

PDM NO BRASIL – O CASO DE PIRACICABA - SP

*Doutorando: Plínio Marcos Dainezi
Orientador: Prof. Dr. Roberto Braga
Co-orientadora: Profa. Dra. Margarida Queiróz*

Lisboa, 2013

TERRITÓRIO E ESFERAS

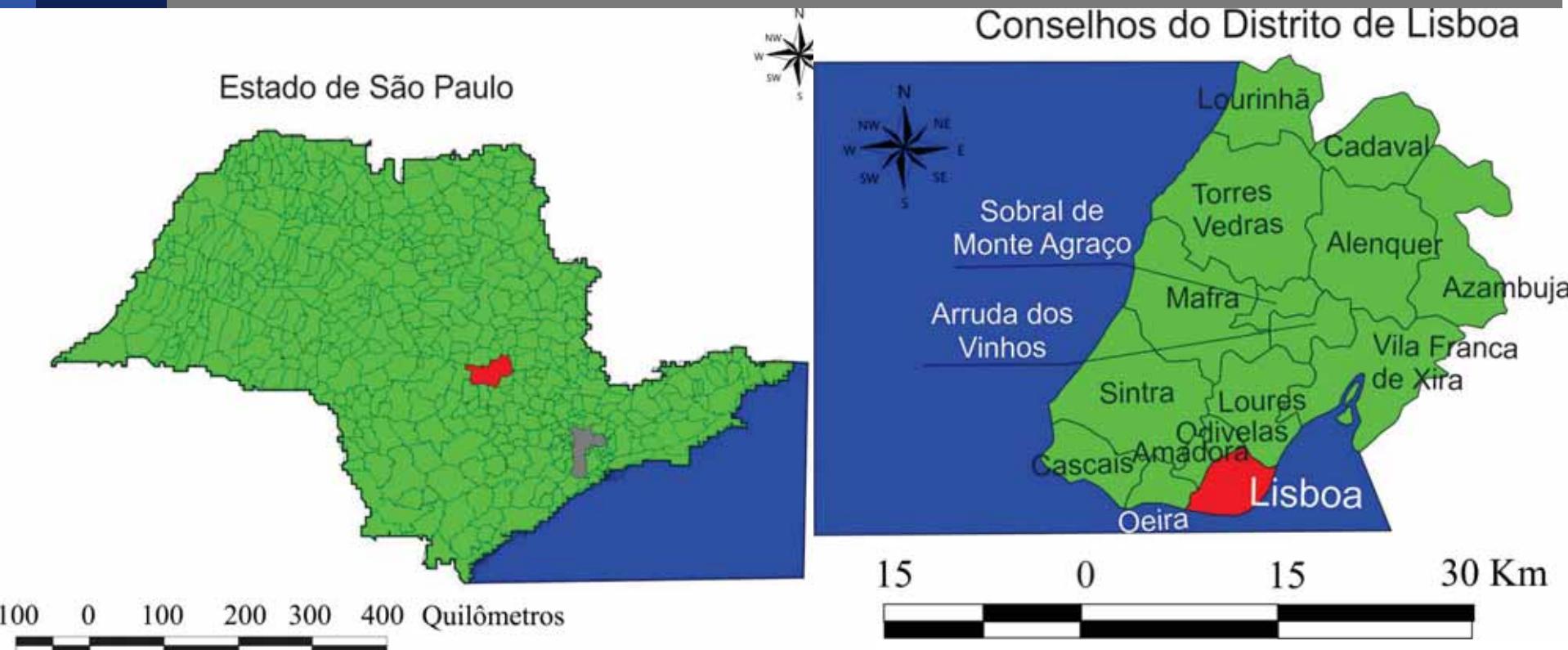
Brasil divisão em Estados



Portugal divisão em Distritos



TERRITÓRIO E ESFERAS



BRASIL – 5.566 Municípios
SÃO PAULO – 645 Municípios

PORTUGAL – 275 Concelhos
DISTRITO DE LISBOA – 15

INTERESSE PELO TEMA

- Estatuto da Cidade (10.257/01) – Regulamentação da Política Urbana (182 e 283 da CF/88), Função Social da Propriedade e da Cidade, Participação.
- 6766/79 Parcelamento do Solo, 4771/65 C. Florestal, alterado em 2012.
- Instrumentos de Ordenamento Territorial (Jurídicos, Financeiros, Participativos)
- Expansão urbana fragmentada e periferias de usos plurais – segregação e autosegregação.

