

Plano e projeto em São Paulo

Instituto de Engenharia
20 de setembro de 2011
Paula Freire Santoro



- minha casa
- escola
- fábrica
- áreas verdes
- escritórios
- áreas de lazer
- bar
- favela
- igreja

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



Estatuto da Cidade
Obrigatoriedade e prazo de se fazer plano diretor



Acima
500 mil
hab

Plano de Transportes

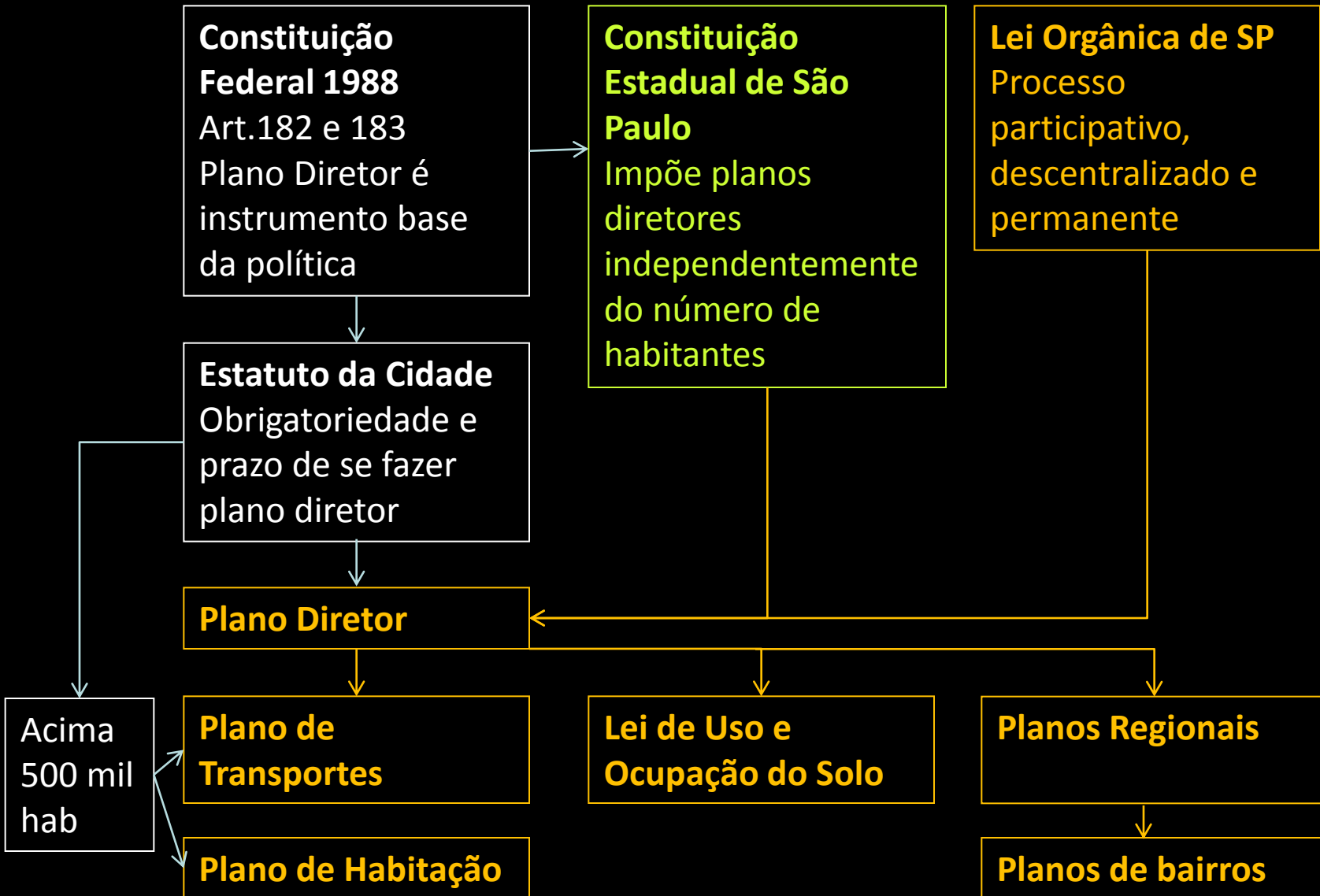
Plano de Habitação

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

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 Wilhelm – 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



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 munícipes;
 - 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 munícipes;
 - 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;
- **eleva 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 equidade 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.

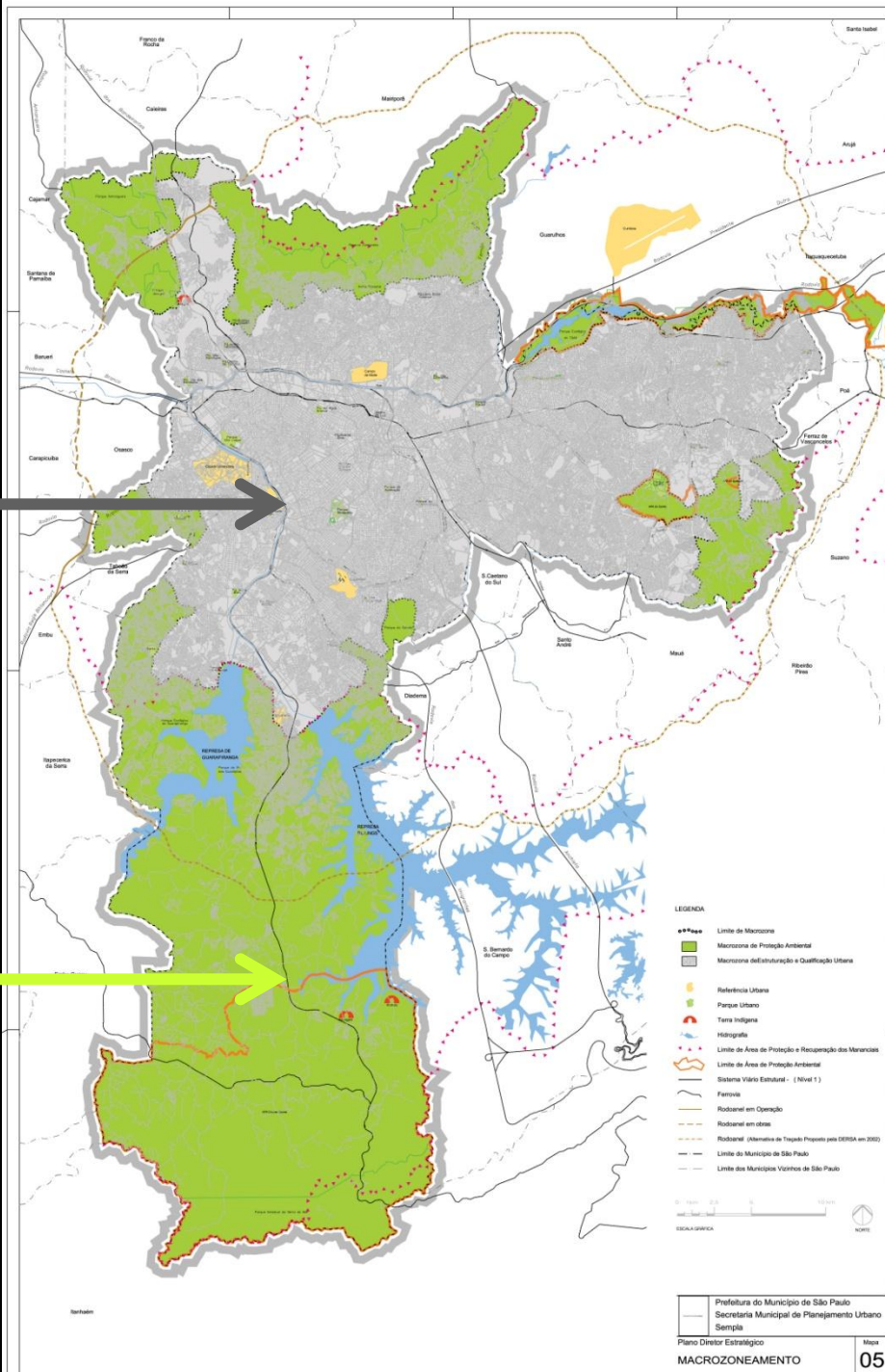
Macrozoneamento

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;

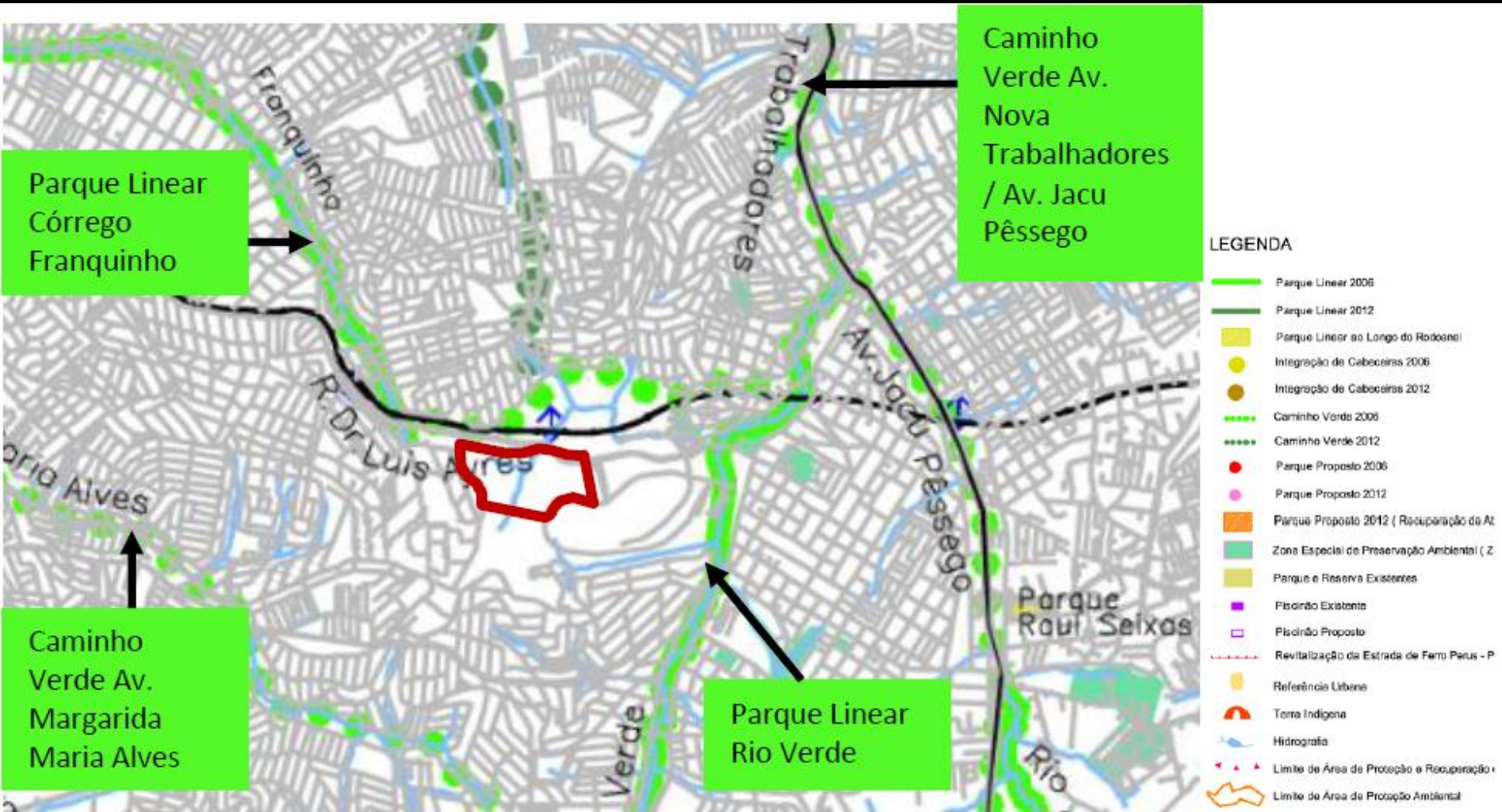
Rede Viária Estrutural;

Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;

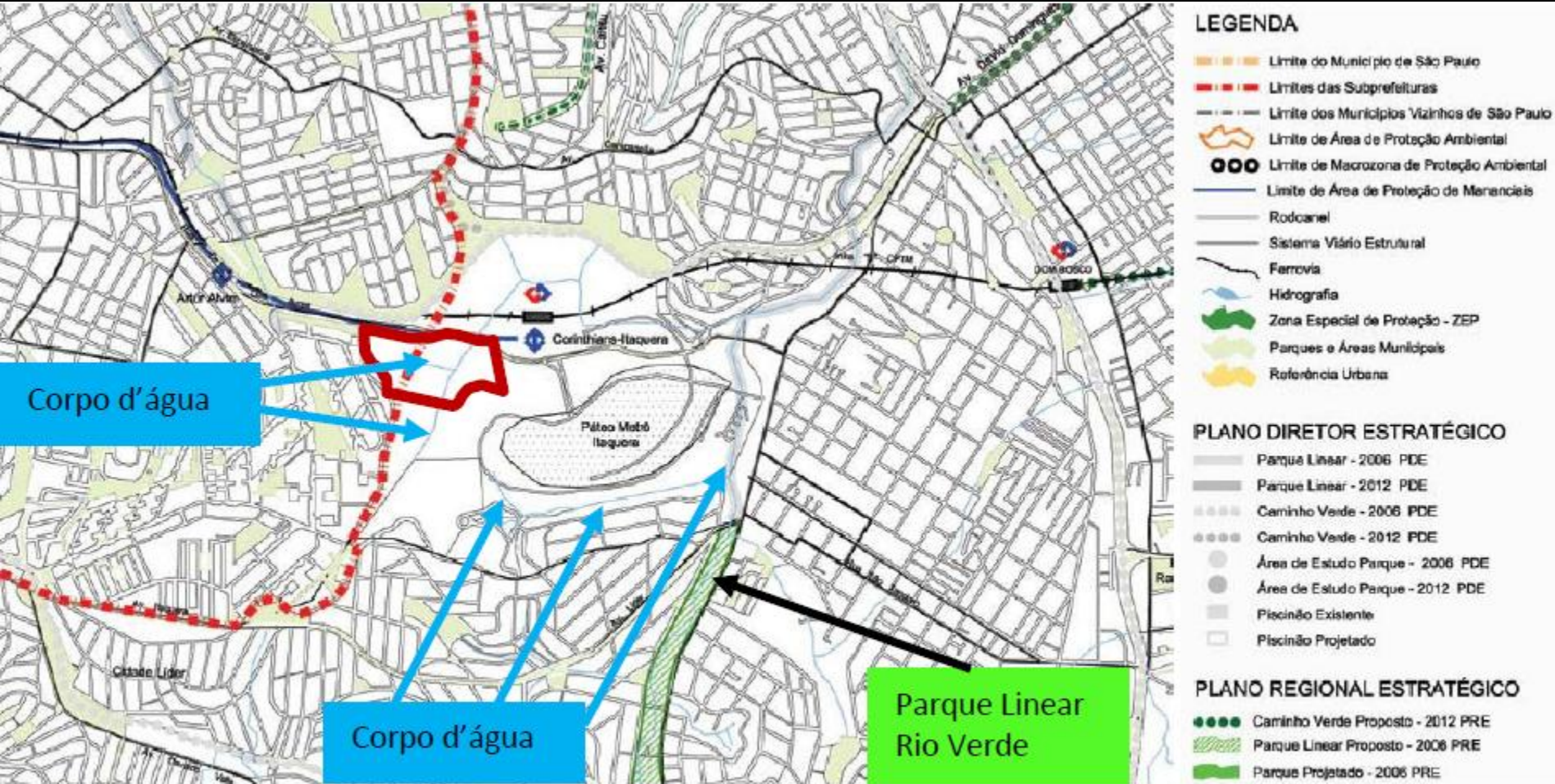
Rede Estrutural de Eixos e Pólos de Centralidades.

