

ConCidade

Reunião com segmentos da
sociedade civil
maio de 2011



Plano Diretor



SÃO BERNARDO DO CAMPO
GOVERNO DA INCLUSÃO

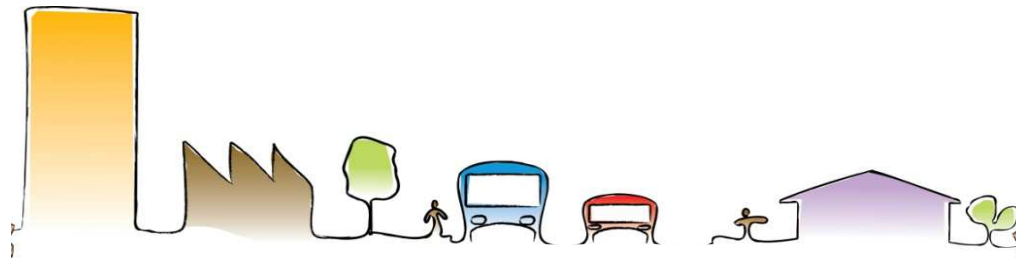
Pauta

1ª Parte:

Conteúdos centrais da revisão do plano diretor
(Prefeitura)

2ª Parte:

Propostas do Segmento

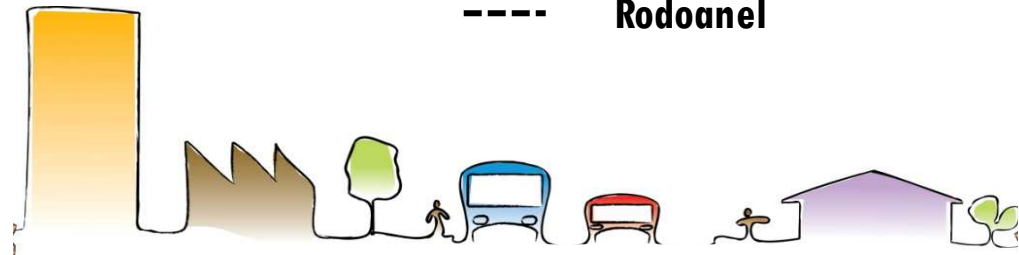
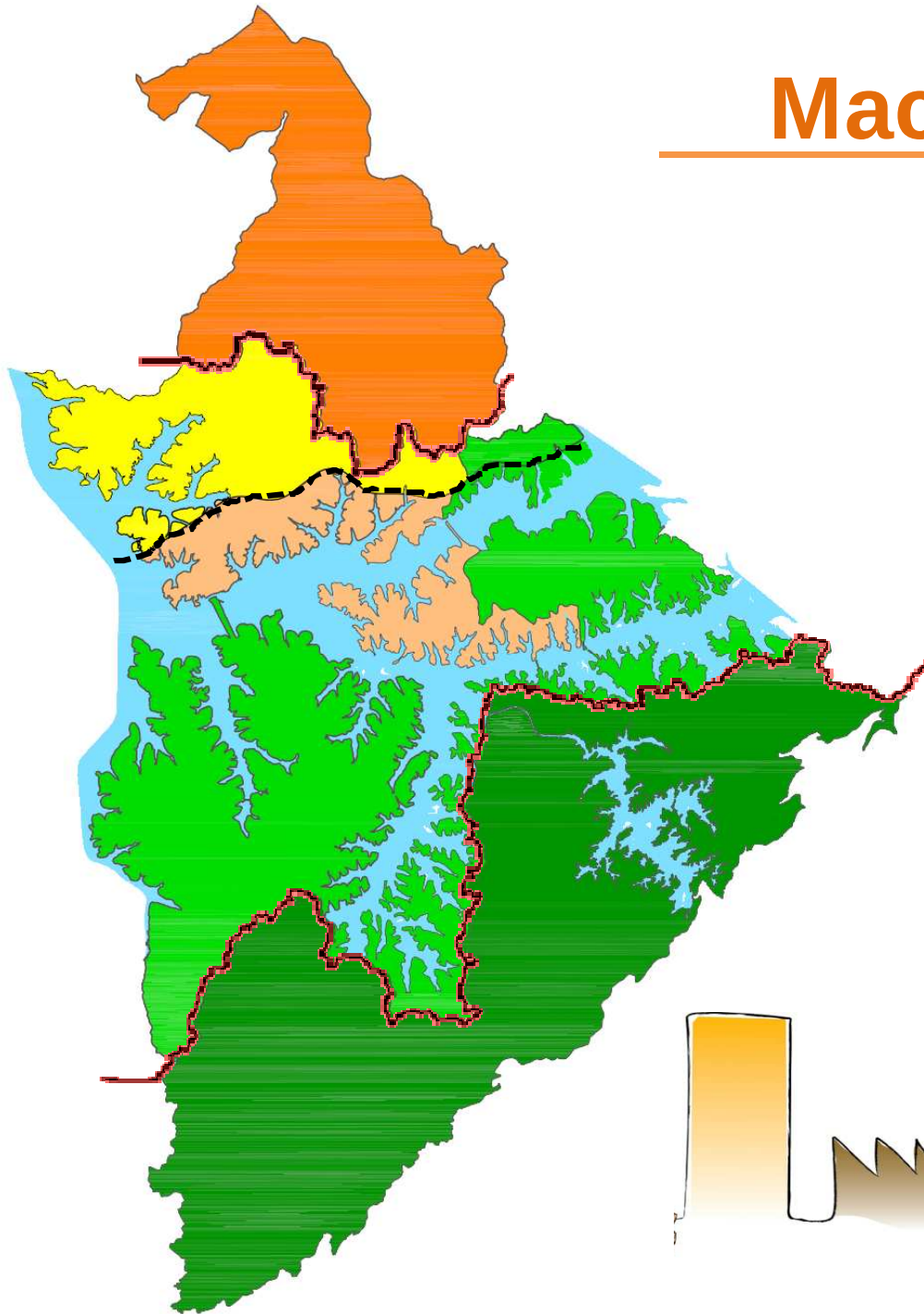


Macrozoneamento

MACROZONAS

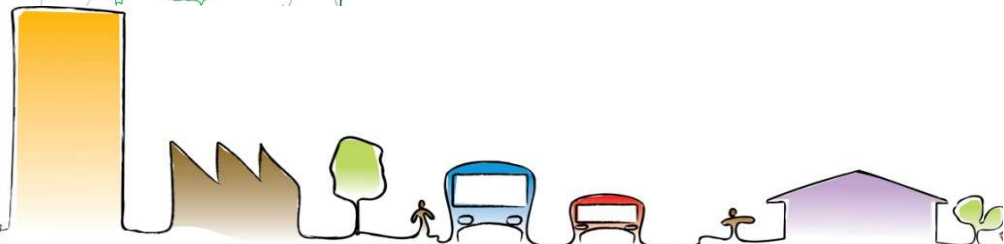
-  Urbana Consolidada
-  Urbana em Estruturação
-  De Recuperação Urbana e Ambiental
-  De manejo ambiental sustentável
-  De Proteção Integral

-  Linha divisor do Manancial
-  Rodoanel



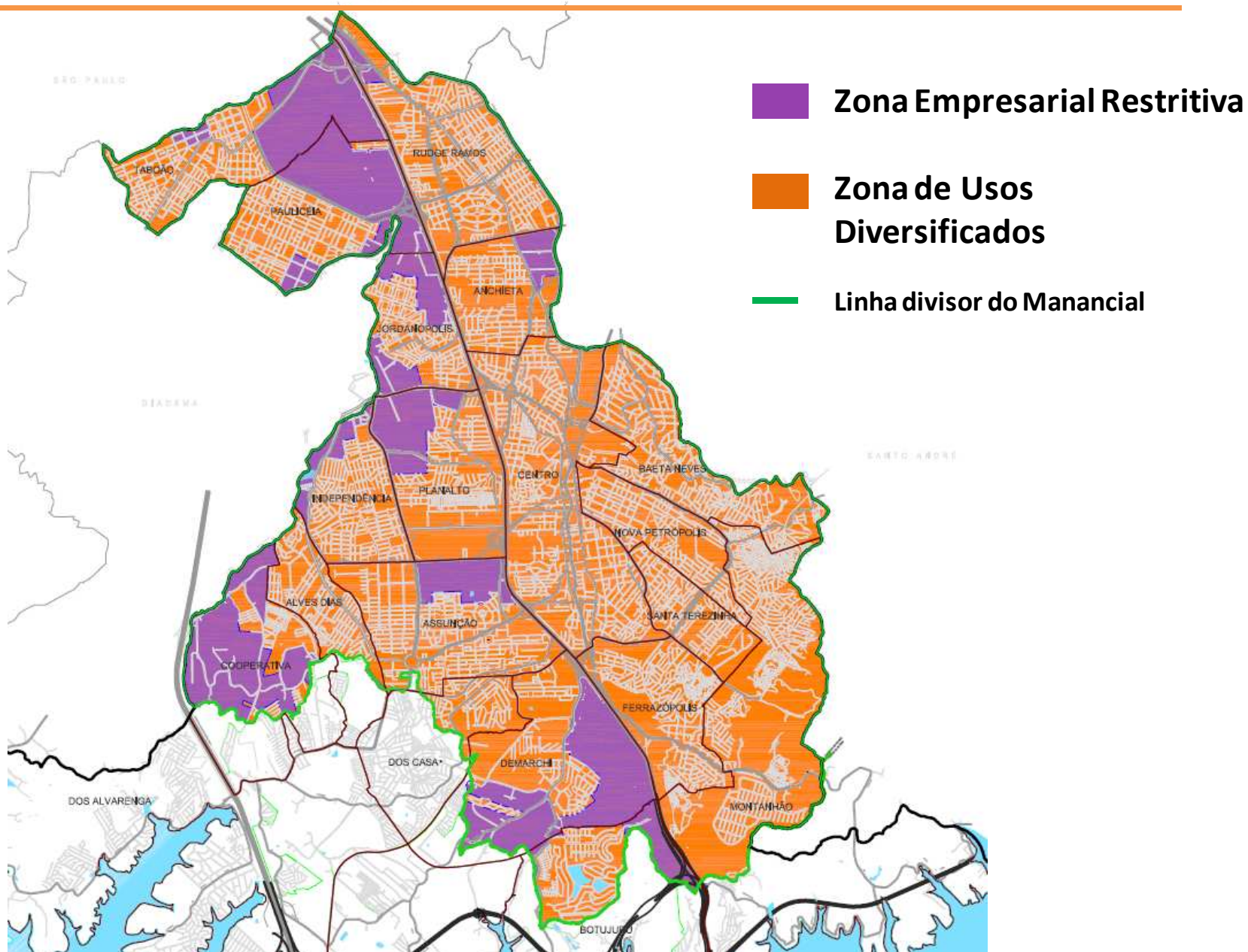
A map of São Bernardo do Campo, Brazil, with the urban area highlighted in orange and the surrounding rural area in light blue. The map shows a complex network of roads and water bodies.

