



PROPOSTAS CPU – REVISÃO PLANO DIRETOR – PARTICIPE +

Pauta: **Instrumentos de Política Urbana**

RESUMO: Pontuações sobre alguns instrumentos do Plano Diretor Estratégico em implantação ou ainda a serem implantados, com sugestões para adaptações, melhorias e premissas. Entre eles: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), Cota de Solidariedade, Transferência do Direito de Construir (TDC), Projetos de Intervenção Urbana (PIUs), Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), Concessão Urbanística, Territórios de Interesse da Cultura e Paisagem (TIPC) e Plano de Bairro.

1. Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

1.1 Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

Sendo um dos mais importantes instrumentos de efetivação da função social da cidade e da propriedade, o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) é previsto na Constituição Federal, bem como sanções decorrentes de seu descumprimento, a saber: Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo no Tempo) e Desapropriação do imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública. Segundo dados da Fundação João Pinheiro do ano de 2018, a Região Metropolitana de São Paulo possuía, em 2015, 595.691 domicílios e déficit habitacional estimado em 638.763 domicílios. A tensão entre esses números evidencia um notável conflito urbano na cidade de São Paulo, sobretudo em sua região central, haja visto que o número que representa o estoque edificado atualmente desocupado e subutilizado poderia ser diretamente transformado em prol da oferta de habitação de interesse social e, deste modo, dirimir o grave déficit habitacional da cidade e combater a segregação socioespacial no território a partir de uma cidade mais diversa, justa e acessível, com qualidade de vida para todos os seus habitantes. A função social, fundamento do direito de propriedade em nosso país, conduz a estratégia e as sanções decorrentes do PEUC ao pressionar temporal e



financeiramente a ação do proprietário ocioso que, muitas vezes, não ocupa ou utiliza seu imóvel de forma satisfatória à espera de sua valorização e especulação imobiliária ao longo dos anos. Desta forma, essa sequência punitiva entende a ociosidade como um fator fundamentalmente comportamental, em que a propriedade privada é tida como um ativo financeiro que pode, para além de cumprir sua função social na cidade, servir de elemento especulativo na malha imobiliária com vistas à sua valorização financeira a longo prazo. Neste sentido, a utilização de instrumentos regulatórios punitivos para induzir a ação do particular sobre sua propriedade, a qual parte do pressuposto de que a ociosidade é fruto de uma atitude especulativa atrelada a expectativas de ganhos futuros, não se mostra suficiente para garantir a efetiva função social da propriedade. Isto porque o proprietário enfrenta outras dificuldades para transformar ou flexibilizar o uso de seu imóvel, como dificuldades documentais, processos licenciatórios longos e burocráticos, financiamentos particulares sem nenhum tipo de incentivo ou aporte, legislação volumosa e de difícil compreensão articulada, entre outros. Deste modo, entende-se que, junto a ações de cunho temporal e financeira, deve existir suporte e facilitação de trâmites burocráticos e financeiros de modo que o proprietário, mais do que notificado, seja amparado com um sistema que o incentive e o apoie na real efetivação da função social de seu imóvel na cidade. A experiência da aplicação do PEUC desde 2014 evidencia que o instrumento não foi plenamente efetivado, seja no âmbito do universo de imóveis notificáveis e os de fato notificados, seja na quantidade de imóveis de fato transformados após a aplicação das sanções punitivas financeiras. Deste modo, compreendendo a importância e o potencial deste instrumento sobretudo na área central da cidade de São Paulo, faz-se naturalmente necessária sua ampliação a partir de um constante trabalho de notificação e acompanhamento dos imóveis notificados, bem como do **estabelecimento de metas metodológicas e temporais** que possam nortear a transformação do parque edificado notificado e diminuir seu prazo de transformação concreto. Além disto, a inclusão da participação social nas etapas de identificação de imóveis ociosos e subutilizados poderá conferir maior **assertividade** e alcance do instrumento, além de conferir à sociedade civil **possibilidade de**

