

Plano Diretor Estratégico Revisão Intermediária

Etapa 2: Propostas

Reunião com Conselho Municipal
de Habitação (CMH)

revisão
**Plano
Diretor
SP**



CIDADE DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO



Estrutura da Apresentação

1. PDE: Revisão Intermediária e Estratégias
2. Resultados da Etapa 1 – Sistematização
3. Escopo da Revisão
4. Problemáticas e Estudos Técnicos





Publicação do Relatório de Monitoramento (Etapa Prévia)

2021

Abr/2022

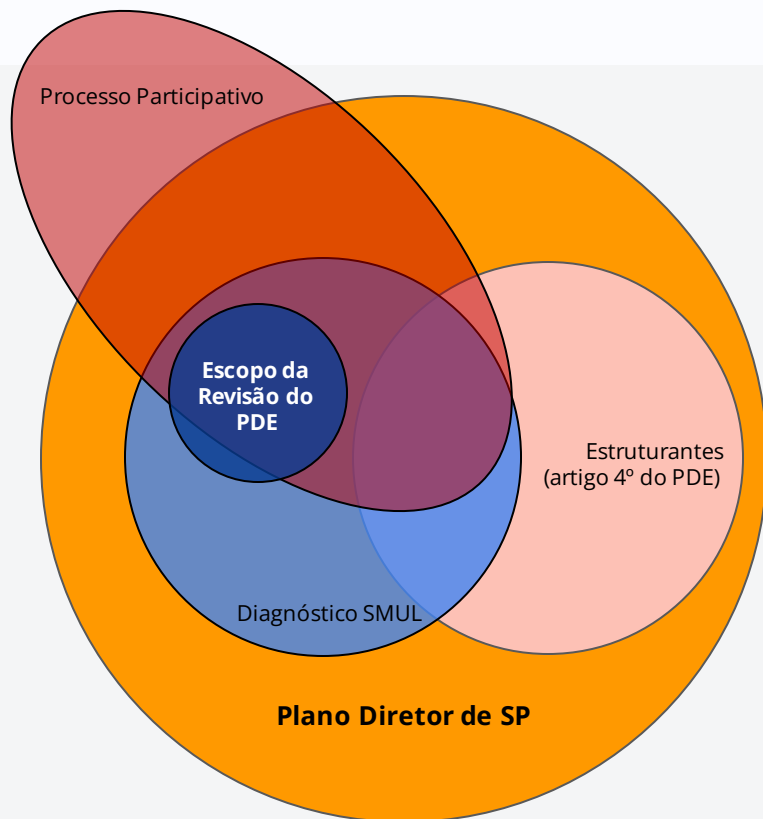
Publicação do Diagnóstico de Aplicação e Início Etapa 1 de Revisão

Publicação do Escopo da Revisão e Início da Etapa 2 de Revisão: Recebimento de propostas

Set/2022

Nov/2022

Previsão da Publicação da Minuta e Início da Etapa 3



Estamos em um momento de Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE) 2014-2029, ou seja, olhar para a aplicação do Plano no município, entender suas limitações e problemáticas e ajustá-lo para os anos seguintes.

O PDE contém elementos estruturantes da Política Urbana, que devem ser preservados até 2029 conforme seu art. 4º. Os demais elementos do plano tem caráter instrumental, para o alcance dos objetivos da política, e podem receber ajustes e aprimoramentos.

O escopo da revisão do PDE (Lei 16.050/2014) abrange matérias nele contidas, em princípio instrumentais (ou "não estruturantes"), abrangidas tanto pelas contribuições do processo participativo quanto pelo Diagnóstico de SMUL.

Para introduzir a revisão do PDE para esta reunião, a seguir são trazidas as estratégias relacionadas diretamente com os temas tratados.



Socializar os ganhos de produção da cidade

Assegurar o direito à moradia digna para quem precisa

Melhorar a mobilidade urbana

Qualificar a vida urbana nos bairros

Reorganizar as dinâmicas metropolitanas

Orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público

Promover o desenvolvimento econômico da cidade

Incorporar a agenda ambiental no desenvolvimento da cidade

Preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais

Fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade



Habitação de Interesse Social

Socializar os ganhos de produção da cidade

- Combater a terra ociosa que não cumpre a função social
- Arrecadar imóveis abandonados e dar destinação social
- Implementar a cota de solidariedade
- Aplicar a outorga onerosa sobre o valor de mercado, com atualização anual

