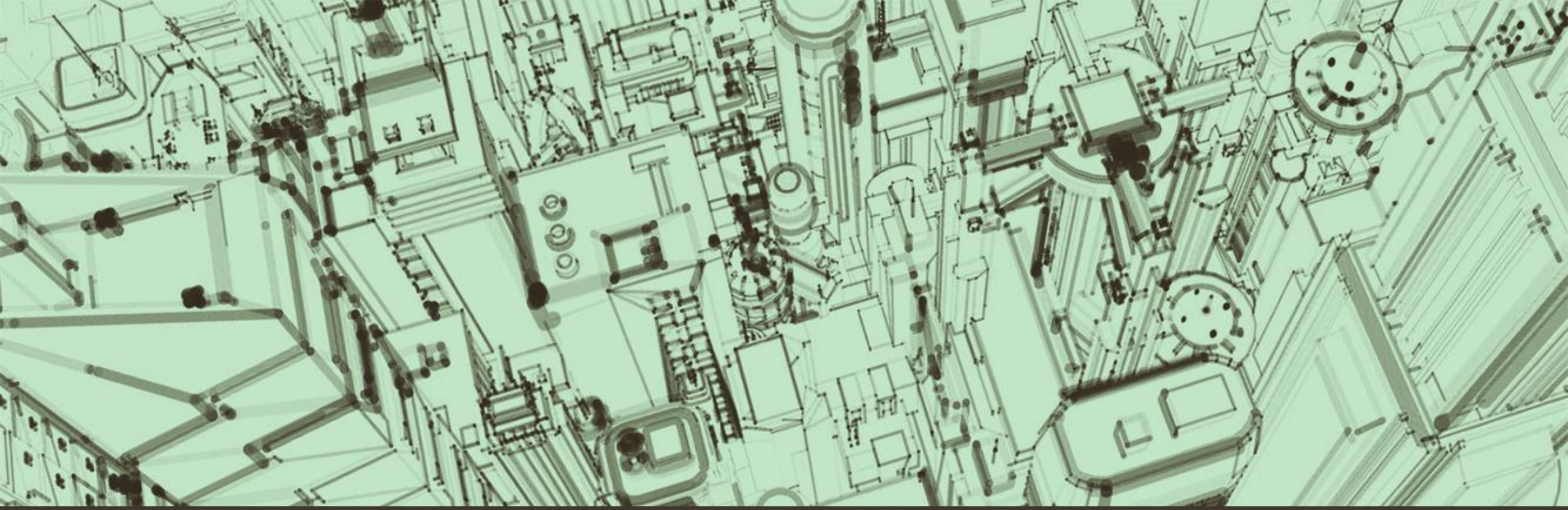


Plano Diretor

Oficina Escola do Parlamento de Itapevi

AGENDA

- RETRATO DO CAOS
- LÓGICA DO PROCESSO
- INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA;

“Cidades cheias de vida têm essa maravilhosa habilidade, inata, de compreender, de comunicar, de concatenar e inventar o que será necessário para combater suas dificuldades”

Jane Jacobs

“Nossos espigões resplandecentes das cidades apontam para a grandeza que a humanidade pode alcançar, mas também para nosso excesso de confiança. A recente recessão nos lembra dolorosamente que a inovação urbana pode destruir valor, assim como cria-lo.”

Edward Glaeser

Mundo Urbano

- Urbanização acelerada;
- Ocupação irregular de áreas de proteção ambiental;
- Desigualdades sociais

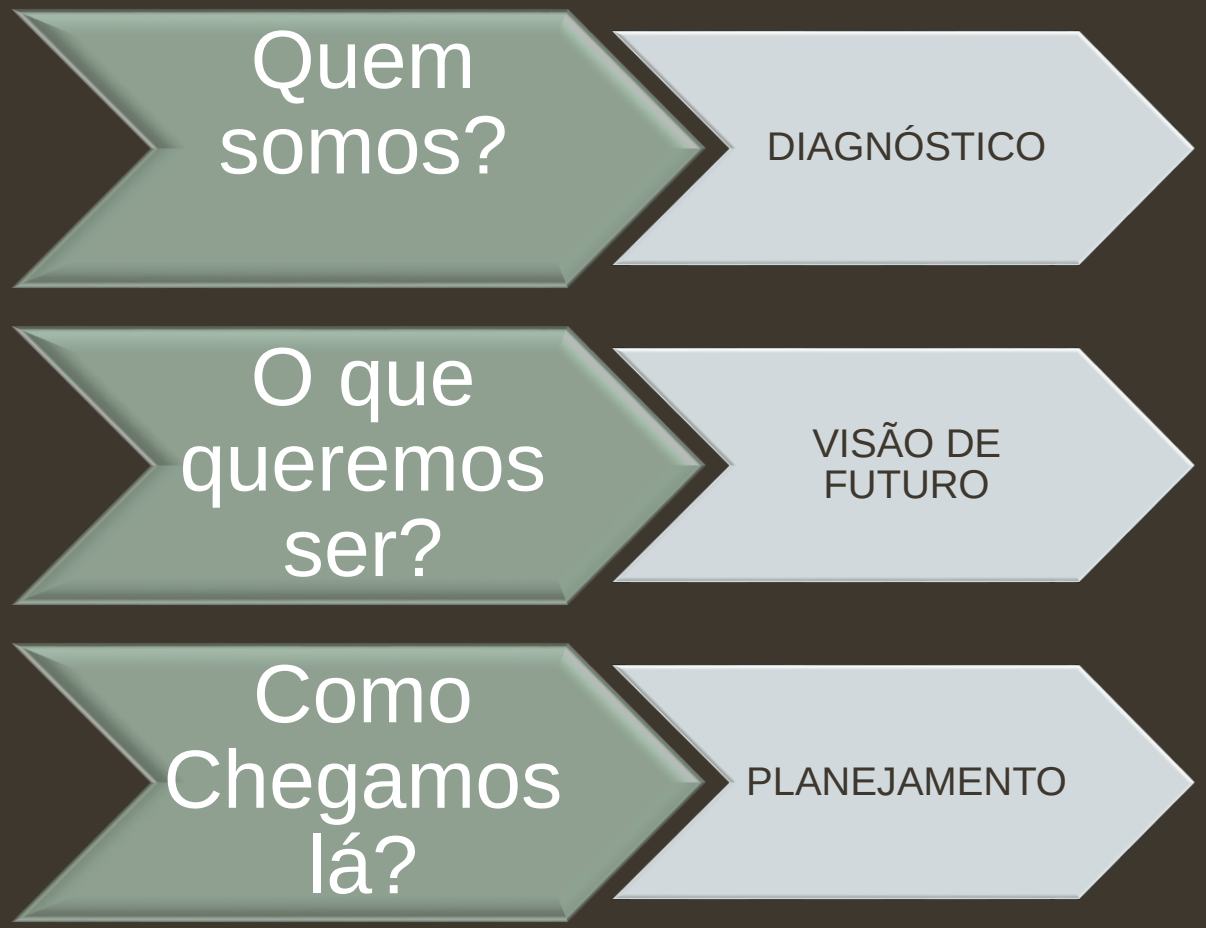
Evidências do Caos

- Mobilidade Urbana ineficiente;
- Custo em SP: R$ 40 bi /ano
- Afeta qualidade de vida do cidadão;
- Poucos municípios atenderam a Lei de Mobilidade Urbana;
- 50% das cidades brasileiras não tem Plano Diretor

Causas do Caos – Planejamento Interrompido

CAUSAS DO CAOS

Lógica do Processo



Quem somos?

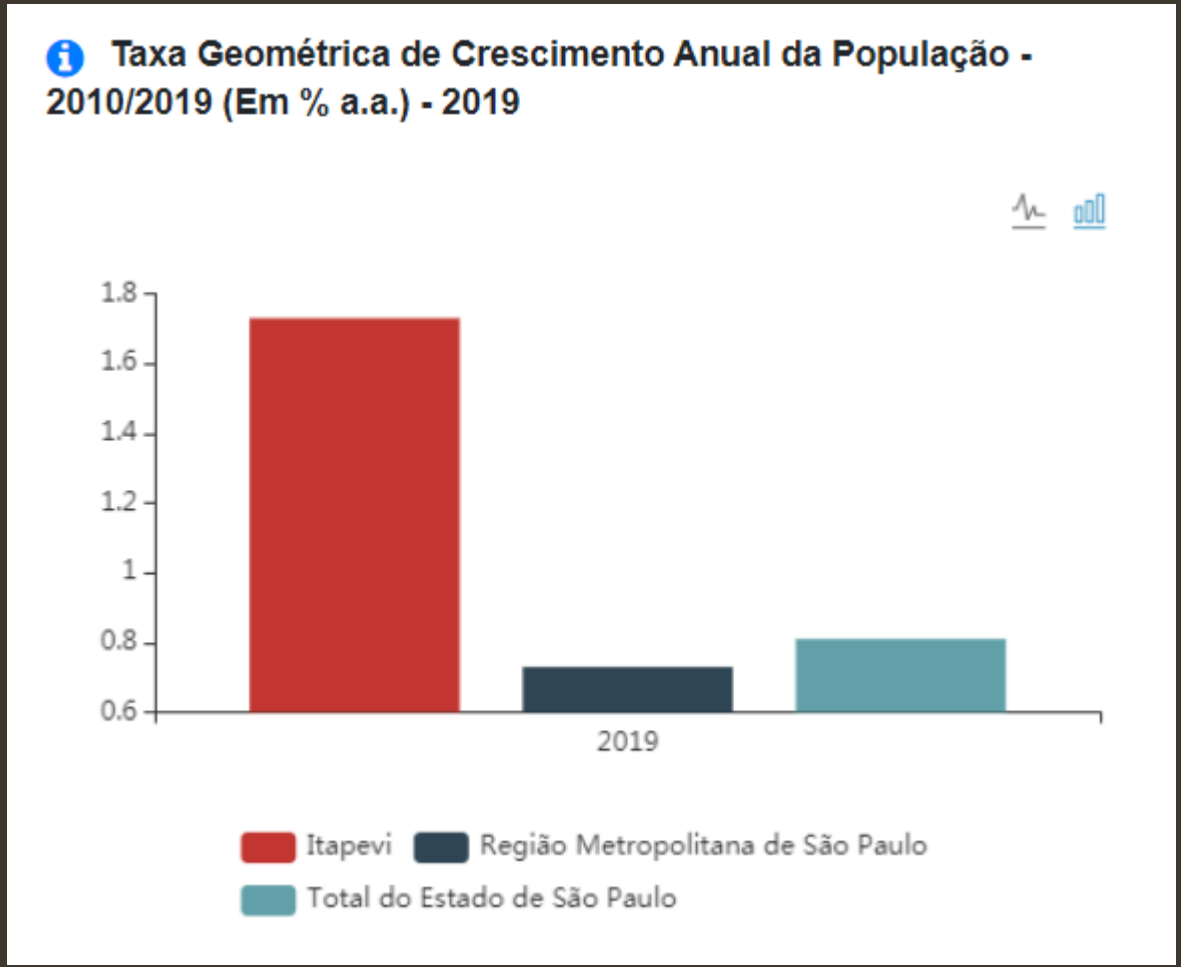
Dados Populacionais

Área (Em km2) - 2019	
Município	**82,66**
RG	**7.946,96**
Estado	**248.219,63**

População - 2019	
Município	**233.816**
RG	**20.996.747**
Estado	**44.314.930**

Densidade Demográfica (Habitantes/km2) - 2019	
Município	**2828,65**
RG	**2642,10**
Estado	**178,53**

Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População - 2010/2019 (Em % a.a.) - 2019	
Município	**1,73**
RG	**0,73**
Estado	**0,81**



Fonte: Fundação Seade

Dados Populacionais

Grau de Urbanização (Em %) - 2019	
Município	**100,00**
RG	**98,90**
Estado	**96,47**