Rede hídrica estrutural PDE

Detalhe Itaquera

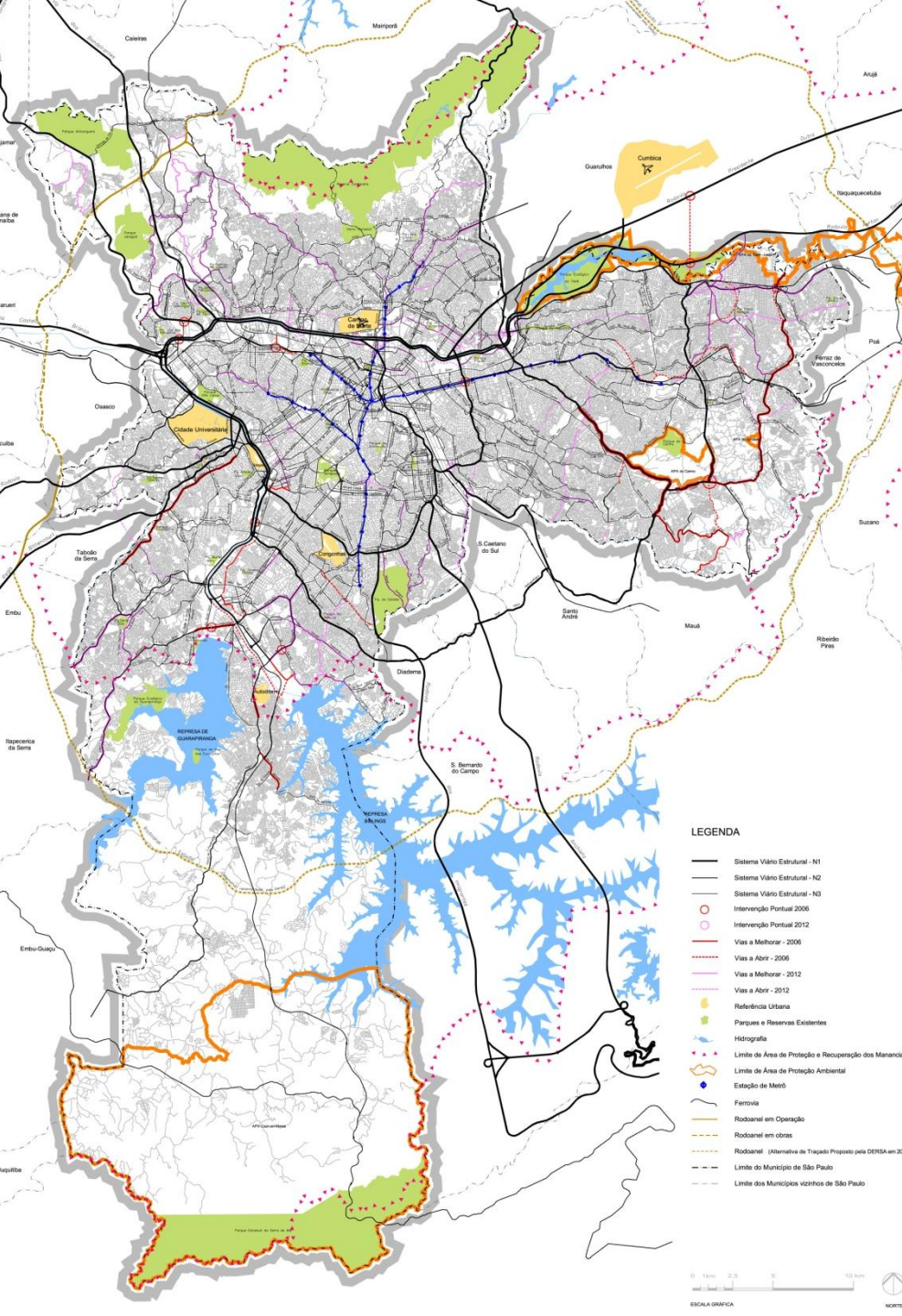


Rede hídrica estrutural PDR Itaquera

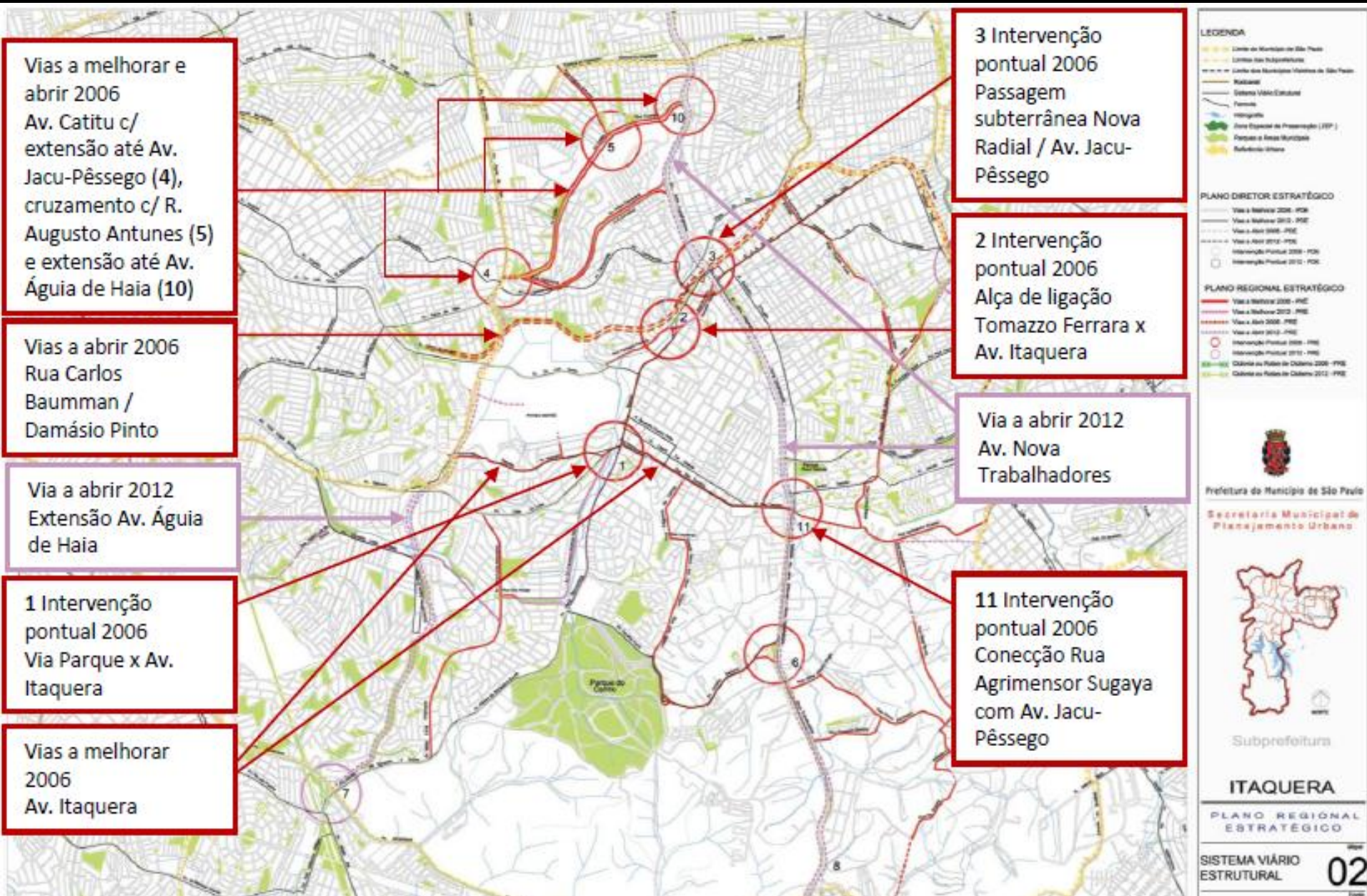


Fonte: Plano Diretor Regional de Itaquera, 2004.

Rede viária estrutural PDE



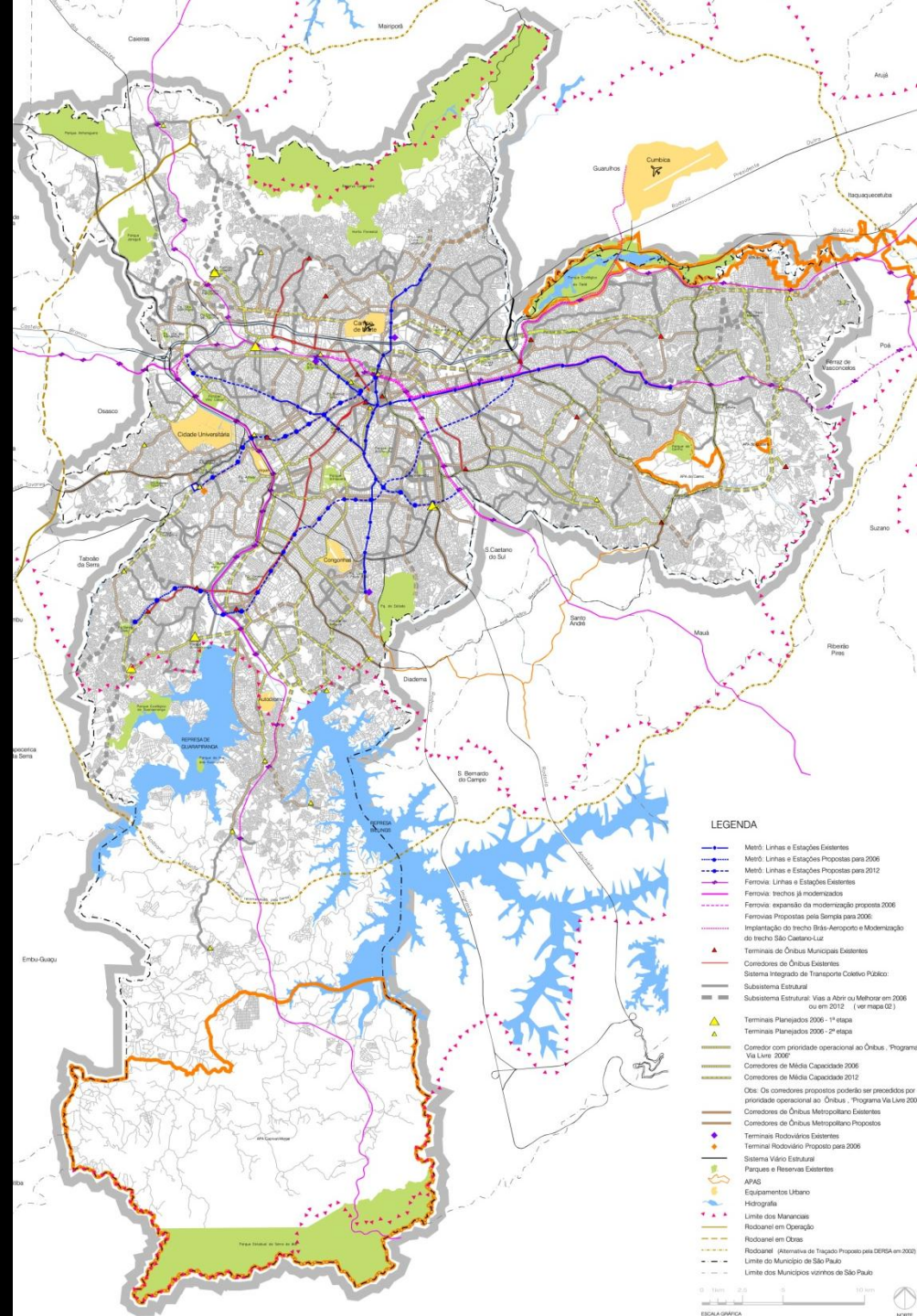
Rede viária estrutural PDE



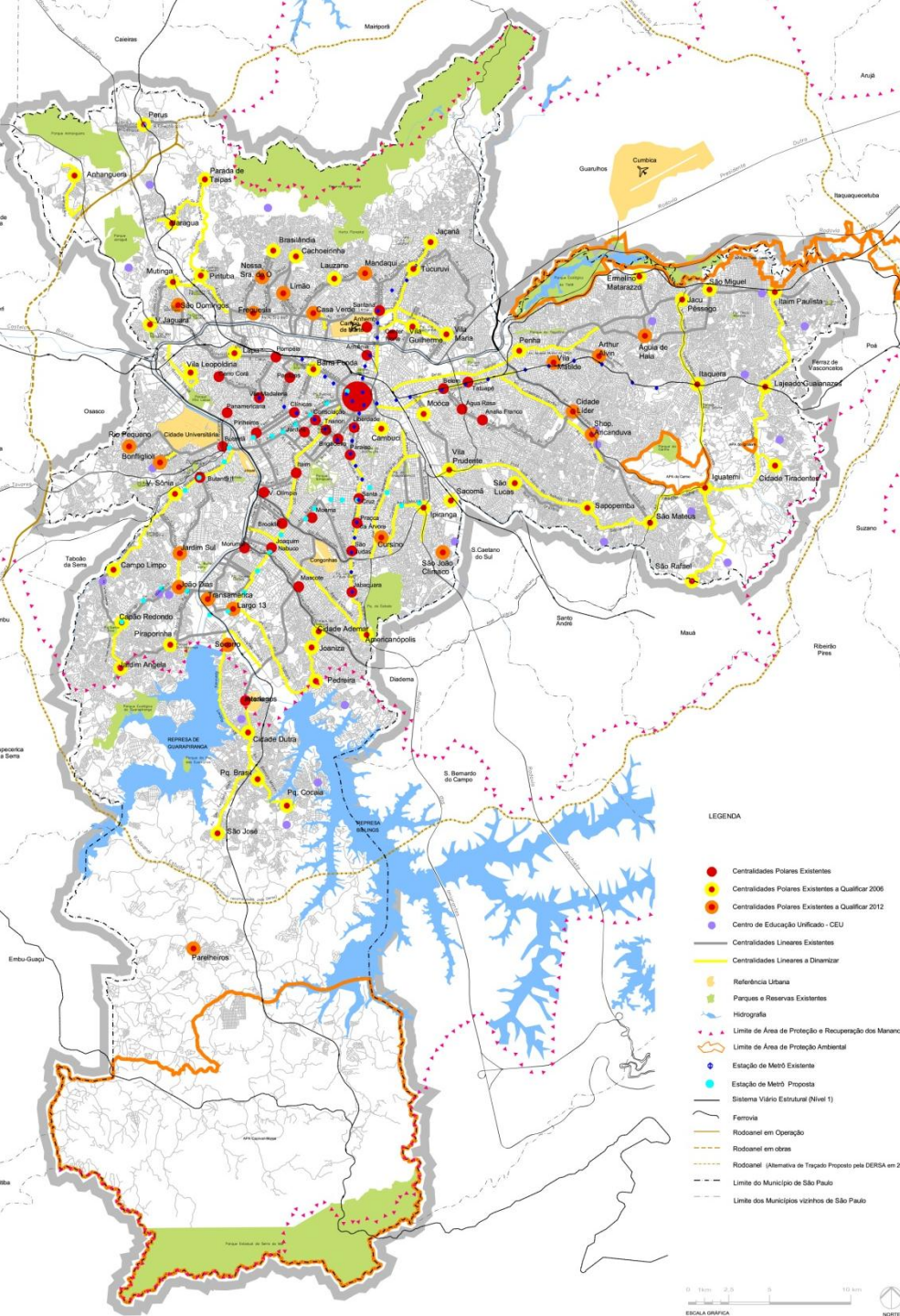
HabiSP – favelas em amarelo



Rede estrutural de transporte coletivo PDE



Rede de pólos de centralidade PDE



Plano Diretor Estratégico de SP (PDE)

