



PROPOSTAS CPU – REVISÃO PLANO DIRETOR – PARTICIPE +

Pauta: **Desenvolvimento Econômico e Social**

RESUMO: Objetivando viabilizar o desenvolvimento econômico e social preconizado pelo PDE, elencamos como itens prioritários os temas abaixo descritos, que serão detalhados ponto a ponto em propostas individualizadas.

PROPOSTA: Visando à consecução dos objetivos do PDE quanto aos aspectos de Desenvolvimento Econômico e Social, faz-se necessária a implantação de incentivos que suplantem as esferas fiscais e urbanísticas que de fato encorajem e garantam a possibilidade de reconversão do enorme pátio edificado da região central da cidade. A construção e disponibilização de um painel de monitoramento de efetividade do PDE atualizado e claro, disponível ao cidadão resultará em maior aderência entre a sociedade, colaborando para criar a sensação de pertencimento do paulistano e sua cidade. A criação de uma linha de financiamento especial para a habitação social também se mostra primordial e como possível solução para diversificar a gama de possibilidades de financiamento e construção de HIS. No que ainda tange à região central, faz-se necessária a regulamentação da política de retrofit e mudança de uso das pré-existências. O papel da Prefeitura deve ser o de regular, e não de regradar, de modo a viabilizar a aplicação da legislação de forma rápida, eficaz e simplificada. Quanto aos processos de licenciamento e aprovações de projeto, entende-se como fundamental a existência de metodologia, ou seja, passo a passo de tramitação dos processos de forma padronizada, com critérios de análise claros e pré-definidos, bem como o estabelecimento de prazos concretos para as análises de cada fase da tramitação, afim de dar celeridade e segurança jurídica aos envolvidos no processo. Além disto, a descentralização do orçamento (participativo) e setorial traria uma nova esfera de aproximação entre os objetivos do plano e sua efetivação – estabelecimento de prazos para elaboração dos planos de bairro visando à obtenção de prioridades eleitas pela população local e estudo técnico e orçamentário dos projetos prioritários.



Por fim, a simplificação do acesso e compreensão da Lei do Plano Diretor Estratégico da cidade faz-se imprescindível para aqueles que o aplicam e o fiscalizam no exercício cotidiano de sua profissão, bem como para os cidadãos que vivenciam a cidade.

1. Incentivos urbanísticos e fiscais

RESUMO: Visando à reativação da área central da cidade, são sugeridos incentivos aplicados com êxito em NY, cidade com características análogas a nossa realidade. Incentivos que buscam atrair novos empreendedores, fomentando a economia local e gerando fundo orçamentário para as intervenções.

PROPOSTA: A consecução dos objetivos relativos ao Desenvolvimento Econômico e Social do PDE na região central da cidade passa obrigatoriamente pela reativação de seu contingente construtivo, em sua grande maioria ocioso ou vazio. Neste âmbito, experiências bem-sucedidas aplicadas em contextos semelhantes em outras cidades podem sugerir possibilidades de aprimoramento das políticas de incentivos e dos instrumentos já presentes na cidade. A possibilidade de flexibilização de parâmetros urbanísticos confere maior fomento a empreendimentos dinâmicos e plurais na cidade. Um zoneamento inclusivo que ofereça bônus de área útil para os casos de mudança de uso constitui-se como importante estímulo a novos empreendedores em regiões subutilizadas. A obrigatoriedade de concessão de parcela da área construída de cada edificação ao uso artístico/cultural convertida em benefício de potencial construtivo pode ser tida como complementar ao incentivo da fachada ativa e ferramenta de ativação da economia criativa. A gestão de áreas públicas por agentes privados que tenha como contrapartida ganho de potencial construtivo adicional podem equacionar questões de zeladoria e gestão de áreas e equipamentos que careçam de manutenção e melhorias. A imposição de uma porcentagem fixa quanto a quantidade de unidades de interesse social em cada empreendimento licenciado edificado ou reconvertido com um acesso único e universal apresenta-se como solução à inclusão social, à diversidade e democratização. Estudos podem guiar a



seleção de imóveis que venham a ter isenção ou substituição da taxa de IPTU e demais impostos municipais, de modo que a arrecadação seja subsidiária de um fundo municipal a ser aplicado em melhorias no perímetro. O retorno à taxação comum deve ser proporcional à consecução das obras e avanços na área. As 32 subprefeituras devem eleger as obras de transformação urbana prioritárias e, após estudo de viabilidade técnica e financeira, captar recursos que garantam minimamente as intervenções iniciais e a atratividade da área a ser revitalizada.