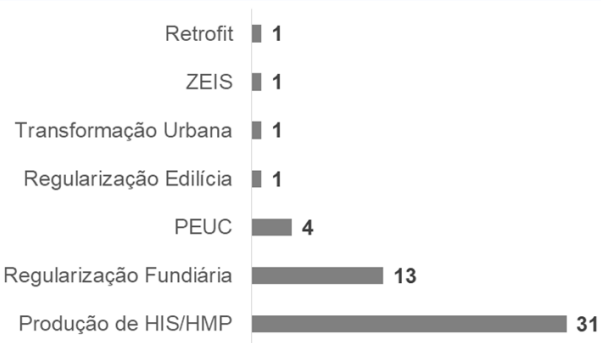
Assegurar o direito à moradia digna para quem precisa

- Implementar a política habitacional
- Reduzir o déficit habitacional com a duplicação da área demarcada como ZEIS para produção de moradia popular
- Priorizar a população com renda de até 3 salários mínimos
- Promover a regularização fundiária dos assentamentos precários
- Garantir fontes de recursos permanentes
- Definir diretrizes para o plano municipal de habitação - PMH



Habitação de Interesse Social

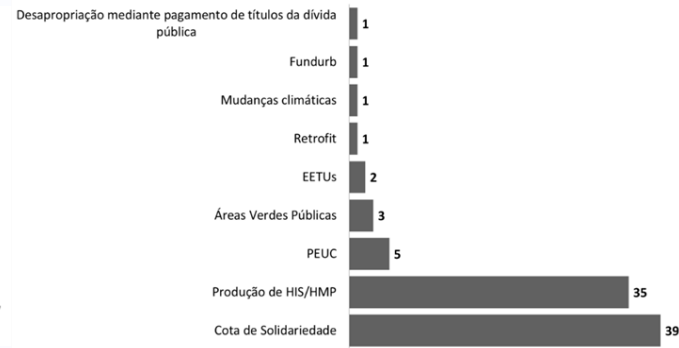
Oficina



Audiência



Participe +





Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

- Ampliação da aplicação nas áreas mais bem servidas de infraestrutura e equipamentos
- Utilização de imóveis ociosos para fins de moradia
- Destinação dos imóveis notificados

Produção de HIS/HMP e Cota de Solidariedade

- Gargalos da produção de HIS 1 e sua localização
- Financiamento da produção de habitação e sua localização
- Produção habitacional nos eixos e faixas de renda atingidas
- Ajustes nos parâmetros, diretrizes e contrapartidas da Cota de Solidariedade



ZEIS e Regularização Fundiária

- Produção habitacional em ZEIS (parâmetros, incentivos, instrumentos)
- Proporção de HIS 1 e 2 nas áreas de ZEIS
- Demarcação de áreas de ZEIS e ajustes nas categorias
- Fortalecimento dos Conselhos Gestores de ZEIS
- Regularização fundiária e destinação de recursos do Fundurb



Habitação Social

- ZEIS: Conceitos e Classificação, Regras Aplicáveis, Disciplina de Uso e Ocupação do Solo
- Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade: Âmbito de Aplicação, Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública, Consórcio Imobiliário, Arrecadação de Bens Abandonados
- Cota de Solidariedade
- Instrumentos de Regularização Fundiária
- Ações Prioritárias na Habitação Social
- Ações Prioritárias nas Áreas de Risco



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

- **Avaliar a necessidade de melhor articulação entre o PEUC e os demais instrumentos indutores da função social da propriedade**

Diagnosticou-se a importância da proposição de meios para induzir o reaproveitamento dos imóveis notificados não utilizados, ou uma melhor articulação entre o PEUC e os demais instrumentos do PDE.

- Processo Participativo indicou a necessidade de mecanismos que viabilizem **retrofit em imóveis vazios e/ou deteriorados** e formas de efetivar a atribuição de uso a imóveis e terrenos vazios.
- **Análise da necessidade de um plano estratégico de gestão e destinação dos imóveis ociosos**
Verificar a necessidade de elaboração de um plano estratégico de gestão e destinação dos imóveis, indicando locais para aplicação do PEUC e destinação dos imóveis com foco nos imóveis que são de interesse do poder público.



