

PARAISÓPOLIS



Assentamento precário

BROOKLIN



Área residencial não verticalizada

► CAPA

uma só CIDADE

Entenda por que o Plano Diretor é a única ferramenta capaz de diminuir as distorções do solo paulistano

► VANESSA CORREA

TATUAPÉ



Bairro que sofreu verticalização intensa

PANAMBY



Condomínios de luxo, próximos ao Morumbi



Falta planejamento para São Paulo. Esse bordão, repetido desde os botecos mais simples da zona leste até os refinados restaurantes dos Jardins, é parcialmente verdadeiro. A cidade tem, sim, seus planos. O maior deles é o Plano Diretor Estratégico, de 2002.

Mas esse plano, que serve para orientar os diferentes aspectos da vida na metrópole — educação, meio ambiente, desenvolvimento, transporte —, produziu poucas mudanças no padrão de ocupação do solo paulistano.

O mais correto, então, é dizer que a cidade de São Paulo não implanta o planejamento que possui.

A oportunidade de mudar isso é agora. Neste ano, a prefeitura vai começar a revisar o Plano Diretor vigente há dez anos. O desafio é elaborar uma minuta de lei, que dê conta das distorções de sempre e das transformações recentes. O projeto está entre as prioridades da Câmara, onde a gestão Haddad (PT) tem maioria.

Há consenso entre mercado imobiliário, urbanistas e cidadãos de que a mobilidade é a questão mais urgente. Todos concordam, em maior ou menor grau, que é preciso diminuir os deslocamentos diários, aproximando moradores e empregos.

Mas a partir disso surgem os conflitos. Enquanto prefeitura e urbanistas buscam trazer mais moradores para as áreas desenvolvidas (adensar), entidades que defendem os bairros mais ricos querem regras rígidas para a chegada de mais prédios. Já o mercado brigará por mais flexibilidade.

“É preciso criar parâmetros de qualidade para o adensamento. Não adianta botar todo mundo pendurado um no pescoço do outro se não tem área verde, escola, transporte”, diz Lucila Lacrete, do Movimento Defenda São Paulo, que reúne cem associações de bairro das regiões sul e oeste. ▶



O QUE É o plano diretor



O Plano Diretor organiza o crescimento da cidade e aplica direitos e mecanismos presentes na Constituição e no Estatuto da Cidade

1 CONSTITUIÇÃO (1988)

Condiciona o direito de propriedade à função social do imóvel, ou seja, à satisfação das necessidades dos habitantes da cidade, como o direito a moradia digna e o acesso a terra urbana, saúde, educação, transporte, serviços públicos, infraestrutura, saneamento ambiental, trabalho, lazer e cultura

2 ESTATUTO DA CIDADE (2001)

Lei federal, regulamentou o capítulo de política urbana da Constituição. Criou mecanismos para a aplicação dessa política, obrigou cidades com mais de 20 mil habitantes a ter plano diretor e exigiu participação popular na elaboração de planos e projetos urbanos

O trânsito e a violência são dois grandes vilões da capital. Mas, para resolvê-los, não basta ter uma estratégia para melhorar o fluxo de veículos e outra para conter o crime. Os problemas das metrópoles precisam ser tratados em conjunto, pois muitas vezes eles têm a mesma origem.

É o caso do trânsito e da violência, em grande parte gerados pela separação entre a população pobre, na periferia, e a rica, que vive nos bairros mais centrais, com melhores empregos, escolas, hospitais, lazer e transporte.

Essa separação gera distorções. Todo dia, cerca de 3 milhões de pessoas se deslocam da zona leste até o centro expandido para trabalhar. Daí o trânsito e a superlotação de ônibus e metrô.

E quando a população de menor renda fica confinada à periferia, onde as oportunidades são escassas, ela tende a continuar pobre. Isso contribui para a desigualdade social e a violência.

Para resolver essas questões, é necessário um plano urbanístico que considere os aspectos conjuntamente. Isso é o Plano Diretor. ►

2.1 REGULAMENTAÇÃO

Regulamentou a aplicação do IPTU progressivo para edifícios e terrenos subutilizados e a construção obrigatória em terrenos vazios, que já eram previstos na Constituição

2.2 NOVOS INSTRUMENTOS

Entre os instrumentos criados pelo estatuto estão a usucapião para imóveis urbanos e a possibilidade de demarcar áreas da cidade e reservá-las à habitação social, as ZEIS





3 PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO (2002)

Lei municipal que organiza o crescimento e o funcionamento da cidade. Diz quais são os objetivos para as regiões e identifica instrumentos e ações para realizá-los



Ilustrações Reni Aguiar

4 LEI DE ZONEAMENTO (2004)

Detalha a aplicação das diretrizes do Plano Diretor no solo da cidade



3.1 POLÍTICAS PÚBLICAS

Dá diretrizes para as políticas públicas de desenvolvimento econômico, emprego, saúde, qualidade de vida, educação, meio ambiente, desenvolvimento urbano etc.



