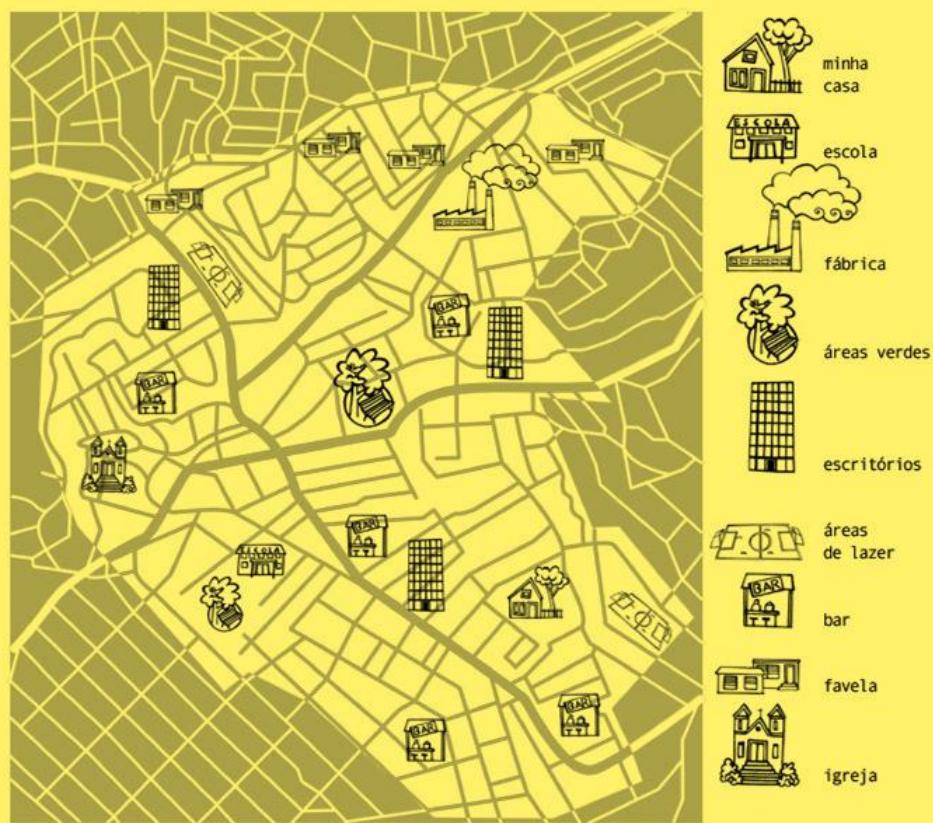


# Plano e projeto em São Paulo

Instituto de Engenharia  
20 de setembro de 2011  
Paula Freire Santoro



# Estatuto da Cidade    Lei Federal nº 10.257/01

**Constituição  
Federal 1988**

Art.182 e 183

Plano Diretor é  
instrumento base  
da política

# Estatuto da Cidade Lei Federal nº 10.257/01

**Constituição Federal 1988**

Art.182 e 183

Plano Diretor é instrumento base da política

**Constituição Estadual de São Paulo**

Impõe planos diretores independentemente do número de habitantes

**Lei Orgânica de SP**

Processo participativo, descentralizado e permanente

**Estatuto da Cidade**

Obrigatoriedade e prazo de se fazer plano diretor

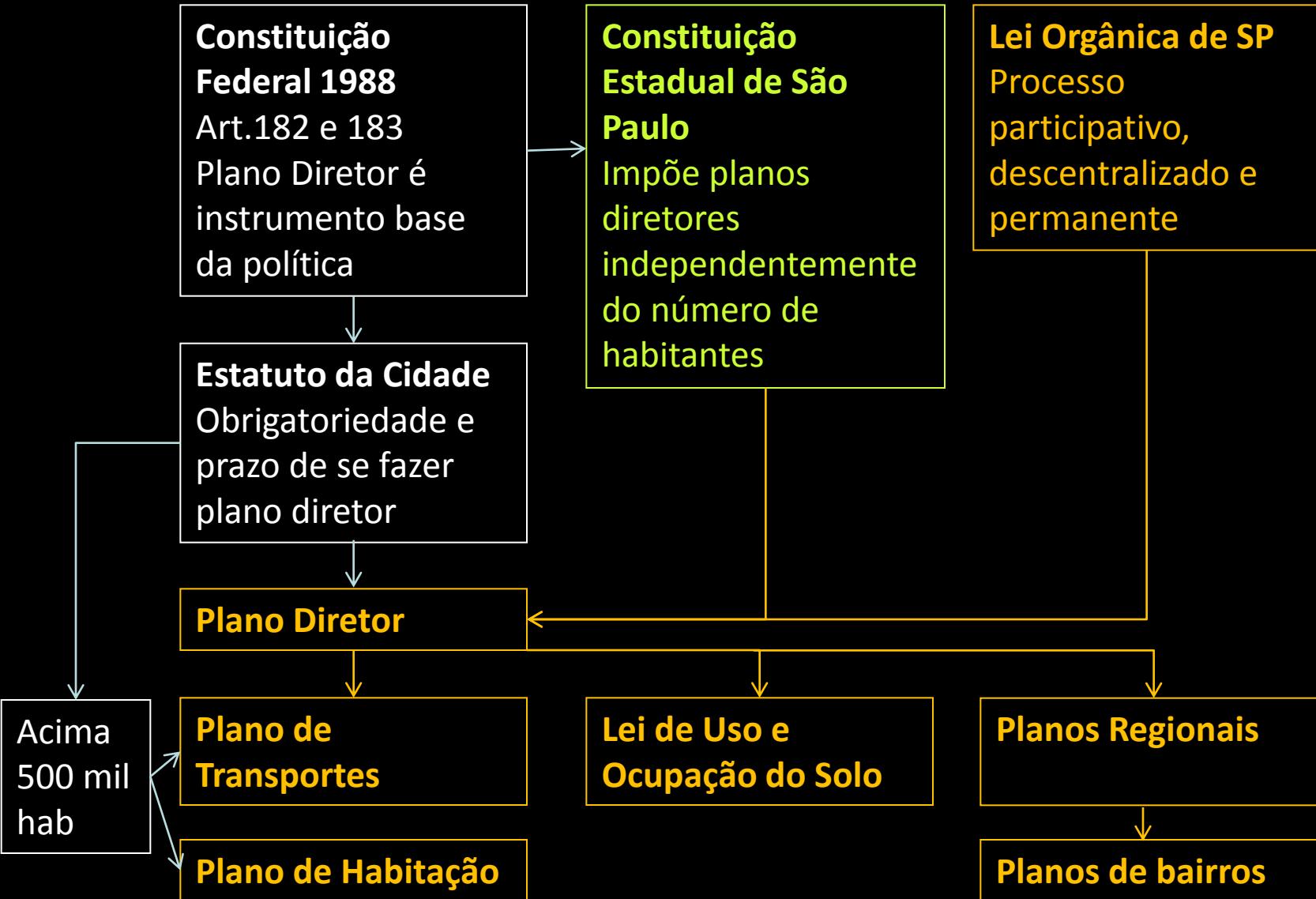
**Plano de Transportes**

**Plano de Habitação**

Acima  
500 mil  
hab



# Estatuto da Cidade Lei Federal nº 10.257/01



# Plano Diretor Estratégico de São Paulo

## Breve histórico

### **Plano Diretor de São Paulo - 1971**

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (Lei do Zoneamento) – 1972

### **Projeto Plano Diretor - 1988**

Transição para o regime democrático  
Aprovação por decurso de prazo

### **Projetos Planos Diretores – 1985, 1991 e 1998**

Proposta de 1998 chegou a ser debatida, mas não foi votada

# Plano Diretor Estratégico

---

## Breve histórico

### **Plano Diretor Estratégico – 1ª versão**

encaminhada para a Câmara de Vereadores pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEMPLA)

Jorge Wilheim – Secretário

Ivan Maglio – Diretor de Programas Urbanos

### **Projeto Substitutivo**

Câmara dos Vereadores

Gabinete do Vereador Nabil Bonduki

Frente pelo Plano Diretor

25 audiências públicas gerais, regionais, temáticas

# Planos

**Lei Municipal nº 13.430, 13 de setembro de 2002**  
Faz quase 10 anos!

## Planos Diretores Regionais 2004

2002-2003 – debates e audiências  
2004 – aprovação

## Lei de Uso e Ocupação do Solo 2004

Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004  
Planos Regionais são anexos



Fonte: Distritos - Lei Municipal 11.220/92.  
Subprefeituras - Lei Municipal 13.399/02.  
Elaboração: Secretaria Municipal de Planejamento – Sempla  
Departamento de Estatística e Produção de Informação – Dipro

# Plano Diretor Estratégico de SP

## 1 Estabelece os princípios

- justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais;
  - inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os municípios;
  - direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, à mobilidade e acessibilidade, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
  - respeito às funções sociais da Cidade e da propriedade;
  - transferência para a coletividade de parte da valorização imobiliária inerente à urbanização;
  - prioridade ao transporte coletivo público;
  - preservação e recuperação do ambiente natural;
  - fortalecimento do setor público;
  - descentralização da administração pública;
  - participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão
- (Art. 7º editado)

# Plano Diretor Estratégico de SP

## 1 Estabelece os princípios

- justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais;
  - inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os municípios;
  - direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, à mobilidade e acessibilidade, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
  - respeito às funções sociais da Cidade e da propriedade;
  - transferência para a coletividade de parte da valorização imobiliária inerente à urbanização;
  - prioridade ao transporte coletivo público;
  - preservação e recuperação do ambiente natural;
  - fortalecimento do setor público;
  - descentralização da administração pública;
  - participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão
- (Art. 7º editado)

São muito importantes pois **são os princípios que devem orientar todas as políticas**. Se não estiverem de acordo com os princípios, podem ser questionadas!

# Plano Diretor Estratégico de SP

## 2 Objetivos

- consolidar a Cidade de **São Paulo como centro** regional, pólo internacional, sede de atividades produtivas e geradoras de emprego e renda;
- **elevar a qualidade de vida da população**, particularmente no que se refere à saúde, à educação, à cultura, às condições habitacionais, à infra-estrutura e aos serviços públicos, de forma a promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem diferentes camadas da população e regiões da Cidade;
- **promover o desenvolvimento sustentável**, a justa distribuição das riquezas e a eqüidade social no Município;
- elevar a **qualidade do ambiente urbano**, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;
- (...)
- **racionalizar o uso da infraestrutura instalada**, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

# Plano Diretor Estratégico de SP

## Objetivos

- democratizar o acesso à terra e à habitação, estimulando os mercados acessíveis às faixas de baixa renda;
- prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- aumentar a eficácia da ação governamental, promovendo a integração e a cooperação com os governos (...) no processo de planejamento e gestão das questões de interesse comum;
- permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando for de interesse público e compatível com a observação das funções sociais da Cidade;
- descentralizar a gestão e o planejamento públicos, conforme previsto na Lei Orgânica, mediante a criação de Subprefeituras e instâncias de participação local e elaboração de Planos Regionais e Planos de Bairro;
- implantar regulação urbanística baseada no interesse público.

# Plano Diretor Estratégico

## 2 Objetivos

- democratizar o acesso à terra e à habitação, estimulando os mercados acessíveis às faixas de baixa renda;
- prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- aumentar a eficácia da ação governamental, promovendo a integração e a cooperação com os governos (...) no processo de planejamento e gestão das questões de interesse comum;
- permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando for de interesse público e compatível com a observação das funções sociais da Cidade;
- descentralizar a gestão e o planejamento públicos, conforme previsto na Lei Orgânica, mediante a criação de Subprefeituras e instâncias de participação local e elaboração de Planos Regionais e Planos de Bairro;
- implantar regulação urbanística baseada no interesse público.

Será mesmo que estão sendo cumpridos?

Uma revisão deve responder à esta pergunta antes de tudo!

Antes de apresentar novas propostas!

# Plano Diretor Estratégico de SP (PDE)

## 3 Define o cumprimento da função social da cidade e da propriedade

O PDE estabelece:

- Requisitos
- Exigências fundamentais para a ordenação da cidade
- **Parâmetro mínimo de ocupação – coeficiente mínimo**



# Plano Diretor Estratégico de SP (PDE)

**Art. 13** - Para os fins estabelecidos no artigo 182 da Constituição da República, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da Cidade, **terrenos ou glebas totalmente desocupados, ou onde o coeficiente de aproveitamento mínimo não tenha sido atingido**, ressalvadas as exceções previstas nesta lei, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos, com base nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

# **Lei de Uso e Ocupação do Solo de SP (LUOS)**

**Art. 201** – São consideradas passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas:

- I. ZEIS 2 e 3, descritas no Quadro no 14 e delimitadas no Mapa no 07 integrantes desta lei;
- II. Áreas de **Operações Urbanas Consorciadas**;
- III. Áreas de projetos estratégicos.