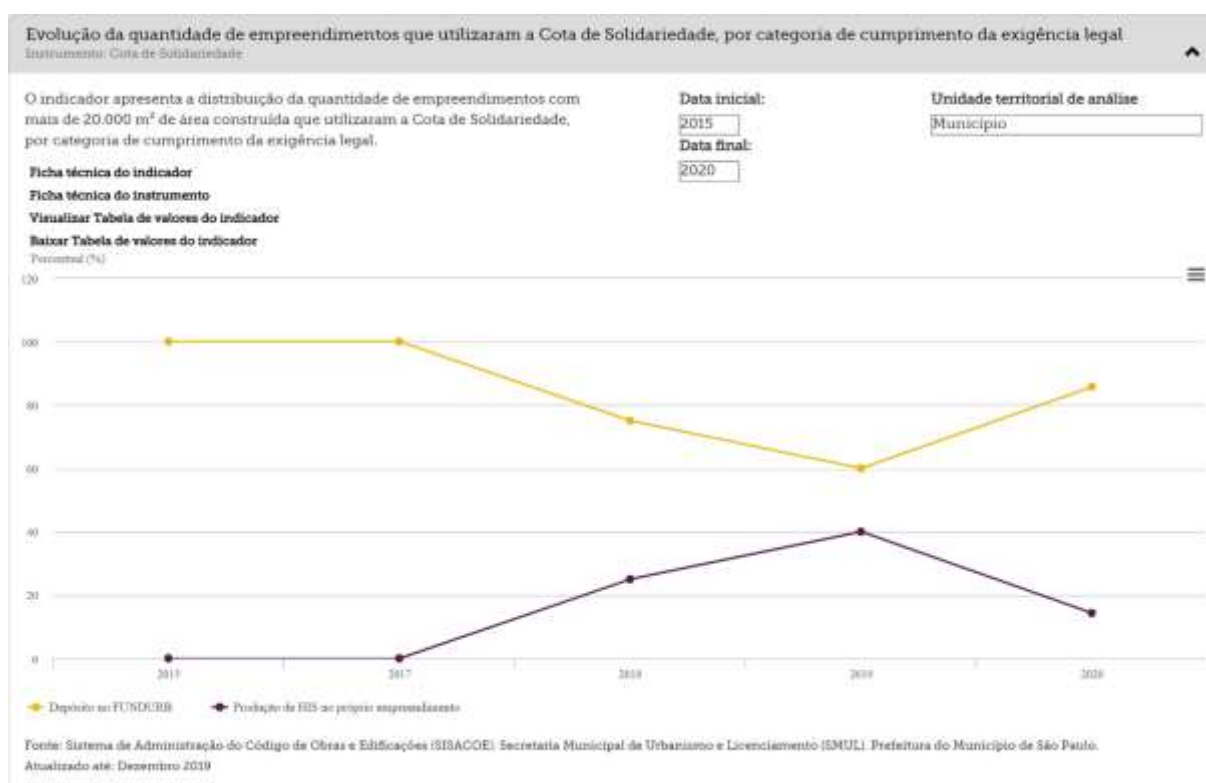


participação na condução da política urbana **habitacional e de requalificação** da cidade.

1.2 Cota de Solidariedade

De acordo com o artigo 112 do Plano Diretor Estratégico, os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² ficam obrigados a destinar 10% da área construída computável para Habitação de Interesse Social (HIS), que pode ser promovida no próprio empreendimento, em terrenos bem localizados ou através de repasse de recursos ao FUNDURB.

Analisando o monitoramento do instrumento, é evidente que, dentre as alternativas, destinar o recurso ao FUNDURB se manteve a opção com maior adesão, porém o valor captado é insuficiente para produzir o que seria o equivalente a mesma quantidade de unidades de HIS que seriam incorporadas em um empreendimento.

