

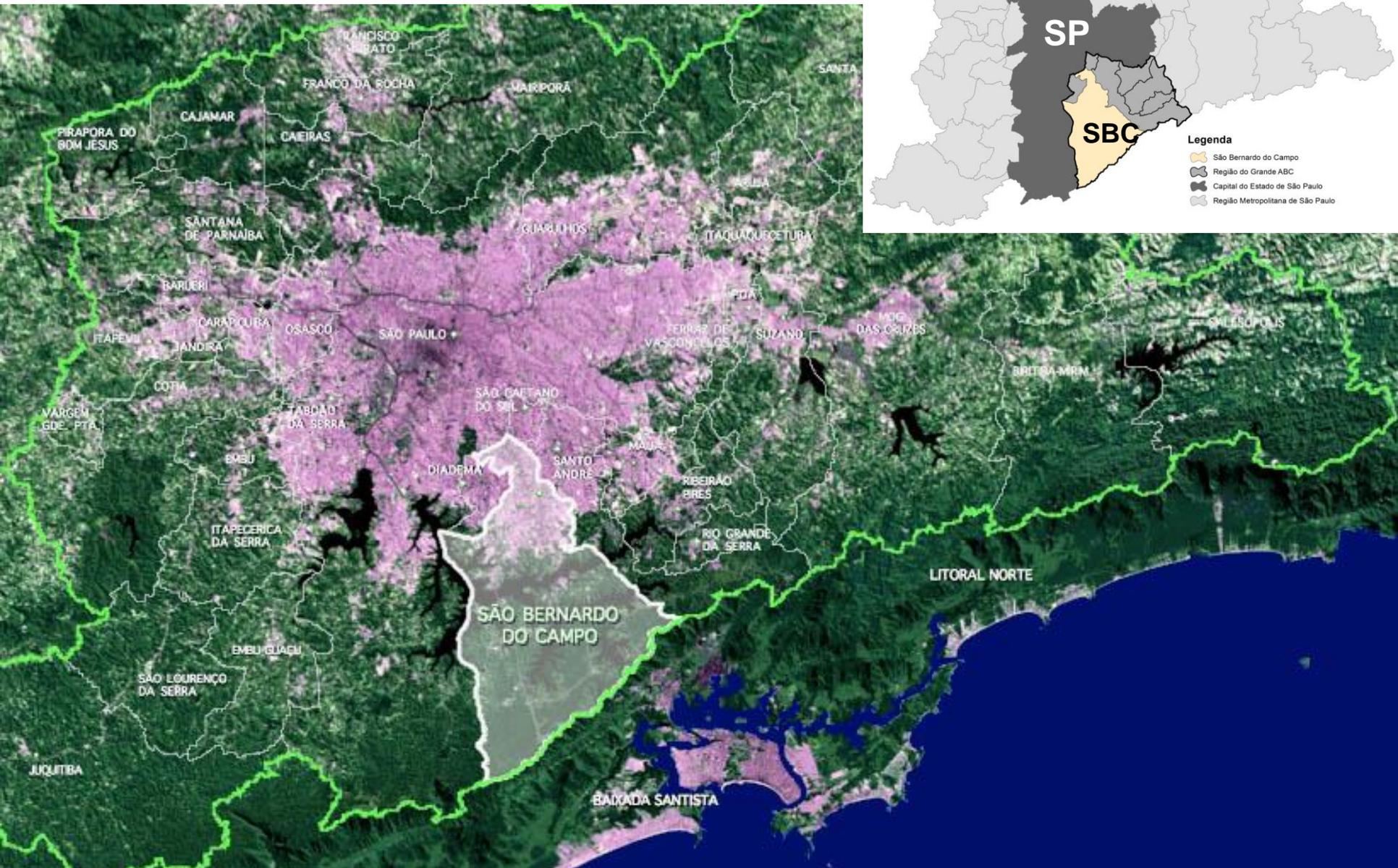
Plano Diretor



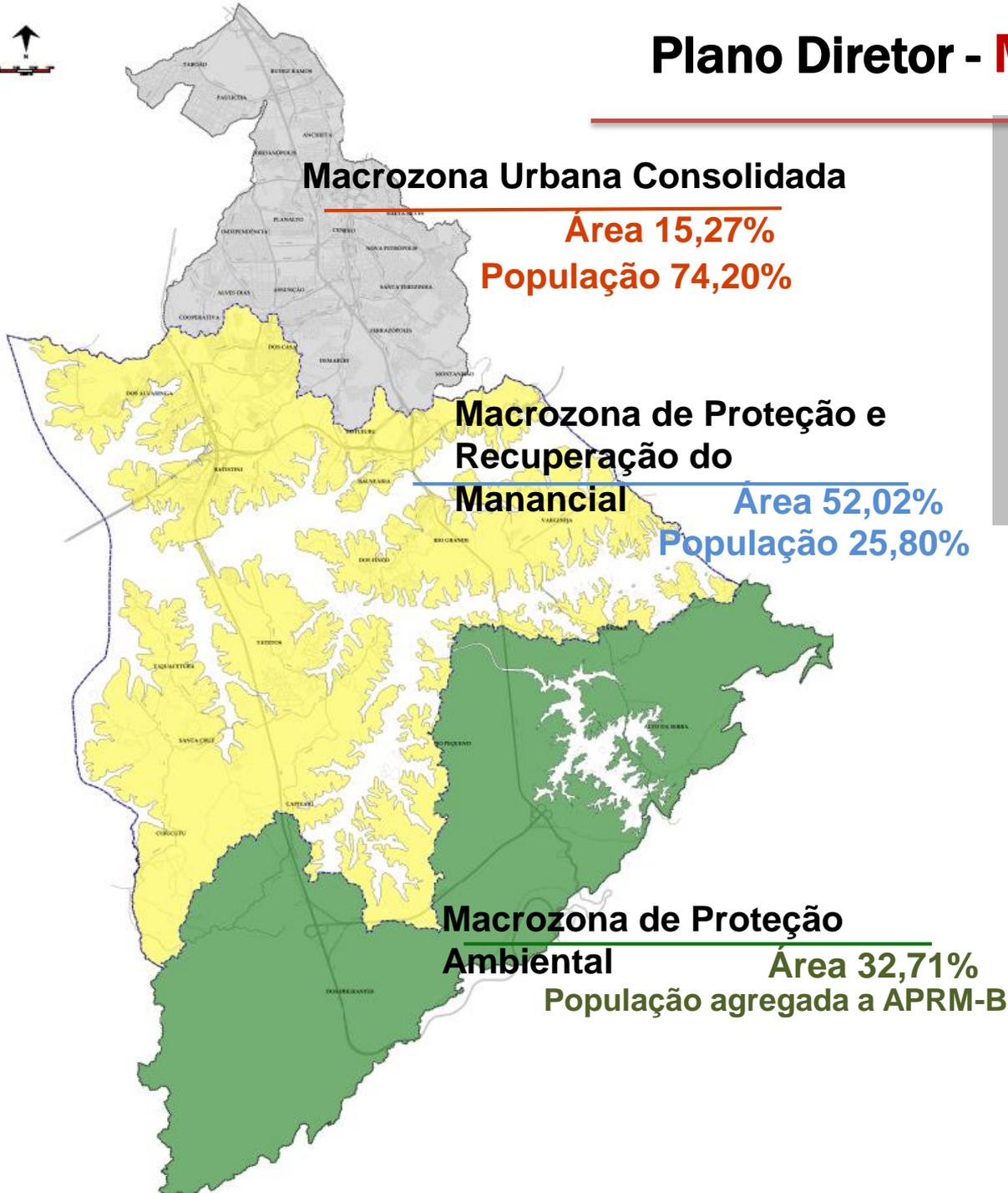
SÃO BERNARDO DO CAMPO
GOVERNO DA INCLUSÃO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO



Plano Diretor - Macrozoneamento



Território e População

408 km²

População estimativa 2013:
805.985 pessoas

Densidade: 1.972 hab/km²

Mapa 1 - Macrozoneamento

-  MUC - Macrozona Urbana Consolidada
-  MPRM - Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial
-  MPA - Macrozona de Proteção Ambiental