3.2 PLANO URBANÍSTICO

Dá diretrizes para o sistema viário, áreas verdes, espaços públicos, transportes



3.2.1. MACROZONEAMENTO

Define os principais tipos de zonas da cidade (macrozonas de proteção ambiental, de urbanização consolidada, em consolidação, em desenvolvimento e áreas a serem reestruturadas) e os objetivos para cada uma delas. Também divide a cidade em zonas de uso residencial, industrial e misto

4.1 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Cria 29 zonas de uso e ocupação do solo distintas. Cada zona especifica que tipo de empreendimento pode haver ali (residencial, comercial, de serviços ou uso misto) e o quanto e como pode ser construído nos lotes



4.2 PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS

Cada uma das 31 subprefeituras tem um plano. Eles subdividem a região de acordo com as 29 zonas e dão parâmetros como altura de prédios e quanto do terreno pode ser ocupado

OS OBJETIVOS

A revisão do Plano Diretor vai tentar tirar do papel mecanismos que já estão previstos no plano de 2002 e dar mais ênfase à questão da mobilidade

Urbanistas, mercado imobiliário, prefeitura e população têm visões diferentes sobre a cidade. Mas todos concordam em um aspecto: a questão da mobilidade urbana é urgente.

Por isso, um dos principais objetivos do próximo Plano Diretor é priorizar o transporte público e aproximar moradores e empregos. A intenção é trazer mais pessoas para viver perto de onde há grande oferta de trabalho e infraestrutura, como as antigas regiões industriais do Brás. Ao mesmo tempo, é preciso levar oportunidades de trabalho para a periferia.

Embora esses objetivos já apareçam no plano em vigor, é preciso aprimorar os instrumentos disponíveis para que se concretizem.

Criar mecanismos para que comércio, serviços e moradias estejam próximos um do outro também aparece como meio de melhorar a mobilidade. Essa aproximação, conhecida como uso misto, evita que as pessoas tenham de usar o carro até para comprar pãozinho, por exemplo.

“O modelo em que as atividades comerciais devem estar nos bairros mais consolidados, e a habitação social, na periferia, veio do começo do século 20. Há consenso de que esse modelo está esgotado. Pior, na verdade nunca deveria ter sido implantado”, diz o urbanista e vereador Nabil Bonduki (PT). ►

Distritos residenciais ou altamente verticalizados com ótimas condições de urbanização, altas taxas de emprego e trânsito. População de alta renda

OBJETIVOS

Conter adensamento, verticalização e grandes empreendimentos, como shoppings

COMO FAZER

- **Outorga onerosa do direito de construir** - Se um empreendedor quiser erguer um prédio residencial com área total acima do limite básico, ele terá que comprar esse direito da prefeitura, que usa o dinheiro para fazer melhoramentos viários
- **Manutenção do zoneamento restritivo** - Comércio ou serviços só são permitidos em vias específicas de bairros residenciais

Tem infraestrutura incompleta, poucos equipamentos culturais, comércio e serviços; favelas e baixa taxa de emprego

OBJETIVOS

Gerar empregos, estimular a habitação popular, criar novas centralidades e melhorar o transporte coletivo

COMO FAZER

- **ZEIS 1 e 2** - Favelas consolidadas recebem urbanização da prefeitura e equipamentos sociais e culturais; 40% dos apartamentos construídos por empreendedores devem atender famílias com renda de até seis salários mínimos em terrenos demarcados para isso
- **Áreas de intervenção urbana e polos de centralidade** - No entorno de estações de trem e metrô, a prefeitura faz intervenção e incentiva a chegada de mais moradores, comércio e escritórios. Isso ajuda a diminuir os deslocamentos e o aumentar o acesso ao transporte

Tem reservas florestais e biológicas e parques

OBJETIVOS

Permitir apenas pesquisa, ecoturismo e educação ambiental

COMO FAZER

- **Zoneamento ambiental** - A prefeitura delimita em que áreas e sob quais condições pode haver construções