MACROZONA URBANA CONSOLIDADA - MUC -



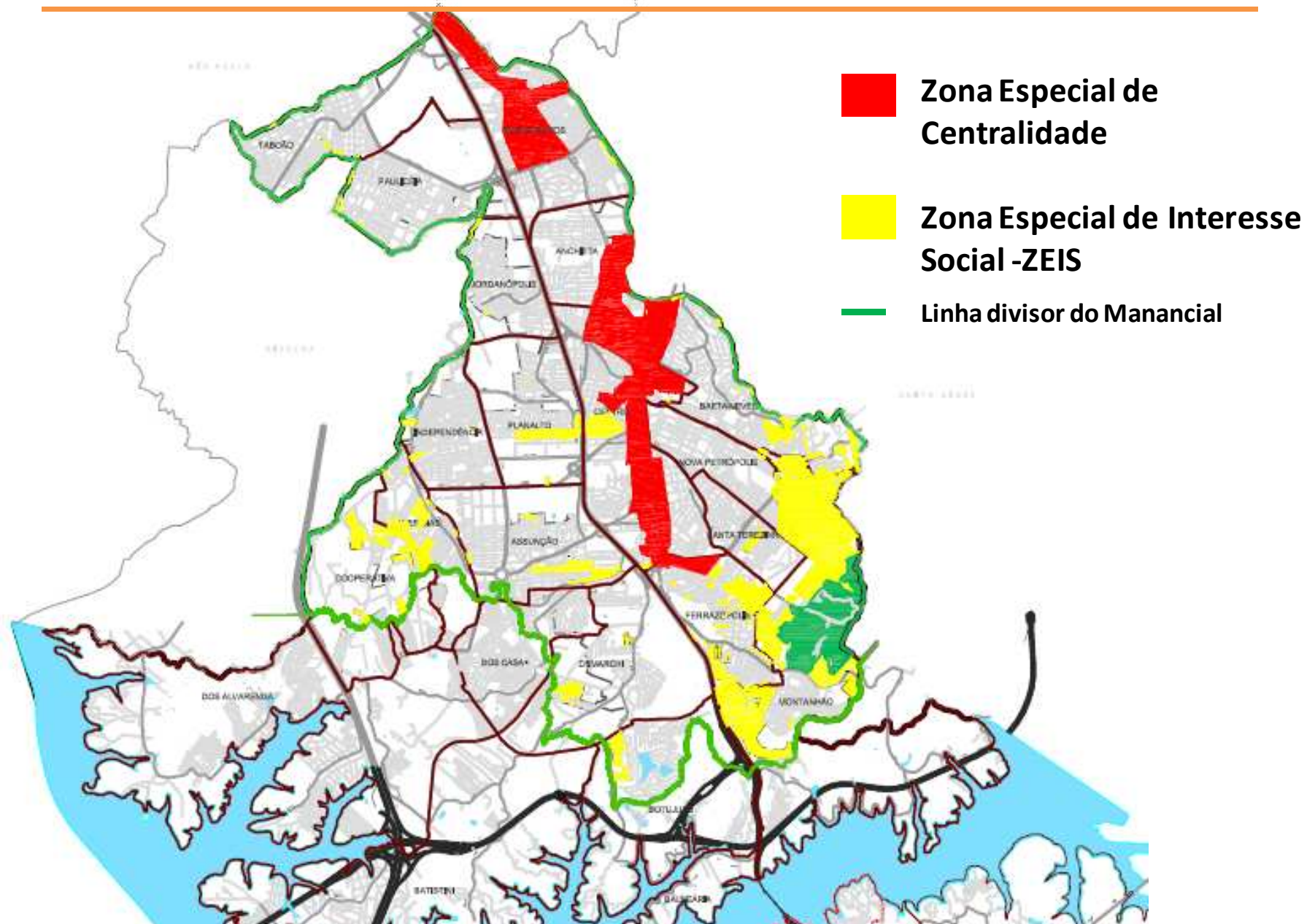
Macrozona Urbana Consolidada

ZONEAMENTO



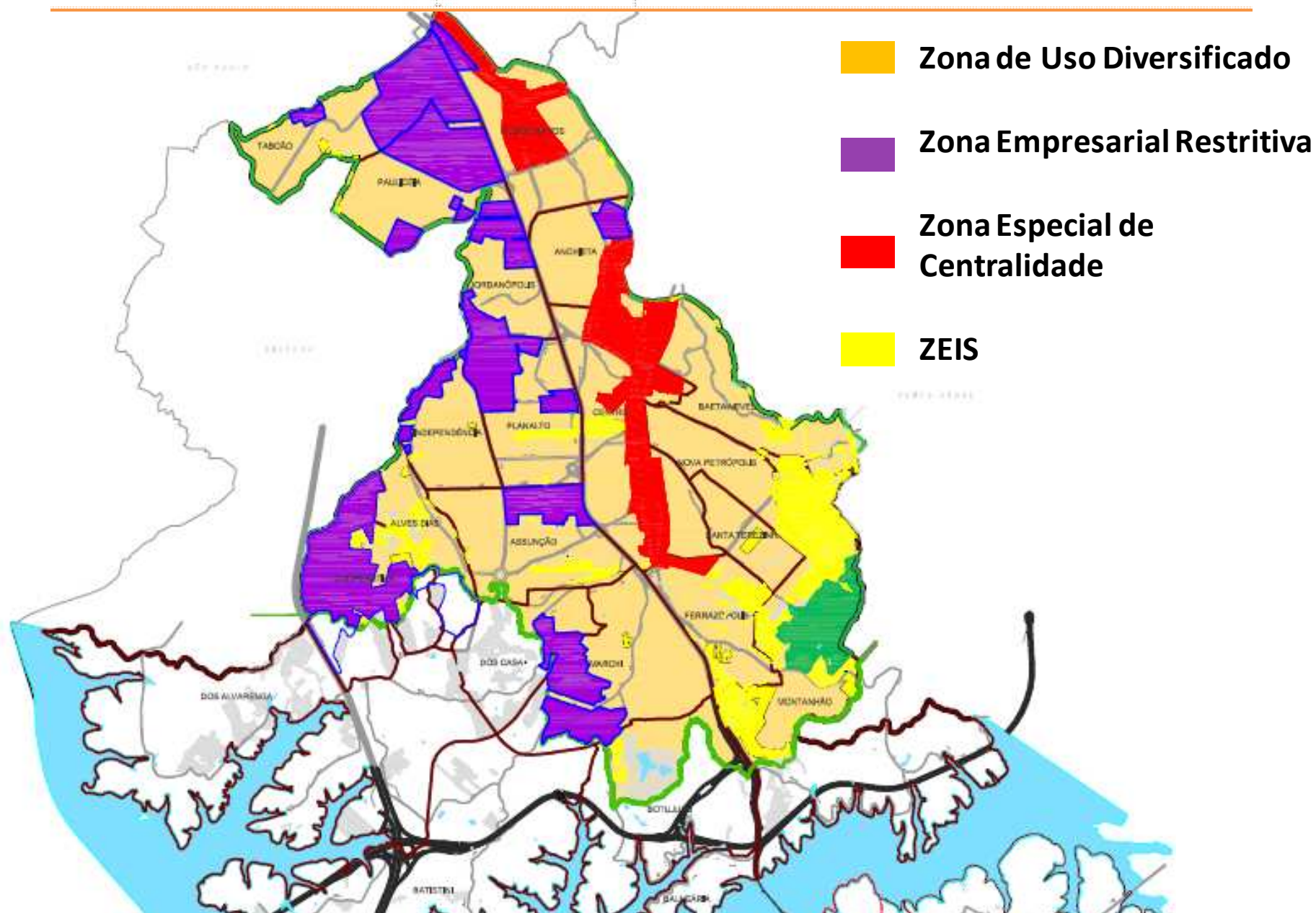
Macrozona Urbana Consolidada

ZONEAMENTO ESPECIAL



Macrozona Urbana Consolidada

ZONAS E ZONEAMENTO ESPECIAL

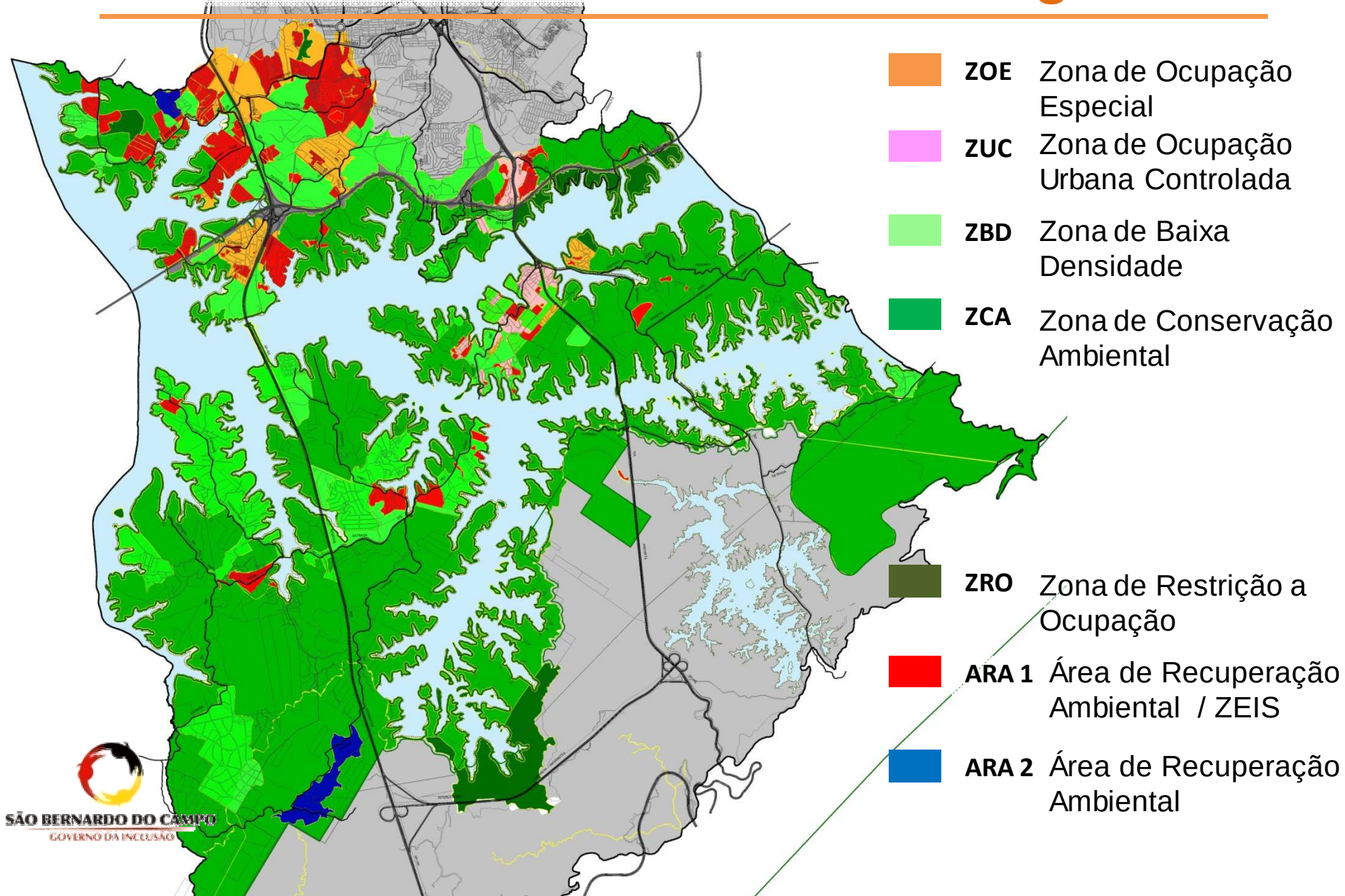


MACROZONAS APRM - Billings

-  Urbana em Estruturação
-  De Recuperação Urbana e Ambiental
-  De manejo ambiental sustentável