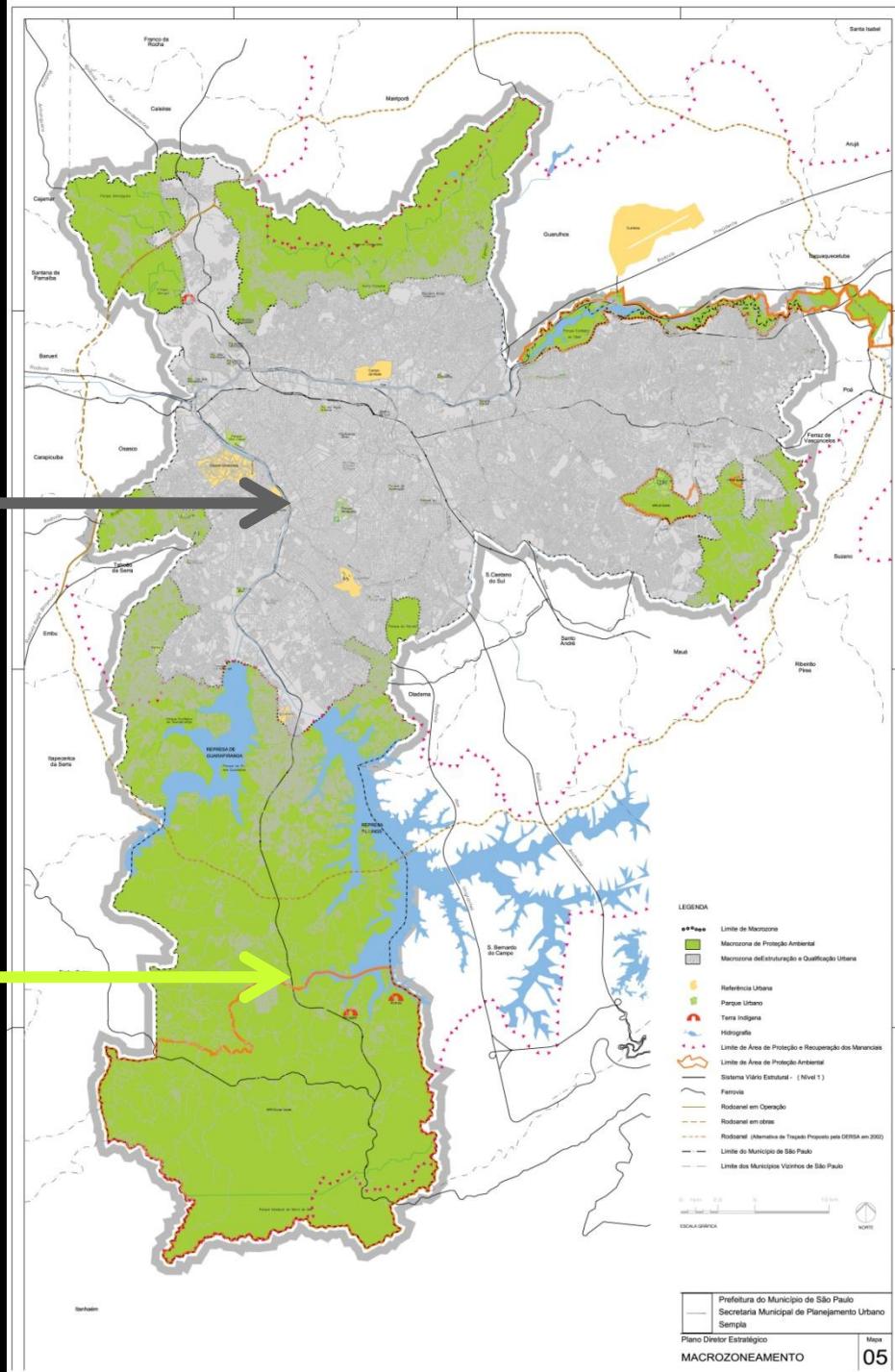
# Macrozoneamento

## Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

- I - Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana;
- II - Macroárea de Urbanização Consolidada;
- III - Macroárea de Urbanização em Consolidação;
- IV - Macroárea de Urbanização e Qualificação.

## Macrozona de Proteção Ambiental

- I - Macroárea de Proteção Integral;
- II - Macroárea de Uso Sustentável;
- III - Macroárea de Conservação e Recuperação.



# Plano Diretor Estratégico de SP (PDE)

## 4 Define POLÍTICAS PÚBLICAS Objetivos, estratégias e diretrizes

Desenvolvimento econômico

Turismo

Educação

Saúde

Assistência social

Cultura

Esportes e lazer

Segurança urbana

Abastecimento

Agricultura

# Plano Diretor Estratégico de SP (PDE)

## 4 Define POLÍTICAS PÚBLICAS Objetivos, estratégias e diretrizes

Desenvolvimento econômico

Turismo

Educação

Saúde

Assistência social

Cultura

Esportes e lazer

Segurança urbana

Abastecimento

Agricultura

Etc.

# Plano Diretor Estratégico de SP (PDE)

---

## 5 Traz capítulo sobre POLÍTICA AMBIENTAL Objetivos, estratégias e diretrizes

Áreas verdes

Recursos hídricos

Saneamento básico

Drenagem urbana

Resíduos sólidos

Energia e iluminação pública

# Plano Diretor Estratégico de SP (PDE)

**6 Traz capítulo sobre POLÍTICA de  
DESENVOLVIMENTO URBANO  
Objetivos, estratégias e diretrizes**

Urbanização e uso do solo  
Habitação  
Circulação viária e transportes  
Áreas públicas  
Patrimônio Histórico e Cultural  
Paisagem urbana  
Infraestrutura e serviços públicos  
Pavimentação  
Serviço funerário

# Plano Diretor Estratégico de SP (PDE)

---

## 6 Traz capítulo ELEMENTOS ESTRUTURADORES

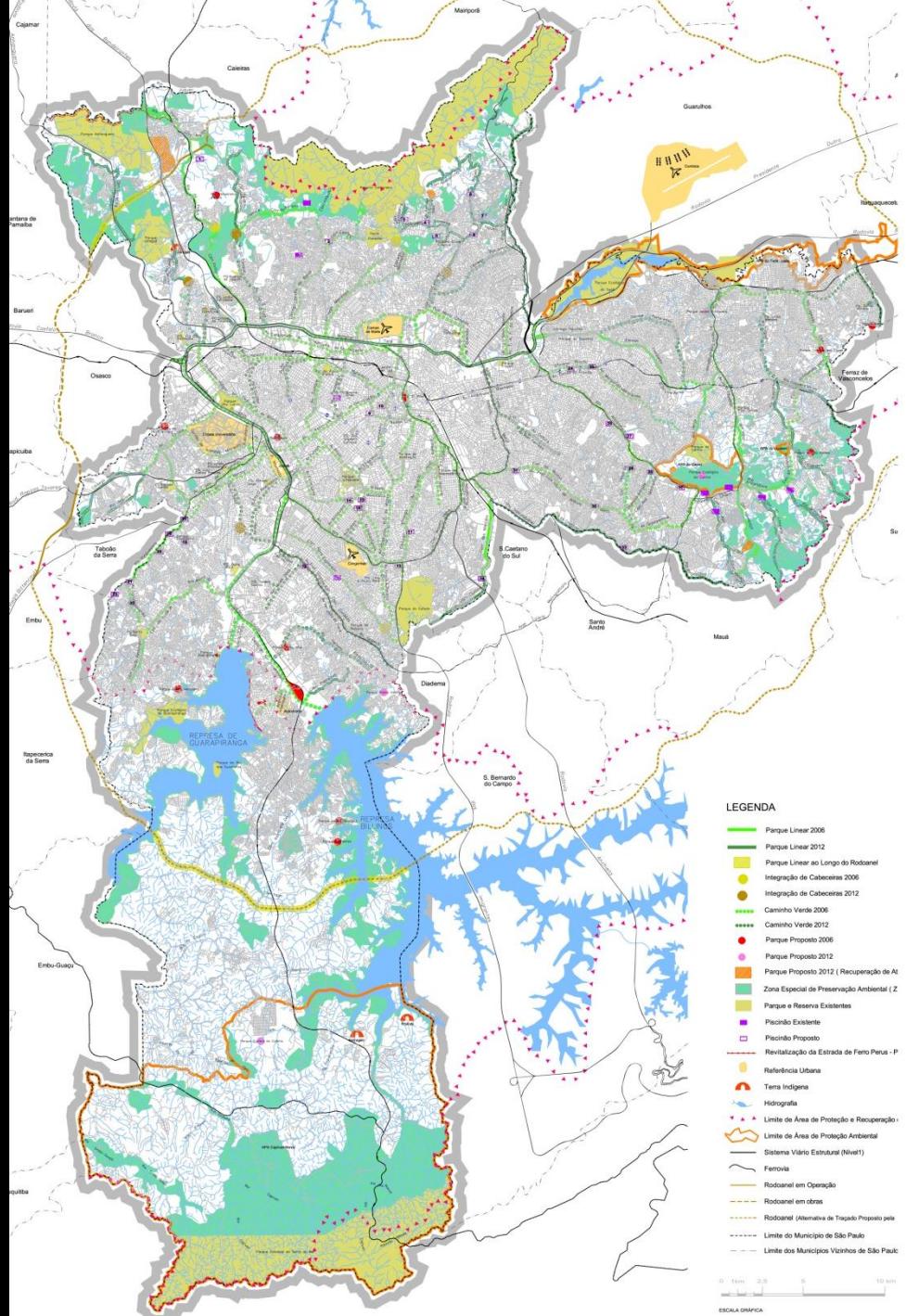
Rede Hídrica Estrutural;

Rede Viária Estrutural;

Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;

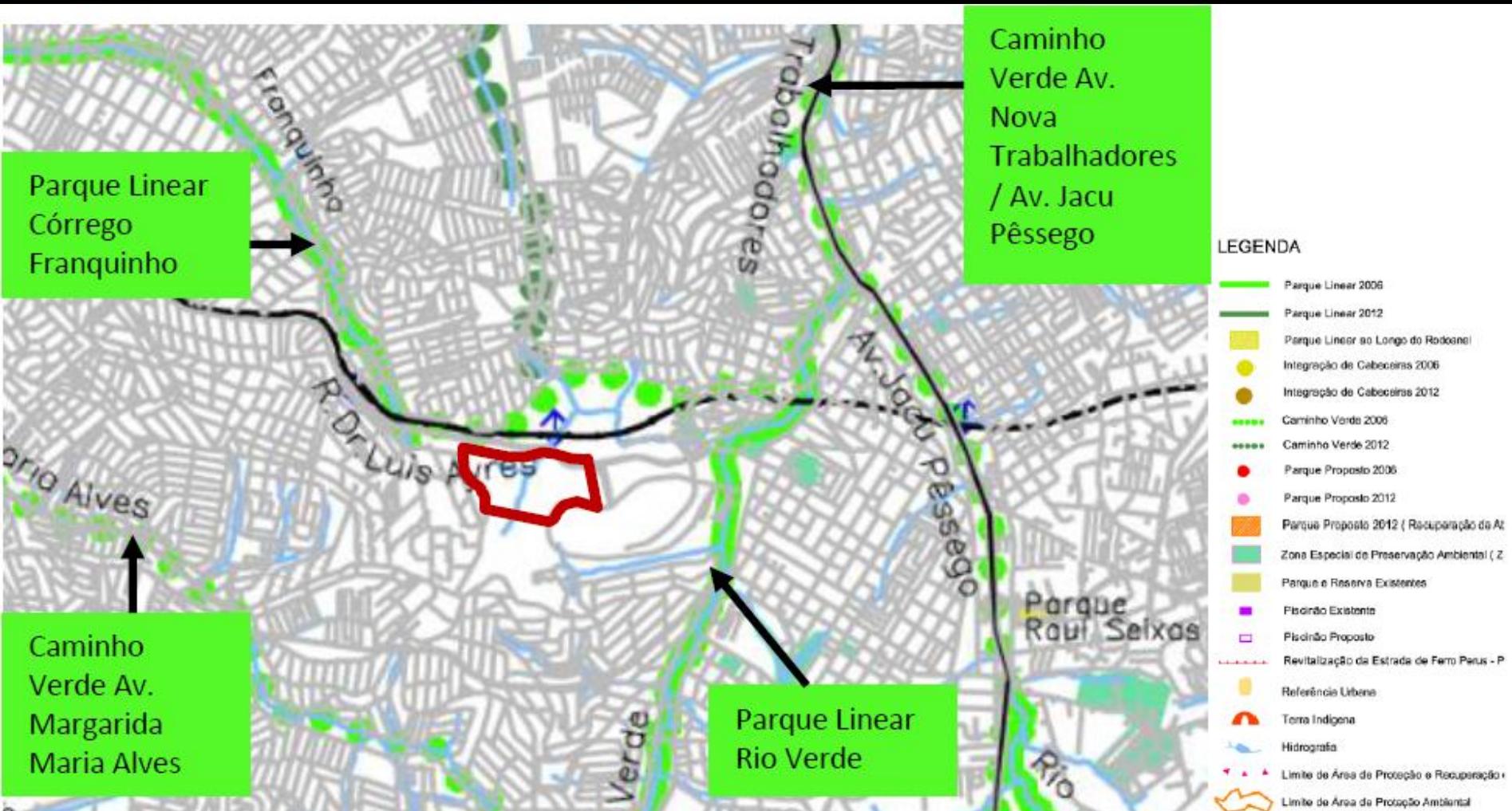
Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades.

