportes; sistemas de mobilidade

## 2 MACROZONAS E MACROÁREAS

As **MACROZONAS** são áreas que têm características de ocupação semelhantes. O Plano dividiu São Paulo em duas macrozonas: Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (ver Mapa 01 da Lei)

As **MACROÁREAS** são áreas com características de urbanização semelhantes e que devem cumprir papéis específicos no futuro do município. O Plano definiu seis macroáreas situadas na Zona Urbana e duas Macroáreas situadas na Zona Rural.

Este Plano Diretor recriou a Zona Rural, delimitada sobre duas Macroáreas (veja mapa e quadro ao lado) – e seus objetivos e características serão detalhados na pág.42.



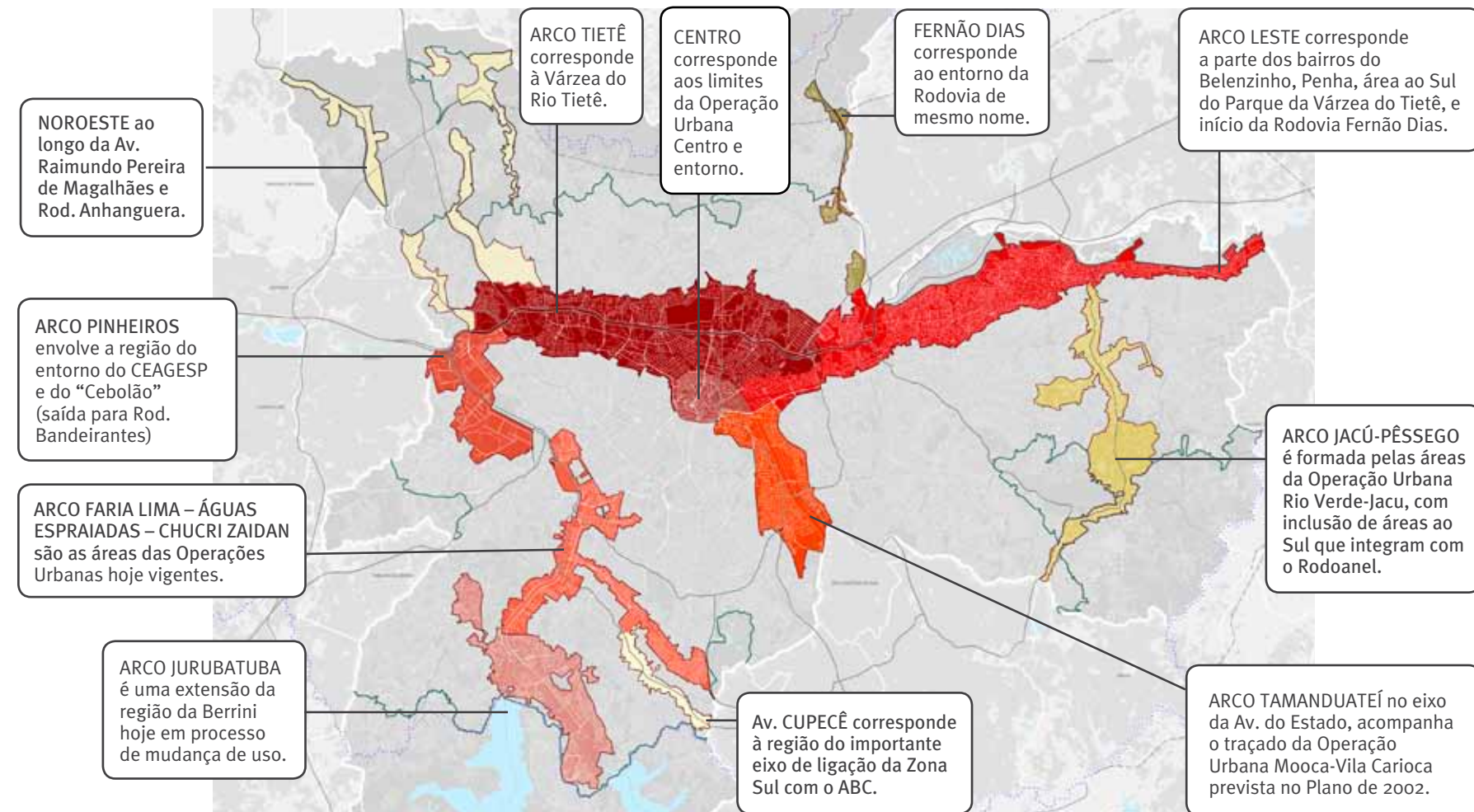
MACROZONA	MACROÁREA	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVO
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	Planície dos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí; Estruturada no entorno de eixos de mobilidade e de ligações metropolitanas; Necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia.	Estimular o adensamento construtivo e a ocupação de áreas subutilizadas; Organizar processos de mudanças de uso e ocupação do solo e conversão econômica de áreas industriais e polos de atividades terciárias; Concentrar oportunidades de trabalho e emprego.
	URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA	Área mais rica e infraestruturada, com vias saturadas e concentração de empregos.	Controlar o adensamento construtivo e das vias, mudando o padrão atual de verticalização e mantendo áreas residenciais e verdes significativas; Estimular o adensamento populacional, nos lugares viáveis, aproveitando-se da infraestrutura instalada e oferta de empregos; Incentivar a utilização dos espaços públicos e vida nas ruas com estímulo a usos mistos no térreo dos edifícios.
	QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO	Área com padrão médio de urbanização e oferta de equipamentos; Mais residencial, com mistura de edificações horizontais e verticais.	Evitar sobrecarga no sistema viário e estimular modos de transporte coletivos (ônibus, metrô, trem, monotrilho) e não-motorizados (bicicleta e à pé); Aumentar a oferta de empregos nas áreas do entorno dos transportes de massa (Eixos de Estruturação da Transformação Urbana); Estimular a produção de habitação de interesse social.
	REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA	Concentração de áreas precárias, irregulares e sem infraestrutura e equipamentos ocupadas pelos mais pobres.	Promover a urbanização e a regularização fundiária dos assentamentos precários e a construção de novas unidades de habitação de interesse social; Intervir nas áreas de risco à vida, prevenindo reassentamento dos moradores e recuperação ambiental das áreas; Incentivar usos não residenciais no entorno dos transportes de massa (Eixos de Estruturação da Transformação Urbana) para estimular a geração de empregos próximos às áreas de moradia;
	REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	Concentração de áreas precárias, irregulares e sem infraestrutura em áreas de proteção de mananciais de água e outras que, como essas, prestam serviços ambientais que não podem ser perdidos.	Melhorar as condições urbanas e sociais, com recuperação ambiental, dos assentamentos precários; Universalizar o saneamento ambiental.
	CONTROLE E QUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL	Região que contém áreas consideradas "vazias ou subutilizadas", sem cobertura vegetal e áreas com reflorestamento; Ocupação predominantemente horizontal, residencial (sem edifícios), com áreas de exploração mineral e industrial.	Qualificar a urbanização e o meio ambiente permitindo a ocupação com habitação, equipamentos e serviços, com controle e cuidados ambientais; Conter a expansão horizontal e o adensamento dos assentamentos precários e irregulares existentes; Universalizar o saneamento ambiental; Recuperar as áreas mineradas; Apoiar e incentivar a agricultura urbana e periurbana.
MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	CONTENÇÃO URBANA E USO SUSTENTÁVEL	Contém áreas com vegetação natural preservada entremeadas com regiões de atividade agrícolas que protegem e, ao mesmo tempo, impactam a qualidade dos recursos hídricos e da biodiversidade; Integralmente em área de proteção dos mananciais preservados para garantir o abastecimento de água da região; Não inclui nenhum território atualmente ocupado por assentamentos urbanos.	Conservar a paisagem e o meio ambiente, permitindo usos compatíveis com a proteção; Conter a urbanização; Promover o desenvolvimento da zona rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social; Proteger as áreas indígenas; Conservar os fragmentos florestais, corredores ecológicos e as áreas de preservação permanente.
	PRESERVAÇÃO DOS ECOSISTEMAS NATURAIS	Área com meio ambiente muito preservado que ainda conserva suas características naturais; Área rica em biodiversidade e farta em relação a águas, porque contém as cabeceiras de rios, nascentes e cursos d'água ainda pouco impactados pelo homem; Não inclui nenhum território atualmente ocupado por assentamentos urbanos.	Manutenção das condições naturais; Garantia da preservação das espécies; Pesquisa, ecoturismo e educação ambiental.

Estas compõem a Zona Urbana

Estas compõem a Zona Rural

### 3 MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

#### SUBSETORES DA MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA



Fonte: Mapa 02A da Lei 16.050/14.

MACROÁREAS	SETORES	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	SUBSETORES
ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	ORLA FERROVIÁRIA E FLUVIAL	Área no entorno do centro expandido, onde existem grandes glebas ou terrenos ociosos ou subutilizados.	Estruturar um processo de transformação planejado por projetos urbanísticos específicos, permitindo que a cidade possa crescer para dentro, reduzindo a pressão da expansão horizontal em áreas protegidas.	Arco Leste Arco Tietê Arco Tamanduateí Arco Pinheiros Arco Faria Lima/ Águas Espriaiadas / Chucrí Zaidan Arco Jurubatuba
	EIXOS DE DESENVOLVIMENTO	Áreas carentes de emprego e muito povoadas.	Estruturar um processo de transformação estimulado por incentivos e investimentos públicos, com o objetivo de melhorar as condições urbanas e a relação entre oferta de emprego e moradia.	Arco Jacu-Pêssego Avenida Cupecê Noroeste Fernão Dias
	CENTRAL	Região central da cidade que contém o centro histórico. Possui comércio e serviços especializados, concentrando 70% dos empregos da cidade.	Reabilitar a região central mantendo seus usos tradicionais, como comércio e serviços, e atrair moradias e novas atividades de caráter metropolitano.	Operação Urbana Centro e entorno

A cidade precisa crescer para dentro e se tornar mais “compacta”, contendo o crescimento horizontal que já atingiu as áreas de proteção ambiental ao norte e ao sul e já alcançou outros municípios a leste e oeste. Consequentemente deve repensar a ocupação de áreas que hoje estão ociosas, subutilizadas ou que ainda não foram suficientemente adensadas em termos populacionais. Ou seja, ocupar onde tem pouca gente morando, se forem áreas já bem servidas de transporte, com boa urbanização e oferta de empregos, como é o caso das mais centrais.

Estas áreas devem ser objeto de planos urbanos, em uma escala de planejamento local e compõe a Macroárea de Estruturação Metropolitana que, por sua vez, foi dividida em Setores, Subsetores e Eixos de Desenvolvimento.

### 4 POLOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Este plano propôs estratégias de desenvolvimento econômico para responder o desafio de aproximar a moradia do trabalho e vice-versa, e reduzir tempo de deslocamento entre casa e trabalho.

Uma delas é o estabelecimento de Polos e Parques Tecnológicos, que correspondem a uma base territorial para a localização de uma determinada política de desenvolvimento econômico. Cada um deve ter um plano que defina seus limites a partir da política que se quer implantar (ver mapa Subsetores).

Como Polos de Desenvolvimento Econômico (arts. 177 e 178), tem-se:

- ▶ POLO LESTE contém os Subsetores Arco Leste e Jacu-Pêssego;
- ▶ POLO SUL contém dos Subsetores Cupecê e Arco Jurubatuba;
- ▶ POLO NOROESTE contém o Subsetor Noroeste composto pela região do entorno da Av. Raimundo Pereira de Magalhães e da Rodovia Anhanguera;
- ▶ POLO NORTE corresponde ao entorno da Av. Sezefredo Fagundes, na Zona Norte, até a Marginal Tietê;
- ▶ POLO FERNÃO DIAS corresponde ao Subsetor Fernão Dias.

Como os Polos estão localizados em áreas com muita moradia há incentivos para que sejam instalados usos que gerem empregos. Um dos incentivos é a cobrança de valores mais baixos de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

#### POLO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO RURAL SUSTENTÁVEL

O plano propõe o POLO DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO RURAL SUSTENTÁVEL como uma das estratégias econômicas específicas para responder aos desafios do desenvolvimento com sustentabilidade (ver adiante na pág 40).

#### POLOS DE ECONOMIA CRIATIVA

São territórios onde se promove a “economia criativa”, ou seja, atividades econômicas que utilizam a criatividade, a habilidade e o talento de grupos como base para a confecção de produtos que gerem riqueza, emprego e renda, como por exemplo artes plásticas, música, teatro, circo, dança, moda, além de produções de mídias para TV e rádio (arts. 182 a 185). É o lugar, por exemplo, do artesanato, mas também de incubadoras de novos aplicativos. Também será o lugar das ruas com funcionamento 24 horas. Para isso o Polo deverá receber incentivos que serão regulamentados em lei específica.

O Plano criou o Polo de Economia Criativa Distrito Criativo Sé/República, cuja área coincide com o TICP Paulista-Luz (ver perímetro na pág. 45). Os demais poderão ser definidos nos Planos Regionais.



Foto: Monica Bento.

## 5 PRIORIDADE NO TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO

O planejamento de São Paulo, desde os anos 1930, sempre deu maior atenção ao deslocamento do automóvel em vez dos modos de transporte público coletivo (ônibus, trem e metrô), propondo grandes avenidas e pontes para carros. O Plano pretende inverter essa lógica e desestimular o uso individual, priorizando as ações para a ampliação da rede e melhoria dos transportes coletivos, para reduzir o tempo de viagem da maioria da população e diminuir a emissão de poluentes. Para isso:

- ▶ Definiu **novos corredores de ônibus**, estabelecendo as prioridades para 2016 e 2025, incluindo ações do governo estadual (metrô, trem e monotrilho) (Mapa 9 da Lei);
- ▶ Garantiu que, ao menos **30% dos recursos do FUNDURB sejam destinados aos sistemas de transporte público coletivo, de bicicletas e de circulação de pedestres** (veja na pág. 29).