7 Traz INSTRUMENTOS

Uso do Solo

ZEIS

Operações Urbanas

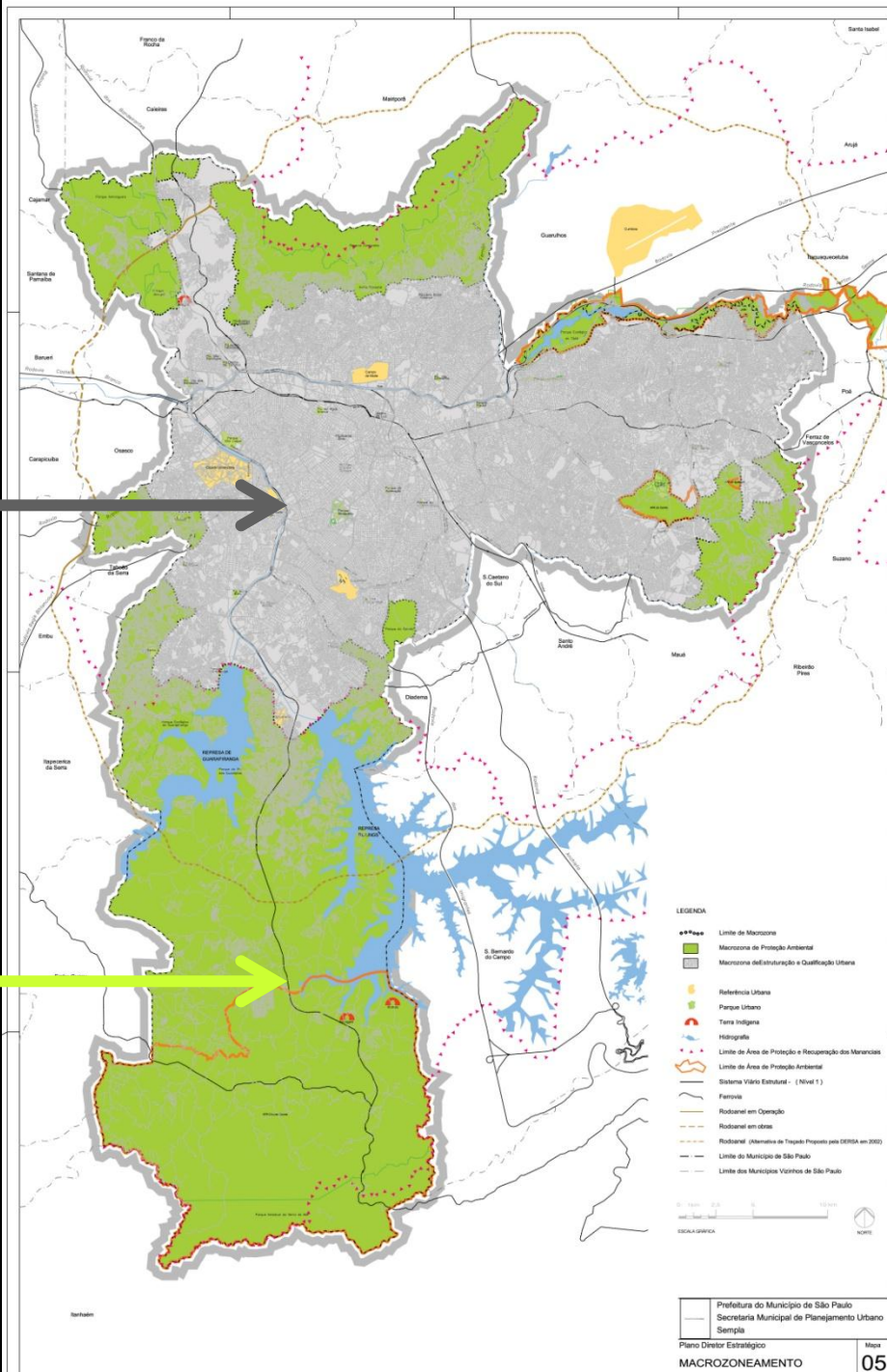
Macrozoneamento

Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

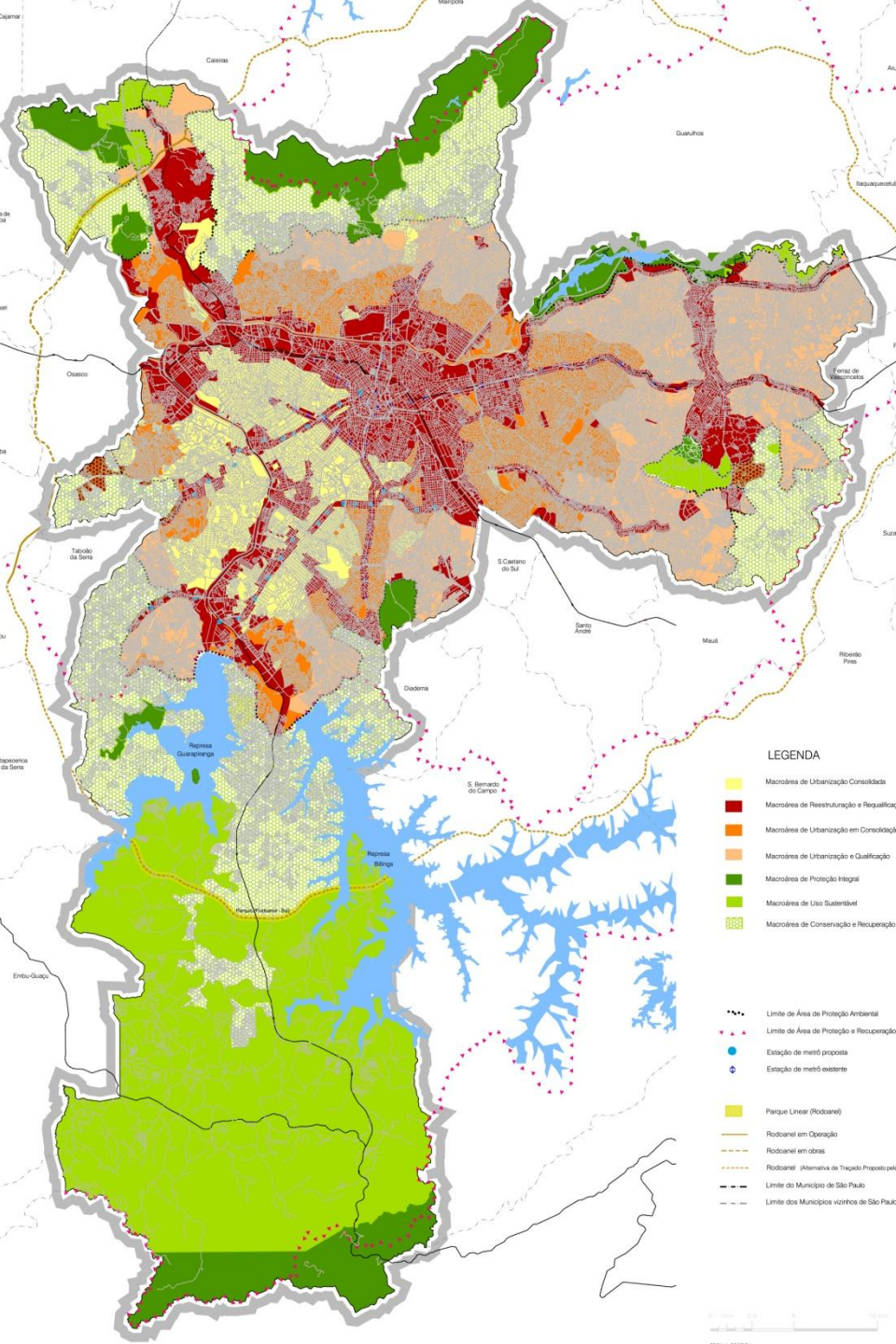
- I - Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana;
- II - Macroárea de Urbanização Consolidada;
- III - Macroárea de Urbanização em Consolidação;
- IV - Macroárea de Urbanização e Qualificação.

