



## PROPOSTAS CPU – REVISÃO PLANO DIRETOR – PARTICIPE +

Pauta: **Instrumentos de Política Urbana**

**RESUMO:** Visando à efetividade dos instrumentos previstos, sobretudo os não implantados, faz-se necessária a simplificação e maior celeridade dos trâmites de aprovação, a existência de incentivos para intervenção na pré-existência e um diagnóstico mais detalhado de acompanhamento da aplicação do PDE.

### **1. Simplificação dos instrumentos**

Dentre os principais avanços advindos com o Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014, os Instrumentos de Política Urbana são pontos chave na intermediação entre os objetivos do Plano em seus diferentes segmentos de atuação e sua real implementação. Salvo seus importantes pontos positivos, alguns instrumentos, entretanto, não foram plenamente efetivados ou sequer foram implementados. Neste viés, a simplificação dos instrumentos faz-se substancialmente importante em prol de sua melhor compreensão e, conseqüentemente, maior aderência e aplicabilidade. Junto a isto, soma-se a necessidade de conferir celeridade aos processos que tangem a efetivação dos instrumentos, sobretudo os relacionados a PEUC e TDC, bem como de implantação de prazos claros e transparentes para a análise deste nos diferentes órgãos de licenciamento. Ratificando a veemência dos instrumentos, entende-se como sumariamente necessária a implantação daqueles que até então não o foram, como é o caso dos Planos de Bairro, elemento de aproximação entre as diretrizes do PDE e a realidade de cada um dos bairros paulistanos. No que tange a região central da cidade, sobretudo o perímetro do Triângulo Histórico, são urgentes ações que incentivem e assegurem ações de reativação e reconversão dos edifícios vazios e/ou subutilizados, os quais conformam grande densidade construtiva nesta área rica em equipamentos, serviços e infraestrutura urbana de qualidade.



Por fim, a existência de um diagnóstico e análise mais aprofundados quanto à efetividade do Plano em plataforma digital, democratiza o acompanhamento e fortalece sua aderência social.

## **2. Planos estruturadores**

Os Planos devem estar de acordo com as diretrizes e objetivos do Plano Diretor Estratégico. A exemplo do Plano de Bairro, que apenas dois foram elaborados em 7 anos de vigência da lei, dentre 96 distritos. De acordo com o diagnóstico do PDE realizado pela SMUL, a Prefeitura pode intensificar o fomento à elaboração dos Planos de Bairro por meio de campanhas ativas de comunicação, sensibilização e capacitação, bem como por meio da destinação de recursos financeiros do FUNDURB. É necessário investir em um corpo técnico amplo, diverso, capacitado e engajado em produzir esses Planos atrelados à realidade de seu território, em sintonia com a sua população, com clara adesão e identificação social, considerando a relação entre planos e leis (Plano de Bairro, Plano Regional, Planos Setoriais, PDE, LPUOS e COE).

## **3. Retrofit**

A Lei 17.577/2021, que dispõe sobre o Programa Requalifica Centro, deu início ao debate legislativo perante o Retrofit, essencial para a cidade. O programa tratou de um perímetro específico do centro de São Paulo, o qual possui uma diversidade de edifícios existentes que enfrentam problemas de regulamentação, além de estarem vazios e deteriorados. Com base legislativa atualizada, a legislação fornece incentivo à mudança de uso, principalmente habitacional, e adensamento na região central. Juntamente, busca desburocratizar e simplificar o processo de aprovação de intervenções e projetos arquitetônicos de qualificação, mediante incentivos fiscais e urbanísticos.

Entretanto, não transpareceu uma melhor relação com o tombamento e órgãos de preservação do patrimônio, principalmente por se tratar da região central, a qual possui diversos edifícios e patrimônios tombados e áreas envoltórias. Além disso, se



ausentou a metodologia da requalificação, a qual deve ser demonstrada e detalhada, contando com instrução técnica específica, tipologias de intervenção e do processo de aprovação e licenciamento. O texto de lei também não esclarece qual o formato do trâmite e fluxo de aprovação, e a relação com os demais órgãos pertinentes para realizar a requalificação, como o corpo de bombeiros (estadual), SMT/CET (municipal), CPA (municipal), vigilância sanitária (municipal), CONTRU (municipal) e órgãos patrimoniais. Deve-se entender também qual a inter-relação entre as leis existentes e objetivos propostos para essa mesma área, citada entre outras leis e programas municipais como o Programa Pode Entrar, relacionado à produção de habitação, o Triângulo SP que fomenta a economia criativa, o PIU Setor Central e os projetos de requalificação do centro (revitalização dos calçadões) e Plano de Metas. Todos esses programas e leis devem ser considerados na revisão, visando a fundamentada e determinada requalificação do centro de São Paulo.