



# PARA CONHECER O SUBSTITUTIVO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO

APRESENTADO PELO RELATOR DA COMISSÃO DE POLÍTICA  
URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

PL 688/13



## APRESENTAÇÃO

### JOSÉ AMÉRICO

*Presidente da Câmara Municipal de São Paulo*

A mais importante lei urbanística da cidade de São Paulo está quase pronta. Desde que o Projeto de Lei 688/2013 chegou à Câmara Municipal de São Paulo, realizamos um processo histórico de debate entre a população, o Legislativo e o Executivo. As 45 audiências públicas que a Câmara promoveu em todas as regiões da capital, o site específico do Plano Diretor, a cobertura dos nossos canais de informação (TV Câmara, Portal, Web Rádio Câmara e revista Apartes), além dos anúncios institucionais nos grandes veículos de comunicação serviram para incentivar a participação popular nessa discussão. A proposta de substitutivo elaborada pela Câmara traduz o resultado desse intenso diálogo que a Câmara quer ver cada vez mais fortalecido.

### MEMBROS DA COMISSÃO DE CPUMMA

Andrea Matarazzo  
*(presidente)*

Paulo Frange  
*(vice presidente)*

Dalton Silvano

José Police Neto

Nelo Rodolfo

Toninho Paiva

Nabil Bonduki  
*(relator)*

### ANDREA MATARAZZO

*Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente*

Apresentamos o substitutivo ao Projeto de Lei que reescreve o Plano Diretor Estratégico de nossa cidade. Este texto é resultado de ampla discussão com a sociedade, através de mais de 45 audiências públicas e da contribuição dos vereadores da Comissão de Política Urbana, da Câmara Municipal. O processo continua para que se consiga construir um Plano que destrave o desenvolvimento da cidade e melhore a qualidade de vida das pessoas.

### NABIL BONDUKI

*Relator do substitutivo ao Projeto de Lei 688/13 que trata da revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo*

Tendo como ponto de partida a proposta encaminhada pelo prefeito à Câmara Municipal, o substitutivo resultou de uma interpretação dos anseios da sociedade, de uma análise dos desafios e soluções urbanísticas e da formulação de propostas capazes de garantir uma cidade mais equilibrada. Buscamos traçar uma estratégia de desenvolvimento sustentável, contemplando as cinco dimensões que considero indispensáveis para que São Paulo tenha um futuro melhor: ambiental, social, econômica, imobiliária e cultural.

### MESA DIRETORA

Presidente: José Américo  
1ª Vice-Presidente: Marta Costa  
2ª 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, Alfredinho, Andrea Matarazzo, Antonio Carlos Rodrigues - licenciado, Ari Friedenbach, Arselino Tatto, Atílio Francisco, Aurélio Miguel, Aurélio Nomura, Rubens Calvo, Celso Jatene - licenciado, Claudinho de Souza, Conte Lopes, Coronel Camilo – suplente em exercício, Coronel Telhada, Dalton Silvano, David Soares, Donato, Edemilson Chaves, Edir Sales, Eduardo Tuma, Eliseu Gabriel - licenciado, Floriano Pesaro, George Hato, Gilson Barreto, Goulart, Jair Tatto, Jean Madeira, José Américo, José Police Neto, Juliana Cardoso, Laércio Benko, Marco Aurélio Cunha, Mario Covas Neto, Marquito – suplente em exercício, Marta Costa, Milton Leite, Nabil Bonduki, Natalini, Nelo Rodolfo, Netinho de Paula - licenciado, Noemi Nonato, Orlando Silva - suplente em exercício, Ota, Patrícia Bezerra, Paulo Fiorilo, Paulo Frange, Reis, Ricardo Nunes, Ricardo Teixeira - licenciado, Ricardo Young, Roberto Tripoli, Sandra Tadeu, Senival Moura, Souza Santos, Toninho Paiva, Toninho Vespoli, Vavá, Wadih Mutran - suplente em exercício.

## PARECER DO RELATOR VEREADOR NABIL BONDUKI QUE ACOMPANHA O SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI 688/2013, QUE TRATA DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Esse Parecer se refere ao **Projeto de Lei nº 688/13**, de autoria do Poder Executivo, que visa *aprovar o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo*.

Segundo a exposição de motivos que acompanha a proposição, após 11 (onze) anos de vigência, o PDE precisa ser revisto para estar em situação regular perante o Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, que no parágrafo 3º do artigo 40, estabelece um prazo de 10 (dez) anos para a revisão da lei. Acrescenta que a revisão justifica-se também pela necessidade de fortalecer os processos de planejamento e gestão urbana no Município frente às transformações econômicas, sociais, demográficas e ambientais, entre outras, que estão em curso na cidade.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, fundamentando-se no artigo 182 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257/01 e nos art. 70, inciso X e 150 da Lei Orgânica do Município, manifestou-se pela legalidade do projeto.

No que se refere à análise da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, este parecer acompanha, justifica e sintetiza a proposta de Substitutivo ao Projeto de Lei 688/2013, referente à revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo.

A proposta de Substitutivo, apresentada em seguida a este Parecer, inclui o novo texto da Lei, quadros e mapas. Passemos às considerações.

### ANTECEDENTES

O Plano Diretor Estratégico do município (Lei 13.430/2002), em vigor desde janeiro de 2003, estabelecia um horizonte temporal de dez anos (2012) e a necessidade de uma revisão parcial em 2006. Como a revisão não chegou a ser votada pela Câmara Municipal, o município de São Paulo está desprovido de um instrumento atualizado para ordenar o seu desenvolvimento urbano, não atendendo ao próprio Estatuto da Cidade, que determina o prazo máximo de dez anos para a revisão dos planos diretores.

Assim, urge o município aprovar a revisão do Plano Diretor Estratégico pois, além da questão legal, a cidade requer novas

diretrizes e instrumentos para enfrentar os desafios surgidos nos últimos anos. Este passo é fundamental para dar início à revisão de toda a legislação urbanística do município, em especial a Lei de Uso e Ocupação do Solo, os planos regionais, os projetos urbanísticos e operações urbanas, o Código de Obras e os planos setoriais, como mobilidade e habitação.

Nessa perspectiva, desde setembro de 2013, quando o prefeito enviou o PL 688/2013 à Câmara Municipal, realizamos um intenso processo participativo popular, escuta da sociedade civil e aprofundado trabalho técnico que gerou este Substitutivo, que submetemos à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, a quem agradeço, na figura de seu presidente Vereador Andrea Matarazzo, a confiança que em mim depositou para levar adiante esta missão.

### O PROCESSO PARTICIPATIVO REALIZADO PELA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Para garantir ampla participação da sociedade, prevista no Estatuto da Cidade, na Lei Orgânica do Município e no Plano Diretor Estratégico, a Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente promoveu 45 audiências públicas: quatro macrorregionais, 31 regionais, em todas as subprefeituras, e dez temáticas.

As audiências foram divulgadas em TV aberta, rádios, jornais de grande imprensa, jornais de bairro, cartazes em ônibus e metrô, além da cobertura da TV Câmara e da Rádio Web Câmara. Mais de cinco mil cidadãos participaram do processo, sendo que 3.410 assinaram a lista de presença e 724 fizeram comentários por meio de falas. Cerca de 240 documentos foram protocolados nas audiências.

Durante três meses, recebemos propostas por meio de uma consulta pública aberta no site da Câmara Municipal, de cartas pré-postadas, enviadas por correio, e de documentos enviados por entidades da sociedade civil. Os vereadores, em especial os membros da CPUMMA, que tiveram presença expressiva em todo esse processo, apresentaram propostas e sugestões. O executivo, sobretudo a

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, esteve presente em todas as audiências públicas e apoiou o trabalho deste relator, tanto no que se refere aos aspectos técnicos como aos conceituais.

O processo participativo está amplamente documentado e organizado, garantindo a transparência necessária. Todas as audiências foram transcritas e as contribuições recebidas foram sistematizadas em 45 planilhas e analisadas à luz dos conceitos e princípios consagrados pelo Estatuto da Cidade, pelo escopo do PL 688/2013 e por nossa própria experiência urbanística, para identificar quais poderiam ser aproveitadas, integral ou parcialmente.

Dessa forma, este relator teve as condições necessárias para elaborar um texto substitutivo coerente, que pudesse considerar diversos pontos de vista expressos no debate, levar em conta as contribuições recebidas e garantir um Plano Diretor Estratégico que congregasse, ao máximo, e na medida do possível, os anseios da sociedade paulistana na perspectiva da transformação de São Paulo em uma cidade melhor.

## AS BASES CONCEITUAIS DO PL 688/2013 E DOS APERFEIÇOAMENTOS PROPOSTOS NO SUBSTITUTIVO

Dessa escuta e da análise urbanística que este relator fez do PL 688/2013, ficou claro que a proposta do Plano Diretor de 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, é a mais adequada para a cidade. A proposta busca evitar o tradicional e especulativo processo de expansão horizontal, que gera segregação socioterritorial, longas distâncias entre a moradia e o trabalho e depredação do meio ambiente.

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, através da qualificação do espaço público, calçadas e articulações intermodais, opção defendida por todos os que participaram do debate, embora muitos expressem a preocupação com a superocupação do atual sistema de mobilidade da cidade.