2. Pactuação social

RESUMO: A validação da aplicabilidade do PDE perpassa necessariamente pela pactuação social. Para além dos ritos em lei estabelecidos, esta deve simbolizar o equilíbrio dos interesses dos agentes transformadores da cidade e, acima de tudo, o reconhecimento do cidadão no plano por ele ratificado.

PROPOSTA: São inegáveis a importância e o papel instrumental da participação social em todas as esferas de discussão da cidade, e no âmbito do PDE não poderia ser diferente. Garantida e assegurada em legislação, ocorre através de atividades como oficinas participativas, consultas e audiências públicas, reuniões com órgãos colegiados e em outros meios, oferecendo espaços de apresentação das perspectivas técnicas e planos propostos pelo agente público com a conseguinte abertura para questionamentos e contribuições da sociedade civil interessada e convidada à participação. Entretanto, assegurar a participação social não é sinônimo de garantir a pactuação social. Esta, por sua vez, advém da intermediação e do encontro de um ponto de equilíbrio entre os diferentes interesses que tecem a produção e o usufruto da cidade. Neste sentido, entende-se que os já existentes mecanismos de regulação da participação social devem ser mantidos e amplificados, mas que, para além deles, deve haver uma declarada intenção e ação do poder público em prol da mediação dos diversos espectros que enxergam a cidade à sua maneira, dificuldades e desejos e, neste viés, preconizar um acordo comum que atenda às expectativas sociais tanto



quanto possível for. É fato que a pandemia, condição ainda enfrentada globalmente e sem horizonte prévio de encerramento, exacerbou as fragilidades e dificuldades nos diferentes estratos da cidade. No que tange à participação social e, neste caso específico de revisão do PDE, as restrições e impedimentos às atividades presenciais tornaram obrigatórias outras soluções em meios virtuais que suplantassem tais impedimentos de ordem sanitária. Neste sentido, haja vista a primordialidade da participação social e as dificuldades advindas da experiência desta pandemia, faz-se sumariamente necessária a instauração de meios digitais inclusivos e outros mais que garantam a ponte entre a sociedade e as discussões urbanas, independente do contexto que a cidade esteja enfrentando. Para tal, é essencial a ampliação do acesso *wi-fi* gratuito de qualidade na cidade, sobretudo nas regiões periféricas, bem como a implantação da rede 5G e a universalização do acesso à internet de qualidade. Objetivando qualificar e orientar o processo participativo, sobretudo nesta revisão do PDE, a população deve ser amplamente alcançada quanto ao processo e sua importância, bem como ser esclarecida do que se trata e quais são suas ferramentas e possibilidades de atuação. Devidamente orientada, a população apta e capaz deve realizar suas contribuições e apontamentos, os quais, acolhidos e estudados, devem ser primordialmente tornados públicos, bem como os resultados e a análise dos processos realizados, a saber, enquetes, buscas ativas, questionários, reuniões temáticas, entre outros. Concluindo o processo com transparência e democratização, faz-se vital o *feedback* do Poder Público à sociedade com justificativas técnicas quanto às decisões incorporadas ou não dentre os apontamentos realizados ao longo do processo participativo. Garantir a voz da sociedade e a equalização dos interesses sociais é a chave para a pactuação social.

3. Previsão orçamentária e orçamento participativo

RESUMO: As diretrizes e objetivos do PDE tem como horizonte temporal o ano de 2029. Entretanto, esse prazo não está condicionado à implementação total e efetiva das ações do Plano, as quais, por sua vez, necessitam de uma previsão orçamentária participativa que indique seu cronograma e níveis de prioridade.



