

Revisão do Plano Diretor:

A relação entre desenvolvimento e o mercado.

Carlos Delbin | 11809962

Carolina Mendes Esposito | 11734660

Jose Saturnino da Silva Neto | 11808853

Grupo S1.1

São Paulo, 2023

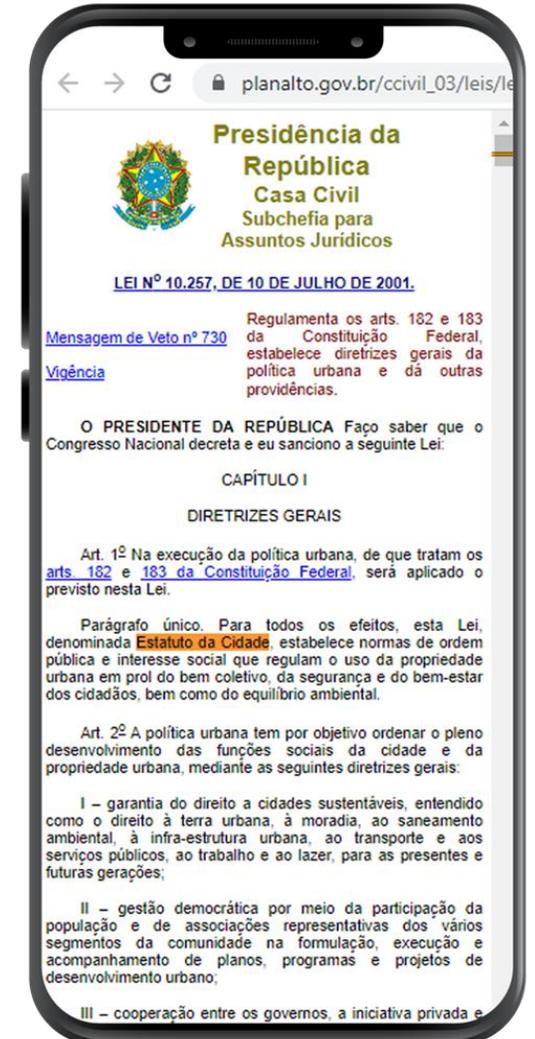


É o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

O Plano Diretor fornece as diretrizes que definem “a direção” para onde iremos nos próximos anos.

Estabelecido em lei aprovada na **Câmara Municipal de Vereadores**, com **participação popular** e **revisado a cada 10 anos**.

- 1 Delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o **parcelamento, edificação** ou **utilização compulsórios**, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização;
- 2 Poderá definir áreas em que se aplica o **direito de preempção; construção acima do potencial construtivo básico** mediante contrapartida; Poderá estabelecer áreas em que o uso do solo poderá ser realizado mediante contrapartida; lei específica poderá **delimitar as OUC's** (Operações Urbanas Consorciadas); Poderá estabelecer a **transferência do direito de construir**.
- 3 Sistema de **acompanhamento e controle**.



Quem poderiam (ou deveriam) ser os grupos focais dessas mudanças?

Diversos alunos se deslocam em +1h30, todos os dias, até o campus, assim a maioria do proletariado paulistano.

“A cidade se expandiu territorialmente e foi murchando de dentro para fora, como um donut”

Henrique Mélega
Ex-Presidente da Asbea (Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura)



Best 45 min 1 hr 25 4 hr 37 1 hr 34

Polytechnic School of the University of São Paulo

São Caetano do Sul, State of São Paulo

Leave now Options

Send directions to your phone

2:26 PM—3:51 PM 1 hr 25 min

8012-10 > Linha 4 > Serviço 710

2:34 PM from Eca

30 min

Details

2:01 PM—3:51 PM 1 hr 50 min

085 > 809H-10 / 809T-10 > 8003-10 / 8040-10 / 8055-10 / 8060-10 / 8100-10 > Serviço 710

Até onde a legislação pode avançar para não comprometer desenvolvimento?