-  Arruamento
-  Limite Municipal
-  Limite APRM



Via Anchieta



Rodovia dos Imigrantes



O município cortado e estruturado por Rodovias



Rodoanel – trecho Sul

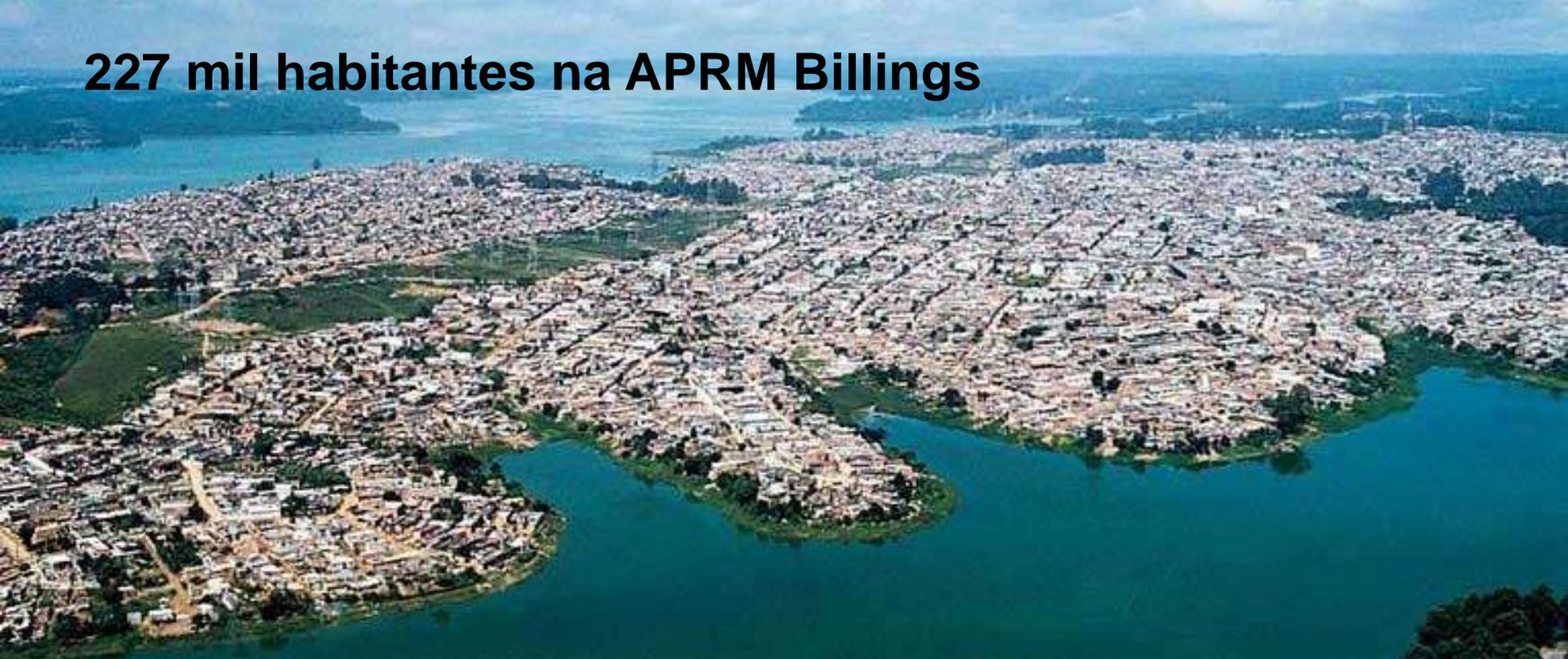


O município cortado e estruturado por Rodovias



Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Represa Billings

227 mil habitantes na APRM Billings



Ocupações nos Mananciais







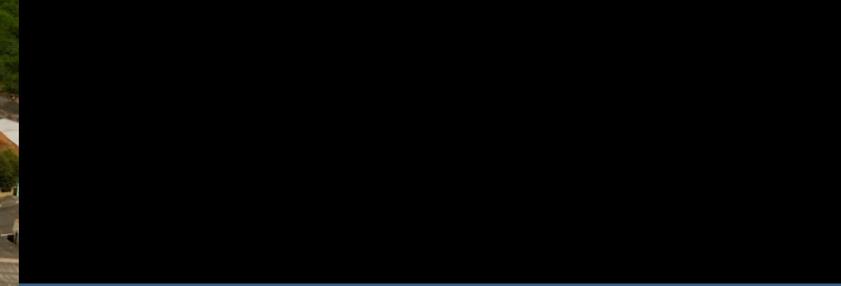
Centro

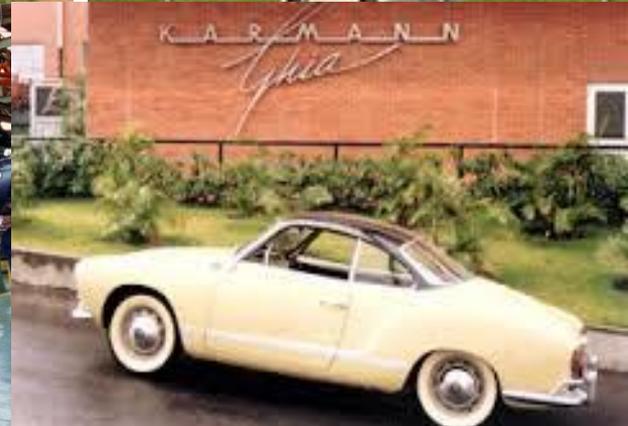


Bairros populares



Bairros populares





A indústria automobilística ao longo das Rodovias



A indústria automobilística e o movimento sindical

Introdução

O que é Plano Diretor ?

O Plano Diretor é o principal instrumento instituído pelo Estatuto da Cidade, estabelecendo **qual é a melhor forma de utilizar cada pedaço do território municipal.**

É uma lei municipal que deve **expressar a construção de um pacto social, econômico e territorial para o desenvolvimento urbano do município.**

É uma lei que deve ser feita com base em um **grande debate em que a população** define o que poderá ou não ser construído na cidade.



Introdução

Função Social da propriedade

Plano Diretor não é uma novidade no Brasil. Porém, os novos planos diretores têm a obrigação de fazer cumprir a **função social da cidade e da propriedade**. O Estatuto da Cidade – lei federal aprovada em 2001 – estabelece que a terra deve servir para o **benefício da coletividade** e não apenas aos interesses de seu proprietário. E, para isso, o Estatuto nos traz várias ferramentas.



Introdução

Conteúdos do Plano Diretor

Objetivos e diretrizes da política urbana

Ordenamento territorial: divisão do território com base numa leitura da cidade, que define o que deve ser estimulado e o que deve ser restringido em cada porção do município – MACROZONEAMENTO / ZONEAMENTO / ZONAS ESPECIAIS

Regras gerais de aplicação dos instrumentos urbanísticos :

parcelamento, edificação e utilização compulsórios / preempção / outorga onerosa / operações urbanas consorciadas / transferência do direito de construir

Sistema de acompanhamento e controle



Introdução

o Plano Diretor de São Bernardo do Campo

REVISÃO 2010 - 2011

O Plano anterior era de 2006 (revisto após a Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade)

- A **Lei Estadual da Billings** – Lei 13.579/2009 – exige que a legislação municipal seja compatibilizada a ela.
- Os instrumentos de política urbana presentes no PD anterior não eram **autoaplicáveis**, isto é, precisavam de outras leis específicas para que os instrumentos fossem usados.
- Eram necessidade de ajustes no ordenamento territorial (revisão dos perímetros de ZEIS existentes e criação de novas ZEIS, por exemplo)