# Rede hídrica estrutural PDE

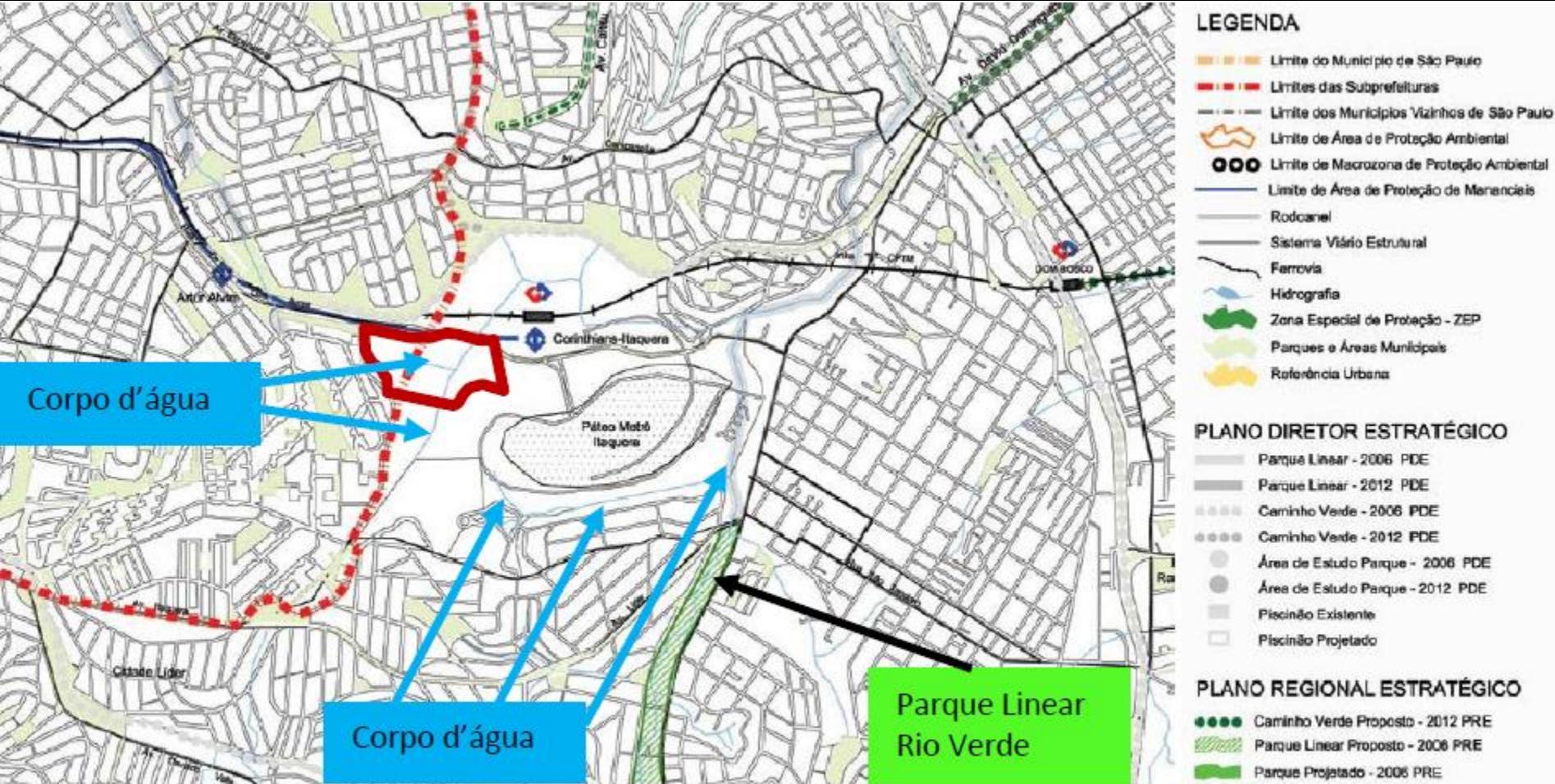


# Rede hídrica estrutural PDE

## Detalhe Itaquera

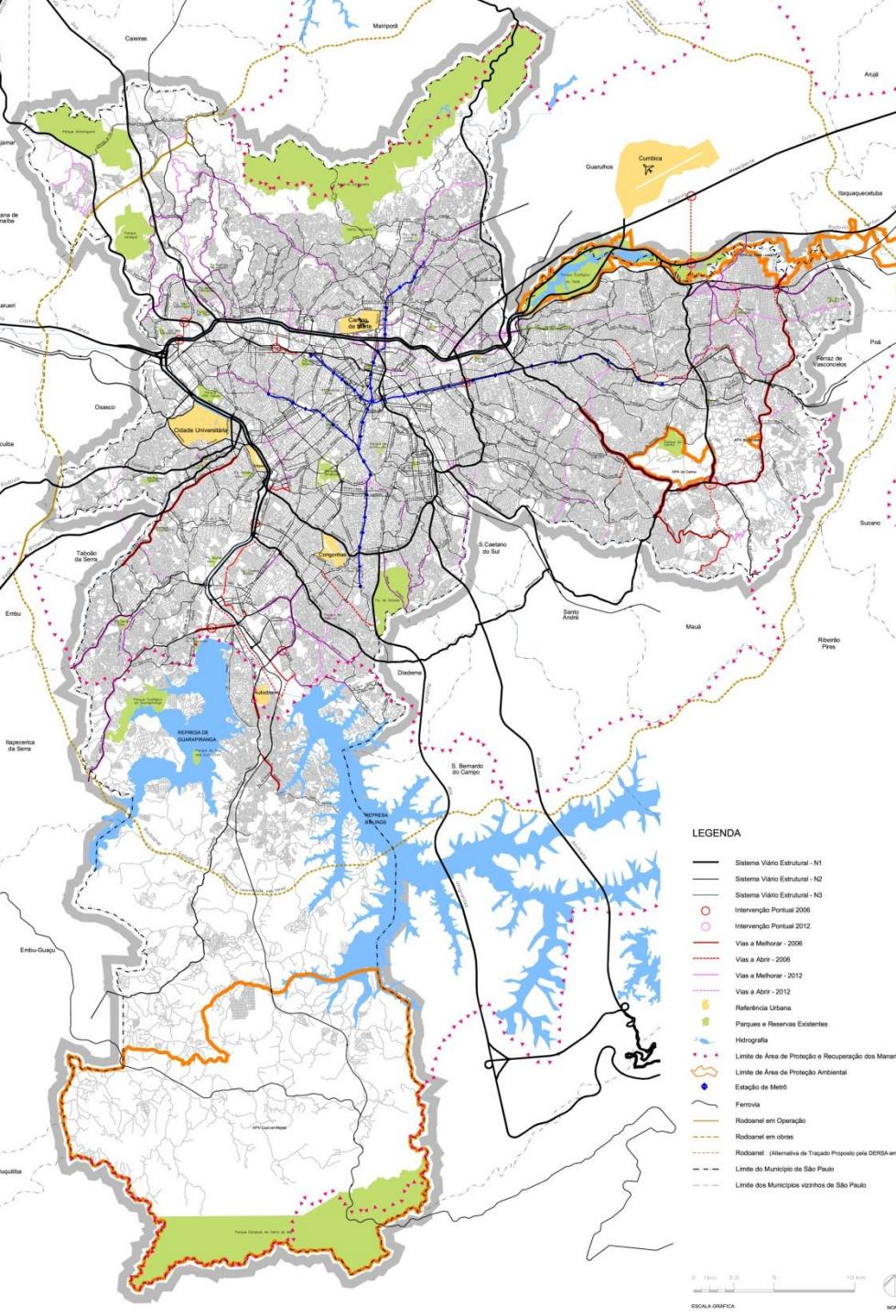


# Rede hídrica estrutural PDR Itaquera

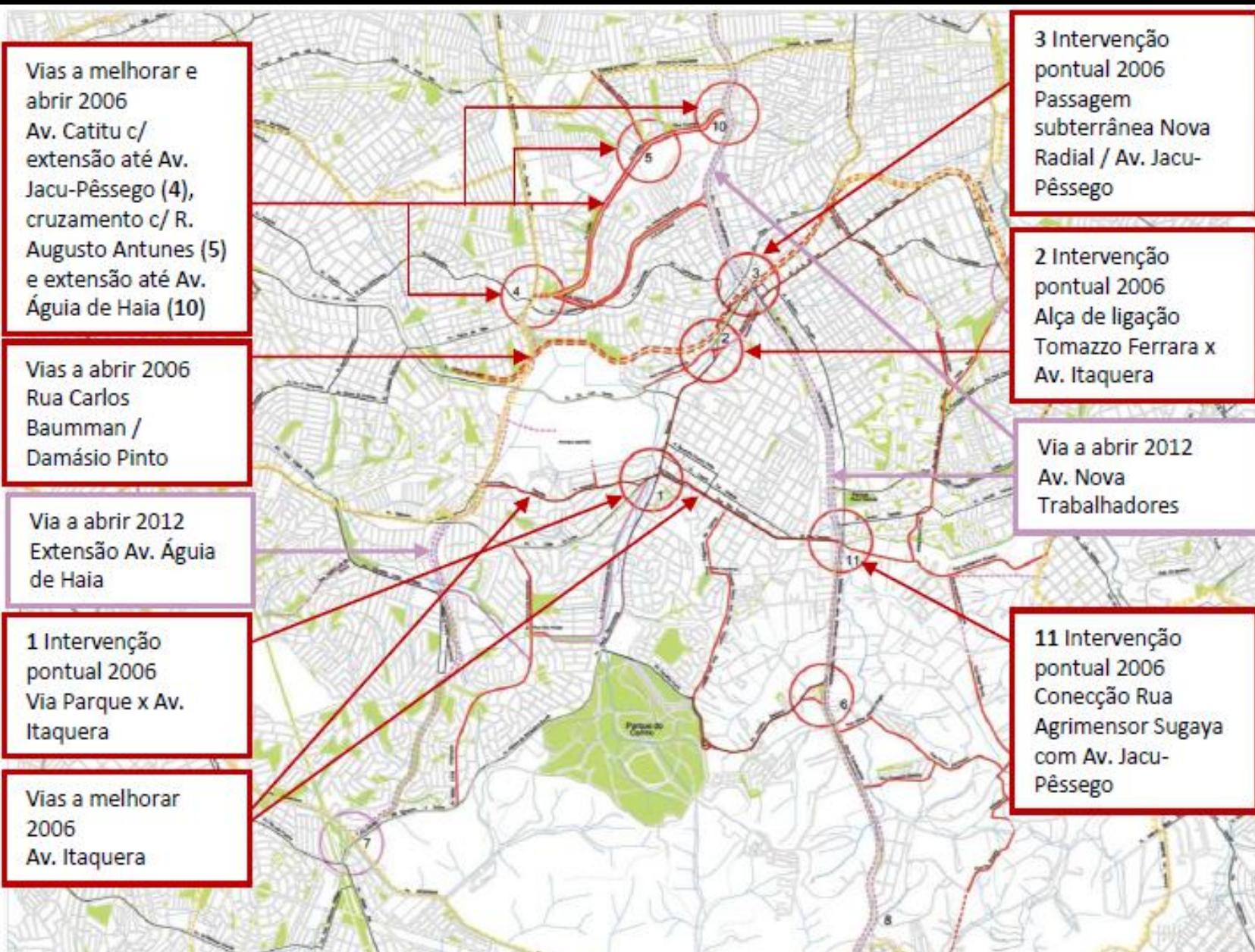


Fonte: Plano Diretor Regional de Itaquera, 2004.

# Rede viária estrutural PDE



# Rede viária estrutural PDE



LEGENDA

- Linha de Montagem de São Paulo
- Linha das Subprefeituras
- rr - rr - Línea das Subprefeituras Municipais de São Paulo
- Rodovia
- Sistema Viário Estrutural
- Interseção
- Portaria
- Área Especial de Preservação (AEP)
- Parque e Áreas Municipais
- Referência Urbana

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

- Vias a melhorar 2006 - PDE
- Vias a melhorar 2012 - PDE
- Vias a abrir 2006 - PDE
- Vias a abrir 2012 - PDE
- Intervenção Pontual 2006 - PDE
- Intervenção Pontual 2012 - PDE

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO

- Vias a melhorar 2006 - PDE
- Vias a melhorar 2012 - PDE
- Vias a abrir 2006 - PDE
- Vias a abrir 2012 - PDE
- Intervenção Pontual 2006 - PDE
- Intervenção Pontual 2012 - PDE
- Obra ou Rotas de Cintura 2006 - PDE
- Obra ou Rotas de Cintura 2012 - PDE



