

Nota da Reunião de 25 de abril de 2013

Tema debatido:

Plano Diretor Estratégico de São Paulo e o setor de Real Estate

A reunião foi estruturada sobre duas apresentações: a primeira, preparada pelo Prof. Alex Abiko e Arq. Roberto Aflalo Filho, focou os aspectos gerais dos planos diretores e sua relação com a ordenação do território municipal. A segunda apresentação foi feita pelos Arq. Gustavo Partezani Rodrigues, Diretor de Desenvolvimento da São Paulo Urbanismo e Arq. Marcelo Ignatios, assessor daquele órgão da Prefeitura de São Paulo e versou sobre as perspectivas decorrentes da nova gestão do governo municipal. O tema, como explicado pelos expositores, é bastante complexo e esta reunião não seria suficiente para abordar todos os aspectos relacionados com o Plano Diretor; desta forma procurou-se enfatizar as principais questões envolvendo o setor do Real Estate.

Debateu-se sobre o papel fundamental do Plano Diretor na estruturação das políticas de desenvolvimento e bem estar dos habitantes das cidades brasileiras e como ordenador das funções sociais da cidade, conforme expresso na Constituição Federal.

Foi explicitado que, segundo a Constituição Federal, “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.”

Também foi destacado o papel do Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da CF de 1988. O Estatuto da Cidade remete ao Plano Diretor a função de ser um dos principais instrumentos do planejamento municipal. De fato, cabe ao Plano Diretor ordenar as políticas de desenvolvimento que orientarão a regulamentação de leis específicas voltadas para:

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (artigo 5º);
- Direito de Preempção (artigo 25º);
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (artigos 28º e 29º);
- Operações Urbanas Consorciadas (artigo 32º);
- Transferência do Direito de Construir (artigo 35º).

Também foi esclarecido que o Estatuto da Cidade dedica ao Plano Diretor todo o

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 25 de abril de 2013

2

Capítulo III – artigos 39 a 42, onde, entre outras regulações, determina que o Plano Diretor deva ser revisto, pelo menos, a cada dez anos.

Foi exposto que o Plano Diretor orienta as leis orçamentárias municipais: Planos Plurianuais, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual. O Plano Diretor também orienta as leis urbanísticas: Planos Regionais das Subprefeituras, Lei do Zoneamento, Leis das Operações Urbanas. É, portanto, a principal ferramenta de planejamento do desenvolvimento das cidades.

Os diálogos também se referiram ao fato de que o atual Plano Diretor do Município de São Paulo já ultrapassou sua data de revisão, pois foi publicado através da Lei 13.430 de 13 de Setembro de 2002. Foi reportado que a gestão passada enviou à Câmara uma revisão do Plano Diretor, através do Projeto de Lei 671/2007. Segundo o Secretário de Desenvolvimento Urbano desta gestão passada, esse PL incorporava algumas novas questões, sendo as mais importantes:

1-Política Ambiental, envolvendo principalmente os aspectos relacionados com:

- Mudanças climáticas;
- Conservação da biodiversidade;
- Serviços ambientais (pagamento/compensação por serviços ambientais);
- Plano Municipal de Saneamento Ambiental (concessão para a Sabesp) – Lei 14.934/2009.

2 - Política de Transportes e Mobilidade Urbana, com destaque para o transporte de carga no âmbito metropolitano

3. - Política de Habitação, envolvendo principalmente o PMH - Plano Municipal de Habitação / PL 509/2011 e o Habisp

4 - Instrumentos de Política Urbana, com o aperfeiçoamento das OUC (Operações Urbanas Consorciadas), obrigatoriedade de apresentação de EIVs (Estudos de Impactos de Vizinhança), ampliação das AIU (Áreas de Intervenção Urbana), – requalificação urbana, implantação de projetos habitacionais e equipamentos urbanos e preservação e recuperação ambiental e implantação de Parque Tecnológico.

Foi salientado que, embora o PL de 2007 tenha sido descartado pela atual gestão por razões relacionadas com a insuficiente participação da sociedade civil, tais pontos são importantes para compor a pauta de discussões na elaboração da nova revisão do Plano Diretor ora em curso.

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 25 de abril de 2013

3

O Arq.Gustavo Partezani Rodrigues, representando o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, explicou o papel da São Paulo Urbanismo, como sucessora da EMURB. Explicou que “entende o Plano Diretor como, de fato, uma oportunidade de iniciar o diálogo com a sociedade, para entender os rumos dessa nova cidade. A gente chama isso, não só de revisão do Plano Diretor, mas, sim, de revisão dos marcos regulatórios da cidade”.

