

# O Plano Diretor frente às transformações recentes na Estruturação Urbana

Prof. Dr. Eduardo A. C. Nobre

FAUUSP

Dezembro, 2014

## As transformações do paradigma de desenvolvimento em curso na escala mundial

1. Final do Século XX → nova fase de internacionalização do capital:
  - Inovações tecnológicas (telecomunicações, informática, automação industrial, transportes de longa distância);
  - Liberalismo econômico → desregulamentação dos movimentos de capitais → aumento dos IEDs – Investimentos Externos Diretos e do comércio internacional.
2. Transformações na produção econômica
  - Industrialização x Terciarização;
  - Precarização das relações de trabalho → emprego formal x emprego informal
3. Transformações demográficas
  - Movimento internacional
  - Diminuição da migração interna
  - Queda na taxa de fecundidade
  - Envelhecimento da população
4. Transformações territoriais
  - Dispersão x concentração
  - Elitização x Precarização
5. Transformações climáticas
  - Aumento das temperaturas do planeta
  - Crise hídrica

## Implicações das mudanças no paradigma de desenvolvimento

---

Características	Fordismo	Pós Fordismo
Produção	Fordismo Taylorista Capital produtivo Industrialização Grande complexos Industriais Produção em massa Concentrada Rígida Padronizada Base material	Especialização Flexível Capital financeiro Terciarização Pequenas unidades Produtivas Produção “Just In time” Dispersa Flexível Diversificada Base “informacional”
Efeitos e implicações Espaciais	Concentração Centralização Planejamento urbano Suburbanização Funções urbanas Comunidade	Dispersão Periferização Desenho urbano Renovação urbana Paisagens urbanas Localidade

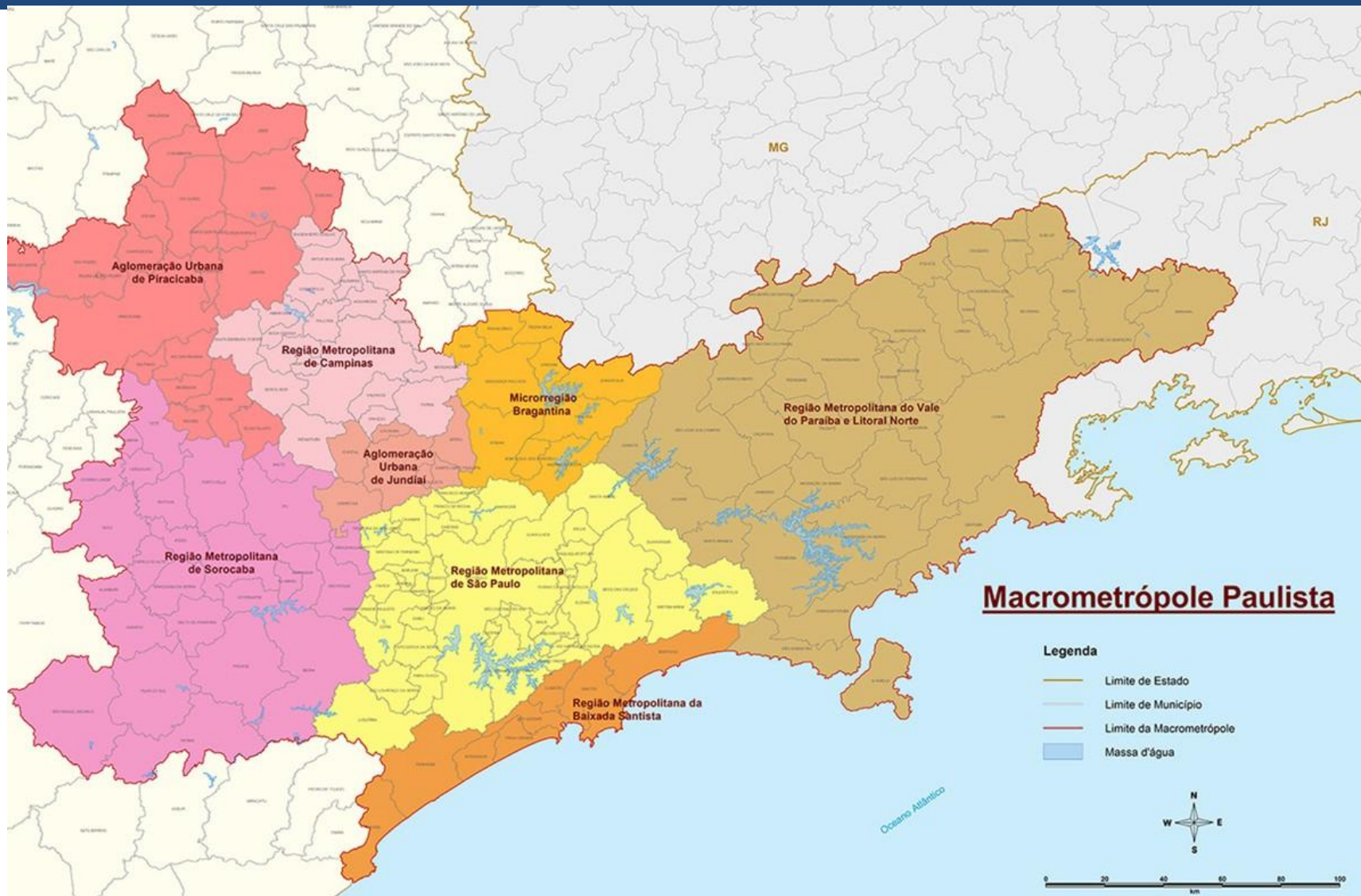
---

**Fonte:** Nobre, 2000. **Baseado em:** Lash e Hurry, 1987; Harvey, 1990; Soja, 1993

# A Macrometópole Paulistana



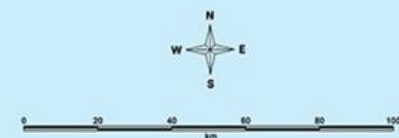




### Macrometrópole Paulista

#### Legenda

- Limite de Estado
- Limite de Município
- Limite da Macrometrópole
- Massa d'água



Fonte: Emplasa, Plano de Ação para a Macrometrópole, 2014

Elaboração:  
Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A - EMLASA  
Unidade de Cartografia  
Maio de 2014