Etapas para elaboração

Plano Diretor

LEITURA DA CIDADE

PROCESSO PARTICIPATIVO

PROJETO DE LEI

CONSELHO DA CIDADE

Câmara dos Vereadores

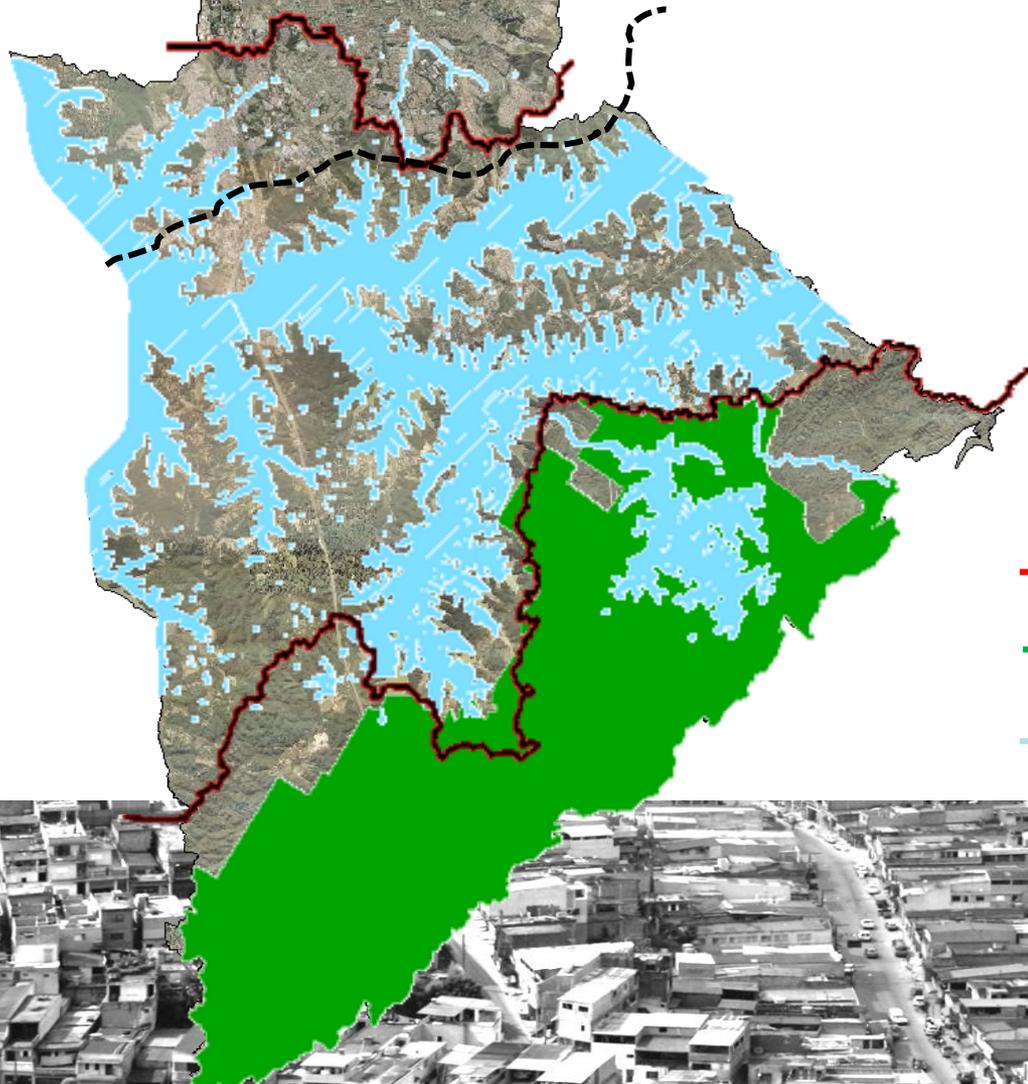
Lei Municipal 61.84/2011

Lei de Parcelamento
Uso e Ocupação do
Solo

Outros desdobramentos

Lei Específica para o
Parcelamento Edificação ou
Utilização Compulsório/
IPTU progressivo no tempo

Leitura da Cidade



-  Linha divisor do Manancial
-  Parque Estadual da Serra do Mar
-  Represa Billings

Leitura da cidade: síntese

- **TERRITÓRIO FRAGMENTADO:**

Cortado por grandes vias e pela Represa Billings. Claros limites à expansão urbana.

- **CRESCIMENTO URBANO IRRACIONAL:**

Áreas dotadas de infraestrutura perdem população, enquanto que o maior incremento populacional ocorre em áreas ambientalmente sensíveis (mananciais, áreas de risco, etc.)

- **SEGREGAÇÃO ESPACIAL:**

Áreas dotadas de infraestrutura concentram população de mais alta renda enquanto que as áreas precárias concentram população de baixa renda

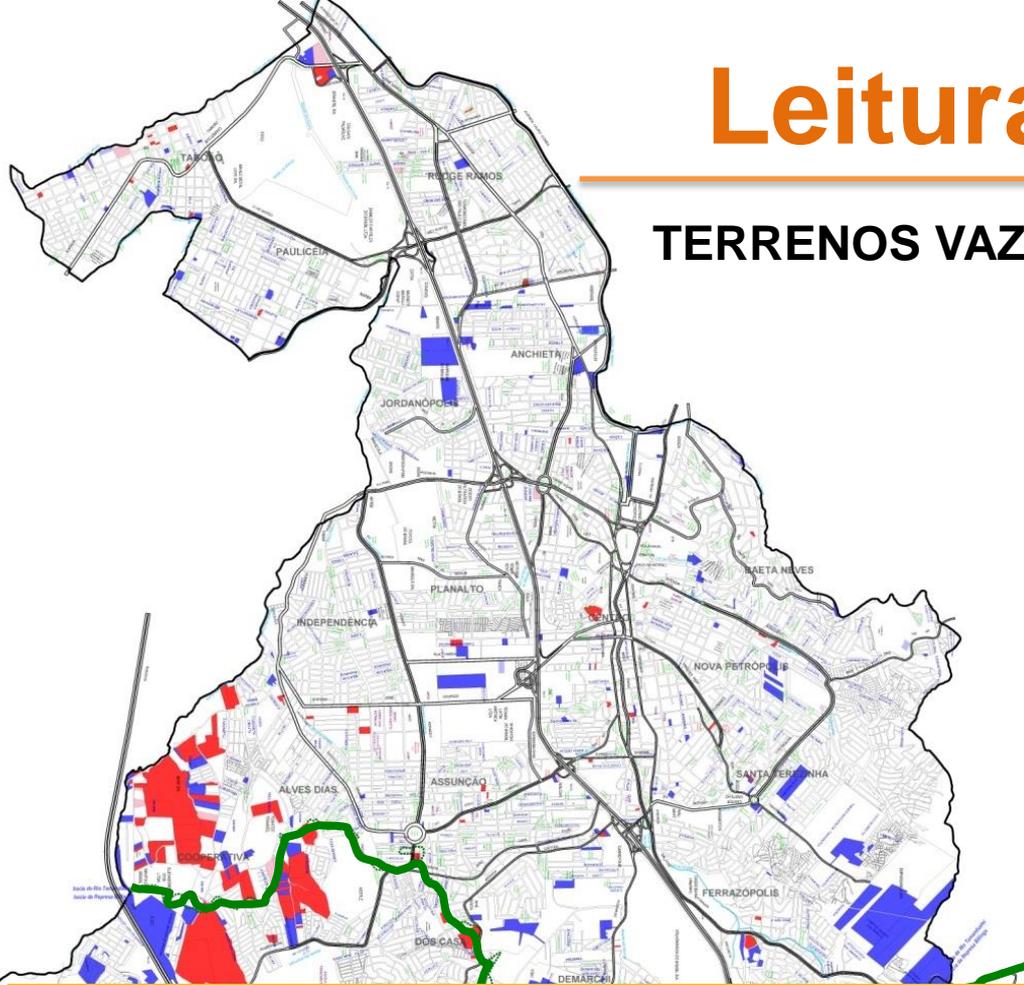
- **ÁREAS MUITO ADENSADAS NA PERIFERIA E NOS MANANCIAIS:**

necessidade de controle da ocupação.