Considerando que nos últimos anos, a produção imobiliária formal tem utilizado cerca de 1,3 km<sup>2</sup> de terra para realizar seus empreendimentos – número pouco expressivo frente à área do

município de 1.500 km<sup>2</sup>, dos quais cerca de 1.000 km<sup>2</sup> na Macrozona de Estruturação Urbana –, a proposta de concentrar a produção imobiliária em áreas mais adensadas, nas proximidades do transporte coletivo, em vez de dispersá-la por todos os bairros, como tem ocorrido nas últimas décadas, corresponde à melhor maneira de enfrentar a necessidade de transformação urbana e de desestimular a utilização do automóvel.

Também tem grande adesão a proposta de aproximar o emprego da moradia, seja por meio da criação de novos polos de desenvolvimento econômico na periferia da cidade ou da reserva terrenos e glebas para a produção de habitação de interesse social, por meio de Zonas Especiais de Interesse Social, em locais bem servidos de infraestrutura e emprego. A forte mobilização dos movimentos de moradia expressa a premência de essa questão ser enfrentada com prioridade pelo poder público.

A análise técnica e urbanística mostrou que a proposta expressa no PL 688/2013 requeria aprimoramentos em duas direções principais:

Do ponto de vista conceitual, entendemos que era necessário explicitar a relação entre os objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano e seu instrumento básico, o Plano Diretor; definir claramente o horizonte temporal do Plano e sua articulação com a o sistema de planejamento; estabelecer, 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 mais equilibrada, as várias dimensões que precisam ser contempladas em uma metrópole como São Paulo, ou seja, as dimensões ambientais, econômicas, sociais, culturais e imobiliárias.

Nesse sentido, para garantir o necessário equilíbrio entre essas várias dimensões, identificou-se a necessidade de estabelecer com precisão as linhas básicas de uma estratégia de desenvolvimento econômico sustentável para a cidade; considerar de maneira mais estratégica os aspectos ambientais; estabelecer um equilíbrio mais claro entre as áreas previstas para o adensamento e as áreas a serem preservadas; proteger os espaços culturais relevantes para a população; garantir que as necessidades de habitação para a população de baixa renda possam ser efetivamente atendidas, sem inviabilizar a atuação do mercado; e proteger os bairros ainda não verticalizados de um processo de adensamento excessivo.

Do ponto de vista da regulamentação dos instrumentos urbanísticos e ambientais, ficou clara a necessidade de eles serem, sempre que possível, autoaplicáveis, para garantir, imediatamente, os efeitos esperados, evitando que o Plano Diretor seja apenas uma carta de intenções, uma peça retórica.

Identificamos, ainda, a necessidade de uma revisão no texto para garantir mais clareza, segurança jurídica e coerência entre seus

diferentes títulos e quadros, para evitar redundâncias e contradições. Também foram necessários ajustes para evitar que as regras a serem estabelecidas entrassem em contradição com dispositivos legais em vigor, preocupação ligada à necessidade de aplicação da lei sem gerar controvérsias e interpretações dúbias.

Com base nessas premissas, foram propostas alterações no texto original que atendem parte significativa das demandas da sociedade e de seus representantes na Câmara Municipal.

## PRINCIPAIS ASPECTOS TRATADOS NO SUBSTITUTIVO AO PL 688/2013

De forma resumida, a proposta de texto Substitutivo apresenta os seguintes aspectos:

- I. Estabelece o horizonte temporal em 2029, ou seja, quatro gestões, para se alcançar seus objetivos, prevendo uma revisão em 2021, a ser realizada de forma participativa;
- II. Estabelece a necessidade de articulação com o planejamento metropolitano e com os planos dos demais municípios da Região Metropolitana;
- III. Estabelece que o Plano Diretor deve orientar o planejamento urbano municipal e que o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, a Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas devem respeitar seus objetivos, diretrizes e prioridades;
- IV. Define os componentes do sistema de planejamento – outras leis e planos em diferentes escalas e setores –, voltados para o ordenamento territorial, que também devem seguir suas orientações;
- V. Identifica de forma clara, os objetivos estratégicos que se quer alcançar até 2029, contemplando todas as dimensões que precisam ser observadas para que a cidade se desenvolva de forma equilibrada, abaixo listados:
  - a. Conter o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana, contribuindo para preservar o cinturão verde metropolitano;
  - b. Acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade;
  - c. Reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia;
  - d. Expandir as redes de transporte coletivo de alta e média capacidade e os modos não motorizados, racionalizando o uso de automóvel;
  - e. Implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade e proteja o patrimônio ambiental e cultural;
  - f. Reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, em quantidade suficiente para atender ao déficit acumulado e às necessidades futuras de habitação social;
  - g. Contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos;
  - h. Ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem urbana;
  - i. Proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;
  - j. Contribuir para minimização dos potenciais efeitos das mudanças climáticas, reduzir as emissões de poluentes e gases de efeito estufa e estimular a construção sustentável;
  - k. Proteger o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade;
  - l. Reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, em todas as regiões da cidade, o acesso a equipamentos sociais e serviços urbanos;
  - m. Fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimular a inovação, o empreendedorismo e redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na Zona Urbana como na Rural;
  - n. Fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa.
- VI. Estabelece, para cumprir esses objetivos, uma estratégia de ordenamento territorial, baseada em cinco elementos estruturadores:

- a. As Macrozonas e macroáreas, áreas homogêneas que orientam, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais;
  - b. A Rede de Estruturação e Transformação Urbana, onde devem se concentrar as transformações estratégicas propostas pelo Plano Diretor, composta a partir da seguinte base territorial:
    - i. A Macroárea de Estruturação Metropolitana, que tem um papel estratégico na reestruturação urbana no município, por apresentar grande potencial de transformação urbana;
    - ii. 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;
    - iii. 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;
    - iv. 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.
- VII.** No que se refere ao Macrozoneamento, foram estabelecidos objetivos concretos para cada macroárea, de modo a orientar o processo de desenvolvimento urbano, definindo seis macroáreas situadas na Zona Urbana e duas macroáreas situadas na Zona Rural;
- VIII.** A Zona Rural, recriada nesse substitutivo, está situada em regiões do município destinadas a contenção urbana, usos sustentáveis e preservação dos ecossistemas naturais, e foi delimitada de modo a não incluir nenhum território atualmente ocupado por assentamentos urbanos. Seu objetivo é limitar o crescimento urbano, evitando que a metrópole se estenda horizontalmente gerando áreas precárias de moradia e maiores distâncias entre a habitação e o trabalho e, ao mesmo tempo, garantir a proteção dos mananciais de água situados no município, aspecto da maior importância para o nosso futuro, permitindo que a região se desenvolva de forma sustentável, com apoio das políticas públicas;
- IX.** Para cumprir esse objetivo, destaca-se, entre outros, a regulamentação, nesse substitutivo, do instrumento de pagamento dos serviços ambientais, que visa remunerar os proprietários de terras na Macrozona de Proteção Ambiental, a partir de editais do Fundo Municipal de Meio Ambiente (Fema), focados em objetivos estratégicos do ponto de vista da sustentabilidade;
- X.** Nas macroáreas urbanas situadas na Macrozona de Proteção Ambiental, regiões protegidas que já estão ocupadas ou onde o parcelamento urbano é permitido, busca-se facilitar o processo de regularização urbanística e fundiária, com cuidados ambientais especiais, permitindo que sejam implantados equipamentos sociais e infraestrutura urbana. O substitutivo incorpora os avanços da legislação federal relativa à regularização de assentamentos informais, facilitando os procedimentos para garantir melhores condições para seus moradores;
- XI.** Na Macrozona de Estruturação Urbana, o substitutivo definiu uma nova macroárea, resultante da divisão da Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada, que permitiu separar a região melhor urbanizada da cidade, o chamado centro expandido, onde se concentram mais de 2/3 dos empregos do município, de uma região de padrão intermediário de urbanização, de modo a garantir melhor aderência entre os objetivos estratégicos do Plano Diretor e o território da cidade;
- XII.** A Macroárea de Estruturação Metropolitana, situada em áreas com grande potencial de transformação urbana, foi dividida nesse substitutivo em três setores, para focar de modo mais claro seus objetivos e potencialidades, a saber:
- XIII.** O Setor Orla Ferroviária e Fluvial, formada pelos subsetores Arco Tietê, Mooca-Vila Carioca, Jurubatuba e Vila Leopoldina-Jaguapé, que formam um arco no entorno do centro expandido, onde a existência de grandes glebas ociosas ou subutilizadas pode permitir um processo de transformação planejada por projetos urbanísticos específicos, permitindo que a cidade possa crescer para dentro;
- XIV.** O Setor Polos de Desenvolvimento, formado pelos subsetores Jacu Pêssego, Cupecê e Noroeste (criado pelo substitutivo ao longo da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães e Rodovia Anhanguera), situados em áreas carentes de emprego, onde se busca uma transformação estimulada por incentivos e investimentos públicos, que visa melhorar as condições urbanas e a relação emprego/moradia;