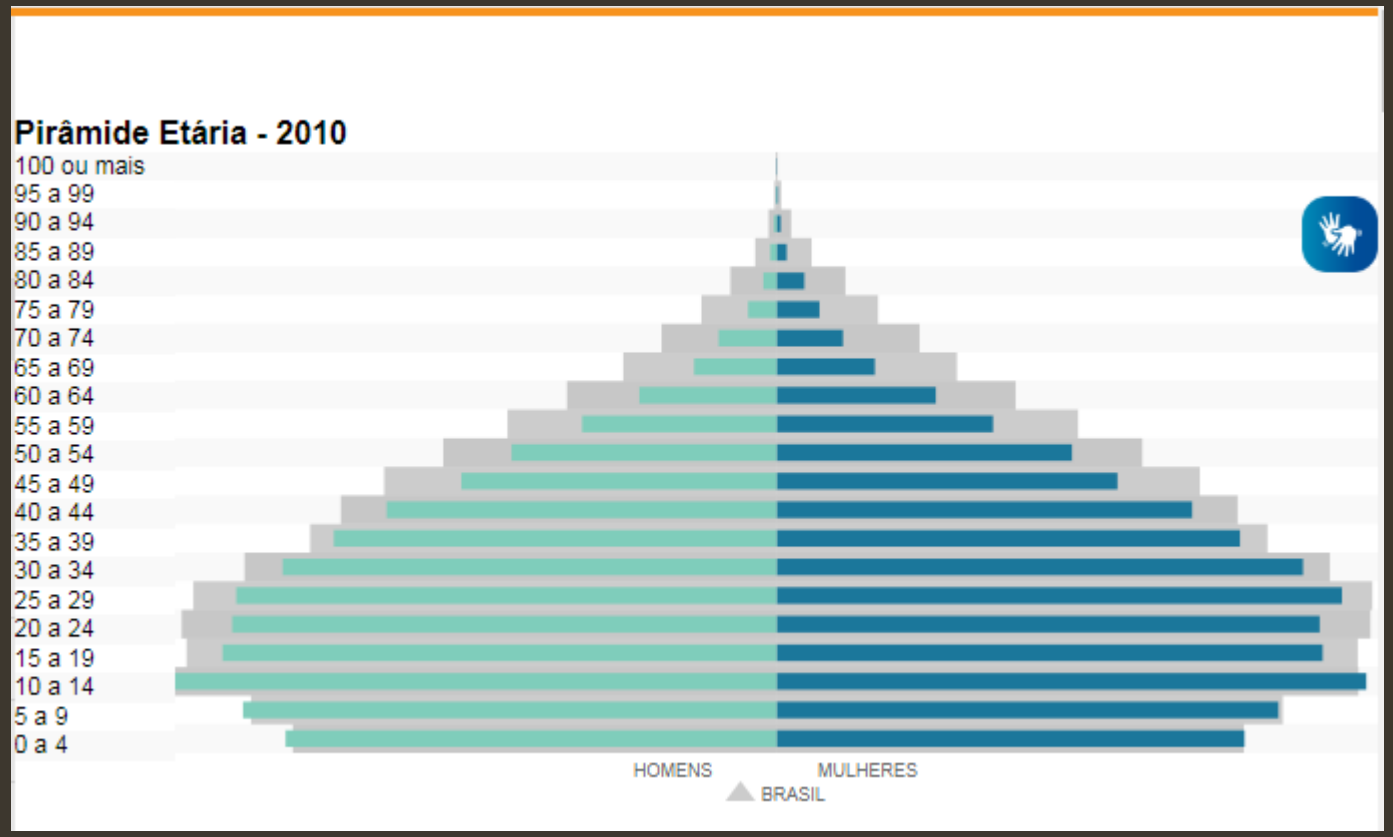
Índice de Envelhecimento (Em %) - 2019	
Município	**39,90**
RG	**70,92**
Estado	**78,13**

População com Menos de 15 Anos (Em %) - 2019	
Município	**23,35**
RG	**19,76**
Estado	**19,02**

População com 60 Anos e Mais (Em %) - 2019	
Município	**9,32**
RG	**14,02**
Estado	**14,86**

Fonte: Fundação Seade

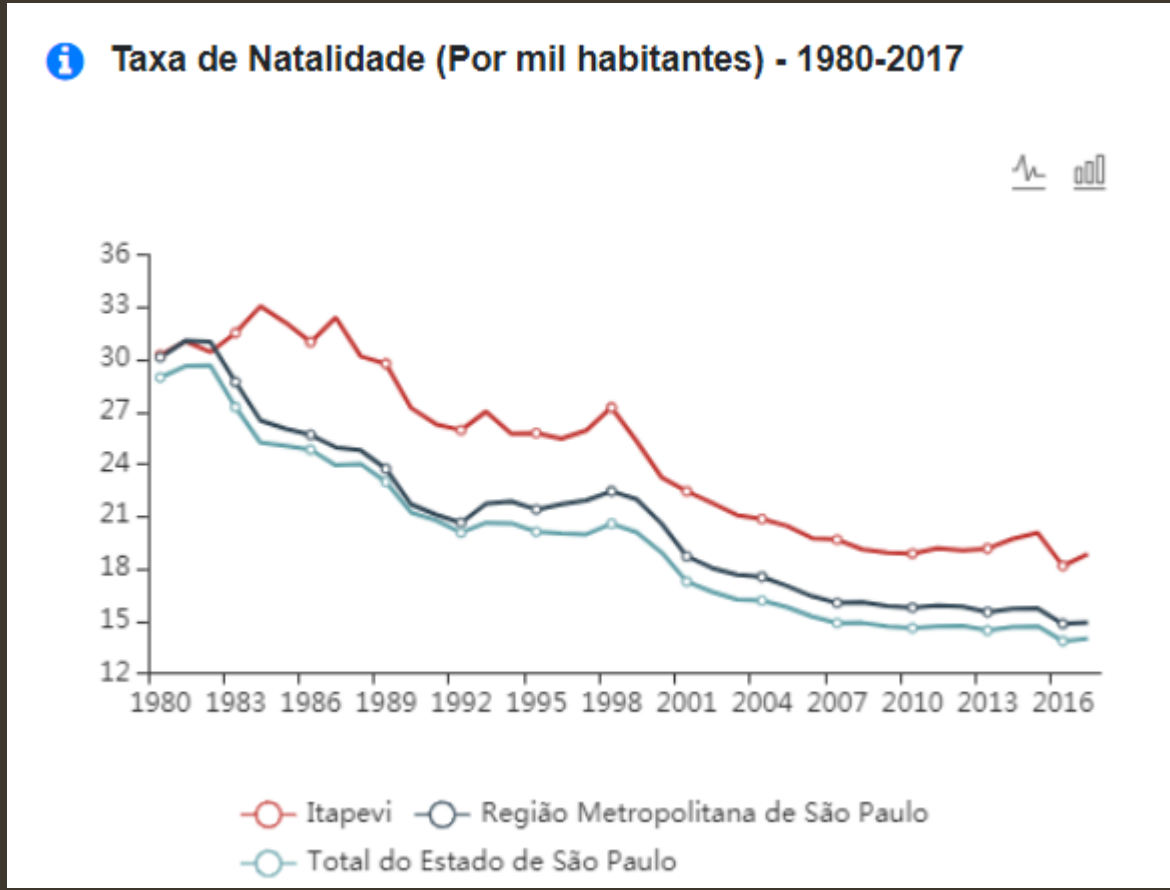
Dados Populacionais



Fonte: IBGE

Estatísticas Vitais e Saúde

Taxa de Natalidade (Por mil habitantes) - 2017	
Município	**18,84**
RG	**14,91**
Estado	**14,00**

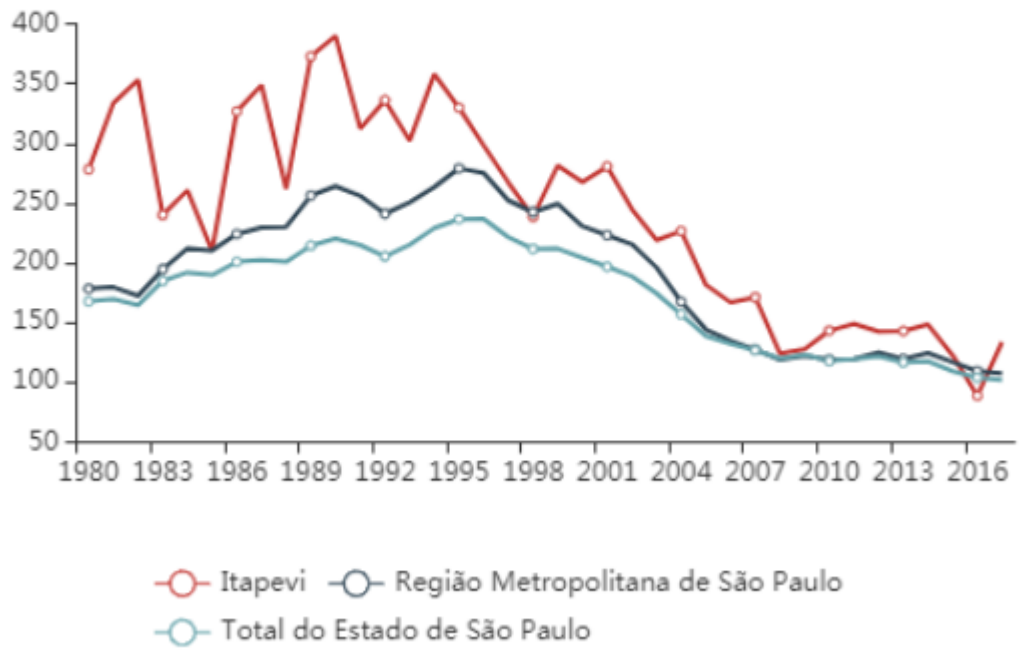


Fonte: Fundação Seade

Estatísticas Vitais e Saúde

Taxa de Mortalidade Infantil (Por mil nascidos vivos) - 2017	
Município	**11,26**
RG	**10,84**
Estado	**10,74**

Taxa de Mortalidade da População de 15 a 34 Anos (Por cem mil habitantes nessa faixa etária) - 1980-2017



Fonte: Fundação Seade

Emprego e Renda

Participação nas Exportações do Estado (Em %) - 2017	
Município	0,128105
RG	30,835665
Estado	100,000000

Participação da Agropecuária no Total do Valor Adicionado (Em %) - 2016	
Município	0
RG	0,16
Estado	2,08

Participação da Indústria no Total do Valor Adicionado (Em %) - 2016	
Município	32,27
RG	14,69
Estado	21,41

Participação dos Serviços no Total do Valor Adicionado (Em %) - 2016	
Município	67,72
RG	85,15
Estado	76,51

PIB (Em mil reais correntes) - 2016	
Município	12.147.662,36
RG	1.107.867.635,76
Estado	2.038.004.931,13

PIB per Capita (Em reais correntes) - 2016	
Município	54.595,99
RG	53.832,99
Estado	47.003,04

Participação dos Empregos Formais da Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura no Total de Empregos Formais (Em %) - 2017	
Município	0,05
RG	0,14
Estado	2,51

Participação dos Empregos Formais da Indústria no Total de Empregos Formais (Em %) - 2017	
Município	29,22
RG	12,37
Estado	17,72

Participação dos Empregos Formais da Construção no Total de Empregos Formais (Em %) - 2017	
Município	3,41
RG	4,32
Estado	4,04

Participação dos Empregos Formais do Comércio Atacadista e Varejista e do Comércio e Reparação de Veículos Automotores e Motocicletas no Total de Empregos Formais (Em %) - 2017	
Município	24,30
RG	18,91
Estado	20,21

Participação dos Empregos Formais dos Serviços no Total de Empregos Formais (Em %) - 2017	
Município	43,02
RG	64,25
Estado	55,52

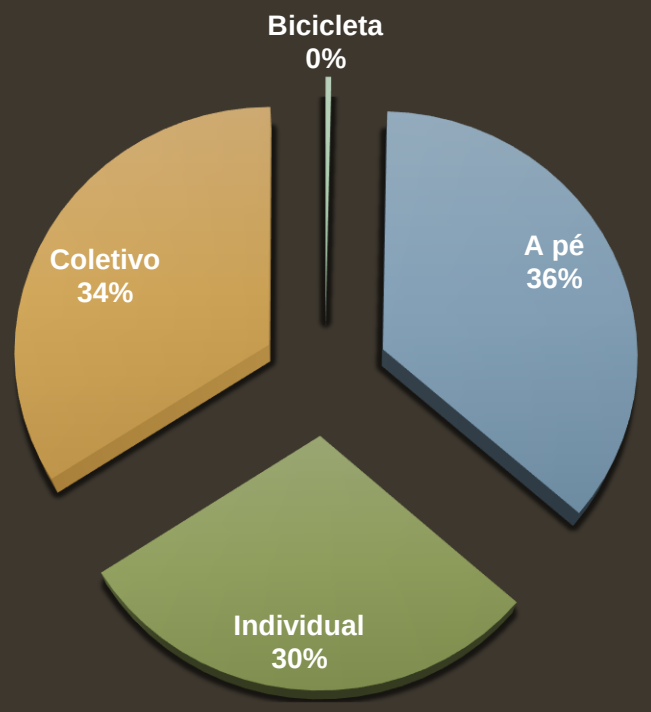
Rendimento Médio dos Empregos Formais da Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura (Em reais correntes) - 2017	
Município	1.814,05
RG	2.283,42
Estado	2.006,99