O plano prevê a elaboração do **Plano de Mobilidade Urbana** (art. 229) para integrar e articular os componentes do Sistema de Mobilidade (art. 226), que são: circulação de pedestres (arts. 230 a 233), viário (arts. 238 a 242), de transporte coletivo público e privado (arts. 243 a 247 e Mapa 9 da Lei), cicloviário (arts. 248 a 253), de logística e cargas (arts. 258 a 260) e de infraestrutura aeroviária (arts. 261 a 264).

### O USO DO SOLO E A REDE DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO ESTÃO ASSOCIADOS

A proposta de adensamento construtivo e populacional foi associada às linhas de transporte coletivo de massa e compõem os **Eixos de Estruturação da Transformação Urbana** (ver pág. 24 e Mapa 3 e 3A da Lei).

Para isso, o Plano:

- ▶ Demarcou as quadras no entorno das estações de trem, metro, monotrilho, VLT e VLP e ao longo dos corredores de ônibus com faixa segregada à esquerda e VLT. Nelas definiu as regras de uso e ocupação. São as áreas de influência dos Eixos (Quadro 2 da Lei);
- ▶ Retirou a obrigatoriedade de **vagas de estacionamento de carros** nos edifícios a serem construídos nos Eixos (ver pág. 27);
- ▶ Procurou qualificar e fortalecer as **centralidades locais articuladas às estruturas de mobilidade**, como estações de metrô, permitindo construir mais nestas áreas, com estímulos às atividades econômicas geradoras de emprego;

- ▶ Estabeleceu que seria necessário prever **estruturas de mobilidade para viabilizar a implantação das atividades econômicas** em cada plano elaborado para os Polos de Desenvolvimento Econômico (art. 178).

### IMPLANTAÇÃO DE CORREDORES DE ÔNIBUS

Até 2012, São Paulo possuía 85 km de corredores de ônibus municipais em operação. A ampliação dessa rede está prevista no Mapa 9. A meta até 2016 é de 150 km de corredores exclusivos de ônibus.



Fonte: PMSP/ SPTTrans.

### ESTÍMULO À DOAÇÃO DE ÁREA PARA CALÇADAS NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

O estímulo ao alargamento de calçadas, para ampliar o espaço público e a sua fruição está previsto no Plano de diversas formas. Nas quadras com frente para os Eixos preve-se calçadas com 5 metros. No restante das quadras há a exigência de que os passeios tenham largura mínima de 3 metros. Em ambos os casos, quando houver a doação de área para a implantação das calçadas, o Plano estabeleceu contrapartidas: dispensa de recuos; cálculo da outorga abatendo a área doada; e ainda, potencial construtivo máximo calculado sobre a área total (incluindo a área doada para calçada) (art. 79, §7º e §8º da lei).

### A REDE ESTRUTURAL CICLOVIÁRIA

O Sistema Cicloviário previsto no Plano Diretor considera a bicicleta como um modo de transporte diário, garantindo segurança aos ciclistas, e orientando a implantação de uma rede cicloviária integrada com os demais modos de transporte.

A seção específica no PDE sobre o sistema cicloviário foi uma demanda atendida do processo participativo!



Foto: Paula Santoro.

### COMPARTILHAMENTO DE AUTOMÓVEIS

Nossos congestionamentos são resultado do uso intenso de vias pelos automóveis, que ocupam muito espaço. Procurando reverter este quadro, o Plano traz várias medidas e instrumentos, dentre eles, a diretriz de promover um serviço de compartilhamento de automóveis (art. 227, VII). Esta atitude pode ser estimulada pela previsão de vagas para a viabilização do compartilhamento nas vias públicas e estacionamentos em áreas centrais, bem como com a previsão da integração dos serviços de compartilhamento com viagens articuladas com outros modais.



### O LUGAR DO COMÉRCIO AMBULANTE

O debate sobre o lugar do comércio ambulante foi incorporado pelo Plano Diretor, migrando de uma questão de zeladoria, para a inserção de espaços para os ambulantes no processo de transformação urbana ao longo dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, áreas no entorno dos corredores de transporte de massa de alta e média capacidade e também ao longo das centralidades polares e lineares.



Foto: Vitor Nisida.

### OS PEDESTRES E A ACESSIBILIDADE

O Plano diretor avançou ao propor um sistema de circulação de pedestres que melhore o acesso e o deslocamento de qualquer pessoa, com autonomia e segurança, garantindo diretrizes para a acessibilidade universal (art. 234). Dentre as propostas importantes para esta priorização está:

- ▶ O alargamento de calçadas nos locais de maior concentração e fluxo de pessoas (corredores de ônibus, estações de trem, metrô e monotrilho);
- ▶ A garantia da acessibilidade universal na integração com o sistema de transporte público coletivo e em todo o Sistema de Mobilidade (art. 234);
- ▶ A priorização das intervenções em mobilidade inclusiva na melhoria de calçadas e calçadões, especialmente nas rotas estratégicas (de grande circulação e com concentração de serviços e equipamentos públicos) (art. 233);
- ▶ A previsão de medidas de “acalmamento do tráfego”: a implantação de dispositivos que reduzam a velocidade dos meios motorizados proporciona maior segurança ao pedestre (art. 241 e 233).

### DESATIVAR O MINHOCÃO

Entre as diretrizes do Plano está a previsão de que uma lei deverá desativar gradativamente o Elevado Costa e Silva, apelidado de Minhocão, ou por meio da demolição ou com a transformação parcial ou integral em parque (art. 375, parágrafo único). Para isso já existe o Projeto de Lei nº 10/2014. Agora é preciso fazer estudos, propostas e discutir o destino do Minhocão com os moradores e usuários da região, a fim de selar seu destino.



Foto: Daniela Zilio.

## 6 EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

Para orientar e reordenar a construção de edifícios altos, antes dispersos pelo território, o Plano Diretor estabeleceu algumas áreas que prioritariamente devem receber este adensamento construtivo e populacional. São as áreas ao longo das redes de transportes coletivos de massa de alta e média capacidade, ou seja, ao longo de corredores de ônibus com faixa segregada à esquerda, estações de metrô e de trem, VLP e VLT. O Plano chamou estas áreas de **Eixos de Estruturação da Transformação Urbana** (Mapas 03 – Eixos Existentes e 03A – Eixos Previstos).

### NOS EIXOS É POSSÍVEL:

- ▶ **Construir mais do que em outros lugares da cidade**, pois nas quadras demarcadas como áreas de influência no Mapa 3 e Mapa 3A o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4 e não há limite de altura para as construções (Quadro 2 da Lei);
- ▶ **Ter mais gente morando**, por meio da aplicação da **Cota Parte Máxima de Terreno por Unidade** (ver box na próxima página), que promove o adensamento construtivo com adensamento populacional (ver box na próxima página, art. 79, Quadro 1 e 2 da Lei);
- ▶ **Ter menos carros nas ruas**, com a oferta de transporte coletivo e restrição à construção de muitas garagens, por meio da aplicação da **Cota de Garagem Máxima** (ver box na próxima página, art. 8º, Quadro 2 da Lei);
- ▶ **Ampliar áreas públicas e de fruição pública**, oferecendo como contrapartida para a doação ou destinação dessas áreas uma redução do valor da outorga onerosa correspondente ao coeficiente máximo da área doada ou à metade deste benefício no caso de fruição pública (ver box ao lado, art. 79, §3º e §4º e art. 82);
- ▶ **Qualificar o espaço de interface público/privado**, por meio da obrigatoriedade de calçadas mais largas (art. 79, §7º e §8º), da restrição à vedação extensiva por muros nos grandes terrenos – no máximo 25% da testada – (art. 79, §3º IV e §4º III) e do estímulo à “fachada ativa”, considerando não computáveis as áreas a ela destinadas (art. 79, IV).

### FORA DOS EIXOS OS BAIRROS SERÃO MENOS ADENSADOS

O Plano determina que nos bairros as novas construções não podem ultrapassar 28 m de altura, com 8 pavimentos além do térreo e possuem coeficiente de aproveitamento máximo igual a duas vezes a área do terreno, sendo este o maior coeficiente permitido fora dos eixos.

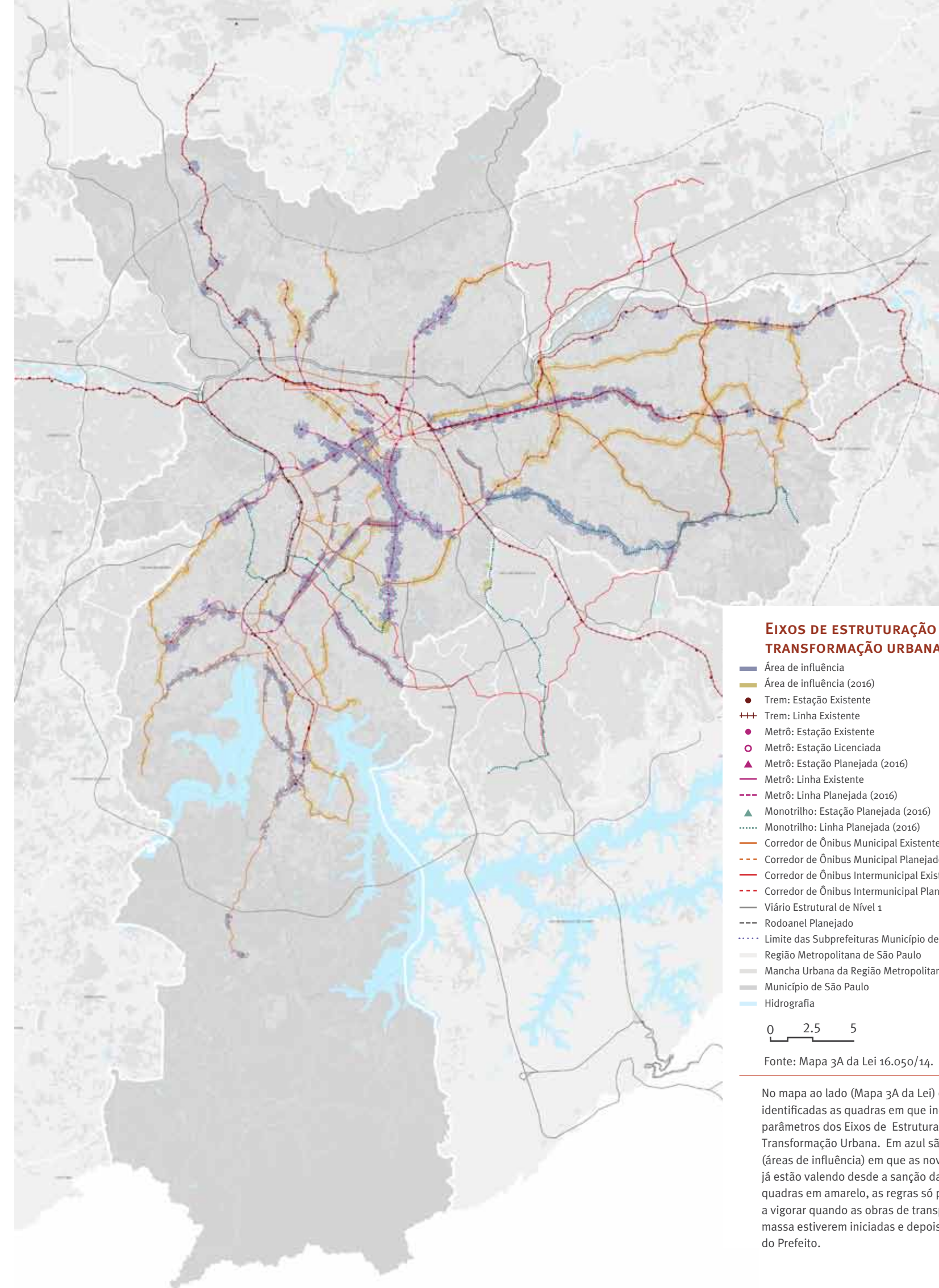
As zonas que já possuíam coeficientes de aproveitamento máximo menores do que 2, como na ZEPAM (0,1) e nas ZM1 e ZER (1), tiveram seus coeficientes mantidos, os demais foram reduzidos.

### FRUIÇÃO PÚBLICA

Como incentivo a criação de espaços de fruição pública, como pequenas praças ou áreas que no pavimento térreo dos edifícios interligam uma rua a outra (como no centro da cidade ou na Av. Paulista), o Plano oferece como contrapartida a redução no pagamento da Outorga Onerosa. A criação desses espaços nos terrenos com mais de 5.000 m<sup>2</sup> passa a ser obrigatória (art. 79, §3º e §4º e art. 82).



Fruição pública no Conjunto Nacional, na Av. Paulista.  
Foto: Paula Santoro, 2013.



### EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA PREVISTOS

- Área de influência
- Área de influência (2016)
- Trem: Estação Existente
- Trem: Linha Existente
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Estação Licenciada
- Metrô: Estação Planejada (2016)
- Metrô: Linha Existente
- Metrô: Linha Planejada (2016)
- Monotrilho: Estação Planejada (2016)
- Monotrilho: Linha Planejada (2016)
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- Corredor de Ônibus Municipal Planejado (2016)
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Existente
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Planejado (2016)
- Viário Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite das Subprefeituras Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Município de São Paulo
- Hidrografia

0 2,5 5

Fonte: Mapa 3A da Lei 16.050/14.

