



FÓRUM SP 23

Propostas para a Revisão do Plano Diretor e a Implementação da Política Urbana de São Paulo
24 a 27 de abril de 2023

CADERNO DE RESUMOS

Acesso aos artigos completos

1ª EDIÇÃO

ORGANIZAÇÃO



APOIO



FÓRUM SP 23

Propostas para a Revisão do Plano Diretor e a
Implementação da Política Urbana de São Paulo
24 a 27 de abril de 2023

CADERNO DE RESUMOS

Acesso aos artigos completos

ORGANIZAÇÃO



APOIO



FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO GERAL

Fernando Túlio Salva Rocha Franco (IABsp)
Nabil Georges Bonduki (FAU-USP)

COMISSÃO ORGANIZADORA

Nabil Georges Bonduki (FAU-USP)
Maria Cristina Leme (FAU-USP)
João Meyer (FAU-USP)
Carlos Leite (FAU-MACK)
Débora Sanches (FAU-MACK)
Vinicius Andrade (Escola da Cidade)
Daniel Todtmann Montandon (UNINOVE)
Cintia Elisa de Castro Marino (UNINOVE)
Fernando Túlio Salva Rocha Franco (IABsp)
Raquel Furtado Schenkman Contier (IABsp)
Eduardo Cesar Leão Marques (CEM-USP)
Mariana Giannotti (CEM-USP)
Lilian Regina Gabriel M. Pires (CDU-OAB)
Ana Claudia Veiga de Castro (Centro MariAntônia)
João Sette Whitaker Ferreira (IEA-USP)
Flávia Brito do Nascimento (CPC USP)
Kazuo Nakano (Instituto das Cidades-Unifesp)
Monica Antônia Vianna (CAUsp)
Carina Serra (CAUsp)

APOIO

Fabiana Tock (Fundação Tide Setubal)
Anaclaudia Rossbach - Lincoln Institute
Bianca Tavorali (Insper)
Adriano Borges Ferreira (Insper)
Rosane de Almeida Tierno (IBDU)

COMITÊ CIENTÍFICO

Eixo 1 | Mudanças climáticas, adaptação e resiliência urbana

José Guilherme Schutzer (Escola da Cidade)
Tatiana Tucunduva Philippi Cortese (UNINOVE)
Kazuo Nakano (UNIFESP)

Eixo 2 | Paisagem e ambiente urbano, áreas protegidas e zona rural

Fabio Mariz (FAUUSP)
Vladimir Bartalini (FAUUSP)
Luciana Travassos (UFABC)

Eixo 3 | Patrimônio histórico, cultural e ambiental

Ana Claudia Veiga de Castro (Centro MariAntônia)
Eunice Helena Abascal (FAU-Mackenzie)
Flavia Brito do Nascimento (CPC)
Denise Antonucci (CAUsp)

Eixo 4 | Áreas centrais e imóveis ociosos

Rosane Tierno (IBDU)
Renato Cymbalista (FAUUSP)
Simone Gatti (OABsp e Escola da Cidade)

Eixo 5 | Eixos de estruturação e miolos dos bairros

Adriano Borges Ferreira da Costa (Insper)
Paula Santoro (FAUUSP)
Cláudio Bernardes (SECOVI)

Eixo 6 | Projetos de Intervenção Urbana

Beatriz Rufino (FAUUSP)
Carolina Heldt D'Almeida (Escola da Cidade)
Regina Meyer (FAUUSP)

Eixo 7 | Instrumentos de gestão do potencial construtivo, gestão do uso do solo e de impactos urbanos e ambientais

Mariana Levy Piza Fontes (IBDU)
Rossella Rossetto (IABsp)
Marcelo Ignatios Fonseca (IABsp)
Eduardo Nobre (FAUUSP)

Eixo 8 | Habitação social e intervenções em assentamentos precários

Julia Moretti (OABsp)
Maria Lurdes Zuquim (FAUUSP)
Suzana Pasternak (FAUUSP)
Rosane de Almeida Tierno (IBDU)

Eixo 9 | Mobilidade urbana e transporte (passageiros, cargas etc.)

Mariana Giannotti (CEM-USP)
Nuno Fonseca (FAUUSP)
Tácito Pio da Silveira (Escola da Cidade)

Eixo 10 | Interseccionalidade: gênero raça, diversidade

Ana Barone (FAUUSP)
José Tavares Correia de Lira (Centro MariAntônia)
Luciana Itikawa (IEA-USP)

Eixo 11 | Governança e participação

Eduardo Marques (CEM-USP)
Bianca Tavorali (Insper)
Marcelo Marchesini (Insper)

Eixo 12 | Financiamento das políticas públicas urbanas

Luciana Royer (FAUUSP)
Tereza Beatriz Ribeiro Herling (FAU-Mackenzie)
Luiz Guilherme Rivera de Castro (FAU-Mackenzie)
Ursula Dias Peres (EACH-USP)

COORDENAÇÃO TÉCNICA E EXECUTIVA

Joyce Reis Ferreira da Silva (FAU-USP)

EQUIPE TÉCNICA

Coordenação de Comunicação

Thuany Orti Guirao (IABsp)

Identidade Visual

Coletivo Oitenta e Dois Design

Site

Damany Santos

Estagiários

Matheus Henrique Martins (FAU-USP)

Miguel Fiorelli (FAU-USP)

Daniel Lutfi Talarico (FAU-USP)

Apoio

Emerson Fioravante (IABsp)

Ary França (IABsp)

Rafaela Pozza (FAU-USP)

Felipe Ximenes (FAU-USP)

Luis Antonio (FAU-USP)

Amanda Vargas (FAU-USP)

FotoVideofAU

Gilvanete e Silvia (Mackenzie)

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO DO EVENTO 5

PROGRAMAÇÃO GERAL 6

ABERTURA INSTITUCIONAL 7

MESA DE DEBATE O projeto de lei de Revisão do PDE: apresentação e avaliação crítica 9

RELATORIA 11

MESA 1 Ajustes necessários nos eixos de estruturação urbana e miolos de bairros 13

RELATORIA 18

MESA 2 Produção residencial e heterogeneidades nos eixos de estruturação urbana 19

RELATORIA 24

MESA 3 Áreas Centrais e imóveis ociosos 25

RELATORIA 29

MESA 4 Mudanças Climáticas, adaptação e resiliência urbana 30

RELATORIA 34

MESA 5 Paisagem e ambiente urbano, áreas protegidas e zona rural 35

RELATORIA 39

MESA 6 Limites e possibilidades de aprimoramento dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) 40

RELATORIA 45

MESA 7 Mobilidade Urbana e Transporte 46

RELATORIA 50

MESA 8 Interseccionalidade: gênero, raça e diversidade 52

RELATORIA 56

MESA 9 Planejamento Urbano e Patrimônio Cultural e Ambiental 58

RELATORIA 62

MESA 10 Habitação Social e intervenções em assentamentos precários 67

RELATORIA 72

MESA 11 Financiamento das políticas urbanas 74

RELATORIA 77

MESA 12 Governança e Participação 78

RELATORIA 84

MESA 13 Instrumentos de gestão do potencial construtivo e de impactos urbanísticos e ambientais 86

RELATORIA 88

MESA DE ENCERRAMENTO APresentação das relatorias | Debate vereadores e demais autoridades 90

APRESENTAÇÃO DO EVENTO

[AGUARDANDO TEXTO]

PROGRAMAÇÃO GERAL

Período	Horário	Segunda - 24.04	Terça - 25.04	Quarta - 26.04	Quinta - 27.04
Manhã 1	9h00 às 11h00	MESA DE ABERTURA INSTITUCIONAL Representantes das entidades da Comissão Organizadora e de Apoio ao Evento	M4 Mudanças Climáticas, adaptação e resiliência urbana	M9 Planejamento Urbano e Patrimônio Cultural e Ambiental	
Manhã 2	11h00 às 13h00	MESA DE DEBATE O Projeto de Lei de Revisão do PDE: apresentação e avaliação crítica	M5 Paisagem e ambiente urbano, áreas protegidas e zona rural	M10 Habitação Social e intervenções em assentamentos precários	MESA DE ENCERRAMENTO 18h às 20h - Apresentação da síntese das propostas pelos relatores das mesas 20h às 22h - Debate com vereadores e autoridades convidadas
Tarde 1	14h00 às 16h15	M1 Ajustes necessários nos eixos de estruturação urbana e miolos de bairros	M6 Limites e possibilidades de aprimoramento dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs)	M11 Financiamento das políticas urbanas	
Tarde 2	16h30 às 18h45	M2 Produção residencial e heterogeneidades nos eixos de estruturação urbana	M7 Mobilidade Urbana e Transporte (passageiros, cargas, etc)	M12 Governança e Participação	
Noite	19h00 às 21h15	M3 Áreas Centrais e imóveis ociosos	M8 Interseccionalidade: gênero, raça e diversidade	M13 Instrumentos de gestão do potencial construtivo e de impactos urbanísticos e ambientais	

ABERTURA INSTITUCIONAL



Prof. Dr. João Sette Whitaker

Diretor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP

Professor Titular da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP/FAUUSP. Diretor da FAUUSP (12/2022 a 12/2026). Graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo (1990) e em Economia pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (1993), Mestre em Ciência Política pela Universidade de São Paulo (1998), Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo (2003) e Livre-Docente também pela FAUUSP (2013).



Profa. Dra. Angélica Alvim

Diretora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Mackenzie

Arquiteta e Urbanista (Faculdade de Belas Artes de São Paulo, 1986), Mestre e Doutora em Arquitetura e Urbanismo (Universidade de São Paulo - FAU / USP, 1996; 2003); Professora Titular da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie onde desde 2016 exerce o cargo de Diretora. É docente do curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo (desde 1991) e docente permanente do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (desde 2005) ministrando disciplinas na área de Urbanismo e Planejamento Urbano.



Prof. Dr. Daniel Montandon

Diretor de Arquitetura, Urbanismo e Design da Uninove

Arquiteto e urbanista (UnespBauru, 2001). Mestre (2009) e Doutor (2022) em Arquitetura e Urbanismo na área de Planejamento Urbano e Regional (FAUUSP). Desde 2020 atua como Diretor de Arquitetura, Urbanismo e Design da UNINOVE, sendo responsável pelos cursos de graduação em Arquitetura e Urbanismo, Design, Design EAD e Tecnologia em Design Gráfico, além de coordenador do curso de especialização em Legalização de Imóveis e Aprovação de Projetos. Atualmente é representante suplente das universidades (UNINOVE) no CMPU e representante titular das universidades (UNINOVE) na CTLU.



Arq. Raquel Schenkman

Presidente do IABsp

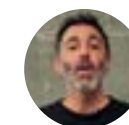
Arquiteta e Urbanista formada na FAUUSP, é mestre pela mesma instituição. Docente do Departamento de Arte da PUC-SP, é também servidora da Prefeitura de São Paulo, no Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) da Secretaria Municipal de Cultura. Atualmente desenvolve pesquisa de doutorado pela FAUUSP, é conselheira do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (2021/23), membro do International Council on Monuments and Sites (ICOMOS) e presidente do IABsp.



Prof. Eduardo Marques

Coordenador CEM-USP/Cebrap

Possui graduação em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (1987), especialização em saúde pública pela ENSP/FIOCRUZ (1989), mestrado em Planejamento Urbano e Regional pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (1993), doutorado em Ciências Sociais pela Universidade Estadual de Campinas (1998), posdoutorado da Fapesp no Cebrap (2002) e estadias como pesquisador visitante na Sciences Po Paris (2013, 2015), na University College London (2014) e na University of California Berkeley (2019). É professor titular do Departamento de Ciência Política da USP e diretor e pesquisador do Centro de Estudos da Metrópole (Cepid/Fapesp).



Arq. Vinicius Andrade

Professor da Escola da Cidade

Formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Brasil, em 1992. Lecionou na Universidade Braz Cubas de 1995 a 1996. Sócio-Fundador do escritório Andrade Morettin Arquitetos Associados, desde 1997. Leciona na Escola da Cidade, em São Paulo desde fevereiro de 2005. Eleito Vice-presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento São Paulo, para a gestão 2014 - 2016.



Dra. Catherine Otondo

Presidente CAUsp

Possui graduação em Arquitetura e urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (1993). Iniciou seus estudos em Arquitetura na - École D'Architecture Paris la Seine (1987). Em 2013 obteve o título de Doutor pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. Atualmente é Presidente do Conselho de Arquitetura e urbanismo do Estado de São Paulo (CAU-SP), para o exercício de 2021-2023.



Dra. Mariana Almeida

Fundação Tide Setubal

Economista formada pela FEA-USP (2005), com graduação também na área de relações internacionais pela PUC-SP (2008). É mestre em economia pela PUC-SP e doutora em Economia do Desenvolvimento pela FEA-USP (2016). Atualmente é professora do Insper no Programa Avançado em Gestão Pública e superintendente da Fundação Tide Setubal.



Anaclaudia Rossbach

Lincoln Institute

Especialista em políticas urbanas e de habitação social, consultora e ativista em prol de cidades mais equitativas. Economista, com mais de 20 anos de trajetória e vasta experiência, atualmente fomenta o intercâmbio de conhecimento e assistência técnica por meio de comunidades de práticas em políticas públicas habitacionais e urbanas.



Prof. Dr. Nabil Bonduzi

Comissão Organizadora do Fórum SP 23

Arquiteto e urbanista, é Professor Titular de Planejamento Urbano na FAU-USP e foi Professor Visitante na Universidade da Califórnia, Berkeley. Em São Paulo, foi Superintendente de Habitação Popular (1989-1992), Relator do Plano Diretor Estratégico em 2002 e 2014, Secretário de Cultura (2015-6) e vereador (2001-4 e 2013-6). No governo federal, foi Secretário de Ambiente Urbano do Ministério do Meio Ambiente (2011-2) e coordenador técnico de consultoria que elaborou o Plano Nacional de Habitação (2007-9). É autor de 13 livros, entre os quais Origens da Habitação Social no Brasil (1998), Intervenções Urbanas em Centros Históricos (2012), Pioneiros da Habitação Social (Prêmio Jabuti de 2015, na Categoria Arquitetura e Urbanismo) e A luta pela Reforma Urbana no Brasil (2018). É colunista do jornal Folha de São Paulo e da Rádio USP.



MESA DE DEBATE

O PROJETO DE LEI DE REVISÃO DO PDE: APRESENTAÇÃO E AVALIAÇÃO CRÍTICA



MESA DE DEBATE O PROJETO DE LEI DE REVISÃO DO PDE: APRESENTAÇÃO E AVALIAÇÃO CRÍTICA



Mediador Nabil Bonduki • FAUUSP

Relator Daniel Montandon • UNINOVE



José Armenio

Secretário Adjunto Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL/PMSP)



Marcus Vinicius

Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital e Coordenador do Centro de Apoio do Ministério Público do Estado de São Paulo



Rodrigo Goulart (PSD)

Vereador Relator do Projeto de Lei de Revisão do PDE - Câmara Municipal de SP



Edilson Mineiro

Representante do segmento de Movimentos Moradia no C MPU-PMSP



Claudio Bernardes

Representante do SECOVI



Stela Da Dalt

Representante do Conselho Participativo e Macrorregião Centro no C MPU-PMSP

[TRANSCRIÇÃO DA FALA](#)



Hugo Mesquita

PhD em Ciência pela ETH-Zürich e em Arquitetura e Urbanismo pela FAUUSP | Instituto Urbem

[ARTIGO COMPLETO](#)

RELATORIA

MESA DE DEBATE: O PROJETO DE LEI DE REVISÃO DO PDE: APRESENTAÇÃO E AVALIAÇÃO CRÍTICA

RELATOR Daniel Montandon (UNINOVE)

PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES DO JOSÉ ARMENIO

Iniciou seus comentários com os resultados da implementação do PDE identificados pelo sistema de monitoramento e fez uma breve descrição das principais alterações propostas no PL 127/23.

Destacou que na revisão feita, a SMUL manteve a posição de não alterar a estratégia de ordenamento territorial definida no PDE.

Reconheceu que nada aconteceu nos territórios da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), mesmo tendo sido formulados todos os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) previstos pelo PDE. Tal aspecto contribuiu para a intensificação do adensamento nos eixos.

Sobre a perspectiva de revisão do zoneamento, foi confirmado que a Prefeitura enviará proposta de revisão ainda este ano a pedido da Câmara.

Sobre o PL 115/23 (alteração do FUNDURB), tem entendimento contrário à sua proposição.

PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES DO RODRIGO GOULART

Contextualizou o processo de revisão do PDE na Câmara.

Pontos de priorização:

Adequação territorial do adensamento (por exemplo, na Avenida Cupecê);

Viabilizar a efetiva entrega da HIS-1;

Intervenções no sistema de drenagem;

Estão previstas 25 audiências públicas da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, mais 30 audiências a serem realizadas em outras 6 comissões.

Sobre a revisão da lei de zoneamento, esclareceu que havia um compromisso da Prefeitura enviar proposta de revisão da lei de zoneamento em 10 de abril, a partir da proposta já elaborada anteriormente prevendo ajustes da lei vigente. Também esclarece que espera que sejam realizadas de 3 a 4 audiências públicas em paralelo ao processo de revisão do Plano Diretor, ficando a maior parte do processo participativo de revisão do zoneamento a ser realizada após a sanção da revisão do PDE.

Também esclareceu que a suspensão judicial à tramitação do PL 115/23 à pedido da Defensoria Pública Estadual possibilitará uma melhor avaliação da proposta.

PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES DO MARCOS VINICIUS

Fez um alerta inicial quanto ao fato de estarem em curso ações paralelas de revisão normativa que afetam a revisão do PDE 2014: o PL 115/23 (que altera os artigos 339 e 340 que tratam da destinação de recursos do FUNDURB) e a perspectiva de revisão do zoneamento. Reiterou que não faz sentido tais processos ocorrerem em paralelo à revisão do PDE.

Reconheceu que, considerando as diversas demandas direcionadas ao Ministério Público, existe uma grande expectativa da sociedade sobre o processo de revisão do PDE.

Destacou o tema da moradia, reconhecendo timidez da proposta de revisão do PDE frente à crise habitacional da cidade de São Paulo, exemplificando com alguns dados: 30 mil pessoas morando na rua, 35 mil pessoas vivendo em situação de risco, 1.300 favelas, 385 mil domicílios em loteamentos clandestinos e subnotificação de imóveis ociosos e subutilizados.

Também criticou a iniciativa de se evitar a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) no caso dos PIU's, a partir da proposta do PL 127/23 de alterar a denominação de projeto para plano.

Ainda destacou o problema da falta de fiscalização e controle sobre a correta destinação de HIS, uma vez que de 2016 a 2023 foram construídos 9.000 empreendimentos habitacionais com subsídio público para produção de HIS.

Por fim, sobre o papel da Câmara Municipal na revisão do PDE, entende que os vereadores podem aperfeiçoar o PL de revisão do Plano Diretor e é necessário haver

comprometimento dos vereadores sobre o que de fato deve ser aprimorado. Fez um alerta contundente sobre a importância de submeter as alterações feitas em emendas em plenário para o conhecimento e debate da sociedade, uma vez que a despeito do que trata o regimento da Câmara, tais emendas não podem alterar elementos que foram debatidos com a sociedade.

PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES DO EDILSON MINEIRO

Destacou que a partir de 2016, houve um retrocesso da política urbana na esfera nacional e no âmbito municipal, exemplificando a redução de recursos federais e o fato do plano municipal de habitação não ter sido aprovado, dificultando o planejamento da política e de investimentos públicos em habitação.

Também enfatizou o agravamento do problema da moradia principalmente após a pandemia.

Nesse contexto, compreende que a revisão da legislação urbanística deveria lidar de forma mais radical no enfrentamento do problema da moradia. Para tanto, mencionou a mobilização feita pelo movimento de moradia popular na Frente em defesa do Plano Diretor.

No tocante à participação popular, destacou a importância de ser realizada a Conferência Municipal da Cidade, de modo a proporcionar maior mobilização e participação das comunidades da cidade.

Importante tornar mais efetivo o sistema de participação da sociedade. Quando não existe condições para ocorrer o pacto, o único caminho é a judicialização, de modo a assegurar os direitos constitucionais.

Por fim, reconhece que a regulação não tem viabilizado a efetiva produção de HIS para quem mais precisa e compreende que o principal problema do PDE está no conceito de HIS. Para tanto, propõe que o foco deve estar nas famílias com renda até 2 SM, conforme proposto na revisão do programa Minha Casa Minha Vida.

PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES DO CLAUDIO BERNARDES

Mencionou estudo desenvolvido pela FGV que estima uma demanda de produção de 780 mil moradias. Compreende que a estratégia de ordenamento territorial do PDE está correta, que não deve alterar a previsão de adensamento nos eixos e o

desenvolvimento de projetos na MEM, mas que é necessário promover uma estratégia mais ampla para viabilizar o atendimento da demanda mencionada.

Compreende que deve haver um ajuste na cota-parte máxima de terreno por unidade habitacional, para que não haja produção de unidades muito pequenas, permitindo unidades um pouco maiores.