Secretaria Municipal de  
Planejamento Urbano



Subprefeitura

ITAQUERA

PLANO REGIONAL  
ESTRATÉGICO

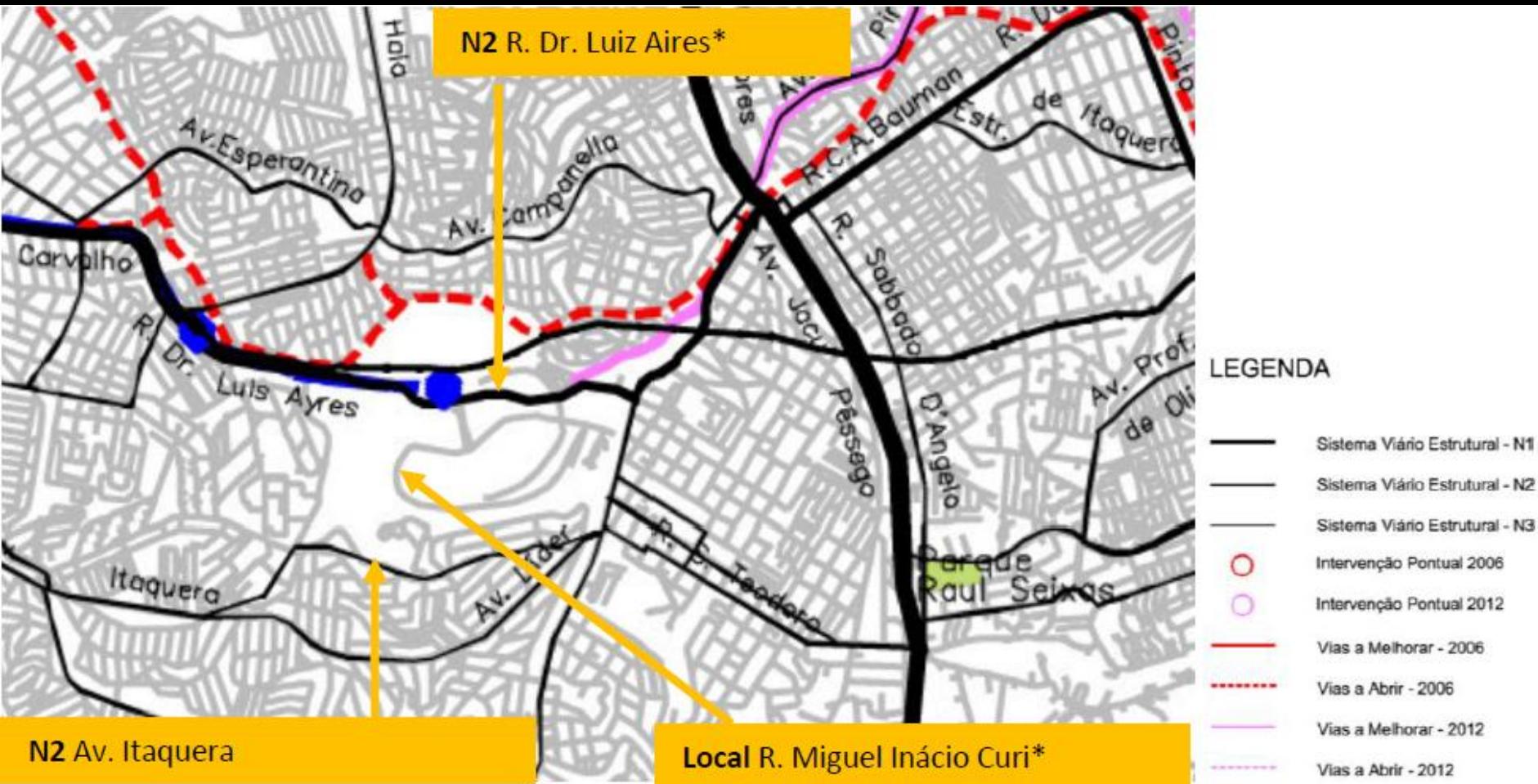
SISTEMA VIÁRIO  
ESTRUTURAL

02

# HabiSP – favelas em amarelo

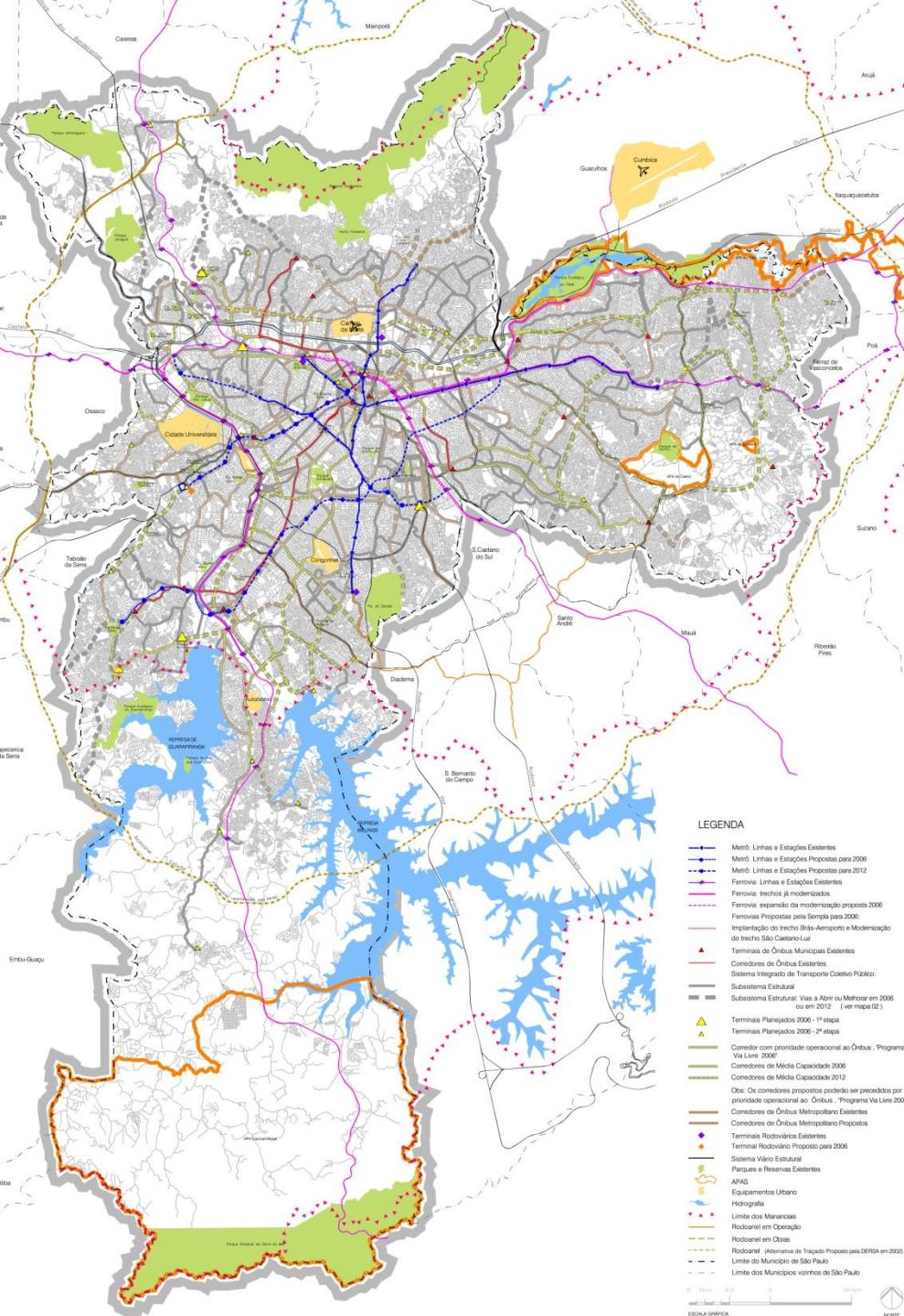


# Rede viária estrutural PDR Itaquera



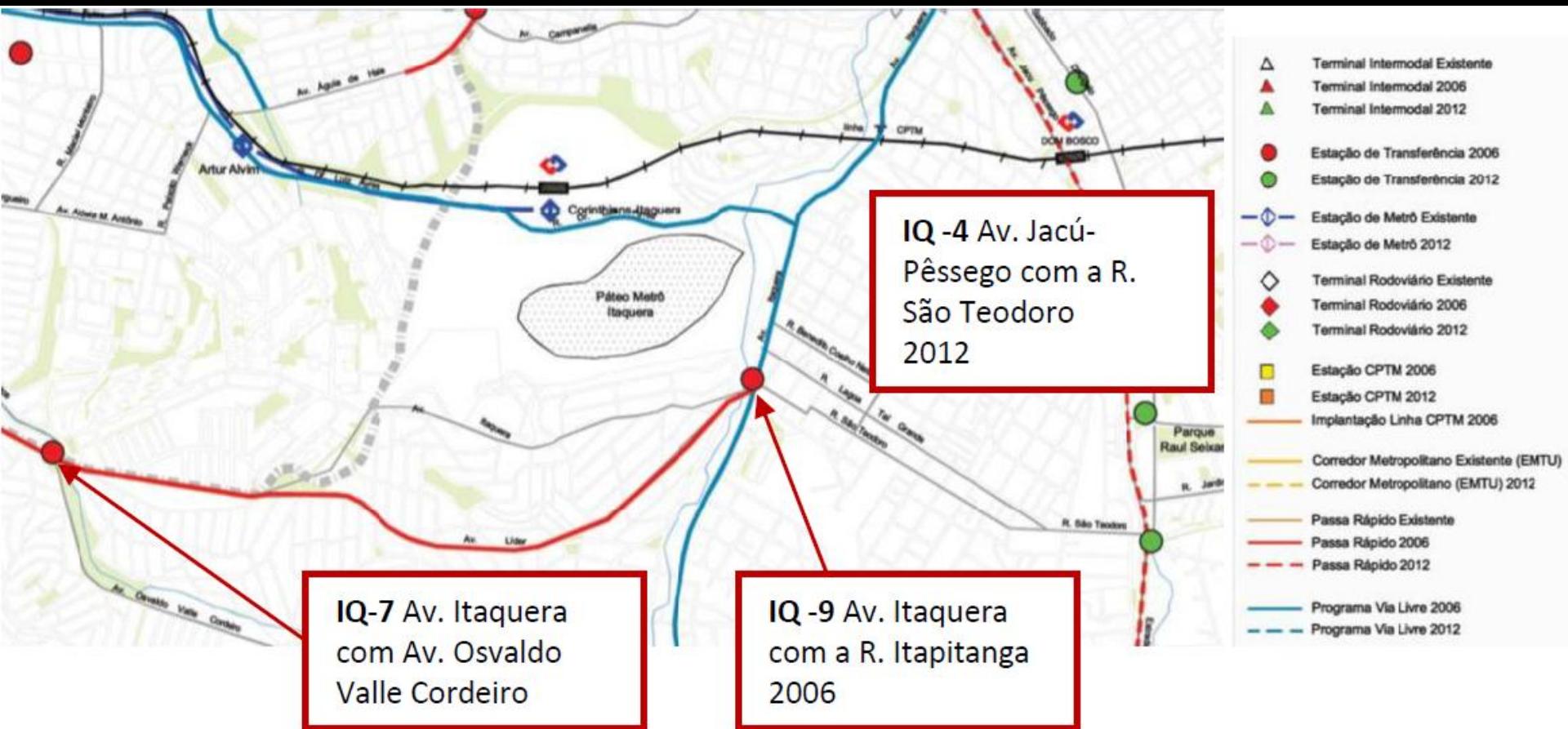
# Rede estrutural de transporte coletivo