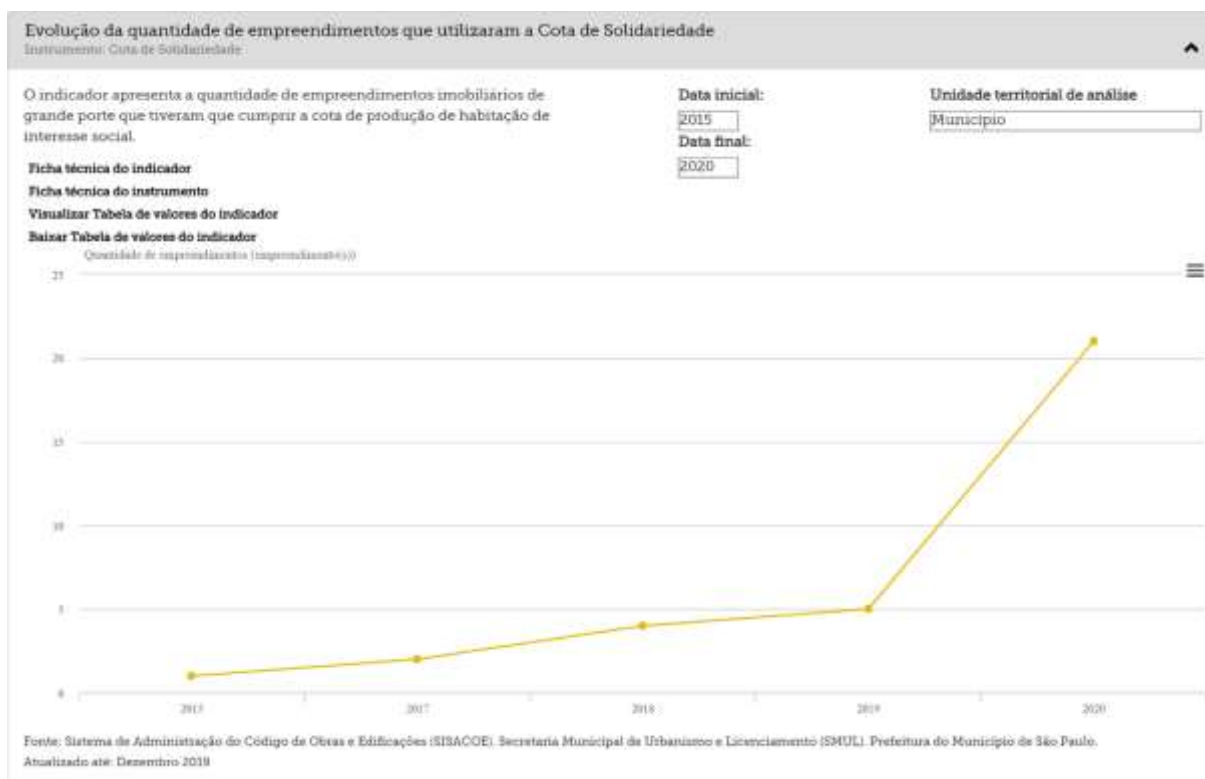


Monitoramento Plano Diretor Estratégico por instrumento: “Evolução da quantidade de empreendimentos que utilizaram a Cota de Solidariedade, por categoria de cumprimento da exigência legal”. Disponível em <<https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>> Acesso em outubro de 2021.



Outra observação foi a moderada quantidade de empreendimentos que utilizaram a Cota de Solidariedade – o ano de 2020 conta com o maior número no recorte de tempo de análise, contabilizado em 21 empreendimentos. Justificado no texto da lei utilizar o termo “área computável”, o que dobra o limite de área construída total, ou seja, são raros os empreendimentos deste porte. Segundo a Arqt^a Patricia Cezario Silva e o Arqt. Igor Alves Borges para a *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo* (2019), o fator de enquadramento dos empreendimentos se demonstrou um limitante ao instrumento, pois uma parcela muito pequena dos lançamentos se enquadrariam na exigência, o que não dissemina uma cultura de responsabilidade coletiva em provisão habitacional, atribuindo poucas compensações.

(...) a Lei não especifica o modelo de destinação das unidades de HIS, nem mesmo no decreto de regulamentação, deixando um vazio de entendimento quanto à finalização das unidades em venda, aluguel ou doação. Também não define padrões como teto de valores ou período de controle das unidades. Com relação à gestão condominial também não há determinações específicas, visto que esta questão pode ser bastante controversa nos casos de mescla social no empreendimento (Patricia Cezario Silva e Igor Alves Borges, *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, 2019).



Monitoramento Plano Diretor Estratégico por instrumento: “Evolução da quantidade de empreendimentos que utilizaram a Cota de Solidariedade”. Disponível em <https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>
Acesso em outubro de 2021.