Compreende também que a busca pela limitação de vagas não deve impedir a produção de unidades pequenas. Sobre a produção de HIS, compreende que a iniciativa privada pode contribuir, desde que haja condições favoráveis, não cabendo a ela resolver o problema da moradia.

PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES DA STELA DA DALT

Destacou como se deu o processo de revisão do PDE na perspectiva de um conjunto de representantes da sociedade civil no CMPU, demonstrando problemas, dentre eles, as implicações da judicialização da contratação da FDTE na produção do diagnóstico, a interrupção provisória solicitada pela Defensoria Pública do Estado para adaptação da comunicação adotada pela prefeitura para tornar acessível as plataformas digitais e ausência de devolutivas da SMUL sobre as contribuições feitas pela sociedade antes de consolidar o PL 127/23.

Reiterou que o processo participativo realizado pela SMUL teve problemas, mesmo que o discurso institucional oficial demonstra apenas suas virtudes, daí a importância da contra-narrativa apresentada.

Também destacou algumas propostas feitas pelo mesmo conjunto de representantes da sociedade civil sobre os eixos, cota de solidariedade, PIU's, EIV, PEUC, CMPU, planos de bairro e saneamento ambiental.

Veja [aqui](#) a transcrição íntegra da fala da Stela Da Dalt.

PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES DO HUGO MESQUITA

O Instituto Urbem apresentou uma proposta denominada "Revisão do Plano Diretor de São Paulo: avanços e retrocessos". Por trazer temas diversos, tais como PEUC, ZEIS, PIU, mapas de risco, AEL, ZCOR e eixos, foi aberto espaço para apresentação na mesa de abertura. O texto estará disponível no site junto com os demais trabalhos.

Veja [aqui](#) a transcrição íntegra do artigo apresentado pelo Instituto Urbem.



MESA 1

AJUSTES NECESSÁRIOS NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA E MIOLOS DE BAIRROS



M1 AJUSTES NECESSÁRIOS NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA E MIOLOS DE BAIROS



Mediador Carlos Leite • FAU-Mackenzie

Debatedora Paula Santoro • FAUUSP

Relator Adriano Borges • (INSPER)

T1	Ampliação dos parâmetros dos Artigos 79 e 80 para todas as zonas da cidade	Thaty Tamara Baldini Galvão	Universidade Presbiteriana Mackenzie - mestrado
T2	Aproximar o emprego da moradia? A distorção do incentivo ao uso misto pelo licenciamento de unidades não residenciais	Daniela Fajer Rosa; Marcos Barcellos de Souza	UFABC
T3	Caminhando para o lado: sobre os novos limites para vagas de garagem incentivadas no entorno do transporte público previstos na minuta de lei da revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo	Adriano Borges Costa; Evandro Luis Alves; Sérgio Avelleda; Joyce Reis Ferreira da Silva	Inspere e FAUUSP
T4	Precisamos somar a área de garagem à área total de novos empreendimentos na cidade de São Paulo	Hannah Arcuschin Machado	Massachusetts Institute of Technology

T1 AMPLIAÇÃO DOS PARÂMETROS DOS ARTIGOS 79 E 80 PARA TODAS AS ZONAS DA CIDADE

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Thaty Tamara Baldini Galvão

Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Presbiteriana Mackenzie

thatybgalvao@gmail.com

Parcelamento do solo; Qualificação dos espaços públicos; Qualificação da paisagem.

Utilizando os parâmetros de qualificação do lote presentes na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Lei 16.402/2016 (mais permissiva que a Lei 16.050/2014) foram feitas projeções com os limites máximos estabelecidos e foram verificados os impactos para a interface entre o logradouro público e o edifício, a fim de propor ajustes na Lei 16.050/2014. Obustum fitem ina, crit, nonferfica ercesis norbis; Catendientem me consi silin ltantus, niciermis, diusqui dienatum, non tem inam pori, Ti. Mentem iame dii etius bon tus, cotam quam nos construa item cons vid mo ut Catque aucibuntre, eo, verio, consultus more hi, no. Erferra? qua re ma, oc, oreisse-niam pripsentere vituit veri, et veristiquos factur. Sentere ndernihil hocrum, omnesilin tam poporum tem re quit perni stabem nonsili caestat uractatus perrio hossoltod sperfectus, fuem et elaridenti, crum hi, stra inte non horaederem, egiliis? Est diem pribus, tere patquam hiliciostrit que cum potilium es elum publin ductude mentili culiem quam popost vissic opublis, Pala ve, no. Valis, Catu videffreis porum intem ignoste elabusum convenatis; etio et oretium deatilibunum prim fuerfeciorae quam quod ducibus; nostam mantiur alesse non huitis; hilibul oculla vilin aucienat ad nihil tionferfica; etilis.

T2 APROXIMAR O EMPREGO DA MORADIA? A DISTORÇÃO DO INCENTIVO AO USO MISTO PELO LICENCIAMENTO DE UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Daniela Fajer Rosa, Marcos Barcellos de Souza

UFABC

fajer.daniela@ufabc.edu.br; marcos.barcellos@ufabc.edu.br

Uso misto; Aluguel residencial; Mercado imobiliário.

Este trabalho apresenta uma proposta de inclusão de um novo parágrafo no artigo 80 do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo, que trata das áreas não computáveis nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU). Verificamos que parte significativa da produção imobiliária se apropriou de forma equivocada do instrumento de incentivo ao uso misto nos novos empreendimentos, com o licenciamento de unidades não residenciais dentro do grupo de atividade nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia. Essa prática não contribui para o equilíbrio na oferta de habitação e emprego na cidade, conforme previa os objetivos da política urbana, e acabou por beneficiar desenvolvedores imobiliários com a concessão de incentivos construtivos e a isenção de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). As unidades não residenciais se difundiram em um contexto de financeirização da moradia, com o apelo de serem um investimento voltado para a locação de curta e longa temporada em plataformas digitais, e entendemos que esse fenômeno merece ser discutido na revisão do PDE de 2014.

T3 CAMINHANDO PARA O LADO: SOBRE OS NOVOS LIMITES PARA VAGAS DE GARAGEM INCENTIVADAS NO ENTORNO DO TRANSPORTE PÚBLICO PREVISTOS NA MINUTA DE LEI DA REVISÃO INTERMEDIÁRIA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (PDE) DE SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Adriano Borges Costa, Evandro Luis Alves, Sérgio Avelleda, Joyce Reis Ferreira da Silva

Inspere e FAUUSP

AdrianoBFC@insper.edu.br; EvandroLA1@insper.edu.br; avelledas@gmail.com;

joycerfs@gmail.com

Vagas de garagem; eixos; minuta revisão PDE.

Muitos pontos da minuta de lei da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo merecem e precisam ser debatidos publicamente, tanto em relação às alterações propostas (por exemplo, os novos parâmetros de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ou “outorga” a partir daqui) como no que diz respeito a instrumentos importantes que reconhecidamente necessitam de aprimoramento, mas não receberam (a Cota de Solidariedade e o PEUC, para ficarmos em dois casos). No entanto, aspectos relacionados aos chamados Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (“eixos” a partir daqui) costumam eclipsar outras temáticas e dominam o debate público relacionado ao PDE, que é o principal

instrumento de planejamento e orientação do desenvolvimento urbano da cidade. Na minuta lançada no dia 13 de janeiro pela Prefeitura de São Paulo, o aspecto que tem em grande parte monopolizado os debates se refere à alteração dos parâmetros que definem a quantidade de vagas de garagem em novos empreendimentos habitacionais próximos às infraestruturas de transporte público de alta e média capacidade. Por sua relevância, tal proposta deve certamente ser debatida – e esta nota busca qualificar a discussão a partir de dados e projeções sobre as implicações da nova regra sugerida.

Esta nota técnica faz parte de um conjunto de outros estudos fruto do esforço analítico desenvolvidos no âmbito do projeto Acesso a Oportunidades no PDE-SP, realizado pelo Laboratório Arq.Futuro de Cidades do Insper. Este documento foi lançado publicamente como Nota Técnica no dia 26 de janeiro de 2023, no site do Laboratório Arq.Futuro de Cidades do Insper.

T4 POR QUE VAGAS DE GARAGEM NÃO SÃO COMPUTÁVEIS?

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Hannah Arcuschin Machado

Pesquisadora Visitante, Departamento de Estudos Urbanos e Planejamento

Massachusetts Institute of Technology

hannah.arcuschin@gmail.com

Vaga de garagem; estacionamento; área computável.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014 representou um avanço em relação ao desenvolvimento orientado ao transporte sustentável. Esse plano colocou a cidade na vanguarda global na política de vagas de garagem. Apesar dos avanços, há espaço para aperfeiçoar esse regramento. As propostas aqui apresentadas partem de uma indagação básica: por que as vagas de garagem não são, como regra padrão, consideradas computáveis para fins do cálculo da área total construída? Essa reflexão é amparada por um breve histórico das normas relativas a vagas de garagem na cidade de São Paulo, por uma análise descritiva do atual padrão de mobilidade e pela apresentação de três casos em que a política de estacionamento é reconhecidamente avançada (Berlim, Londres e Singapura). Este artigo tem como objetivo fomentar uma agenda de pesquisa que apoie o aperfeiçoamento das normas relativas às vagas de garagem visando o desestímulo ao uso do automóvel na cidade de São Paulo.

RELATORIA

MESA 1: AJUSTES NECESSÁRIOS NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA E MIOLOS DE BAIROS

RELATOR Adriano Borges (INSPER)

PROPOSTA 1.1

PROMOVER A QUALIDADE DA PAISAGEM URBANA EM TODA CIDADE

Exigência de parâmetros qualificadores da paisagem para lotes acima de 5.000m² localizados nos EETU, conforme aprovado inicialmente no PDE, e sua extensão para miolos de bairro e outras zonas da cidade.

Breve descrição:

Segundo o parágrafo quarto do Artigo 79 da Lei 16.050/2014 (PDE), nas áreas de influência de eixos, lotes com área superior a 5.000m² seriam obrigados a destinar 20% da área do lote para fruição pública, 20% para permeabilidade do lote, além do limite de 25% de vedação da testada do lote com muros. Esses limites foram alterados para lotes com área entre 10.000m² e 20.000m² na Lei 16.402/2016 (LPUOS). A alteração do limite inferior se mostrou prejudicial, pois excluiu um número significativo de lotes que possuem grande potencial de qualificar a paisagem urbana por seu porte, conforme estudo desenvolvido e apresentado na mesa. Sugere-se, portanto, que a revisão do PDE reafirme o limite inferior constante no parágrafo quarto do artigo 79 que exige parâmetros qualificadores para lotes acima de 5.000m². Além disso, verificou-se que os limites de vedação da testada do lote com muros e incentivos a usos no residenciais com fachadas ativas têm sido capazes de promover certa qualificação na interface entre o lote e o espaço público em lotes deste porte. Desta forma, propõe-se que o texto do inciso III do parágrafo quarto do artigo 79 e do inciso IV do artigo 80 não se limite apenas às áreas de influencias de eixos.

PROPOSTA 1.2

CORRIGIR DISTORÇÕES DO INCENTIVO AO USO MISTO PELO LICENCIAMENTO DE UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS

Determinar os usos nR que configuram o uso misto para a utilização do benefício do nR incentivado, com a exclusão do uso de “serviços de hospedagem ou moradia”

Breve descrição:

O PDE-2014 estimulou empreendimentos de uso misto nos EETU concedendo incentivos construtivos e isenção de Outorga (OODC) para as áreas destinadas aos usos não residenciais (nR). Os dados oficiais apontam um aumento expressivo de empreendimentos licenciados classificados como de uso misto. Na prática, verificamos que muitos projetos se utilizaram desse incentivo para produzir mais unidades residenciais a partir da aprovação dentro do grupo de atividade nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia, em desacordo com os objetivos da política urbana. Propõem-se a inclusão de um parágrafo no artigo 80 da Lei nº 16.050/2014 definindo que não será considerado o uso de “serviços de hospedagem ou moradia” para a aplicação do incentivo concedido no inciso V do mesmo artigo”.

PROPOSTA 1.3

APRIMORAR OS LIMITES DE VAGAS DE GARAGEM INCENTIVADAS NO EIXOS

Rever os critérios de limite de vagas de garagem incentivadas nos Eixos de forma criar ainda mais desincentivos

Breve descrição:

As alterações propostas na minuta inicial de revisão do PDE publicada janeiro e no projeto de lei enviado em março de 2023 cria estímulos à criação de vagas de garagem – crescimento estimado de 12% – e menos unidades habitacionais próximas ao transporte público. Três propostas de critérios emergiram do debate: 1 (uma) vaga por unidade habitacional maior ou igual a 30m² (trinta metros quadrados) de área construída computável; cota parte mínima 20m² de terreno por vaga de garagem; a contagem integral de áreas de vagas de garagem no cálculo da área construída computável nos Eixos.

DEBATE:

- Necessidade de revisar o que é considerável como computável e não computável;
- Incentivos vrs Obrigatoriedades;
- Dificuldade de determinar o que se está incentivando mais do que o desejável ou menos – Ex. fachada ativa não se viabiliza em todo local ou studios que se proliferaram na cidade;
- Uso dos studios nos bairros nobre para fins não residenciais ou para mecanismos de bypass.



MESA 2

PRODUÇÃO RESIDENCIAL E HETEROGENEIDADES NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA



M2 PRODUÇÃO RESIDENCIAL E HETEROGENEIDADES NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA



Mediador Bianca Tavorari • Insper

Debatedora Vinicius Andrade • Escola da Cidade

Relator Kazuo Nakano • UNIFESP

T5	Iludidos, ainda? Inefetividade dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana	Henrique Pougy	Coordenadoria de Avaliação e Gestão da Informação, Secretaria de Governo, Prefeitura de São Paulo
T6	Enxugamento dos miolos ou concentração da produção imobiliária nos Eixos de Estruturação Urbana do Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014?	Paula Freire Santoro; Laisa Stroher; Deiny Façanha Costa; Paula Victória Santos Gonçalves de Souza; Henrique Giovanni Canan; Gabriela Santo Azzolini	LabCidade FAUUSP
T7	Eixo não é tudo igual: uma análise empírica das heterogeneidades da produção residencial nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana em São Paulo	Adriano Borges Costa; Joyce Reis Ferreira da Silva; Evandro Luis Alves	Insper e FAUUSP
T8	Alternativa de localização para a produção do alto-padrão que se apropriou da região dos Eixos de Estruturação	Thiago Oliveira Rodrigues de Moraes; Alexandre Lukas Morrone	Processo de Produção do Espaço Construído – FAUUSP e EACH-USP

T5 ILUDIDOS, AINDA? INEFETIVIDADE DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Henrique Pougy

Coordenadoria de Avaliação e Gestão da Informação, Secretaria de Governo, Prefeitura de São Paulo
hpougy@prefeitura.sp.gov.br

Plano Diretor; Mercado; Métodos causais.

Promover o aumento do direito à cidade por meio do adensamento construtivo próximo aos eixos de transporte é um dos principais objetivos do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo [PDE]. No entanto, o sucesso desta política não depende apenas da ação do Poder Público: requer a adesão do capital imobiliário, a quem compete produzir os empreendimentos que gerarão o crescimento objetivado. Neste estudo, avalio com base em evidências a efetividade do PDE em direcionar a produção imobiliária para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana na cidade como um todo. Por meio dos dados do IPTU e com o emprego de métodos de estatística espacial, verifico que o adensamento construtivo no período 2013–2022 ocorreu predominantemente no quadrante sudoeste da cidade, independentemente da localização em EETU. Trata-se da região onde se concentra a população branca, com maior renda e que possui o menor tempo médio de deslocamento em viagens a trabalho. Ainda que não se descarte a possível existência de efeitos locais dos EETU, cumpre assinalar que sua inefetividade global, ao reproduzir os padrões de segregação vigentes no município, nos aproxima da hipótese de Flávio Villaça (2005) de que o planejamento urbano, desprovido de mecanismos vinculantes, torna-se apenas uma “ilusão”, isto é, o pano de fundo ideológico de um processo de capitalização da terra urbana que é imune a ele e que dele se vale para avançar.

T6 ENXUGAMENTO DOS MIOLOS OU CONCENTRAÇÃO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO DE 2014?

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Paula Freire Santoro; Laisa Stroher; Deiny Façanha Costa; Paula Victória Santos Gonçalves de Souza; Henrique Giovani Canan; Gabriela Santo Azzolini

LabCidade FAUUSP

paulasantoro@usp.br;laisa.stroher@fau.ufrj.br;deinyfcosta@usp.br;hgcanan@usp.br; gabriela.azzolini@usp.br

Eixos de Estruturação Urbana; Zoneamento; Plano Diretor Estratégico de São Paulo.

Fruto de pesquisa em andamento, este artigo analisa a cartografia da produção imobiliária formal residencial lançada em São Paulo entre 2006 e 2019, em dois períodos, antes e depois do Plano Diretor Estratégico de 2014. Argumenta que houve um enxugamento nos miolos de bairro, e que a produção imobiliária nos eixos parece ter diferentes intensidades e variações, levantando como hipótese que, embora mostre aspectos homogêneos, variou a depender da localização do eixo, da estrutura fundiária, da dinâmica imobiliária anteriormente existente na região (variam os produtores e os produtos imobiliários) e da estrutura de mobilidade implantada. Estes aspectos que serão analisados nas próximas etapas de pesquisa. Propõe que a regulação explore outros modelos de adensamento, não apenas o que mobiliza direitos de construir como estímulos a determinados resultados urbanos virasse linguagem dominante no planejamento urbano de São Paulo.

T7 EIXO NÃO É TUDO IGUAL: UMA ANÁLISE EMPÍRICA DAS HETEROGENEIDADES DA PRODUÇÃO RESIDENCIAL NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA EM SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Adriano Borges Costa; Joyce Reis Ferreira da Silva; Evandro Luis Alves

Inspere e FAUUSP

AdrianoBFC@insper.edu.br; joycerfs@gmail.com; EvandroLA1@insper.edu.br

Eixos de Estruturação da Transformação Urbana; Acessibilidade; Produção imobiliária.

A criação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETUs) foi um dos principais destaques do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) aprovado em 2014, recebendo grande atenção por parte da mídia e do debate público e acadêmico. Foi motivo de reconhecimento internacional e um dos pontos principais de discussão no atual processo revisional. Sua proeminência inclusive ofusca o debate sobre outros pontos relevantes relacionados ao processo de revisão do atual regramento urbano. Este artigo tem como objetivo trazer evidências sobre empreendimentos imobiliários formais licenciados nestes EETU. Foram utilizados os dados e recortes temporais conforme detalhado na sessão Dados e Metodologia. Nos motiva principalmente mostrar a heterogeneidade dos eixos e a heterogeneidade do que acontece nos eixos. Este artigo faz parte de um conjunto de outros artigos fruto do esforço analítico desenvolvidos no âmbito do projeto Acesso a Oportunidades no PDE-SP, realizado pelo

Laboratório Arq.Futuro de Cidades do Insper. Tais artigos se debruçam principalmente sobre os dados de alvarás de construção para explorar diferentes recortes, que em comum trazem a busca por entender as heterogeneidades e nuances espaciais por trás das mudanças recentes da cidade

T8 ALTERNATIVA DE LOCALIZAÇÃO PARA A PRODUÇÃO DO ALTO-PADRÃO QUE SE APROPRIOU DA REGIÃO DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Thiago Oliveira Rodrigues de Moraes; Alexandre Lukas Morrone

Processo de Produção do Espaço Construído - FAUUSP e EACH-USP

alm089@hotmail.com; thiago.oliveira.moraes@usp.br

Alto-padrão; Eixos de Estruturação da Transformação Urbana; Zona de Centralidade.

Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana são um dos pilares do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado pela Lei 16.050 de Julho de 2014. Os Eixos têm como objetivo otimizar uma região de alta densidade construtiva e demográfica. No entanto, na Macroárea de Urbanização Consolidada, o mercado de incorporações produziu imóveis preferencialmente para os segmentos de Alto-padrão e Muito-alto-padrão, que o vai na contra-mão da proposta legal que é impulsionar o uso de transporte e trazer segmentos sociais variados a áreas em que há corredores de ônibus, trens/metrô. Dessa contradição, acabam por emergir propostas para modificá-los, tendo como foco final a ampliação do Alto-padrão. Este artigo visa analisar, compreender e apresentar possíveis soluções para esses segmentos, a fim de manter os objetivos sociais e ambientais propostos no Plano Diretor. Ademais, cabe analisar a revisão do Plano Diretor em andamento pela Lei 17.864 de dezembro de 2022.