Zoneamento da APRM-Billings



Zoneamento da APRM-Billings

ÁREA DE INTERVENÇÃO	SUB-ÁREAS	ZONEAMENTO PROPOSTO
ARO – Área de Restrição à Ocupação		Zona de Restrição à Ocupação – ZRO
ARA – Área de Recuperação Ambiental	ARA – 1 (assentamentos precários)	Área de Recuperação Ambiental– ZEIS
	ARA – 2 (áreas degradadas)	Área de Recuperação Ambiental- ZEIA
AOD – Área de Ocupação Dirigida	SOE – Sub-área de Ocupação Especial	Zona de Ocupação Especial - ZOE
	SUC – Sub-área de Ocupação Urbana Consolidada	Zona de Ocupação Urbana Controlada – ZUC
	SUCt – Sub-área de Ocupação Urbana Controlada	
	SBD – Sub-área de Baixa Densidade	Zona de Ocupação de Baixa Densidade - ZBD
	SCA – Sub-área de Conservação Ambiental	Zona de Conservação Ambiental - ZCA

Índices urbanísticos

MACROZONAS APRM – Billings

DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

DE RECUPERAÇÃO
URBANA E AMBIENTAL

Zonas	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Área Mínima de Terreno	Taxa de Permeabilidade	Índice de área vegetada
Zona de Ocupação Especial - ZOE	2,5	250	15	8
Zona de Ocupação Urbana Controlada - ZUCt	2	250	20	10
Zona de Baixa Densidade - ZBD	0,5	500	40	20
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	0,2	5.000	90	45



Índices urbanísticos

MACROZONAS APRM – Billings DE MANEJO AMBIENTAL SUSTENTÁVEL

Zonas	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Área Mínima de Terreno	Taxa de Permeabilidade	Índice de área vegetada
Zona de Ocupação Especial - ZOE	2,5	250	15	8
Zona de Ocupação Urbana Controlada - ZUCt	0,8	500	40	20
Zona de Baixa Densidade - ZBD	0,2	5000	70	35
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	0,1	10.000	90	45

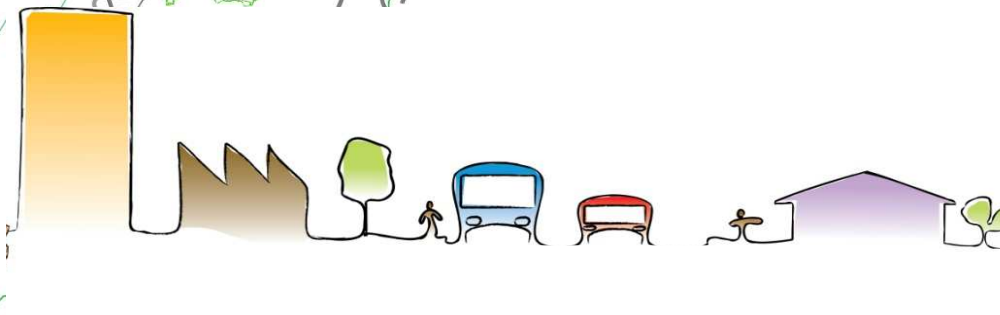


A map of the city of São Bernardo do Campo, Brazil, with different areas highlighted in color. The northern part is orange, the western part is yellow, and the central and eastern parts are light blue. The map also shows a network of roads and a river.

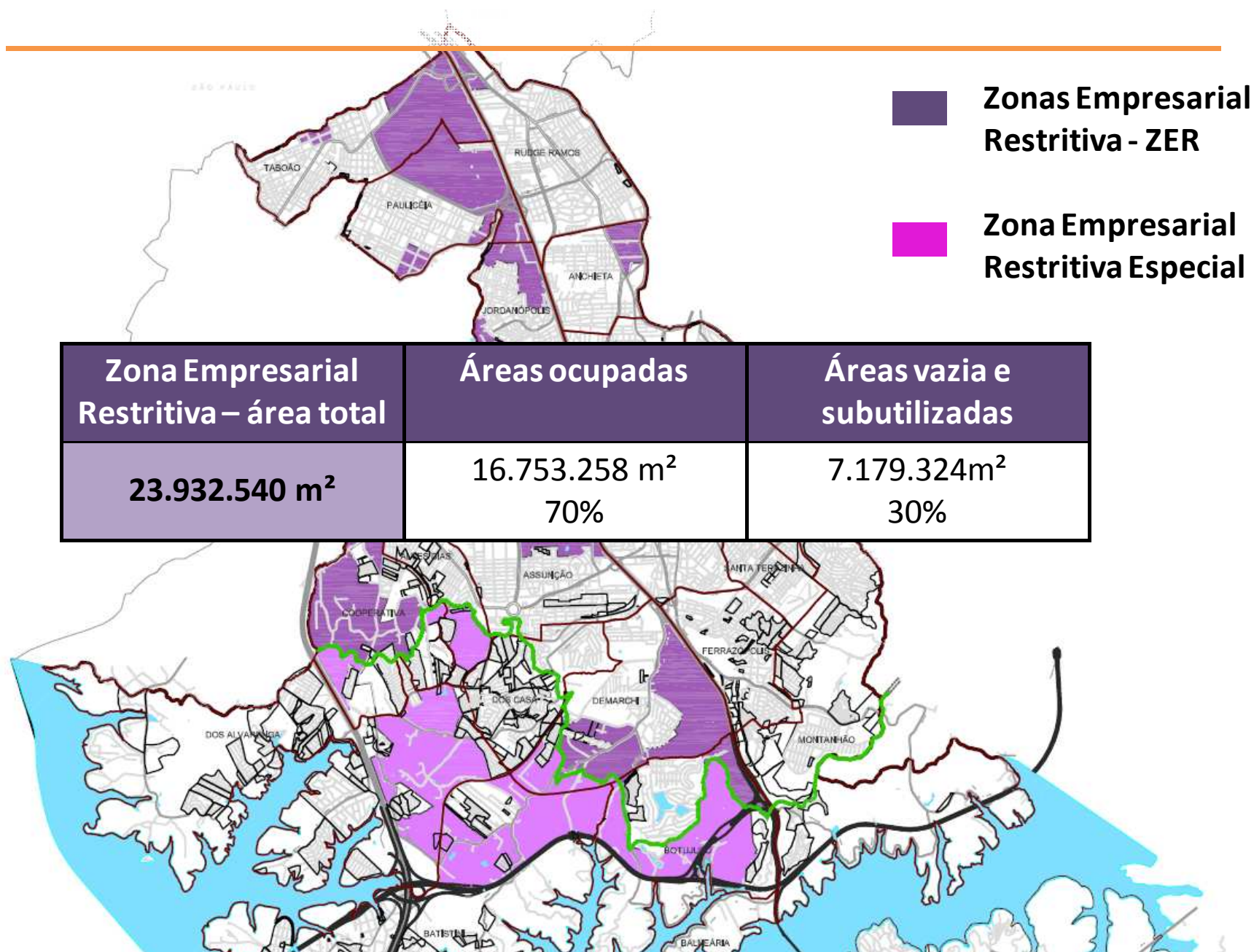
ZONAS EMPRESARIAIS

ZONAS ESPECIAIS DE

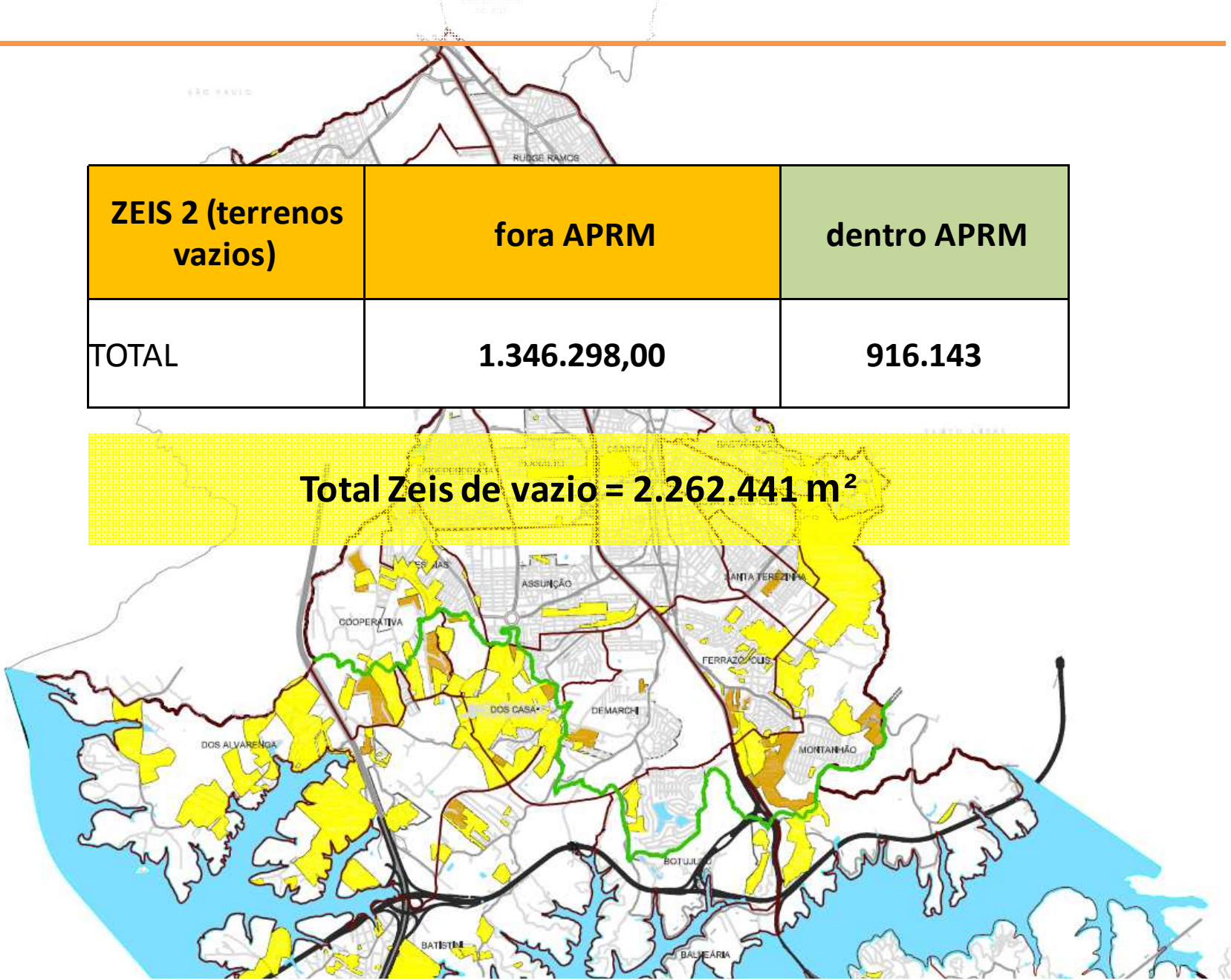
INTERESSE SOCIAL



ZONAS EMPRESARIAIS RESTRITIVAS



ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL



The background of the slide features a map of a coastal urban area. The map shows various neighborhoods and landmarks, with several areas highlighted in yellow to indicate zones of social interest. The highlighted areas are scattered throughout the urban landscape, including some along the coastline and others in more inland areas. The map is overlaid with a grid and various labels for different parts of the city.