Macrozona de Proteção Ambiental

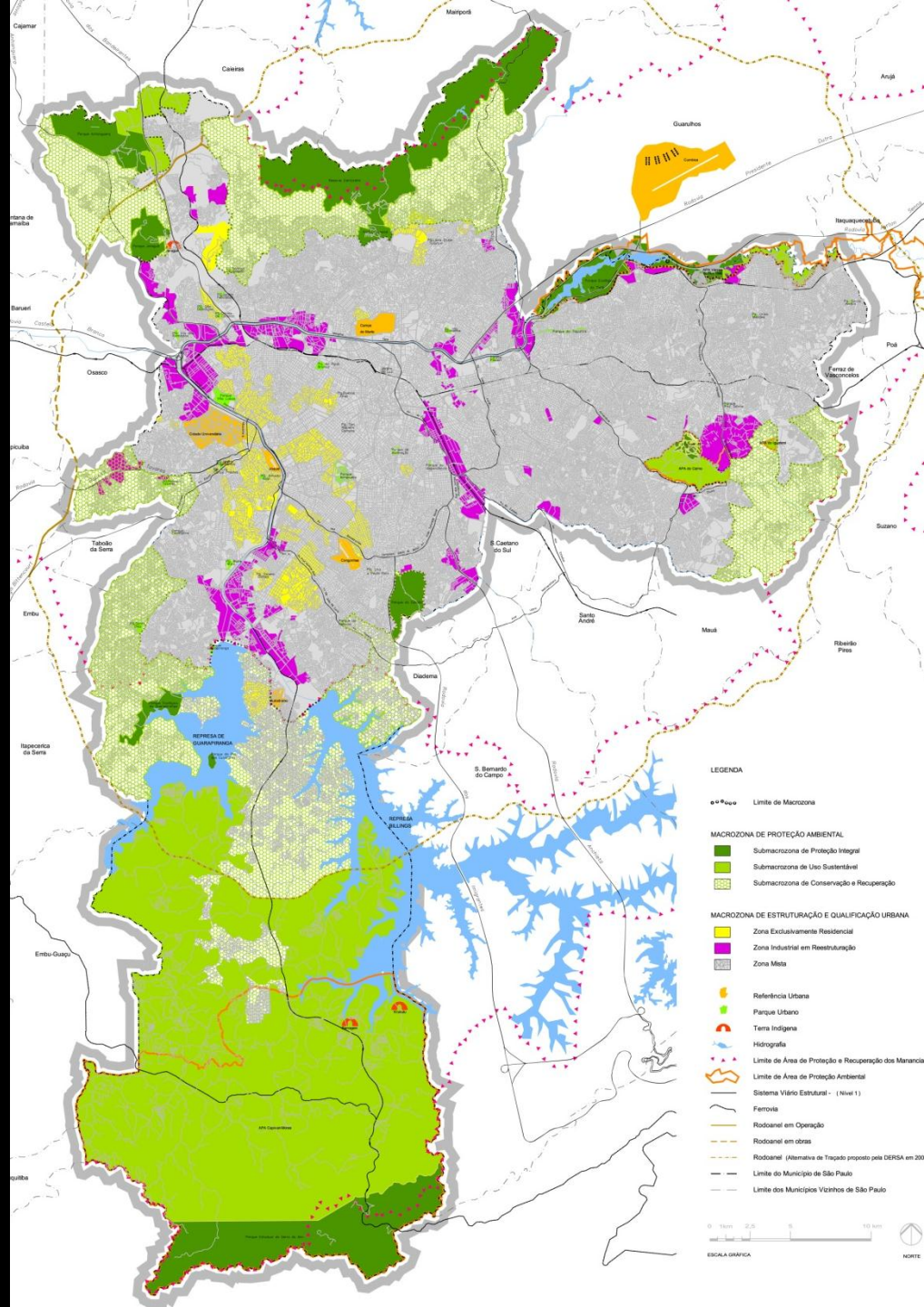
- I - Macroárea de Proteção Integral;
- II - Macroárea de Uso Sustentável;
- III - Macroárea de Conservação e Recuperação.



Política de desenvolvimento (Macroáreas) PDE



Uso do solo PDE



Uso do solo PDR Itaquerá

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

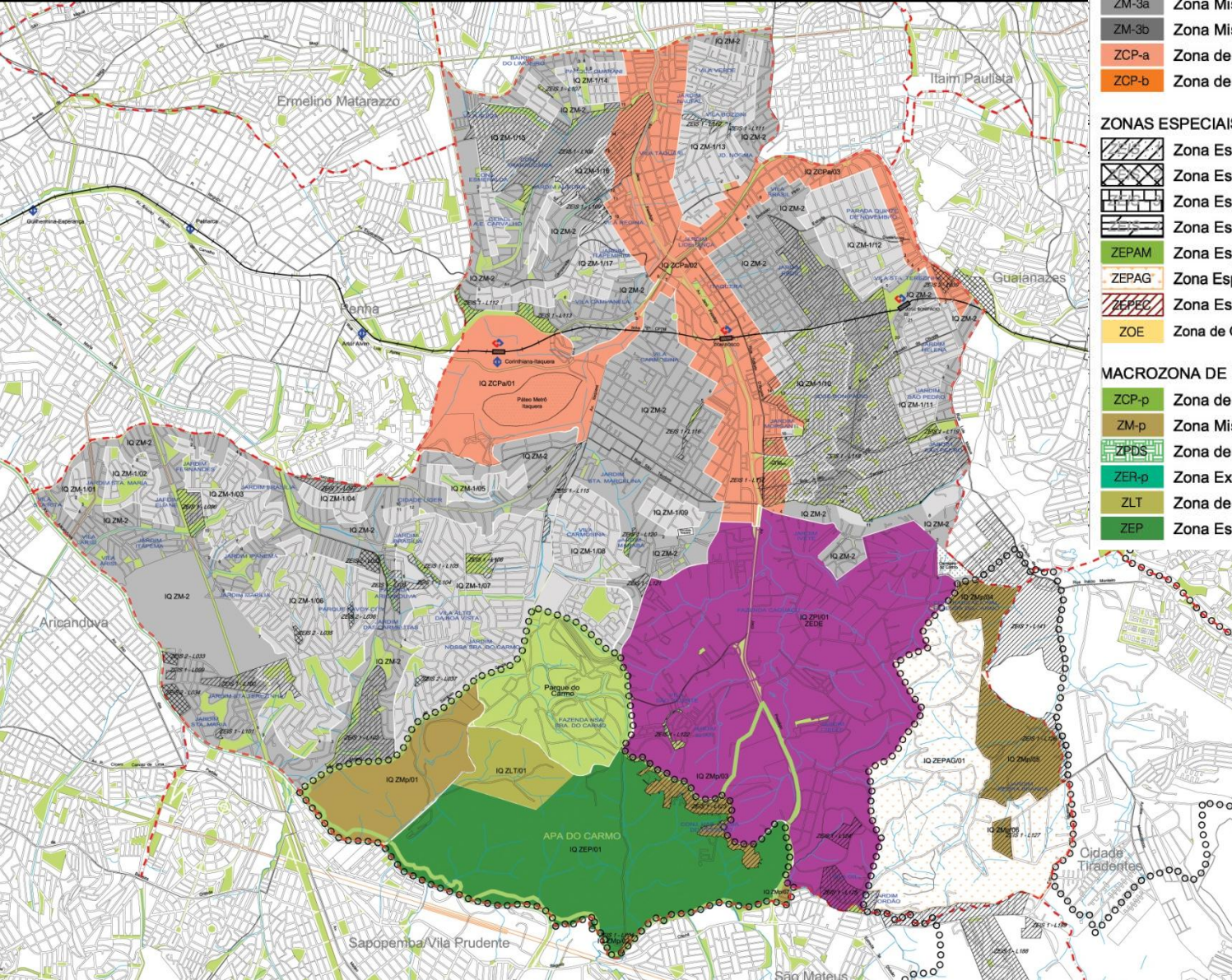
- ZER-1 Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
- ZER-2 Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
- ZER-3 Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
- ZPI Zona Predominantemente Industrial
- ZM-1 Zona Mista de Baixa Densidade
- ZM-2 Zona Mista de Média Densidade
- ZM-3a Zona Mista de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

- Zona Especial de Interesse Social - 1
- Zona Especial de Interesse Social - 2
- Zona Especial de Interesse Social - 3
- 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



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

Subprefeitura

ITAQUERA

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO

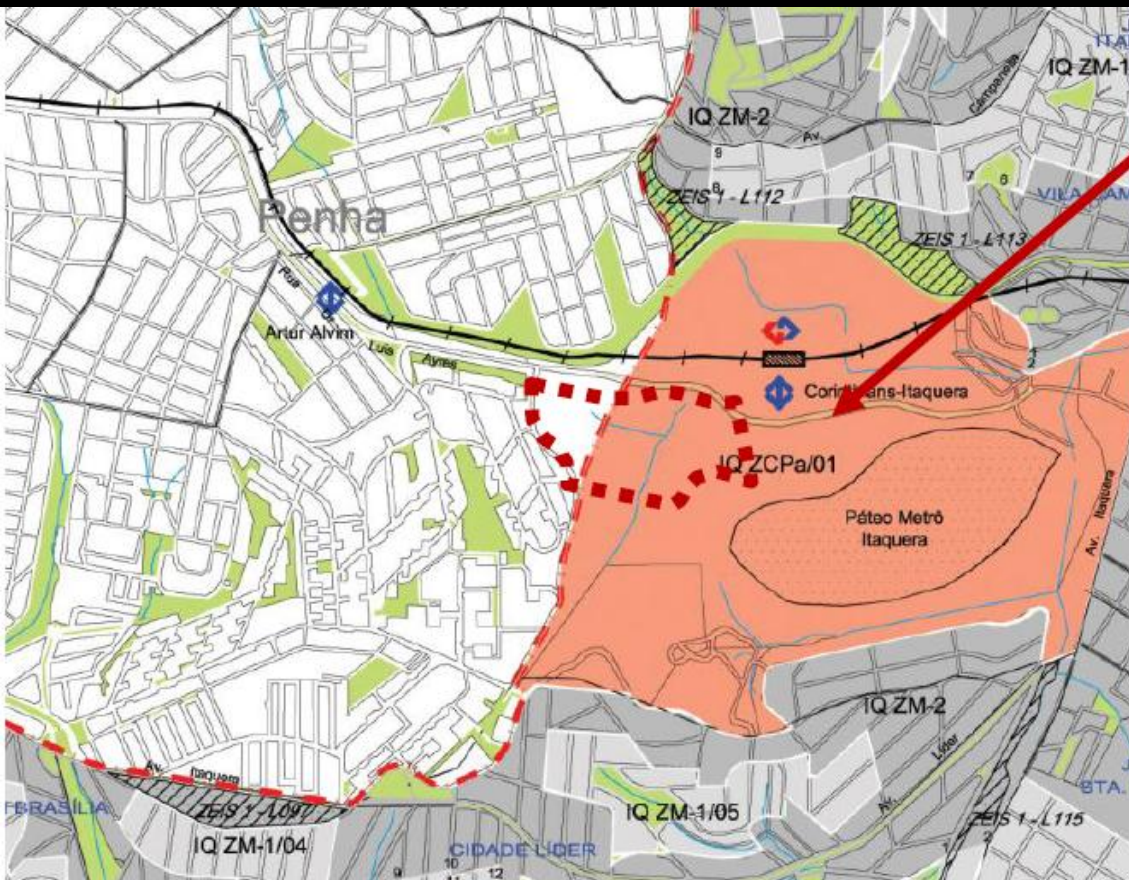
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