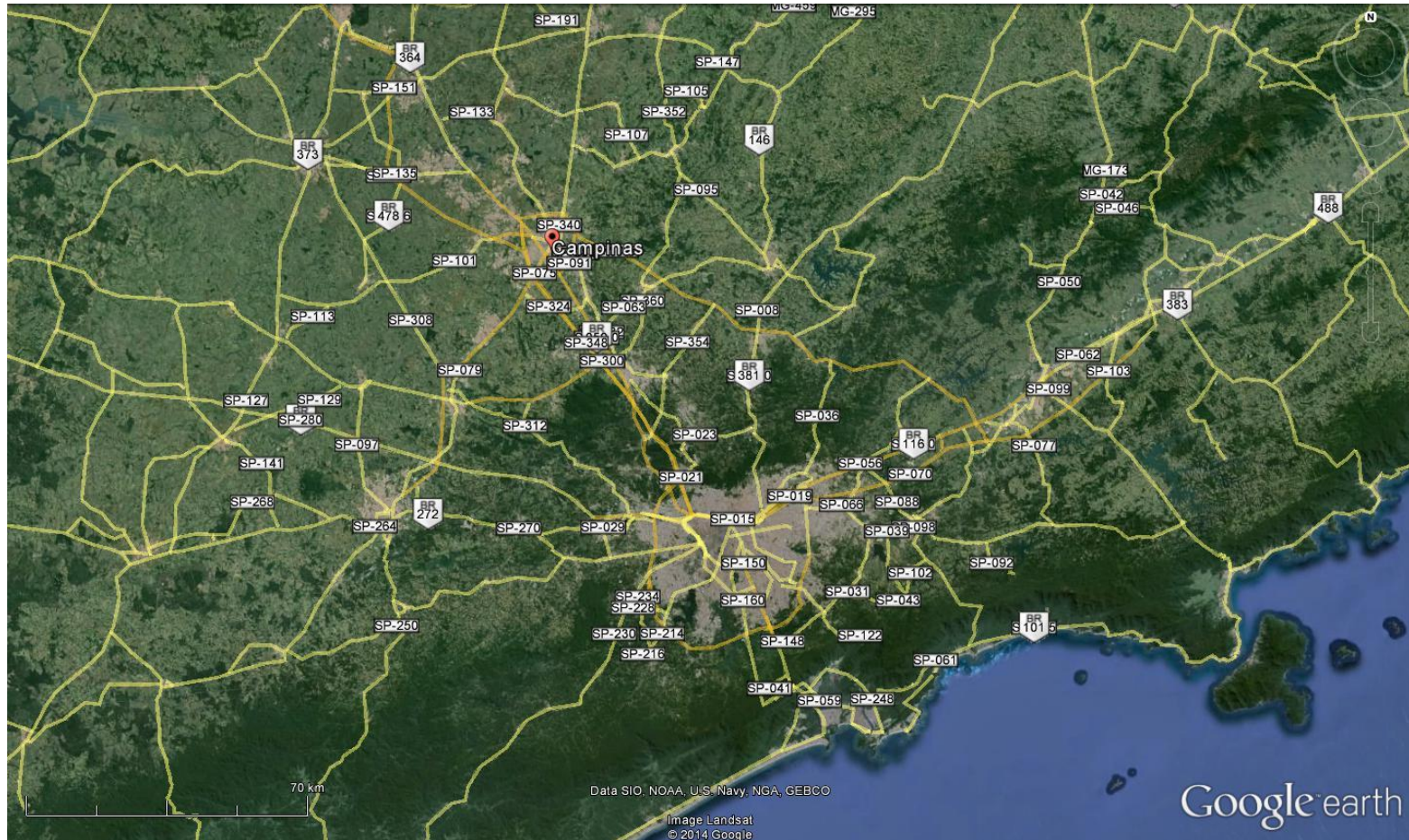




# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



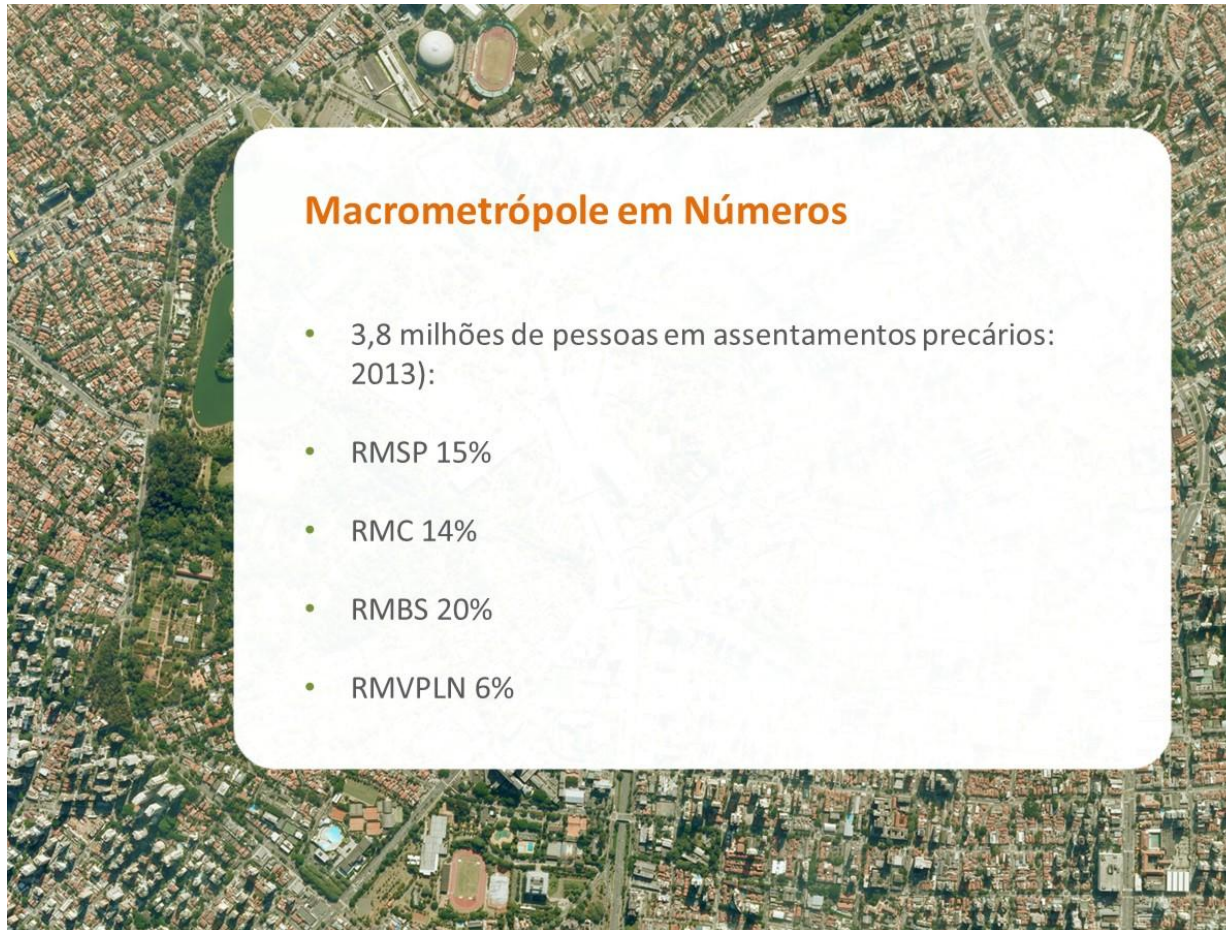
Google Earth, 2014





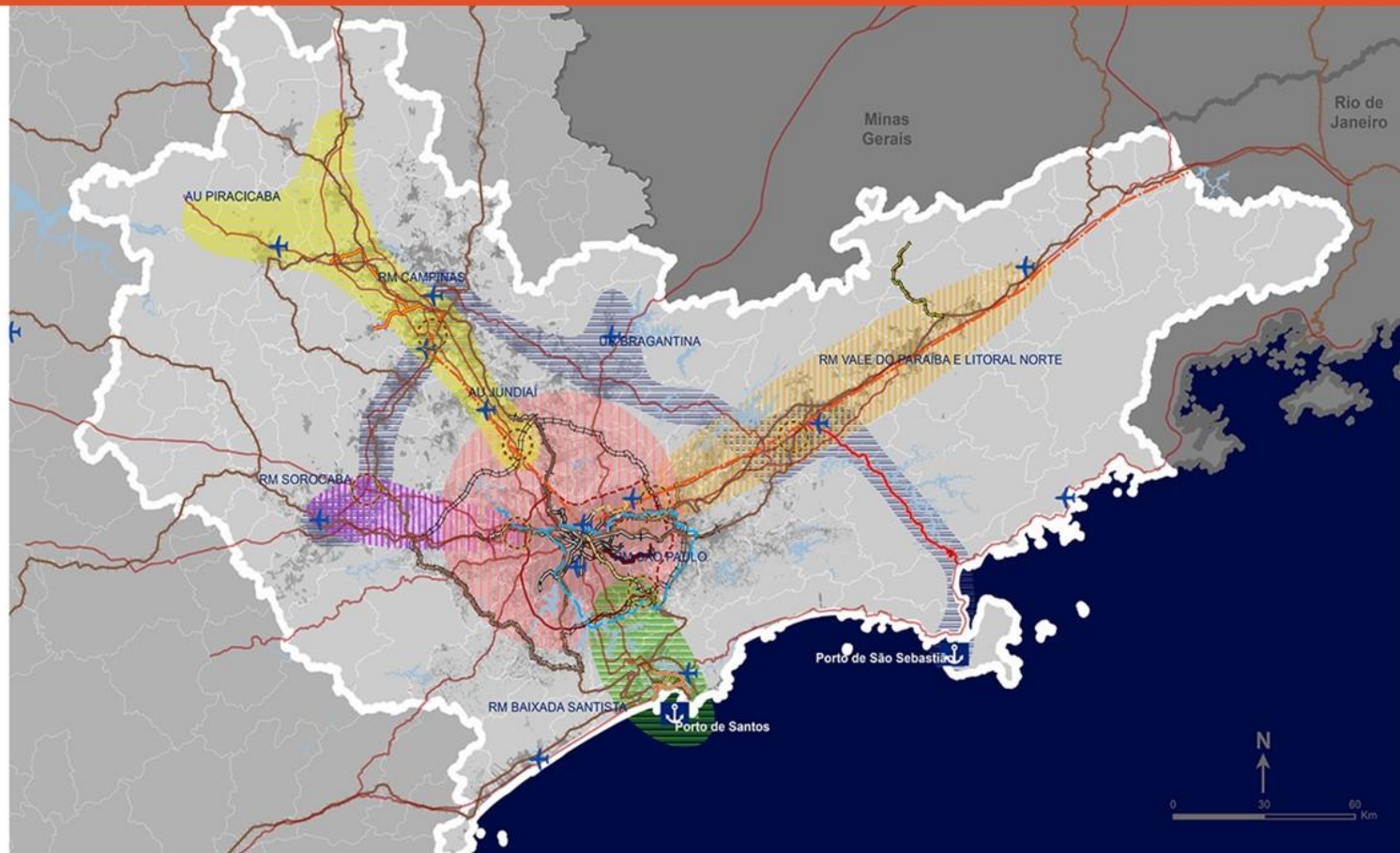
### Macrometrópole em Números

- 50 mil km<sup>2</sup> (20% do território do ESP).
- 172 municípios (50% da área urbanizada do ESP) .
- 18% do território é ambientalmente protegido.
- 70% da população .
- 83% do PIB (concentração de indústrias de alta tecnologia, comércio, serviços complexos e agroindústria produtiva).
- Condições ímpares de transporte e logística, a despeito da necessidade de conectividade dos sistemas de infraestruturas.





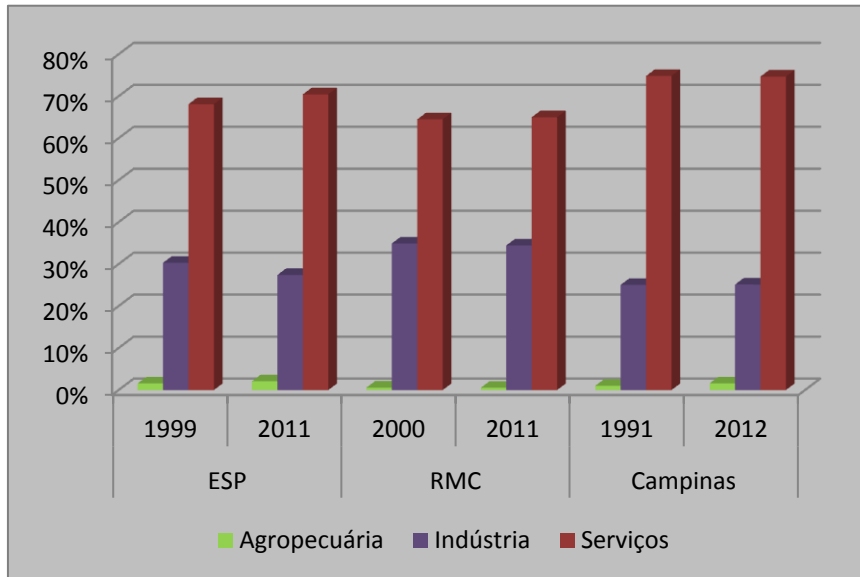
## Vetores Territoriais da Macrometrópole Paulista



Fonte: Emplasa, Plano de Ação para a Macrometrópole, 2014

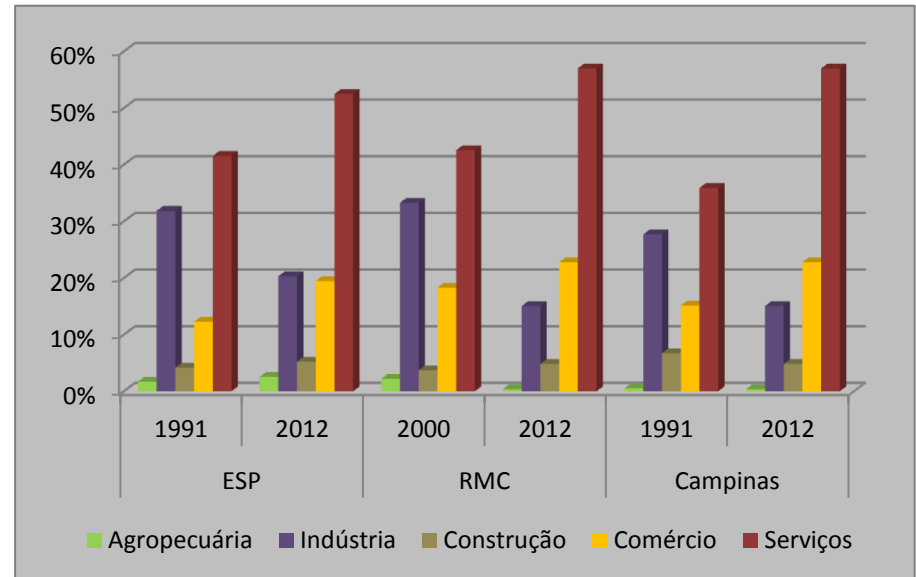
# Transformações Produtivas

Participação do valor adicionado por setor



Fonte: SEADE

Participação dos empregos formais por setor



Fonte: SEADE

- O valor adicionado total manteve-se praticamente inalterado.
- Nos empregos, o setor industrial continuou diminuindo e os de comércio e serviços aumentando

# Transformações demográficas

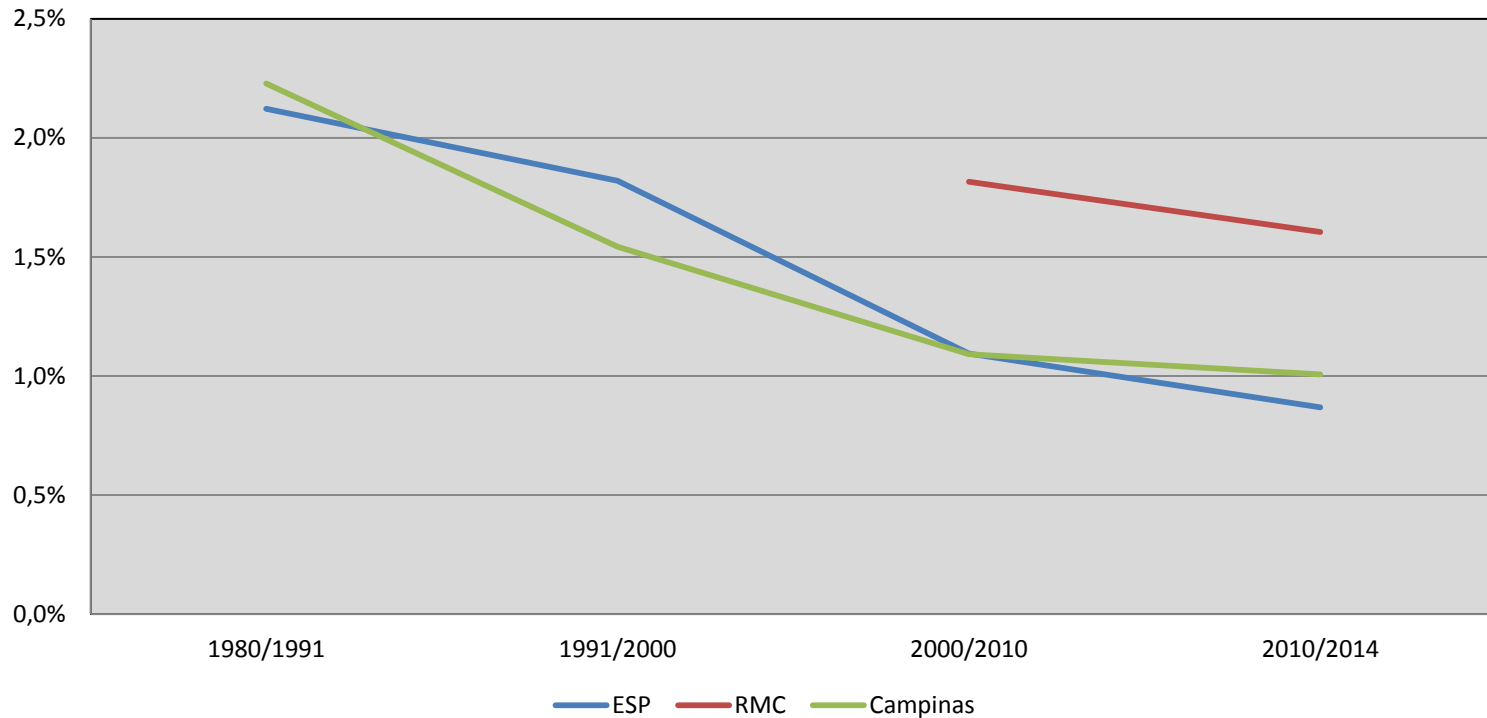
	ESP		RMC		Campinas	
	1980	2014	2000	2014	1980	2014
População total	24.953.238	42.673.386	2.332.988	2.976.433	661.992	1.123.241
% do Estado	100%	100%	9%	7%	3%	5%
Taxa de Urbanização	89%	96%	97%	97%	89%	98%
Razão entre os sexos	100%	95%	98%	96%	99%	94%
População < 15 anos	34%	20%	26%	19%	32%	18%
População > 60 anos	6%	13%	9%	13%	6%	14%

**Fonte:** SEADE

- Participação da população campineira na população do Estado aumentou
- População < 15 anos diminuindo
- População > 60 anos aumentando