No mapa ao lado (Mapa 3A da Lei) estão identificadas as quadras em que incidem os parâmetros dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. Em azul são as quadras (áreas de influência) em que as novas regras já estão valendo desde a sanção da lei. Nas quadras em amarelo, as regras só passarão a vigorar quando as obras de transporte de massa estiverem iniciadas e depois de decreto do Prefeito.

## AO LONGO DOS EIXOS APLICAM-SE:

### A. COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE

Visa evitar que aconteça uma verticalização pouco adensada em termos populacionais, ou seja, para afastar a possibilidade de que sejam implantados edifícios com muita área construída e pouca gente morando (art. 79, Quadro 1 e 2 da Lei).

Sua aplicação determina um **número mínimo de unidades habitacionais que podem ser construídas em um terreno**. A partir daí, é possível saber qual será a área média das unidades, no sentido de alcançar a densidade populacional planejada.

A fórmula a ser aplicada está estabelecida na lei:

$$N = \frac{Cau \times At}{CAmax \times Q}$$

Número de unidades habitacionais =  $\frac{\text{Coeficiente de aproveitamento do projeto} \times \text{Área do terreno}}{\text{Coeficiente de aproveitamento máximo} \times \text{Cota máxima de terreno por unidade habitacional (Quadro 2 anexo)}}$

#### EXEMPLO

Em um terreno de 1000 m<sup>2</sup> com Cota Parte de 20 m<sup>2</sup>, e coeficiente de aproveitamento igual a 4 vezes a área do terreno o número mínimo de unidades, será:

$$\frac{4 \times 1.000 \text{ m}^2 \text{ de terreno}}{4 \times 20 \text{ m}^2 \text{ de Cota Parte}} = 50 \text{ unidades habitacionais no mínimo}$$

Se o Coeficiente de Aproveitamento utilizado no projeto chegar a 4 teremos:

$$\frac{4 \times 1.000 \text{ m}^2 \text{ de área construída}}{50 \text{ unidades}} = 80 \text{ apartamentos com área média de } 80 \text{ m}^2 \text{ cada}$$

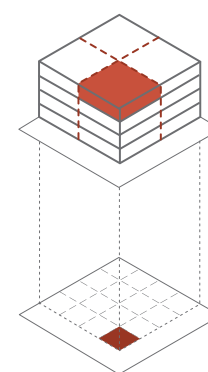
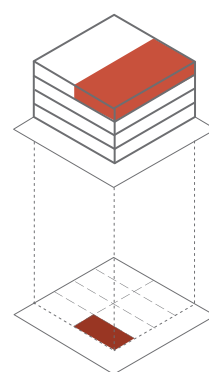
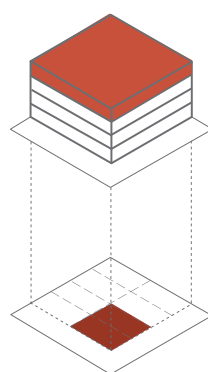
Segundo o IBGE temos 3,15 pessoas por domicílio (em média) em São Paulo e portanto, estas unidades atenderiam a 157 pessoas.

### ASSIM, QUANTO...

... maior a COTA PARTE

menos Unidades de Habitação

menos gente morando



... menor a COTA PARTE

mais Unidades de Habitação

mais gente morando

### B. COTA DE GARAGEM MÁXIMA

Até o PDE, a legislação obrigava que toda a unidade habitacional tivesse no mínimo uma vaga de garagem e mesmo que tivessem duas ou três a área que elas ocupavam não era contabilizada no cálculo da área máxima de construção permitida.

Nas áreas de influência dos Eixos não há obrigação de prever vagas de garagens nos edifícios. Por haver boa oferta de mobilidade, o Plano limitou a uma, o número de garagens cobertas que não são contadas no cálculo do Coeficiente máximo e, portanto, como área a ser considerada para efeito do cálculo do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Isso quer dizer que é permitido fazer mais garagens, mas entrará no cálculo do total de área que pode ser construída.

A proposta é estimular a moradia com no máximo uma vaga de garagem; ou outros usos com apenas uma vaga para cada 70 m<sup>2</sup>, pois somente nestes casos as áreas de garagens não são computáveis no cálculo do pagamento da Outorga (art. 80 e Quadro 2 da Lei). E ainda, evitar um adensamento construtivo constituído em grande parte por garagens e não moradias ou outros usos.

#### RESIDENCIAL



até 1 VAGA por Unidade de Habitação

#### NÃO - RESIDENCIAL



até 1 VAGA por 70 m<sup>2</sup> de área construída

#### USO MISTO



até 1 VAGA por Unidade de Habitação

até 1 VAGA por 70 m<sup>2</sup> de área construída

Fonte: baseada em ilustração SMDU.

### C. FACHADA ATIVA

Corresponde à ocupação do pavimento térreo dos edifícios com usos não residenciais com acesso direto à rua, dando vida aos passeios públicos. Em outras palavras, o plano incentiva por meio de benefícios construtivos (área considerada não computável) que o térreo dos edifícios tenha lojas, restaurantes (ver artigo 80 IV) e outros usos associados a calçadas mais largas e qualificadas, estimulando a presença e convivência das pessoas no espaço público.

É uma forma de ocupação e uso do solo proposta para as áreas dos Eixos, ao longo das linhas de transporte coletivo de massa, por onde a população circula no ir-e-vir da moradia para o trabalho ou escola, que responde aos objetivos dos Eixos (art. 23) e da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável (art. 176).



Calçada ativa ao longo da Av. Paulista.  
Foto: Paula Santoro, 08/abr/2013.

## 7 O DIREITO DE CONSTRUIR E O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO IGUAL A 1

Os urbanistas, desde os anos 1960, defendem que os municípios adotem uma regra igual para todos os terrenos nas áreas urbanas aptas à construção: todos poderiam construir o equivalente a uma vez a área do terreno (coeficiente básico = 1). E, para construir mais, deveriam pagar pelo uso mais intenso da terra (uma das principais bandeiras dos defensores da Reforma Urbana).

O Plano Diretor define também diferentes coeficientes máximos para áreas da cidade de acordo com os interesses urbanísticos, e fixou que esse máximo é = 4. A partir dessas definições, os proprietários que construírem a mais do que o coeficiente básico pagarão proporcionalmente pelo direito de construir que utilizarem. Ou seja, pagam a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

O Plano Diretor aprovado conseguiu vencer as resistências e adotar o instrumento desta maneira, superando as desigualdades de coeficientes básicos do plano anterior.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** é um índice que determina o quanto se pode construir em um terreno. O Plano estabeleceu um coeficiente de aproveitamento básico, que determina o quanto se pode construir no terreno sem pagar por isso, e o máximo, que é o limite do quanto se pode construir no terreno. A diferença entre o básico e o máximo utilizado será paga.

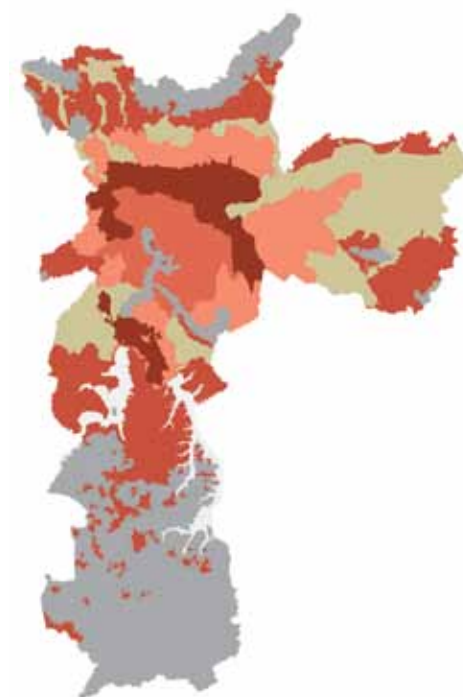
Por exemplo, o Plano estabeleceu que o coeficiente de aproveitamento básico é igual a 1, este permite construir uma vez a área do terreno sem pagamento. Neste exemplo, se a área do terreno é igual a 1 mil metros quadrados, é possível construir 1 mil metros quadrados sem pagamento.

Se no mesmo terreno, o coeficiente máximo é igual a 4 vezes a área do terreno, é possível construir 4 mil metros quadrados, no máximo. Mas há que se pagar a diferença entre o básico e o coeficiente utilizado pelo empreendimento, ou seja, pagar **Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional** ou **Outorga Onerosa do Direito de Construir**.

### DETERMINADOS USOS QUE SE QUER ESTIMULAR NÃO PAGAM OU PAGAM MENOS OUTORGA

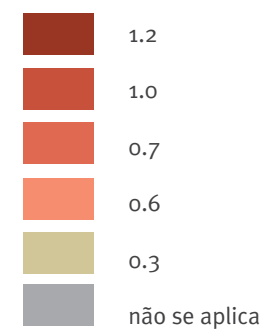
O Plano também estabelece incentivos, definidos para cada Macroárea, para determinados usos segundo objetivos urbanísticos (principalmente a procura do equilíbrio moradia/emprego), a partir da aplicação na equação de cálculo da outorga (art. 117) de dois fatores:

- **Fator de planejamento:** tendo como premissa que o importante é ampliar áreas de uso misto incentivando a proximidade do emprego e moradia, e evitando desta forma grandes deslocamentos pela cidade, esse índice dá descontos a determinados usos, de acordo com o objetivo de atrair empreendimentos que ofertam mais empregos em áreas da cidade que já concentram muitos moradores, ou empreendimentos residenciais em áreas que apresentam boa quantidade de empregos. Este fator varia entre 0 e 1,3, para empreendimentos não residenciais e entre 0 a 1,2 para os residenciais (ver mapa abaixo). Com sua aplicação determinadas construções não pagarão Outorga (art. 117, quadro 6 da Lei). Outras pagarão Outorga mais cara quando não houver interesse urbanístico na construção de edifícios para certos usos.



### FATOR DE PLANEJAMENTO PARA EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS

O Fator de planejamento compõe a fórmula da Outorga Onerosa e pode reduzir o valor a ser pago se houver interesse urbanístico para que determinados usos se implantem em uma Macroárea.



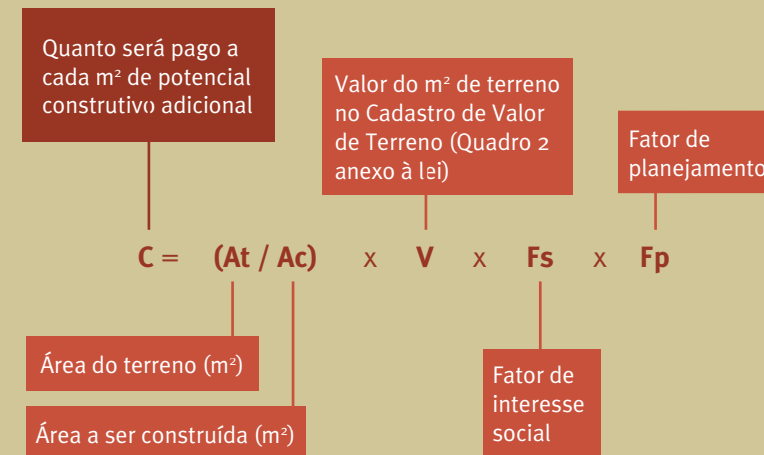
Fonte: PMSP, SMDU.

- **Fator de interesse social:** considerando que determinados usos devem ter descontos ou não pagar outorga em razão do grau de interesse social, o fator é 0 para Habitação de Interesse Social – HIS, hospitais e escolas públicas, e menor que 1 para Habitação de Mercado Popular – HMP e usos como hospitais, clínicas, universidades, escolas e creches privadas (art. 117, Quadro 5 da Lei).

Este fator procura incentivar a produção de empreendimentos de Habitação de Interesse Social pelo mercado imobiliário, mesmo fora das áreas marcadas como Zonas Especiais de Interesse Social (para saber mais, ver item que trata do tema das ZEIS, (pág. 37), uma vez que não é cobrada a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional.

### Como calcular a OUTORGA ONEROSA

Para que os incentivos sociais e para que determinados usos sejam aplicados, foi criada uma fórmula para calcular o quanto será pago de outorga onerosa para um empreendimento.