RELATORIA

MESA 2: PRODUÇÃO RESIDENCIAL E HETEROGENEIDADES NOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

RELATOR Kazuo Nakano (UNIFESP)

A mesa contou com a apresentação de quatro trabalhos que analisaram a relação entre a produção imobiliária formal e os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU). Nesse sentido, tais trabalhos buscaram avaliar o quanto os EETU influenciaram e condicionaram a distribuição e concentração dessa produção imobiliária ocorrida na cidade na última década. Três trabalhos constataram que houve certa concentração da produção imobiliária nos EETU, principalmente nas áreas mais valorizadas e centrais da cidade. Perceberam que os EETU inseridos nessas áreas foram “elitizados” e receberam a maioria dos empreendimentos mais caros. Um trabalho constatou que os EETU não foram efetivos e, portanto, não tiveram efeitos sobre tal produção imobiliária. Esse trabalho constatou que o adensamento construtivo de determinadas quadras ocorreu principalmente devido ao fato de estarem em áreas nobres e valorizadas.

PROPOSTA 2.1

AUMENTO DO CA EM ZONA DE CENTRALIDADE NA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

A proposta visa ampliar as possibilidades de adensamento para fora dos EETU

Breve descrição:

Propôs-se aumentar o Coeficiente de Aproveitamento das Zonas de Centralidade (ZC) inseridas na Macroáreas de Urbanização Consolidada para 3. Essa proposta visa evitar a “elitização” dos EETU, porém é preciso avaliar sua pertinência, pois não está claro como isso ocorrerá.

PROPOSTA 2.2

DIMINUIR A ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NO CÁLCULO PARA APLICAÇÃO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

A área não computável está sendo a maior parte da área construída nos empreendimentos na área central

Breve descrição:

Propôs-se diminuir a área não computável no cálculo para aplicação do Coeficiente de Aproveitamento. Essa proposta decorre do fato de que muitos empreendimentos imobiliários, principalmente aqueles localizados em áreas centrais da cidade, possuem a maior parte de suas áreas construídas consideradas como área não computável.

PROPOSTA 2.3

APRIMORAMENTO DE MODELOS DE ADENSAMENTO URBANO

Aprimorar contrapartidas nos EETU e avaliar possibilidade de maior adensamento sem verticalização nos miolos

Breve descrição:

Propôs-se induzir novos modelos de adensamento urbano na cidade de São Paulo aperfeiçoando os parâmetros de regulação da fachada ativa e de melhorias de calçadas, bem como adotando parâmetros de regulação das áreas inseridas nos miolos dos bairros considerando possibilidades e aumento no adensamento urbano sem a verticalização das edificações.

PROPOSTA 2.4

AUMENTAR O FATOR DE PLANEJAMENTO (FP) NA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

O objetivo é induzir a produção imobiliária em áreas inseridas nas demais Macroáreas

Breve descrição:

Propôs-se aumentar o Fator de Planejamento (FP) na Macroárea de Urbanização Consolidada a fim de induzir a produção imobiliária em áreas inseridas nas demais Macroáreas. Essa proposta visa constranger a produção imobiliária nas áreas mais nobres e valorizadas da cidade e, conseqüentemente, induzi-la em outras áreas da cidade.

MESA 3

ÁREAS CENTRAIS E IMÓVEIS OCIOSOS

M3 ÁREAS CENTRAIS E IMÓVEIS OCIOSOS



Mediador Debora Sanches • FAU-Mackenzie

Debatedora Rosane Tierno • CDU-OABsp

Relator Simone Gatti • CDU-OABsp e Escola da Cidade

T9	Muito mais que um cacoete: proposta de revisão da finalidade de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade em São Paulo	Miguel Martins Fiorelli	FAU-USP
T10	Repensando moradia e propriedade nas áreas centrais de SP	Renato Cymbalista e Simone Gatti	FICA
T11	Os limites da aplicação do instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) para a democratização do acesso à terra	Ana Gabriela Akaishi	FAU-USP

T9 MUITO MAIS QUE UM CACOETE: PROPOSTA DE REVISÃO DA FINALIDADE DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE EM SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Miguel Martins Fiorelli

FAU-USP

miguel.fiorelli@usp.br

PEUC; Função social da propriedade; Imóvel ocioso.

Este trabalho, apresentado no Fórum SP 23, tem como objetivo rever os objetivos estratégicos da aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU progressivo no tempo e Desapropriação-Sanção no município de São Paulo. A prefeitura entende que os instrumentos são capazes de "(i) recuperar e reabilitar as áreas centrais da cidade; (ii) atender ao déficit acumulado e às necessidades futuras de habitação social; e por fim (iii) reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia" (SÃO PAULO, 2022). No entanto, frente aos resultados após 9 anos de trabalho, conclui-se que o controle da função social da propriedade não é capaz de cumprir essas expectativas, até porque esses não são os seus propósitos, mas os dos institutos urbanísticos ao qual ele está associado, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) 2, 3 e 5, a Operação Urbana Centro (OUC) e Consorciada Água Branca (OUCAB) e o Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) da Av. Santo Amaro. Desse modo, determina-se que o maior talento dos três instrumentos é o combate à especulação ociosa, mas, para atender esse fim, se faz antes necessário reavaliar o seu universo notificável.

T10 REPENSANDO MORADIA E PROPRIEDADE NAS ÁREAS CENTRAIS DE SP

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Renato Cymbalista; Simone Gatti

FAU-USP/FICA e Escola da Cidade/FICA

Diferente de outros países, no Brasil até agora não se construiu uma política pública que leve em conta instituições sem fins lucrativos como detentoras de propriedade, algo que em alguns países é denominado "Housing Association" (associações de moradia), ou "Social Landlord" (proprietário social). Isso se reflete também nos Planos Diretores de São Paulo, que não prevêm a provisão habitacional de aluguel por entidades sem fins lucrativos. Em 2015, um grupo se reuniu em São Paulo para pensar a propriedade não especulativa, a Associação pela Propriedade Comunitária, que faz a gestão de um fundo para a compra de propriedade, o FICA, que é também o nome pela qual a Associação é conhecida. Desde então, o projeto tem crescido, ganhou escala e expertise. Desde 2019 aluga imóveis a valores abaixo do mercado. Outras instituições similares vêm sendo criadas, permitindo que o próximo Plano Diretor leve em conta as novas possibilidades abertas por proprietários sociais. O texto descreve a história da instituição e as perspectivas por ela abertas para a democratização da propriedade e da moradia no Brasil, como foco específico para as possibilidades abertas no escopo de um Plano Diretor.

T11 OS LIMITES DA APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) PARA A DEMOCRATIZAÇÃO DO ACESSO À TERRA

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Ana Gabriela Akaishi
FAUUSP

Ociosidade e subutilização urbana.

Depois de 20 anos de aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), em que pese seu enorme reconhecimento nacional e internacional, além de todo o esforço normativo institucional no campo do planejamento urbano e habitacional para implementação e aplicação dos seus princípios de política urbana, temos ainda limitados avanços deste projeto diante da problemática urbano-habitacional ainda grave no país. Como afirma Maricato (2001), nossas cidades não estão melhores (ou estão piores) e a ênfase exagerada nos planos e leis como formas de garantia de conquistas sociais parece ter sido, cada vez mais, uma estratégia fracassada.

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC) e seus sucedâneos, principais instrumentos do Estatuto da Cidade com o objetivo de combater a ociosidade de imóveis, controlar o preço dos terrenos e garantir o cumprimento da função social da propriedade, poderiam contribuir para que o significativo estoque ocioso presente fosse desmobilizado e transformado em habitação

sobretudo para a população de baixa renda. No entanto, este instrumento não vem sendo aplicado nas cidades.

RELATORIA

MESA 3: ÁREAS CENTRAIS E IMÓVEIS OCIOSOS

RELATORA Simone Gatti (CDU-OABsp e Escola da Cidade)

A mesa trouxe para debate três trabalhos que abordam os desafios para o uso dos imóveis ociosos na área central de São Paulo. Miguel Fiorelli traz uma avaliação da aplicação dos instrumentos da função social da propriedade com propostas para revisão da aplicação do PEUC. Renato Cymbalista e Simone Gatti trazem uma leitura sobre o uso de imóveis por entidades sem fins lucrativos a partir da experiência do fundo FICA, com recorte para o projeto Desfragmenta que foca na posse de imóveis com problemas possessórios. E Ana Gabriela Akaishi trouxe as limitações e complexidades da aplicação do PEUC, que apresenta avanços importantes, mas ao mesmo tempo um prazo muito longo de aplicação, e o papel do empreendedor imobiliário, que está atuando com práticas privadas de consórcio imobiliário. Os trabalhos foram complementados pela debatedora Rosane Tierno, que ressaltou a arrecadação de bens abandonados em São Bernardo do Campo em um espaço de tempo muito mais curto.

PROPOSTA 3.1

APRIMORAMENTO DOS PRAZOS E PROCEDIMENTOS PARA ARRECADAÇÃO DOS BENS ABANDONADOS

Redução dos prazos para arrecadação dos bens abandonados, utilizando princípios da Lei Nº 13.465, de 11 de julho de 2017

Breve descrição:

Regulamentando o art. 108 do PDE, de modo a (i) incluir a presunção do Abandono do bem Imóvel pelo proprietário quando deixar de adimplir o pagamento de IPTU por cinco anos, e, (ii) adicionar procedimentos administrativos claros de modo a permitir a autoexecutoriedade do Instrumento. Tudo com base na Lei Federal nº. 13.465/17 que regulamentou o Instituto, e que foi editada posteriormente ao PDE. Em suma, é imprescindível a atualização legislativa de a Arrecadação de Bens Vagos junto a PDE

PROPOSTA 3.2

REVISÃO DAS ÁREAS PRIORITÁRIAS PARA APLICAÇÃO DO PEUC

Reestruturação das finalidades de aplicação do PEUC a partir dos seu universo notificável e reconhecimento das reais capacidades e talentos do instrumento

Breve descrição:

Revisão do universo notificável do PEUC, com cadastramento e notificação priorizados em:

- ZEIS 2, 3 e 5;
- Zona de Centralidade: áreas importantes para a descentralização da economia e onde há baixa incidência de instrumentos urbanísticos;
- Glebas com mais de 15 mil m² na Macroárea de Estruturação e Qualificação Urbana, para conter a expansão do tecido urbano;
- Imóveis não edificadas e subutilizados que sediam atividades rotativas dentro do MUC e MQU.

PROPOSTA 3.3

VIABILIZAÇÃO DE POLÍTICA HABITACIONAL A PARTIR DOS IMÓVEIS COM ENTRAVES POSSESSÓRIOS

Desenho de política habitacional a partir de imóveis com problema sucessórios identificados a partir da notificação do PEUC

Breve descrição:

Criação de um observatório para analisar os casos de imóveis com problemas sucessórios, a partir da notificação do PEUC, e sua possível destinação para desapropriação pelos títulos da dívida e gestão por proprietários sociais sem fins lucrativos.

PROPOSTA 3.4

INCLUSÃO DE PROPRIETÁRIOS SOCIAIS E ORGANIZAÇÕES SEM FINS LUCRATIVOS NA POLÍTICA HABITACIONAL

Ampliar as modalidades de provisão habitacional, em especial aos proprietários sociais

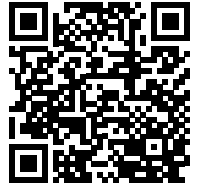
Breve descrição:

- Proprietários sociais como agentes promotores e/ou gestores de habitação social (pública ou privada);
- Previsão de cessão de imóveis públicos para gestão de habitação social por proprietários sociais;
- Isenção de IPTU para proprietários sociais de aluguel;
- Unificação dos procedimentos para tarifas sociais;
- Aperfeiçoamento do auxílio aluguel/bolsa aluguel: direcionamento do benefício para unidades habitacionais geridas por proprietários sem fins lucrativos;
- Política de incentivo para a atuação de proprietários sociais na política habitacional municipal, com capacitação; cadastramento; certificação; e chamamentos para cessão e gestão de imóveis públicos.
- Articulação da atuação dos proprietários sociais junto aos instrumentos da função social da propriedade e viabilização de locação social: PEUC; Consórcio Imobiliário; Dação em Pagamento.

MESA 4

MUDANÇAS CLIMÁTICAS, ADAPTAÇÃO E RESILIÊNCIA URBANA

M4 MUDANÇAS CLIMÁTICAS, ADAPTAÇÃO E RESILIÊNCIA URBANA



Mediador Tatiana Tucunduva • UNINOVE

Debatedora Gabriela Alves • Periferia Sustentável

Relator José Guilherme Schutzer • Escola da Cidade

T12	Coberturas urbanas: potencial inexplorado, dimensão normativa e instrumentos urbanísticos	Alexandre Fontenelle-Weber, Giselle Mendonça Abreu, Rafael Chasles, Fernando de Mello Franco	InstitutoZeroCem
T13	Plano de Drenagem Urbana no Município (PDD) e Plano Diretor Estratégico (PDE): Resistência à Integração e seus Efeitos nos Impactos das Mudanças Climáticas em São Paulo	Renato Anelli; Renata Lima	Universidade Presbiteriana Mackenzie
T14	Plano Diretor: Prevenção de riscos para todos	Luciana Chakarian Kuada; Cristina Boggi da Silva Raffaelli	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL e UFABC

T12 COBERTURAS URBANAS: POTENCIAL INEXPLORADO, DIMENSÃO NORMATIVA E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Alexandre Fontenelle-Weber, Giselle Mendonça Abreu, Rafael Chasles, Fernando de Mello Franco

Instituto ZeroCem

fweberalexandre@gmail.com; giselle.kbm@gmail.com; rafaelchasles@gmail.com; fernandomellofranco@gmail.com

Coberturas urbanas; mudanças climáticas; quota ambiental.

As coberturas, telhados e lajes de edificações compõem um extenso território elevado no município de São Paulo, com cerca de 442 km². Esses espaços oferecem grande potencial de utilização em estratégias de transição socioambiental e combate às mudanças climáticas, através da geração de energia renovável, da produção de alimentos e da retenção de água pluvial. Entretanto, o território das coberturas urbanas ainda é pouco tematizado do ponto de vista normativo. Para contribuir a esse debate, este artigo apresenta reflexões iniciais de um estudo em andamento acerca das coberturas urbanas em São Paulo. Na primeira seção, apresentamos um dimensionamento preliminar da área de coberturas e sua distribuição em zonas delimitadas pelo PDE (2014) e LPUOS (2016), bem como estimativas simplificadas do potencial das coberturas para geração de energia elétrica e produção de alimentos. Já na segunda seção do artigo, examinamos a dimensão regulatória da destinação das coberturas urbanas, contemplando normativos existentes nas esferas federal, estadual e municipal, em especial o marco regulatório urbanístico do município, com foco na Quota Ambiental. Por fim, nas considerações finais apresentamos algumas propostas de enfrentamento do desafio da ampliação do uso das coberturas através dos instrumentos de planejamento e regulação urbanística do município de São Paulo, considerando o contexto de revisão do Plano Diretor.

T13 PLANO DE DRENAGEM URBANA NO MUNICÍPIO (PDD) E PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (PDE): RESISTÊNCIA À INTEGRAÇÃO E SEUS EFEITOS NOS IMPACTOS DAS MUDANÇAS CLIMÁTICAS EM SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Renato Anelli; Renata Lima

Universidade Presbiteriana Mackenzie

renato.aneli@gmail.com; renataprillima@gmail.com

Soluções Baseadas na Natureza; Drenagem Urbana Sustentável (SuDS); Resiliência urbana.

Este trabalho aborda a relação entre o planejamento da drenagem urbana e o Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei nº 16.050/2014), bem como os impactos das mudanças climáticas sobre o território urbanizado do município de São Paulo. A caracterização e análise do problema envolve a dificuldade de integrar o planejamento da drenagem urbana concentrado no Plano Diretor de Drenagem - PDD ao PDE. Também lança uma reflexão sobre a carência de respostas da política urbana atual sobre os impactos das mudanças climáticas no município, e no aumento da incidência das enchentes e outros desastres provocados pelo modelo de ocupação que apresenta evidentes equívocos de leitura, desenho, dimensionamento e carência de diretrizes de planejamento territorial. A proposta de alteração do PDE apresentada procura permitir a

utilização de Sistemas de Drenagem Urbana Sustentável (SuDS) como ferramenta de planejamento urbano e fomentar o desenvolvimento de ações de adaptação da cidade com base em soluções que dialoguem com a conformação e dinâmicas naturais do território, também conhecidas como Soluções baseadas na Natureza (SbNs).

T14 PLANO DIRETOR: PREVENÇÃO DE RISCOS PARA TODOS

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Luciana Chakarian Kuada, Cristina Boggi da Silva Raffaelli

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL e UFABC

lucianakuada@prefeitura.sp.gov.br; cristina@sp.gov.br

Planejamento Urbano; Qualificação da segurança; Prevenção de riscos.

Este trabalho visa avaliar a zona especial interesse social (ZEIS), do Plano Diretor vigente, do município de São Paulo, considerando sua interface com o mapeamento de risco elaborado pela Defesa Civil. Trata-se da análise de instrumentos de origens distintas, porém com o mesmo objetivo de fornecer subsídios para melhorar e qualificar a situação urbana e habitacional da população localizada em seu território mapeado. A sobreposição destes instrumentos demonstra a necessidade de ações articuladas e intersetoriais em prol de melhorias na situação de segurança da população abrangida, enquanto não ocorre a urbanização definitiva ou o atendimento habitacional. Em áreas já ocupadas, as ações diferem conforme o grau de risco e o tipo de ZEIS, abrangendo o monitoramento, ações estruturais e não estruturais, dentre outras. Desta forma, este trabalho busca colaborar para a efetividade destas ações, propondo um detalhamento a ser incorporado em revisões do Plano Diretor e na própria organização das estruturas envolvidas.

RELATORIA

MESA 4: MUDANÇAS CLIMÁTICAS, ADAPTAÇÃO E RESILIÊNCIA URBANA

RELATOR José Guilherme Schutzer (Escola da Cidade)

PROPOSTA 4.1

COBERTURAS URBANAS

Potencial inexplorado, dimensão normativa e instrumentos urbanísticos

Breve descrição:

Propõe a reformulação e aprimoramento da Quota Ambiental com o objetivo de fomentar maior destinação das coberturas urbanas (teto das edificações) para finalidades socioambientais, contemplando intervenções para promoção de energia solar e o fomento a estratégias de agricultura urbana. A orientação do PlanClima SP direciona a necessidade de pensar como outros instrumentos urbanísticos podem dar suporte à ação climática municipal — inclusive para contemplar edificações já existentes, não abarcadas pela Quota Ambiental, tanto na chave de incentivos, como na formulação de possíveis obrigações para edifícios que possuam coberturas de grande extensão, de modo similar ao que existe no tema da captação da água.

PROPOSTA 4.2

PLANO DE DRENAGEM URBANA DO MUNICÍPIO (PDD) E PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (PDE)

Resistência à integração e seus efeitos nos impactos das mudanças climáticas em São Paulo

Breve descrição:

A proposta visa potencializar a articulação entre o Plano de Drenagem Urbana do município com o PDE, ao permitir a utilização de Sistemas de Drenagem Urbana Sustentável (SuDS) como ferramenta de planejamento urbano e fomento ações de adaptação no conceito de Soluções baseadas na Natureza (SbNs), naquilo que é função precípua do PDE. Para isso propõe alterações no artigo 199 – inciso III, incluindo a

retenção das vazões causadas pela impermeabilização do solo nos lotes nas obrigações dos empreendedores, e, também, a obrigatoriedade destes em obedecer às condições hidrológicas originais da respectiva bacia hidrográfica, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial.

PROPOSTA 4.3

PREVENÇÃO DE RISCOS PARA TODOS

Breve descrição:

Mapeamento recente (2022) feito pela prefeitura de São Paulo identificou que 73% das áreas de risco no município estão localizadas em área de ZEIS-1 e 3% em ZEIS-2. Com base nessa correlação a proposta indica duas diretrizes prioritárias a serem inseridas no PDE: (i) implementar ações de “qualificação da segurança” de forma sistemática e efetiva nas ZEIS-1, onde já se encontram moradores em situação de risco geológico e hidrológico, garantindo a permanência mais segura da população até que sejam realizadas as ações definitivas de regularização/urbanização, e (ii) promover a produção de novas moradias nas ZEIS 2 apenas após a averiguação da suscetibilidade dos terrenos aos riscos.

PROPOSTA 4.4

RACISMO CLIMÁTICO E JUSTIÇA AMBIENTAL

Em busca da redução da desigualdade socioambiental entre os bairros de São Paulo

Breve descrição:

Os objetivos e as diretrizes da Política Ambiental no PDE ignoram a existência de uma persistente desigualdade ambiental entre os bairros do centro expandido e consolidados, em relação aos demais, periféricos ou não, que apresentam déficits de amenidades verdes como parques públicos, praças, áreas verdes e de lazer públicas, arborização urbana, entre outras. Essa desigualdade se expressa, além da deficiente infraestrutura urbana e social, também em termos de injustiça e de racismo ambiental. Assim, propõe-se a incorporação de incisos aos artigos 194 e 195 que indiquem a promoção de uma justa distribuição de recursos para manutenção e ampliação desses espaços públicos de lazer, considerando as tecnologias de relação com a natureza das culturas tradicionais.