Defendeu que se deve adotar um pensamento transversal onde o Plano Diretor deve estar integrado com a Lei de Zoneamento e com o Código de Obras. Informou que a Secretaria está fazendo uma avaliação dos últimos 10 anos e que a transversalidade dos marcos regulatórios é essencial. Ressaltou a necessidade de uma harmonização integradora entre o Plano Diretor, o Zoneamento e o Código de Obras. Afirmou que, além disso, é preciso ter em perspectiva as novas tecnologias da construção e a necessidade que a cidade tem de dar suporte a novos negócios e a um desenvolvimento econômico justo e equilibrado do ponto de vista social e sustentável do ponto de vista ambiental e urbano.

O diretor da SP Urbanismo também informou que a Prefeitura do Município de São Paulo está revendo os instrumentos de planejamento urbano para organizar melhor os espaços da cidade, sendo que a revisão do Plano Diretor Estratégico vem em primeiro lugar, porque é o principal instrumento para o planejamento da cidade.

Informou que está em execução uma Agenda do Plano Diretor com apresentações e debates sobre as temáticas afetas ao plano diretor. Reforçou que as discussões são públicas com ampla participação da sociedade e de todas as pessoas que quiserem e se interessarem em participar.

Esclareceu que a revisão foi dividida em 4 (quatro) etapas:

- avaliação temática participativa,
- oficinas públicas para levantamento de propostas e contribuições,
- sistematização das propostas e contribuições recebidas e devolutiva e
- discussões públicas da minuta do Projeto de Lei.

Esclareceu também que, em todas as etapas, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano fará análises e depuração dos dados.

O diretor da SP Urbanismo afirmou em sua exposição que há uma ideia corrente de que São Paulo deixou de ser uma cidade industrial para ser uma cidade voltada para serviços, mas afirma que isso não é totalmente verdade – o setor industrial ainda se

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 25 de abril de 2013

4

mantém na cidade, principalmente na orla das linhas férreas. Segundo sua apresentação, é preciso resguardar espaços e empregos industriais no município. Para tanto é preciso manter áreas destinadas ao uso industrial. Ele afirmou que é importante que se tenha em mente que a dinâmica territorial tem sofrido grandes alterações e hoje a macro-metrópole é o espaço onde acontecem as principais dinâmicas socioeconômicas do estado de São Paulo.

A nova revisão do Plano Diretor deve ter a preocupação de não perder territórios produtivos – caso da Água Branca e outros, onde as indústrias cederam áreas para o setor de serviços. Isso causou uma expulsão dos empregos industriais para outras regiões ou simplesmente sua extinção.

O Arq. Gustavo reforçou a necessidade de um pacto participativo com a sociedade civil organizada para que o Plano Diretor seja o produto de um trabalho coletivo e agregador. Reforçou a premissa de que o Plano Diretor é um plano da sociedade e não de um partido.

Questionado pelo grupo sobre a validade dos prazos das regras de zoneamento atuais e se haverá congelamento dessas áreas, o Arq. Gustavo informou que as leis das Operações Urbanas são anteriores ao Estatuto da Cidade e que a São Paulo Urbanismo tem orientado os interessados que, por enquanto, as regras seguem sem alteração. As regras atuais continuam para não haver interrupções ou paralisações.

Outra questão levantada relacionou-se com uma possível contradição entre o adensamento promovido pelas Operações Urbanas e a intenção de uma maior descentralização de ofertas de empregos para diminuir os movimentos pendulares que congestionam os sistemas de transporte urbano.

Foram feitas considerações de que as Operações Urbanas devem ser objeto de maiores análises e que, independentemente de qualquer situação, os bairros tem que ser melhorados. Há uma necessidade de se revisar os perímetros das novas Operações Urbanas como a Vila Leopoldina, Carandiru, entre outros. Ressaltou-se que o Plano Diretor tem que se ater a essas questões e não pode existir uma desagregação entre o zoneamento e o plano.

O comitê alertou que as Operações Urbanas constituem-se em forte elemento indutor de transformações das dinâmicas urbanas e que, se a área de uma Operação Urbana for muito extensa, o zoneamento planejado perde sua função, o que pode causar desequilíbrios na cidade. Argumentou-se que uma das funções do Plano Diretor é justamente a de promover uma situação equilibrada, tanto sob o aspecto espacial quanto do social e do ambiental.