- XV.** O Setor Central, que requer ações visando possibilitar sua reabilitação mantendo seus usos tradicionais, como o comércio e serviços, atraindo novas atividades de caráter metropolitano, e, simultaneamente, garantir o uso residencial para todas as faixas de renda, inclusive a habitação de interesse social; (tirar ponto e colocar ponto e vírgula)
- XVI.** A rede estrutural de transporte coletivo, o segundo elemento estruturador da transformação urbana, define as áreas de estruturação da transformação urbana, ao longo da qual é proposto concentrar o adensamento demográfico e construtivo do município, com coeficientes de aproveitamento máximo 4, sem controle de gabarito;
- XVII.** O substitutivo estabeleceu de modo mais claro a delimitação e as regras que incidem nas áreas de transformação urbana de modo a evitar gerar contradições com a legislação em vigor, buscando preservar as regiões onde estão sendo realizados projetos urbanísticos específicos (Setor Orla Ferroviária e Fluvial), assim como as zonas exclusivamente residenciais (ZER), as zonas de proteção ao patrimônio Cultural (ZEPEC), e as áreas de proteção ambiental (ZEPAM). Buscou-se ainda estimular a produção de habitação de interesse social, oferecendo estímulos e incentivos. Por outro lado, foram mantidas as regras já previstas no PL 688/13, de grande importância, como os estímulos às fachadas ativas e fruição no térreo, a eliminação de exigência de um número mínimo de garagens, a limitação do número de vagas não computável a uma por unidade e a cota máxima média de 80 metros quadrados por unidade;
- XVIII.** A proposta de adensamento ao longo das áreas de estruturação da transformação urbana exige distinguir claramente o processo imobiliário situado nas áreas que se situam fora dessas faixas. Assim, além de manter o coeficiente de aproveitamento máximo de 2, já previsto no PL 688/13, estabeleceu-se um gabarito máximo de oito pavimentos, fora o térreo, nos chamados miolos. O dispositivo visa evitar que bairros ainda horizontais enfrentem uma verticalização desordenada;
- XIX.** É necessário ressaltar que essas regras (CA máximo 2 e controle de gabarito) são os índices máximos, sem alterar as regras em vigor, que estabelecem índices inferiores, como ocorre nas atuais ZER e ZM1;
- XX.** O substitutivo mantém o coeficiente de aproveitamento básico 1 para toda a cidade, base a partir da qual toda construção que exceder esse índice deverá pagar a outorga onerosa. Trata-se de um avanço indispensável para a cidade que permite que a outorga onerosa possa ser utilizada de forma mais efetiva para direcionar o desenvolvimento urbano;
- XXI.** A fórmula de cálculo da outorga onerosa foi alterada no substitutivo para reintroduzir o Fator de Planejamento (Fp), variável que induz ou desestimula usos e atividades de acordo com as diretrizes estabelecidas nesse plano. Assim, por exemplo, as atividades não residenciais terão um fator mais elevado na Macroárea de Urbanização Consolidada e será zerado nos Polos de Desenvolvimento Econômico, que estão situados nas áreas periféricas da cidade;
- XXII.** Ainda em relação à outorga onerosa, para estimular as construções sustentáveis no município, aspecto relacionado com a Lei Municipal de Mudanças Climáticas, que também foi acolhida nesse substitutivo, foi prevista lei específica para determinar um fator de redução para as edificações que adotarem os princípios da sustentabilidade, que também deverá trazer outros incentivos fiscais;
- XXIII.** Para compor o cálculo do pagamento da outorga onerosa, propusemos no substitutivo a adoção de uma Tabela de Valores de Terrenos específica para a outorga onerosa que, embora baseada nos mesmos estudos que determinam o valor venal dos terrenos, passará a ser divulgada anualmente pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, ouvida a Comissão de Valores Imobiliários da Secretaria de Finanças;
- XXIV.** Outro instrumento que foi aperfeiçoado foi a transferência do direito de construir, de modo a garantir maior efetividade na sua utilização. Com a mudança da fórmula de cálculo da contrapartida, passará a ser viável para os proprietários de terrenos cedentes de potencial construtivo comercializá-los para empreendedores e, assim, preservar suas propriedades ou doá-las para o poder público. Com esse dispositivo, espera-se garantir a preservação do patrimônio cultural, a obtenção de terras para a implantação de parques, para a produção de HIS e para implantar melhoramentos vinculados à implantação de corredores de ônibus;
- XXV.** Os aspectos ambientais foram tratados de forma aprofundada nesse substitutivo, considerando a função estratégica que desempenham para o futuro da nossa cidade, região e planeta. Dado o caráter transversal do tema da sustentabilidade, ela está presente em diferentes capítulos e seções, merecendo destaque, entre outros:
- a.** A introdução da Rede Hídrica Ambiental como um elemento estruturador da proposta de ordenamento territorial, opção articulada com o Programa de Recuperação de Fundos de Vale e a criação de 168 novos parques na cidade;

- b. A reconfiguração das macroáreas que buscou compatibilizar as atividades urbanas e de desenvolvimento econômico com a proteção ambiental;
- c. A incorporação da Lei Municipal de Mudanças Climáticas e da Carta Geotécnica como referências fundamentais para as diretrizes do Plano Diretor;
- d. A redefinição do Sistema de Áreas Protegidas, Verdes e livres, que gera um necessário equilíbrio entre o construído e os espaços livres na cidade;
- e. Os incentivos às construções sustentáveis, à permeabilidade do solo e a manutenção de espaços livres e áreas verdes em propriedades privadas;
- f. A criação da Zona Rural e do Pagamento dos Serviços Ambientais, fundamentais para a contenção urbana e a garantia de proteção dos mananciais.

**XXVI.** O substitutivo traz procedimentos eficazes para garantir a aplicação dos instrumentos voltados a garantir a função social da propriedade, ou seja, para combater a retenção especulativa de terrenos ociosos, subutilizados e não utilizados, conforme determina o Estatuto da Cidade, priorizando as ZEIS, as áreas de transformação urbana e os distritos centrais, prevendo o instrumento, ainda, nos projetos urbanísticos a serem elaborados na Macroárea de Estruturação Metropolitana;

**XXVII.** Em relação ao tema da habitação de interesse social, o substitutivo busca adequar a legislação às atuais condições de financiamento e produção da habitação social e de mercado popular. Levando em conta a argumentação de todos os atores envolvidos, propusemos separar claramente as áreas destinadas prioritariamente para a HIS, em especial para a Faixa 1 (até três salários mínimos), onde a atuação do poder público é essencial para viabilizar a produção e o atendimento social, com subsídio dos programas federais, daquelas destinadas à produção para o chamado mercado popular ou setor econômico (Faixas 2 e 3, até 10 salários mínimos), onde o mercado pode atuar com financiamentos definidos pelas regras do FGTS. Em decorrência, foi criada uma nova Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 5), com foco nas Faixas 2 e 3, ficando as ZEIS centradas prioritariamente na faixa 1, onde se concentra as necessidades habitacionais da maioria da população;

**XXVIII.** Outro instrumento inovador que foi regulamentado foi a Cota de Solidariedade, proposta pelo PL 688/2013. Propusemos uma fórmula que atende ao interesse social, mas que oferece uma contrapartida ao empresário que promover um empreendimento com mais de 20 mil metros quadrados de área computável. Esse ficará obrigado a destinar 10% da área construída computável para HIS, podendo, em contrapartida, aumentar em 10% a área do empreendimento. Opcionalmente, ele poderá construir as HIS em outro terreno na mesma macroárea ou doar à Cohab um terreno com área equivalente a 10% da área do terreno utilizado no empreendimento, recebendo o mesmo benefício de acréscimo de 10% na áreas computável o seu empreendimento;

**XXIX.** Ainda em relação ao tema da habitação, o substitutivo propôs a criação de um Serviço Habitacional, voltado para os segmentos de renda muito baixa, assim como uma seção dedicada à regularização fundiária de assentamentos precários;

**XXX.** O substitutivo traz um capítulo inteiramente novo destinado ao desenvolvimento econômico sustentável, onde são tratados, além dos polos de desenvolvimento econômico e do polo de desenvolvimento rural, já apontados, uma seção dedicada ao fortalecimento da economia criativa, prevendo-se incentivo e a criação do primeiro polo ou distrito de economia criativa, e outra referente aos parques tecnológicos. Ambas as propostas relacionam-se com o enorme potencial de conhecimento, capacidade criativa e desenvolvimento científico tecnológico que São Paulo apresenta, que pode ser um elemento fundamental para a geração de emprego e renda no município, sobretudo se adotada uma estratégia territorial;

**XXXI.** Com a perspectiva de proteção de espaços culturais, afetivos e simbólicos de grande importância para a memória, a identidade e a vida cultural dos paulistanos, propusemos no substitutivo a criação de uma nova ZEPEC, destinada a garantir a manutenção desses espaços de modo concomitante com o desenvolvimento urbano, econômico e social. Buscando garantir sinergias entre esses espaços, foi proposta a criação de territórios culturais, sendo o primeiro na região situada entre a Avenida Paulista e a Luz;

**XXXII.** O substitutivo buscou ainda suprir lacunas apontadas no processo participativo, incluindo seções específicas para questões essenciais para a cidade, como a circulação de pedestres, a acessibilidade e a circulação de motocicletas, e aperfeiçoando outras, como a dedicada ao sistema cicloviário;



**XXXIII.** Outro aspecto a destacar é a proposição de um Plano Metropolitano Aeroviário, espaço que consideramos o mais adequado para debater e aprofundar a análise sobre a implantação e/ou desativação de aeródromos na cidade;