PDE

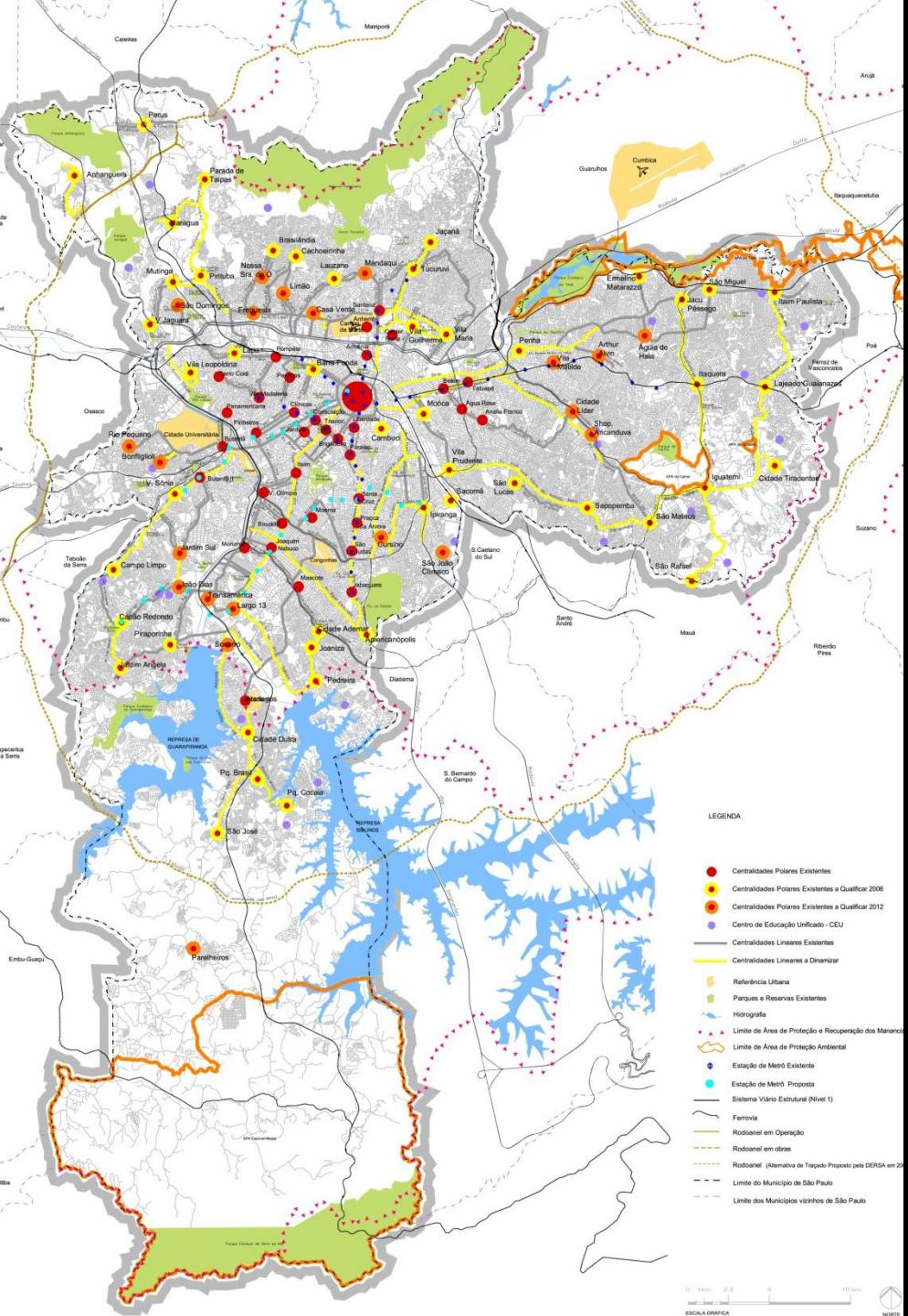


# Rede estrutural de transporte coletivo

## PDR Itaquera



# Rede de pólos de centralidade PDE



# Plano Diretor Estratégico de SP (PDE)

---

## 7 Traz INSTRUMENTOS

Uso do Solo

ZEIS

Operações Urbanas

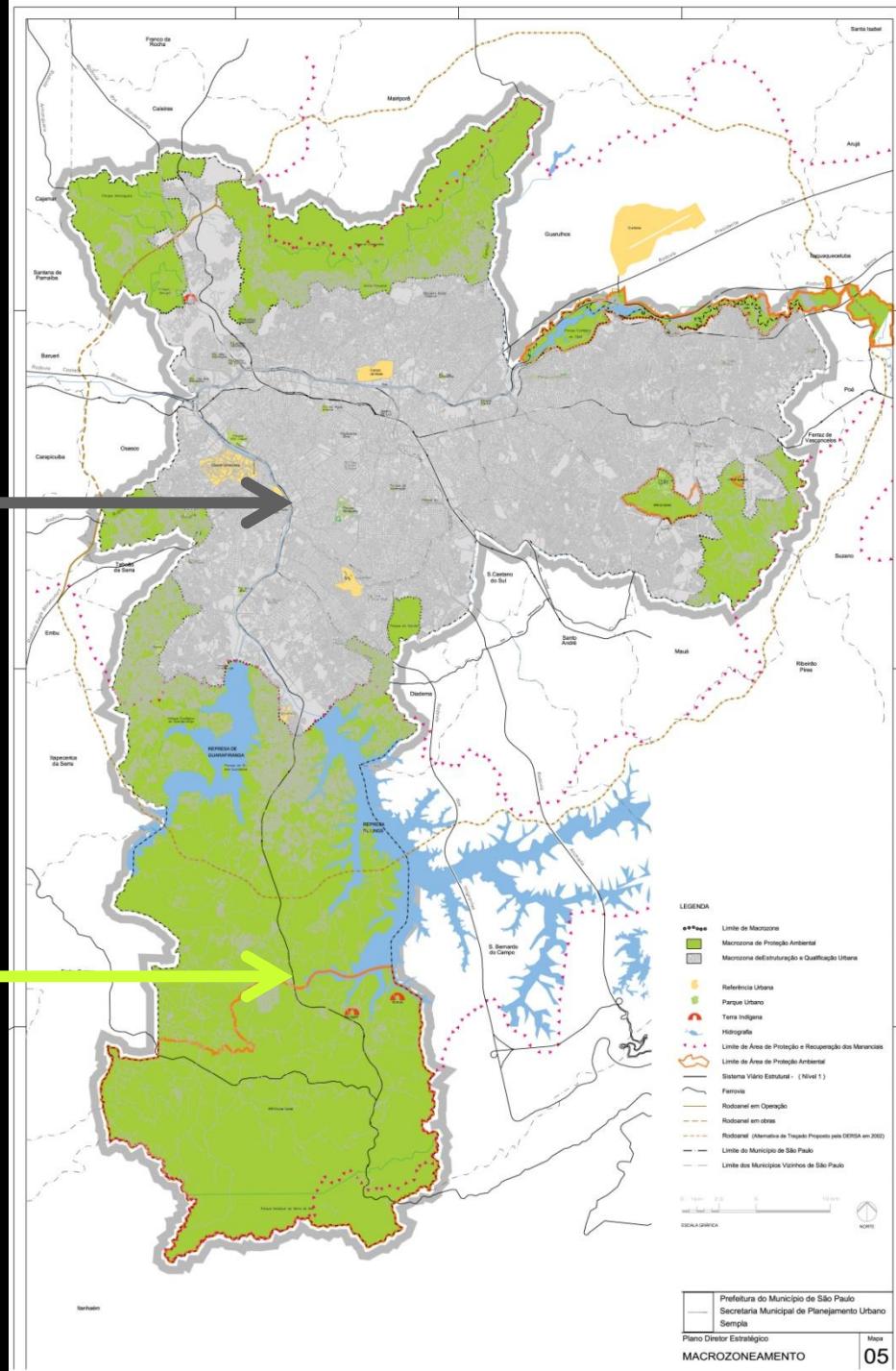
# Macrozoneamento

## Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

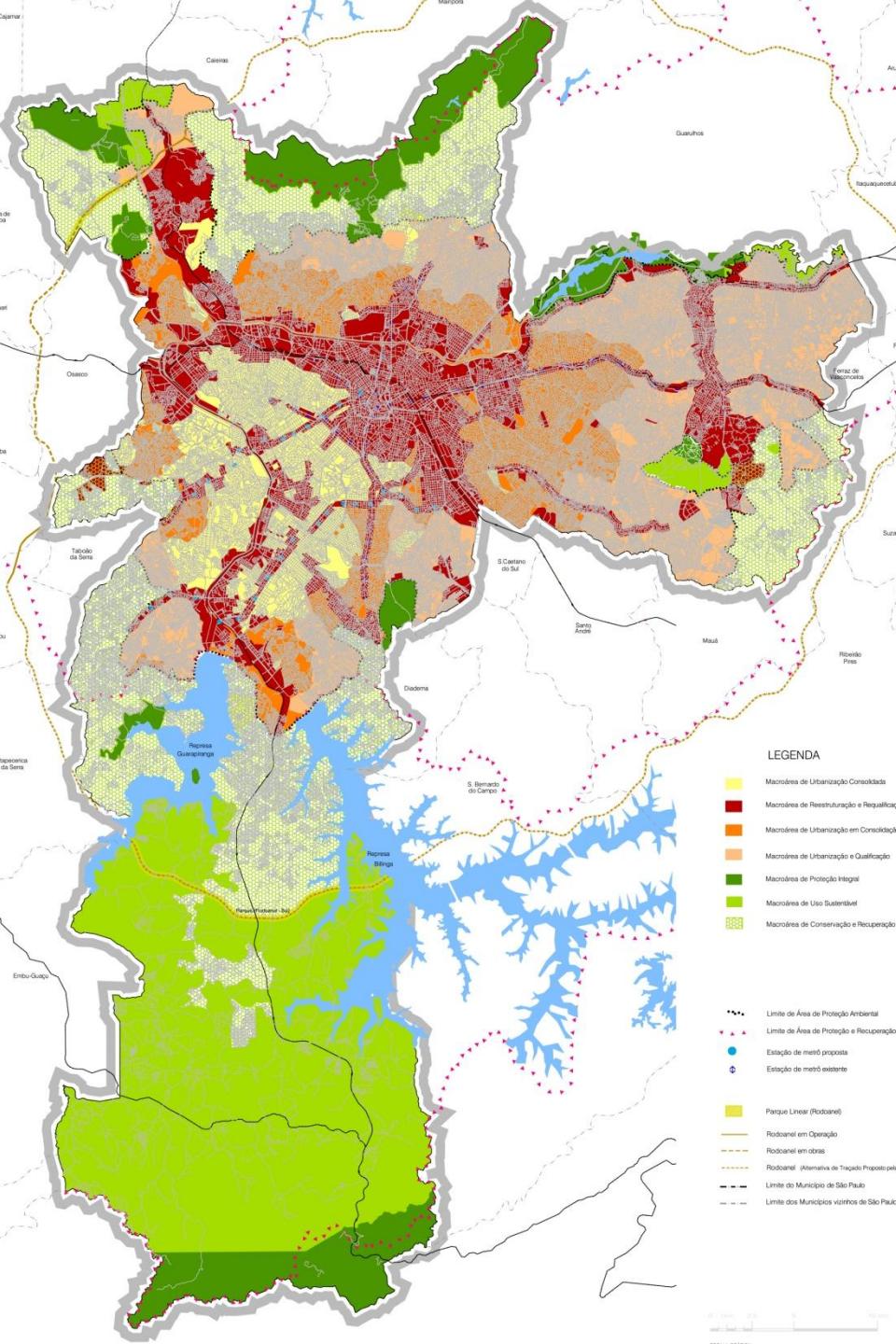
- I - Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana;
- II - Macroárea de Urbanização Consolidada;
- III - Macroárea de Urbanização em Consolidação;
- IV - Macroárea de Urbanização e Qualificação.

## Macrozona de Proteção Ambiental

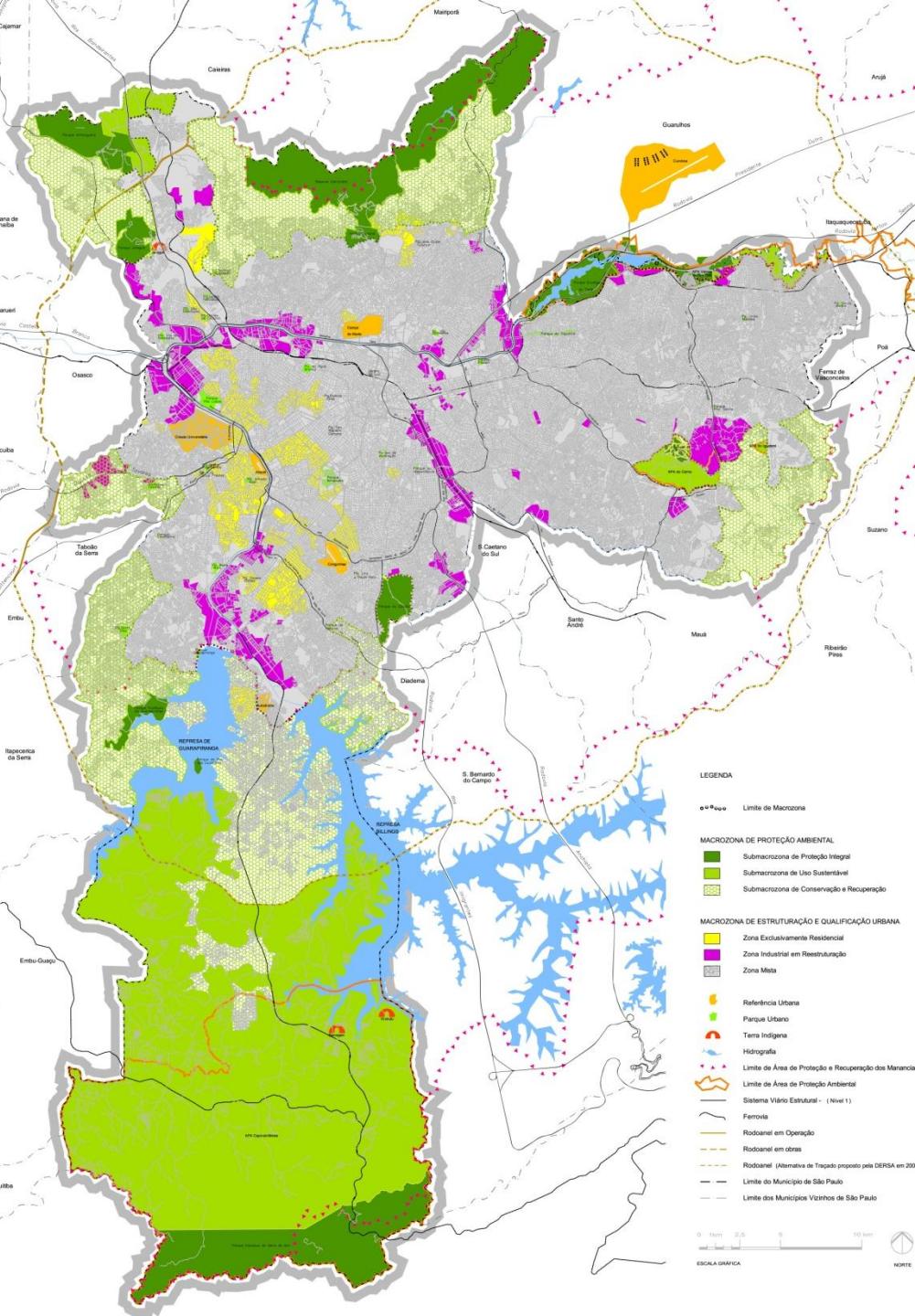
- I - Macroárea de Proteção Integral;
- II - Macroárea de Uso Sustentável;
- III - Macroárea de Conservação e Recuperação.