04

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - 2008
Escala: 1:10.000
Lei nº 13.985, de 25 de agosto de 2004
Data: 2008

Uso do solo

PDR Itaquera



No Plano Diretor Regional de Itaquera, a área é uma Zona de Centralidade Polar

IQ ZCPa/01

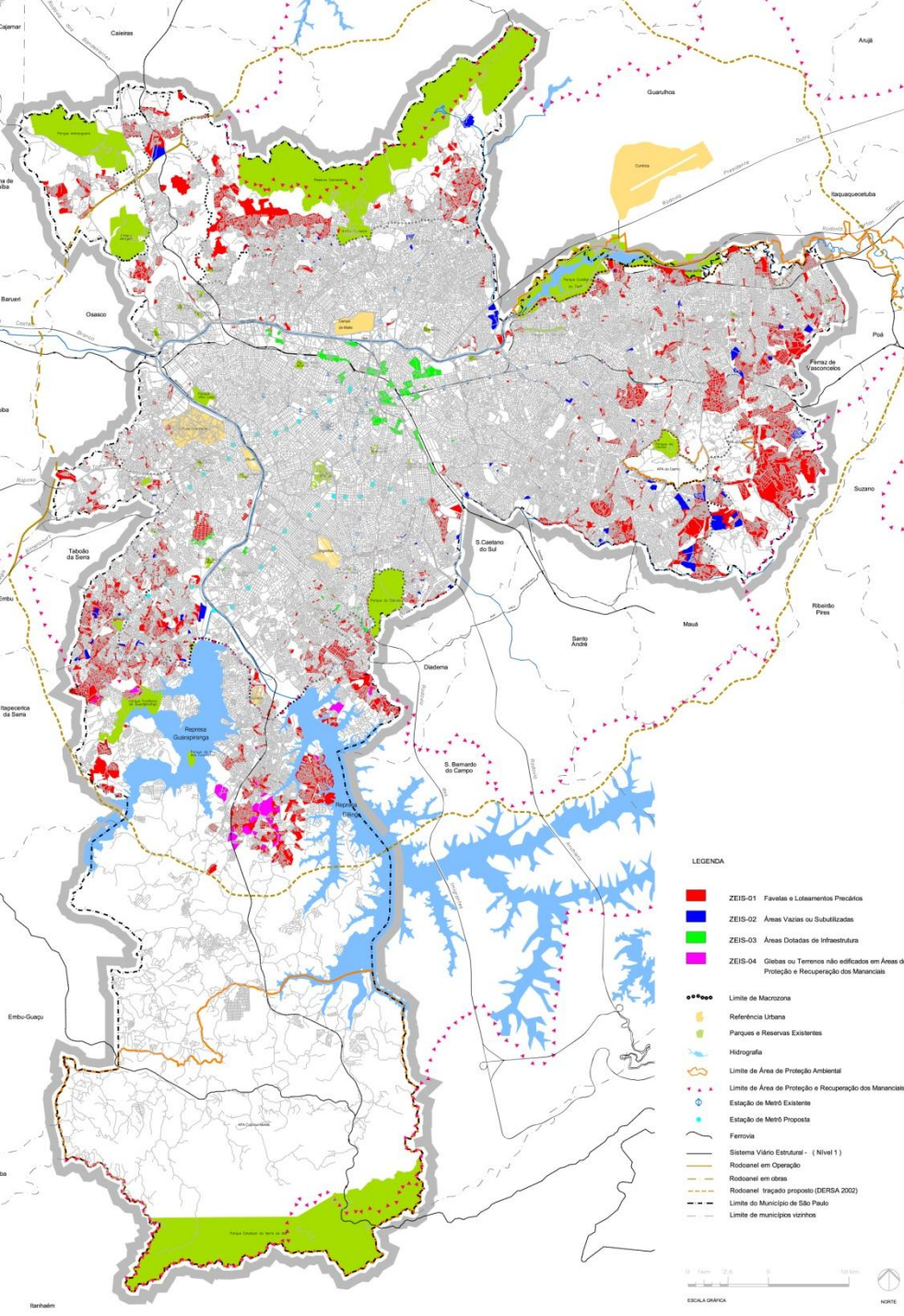
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

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:

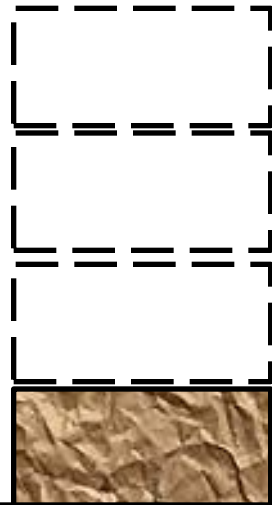
- direito de construir
- alteração de uso

Recursos captados constituem um Fundo de Urbanização com destinação definida.

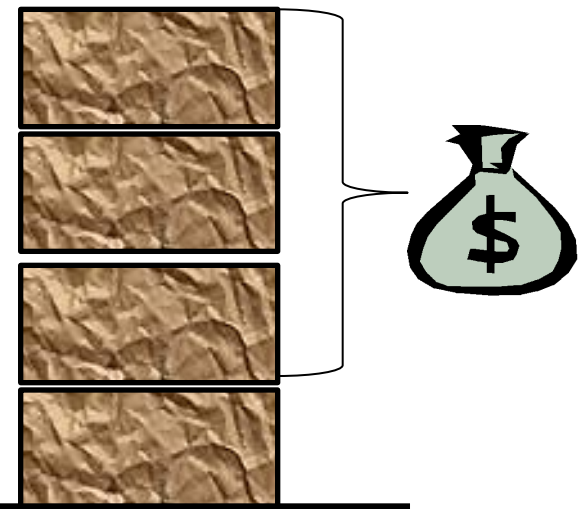
Devem ter controle social.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

C Máximo = 4 x At



C básico = 1 x 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 ²) 1/10/2010 ¹				Total districts per region	Number of districts not available ²	% 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 ³	17	18.7	

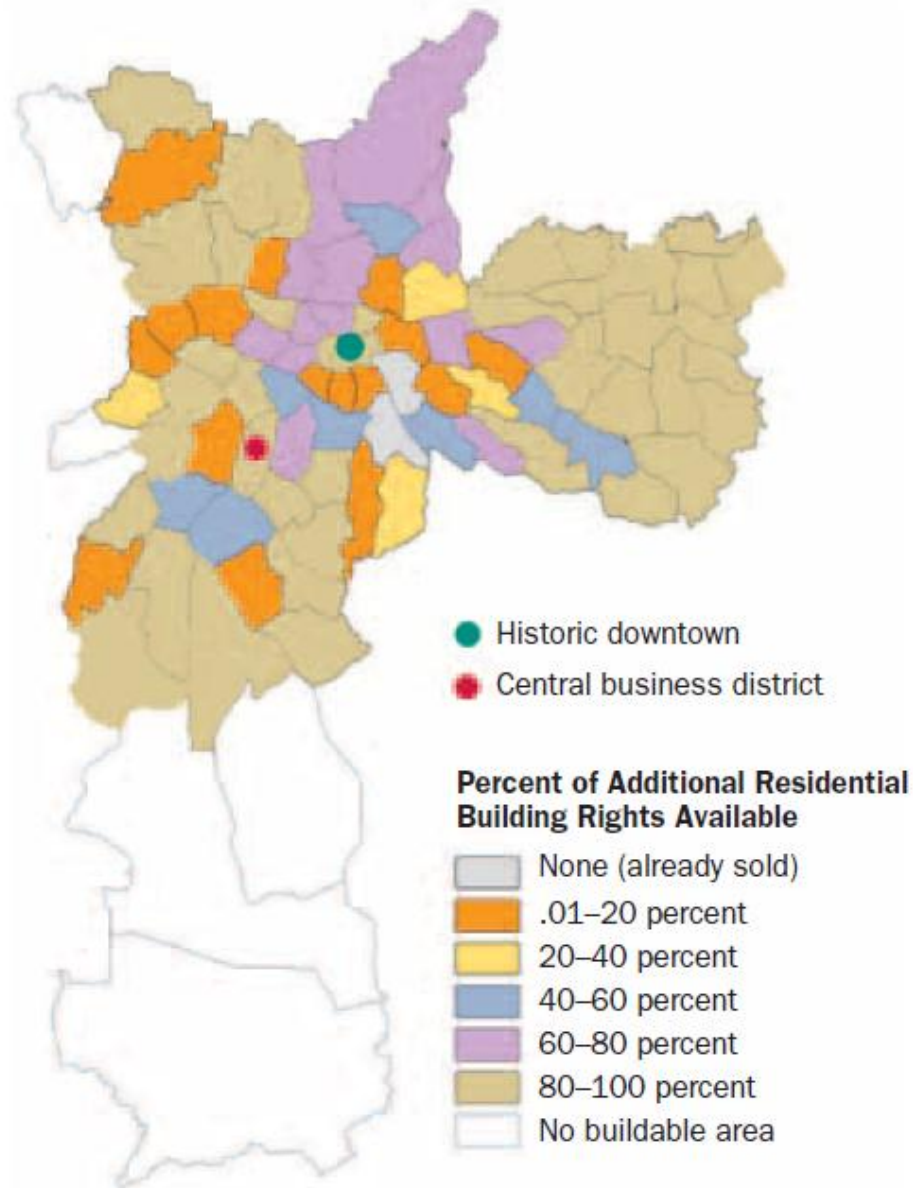
1. Law 13.885 of 2004 determines where and how many additional building rights are available.

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



Source: Secovi (2010).