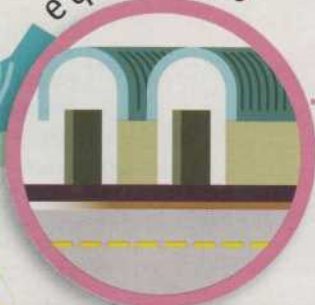
urbanização consolidada

urbanização e qualificação

proteção integral



reestruturação e qualificação



Tem galpões industriais ociosos e/ou áreas degradadas que sofreram esvaziamento populacional

OBJETIVOS

Estimular o uso habitacional

COMO FAZER

- **Operações urbanas** - Uma área delimitada ganha regras específicas que permitem mais prédios. A prefeitura vende esse direito aos empreendedores e, com o dinheiro, faz obras de melhorias viárias, de transporte público e cria áreas verdes

- **IPTU progressivo** - A prefeitura pode cobrar IPTU mais caro a cada ano de um prédio desocupado e, após cinco anos, desapropriar esse imóvel

urbanização em consolidação



Área com um grau básico de urbanização que apresenta taxas de emprego e condições socioeconômicas intermediárias

OBJETIVOS

Estimular a ocupação integral do território

COMO FAZER

- **Parcelamento e edificação compulsórios** - A prefeitura induz proprietários a construir em terrenos subutilizados. Para isso, pode aplicar IPTU progressivo e desapropriar o imóvel após cinco anos

- **Planos de Bairro** - A população planeja o próprio bairro, decidindo onde haverá escolas, áreas verdes, ruas só para pedestres e áreas para comércio

conservação e recuperação



Áreas com vegetação nativa ou mananciais de água que foram ocupadas inadequadamente

OBJETIVOS

Qualificar os assentamentos existentes para minimizar o impacto ambiental

COMO FAZER

- **ZEPAG e ZEPAM** - A prefeitura reserva, por meio de lei, áreas destinadas à proteção ambiental de vegetação ou a atividades agrícolas ou de mineração, com incentivo à agricultura orgânica e familiar

- **ZEIS 4** - Áreas não edificadas à beira de represas são urbanizadas pela prefeitura para receber famílias removidas de áreas de risco ou de proteção permanente

uso sustentável



Reúne áreas de proteção ambiental (APAs) e reservas particulares do patrimônio natural (RPPNs)

OBJETIVOS

Uso compatível com a preservação, em atividades como agricultura, turismo e lazer

COMO FAZER

- **Termo de compromisso ambiental** - Para licenciar um empreendimento que irá desmatar, a prefeitura exige contrapartidas como o plantio de árvores na região

OS INTERESSES

Os embates entre mercado imobiliário, urbanistas, prefeitura e cidadãos

Mistura de comércio, serviços, residências e equipamentos públicos em uma mesma área

	MOBILIDADE	ADENSAMENTO	CIDADE MISTA	ZEIS (ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL)
MERCADO IMOBILIÁRIO Cláudio Bernardes , presidente do Secovi, sindicato do setor imobiliário	Plano deve ser pensando em função da mobilidade urbana	Aumentar o limite de aproveitamento nos terrenos ; regulamentar as áreas de intervenção urbana; zoneamento com foco em adensamento populacional	Promover o uso misto com incentivos financeiros, e não com zoneamento; criar mecanismo para permitir uso comercial quando uma área estiver adensada; revisar a classificação das vias	Desvincular a política de habitação social de áreas demarcadas (as ZEIS), promovendo a habitação social com incentivos econômicos; reduzir o percentual de HIS de 40% para 20%
PREFEITURA Kazuo Nakano , urbanista responsável pela revisão do Plano Diretor	Fazer corredores de ônibus ; rever necessidade de número mínimo de vagas de garagem	Direcionar adensamento para áreas com maior oferta de transporte público ; redefinir o perímetro das operações urbanas para adaptá-las ao Arco do Futuro; definir o que é o Plano de Bairro; discutir o alinhamento do prédio com a rua, que tem influência na vida da calçada	Estimular a criação e desenvolvimento de centros de bairro	Melhorar o mecanismo ZEIS para incentivar o mercado a produzir habitação social; mudar o parâmetro de renda para HIS de salário mínimo para valor nominal, já que, com a valorização do mínimo, hoje famílias menos carentes podem ser atendidas com HIS
URBANISTAS Nadia Somekh , professora da FAU-USP e FAU-Mackenzie; Regina Meyer , professora da FAU-USP; e Nabil Bonduki , vereador pelo PT	Estimular os centros de bairro onde há transporte público	Criar mecanismo para que haja adensamento populacional , e não só verticalização, como tem ocorrido; criar parâmetros de qualidade urbanística, com mínimo de áreas verdes e equipamentos públicos, alargamento de calçadas etc.; obrigatoriedade de participação de arquitetos no desenho urbano ; preferência da prefeitura em adquirir terrenos industriais acima de determinado tamanho	Criar mais centralidades lineares , que são as ruas com comércios e serviços, em vias hoje apenas residenciais, mas com alto fluxo de veículos; promover o uso misto com comércio no térreo dos prédios	Impedir a retirada do Plano Diretor atual das áreas de ZEIS 3, que são terrenos ou imóveis subutilizados em regiões com boa infraestrutura urbana e oferta de emprego, geralmente na região central, já demarcados no plano para habitação de interesse social
CIDADÃOS Rede Nossa São Paulo (representa mais de 600 organizações da sociedade civil) e Movimento Defenda São Paulo (representa mais de 100 associações de bairro, especialmente das zonas oeste e sul)	Priorizar o transporte público ; permitir maior aproveitamento do terreno para empreendimentos que não estimulam o uso do carro; restringir vagas de garagem	Verticalizar só onde houver transporte público suficiente; criar parâmetros de qualidade urbanística para calçadas e considerando mínimo de áreas verdes e equipamentos públicos por pessoa; direcionar o adensamento para a zona leste (Defenda São Paulo); restringir muro a 1 metro de altura; mecanismo para que empreendimentos usem os recuos frontais exigidos para criar calçadas mais largas e espaços públicos	Promover o uso misto do espaço urbano Detalhamento , em projeto, da localização e configuração de equipamentos públicos, habitações, áreas verdes etc.	Manter áreas demarcadas como ZEIS e aprimorar o mecanismo Levar mais pessoas para morar em uma mesma área , normalmente com a construção de mais prédios residenciais, especialmente em regiões que já possuem boa oferta de transporte