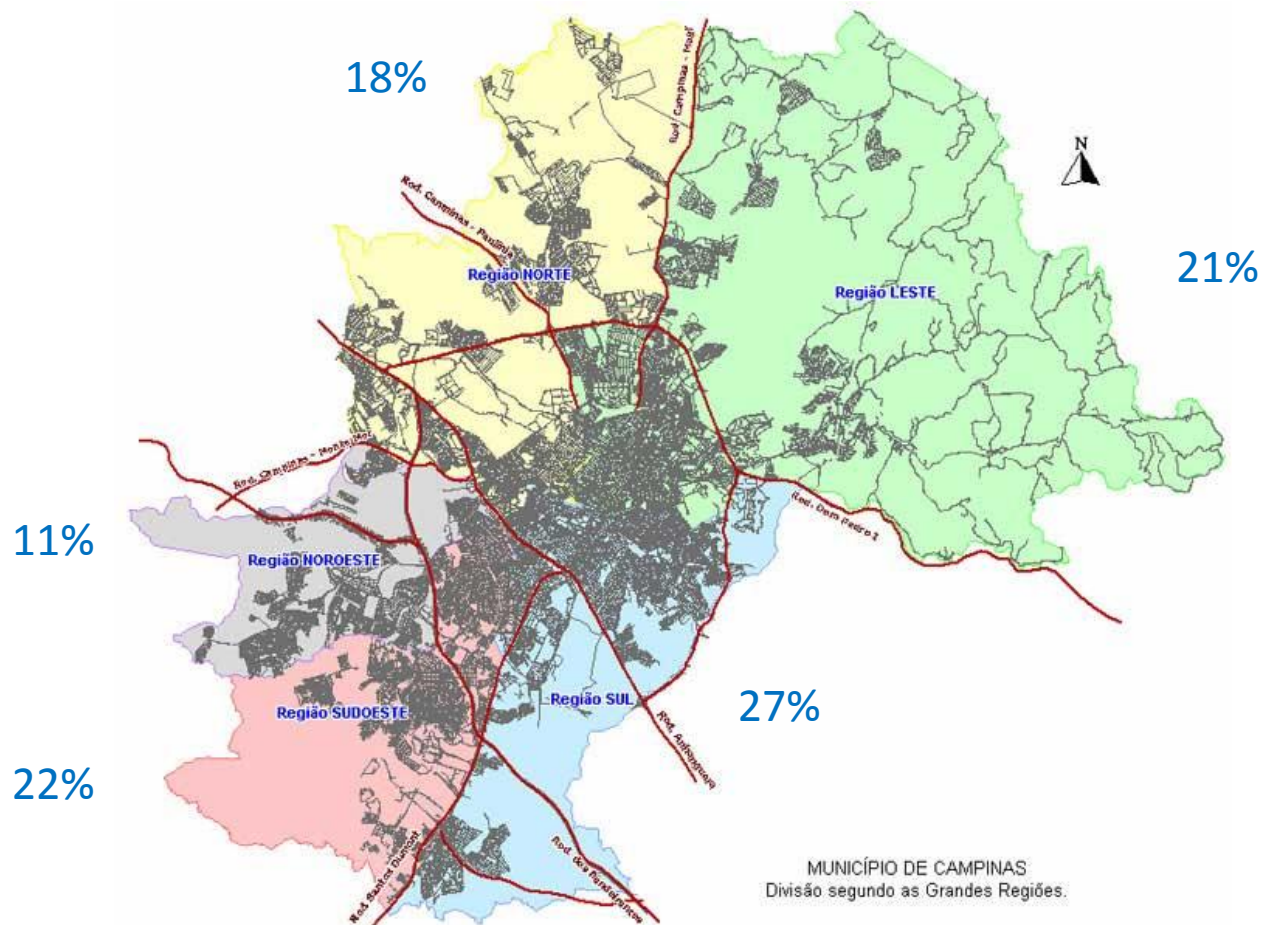
# TGCA



Fonte: SEADE

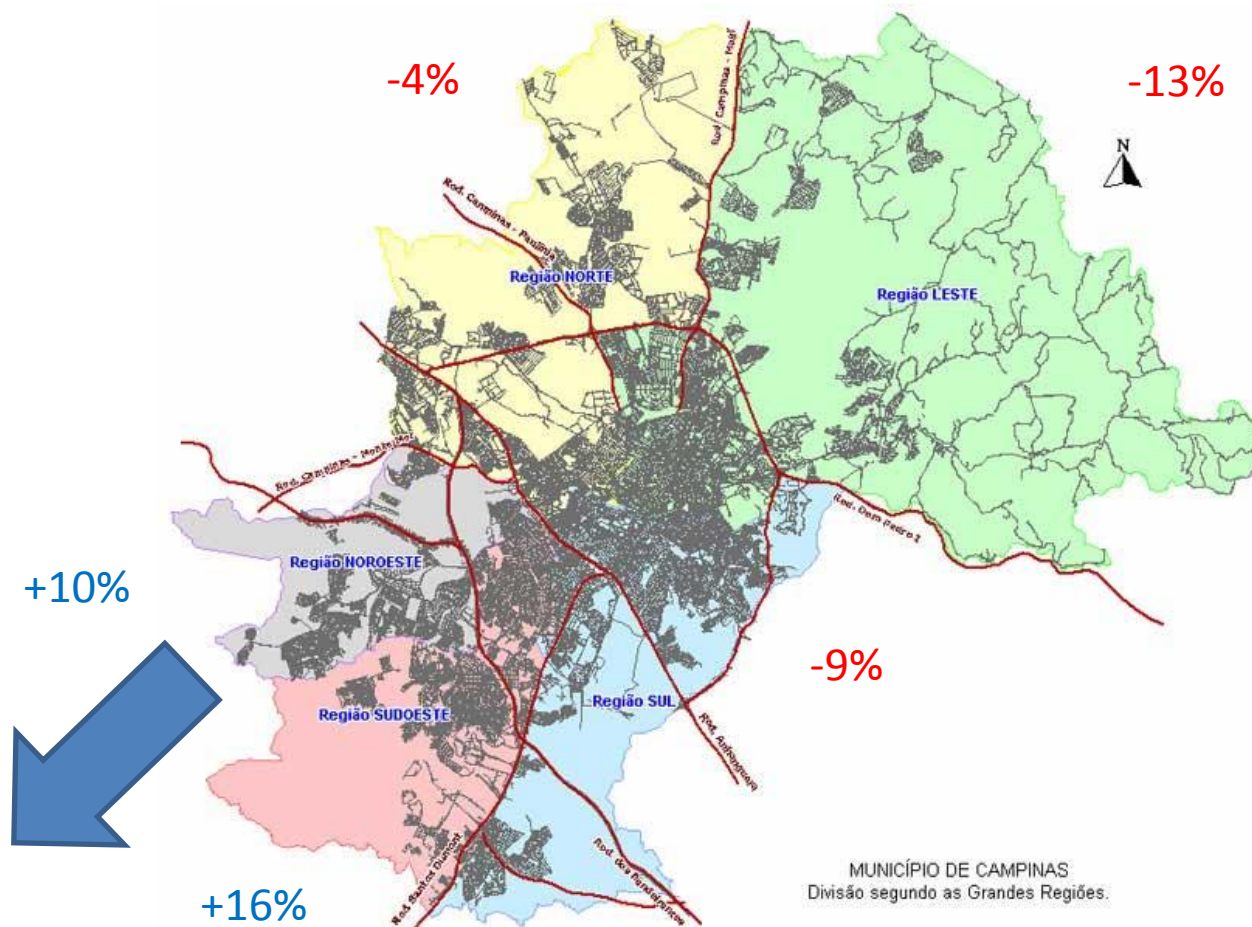


## Distribuição da população em 2010

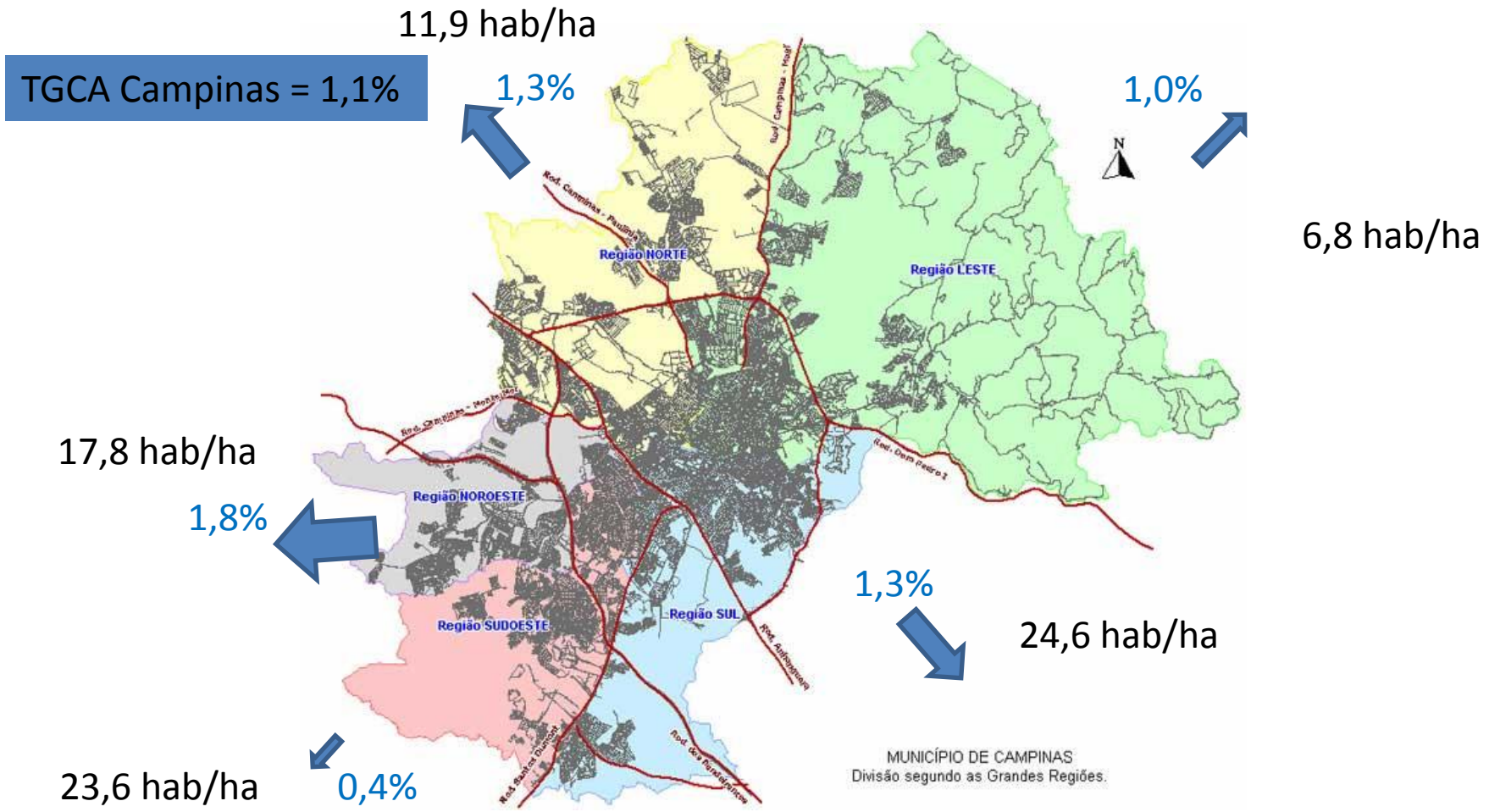




## Evolução da Distribuição da população entre 1970 e 2010



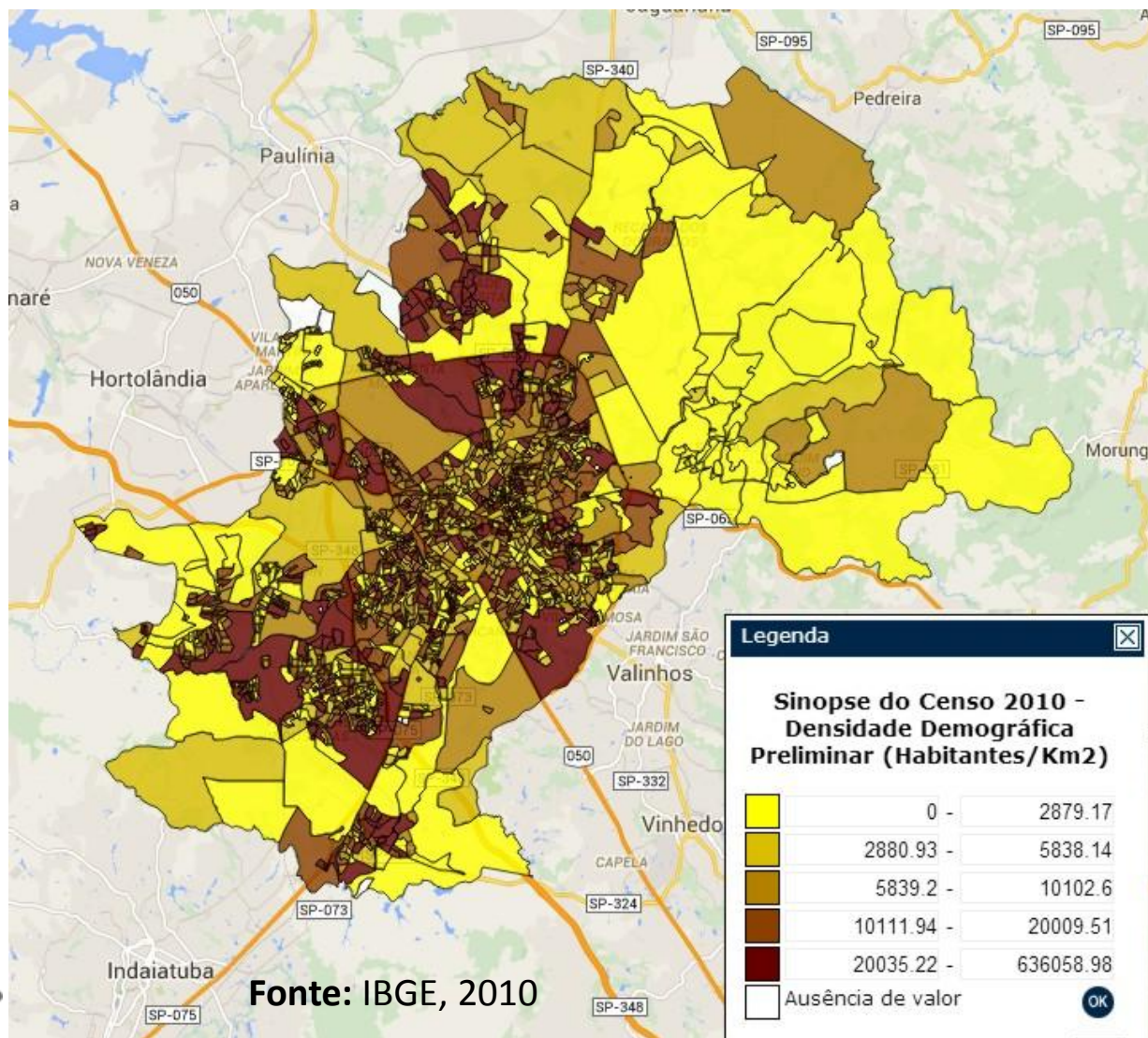
## Taxa Geométrica de Crescimento Anual 2000/2010



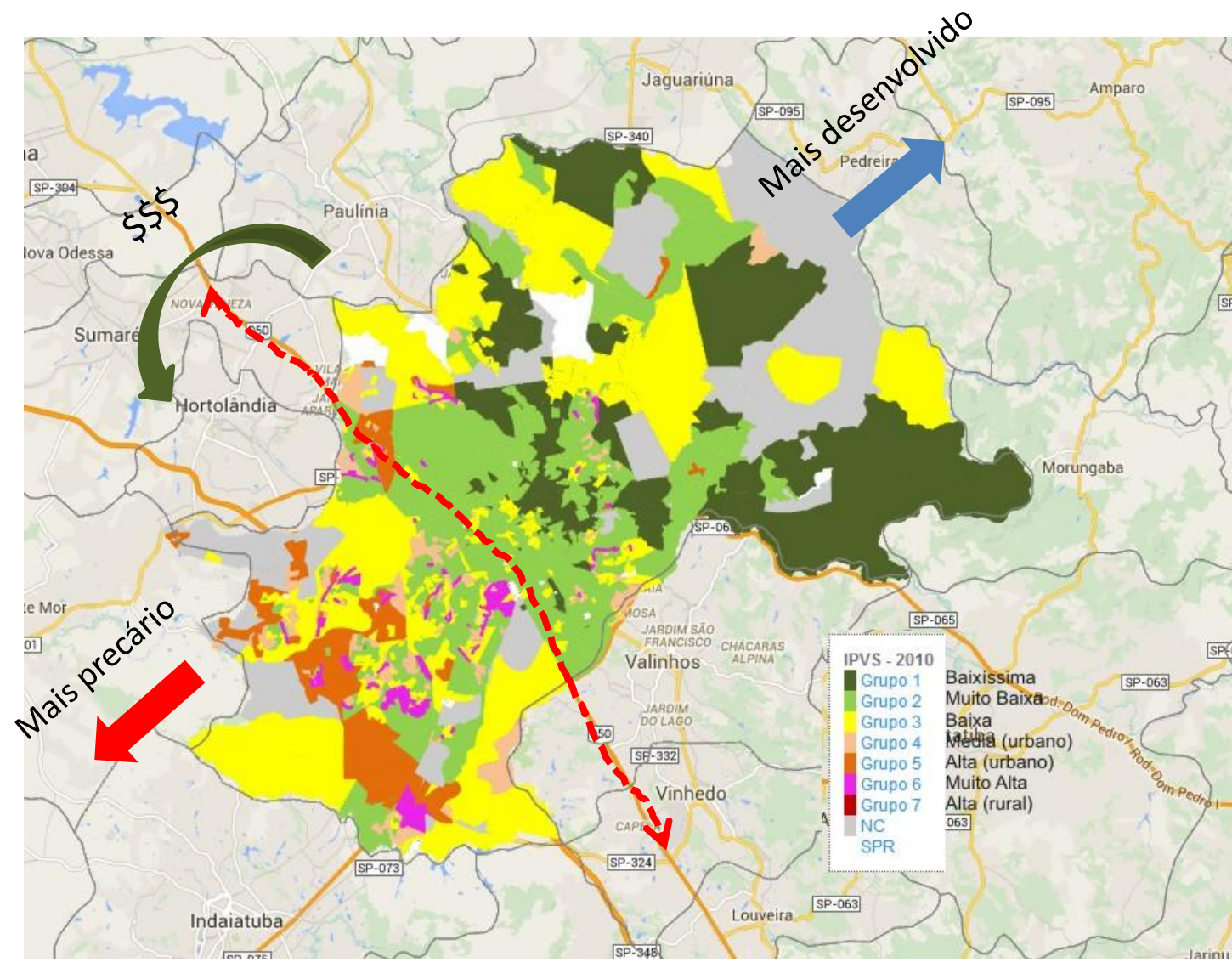
# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano







Fonte: SEADE



# Centro

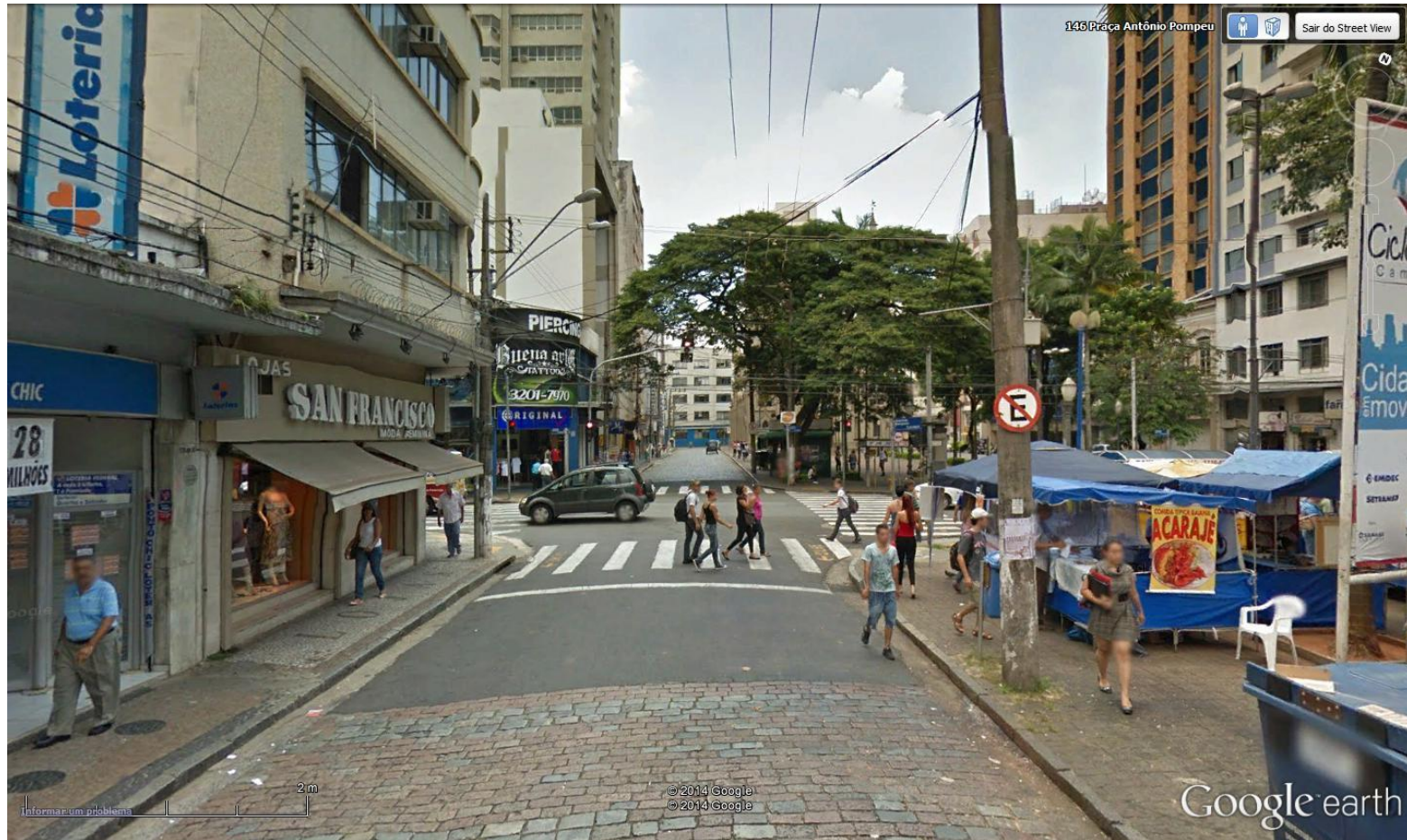




# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano









# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano









# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano





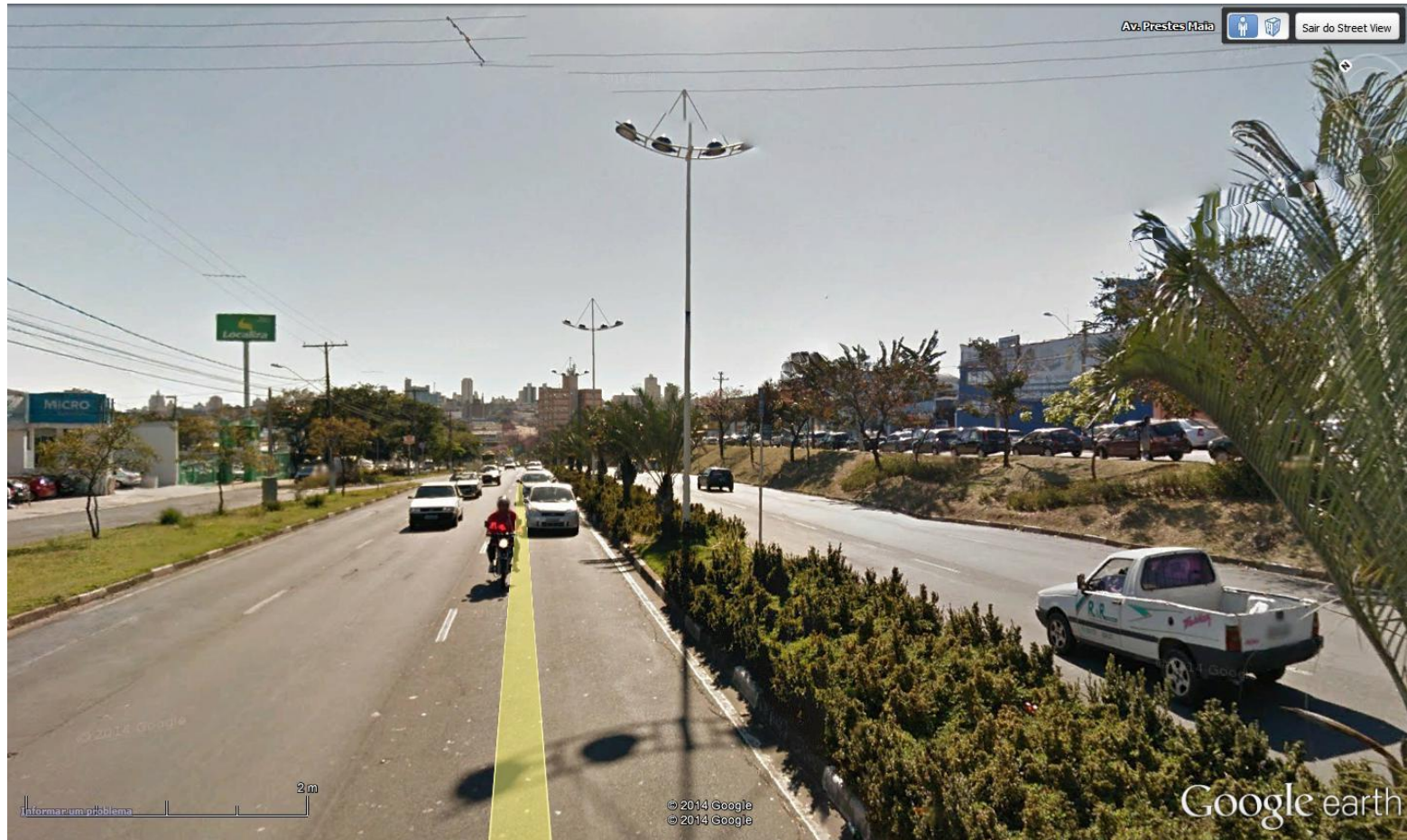




# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano





# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano





# Sudoeste



# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano





# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

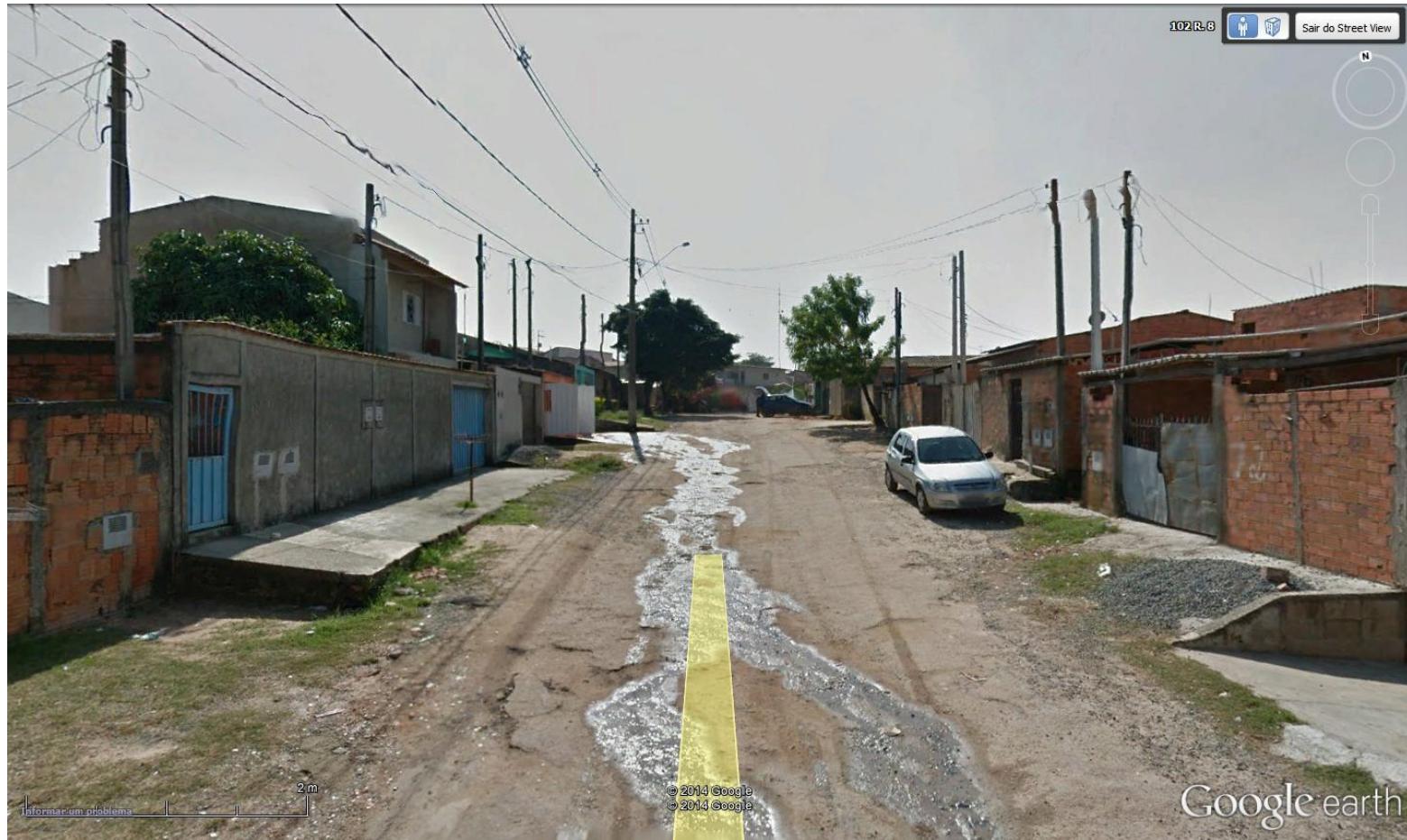
### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano









# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano





# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano





## Os Planos Diretores na CF 1988

- Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo **ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.**
- § 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o **instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.**
- § 2º - A propriedade urbana cumpre sua **função social** quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

# Lei nº. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade

- CAPÍTULO III
- DO PLANO DIRETOR
- Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, **é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.**
- § 1o O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.
- § 2o O plano diretor deverá **englobar o território do Município como um todo.**
- § 3o A lei que instituir o plano diretor deverá ser **revista, pelo menos, a cada dez anos.**



- § 4o No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:
- I – a **promoção de audiências públicas** e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- II – a **publicidade** quanto aos documentos e informações produzidos;
- III – o **acesso** de qualquer interessado aos documentos e **informações** produzidos.

- Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:
- .....
- § 2o No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um **plano de transporte urbano integrado**, compatível com o plano diretor ou nele inserido.
  
- Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:
  