Além disso, a Lei não diferencia empreendimentos de grande impacto social ou localizados em áreas estratégicas para o desenvolvimento urbano sustentável.

Algumas perspectivas de melhoramento do instrumento foram pontuadas pela Arqt^a Patricia Cezario Silva e pelo Arqt. Igor Alves Borges para a *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo* (2019):

Pensar em ampliar o enquadramento, para que empreendimentos médios ou pequenos também contribuam para redução da segregação; estipular teto de preços e períodos de controle para venda ou aluguel das unidades de interesse social; desenvolver mecanismos de tecnologia social para uma gestão condominial justa e integrada; definir zonas com maior interesse de provisão habitacional, a fim de aplicar coeficientes de cota diferenciados; além de oferecer subsídios e incentivos para que a iniciativa privada sinta-se atraída a desenvolver projetos de impacto social mais positivo é fundamental para redesenhar uma nova estratégia para o instrumento (Patricia Cezario Silva e Igor Alves Borges, *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, 2019).



Apesar dos limites, entendemos que a Cota de Solidariedade demonstra ser um instrumento adequado para o desenvolvimento de estratégias de provisão habitacional e reparação de desigualdades territoriais e é fundamental para ampliar benefícios à cidade e diversificar os produtos do mercado imobiliário, incentivando a diversidade.

2. Direito de Construir

2.1 Transferência do Direito de Construir (TDC)

A Transferência do Direito de Construir (TDC) é instrumento da política urbana previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e regulamentado no município de São Paulo por meio do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014).

Ela consiste na permissão dada ao proprietário de um imóvel urbano para transferir seu potencial construtivo não utilizado a outro imóvel que possa receber esse potencial. Contudo, é necessário compreender que a TDC é um instrumento findável, tendo em vista que uma vez esgotado o estoque de potencial construtivo do imóvel, não são permitidas novas transferências.

O Estatuto da Cidade, no seu artigo 35 estabelece que esse instrumento pode ser utilizado em áreas que o Poder Público considere necessárias para:

- i. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- ii. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- iii. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

A partir do Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE - Lei Municipal nº 16.050/14), a TDC também pode ser utilizada para a execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus, para a implantação de parques planejados urbanos e para promover a preservação de áreas de interesse ambiental, enquadradas nas Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM).



Entretanto, de acordo com a Dra. Vivian Barbour, advogada e mestre em Arquitetura e Urbanismo, não existem métricas legais de precificação do potencial e nem obrigatoriedade de comprovação do montante obtido com sua alienação. Além disso, a negociação do potencial transferível se dá em âmbito privado, sem qualquer regulamentação quanto à sua formação de valor e sem qualquer comprovação de que o valor potencial foi de fato vendido.

O Termo [de Compromisso] democratiza o acesso ao instrumento ao prescindir de investimentos prévios por parte do proprietário. (...) A Certidão formaliza, diante do poder público, a transação entre tombado e receptor do potencial. É a partir dela, portanto, que o tombado pode afirmar categoricamente o valor arrecadado com aquela alienação (Dra. Vivian Barbour, *Migalhas de Peso*, abr. 2021).

Por meio de comparação de cálculo da Outorga Onerosa, é possível estimar o valor da TDC, servindo apenas como referência, uma vez que o potencial está sujeito a negociações.

Os termos assinados se fundamentam nesse valor estimado declarado, sem que se estabeleça uma proporção clara entre os recursos a serem de fato recebidos e os compromissos firmados. Como é possível intuir, essa situação traz grande insegurança jurídica. A Prefeitura não consegue cobrar o compromisso na proporção do recurso recebido e o proprietário não consegue limitar os compromissos ao de fato arrecadado (Dra. Vivian Barbour, *Migalhas de Peso*, abr. 2021).

Partindo do entendimento de que há investimento público indireto no instrumento, visto que no caso de ser utilizado a Outorga Onerosa, os recursos estariam destinados ao FUNDURB, faz-se necessário aperfeiçoar a regulação desses processos. Simultaneamente, o procedimento do instrumento deveria contar com algum respaldo documentado, garantindo efetividade à política e à atuação fiscalizadora.

3. Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana

3.1 Projetos de Intervenção Urbana (PIU)

Instrumento previsto no artigo 136 do PDE, o Projeto de Intervenção Urbana é um elemento inovador que aproxima as diretrizes e objetivos do PDE às especificidades de um dado perímetro da cidade, sendo também o instrumento regulamentador das



ZOEs (Zonas de Ocupação Especial) previstas na LPUOS. Propostos em regiões ímpares da cidade de São Paulo, encontram-se em diferentes níveis de implantação, alguns inclusive judicializados. Compreende-se que a judicialização dos PIUs quanto à necessidade de apresentação de EIA/RIMA é um entrave à sua efetividade. Deste modo, faz-se necessária a definição de um dispositivo legal que defina um parâmetro único quanto à execução de estudos EIA/RIMA para os PIUs, afim de antever possíveis entraves legais e prover agilidade e efetividade para este instrumento. Ainda neste âmbito vale destacar a disparidade entre as escalas e perímetros dos PIUs, fator que causa dubiedade ao instrumento ao torná-lo, na prática, mais “plano de diretrizes” do que “projeto de intervenção em si”, instaurando certa arbitrariedade na abrangência dos objetivos e ações de cada um dos perímetros, além de trazer a problemática da necessidade do EIA/RIMA, uma vez que a Resolução do Conama que faz menção a este ponto coloca a exigência deste estudo para planos com perímetros maiores que 100 hectares, entre outros embates e dificuldades de implementação. Neste sentido, o estabelecimento de uma área média de atuação possível para os PIUs e de uma normativa única quanto à exigência de estudo EIA/RIMA traria critérios de implementação únicos e abrangentes para a aplicação e efetividade deste instrumento, bem como a necessária vinculação das ações nos planos orçamentários públicos ou privados. Os cenários referenciais propostos pelos PIUs devem, para além de determinar parâmetros de ocupação, definir as ações a serem executadas e metas orçamentárias e temporais para sua consecução. A arrecadação de recursos advinda da Outorga Onerosa deve ser calculada previamente à implantação do PIU, e estimada e destinada concretamente para cada uma das ações concernentes ao projeto. Os ritos e metodologias de participação popular devem constar em todas as etapas do processo dos PIUs, de forma a trazer o olhar do cidadão na discussão da cidade, dando transparência e permitindo o diálogo e exposição de interesses diversos num projeto de interesse coletivo. Os processos de aprovação precisam ser claros, transparentes e ágeis, de modo a conferir maior viabilidade ao instrumento e, mais do que isso, à transformação do território. Entende-se também como de fundamental importância para a eficácia deste



instrumento a instituição de um horizonte temporal para consecução de seus objetivos. No que tange à área central da cidade de São Paulo, o PIU Setor Central deve dialogar com todo o rol legislativo existente, sobretudo com as legislações que tratam da reconversão e transformação do parque edificado subutilizado e ocioso em prol da oferta de habitação e comércio varejista (Programas Pode Entrar, Requalifica Centro, Triângulo SP, entre outros) nesta área da cidade rica em infraestrutura, equipamentos, serviços e com clara vocação ao turismo de compras e varejo diversificado, de forma a prover a requalificação desta região tão cara à cidade de São Paulo. Além disso, ao extinguir a Operação Urbana Centro, o PIU Setor Central deve dispor de diretriz clara, acessível e assertiva quanto ao encaminhamento dos processos já aprovados ou em tramitação no âmbito da referida OUC.

3.2 Operação Urbana Consorciada (OUC)

As Operações Urbanas Consorciadas, instrumento que tem “o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área” conforme grafado no artigo 137 do PDE, estão previstas em cinco perímetros na cidade (Água Espraiada, Faria Lima, Bairros do Tamanduateí, Água Branca e Centro). Com escopo de atuação semelhante ao do PIU, têm por diferenciação a obrigatoriedade de realização do estudo EIA/RIMA e o pagamento da contrapartida financeira em seu perímetro de atuação por meio de CEPACs. Os anos de atuação de cada uma das OUCs propostas para a cidade de São Paulo, entretanto, evidenciam que nenhuma delas foi plenamente ou totalmente efetivada em termos de ganhos reais e concretos para a cidade, tendo sido implantadas ações pontuais e desarticuladas. As reuniões e materiais informativos quanto ao acompanhamento do caixa e ações das OUCs revela também uma desarticulação na aplicação dos recursos que, destinados a serem empregados no perímetro da OUC em que foi arrecadado, não são totalmente aplicados conforme caixa disponível e tampouco logram os objetivos circunscritos a cada uma das OUCs. Destaca-se também a ausência de prerrogativas concretas que condicionem a efetiva implementação deste