ZEIS 2 (terrenos vazios)	fora APRM	dentro APRM
TOTAL	1.346.298,00	916.143

Total Zeis de vazio = 2.262.441 m²

Terras para ZEIS

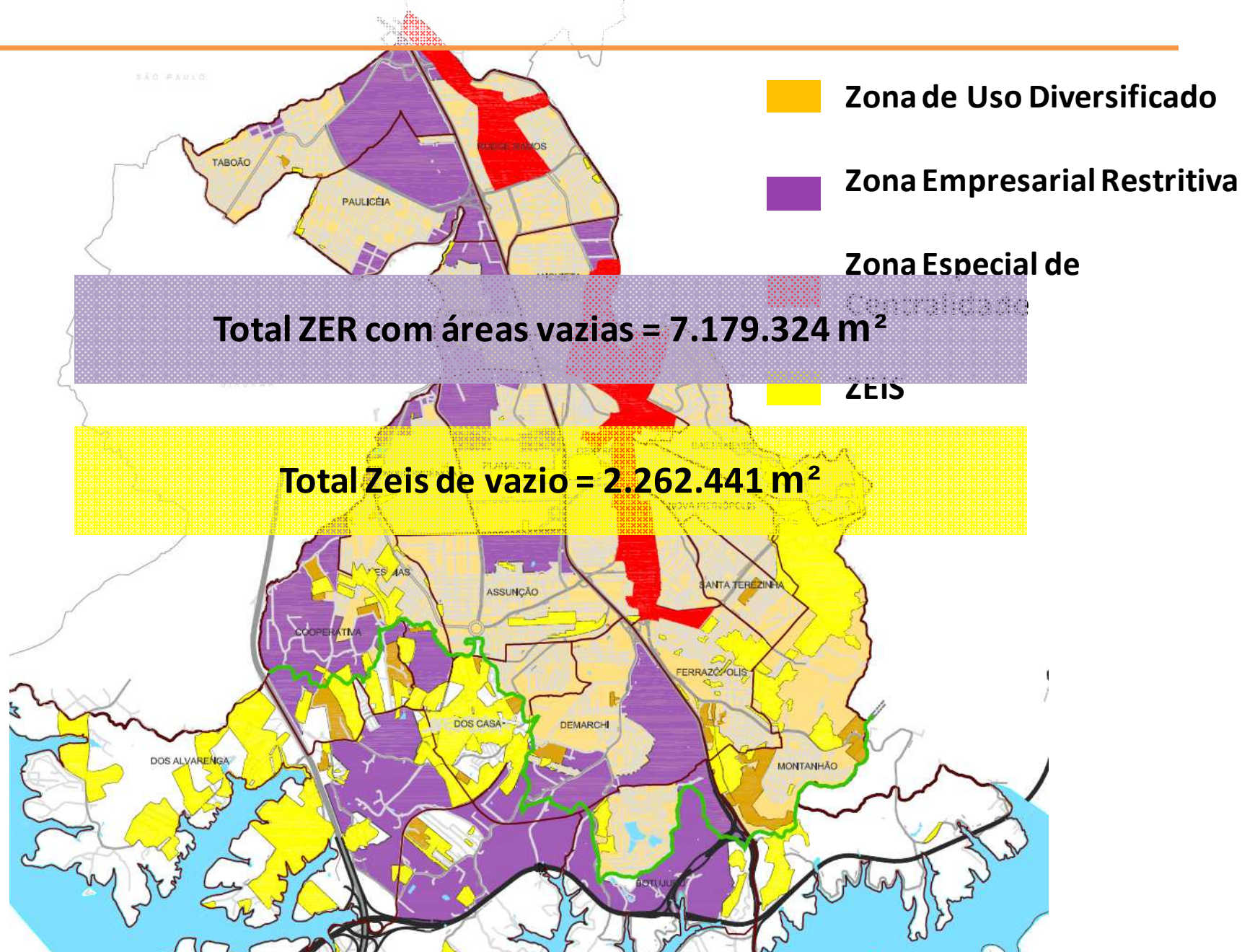
DEFICIT ACUMULADO PRIORIZADO

DENTRO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS (100%)	2.230.558 m ²
FORA DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS 100% de 0 a 3 sm (972.370 m ²) 50% de 3 a 6 sm (75.240 m ²)	1.047.600 m ²
TOTAL	3.278.188 m²

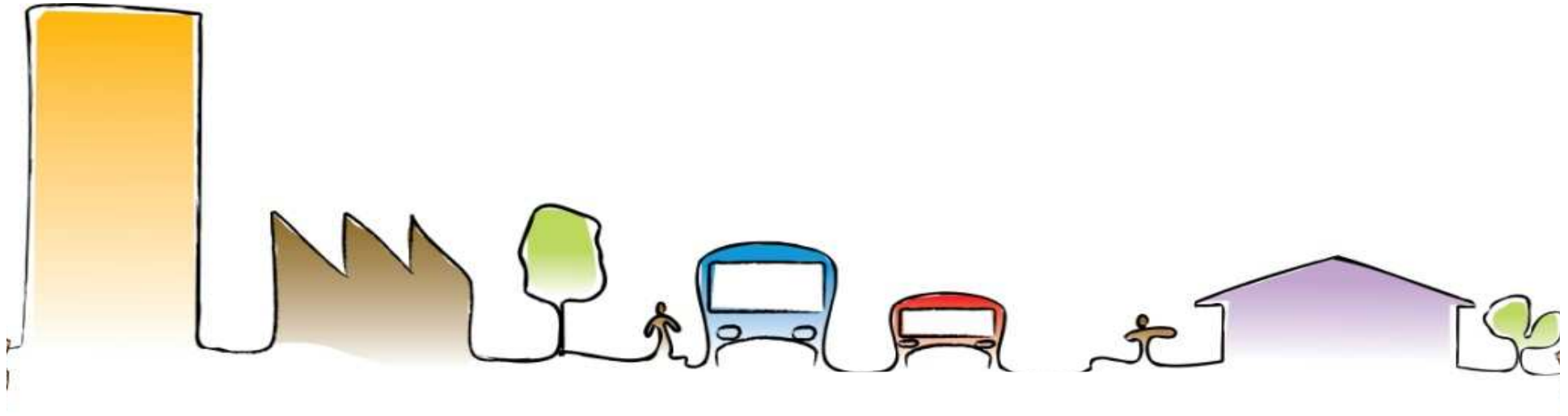
TOTAL DE TERRA MAPEADA = 2.262.441 m²

Diferença: 1.015.742 m²

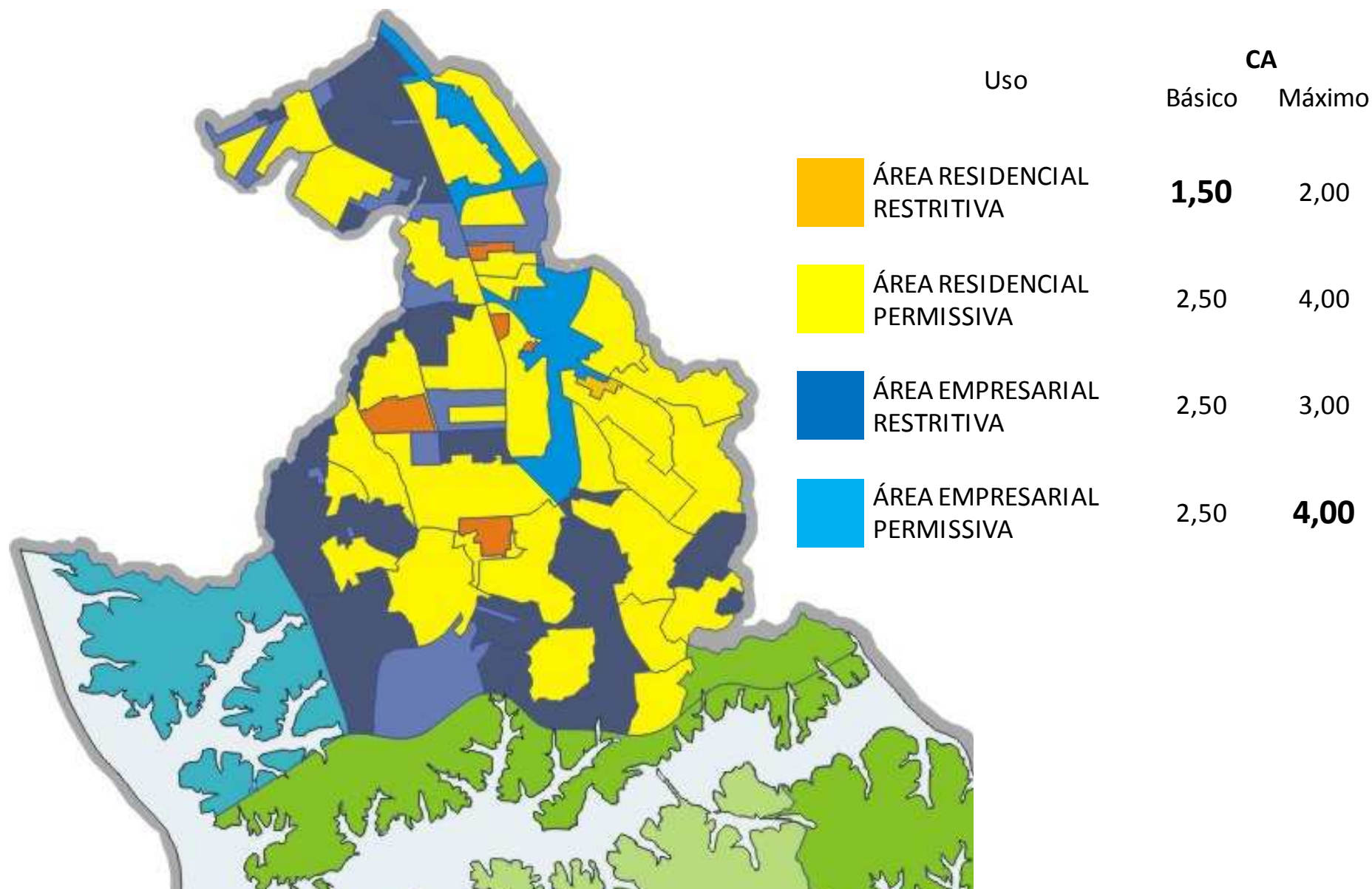
ZONAS ESPECIAIS



Índices urbanísticos



Índices da legislação vigente - **LM 5716/2007**



COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO ATUAIS - MVU

Permitidos pela lei		Utilizados de fato							
ZONA - ÁREA		CA básico	CA máximo	0 até 0,2 (%)	0,2 a 1,0 (%)	1,0 a 2,0 (%)	2,0 a 2,5 (%)	2,5 a 4,0 (%)	mais de 4,0 (%)
ZDU 1 A 5	Área Residencial Restritiva	1,50	2,00	16,72	46,66	35,12	1,32	0,10	0,08
	Área Residencial Permissiva	2,50	4,00	5,05	39,07	51,93	2,71	0,88	0,37
	Área Empresarial Restritiva	2,50	3,00	11,88	46,33	40,38	1,21	0,20	0,00
	Área Empresarial Permissiva	2,50	4,00	9,84	49,85	36,61	1,46	1,73	0,50
ZRU 1	Área Residencial Permissiva 3	2,5	3,0	5,96	38,90	51,06	1,92	1,31	0,00
	Área Empresarial Restritiva	2,5	3,0	44,12	38,90	13,56	3,42	0,00	0,00
	Área Empresarial Permissiva 1	2,5	3,0	9,39	39,49	45,36	4,75	0,71	0,30
ZRU 2	Área Residencial Permissiva 3	2,5	3,0	5,18	48,31	41,62	4,47	0,42	0,00
	Área Empresarial Permissiva 1	2,5	3,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZRU 3	Área Residencial Permissiva 3	2,5	3,0	6,15	41,79	47,73	3,22	1,01	0,10
ZRUA 2	Área Residencial Permissiva 3	2,5	3,0	10,35	40,96	41,17	6,02	1,40	0,10
ZEE 2	Área Empresarial Restritiva	2,5	3,0	19,23	47,42	31,20	1,64	0,41	0,10
	Área Empresarial Permissiva	2,5	3,0	38,49	31,47	20,64	3,83	5,58	0,00