- I – a **delimitação das áreas** urbanas onde poderá ser aplicado ..... (**instrumentos de indução da função social da propriedade**);
  
- II – disposições requeridas pelos arts. 25 (**direito de preempção**), 28 (**outorga onerosa do direito de construir**), 29, 32 (**operações urbanas consorciadas**) e 35 (**transferência do direito de construir**) desta Lei;
  
- III – sistema de acompanhamento e controle.



- Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com **áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos** correlatos deverá conter: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)
- .....
- Art. 42-B. Os Municípios que pretendam **ampliar o seu perímetro urbano** após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)
- .....

# Macrozoneamento

Como orientar o crescimento sustentável?  
 Conheça as Macrozonas, Macroáreas

## MACROÁREAS

### ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

Grande oferta de infraestrutura e eixos de mobilidade, mas com desequilíbrios na relação entre emprego e moradia.

### URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

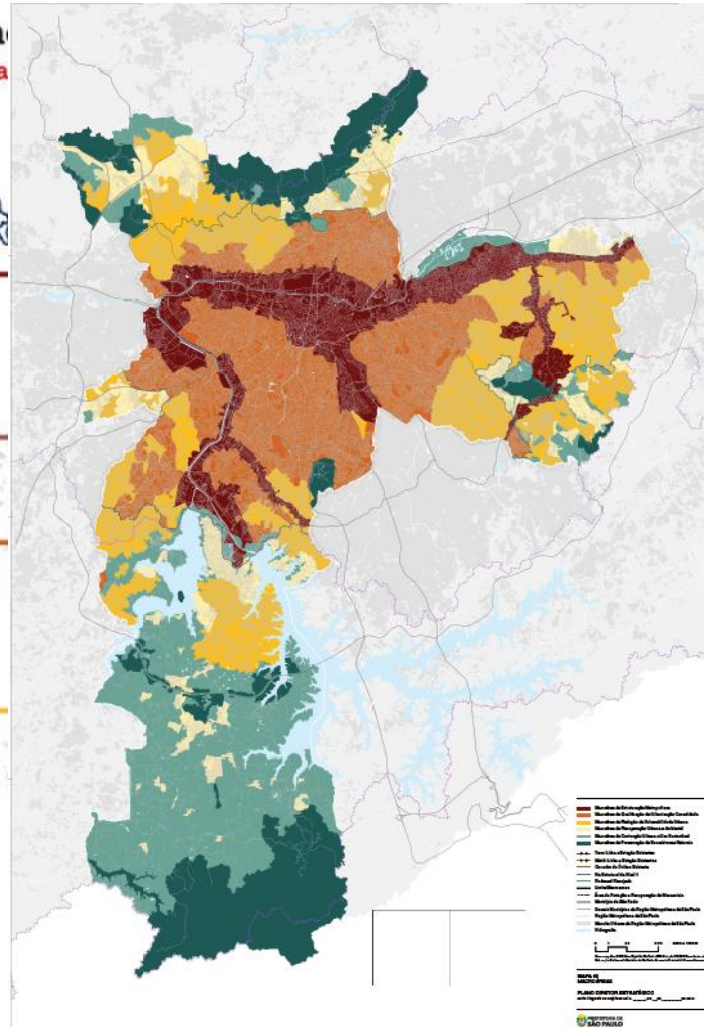
Área mais urbanizada do município, com vias saturadas e grande concentração de empregos e serviços.

### QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO

Combinação entre usos residenciais e não residenciais, possui moderada oferta de serviços e equipamentos.

### REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA

Elevado índice de áreas precárias, irregulares e de risco, além de baixa oferta de infraestrutura e equipamentos. É ocupada predominantemente por população de baixa renda.



entável?

### REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Concentração de áreas com elevado nível de vulnerabilidade socioambiental e de assentamentos precários e irregulares.

### CONTROLE E QUALIFICAÇÃO URBANA

Áreas vazias ou subutilizadas com ou sem cobertura vegetal, áreas de reflorestamento, exploração mineral e algumas áreas industriais. Possui ocupação predominantemente horizontal.

### CONTENÇÃO URBANA E USO SUSTENTÁVEL

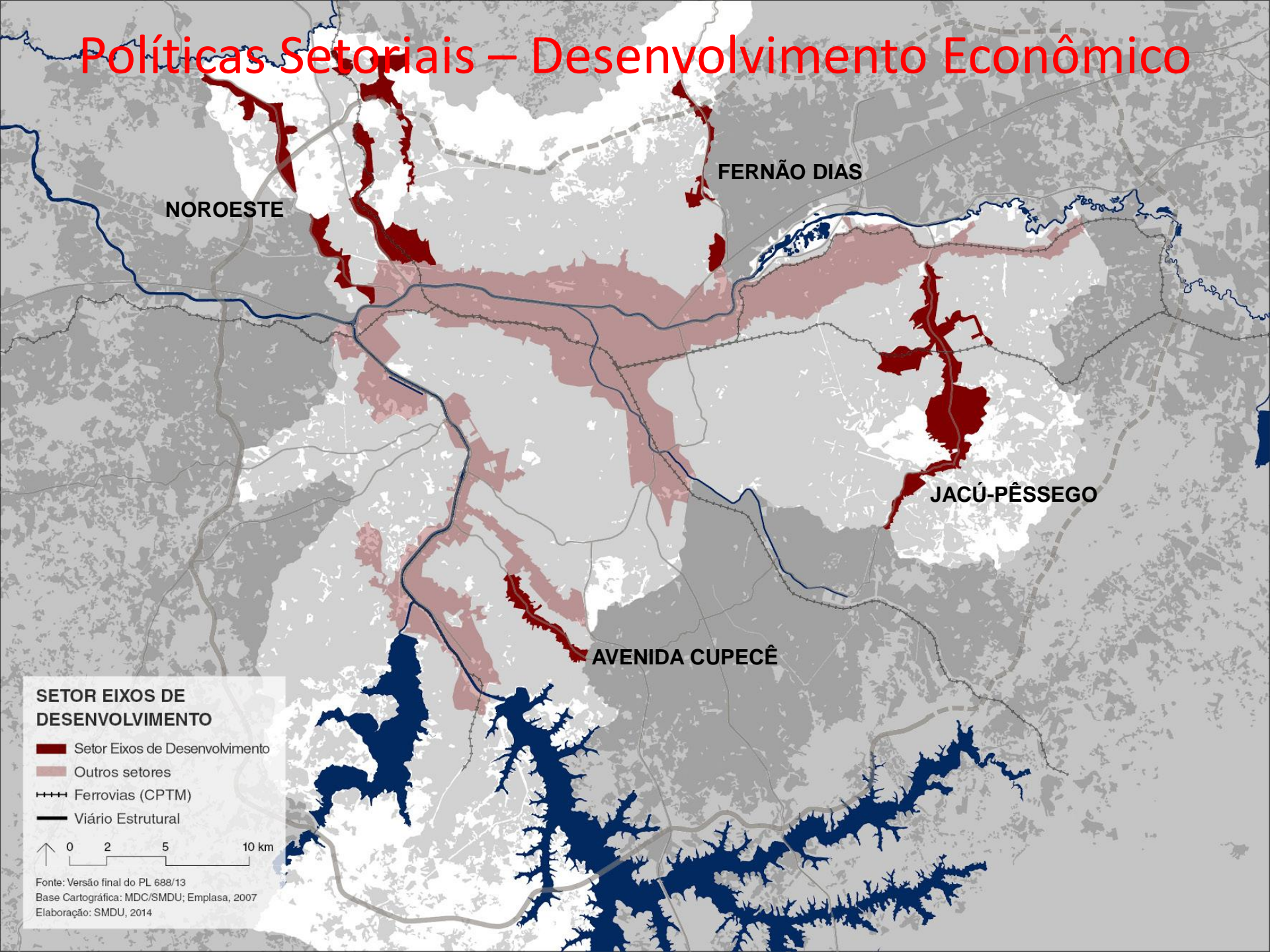
Grandes parcelas de vegetação natural intercaladas com atividades agrícolas e chácaras. Localizada integralmente na Área de Proteção de Mananciais. Não inclui nenhum assentamento urbano.