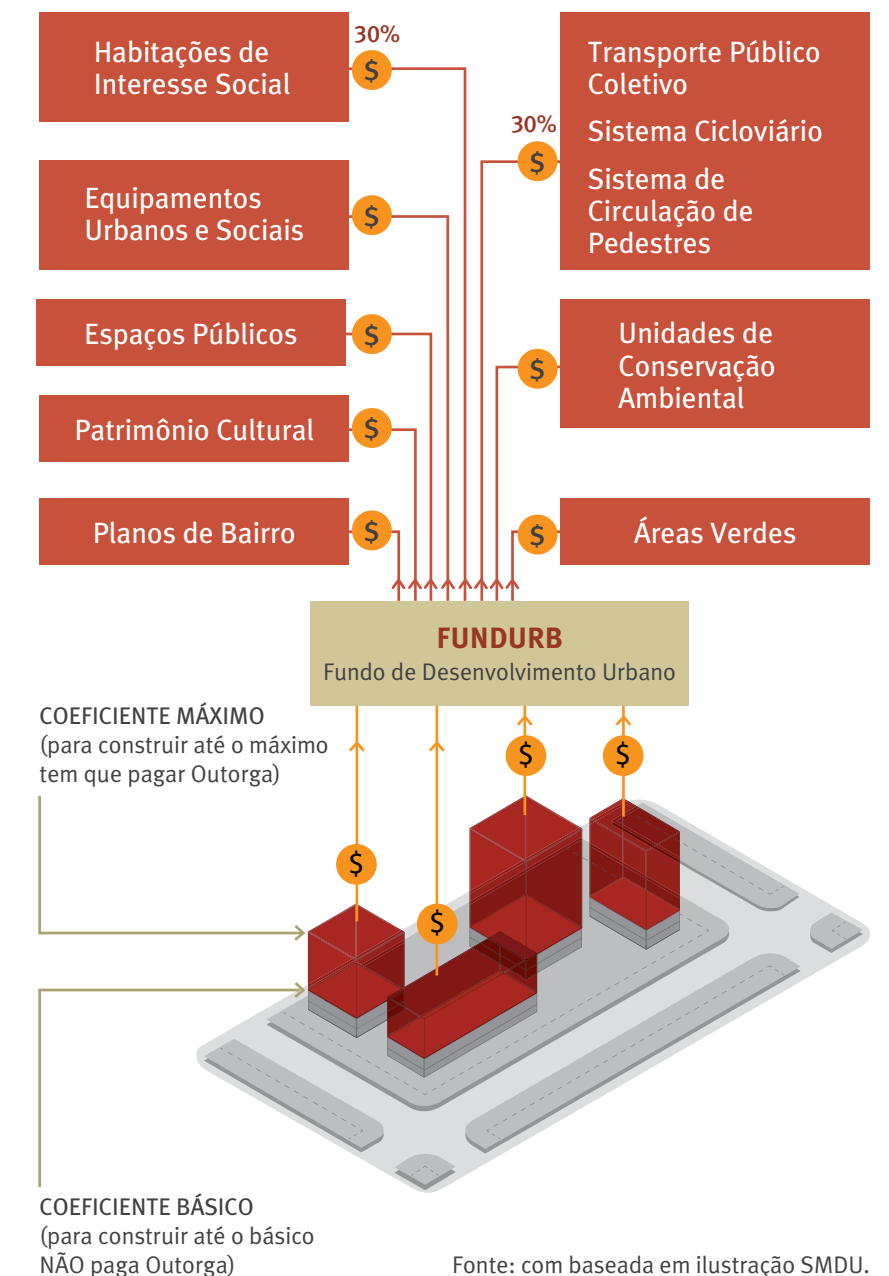
### CONTROLE SOCIAL DOS RECURSOS OBTIDOS COM A OUTORGA ONEROSA

Os recursos obtidos com o pagamento da Outorga Onerosa vão para o **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB**. Este fundo já existia, e o PDE ampliou o **controle social**, alterando a composição do **Conselho Gestor** com participação da sociedade civil e do poder público de forma equilibrada (paritário). O **Conselho Municipal de Política Urbana** também tem como missão monitorar os gastos do FUNDURB.

### DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DOS RECURSOS DO FUNDURB PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E PARA MOBILIDADE

Além disso, o Plano **reorganizou a destinação dos recursos do Fundo**, estabelecendo prioridades (art. 339) e vinculando percentuais para algumas finalidades:

- No mínimo **30% para aquisição de terrenos destinados à produção de Habitação de Interesse Social**, preferencialmente em ZEIS 3, localizados na Macroárea de Estruturação Metropolitana, de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização (art. 340, I);
- No mínimo **30% para implantação dos sistemas de transporte público coletivo, cicloviário e de circulação de pedestres (art. 340, II).**



Fonte: com baseada em ilustração SMDU.

## 8 INSTRUMENTOS PARA A REESTRUTURAÇÃO URBANA

Para dar conta da estratégia de fazer planos e projetos urbanos que promovam transformações estruturais em áreas com potencial de transformação, superando as regras que normalmente são pensadas lote-a-lote, o Plano Diretor prevê a necessidade de que sejam elaborados **Projetos de Intervenção Urbana** – PIUs (art. 136).

Dependendo das características de cada intervenção proposta, que podem ser maior aproveitamento da terra, ou adensamento construtivo e demográfico, estímulo a implantação de determinadas atividades econômicas ou ainda atendimento das necessidades habitacionais e sociais, os PIUs podem ser combinados com outros instrumentos urbanísticos, como o **Reordenamento Urbanístico Integrado** que consiste na unificação dos lotes e posterior reparcelamento a partir do desenho de projeto desejado (art. 134, § 2º).

### INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA IMPLEMENTAR OS PIU

<b>OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS - OUC</b>	Podem ser propostas nos subsetores do Arco Tamanduateí, Arco Tietê, Arco Jurubatuba, Arco Pinheiros.	Tem com objetivo de fazer transformações urbanísticas estruturais em determinado perímetro, previstas pelo PIU (arts. 137 a 143)
<b>ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA - AIU</b>	Podem ser propostas em áreas: que demandem programas de desenvolvimento econômico; de reestruturação ou de expansão urbana; perímetros de ZEIS 3; a serem qualificadas como parques e seus entornos, que compõem a Rede Hídrica Ambiental (art. 145).	Tem como objetivo a reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental, atendendo às necessidades sociais, os direitos e a promoção do desenvolvimento econômico (art. 145).
<b>CONCESSÃO URBANÍSTICA</b>	Associada às áreas de PIU.	Tem com objetivo de conceder a empresa pública ou privada a implantação do PIU, permitindo que esta obtenha ganhos explorando terrenos, potencial construtivo previsto no PIU, usos das edificações privadas, renda da exploração dos espaços públicos, entre outras receitas que podem ser definidas no edital de licitação, desde que de acordo com a legislação federal das parcerias público-privadas (art. 144).
<b>ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL - AEL</b>	Pode ser proposta para a Rede de Transformação Urbana	Destinadas para projetos urbanos concebidos em escala local que necessitem da integração de políticas públicas setoriais (art. 149)

### ALGUNS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA TÊM PRAZO PARA ACONTECER

O Plano deu prazos para que a Prefeitura proponha leis que tratem de alguns dos projetos de intervenção urbana (art. 76, § 3º):

- ▶ 2015 – Arco do Tamanduateí;
- ▶ 2016 – Arco Tietê;
- ▶ 2017 – Arco Jurubatuba;
- ▶ 2018 – Arco Pinheiros.

#### EVI SERÁ EXIGIDO EM OUC e AIU

O Plano Diretor exige que empreendimentos considerados impactantes elaborem Estudos de Impacto de Vizinhança prevendo medidas que cuidem destes impactos como parte de processo de licenciamento, mesmo se estiverem em áreas de OUC ou AIU já licenciadas com EIA/RIMA ou outro instrumento de licenciamento ambiental (art. 151, § 6º).

As **Operações Urbanas Consorciadas** estão mais reguladas. O Plano incorporou **novas regras** também para as OUC existentes, no momento de sua revisão, são elas:

1

### INVESTIMENTOS NO PERÍMETRO EXPANDIDO

- ▶ Ficam definidos dois perímetros. O perímetro imediato, onde se quer transformar e recuperar a valorização da terra obtida com esta transformação. E o **PERÍMETRO EXPANDIDO onde podem ser realizados investimentos voltados para as necessidades habitacionais da população de baixa renda** e intervenções de saneamento, drenagem e mobilidade (art. 140).

Isso porque nem sempre as necessidades sociais estão contidas na área a sofrer a transformação estrutural e, assim, a Operação pode vir a ter seus recursos melhor distribuídos aos que precisam do financiamento público.



Operação Urbana Consorciada Água Branca

2

### CONTROLE SOCIAL NAS OUC, NAS AIU E PARA CONCESSÃO URBANÍSTICA

- ▶ a necessidade da constituição de **Conselho Gestor próprio e paritário**, ou seja, com iguais membros da sociedade civil e do poder público, para orientar os investimentos e a implementação das diretrizes de alguns instrumentos como a Concessão Urbanística, as Áreas de Intervenção Urbana e as Operações Urbanas Consorciadas (ver art. 141, XIV; art. 144, § 7º; art. 145, § 3º, V).

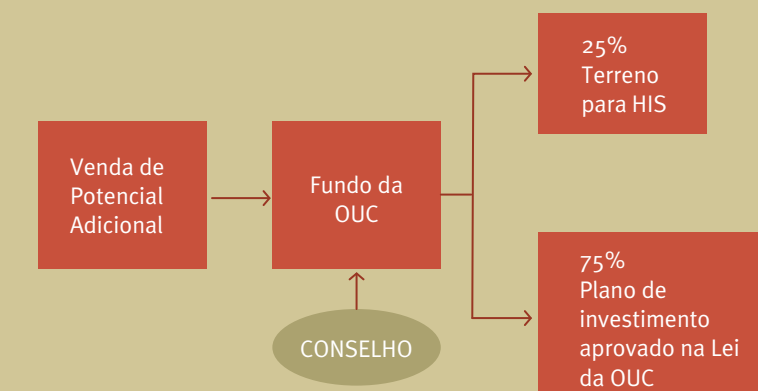


Fonte: PMS, Secom.

3

### RECURSO CARIMBADO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

- ▶ a obrigatoriedade de que, **no mínimo 25% dos recursos arrecadados na OUC devam ser aplicados em Habitação de Interesse Social** – HIS, preferencialmente na aquisição de terrenos (art. 142 e art. 146).





## 9 USO SOCIAL DA TERRA URBANA

O Plano Diretor de 2002 já regulava a função social da propriedade e só em 2009 essa foi regulamentada (Lei 15.234/09). O PDE trouxe um avanço considerável a esta matéria. Este Plano:

- ▶ **Define quando uma propriedade pode ser considerada não edificada, subutilizada ou não utilizada** (arts. 91 a 95);
- ▶ **Amplia a área de aplicação** se comparada à definida na legislação anterior (ver box). Antes o foco eram as ZEIS 2 e 3 e a área da Operação Urbana Centro;
- ▶ **Torna autoaplicável os instrumentos para pressionar o aproveitamento adequado dos imóveis**, não exigindo que novas leis tenham que vir a ser regulamentadas para que os proprietários sejam notificados;
- ▶ **Estabelece prazos, obrigações concretas e responsáveis para cada etapa do procedimento para a implementação dos instrumentos**. Muitas destas responsabilidades estão a cargo da Coordenadoria de Controle da Função da Propriedade (SMDU), criada nesta gestão municipal, por iniciativa do legislativo, para cumprir esta missão;
- ▶ **Desenha mecanismos que permitem o monitoramento dos procedimentos para que o processo seja transparente** (art. 100) e a lista dos imóveis cujos proprietários foram notificados seja disponibilizada ao público para consulta.

Agora em 2014, depois do PDE, a Prefeitura começou a notificar os imóveis que não cumprem a função social. Consulte a lista no site [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/funcao\\_social\\_da\\_propriedade/index.php?p=172071](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172071)

### UMA PROPRIEDADE DEVE CUMPRIR SUA FUNÇÃO SOCIAL

O Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01) criou regras para garantir que a propriedade cumpra sua função social. Esta se fundamenta no conceito de que um proprietário não pode fazer o que quiser no seu imóvel pois este deve subordinar-se ao interesse da coletividade. É o Plano Diretor que determina se a propriedade está cumprindo a sua função social.

### QUANDO O IMÓVEL NÃO CUMPRE A FUNÇÃO SOCIAL?

Quando o imóvel se enquadrar em uma das seguintes categorias:

#### IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS

Aqueles com área superior a 500 m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero (incluindo imóveis com área menor, mas contíguos do mesmo proprietário, que no total some a área de 500 m<sup>2</sup>), excluídos imóveis sem acesso à infraestrutura básica (art 92);

#### IMÓVEIS SUBUTILIZADOS

Com área superior a 500 m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido pelo Plano Diretor para a área, com exceções para atividades que não necessitem de edificação ou que cumpram função ambiental ou cultural relevantes (ver Quadros 2 e 2A da Lei) (art 93);

#### IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS

Aqueles com aproveitamento igual ou superior ao mínimo definido para a área onde está localizado, que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada por mais de um ano ininterrupto. A desocupação do imóvel pode ser comprovada por meio da verificação dos gastos do imóvel com o fornecimento de serviços como água, luz e gás (art 95).

Certamente deixar a propriedade sem uso ou vazia, esperando que ela se valorize para depois negociá-la no mercado, não é fazer um bom uso da propriedade do ponto de vista da coletividade. Uma das formas de pressionar para que a propriedade seja utilizada, e para os fins que o plano diretor estabelece, é a utilização de três instrumentos que esta lei traz:

### PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (arts. 96 a 99)

- Este instrumento determina que o proprietário de um imóvel, depois de ser notificado pela prefeitura, tenha um ano para protocolar pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou de edificação do imóvel. Depois, terá mais dois anos para iniciar a obra, contados a partir da expedição do alvará de projeto e cinco anos para comunicar à prefeitura a conclusão das obras. O proprietário do imóvel não utilizado terá um ano, a partir da notificação, para ocupá-lo.

### IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL PROGRESSIVO NO TEMPO (art. 98)

- Se ainda assim, o proprietário não tiver dado um uso para sua propriedade, pode ser aplicado o segundo instrumento, o Imposto Predial e Territorial Progressivo no Tempo, que consiste no aumento no valor do IPTU anualmente, dobrando o percentual em relação ao ano anterior, até que o valor atinja 15% do valor do imóvel, o que deve ocorrer em um prazo de 5 anos.

### DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA (art.99)

- Se ainda, depois de 5 anos, o proprietário não tiver dado um uso para seu imóvel, a Prefeitura pode utilizar a Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública. Isso é uma penalidade para o proprietário, pois ele receberá pela desapropriação no ritmo do pagamento destes títulos, em geral, muito demorado.

### ONDE OS INSTRUMENTOS DA FUNÇÃO SOCIAL A PROPRIEDADE PODEM SER APLICADOS?

O Plano define em que áreas os três instrumentos podem ser aplicados.