Fonte: Fundação Seade

Mobilidade Urbana

Segundo a última pesquisa O.D. são realizados 314.807 viagens / dia em Itapevi

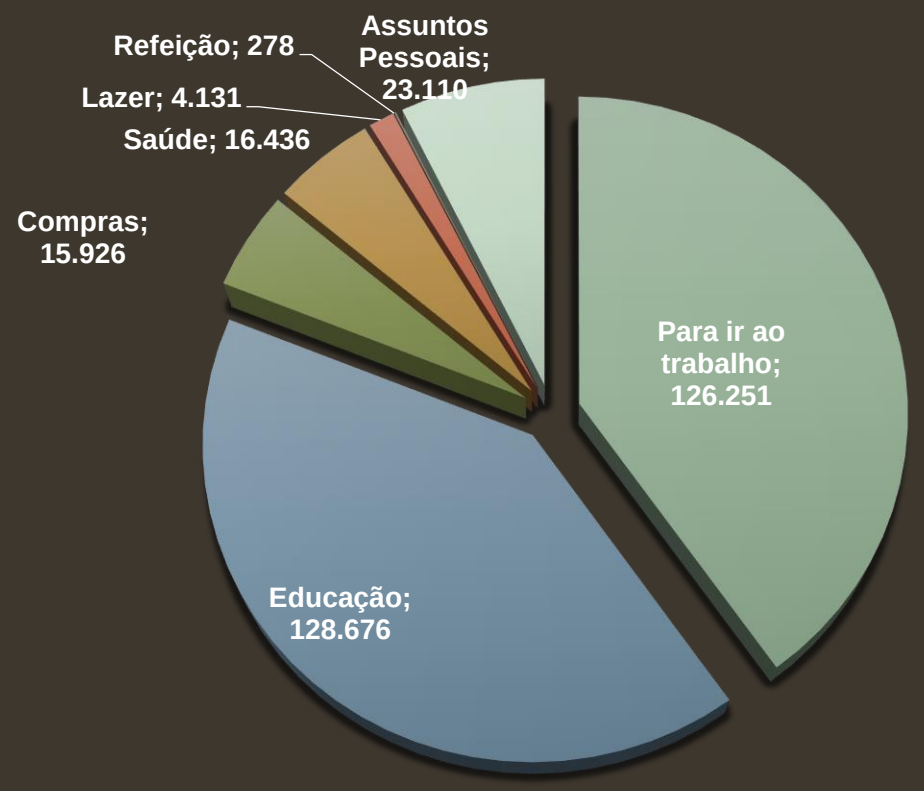
Composição das Viagens



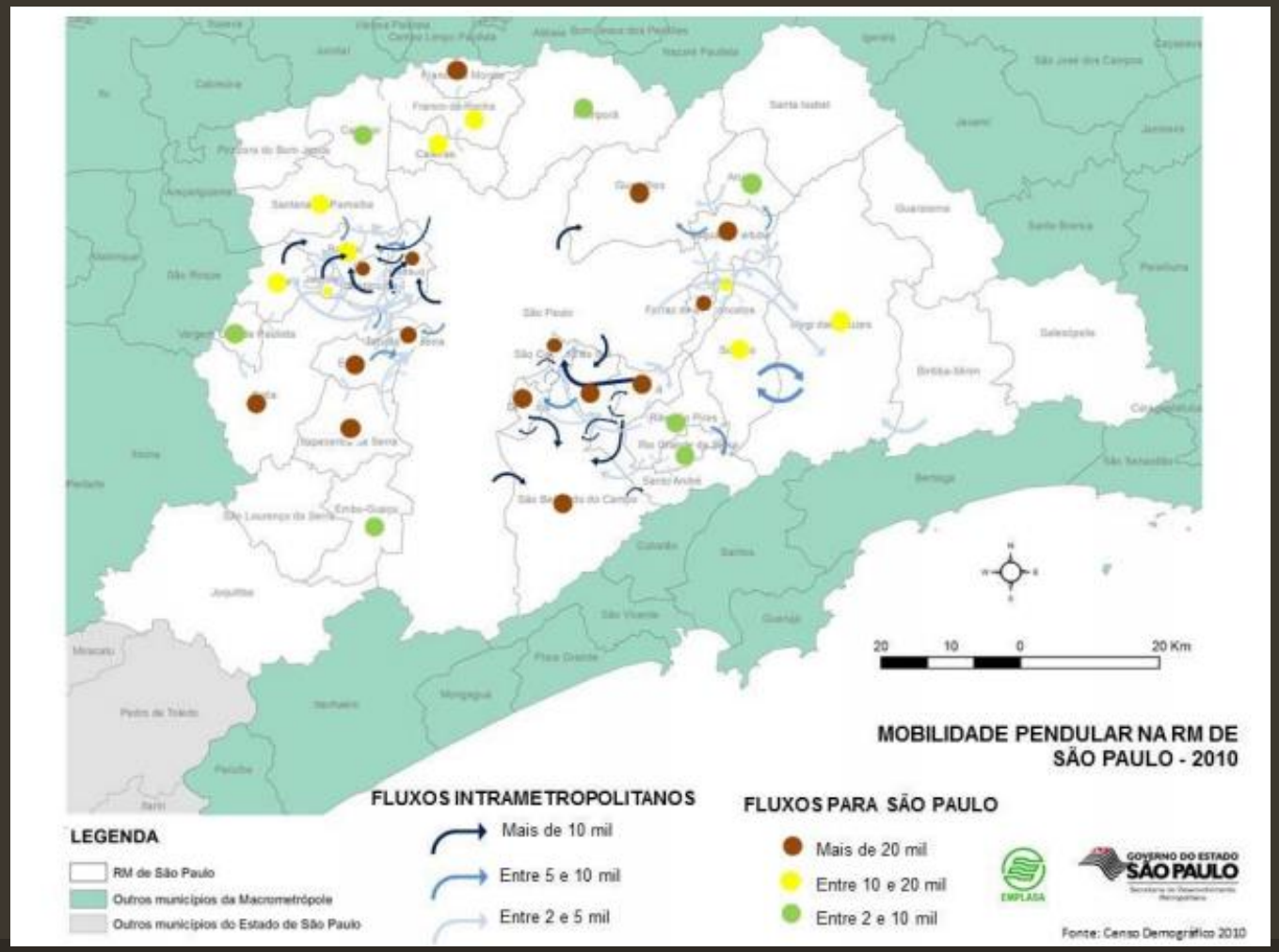
Tempo médio por viagem / min.	
Coletivo	67
Individual	25
A pé	12
Bicicleta	36

Por que as pessoas andam a pé?	
Pequena Distância	90,9%
Condução Cara	3,8%
Ponto / Estação Distante	0,9%
Condução Demorada	3,3%
Atividade Física	0,6%
Outro Motvo	0,6%

Motivo das Viagens Produzidas



Fluxos Pendulares Intermetropolitanos



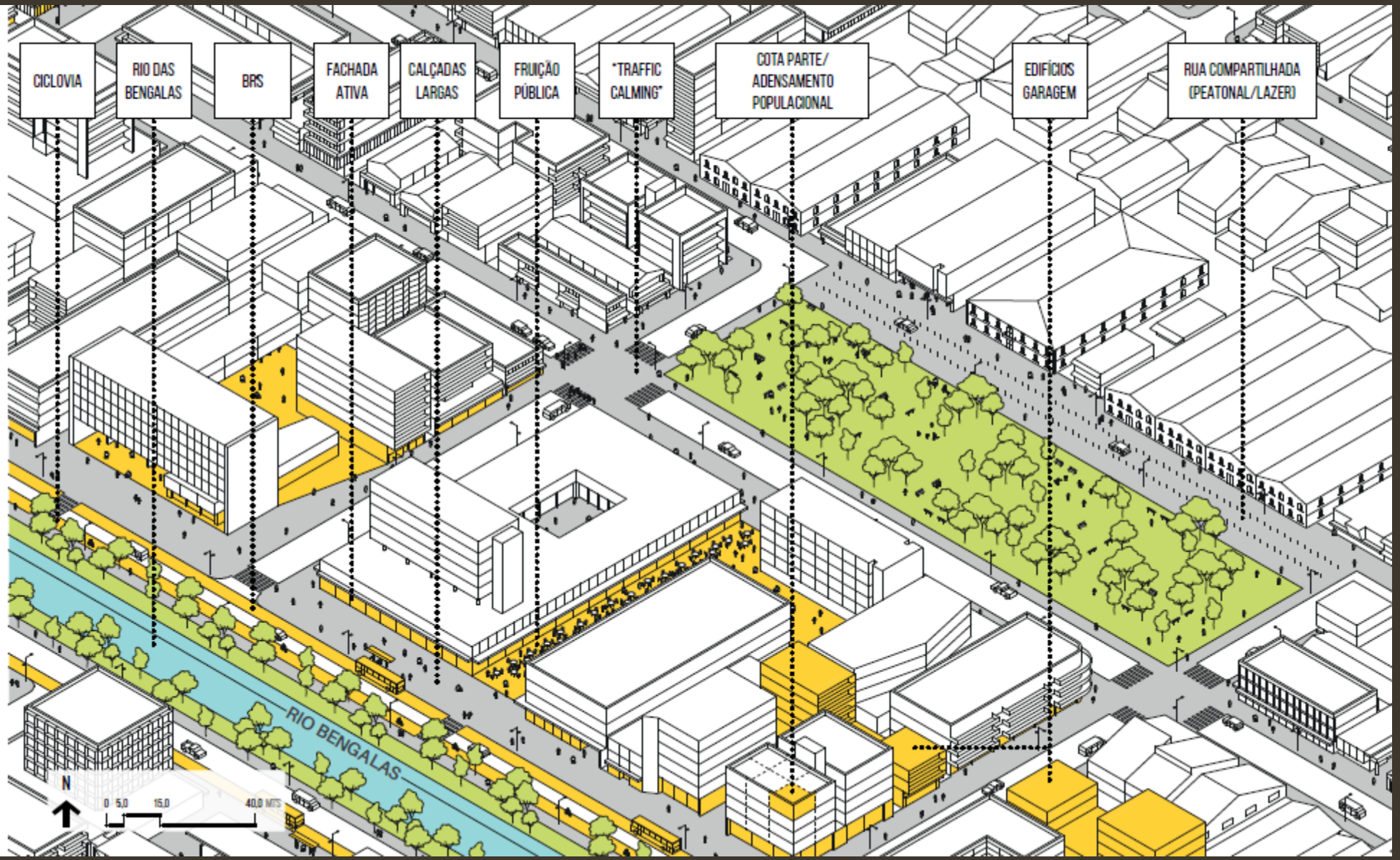
Quem queremos ser?

Mobilidade e Conectividade

- Transporte Público de Qualidade;
- Integração Intermodal
- Diminuição do uso do automóvel para deslocamentos cotidianos;
- Cidade que incentiva o pedestre;

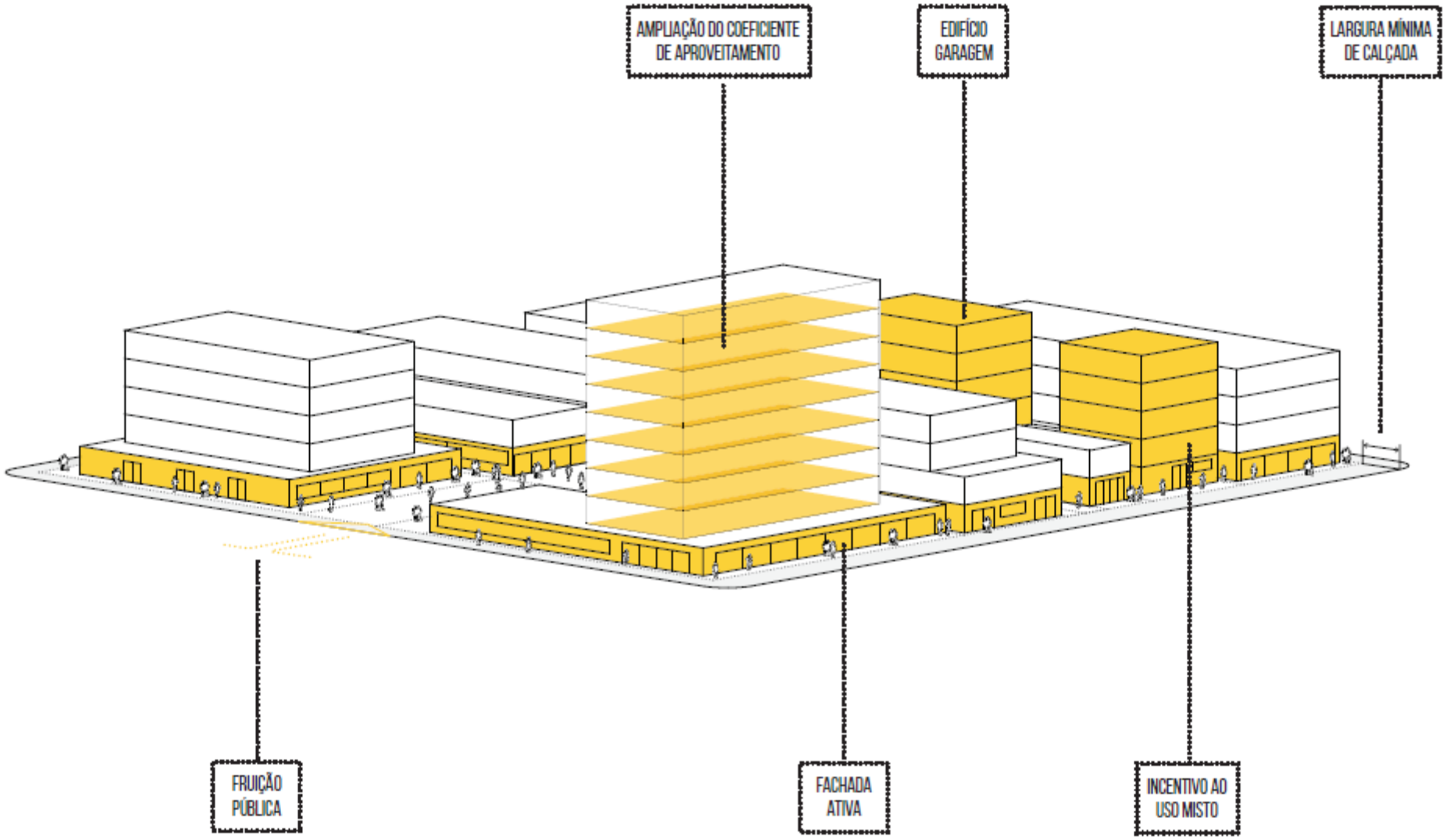
DESENVOLVIMENTO ORIENTADO PELO TRANSPORTE (DOT)