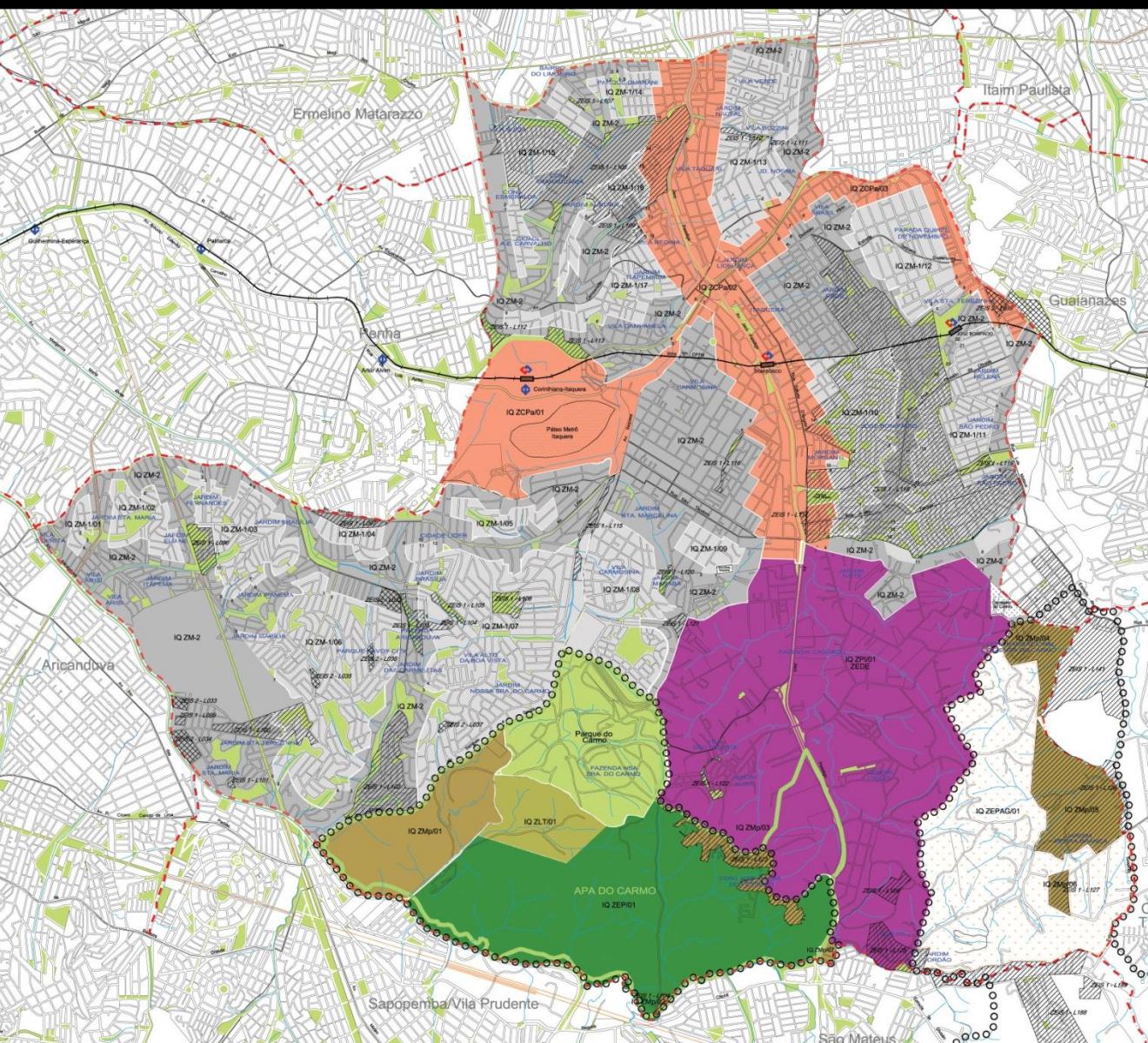
# Política de desenvolvimento (Macroáreas) PDE



# Uso do solo PDE



# Uso do solo PDR Itaquera



MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	
ZER-1	Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
ZER-2	Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
ZER-3	Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
ZPI	Zona Predominantemente Industrial
ZM-1	Zona Mista de Baixa Densidade
ZM-2	Zona Mista de Média Densidade
ZM-3a	Zona Mista de Alta Densidade - a
ZM-3b	Zona Mista de Alta Densidade - b
ZCP-a	Zona de Centralidade Polar - a
ZCP-b	Zona de Centralidade Polar - b

ZONAS ESPECIAIS	
ZES-1	Zona Especial de Interesse Social - 1
ZES-2	Zona Especial de Interesse Social - 2
ZES-3	Zona Especial de Interesse Social - 3
ZES-4	Zona Especial de Interesse Social - 4
ZEPAM	Zona Especial de Proteção Ambiental
ZEPAG	Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral
ZEPEC	Zona Especial de Preservação Cultural
ZOE	Zona de Ocupação Especial

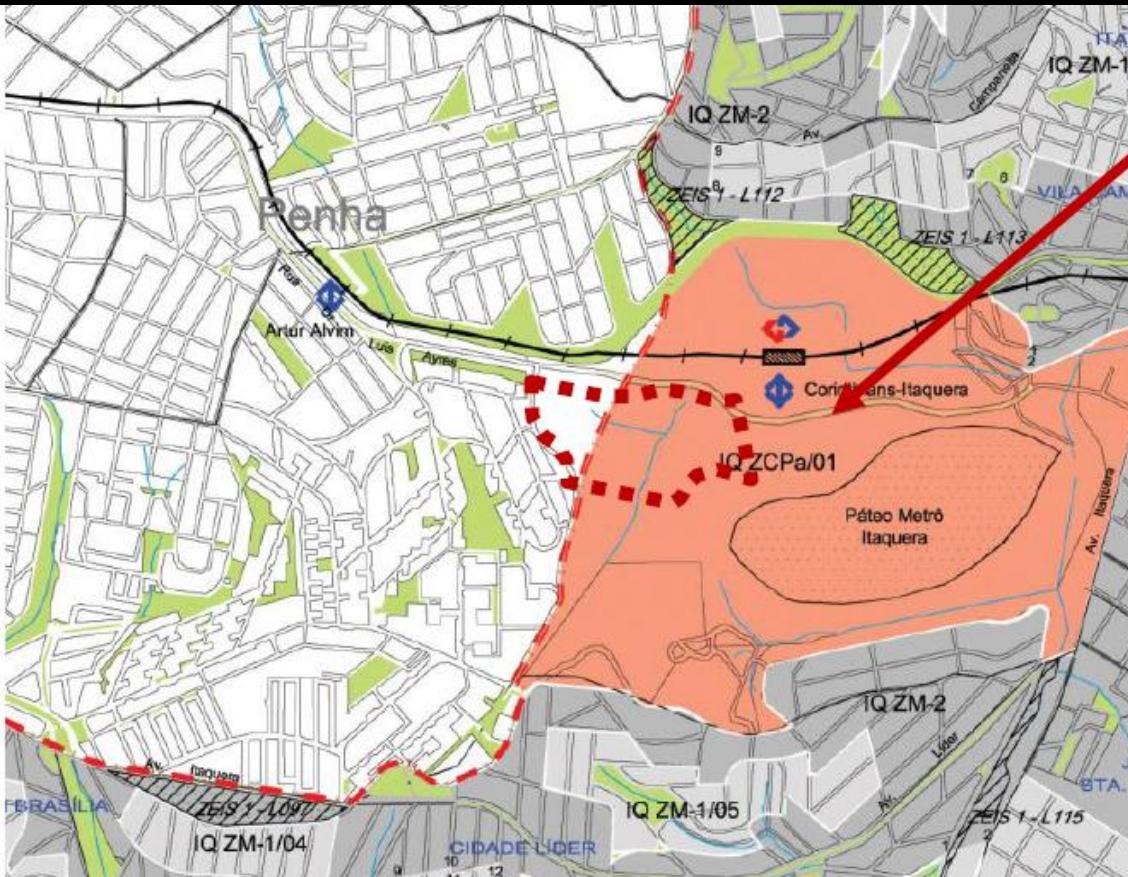
  

MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	
ZCP-p	Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental
ZM-p	Zona Mista de Proteção Ambiental
ZPDS	Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável
ZER-p	Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental
ZLT	Zona de Lazer e Turismo
ZEP	Zona Especial de Preservação



# Uso do solo

## PDR Itaquera

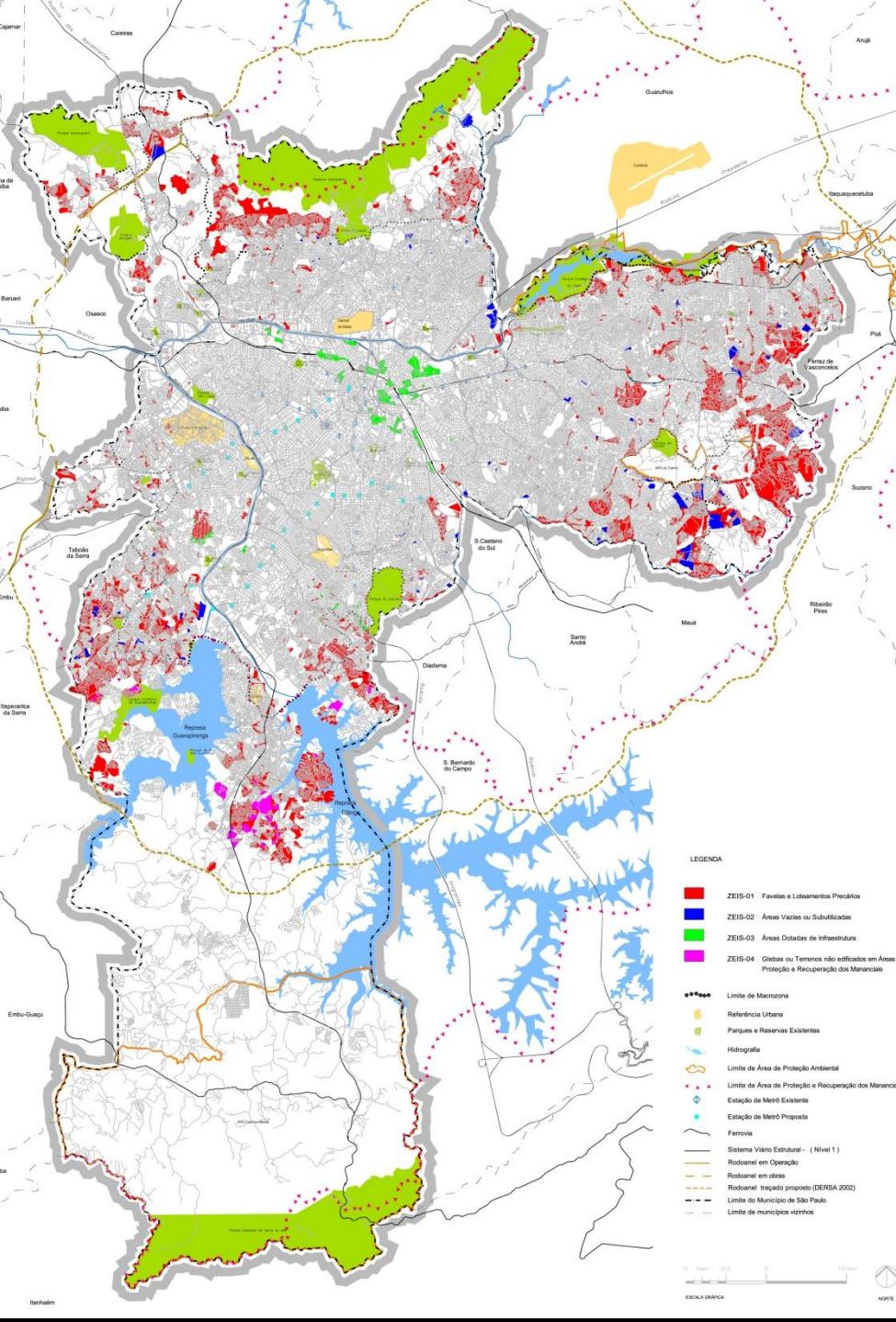


No Plano Diretor Regional de Itaquera, a área é uma Zona de Centralidade Polar  
IQ ZCPa/01

### MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

ZER-1	Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
ZER-2	Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
ZER-3	Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
ZPI	Zona Predominantemente Industrial
ZM-1	Zona Mista de Baixa Densidade
ZM-2	Zona Mista de Média Densidade
ZM-3a	Zona Mista de Alta Densidade - a
ZM-3b	Zona Mista de Alta Densidade - b
ZCP-a	Zona de Centralidade Polar - a
ZCP-b	Zona de Centralidade Polar - b

# Zonas especiais de interesse social ZEIS PDE



# Outorga Onerosa do Direito de Construir

É o instrumento que permite estabelecer um coeficiente construtivo básico e a possibilidade de construir mais, até um limite máximo estabelecido no Plano Diretor, desde que se pague por esse coeficiente adicional ao poder público.

Outorga por:

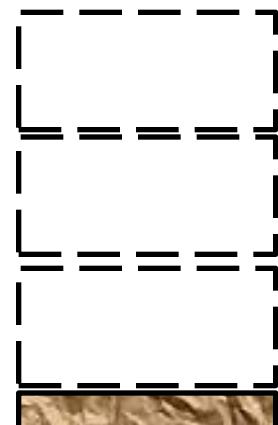
- direito de construir
- alteração de uso

Recursos captados constituem um Fundo de Urbanização com destinação definida.

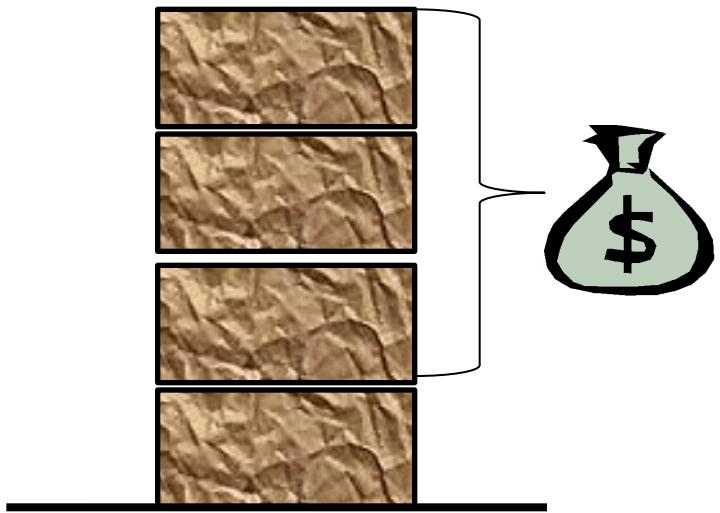
Devem ter controle social.