instrumento e a consecução de seus respectivos objetivos. Estes, por sua vez, dependem quase que exclusivamente da livre atuação da iniciativa privada na aquisição de CEPACs para a execução de seus empreendimentos imobiliários, que são projetados obedecendo aos parâmetros de ocupação específicos da OUC dentro dos limites do imóvel. Neste panorama, entende-se como prioritária a necessidade de estabelecimento de ações articuladas no território tanto para a ação pública quanto para a privada e particular, bem como de prazos e recursos necessários a viabilização de uma destas ações através de um plano de prioridades vinculado a um plano de comunicação e ação que atinja todos os envolvidos. O previsto orçamento a ser arrecadado na OUC por meio dos CEPACs precisa estar atrelado a um conjunto de intervenções que requalifiquem e supram as principais demandas em termos de infraestrutura do território de atuação da OUC. O recurso orçamentário precisa obrigatoriamente ter destinação e agir frente a uma cidade carente em diversos âmbitos e com urgência de transformação para a qualidade de vida de seus habitantes. Os agentes públicos e privados precisam ter um acesso claro e universal quanto ao escopo de sua atuação para além do limite de suas propriedades, e ter como princípio norteador objetivos que garantam a qualificação do território da OUC como um todo e a promoção de uma cidade mais justa, igualitária e diversa. A sociedade civil, como em todas as questões inerentes à discussão do futuro da cidade, precisa estar incluída de forma ativa na identificação de matérias prioritárias e nos ganhos sociais da implementação das OUCs, bem como precisa ser envolvida em campanhas de conscientização e aumento do senso de pertencimento e responsabilidade com outorgado e respeitado papel deliberativo, mesmo que parcial, e colaborativo na construção de sua cidade.

3.3 Concessão Urbanística

Mecanismo para viabilizar a implantação de Projeto de Intervenção Urbana, a Concessão Urbanística é um instrumento previsto no artigo 144 do PDE em complementação à Lei Nº 14.917 de 7 de maio de 2009. Objeto jurídico com vistas à intermediação de ações públicas, surgiu originalmente em um contexto de valorização



do direito à cidade e de busca de provedores de fundos orçamentários, sobretudo a iniciativa privada. Busca esta que se faz pertinente para a concretização de intervenções urbanas sobretudo no atual contexto de exacerbação dos conflitos urbanos em virtude da pandemia ainda em curso, constituindo junto às operações urbanas consorciadas e projetos de intervenção urbana um aparato para viabilizar parcerias público-privadas. Um dos exemplos mais polêmicos de efetivação deste instrumento é o caso do projeto Nova Luz, o qual previu a desapropriação de 1.500 imóveis num ambicioso projeto de completa renovação de um conjunto de quadras na região da Santa Cecília, no centro da cidade de São Paulo. Exemplo de concessão com pertinência discutível quanto ao escopo da intervenção, que ao invés de objetivar ações estruturais de infraestrutura urbana foi vista como mera ação de incorporação imobiliária, contou com mínima participação da sociedade civil em seu processo de elaboração, sobretudo os moradores, trabalhadores e comerciantes da região, os principais afetados pelas futuras intervenções. Neste sentido, partindo da experiência da concessão urbanística do caso Nova Luz, entende-se que, independentemente de qual seja a amplitude e escala do projeto de dimensão urbana que a cidade venha a discutir, todos os agentes interessados e impactados devem estar presentes nas discussões e serem chamados ao diálogo, orientados e ouvidos. Ao Poder Público cabe lançar as premissas básicas e objetivos do projeto a ser concessionado e, num decisivo papel intermediador, equilibrar os diferentes atores e interesses presentes na discussão de cada projeto. Os deveres, obrigações e limites da concessão devem ser construídos, implementados e acompanhados através de um efetivo processo de participação social, devendo ser claros e transparentes tanto para a concessionada quanto para a sociedade como um todo. Salvo viabilizar aspectos financeiros de implantação projetual e normatizar parâmetros de intervenção urbana, a concessão deve mirar ações estruturantes que sirvam ao bem comum da cidade como um todo, devendo ser ratificada por todas as esferas de participação da sociedade civil, do Poder Público e da iniciativa privada.