MESA 5

PAISAGEM E AMBIENTE URBANO, ÁREAS PROTEGIDAS E ZONA RURAL



M5 PAISAGEM E AMBIENTE URBANO, ÁREAS PROTEGIDAS E ZONA RURAL



Mediador Vladimir Bartalini • FAUUSP

Debatedora Denise Antonucci • FAU-Mackenzie

Relator Luciana Travassos • UFABC

T15	A volta da flora do Cerrado Paulistano	Mauro Olivieri de Lima	Alumni USP
T16	Mudança de cobertura arbórea urbana na cidade de São Paulo, período 2010–2017	Bruna Arantes	ESALQ - USP
T17	Produção de Sistemas de Espaços Livres na Legislação das Operações Urbanas Consorciadas Paulistas	Rafael Lopez Pegoraro; Fábio Mariz	Lab QUAPÁ/FAUUSP

T15 A VOLTA DA FLORA DO CERRADO PAULISTANO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Mauro Olivieri de Lima

Alumni USP

molivieri@alumni.usp.br

Cerrado; paisagem paulistana; fitossociologia; comunidades florísticas e fluxo biótico.

Esta proposta de política pública prevê a alteração da legislação ambiental e paisagística da cidade de São Paulo, regulamentadas pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) e pelo Departamento de Parques e Áreas Verdes (DEPAVE), baseada em estudos e levantamentos passados, referentes à paisagem original do sítio da cidade. A documentação comprobatória de que a cidade de São Paulo dos Campos de Piratininga foi erguida sobre uma área com vegetação estépica de Campo Cerrado é inegável, principalmente, sob a luz do trabalho do botânico suíço Alfred Usteri, que residiu aqui e estudou metodicamente a flora da cidade por quatro anos.

Mesmo estando a cidade de São Paulo inserida em uma área de domínio do Bioma Mata Atlântica, o complexo de fitofisionomias locais se mistura. Há aqui diferentes formações vegetais, como campos, cerrados e florestas. E essa "sutil" variação de vegetação é completamente desconsiderada pela legislação ambiental. Hoje, todos os órgãos municipais e estaduais que regulam a questão "verde" da cidade de São Paulo consideram nossa região como sendo de domínio exclusivo de Mata Atlântica e, conseqüentemente, consideram a flora de Cerrado com sendo exótica às nossas ruas, parques, praças e várzeas.

Analisando a questão pela ótica da Ecologia da Paisagem[3], sabemos que a recomposição dessa flora nativa original significaria a volta de um complexo

conjunto de seres bióticos ligados a ela, favorecendo assim o aumento do fluxo biótico e, conseqüentemente, o aumento da vitalidade da flora urbana, principalmente se somarmos a esse projeto um esforço de nativização da flora do município, que resultaria na melhora da qualidade de vida em São Paulo, para todos.

Vale dizer que, como arquiteto, sinto-me despreparado para desenvolver e propor uma legislação tão complexa e repleta de tecnicismos botânicos. Proponho que uma comissão formada por biólogos ecólogos e botânicos, engenheiros agrícolas, geógrafos, arquitetos paisagistas e jardineiros, discuta a questão e proponha uma legislação eficiente que possibilite, a longo prazo, a volta dessas comunidades florísticas, capazes de interagir com a flora já residente.

T16 MUDANÇA DE COBERTURA ARBÓREA URBANA NA CIDADE DE SÃO PAULO, PERÍODO 2010–2017

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Bruna Arantes

ESALQ-USP

blarantes@usp.br

Sistema de Informação Geográfica; Urban Tree Cover Change; Mega-cidades.

Compreender como a Cobertura Arbórea Urbanas (UTC) muda ao longo do tempo na cidade de São Paulo representa um grande desafio de gestão. Este estudo criou um mapa de Mudanças da UTC para identificar onde ela aumentou, diminuiu e não mudou na cidade de São Paulo no período de 2010 a 2017. Analisamos a mudança da UTC para macrozona Urbana e Ambiental, Distritos Administrativos e usos do solo. A UTC foi derivada de duas imagens de alta resolução: Levantamento Aerofotogramétrico de 2010 e Worldview-2 de 2017, classificadas com o Random Forest, no ArcGIS versão 10.7. A cidade de São Paulo teve um aumento líquido de 10.34% na UTC no período de 2010 a 2017. Considerando as Macrozonas, a Urbana apresentou um aumento líquido de 0.30%, enquanto a Ambiental apresentou um aumento líquido de 13%. A Macrozona Ambiental, composta principalmente de remanescentes da Mata Atlântica, pode estar em um intenso processo de regeneração, enquanto a Macrozona Urbana pode representar um grande desafio de arborização e manutenção, principalmente em uma mega cidade como São Paulo. Recomenda-se que seja criado um sistema de monitoramento de mudança de cobertura arbórea ao longo do tempo, como um mecanismo de gestão e diagnóstico da cobertura para áreas urbanas, de reservas e rurais.

T17 PRODUÇÃO DE SISTEMAS DE ESPAÇOS LIVRES NA LEGISLAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS PAULISTANAS

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Rafael Lopez Pegoraro; Fábio Mariz

Lab QUAPÁ/FAUUSP

rafael.pegoraro@usp.br; fabiomgoncalves@usp.br

Sistemas de espaços livres; Paisagem urbana; Operação Urbana Consorciada.

Este estudo procura analisar o papel ocupado pelos Sistemas de Espaços Livres (SEL) nos textos de lei específica das Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas da cidade de São Paulo. Foram estudadas leis que cobrem o período temporal de 1991 a 2015 para cinco recortes territoriais do município: O Centro, alvo da Operação Urbana Anahangabaú de 1991 e Operação Urbana Centro (OUCe) de 1997, revogadas; a Faria Lima alvo da Operação Urbana Faria Lima (OUFL) de 1995, renovada em 2004 como Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), vigente; Água Branca, alvo da Operação Urbana Água Branca (OUAB) de 1995 renovada como Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB) em 2013, vigente; Água Espraiada, alvo da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE) de 2001, também vigente; e Bairros do Tamanduateí, alvo de projeto de lei de implementação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUCBT) tramitando na câmara de vereadores desde 2015. A investigação do SEL nesse contexto se apoia na sua relevância enquanto suporte da vida cotidiana, entendida de maneira sistêmica, e se procura a partir dela fornecer elementos para aperfeiçoamento de políticas públicas e arranjos institucionais que tenham suporte no seu papel.

RELATORIA

MESA 5: PAISAGEM E AMBIENTE URBANO, ÁREAS PROTEGIDAS E ZONA RURAL

RELATORA Luciana Travassos (UFABC)

Nesta mesa, foram apresentados três trabalhos. O primeiro, de Mauro Olivieri de Lima, "A volta da flora do cerrado paulistano", faz uma crítica ao apagamento deste bioma na cidade e advoga pelo reconhecimento de suas espécies na flora paulistana, por meio de diagnósticos e mudanças na legislação específica. O segundo, de Bruna Arantes, "Mudança de cobertura arbórea urbana na cidade de São Paulo, período 2010-2017", realiza uma análise abrangente e detalhada do ganho e perda de vegetação arbórea no Município de São Paulo, com conclusões importantes em várias escalas analisadas. Para além dos dados obtidos, a pesquisadora aponta a necessidade e a oportunidade da implementação de um monitoramento frequente da arborização. O terceiro trabalho, de Rafael Pegoraro e Fábio Mariz, "Produção de sistemas de espaços livres na legislação das Operações Urbanas Consorciadas paulistanas", analisa a trajetória das Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, no que tange a regulação e a definição de sistemas de espaços livres, mostrando que há uma evolução – errática – na introdução desses sistemas no instrumento. O autor aponta a necessidade de ampliar o escopo dos SELs observado em algumas propostas de OUCs, para outros instrumentos, como AIUs ou PIUs. Além disso, em caso da revisão do zoneamento, é necessário avaliar a implantação da quota ambiental, uma vez que os dados trazidos por Arantes são muito expressivos ao mostrar a imensa perda de cobertura arbórea em parte significativa dos distritos, de sudoeste a sudeste. Esse mesmo achado indica a necessidade de avançar com a implantação dos parques ideados no PDE e no Planpavel.

PROPOSTA 5.1

MONITORAMENTO DE VEGETAÇÃO ARBÓREA

Criação de um indicador de arborização por meio de ferramentas de sensoriamento remoto e classificação.

Breve descrição:

Inserir o inciso XVIII, no §2º do artigo 352, com o seguinte texto: Mapeamento de supressão ou adição de vegetação arbórea, a partir de técnicas de sensoriamento remoto.

PROPOSTA 5.2

ESPECIFICAR A NECESSIDADE DE DEFINIÇÃO DE PROJETOS DE ARBORIZAÇÃO URBANA, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES EM OUCS, PIUS E AIUS

Ser mais específico, nos instrumentos em que couber, na definição de inserção de diretrizes e estratégias para incrementar e qualificar as áreas verdes e espaços livres, quando forem realizados os planos e projetos

Breve descrição:

- Inserir, no inciso IV do §1º do Art. 136 (PIU) as áreas verdes e espaços livres: IV – intervenções urbanas para melhorar as condições urbanas, ambientais, de áreas verdes e espaços livres, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;
- Inserir o inciso IVb no art. 141: plano de áreas verdes e espaços livres;
- Inserir o inciso IIIb no § 3º do art. 145 (AIU): parâmetros para implantação de áreas verdes e espaços livres.
- Inserir, no Inciso I, parágrafo 1º do art. 149 (AEL): como objetivos da AEL: I – qualificação integrada de desenvolvimento local, associando medidas de reestruturação fundiária e promoção de infraestrutura, de sistema de áreas verdes e espaços livres e equipamentos urbanos e sociais.

MESA 6

LIMITES E POSSIBILIDADES DE APRIMORAMENTO DOS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA (PIUS)

M6 LIMITES E POSSIBILIDADES DE APRIMORAMENTO DOS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA (PIUS)



Mediador Beatriz Rufino • FAUUSP

Debatedora Regina Meyer • FAUUSP

Relator Carolina Heldt • Escola da Cidade

T18	A Aplicação dos Projetos de Intervenção Urbana	Alex de Oliveira Sartori	Pesquisador independente
T19	Leituras interseccionais dos conflitos no Projeto de Intervenção Urbana Setor Central	Paula Freire Santoro; Laisa Stroher; Deiny Façanha Costa; Paula Victória Santos Gonçalves de Souza; Henrique Giovani Canan; Gabriela Santo Azzolini	LabCidade FAUUSP
T20	Histórias de Los Angeles por Dana Cuff	Ana Luisa Dantas Coutinho Perez	Conselheira CTLU-SMUL-PMSP e FAUUSP
T21	Os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) e os Impasses na Implementação de Ações Locais	Júlia Macedo Hostin da Silva	Universidade Presbiteriana Mackenzie
T22	Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) na cidade de São Paulo: narrativa e dilemas de aplicação	Giulia Farran Matteo, Jeroen Klink	PGT/UFABC

T18 A APLICAÇÃO DOS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Alex de Oliveira Sartori

Alumni USP

alexo.sartori@gmail.com

Projeto de Intervenção Urbana; Outorga onerosa; Adensamento demográfico.

Neste artigo avaliamos a aplicação do instrumento “Projeto de Intervenção Urbana” em São Paulo a partir de discussões das audiências públicas realizadas entre 2019 e 2020 a fim de destacar as incongruências nos dados utilizados para sustentar a proposta de projeto, a viabilidade de se atingir os objetivos demográficos e de revelar o potencial construtivo real máximo proposto. Os dados apresentados foram entregues à prefeitura em uma série de 4 estudos protocolados pelo autor deste artigo junto à prefeitura de São Paulo durante as audiências públicas – nenhum deles foi publicizado. Estas informações revelam que o adensamento populacional proposto no conjunto das políticas urbanas de São Paulo é demograficamente inviável, que o tema não é tratado na devida profundidade, e, por isso, são indícios de que o discurso tem reforçado o caráter ideológico do planejamento urbano, mais especificamente do Plano Diretor e planos correlatos, como forma autorizar, justificar, sustentar aumentos do potencial construtivo de um conjunto de lotes e de flexibilizar o Plano Diretor. Por fim, apontamos que as estratégias definidas para aplicação do PIU tem apontado na direção da redução relativa de arrecadação e fixação dos recursos do Fundurb ao local onde são arrecadados, configurando assim uma potencial estratégia de ampliação das desigualdades socioespaciais.

T19 LEITURAS INTERSECCIONAIS DOS CONFLITOS NO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA SETOR CENTRAL

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Paula Freire Santoro; Laisa Stroher; Deiny Façanha Costa; Paula Victória Santos Gonçalves de Souza; Henrique Giovani Canan; Gabriela Santo Azzolini

LabCidade FAUUSP

paulasantoro@usp.br;laisa.stroher@fau.ufrj.br;deinyfcosta@usp.br;hgcanan@usp.br; gabriela.azzolini@usp.br

Centro; produção imobiliária; Projeto de Intervenção Urbana.

Este artigo argumenta que há um projeto urbano para o Centro de São Paulo, o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE), que articula incentivos para a continuidade de uma frente imobiliária que vem adentrando o Centro de São Paulo, das bordas em direção ao seu centro. Aprovado sem que se fizesse uma boa leitura das dinâmicas urbanas e do quadro de necessidades habitacionais do Centro, agravado com pandemia, que contou com debates públicos que fizeram emergir a necessidade de uma leitura do Centro como território popular negro, LGBTQIA+, por meio de abordagens interseccionais. A cartografia da produção imobiliária mostrou um Centro com dinâmica imobiliária que produz unidades residenciais, em sua grande maioria pequenas, com elevado preço/m², que não parecem acessíveis aos que vivem e moram na região. Como o PIU-SCE trouxe uma série de incentivos urbanísticos para fomentar esse tipo de produção imobiliária, como isenções, descontos e bônus de direitos adicionais de construção, defende-se que sua proposta de produzir moradia para quem precisa é uma falácia, e que este foi desenhado para estimular a produção habitacional de mercado.

T20 HISTÓRIAS DE LOS ANGELES POR DANA CUFF

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Ana Luisa Dantas Coutinho Perez

Conselheira CTLU-SMUL-PMSP e FAUUSP

Transformação urbana; Plano diretor; Planos de bairro; Planos regionais; Arquitetura e urbanismo.

Transformações urbanas de grande escala são a preocupação central da autora Dana Cuff, no livro *A Provisional City: Los Angeles Stories of Architecture and Urbanism*. Para esclarecer a sua preocupação, Cuff conta a história de cinco casos, ocorridos entre os anos 1940 a 1990 que, segundo ela, geraram grandes convulsões na cidade de Los Angeles. Segundo Cuff, os projetos de grande escala produzem grandes reviravoltas sociais à medida que avançam. Tais intervenções trazem consigo uma descontinuidade no contexto da evolução urbana e impregnam no local transformado uma característica provisória, até mesmo nas áreas que pareciam mais consolidadas. O texto procura expor uma síntese dos cinco casos, enfatizando questões que possam contribuir para a revisão do Plano Diretor da cidade de São Paulo, salientando a importância dos Planos Regionais e os Planos de Bairro. O artigo considera que os Planos Regionais e os Planos de Bairro são instrumentos importantíssimos para a mitigação dos resultados negativos das grandes transformações urbanas, pois são eles os instrumentos do PDE, mais próximos da realidade do município.

T21 OS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU) E OS IMPASSES NA IMPLEMENTAÇÃO DE AÇÕES LOCAIS

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Júlia Macedo Hostin da Silva

Universidade Presbiteriana Mackenzie

arq.juliamacedo@gmail.com

PIU; Projeto; Ação local.

O presente artigo irá tratar dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) propostos para a cidade de São Paulo a partir do Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014 e de que maneira eles devem ser implementados nessa revisão para que funcionem como uma ferramenta de ações locais. Isso porque a ideia de se estabelecer PIUs para os diferentes territórios da cidade é justamente a utilização do projeto urbanístico como iniciativa para territorializar as ações de acordo com a real necessidade dos beneficiados. Este artigo pretende então abordar o que vem acontecendo com o instrumento que, após cumprir todas as etapas do seu processo participativo, tem seu seguimento freado dentro do legislativo. O artigo traz o PIU Vila Leopoldina (PIU-VL) como exemplo e propõe um mecanismo de gestão e participação que garanta a agilidade do tempo de resposta do poder público, para que o trabalho de participação popular não se distancie novamente daqueles aos quais se destinam.

T22 PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA (PIUS) NA CIDADE DE SÃO PAULO: NARRATIVA E DILEMAS DE APLICAÇÃO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Giulia Farran Matteo, Jeroen Klink

PGT/UFABC

giuliafmatteo@gmail.com; jeroen.klink1963@gmail.com

Instrumentos urbanísticos; Planejamento Urbano; Projetos de Redesenvolvimento; Revisão do Plano Diretor.

Considerando a atual configuração do planejamento urbano na cidade de São Paulo e principalmente a disputa sobre o controle e direcionamento da política urbana, o presente artigo explora os diversos interesses que giram em torno dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs), seus possíveis efeitos no processo de redesenvolvimento urbano e quais elementos analíticos-chaves devem ser considerados no momento de revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE). Interpretamos a emergência dos PIUs como uma nova etapa na trajetória do planejamento urbano no município de São Paulo, que aprofunda e proporciona maior discricionariedade e flexibilidade no financiamento, na intervenção física e na regulação do ambiente construído por meio do projeto urbano. Investigamos a trajetória do novo instrumento e os entrelaçamentos como a transformação no campo do planejamento na cidade de São Paulo, principalmente considerando a revisão do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento.

RELATORIA

MESA 6: LIMITES E POSSIBILIDADES DE APRIMORAMENTO DOS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA (PIUS)

RELATORA Carolina Heldt (Escola da Cidade)

PROPOSTA 6.1

APRIMORAR DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ELABORAÇÃO DOS PIUS

A ausência de regramentos claros para elaboração dos conteúdos e forma de elaboração dos PIUS, principalmente que garantam reconhecimento e priorização do atendimento da população e de territórios mais vulneráveis

Breve descrição:

Os PIUs passam a ser obrigados a apresentar: 1. Embasamento em dados comprovados e pertinentes à diversidade social dos territórios a que se referem; 2. Ampliação do debate democrático na formulação programática da intervenção; 3. Controle social estruturado e permanente nas fases de elaboração, aprovação, implementação e avaliação; 4. Estudos de Impacto Ambiental e de Vizinhança (EIA-RIMA e EIV) pertinentes; 5. Priorização da intervenção nos territórios mais vulneráveis (sugestão de revisão do caput do art. 136).

PROPOSTA 6.2

NECESSIDADE DE ENQUADRAMENTO E CONSIDERAÇÃO AOS VÁRIOS TIPOS DE PIUS EM PROL DA REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA URBANA

A tipificação dos PIUs deve considerá-lo como um mecanismo que deve ser submetido às instâncias e aos regramentos regulares da política urbana

Breve descrição:

Para além da relevância do debate sobre o PIU referir-se a um Projeto ou Plano urbano, há a necessidade de enquadramento do PIU, considerando os vários tipos de PIUs, como um mecanismo submetido às instâncias e aos regramentos regulares da política urbana, ao invés se servir como um subterfúgio para se criar a cada caso novas leis de exceção. Como, por exemplo, a redação do PL do PDE propõe dar legalidade à mudança ilegal de parâmetro por meio de decreto nos casos de PIU de ZOE. Ou ainda, o recurso de se implementar concessões urbanísticas por meio de concessões comuns, que são inclusive os exemplos de PIUs que mais se vêm sendo implementados.



MESA 7

MOBILIDADE URBANA E TRANSPORTE



M7 MOBILIDADE URBANA E TRANSPORTE



Mediador Nuno Fonseca • FAUUSP

Debatedora Mariana Gianotti • CEM-USP/POLI-USP

Relator Tácito Pio • Escola da Cidade

T23	Calçadas através de prédios. proposta para garantia do direito à mobilidade ativa no Município de São Paulo	Diogo Damasio Gomes da Silva, José Marques Carriço, Otavio Amato Souza Dias	Prefeitura de Santos, Núcleo da Baixada Santista do Observatório das Metrópoles
T24	Desigualdades de acesso no planejamento do transporte público	Germán Freiberg, Mariana Abrantes Giannotti	Engenharia de Transportes, EPUSP, CEM-USP
T25	O ônibus e seus potenciais urbanísticos	Alessandro M. Muzi	FAUUSP/Piratininga Arquitetos Associados
T26	Reforma urbana e cultural no viário da cidade: propostas para aprofundar e acelerar a mudança do modelo de mobilidade em São Paulo	Nabil Bonduki	FAUUSP

T23 CALÇADÕES ATRAVÉS DE PRÉDIOS. PROPOSTA PARA GARANTIA DO DIREITO À MOBILIDADE ATIVA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Diogo Damasio Gomes da Silva, José Marques Carriço, Otavio Amato Souza Dias
Prefeitura de Santos, Núcleo da Baixada Santista do Observatório das Metrôpoles
diogodamasio.arq@gmail.com; jmc10557@gmail.com; otamato@gmail.com

Passagens; Mobilidade urbana; Conexão entre logradouros.