### PRESERVAÇÃO DOS ECOSISTEMAS NATURAIS

Possui áreas de remanescentes florestais que conservam suas características naturais e é rica em biodiversidade. Não inclui nenhum assentamento urbano.

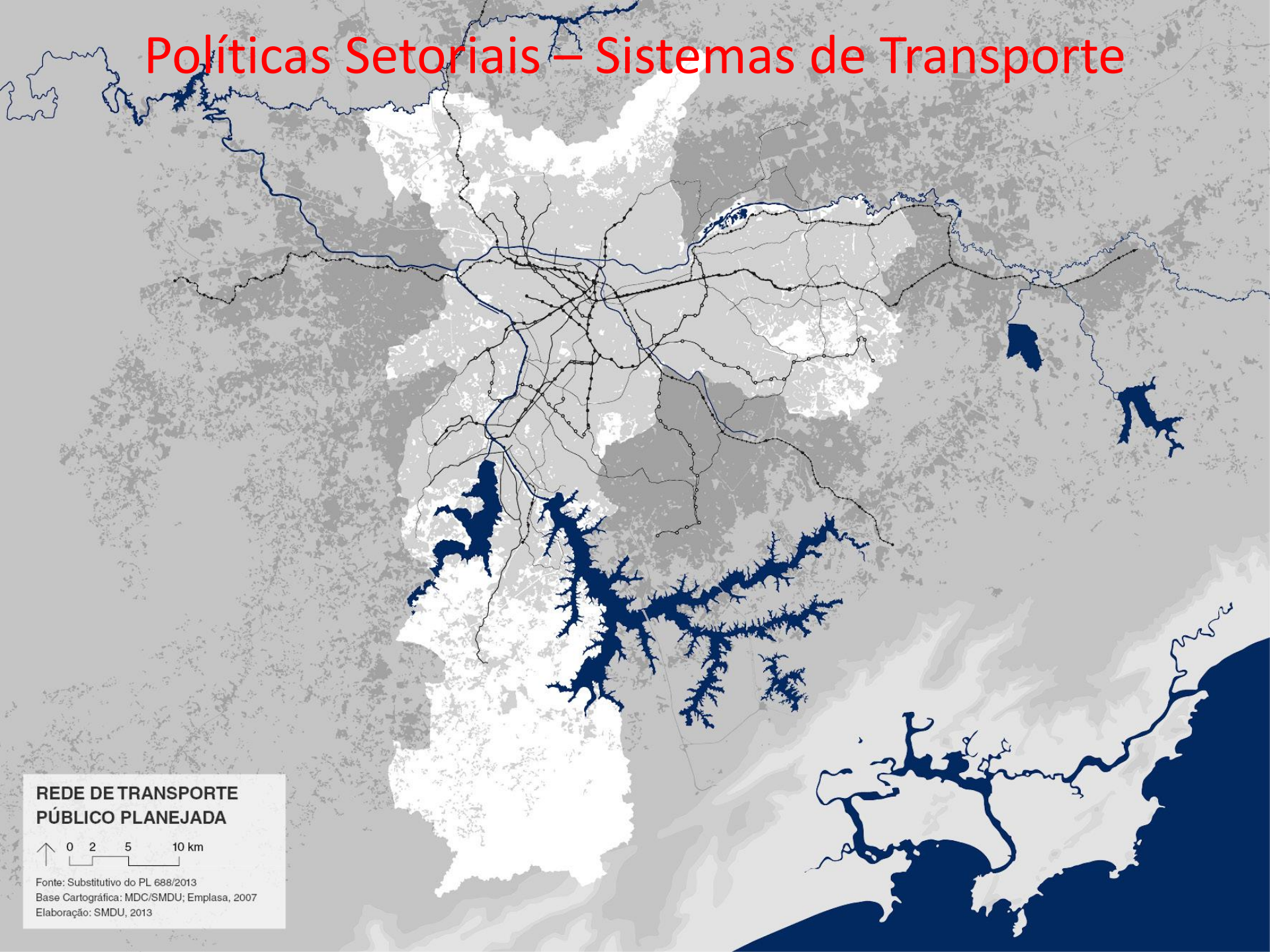


# Políticas Setoriais – Desenvolvimento Econômico

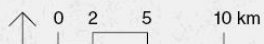




# Políticas Setoriais – Sistemas de Transporte



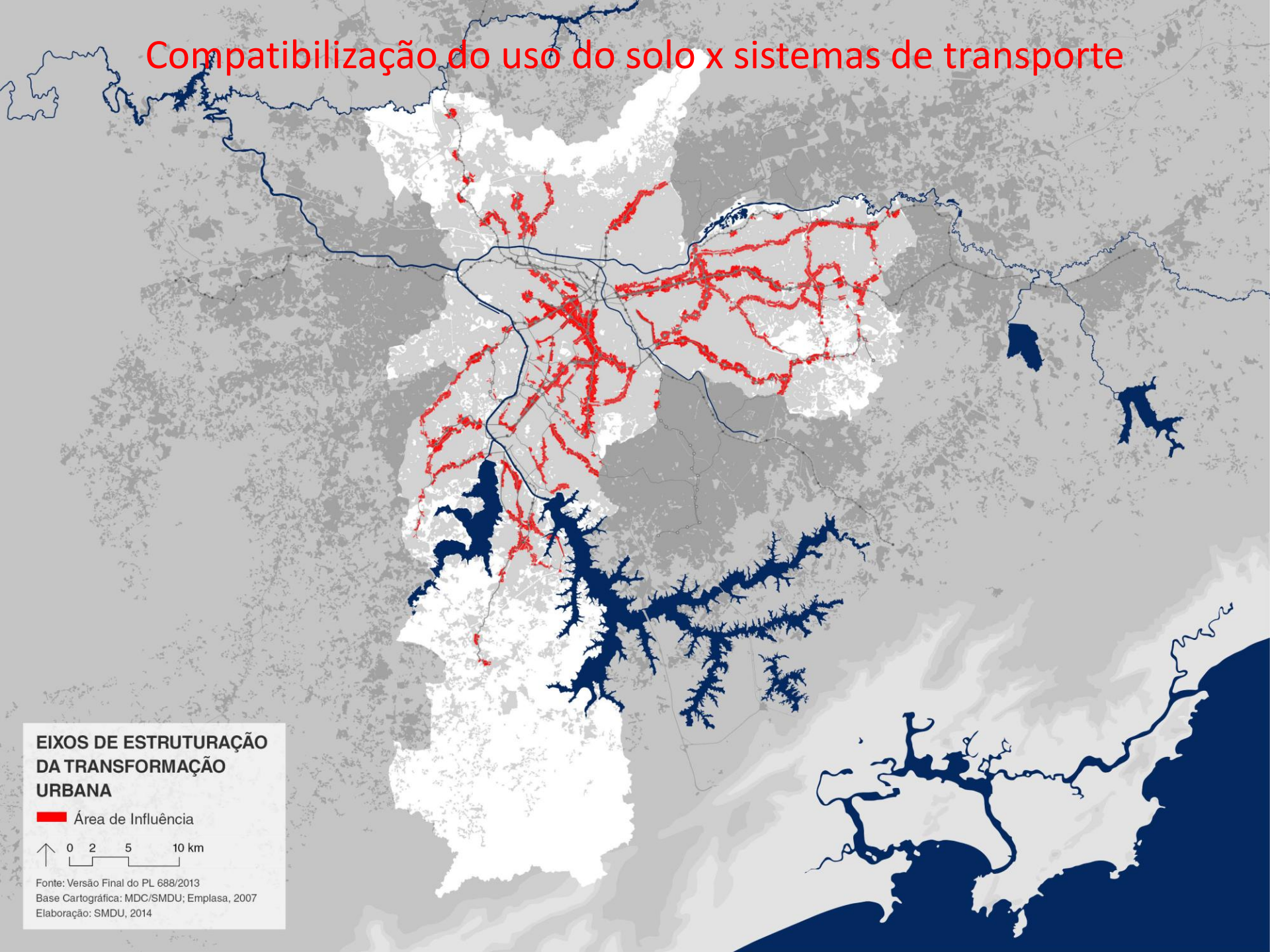
## REDE DE TRANSPORTE PÚBLICO PLANEJADA



Fonte: Substituto do PL 688/2013  
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SMDU, 2013



# Compatibilização do uso do solo x sistemas de transporte



## EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

■ Área de Influência

↑ 0 2 5 10 km

Fonte: Versão Final do PL 688/2013

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007

Elaboração: SMDU, 2014





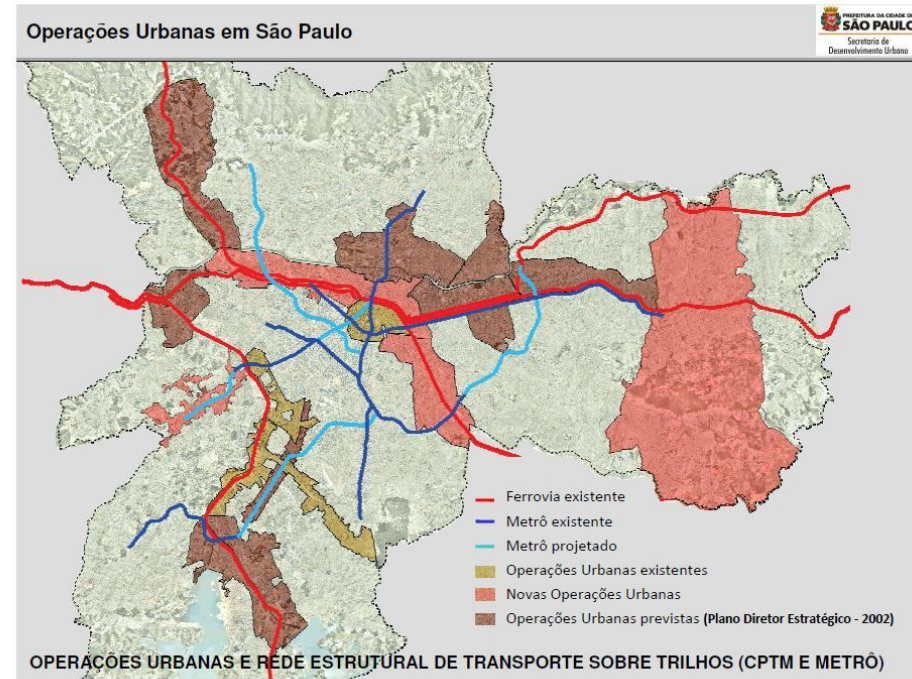


## Instrumentos de indução à função social da propriedade urbana

- Conforme a CF, o Poder Público municipal pode, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:
  - I. Parcelamento ou edificação compulsórios;
  - II. Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
  - III. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.
- Relatório de avaliação dos Planos Diretores, contudo, considera que boa parte dos planos diretores estudados apresentam definição genéricas e sem parâmetros definidos para o cumprimento da função social (SANTOS, O.; MONTANDON, D. **Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles: IPPUR/UFRJ, 2011)

## As Operações Urbanas Consorciadas

- O Estatuto da Cidade define operação urbana consorciada como:
- “o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.”
- Para um determinado perímetro de influência define-se um conjunto de obras e as formas de financiamento, geralmente via leilões de CEPACS – Certificados de Potencial Adicional Construtivo.