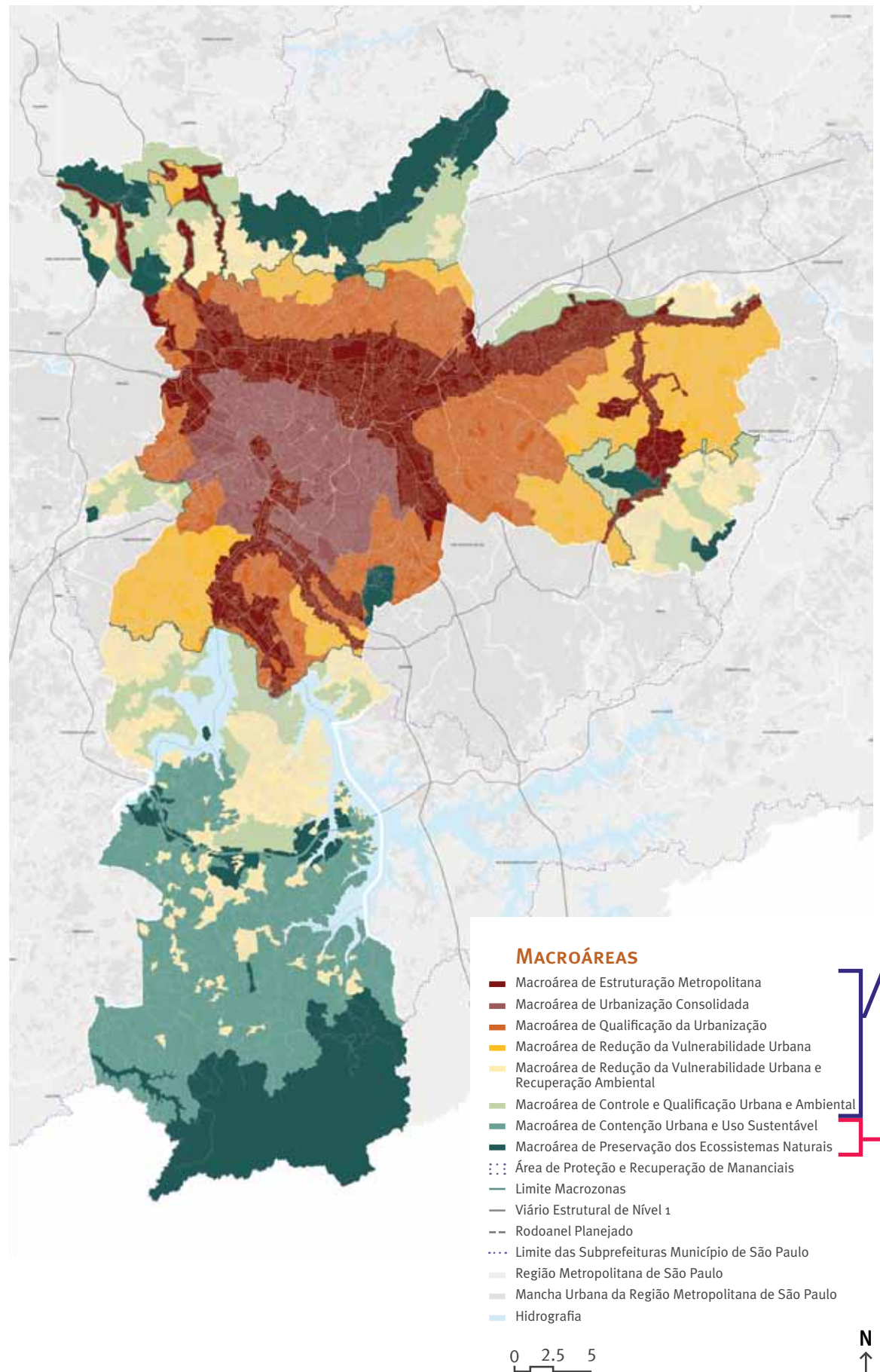
**XXXIV.** Em relação ao Sistema de Planejamento e Gestão Democrática, buscamos garantir maior participação da sociedade no Conselho Municipal de Política Urbana e no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Como se pode ver por essa breve síntese, a proposta apresentada nesse Substitutivo, que inclui cerca de 350 artigos, contempla as várias dimensões que um Plano Diretor Estratégico deve considerar e apresenta uma estratégia para enfrentar seus problemas e perspectivas futuras de São Paulo. Participar como relator, em conjunto com os demais vereadores da CPUMMA, do processo participativo e da formulação desse substitutivo foi uma experiência fantástica de reconhecimento de cidade e de busca de soluções para seus inúmeros problemas e conflitos.

Considerando que o Projeto de Lei 688/2013, agora na forma desse substitutivo, ainda deverá ser amplamente debatido em audiências públicas e nas demais instâncias desta Câmara Municipal e, sobretudo, em seu plenário, submeto essa texto a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

MACROÁREAS

As Macroáreas são áreas que tem 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 (veja Mapa e Quadro ao lado).



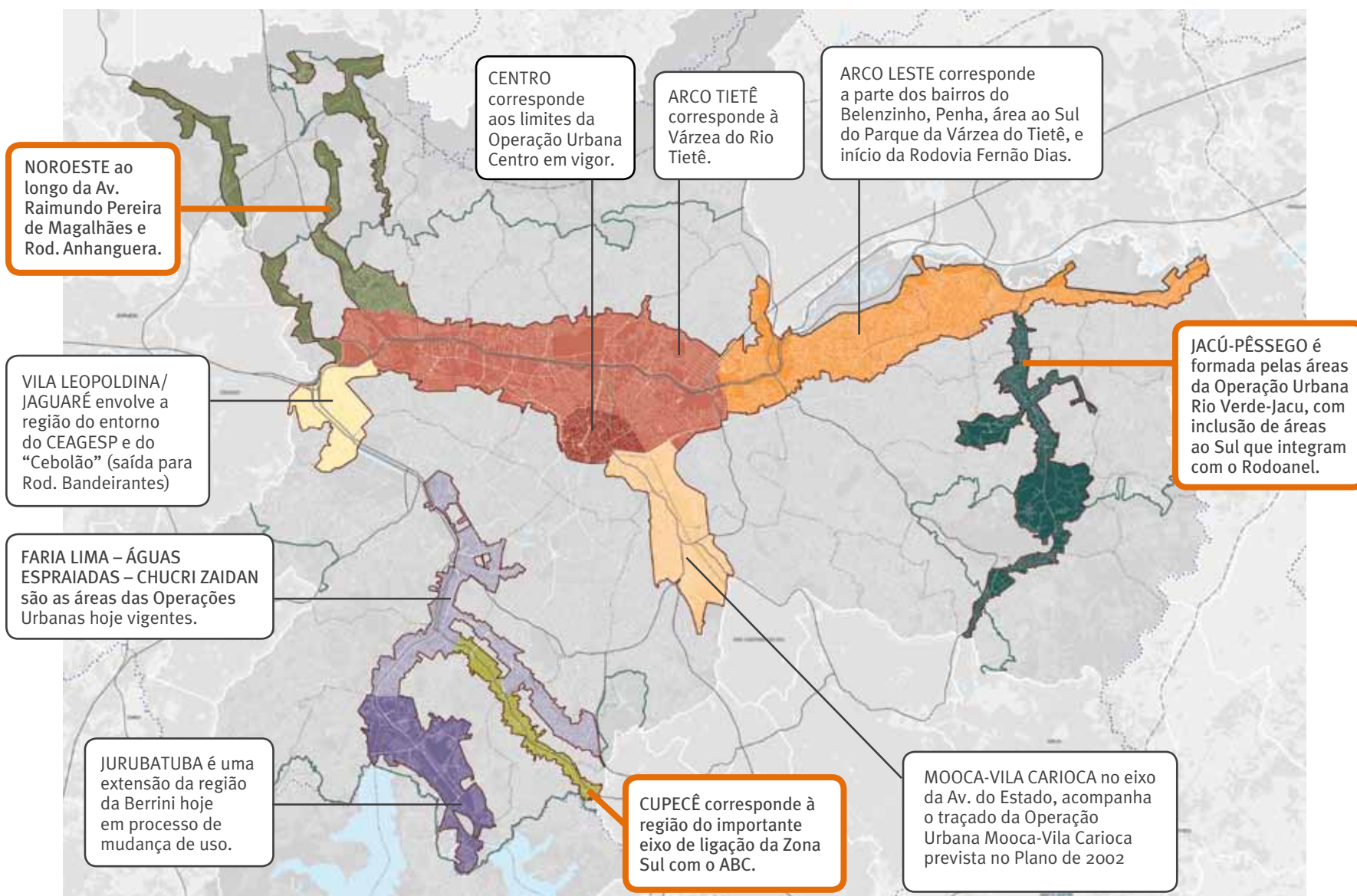
MACROZONA	MACROÁREA	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVO
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	Planície dos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí; Estruturada e próxima de eixos de mobilidade; Necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia.	Estimular o adensamento 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; Cuidar das áreas de risco à vida, prevendo 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!

MACROÁREAS	SETORES	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	SUBSETORES
ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	ORLA FERROVIÁRIA E FLUVIAL	Arco no entorno do centro expandido, onde existem grandes glebas ou terrenos ociosos ou subutilizadas.	Estruturar um processo de transformação planejado por projetos urbanísticos específicos, permitindo que a cidade possa crescer para dentro.	Arco Leste Arco Tietê Mooca-Vila Carioca Vila Leopoldina/Jaguaré Faria Lima/ Águas Espriaiadas / Chucri Zaidan Jurubatuba Jacu-Pêssego
	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.	Cupecê Noroeste
	CENTRAL	Região central da cidade que contém o centro histórico. É muito empregadora, possui comércio e serviços especializados.	Reabilitar a região central mantendo seus usos tradicionais, como comércio e serviços, e atrair novas atividades de caráter metropolitano.	Operação Urbana Centro e entorno

## SETORES DA MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA



## SETORES DA MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

O Plano subdividiu a Macroárea de Estruturação Metropolitana em Setores e Subsetores (ver Mapa ao lado). Para cada um deles previu objetivos específicos e determinou que terão planos urbanos, em uma escala mais local.

## ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Os Polos e Parques, por sua vez, correspondem a uma base territorial para o desenvolvimento de uma determinada política de desenvolvimento econômico. Seu perímetro nem sempre coincide com o dos Subsetores, deve ter um plano que define seus limites a partir da política que se quer implementar (ver Mapa ao lado). São eles os Polos de Desenvolvimento Econômico, Polos de Economia Criativa, Parques Tecnológicos e Polo de desenvolvimento econômico rural sustentável.

**POLO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO** tem como objetivo aproximar o trabalho da moradia, procurando atrair empresas. Para isso, é possível que se beneficiem do Programa de Incentivos Fiscais, a ser instituído por lei específica; além da isenção do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, no caso da implantação de empreendimentos não residenciais.

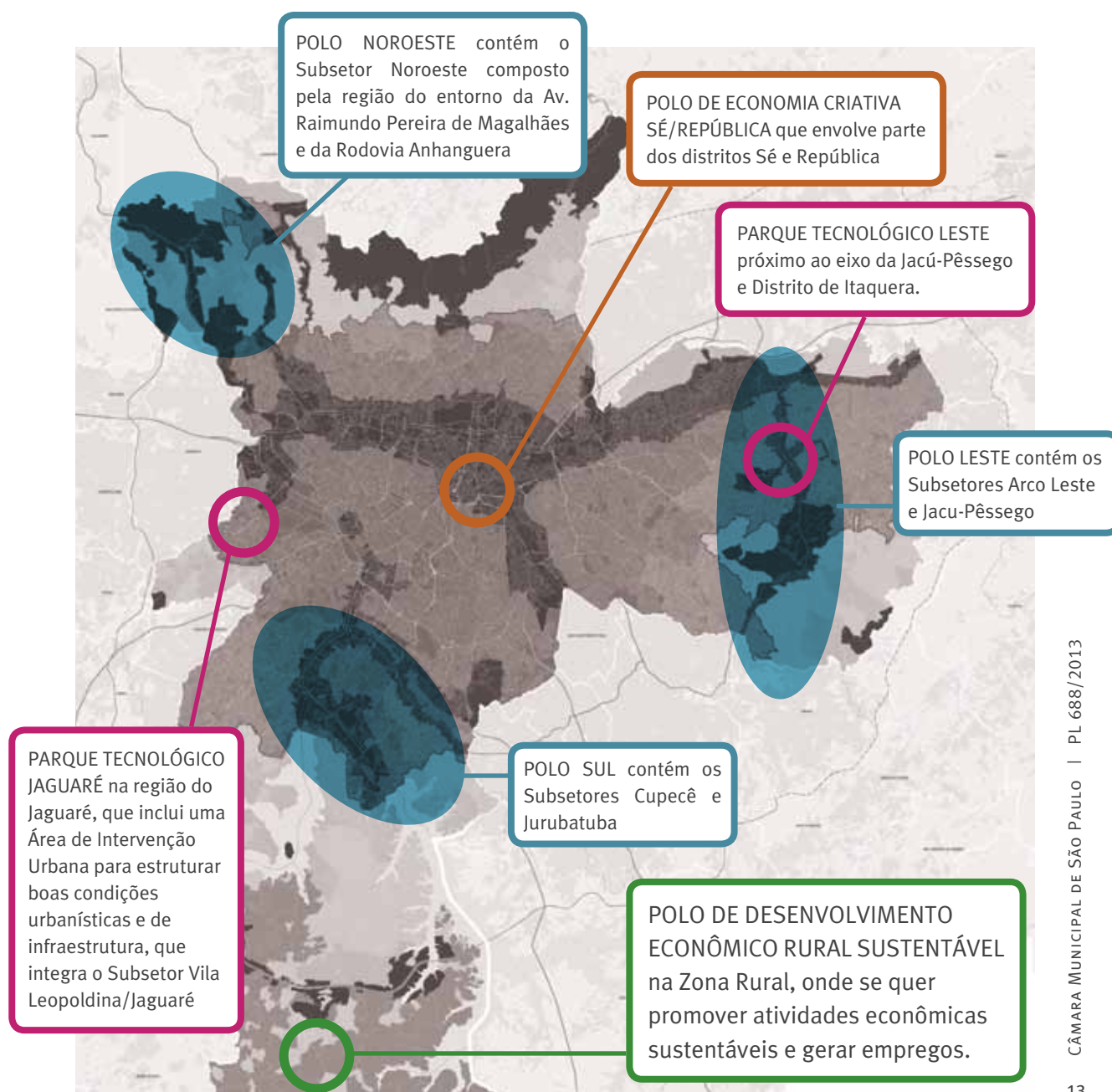
**POLOS DE ECONOMIA CRIATIVA** são territórios destinados às atividades econômicas que compõem a economia

criativa, entendida como produção de bens que utilizam o talento de indivíduos ou grupos para gerar emprego e distribuir renda. O Plano cria o Polo Sé/República e permite que os Planos Regionais possam criar outros novos. Estes também podem se beneficiar de isenções tributárias, simplificações na aprovação, etc.

**PARQUES TECNOLÓGICOS** são territórios para usos destinados à produção de conhecimento e para receber complexos tecnológicos.

**POLOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO RURAL SUSTENTÁVEL** são os territórios onde se quer promover atividades econômicas sustentáveis e gerar empregos na Zona Rural, reconhecendo o novo rural multi-funcional, que combina atividades agrícolas e não-agrícolas, estruturando as atividades agrícolas e de beneficiamento de produtos, bem como as atividades não-agrícolas, como ecoturismo.

## POLOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, DE ECONOMIA CRIATIVA E PARQUES TECNOLÓGICOS



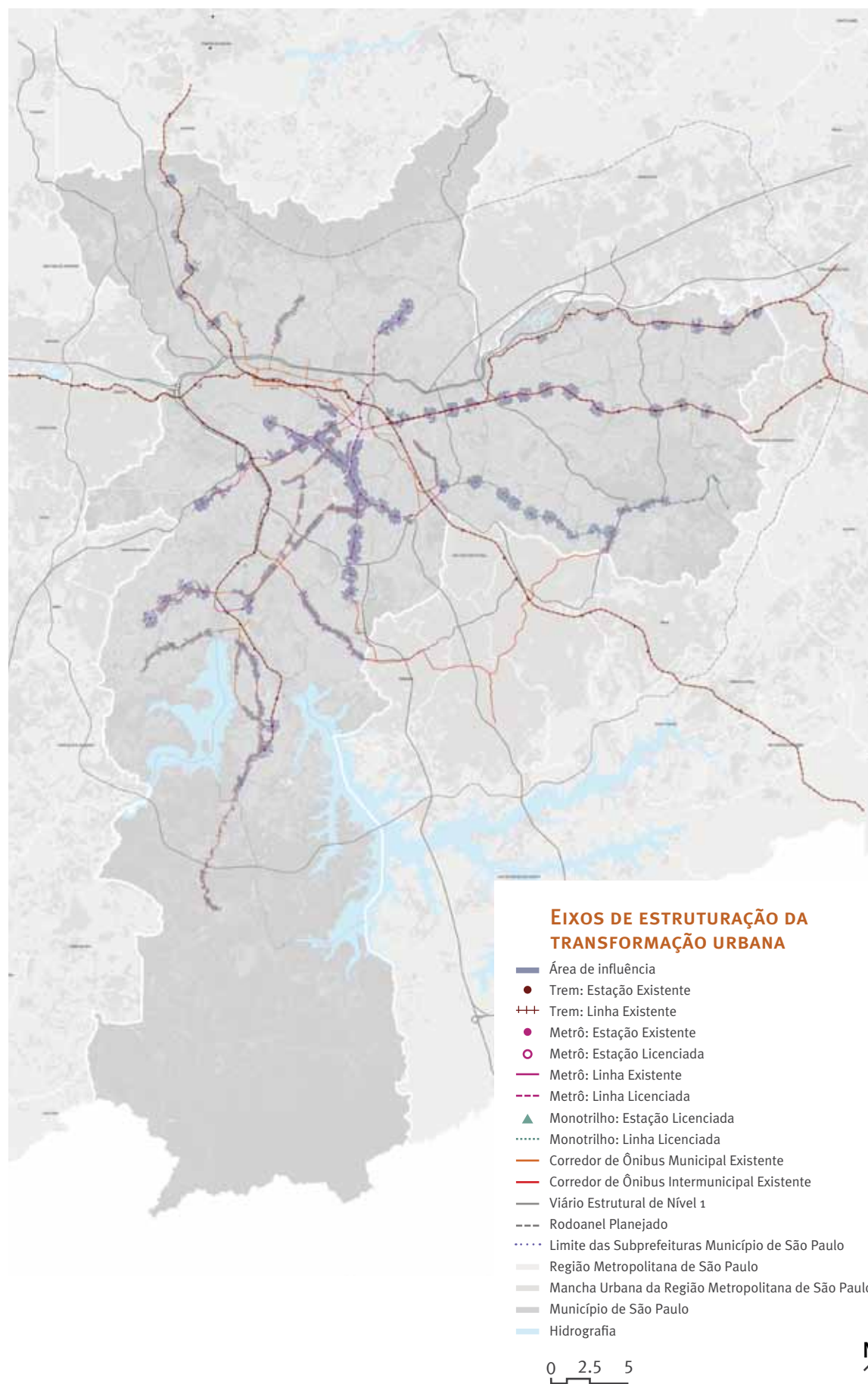
## EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

O tema da mobilidade orienta uma das principais propostas do Plano: que haja um melhor e maior aproveitamento do solo urbano ao longo dos eixos e terminais de acesso dos transportes coletivos de alta e média capacidade. Para isso, cria os **Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**.