A partir da recuperação do contexto da revisão da legislação urbanística de Santos/SP, orientada por referencial técnico e teórico no campo do urbanismo e planejamento urbano, apresenta-se a elaboração de seu Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas, destacando o Plano Peatonal, aprovado em 2019. Considerando-se o caráter compacto e consolidado do espaço urbano de Santos, a oferta de espaços livres de uso público adequados e sua integração com o espaço construído, avolumam-se os desafios da política urbana sobretudo na mobilidade ativa e na integração entre domínios público e privado. A implantação de uma rede de caminhos para pedestres através de calçadas em novos edifícios, em toda a área urbana do município, com passagens intraquadras, além de proteção das circulações existentes e estímulo destas em edificações consolidadas, demonstra solução inovadora e viável, para superar os obstáculos identificados à mobilidade peatonal e de bicicletas. Apresenta-se um panorama do Plano de Passagens de Santos, permitindo refletir quanto ao seu potencial de replicação em municípios brasileiros, sobretudo para a revisão da legislação urbanística de São Paulo, município que como Santos, denota tecido urbano com desconexões e descontinuidades, em um contexto de alto valor dos imóveis para desapropriações visando abertura e prolongamento de vias.

T24 DESIGUALDADES DE ACESSO NO PLANEJAMENTO DO TRANSPORTE PÚBLICO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Germán Freiberg, Mariana Abrantes Giannotti
Engenharia de Transportes, EPUSP, CEM-USP
german@redesmobilidade.com; mariana.giannotti@usp.br

Planejamento de transportes. Desigualdades sociais. Acessibilidade.

O planejamento de transportes baseia-se tradicionalmente em abordagens utilitaristas, que não levam em conta os efeitos distributivos das ações e políticas propostas. Essa característica é problemática não apenas pela função do planejamento como forma de subsidiar tecnicamente as tomadas de decisão, mas também pelo seu papel em legitimar escolhas e perpetuar inequidades existentes. Tendo isso em vista, a incorporação de objetivos e ferramentas para considerar o impacto dos projetos sobre as desigualdades, em especial do nível de acesso a oportunidades, pode contribuir para o desenvolvimento de cidades mais justas e sustentáveis. Na prática, entretanto, constata-se que os planos de mobilidade e transportes, tipicamente, não estão orientados à acessibilidade e à redução de desigualdades. Os instrumentos de planejamento de São Paulo reproduzem esse padrão: a maior parte menciona de maneira genérica a equidade e a acessibilidade nos seus objetivos, mas sem traduzi-las em critérios ou indicadores de avaliação que permitam verificar esses resultados nas suas propostas. Entretanto, existem indicadores que permitem mensurar os efeitos distributivos e o impacto nas desigualdades de acesso, e há também abordagens metodológicas alternativas ao utilitarismo que permitem incorporar a dimensão da equidade na formulação e avaliação das políticas e nos projetos de transporte público.

T25 O ÔNIBUS E SEUS POTENCIAIS URBANÍSTICOS

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Alessandro M. Muzi

FAUUSP/Piratininga Arquitetos Associados

alessandro.muzi@gmail.com

Ônibus, Mobilidade, Ação urbanística, Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU).

Este trabalho tem como objetivo principal discutir potenciais de ação urbanísticas relacionados ao sistema municipal de ônibus de São Paulo. O Plano Diretor Estratégico de São Paulo, em 2014, teve como uma de suas principais diretrizes a ênfase na instituição dos “Eixos de Estruturação Urbana” (EETU), os quais vinculavam às redes de transporte de média e alta capacidade zona específicas com maior densidade de ocupação. Em última instância, o plano aumentava o potencial construtivo nas zonas próximas às redes de mobilidade e dava algum protagonismo para as infraestruturas de ônibus na organização da política urbana do Município de São Paulo. Propõe-se uma análise em duas dimensões. A primeira é a discussão da EETU e outras políticas urbanas recentes que tiveram como objeto a rede de ônibus do Município de São Paulo (MSP). A segunda dimensão é a compreensão da importância do processo de constituição do sistema de ônibus na urbanização metropolitana. O contraponto destas duas dimensões permite apontar potencialidades e possibilidades para a política urbana relacionada a mobilidade.

T26 REFORMA URBANA E CULTURAL NO VIÁRIO DA CIDADE: PROPOSTAS PARA APROFUNDAR E ACELERAR A MUDANÇA DO MODELO DE MOBILIDADE EM SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Nabil Bonduki

FAUUSP

nbonduki@hotmail.com

O presente artigo objetiva recuperar e analisar as ações, programas e obras de mobilidade realizadas no município de São Paulo nos últimos cinquenta anos e as perspectivas de mudanças no modelo de mobilidade e na utilização do espaço viário da cidade. Nessa perspectiva, irá propor uma atualização do texto do Plano Diretor Estratégico, sobretudo no capítulo referente a mobilidade, visando criar uma “política de Estado”, permanente e contínua, capaz implementar uma efetiva prioridade para o transporte coletivo e mobilidade ativa na cidade que direcione os recursos públicos para alterar o modelo de mobilidade, desestimule o uso do automóvel, promova a democratização do espaço viário e aprofunde a proposta de uma cidade para as pessoas.

RELATORIA

MESA 7: MOBILIDADE URBANA E TRANSPORTE (PASSAGEIROS, CARGAS, ETC)

RELATOR Tácito Pio (Escola da Cidade)

A política de mobilidade urbana em São Paulo e a gestão pública do sistema de mobilidade são questões de fundo em todos os trabalhos. Foi apontada a necessidade de consolidação de uma autoridade municipal (e/ou metropolitana) comprometida com um novo modelo de mobilidade, que pode estar vinculado à questão de Mudanças Climáticas, por conta da importância do transporte nas emissões de CO2 e poluentes locais em áreas urbanas.

Ficou constatado nos diagnósticos apresentados o desequilíbrio sócio-espacial na distribuição da infraestrutura de mobilidade, incluindo a mobilidade ativa e a média e a alta capacidade do transporte público coletivo – corredores de ônibus e sistema metroferroviário.

Os investimentos na infraestrutura de mobilidade urbana contribuem para diminuir as distâncias na cidade, para permitir o acesso a oportunidades e para reverter processo de urbanização segregadora.

A necessidade de aplicar de maneira efetiva os princípios, diretrizes e objetivos presentes na PNMU – Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal 12.587/2012), bem como adotar indicadores quantitativos de monitoramento das políticas implementadas.

PROPOSTA 7.1

GALERIAS COM PASSAGENS PARA PEDESTRES EM QUADRAS EXISTENTES

Incluir no PDE mecanismos de incentivo e obrigatoriedade de inclusão de rotas de pedestres, em especial as galerias de passagem

Breve descrição:

O PDE deve instituir no Cap. V; Seção III os conceitos, a previsão e os parâmetros

de obrigatoriedade e dimensionamento da construção de passagens de pedestres na cidade. O PDE deve prever e definir prazo para a elaboração de um Plano de Passagens e Rotas de Pedestres que permita a transposição de quadras existentes e que defina parâmetros de tipologia, dimensionamento, as condições da obrigatoriedade e os benefícios construtivos, a conversão de espaços e cuidados com o patrimônio cultural incidente nos imóveis. O Código de Obras e demais normativas edilícias devem também se adaptar aos novos conceitos.

PROPOSTA 7.2

INDICADORES DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE URBANA

Incluir indicadores quantitativos de acesso às oportunidades que a cidade oferece

Breve descrição:

O PDE deve definir no Capítulo V; Seção I indicadores de acessibilidade e mobilidade urbana e determinar as formas de avaliação da efetividade da adoção das políticas de transporte e uso do solo ao longo do tempo.

PROPOSTA 7.3

INDICADORES DE QUALIDADE DO SERVIÇO DE TRANSPORTE COLETIVO

Adotar metas para indicadores de qualidade e efetividade do serviço de ônibus

Breve descrição:

O PDE deve incluir no Capítulo V; Seção I indicadores de qualidade do nível de serviço do ônibus municipais que podem ser calculados a partir de dados obtidos pela bilhetagem eletrônica e pela tecnologia de geoposicionamento dos ônibus, considerando: a taxa de ocupação (nível de serviço); a garantia de velocidade operacional (prioridade no viário) e a redução do tempo de viagem dos usuários.

PROPOSTA 7.4

RECURSOS DO FUNDURB PARA INFRAESTRUTURA

Os recursos arrecadados para o FUNDURB destinados às infraestruturas de transporte devem manter esta destinação

Breve descrição:

Reverter a alteração do Artigo 340º da Seção II do Cap. IV do PDE para garantir que no mínimo 30% dos recursos do FUNDURB sejam utilizados apenas e exclusivamente para a infraestrutura de transporte coletivo e mobilidade ativa e que os recursos

eventualmente não utilizados permaneçam reservados para este fim por prazo indeterminado.

PROPOSTA 7.5

PRIORIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS EM MOBILIDADE URBANA

Adotar os critérios de prioridade ao transporte coletivo sobre o transporte individual existentes na Política Nacional de Mobilidade Urbana

Breve descrição:

Incluir artigo no Capítulo V que determine que obras viárias de grande porte destinadas exclusivamente à melhoria do fluxo de automóveis, que não prevejam a inclusão de corredores de ônibus, não podem ser executadas até que seja implantada toda a infraestrutura viária prevista como suporte aos Eixos de transporte público coletivo previstos no Mapa 3A do PDE.

PROPOSTA 7.6

FECHAMENTO DO MINHOCÃO

Desativação definitiva do Elevado João Goulart

Breve descrição:

Alterar o Art. 375; Parágrafo único incluindo a previsão de desativação definitiva do Elevado João Goulart para o tráfego de quaisquer veículos motorizados até 2029.

PROPOSTA 7.7

BICICLETÁRIOS EM TERMINAIS DE TRANSPORTE

Melhorar a integração entre os modos ativos e o sistema de transporte público coletivo

Breve descrição:

O PDE deve incluir no Capítulo V; Seção VI; Art. 245; § 4; um inciso de determine a obrigatoriedade de que todos as estações do sistema metroferroviário e todos os terminais de ônibus, municipais ou intermunicipais, existentes dentro do perímetro urbano do município devem oferecer locais cobertos, seguros e adequados para o

estacionamento de bicicletas, independentemente do órgão gestor do terminal ou da estação. **PROPOSTA 7.8**

CONECTIVIDADE VIÁRIA

Investimentos na conectividade das vias locais e coletoras

Breve descrição:

O PDE deve indicar a necessidade de priorização de investimentos em vias do sistema local e coletor e priorizar as obras que garantam a conectividade de vias locais e coletoras que estejam fora da Macroárea de Urbanização Consolidada, reduzindo a ocorrência de quadras muito extensas e a existência de ilhas urbanas (grandes áreas sem acessibilidade viária), incorporando e utilizando os parâmetros do Manual de Desenho Urbano e Obras Viárias da Prefeitura de São Paulo.

PROPOSTA 7.9

DEFINIÇÃO DE CORREDOR DE ÔNIBUS

Assegurar a implantação de corredores de ônibus à esquerda

Breve descrição:

Consolidar no PDE a definição técnica da infraestrutura de um corredor de ônibus, visto que esta envolve a liberação de potencial construtivo nos Eixos de Estruturação. Essa descrição deve prever um conjunto de pré-requisitos mínimos que garantam o desempenho operacional compatível com o adensamento esperado para o entorno.

PROPOSTA 7.10

ORIENTAÇÕES E DEFINIÇÃO DE REDE METROFERROVIÁRIA

Definição de uma rede metroferroviária em parceria com os municípios interessados

Breve descrição:

Incluir no PDE orientações sobre um desenho da rede metroferroviária que seja do interesse do Município, uma vez que a rede de transporte de alta capacidade constitui fator determinante para as mudanças de uso do solo decorrentes desses investimentos.



MESA 8

INTERSECCIONALIDADE: GÊNERO, RAÇA E DIVERSIDADE



M8 INTERSECCIONALIDADE: GÊNERO, RAÇA E DIVERSIDADE



Mediador Ana Barone • FAUUSP

Debatedora Luciana Itikawa

Relator José Tavares Correia de Lira • Centro MariAntônia

T27	Espaço público urbano: lugar de criança e de brincar	Juliana Santiago da Franca, Eunice Helena Sguizzardi Abascal	Universidade Presbiteriana Mackenzie
T28	Tópicos em política urbana para a população negra	Ana Barone, Maria Gabriela Feitosa	FAUUSP
T29	A questão de gênero nos planos diretores urbanos no Brasil	Paula Santoro e Samira Rodrigues	LabCidade FAUUSP
T30	Terras indígenas no Plano Diretor de São Paulo	Jackeline Custódio	Inspier

T27 ESPAÇO PÚBLICO URBANO: LUGAR DE CRIANÇA E DE BRINCAR

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Juliana Santiago da Franca, Eunice Helena Sguizzardi Abascal

Universidade Presbiteriana Mackenzie

julianasantiago.franca@mackenzista.com.br; eunicehelenabascal@mackenzie.br

Brincar urbano; Primeira infância; Plano Diretor de São Paulo.

O trabalho pretende trazer uma discussão sobre o planejamento e oferta de espaços públicos com possibilidades lúdicas na cidade de São Paulo, como parques e praças, entorno de equipamentos educacionais e culturais e ruas de lazer, oferta essa desigualmente distribuída em seu território, sobretudo nas localidades sócio e ambientalmente vulneráveis de São Paulo. Com base em resultados de pesquisa de mestrado realizada e finalizada em 2023, o debate é apresentado no recorte espacial referente à Subprefeitura Freguesia Brasilândia, no período de 1990, da promulgação do ECA – Estatuto da Criança e do Adolescente – até 2020, quando da revisão do Plano Nacional Primeira Infância. As propostas apresentadas serão discutidas à luz de suas relações com o PDE 2014 para o município de SP, relativamente ao tema do lúdico e dos espaços de brincar presentes na cidade, sinalizando vulnerabilidades, lacunas e potencialidades dessas iniciativas de implementação de territórios lúdicos, oferecendo como proposta de revisão do PDE SP a necessidade de valorizar esta temática, e sinalizar na cidade áreas carentes desses espaços, sobretudo em regiões periféricas da cidade.

T28 TÓPICOS EM POLÍTICA URBANA PARA A POPULAÇÃO NEGRA

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Ana Barone, Maria Gabriela Feitosa

FAUUSP

anabarone@usp.br

Este texto consiste em uma sistematização dos tópicos em política urbana voltados à proteção dos direitos da população negra da cidade de São Paulo. Entendemos que esses tópicos se situam no duplo contexto da luta pela vida e pelo reconhecimento da sua existência e dos seus direitos na cidade. Iniciaremos, portanto, indicando o que entendemos por políticas da vida e de reconhecimento, conceitos chave para o tratamento da questão aqui levantada. Nessa sistematização, foram incorporadas as pautas e reivindicações do movimento negro explicitadas pelo Mobiliza Saracura Vai-Vai e pelo Instituto Tebas no sentido de garantir os direitos da população negra nos bairros da Bela Vista e da Liberdade, em franca disputa no sentido do seu reconhecimento como territórios negros, pautas essas que podem e devem ser estendidas para todos os demais bairros da cidade e da metrópole, entendida agora como metrópole negra. Em seguida, apresentaremos os tópicos que consideramos serem componentes fundamentais para a salvaguarda dos direitos da população negra em política urbana. Nossa finalidade é iniciar o desenho de uma política orientada para essas questões no âmbito do debate público e institucional sobre a política urbana, com algumas recomendações que devem ser incorporadas ao Plano Diretor da cidade, cujo processo de revisão se inicia neste momento. Contribuíram com este texto Gisele Brito, do Movimento Mobiliza Saracura, e Abílio Ferreira, do Instituto Tebas, a quem expressamos nosso agradecimento e compromisso.

T29 A QUESTÃO DE GÊNERO NOS PLANOS DIREITORES URBANOS NO BRASIL

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Paula Santoro, Samira Rodrigues

LabCidade FAUUSP

paulasantoro@usp.br; samirarodrigues@usp.br

Gênero; interseccionalidade; planejamento urbano.

O artigo pretende introduzir a abordagem de gênero e interseccional para pensar as leituras da cidade e seu planejamento urbano. Introduce os conceitos de gênero, interseccionalidade, patriarcado, entre outros que perpassam esta abordagem. Retoma a literatura urbana baseada em classe, sugerindo limites da binariedade que obscurecem as cidades vividas pelas mulheres. Discorre sobre as mudanças das famílias e no mercado de trabalho. E termina retomando temas como habitação, acesso à terra, mobilidade, espaços, equipamentos e serviços públicos, procurando inspirar propostas para o planejamento da cidade.

T30 TERRAS INDÍGENAS NO PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Jackeline Custódio

Inspere

jackelinemc@al.insper.edu.br

Povos indígenas; atores invisibilizados; gestão participativa.

O plano diretor direciona a produção do espaço urbano, para que o desenvolvimento da cidade se dê de maneira planejada, atendendo às necessidades de toda população. Contudo, a partir dos temas centrais discutidos na política urbana, não necessariamente é incluída a demanda de alguns grupos sociais minorizados, como povos indígenas. No município de São Paulo (SP), as Terras Indígenas Tenondé-Porã e Jaraguá foram reconhecidas em sua totalidade pela política urbana, antes da finalização de seus processos de demarcação. Este trabalho visa contar este histórico e refletir o bem viver indígena no município de São Paulo, com olhar sobre as disputas de uso e ocupação do entorno de terras indígenas, atores invisibilizados e silenciados. A reflexão proposta aqui contribui para a inserção de pautas e práticas emancipatórias, priorizando o protagonismo indígena na tomada de decisões sobre o seu território, bem como o respeito a consciência de sua identidade étnica e pertencimento cultural, linguístico e territorial, a partir de participação social e representação política.

RELATORIA

MESA 8: INTERSECCIONALIDADE: GÊNERO, RAÇA E DIVERSIDADE

RELATOR José Tavares Correia de Lira (Centro MariAntônia)

A riqueza das discussões revela o crescente amadurecimento da comunidade do planejamento urbano no enfoque das questões de gênero, raça e diversidade. A riqueza das discussões e propostas realizadas parece resultar de duas características mais ou menos presentes no conjunto dos trabalhos aqui apresentados.

Em primeiro lugar, todos eles trabalham não somente com a abordagem interseccional dos grupos focalizados (gênero, raça, idade, profissão etc), mas também com a intersectorialidade das problemáticas (trabalho, moradia, terra, mobilidade, segurança, saúde, lazer, meio ambiente, clima). Em segundo lugar, todos eles trabalham com categorias sociais altamente precarizadas, revelando de maneira absolutamente contundente a natureza racial, etária, de gênero dos problemas, déficits e vulnerabilidades urbanas.

PROPOSTA 8.1

EQUIPAMENTOS SOCIAIS NOS EETU

Prever estratégias que facilitem os deslocamentos casa-trabalho de trabalhadoras e cuidadores/as

Breve descrição:

Elaborar estratégias de localização de equipamentos sociais (creches, escolas, clínicas, hospitais) no interior dos eixos de estruturação urbana, de modo a facilitar os deslocamentos casa-trabalho de trabalhadoras e cuidadores/as.

PROPOSTA 8.2

VALORIZAÇÃO DA MEMÓRIA E EXPRESSÃO CULTURAL DA POPULAÇÃO NEGRA

Viabilizar mecanismos de identificação, promoção e proteção das práticas culturais da população negra

Breve descrição:

Valorização de mecanismos de identificação, promoção e proteção dos lugares de memória, espaços de culto e expressão cultural da população negra paulistana.

PROPOSTA 8.3

PROGRAMAS HABITACIONAIS VOLTADOS A MULHERES MAIS VULNERÁVEIS

Incrementar modalidades de programas habitacionais para mulheres negras considerando a desigualdade de renda no mercado de trabalho

Breve descrição:

Incremento de ações voltadas à promoção de programas habitacionais de locação social, empréstimo e subsídio, recuperação de cortiços, priorizando-se a titularidade dos imóveis por parte de mulheres e especialmente de mulheres negras, considerando a desigualdade de renda no mercado de trabalho.

PROPOSTA 8.4

CRIAÇÃO DE INDICADORES DE VULNERABILIDADE URBANA EM FUNÇÃO DAS TRANSFORMAÇÕES TERRITORIAIS

Monitorar o impacto em grupos vulneráveis e minoritários de modo a impedir seu agravamento

Breve descrição:

Desenvolvimento de índices que monitorem a grau de vulnerabilidade urbana de grupos minoritários (mulheres chefes de família, negras e negros, idosos, crianças, transexuais, de baixa renda familiar etc) em função das transformações territoriais em curso, de modo a impedir o seu agravamento.

PROPOSTA 8.5**REPRESENTATIVIDADE NAS ESFERAS DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL**

Garantir mecanismos de gênero, raça, interseccionalidade, comunidades tradicionais nas esferas de gestão pública

Breve descrição:

Aperfeiçoar e assegurar os mecanismos de representatividade (de gênero, raça, interseccionalidade, comunidades tradicionais) e participação social na gestão pública.