Leitura da cidade

TERRENOS VAZIOS E SUBUTILIZADOS



TOTAL	vazios	343 lotes	6.833.109 m ²
	subutilizados	253 lotes	5.584.391 m ²

 Lotes vazios

 Lotes

- **Escassez de terrenos vazios propícios à ocupação indica:**
 - ❖ a necessidade de adensar as áreas infraestruturadas
 - ❖ a importância de induzir a ocupação dos terrenos vazios

Leitura da cidade

ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E/OU IRREGULARES

Carências habitacionais definem ser necessário:
delimitar terrenos vazios como ZEIS para produção habitacional de habitação de interesse social

/INCREMENTO DE DOMICÍLIOS que totaliza 46.215 UHS (34.916 até 3 SM / 11.299 de 3 a 6 SM)

Quantidade de Área Vazia necessária para produção habitacional:

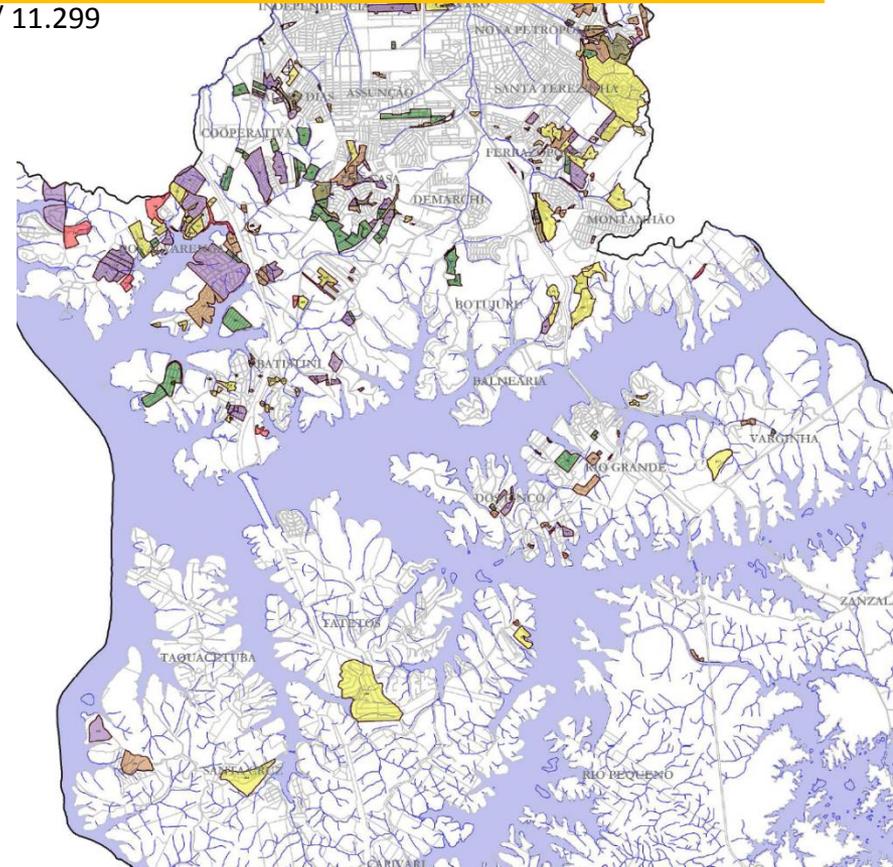
3.278.188 m²

Para o Déficit:

em assentamentos precários: **2.230.588,00 m²**

em bairros regulares: **1.047.600 m²**

Levantamento SEHAB - 2010



Leitura da cidade

Frente à escassez de terrenos vazios, a demanda por terras para a habitação e para a indústria transparece como um conflito a ser equacionado.



Leitura da cidade

grandes deficiências relativas à mobilidade urbana, isto é, ao sistema viário, transporte, trânsito e acessibilidade.

Estas deficiências implicam em má qualidade de vida e em **deseconomias** que inibem a atração de novas empresas.

Novos projetos viários e de transporte, como o Metrô Leve, tendem a provocar alterações nos usos e no preço da terra em seu entorno.



áreas envo



Leitura da cidade

Area de Proteção e recuperação dos Mananciais - Billings

A revisão do plano diretor deve promover a compatibilização da legislação municipal à lei da Billings. Mas, em muitos trechos, o zoneamento da lei estadual é incompatível com a realidade do território





PROCESSO PARTICIPATIVO



Processo participativo

1. Plenárias Regionais - março – 2011

- Pós-Balsa
- Centro
- Riacho Grande
- Alvarenga



2. Plenárias com Segmentos Sociais - abril/maio – 2011

- Movimento Popular
- Acadêmicos e Ambientalistas
- Sindicalistas
- Empresários do Comércio e Indústria
- Empresários da Construção Civil



3. Entrega do Anteprojeto de Lei - junho/2011 para CONCidade



SÃO BERNARDO DO CAMPO
GOVERNO DA INCLUSÃO



Processo participativo

4. Oficinas com Segmentos - julho/2011

- Movimento Popular
- Acadêmicos e Ambientalistas
- Sindicalistas
- Empresários



5. Comissão de Negociação do Plano Diretor - agosto/2011

6. Aprovação do PL pelo ConCidade - agosto/2011



7. Audiência Pública - agosto/2011

8. Aprovado na Câmara de Vereadores – 23 de Novembro 2011





PLANO DIRETOR

**Lei Municipal n° 6.184 de
21 de Dezembro de 2011**



Plano Diretor - Zoneamento

Mapa 2 - Zoneamento

Legenda

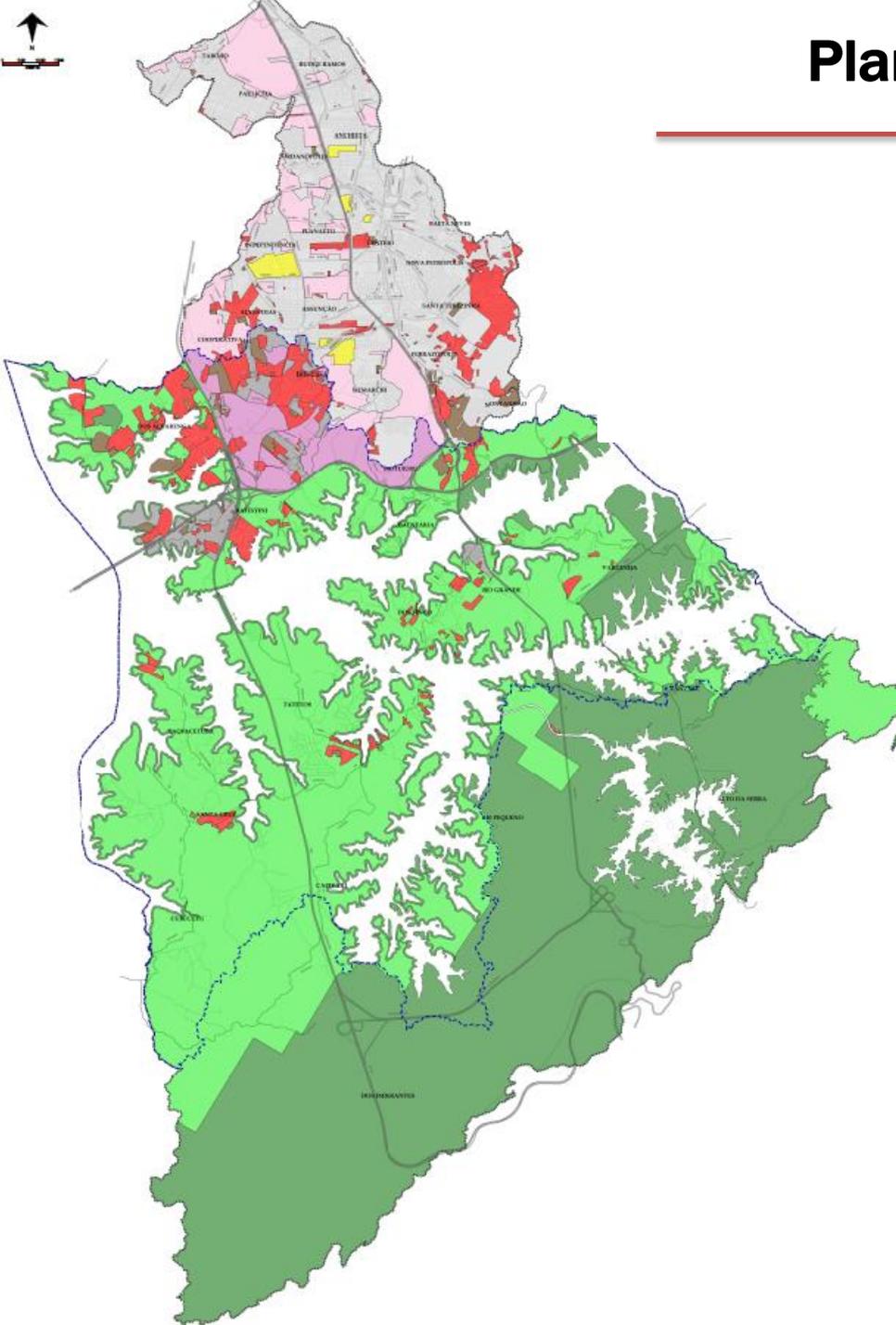
-  ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social 1
-  ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2
-  ZER 1 - Zona Empresarial Restritiva 1
-  ZER 2 - Zona Empresarial Restritiva 2
-  ZRR - Zona Residencial Restritiva
-  ZUD 1 - Zona de Uso Diversificado 1
-  ZUD 2 - Zona de Uso Diversificado 2
-  ZMS - Zona de Manejo Sustentável
-  ZRO - Zona de Restrição à Ocupação