- Reflexão crítica:
  - Alta valorização imobiliária → efeitos excludentes em função da “expulsão” das populações de menor renda, aumentando a segregação sócio-espacial (FIX, 2001; MARICATO; FERREIRA, 2002);
  - Privilégio de questões imobiliárias de interesse privado em detrimento do interesse público (CASTRO, 2006);
  - Falta de projeto urbano estruturador e ênfase nas grandes obras viárias (VILARIÑO, 2006; NOBRE, 2009);
  - Questão da regressividade do instrumento, em função da pouca eficácia na recuperação da mais-valia gerada em comparação aos investimentos realizados (MONTANDON, 2007).
- As OUCS → instrumento com alto poder de captação financeira → R\$ 6,3 bilhões em 19 anos, 5,97 milhões de m<sup>2</sup>, média de R\$ 1.050,99/m<sup>2</sup>
- OUCFL foi a que mais se valorizou, com o valor inicial de comercialização do CEPAC variando de R\$ 1.100,00 em dezembro de 2004 a R\$ 4.000,00 em maio de 2010

# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

**Quadro resumo da movimentação das Operações Urbanas em julho de 31/08/2014.**

	OUAB	OUC	OUCAE	OUCFL	Total	%
<b>ENTRADAS</b>	<b>R\$ 663.036.205,91</b>	<b>R\$ 46.737.315,85</b>	<b>R\$ 3.565.723.896,96</b>	<b>R\$ 2.005.613.916,58</b>	<b>R\$ 6.281.111.335,30</b>	<b>100%</b>
Leilão de CEPAC	-	-	R\$ 2.891.275.029,00	R\$ 1.047.908.464,18	R\$ 3.939.183.493,18	63%
Outorga Onerosa	R\$ 545.269.386,24	R\$ 29.095.143,38	-	R\$ 465.321.920,86	R\$ 1.039.686.450,48	17%
Receita Financeira Líquida	R\$ 117.766.819,67	R\$ 17.642.172,47	R\$ 619.418.048,10	R\$ 347.372.084,07	R\$ 1.102.199.124,31	18%
CEPAC - Colocação Privada	-	-	R\$ 55.030.819,86	R\$ 140.971.609,42	R\$ 196.002.429,28	3%
Outras Entradas	-	-	-	R\$ 4.039.838,05	R\$ 4.039.838,05	0%
Transferência de Potencial Construtivo	-	R\$ 118.258,87	-	-	R\$ 118.258,87	0%
<b>PERCENTUAL</b>	<b>11%</b>	<b>1%</b>	<b>57%</b>	<b>32%</b>	<b>100%</b>	
<b>SAÍDAS</b>	<b>R\$ 84.898.847,17</b>	<b>R\$ 8.282.463,94</b>	<b>R\$ 1.794.960.959,21</b>	<b>R\$ 1.535.454.182,13</b>	<b>R\$ 3.423.596.452,45</b>	<b>100%</b>
Obras e Serviços	R\$ 48.312.683,28	R\$ 3.064.791,63	R\$ 514.078.103,56	R\$ 892.179.015,11	R\$ 1.457.634.593,58	43%
Habitação de Interesse Social	-	-	R\$ 164.168.763,31	R\$ 235.818.047,15	R\$ 399.986.810,46	12%
Transporte Coletiva Metrô	-	-	R\$ 358.251.614,74	R\$ 120.500.000,00	R\$ 478.751.614,74	14%
Desapropriação	R\$ 4.656.705,58	R\$ 4.017.192,93	R\$ 465.181.037,89	R\$ 185.519.012,98	R\$ 659.373.949,38	19%
Taxa de Administração	R\$ 31.719.137,12	R\$ 1.061.971,97	R\$ 103.400.311,29	R\$ 87.060.272,15	R\$ 223.241.692,53	7%
Desapropriação - HIS	-	-	R\$ 166.915.581,03	R\$ 8.423.401,92	R\$ 175.338.982,95	5%
Outros	R\$ 210.321,19	R\$ 138.507,41	R\$ 22.965.547,39	R\$ 5.954.432,82	R\$ 29.268.808,81	1%
<b>SALDO FINAL</b>	<b>R\$ 578.137.358,74</b>	<b>R\$ 38.454.851,91</b>	<b>R\$ 1.770.762.937,75</b>	<b>R\$ 470.159.734,45</b>	<b>R\$ 2.857.514.882,85</b>	
<b>REALIZADO</b>	<b>13%</b>	<b>18%</b>	<b>50%</b>	<b>77%</b>	<b>55%</b>	

88%



# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

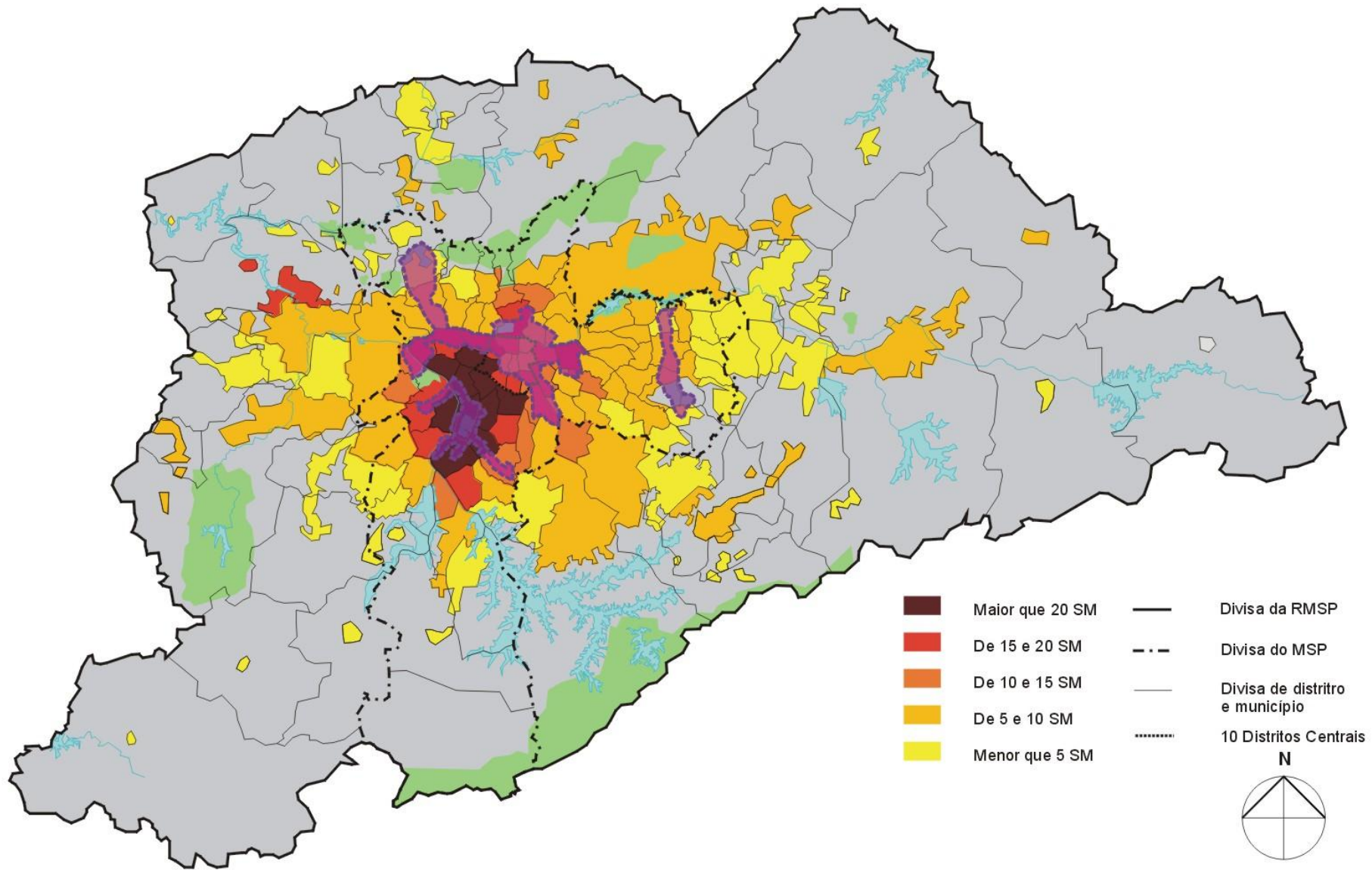
### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

**Quadro resumo da movimentação das Operações Urbanas em julho de 31/08/2014.**

	OUAB	OUC	OUCAE	OUCFL	Total	%
<b>ENTRADAS</b>	<b>R\$ 663.036.205,91</b>	<b>R\$ 46.737.315,85</b>	<b>R\$ 3.565.723.896,96</b>	<b>R\$ 2.005.613.916,58</b>	<b>R\$ 6.281.111.335,30</b>	<b>100%</b>
Leilão de CEPAC	-	-	R\$ 2.891.275.029,00	R\$ 1.047.908.464,18	R\$ 3.939.183.493,18	63%
Outorga Onerosa	R\$ 545.269.386,24	R\$ 29.095.143,38	-	R\$ 465.321.920,86	R\$ 1.039.686.450,48	17%
Receita Financeira Líquida	R\$ 117.766.819,67	R\$ 17.642.172,47	R\$ 619.418.048,10	R\$ 347.372.084,07	R\$ 1.102.199.124,31	18%
CEPAC - Colocação Privada	-	-	R\$ 55.030.819,86	R\$ 140.971.609,42	R\$ 196.002.429,28	3%
Outras Entradas	-	-	-	R\$ 4.039.838,05	R\$ 4.039.838,05	0%
Transferência de Potencial Construtivo	-	R\$ 118.258,87	-	-	R\$ 118.258,87	0%
<b>PERCENTUAL</b>	<b>11%</b>	<b>1%</b>	<b>57%</b>	<b>32%</b>	<b>100%</b>	
<b>SAÍDAS</b>	<b>R\$ 84.898.847,17</b>	<b>R\$ 8.282.463,94</b>	<b>R\$ 1.794.960.959,21</b>	<b>R\$ 1.535.454.182,13</b>	<b>R\$ 3.423.596.452,45</b>	<b>100%</b>
Obras e Serviços	R\$ 48.312.683,28	R\$ 3.064.791,63	R\$ 514.078.103,56	R\$ 892.179.015,11	R\$ 1.457.634.593,58	43%
Habitação de Interesse Social	-	-	R\$ 164.168.763,31	R\$ 235.818.047,15	R\$ 399.986.810,46	12%
Transporte Coletiva Metrô	-	-	R\$ 358.251.614,74	R\$ 120.500.000,00	R\$ 478.751.614,74	14%
Desapropriação	R\$ 4.656.705,58	R\$ 4.017.192,93	R\$ 465.181.037,89	R\$ 185.519.012,98	R\$ 659.373.949,38	19%
Taxa de Administração	R\$ 31.719.137,12	R\$ 1.061.971,97	R\$ 103.400.311,29	R\$ 87.060.272,15	R\$ 223.241.692,53	7%
Desapropriação - HIS	-	-	R\$ 166.915.581,03	R\$ 8.423.401,92	R\$ 175.338.982,95	5%
Outros	R\$ 210.321,19	R\$ 138.507,41	R\$ 22.965.547,39	R\$ 5.954.432,82	R\$ 29.268.808,81	1%
<b>SALDO FINAL</b>	<b>R\$ 578.137.358,74</b>	<b>R\$ 38.454.851,91</b>	<b>R\$ 1.770.762.937,75</b>	<b>R\$ 470.159.734,45</b>	<b>R\$ 2.857.514.882,85</b>	
<b>REALIZADO</b>	<b>13%</b>	<b>18%</b>	<b>50%</b>	<b>77%</b>	<b>55%</b>	

26%

Novo PDE definiu  $\geq 25\%$  HIS



Concentração de investimentos em 2% do território.

No mesmo período a OODC arrecadaram R\$ 1,6 bilhões para investir nos outros 98% → 232 vezes mais R\$/m<sup>2</sup>

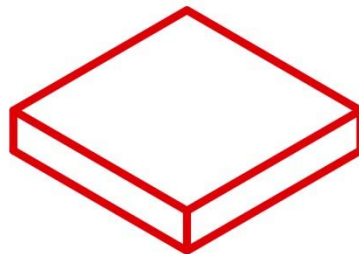


# Outorga Onerosa do Direito de Construir

- Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.
- § 1o Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.
- § 2o O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.
- § 3o O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1