PROPOSTA 8.6**DIREITOS DAS CRIANÇAS E ADOLESCENTES AO ESPAÇO URBANO**

Incorporar conceitos, garantias e possibilitar iniciativas voltadas às crianças e adolescentes

Breve descrição:

Incluir e atualizar no plano diretor conceitos e garantias das legislações vigentes sobre os direitos das crianças e adolescentes ao espaço urbano, assegurando a promoção de iniciativas como ruas de lazer temporárias, áreas verdes com possibilidades lúdicas; rotas seguras casa/escola.

PROPOSTA 8.7**VULNERABILIDADE SOCIAL EM ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Monitorar grau de vulnerabilidade através de Estudo de Impacto de Vizinhança em situação de transformações territoriais

Breve descrição:

Aplicação de estudos de Impactos de Vizinhança, segundo índices que monitorem o grau de vulnerabilidade urbana de grupos minoritários (mulheres chefes de família, negras e negros, idosos, crianças, transexuais, de baixa renda familiar etc) em função das transformações territoriais em curso, de modo a impedir o seu agravamento.

PROPOSTA 8.8**CONTRAPARTIDAS SOCIAIS A SEREM EXIGIDAS PELO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Ampliar atuação do EIV para incluir medidas voltadas à vulnerabilidade social

Breve descrição:

O estudo de impacto de vizinhança não se daria apenas segundo o porte do empreendimento, mas deveria ser comparado com o Índice de Vulnerabilidade Social (IPVS: existente do SEADE, porém decenal), através da criação de contrapartidas nos eixos: HIS, Equipamentos Sociais (Territórios CEUs) – Educação, Assistência Social, Mercados Populares (já aprovados no PDE).

PROPOSTA 8.9**INVENTÁRIOS PARTICIPATIVOS NOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Incluir o levantamento pelas comunidades de lugares de valor simbólico e cultural nos Planos Diretores de Bairro e EIV

Breve descrição:

Entre os estudos de impactos de vizinhança, inclui-se a aprovação de Inventários Participativos dos lugares de valor simbólico e cultural às comunidades nos Planos Diretores de Bairro. Apesar de o Geosampa já disponibilizar um levantamento, a comunidade também poderia apresentar os Inventários Participativos como legítimos instrumentos.



MESA 9

PLANEJAMENTO URBANO E PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL



M9 PLANEJAMENTO URBANO E PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL



Mediador Flávia Brito • CPC-USP

Debatedora Silvio Oksman

Relator Raquel Schekman • IABsp

T31	O adensamento é necessário, mas é preciso respeitar as referências culturais, ambientais e urbana da cidade	Nabil Bonduki	FAUUSP
T32	A Hipótese de Implementação do Parque do Rio Bixiga por Transferência de Potencial Construtivo (TDC) na Cidade de São Paulo	Giuliano Salvatore Fiusa Magnelli; Cássia Grabert Neves Yebra; Marília Gallmeister	FAUUSP e Companhia Oficina Uzyna Uzona
T33	Verticalização e Patrimônio Ambiental Urbano: a Transformação dos Bairros	Diego Petrini Pinheiro; Gabriella França Garcia; Andréa de Oliveira Tourinho; Fernando Guillermo Vázquez Ramos	Universidade São Judas Tadeu

T31 O ADENSAMENTO É NECESSÁRIO, MAS É PRECISO RESPEITAR AS REFERÊNCIAS CULTURAIS, AMBIENTAIS E URBANA DA CIDADE

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Nabil Bonduki

FAUUSP

nbonduki@hotmail.com

O presente trabalho busca mostrar que o adensamento populacional de São Paulo absolutamente necessário para dar conta das necessidades habitacionais atuais e futura da Região Metropolitana, mas que as transformações imobiliárias indispensáveis para alojar mais gente no mesmo espaço não podem destruir referências culturais, ambientais e urbanas da cidade. O estudo mostra que tanto adensar como proteger são considerados objetivos estratégicos do Plano Diretor Estratégico de 2014, mas a sua implementação não tem garantido a compatibilidade entre essas diretrizes, apesar de terem sido criados instrumentos para essa finalidade. De acordo com os objetivos do FórumSP23, que busca reunir propostas fundamentadas para a política urbana de São Paulo, o trabalho apresenta um conjunto de propostas para garantir maior efetividade na regulação urbanística e das ações estratégicas do PDE. As propostas buscam criar melhores condições para o adensamento e reforçar os mecanismos de proteção ao bairros, imóveis, espaços, lugares e usos que são referências relevantes para a cidade.

T32 A HIPÓTESE DE IMPLEMENTAÇÃO DO PARQUE DO RIO BIXIGA POR TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO (TDC) NA CIDADE DE SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Giuliano Salvatore Fiusa Magnelli; Cássia Grabert Neves Yebra; Marília Gallmeister

FAUUSP e Companhia Oficina Uzyna Uzona

giuliano.magnelli@alumni.usp.br; cassia.yebra@usp.br;

marilia.o.c.gallmeister@gmail.com

Transferência de Potencial Construtivo, Parques Previstos, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Regulação Urbanística, Parque do Rio Bixiga, Parque Augusta, Plano Diretor Estratégico de São Paulo.

O artigo tem como objeto propor a incorporação do Parque do Rio Bixiga ao quadro de parques previstos na Revisão do Plano Diretor e avaliar a viabilização deste (terreno de 11 mil m² entre as ruas Jaceguai, Abolição, Japurá e Santo Amaro) a partir da Transferência de Potencial Construtivo (TDC), regulamentada pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo. Trata-se de pleito de setores populares da sociedade civil que defendem a preservação do terreno de propriedade do Grupo Silvio Santos e do conjunto arquitetônico do entorno do Bairro do Bixiga tombado pelo CONPRES, CONDEPHAAT e IPHAN, em especial do Teatro Oficina, projeto dos arquitetos Lina Bo Bardi e Edson Elito. A utilização da TDC será considerada à luz da experiência do Parque Augusta, que guarda evidentes similaridades com a luta pelo Parque do Rio Bixiga, tornando-se o primeiro parque implementado na cidade de São Paulo a partir do instrumento.

T33 VERTICALIZAÇÃO E PATRIMÔNIO AMBIENTAL URBANO: A TRANSFORMAÇÃO DOS BAIRROS

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Diego Petrini Pinheiro; Gabriella França Garcia; Andréa de Oliveira Tourinho; Fernando Guillermo Vázquez Ramos

Universidade São Judas Tadeu

petrinipinheiro@icloud.com; gabriella.franca95@gmail.com; prof.atourinho@usjt.br; prof.vazquez@usjt.br

Cidade compacta; Mercado imobiliário; Patrimônio cultural.

Os bairros têm um papel fundamental na construção da metrópole e de seu morador, pois é, nessa escala, que o indivíduo tem os primeiros contatos com a cidade, em que a paisagem local e o tecido social definem um patrimônio ambiental urbano que se vive cotidianamente, e onde as relações de sociabilidade alimentam os sentidos de pertencimento e identidade individual e coletiva. Já a escala metropolitana é a dimensão em que se estruturam políticas de desenvolvimento sustentável, em que o modelo da cidade compacta vem sendo incentivado nos últimos anos. O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (2014) e o Zoneamento estabelecido na legislação de Uso e Ocupação do Solo (2016) determinaram eixos que estimulam o adensamento construtivo nas proximidades do transporte coletivo. Contudo, a verticalização resultante desse processo, que atende mais aos interesses do capital imobiliário e menos aos objetivos da cidade compacta, tem afetado a paisagem local dos bairros tanto nas áreas centrais da cidade, como no caso da Vila Madalena, como em outros mais distantes do Centro, como Pirituba. Este trabalho pretende, assim, mostrar as transformações recentes estimuladas pelo zoneamento e a destruição do patrimônio ambiental urbano dos miolos de bairro da cidade.

RELATORIA

MESA 9: PLANEJAMENTO URBANO E PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL

RELATORA Raquel Schekman (IABsp)

PROPOSTA 9.1

COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE ADENSAMENTO E PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL

Adequações necessárias na macrozona de estruturação e qualificação urbana e nos eixos

Breve descrição:

Demarcar na macrozona de estruturação e qualificação urbana e nos eixos, através dos Planos Regionais, o patrimônio cultural e ambiental a ser preservado e outras medidas acerca de áreas computáveis.

Justificativa/Artigos do PDE:

O déficit até 2030 de moradias na cidade, considerando demanda e realocação de moradias em áreas de risco, implicam na necessidade de adensamento da cidade. Tal adensamento não deveria se dar horizontalmente, em razão da proteção e manutenção dos mananciais e cinturão verde no município. O PDE já aponta, por isso, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e os eixos como regiões prioritárias para tal adensamento. O PDE indica, em vários artigos, a necessidade de compatibilização entre áreas de interesse de preservação cultural e áreas de adensamento, o que deve ser cumprido. Esses artigos devem ser observados na sua integralidade, mantidos em seu sentido de adensar mas preservar, e regulamentados se necessário, como artigos 23, 76 e o 77, considerando inclusive como proteção os instrumentos apontados no 67, ou seja, as áreas de adensamento e de eixos poderão ser revistas em função da proteção do patrimônio cultural. Planos Regionais deveriam ter sido realizados, conforme

previsão na LPUOS, indicando regionalmente as ZEPEC, ZEPAM e TICP. Ajustes locais devem ser realizados garantindo a proteção do patrimônio cultural mesmo em áreas com previsão de adensamento. Realizar levantamento de patrimônio cultural e ambiental junto ao Plano Regional conforme artigo 346, a ser disponibilizado, conforme orienta o artigo 354.

Como contribuições relativas ao controle da verticalização, sugere-se estabelecer uma regra que relacione o número de garagens autorizadas nas ZEUs com a dimensão do terreno e inserir onde couber artigo suprimindo o artigo 102º inciso I do Código de Obras, que considera não computável até 5% da área do terreno, por pavimento, para a implantação de terraço aberto (varanda). Além de estimular artificialmente a verticalização, na prática, os empreendedores imobiliários vendem essas “varandas” como área privativa das unidades habitacionais, onde são previstos usos convencionais que pressupõe o fechamento dessas “varandas”, como é facilmente verificável nos stands de venda e nos folhetos das incorporadoras. Não se justifica elas ficarem excluídas da área construída computável. Propõe-se que seja definida uma cota de no máximo uma garagem para cada 20 m² de terreno, independentemente do número de unidades do empreendimento. Desta forma, se estabelece uma previsibilidade do número de garagens em determinada área da cidade. Propõe ainda tornar não computável apenas as áreas de estacionamento situadas no subsolo, eliminando essa possibilidade do sobressolo, que além de elevarem o gabarito dos edifícios criam uma péssima interface entre o prédio e o espaço público. Nessa perspectiva, propomos as seguintes modificações no Art. 80º do PDE e a inclusão de novos artigos:

Art. 80º – Nas áreas de influência dos eixos, serão consideradas não computáveis:

...

III. As áreas cobertas, ~~em qualquer pavimento~~, no subsolo ocupadas por circulação e estacionamento de veículos, ~~desde que seja observado a cota de garagem máxima fixada no Quadro 2 desta Lei~~ até o limite máximo de vagas estabelecido no Artigo 80A desta Lei.

Supressão das alíneas a) , b) , c).

Artigo novo:

Art. 80º A – O número máximo de vagas de estacionamento, incluindo tanto o uso residencial com o não residencial, será calculado pela seguinte fórmula:

$Nv = AT/20$, onde

Nv = número máximo de vagas

AT = área do terreno

...

Artigo novo – Fica suprimido o Inciso I do Artigo 102º da Lei 16.642/2017 (Código de Obras e Edificações).

PROPOSTA 9.2

ZEPEC-APC COM ENQUADRAMENTO AUTOMÁTICO

Proteção imediata de teatros e cinemas de rua

Breve descrição:

Atender à proteção de teatros e cinemas de rua com aplicação de enquadramento automático como ZEPEC-APC nos termos do art. 67, cabendo ajustes.

Justificativa/Artigos do PDE:

Visando atender demandas recorrentes relativas à proteção de teatros e cinemas de rua, muitas vezes ameaçados de fechamento ou despejo, propõe-se realizar um levantamento na cidade para aplicação de enquadramento automático como ZEPEC-APC, sem prejuízo de posterior avaliação pela comissão competente da manutenção do enquadramento. Propõe-se a inclusão de novo artigo em seguida ao Artigo 67º do PDE e, complementarmente, se dá um prazo para o Executivo enquadrar outros lugares como ZEPEC-APC. O novo artigo teria a seguinte redação:

Artigo 67ºA – Ficam automaticamente enquadrados como Zepec-APC os cinemas e teatros de rua listados no Quadro 14.

Parágrafo 1º – O Compresp, a partir de parecer da Comissão Técnica de Análise da Zepec-APC, criada pelo Decreto 56725 de 2015, deverá referendar ou rejeitar o enquadramento de cada um dos espaços estabelecido no Quadro 14 e no caput deste artigo.

Parágrafo 2º – O Executivo deverá no prazo de 180 dias, indicar outros “teatros e

cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária a manutenção da identidade e memória do município”, conforme o Artigo 63º inciso IV desta Lei, para serem analisados e enquadrados como Zepec-APC.

PROPOSTA 9.3

REGULAMENTAÇÃO DOS TERRITÓRIOS DE INTERESSE DA CULTURA E DA PAISAGEM

Demarcar perímetros viáveis para implementação do TICP

Breve descrição:

Subdividir o TICP Paulista-Luz mencionado no art. 314 em subterritórios para sua implementação, em especial fazer um plano para o subterritório do Bexiga em legislação específica.

Justificativa/Artigos do PDE:

Através dos Planos Regionais e outras ações locais deveriam ser apontados perímetros para regulamentar territórios de interesse da cultura e da paisagem (TICP). O TICP poderia contemplar perímetros de áreas envoltórias regulamentadas de conjuntos urbanos tombados, incorporando o regramento e detalhando parâmetros junto aos grupos locais. Visando dar mais concretude à implementação dos TICP e garantir a proteção dos conjuntos urbanos tombados propõe-se alterar o Parágrafo 2º do Artigo 314º, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 314º

Parágrafo 2º – Fica criado o Território de Interesse da Cultura e Paisagem (TICP) Paulista/Luz, que inclui o centro histórico e o centro cultural metropolitano, delimitado pelo perímetro constante do Quadro 12, contendo os seguintes subterritórios:

- a. Paulista
- b. Consolação
- c. Bexiga
- d. Liberdade
- e. Santa Cecília

f. Centro Histórico

g. Luz

Criar um novo Parágrafo no Artigo 314º, que passaria a ser o 3º, renumerando os seguintes, com a seguinte redação:

Artigo 314º

...

Parágrafo 3º – Nos perímetros referentes ao Subterritórios do TICP Paulista–Luz deverão ser estabelecidas desenvolvido planos específicos de reordenamento do território, incluindo normas próprias de uso e ocupação do solo, de modo a compatibilizar a transformação urbana com a proteção dos bens, espaços, lugares, usos e populações que garantem atributos especiais a esses locais.

E para complementar o objetivo de proteger o bairro tombado do Bexiga propõe-se no artigo 76º, inciso III, Parágrafo 1º do Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050 de 2014) incluir um novo inciso de modo excluí-lo das regras dos Eixos, enquanto não se estabelece normas específicas. O Art. 76 passaria a ter a seguinte redação:

Art. 76º

...

III.

Parágrafo 1º Ficam excluídas das áreas de influência dos eixos:

...

IX – O subterritório Bexiga do Território de Interesse da Cultural e da Paisagem Paulista–Sé, até que seja formulado seu plano específico de reordenamento do território, de acordo com o Parágrafo 3º do Artigo 314º.

PROPOSTA 9.4

PROTEÇÃO DE VILAS

Ajustes para a preservação do parcelamento nas vilas

Breve descrição:

Correção do artigo 64º evitando a descaracterização de conjuntos de casas organizados em vilas para sua proteção.

Justificativa/Artigos do PDE:

Nota-se a descaracterização das vilas, cuja especificidade do ambiente urbano é inegável. Como sugestão, aponta-se a urgência em realizar identificação e levantamento de vilas na cidade toda e a revisão imediata do artigo 64º para sua proteção quanto ao remembramento, situação que vem ocorrendo e prejudicando esses espaços qualificados como vilas. Propõe-se inserir nas Disposições Transitórias artigo novo alterando o Artigo 64º, inciso II, da LPUOS, para excluir a possibilidade de remembramento dos lotes das vilas, garantindo-se sua proteção.

Artigo Novo – O Art. 64º inciso II da Lei 16.402/2016 (LPUOS) passa a ter a seguinte redação: "Os lotes pertencentes a vilas residenciais não poderão ser lembrados entre si e a lotes que não pertençam ao respectivo conjunto urbano".

PROPOSTA 9.5

CRIAÇÃO DO PARQUE DO BEXIGA

Inclusão no Quadro 7 do PDE o Parque do Bexiga

Breve descrição:

O art. 288º do PDE aponta para Quadro 7, proposta de demarcação dos lotes ao lado do Teatro Oficina como parque e como ZEPAM, e aplicação de alternativas como a TDC para doação, utilização de recursos do FUNDURB para implantação de parque e regulamentação de fundo municipal de parques.

Justificativa/Artigos do PDE:

O projeto de parque existe como ideia colocada desde 1991, ao lado do Teatro Oficina que é um bem reconhecido como um patrimônio cultural, tombado nas três esferas (IPHAN, Condephaat e Conpresp/DPH). A área está em um bairro tombado pelo Conpresp, em um tombamento que trata da compreensão urbana da região. O terreno é privado, mas há demanda da população por essa área livre e uma luta

institucionalizada, havendo proposta de lei para criação de parque, ação judicial pela proteção da área e existe em andamento um grupo de trabalho com poder executivo e sociedade civil para viabilização do parque. Os artigos 123º e 127º estabelecem a TDC para parques, e foi realizado estudo de viabilidade a partir da revisão da fórmula proposta já na minuta de alteração do PDE. Mas a TDC não é o único meio possível para viabilizar o parque do Bexiga. Há necessidade de ampliar áreas verdes e para isso é necessário regulamentar o fundo municipal de parques previsto, o que poderia ser mais efetivo.

PROPOSTA 9.6

COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE A VERTICALIZAÇÃO E O PATRIMÔNIO AMBIENTAL URBANO

Controle da transformação dos bairros

Breve descrição:

Com intenção de proteger as características da morfologia e do ambiente urbano dos bairros, há de se ajustar parâmetros e estabelecer controles evitando grandes contrastes na paisagem, seguindo, entre outros o que se coloca nos artigos 13º, 14º, 62º, 88º.

Justificativa/Artigos do PDE:

O PDE não define “miolo de bairros”, o que poderia ser incluído mais explicitamente junto ao Título I. As transformações nos bairros têm ocorrido tanto nas áreas mais centrais da cidade como em outras mais distantes do centro, com transformações na paisagem bastante intensas e contrastantes. Muitos locais com sobrados residenciais passam a receber edifícios de mais de 20 pavimentos, a eles justapostos, e nem sempre garantindo adensamento ou a permanência de comércio local, ou a convivência democrática no ambiente urbano. Há previsão no PDE nos art. 13º, 14º, 62º, 88º para o controle do processo de verticalização de modo a evitar prejuízos aos bairros; se tem indicado como objetivo de ZEPEC preservar a identidade dos bairros; quando se trata da paisagem urbana aponta-se como necessário considerar os interesses de preservação. A proposta de revisão do PDE apresentada em minuta do PL 127/2023(V001) procura, no seu art. 66º, propõe que seja possível

revisar perímetros como o de ZEU, com base no art. 77º do PDE. Porém, indica-se a necessidade de incluir aí um parágrafo mais direto na proposta, visando o controle e avaliação de EIV, como necessário para sair da aprovação lote a lote e verificar efeito cumulativo nos eixos.

PL 127/2023: Artigo 66º – A revisão da Lei n. 16.402, de 2016 (...)

~~Parágrafo Único~~ Parágrafo 1º – Deverão ser considerados na elaboração (...)

Parágrafo 2º – Para garantir a qualidade da paisagem urbana e do patrimônio cultural e ambiental, disposto no parag. 1º deste Art., os empreendimentos, a serem definidos em regulamentação específica, situados nas áreas indicadas no caput deste Art. dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal, com base no disposto no Art. 37º da Lei n. 10.257, de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

PROPOSTA 9.7

RECONHECIMENTO DE CONJUNTOS URBANOS TOMBADOS E SEUS PERÍMETROS DE ENTORNO

Instrumentos para áreas envoltórias e conjuntos urbanos protegidos

Breve descrição:

Algumas regiões da cidade têm resolução de tombamento que definem áreas envoltórias que dão parâmetros de ocupação do entorno de conjuntos urbanos que se sobrepõe aos parâmetros do zoneamento e são mais restritivas. Tais restrições devem ser observadas e devem ser delimitadas. Pode ser definido TICP específico e/ou delimitado perímetro de ZEPEC específico abarcando esse entorno regulamentado. Caberia definir os procedimentos para que a delimitação de ZEPEC e TICP fosse realizada junto aos órgão de patrimônio cultural municipal.