Os instrumentos podem ser utilizados (art. 91):

- ▶ Nas áreas mais centrais e com processos de transformação estrutural – ou seja, nos perímetros e perímetros expandidos das Operações Urbanas Consorciadas e da Operação Urbana Centro, nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e nas Subprefeituras da Sé e da Mooca;
- ▶ Nas áreas onde se quer pressionar para se fazer habitação de interesse social (ZEIS 2, 3 e 5);
- ▶ Nas regiões da cidade já consolidadas e com infraestrutura – Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização;
- ▶ Nas glebas ou lotes com área maior que 20 mil m<sup>2</sup>, quando estas estiverem em áreas ainda em infraestruturação, na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana; e
- ▶ Ainda, em todas as áreas do perímetro urbano, desde que não tenham uso agrícola ou pecuária produtivo.



Imóvel notificado R. do Carmo, 133.  
Fonte: Google Street View, 2013.

## 10 RESERVA DE TERRAS E DE RECURSOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Este Plano Diretor apresenta uma estratégia clara para o enfrentamento das necessidades habitacionais que envolve, por um lado, ampliar a reserva de terras para urbanização de assentamentos precários ou construção de novas unidades de habitação de interesse social – HIS. Por outro, vincular recursos dos fundos de desenvolvimento urbano e da aprovação de grandes empreendimentos (art. 291 a 300). Para alcançar estas estratégias, este Plano propôs:

- ▶ **AMPLIAR E REVISAR OS PERÍMETROS DAS ZEIS**, dobrando o número de perímetros de Zonas Especiais de Interesse Social – de 964 para 2.281 – e tomando o cuidado de demarcá-las em todas as macroáreas urbanas (ver Mapa 4 e 4A da Lei);
- ▶ **PERMITIR MAIOR ADENSAMENTO CONSTRUTIVO EM ZEIS 2, 3 E 5** – ou seja, em “ZEIS de vazios” e em ZEIS já densamente edificadas e centrais – permitindo coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 vezes a área do terreno e, excepcionalmente nas ZEIS da Operação Urbana Centro, este pode atingir 6 vezes a área do terreno (ver Quadro 3 da Lei);
- ▶ **GARANTIR REASSENTAMENTO DA POPULAÇÃO MORADORA NAS ÁREAS DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAS EM ZEIS 4** – garantindo o direito à cidade em casos de remoção ou urbanização de assentamentos precários em áreas de proteção aos mananciais;
- ▶ **DIFERENCIAR AS ZEIS PARA PRODUÇÃO HABITACIONAL**, em duas direções:
  - incorporando a necessidade de dar atenção especial para as famílias com renda até R\$ 2.172,00 (HIS-1), aumentando o percentual obrigatório de produção de HIS para esta faixa de renda. Nas ZEIS 2, 3 e 4 o percentual de HIS-1 alcançou 60% da área construída;
  - mantendo um tipo de ZEIS (ZEIS 5) nas regras em que o mercado imobiliário já está praticando, isto é, com predomínio de HMP e HIS -2 (Quadro 4 da Lei).
- ▶ **A COTA DE SOLIDARIEDADE**, um novo instrumento que estabelece que a cada novo grande empreendimento privado, plano ou projeto urbano, sejam produzidas habitações de interesse social pelo empreendedor, ou doados terrenos ou recursos para o poder público produzir HIS para famílias com renda até R\$ 4.344,00 (art. 111 e 112) (ver pág. 38).

- ▶ **DIRECIONAR PROGRAMAS PÚBLICOS DE HABITAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DE FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ 10 SALÁRIOS MÍNIMOS**. A produção habitacional de HIS e HMP será destinada às famílias que ganham até R\$ 7.240,00 (que equivale a 10 salários mínimos de julho de 2014; antes era destinada à renda até 16 salários mínimos).

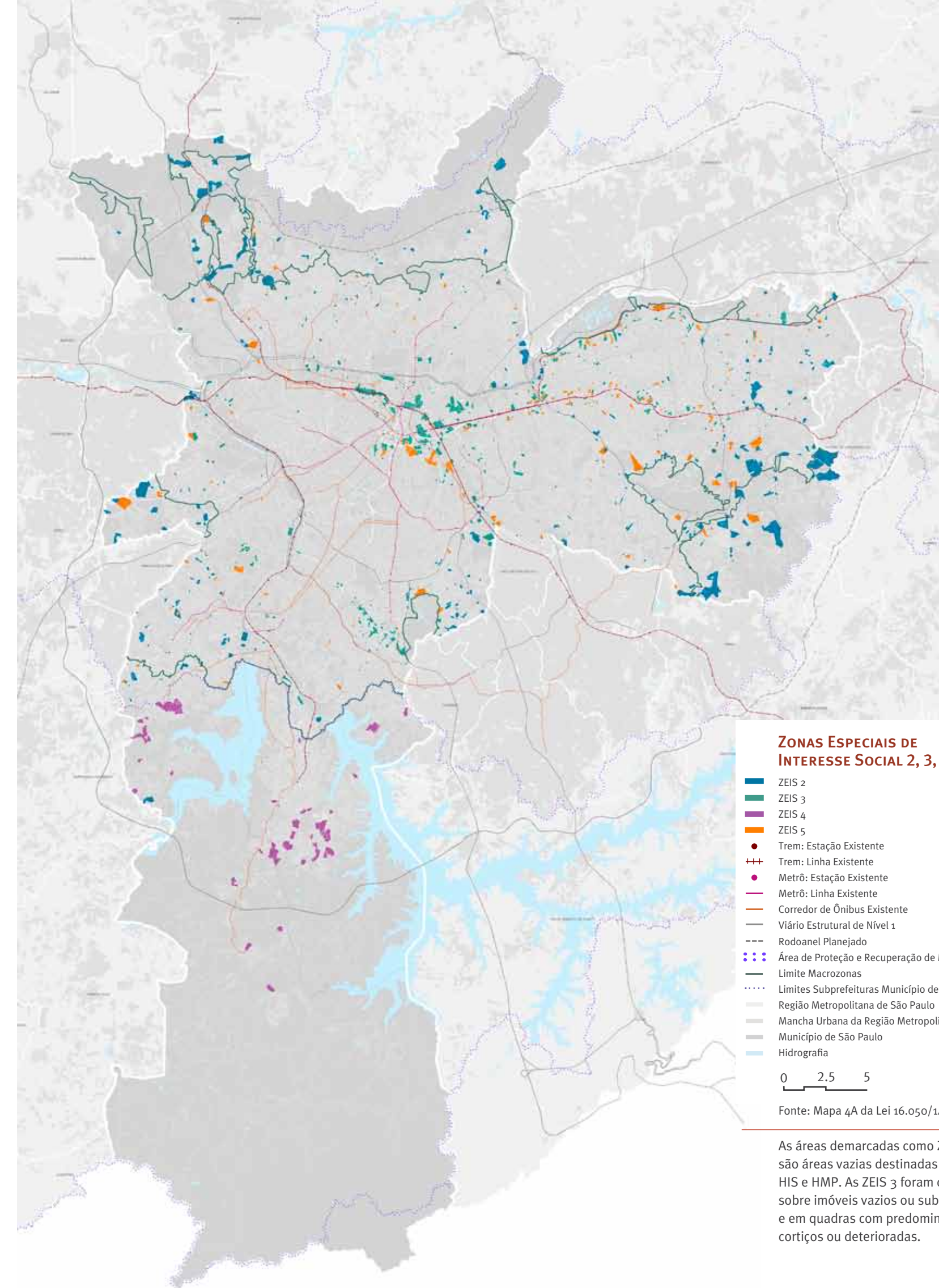
### AMPLIAÇÃO DA QUANTIDADE DE ZEIS NO NOVO PLANO DIRETOR

TIPO	LEGISLAÇÃO ANTERIOR (LEI 13.430/02) E PRE (LEI 13.885/04) (KM <sup>2</sup> )	SITUAÇÃO ATUAL (LEI 16.050/14) (KM <sup>2</sup> )
ZEIS 1	122.24	144.73
ZEIS 2	7.76	16.26
ZEIS 3	5.92	8.37
ZEIS 4	3.57	4.47
ZEIS 5	-	6.76
<b>Total ZEIS 2, 3, 4 e 5</b>	<b>17.24</b>	<b>35.86</b>
<b>Total ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5</b>	<b>139.48</b>	<b>180.59</b>

Fonte: PMSP/ SMDU/ SEHAB.

### NOVA DEFINIÇÃO DE MORADIA DIGNA

Moradia digna é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações, e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas (Quadro 1 da Lei).

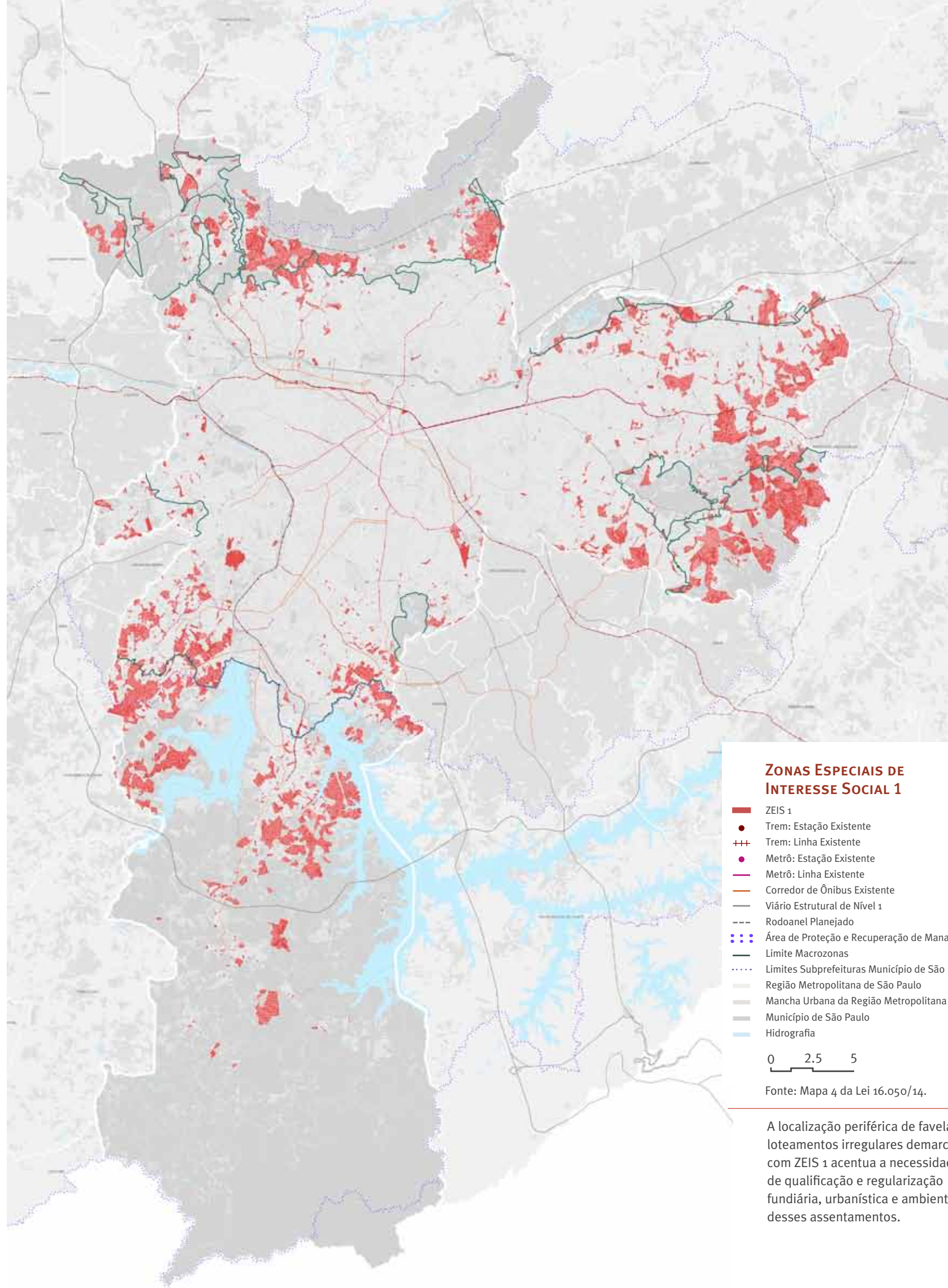


#### ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 2, 3, 4 E 5

- ZEIS 2
- ZEIS 3
- ZEIS 4
- ZEIS 5
- Trem: Estação Existente
- Trem: Linha Existente
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Linha Existente
- Corredor de Ônibus Existente
- Viário Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Limite Macrozonas
- Limites Subprefeituras Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Município de São Paulo
- Hidrografia

Fonte: Mapa 4A da Lei 16.050/14.

As áreas demarcadas como ZEIS 2, 4 e 5 são áreas vazias destinadas à produção de HIS e HMP. As ZEIS 3 foram demarcadas sobre imóveis vazios ou subutilizados e em quadras com predominância de cortiços ou deterioradas.



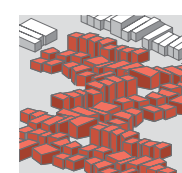
A localização periférica de favelas e loteamentos irregulares demarcados com ZEIS 1 acentua a necessidade de qualificação e regularização fundiária, urbanística e ambiental desses assentamentos.

## TIPOS DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

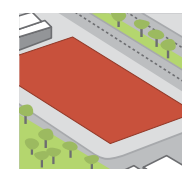
As ZEIS são áreas destinadas prioritariamente à implantação de Habitação de Interesse Social – HIS, seja em áreas já ocupadas por assentamentos precários, informais ou marcados por alguma forma de irregularidade, seja em áreas vazias ou subutilizadas, demarcadas em sua maioria, em regiões dotadas de infraestrutura. São consideradas zonas especiais por nela incidirem regras específicas de uso e ocupação e instrumentos de regularização fundiária.