# Outorga Onerosa do Direito de Construir

$C_{\text{Máximo}} = 4 \times At$



$C_{\text{básico}} = 1 \times At$



Coeficiente básico = quanto pode construir sem pagar

Coeficiente máximo = quanto é possível construir mediante pagamento, considerando a infraestrutura existente

# Outorga Onerosa do Direito de Construir

## Funções

Urbanísticas – operar de forma relativa – cobrar de locais onde se “pode” pagar e liberar a cobrança onde se quer atrair o mercado

Recuperação da valorização da terra – recuperar para a coletividade a valorização da terra decorrente da ação do poder público de permitir que se construa mais em um determinado lugar.

Outorga Onerosa + IPTU

# Outorga Onerosa do Direito de Construir

Os recursos obtidos somente podem ser utilizados para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

# Outorga Onerosa do Direito de Construir

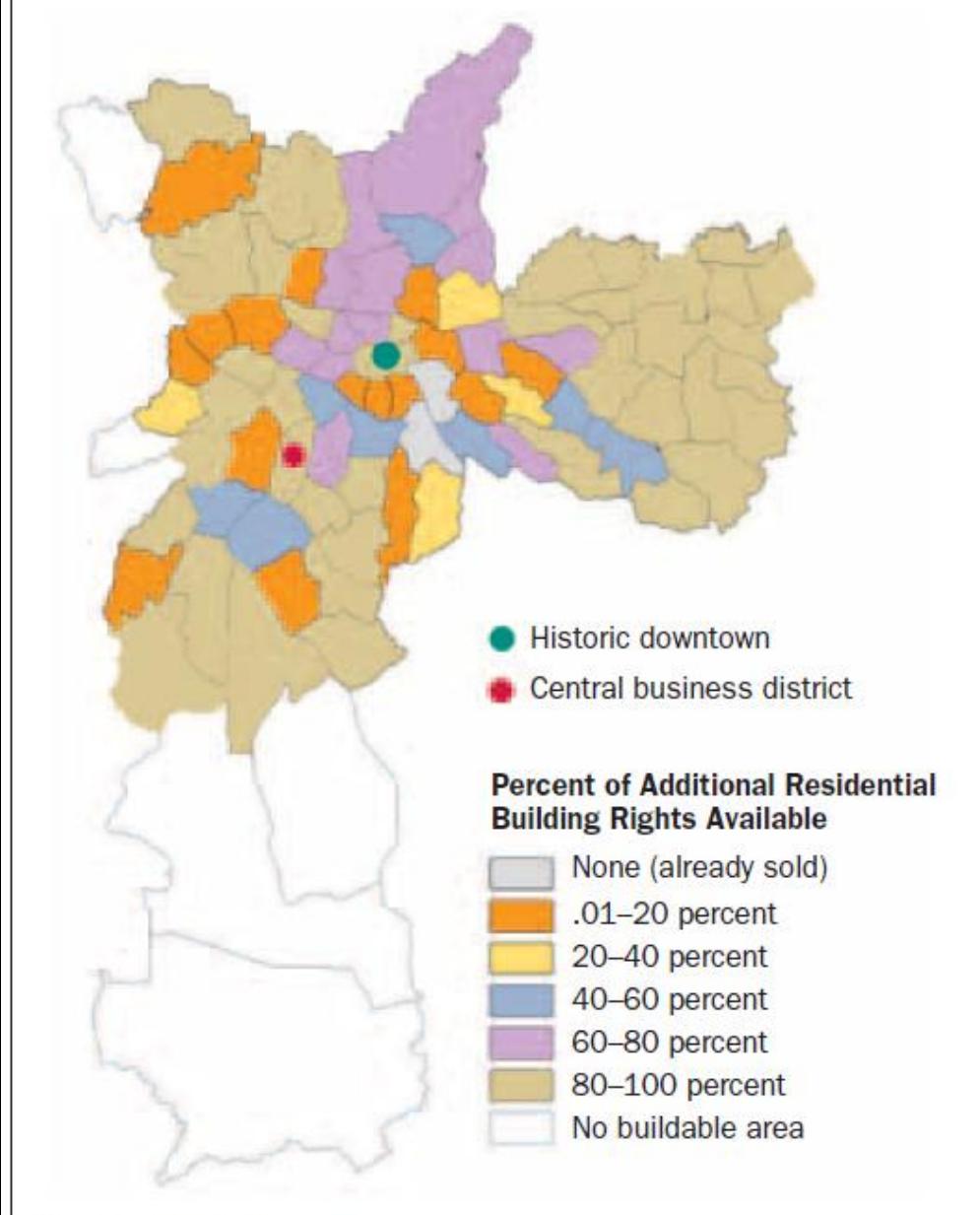
Em São Paulo o instrumento foi muito utilizado

TABLE 1 Stock of Residential Building Rights by Region in São Paulo								
São Paulo City Region	Buildable area (thousands m <sup>2</sup> ) 1/10/2010 <sup>1</sup>				Total districts per region	Number of districts not available <sup>2</sup>	% districts not available	Specific districts where residential building rights are no longer available.
	Total	Licensed	Available	% Available				
North	876	307	569	65.0	17	3	17.6	Jaragua, Limao, Villa Guilherme
Center	365	159	206	56.5	8	3	37.5	Bela Vista, Cambuci, Liberdade
East	2109	736	1373	65.1	33	3	9.1	Agua Rasa, Belem, Mooca,
West	1422	543	879	61.8	14	4	28.6	Jaguare, Lapa, Morumbi, Vila Leopoldina
South	2147	947	1200	55.9	19	4	21.1	Campo Grande, Capao Redondo, Cursino, Ipiranga
Total	6919	2692	4227	61.1	91 <sup>3</sup>	17	18.7	

1. Law 13.885 of 2004 determines where and how many additional building rights are available.  
2. 90 percent or more of the building rights on buildable areas have been licensed for new development.  
3. Excludes five districts where there is no buildable area, e.g., ecological reserves.

Source: Secovi (2010).

**FIGURE 1**  
**Districts of São Paulo Where Residential Density  
Can be Increased**



# Outorga Onerosa do Direito de Construir

Projetos aprovados com estes recursos do FUNDURB:  
(set 2008)

15 parques lineares - 42 milhões

Calçadas e melhoria de vias – 21,2 milhões

Saneamento – 108 milhões

Assistência social -21,1 milhões

Regularização fundiária – 50 milhões

Patrimônio histórico - 37 milhões

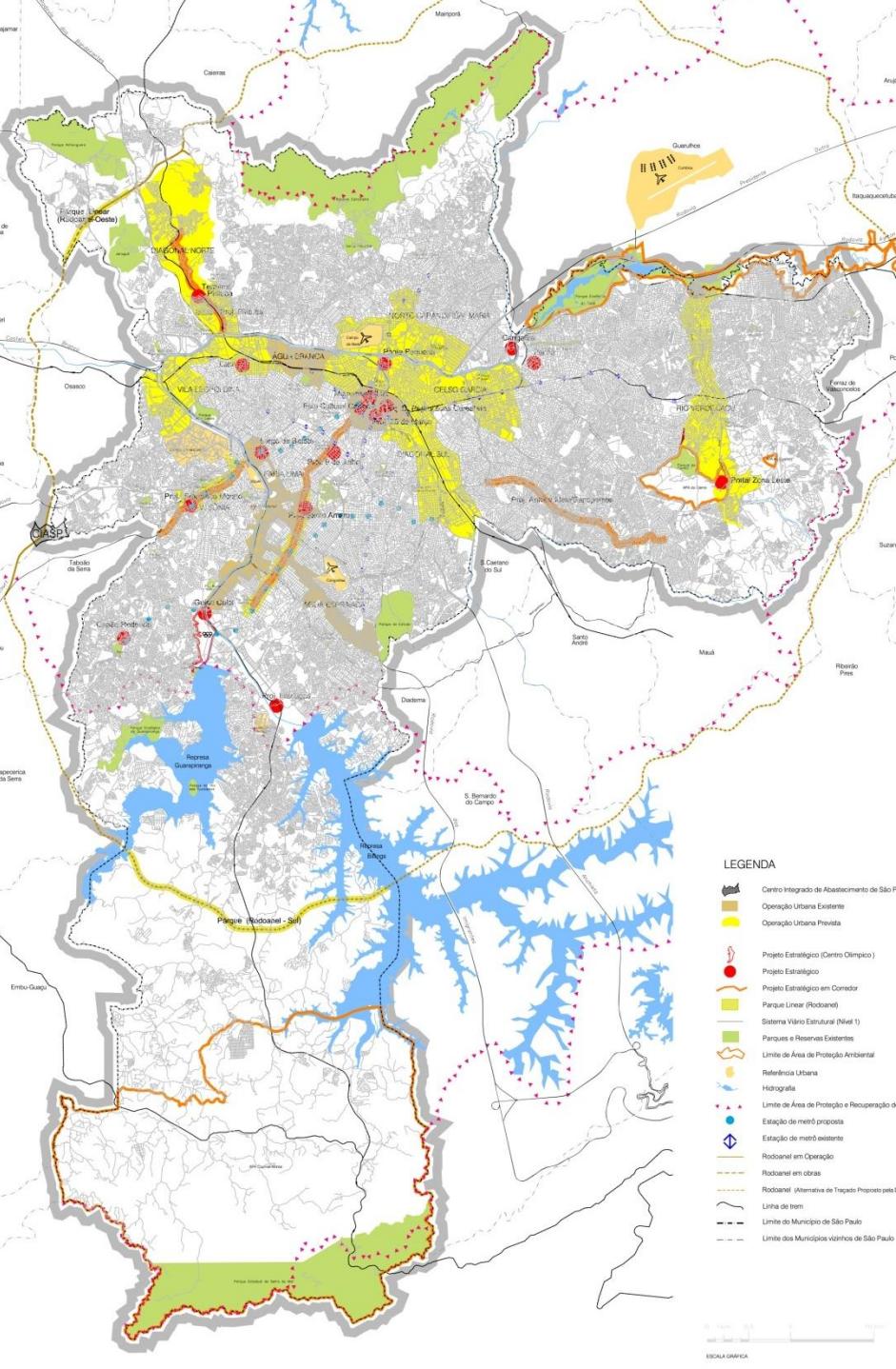
**TABLE 2**  
**Actual and Estimated Revenues from the OODC, 2005–2010**

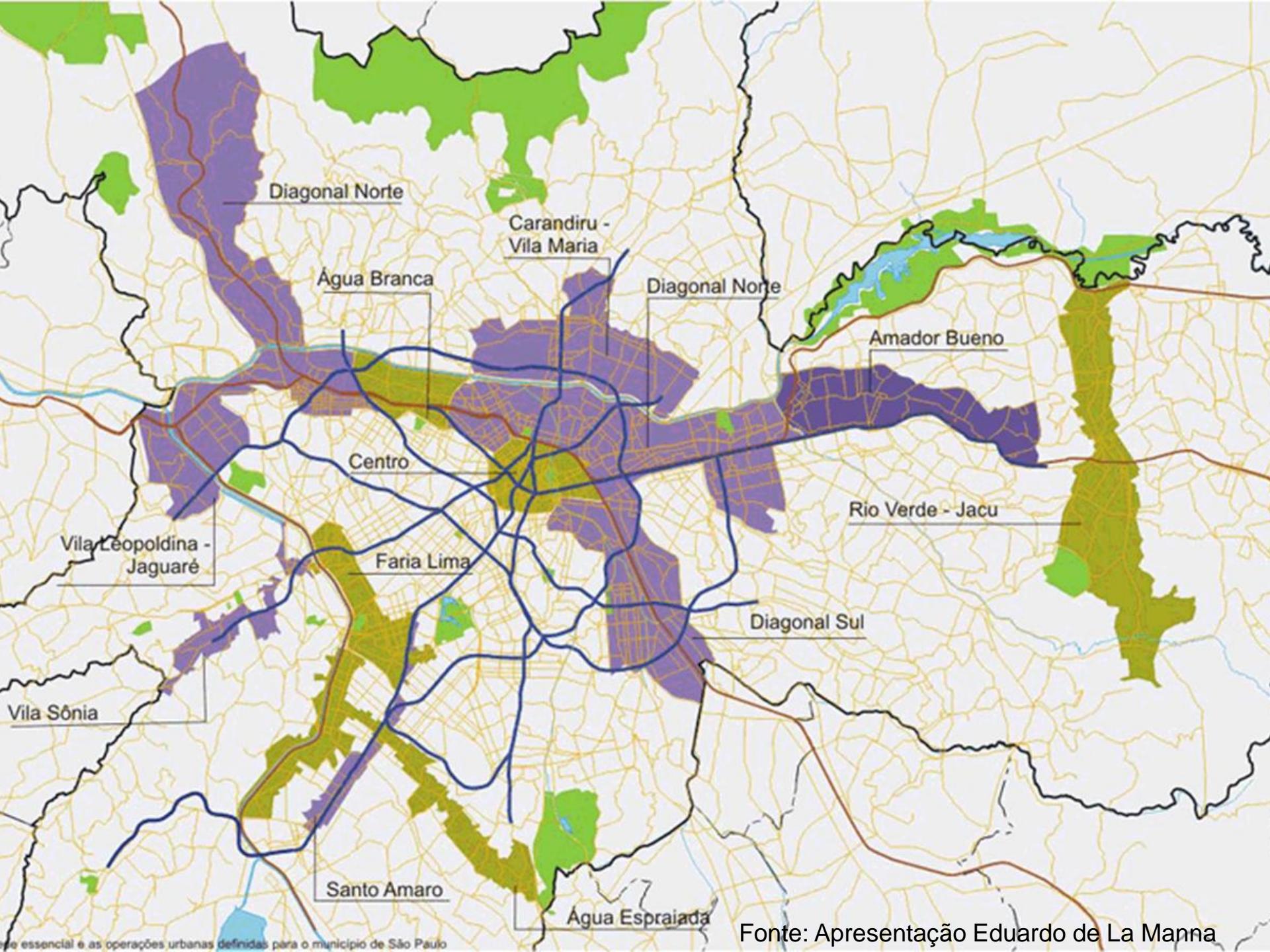
	<b>Estimated (R\$ thousands)</b>	<b>Actual (R\$ thousands)</b>
2005		41,070
2006	104,154	64,725
2007	160,000	99,937
2008	250,000	118,127
2009	300,000	115,928
Nov. 2010	162,000	210,390
<b>Total</b>		<b>650,177</b>

Source: Prefeitura Municipal de São Paulo, Secretaria de Finanças.