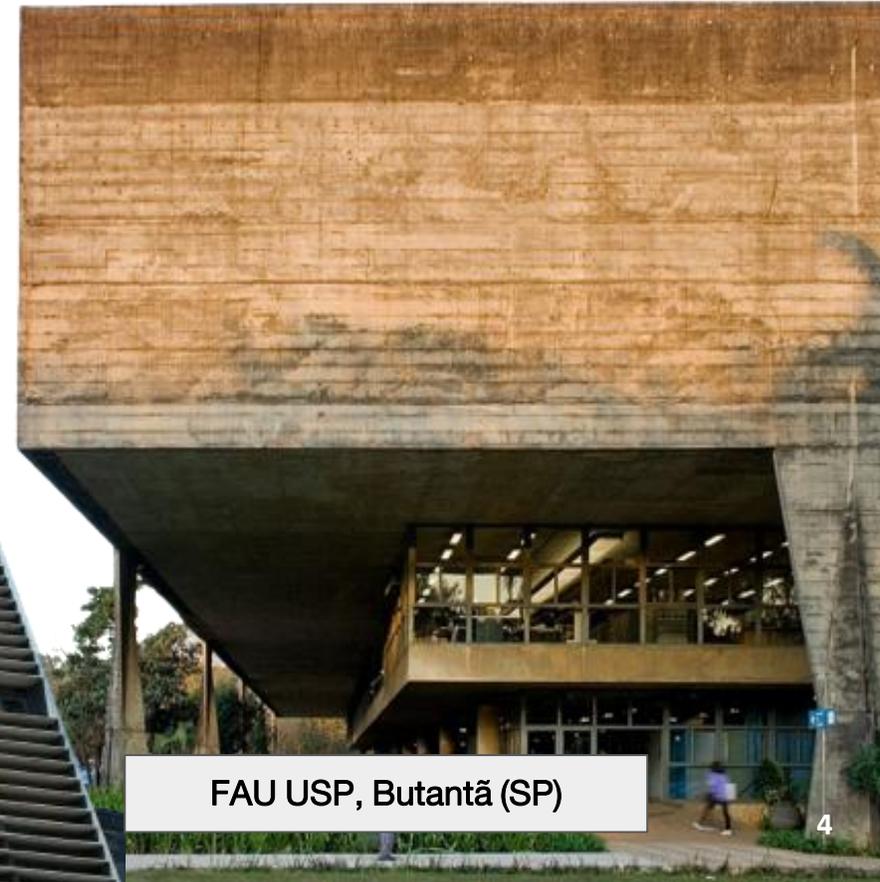
Algumas das mais icônicas edificações paulistanas não poderiam ser construídas mediante a legislação atual.



Edifício Martinelli, Centro (SP)



Edifício Copan, Centro (SP)



FAU USP, Butantã (SP)

O planejamento urbano depende cada vez mais do uso de tecnologias para gerenciar e monitorar o espaço urbano, tornando o processo mais preciso e eficiente.

- 1) O **geoprocessamento** tem sido utilizado em São Paulo para **mapear e monitorar** a expansão urbana e o uso do solo, identificar áreas de risco, planejar a infraestrutura urbana e avaliar o impacto ambiental de projetos de construção.
- 1) O **Sistema de Informação Geográfica (SIG)** permite a coleta, armazenamento, análise e exibição de informações georreferenciadas. Em São Paulo, o SIG permite a **integração de diferentes fontes de informação**, como mapas, imagens de satélite, dados de censo e informações cadastrais.
- 3) A **Inteligência Artificial** pode ser utilizada para analisar dados e **identificar padrões de comportamento humano**, permitindo a criação de modelos de planejamento urbano mais precisos e eficientes, além de otimizar o uso de recursos.
- 4) A **Internet das Coisas (IoT)**, por meio de **sensores instalados em ruas e edifícios**, pode ser utilizada para monitorar a qualidade do ar, a umidade do solo, o consumo de energia e outros indicadores importantes para o planejamento urbano.
- 5) O **Big Data** faz com que dados de mobilidade urbana, por exemplo, sejam utilizados para otimizar o transporte público, reduzindo os tempos de espera e melhorando a eficiência do sistema. O Big Data também pode ser utilizado para **prever tendências de desenvolvimento urbano**, permitindo que os planos diretores sejam adaptados para atender às necessidades futuras da cidade.