PROPOSTA: A consecução das metas do PDE perpassa, necessariamente, pela identificação das ações prioritárias e, a partir delas, do estabelecimento de cronograma técnico financeiro para tal. Neste sentido, a previsão orçamentária encontra-se em igual ou superior patamar à previsão que temporiza a atuação do PDE até o ano de 2029, pois é ela que garantirá a real efetivação das intervenções urbanas e, portanto, dos objetivos do Plano. Esta previsão deve responder a perguntas básicas como: qual o montante a ser utilizado, de onde virá este recurso e quando, onde, como e por qual razão será investido. Trata-se, portanto, da definição da alocação dos recursos públicos em prol da efetivação do PDE. Soma-se a isto a importância do orçamento participativo, instrumento que confere autoridade à sociedade civil na formulação e execução dos recursos públicos. Com vistas à superação das desigualdades sociais territoriais, o orçamento participativo no âmbito municipal deve ser gerido a partir de um conselho que disponha de papel consultivo e, sobretudo, deliberativo. Em via oposta ao modelo atual, em que o poder público personificado na Prefeitura e na Câmara dos Vereadores deliberam sobre o uso e a gestão dos recursos públicos com pouca ou nenhuma participação popular, a existência de um orçamento participativo representa um grande avanço na esfera de implementação dos instrumentos previstos no PDE no âmbito local ao prover a autêntica participação social nos processos de planejamento e gestão do território de sua cidade. Devendo ser legitimado e regulado pelo poder público, o conselho do orçamento participativo deve oferecer condições para a população organizada em suas regiões discutir os problemas, propor soluções e indicar a prioridade dos investimentos em seu território de atuação. Partindo da escala local dos bairros à esfera regional, as discussões conduzidas pela população sobre o uso e a transformação do espaço urbano produzirão a aderência esperada entre as diretrizes globais do PDE e o ambiente cotidiano do cidadão, que poderá deliberar e enxergar o desenvolvimento de sua cidade. Para além de gerir o uso dos recursos necessários à implementação das ações elencadas em cada uma das regiões do território, o orçamento participativo deve administrar e articular a origem dos fundos orçamentários, os quais podem estar



previstos no plano de metas municipal, nos planos plurianuais e no FUNDURB, bem como serem fruto de parcerias público-privadas (PPP), consórcios, fundos municipais de captação e destinação específicas ou outros meios de autofinanciamento público ou por parte da iniciativa privada. Sob a ótica da deliberativa atuação popular, o orçamento participativo deve conferir efetivação à aplicação do PDE na esfera local.

4. Processos e tramitação

RESUMO: Toda e qualquer ação de transformação na cidade pressupõe uma longa jornada entre os processos iniciais de aprovação e licenciamentos até que seja possível o funcionamento de qualquer empreendimento. As Secretarias e órgãos que o realizam, mesmo que digitalmente, não possuem integração em muitos dos casos, o que prejudica o andamento das aprovações e, portanto, do próprio desenvolvimento da cidade.

PROPOSTA: O marco regulatório da cidade de São Paulo, que tem o PDE como um dos principais elementos, fornece bases, parâmetros e incentivos para a transformação do território. Neste sentido, toda intervenção na cidade necessita atender a esse rol legislativo e ser aprovada nas diversas instâncias das Secretarias Municipais e órgãos relacionados. Entretanto, os ritos de tramitação atuais dificultam e mesmo desencorajam o correto processo de licenciamento. Prazos demasiadamente extensos e sem previsão clara; análises subjetivas e incoerentes por diferentes técnicos dentro do mesmo órgão; ausência de integração transversal e intersecretarial; necessidade de abertura de processos individualizados em cada um dos órgãos para um mesmo projeto; inexistência de facilidades quanto às edificações que possuem dificuldade documental; enorme quantidade de leis, decretos e portarias dispersos e não centralizados; e legislação complexa e burocrática que prejudica sua compreensão universal são alguns dos problemas enfrentados no atual sistema de licenciamento. Deste modo, faz-se substancialmente necessária a padronização dos critérios de análise dentro das Secretarias e órgãos de licenciamento; a implantação



de prazos e passos claros e transparentes quanto a tramitação dos processos; a existência de uma via única de aprovação dos projetos, a qual, para além da digitalização dos processos, compreenda a integração intersecretarial; a instituição de regulamentação que descomplique os trâmites de aprovação para as edificações que possuem problemáticas documentais; a unificação das Leis, Decretos e Portarias que tangem a atividade de licenciamento da cidade em um portal de acesso único, gratuito e facilitado a todos os cidadãos; e a constituição de canal que, intermediando o contato entre legislação e cidadão, promova a desburocratização e o acesso tangível ao marco regulatório da cidade. Em suma, deve-se priorizar a facilidade de acesso e compreensão às legislações e conferir celeridade, coerência, efetividade e transparência aos processos de licenciamento, sem os quais a cidade não se desenvolve.

5. Descentralização e reforma administrativa

RESUMO: Partindo de uma leitura multidisciplinar da cidade, o PDE estabelece diretrizes e objetivos a todo território por ele legislado. Neste viés, é fundamental a aproximação deste plano à realidade dos distritos por meio da descentralização do poder decisório da Prefeitura em suas Subprefeituras.