## O QUE PODE DENTRO DOS EIXOS

- ▶ **construir mais que em outros lugares da cidade**, pois é onde incide o maior coeficiente de aproveitamento máximo, igual a 4 vezes a área do terreno, nas áreas de influência das linhas de ônibus, num raio de aproximadamente 150 m, e nas áreas de influência das estações de metrô e trem, num raio de cerca de 400 m. Tudo isso sem limite de gabarito das construções;
- ▶ **ter mais gente morando**, por meio da aplicação da Cota Parte, que promove o adensamento construtivo com adensamento populacional;
- ▶ **ter menos carros nas ruas**, ofertando transporte coletivo e restringindo a construção de muitas garagens;
- ▶ **equilibrar oferta de emprego e moradia**, estimulando usos não residenciais geradores de emprego onde há concentração de moradia, e vice-versa, por meio de descontos na Outorga Onerosa do Direito de Construir;

O Plano estabelece quais serão os Eixos onde a transformação urbana pode acontecer imediatamente após a aprovação do plano (ver Mapa abaixo).

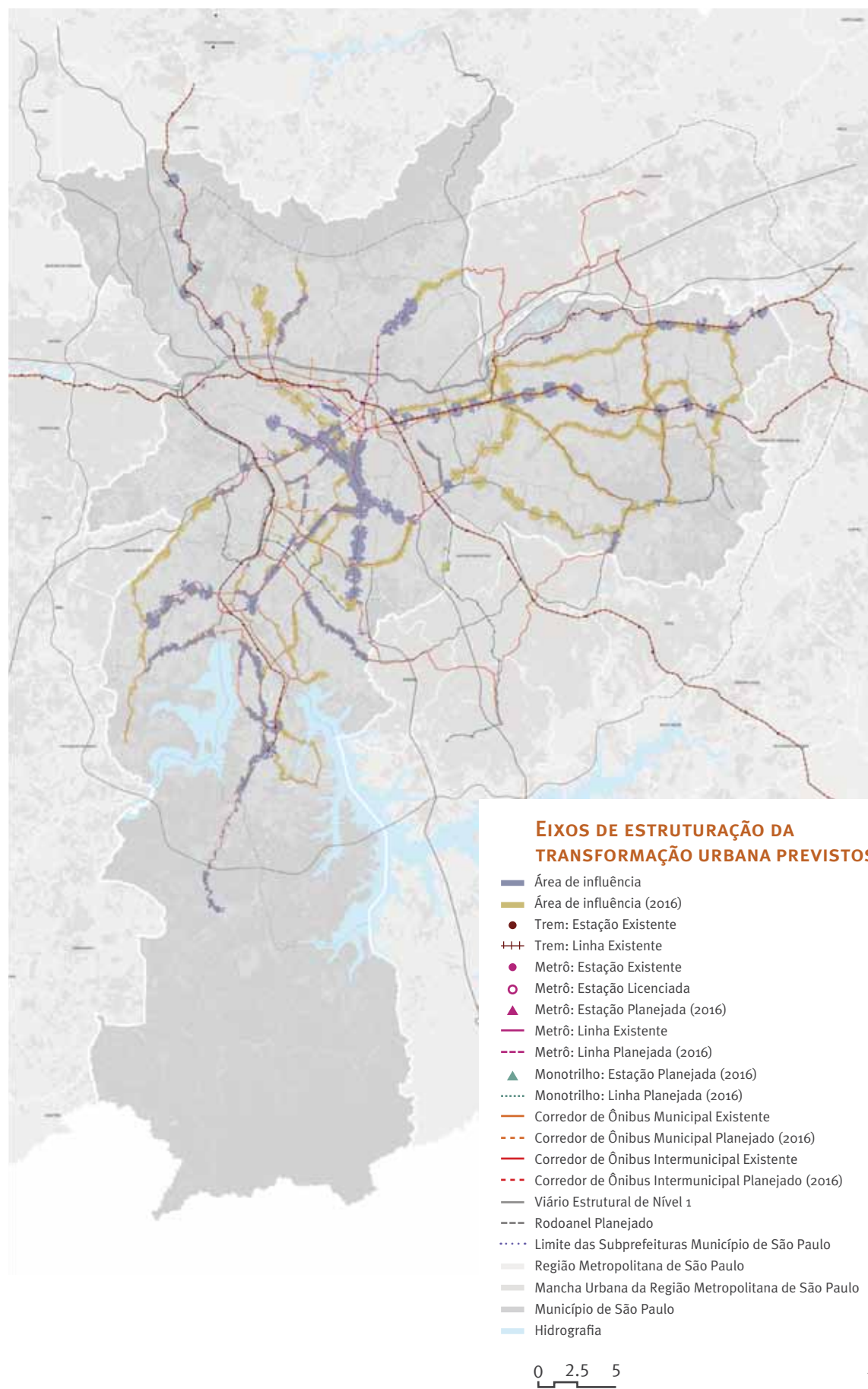


- ▶ **estimular a produção imobiliária por meio de descontos na cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir**, não computando algumas áreas para efeitos do cálculo da área construída computável para a cobrança quando o pavimento térreo é em pilotis; quando não houver fechamento desse; quando o uso do **pavimento térreo das edificações for de uso comum**; entre outros;
- ▶ além de **qualificar e ampliar os espaços públicos**, através da determinação de **fachadas ativas** no térreo dos edifícios; da **exigência de destinação de parte da área do lote para fruição pública no térreo do empreendimento** ou, ainda, da **exigência de doação de áreas públicas** nos casos dos imóveis com áreas maiores que 20 mil m<sup>2</sup>.

## O QUE PODE FORA DOS EIXOS

- ▶ O coeficiente de aproveitamento básico corresponde a uma vez a área do terreno; e **o coeficiente de aproveitamento máximo** duas vezes a área do terreno, com exceção das Macroáreas em Zona Rural que possuem coeficientes de aproveitamentos menores;
- ▶ O coeficiente de aproveitamento máximo pode ser maior que 2, nos Eixos de Desenvolvimento; nas Operações Urbanas Consorciadas, que podem determinar, de acordo com sua lei específica, qual o valor máximo a ser atingido, até 4 vezes a área do terreno; e nas Zonas Especiais de Interesse Social que, dependendo da Macrozona que estiver inserido, também pode chegar a 4;
- ▶ **As construções não podem ser maiores que 28 m de altura e terem mais de 8 pavimentos**, além do térreo.

Os eixos previstos no Mapa abaixo já estão incluídos na lei, mas somente quando forem iniciadas as obras dos novos corredores e linhas de metrô, os novos índices construtivos começaram a valer, a partir de um Decreto do Prefeito.



## CONTENÇÃO DA EXPANSÃO URBANA E PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE NATURAL

O crescimento da cidade “para dentro” exige a contenção da expansão horizontal, por meio da promoção de usos econômicos sustentáveis, além da recuperação das áreas já ocupadas. Esses objetivos estão definidos para a Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, especialmente com a recriação da Zona Rural.

Mas as áreas já urbanizadas não podem ficar como estão, é preciso também garantir a reserva de áreas verdes e livres e a recuperação do meio ambiente natural em volta dos cursos d’água, nas áreas muito íngremes, abrindo espaços para que a natureza possa coexistir com a ocupação urbana, até para que os cidadãos possam usufruir dela mais cotidianamente.

## UMA ZONA RURAL MODERNA!

Para estruturar a combinação de usos agrícolas e não-agrícolas e manter o modo de vida, a cultura e a paisagem rural ao Sul do município, o Substitutivo propôs:

- ▶ **Recriar a Zona Rural**, com o objetivo de reconhecer as atividades agrícolas e não-agrícolas do novo rural multi-funcional. Por um lado, procura estimular o beneficiamento dos produtos agrícolas e facilita a obtenção de recursos de programas federais, além de afastar usos urbanos que pressionam para uma mudança de uso. Por outro, procura estimular os usos não-agrícolas, geradores de renda, como o ecoturismo, além do pagamento por serviços ambientais;
- ▶ **O Polo de Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável**, já comentado na página 13;
- ▶ **Conter a abertura de novos loteamentos urbanos na Zona Rural**, evitando a expansão horizontal da cidade.