- ANDAR
- PEDALAR
- CONECTAR
- TRANSPORTE PÚBLICO
- "TRAFFIC CALMING"
- ADENSAMENTO
- USO DIVERSIFICADO
- COMPACIDADE



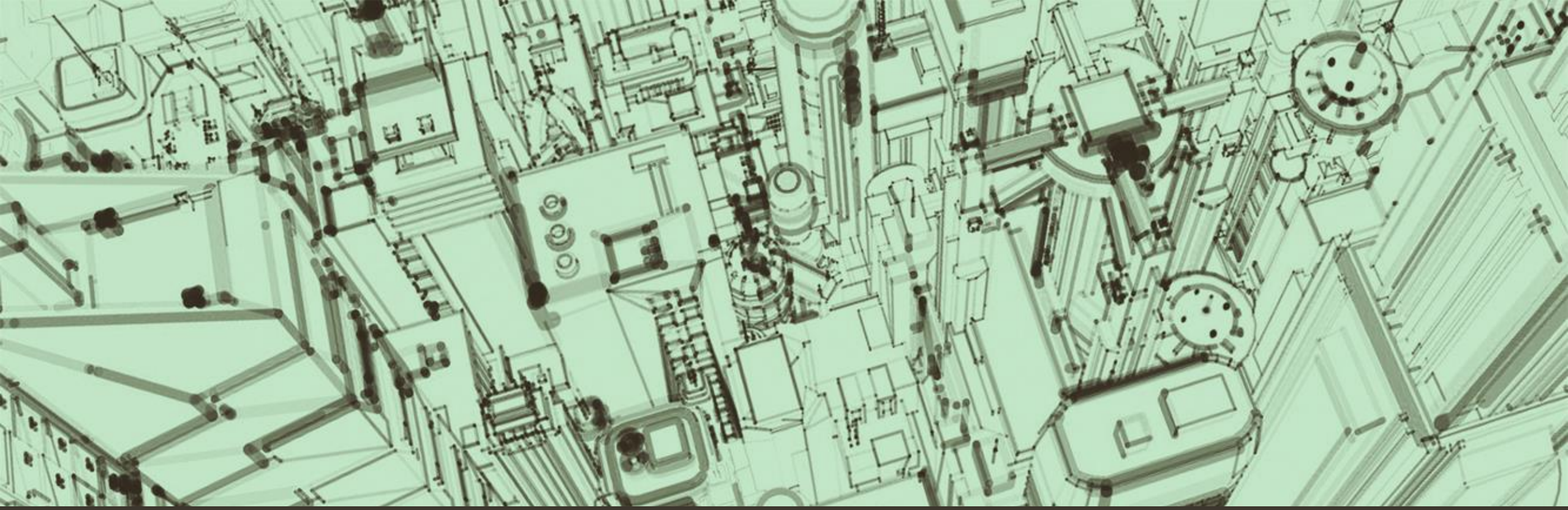
Centralidade – Uso Misto

- Qualidade de bairros com usos mistos;
- Vantagens de edifícios com lojas no térreo;
- Qualidade de vida, aumento da segurança em virtude do uso permanente;
- Cuidado com as incomodidades;


AMPLIAÇÃO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
EDIFÍCIO GARAGEM
LARGURA MÍNIMA DE CALÇADA
FRUIÇÃO PÚBLICA
FACHADA ATIVA
INCENTIVO AO USO MISTO

Cidade Compacta

- Densidades Variadas;
- Diversidade de Renda e tipologias;
- Valorização do Espaço Público;
- Respeito ao meio ambiente;



Instrumentos de Política Urbana

O artigo 182 da Constituição Federal estabeleceu que 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, definindo que o instrumento básico dessa política é o plano diretor.

O Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, ao regulamentar as exigências constitucionais, reúne normas relativas à ação do poder público na regulamentação do uso da propriedade urbana em prol do interesse coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Além disso, fixa importantes princípios básicos que irão nortear essas ações.

Estrutura de Planejamento

Estatuto das Cidades

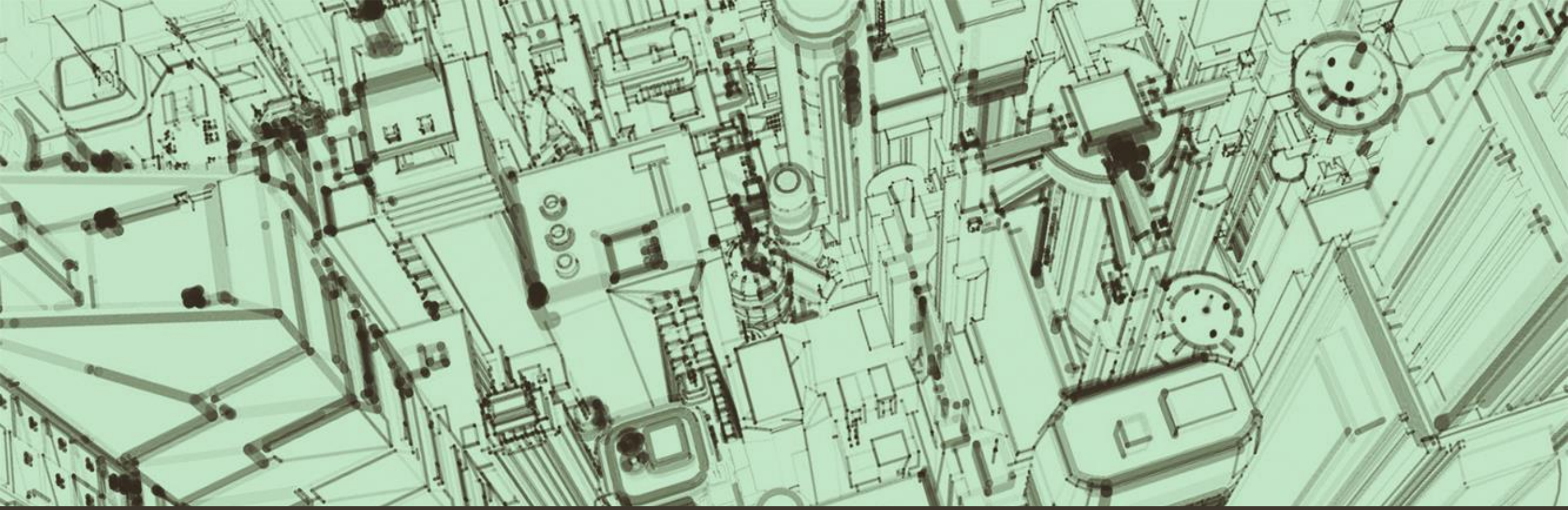
Planos Diretores

PDUI

Zoneamento

COE

Planos Setoriais



Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

- Parcelamento compulsório;
- Edificação compulsório;
- Utilização compulsório;
- IPTU Progressivo;
- Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública

Em diversas cidades brasileiras, há uma quantidade expressiva e inaceitável de terrenos ociosos no tecido urbano, estocados em geral com fins especulativos. O proprietário aguarda a valorização do lugar pela instalação de infraestrutura básica e implantação de equipamentos urbanos essenciais. Ele não investe e também não vende o seu terreno, esperando que o seu valor de mercado aumente ao longo do tempo em virtude dos investimentos feitos na vizinhança pelo poder público.

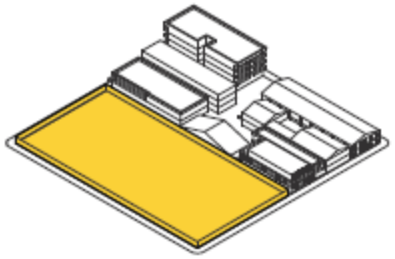
O plano diretor de um município pode estabelecer coeficiente de aproveitamento para certas áreas da cidade. O administrador público pode exigir, por meio de lei específica, que o proprietário que tenha imóvel subutilizado, ou seja, com ocupação inferior ao coeficiente, realize o parcelamento, a edificação ou a utilização desse imóvel. Se uma propriedade não está cumprindo sua função social, o proprietário vai ser pressionado a dar bom uso a seu imóvel.

Caso o titular não adeque sua propriedade, o município poderá aumentar progressivamente a alíquota do IPTU sobre o imóvel nos próximos cinco anos. O IPTU progressivo no tempo é a punição que o proprietário recebe por não ter usado o seu terreno para uma função social. O valor do imposto dobra a cada ano enquanto a lei não for cumprida, podendo chegar a 15% do valor do imóvel.

Se o proprietário, mesmo pagando o IPTU progressivo durante cinco anos, não cumprir com as determinações da prefeitura, não dando uso social para o seu terreno ou imóvel, poderá tê-lo desapropriado e o pagamento da indenização será com títulos da dívida pública, resgatados no prazo de até dez anos.

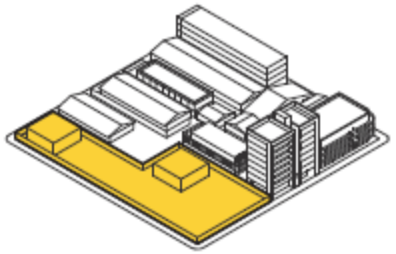
IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS

Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero



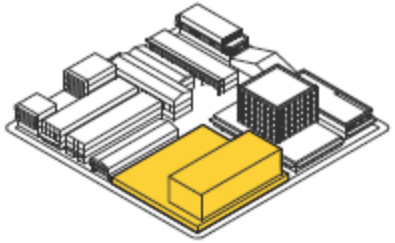
IMÓVEIS SUBUTILIZADOS

Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é inferior ao mínimo definido



IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS

Edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano



DEVEM EM ATÉ:

01 ANOS — APRESENTAR PROJETO

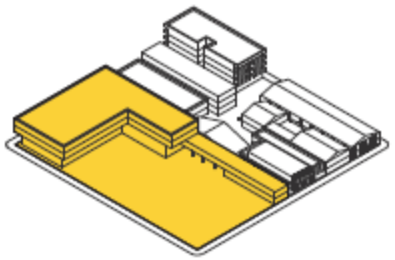
02 ANOS — INICIAR OBRAS

03 ANOS — CONCLUIR OBRAS

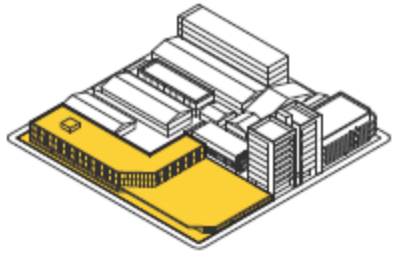
DEVEM EM ATÉ:

01 ANOS — DAR USO AO IMÓVEL

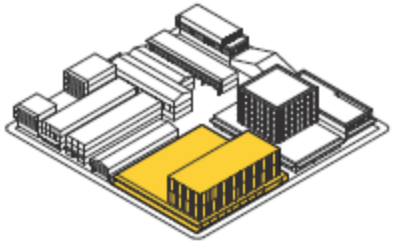
PARCELAR E/OU EDIFICAR



PARCELAR E/OU EDIFICAR

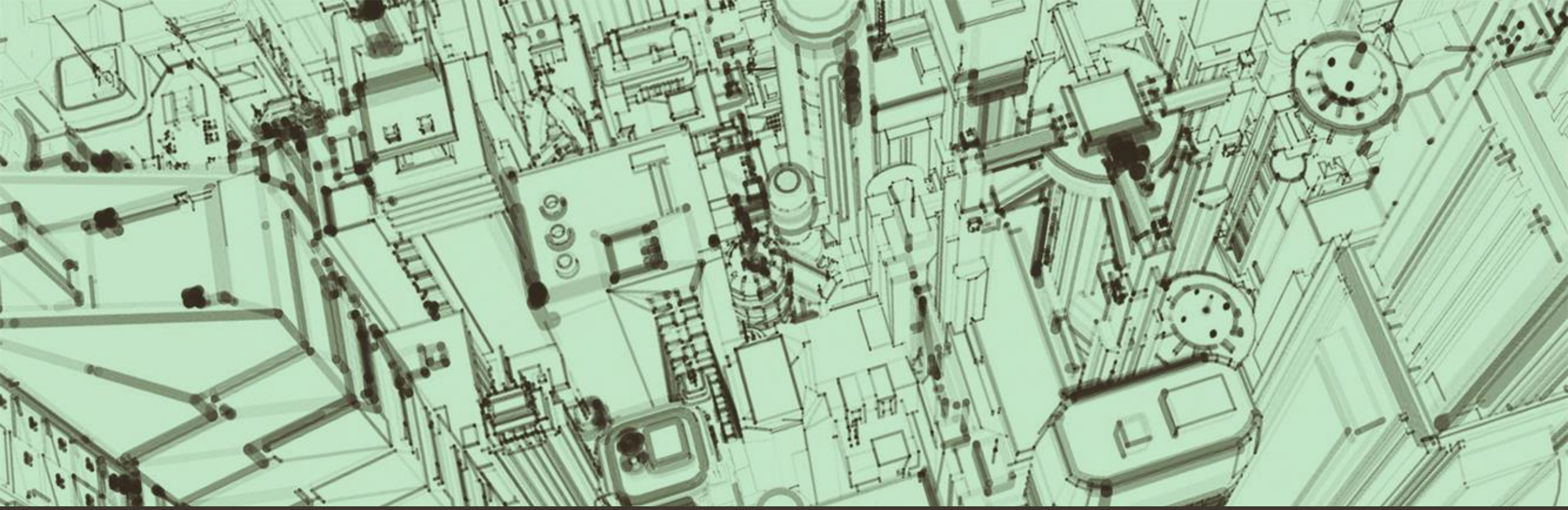


UTILIZAR



PARA CUMPRIR SUA FUNÇÃO SOCIAL

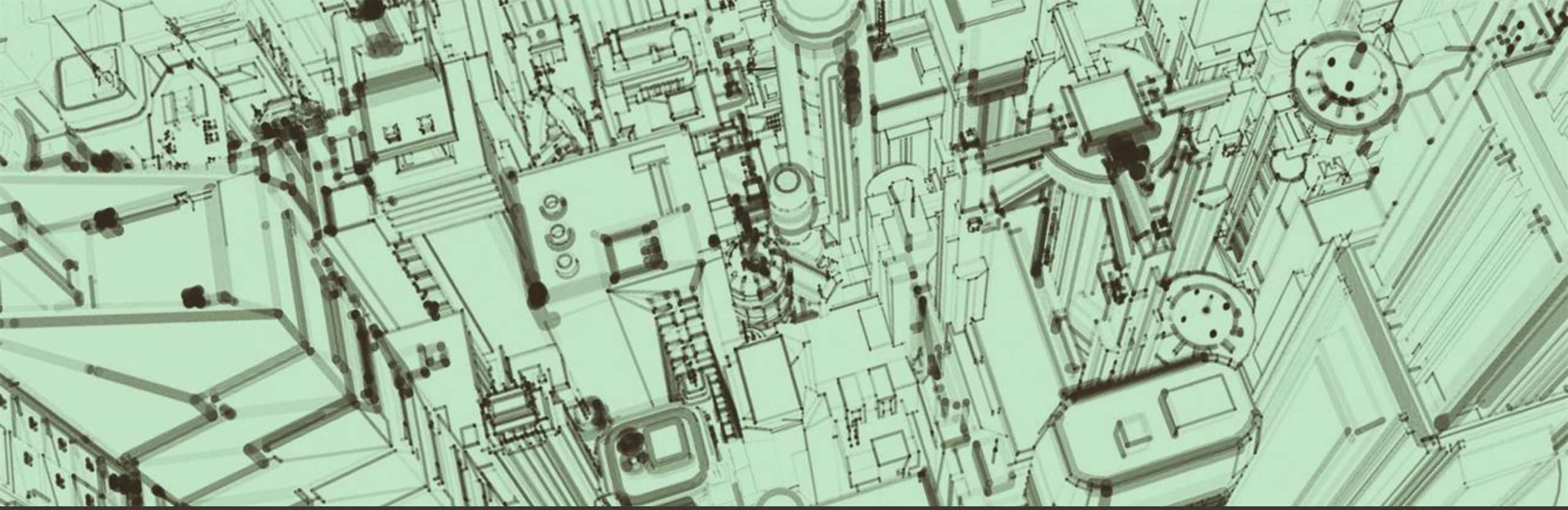
Caso o proprietário não cumpra os prazos e obrigações, a Prefeitura passará a cobrar **I PTU Progressivo no Tempo** e, após 5 anos de cobrança, a Prefeitura poderá realizar **Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos de Dívida Pública**



Consórcio Imobiliário

Consórcio Imobiliário

O Estatuto da Cidade conceitua consórcio imobiliário como a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

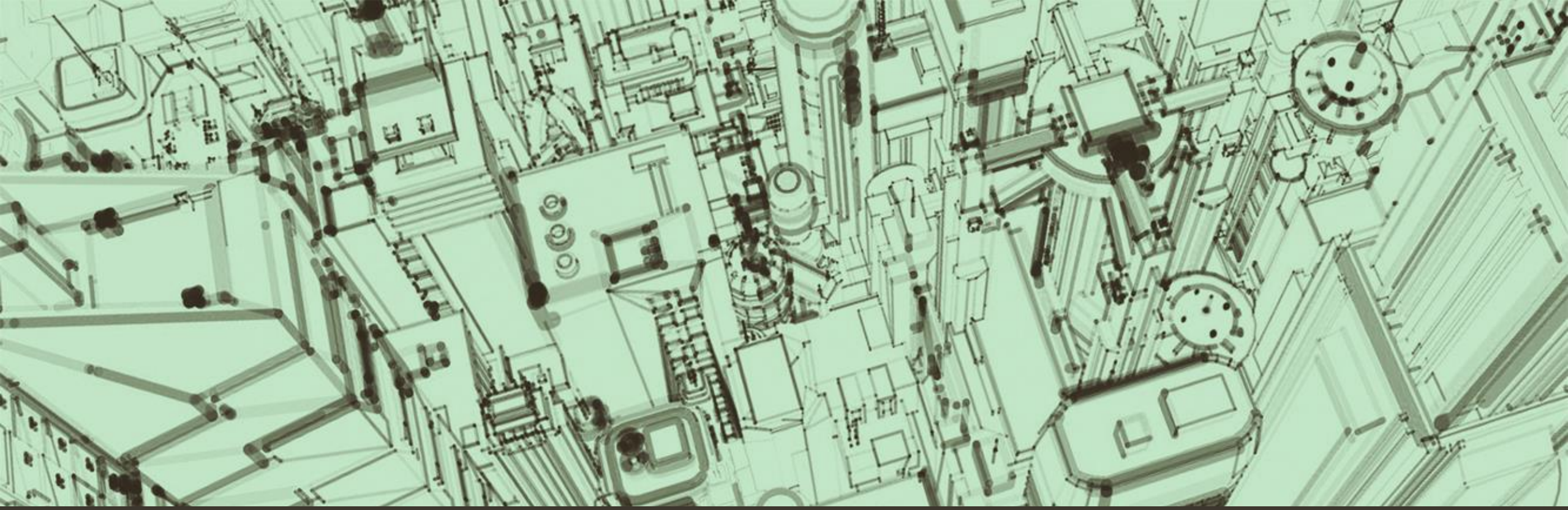


Concessão Urbanística

Concessão Urbanística

A concessão urbanística configura-se, como uma espécie de concessão de obra pública, por meio da qual o poder público transfere ao agente privado a tarefa de executar operações urbanas, seja de ampliação da área urbanizada, seja de renovação de área já urbanizada, o qual será remunerado e obterá o retorno de seu investimento mediante exploração da obra, tomada no seu conjunto, por meio da venda ou aluguel de lotes de terrenos ou de edificações, conforme os termos e condições que forem fixados pelo poder público.

Concessão Urbanística – Nova Luz

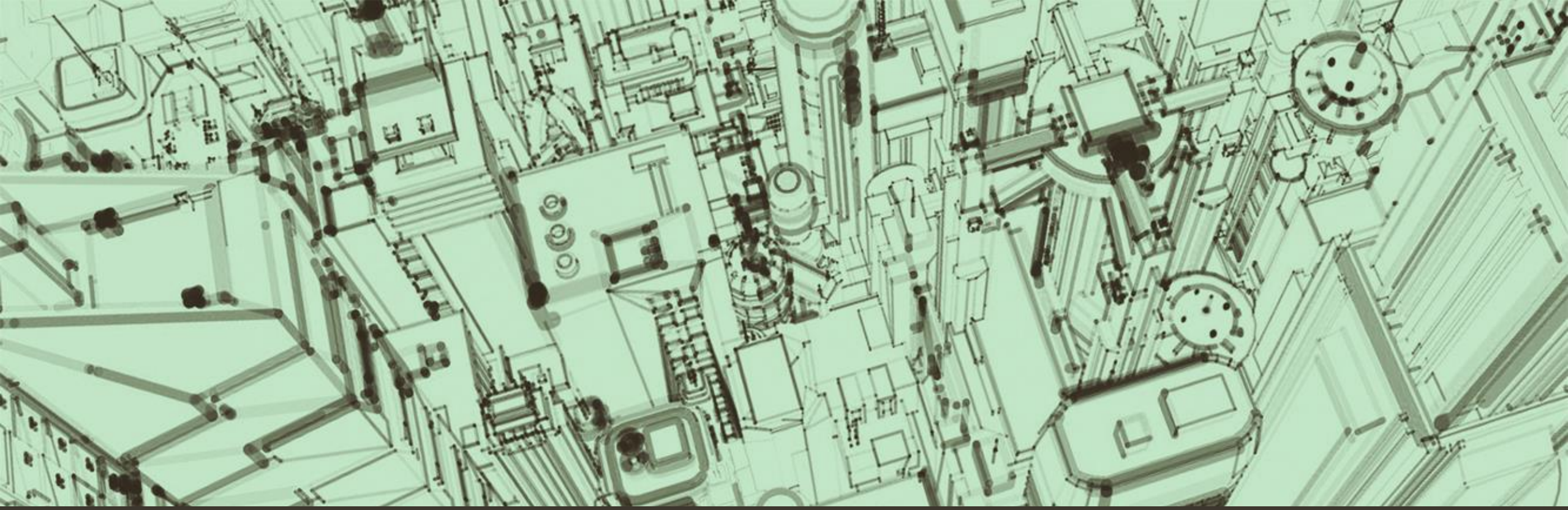


Direito de Preempção

Direito de Preempção

Se o município tiver especial interesse em adquirir imóveis em determinada região, poderá delimitá-la em lei específica e, nos cinco anos seguintes, terá direito de preempção, ou seja, preferência na compra de qualquer imóvel que venha a ser vendido naquela área, respeitado o seu valor no mercado imobiliário. A lei poderá ser reeditada após um ano do esgotamento da vigência da anterior.

Esse instrumento permite, ainda, que o poder público tenha preferência na aquisição de imóveis de interesse histórico, cultural ou ambiental, para que esses recebam usos especiais e de interesse coletivo. Permite também a aquisição de áreas para a construção de habitações populares, atendendo a uma demanda social, bem como para a implantação de atividades destinadas a lazer e recreação coletivos.



Outorga Onerosa do Direito de Construir

Coeficiente de Aproveitamento Básico

- Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área do terreno e a área construída do imóvel.

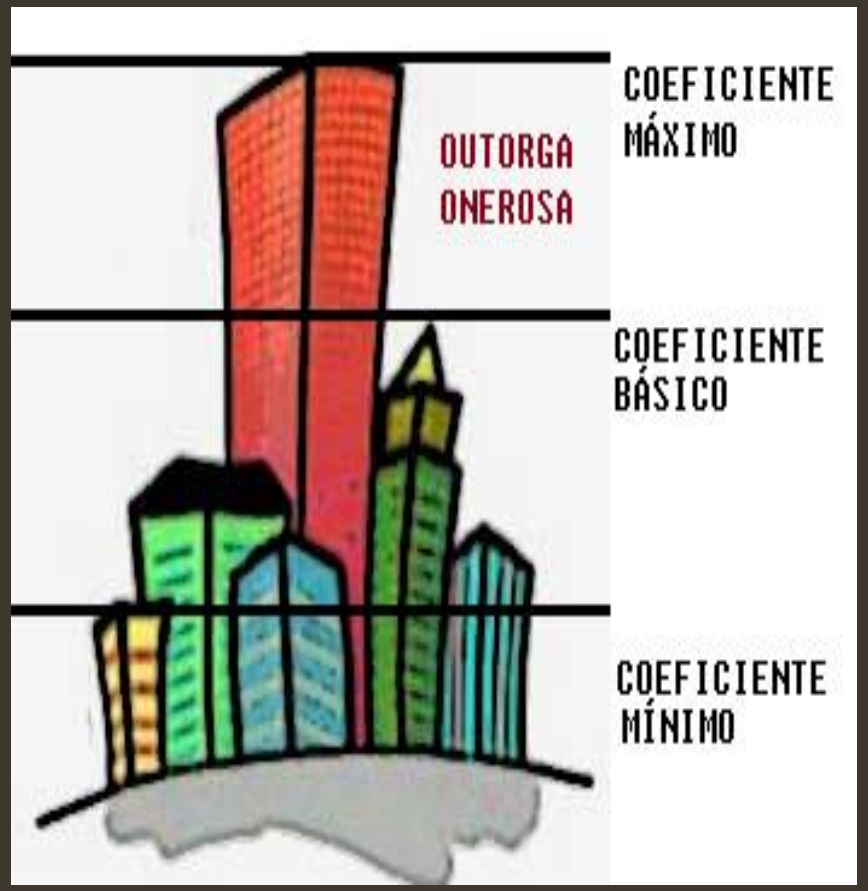
- Coeficiente de Aproveitamento Básico é o coeficiente de aproveitamento inerente à propriedade do imóvel definindo o máximo que pode ser construído gratuitamente, segundo a legislação urbanística, sem pagamento da outorga onerosa;

Outorga Onerosa do Direito de Construir

O proprietário não pode mais fazer o quiser nas suas terras e imóveis. Não pode construir o quanto quiser no terreno. Ele deverá obedecer à metragem estipulada de acordo com a localização e o tamanho do terreno previstos no plano diretor, que estipula limite máximo de construção, ou coeficiente de aproveitamento básico, para que certa região não fique com área construída demais.