Note: Average exchange rate: 1 US\$ = 2 R\$.

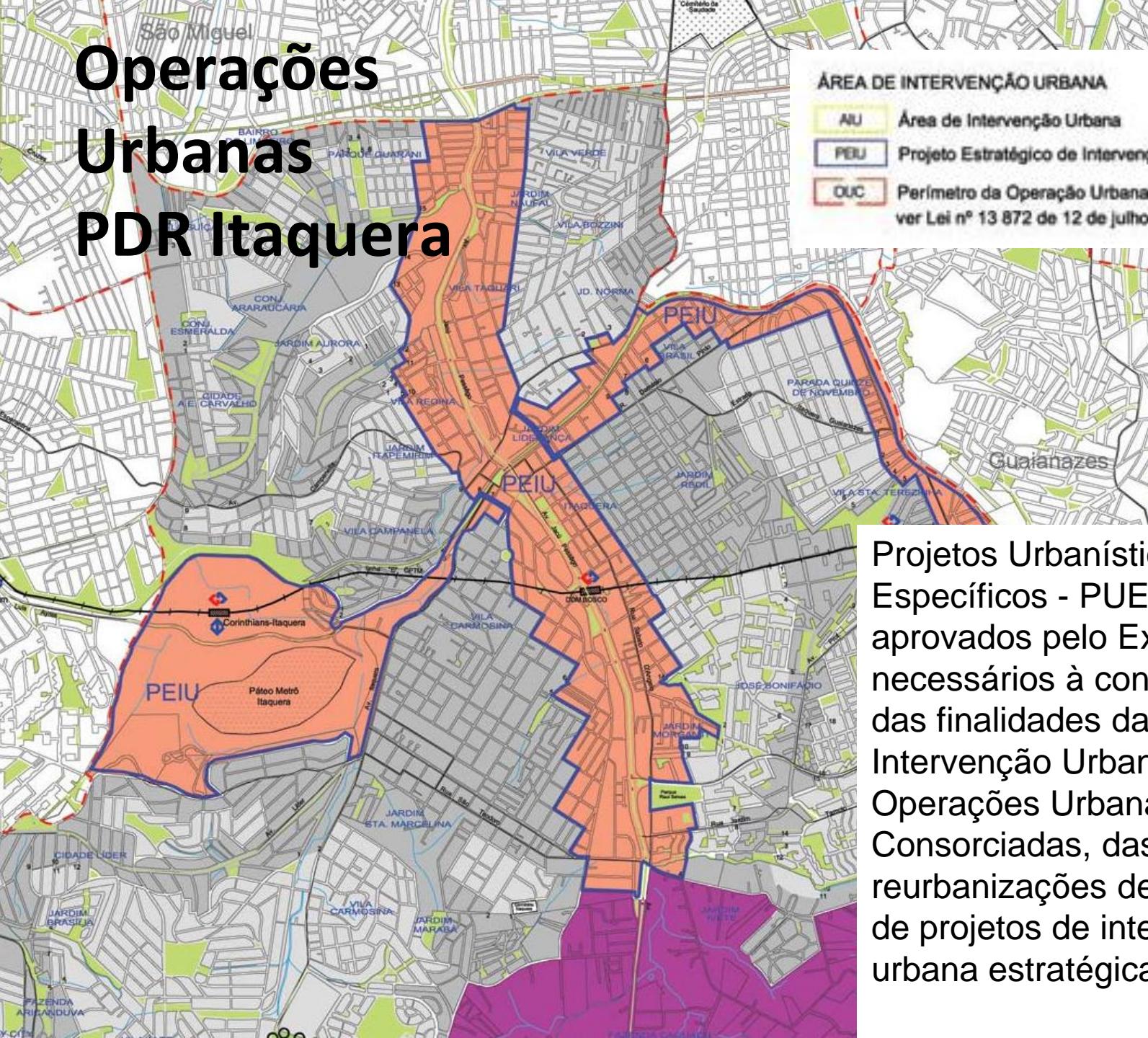
# Operações Urbanas PDE





Fonte: Apresentação Eduardo de La Manna

# Operações Urbanas PDR Itaquera



## ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA

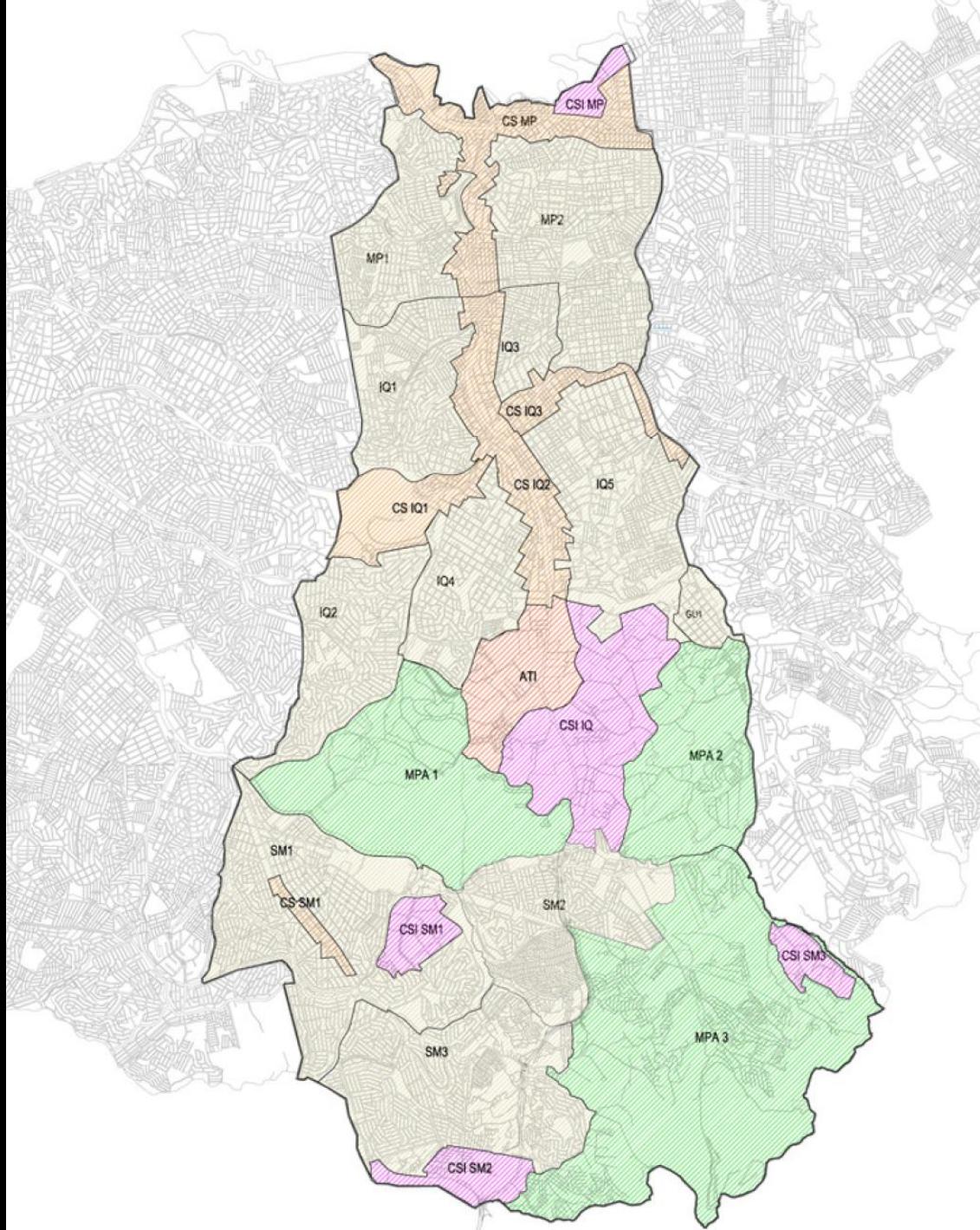
AIU Área de Intervenção Urbana

PEU Projeto Estratégico de Intervenção Urbana

DUC Perímetro da Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacú  
ver Lei nº 13.872 de 12 de julho de 2004

Projetos Urbanísticos Específicos - PUE são aqueles aprovados pelo Executivo como necessários à concretização das finalidades das Áreas de Intervenção Urbana - AIUs, das Operações Urbanas Consorciadas, das reurbanizações de territórios e de projetos de intervenção urbana estratégica;

# Operação Rio Verde – Jacu Setores



# Polo institucional Itaquera



1 Estação Corinthians Itaquera  
(Metro /CPTM)

2 Poupatempo Itaquera

3 Shopping Metrô Itaquera

4 Estádio do Corinthians

5 Antiga Pedreira

6 Pátio de manobras do Metrô

7 Fórum

8 Rodoviária

9 Fatec (Faculdade de Tecnologia)

Etec (Escola Técnica)

10 Senai

11 Centro de Convenções e Eventos

12 Batalhão da Polícia Militar

13 Obra Social Dom Bosco

14 Parque Linear Rio Verde

15 Incubadora e Laboratórios para o Parque Tecnológico da Zona Leste

# Parque Linear Rio Verde



Fonte: <http://www.ideosfera.ggf.br/wp-content/uploads/2011/07/parque-linear-rio-verde.jpg>, acesso em 22 de agosto de 2011.



1

2

3

4

5

6

Novo Forum Itaquera

2 Fatec/ETEC

Faculdade de Tecnologia do Estado de São Paulo - Campus Itaquera

3 SENAI

Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial

4 Laboratório

Parceria entre Centro Universitário Itaquera

5 Centro de Encubadoras

6 Rodoviária Satélite

Parceria entre Região Metropolitana e Governo do Estado

# HabiSP – favelas em amarelo



# Favela Ignácio Cury I

R. Miguel Ignácio Curi

1991

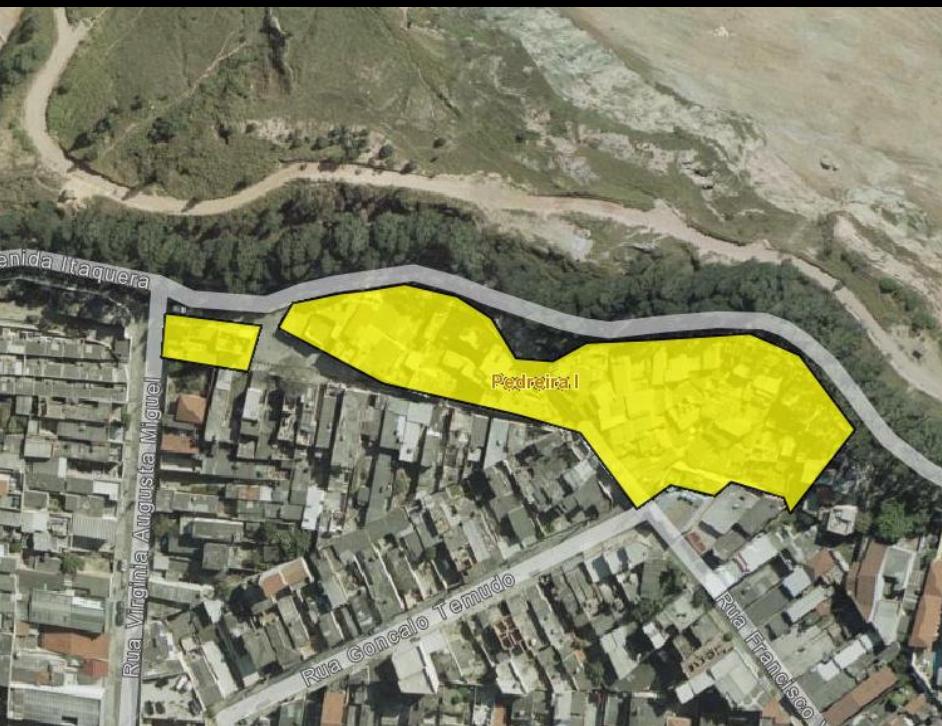
área pública

Aprox. 500 imóveis



# Favela Pedreira I

Avenida Itaquera / Rua Francisco Vidal,  
propriedade pública  
área total de 6.312,24m<sup>2</sup>  
Aprox. 300 imóveis



# Favela da Paz

conhecida como Miguel Ignácio Curi II  
existe desde 1991  
área pública  
aprox. 300 imóveis