## 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, já é um passo muito eficiente para evitar as mudanças climáticas. Mas o Plano foi além, e previu:

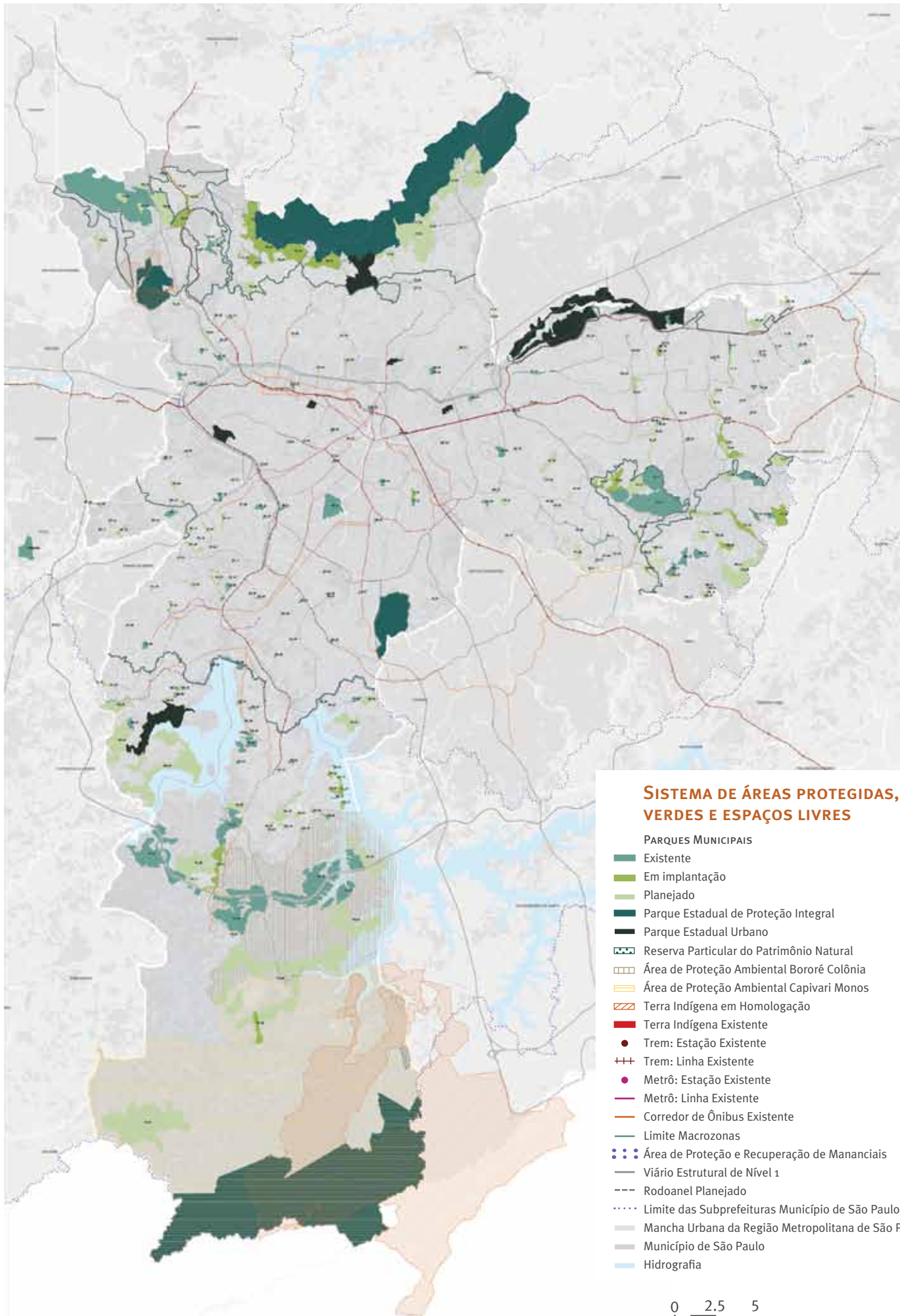
- ▶ **O Pagamento por Serviços Ambientais nas Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAMs**, que permite que a Prefeitura possa pagar aos proprietários que mantém, restabelecem ou recuperam os ecossistemas. Considera que os proprietários devem receber para preservarem os recursos naturais de seus imóveis, pois estes prestam serviços ao mundo que vivemos, como a proteção e a disponibilidade de água, em qualidade e quantidade para beber, a regulação do clima, a biodiversidade, a fertilidade, a paisagem, entre outros;
- ▶ A necessidade de que **as normas que serão revisadas a partir deste Plano Diretor, estabeleçam exigências e estímulos às construções sustentáveis**, ao uso racional da água, entre outros;
- ▶ A possibilidade de uma **lei específica estabelecer um fator de redução da cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir**, estimulando empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis.

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

Para garantir áreas verdes e livres e estimular a preservação de imóveis privados onde há maiores manchas de vegetação significativa preservada, o Plano propôs:

- ▶ **Criação de 178 novos parques na cidade;**
- ▶ **Transformar as ZEPAMs** para que sejam mais atrativas para os proprietários, **incorporando a possibilidade de pagamento por serviços ambientais prestados;**
- ▶ **Possibilitar que haja a doação das áreas de ZEPAMs da Macrozona de Estruturação e Qualificação** para o poder público **através da Transferência de Potencial Construtivo;** e
- ▶ **Ampliar as áreas livres públicas quando acontecerem transformações ao longo dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**, compensando o adensamento construtivo permitido, por meio da exigência de doação de áreas públicas nos imóveis maiores que 20 mil m<sup>2</sup>.





**SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, VERDES E ESPAÇOS LIVRES**

- PARQUES MUNICIPAIS**
- Existente
  - Em implantação
  - Planejado
  - Parque Estadual de Proteção Integral
  - Parque Estadual Urbano
  - Reserva Particular do Patrimônio Natural
  - Área de Proteção Ambiental Bororé Colônia
  - Área de Proteção Ambiental Capivari Monos
  - Terra Indígena em Homologação
  - Terra Indígena Existente
  - Trem: Estação Existente
  - Trem: Linha Existente
  - Metrô: Estação Existente
  - Metrô: Linha Existente
  - Corredor de Ônibus Existente
  - Limite Macrozonas
  - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
  - Viário Estrutural de Nível 1
  - Rodoanel Planejado
  - Limite das Subprefeituras Município de São Paulo
  - Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
  - Município de São Paulo
  - Hidrografia

0 2.5 5



## RESERVA, AQUISIÇÃO DE TERRA E PRODUÇÃO DE MORADIA POPULAR

Para prever e viabilizar a produção massiva de habitação social em localizações privilegiadas, por terem urbanização de boa qualidade e ofertarem empregos, este Substitutivo propôs algumas estratégias:

- ▶ **ampliação e revisão dos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS sobre áreas subutilizadas ou vazias** sobre todas as macroáreas urbanas e sobre os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
- ▶ **diferenciação das “ZEIS de vazios”**, em duas direções:
  - dando especial atenção especial para as famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos, que correspondem à maior fatia das necessidades habitacionais, aumentando o percentual obrigatório de produção de Habitação de Interesse Social - HIS para essa faixa de renda (HIS 1) em 60%, especialmente nas “ZEIS de vazios” (ZEIS 2 e 3);
  - e criando a ZEIS 5, com maiores percentuais de área para produção de Habitação de Mercado Popular – HMP (renda familiar entre 6 e 10 salários mínimos) e menores para HIS.
- ▶ **previsão de um novo instrumento, a Cota de Solidariedade**, que estabelece que, na aprovação de um empreendimento imobiliário de grande porte – com área computável maior que 20 mil m<sup>2</sup> – ou na implantação de planos e projetos urbanísticos, sejam doadas, no mínimo 10% da área construída para a produção de habitação de interesse social do tipo HIS 1 (renda familiar de 0 a 3 salários) e HIS 2 (renda familiar de 3 a 6 salários).

Se o promotor não quiser fazer na mesma área, ele pode fazer empreendimento de HIS com no mínimo a mesma área construída em outro terreno, ou doar à Prefeitura terreno com área equivalente a 10% da área do terreno do empreendimento, desde que isso se dê dentro da mesma Macroárea. Neste caso, o estímulo ao empreendedor será que ele possa acrescer 10% de área computável, desde que pague Outorga Onerosa do Direito de Construir;

- ▶ **exigência de que no mínimo 30% dos recursos do FUNDURB sejam utilizados para aquisição de imóveis** nas Macroáreas de Estruturação Metropolitana e de Qualificação da Urbanização Consolidada, **preferencialmente classificados como ZEIS 3;**

- ▶ **exigência de que no mínimo 25% dos recursos arrecadados nas Operações Urbanas Consorciadas sejam destinados para a compra de terrenos para a produção de habitação de interesse social** preferencialmente no perímetro expandido destas.

Com estas estratégias de obtenção de recursos para compra de terrenos (recursos dos fundos da Outorga Onerosa e das Operações Urbanas) e de doação de terrenos públicos (Cota de Solidariedade), o município viabilizaria os terrenos e a produção habitacional aconteceria articulada com os programas federais e estaduais disponíveis, através de iniciativas privadas e públicas.

Outros estímulos para **produção de empreendimentos de habitação de interesse social – EHIS** são: isenção do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir dentro e fora de ZEIS; e a possibilidade de não descontar o potencial construtivo utilizado em EHIS do estoque de potencial do Distrito, permitindo produzir em áreas onde este já se esgotou.

## INSTRUMENTOS QUE EXIGEM O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O Plano prevê a aplicação dos instrumentos associados ao cumprimento da função social da propriedade, como por exemplo:

- ▶ **Os que pressionam os proprietários em ZEIS 2, 3 e 5 a darem um uso, parcelarem ou edificarem em seus imóveis**, conhecidos como Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- ▶ **A Arrecadação dos Bens Abandonados por 3 anos**, através de sua incorporação como propriedade municipal, caracterizando abandono, entre outros, pelo fato do proprietário não ter pago tributos, como o IPTU.

## SEGURANÇA DA POSSE

O Plano incorporou novas regras para a urbanização e regularização fundiária na direção da garantia da segurança da posse:

- ▶ **Ampliou o número de ZEIS de áreas ocupadas**, reconhecendo o direito à moradia para estas comunidades;
- ▶ **Nos casos de remoção de população moradora de áreas precárias e irregulares para intervenções públicas**, como obras, **estas deverão ser atendidas com uma habitação de interesse social na mesma região ou Macroárea.**

## CONSELHO GESTOR E PLANO DE INTERVENÇÃO EM ZEIS

Todas as ZEIS, com exceção da ZEIS 5, deverão ter Plano de Intervenção e Conselho Gestor compostos por representantes dos atuais e futuros moradores, do Executivo e da sociedade civil, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas.