As leis e regulamentos governamentais determinam o planejamento urbano e devem ser observadas para garantir a legalidade e a legitimidade do processo.

- Constituição Federal de 1988.
- Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).
- Leis Complementares:
 - **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do município de São Paulo** (Lei nº 16.050/2016): estabelece as diretrizes e princípios do planejamento urbano na cidade, incluindo o dimensionamento do lote, as atividades permitidas e as regras de ocupação.
 - **Lei de Parcelamento do Solo (federal)** (Lei nº 9.785/99, alterou a Lei nº 6.766/1979): regula o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, definindo normas para a criação de lotes, ruas e equipamentos urbanos.
 - **Lei de Proteção dos Mananciais** (Lei nº 9.866/1999): tem como objetivo proteger as áreas de mananciais e seus recursos hídricos, controlando o uso do solo e das águas na região.
 - **Lei de Proteção Ambiental** (Lei nº 9.605/1998): define as sanções penais e administrativas aplicáveis às condutas lesivas ao meio ambiente.
 - **Política Nacional de Mobilidade Urbana** (Lei nº 12.587/2012): estabelece as diretrizes da política nacional de mobilidade urbana, promovendo a **integração e a acessibilidade** dos diferentes modos de transporte e priorizando o transporte público coletivo e não motorizado.

OBS: A Constituição Federal garante o direito à **participação popular na gestão pública**, e a Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011) estabelece as normas de **transparência e acesso à informação pública**.

Para garantir a legalidade e a legitimidade do processo, é essencial garantir a transparência e a participação ativa da sociedade civil no processo de atualização do Plano Diretor. As **consultas públicas e audiências**, por exemplo, são essenciais para garantir que as decisões tomadas estejam alinhadas com as necessidades e interesses dos cidadãos.

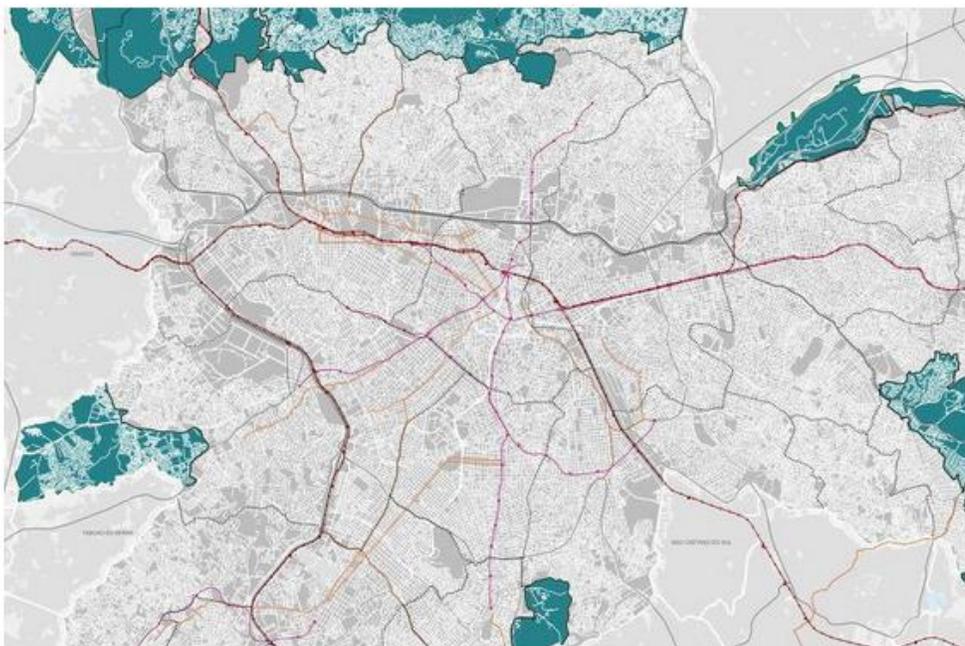
Qualquer plano deveria se basear em premissas de crescimento

O IBGE segue na etapa de apuração do Censo, não há data prevista para divulgação de dados.