Permite, portanto, o reconhecimento de áreas ocupadas por processos não formais, mas principalmente, pode ser utilizado como um instrumento de gestão do solo voltado para disponibilizar terrenos para a produção de novas unidades habitacionais de interesse social.

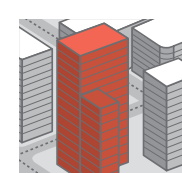
As ZEIS propostas são de 5 tipos (art. 45):



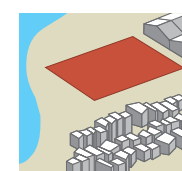
**ZEIS 1** – áreas ocupadas por população de baixa renda, onde há interesse em manter a população moradora, promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, produzir habitação de interesse social - HIS e equipamentos públicos. Inclui favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais;



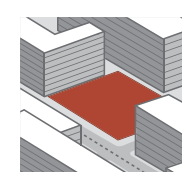
**ZEIS 2** – áreas vazias ou subutilizadas destinadas à produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS;



**ZEIS 3** – áreas com ocorrência de imóveis ociosos, não utilizados ou subutilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em área com boa oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos e onde haja interesse em promover EHIS;



**ZEIS 4** – áreas vazias situadas na Área de Proteção dos Mananciais, adequadas à implantação de EHIS e equipamentos públicos, de acordo com a lei estadual específica das represas Billings e Guarapiranga; os projetos devem garantir sustentabilidade e serem destinados ao reassentamento de famílias residentes na região, prioritariamente em áreas de risco e de preservação permanente, onde a remoção é necessária para a recuperação ambiental;



**ZEIS 5** – imóveis preferencialmente vazios ou subutilizados destinados à produção de Empreendimentos de Habitação do Mercado Popular - EHMP e Empreendimentos de HIS.

Fonte: baseada em ilustração SMDU.

## FAIXAS DE RENDA PARA DIFERENCIAR O ATENDIMENTO

O Plano permite dois tipos de habitação (além de outros usos em menor percentual) que podem ser construídas em ZEIS:

- ▶ **HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS**, que é a moradia destinada às famílias de baixa renda, podendo ser promovidas pelo poder público ou pelo mercado imobiliário;
- ▶ **Habitação de Mercado Popular – HMP**, que é a moradia destinada à famílias com maiores rendas, preferencialmente a ser promovida pelo mercado imobiliário, com possibilidade de implantar outros usos não residenciais até 20% da área total construída. A unidade deve ter até 2 sanitários e até uma vaga de garagem (Quadro 1 da Lei).

As famílias que precisam de moradia têm diferentes necessidades habitacionais. Algumas não têm renda para pagar por uma moradia. Outras possuem alguma renda, e tem condições de pagar parte, ainda que pequena, de uma moradia. Para os mais necessitados há maior subsídio, que corresponde aos recursos financeiros que o governo concede a um interessado, diminuindo o valor do imóvel que será financiado. Então, para que o governo estabeleça quais famílias precisam de mais subsídios e auxílios, o atendimento é dividido por faixas.

O Plano definiu as seguintes faixas de atendimento:

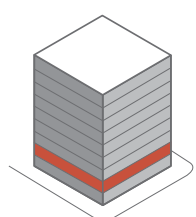
**HIS 1** – famílias que não possuem renda ou recebem até R\$ 2.172,00 ou renda per capita de R\$ 362,00, o que nos valores de julho de 2014 correspondem a 3 salários mínimos;

**HIS 2** – famílias que possuem renda familiar entre R\$ 2.172,00 reais e R\$ 4.344,00 ou R\$ 724,00 per capita, o que nos valores de julho de 2014 correspondem entre 3 e 6 salários mínimos.

**HMP** – famílias que recebem entre entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00, o que nos valores de julho de 2014 correspondem entre 6 e 10 salários mínimos.

## COTA DE SOLIDARIEDADE: OS GRANDES EMPREENDIMENTOS DEVEM CONTRIBUIR COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Outra estratégia para conseguir terra e recursos para produzir habitação de interesse social foi pensada para acontecer a partir do próprio desenvolvimento urbano. A Cota de Solidariedade (arts. 111 e 112), utilizada em grandes cidades no mundo, é uma espécie de compensação pela aprovação de um empreendimento imobiliário de grande porte – com área construída computável maior que 20 mil m<sup>2</sup>. A partir do PDE para conseguir o certificado de conclusão do empreendimento, o promotor imobiliário deverá:



► **Produzir novas unidades habitacionais de interesse social no próprio local de seu empreendimento**, como acontece com Nova York e Paris. Essas unidades deverão ser equivalentes a, no mínimo, 10% da área construída computável para a produção de habitação de interesse social para famílias com renda de até seis salários mínimos (HIS 1 e HIS 2). Como estímulo ao empreendedor, o instrumento possibilita que a área construída destinada à produção de HIS no empreendimento seja considerada não computável (art. 112, § 1º); ou alternativamente o empreendedor poderá:

► **Produzir HIS em terrenos nas áreas já consolidadas da cidade** na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com exceção dos Setores ainda não infraestruturados (art. 112, § 2º, I), ou;

► **Doar terreno de valor equivalente a 10% do valor da área total do terreno**, calculado pelo Cadastro de Valor de Terreno (Quadro 14 da Lei), na mesma Macrozona citada acima e com as mesmas exceções (art. 112, § 2º, II), ou;

► **Depositar no FUNDURB** mesmo valor da área dos terrenos descrito acima, para prioritariamente ser utilizado na compra de terreno ou em subsídio à produção de HIS, preferencialmente em ZEIS 3 (art. 112, § 2º, III).

\$\$  
FUNDURB

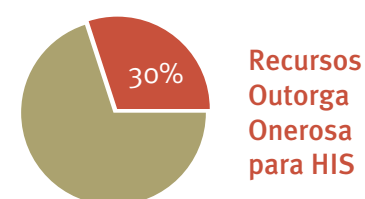
Espera-se assim que a produção de HIS se dê de forma mais distribuída pela cidade não apenas nas ZEIS, com a utilização de recursos privados de grandes empreendimentos.

## AMPLIOU OS RECURSOS FINANCEIROS PARA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Outra estratégia adotada pelo Plano foi vincular recursos de Fundos e em Projetos de Intervenção Urbana – PIUs para produzir habitação de interesse popular, como por exemplo:

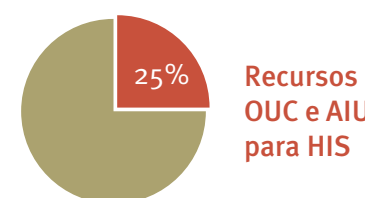
► **Exigência de no mínimo 30% dos recursos do FUNDURB para aquisição de imóveis** (ver pág. 29).

A previsão de receita do FUNDURB para 2015 é de R\$509 milhões, resultando nesse caso, em R\$ 152,7 milhões para HIS, o equivalente a construção de 1300 a 1500 unidades no ano.



Recursos Outorga Onerosa para HIS

► **Exigência de que no mínimo 25% dos recursos arrecadados nas Operações Urbanas Consorciadas – OUCs** (art. 142, § 1º) e nas **Áreas de Intervenção Urbana - AIUs** (art. 146, parágrafo único) – sejam destinados para HIS, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes (ver pág. 30).



Recursos OUC e AIU para HIS

► **Aplicação de Parcelamento e Edificação Compulsória nas ZEIS**. Além destes recursos, o Plano prevê a aplicação dos instrumentos que pressionam os proprietários em ZEIS 2, 3 e 5 a darem um uso, parcelarem ou edificarem em seus imóveis, (para saber mais sobre estes instrumentos, ver pág.33).

Com estas estratégias espera-se que a área de terrenos para a produção de HIS se amplie significativamente, diminuindo a falta de moradia no município.

## SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL VOLTADO A GRUPOS VULNERÁVEIS OU EM RISCO SOCIAL

O Plano Diretor reconheceu que há uma parte das famílias que compõem o quadro de necessidades habitacionais que não tem condições de arcar com financiamento habitacional, com as despesas de condomínio, serviços e impostos, ou mesmo que estão mais vulneráveis a processos de expulsão em decorrência de obras ou de processos de valorização imobiliária. É o caso de pessoas que não têm renda, idosos em situação de rua, ou estão em situação de risco social e, portanto, formam um grupo que merece uma concepção de política habitacional específica.

Com o objetivo de dar o impulso a uma política pública a ser construída para e com participação destas famílias, foi concebido o **Serviço de Moradia Social** (arts. 295 e 296).

**Este deve ainda ser regulamentado e articulado com políticas e programas de moradia e programas sociais de apoio!**

Mas o Plano já definiu princípios e diretrizes que sinalizam para a construção de uma política de locação social, com acompanhamento socioeducativo, sobre imóveis públicos, mas também com medidas para ampliar a oferta de imóveis privados para o Serviço (art. 296).

E também estipulou prioridade de atendimento para população idosa de baixa renda, para população em situação de rua ou beneficiária dos programas de assistência social, e para famílias de baixa renda atingida por processos de remoções decorrentes de intervenções públicas ou privadas (art. 295, parágrafo único).

## AMPLIAR A GARANTIA DA SEGURANÇA DA POSSE

O desafio de garantir a segurança da posse e a urbanização das áreas ocupadas precariamente por famílias de baixa renda não vem de hoje. No Plano Diretor Estratégico de 2002 já havia a previsão de algumas destas áreas como Zonas Especiais de Interesse Social para futura intervenção pública por meio de projetos de urbanização e regularização fundiária (ZEIS 1 e 4).

Este Plano Diretor traz algumas novidades em relação ao anterior:

► Houve atualização de quais áreas estariam enquadradas como ZEIS 1 a serem urbanizadas e regularizadas. Esta revisão permitiu a **ampliação do número de áreas marcadas como ZEIS 1**, criando **novas ZEIS**, reconhecendo o direito à cidade e à moradia para estas comunidades (Mapa 04 A da Lei e quadro na pág. 36);

► **Incorporou as novas regras para procedimentos de urbanização de assentamentos precários e regularização fundiária** (art. 164 a 171), principalmente as criadas em âmbito federal, a partir de novos instrumentos e leis relativas ao Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal n. 11.977/09 e n. 12.424/11), como o instrumento da Demarcação Urbanística e Legitimação de Posse detalhando-os, de forma a ajudar a que estes processos enfrentem menos entraves e assim, aconteçam de forma mais rápida e segura.



Assentamento precário para urbanização e regularização.  
Foto: PMSP, Habisp.

## 11 CONTENÇÃO DA EXPANSÃO URBANA E PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE NATURAL

O crescimento da cidade “para dentro” exige a contenção da expansão horizontal, por meio da promoção de usos economicamente sustentáveis, da conservação de áreas que prestam serviços ambientais para toda a cidade, e da recuperação das áreas já ocupadas. Para alcançar esses grandes objetivos o Plano propõe:

### UMA ZONA RURAL MODERNA!

Este Plano Diretor **recriou a Zona Rural**, preparando a região para uma política de desenvolvimento econômico voltada para atividades rurais, de turismo e outros usos sustentáveis, buscando porém, manter o modo de vida, a cultura e a paisagem rural do Sul do Município.

Para estas áreas, a localização em zona rural faz a diferença e viabiliza a inclusão social produtiva dos que ali habitam, facilita a obtenção de financiamentos para a produção e beneficiamento da produção agrícola, evita expansão da mancha urbana sobre essas terras, e ainda, assegura a conservação dos serviços ambientais, sobretudo produção de água, que esta área presta.

### PÓLOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO RURAL SUSTENTÁVEL

A definição do Pólo de Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável deverá estabelecer as prioridades de ação de acordo com as potencialidades da região combinando atividades agrícolas e não agrícolas, e identificando os estímulos para que estas se beneficiem e se desenvolvam. Uma zona rural ativa, multifuncional, produtiva evitará a pressão pela instalação de usos urbanos sobre o território, contribuindo para a preservação dos mananciais hídricos, para a preservação e recuperação dos recursos naturais, sobretudo a biodiversidade e, portanto, para a conservação dos serviços ambientais essenciais para a vida na cidade.



Produção de mudas orgânicas.  
Foto: Fernanda Freire.

### SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, VERDES E LIVRES NA ÁREA URBANIZADA

É um desafio **inverter o quadro de carência na oferta de áreas verdes preservadas e parques** enfrentando os altos custos da terra, a especulação imobiliária e o adensamento construtivo na maior parte dos bairros da cidade. Para garantir áreas verdes e livres, o Plano trouxe novidades articuladas com novos instrumentos, como:

#### ▶ A TRANSFORMAÇÃO DE TODAS AS ÁREAS DEMARCADAS COMO PARQUES EM ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – ZEPAM (mapa ao lado e Quadro 7 da Lei),

reduzindo o coeficiente de aproveitamento máximo dessas áreas mas criando mecanismos para que a preservação seja atrativa aos proprietários. Para tanto previu;

- **transferência do potencial construtivo de ZEPAM e quando houver doação ou desapropriação amigável para a implantação de parques** nas ZEPAM localizadas Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (art. 71, 72 e 126 a 128);
- **possibilidade de pagamento por serviços ambientais prestados** (art. 158) pelas áreas preservadas em ZEPAM quando estiverem na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (art. 71, I e 158);

#### ▶ AMPLIAÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS AO LONGO DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

garantindo áreas verdes e livres que compensem o adensamento construtivo permitido. Nos terrenos entre 5.000 m<sup>2</sup> e 40.000 m<sup>2</sup>, 20% da área deve ser destinada à fruição pública, tendo como contrapartida a diminuição da outorga onerosa a ser paga pelo empreendimento. Nos terrenos com área igual ou superior a 40.000m<sup>2</sup>, passa a ser obrigatória a doação de 20%, sendo 15% para área verde e 5% para equipamento público.