DIRETRIZES PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

- Otimizar o uso da malha urbana já consolidada, **eliminando os vazios urbanos de lotes e glebas** e aumentando o contingente populacional de forma a tornar a cidade mais compacta.
- Expansão prioritariamente em torno da malha consolidada, **integrar o traçado urbano**, os serviços públicos direcionando o desenvolvimento para as comunidades já existentes.
- Proteção das **áreas de preservação de matas e corpos d'água** para uma maior sustentabilidade do ambiente natural e urbano e proteção e conservação dos recursos hídricos.

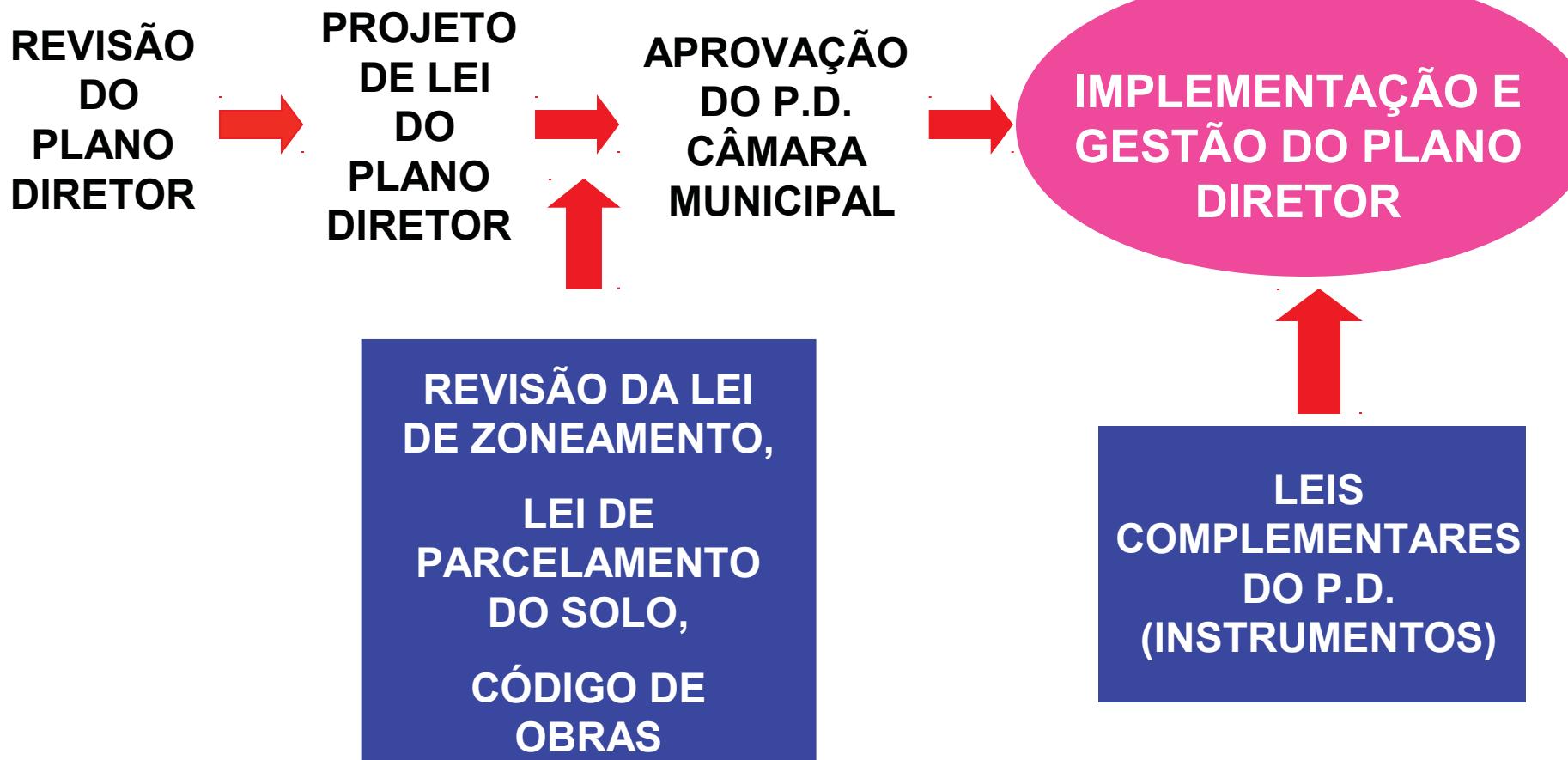
ALGUNS OBJETIVOS DO EC

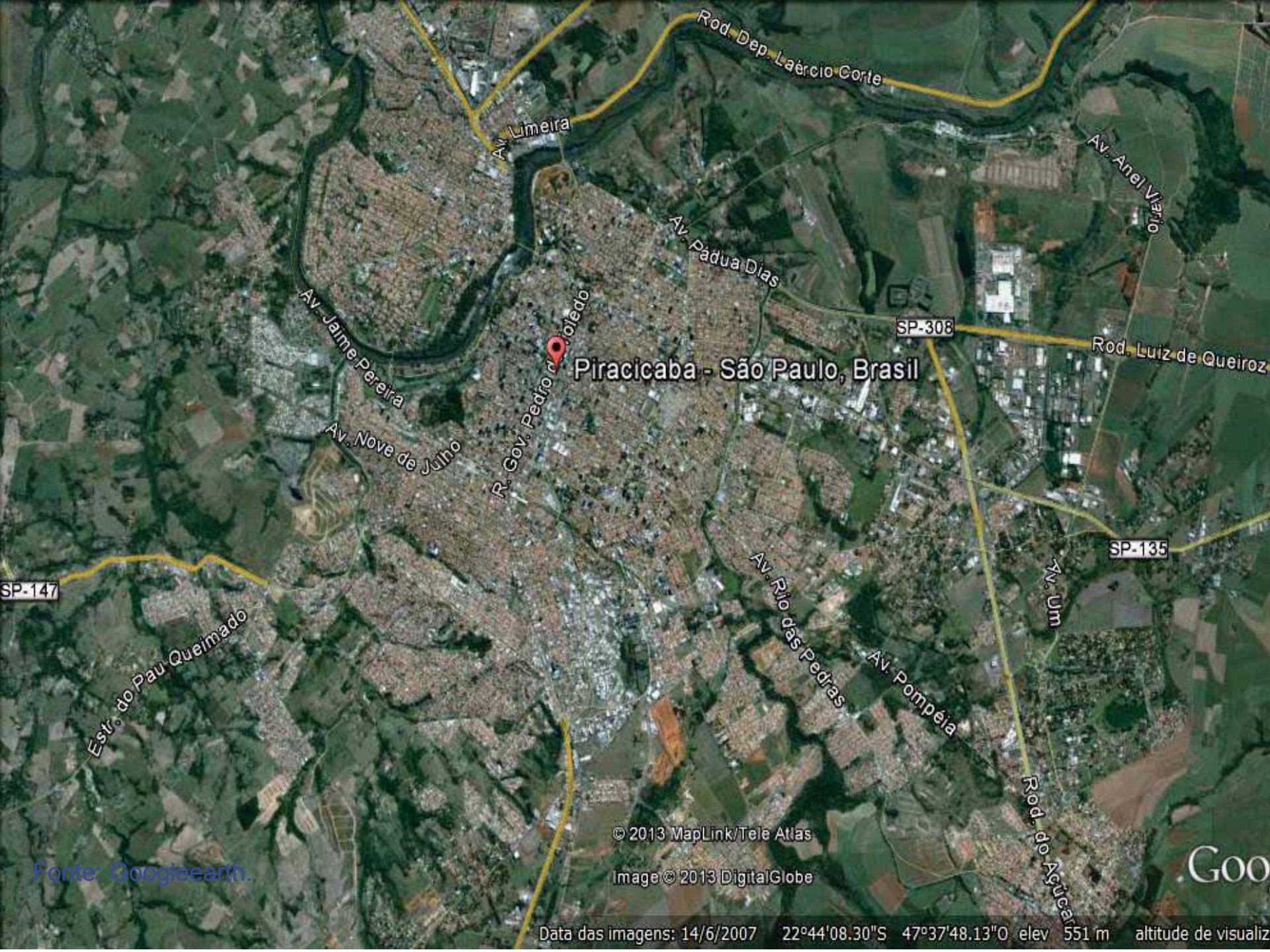
- Ordenação e controle do uso do solo
 - Justa distribuição dos benefício e ônus decorrentes do processo de urbanização
 - Recuperação da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos em infraestrutura social e física
-
- Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda
 - Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias
 - Isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades

INSTRUMENTOS DO EC

- 1. Planeamento municipal:** o plano diretor; o disciplinamento do parcelamento, do uso e da ocupação do solo; o zoneamento; a gestão orçamentária participativa e planos, programas e projetos setoriais;
- 2. Instrumentos tributários e financeiros:** o IPTU progressivo no tempo; a contribuição de melhoria e os incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- 3. Instrumentos jurídicos e políticos:** a desapropriação com pagamento em títulos; a instituição de zonas especiais de interesse social; o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; o usucapião especial de imóvel urbano; o direito de preempção; a outorga onerosa do direito de construir; operações urbanas consorciadas; a regularização fundiária
- 4. EIA e EIV**

ETAPAS DO PLANO DIRETOR





Fonte: Googleearth.