PROPOSTA: Os 393 artigos que constituem o PDE respondem ao território da cidade a partir do reconhecimento de regiões hegemônicas estruturadas em 2 Macrozonas e 8 Macroáreas. Sob a estrutura preconizada pelo PDE, a LPUOS traz parâmetros de ocupação na escala do lote e outros regramentos, como o COE, complementam os princípios que norteiam a construção da cidade. A plena efetivação dos objetivos do PDE, por sua vez, subentende sua aderência e adequação às condicionantes das porções do território que conformam a diversa e complexa São Paulo. Assim, dada a estrutura administrativa que agrupa os 96 distritos do município em 32 subprefeituras, esta deve ser melhor explorada em prol da interlocução do PDE às realidades locais. Neste viés, é fundamental a descentralização do poder deliberativo e orçamentário da



Prefeitura na personalidade das Subprefeituras, agentes públicos que devem contar com equipe de alta capacidade técnica e forte adesão social com representante máximo eleito pela sociedade civil. Estas, dotadas de olhar específico à sua porção do território, devem ser capazes de estabelecer as ações prioritárias e o cronograma técnico financeiro para sua implementação. Neste contexto, os Planos de Bairro constituem potencial instrumento de validação dos objetivos do PDE no âmbito de cada um de seus distritos sob a égide das Subprefeituras. Soma-se a isso a necessidade de reformulação da estrutura administrativa da Prefeitura em prol da constituição de corpos técnicos enxutos de alta qualidade não concursados que tenham plena condição de conduzir os planos e trabalhos relativos a cada uma das secretarias independentemente às gestões ou quaisquer restrições políticas. O poder público, materializado na Prefeitura e suas Subprefeituras, é o ente competente outorgado a conduzir o processo de transformação do território, devendo atuar como intérprete das preocupações e anseios sociais na definição de áreas e projetos prioritários, na concessão de benefícios em prol da atratividade de áreas e na captação e gestão de recursos para consecução das ações de transformação urbana.

6. Relação emprego x habitação

RESUMO: Tendo como ponto de partida a premissa de aproximar emprego e moradia, o PDE deve balizar ações e proposituras que, por um lado, condicionem o adensamento habitacional nas áreas já dotadas de infraestrutura urbana, comércio, equipamentos e serviços e, por outro lado, incentivem a autonomia e o fortalecimento de centralidades nas regiões já adensadas, sobretudo nas periferias.

PROPOSTA: Os eixos de transformação foram a principal estratégia para incentivar o adensamento ao longo da infraestrutura de transporte. Considerando que vivemos um modelo de cidade com um centro produtivo que concentra a maior parte de oferta de serviços, empresas e comércios, os adensamentos nos eixos mais distantes do centro causaram uma conseqüente sobrecarga dos modais de transporte, gerando o



“problemático” movimento pendular urbano. Propomos na contramão deste cenário, mecanismos de incentivo às empresas que empregam pessoas do seu entorno, pois há danos causados pelo deslocamento em excesso, tais como: problemas ambientais, de saúde pública, de crescente demanda por equipamentos e por estrutura viária e subsídio de transporte coletivo, entre outros impactos. Além disso, algumas alternativas estudadas se entrelaçam com os avanços tecnológicos e mudanças comportamentais, alterando como as pessoas se relacionam com o espaço da cidade. Novas formas de realizar as rotinas tradicionais e novas carreiras oriundas do empreendedorismo e do desenvolvimento tecnológico adaptam as funcionalidades urbanas. Os locais de *coworking* e o *home office* são considerados agentes de revitalização urbana, na medida em que favorecem os pontos de referência no entorno, impactando diariamente em estabelecimentos locais, auxiliando no desafogamento do tráfego urbano (distribuição de profissionais em diferentes espaços e locais da cidade), podendo promover eventos educativos, engajando o bairro com eventos e outras ações, que atraem o público externo para a região. Essas novas alternativas de escritórios e centros comerciais espalhados por bairros residenciais costumam novas perspectivas de uma cidade mais fluida e distribuição dos centros de trabalho e ajudam a desafogar áreas saturadas e explorar outros meios de locomoção, como bicicletas e caminhadas. Assim, simultaneamente apoiado em ações que garantam o acesso a equipamentos, serviços e comércios em nível de bairro, se reduz os espaços e tempos de deslocamento. Esse movimento sugere novas centralidades no tecido urbano, que por sua vez originam novas dinâmicas econômicas nas cidades, redefinindo as funções em seu entorno e da área central, estimulando tanto o poder público quanto o privado a promover um maior desenvolvimento das áreas periféricas, sob o modelo de cidade policêntrica.