Justificativa/Artigos do PDE:

Os instrumentos de reconhecimento do patrimônio cultural estão dispostos no art. 172º do PDE. Há de se notar que o tombamento ou enquadramento nos

instrumentos, realizados pelo órgão de patrimônio cultural municipal, estadual ou federal, são incorporados pelo PDE em zoneamento especial, as ZEPEC. Entretanto, os tombamentos de conjuntos edificados, relativos ao patrimônio ambiental urbano, de configuração não homogênea, como é o caso do Bexiga, Liberdade, Centro, Barra Funda, Penha, por exemplo, embora identificados como tombamento de conjuntos nas suas resoluções junto aos órgãos de patrimônio cultural, não constam identificados como ZEPEC, a não ser como bens isolados, individualmente. O PDE deveria incorporar como ZEPEC tais perímetros específicos de proteção urbana do entorno dos bens (como ZEPEC-AUE), sempre que houver indicado em resolução, ou criar novos através de TICP, abarcando esse entorno regulamentado, caso que ocorre com as APACs no Rio de Janeiro. Os artigos 62º e 63º podem explicitar a proteção ao entorno de bens tombados no sentido de reconhecer o ambiente urbano e a paisagem na qual estão integrados. Para isso o Art. 62º poderá incluir inciso, assim como no Art. 63º poderia-se incluir como ZEPEC-AUE a proteção regulamentada de entorno de conjuntos tombados.

Artigo 62º - ...

...

XII - proteger e valorizar as áreas de entorno de bens culturais reconhecendo o ambiente urbano e/ou a paisagem na qual estão integrados;

Artigo 63º - ...

...

II - Áreas de Urbanização Especial (AUE) - porções no território com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, ou do ponto de vista cultural e simbólico, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, que podem ser possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos ou aqueles identificados como conjuntos urbanos heterogêneos mas que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinadas épocas;

PROPOSTA 9.8

C.A. NÃO PODE SER A ÚNICA FERRAMENTA DE LEGISLAÇÃO URBANA

Como preservar se o fundamento é incentivar a construir edifícios novos?

Breve descrição:

A contradição entre adensamento e preservação do patrimônio cultural está na base do PDE. Enquanto todo incentivo à transformação e adensamento se basear no incentivo e incremento ao coeficiente de aproveitamento, o mercado imobiliário tende a construir sempre algo novo. Formas de reaproveitamento das construções existentes e valorização das paisagens e bairros existentes ou de construções devem ser incentivadas por legislações complementares.



MESA 10

HABITAÇÃO SOCIAL E INTERVENÇÕES EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS



M10 HABITAÇÃO SOCIAL E INTERVENÇÕES EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS



Mediador Edilson Mineiro

Debatedora Susana Pasternak • FAUUSP

Relator Julia Moretti • CDU-OABsp

T34	Cota de responsabilidade: proposta para uma habitação mais digna em São Paulo	Guilherme Rocha Formicki, Christopher Loureiro Kapáz, Dalila Lisboa Rodrigues, Isabela de Almeida Godoy, Pollyanna Helena da Silva	FAUUSP, FGV, IRI-USP, PUC-SP, UFABC
T35	Habitação social de plataforma: o problema da destinação das unidades HIS e HMP em São Paulo	Daniela Fajer Rosa	PPGPGT/UFABC
T36	Enquanto os PIUS não saem do papel: análise da produção habitacional formal na Macroárea de Estruturação Metropolitana	Joyce Reis Ferreira da Silva, Adriano Borges Costa e Evandro Luis Alves	Insper e FAUUSP
T37	Ordenamento territorial e incentivos do PDE: análise da produção habitacional formal em São Paulo	Adriano Borges Costa, Evandro Luis Alves e Joyce Reis Ferreira da Silva	Insper e FAUUSP

T34 COTA DE RESPONSABILIDADE: PROPOSTA PARA UMA HABITAÇÃO MAIS DIGNA EM SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

**Guilherme Rocha Formicki, Christopher Loureiro Kapáz, Dalila Lisboa Rodrigues,
Isabela de Almeida Godoy, Pollyanna Helena da Silva**

FAUUSP, FGV, IRI-USP, PUC-SP, UFABC

guilherme.formicki@usp.br; chrislkapaz@gmail.com; dalila-lisboar@usp.br; isabela.gabinetedacidade@gmail.com; pollyanna.gabinetedacidade@gmail.com

Cota de Solidariedade; Plano Diretor; Habitação.

Este artigo apresenta a Cota de Responsabilidade, proposta desenvolvida pelo Gabinete da Cidade e outras Organizações da Sociedade Civil (OSC) no âmbito da revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo. O objetivo da proposta, pensada como um rearranjo da Cota de Solidariedade, é estimular a construção de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) e na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC). Outro objetivo é fortalecer a locação social na cidade. No artigo, apresenta-se também um diagnóstico sobre os problemas da aplicação atual da Cota de Solidariedade, bem como a mobilização das organizações citadas para garantir a modificação da legislação de acordo com a pressão popular.

T35 HABITAÇÃO SOCIAL DE PLATAFORMA: O PROBLEMA DA DESTINAÇÃO DAS UNIDADES HIS E HMP EM SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Daniela Fajer Rosa

PPGPGT/UFABC

fajer.daniela@ufabc.edu.br

Habitação social; Aluguel residencial; Mercado imobiliário.

O trabalho apresenta uma proposta de inclusão de novos parágrafos no artigo 46 do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo, que trata das definições de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), segundo as faixas de renda familiar a que se destinam. A sugestão busca o aprimoramento da legislação municipal a partir do contexto de financeirização da moradia pelo mundo, em que o aluguel se coloca como um importante negócio imobiliário, articulando incorporadoras e investidores na produção de edifícios voltados para a locação residencial. Para tanto, partimos das seguintes hipóteses: (1) de que não existe definição legal para o que se pretende ao utilizar o termo “destinação” das unidades HIS e HMP, abrindo margem para a interpretação de que poderiam ser destinadas por meio da sua locação para famílias enquadradas nos critérios de renda; (2) que diante da falta de fiscalização sobre a correta alienação das unidades, existe hoje um parque privado de locação residencial em empreendimentos que se beneficiaram de incentivos construtivos e descontos nos valores de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

T36 ENQUANTO OS PIUS NÃO SAEM DO PAPEL: ANÁLISE DA PRODUÇÃO HABITACIONAL FORMAL NA MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Joyce Reis Ferreira da Silva, Adriano Borges Costa e Evandro Luis Alves

Inspere e FAUUSP

joycerfs@gmail.com; AdrianoBFC@insper.edu.br; EvandroLA1@insper.edu.br

Macroárea de Estruturação Urbana; Projeto de intervenção Urbana; Produção imobiliária

A definição da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) no PDE 2014 propõe diretrizes de ordenamento territorial em função da posição estratégica deste território em relação aos municípios da região metropolitana, e tem como objetivo incidir sobre os processos de transformação econômica e de alterações nos padrões de uso e ocupação do solo. Para viabilizar estes objetivos, foram previstas estratégias de aprovação de legislações específicas através do Projetos de Intervenção Urbana (PIU), para regular a transformação prevista e viabilizar os investimentos necessários. Ocorre que a maioria dos PIUs previstos não foram aprovados e sobre este território ficou vigente o regramento ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), bem como estratégias definidas pelo próprio Plano Diretor Estratégico (PDE) como, por exemplo, incentivos à produção de habitação de interesse social (HIS). Este artigo tem como objetivo trazer evidências sobre empreendimentos imobiliários residenciais formais licenciados no território da MEM, de modo a caracterizar a transformação em curso e suscitar questões com relação a estratégia adotada.

A análise apresentada foi guiada pelas seguintes perguntas de pesquisa: Houve dinâmica imobiliária na MEM apesar dos PIUs não terem sido aprovados? Quais as características tipológicas e espaciais dos empreendimentos licenciados na MEM? Qual a dimensão desta produção por setores da MEM?

T37 ORDENAMENTO TERRITORIAL E INCENTIVOS DO PDE: ANÁLISE DA PRODUÇÃO HABITACIONAL FORMAL EM SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Joyce Reis Ferreira da Silva, Adriano Borges Costa e Evandro Luis Alves

Inspere e FAUUSP

joycerfs@gmail.com; AdrianoBFC@insper.edu.br; EvandroLA1@insper.edu.br

Produção imobiliária; dados de licenciamento; ordenamento territorial

Este artigo analisa as mudanças observadas no mercado imobiliário residencial formal na cidade de São Paulo a partir dos dados de alvarás de construção e recortes temporais detalhados na sessão Dados e Metodologia. Mais do que mostrar grandes números, a análise a seguir busca compreender como algumas alterações tipológicas dos empreendimentos e unidades licenciados na cidade possuem rebatimentos espaciais relevantes ainda pouco apontados na literatura e no debate público acerca da revisão do atual Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE). Este artigo faz parte de um conjunto de outros artigos fruto do esforço analítico desenvolvidos no âmbito do projeto Acesso a Oportunidades no PDE-SP, realizado pelo Laboratório Arq.Futuro de Cidades do Inspere. Tais artigos se debruçam principalmente sobre os dados de alvarás de construção para explorar diferentes recortes, que em comum trazem a busca por entender as heterogeneidades e nuances espaciais por trás das mudanças recentes da cidade. Este artigo busca responder à seguinte questão: Quais foram as mudanças recentes na produção habitacional em São Paulo e como essas mudanças variam no espaço?

RELATORIA

MESA 10: HABITAÇÃO SOCIAL E INTERVENÇÕES EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

RELATORA Julia Moretti (CDU-OABsp)

Observada a ausência de trabalhos sobre assentamentos precários e a importância de repensar o planejamento para que seja capaz trazer incentivos também para intervenções nos e pelos territórios populares. Também a preocupação com o uso de incentivos gerados por meio de parâmetros urbanísticos (especialmente ampliação de CA) e importância de vigilância do poder público nos desvios que podem gerar apropriação privada de incentivos públicos sem que isso se reverta em ampliação de acesso à moradia digna (parâmetros estabelecidos no comentário geral nº 4). Outro ponto debatido foi a rediscussão sobre o que seja HIS e possibilidade de atualização para focar nos grupos com maior dificuldade de acesso para o qual habitação tem que ser de iniciativa pública (acompanhar debate travado no âmbito federal que reduz para 2 salários mínimos a faixa 1).

PROPOSTA 10.1

LOCAÇÃO SOCIAL

Fomentar o aluguel na política urbana

Breve descrição:

O trabalho problematiza a falta de clareza no conceito de destinação das unidades de HIS e HMP produzidas pelo mercado e expõe fragilidades na sua destinação, especialmente quando as unidades entram para o mercado de locação. Mostra como a exploração de incentivos construtivos (ampliação do coeficiente de aproveitamento e desconto de outorga onerosa) impulsionou a produção privada de HIS, que se torna majoritária. Porém, uma regulação incompleta e um controle inadequado da destinação, que é objeto de investigação no MP, geram desvio de

finalidade. Problematiza também o impacto no déficit quantitativo de moradia (aluguel excessivo) em razão do grande comprometimento da renda com os valores de locação anunciados no mercado de plataformas. Propõe medidas para especificar com mais clareza o conceito de destinação e previsão de fiscalização, o que já estaria contemplado no artigo 10 do PL 127/23 e uma medida de regulação do aluguel.

Comentários:

Há questões jurídicas (competência) e políticas numa proposta de regulação do aluguel e desafios para implementar e gerir um programa de locação social privada. Talvez um encaminhamento possível seja ampliar as fontes de recurso para prestar o serviço de moradia social (art. 295º, §1º do PDE), incorporando recursos do FUNDURB para ampliar o parque de imóveis públicos destinados à locação social. Essa questão não está contemplada no PL 127/23.

PROPOSTA 10.2

COTA DE RESPONSABILIDADE

Ampliar alcance da cota para HIS 1, inclusive por locação social

Breve descrição:

O trabalho explora o diagnóstico da cota de solidariedade que mostra resultados aquém do esperado e incapaz de efetivar os objetivos originalmente pleiteados, ou seja, a ampliação da produção de HIS em áreas mais estruturadas como contrapartida da produção feita pelo mercado imobiliário formal. Propõe medidas de ajuste a começar pelo nome do instrumento. Para ampliar o alcance da cota para HIS 1 propõe medidas de ajustes (i) no enquadramento de empreendimentos sujeitos a cota (redução da área para 10 mil m²); (ii) nas obrigações do agentes produtores (alternativas possíveis mudam cálculo da área de terreno e % de unidades destinadas para HIS 1, vinculam com macrozoneamento e/ou ampliam contrapartida financeira); (iii) na qualificação da produção habitacional realizada com recursos provenientes da cota e destinados ao FUNDURB (associando ao macrozoneamento e à locação social). As propostas são fruto de construção coletiva e diálogo, coordenado pelo Gabinete da Cidade, já submetida nas etapas anteriores pelo sistema Participe +.

PROPOSTA 10.3**ORDENAMENTO TERRITORIAL E PRODUÇÃO HABITACIONAL**

Garantia da produção incentivada voltada para atender déficit habitacional

Breve descrição:

A partir da base de dados de alvará mostra como mudanças no ordenamento territorial, especialmente pelo uso de incentivos, foram acompanhadas por uma ampliação na produção de HIS e HMP pelo mercado, com permanência de padrões de segregação espacial contrários aos objetivos e diretrizes do PDE. Destaca-se que a produção em ZEIS não teve a esperada reação aos incentivos. As propostas visam ajustar critérios urbanísticos adotados no ordenamento de forma a incentivar a produção privada capaz de atender o déficit habitacional concentrado na faixa de HIS 1. Sugere-se medidas de (i) maior controle público do destinatário, especialmente em ZEIS de vazio e em zonas mais qualificadas; (ii) ajustes de incentivo com valorização da produção de em função de localização (priorizar MUC e MEM por serem mais qualificadas) e de adensamento (CA maior quando % HIS 1 for maior); (iii) qualificação urbanística do entorno, com mobilização de incentivos a parâmetros qualificadores (fachada ativa, uso misto); (iv) fortalecimento da produção de HIS 1 pela vinculação com outros instrumentos (PEUC, Cota Solidarietà).

PROPOSTA 10.4**GARANTIA DE QUALIDADE URBANÍSTICA NOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS EM MEM**

Evitar adensamento populacional que comprometa o futuro dos PIUS

Breve descrição:

A partir da base de dados de alvará mostra como a lógica de congelamento que virou atração: EHIS que tem incentivos para produção em todo o território dissolve lógica de congelamento na MEM e a há produção formal consumindo terra da maneira como está hoje (bem localizada, mas carências urbanas – infraestrutura). Para evitar o comprometimento futuro dos PIUs e conter um aprofundamento de carência na qualidade urbanística de HIS nesta macroárea sugere-se adoção de medidas de controle urbanístico (no licenciamento, inclusive com exigência de EIV por localização), restrições de acordo com porte ou adensamento (exigências urbanísticas e parâmetros qualificadores)



MESA 11

FINANCIAMENTO DAS POLÍTICAS URBANAS



M11 FINANCIAMENTO DAS POLÍTICAS URBANAS



Mediador Luciana Royer • FAUUSP

Debatedora Ursula Peres • EACH-USP

Relator Tereza Herling • FAU-Mackenzie

T38 R\$ 3,46 bilhões para justiça climática em São Paulo: desenhando um programa de adaptação em áreas vulneráveis com recursos do FUNDURB

Alexandre Fontenelle-Weber; Ana Claudia Sanches Baptista; Amanda Costa; Fernando Mello Franco; Fernando Túlio Salva Rocha Franco; Nabil Bonduki; Mariana Chiesa Gouveia Nascimento; Giselle Mendonça Abreu

Instituto ZeroCem

T38 R\$ 3,46 BILHÕES PARA JUSTIÇA CLIMÁTICA EM SÃO PAULO: DESENHANDO UM PROGRAMA DE ADAPTAÇÃO EM ÁREAS VULNERÁVEIS COM RECURSOS DO FUNDURB

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Alexandre Fontenelle-Weber; Ana Claudia Sanches Baptista; Amanda Costa; Fernando Mello Franco; Fernando Túlio Salva Rocha Franco; Nabil Bonduki; Mariana Chiesa Gouveia Nascimento; Giselle Mendonça Abreu

Instituto ZeroCem

fweberalexandre@gmail.com; anasanches@polis.org.br;
amandaccosta.profissional@gmail.com; fernandomellofranco@gmail.com; fernando.franco@usp.br; nbonduki@hotmail.com; mariana.chiesa@manesco.com.br;
giselle.kbm@gmail.com

Adaptação; FUNDURB; justiça climática.

O presente artigo pretende examinar a intersecção entre planejamento climático e urbano, a partir de um enfoque sobre adaptação climática, tendo em vista a urgência de contribuir para a redução das vulnerabilidades existentes no território urbano, atentado à forma desproporcional como os eventos extremos climáticos afetam populações marginalizadas nas intersecções dos marcadores sociais da desigualdade. Inicia-se um mapeamento do atual processo de revisão do PDE 2014, de forma a examinar como este tem abordado a temática climática. Este exame revela que as propostas emergentes do processo de revisão são insuficientes para qualificar a ação climática no município, em

dissonância com as próprias sugestões formuladas por órgãos técnicos da Prefeitura, sociedade civil e movimentos sociais. Diante desse cenário, formulamos como proposta redirecionar percentual de recursos do FUNDURB para objetivos de adaptação climática em territórios prioritários, por meio de critérios de vulnerabilidade, e articulação com instrumentos de planejamento territorial integrado e de gestão democrática. Estimativa inicial indica montante de aproximadamente R\$ 3,46 bilhões até 2030 que poderiam ser destinados a essa finalidade, beneficiando mais de 38 mil famílias – quantia que seria ainda maior se associada a outros fundos ambientais do município.

RELATORIA

MESA 11: FINANCIAMENTO DAS POLÍTICAS URBANAS

RELATORA Tereza Herling (FAU-Mackenzie)

PROPOSTA 11.1

VINCULAR 40% DOS RECURSOS DO FUNDURB PARA PROGRAMA MUNICIPAL DE ADAPTAÇÃO ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS EM ÁREAS VULNERÁVEIS

A proposta foi enviada à Comissão do Fórum através de artigo científico intitulado "R\$ 3,46 bilhões para Justiça Climática em São Paulo: desenhando um programa de adaptação em áreas vulneráveis com recursos do FUNDURB".

Breve descrição:

A partir da análise dos compromissos assumidos pela Prefeitura no PDE 2014, no Acordo de Paris e metas estabelecidas no PlanClima, que não se configuraram até o momento em ações com orçamento comprometido para sua realização, as/os autoras/es propõem a destinação de 40% dos recursos do FUNDURB para o programa de adaptação às mudanças climáticas. A escolha do FUNDURB se dá pela possibilidade de articular ações Intersecretariais, em função da transversalidade necessária às intervenções em assentamentos precários, mais vulneráveis aos efeitos dos eventos climáticos extremos. Estima-se que o valor arrecadado até 2030 – R\$3,46 bilhões – poderia atender 38.000 famílias. O Programa proposto deve se articular com demais planos setoriais, inclusive para articulação de investimentos com recursos de fundos como FEMA e FMSAI. Os mecanismos de governança são essenciais para assegurar legitimidade democrática ao processo, a exemplo das Assembleias Cidadãs do Clima, que podem ser associadas a conselhos gestores de ZEIS e Planos de Bairro.

PROPOSTA 11.2

VINCULAR OS RECURSOS DO FUNDURB E DO FMDT (FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TR NSITO) PARA MANUTENÇÃO DA REDE CICLOVIÁRIA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

A proposta foi enviada à Comissão do Fórum através de artigo científico intitulado "R\$ 3,46 bilhões para Justiça Climática em São Paulo: desenhando um programa de adaptação em áreas vulneráveis com recursos do FUNDURB".

Breve descrição:

A proposta é resultado de dissertação de mestrado apresentada à Uninove, sob o Título "Estudo de gestão das estruturas de ciclomobilidade na cidade de São Paulo". Este estudo visa contribuir para aprimorar os mecanismos de financiamento para a manutenção da rede cicloviária de São Paulo, a maior do país com 668km que devem alcançar 1.800km até 2028. A rede já tem 10 anos de implantação e não conta com manutenção adequada, conforme dados obtidos em pesquisa qualitativa realizada com usuários do sistema. A proposta é vincular recursos do FUNDURB e FMDT (percentual a ser definido) para a manutenção do sistema, que pode contar também com recursos da Lei Cidade Limpa, através de termos de cooperação com empresas interessadas em publicidade nas vias.