É o quanto pode ser construído em relação ao tamanho do terreno

Distância mínima entre a rua e a fachada de uma construção

Áreas destinadas a **atividades típicas de centros regionais**, com comércio e serviços próximos a residências

POLOS GERADORES DE TRÁFEGO

AMBIENTE

Liberar o empreendedor de construir um número mínimo de vagas de garagem e **fazê-lo investir em transporte público**; incentivo financeiro a empreendimentos menores, que geram menos tráfego

Não foi mencionado

Definir regras para **polo gerador de tráfego**, prevendo impactos cumulativos de diversos imóveis e direcionar contrapartidas para o transporte público, em vez de melhorias viárias, como é hoje

Mais diretrizes e propostas para meio ambiente

Não foi mencionado

Detalhar o tema no Plano Diretor

Empreendimento que, por suas dimensões, **atrai muitos veículos**, gerando impactos nas vias de seu entorno e grande demanda por vagas de estacionamento

Habitação de Interesse Social ou habitação que atende famílias com renda de até 6 salários mínimos

Considerar a **cumulatividade dos impactos de polos geradores**; criar a possibilidade de trocar vaga em garagem por investimento em transporte público; não liberar empreendimentos de ter mínimo de vagas de garagem; considerar edifícios residenciais como polos geradores

Prever criação de **plano de drenagem** que não se restrinja à construção de piscinões, como é hoje, e ampliação de córregos e galerias; não ocupar áreas de várzea, que é o que pretende fazer o Arco do Futuro



O antigo assentamento precário do Jardim Edith, no bairro do Brooklin, foi urbanizado pela prefeitura; parte dos moradores foi realocada no local



Área da antiga favela Djalma Coelho, na Vila Madalena; moradores foram retirados em 2005, mas nenhuma habitação social foi construída até hoje

Foto: Tarcis Vieira/Folhapress

Embora exista consenso de que a mobilidade urbana é a questão maior da capital, os quatro principais interessados no Plano Diretor têm ideias distintas sobre como fazer isso. Especialmente quanto ao adensamento das regiões mais centrais e mais desenvolvidas, que servirá para trazer, por meio da liberação de novos prédios, mais pessoas para morar perto das ofertas de trabalho.

O mercado imobiliário quer menos regras no zoneamento, para ter maior liberdade de construir.

Já urbanistas e entidades que representam os cidadãos paulistanos querem garantir que, nas regiões destinadas ao adensamento populacional, haja padrões mínimos de áreas verdes, transporte coletivo e espaços culturais.

