



RELATÓRIO TEMÁTICO

02 - ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA - INSTRUMENTOS

**Plano
Diretor
SP** revisão
2021-2022

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL
Coordenadoria de Planejamento Urbano – Planurb

Apresentação

Com base no escopo referencial definido na Etapa 1 da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE (Lei nº 16.050/2014), este documento é parte de um conjunto de 22 Relatórios Temáticos elaborados por SMUL para a Etapa 2.

O Relatório contém, em sua temática específica, as problemáticas identificadas da Etapa 1, as propostas formuladas tanto pela população nesta Etapa 2 do processo participativo, quanto a partir de interações técnicas entre a SMUL e outras secretarias e órgãos municipais, as análises técnicas e, por fim, as sugestões para aperfeiçoamento da política urbana, que deverão ser avaliadas quanto a sua pertinência e compatibilidade com as diretrizes e objetivos estratégicos do PDE.

2 - Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana (PIU e OUC)

Os elementos constituintes do PDE/2014 considerados para a realização deste relatório foram:

Art. 48, 76, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149

Título II- Da ordenação Territorial. Capítulo III- Dos Instrumentos de Política Urbana e Gestão Ambiental. Seção III- Dos Instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana.

1. IDENTIFICAÇÃO DAS PROBLEMÁTICAS

Por meio da leitura do Diagnóstico de Aplicação do PDE/2014, de contribuições do processo participativo da revisão intermediária e de estudos subsequentes, foram elencadas as problemáticas que são sintetizadas abaixo:

Nº	Origem	Descrição sintética da problemática
01	Página 73 do Diagnóstico de Aplicação do PDE Tratativas com SP-Urbanismo Processo Participativo	Melhorar a definição do instrumento Projeto de Intervenção Urbana (PIU) para facilitar a sua aplicação e implementação Os artigos 134 e 136 abordam os objetivos, conteúdo e possibilidades de aplicação dos PIUs, mas não trazem uma definição objetiva deste instrumento, o que parece ter contribuído, sob uma ótica conceitual, para um dos principais problemas para implementação dos PIUs: o instrumento de gestão ambiental mais adequado as suas características. O PIU se distingue dos demais instrumentos de ordenamento e reestruturação territorial por ser um estudo técnico elaborado de forma participativa, sob responsabilidade do poder público municipal, por meio do qual é definido o instrumento de implementação mais adequado às especificidades do território em que incide. Tal distinção, como instrumento meio e não como um instrumento fim, não é explícito no Plano Diretor (PDE).

02	<p>Página 73 e 75 do Diagnóstico de Aplicação do PDE</p> <p>Processo Participativo</p> <p>Tratativas com SP-Urbanismo</p>	<p>Ausência de clara definição do instrumento de gestão ambiental mais adequado às características dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana</p> <p>Questionamentos, na esfera judicial, quanto ao instrumento de gestão ambiental mais adequado à elaboração dos Projetos de Intervenção Urbana foram realizados. Há basicamente duas visões que se contrapõem, sugerindo distintos instrumentos e cuja incidência ocorreria antes, durante ou após a elaboração dos PIUs.</p>
03	<p>Página 74 do Diagnóstico de Aplicação do PDE</p> <p>Tratativas com SP-Urbanismo</p> <p>Processo Participativo</p>	<p>Ausência de clara definição das modalidades de PIU, como por exemplo: os PIUs de Zonas de Ocupação Especial (ZOE), os PIUs de Reestruturação Urbana e os PIUs de Reordenamento Urbanístico (RUI).</p>
04	<p>Página 74 do Diagnóstico de Aplicação do PDE</p> <p>Processo Participativo</p>	<p>Ausência de clara definição do papel dos proponentes e da Prefeitura na elaboração dos PIUs de Manifestação de Interesse Privado (MIP) e no devido controle social sobre essa interação.</p> <p>Os PIUs de Manifestação de Interesse Privado possibilitam que os proponentes desenvolvam os PIUs mediante a orientação e coordenação do processo de elaboração por parte da Prefeitura, que deve avaliar o interesse público da iniciativa, promovendo a devida gestão democrática e consolidação das propostas em regulação específica.</p>
05	<p>Página 75 e 76 do Diagnóstico de Aplicação do PDE</p>	<p>Esclarecer o papel dos Conselhos Gestores de ZEIS (CG-ZEIS) em relação ao desenvolvimento e implementação dos PIUs, com melhor definição do início e escopo de atuação desses conselhos na elaboração dos Projetos de Intervenção Urbana.</p> <p>Os CG-ZEIS são constituídos para discutir, aprovar e fiscalizar as ações relacionadas aos planos de urbanização de ZEIS 1 e 3, enquanto os Conselhos Gestores dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana (CG) possuem competências similares, porém mais amplas, atuando nos perímetros dos projetos de intervenção urbana e, mais variadas, conforme a natureza do instrumento de ordenamento e reestruturação urbana definido para sua implementação (por exemplo: Operações Urbanas Consorciadas-OUC, Áreas de Intervenção Urbana-AIU, Áreas de Estruturação Local-AEL e</p>

		<p>Concessão Urbanística).</p> <p>Enquanto os CG-ZEIS podem ser constituídos antes da elaboração dos PIUs, os CG são modelos de gestão democrática que fazem parte do escopo de proposta destes projetos, sendo instituídos e atuando após sua aprovação.</p>
06	<p>Página 74 do Diagnóstico de Aplicação do PDE</p> <p>Tratativas com SP-Urbanismo</p>	<p>Analisar a necessidade de revisão do Art. 76, que trata dos prazos para encaminhamento à Câmara dos projetos de PIU da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM): Arco Tamandateí, Arco Tietê, Arco Jurubatiba e Arco Pinheiros.</p> <p>A Prefeitura cumpriu parcialmente as determinações do Art. 76, §3º do PDE, com o encaminhamento à Câmara de Vereadores, nos prazos estabelecidos, dos projetos de lei que instituem os PIUs dos subsetores do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM (Arcos Tamandateí, Tietê, Jurubatuba e Pinheiros) que, em conjunto com o PIU Setor Central desta mesma macroárea, constituem os projetos de intervenção urbana, definidos pelo PDE, mais relevantes para o ordenamento e a reestruturação urbana da cidade.</p>
07	<p>Página 76 e 77 do Diagnóstico</p> <p>Processo Participativo</p>	<p>Analisar a pertinência de o PDE definir as regras de transição para as Operações Urbanas- OUC em vigor que são anteriores ao PDE 2014.</p> <p>O art. 141 do PDE, inciso XVI, define a necessidade de estabelecimento de regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicáveis ao final de cada Operação Urbana Consorciada. Contudo, essas regras de transição não foram estabelecidas para as OUC em vigor que são anteriores ao PDE.</p>
08	<p>Página 76 e 77 do Diagnóstico</p> <p>Processo Participativo</p>	<p>Analisar a pertinência de o PDE definir os parâmetros para encerramento de uma Operação Urbana.</p> <p>A definição de parâmetros para encerramento das Operações Urbanas Consorciadas – OUC em vigor na cidade possibilita que esses setores se desenvolvam em consonância com as diretrizes e objetivos definidos pelo PDE.</p>
09	<p>Página 77 do Diagnóstico</p>	<p>Analisar a pertinência de o PDE melhorar o disciplinamento dos valores e da regularidade dos leilões dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.</p> <p>A falta de regularidade dos leilões de CEPAC, por motivos diversos, prejudica o fluxo de receitas e a captura da valorização imobiliária decorrente das intervenções urbanas realizadas, comprometendo o planejamento financeiro e</p>