 Sistema Viário Metropolitano

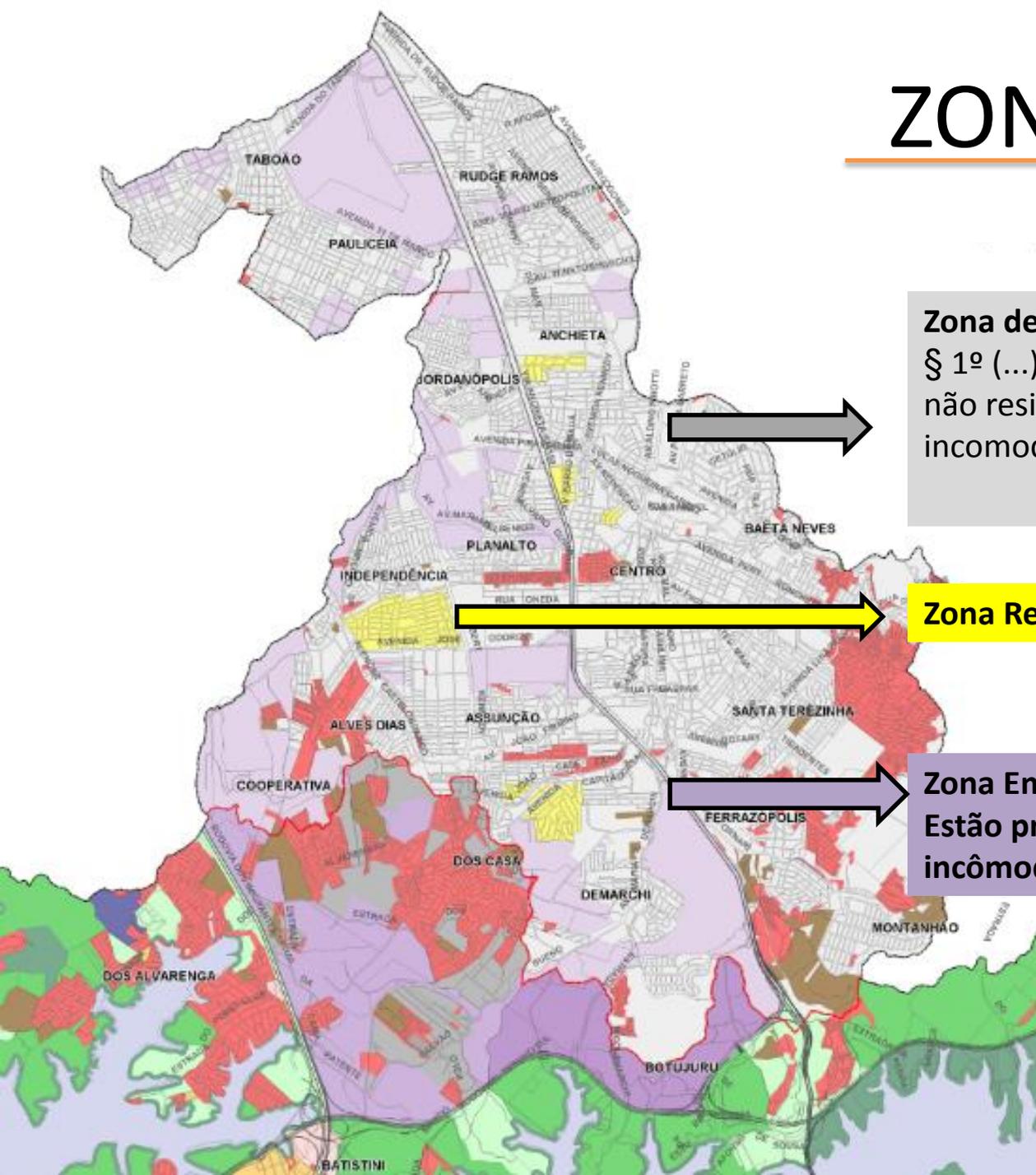
 Arruamento

 Limite APRM

 Limite Municipal



ZONEAMENTO

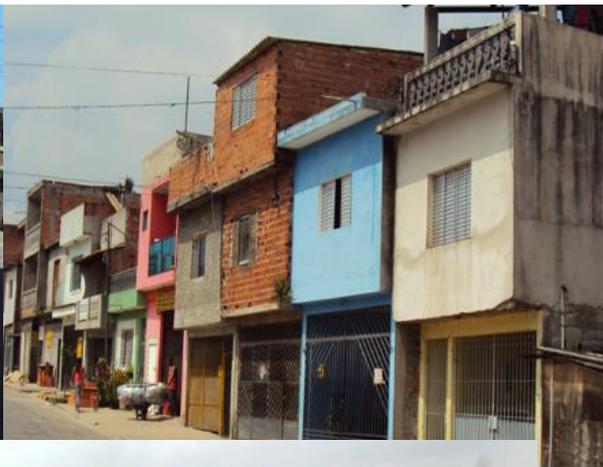


Zona de Usos Diversificados - ZUD
§ 1º (...) estão previstos usos residenciais e não residenciais, distribuídos por nível de incomodidade, segundo a hierarquia viária.

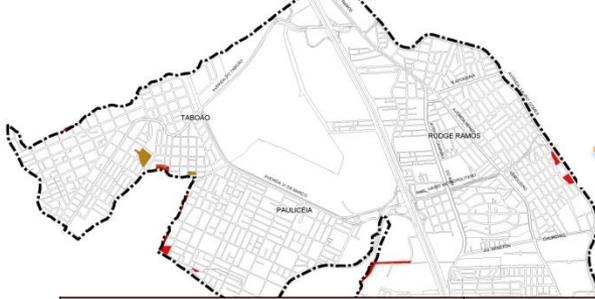
Zona Residencial Restritiva – ZRR

Zona Empresarial Restritiva – ZER
Estão previstas a instalação das indústrias incômodas ao uso residencial

Zona Especial de Interesse Social - 1



ZEIS



ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social

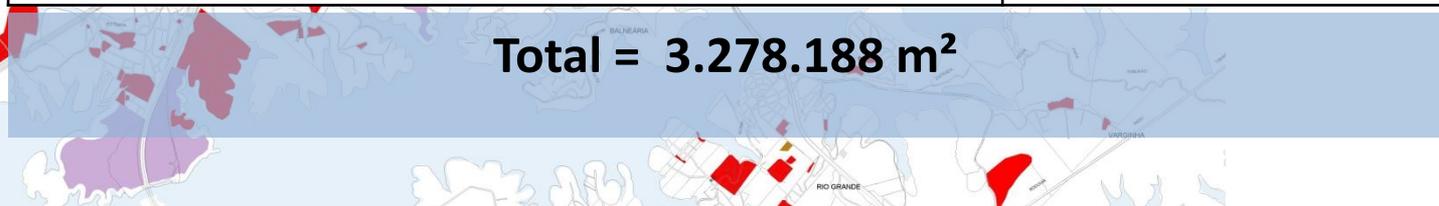
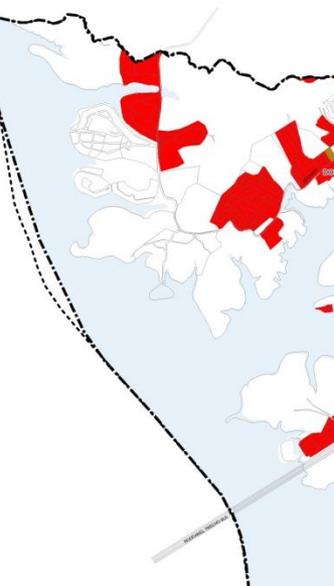
ZEIS 2 (terrenos vazios)	fora APRM	dentro APRM
TOTAL	1.272.495,00	955.270,00