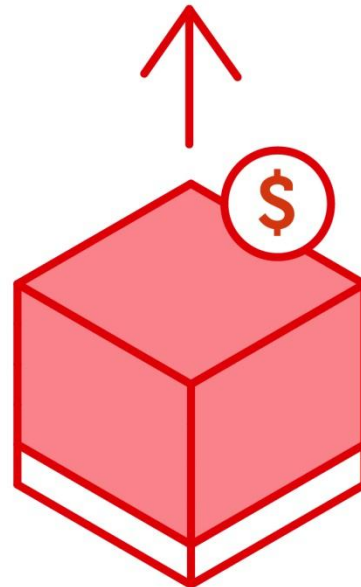
**PARA TODA CIDADE**



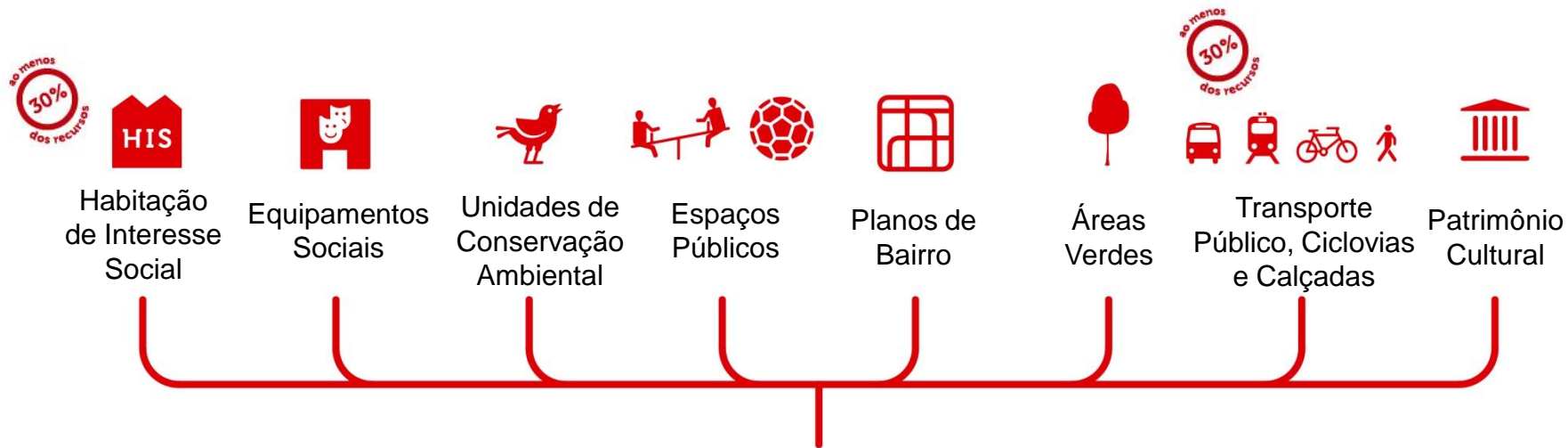


# FUNDURB

Fundo de Desenvolvimento Urbano

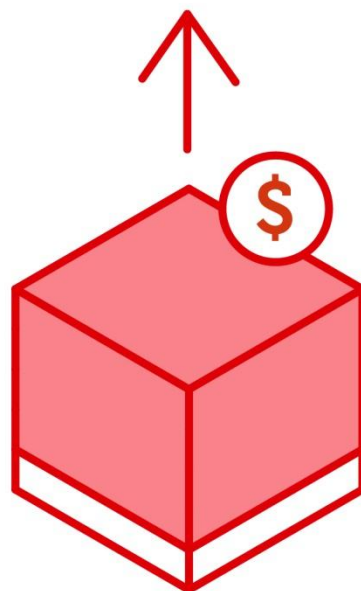


Potencial Construtivo Adicional  
Outorga Onerosa



# FUNDURB

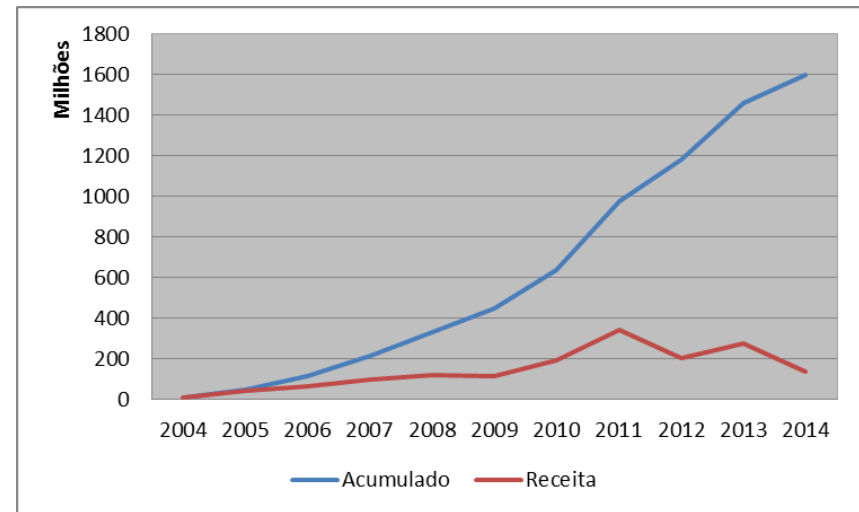
Fundo de Desenvolvimento Urbano



Potencial Construtivo Adicional  
Outorga Onerosa



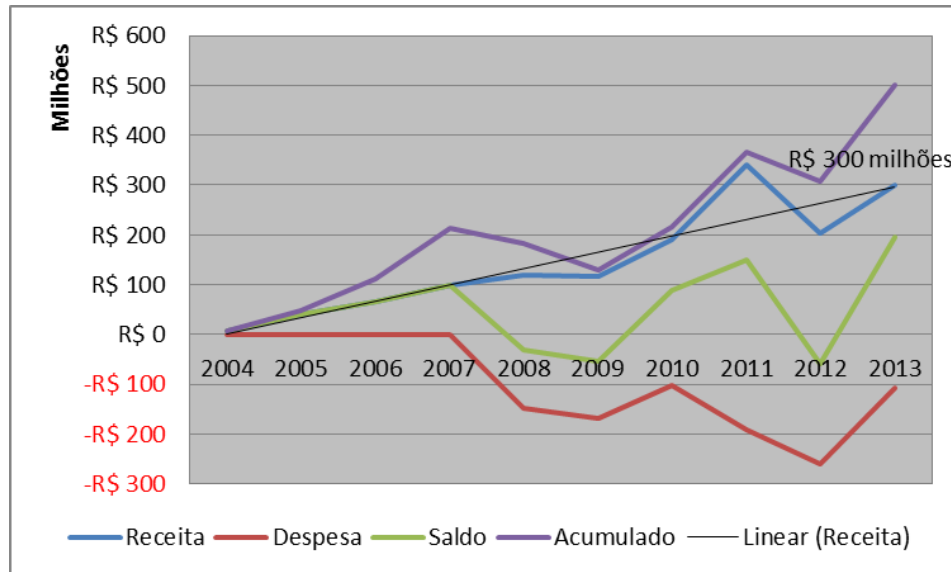
- Na cidade de São Paulo, entre 2004 e janeiro de 2014, o valor arrecadado com as contrapartidas da OODC chegou a R\$ 1,7 bilhões, correspondendo a uma área adicional de 5,2 milhões de metros quadrados (média de valor de R\$ 316,63/m<sup>2</sup>).
- Com a adoção do Cab igual a um para cidade toda, e a revisão do valor do terreno para efeito de cálculo da OODC, e expectativa é arrecadar R\$ 450 milhões por ano.



# Seminário Novo Plano Diretor Estratégico: reflexões críticas

## Prefeitura de Campinas

### Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



**Tabela: Despesas do FUNDURB por secretaria**

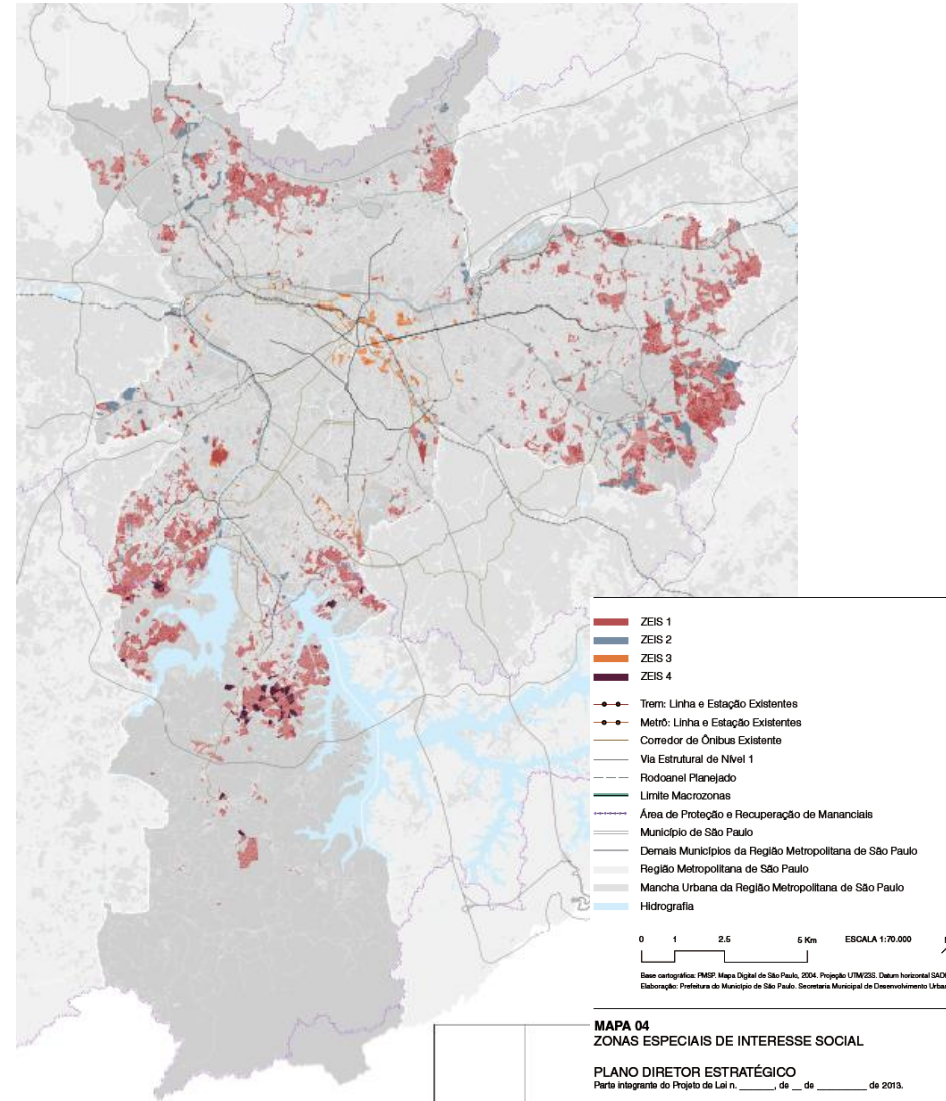
	2008	2009	2010	2011	2012	Acumulado
SMSP	6,5%	0,9%	2,4%	5,8%	9,4%	5%
SMC	4,3%	4,2%	38,7%	23,0%	17,7%	15%
SMDU	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
SEHAB	20,5%	30,3%	25,6%	27,3%	20,9%	22%
<b>SIURB</b>	<b>40,0%</b>	<b>33,4%</b>	<b>8,3%</b>	<b>19,7%</b>	<b>37,0%</b>	<b>27%</b>
SMT	13,1%	8,2%	1,6%	6,1%	6,0%	6%
SVMA	15,6%	23,0%	23,3%	18,1%	9,1%	15%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Autor: Nobre. Fonte: PMSP/SF em <http://rsv.prefeitura.sp.gov.br/>



## As ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

- As ZEIS destinadas à promoção e recuperação de moradia digna para a população da baixa renda
- O Novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo estabelece 5 tipos de ZEIS:
  - I. ZEIS 1 – favelas, loteamentos irregulares e assentamentos habitacionais populares → promover a regularização fundiária e urbanística e recuperação ambiental;
  - II. ZEIS 2 – glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização → produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;
  - III. ZEIS 3 – ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões centrais → promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;
  - IV. ZEIS 4 – glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e situadas na Área de Proteção aos Mananciais → reassentamento de famílias da proximidade resultante de plano de urbanização de áreas de risco e de preservação permanente;
  - V. ZEIS 5 – lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados → produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.



## Outros instrumentos propostos no novo PDE

- Consórcio Imobiliário
- Direito de Preempção
- Arrecadação de Bens Abandonados
- Cota de Solidariedade
- Da Transferência do Direito de Construir
- Áreas de Intervenção Urbana
- Áreas de Estruturação Local
- Projetos de Intervenção Urbana
- Concessão Urbanística
- Instrumentos de Regularização Fundiária
  - concessão do direito real de uso; a
  - concessão de uso especial para fins de moradia;
  - a usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo;
  - a demarcação urbanística;
  - a legitimação de posse;
  - a assistência técnica, jurídica e social gratuita.
- Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural
  - tombamento;
  - inventário do patrimônio cultural;
  - registro das áreas de proteção cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem;
  - registro do patrimônio imaterial;
  - chancela da paisagem cultural;
  - Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município – LECAM.

# Referências:

- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 5 out. 1988, Anexo.
- \_\_\_\_\_. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jul. 2001, v. 1, p. 1
- MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Editora Vozes, 2001.
- NOBRE, E. A. C. Quem ganha e quem perde com os grandes projetos urbanos? Avaliação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. **Cadernos IPPUR**, v. 23, n. 1, p. 203-291, jan./jul. 2009.
- SAMORA, P.; HIRATA, M. 2013. Habitação social e requalificação de áreas centrais após dez anos das ZEIS 3 de São Paulo. In: ANPUR **Desenvolvimento, Planejamento e Governança: Anais do XV ENANPUR**. Recife: ANPUR: UFPE, 2013.
- SANTOS, O.; MONTANDON, D. **Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles: IPPUR/UF RJ, 2011.
- SÃO PAULO (Cidade). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. **Diário Oficial da Cidade de São Paulo**, São Paulo, 1º Ago. 2014. Suplemento, 1-352.
- ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.
- VILLAÇA, F. **As ilusões do plano diretor**. São Paulo: S.N., 2005.



Obrigado pela atenção  
[eacnobre@usp.br](mailto:eacnobre@usp.br)