		<p>cronológico das OUC.</p> <p>Mesmo sendo um instrumento regulado em nível federal pela Comissão de Valores Mobiliários (Instrução CVM nº 401 de 2003), que exige a publicação periódica de informações, balanços e estudos técnicos por parte da Prefeitura, os valores dos CEPAC têm sido objeto de controvérsias, tanto nas tramitações legislativas de projetos de lei de revisão das OUC, quanto judicialmente.</p>
10	<p>Discussões Internas</p> <p>Processo Participativo</p>	<p>Avaliar a necessidade de melhorar a definição do instrumento Áreas de Intervenção Urbana-AIU, pois muitas vezes esse instrumento se confunde com as Operações Urbanas Consorciadas- OUC.</p>
11	<p>Discussões Internas</p>	<p>Avaliar a pertinência de existir uma conta segregada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano- FUNDURB para os recursos destinados para promoção pública de HIS em Áreas de Intervenção Urbana- AIU, da mesma forma que existe para as OUC.</p>
12	<p>Processo Participativo</p>	<p>Analisar se o Plano de Intervenção de uma Operação Urbana Consorciada precisa necessariamente ser implantado em sua integralidade caso os recursos necessários não sejam auferidos.</p> <p>Como o Plano de Intervenção define as ações que devem ser alcançadas com recursos auferidos pela OUC, caso tais recursos não sejam suficientemente obtidos para a implantação de todas as obras, há questionamentos sobre a pertinência da continuidade das execuções ocorrerem com recursos alocados do tesouro municipal.</p>
13	<p>Processo Participativo</p>	<p>Avaliar a necessidade de o PDE regrar a incidência dos novos instrumentos e parâmetros urbanísticos no território de Operação Urbana Consorciadas.</p> <p>Com o advento de novos instrumentos e parâmetros urbanísticos (por exemplo: a Cota Solidarietà, a Cota Ambiental, a fachada ativa, a fruição pública etc.) foi sugerido que esses elementos não fiquem dispensados de incidir em áreas de Operações Urbanas Consorciadas.</p>

14	<p>Discussões Internas</p> <p>Processo Participativo</p>	<p>Melhorar a articulação dos instrumentos indutores da função social da propriedade com os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana.</p> <p>Analisar a possibilidade de expansão das áreas passíveis de aplicação do PEUC para além das Operações Urbanas Consorciadas (OUC). Isto é, prever no art. 91 que os instrumentos indutores da função social possam ser aplicados, caso haja pertinência, nos Projetos de Intervenção Urbana (PIU), nas Áreas de Intervenção Urbana (AIU), nas Áreas de Estruturação Local (AEL) e em Concessões Urbanística.</p> <p>É interessante que os instrumentos também possam ser aplicados na MEM- Macroárea de Estruturação Metropolitana, que faz parte da Rede de Estruturação Urbana definida pelo PDE.</p>
15	<p>Contribuições da Secretaria Municipal de Habitação</p>	<p>Com a finalidade de financiamento da promoção pública de habitação de interesse social sugere-se majorar o percentual mínimo, de 25% para 30%, de recursos destinados para promoção pública de HIS nas OUC e nas AIU. Tendo em vista que os recursos são provenientes da venda de potencial construtivo adicional, estes poderiam ser equiparados ao percentual de destinação obrigatória para HIS dos recursos provenientes da venda de outorga onerosa do direito de construir – OODC, que alimenta o FUNDURB.</p>
16	<p>Contribuições da Secretaria Municipal de Habitação</p>	<p>Avaliar a pertinência de previsão de recorte temporal para a execução dos recursos destinados à HIS oriundos das OUC e AIU, a fim de garantir prioridade e continuidade na destinação de recursos para a promoção pública de habitação.</p>
17	<p>Contribuições da Secretaria Municipal de Habitação</p>	<p>Avaliar a sugestão de garantir a competência na execução dos recursos destinados para HIS oriundos das OUC e AIU aos órgãos executores da política habitacional, no caso a SEHAB ou COHAB-SP. Além disso, os locais de reassentamento das famílias removidas, garantidos os parâmetros os PDE, também deverão ser definidos por SEHAB.</p>
18	<p>Contribuições da Secretaria Municipal de Habitação</p>	<p>Avaliar a necessidade de priorizar a utilização dos recursos oriundos das OUC e AIU em programas estratégicos da política habitacional de interesse social (obrigatória ou rol exemplificativo: Locação Social, Urbanização de Assentamentos Precários, aquisição de terrenos para provisão pública de unidades habitacionais etc.).</p>

2. PROCESSO PARTICIPATIVO

Nesta seção, é realizada a síntese das contribuições recebidas durante as etapas 1 e 2 do processo participativo. Para a etapa 1, já finalizada, foram utilizados os relatórios de sistematização que fomentaram a definição do escopo de revisão do Plano Diretor. Na etapa 2, foram recebidas propostas de revisão, as quais foram lidas e sintetizadas neste capítulo, e ponderadas na parte 4 deste roteiro.

2.1 ETAPA 01

2.1.1 Participe Mais

Entre as perguntas contidas na plataforma Participe Mais, a nona questão propõe discussão a respeito do instrumento de ordenamento territorial denominado Projeto de Intervenção Urbana (PIU). A maior parte dos municípios assinalou a necessidade de aperfeiçoamentos neste instrumento para que os PIUs possam promover as transformações pretendidas nestes territórios, assim como manifestou que há dúvidas sobre a aplicabilidade deste instrumento.

As contribuições indicam diferentes níveis de compreensão e percepção sobre o conceito e a função do instrumento, de modo que há, por exemplo, questionamentos sobre a interação dos PIUs com os demais instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana previstos no PDE, como AELs, AIUs e OUCs e divergências quanto à extensão dos perímetros de abrangência.

Ainda sobre os Projetos de Intervenção Urbana, há apontamentos quanto aos efeitos gentrificadores deste instrumento sobre o espaço urbano, com a exclusão de moradores e pequenos comerciantes. Houve também contribuições que apontaram a necessidade de maior divulgação e ampliação da participação popular na construção das propostas para os projetos de intervenção urbana.