Trata-se de uma política de terras desenhada para estimular a preservação e conservação do meio ambiente nos diferentes espaços da cidade, por meio da qual espera-se conseguir reservar áreas verdes e a recuperar de fundos de vale (Áreas de Preservação Permanente urbanas) no interior da mancha urbanizada, além de estimular a preservação de imóveis privados onde há manchas de vegetação significativa, sobretudo maciços arbóreos e remanescentes de Mata Atlântica.

## ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

A dimensão ambiental está presente em todo o Plano, por ser essencial para a qualidade de vida na metrópole paulistana. Do ponto de vista da estruturação do território e considerando a próxima etapa que é a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, o desafio de manter áreas preservadas em meio à cidade foi enfrentado com a criação das **Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM**.

As ZEPAM (Art. 69) são porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, alto índice de permeabilidade e a existência de nascentes, entre outros.

Elas prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

As ZEPAM também poderão ser demarcadas:

- ▶ em razão da ocorrência de formações geomorfológicas de interesse ambiental como planícies aluviais, anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de drenagem e outras ocorrências de fragilidade geológica e geotécnica assinaladas na Carta Geotécnica do MSP;
- ▶ em áreas de interesse da municipalidade na criação de Áreas Verdes Públicas.

### ATENÇÃO

A revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo não poderá excluir ZEPAMs em áreas Remanescentes de Mata Atlântica, e nem as que tiverem alta densidade de nascentes em seu interior. O Plano Municipal da Mata Atlântica previsto no Plano Diretor Estratégico é o instrumento que mapeará esses remanescentes.



APA Bororé-Colônia. Agricultura familiar e remanescentes de Mata Atlântica.  
Foto: Simone Milketen.

## INSTRUMENTOS PARA ESTIMULAR A PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

### PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS

Serviços ambientais são os benefícios que os ecossistemas prestam à humanidade, como por exemplo, a produção de água, a regulação climática, a biodiversidade, a produção de alimentos, e a proteção da paisagem, essenciais para a vida humana.

Este instrumento reconhece que os serviços ambientais são fundamentais para o bem estar de todos os paulistanos, e possibilita que os proprietários e possuidores de áreas com ecossistemas naturais conservados sejam remunerados por essa conservação. Por meio dele a Prefeitura poderá pagar a quem mantém, conserva, protege e recupera áreas prestadoras desses serviços.

A definição e priorização dessas áreas será objeto do Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais, que estabelecerá também os critérios de valoração e as estratégias de monitoramento. Ele se articula com o Plano Municipal da Mata Atlântica, também previsto no PDE. Os recursos virão do Fundo Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA, que destinará 10% do montante arrecadado para editais de pagamento por serviços ambientais.

Poderão ser remuneradas, entre outras, as seguintes ações (art. 158):

- ▶ manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais;
- ▶ recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente e de reserva legal;
- ▶ conversão da agricultura familiar convencional para agricultura orgânica.

Terão prioridade na aplicação do instrumento os imóveis situados: em ZEPAM, nas Áreas de Proteção Ambiental Capivari-Monos e Bororé-Colônia, e nas Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN).

### ARTICULAÇÃO COM A POLÍTICA DE MUDANÇAS CLIMÁTICAS

Uma política de mobilidade para São Paulo, como a que prioriza os modos de transporte coletivo de massa, o cicloviário e o pedestre, já é um passo eficiente reduzir a produção de CO<sub>2</sub>, evitando os efeitos sobre a camada de ozônio e, assim contribuindo para evitar as mudanças climáticas. Mas o Plano foi além, e propôs:

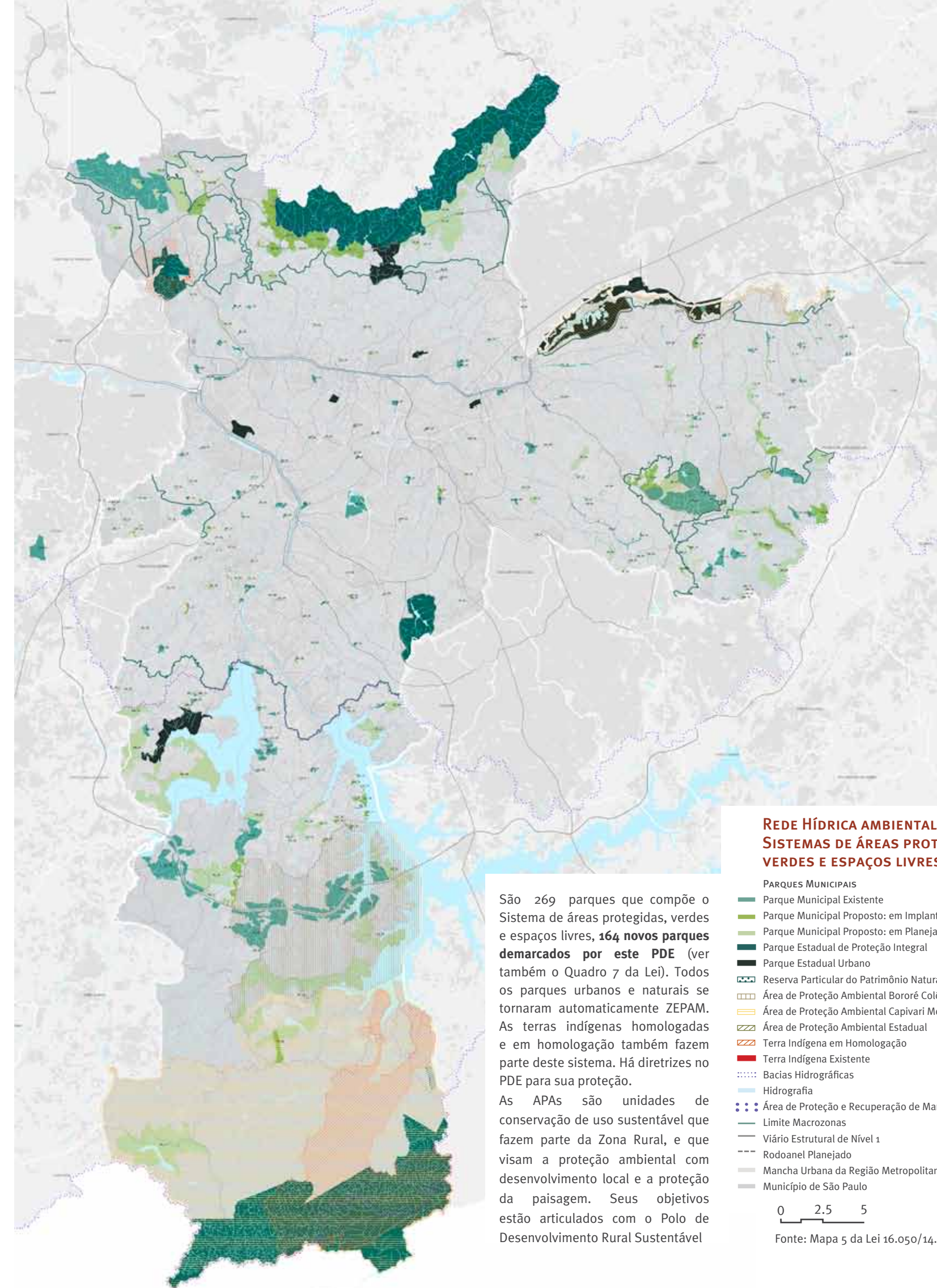
- ▶ **pagamento por serviços ambientais;**
- ▶ **revisão das normas construtivas**, estabelecendo exigências e estímulos para construção sustentáveis e ao uso racional da água;
- ▶ possibilidade de lei específica para estabelecer um **fator de redução sobre a cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir**, nos empreendimentos que adotarem e mantiverem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis.

### FUNDO MUNICIPAL DE PARQUES

Uma novidade criativa deste Plano foi instituir uma nova forma de financiamento para novos parques. O Fundo Municipal de Parques é alimentado por meio de financiamento coletivo (também conhecido pelo termo em inglês *crowdfunding*): a cada real doado pela sociedade civil, a Prefeitura de São Paulo destinará o mesmo valor ao Fundo (art. 289).



42 Várzea do rio Embu-Guaçu, principal formador da Represa Guarapiranga. Foto: Jânio Rodrigues.



### REDE HÍDRICA AMBIENTAL E SISTEMAS DE ÁREAS PROTEGIDAS, VERDES E ESPAÇOS LIVRES

- PARQUES MUNICIPAIS**
- Parque Municipal Existente
  - Parque Municipal Proposto: em Implantação
  - Parque Municipal Proposto: em Planejamento
  - Parque Estadual de Proteção Integral
  - Parque Estadual Urbano
- RESERVAS E ÁREAS PROTEGIDAS**
- Reserva Particular do Patrimônio Natural
  - Área de Proteção Ambiental Bororé Colônia
  - Área de Proteção Ambiental Capivari Monos
  - Área de Proteção Ambiental Estadual
  - Terra Indígena em Homologação
  - Terra Indígena Existente
- BACIAS E HIDROGRAFIA**
- Bacias Hidrográficas
  - Hidrografia
  - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- OUTROS ELEMENTOS**
- Limite Macrozonas
  - Viário Estrutural de Nível 1
  - Rodoanel Planejado
  - Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
  - Município de São Paulo

São 269 parques que compõem o Sistema de áreas protegidas, verdes e espaços livres, **164 novos parques demarcados por este PDE** (ver também o Quadro 7 da Lei). Todos os parques urbanos e naturais se tornaram automaticamente ZEPAM. As terras indígenas homologadas e em homologação também fazem parte deste sistema. Há diretrizes no PDE para sua proteção.

As APAs são unidades de conservação de uso sustentável que fazem parte da Zona Rural, e que visam a proteção ambiental com desenvolvimento local e a proteção da paisagem. Seus objetivos estão articulados com o Polo de Desenvolvimento Rural Sustentável

0 2.5 5  
Fonte: Mapa 5 da Lei 16.050/14.

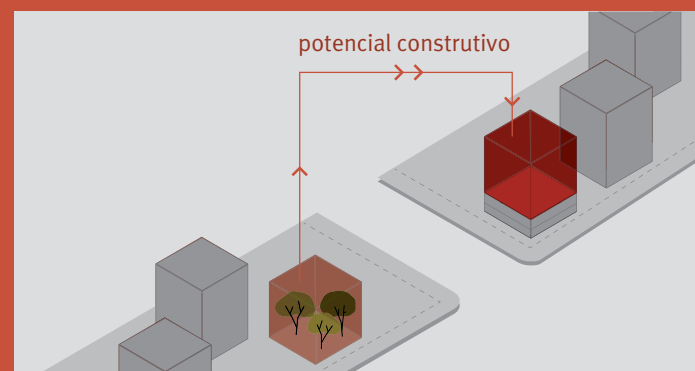
## TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Este instrumento permite que o proprietário de um imóvel exerça o direito de construir em outro local (arts. 122 a 133).

Foi concebido para ser utilizado para preservar imóveis de interesse histórico (ZEPEC-BIR e ZEPEC-APC), ambiental, paisagístico, social ou cultural, mas também para viabilizar áreas para programas de regularização fundiária ou para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

O Plano Diretor cria também a possibilidade de um imóvel transferir seu potencial construtivo não exercido para outro imóvel, se o proprietário doá-lo para o poder público, para a implantar determinadas intervenções de interesse social e de interesse público.

O Plano define diferentes equações para calcular o quanto de potencial construtivo pode ser transferido sem ou com doação de áreas para o poder público.



Fonte: baseada em ilustração SMDU.

Há incentivo para doação ou desapropriação amigável para:

1. Implantação de **corredores de ônibus**, o potencial construtivo da área doada que pode ser transferido é multiplicado por dois;
2. Construção de **habitação de interesse social**, o potencial construtivo da área doada que pode ser transferido é multiplicado por 1,9;
3. Implantação de **parques** planejados, o potencial construtivo que pode ser transferido é multiplicado por 1,4;
4. **Programas de regularização fundiária e urbanização** de áreas ocupadas por população de baixa renda, o potencial construtivo que pode ser transferido é multiplicado por 0,8 (art. 126 e 127).

## 12 PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO E DOS USOS CULTURAIS

A dimensão cultural está presente em todo o Plano, por ser fundamental para preservação da memória, da identidade e dos espaços culturais e criativos, essenciais para a vida de todos.

O desafio de preservar e valorizar o patrimônio cultural e os usos com valor de referência para a comunidade foi enfrentado pelo Plano com a manutenção dos tipos de **Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC existentes no Plano Diretor** de 2002, voltadas à preservação do patrimônio, e a **criação de novo tipo, a ZEPEC-APC – Área de Proteção Cultural**.

### ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL

As ZEPEC são áreas destinadas à preservação, proteção, recuperação e valorização dos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso, paisagístico e ambiental. Envolvem os imóveis ou áreas tombadas pelo patrimônio histórico, cultural e arquitetônico. São elas (art. 63):

- ▶ **BENS IMÓVEIS REPRESENTATIVOS (ZEPEC-BIR)** – elementos construídos ou edifícios com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e cultural para toda a comunidade. Enquadra-se nesta categoria os bens tombados, entre eles as casas bandeiristas, várias igrejas, Teatro Municipal entre outros edifícios significativos na cidade;
- ▶ **ÁREAS DE URBANIZAÇÃO ESPECIAL (ZEPEC-AUE)** – conjuntos urbanos históricos com características homogêneas de traçado viário, vegetação e ocupação urbana. Aqui estão, por exemplo, os bairros jardins, cujo conjunto urbano é preservado por órgão do patrimônio histórico;
- ▶ **ÁREAS DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA (ZEPEC-APPa)** – lugares com características ambientais, naturais, como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, áreas indígenas, entre outras;
- ▶ **ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL (ZEPEC-APC)** – porções do território de interesse público relacionado ao seu uso ou às atividades desenvolvidas, de valor afetivo, simbólico, histórico, memorial, paisagístico e artístico. Esta é uma novidade que dialoga com um debate que há tempos vem acontecendo na cidade, sobre como preservar atividades e espaços que possuem um valor afetivo importante para os cidadãos e que são alvo do interesse imobiliário. Para estes casos, o instrumento do tombamento da edificação nunca foi suficiente, por isso criou-se a ZEPEC-APC.