4. Desenvolvimento Social e Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais

4.1 Territórios de Interesse da Cultura e Paisagem (TICP)

Os Territórios de Interesse da Cultura e Paisagem (TICP) foram reconhecidos como um marco para as políticas patrimoniais na questão de reconhecimento de lugares simbólicos para a identidade e memória de determinados grupos sociais. Entretanto, embora o PDE apresente as linhas gerais e estratégias de implementação, sua descrição manteve-se abrangente, criando uma multiplicidade de leituras possíveis e pouca regulação quanto às aplicações do instrumento no território.

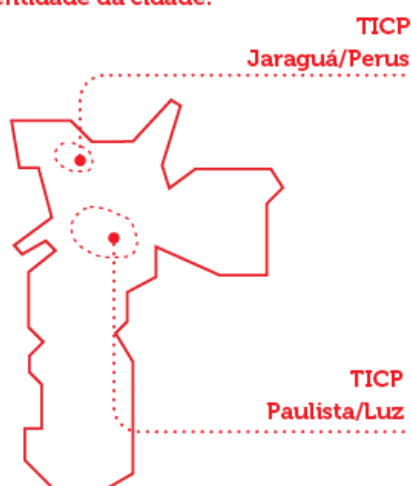
Os TICP estruturaram o reconhecimento do conjunto de manifestações culturais de dois territórios, a partir de uma visão de cultura mais abrangente, considerando os meios de produção cultural e sua relação com o urbano como elementos significativos da memória e identidade local e regional. O TICP Paulista/Luz (da região Luz até a Av. Paulista) e o TICP Jaraguá/Perus, formado pelo Centro Cultural da Fábrica de Cimento Portland Perus, Centro Temático da Estrada de Ferro Perus-Pirapora e Parque Anhanguera. Apesar de constituir estes dois territórios, o instrumento não foi regulamentado nem implementado e carece de conceituação teórica e operacional.



TERRITÓRIOS DE INTERESSE DA CULTURA E DA PAISAGEM - TICP

Polos singulares de atratividade social, cultural e turística de interesse para a cidadania cultural e o desenvolvimento sustentável.

Áreas com espaços, atividades ou instituições culturais, elementos urbanos materiais, imateriais e de paisagem **significativos para a memória e a identidade da cidade.**



Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem – TICP
Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei 16.050/2014

“É necessário entender a paisagem como cultura e como toda cultura urbana se dá na construção da paisagem. É o que lugar em que se vive, onde somos o que somos, é o que deixamos para quem vem depois” discorre Euler Sandeville, arquiteto e urbanista e um dos responsáveis pela criação conceitual e desenvolvimento dos TICP. A cidade apresenta acessos múltiplos e desiguais, diferentes camadas sociais que projetam leituras e significados sobre o patrimônio cultural e o espaço público, é composta por diversos territórios sobrepostos e complexo de apropriações espaciais. De acordo com a urbanista Danielle Cristina Dias de Santana, para o XVIII ENANPUR em 2019, para definir um território a ser considerado TICP, pode-se partir da abordagem geográfica extrapolando o conceito para a operacionalização, ou seja,



considerando essas diversas abordagens, realidades e perspectivas que constroem o território.

(...) as significações não se dão apenas em relação às práticas culturais e o território, mas também na relação entre o território e as práticas culturais, sendo necessário compreender como os sujeitos se reconhecem e constituem sua noção de identidade através do território, tendo como premissa que toda identidade implicará numa territorialização, que por sua vez permitirá a permanência identitária (Danielle Cristina Dias de Santana, XVIII ENANPUR, 2019).