As contribuições apontam que parte da população tem dúvidas sobre o efeito dos PIUs diante de suposto excesso de burocracia, e também que haveria excessiva morosidade para que os PIUs sejam aprovados e implementados.

As contribuições também versam sobre a necessidade de o PDE conter uma definição mais precisa dos PIUs, AELs e AIUs, que aponte mais claramente seus

limites de aplicabilidade e compatibilização. Outro aspecto levantado diz respeito à necessidade de, quando implantados, tais instrumentos foquem sua atuação na reciclagem de imóveis históricos e esvaziados, com fomento na destinação à habitação social.

Outro elemento trazido pela população aponta a necessidade de revisão no sistema de eleição e regulamentação do Conselho Gestor das Operações Urbanas.

2.1.2 Audiências

Audiência temática sobre Habitação

- Devido à interface da produção de habitação de interesse social com as Operações Urbanas e Projetos de Intervenção Urbana foi apontada a necessidade de atualização do cadastro das famílias beneficiadas no horizonte da Operação Urbana Águas Espriadas (OUCAE).

Audiência temática sobre Ordenamento Territorial

- Houve contribuições que reforçam a necessidade de se implementar a estratégia de ordenamento territorial desenhada no PDE de maneira completa, dando prioridade à efetivação dos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs), estes que poderiam aliviar parte da pressão imobiliária que atualmente vem ocorrendo majoritariamente nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU).

Audiência sobre Instrumentos de política urbana e gestão ambiental: grupos de instrumentos

- Foi indicada a necessidade de melhor conceituação do instrumento Projetos de Intervenção Urbana, estabelecendo em sua definição se ele é um plano ou projeto urbano e analisando qual seria o melhor instrumento de licenciamento ambiental necessário para a sua aprovação. Foi ressaltado que o PIU é um projeto definidor de intervenções no território, assim como de regras específicas e de instrumentos, portanto, caso alterados índices urbanísticos, é preciso que isso seja aprovado por lei e passe pelo Legislativo.

- Foi levantado na reunião que, independentemente da questão semântica, sendo o PIU um projeto ou plano urbanístico, acredita-se que projetos com mais de 100 hectares devem passar por um rito de licenciamento ambiental.
- Sobre o subtema das Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas foi levantada a importância de definição dos critérios para sua finalização. Hipóteses levantadas indicam que os critérios podem se pautar na finalização do estoque de potencial construtivo ou na vinculação dos CEPACS emitidos.
- Foi levantado um questionamento sobre a necessidade do “Plano de Intervenção das Operações Urbanas” ser implantado em sua integralidade caso não forem aferidos os recursos suficientes para a operação das obras. A preocupação apontada diz respeito à pertinência de a Prefeitura ter que alocar recursos próprios, do tesouro municipal, em operações urbanas consorciadas.
- Foi reiterada a necessidade de o PDE definir regras mais claras para a incidência dos instrumentos urbanísticos no território de Operações Urbanas, pois, com o advento de novos instrumentos e parâmetros urbanísticos qualificadores, como: a Cota Solidária, a Cota Ambiental, a fachada ativa e a fruição pública, mostra-se pertinente que esses elementos não fiquem dispensados de incidir em áreas de Operações Urbanas.

Audiência com o segmento empresarial

- O subtema mais debatido, dentro da temática aqui estudada, foi o instrumento Projeto de Intervenção Urbana, com a indicação da necessidade de revisão da sua definição, se de plano ou projeto urbano, analisando qual o melhor instrumento de licenciamento ambiental necessário para a sua aprovação.

2.1.3 Oficinas

- Dentre os temas aqui estudados, em duas Subprefeituras eles tiveram maior destaque. Na Subprefeitura Jabaquara as contribuições foram principalmente

comentários acerca da Operação Urbana Água Espreada. Já na Subprefeitura Mooca foi reivindicada a implantação de áreas verdes vinculadas aos PIUs.

2.2 ETAPA 02

Na etapa 02 do processo participativo, foram recebidas contribuições por formulários online e físicos, bem como realizadas reuniões com os conselhos municipais.

Sobre o tema dos PIUs foi apontada a necessidade de revisão do seu conceito, com melhor definição do seu escopo de atuação: se de plano ou projeto urbano. Foi mencionado que é igualmente importante que haja uma reflexão quanto à sua escala e área de abrangência. Foi proposto também que os PIUs sejam respaldados por ações multidisciplinares, se relacionando necessariamente com os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável-ODS da ONU.

Houve proposta sugerindo uma classificação mais detalhada sobre os tipos de PIU e como, em cada uma dessas modalidades (ex. PIU de ZOE, PIU de Manifestação de Interesse Privado- MIP), se dá sua forma de participação e acompanhamento. Também foi proposto que os PIUs de ZOE tenham um conselho gestor para que as concessões de uso tenham uma forma de participação social para a apresentação de propostas e acompanhamento da sua aplicação. Foi proposto que haja a definição do órgão responsável pela implantação e execução das atribuições destes conselhos e que exista previsão de prazo legal para tanto.

Ainda sobre a temática dos conselhos, houve proposta que sugere a participação de representantes da Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência - SMPED nos conselhos de controle social dos Projetos de Intervenção Urbana. Como os PIUs levantam recursos para essas áreas, seria uma excelente oportunidade aplicá-los também em acessibilidade universal.

Outras contribuições recebidas versam sobre a necessidade de priorização na entrega de moradias nos Projetos de Intervenção Urbana. Mencionou-se também que o art. 136 do PDE relaciona as soluções para as áreas de risco e com solos contaminados dentre os objetivos das áreas objeto de PIU, contudo, há diversos

imóveis ainda em áreas contaminadas, principalmente em antigas áreas industriais. Foi proposto que, para esses casos, seja elaborado um plano específico para investigação, não só de imóveis comprovadamente contaminados, mas também daqueles com potencial de contaminação.

Houve propostas sugerindo a criação de Projetos de Intervenção Urbana em áreas específicas do município, tal como: no Eixo Penha-Ponte Rasa, no Centro do Bairro Penha de França, nas rodovias Régis Bittencourt e Raposo Tavares, no perímetro Raimundo Pereira de Magalhães, além da expansão de Projetos de Intervenção Urbana para bairros periféricos, como Guaianases e a implantação da Operação Urbana Tamanduateí.

Com relação aos prazos dos PIUs, definidos no art. 76 do PDE, mencionou-se que apesar de todos terem sido enviados no prazo, como a votação da sua aprovação foge da governabilidade do executivo, cabe a reflexão se as condições estabelecidas em 2014 devem ser mantidas em 2022, afinal há projetos superados por uma discussão mais recente.