Para que seja interessante economicamente aos proprietários de imóveis, manter os usos culturais de interesse da população em funcionamento na sua propriedade foram propostos **incentivos fiscais de IPTU e ISS, isenção de taxas e simplificação de procedimentos para instalação de atividades nas ZEPEC-APC** (art. 65).

Além disso, a proposta de ZEPEC-APC está articulada com a política urbana. Nas ZEPEC-BIR E ZEPEC-APC é possível utilizar a Transferência de Potencial Construtivo, quando estiver associada à restauração, conservação e manutenção dos imóveis e no caso da APC à atividade no local.

A ZEPEC-APC é proposta inovadora no cenário nacional e precisa ainda ser regulamentada para ser implantada em São Paulo.



Reinauguração do Cine Belas Artes, que integra o TICP Paulista/Luz. Foto: PMSP, Secom.

### TERRITÓRIOS DE INTERESSE DA CULTURA E DA PAISAGEM – TICP

O Território de Interesse da Cultura e da Paisagem identifica áreas que concentram grande número de espaços, atividades ou instituições culturais e que formam polos especiais de atratividade cultural e turística. São territórios simbólicos para a memória da cidade e para a cidadania cultural (art. 314)

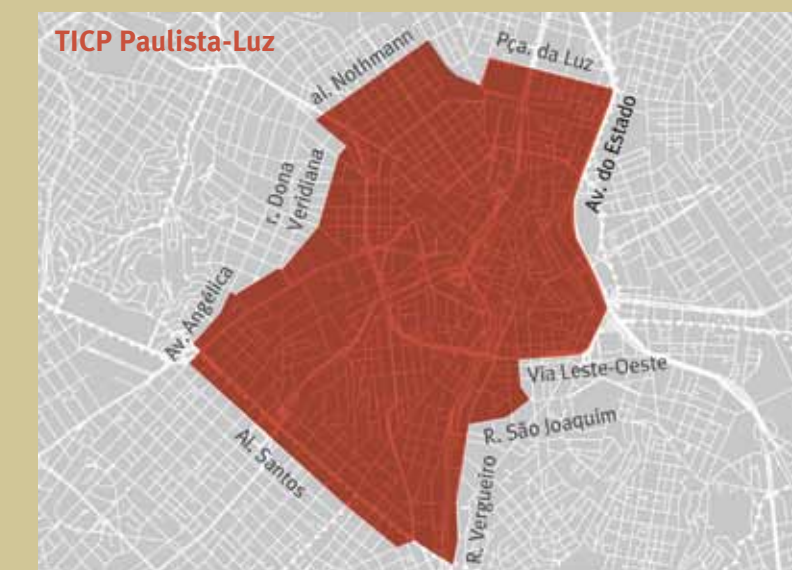
O TICP traz como objetivos valorizar a memória e a identidade local, encontrando mecanismos para o desenvolvimento de coletivos culturais autônomos com a articulação de iniciativas educacionais e culturais na região. Pretende também incentivar e fomentar espaços e atividades relevantes voltados à economia criativa, negócios sustentáveis e iniciativas econômicas de caráter solidário e cooperativo (art. 315 e 316).

Esse mecanismo deverá ser regulamentado por lei específica que estabeleça formas de gestão democrática e participativa, e os incentivos fiscais e urbanísticos, para a instalação e funcionamento de atividades culturais e de atividades produtivas voltadas à economia criativa. Novos TICP poderão ser eliminados nos Planos regionais ou por lei específica (art. 317).

Mas o Plano já instituiu dois deles:

- ▶ o **TICP Jaraguá/Perus** que coincide com o Complexo Eco/Turístico/Ambiental, cujo perímetro deverá ser revisto e é hoje formado pelo Centro Cultural da Fábrica de Cimento Portland Perus, pelo Centro Temático da Estrada de Ferro Perus/Pirapora, e pelo Parque Anhanguera (art. 314, § 3º);
- ▶ o **TICP Paulista/Luz** que cria um corredor cultural que vai da região da Luz até a Av. Paulista (art. 314, § 2º; Quadro 12).

Fonte: SMDU.



Fonte: baseada em ilustração SMDU.

## 13 PARTICIPAÇÃO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

A participação social é um dos componentes do **Sistema Municipal de Planejamento Urbano**. Uma das formas em que se manifesta é por meio de instâncias institucionais, que já estão em operação há alguns anos. São elas:

- ▶ Conferência Municipal de Habitação, a ser realizada no mínimo a cada três anos;
- ▶ Conselho Municipal de Política Urbana;
- ▶ Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB (ver Box pág 29);
- ▶ Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU;
- ▶ Comissão de Proteção à Paisagem Urbana - CPPU.

Em outra escala de intervenção, nas ZEIS, a participação proposta no Plano Diretor de 2004 por meio dos Conselhos Gestores de ZEIS foi mantida e seu papel reforçado.

A operação dos Conselhos e Câmaras Técnicas, ao longo do tempo, permitiu que o PDE trouxesse aperfeiçoamentos e propostas de articulação entre eles. Propôs também novos canais onde a participação é parte estrutural da formulação das políticas públicas.

O Plano:

- ▶ **Incorpora os Conselhos Municipais Participativos** – recém criados, um para cada Subprefeitura –, na **gestão do território** (art. 324) dando a eles papel fundamental em todas as etapas da revisão dos Planos Regionais da Subprefeitura e na aprovação de Planos de Desenvolvimento de Bairro;
- ▶ **Estrutura a gestão do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB**, com composição paritária – 5 membros do poder público e 5 membros da sociedade civil oriundos de Conselhos: Política Urbana - CMPU (2); de Habitação - CMH (1); Trânsito e Transporte - CMTT (1); Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES (1) – dando a este poder maior transparência na gestão dos recursos obtidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir (art. 341);
- ▶ **Prevê a realização de audiências públicas no processo de licenciamento de empreendimentos ou atividades de grande impacto** (art. 151 e 332). Instrumentos como Estudo de Impacto de Vizinhança (art. 151) e Avaliação Ambiental Estratégica (art. 153), ainda que tenham que ter leis ou regulamentação específica, devem contemplar procedimentos e formas de gestão democrática em todas as suas etapas;

- ▶ **Contempla a possibilidade de elaboração de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano de iniciativa popular**, desde que esteja apoiada por, no mínimo 2% dos leitores do município no caso de projetos de impacto estrutural sobre a cidade ou 2% dos eleitores de cada Subprefeitura, se for impactante para a Subprefeitura (art. 333). A proposta deverá ter parecer técnico do Executivo antes de ser apresentada publicamente (art. 334).

### CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

O Plano ampliou e mudou a composição do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU e também a forma de eleição de seus membros (art. 327 a 329):

- ▶ Agora o conselho possui 60 membros divididos entre representantes do poder público e da sociedade, com voz e voto;
- ▶ Há mais membros da sociedade civil (34 membros) do que do poder público (26 membros). Entre esses membros estão alguns representantes de outros conselhos – como o Conselho de Planejamento e Orçamento Participativo ou Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – procurando desta forma, articular os demais conselhos municipais;
- ▶ Os representantes da sociedade civil serão eleitos por seus pares, em um processo que ainda deverá ser regulamentado. Dentre esses, oito membros deverão ser integrantes dos Conselhos Participativos das Subprefeituras, sendo um de cada macrorregião.



Foto: Prefeitura Municipal de São Paulo, Secom.

## 14 PLANOS REGIONAIS E PLANOS DE BAIRRO

O Plano Diretor definiu qual seria o conteúdo dos planos regionais e de bairros, e detalhou suas diretrizes:

### ▶ PLANOS REGIONAIS DAS SUBPREFEITURAS

Define os conteúdos do planejamento local demarcado pelo território da Subprefeitura, entre eles, a indicação de imóveis que não estão cumprindo sua função social, imóveis que devem ser preservados com ZEPECs, ZEPAMs, Território de Interesse Cultural e da Paisagem, Polos de Economia Criativa, ZEIS, entre outros (art. 344 a 346).

### ▶ PLANOS DE BAIRROS

Existem diversas experiências em curso de elaboração de Plano de Bairros. Reconhecendo este processo, o Plano procurou pautar quais seriam seus objetivos, seu conteúdo e sua relação com os Planos Regionais e Lei de Parcelamento Uso e Ocupação de Solo (art. 347 a 351).

Os planos de bairros deverão prever melhorias para a escala local por meio de um programa de intervenções, desenhado a partir de pesquisas de campo e metodologias participativas. Seu conteúdo pode envolver a acessibilidade e conectividade entre parques, equipamentos públicos e sociais, podendo inclusive indicar áreas necessárias para a implantação destes.

Podem ser elaborados pela sociedade civil, a partir de um conjunto de moradores, ou pelas Subprefeituras, com a participação dos Conselhos Participativos Municipais, que também devem aprová-los.

### PREOCUPAÇÃO COM A METRÓPOLE, COM PLANOS DIRETORES DOS MUNICÍPIOS VIZINHOS E COM A ARTICULAÇÃO COM CONSÓRCIOS INTERMUNICIPAIS

Desde suas diretrizes, do desenho de uma Macroárea de Estruturação Metropolitana, o Plano Diretor preocupa-se com o contexto metropolitano no qual está inserido. A sinalização da necessária articulação dos Planos Regionais com os planos diretores dos municípios vizinhos e com Consórcios Intermunicipais (art. 345, § 3º) é um exemplo nesta direção. Mas é preciso atenção: apenas no momento de construção destes planos e consórcios que esta articulação acontecerá.

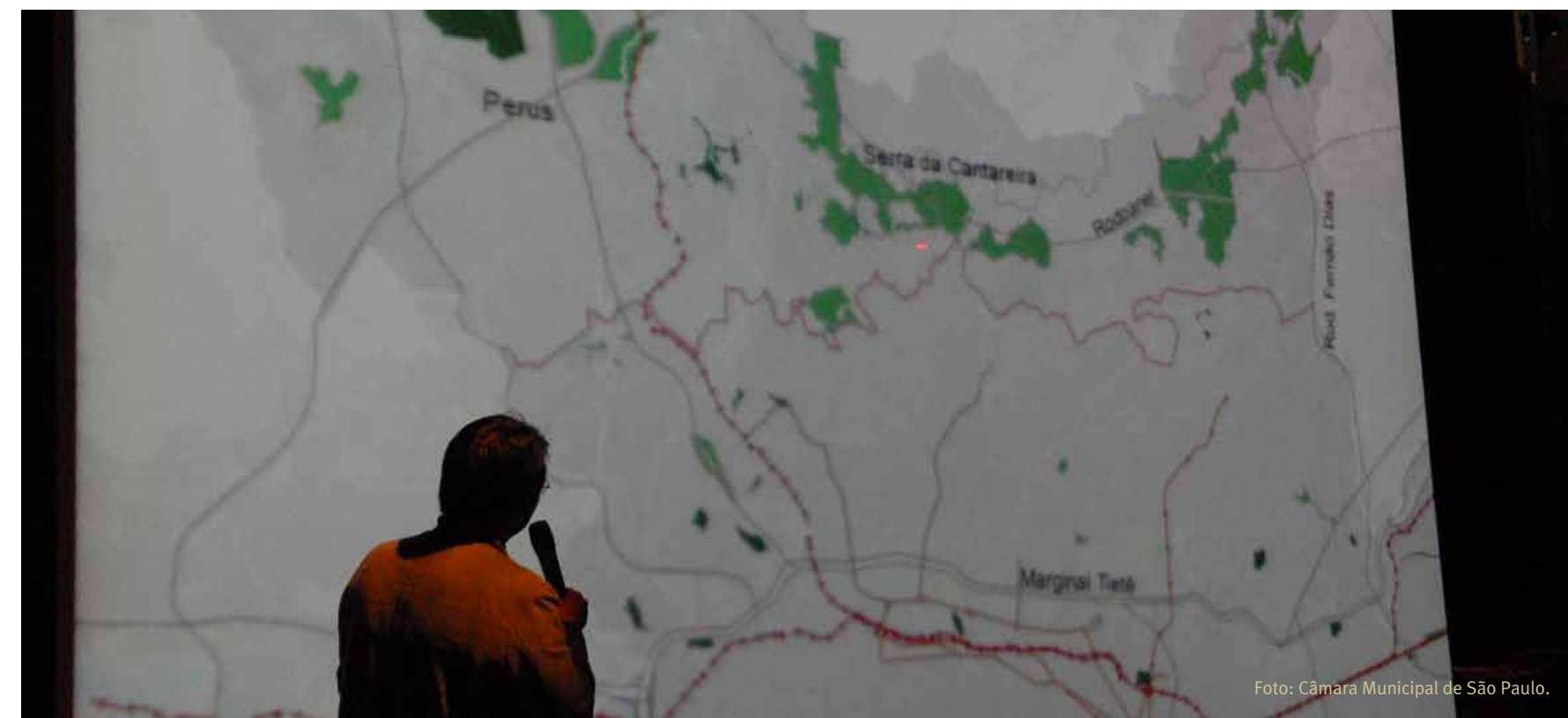


Foto: Câmara Municipal de São Paulo.