Tudo o que se deseja construir, onde a lei permitir, acima do coeficiente estipulado terá que ser pago. Um prédio alto significa muitos moradores na mesma região, o que reflete no aumento do trânsito, do consumo da água, da geração de lixo e do volume de esgoto.

Os recursos arrecadados serão utilizados para o bem coletivo e deverão ser aplicados na construção de unidades habitacionais, regularização e reserva fundiárias, implantação de equipamentos comunitários, criação e proteção de áreas vedes ou de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

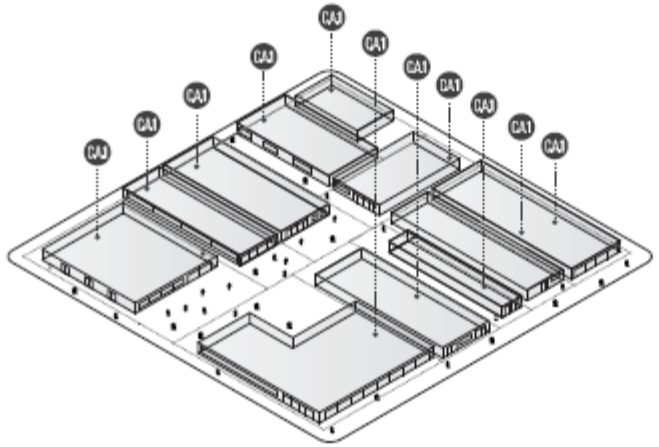


COEFICIENTE BÁSICO | NÃO PAGA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO 01

C.A. Básico: Coeficiente de aproveitamento inerente à propriedade do imóvel, definindo o máximo que pode ser construído gratuitamente, sem pagamento de outorga onerosa.

C.A. Básico 1: Permitido a construção de área equivalente a 1x a área do terreno



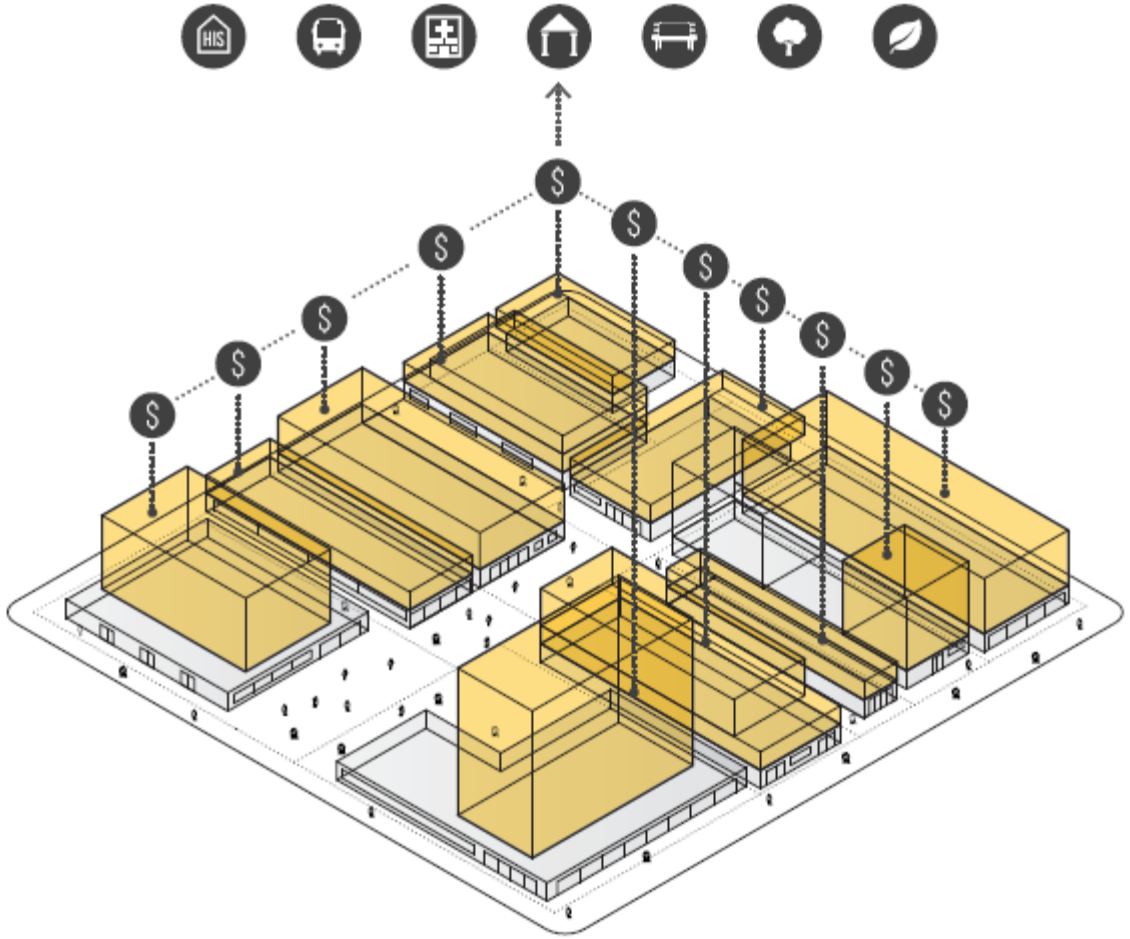
POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL | OUTORGA ONEROSA

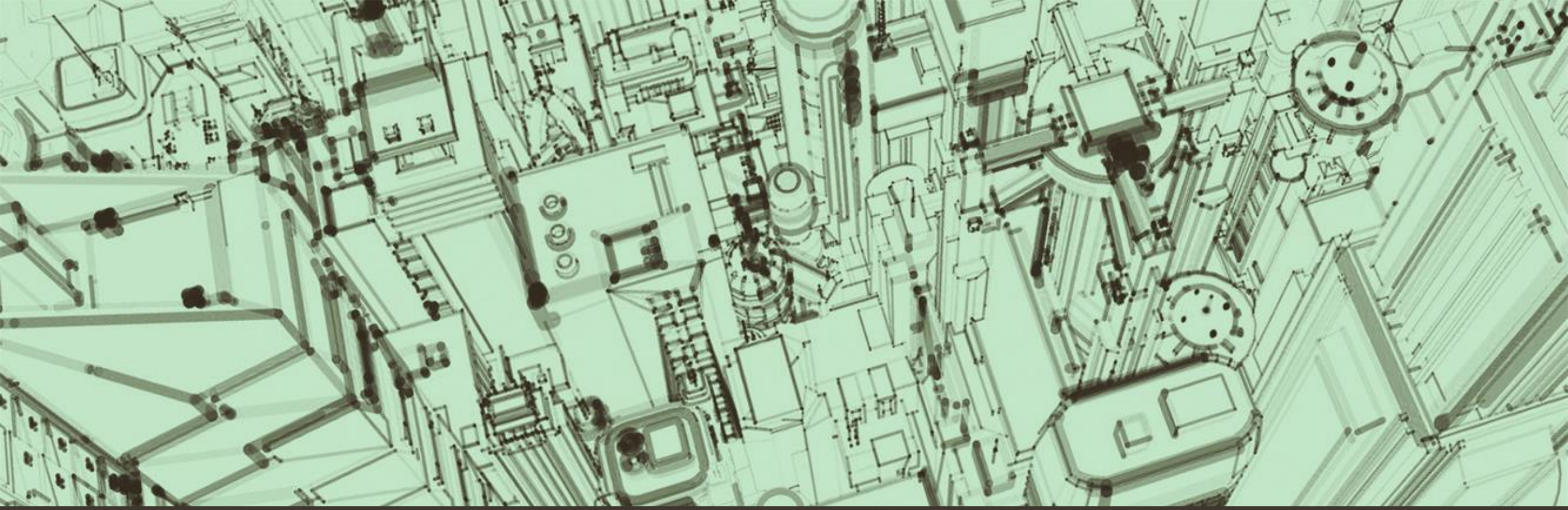
FUNDURB

Fundo de Desenvolvimento Urbano

Investimento em melhorias urbanas com caráter distributivo:

Habitação de Interesse Social | Transporte Público Coletivo | Equipamentos Sociais | Patrimônio Cultural | Espaços Públicos | Áreas Verdes | Unidades de Conservação Ambiental



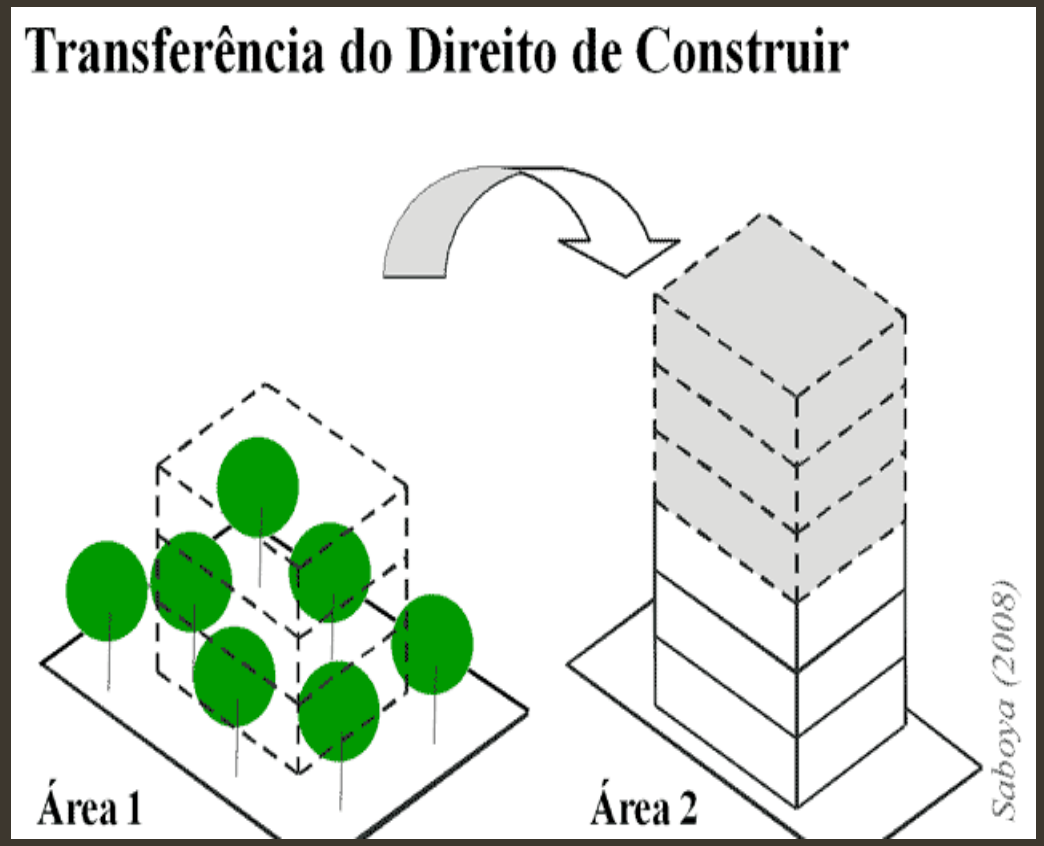


Transferência do Direito de Construir e Pagamento por Serviços Ambientais

Transferência do Direito de Construir

O proprietário de um imóvel urbano poderá construir em outro local ou alienar esse seu direito a outra pessoa, mediante escritura pública.