Sobre o subtema das operações urbanas e áreas de intervenção urbana foi mencionado que atualmente não há previsão de como se termina uma AIU ou uma OUC, nesse sentido, foi sugerido que ao aprovar uma AIU ou uma OUC haja previsão legal de como ela se encerrará. Outra contribuição sugere que haja um período de transição no qual seja possível escolher a utilização da legislação ordinária ou específica, a partir de determinado evento previsto para a AIU ou a OUC.

Houve contribuições que apresentam hipóteses para possíveis regras de encerramento das Operações Urbanas. Citou-se a possibilidade de definição de regras que caracterizam seu término, como por exemplo, a finalização de estoque dos CEPAC. Outra possibilidade seria a criação de regras de transição para um novo regime de parcelamento, com a possibilidade de criação de um PIU para atualizar as regras sobre as áreas de operações urbanas.

Foi ressaltado que existem propostas em andamento para finalização dos PIU Setor Central e Baixo Tamanduateí, e que estas experiências podem ser utilizadas como exemplo para o PDE. Foi pleiteado também reforço na redação do PDE para esclarecimento da incidência dos incentivos da lei ordinária em áreas de operação

urbana. Assim, sugere-se que o PDE estabeleça melhor regência nas regras de parcelamento e uso e ocupação do solo para reforçar que os instrumentos que estão na Lei Ordinária também incidam nos perímetros das operações urbanas.

Por outro lado, há proposta solicitando a revogação de todas as operações urbanas vigentes, com a argumentação de que elas perderam o sentido diante da estratégia geral do município.

3. TRABALHO INTERSETORIAL

Foi realizada articulação com os setores responsáveis pela implementação e execução dos dispositivos da lei, com o objetivo de complementar a análise e elencar considerações sobre o tema e suas problemáticas. Neste momento, é apresentada uma síntese desse trabalho.

Em reuniões com técnicos da Secretaria Municipal de Habitação- SEHAB, discutiu-se a possibilidade de majorar o percentual mínimo, de 25% para 30%, de recursos destinados para promoção pública de HIS nas OUC e nas AIU, tendo em vista que os recursos são provenientes da venda de potencial construtivo adicional e, portanto, poderiam ser no mínimo, equiparados ao percentual de destinação obrigatória para HIS dos recursos provenientes da venda de outorga onerosa do direito de construir - OODC que alimenta o FUNDURB.

Foi também debatida a pertinência de previsão de recorte temporal para a execução dos recursos destinados à HIS oriundos das OUC e AIU, a fim de garantir prioridade e continuidade na destinação de recursos para a promoção pública de habitação. Outro tema trazido pela Secretaria Municipal de Habitação sugere explicitar no PDE que a competência na execução dos recursos destinados para HIS oriundos das OUC e AIU deve caber aos órgãos executores da política habitacional, no caso a SEHAB ou COHAB-SP. Além disso, foi discutida a importância dos locais de reassentamento das famílias removidas, garantidos os parâmetros os PDE, ser definido por SEHAB.

Por fim, discutiu-se a necessidade de priorizar a utilização dos recursos oriundos das OUC e AIU em programas estratégicos da política habitacional de interesse social (obrigatória ou rol exemplificativo: Locação Social, Urbanização de

Assentamentos Precários, aquisição de terrenos para provisão pública de unidades habitacionais etc.).

Em reunião com a SP-Urbanismo discutiu-se a necessidade de melhorar a definição do instrumento Projeto de Intervenção Urbana (PIU) para facilitar a sua aplicação e implementação. O PIU se distingue dos demais instrumentos de ordenamento e reestruturação territorial por ser um estudo técnico elaborado de forma participativa, sob responsabilidade do poder público municipal, por meio do qual é definido o instrumento de implementação mais adequado às especificidades do território em que incide. Tal distinção, como instrumento meio e não como um instrumento fim, não é explícito no PDE.

Foi também debatido a ausência de clara definição no PDE das modalidades de PIU, como por exemplo: os PIUs de Zonas de Ocupação Especial (ZOE), os PIUs de Transformação e os PIUs de Reordenamento Urbanístico (RUI).

Outro assunto abordado diz respeito à ausência de clara definição do instrumento de gestão ambiental mais adequado às características dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana previstos no PDE.

Por fim, mencionou-se a necessidade de revisão do Art. 76, que trata dos prazos para encaminhamento à Câmara dos projetos de PIU na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM): Arco Tamanduateí, Arco Tietê, Arco Jurubatiba e Arco Pinheiros.

4. ANÁLISES COMPLEMENTARES

Foram realizadas análises complementares ao diagnóstico que, em conjunto com o processo participativo e com trabalho intersetorial, visam fornecer e compatibilizar informações vislumbrando decisões técnicas sobre a revisão, incluindo a sua aderência ao escopo definido.

A partir das problemáticas elencadas nos itens anteriores nota-se a pertinência de inclusão no PDE de uma definição mais clara sobre o instrumento Projeto de Intervenção Urbana (PIU), portanto, sugere-se a proposição de nova redação para os artigos 134 e 136. Nesse sentido, sua definição deve esclarecer que o Projeto de Intervenção Urbana é um instrumento de planejamento, composto por estudo técnico, promovido de forma participativa pelo Poder Público Municipal por iniciativa própria ou através de manifestação de interesse privado (MIP), com o objetivo de promover transformações urbanísticas em perímetros específicos da cidade. Após sua elaboração, os PIUs podem ser implementados através dos demais instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, tais como: as Áreas de Estruturação Local (AEL), as Áreas de Intervenção Urbana (AIU), as Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e a Concessão Urbanística. Ou seja, os PIUS são um instrumento de planejamento do ordenamento e reestruturação urbana e não um instrumento de implantação de transformações urbanísticas como os demais instrumentos contidos na seção III, capítulo III, título II do PDE.

O PIU tem como objetivo o planejamento do ordenamento e da reestruturação urbana de áreas subutilizadas da cidade e com potencial de transformação para maior aproveitamento da terra urbana, podendo - dependendo da modalidade de PIU: promover aumento nas densidades construtivas e demográficas, possibilitar maior sustentabilidade socioambiental, implantação de novas atividades econômicas e emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.

Além de estabelecer melhor definição para os PIUs, mostra-se necessário especificar a diferença entre as modalidades de Projeto de Intervenção Urbana existentes, como por exemplo:

- PIUs de Zonas de Ocupação Especial (ZOE)

- PIUs de Reestruturação Urbana
- PIUs de Reordenamento Urbanístico (RUI)

Os PIUs de ZOE, conforme o art. 15 da Lei Municipal nº 16.402 de 2016, têm como objetivo definir os parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequado às especificidades de cada Zona de Ocupação Especial (ZOE), observado os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea, conforme o Quadro 2A do PDE. As ZOE são porções do território que, por características específicas, necessitam de disciplina especial. Tal disciplina advém de um PIU, com escala e escopo específico. Sugere-se que esta modalidade de PIU se aplique somente em ZOEs com metragem maior ou igual a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) e nas quais o uso original não será mantido, uma vez que não seria necessária a aplicação de um instrumento de planejamento para definição de parâmetros para lotes ou glebas com áreas reduzidas ou com manutenção de uso. Por fim, cabe ressaltar que esta modalidade de PIU nem sempre precisa propor um programa de intervenções e mecanismos de financiamento, tendo, portanto, características diversas das demais modalidades de projeto de intervenção urbana, que possuem um instrumento de implantação subsequente.