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

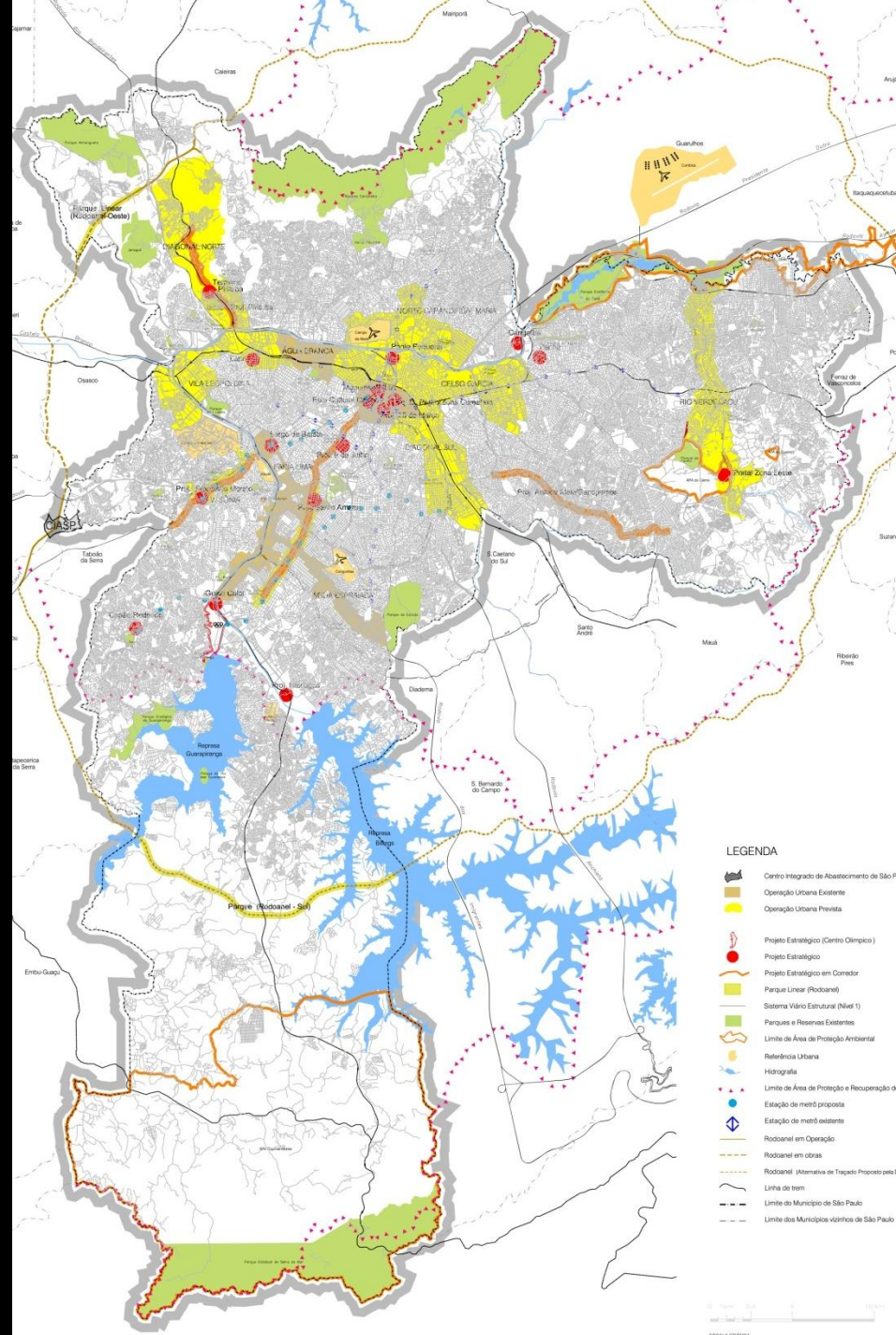
Actual and Estimated Revenues from the OODC, 2005–2010

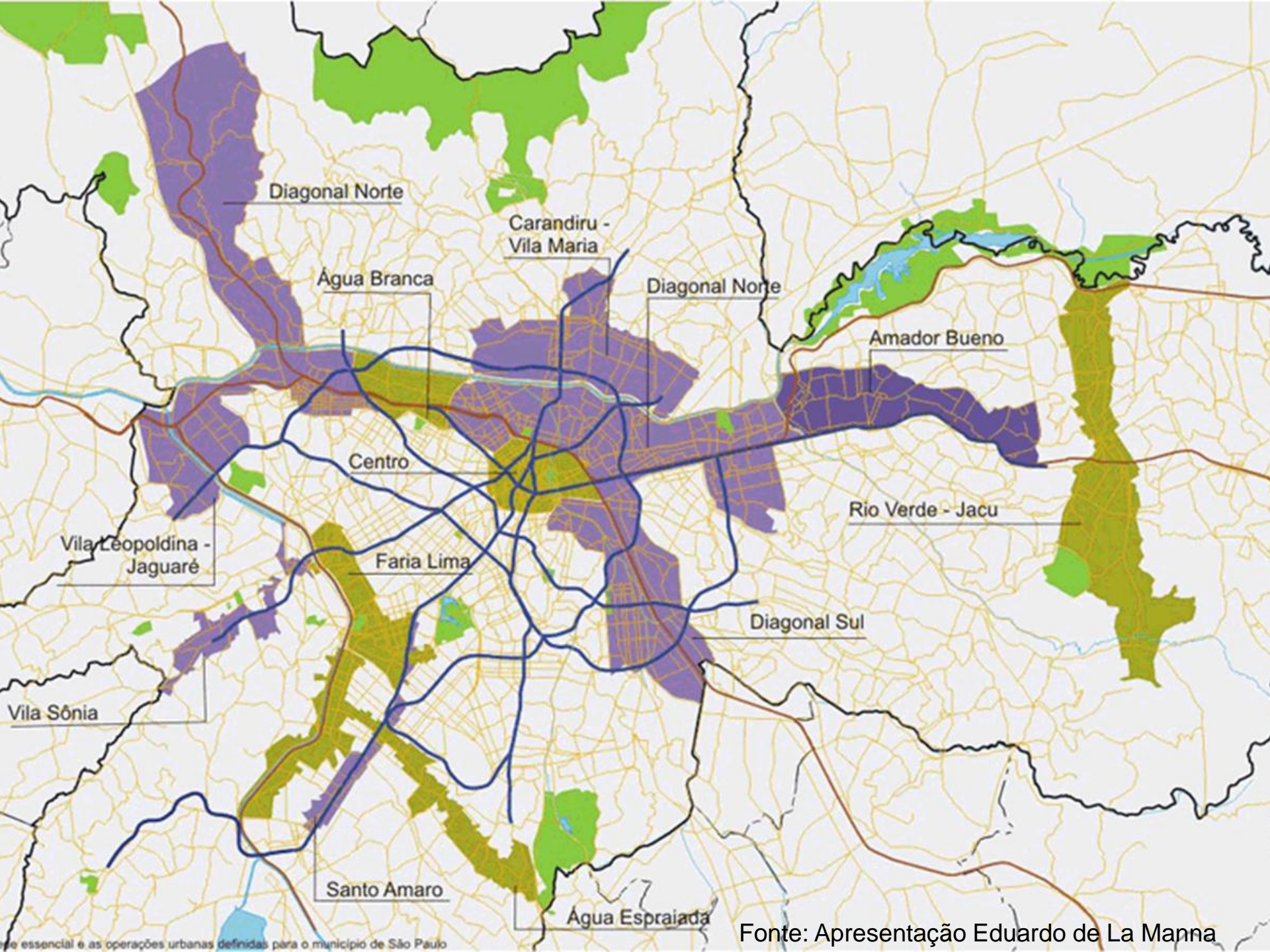
	Estimated (R\$ thousands)	Actual (R\$ thousands)
2005		41,070
2006	104,154	64,725
2007	160,000	99,937
2008	250,000	118,127
2009	300,000	115,928
Nov. 2010	162,000	210,390
Total		650,177

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

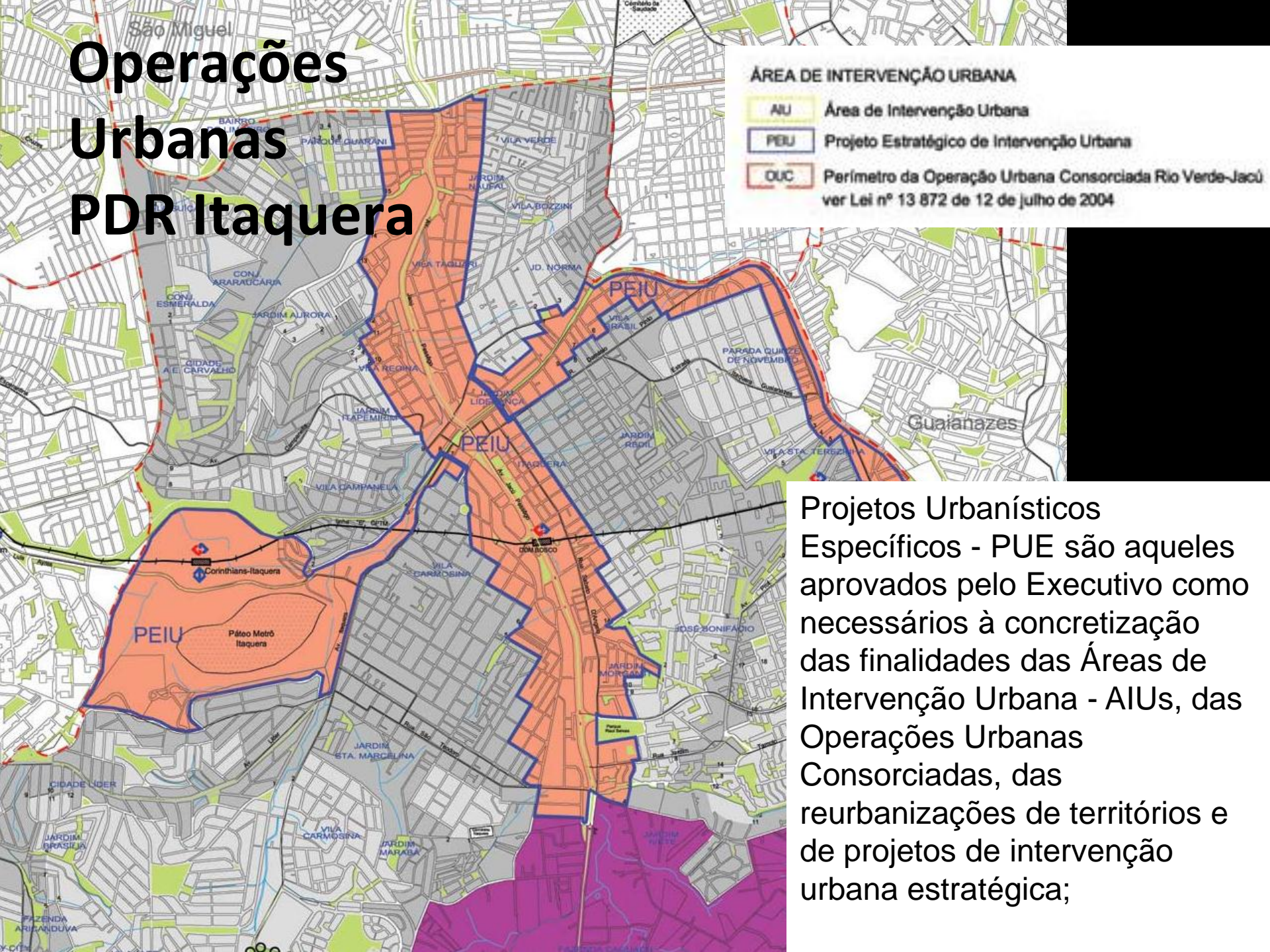
Note: Average exchange rate: 1 US\$ = 2 R\$