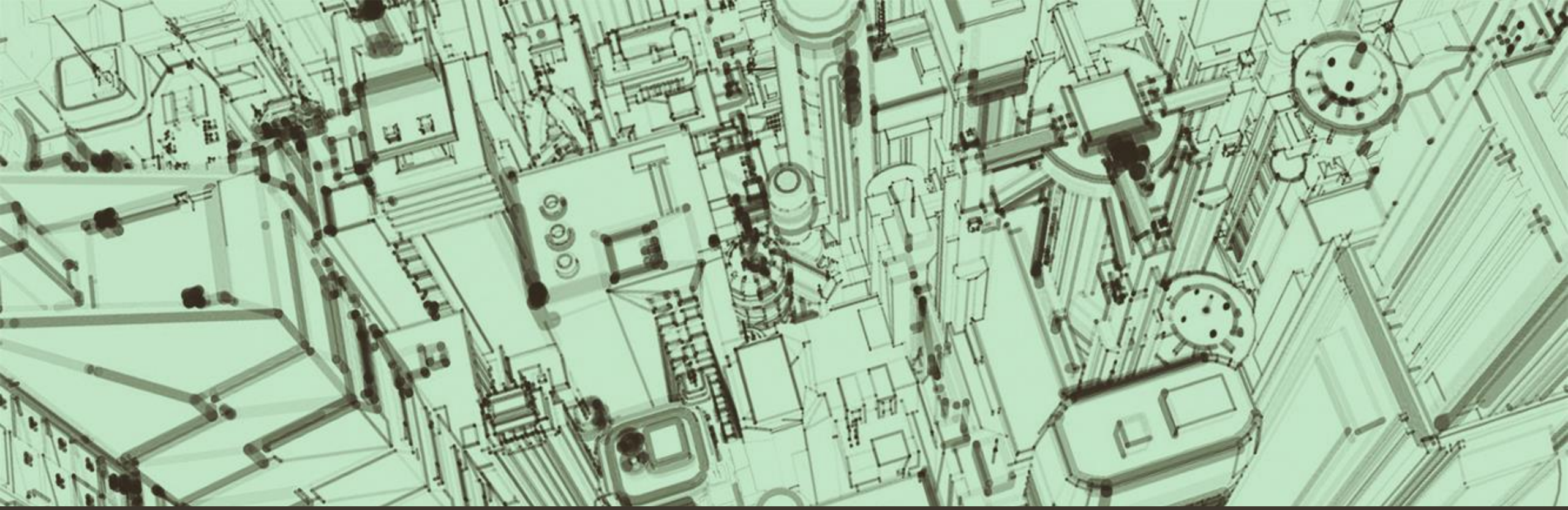
O imóvel precisa ser considerado necessário para fins de: implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação (de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural); servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. Com isso, o interesse coletivo ficará protegido e o proprietário do imóvel não ficará prejudicado.



Pagamentos por Serviços Ambientais

O pagamento por serviços ambientais constitui-se em retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam estes serviços, podendo ser remuneradas, entre outras, as seguintes ações:

- manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais;
- recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente;
- recuperação, recomposição e enriquecimento de áreas de reserva legal;
- conversão da agricultura familiar convencional para agricultura orgânica;
- cessão de área para soltura de animais silvestres, mediante critérios a serem definidos pelos órgãos municipais responsáveis pela conservação da fauna silvestre e da biodiversidade



Operações Urbanas Consorciadas

Operações Urbanas Consorciadas

São um conjunto de medidas e intervenções coordenadas pelo município com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados, operando transformação urbanística em determinada área da cidade, para atingir melhorias sociais e valorização ambiental.

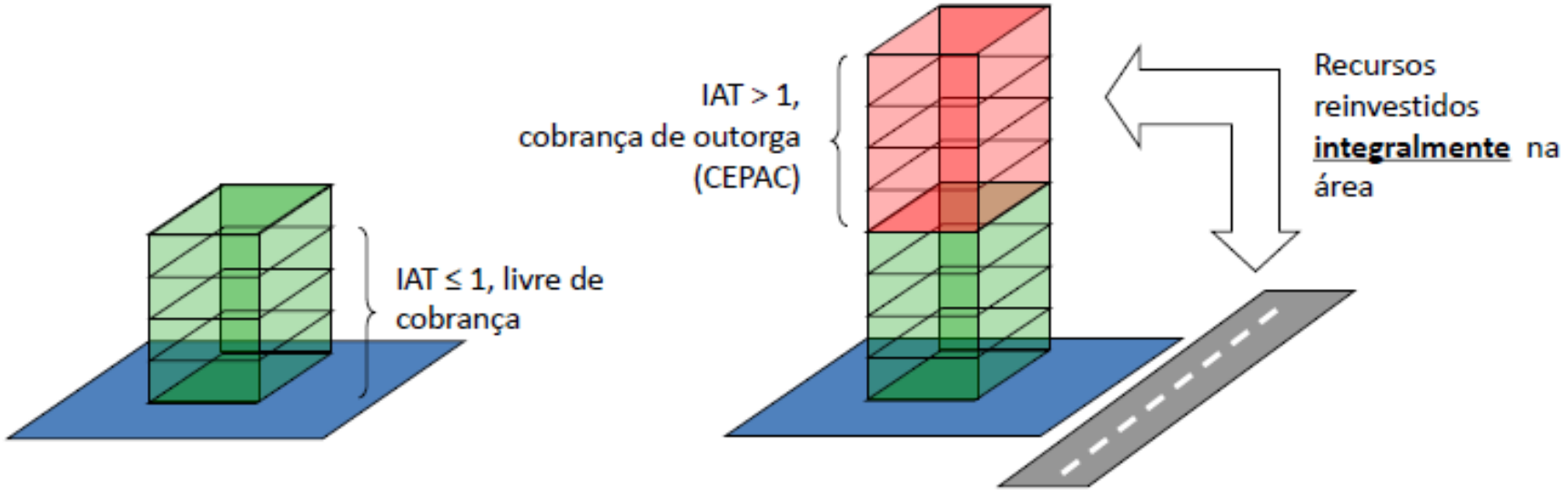
Elas possibilitam ao município maior amplitude para tratar de diversificadas questões urbanas e permite que delas resultem recursos para o financiamento do desenvolvimento urbano, em especial quando envolvem empreendimentos complexos e de grande porte. Dessa forma, o poder público poderá contar com recursos para dotar de serviços e de equipamentos as áreas urbanas desfavorecidas.

Conceito da Operação Urbana Consorciada

Cobrança de outorga para a construção acima do índice de aproveitamento básico (via emissão de Certificados de Potencial Adicional Construtivo - CEPACs);

CEPACs são títulos mobiliários, regulados pela CVM, e que podem ser negociados no mercado até a sua vinculação a um determinado lote;

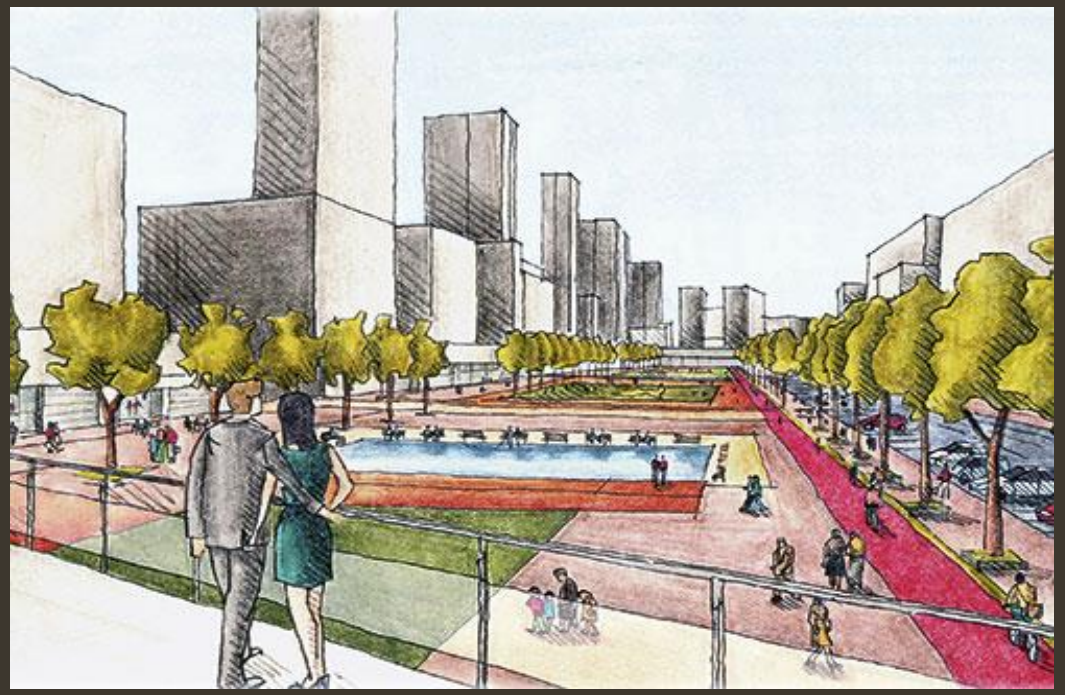
Os recursos captados deverão ser integralmente investidos na própria área.

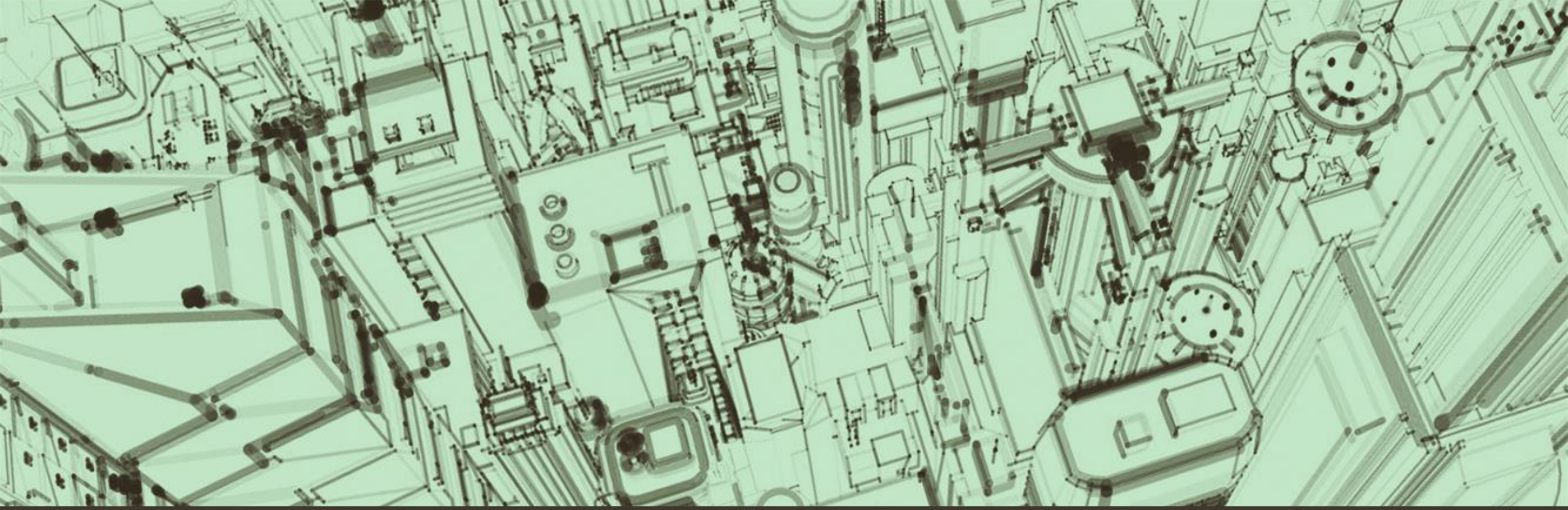


Cases – Operações Urbanas

Porto Maravilha - RJ

Água Branca - SP



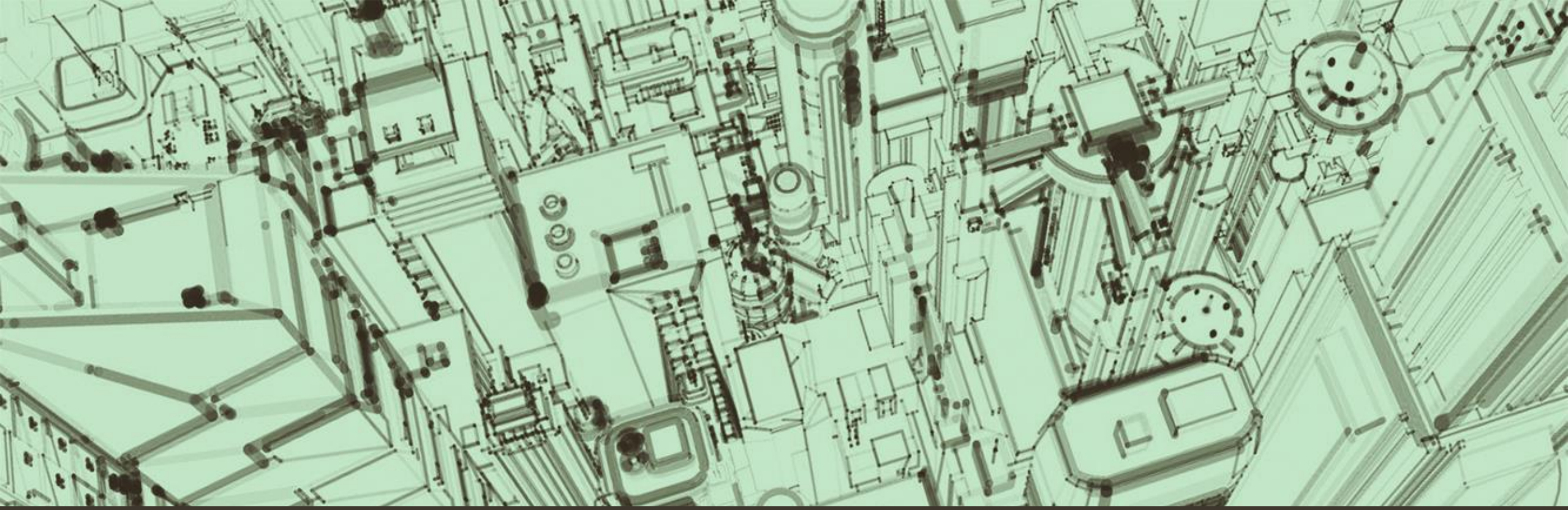


Áreas de Intervenção Urbana e Projeto de Intervenção Urbanística

AIU – Área de Intervenção Urbana / PIU – Projeto de Intervenção Urbanística

As AIU’s e PIU’s são porções de território definidas em lei destinadas a reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento as necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área.