Em qualquer das zona de uso da MVU o CA médio limita-se a 2,0

Coeficientes de Aproveitamento

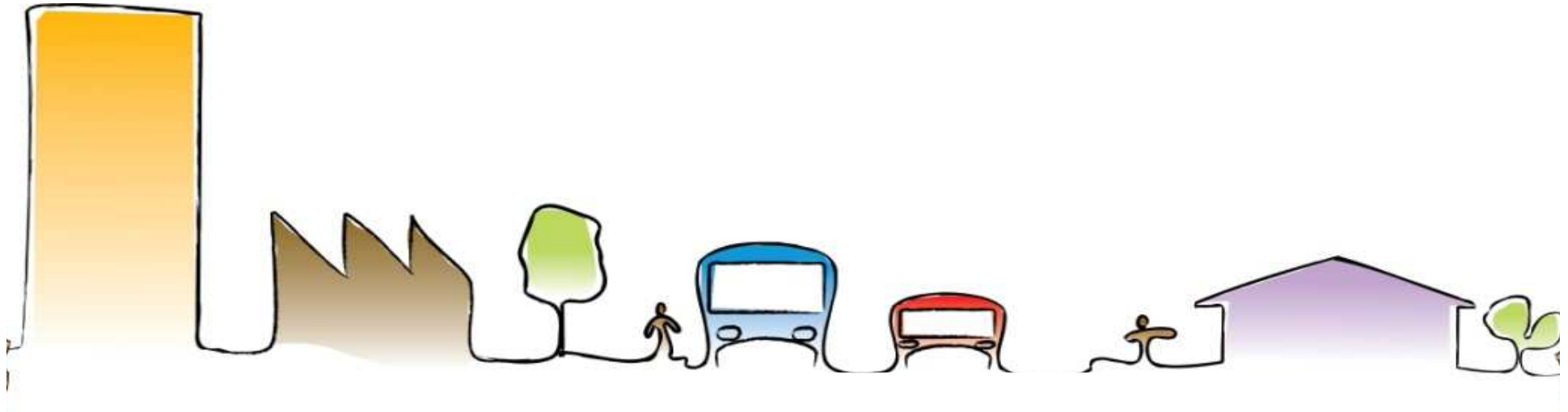
Proposta

MACROZONA URBANA CONSOLIDADA - MUC



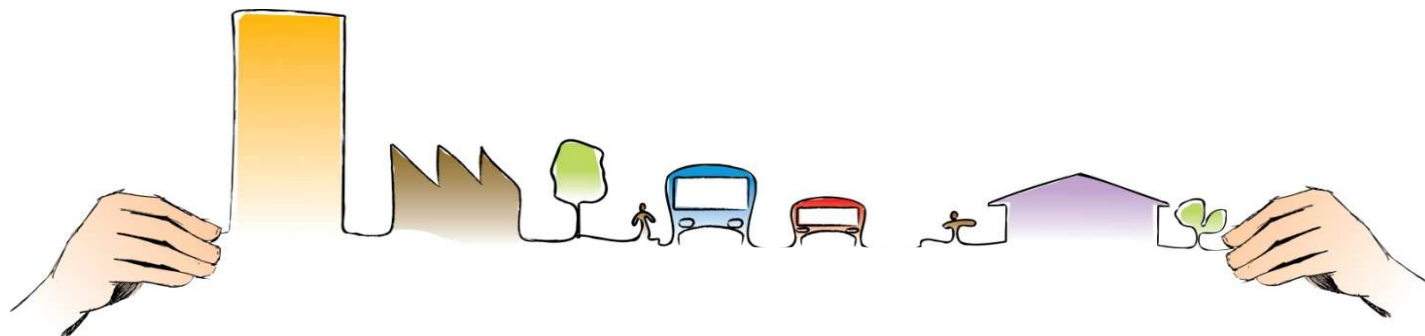
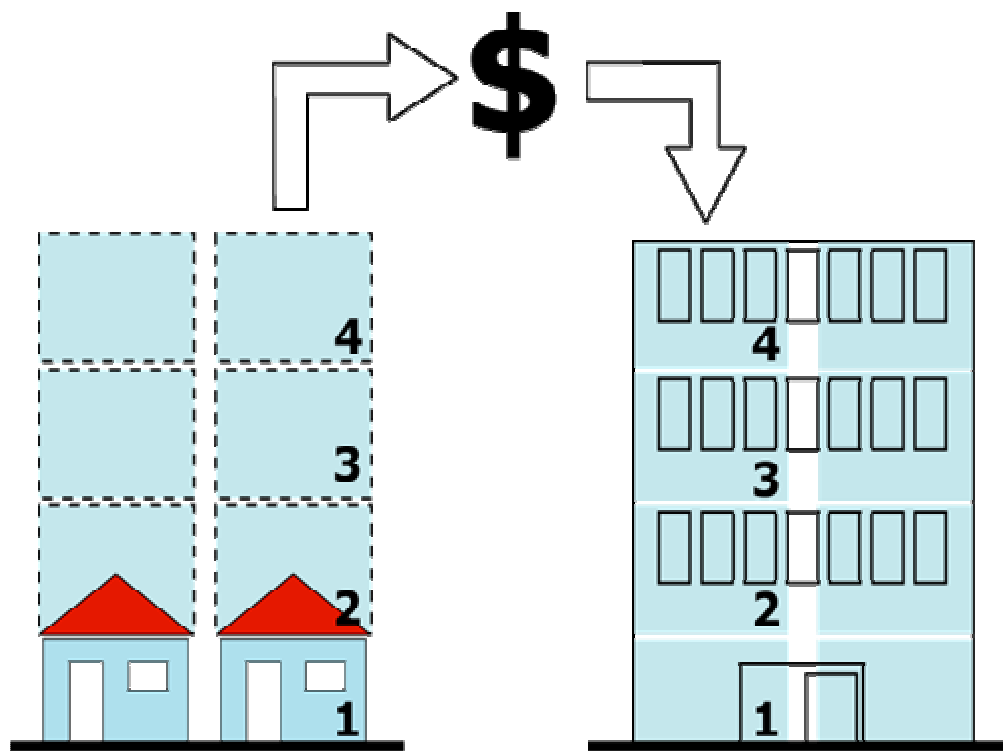
ZONA	USO	CA mínimo	CA básico	CA máximo	Taxa de ocupação
Zona de Uso Diversificado - ZDU	Residencial unifamiliar	0,2	1,5	2,5	70%
	Todos os demais	0,2	1	2,5	70%
Zona empresarial Restritiva	Atividades industriais e correlatas	0,2	1	2,0	80%

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Contrapartida financeira pelo direito de construir mais



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Os recursos da outorga vão para o
Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
e servirão para:

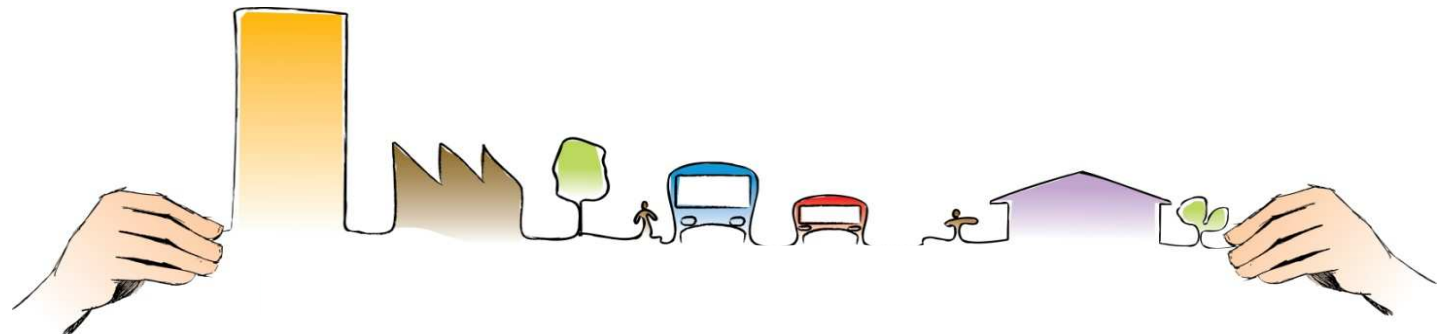
regularização fundiária

implantação de equipamentos
urbanos e comunitários

proteção de áreas de
interesse cultural

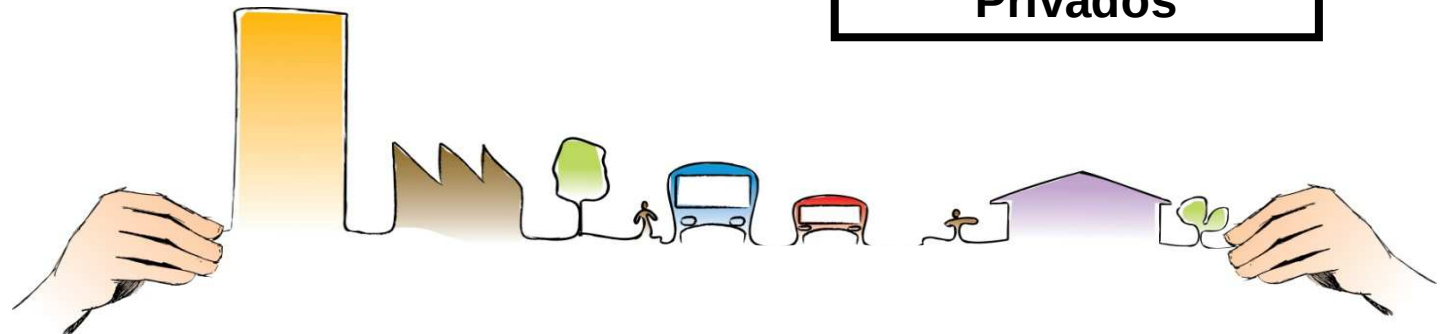
criação de espaços públicos
de lazer e áreas verdes

O objetivo não é arrecadar !



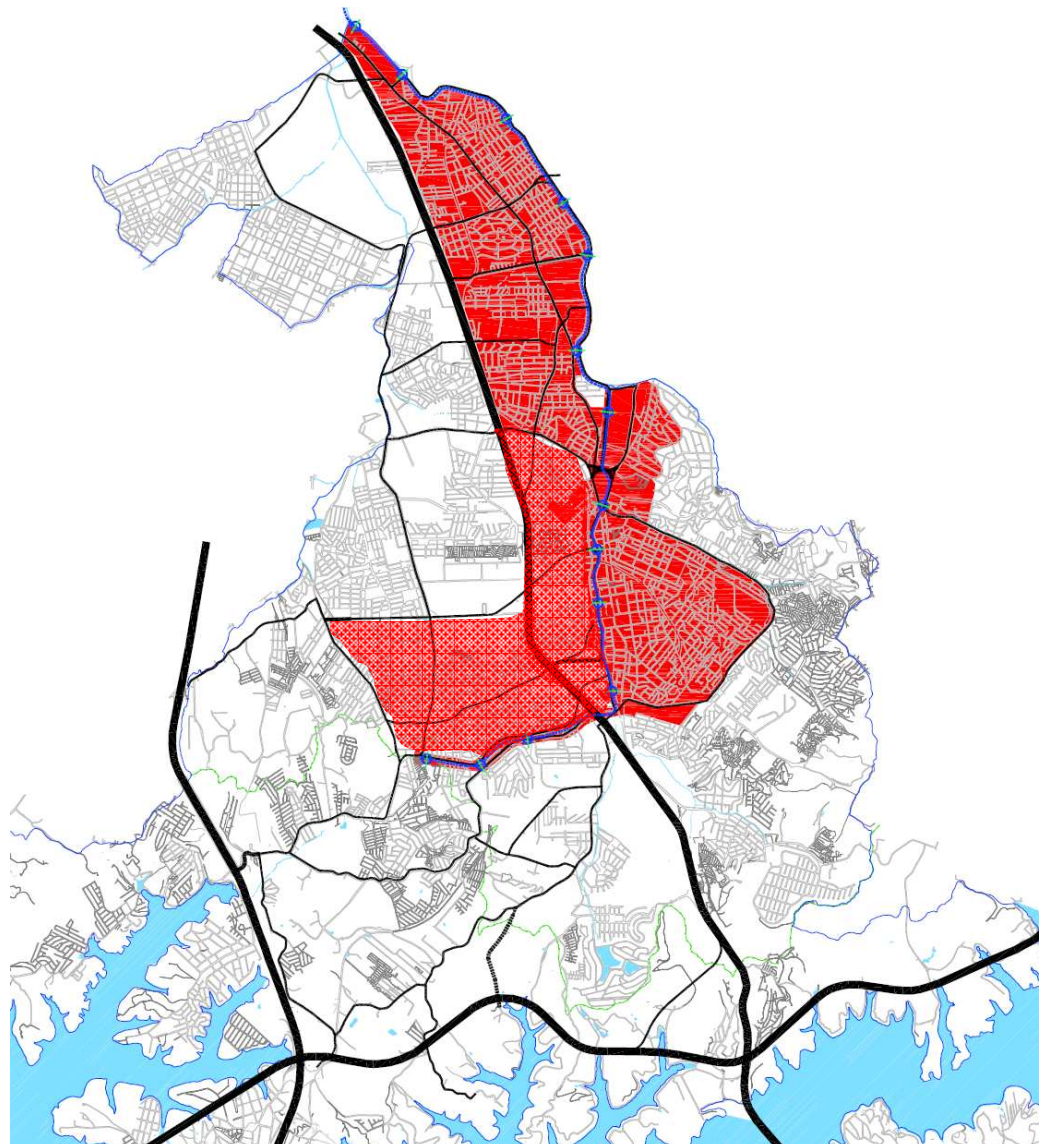
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Intervenções urbanas visando transformações urbanísticas estruturais em áreas centrais, mediante parcerias entre o poder público e a iniciativa privada, envolvendo todos os interessados