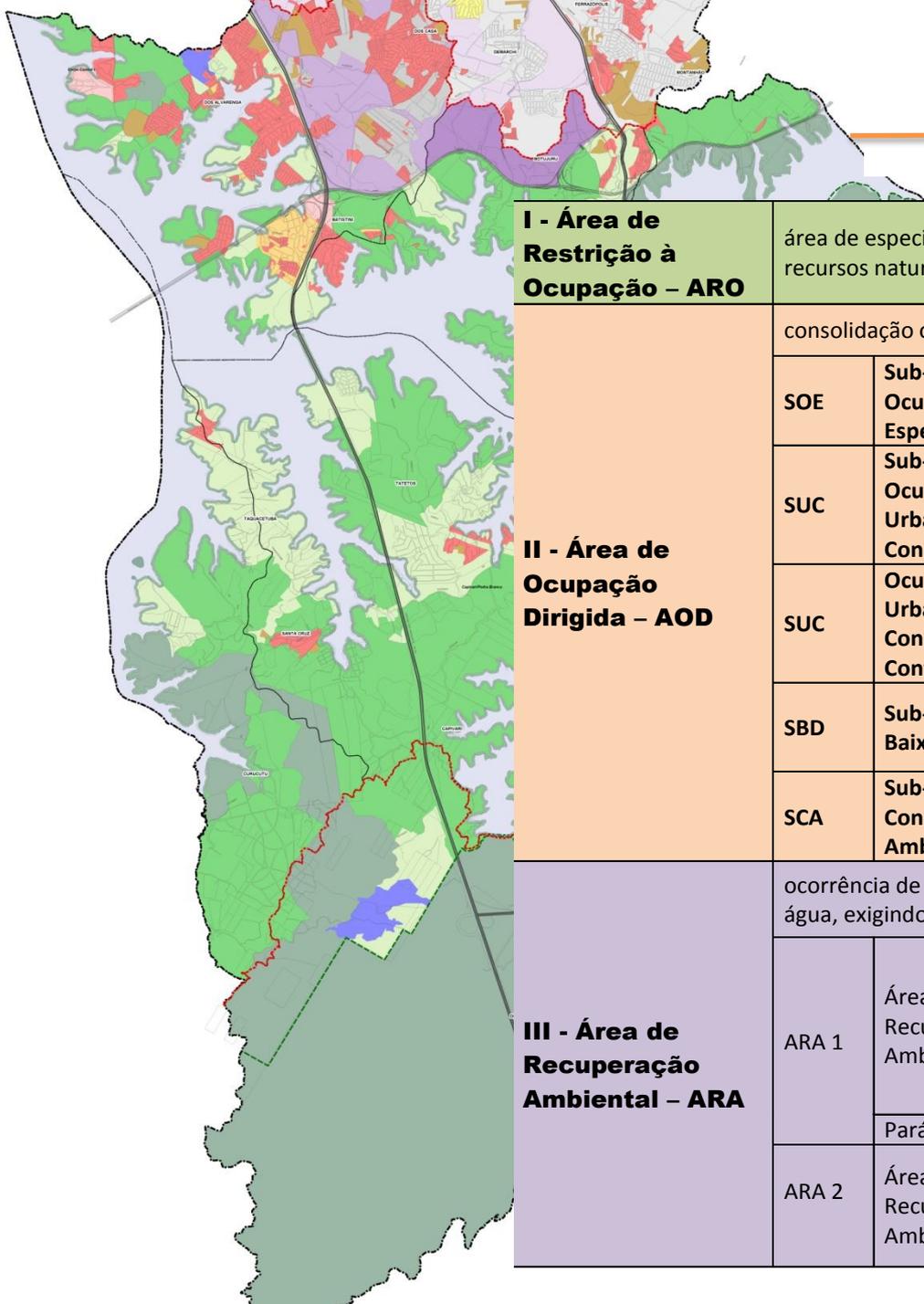
DEFICIT ACUMULADO PRIORIZADO

DENTRO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS (100%)	2.230.558 m²
FORA DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS 100% de 0 a 3 sm (972.370 m ²) 50% de 3 a 6 sm (75.240 m ²)	1.047.600 m²

Total = 3.278.188 m²



Zoneamento



I - Área de Restrição à Ocupação – ARO

área de especial interesse para a preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais

II - Área de Ocupação Dirigida – AOD

consolidação ou implantação de uso urbano ou rural,		
SOE	Sub-área de Ocupação Especial	prioritária para implantação de habitação de interesse social e de equipamentos urbanos e sociais
SUC	Sub-área de Ocupação Urbana Consolidada	áreas servidas parcialmente por infraestrutura, inclusive de saneamento ambiental e serviços urbanos, onde a ocupação urbana é irreversível
SUC	Ocupação Urbana Consolidada ou Controlada	as áreas com ocupação urbana irreversível e servidas parcialmente por infraestrutura, quanto aquelas em processo de adensamento e consolidação urbana
SBD	Sub-área de Baixa Densidade	área não urbana destinada a usos com baixa densidade de ocupação, compatíveis com a proteção dos mananciais
SCA	Sub-área de Conservação Ambiental	área com cobertura vegetal de interesse à preservação da biodiversidade, com relevante beleza cênica ou outros elementos de importância ambiental

III - Área de Recuperação Ambiental – ARA

ocorrência de usos e ocupações que comprometem a quantidade e a qualidade da água, exigindo intervenções de caráter corretivo		
ARA 1	Área de Recuperação Ambiental-1	assentamentos precários desprovidos, total ou parcialmente, de infraestrutura e saneamento básico, sendo objeto de Programa de Recuperação de Interesse Social – PRIS, que atenderá todas as famílias dos assentamentos habitacionais precários e irregulares identificados no PLHIS
	Parágrafo único. As ARA1 serão classificadas como ZEIS 1.	
ARA 2	Área de Recuperação Ambiental-2 (ocorrências degradacionais que exigem recuperação imediata do dano ambiental, por meio de Projeto de Recuperação Ambiental – PRAM.

Coeficiente de aproveitamento

$$CA = \frac{\text{Área construída total}}{\text{área do terreno}}$$

EXEMPLO:

Terreno de 1.000m²

Pode construir :