HIS e HMP

- **Discutir a disciplina de Empreendimentos EHIS e EHMP**, considerando a inexistência de **distinção entre as faixas de HIS 1 e 2 na legislação sobre EHIS**, levando em consideração que esse tipo de empreendimento não licenciou HIS 1

Origem das Contribuições

Contribuições da Etapa 01 de Revisão Intermediária do PDE e Trabalho Intersetorial/Intersecretarial

- Discutir a modulação da isenção de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) em Empreendimentos de EHIS e EHMP

Intersetorial/Intersecretarial

Artigos da Subseção IV do Capítulo II



HIS e HMP

- Discutir a majoração do CA para Empreendimento EZEIS em ZEIS 2, 3 e 5 que estão integralmente na área de influência de transporte público, observando que, atualmente, os EHIS licenciados em EETU têm potencial construtivo maior do que EZEIS (previsão feita no Quadro 2 e 2A do PDE)

Origem das Contribuições

Diagnóstico de Aplicação do PDE e Trabalho Intersetorial/Intersecretarial



HIS e HMP

Verificar a necessidade de aprimoramento do controle e monitoramento da destinação das unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP):

- Avaliar se o controle e o monitoramento deve abranger as categorias HIS1, HIS2 e HMP; os empreendimentos localizados dentro e fora de ZEIS; e os empreendimentos que sejam de iniciativa de qualquer promotor – agentes privados, entidades ou cooperativas habitacionais e agentes públicos.

Origem das Contribuições

Diagnóstico de Aplicação do PDE

**Contribuições da Etapa 01 de
Revisão Intermediária do PDE**

Trabalho Intersetorial/Intersecretarial



Regularização fundiária

Integrar o novo marco legal da Regularização Fundiária à política de desenvolvimento territorial:

- Avaliar a possibilidade de se prever a **regularização fundiária em qualquer Macroárea da cidade.**
- Verificar a necessidade do PDE recepcionar os **instrumentos previstos pela Lei Federal 13.465/2017 e Lei Municipal 17.734/2022.**
- Avaliar a necessidade de se **vetar a ação de regularização fundiária sem que a eventual situação de risco esteja sanada.**
- Avaliar a possibilidade de **dispensa da elaboração do Plano de Urbanização de ZEIS 1** quando a intervenção em assentamento precário demandar apenas a regularização jurídica da posse ou propriedade.
- Avaliar a necessidade de se estabelecer diretrizes à **transferência de propriedade de área pública - inclusive à sua alienação** - quando este procedimento estiver previsto no âmbito dos processos de regularização fundiária de assentamentos precários.



Cota de Solidariedade

Verificar a necessidade de aprimorar as diretrizes e contrapartidas do instrumento, considerando:

- Discutir a possível **diminuição da linha de corte para adesão à Cota de Solidariedade** e a Área Construída Computável viável para essa diminuição;
- Discutir uma definição de proporção mínima, ou criação de incentivos para a produção de HIS 1;
- Discutir a definição de **distância máxima entre a localização do empreendimento que aderiu à CS** e a localização de doação do terreno ou produção de HIS
- Discutir o aprimoramento da modalidade de depósito de percentual do valor de terreno ao Fundurb, considerando a adesão da maioria dos empreendimentos a esta modalidade e que os valores depositados no fundo corresponderem a um número baixo de UHs



Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

- Avaliar em que medida, e de qual forma, as diretrizes estabelecidas no PDE para as ZEIS 1 e 3 devam ser aplicadas em perímetros de assentamentos precários onde há previsão de intervenção, mas que não estejam demarcados como ZEIS, **permitindo que os PU-ZEIS 3 e PI-ZEIS 1 possam incluir outras zonas ocupadas por população de baixa renda.**
- Verificar a possibilidade na **padronização dos procedimentos dos planos de urbanização de ZEIS**, a fim de garantir tratamento isonômico às famílias de assentamentos precários
- Avaliar a necessidade de **prever regulamentação para a instauração dos CGZEIS**, por meio de decreto, e analisar se a **determinação das intervenções para as quais se deve constituir os CGZEIS** da margem a interpretações distintas quanto ao contexto em que a formação desses conselhos é fundamental.



Venha contribuir! Processo Participativo

O envolvimento da sociedade neste processo de revisão é essencial. Consulte a agenda de participação da etapa 2 de revisão intermediária e faça sua proposta de revisão através de meios digitais pela plataforma [planodiretorsp](https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/) ou fisicamente pelas subprefeituras.

Acesse pelo link ou pelo QRcode ao lado:
<https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/>

Participe até 24 de outubro de 2022



revisão
**Plano
Diretor
SP**
2021-2022



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

revisão
**Plano
Diretor
SP**
2021-2022



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**Agradecemos
a atenção!**

SMUL/Planurb
Outubro de 2022