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Plano Diretor prevê a área onde se aplica



Perímetro



Abrange parte dos Bairros:
Rudge Ramos,
Anchieta,
Centro,
Nova Petrópolis,
Sta. Terezinha,
Assunção



Traçado futuro Metrô Leve

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios



Serve para fazer cumprir a **FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

“A propriedade deve servir ao benefício da coletividade e não apenas aos interesses de seu proprietário”

IPTU progressivo no tempo

Desapropriação - sanção

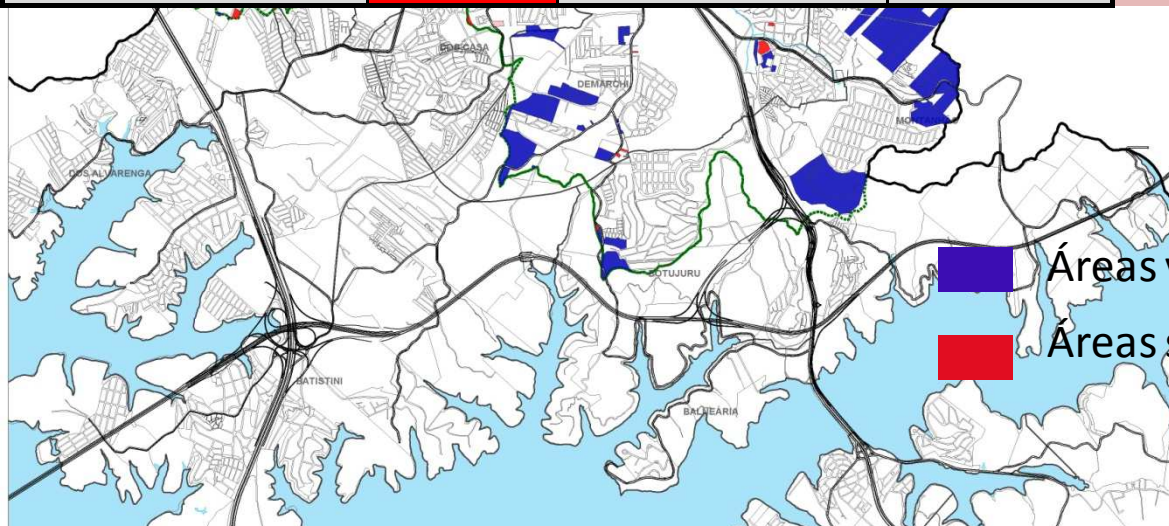


Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

VAZIOS E SUBUTILIZADOS

TABELA RESUMO

Local	tipo	Total (m.²)	nº Imóveis
MACROZONA URBANA CONSOLIDADA	vazio	2.295.058,00	170
	sub	1.258.318,00	75
		3.553.376	



Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Onde aplicar: MACROZONA URBANA CONSOLIDADA

Área mínima de terreno: 1.000m²

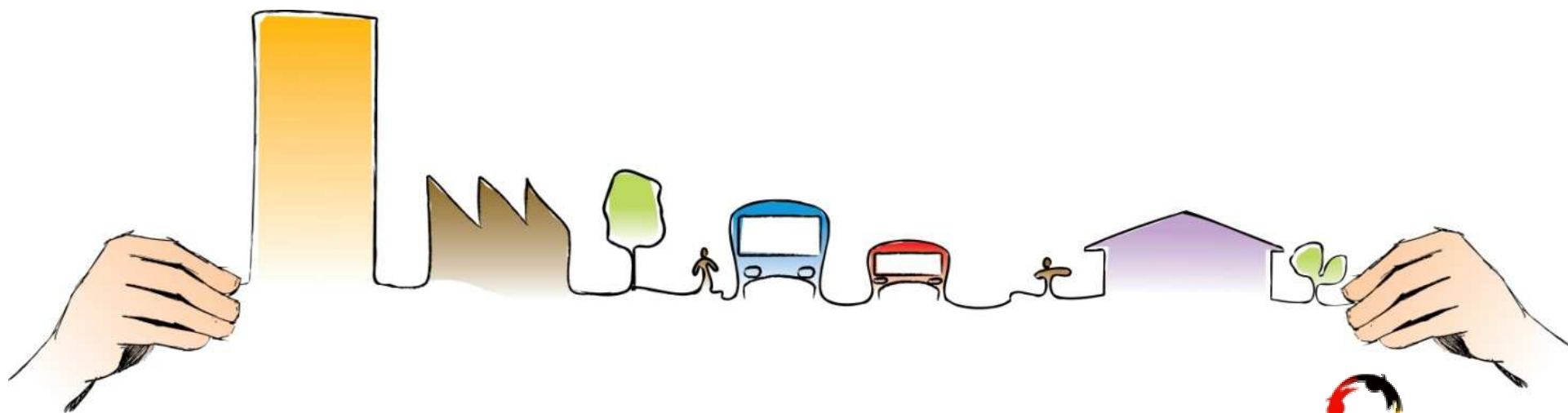
Coeficiente de aproveitamento mínimo: 0,2

Isenções:

atividades que não precisem de área construída para cumprir suas finalidades (como pátios de transportadoras),
áreas de propriedade de associações de moradia e cooperativas habitacionais,
clubes recreativos e similares,
estacionamentos vinculados a empresas,
áreas que estejam cumprindo função ambiental essencial ou que sejam de interesse do patrimônio cultural

Estrutura do Projeto de Lei

Plano Diretor de São Bernardo do Campo



TÍTULO I - DA CONCEITUAÇÃO GERAL E DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I - DA CONCEITUAÇÃO GERAL

CAPÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Seção I – Do **Desenvolvimento Sustentável**

Seção II – Da **Função Social da Cidade**

Seção III – Da **Função Social da Propriedade Urbana**

Seção IV – Da **Participação popular e da gestão democrática**



TÍTULO II - DAS POLÍTICAS MUNICIPAIS

CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA
URBANO-AMBIENTAL

CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA MUNICIPAL
DE **MEIO AMBIENTE**

CAPITULO III – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA MUNICIPAL
DE **DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

CAPITULO IV- DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO

CAPITULO V- DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLITICA MUNICIPAL DE
SANEAMENTO BÁSICO

CAPITULO VI – DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLITICA MUNICIPAL
DE **MOBILIDADE URBANA**



TÍTULO III - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - DO **MACROZONEAMENTO**

CAPÍTULO II - DO **ZONEAMENTO**

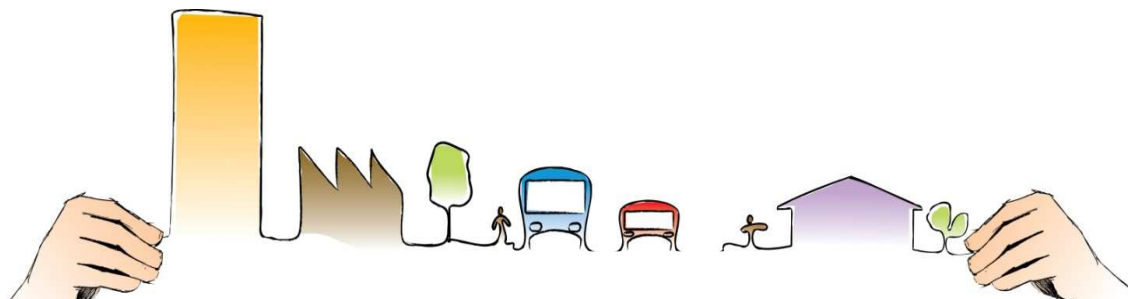
CAPÍTULO III - DAS **ZONAS ESPECIAIS**

SEÇÃO I . Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

SEÇÃO II. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA

SEÇÃO III. Zonas Especiais de Interesse Turístico - ZEIT

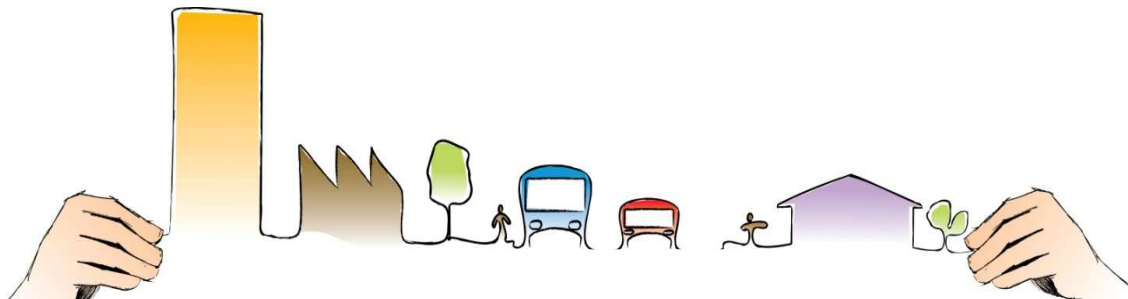
SEÇÃO IV. Zonas Empresarial Restritiva Especial – ZERE



TÍTULO IV – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I – Do Uso do Solo

Capítulo II – Da Ocupação do Solo



TÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO E CONTROLE DO DESENVOLVIMENTO URBANO

SEÇÃO I - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

SEÇÃO II - Do IPTU Progressivo no Tempo

SEÇÃO III - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

SEÇÃO IV - Do Consórcio Imobiliário

SEÇÃO V - Das Operações Urbanas Consorciadas

SEÇÃO VI - Do direito de superfície

SEÇÃO VII - Da Transferência do Direito de Construir

SEÇÃO VIII - Do Direito de Preferência ou Preempção

SEÇÃO IX - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

SEÇÃO X - Do Estudo de Impacto de Vizinhança



TÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS DE **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