Cada AIU / PIU poderá prever a quantidade de potencial construtivo adicional utilizável em seu perímetro de intervenção, com base na estrutura, forma, paisagem, características e funções urbanas previstas para o local bem como nos parâmetros de uso, ocupação, parcelamento e edificação propostos.

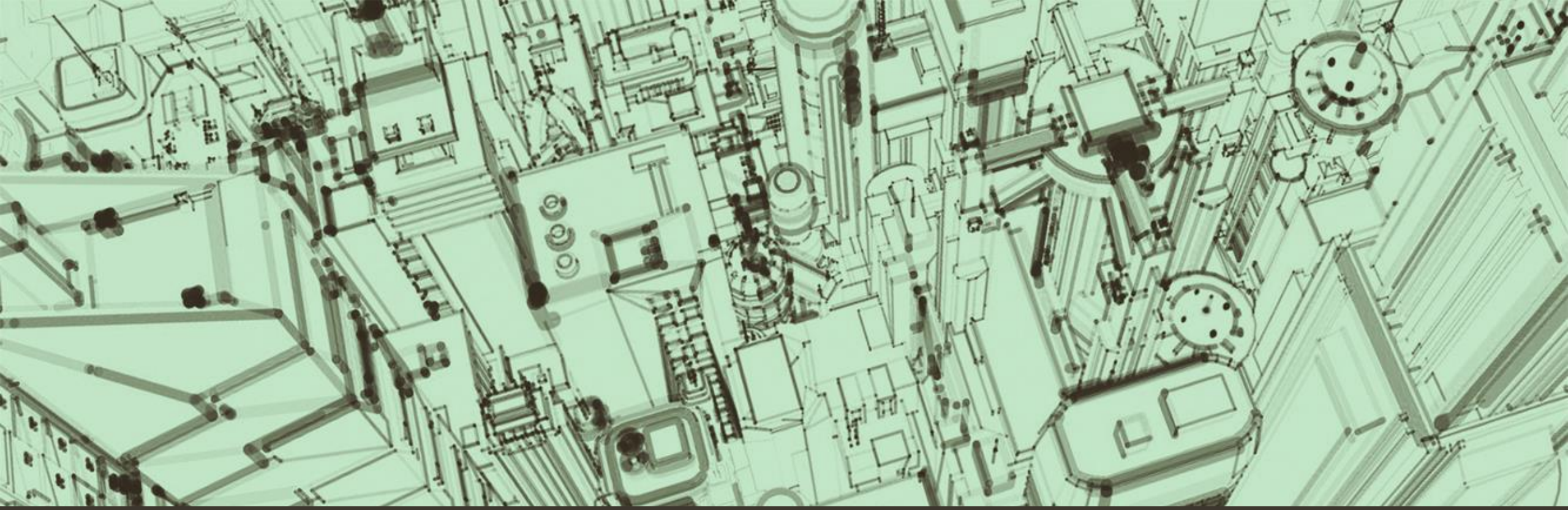


Planos de Bairro

Planos de Bairro

- Aborda a escala local, onde a vivência do cidadão extrapola os limites de sua residência;
- Levantamento da infraestrutura e dos equipamentos públicos existentes em cada bairro, buscando o equilíbrio entre a demanda e oferta destes equipamentos considerando a população atual e futura;
- Conceito de Unidade Ambiental de Moradia: ambiente tranquilo, seguro e protegido do trânsito para os moradores viverem relações melhores e mais entrosadas entre si;
- Definição com a participação local, das prioridades de investimentos públicos para cada bairro;

“O plano de Bairro insere o cidadão no sistema de gestão da cidade

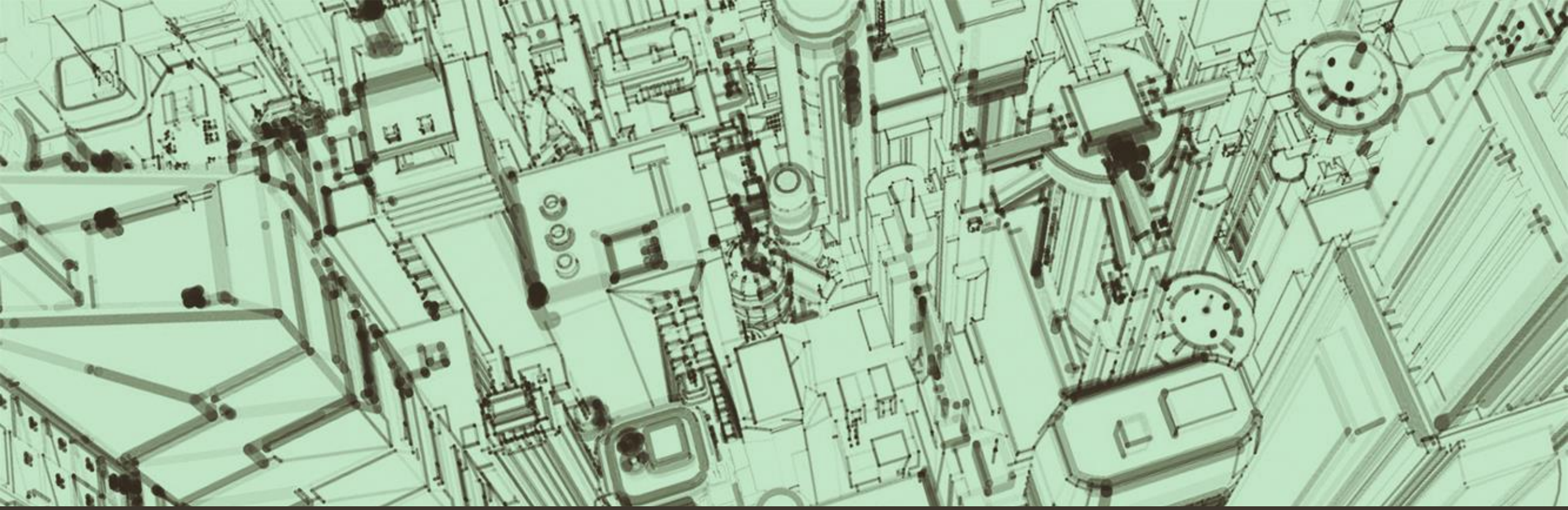


Regularização Fundiária

Regularização Fundiária

Regularização fundiária é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades.

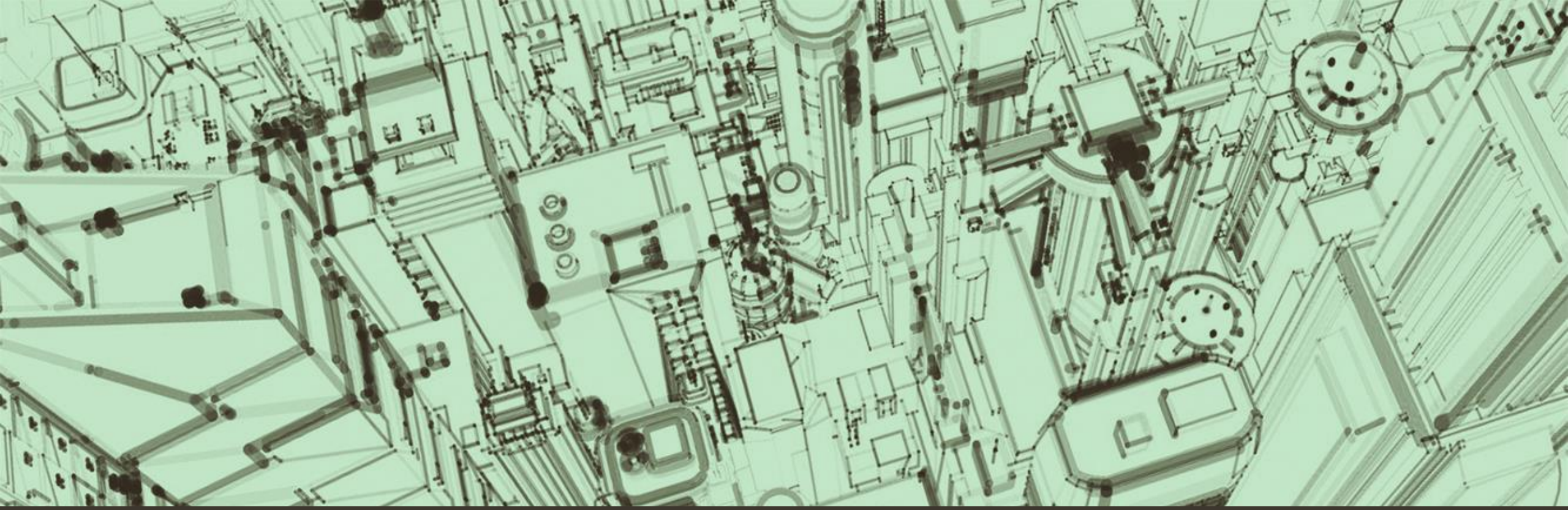
Os assentamentos apresentam normalmente dois tipos de irregularidade fundiária: irregularidade dominial, quando o possuidor ocupa uma terra pública ou privada, sem qualquer título que lhe dê garantia jurídica sobre essa posse; e, urbanística e ambiental, quando o parcelamento não está de acordo com a legislação urbanística e ambiental e não foi devidamente licenciado. A efetiva integração à cidade requer o enfrentamento de todas essas questões, por isso a regularização envolve um conjunto de medidas. Além disso, quando se trata de assentamentos de população de baixa renda, são necessárias também medidas sociais, de forma a buscar a inserção plena das pessoas à cidade.



Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural

Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural

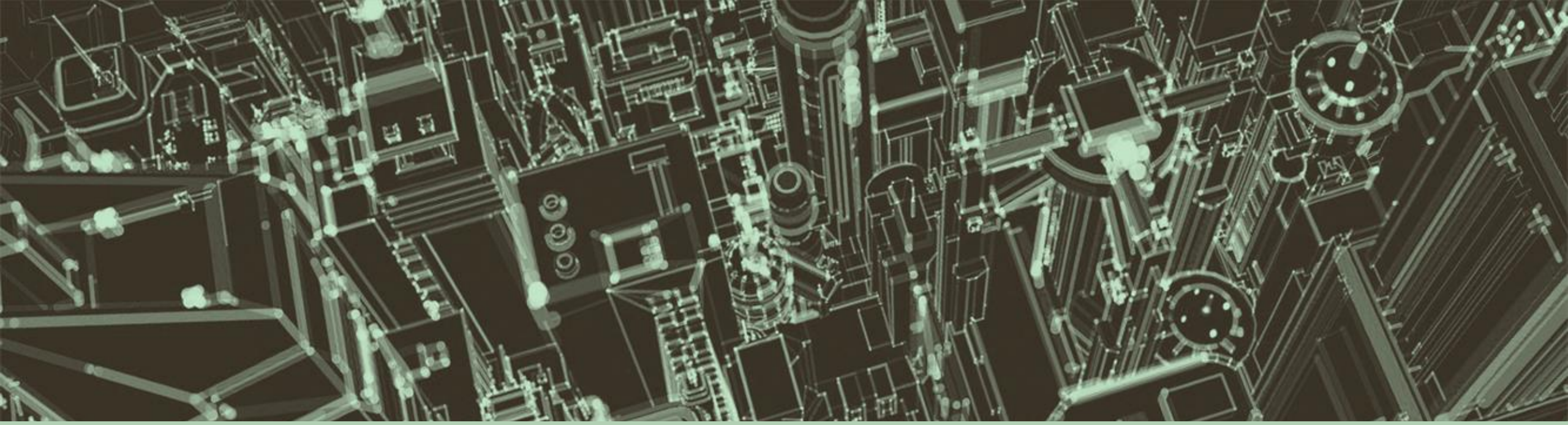
- Tombamento;
- Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural;
- Incentivos fiscais para a preservação, restauração e manutenção do Patrimônio Histórico e Cultural;



Lei de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico

Lei de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico

- Definição de perímetros para incidência de Leis de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, com benefícios fiscais e urbanísticos para instalação de atividades econômicas;
- Definição de setores econômicos a serem incentivados, considerando as vocações da cidade bem como o perfil da mão de obra instalada;
- Fomento a formação de mão de obra qualificada para atender os setores incentivados;



Fabio F. de Araújo

fabioecon@uol.com.br