Neste sentido, a urbanista sugere que sejam considerados os locais do passado nas referências materiais significadas no espaço para a construção e manutenção de identidades no presente, além de compreender também as tensões entre grupos sociais especializados nas múltiplas territorialidades da cidade e as relações de poder, sejam estas materiais ou simbólica, pois a partir daí é possível traçar quais experiências são vivenciadas no espaço urbano e como operam as fronteiras simbólicas desse complexo. Além disso, Danielle Santana ressalta que os espaços, atividades ou instituições consideradas no instrumento dos TICP devem englobar também o conceito de Patrimônio Ambiental Urbano como elemento estruturador quando a rede de significados sustentada por esses elementos se apresentarem de maneira mais específica e singular em determinado contexto urbano.

O instrumento compreendeu, no momento de elaboração do Plano Diretor Estratégico em 2014, uma resposta às demandas de movimentos sociais pelo reconhecimento de manifestações culturais não contempladas pelos instrumentos tradicionais de preservação, se considerarmos a trajetória das políticas de preservação em São Paulo, operacionalizadas quase que exclusivamente pelo tombamento. E apresenta em seu escopo, objetivos amplos, que por lado sugerem inúmeras possibilidades de atuação, mas por outro, trazem algumas questões a serem consideradas e debatidas em uma possível regulamentação (Danielle Cristina Dias de Santana, XVIII ENANPUR, 2019).

As propostas à melhoria do instrumento seriam, então, de esmiuçar os conceitos dos TICP, com aportes metodológicos e processos de leitura referencial, compreendendo a constituição da identidade através do território e sua relação com o patrimônio cultural e paisagem. Além de indicar instrumentos e formas de incentivo ou viabilização concreta de ativação desses territórios.



5. Sistema Municipal de Planejamento e do Sistema de Informações, Monitoramento e Avaliação do PDE

5.1 Plano de Bairro

O Plano de Bairro possui aporte local impactando de maneira mais efetiva esta escala da cidade. Caracteriza-se como um instrumento de planejamento urbano que incentiva a população a pensar em ações, se organizar e se engajar para a melhoria do seu bairro. Possui os objetivos de articular as questões locais com as estruturas da cidade, levantar as necessidades prioritárias por região, como: equipamentos públicos, sociais e de lazer nos bairros, além de fortalecer a economia local e estimular as oportunidades de trabalho, vocações ou “dores” de um determinado território ou grupo específico.

Em São Paulo, apesar da existência do *Guia de Planos de Bairro (2020)*, organizado pela Secretaria Municipal das Subprefeituras, apenas 2 foram elaborados, dentre 96 distritos urbanos – Plano de Bairro do Jardim Lapenna e o Plano de Bairro de Perus (Projeto de Lei nº331/2011), o qual ainda precisa ser aprovado pela Câmara Municipal de São Paulo e sancionado pelo prefeito.

No âmbito de propostas, pode ser intensificado 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 ou outros para esta finalidade. Considerar também a inclusão dos Conselhos Participativos Municipais das Subprefeituras no sistema de planejamento urbano, a fim de fortalecer a gestão descentralizada, participativa e transparente na escala local. É necessário investir em um corpo técnico amplo, diverso, capacitado e engajado em produzir esses Planos atrelados à realidade de cada território, em sintonia com a sua população, com clara adesão e identificação social, respeitando e incluindo a relação entre planos e leis (Plano de Bairro, Plano Regional, Planos Setoriais, PDE, LPUOS e COE), além de estabelecer mecanismos de integração entre o PDE, o Planejamento Orçamentário e Programa de Metas, dentre outras legislações e planos condizentes. O arquiteto Denis Oliveira de Souza Neves, em artigo do *Archdaily* em 2021, cita que nos Planos de Bairro devem ser utilizadas conjuntamente metodologias participativas



ASSOCIAÇÃO
COMERCIAL
São Paulo

CONSELHO
DE POLÍTICA
URBANA

que garantam a colaboração da sociedade em todas as etapas de sua elaboração com a identificação de diferentes demandas urbanas, sociais e ambientais, para sustentar a experiência e contribuição do morador e de quem vivencia a área em estudo. Assim, a Prefeitura é capaz de coordenar, fomentar e instrumentalizar tecnicamente a elaboração de Planos de Bairro na cidade, a fim de fortalecer o planejamento e engajamento social local e promover melhorias urbanísticas, ambientais, paisagísticas e habitacionais na microescala por meio de ações, investimentos e intervenções previamente programadas e orçadas.