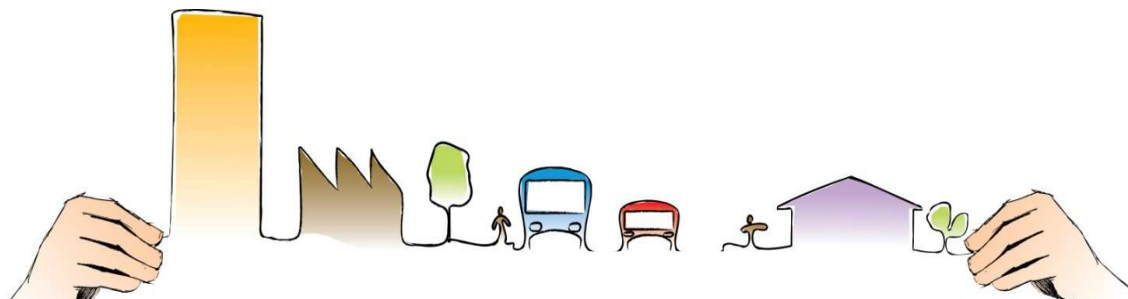
SEÇÃO I - Da Usucapião Urbana

SEÇÃO II - Da Concessão Especial para fins de moradia de área urbana pública

SEÇÃO III - Da Concessão de Direito Real de Uso

SEÇÃO IV - Da Demarcação Urbanística

SEÇÃO V - Da Legitimação da Posse



TÍTULO VI - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA

CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Seção I- Da Estrutura Institucional do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão – SMPG

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Seção I - Da Conferência Municipal da Cidade

Seção II - Do Conselho da Cidade e do Meio Ambiente de São Bernardo do Campo – CONCIDADE

Seção III - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU

Seção IV - Do Sistema de Avaliação da Gestão do Plano Diretor – SAGPD

Seção V- Do Orçamento Participativo

Seção VI - Dos Debates, Audiências e Consultas Públicas

Seção VII- Da Iniciativa Popular

Seção VIII - Do Plebiscito e Referendo Popular

Operação Urbana Consorciada São Bernardo do Campo

Eduardo Carvalho

Horácio Calligaris Galvanese

João Freire d'Avila Neto

Celso Amaral

Operação Urbana Consorciada

- *“Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”*

(Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade)

Conceituação

Operação Urbana Consorciada

- Instrumento Urbanístico com função de recuperar, requalificar, ou reurbanizar áreas da cidade, bem como adequar infra-estruturas urbanas ou intensificar dinâmicas imobiliárias e atividades econômicas.
 - Parceria público-privado:
 - Público: outorga direitos adicionais de construção (índices e parâmetros).
 - Privado: paga contrapartida pelos benefícios obtidos
 - Recursos obtidos aplicados em infra-estrutura urbana.
-

Conceituação

CEPAC – Certificado de Potencial Adicional

- Valor Mobiliário emitido pela prefeitura no âmbito das operações urbanas consorciadas
 - Submetido à CVM – Comissão de Valores Mobiliários
 - Negociáveis em ambiente de Bolsa de Valores
 - Utilizado como contrapartida em pagamento de outorga onerosa de direitos adicionais de construção, obrigatoriamente na operação urbana que o criou
 - Utilizáveis em pagamento de desapropriações e obras
 - Circulam no mercado secundário até serem vinculados a empreendimento ou lote
 - São específicos para cada operação urbana
-

Condicionantes impostas pelo CEPAC em operações urbanas



- Operações urbanas consorciadas têm que estar previstas no PDE
 - Tem que haver lei específica
 - Obter registro da OUC junto à CVM
 - Atender às exigências contidas na Instrução CVM Nº 401/2003
 - Inspirar credibilidade e oferecer estabilidade jurídica - BLINDAGEM
-

Plano Diretor Estratégico :

- Começa com uma VISÃO DO FUTURO;
 - Como será a Cidade em 2050?
 - Qual é a sua vocação?
 - Estuda oportunidades, pontos fortes e fracos;
 - Define objetivos de longo prazo;
 - Define a estratégia para atingir os objetivos;
 - A definição estratégica precede e orienta a elaboração do Plano Diretor Urbanístico
-

NECESSIDADE DE DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA

PARA SÃO BERNARDO DO CAMPO :

- As operações urbanas que vierem a ser implantadas em São Bernardo do Campo estarão subordinadas ao que for determinado no plano diretor do Município.
- Por sua vez, o ideal é que o Plano Diretor esteja subordinado à ESTRATÉGIA DE CIDADE que seja pensada e planejada por sua direção .

DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA - SBC:

- Como a Cidade quer definir o futuro de suas habitações? Vantagens e desvantagens em se colocar como cidade de apoio a municípios vizinhos?
 - Existem vantagens a ser exploradas por sua localização geográfica? Quais? Para que ramos de atuação?
 - Existem vantagens de logísticas a serem exploradas em relação à ligação São Paulo x Baixada Santista?
-

Operação Urbana Consorticiada



Lei específica define regras:

- Perímetro e Setores;
 - Critérios urbanísticos – índices e parâmetros;
 - Estoques de potencial construtivo e de CEPAC;
 - Tabela de equivalência entre CEPAC e m² por setor;
 - Programa de Investimentos;
 - Recursos obtidos aplicados na efetivação do programa de investimentos previsto na lei;
 - Conta vinculada à operação – recursos extra-orçamentários;
-

Operação Urbana Consorticiada



Lei específica define regras:

- Buscar relação entre o custo das intervenções e os valores a serem auferidos com a outorga onerosa de benefícios urbanísticos;
 - EIA/RIMA – Licença ambiental (Estatuto da Cidade – “*Artigo 38: A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental*”).
-

Perspectivas de Operações Urbanas Consorciadas em SB



-
- OUC com objetivo de viabilização de infraestrutura – aplica-se em áreas de alto interesse imobiliário com outorga onerosa de benefícios urbanísticos.

Em São Bernardo do Campo

- ✓ entorno do Paço em função de reestruturação viária e obras de infra de drenagem;
 - ✓ faixa ao longo de transporte de massa, de reestruturação viária e em função do potencial interesse imobiliário;
 - ✓ faixas ao longo de corredores de avenidas em função de ampliação e qualificação dos espaços públicos.
- Preferencialmente vinculadas a uma estratégia de cidade
 - Em consonância com o PDE
-

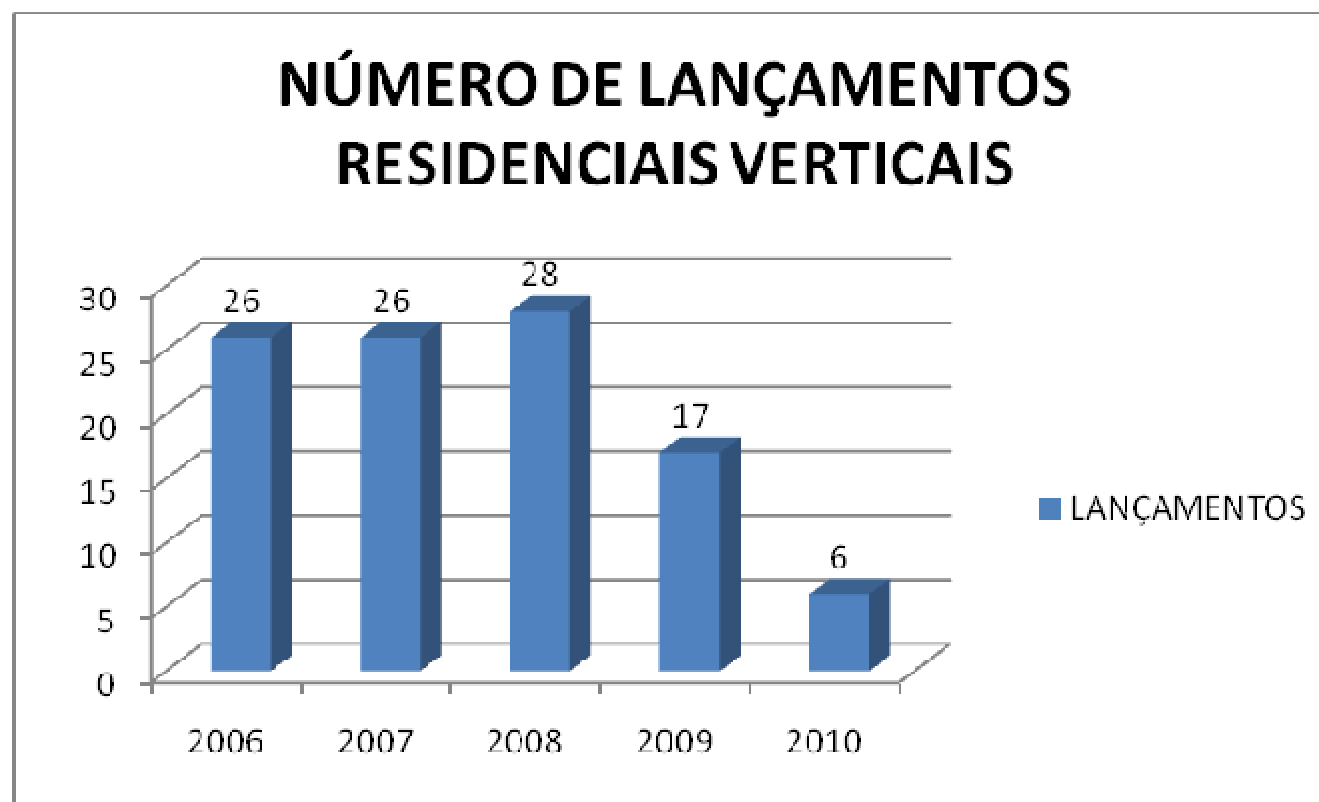
Estudo de Viabilidade



METODOLOGIA

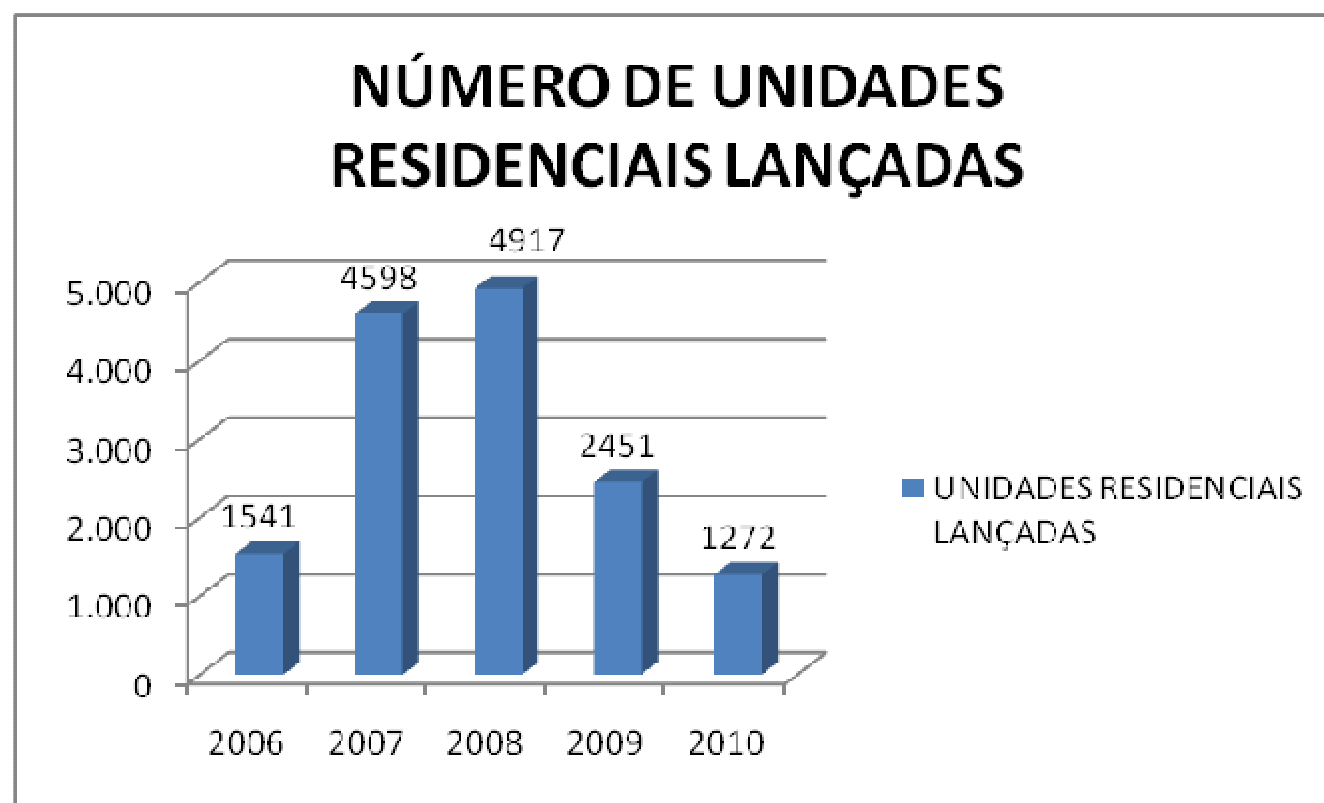
- Análise do Mercado Imobiliário
 - Consumo de Terreno (m²) – São Bernardo do Campo e Municípios Lindeiros
 - Estimativa de Área Construída Adicional – ACA (Total & Por Setores)
 - Estudo dos Valores de Terrenos - Incorporáveis
 - Vínculo entre OUC's e estratégias de cidade e/ou a implantação de infra-estruturas não é claro no PDE
-