Operações Urbanas PDE



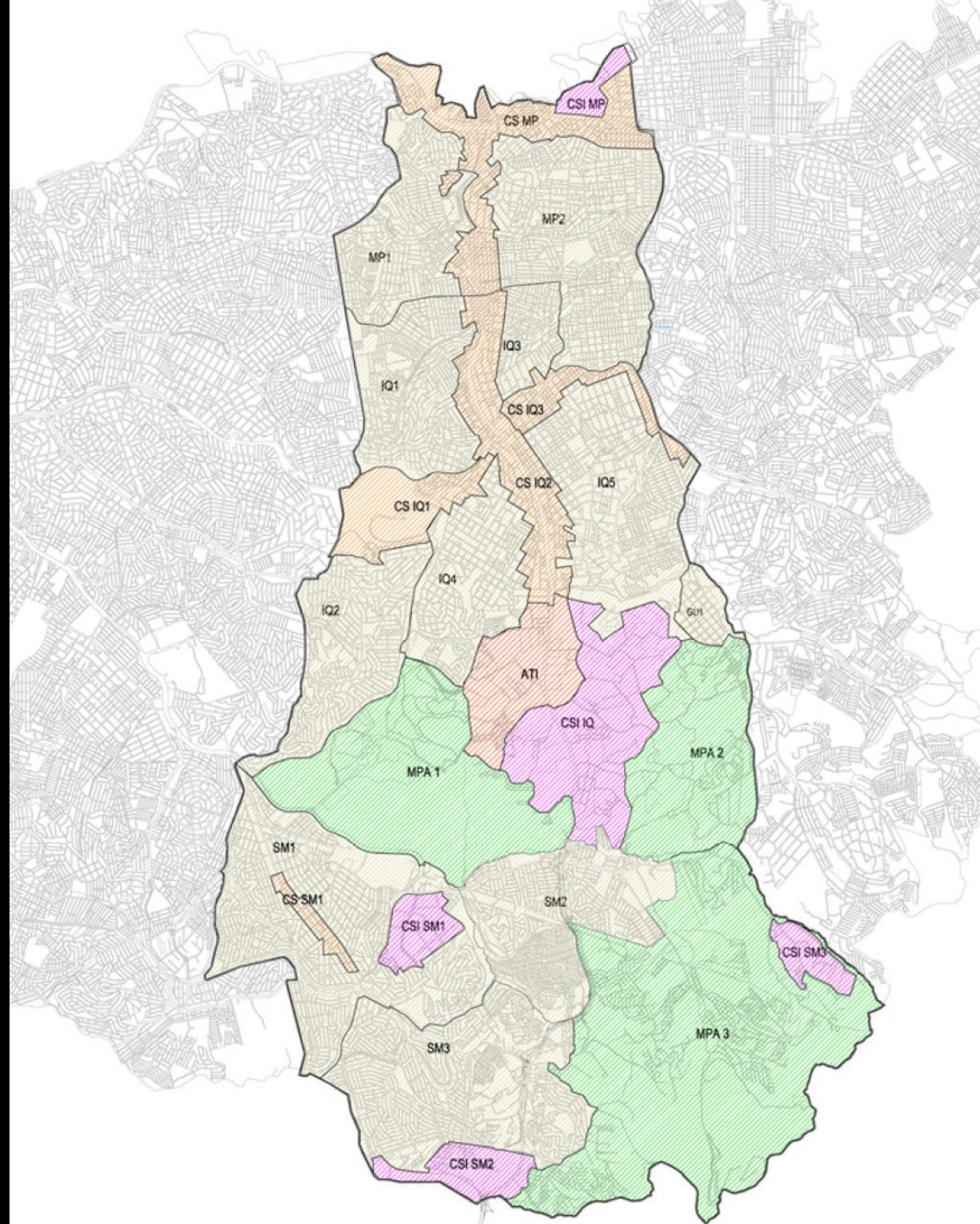


Operações Urbanas PDR Itaquerá



Operação Rio Verde – Jacu

Setores



Polo institucional Itaquera

polo institucional itaquera

VIÁRIO NOVO EDIFÍCIOS PROPOSTOS ÁREAS VERDES



- 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

1 **Novo Forum Itaquera**

2 **Fatec/ETEC**

População de Tecnologia em Defesa do SP
União Tecnológica Sabotat

3 **SENAI**

União Sabotat e a Aprendizagem Industrial

4 **Laboratório**

Para a área de Engenharia, com o apoio de Itaquera

5 **Centro de Encubadoras**

6 **Rodoviária Satélite**

Para a área de Regio Metropolitana (Caro e Itaquera)

HabiSP – favelas em amarelo



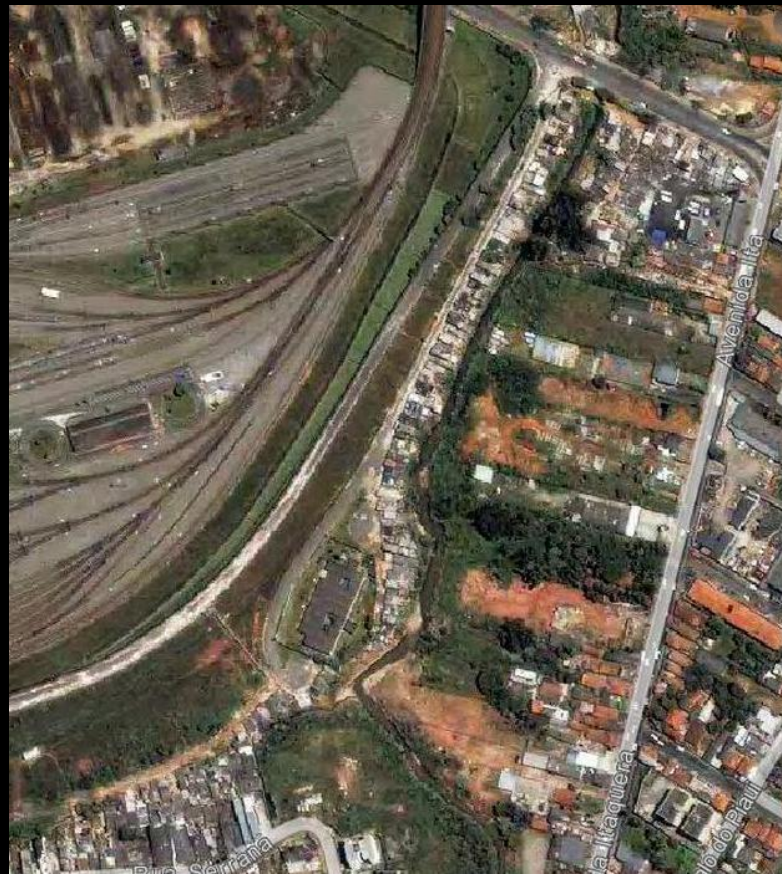
Favela Ignácio Cury I

R. Miguel Ignácio Curi

1991

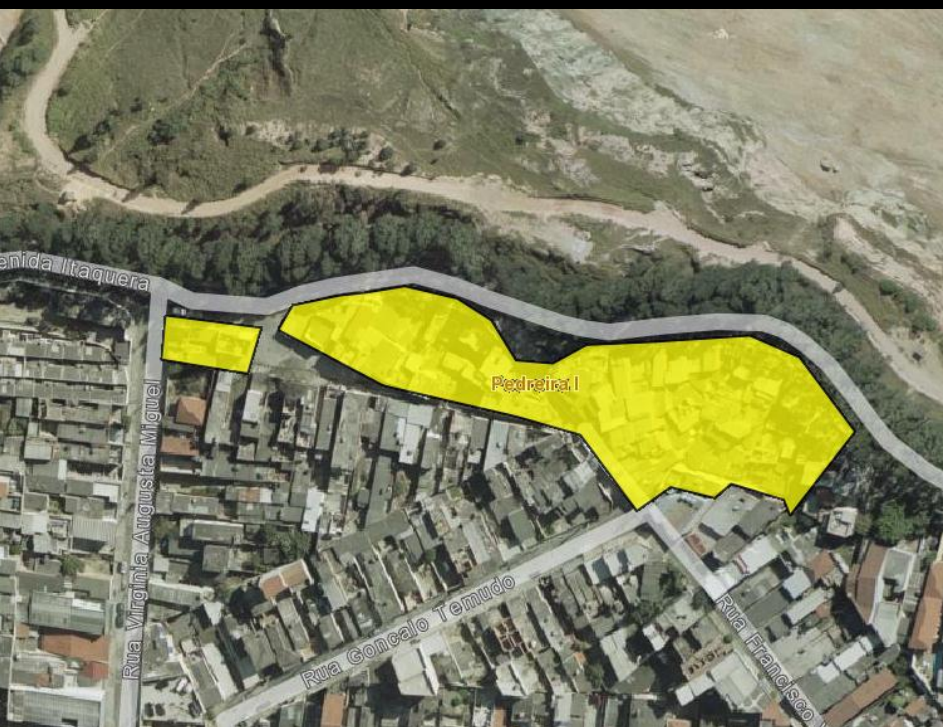
área pública

Aprox. 500 imóveis



Favela Pedreira I

Avenida Itaquera / Rua Francisco Vidal,
propriedade pública
área total de 6.312,24m²
Aprox. 300 imóveis



Favela da Paz

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