Houve no processo participativo contribuições com o entendimento que o instrumento subsequente, isto é, de implantação dos PIUs de ZOE é a concessão urbanística. Contudo, cabe frisar que a concessão de uso atribuída a terceiros em alguns dos equipamentos públicos grafados como Zona de Ocupação Especial (como por exemplo: Anhembi, Ginásio do Ibirapuera e Pacaembu) não se configura como a aplicação do instrumento de Concessão Urbanística previsto no art. 144 do PDE e na Lei Municipal n. 14.917/2009. Parte dessa confusão ocorre porque o PDE não define com clareza o PIU de ZOE e o instrumento de Concessão Urbanística, que contêm sua definição de forma precisa na lei de 2009 anteriormente citada. Isto é, a concessão urbanística constitui instrumento de **intervenção urbana estrutural destinada à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território** municipal a ser objeto de **requalificação da infraestrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano** com base em projeto urbanístico específico para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.

A concessão efetivada no Anhembi, no Ginásio do Ibirapuera e no Pacaembu são do tipo concessão comum de uso, pautadas na Lei Federal n.8.987/1995. A concessão nesses casos são uma espécie de delegação da prestação de um serviço público ou obra pública, diferentemente da concessão urbanística, na qual a atividade da concessionária resulta a construção não apenas de bens públicos, mas também de bens privados, que inclusive serão objeto de exploração para fins de remuneração da concessionária pelo investimento realizado, conforme disposto na Lei Municipal 14.917/2009.

A concessão urbanística contida no PDE pode ser considerada um tipo único de concessão, que encontra fundamento na Constituição Federal (arts. 30, incs. I e VIII, e 182), na legislação federal que regula as concessões e contratos administrativos e no art. 2º, incs. III, IX e XI do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), e que, portanto, difere da concessão comum.

Esclarece-se, desta forma, que o PIU de ZOE- definido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei n. 16.402/2016) - não tem o objetivo de estabelecer os contratos administrativos da concessão do equipamento existente na Zona de Ocupação Especial, cabe ao PIU apenas a definição dos parâmetros urbanísticos para essa área. Além disso, mesmo que o projeto de intervenção urbana de uma ZOE preveja, como em alguns casos, contrapartidas urbanísticas que precisam ser implementadas pela concessionária, estas melhorias urbanísticas pontuais não podem ser confundidas com o instrumento da concessão urbanística, que possui escopo e escala diversa, pautadas em projetos de intervenção urbana estrutural, destinados à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infraestrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano.

Com relação ao ponto mencionado no processo participativo sobre a necessidade de definição de um órgão responsável pela implantação e execução das atribuições dos Conselhos Gestores para PIUs de ZOE e que haja previsão de prazo legal para tanto, essa já é atribuída (e está sendo executada) pela SP-Urbanismo. Contudo, não cabe ao conselho gestor do PIU o acompanhamento da concessão comum, pois, como já mencionado, a modalidade de concessão comum difere do instrumento da concessão urbanística, para o qual há a necessidade de formação

de conselho gestor para acompanhamento da implantação do projeto urbano, conforme previsto pelo PDE (art. 144). Para que haja um acompanhamento e gestão democrática da concessão comum, esta deve estar prevista na legislação que a rege, não cabendo essa regulamentação ao PDE.

Além dos PIUs de ZOE, mostra-se necessário o detalhamento da conceituação das demais modalidades de projeto de intervenção urbana: o de Reestruturação Urbana e o de Reordenamento Urbanístico Integrado. Os PIUs de Reestruturação Urbana são aqueles que possuem uma definição mais articulada com a descrição que já consta no PDE. Esta modalidade engloba os PIUs que têm como objetivo: a promoção de qualificação, transformação ou proteção dos tecidos urbanos, podendo propor adensamento construtivo e populacional, das atividades econômicas e dos serviços públicos, além de fomentar a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo.

Os PIUs de Reordenamento Urbanístico Integrado- RUI se aplicam em áreas nas quais há necessidade de promoção de processos de reorganização fundiária associada à implantação de projetos de reconhecido interesse público, no qual os registros imobiliários dos terrenos afetados poderão ser objeto de unificação para posterior parcelamento. Para esta tipologia de PIU é preciso seguir o disposto no art. 134 §2º do PDE.

Outro aspecto que carece melhor conceituação diz respeito aos Projetos de Intervenção Urbana de Manifestação de Interesse Privado-MIP, pois questionamento da sociedade em relação a esta modalidade já foi objeto de manifestação devido à falta de clareza dos papéis dos proponentes e da Prefeitura em sua elaboração, assim como no devido controle social sobre essa interação. Sua conceituação deve, portanto, esclarecer esses dois pontos.

Os PIUs MIP possibilitam que proponentes do setor privado desenvolvam PIUs mediante a orientação e coordenação do processo de elaboração por parte da Prefeitura, que deve avaliar o interesse público da iniciativa, promovendo a devida gestão democrática e consolidação das propostas em regulação específica. Cabe ressaltar que as propostas de PIU MIP contemplam os mesmos elementos

validados pela empresa responsável SP-Urbanismo, analisados pela SMUL e avaliados por consulta pública, seguindo igual procedimento.

Outro assunto amplamente debatido no processo participativo e no diagnóstico de aplicação do PDE diz respeito à definição do instrumento de gestão ambiental mais adequado às características dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana previstos no PDE.

Sobre essa questão duas hipóteses estão sendo analisadas. A primeira considera que, sendo o PIU- por sua nomenclatura- um projeto, este deve ser objeto, após sua elaboração, de licenciamento nos órgãos ambientais competentes para mitigação dos impactos de sua implantação através de instrumentos como EIV-RIV ou EIA-RIMA, conforme especificações da legislação federal vigente. Isto é, segundo disposto no artigo 2º, inciso XV, da Resolução CONAMA nº 01/1986, que determina a obrigatoriedade de realização de EIA-RIMA para projetos urbanísticos acima de 100 hectares ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental, a critério da Secretaria de Meio Ambiente e dos órgãos municipais e estaduais competentes.