Estudo de Viabilidade - Análise do Mercado Imobiliário



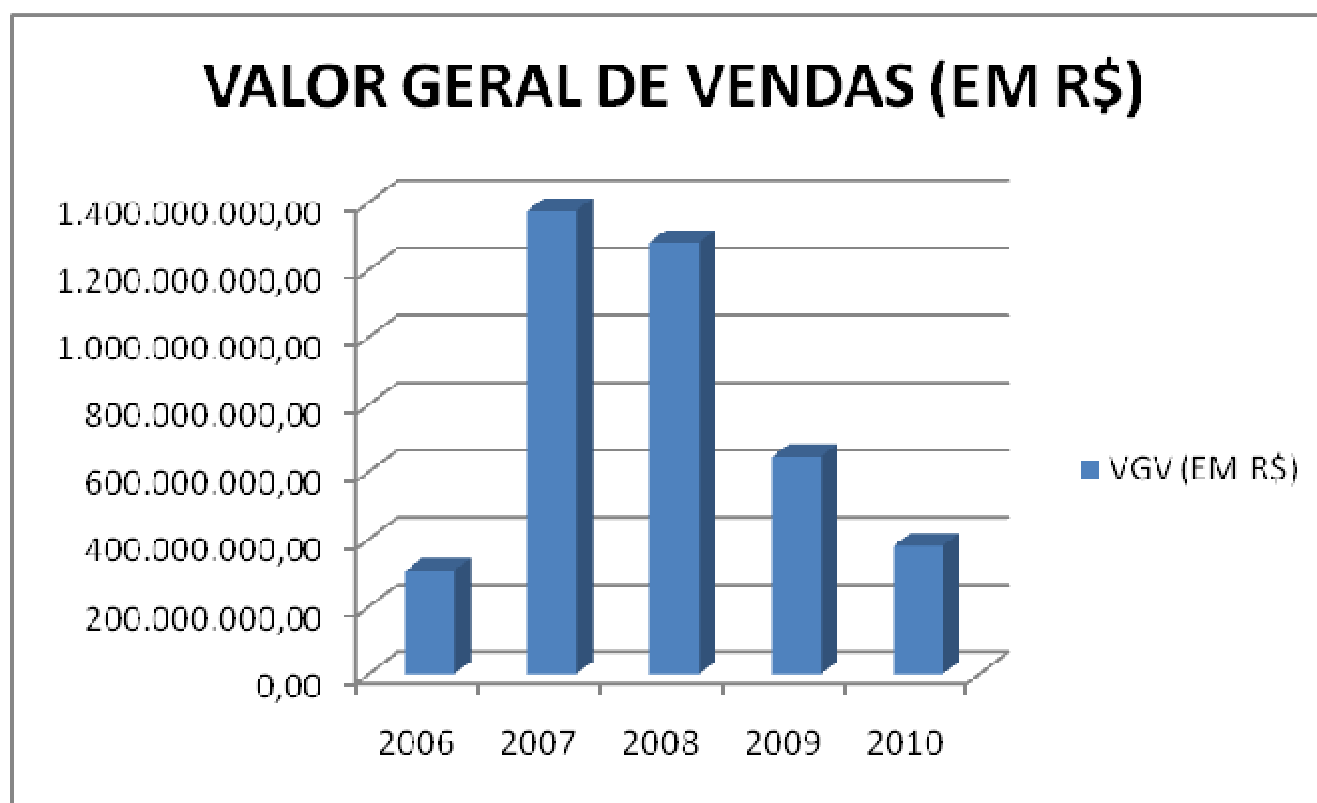
Estudo de Viabilidade - Análise do Mercado Imobiliário

- Os 103 lançamentos residenciais verticais totalizaram 14.779 unidades residenciais.



Estudo de Viabilidade - Análise do Mercado Imobiliário

- Durante este período, o valor geral de vendas (VGV) totalizou aproximadamente R\$ 3.990.000.000,00.

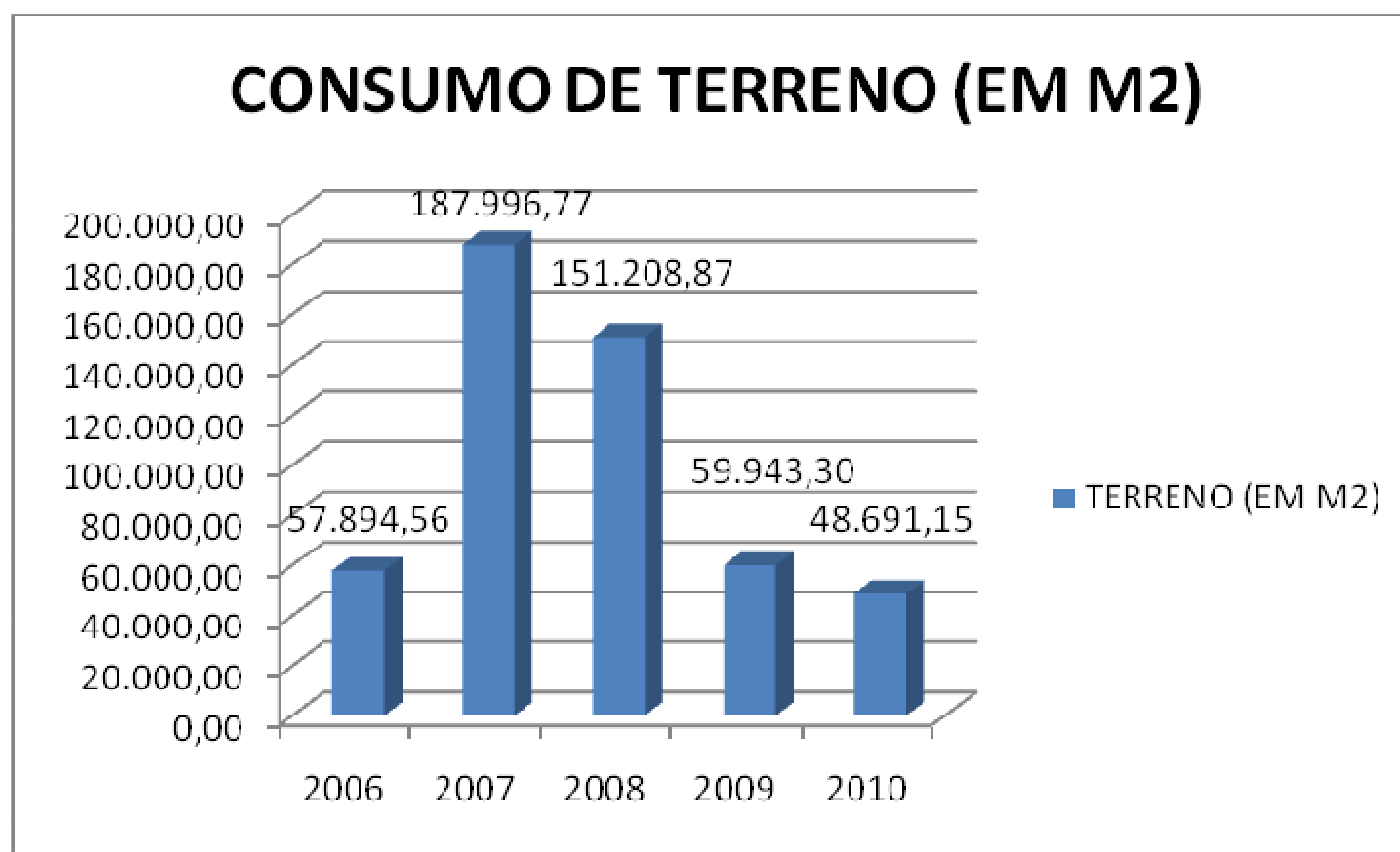


Estudo de Viabilidade – Consumo de Terreno (m²)

- Determinação do consumo de terreno na implantação dos empreendimentos residenciais verticais – desde 2.006
 - **São Bernardo do Campo**
 - Área Direta
 - Área Indireta
 - **Municípios Lindeiros**
 - Santo André
 - Área Lindeira
 - Restante do Município
 - São Caetano do Sul
 - Área Lindeira
 - Restante do Município
-

Estudo de Viabilidade – Consumo de Terreno (m²)

- **São Bernardo do Campo**



Estudo de Viabilidade – Consumo de Terreno (m²)

- **62,5% do VGV, 56,5% do Consumo de Terreno (m²), 71,8% dos Lançamentos** estão inseridos nos bairros: **Anchieta, Baeta Neves, Centro, Nova Petrópolis e Rudge Ramos**
 - **29,4% do VGV, 32% do Consumo de Terreno (m²), 16,5% dos Lançamentos** estão inseridos nos bairros: **Assunção, Demarchi, Dos Casa, Independência e Planalto**
 - **5,0% do VGV, 7,3% do Consumo de Terreno (m²), 7,8% dos Lançamentos** estão inseridos nos bairros: **Jordanópolis, Paulicéia e Taboão**
 - **2,6% do VGV, 3,5% do Consumo de Terreno (m²), 2,9% dos Lançamentos** estão inseridos nos bairros: **Ferrazópolis, Montanhão e Santa Terezinha**
-

Estudo de Viabilidade – Consumo de Terreno (m²)

- **MERCADO CONCORRENTE:**
 - **SANTO ANDRÉ – Consumo de Terreno (m²)**
 - **107 Lançamentos Residenciais Verticais, exibindo 12.859 unidades residenciais. Na Região Lindeira foram observados 17 lançamentos (1.399 unidades) e no restante do Município foram 90 empreendimentos (11.460 unidades)**
 - **Área Lindeira = 7.700,00m²**
 - **Área Restante = 69.200,00m²**
-

Estudo de Viabilidade – Consumo de Terreno (m²)

- **MERCADO CONCORRENTE:**
 - **SÃO CAETANO DO SUL – Consumo de Terreno (m²)**
 - **94 Lançamentos Residenciais Verticais, exibindo 7.231 unidades residenciais. Na Região Lindeira foram observados 17 lançamentos (1.588 unidades) e no restante do Município foram 77 empreendimentos (5.643 unidades)**
 - **Área Lindeira = 15.800,00m²**
 - **Área Restante = 30.300,00m²**
-