28.abr.2023 às 7h00 < ▼

Spoiler da revisão do Plano Diretor: pouca chance de SP melhorar

Desde implantação do plano, em 2014, governo andou e setor imobiliário correu



O Censo foi adiado em 2020, por causa da pandemia, e em 2021, por causa da falta de recursos no Orçamento do governo.

“Com o grotesco atraso do Censo, não se sabe com certeza nem a população exata da cidade, nem o ganho populacional de cada bairro. Sem essas premissas, o plano fica capenga. O setor da construção civil estima que o déficit habitacional em São Paulo seja de 780 mil moradias, sendo 300 mil para novos habitantes e 480 mil do déficit já existente.”



Mauro Calliari

Doutor em urbanismo pela FAU-USP

Autor do livro ‘Espaço Público e Urbanidade em São Paulo’

Limbo no centro

O centro de SP está em piores condições que todas as grandes cidades da América Latina.

"A Lei de Zoneamento de 1972 desenhou uma cidade onde o centro não se encaixava. Ela descuidou do centro pois tornou outros bairros mais atraentes, não só para o mercado imobiliário."

"A construção de grandes terminais de ônibus e do Minhocão, por exemplo, reforçou a ideia de que ali é uma região de passagem: não fique aqui, você não pertence a este lugar."

"A falta de segurança e limpeza da região são muitas vezes usada com explicação para o abandono, mas na verdade a degradação veio depois que as pessoas saíram, não o contrário"

- Valter Caldana, professor de arquitetura da Mackenzie

"Nós temos hoje na cidade de São Paulo, em um levantamento feito pela própria Prefeitura, 1.750 imóveis vazios. Destes, 666 estão aqui no centro da cidade, sendo a maioria deles abandonada"

- Silvia Ferraro (PSOL)



"Os imóveis na região central acabam desvalorizados justamente pela questão de segurança. Dificilmente uma pessoa vai pegar a família com crianças para residir região tomada por usuários de drogas, traficantes, e isso é extremamente complicado."

- Rubinho Nunes (União Brasil)

E até que ponto o “mercado” pode interferir no plano diretor de São Paulo?

Construtoras e incorporadoras são alguns dos grandes *stakeholders* associados à política urbana.

FOLHA DE S.PAULO

★ ★ ★

raias educação coronavírus saúde ambiente mobilidade mortes

Debate da revisão do Plano Diretor de SP será conduzido por vereador pró-mercado

Rubino Nunes, da União Brasil, assume Comissão de Política Urbana da Câmara Municipal



Carlos Petrocilo
Clayton Castelani

"Sucessivamente o mercado é demonizado por setores da política, a gente vê isso na política nacional com as coisas que o presidente da República tem falado [...]"

"A partir do momento em que a gente traz meios de moradias, mas começa a **centralizar a administração do poder**, a prefeitura, base do governo, **com a presença massiva da polícia**, políticas de tolerância zero ao uso de drogas, naturalmente **a gente torna o centro de São Paulo seguro**. Ele se torna bonito novamente, vivo novamente, e o **mercado**, naturalmente, com sua oferta e demanda, **vai se tornar atrativo e se autorregular.**"



Rubino Nunes

Vereador de São Paulo

Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente

Problemas assim requerem aprofundamento, não necessariamente soluções complexas

Reformulação do Plano Diretor com foco em **potencial de habilitação, usabilidade e compatibilidade**

- 1) Criar **bairros mais compactos e densos**, principalmente no centro expandido, além de alcançar o m² mais barato através da **melhora no potencial construtivo e habitacional**.
- 1) **Mais e melhores áreas verdes**, e que fossem melhor distribuídas na cidade, além de **reforçar as áreas de proteção ambiental** para que sejam preservadas, já que a **tendência** é que a cidade avance ainda mais.
- 3) Definir mais claramente o que é o **empreendimento de baixa renda e construção social**, para evitar abusos dos incentivos.
- 4) A legislação deve **desenhar a cidade**, tornando os bairros, principalmente os centrais, **mais densificados, térreos mais vivos e assim, melhorando a segurança**.