A segunda hipótese dialoga com o entendimento que, sendo o PIU uma atividade de natureza do planejamento urbano, cuja regulação e escopo já têm como premissa a realização de um diagnóstico socioterritorial e ambiental para subsidiar as propostas de transformação urbanística, o instrumento de gestão ambiental mais apropriado para garantir que tais aspectos sejam observados durante a elaboração dos projetos de intervenção urbana pode ser a Avaliação Ambiental Estratégica – AAE, instrumento previsto no PDE, mas que ainda não foi regulamentado.

Diante do apresentado, pelo fato do PIU ter características de um instrumento de planejamento e não de implantação, a ele não se aplicaria instrumentos de gestão ambiental como o EIV-RIV ou EIA-RIMA, cabendo, todavia, este tipo de licenciamento ambiental às obras de impacto inseridas no perímetro do projeto de intervenção urbana (PIU), conforme especificações da legislação vigente em âmbito federal.

Por último, acrescenta-se que a AAE não deve ser obrigatoriamente necessária para todas as modalidades de PIU, somente para aquelas que propõem alterações em parâmetros urbanísticos contidos no Quadro 2A do PDE. Desta forma, o PIU de ZOE, por exemplo, por não acarretar impactos de adensamento acima do estipulado

pelo PDE, não precisaria de avaliação ambiental estratégica durante a sua elaboração.

Quanto ao tema dos instrumentos de gestão democrática e melhor definição da etapa em que os Conselhos Gestores de Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS devem participar da gestão dos PIUs, se desde sua elaboração ou somente na etapa de implementação dos projetos de intervenção urbana, deve-se avaliar a necessidade de revisão do Art. 48 §4º do PDE do PDE, para definição mais precisa sobre o papel e o escopo de atuação de cada um dos conselhos quando há sobreposição territorial entre perímetro de ZEIS e de PIUs.

Os Conselhos Gestores de ZEIS (CG-ZEIS), compostos por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada são constituídos para participar da formulação e implementação das intervenções relacionadas aos planos e os projetos de urbanização elaborados respectivamente para as ZEIS 1 e 3. Já os Conselhos Gestores dos Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana (CG) possuem competências similares, porém mais amplas, atuando nos perímetros dos projetos de intervenção urbana e, mais variadas, conforme a natureza do instrumento de ordenamento e reestruturação urbana definido para sua implementação (OUC, AIU, AEL e Concessão Urbanística).

Enquanto o CG-ZEIS pode ser constituído antes da elaboração do PIU por estar vinculado ao plano de urbanização da ZEIS, o CG é um modelo de gestão democrática que faz parte do escopo de propostas do projeto de intervenção urbana, sendo instituído e atuando após sua aprovação. Como as intervenções urbanísticas propostas pelos PIUs devem estar necessariamente atreladas às demandas identificadas em seu diagnóstico e em propostas formuladas por diversos segmentos da sociedade civil durante seu processo participativo, o esclarecimento do papel do CG-ZEIS em relação às fases de desenvolvimento e de implementação dos PIUs contribui para uma melhor efetividade do processo participativo inerente a este instrumento.

Ainda sobre o tema dos conselhos gestores, houve proposta que sugere a participação de representantes da Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência - SMPED nos conselhos de controle social dos Projetos de Intervenção Urbana, pois, como o instrumento pode levantar recursos para essas áreas, seria uma excelente

oportunidade aplicá-los também em acessibilidade universal. Essa sugestão mostra-se pertinente ao escopo de atuação dos projetos de intervenção urbana e está em consonância com a política de desenvolvimento urbano definida pelo PDE no art. 234, que trata da acessibilidade universal. Contudo não é matéria do PDE a regulamentação da composição dos representantes do conselho gestor dos PIUs, cabe a cada projeto de intervenção urbana a sua regulamentação específica.

Outra proposta recebida no processo participativo relativa aos PIUs versa sobre a necessidade de regulamentar no PDE que todos os projetos de intervenção urbana devem necessariamente ter vínculo com os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável-ODS da ONU, devido ao caráter multidisciplinar desses projetos. Entende-se que a agenda das ODS é de suma importância para a política de desenvolvimento urbano de São Paulo como um todo, tanto que está sendo analisada a necessidade de incluir seus objetivos no PDE. Diante do exposto, tal medida já torna possível a aplicação dos objetivos de desenvolvimento sustentável na elaboração dos projetos de intervenção urbana de forma tática.

Houve também proposta prevendo a necessidade de elaboração de um plano específico para investigação, não só de imóveis comprovadamente contaminados, mas também daqueles com potencial de contaminação para implantação de projetos de intervenção urbana, e definição de diretrizes para o seu tratamento e a sua ocupação, de forma segura, sob orientação dos órgãos ambientais competentes. Ressalta-se que o PDE, em seu art. 300, já contempla a necessidade de elaboração de um plano municipal de redução de riscos, que contempla a demanda apontada.

Foi analisada a necessidade de revisão do Art. 76, que trata dos prazos para encaminhamento à Câmara dos projetos de PIU da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM): Arco Tamanduateí, Arco Tietê, Arco Jurubatiba e Arco Pinheiros. Ressalta-se que a prefeitura cumpriu parcialmente as determinações do Art. 76, §3º do PDE, com o encaminhamento à Câmara de Vereadores nos prazos estabelecidos, contudo a votação da sua aprovação foge da governabilidade do executivo.

Por fim, destaca-se que houve propostas, vindas do processo participativo, sugerindo a criação de Projetos de Intervenção Urbana em áreas específicas do

município, tal como: no Eixo Penha-Ponte Rasa, no Centro do Bairro Penha de França, nas rodovias Régis Bittencourt e Raposo Tavares, no perímetro Raimundo Pereira de Magalhães, além da expansão de Projetos de Intervenção Urbana em bairros periféricos, como Guaianases e a implantação da Operação Urbana Tamanduateí. É pertinente a expansão desse instrumento para áreas periféricas, mas, por se tratar de uma revisão intermediária, novos perímetros- além dos quatro previstos no art. 76- não serão definidos pelo PDE. Ressalta-se que não é necessária a inclusão no PDE de todos os projetos de intervenção urbana previstos, apenas dos projetos mais estratégicos para o desenvolvimento urbano da cidade, podendo outros PIUs, de menor escala, e a qualquer momento, ser elaborado diante da pertinência para a municipalidade.

Outro instrumento de ordenamento e reestruturação urbana analisado foi o das Áreas de Intervenção Urbana-AIU, com a finalidade de tornar mais clara sua definição, que muitas vezes é confundida com o instrumento da Operação Urbana Consorciada- OUC, como mencionado no processo participativo. O PDE consolida as Áreas de Intervenção Urbana como instrumento de ordenamento e reestruturação urbana destinado à recuperação ambiental, atendimento às necessidades sociais e promoção de desenvolvimento econômico. No PDE foram definidas as áreas passíveis de serem qualificadas via AIUs, além dos conteúdos mínimos que deverão ser desenvolvidos para orientar os processos de transformação urbanística nestes espaços, mas sua definição pode receber aprimoramento.