CA=1 1.000m²

CA=1,5 1.500m³

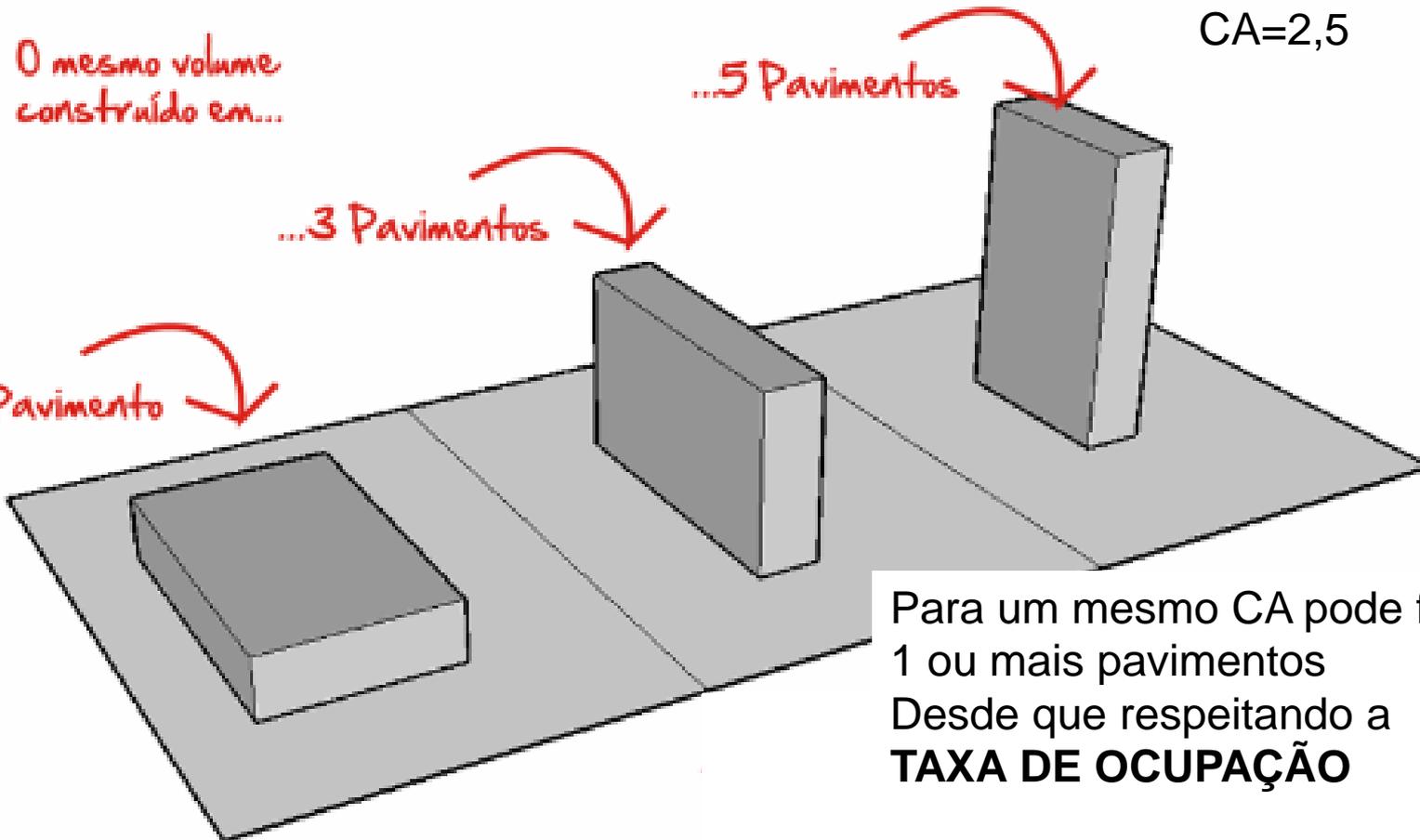
CA=2,5 2.500m³

O mesmo volume
construído em...

...5 Pavimentos

...3 Pavimentos

...1 Pavimento



Para um mesmo CA pode fazer
1 ou mais pavimentos
Desde que respeitando a
TAXA DE OCUPAÇÃO

Coeficientes de Aproveitamento - QUADROS

Quadro 1: Coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo da Macrozona Urbana Consolidada

ZONAS	CA mínimo	CA básico	CA máximo
Zona de Uso Diversificado - ZUD	0,2	1,5	2,5
Zona Empresarial Restritiva - ZER	0,2	1	2,0

Quadro 1A : Transição dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo da ZUD

PERÍODO	CA básico	CA máximo
Até 180 dias após a aprovação do plano diretor	2,5	3,5
Até completar um ano da aprovação do plano diretor	2,0	3,0
A partir do 1º dia do segundo ano	1,5	2,5

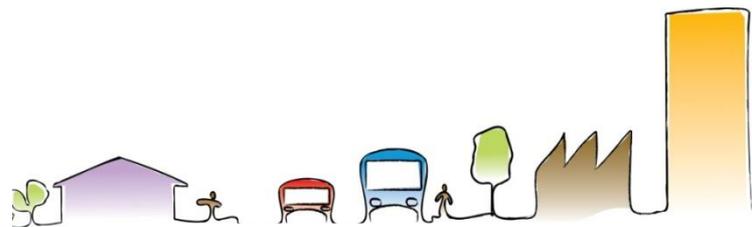
Quadro 4 – Coeficientes de aproveitamento para HIS e HMP

	Faixa de renda	Local	CA básico	CA máximo	Observações
HIS	0 - 3 sm.	Em ZEIS e fora de ZEIS	6	-	Sem outorga onerosa.
HMP	3 - 6 sm.	em ZEIS	6	-	Sem outorga onerosa.
		fora de ZEIS	4	6	Outorga não onerosa se, pelo menos, 15% das unidades do empreendimento for HIS.
	6 - 10 sm.	fora de ZEIS	ZUD	ZUD	Outorga não onerosa se, pelo menos, 30% das unidades do empreendimento for HIS.

Coeficientes de Aproveitamento - QUADROS

Quadro 2 – Parâmetros urbanísticos da Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial – MPRM

Macroárea	Subáreas	CA Máximo	Área Mínima de Terreno	Taxa de Permeabilidade	Índice de área vegetada
Macroárea Urbana em Estruturação MURE	Zona de Usos Diversificados – ZUD	2,5	250	15	8
	Zona Empresarial Restritiva - ZER	0,5	500	40	20
Macroárea de Manejo Sustentável MMS	Ocupação Especial - SOE	2,5	250	15	8
	Ocupação Urbana Controlada - SUC	0,8	500	40	20
	Baixa Densidade - SBD	0,2	5.000	70	35
	Conservação Ambiental - SCA	0,1	10.000	90	45



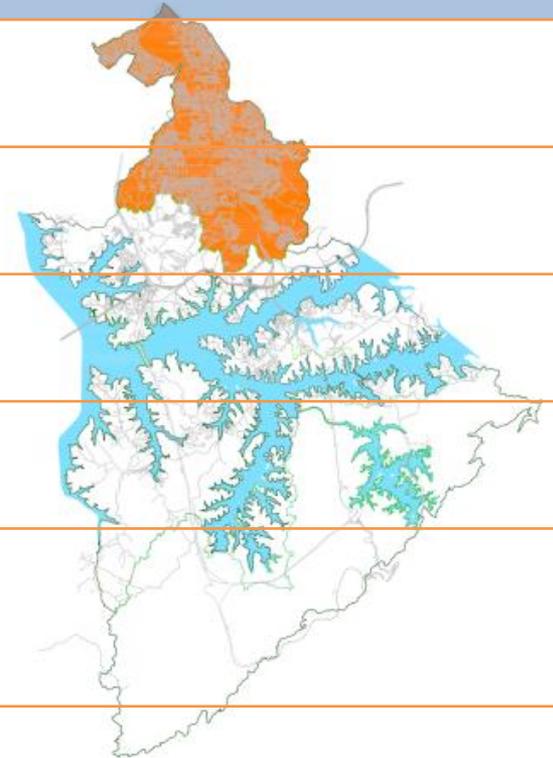


INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



Instrumentos

- Parcelamento Edificação e Utilização Compulsória / IPTU progressivo no tempo / Desapropriação-sanção
- Consórcio imobiliário
- Outorga onerosa do direito de construir
- Transferência do direito de construir
- Direito de preempção
- Operações urbanas consorciadas
- Estudo de Impacto de Vizinhança / pólo gerador de tráfego



Parcelamento Edificação e Utilização Compulsória

IPTU progressivo no tempo / Desapropriação-sanção



Serve para fazer cumprir a FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

“A propriedade deve servir ao benefício da coletividade e não apenas aos interesses de seu proprietário”



Parcelamento Edificação e Utilização Compulsória

IPTU progressivo no tempo / Desapropriação-sanção

Lei específica 6.186/2011

O que é o instrumento?