“Em São Paulo a gente tem um dilema, ou a gente deixa os prédios caírem ou quando aparece um investidor, a gente pode levar 3 anos para aprovar uma mini reforma interna” - Raul Juste Loes, *Jornalista e Escritor*



Problemas assim requerem aprofundamento, não necessariamente soluções complexas

Incentivar retrofits de prédios vazios e sem uso através de uma legislação efetiva e gestão competente



Edifício Wilton Paes de Almeida, Centro (SP)

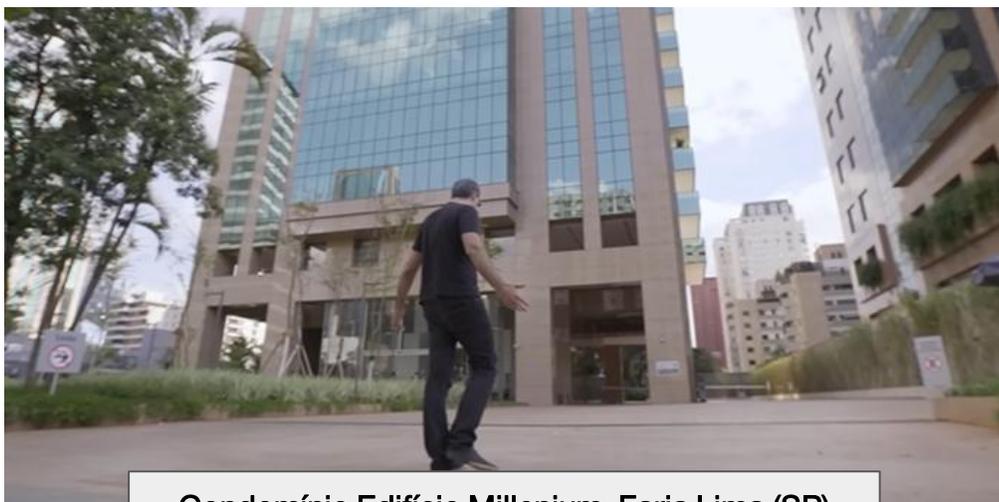


“Todo tipo de dificuldade que a gente podia encontrar, nós encontramos nesse prédio. Ele foi **particularmente difícil em um ambiente difícil**”, sobre o retrofit do edifício Jacques Pilon, no centro, de prédio comercial para residencial.

Mauro Teixeira Pinto
Sócio da TPA Empreendimentos

Problemas assim requerem aprofundamento, não necessariamente soluções complexas

Trazer a iniciativa privada por meio de concessões e PPPs, foco em empreendimentos de impacto positivo



Condomínio Edifício Millennium, Faria Lima (SP)



Térreo do Edifício Itália, Centro (SP)



“Não queremos mais um bairro dormitório”

Raul Juste Lores
Jornalista e Escritor



Referências Bibliográficas

[1] SOUZA, Marcelo Lopes de. Mudar a Cidade. Bertrand Brasil, Rio de Janeiro, 2013.

[2] MASCARÓ, Juan Luis. Infraestrutura urbana. Porto Alegre: Masquatro, 2005.

[3] ALMEIDA, Arthur et al. Proposta de intervenção para promoção da mobilidade urbana sustentável na ZEU Butantã, no município de São Paulo, com foco na mobilidade do pedestre. SIMPÓSIO NACIONAL DE GESTÃO E ENGENHARIA URBANA, v. 3, p. 619-623, 2021.

[4] DE CASTRO MARINS, Karin Regina et al. Impacto do zoneamento no desenvolvimento do uso solo do entorno de estações de transporte selecionadas no município de São Paulo. SIMPÓSIO NACIONAL DE GESTÃO E ENGENHARIA URBANA, v. 3, p. 290-299, 2021.

[5] TEXTOS TÉCNICOS e Apostilas, disponibilizados no Moodle da disciplina.