Nas ZEIS já ocupadas, os Conselhos podem ser criados a partir da iniciativa dos moradores, desde que formalizem a adesão de ao menos 20% dos moradores da área, mesmo que ainda não tenha representantes do poder público. E eles devem obrigatoriamente estar funcionando para que se inicie a elaboração do plano de intervenção na área.

## TIPOS DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

As ZEIS são áreas onde predominantemente deve-se reconhecer ou fazer novas habitações de interesse social, seja em áreas já ocupadas por assentamentos populares precários, informais – conhecidas como “ZEIS de regularização” –, seja em áreas vazias, de preferência inseridas em regiões dotadas de infraestrutura – “ZEIS de vazios”. As ZEIS propostas são de 5 tipos (ver Mapa ao lado):

**ZEIS 1** – áreas ocupadas por população de baixa renda, onde há interesse regularizar, produzir HIS e fazer equipamentos públicos, incluindo favelas e loteamentos irregulares;

**ZEIS 2** – áreas vazias, subutilizadas ou não edificadas destinadas para produção de HIS;

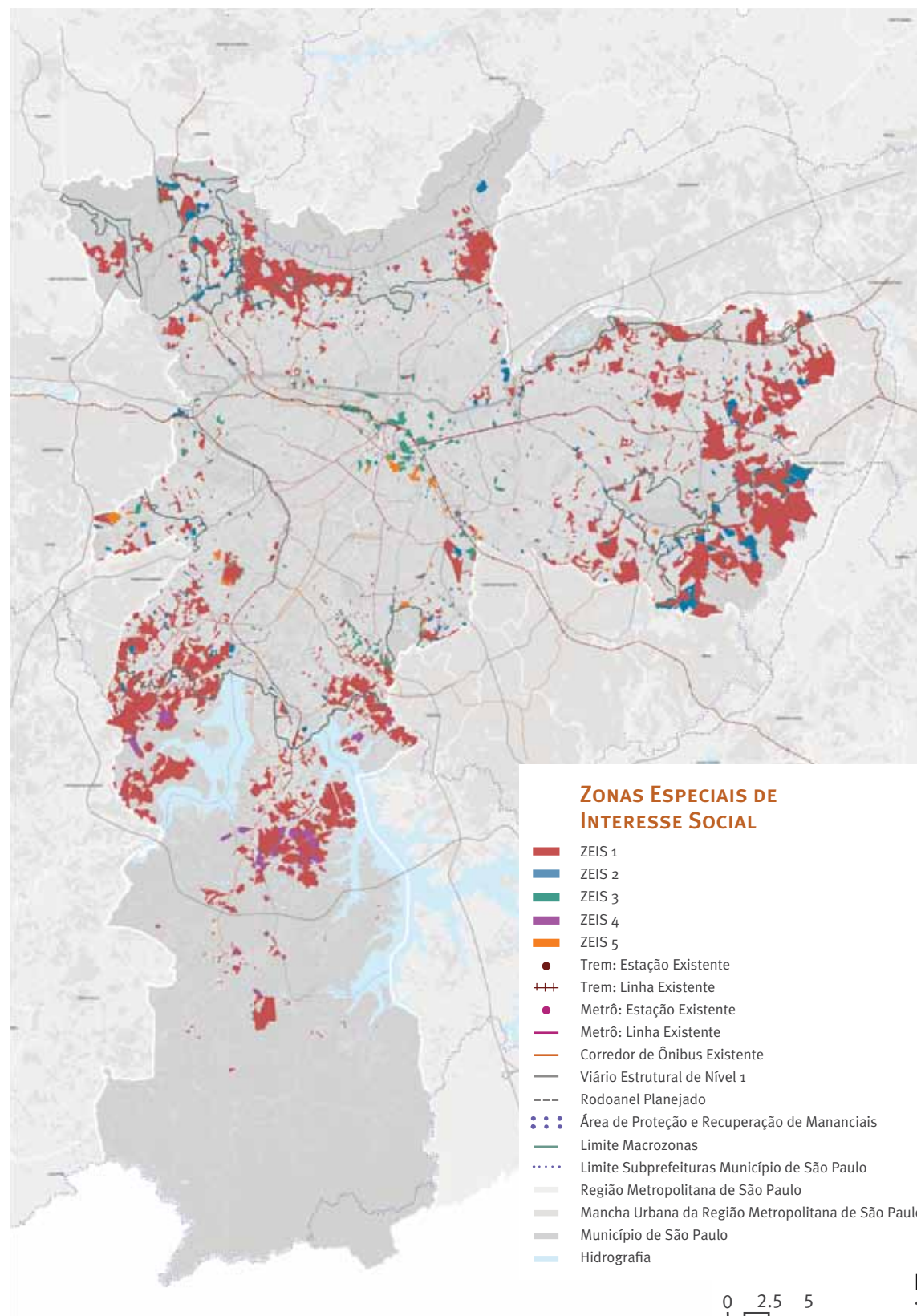
**ZEIS 3** – áreas que concentram imóveis encortiçados, edifícios, glebas ou lotes não

utilizados ou subutilizados, bem localizados, em áreas centrais e com boa oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos;

**ZEIS 4** – áreas ocupadas por população de baixa renda, onde há interesse regularizar, produzir HIS e fazer equipamentos públicos, incluindo favelas e loteamentos irregulares, localizadas em áreas mais

periféricas e de proteção de mananciais.

**ZEIS 5** – áreas vazias, subutilizadas ou não edificadas destinadas à produção de HIS e HMP. Assim, vê-se que a ZEIS 3 a ZEIS 5 são parecidas, a diferença está no que será produzido em cada uma, se um percentual mais alto de HIS 1 ou mais alto de HMP.



## PRÓXIMOS PASSOS

Agende-se para os próximos passos!

Estão previstas audiências públicas gerais, regionais e temáticas durante o mês de abril.

### AUDIÊNCIAS TEMÁTICAS E REGIONAIS

- ▶ **14/ABR, 19H ÀS 22H** – Audiência Regional Norte – Subprefeitura de Santana – Av. Tucuruvi, 808
- ▶ **15/ABR, 9H ÀS 14H** – Audiência Temática – Meio Ambiente – Câmara Municipal, Plenário Prestes Maia
- ▶ **15/ABRIL, 19H ÀS 22H** – Audiência Regional – Sul – CEU Meninos – R. Barbinos, s/n
- ▶ **16/ABR, 9H ÀS 13H** – Audiência Temática – Habitação – Câmara Municipal, Salão Nobre, 8º andar
- ▶ **16/ABR, 19H ÀS 22H** – Audiência Regional – Centro-Oeste – Faculdade Sumaré – R. Capote Valente, 1.121
- ▶ **17/ABR, 9H ÀS 13H** – Audiência Temática – Mobilidade – Câmara Municipal, Salão Nobre, 8º andar
- ▶ **17/ABR, 19H ÀS 22H** – Audiência Regional – Leste – SENAI – R. Bresser, 2.315

Para saber mais, acesse o site que contém a Proposta de Substitutivo do Plano Diretor Estratégico (PL 688/2013), com texto na íntegra, quadros anexos e mapas, além do Parecer do Relator: <http://planodiretor.camara.sp.gov.br/wp/>

#### ELABORAÇÃO DO SUBSTITUTIVO DO PL 688/13

##### COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

ASSESSORIA DO VEREADOR NABIL BONDUKI (*relator*): Aline Viotto, André Ramos, Daniela Zilio, Maria Lúcia Bellenzani, Edilson Mineiro, José Eduardo Segatto, José Carlos Gomes Alves, Rosário Ramalho, Silvia Maragliano, Rossella Rossetto (*coordenação*).

#### COLABORAÇÃO NA ELABORAÇÃO DO SUBSTITUTIVO DO 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 Naves.

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

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

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

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

SECRETARIA DA COMISSÃO: Inamar Alves de Souza, Aparecido Ferreira, Gabriel Ribeiro, Maria Teresa Afonso da Silva.

Agradecemos as valiosas contribuições por meio de estudos, simulações, levantamentos e mapeamentos das demandas, bem como pelas análises e sugestões ao texto por parte das equipes técnicas da Prefeitura do Município de São Paulo, coordenadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, com destaque para as Secretarias de Habitação, do Verde e Meio Ambiente, de Licenciamento, da Cultura, de Serviços e Obras, do Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo, SPUrbanismo, ANLURB e Subprefeituras.

#### CRÉDITOS DA PUBLICAÇÃO

COORDENAÇÃO GERAL: Vereador Nabil Bonduki

COORDENAÇÃO EDITORIAL: Paula Freire Santoro

TEXTOS: Nabil Bonduki e Paula Freire Santoro

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO: Mila Santoro

MAPAS OFICIAIS ANEXOS ao Substitutivo do PL 688/13: elaboração e coordenação PMSM/SMDU

DEMAIS MAPAS: Kleber Silveira (CEM/ CEBRAP)

FOTOS: Câmara Municipal de São Paulo

COLABORAÇÃO: Rossella Rossetto, Daniela Zilio, André Ramos e Diretoria de Comunicação Externa (CMSP)

Câmara Municipal de São Paulo

Viaduto Jacareí, 100 - Bela Vista, São Paulo - SP

CEP 01319-900

[www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br)