Analisa-se também a pertinência de existir uma conta segregada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano-FUNDURB para os recursos destinados à promoção pública de HIS em Áreas de Intervenção Urbana- AIU, da mesma forma que há para as OUC. Esse assunto ainda está em análise até a próxima etapa de revisão do PDE.

Sobre as questões que envolvem o instrumento das Operações Urbanas Consorciadas, destacamos a seguir alguns pontos analisados que foram trazidos pelo processo participativo.

Foi apontada a necessidade de revisão no sistema de eleição e regulamentação do Grupo Gestor das Operações Urbanas, órgão consultivo e deliberativo que tem

como objetivo definir as intervenções públicas prioritárias e fiscalizar a maneira como são investidos os recursos arrecadados pela OUC. O art. 141 do PDE, inciso XIV, prevê que cabe à lei específica de cada operação urbana a definição de sua forma de controle e gestão, com previsão de criação de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil. Diante do exposto, acredita-se que, caso necessário algum ajuste neste tema, este deve ocorrer diretamente na regulamentação específica da OUC em questão, não carecendo de regulamentação via Plano Diretor, pois cada grupo gestor tem suas características, composição e atribuições próprias.

Sobre a necessidade de definição de regras de transição para as Operações Urbanas anteriores ao PDE, mas ainda vigentes (Faria Lima, Água Branca e Água Espraiada). Aponta-se que a definição de um regramento comum permite dar maior coesão ao instrumento para que esses setores se desenvolvam em consonância com as diretrizes e objetivos definidos pelo PDE findada a operação urbana. Contudo, para as novas operações urbanas, o art. 141 do PDE, inciso XVI, prevê que a lei específica de cada nova OUC deve conter as regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Foram analisadas duas hipóteses de regramento sobre a transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário. A primeira possibilidade propõe a aplicação do zoneamento definido pela Lei Municipal nº 16.402 de 2016 sobre o território da operação urbana após o seu encerramento. A segunda conjectura propõe a necessidade de elaboração de um PIU para a área após o encerramento da OUC, com o objetivo de definição de um novo zoneamento para o perímetro da operação urbana.

Cabe destacar, contudo, que a segunda hipótese se mostra menos interessante para a municipalidade, primeiramente por conta de aspectos de economicidade e vantajosidade, pois se volta a investir recursos financeiros e humanos em um território que já foi exaustivamente discutido, em contraposição a outras áreas da cidade carentes de um olhar específico. Soma-se a isso, o aspecto dessas áreas já terem sido foco de transformações, possibilitando a esse PIU pouca efetividade, visto que o potencial de transformação neste território já se consolidou. Houve

contribuição que sugere a existência de um período de transição no qual seja possível escolher a utilização da legislação ordinária ou específica a partir de determinado evento previsto para a AIU ou OUC, mas a ausência de uma definição prévia compromete a transparência dos rumos do planejamento da cidade.

Quanto aos parâmetros para encerramento das Operações Urbanas Consorciadas, nota-se que o PDE não aborda essa questão, mas a Instrução CVM nº401 de 2003, em seu Art. 8, aponta que o término de uma operação urbana ocorre quando estiverem concluídas todas as intervenções previstas.

“Art. 8”. O registro de OPERAÇÃO será cancelado mediante requerimento da Prefeitura à CVM.

§1º O cancelamento do registro de OPERAÇÃO não poderá ocorrer em prazo inferior a um ano após o seu término.

§2º O término da OPERAÇÃO ocorrerá quando estiverem concluídas todas as intervenções previstas.

§3º A Prefeitura deverá divulgar publicamente o término da OPERAÇÃO e o cancelamento do respectivo registro, inclusive, se for o caso, através de comunicado às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado onde os CEPAC estejam admitidos à negociação.”.

O processo participativo da revisão intermediária do PDE recebeu contribuições com três sugestões de possíveis parâmetros de encerramento para as operações urbanas consorciadas:

1. O encerramento de uma OUC ocorrerá após a finalização da venda do estoque de potencial construtivo adicional previsto para a OUC.
2. O encerramento de uma OUC ocorrerá após a finalização da vinculação dos CEPACS emitidos, já que, uma vez alienados em leilão, mesmo que finalizada a venda do estoque- como previsto na hipótese acima, os CEPACs podem continuar sendo negociados livremente no mercado secundário, até que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada.
3. O encerramento de uma OUC ocorrerá quando estiverem concluídas todas as intervenções previstas.

Foi também ressaltado no processo participativo que existem algumas propostas em andamento para finalização dos PIUs Setor Central e Bairros do Tamanduateí, e que estas experiências podem ser analisadas para a proposição de uma regra de finalização.

Diante das sugestões recebidas e de acordo com o regramento existente na instrução da CVM, acredita-se que o regramento de encerramento deve seguir o acordado pela normativa da Comissão de Valores Imobiliários, não devendo ficar a cargo de cada operação urbana vigente a definição de regramento específico para seu encerramento. Cabe ao programa básico de intervenções urbanas, previsto no Art. 141, inciso V, a definição do conjunto de ações de transformação urbanística previstas para a OUC, estas que devem ser implantadas com recursos auferidos pela venda de CEPAC.

Foi levantada, no processo participativo, a questão sobre a obrigatoriedade de implantação do programa básico de intervenções urbanas em sua integralidade caso os recursos necessários não sejam suficientemente auferidos para a operação de todas as obras planejadas. Como vimos acima, a instrução CVM nº401 de 2003 aponta a necessidade de conclusão de todo o programa de intervenção para que se de o encerramento de uma OUC. Contudo, o questionamento trazido pelo munícipe coloca que em cheque a pertinência da continuidade de execução de todo o programa de intervenção com recursos alocados do tesouro municipal caso os recursos necessários não sejam auferidos.

Como esse tema carece de uma análise mais profunda e maior reflexão sobre seus prós e contras, mostra-se aconselhável que uma possível regulamentação seja realizada fora PDE. Podendo ser avaliada a possibilidade, por exemplo, de definição de uma porcentagem máxima de recursos oriundos do tesouro municipal que poderão ser destinados à finalização do programa básico de intervenções urbanas de uma Operação Urbana Consorciada caso a quantidade de recursos necessários não consiga ser auferida via venda de CEPAC.

Outro ponto trazido pelo processo participativo foi a sugestão de incluir no PDE a obrigação da incidência dos novos instrumentos e parâmetros urbanísticos no território de Operação Urbana. Foi mencionado que, com o advento de novos instrumentos e parâmetros urbanísticos, como a Cota Solidarietà, a Cota

Ambiental, a fachada ativa e a fruição pública, sugere-se que esses elementos não fiquem dispensados de incidir em áreas de Operações Urbanas.