MESA 12

GOVERNANÇA E PARTICIPAÇÃO



M12 GOVERNANÇA E PARTICIPAÇÃO



Mediador Marcelo Marchesini • Insper

Debatedora Eduardo Marques • CEM

Relator Bianca Tavorari • Insper

<p>T39 Dados de alvarás de licenciamento: desafios e potencialidades da construção de uma base de dados pública sobre novas edificações residenciais na cidade de São Paulo</p>	<p>Evandro Luis Alves, Adriano Borges Costa e Joyce Reis Ferreira da Silva</p>	<p>Insper e FAUUSP</p>
<p>T40 Pontos de integração e métricas compartilhadas entre Plano Diretor Estratégico e programas de metas do município de São Paulo: continuidades e descontinuidades na política de habitação social</p>	<p>Pollyanna Sjobon Veras</p>	<p>Universidade de Brasília/Insper</p>
<p>T41 Monitoramento contínuo dos processos administrativos de instrumentos urbanísticos: o uso de geotecnologias e análises estatísticas para o desenvolvimento territorial</p>	<p>Kelly Alencar Teixeira</p>	<p>Arquiteta e urbanista</p>
<p>T42 Instância plural das decisões: por uma Coordenadoria de Gestão Integrada e Participativa dos Sistemas de Espaços Livres</p>	<p>Isabela Sollero Lemos; Talita Micheleti; Camila Motoike Paim; Lucas Bueno; Ana Cecília Mattei de Arruda Campos; Katia Canova; Eugenio Fernandes Queiroga; Fábio Mariz Gonçalves; Mayumi Cursino de Moura Hyrie</p>	<p>Lab QUAPÁ/FAUUSP</p>
<p>T43 Diretrizes para políticas urbanas em tempos pandêmicos e pós-pandêmicos – considerações a partir de propostas do BID, NACTO e UN-HABITAT</p>	<p>Natália Yoshimoto</p>	<p>IFSP</p>

T39 DADOS DE ALVARÁS DE LICENCIAMENTO: DESAFIOS E POTENCIALIDADES DA CONSTRUÇÃO DE UMA BASE DE DADOS PÚBLICA SOBRE NOVAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS NA CIDADE DE SÃO PAULO

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Joyce Reis Ferreira da Silva, Adriano Borges Costa e Evandro Luis Alves

Inspere e FAUUSP

joycerfs@gmail.com; AdrianoBFC@insper.edu.br; EvandroLA1@insper.edu.br

Dados abertos; alvarás de licenciamento; novas edificações

Este artigo apresenta uma metodologia de tratamento dos dados de alvarás de licenciamento disponibilizados pela Prefeitura de São Paulo para a construção de uma base de dados de novas edificações residenciais na cidade, bem como faz apontamentos sobre desafios e potencialidades de se discutir políticas urbanas baseadas em evidências a partir deste conjunto de dados públicos. Este trabalho foi desenvolvido pela equipe do projeto Acesso a Oportunidades no PDE-SP, realizado pelo Laboratório Arq.Futuro de Cidades do Insper. A base de dados gerada foi utilizada para a produção de outros artigos frutos do mencionado projeto, que desenvolvem análises da dinâmica imobiliária a partir de diferentes recortes, de forma que este documento serve também de nota metodológica disponível para consulta aos leitores dos mencionados documentos. Após discorrer sobre o percurso metodológico para

construção do conjunto de dados, ao fim do artigo, traz-se uma série de recomendações para o melhor uso deste conjunto de dados como produção de evidência para planejamento e gestão urbana.

T40 PONTOS DE INTEGRAÇÃO E MÉTRICAS COMPARTILHADAS ENTRE PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E PROGRAMAS DE METAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: CONTINUIDADES E DESCONTINUIDADES NA POLÍTICA DE HABITAÇÃO SOCIAL

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Pollyanna Sjobon Veras

Universidade de Brasília/Insper
pollyannasv@al.insper.edu.br

Programa de Metas, Métricas, Replicabilidade

Este trabalho analisa o problema público das continuidades e descontinuidades administrativas como obstáculo ao cumprimento dos objetivos, diretrizes e metas da Política Habitacional de São Paulo, detectando pontos de integração e métricas compartilhadas entre documentos. A pesquisa, por meio de análise documental comparada, busca compreender como se deu o alinhamento, articulação e a continuidade entre as diretrizes estratégico-administrativas dos Programas de Metas do Município com aquilo que é preconizado como Política Habitacional no âmbito do Plano Diretor Estratégico de 2014. Os resultados encontrados desenham o cenário histórico recente da gestão urbana e habitacional local, e podem servir como subsídio para o avanço neste campo de pesquisa. Sua metodologia sugere desenvolvimento de replicabilidade para análise comparativa de outros temas e com documentos diversos, oferecendo aparato para a tomada de decisões administrativas e legislativas com base em evidências.

T41 MONITORAMENTO CONTÍNUO DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS: O USO DE GEOTECNOLOGIAS E ANÁLISES ESTATÍSTICAS PARA O DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Kelly Alencar Teixeira

Arquiteta e Urbanista
Kellyalencar97@gmail.com

Tecnopolítica; Monitoramento contínuo; Processos administrativos.

O presente trabalho tem como objetivo verificar como os diagnósticos e indicadores gerados pela Prefeitura Municipal de São Paulo, têm sido aplicados para monitorar e avaliar a aplicação da legislação urbanística e em que medida a utilização das ferramentas de geoprocessamento da gestão de instrumentos urbanos, contempla as diferentes dimensões e tomadas de decisões das políticas públicas e planejamento urbano. Para isso, iremos avaliar, como objeto, os processos administrativos que passam pela Prefeitura Municipal de São Paulo, especificamente aqueles que tratam dos instrumentos urbanísticos dispostos no Plano Diretor. Esta pesquisa é propositiva e utiliza os métodos de geoprocessamento aprendidos na disciplina de Sistemas de Informação Espacial da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. Procurando aferir o papel tecnopolítico da espacialização e sua atribuição nos mapeamentos e monitoramentos urbanísticos.

T42 INSTÂNCIA PLURAL DAS DECISÕES: POR UMA COORDENADORIA DE GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA DOS SISTEMAS DE ESPAÇOS LIVRES

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Isabela Sollero Lemos; Talita Micheleti; Camila Motoike Paim; Lucas Bueno; Ana Cecília Mattei de Arruda Campos; Katia Canova; Eugenio Fernandes Queiroga; Fábio Mariz Gonçalves; Mayumi Cursino de Moura Hyrie

Lab QUAPÁ/FAUUSP

quapa@usp.br;isabela.sollero@usp.br;tmicheleti@usp.br;camila.paim@alumni.usp.br;
lucasgasparbueno@gmail.com; arrudacampos@usp.br; katia.canova@alumni.usp.br;
queiroga@usp.br; fabiomgoncalves@usp.br; ma.hirye@alumni.usp.br

Escala local; gestão democrática; sistemas de espaços livres.

Reconhece-se que, ao longo das últimas duas décadas, foram construídos e consolidados instrumentos legais para gestão da cidade, em nível local. Entretanto, as múltiplas demandas cotidianas são invisibilizadas na estrutura do planejamento municipal, não encontrando formas de diálogo com as instâncias públicas existentes. A falta de integração entre secretarias e a parca comunicação, que permita à população o amplo conhecimento dos meios legais e procedimentos para efetivação das suas demandas, dificulta a implementação de ações que transformem os territórios dentro das necessidades reais e urgentes de seus habitantes. Propõe-se a criação de Coordenadoria de Gestão Integrada e Participativa do Sistemas de Espaços Livres (CGIP-SEL), ligada às Subprefeituras e com atuação permanente e capilarizada no território, que além de receber as demandas cotidianas da população, atue em

confluência com a comunidade para sua implementação total ou parcial sob perspectiva incremental. A qualificação dos espaços livres para a vida pública e para a conservação ambiental a partir de demandas e práticas da população fortalece simultaneamente a cultura popular, a economia circular, os saberes locais e em redes solidárias nos territórios. A gestão municipal assim saberá valorizar a efetiva construção da cidadania, diversa e plural.

T43 DIRETRIZES PARA POLÍTICAS URBANAS EM TEMPOS PANDÊMICOS E PÓS-PANDÊMICOS – CONSIDERAÇÕES A PARTIR DE PROPOSTAS DO BID, NACTO E UN-HABITAT

ARTIGO COMPLETO [↗](#)

Natália Yoshimoto

IFSP

natalia.yoshimoto20@gmail.com

Pandemia, COVID-19, Planejamento Urbano, São Paulo.

Este trabalho busca compreender os impactos da pandemia de COVID-19 no espaço urbano e nas dinâmicas cotidianas da população da cidade de São Paulo, a fim de propor diretrizes de planejamento urbano que contemplem estratégias mais seguras de se viver em um grande centro urbano, frente aos desafios impostos pelo surgimento de novas epidemias. Para isso, foi realizada uma breve retomada histórica da relação entre doenças e epidemias com o planejamento urbano no decorrer dos séculos, a compreensão de como o vírus da COVID-19 se disseminou pelos continentes, tornando-se assim uma pandemia, e o impacto de sua chegada ao Brasil, levantamento de estudos de casos com experiências internacionais de estratégias que possam garantir maior segurança para as populações urbanas nos momentos emergenciais de uma pandemia, como a do coronavírus, assim como garantir que as cidades estejam melhor preparadas para o futuro. Por fim, é apresentada uma caracterização da cidade de São Paulo com suas fragilidades e desafios a serem enfrentados,

seguido de diretrizes e propostas que visam estratégias para melhor prevenir e conter a transmissão do coronavírus, além de preparar a cidade a possibilidade de novas pandemias garantindo maior segurança e qualidade de vida para a população.

RELATORIA

MESA 12: GOVERNANÇA E PARTICIPAÇÃO

RELATORA Bianca Tavorari (INSPER)

PROPOSTA 12.1

MONITORAMENTO CONTÍNUO DOS INSTRUMENTOS DO PDE

Necessidade de reavaliar o modelo de monitoramento esporádico e vinculado pontualmente à revisão do plano diretor, em favor do monitoramento contínuo dos instrumentos previstos no PDE.

Breve descrição:

O monitoramento do desempenho dos instrumentos previstos no PDE é fundamental para formular diagnósticos de implementação, impactos e eficácia das políticas desenhadas pelo plano. É também fundamental à participação social qualificada. Sua importância exige um monitoramento contínuo, com publicização constante e mais frequente dos dados por parte da gestão municipal.

PROPOSTA 12.2

CRIAÇÃO DE UM ESCRITÓRIO MUNICIPAL DE DADOS URBANOS

Necessidade de concentrar a produção de dados urbanos em um órgão de transparência ativa que produza dados em função dos instrumentos do PDE e também seja capaz de realizar cruzamentos entre as diferentes bases de dados e produzir inteligência a partir deles.

Breve descrição:

A prefeitura fez avanços importantes com seu Portal de Dados e com o GeoSampa. No entanto, para viabilizar o monitoramento contínuo dos instrumentos do PDE e para permitir que tanto os dados quanto suas análises sejam passíveis de apropriação pela população, é necessário ter estrutura administrativa especializada para curadoria, cruzamento e produção de narrativas sobre os dados disponíveis. O

Escritório de Dados do Rio de Janeiro é uma best practice, assim como a disponibilização dos dados da SPTrans por meio de APIs em São Paulo.

PROPOSTA 12.3

MONITORAMENTO DE DADOS PARA A "CIDADE INFORMAL"

Necessidade de que os dados produzidos para o monitoramento dos instrumentos do PDE não incluam apenas os territórios formais da cidade

Breve descrição:

A cidade dita "informal" deve ser incluída no diagnóstico acerca dos instrumentos do PDE. Dados sobre licenciamento, por exemplo, não abarcam aglomerados subnormais e favelas. A inclusão é decisiva para que o diagnóstico sobre os instrumentos seja de toda a cidade – e não apenas da parcela que é registrada oficialmente.

PROPOSTA 12.4

GEORREFERENCIAMENTO DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS INTERNOS À GESTÃO

Georreferenciamento deve ser utilizado como fator de integração entre diferentes processos administrativos da gestão municipal para alinhamento de projetos e incidência entre diferentes secretarias

Breve descrição:

Processos administrativos são analisados individualmente por gestores e gestoras todos os dias. A análise cumulativa se perde, mas também a localização territorial sobre a qual esses processos estão incidindo. O georreferenciamento de cada processo SEI poderia contribuir para maior eficiência da gestão das atividades de diferentes secretarias sobre as mesmas áreas do território.

PROPOSTA 12.5

COMPARTILHAMENTO DE MÉTRICAS ENTRE PLANO DIRETOR E PROGRAMA DE METAS

Necessidade de alinhamento entre as métricas dos instrumentos previstos no Plano Diretor com os Programas de Metas

Breve descrição:

Programas de Metas estabelecem prioridades circunscritas a uma gestão, enquanto o PDE atravessa diferentes gestões municipais, sendo um instrumento de ordenação da cidade. No entanto, os Planos de Metas devem compartilhar das métricas com o PDE para facilitar o cruzamento entre políticas, o monitoramento e a participação social. Por exemplo: PdMs indicam unidades de "habitação popular", enquanto o PDE adota a distinção entre HIS1, HIS2 e HMP, o que dificulta a comparação e o monitoramento.

PROPOSTA 12.6**INCORPORAÇÃO DO PERÍODO DA PANDEMIA NA REVISÃO DO PLANO DIRETOR**

A pandemia deixou marcas importantes na cidade de São Paulo e a revisão do plano diretor deve incorporar os aprendizados decorrentes desse período

Breve descrição:

O Diagnóstico técnico formulado pela SMUL que serve de base à revisão do plano indica expressamente que o período pandêmico não foi contabilizado. Os aprendizados vão desde a instalação de equipamentos de higiene temporários até a necessidade de repensar usos de prédios corporativos ociosos em razão do home office. Aprendizados de gestão em favelas, como Paraisópolis, são best practices que devem ser incorporadas.

PROPOSTA 12.7**CRIAÇÃO DE UMA COORDENADORIA DE GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA DOS SISTEMAS DE ESPAÇOS LIVRES**

Para além das áreas verdes, os espaços livres devem ser incorporados à revisão do plano diretor, por meio da criação de uma Coordenadoria de Gestão Integrada e Participativa desses espaços

Breve descrição:

Espaços livres, verdes ou não, são cotidianamente apropriados por cidadãos e cidadãs. Da cadeira num pedaço de calçada ao baixo dos viadutos, há necessidade de planejar pequenas ações integradas junto com os moradores que utilizam estes territórios. A Coordenadoria tem inspiração nos Consejos Vecinales, do Uruguai, e na

Junta de Acción Comunal, da Colômbia. Teria como finalidade facilitar a participação e gestão local destes espaços, bem como redistribuir recursos de maneira mais equânime pelo território.



MESA 13

INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO E DE IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS



M13 INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO E DE IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS



Mediadora Rossella Rossetto • IABsp

Debatedor Eduardo Nobre • FAUUSP

Relator Mariana Levy • (IBDU)

Breve apresentação: Instrumentos no PL 127/23: Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas, Transferência do Direito de Construir, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Avaliação Ambiental Estratégica.

Daniel Montandon

UNINOVE

O que poderia ser aprimorado no PL 127/23 sobre as Operações Urbanas Consorciadas

Camila Maleronka

Pesquisadora de pós-doutorado PPGAU /UFF

O que poderia ser aprimorado no PL 127/23 sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir

Marcelo Ignatios

IABsp

O que poderia ser aprimorado no PL 127/23 sobre a Transferência do Direito de Construir

Vivian Moreno Barbour

FAUUSP

O que poderia ser aprimorado no PL 127/23 sobre o Estudo de Impacto Ambiental (EIA)

Debora Sotto

IEA/USP e CDU da OAB/SP

O que poderia ser aprimorado no PL 127/23 sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Daniel Montandon

UNINOVE

O que poderia ser aprimorado no PL 127/23 sobre a Avaliação Ambiental Estratégica

Ivan Maglio

Pesquisador Colaborador do IEA USP

RELATORIA

MESA 13: INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO E DE IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

RELATORA Mariana Levy (IBDU)

PROPOSTA 13.1

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Aprimorar exigências na formulação do instrumento

Breve descrição:

1. Elaboração de plano de gestão de valorização da terra em perímetro de operações urbanas para garantir a produção de HIS;
2. Definição do conceito de população diretamente afetada pelo plano diretor;
3. Ampliação do controle compartilhado da operação, em particular sobre os critérios de prioridades das intervenções urbanísticas.

PROPOSTA 13.2

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Aprimorar exigências na formulação do instrumento

Breve descrição:

1. Modificação do fator Social para HMP/HIS a fim de garantir que a renúncia seja melhor regulada pelo Município (art. 117º);
2. Previsão da metodologia de atualização do valor de cadastro da outorga a fim de incorporar a atual dinâmica imobiliária da cidade e suas condições de infraestrutura;
 - a. Participação da Secretaria da Fazenda e da Secretaria de Urbanismo e

Licenciamento;

- b. Corrigir distorções originais e atualizar quadro de 2014;
3. Modificação do Fator de planejamento (Fp), garantindo a articulação com os perímetros ambientais (PA da LPUOS) e princípios da Quota Ambiental (ferramenta de concretização dos ODS e Mudanças Climáticas);

PROPOSTA 13.3

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Aprimorar exigências na formulação e implementação do instrumento

Breve descrição:

1. Previsão mais clara sobre a possibilidade de assinatura do termo de compromisso;
2. Necessidade de controle e acompanhamento da formação do preço potencial transferível, ampliando transparência, governança e eficiência;
3. Melhoria do procedimento e cálculo da utilização do instrumento;

PROPOSTA 13.4

ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

Aprimorar exigências na formulação e implementação do instrumento

Breve descrição:

1. Previsão de aplicação da avaliação ambiental estratégica nos PIUs;
2. Recuperação do papel do EIA na avaliação da capacidade de adensamento urbano;
3. Definição clara se o EIA deve ser utilizado nos procedimentos simplificados de licenciamento (baixo e médio impacto);
4. Incorporação das novas regras da lei de licitações, garantindo aplicação de EIV e EIA na contratação de obras (possibilidade de incorporá-los na matriz de risco dos empreendimentos).

PROPOSTA 13.5**AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA****Breve descrição:**

1. Garantia da obrigatoriedade da avaliação ambiental estratégica prévia no caso de impactos estratégicos, sinérgicos e cumulativos;
2. Definição do conceito de avaliação ambiental estratégica para além do impacto direto a fim de garantir cidades sustentáveis e resilientes;
3. Prever sua aplicação em casos como PIUs, operações urbanas etc;
4. Alteração do atual art. 153º, em particular a expressão “caso julgue necessário” para evitar a interpretação de uma suposta facultatividade do instrumento;

PROPOSTA 13.6**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Aprimorar exigências na formulação e implementação do instrumento

Breve descrição:

1. Não é necessária alteração do EIV no plano diretor;
2. Lei municipal específica precisa ser aprovada;
3. Retirar previsão de outra lei específica para tratar do EIV em terras indígenas demarcadas ou em processo de demarcação;
4. Previsão de usos incômodos passíveis de aplicação do EIV;
5. Previsão da análise da capacidade de suporte nos procedimentos dos EIVs.

PROPOSTA 13.6**GESTÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO E ARTICULAÇÃO DAS ESCALAS DE PLANEJAMENTO**

Aprimorar exigências na formulação e implementação do instrumento

Breve descrição:

1. Previsão de um plano de gestão dos instrumentos de potencial construtivo;
2. Previsão da obrigatoriedade de aprovação dos planos setoriais da política urbana;

3. Articulação com os planos de bacias hidrográficas Billings e Guarapiranga;
4. Revisão integral da estrutura regulatória do atual plano diretor de 2014 a fim de estabelecer com clareza os critérios para regulamentação posterior pelo Poder Executivo ou Poder Legislativo;



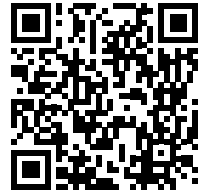
MESA DE ENCERRAMENTO

APRESENTAÇÃO DAS RELATÓRIAS

DEBATE VEREADORES E DEMAIS AUTORIDADES



MESA ENCERRAMENTO APRESENTAÇÃO DAS RELATORIAS | DEBATE COM VEREADORES E DEMAIS AUTORIDADES



Mediador Nabil Bonduki • FAUUSP

Autoridades Presentes

Manuel Del Rio Vereador PT

Helio Rodrigues Vereador PT

Eliseu Gabriel Vereador PSB

Silvia da Bancada Feminista Vereadora PSOL

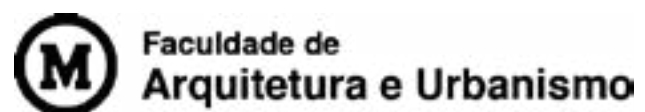
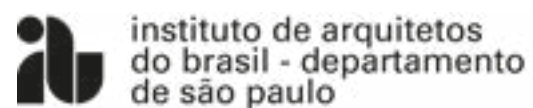
Luna Zarattini Vereadora PT

Luana Alves Vereadora PSOL

João Ananias Vereador PT

José Armenio Secretário Adjunto Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL/PMSP)

ORGANIZAÇÃO



APOIO