Esses dois setores também querem participar das decisões. Por isso, defendem mecanismos que viabilizem a implantação dos Planos de Bairro. Esse instrumento já aparece no Plano Diretor de 2002, mas praticamente não foi usado. Não há consenso sobre como deve ser aplicado. ▶

PASSO a passo

Departamento de Urbanismo da prefeitura quer ampla participação popular



NA PREFEITURA

PREPARAÇÃO

Prefeitura faz uma avaliação do Plano Diretor de 2002 e traduz essa avaliação para uma linguagem acessível

DIVULGAÇÃO

Para atrair a atenção dos paulistanos, prefeitura pretende divulgar o processo por internet, rádio, jornais, revistas e TV

Ilustrações: Raül Aquirat

CONVERSAS

a. explicação

Na primeira conversa, prefeitura explica o plano e mostra os resultados dele

b. subprefeituras

São feitas reuniões nas 31 subprefeituras para ouvir críticas e propostas

c. audiência pública

Apresenta as críticas e sugestões e acrescenta novas observações dos cidadãos

ENVIO À CÂMARA

Após consolidar os dados, redige o texto da lei que irá revisar o Plano Diretor e envia para a Câmara

DURAÇÃO: até um ano, contando a partir de fevereiro de 2013

NA CÂMARA MUNICIPAL

COMISSÕES

O projeto passa por três comissões: Constituição e Justiça, Política Urbana e Finanças. Os vereadores podem emitir pareceres e há audiências públicas

PRIMEIRA DISCUSSÃO EM PLENÁRIO

Vereadores podem encaminhar emendas e substitutivos que alteram o projeto de lei original

PRIMEIRA VOTAÇÃO

Se aprovado, por maioria qualificada (37 vereadores), vai a segunda votação. Se não for aprovado, o projeto é arquivado

SEGUNDA DISCUSSÃO EM PLENÁRIO

Vereadores podem encaminhar emendas e substitutivos que alteram o projeto de lei original

SEGUNDA VOTAÇÃO

Se aprovado, por maioria qualificada (37 vereadores), vai para a prefeitura

SANÇÃO DO PREFEITO

Após a sanção do prefeito, a revisão do Plano Diretor entra em vigor. Em seguida, começam as discussões sobre a Lei de Zoneamento, de 2004, e o Código de Obras, de 1992, que são complementares

DURAÇÃO: depende do jogo político e dos lobbies

Na campanha, Fernando Haddad incluiu a revisão do Plano Diretor, que deveria ter ocorrido em 2012, entre suas prioridades de gestão. O Arco do Futuro, programa de desenvolvimento do entorno das marginais — uma das principais promessas do petista —, depende do sucesso da prefeitura nessa revisão.

A administração planeja enviar para a Câmara, até o fim do ano, um nova versão do Plano Diretor. “Nosso princípio é começar a revisão com ampla participação popular. Todos os questionamentos e as decisões judiciais do processo anterior foram sobre participação”, diz Kazuo Nakano, que vai coordenar isso na prefeitura.

A maioria na Câmara deve garantir certa facilidade para a prefeitura, mas embates são esperados. “Nossa grande disputa com o PT vai ser a preservação dos bairros que têm qualidade de vida. Adensamento e verticalização devem ocorrer só onde tiver espaço. Não em bairros como Pinheiros e Vila Mariana”, diz Floriano Pesaro, líder do PSDB. ★

Conjuntos habitacionais em Cidade Tiradentes, na zona leste, de onde saem muitos trabalhadores rumo ao centro expandido



Superlotação na linha 3-vermelha do metrô, que liga a zona leste ao centro



Foto: Rubens Cavallari - A. Dez. 2012/Folhapress

Centro concentra empregos, mas fica vazio no fim de semana por ter poucos moradores



Foto: Tereza Vetro/Folhapress

Por que devo acompanhar?

O planejamento urbano é o modo como a prefeitura direciona suas ações para desenvolver a cidade. Em São Paulo, o Plano Diretor Estratégico é a grande ferramenta desse planejamento. Sua revisão, neste ano, é a oportunidade de mudar o que vai mal. A implementação do plano pode interferir no tempo que você fica no trânsito para ir ao trabalho, na disputa das construtoras por terrenos, no preço dos imóveis, na quantidade de áreas verdes

e eu
com
isso

Como posso acompanhar?

Durante o processo de revisão do Plano Diretor, a prefeitura vai convocar a população a participar de audiências e reuniões nas 31 subprefeituras. Essa divulgação vai ser feita por diversos meios, como TV e internet. A participação dos cidadãos pode ser individualmente ou por meio de associações de bairro. Nos dois casos, é a oportunidade ideal para levar críticas e sugestões