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 25 de abril de 2013

5

As discussões ressaltaram que o Plano Diretor não pode ser confundido com um projeto. O caráter mais generalista do Plano Diretor define diretrizes para futuros projetos. O Plano Diretor tem o papel de direcionar o desenvolvimento da cidade. Os projetos urbanísticos específicos e as Operações Urbanas, sequencialmente, irão focar nas particularidades do território.

Questionado sobre se as restrições ao adensamento não estariam expulsando, cada vez mais, as pessoas economicamente menos favorecidas, o diretor da SP Urbanismo lembrou que o dilema entre densificação e mobilidade tem que ser pauta de discussões, uma vez que o sistema viário e o transporte de massa já estão esgotados. A cidade tem que resolver urgentemente essas questões. Segundo ele, já existem dados indicando que cerca de 80% das empresas de pequeno porte estão localizadas perto da casa do dono da empresa e a motivação para este fato seria a mobilidade.

Outro ponto levantado referiu-se sobre a questão do espraiamento da urbanização. Qual a causa? Somente o valor da terra? A definição do coeficiente 4 para a cidade não tem um papel determinante para induzir o espraiamento? Foi lembrado pelo comitê que a elaboração desagregada das leis e ordenamento cria situações de inadequação do uso e ocupação do solo. O coeficiente 4 foi criado na gestão do Prefeito Setúbal, sem fundamento técnico, baseando-se exclusivamente no conceito de que havia a necessidade de "espalhar" a cidade, considerando que anteriormente, esse coeficiente era 6..

As discussões versaram também sobre uma situação que ainda não está muito clara e que deverá ser objeto das análises do novo PD que é a questão da verticalização e adensamentos. Segundo o diretor da SP Urbanismo, deve-se buscar prioritariamente o adensamento junto aos eixos estruturadores, porém sem esquecer que alguns eixos já estão saturados. Tome-se como exemplo a linha 4 do Metrô. Enquanto a linha 5 não estiver pronta, a linha 4 estará saturada. A resolução do adensamento e verticalização não é simples e envolve outras instâncias de governo.

O diretor da SP Urbanismo apresentou os princípios orientadores do PD que são:

- função social da cidade;
- função social da propriedade urbana;
- direito à cidade;
- gestão democrática;
- equidade social e territorial.

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 25 de abril de 2013

6

Outro ponto discutido foi a questão do retrofit de edifícios antigos. Cada vez mais nos deparamos com a necessidade da reforma de edifícios antigos, principalmente na área central da cidade. O retrofit é uma alternativa interessante, pois permite uma alternativa mais econômica de ocupação de edifícios já sem condições de abrigar usos de serviço ou habitacionais no centro de São Paulo. Isso estaria em total acordo com a política de ocupação das áreas mais centrais, que contam com infraestrutura adequada e ajudaria no processo de revitalização de áreas centrais do município. No entanto, os índices urbanísticos e outras exigências que são adequadas aos novos edifícios não podem ser aplicados integralmente em construções antigas. Não há conciliação possível e isso impede o retrofit e, conseqüentemente, a oferta de imóveis mais econômicos.

Na finalização, o diretor da SP Urbanismo reforçou a necessidade de interlocução com a sociedade civil e todos os agentes que participam da dinâmica urbana de São Paulo e convidou os membros do Comitê de Mercado a participarem da agenda de revisão do Plano Diretor:

1ª etapa: Revisão do Plano Diretor Estratégico (2013)

2ª etapa: Planos Regionais, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (2014)

3ª etapa Código de Obras e Edificações e Leis Específicas (2015)

Os membros do Comitê de Mercado agradeceram aos convidados e, aproveitando o ensejo, ofereceram a Escola Politécnica como um canal para discussões sobre a revisão do Plano Diretor e de seus instrumentos de ordenamento urbano.

São membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli: Alessandro Olzon Vedrossi, Alex Kenya Abiko, Carlos Terepins, Cláudio Bruni, Cláudio Tavares de Alencar, Daniel Citron, Eliane Monetti, Eric Cozza, Fernando Bontorim Amato, João da Rocha Lima Jr., José Roberto Machado, José Romeu Ferraz Neto, Marcelo Vespoli Takaoka, Mario Rocha Neto, Pedro Cortez, Roberto Aflalo Filho, Roberto Sampaio, Sérgio Alfredo Rosa da Silva, e Walter Luiz Teixeira, sendo esta Nota firmada por: todos os seus membros, resultado da sessão secretariada por Mario Barreiros, que se encarregou de consolidar, na redação desta Nota, o tema tal como foi debatido.