É o poder-dever da administração pública municipal em exigir do proprietário de imóvel urbano que **edifique**, quando se tratar de área não-edificada, **ou dê um uso**, quando o imóvel estiver edificado mas não possua nenhuma atividade compatível com a função social da propriedade (residencial, comercial, ambiental, etc.);

Objetivos:

Aumentar a oferta de imóveis na área urbana, de forma mediata e, de forma imediata diminuir o custo, especialmente para habitação e evitar a pressão pela ocupação nas periferias;

Responsabilizar os proprietários de imóveis degradados em função do não-uso

Plano Diretor Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Solo urbano não edificado: terrenos e glebas com área **IGUAL OU SUPERIOR** a 1.000 m² sem nenhuma construção (coeficiente de aproveitamento igual a zero)



Plano Diretor

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

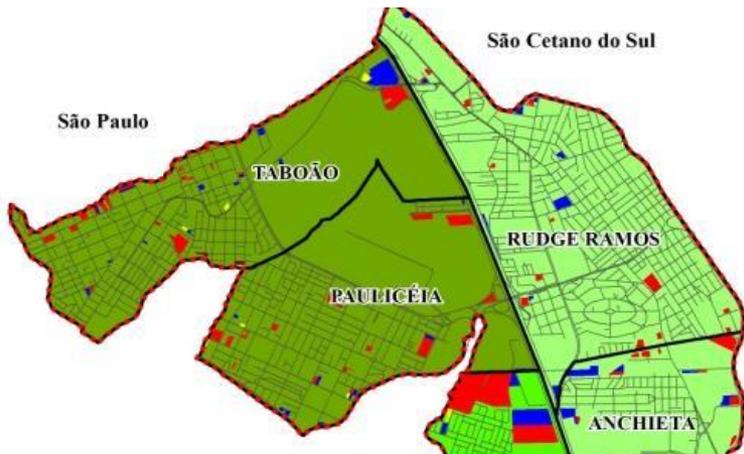
Solo urbano subutilizado: terrenos e glebas com área **IGUAL OU SUPERIOR** a 1.000 m² com construções que não atinjam o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,20



Plano Diretor Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Solo urbano não utilizado: edificações que **NÃO SE ENCONTREM NA POSSE DE TERCEIROS OU DO PROPRIETÁRIO**, há mais de 3 anos (abandonados)





PEUC

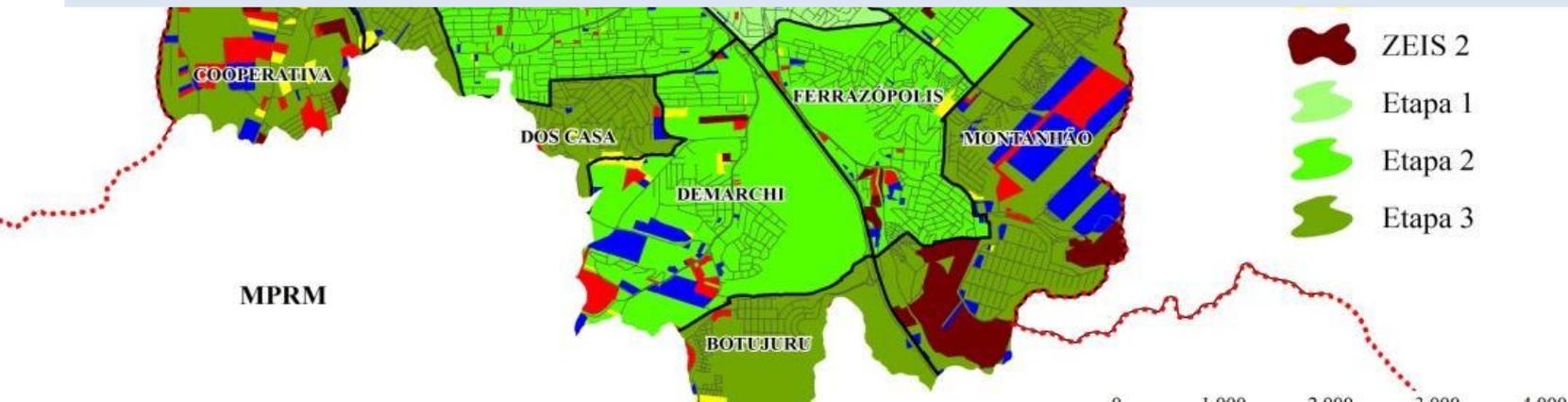
Imoveis notificáveis

Legenda

**Não edificadas e subutilizadas na MUC:
515 imóveis (57 são ZEIS 2)**

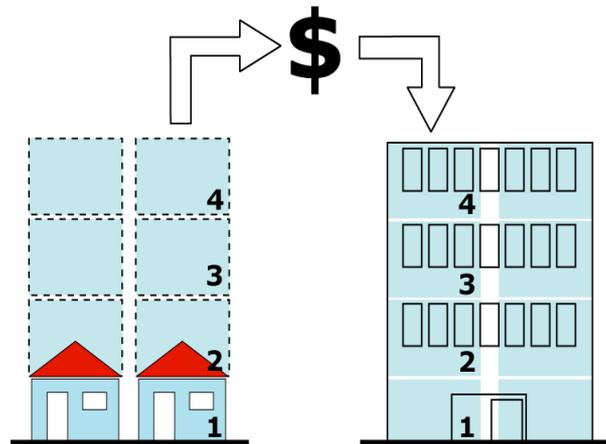
Fonte: SPU-1, SPU – 2 e SF até maio de 2012.

NOTIFICADOS até MARÇO 2016 – aprox. 250 imóveis



Outorga Onerosa Do Direito De Construir

Contrapartida financeira pelo direito a um potencial construtivo adicional (superior ao coeficiente de aproveitamento básico limitado pelo coeficiente de aproveitamento máximo).



O objetivo não é arrecadar, mas induzir a um maior equilíbrio urbano, permitindo que a coletividade se aproprie de pelo menos parte da valorização imobiliária gerada pela ação do poder público (com a contribuição de todos, portanto).

Os recursos gerados serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Outorga Onerosa Do Direito De Construir

Quadro 1: Coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo da Macrozona Urbana Consolidada

ZONAS	CA mínimo	CA básico	CA máximo
Zona de Uso Diversificado - ZUD	0,2	1,5	2,5
Zona Empresarial Restritiva - ZER	0,2	1	2,0

Art. 74. A contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir será calculada:

$$Ct = At \times Vv \times Cp \times 0,7$$

Onde:

Ct = contrapartida financeira devida;

At = área total do terreno;

Vv = valor venal do m² do terreno fixado na Planta Genérica de Valores;

Cp = diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico permitido;

0,7 = fator de redução do valor da outorga.

§ 1º Não será cobrada outorga de Habitação de Interesse Social (HIS).

§ 2º Empreendimentos de HMP terão outorga onerosa do direito de construir como define o **Quadro 4**.



DESBOBRAMIENTOS

Legislação Urbana

PLANO DIRETOR



LEI GERAL

Lei Estadual da Billings



MANANCIAL

**Lei de Parcelamento Uso e
Ocupação do Solo**



**Detalhamento sobre
o LOTE**

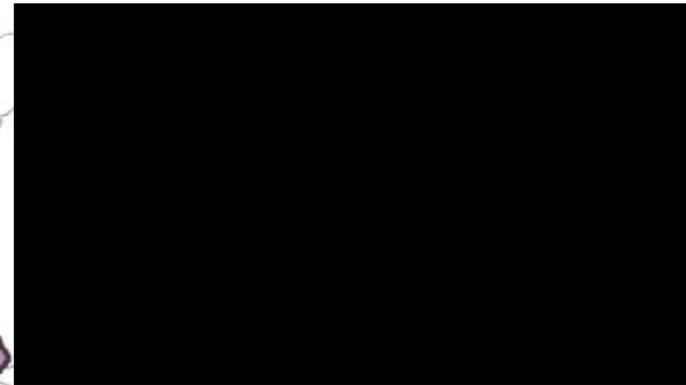
**Código de Obras e Edificação
Funcionamento**



**Detalhamento sobre a
EDIFICAÇÃO**



PLANEJAMENTO URBANO REGIONAL E METROPOLITANO



PDUI – Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado

PDR – Plano Diretor Regional do Grande ABC



Obrigada

Lei do Plano Diretor disponível no site:

www.saobernardo.sp.gov.br

Contato:

paulapollini@uol.com.br