Diante dessa proposta, foi analisado que a obrigatoriedade de aplicação desse conjunto de instrumentos não deve ser incluída no PDE, ficando a cargo de cada projeto de OUC observar as particularidades de cada território e definir quais os parâmetros e instrumentos mais dialogam com a realidade instaurada e planejada para determinada região. O PDE em seu Art. 141, inciso XI, coloca que instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental utilizados na implantação da OUC devem constar na lei específica de cada operação urbana, isto é, não há necessidade desta obrigatoriedade estar vinculada também no PDE.

Com relação à falta de regularidade dos leilões de Certificados de Potencial Adicional de Construção- CEPAC e a proposição de melhorias no disciplinamento dos seus valores, alguns pontos sobre essa temática merecem destaque. A falta de regularidade dos leilões de CEPAC, por motivos diversos, prejudica o fluxo de receitas e a captura da valorização imobiliária decorrente das intervenções urbanas realizadas, comprometendo o planejamento financeiro e cronológico das OUCs. Mesmo sendo um instrumento regulado em nível federal pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que exige a publicação periódica de informações, balanços e estudos técnicos por parte da Prefeitura, os valores dos CEPACs tem sido objeto de controvérsia, tanto nas tramitações legislativas de projetos de lei de revisão das OUC, quanto judicialmente.

Sobre esse tema, mostra-se necessário o aprofundamento das análises, para identificação dos aspectos técnicos que amparam diferentes abordagens sobre esse assunto. É necessário verificar a possibilidade de melhor discipliná-lo, contudo, esse disciplinamento não precisa necessariamente estar contido no PDE, uma vez que o Art. 143. § 7º define que: “A Prefeitura editará norma geral regulamentando as operações relativas aos Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPAC.”.

Destaca-se a seguir outros pontos analisados visando revisões pontuais no Plano Diretor Estratégico. Foi analisada a possibilidade de expansão das áreas passíveis de aplicação dos instrumentos de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsório- PEUC para além das Operações Urbanas Consorciadas. Isto é,

prever no art. 91 que os instrumentos indutores da função social possam ser aplicados, caso haja pertinência, nos Projetos de Intervenção Urbana (PIU), nas Áreas de Intervenção Urbana (AIU), nas Áreas de Estruturação Local (AEL) e em Concessões Urbanísticas. É interessante igualmente que os instrumentos possam também ser aplicados na MEM- Macroárea de Estruturação Metropolitana, que faz parte da Rede de Estruturação Urbana definida pelo PDE.

Outro ponto debatido visa majorar o percentual mínimo, de 25% para 30%, de recursos destinados para promoção pública de Habitação de Interesse Social- HIS nas OUC e nas AIU tendo em vista que os recursos são provenientes da venda de potencial construtivo adicional e, portanto, poderiam ser no mínimo, equiparados ao percentual de destinação obrigatória para HIS dos recursos provenientes da venda de outorga onerosa do direito de construir - OODC que alimenta o Fundo de Desenvolvimento Urbano- FUNDURB. A finalidade desta ação visa expandir a promoção pública de habitação de interesse.

Neste mesmo sentido, avalia-se- até o final da etapa 03 de revisão do PDE- a pertinência de previsão de recorte temporal para a execução dos recursos destinados à HIS oriundos das OUC e AIU, a fim de garantir prioridade e continuidade na destinação de recursos para a promoção pública de habitação.

Abaixo, as bibliografias referentes às análises:

LEVIN, Alexandre. Concessão urbanística. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Administrativo e Constitucional. Vidal Serrano Nunes Jr., Maurício Zockun, Carolina Zancaner Zockun, André Luiz Freire (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/111/edicao-1/concessao-urbanistica->

5. SUGESTÕES PARA APRIMORAMENTO DA POLÍTICA URBANA

Após avaliação das contribuições advindas da participação social, assim como trabalho intersetorial e análises complementares feitas por SMUL, registram-se sugestões técnicas de aperfeiçoamentos à política urbana, que deverão ser posteriormente avaliadas quanto a sua pertinência e compatibilidade com as disposições do PDE, podendo, eventualmente, subsidiar tanto a elaboração da minuta de projeto de lei da revisão intermediária, quanto regulamentações específicas e procedimentos administrativos posteriores à revisão.

5.1 Sugestão 01

Sugere-se a proposição de nova redação para os artigos 134 e 136 para consolidar uma definição mais clara sobre o instrumento Projeto de Intervenção Urbana (PIU).

5.2 Sugestão 02

Sugere-se especificar a diferença entre as modalidades de Projetos de Intervenção Urbana existentes: PIUs de ZOE, PIUs de Reestruturação Urbana e PIUs de RUI.

5.3 Sugestão 03

Sugere-se melhorar a conceituação dos Projetos de Intervenção Urbana de Manifestação de Interesse Privado (MIP) devido à falta de clareza dos papéis dos proponentes e da Prefeitura em sua elaboração, assim como no devido controle social sobre essa interação. Sua conceituação deve, portanto, esclarecer esses dois pontos.

5.4 Sugestão 04

Sugere-se definir o instrumento de gestão ambiental mais adequado às características dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana previstos no PDE.

5.5 Sugestão 05

Sugere-se a revisão do Art. 76, que trata dos prazos para encaminhamento à Câmara dos projetos de PIU na Macroárea de Estruturação metropolitana-MEM: Arco Tamanduateí, Arco Tietê, Arco Jurubatiba e Arco Pinheiros.

5.6 Sugestão 06

Sugere-se estabelecer, no Art. 48 § 4º, de forma mais clara o papel e o escopo de atuação de cada um dos Conselhos Gestores quando há sobreposição territorial entre perímetro de ZEIS e de PIUs.

5.7 Sugestão 07

Sugere-se tornar mais clara a definição das Áreas de Intervenção Urbana-AIU, com a finalidade melhorar sua distinção em relação ao instrumento da Operação Urbana Consorciada.

5.8 Sugestão 08

Sugere-se tornar mais clara a definição do instrumento de Concessão Urbanística, com a finalidade melhorar sua distinção em relação à concessão comum.

5.9 Sugestão 09

Sugere-se a definição das regras de transição e de finalização para as Operações Urbanas anteriores ao PDE, mas ainda vigentes. Esse regramento pode estar contido no PDE ou em regulamentação específica.

5.10 Sugestão 010

Sugere-se majorar o percentual mínimo de recursos destinados para promoção pública de HIS nas OUC e nas AIU, de 25% para 30%.

5.11 Sugestão 011

Sugere-se a expansão das áreas passíveis de aplicação do PEUC para além das Operações Urbanas Consorciadas (OUC). Isto é, prever no art. 91 que os instrumentos indutores da função social possam ser aplicados, caso haja pertinência, nos Projetos de Intervenção Urbana (PIU), nas Áreas de Intervenção Urbana (AIU), nas Áreas de Estruturação Local (AEL) e em Concessões Urbanística.