GOO

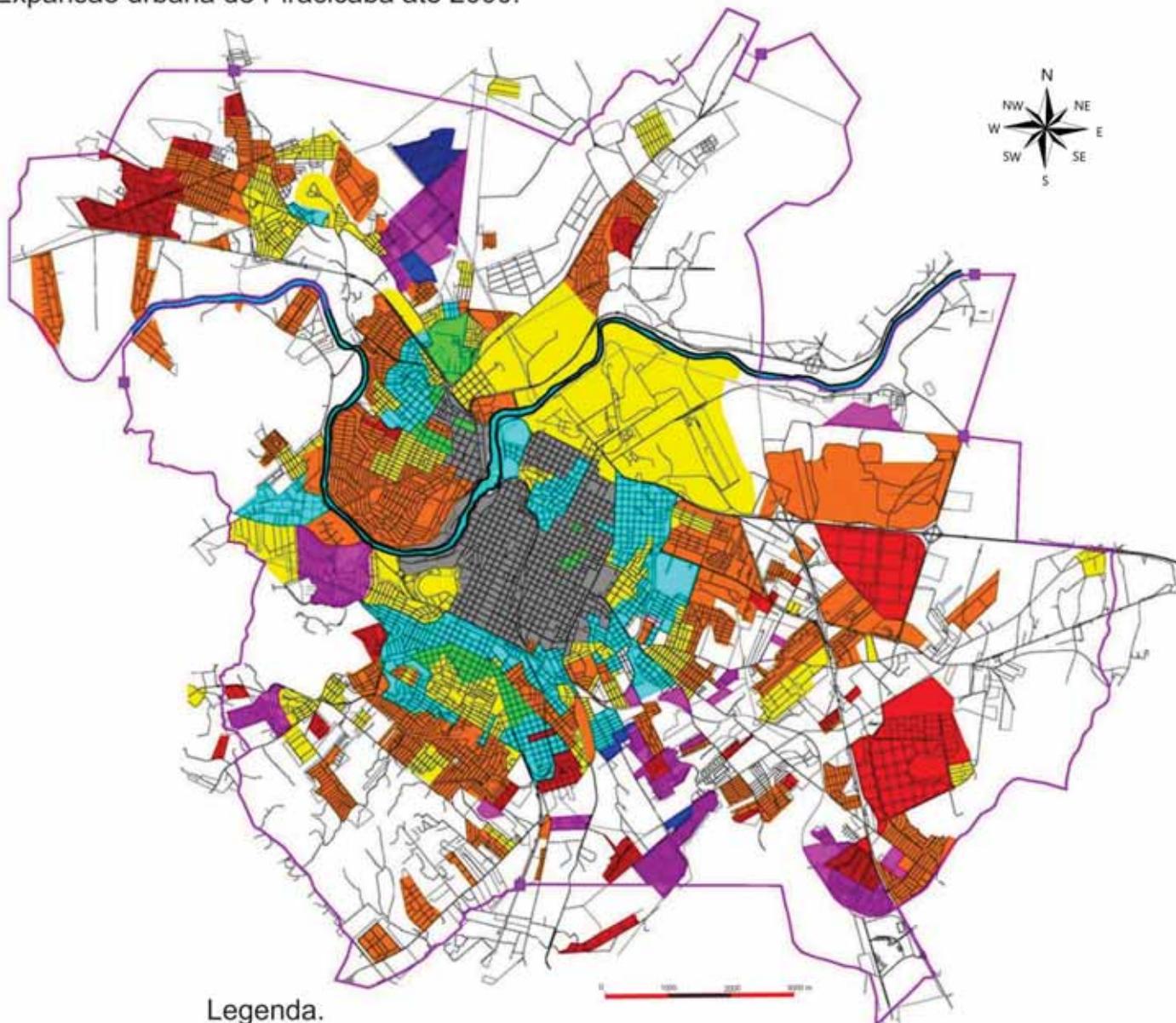
© 2013 MapLink/Tele Atlas

Image © 2013 DigitalGlobe

Data das imagens: 14/6/2007

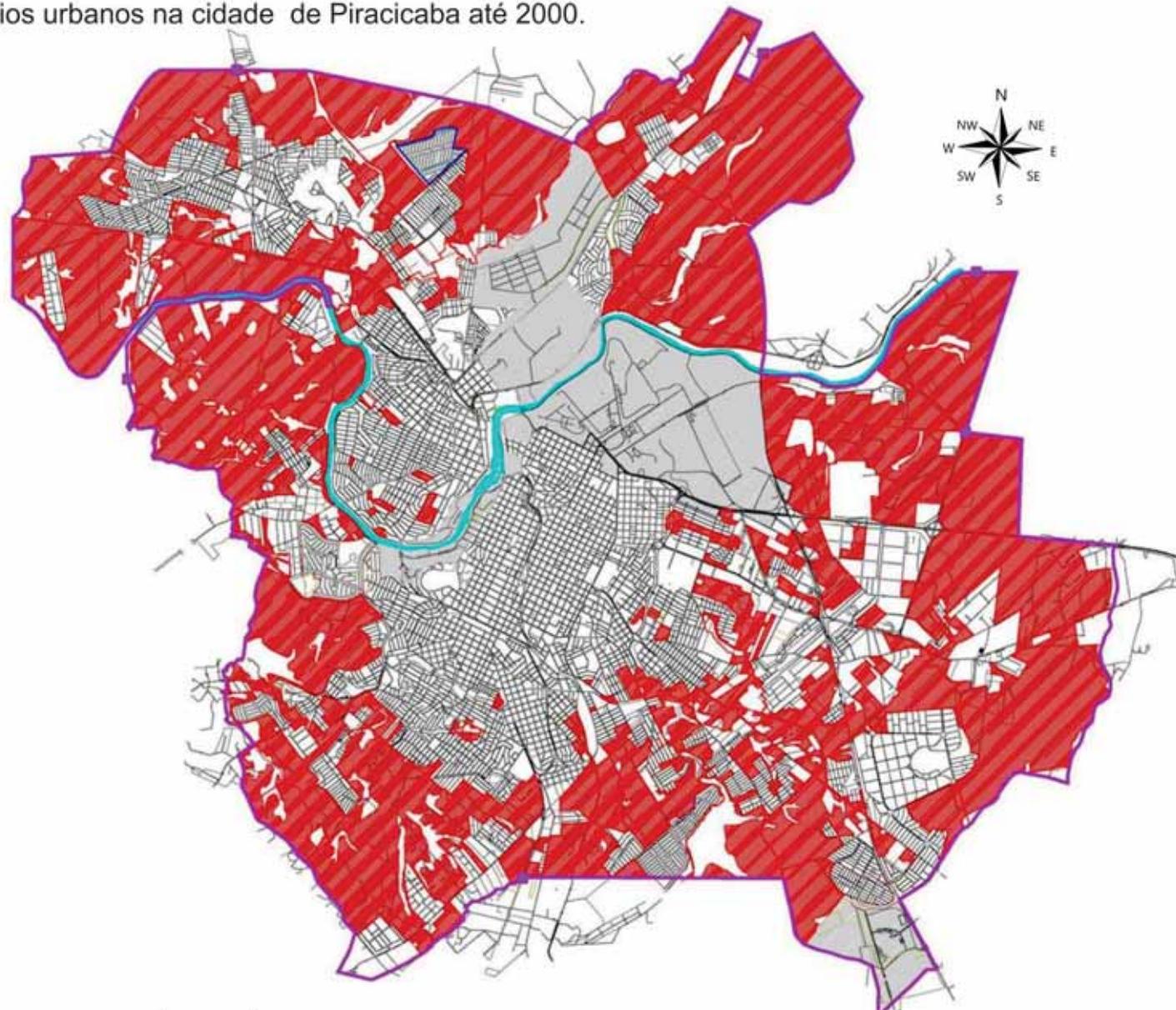
22°44'08.30"S 47°37'48.13"O elev 551 m altitude de visualização

Expansão urbana de Piracicaba até 2000.



Fonte: Prefeitura Municipal de Piracicaba, 2009.

Vazios urbanos na cidade de Piracicaba até 2000.



Legenda.

— Perímetro urbano

ZIT - Zona Institucional

Vazios Urbanos

Fonte: Prefeitura Municipal de Piracicaba, 2009.

ZONAMENTO E PARÂMETROS DO PDM PIRACICABA

Art. 33. Macrozona Urbana:

- I - Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);
- II - Zona de Adensamento Secundário (ZAS);
- III - Zona de Ocupação Controlada por Infra-Estrutura (ZOCIE);
- IV - Zona de Ocup. Controlada por Frag. Ambiental (ZOCFA);
- V - Zona de Ocupação Restrita (ZOR);
- VI - Zona Especial de Interesse da Paisagem Constr. (ZEIPC);
- VII - Zona Especial Industrial (ZEI);
- VIII - Zona Especial Institucional (ZEIT);
- IX - Zona Especial Aeroportuária (ZEA).

Art. 35. Parâmetros urbanísticos do Macrozoneamento:

- I - coeficiente de aproveitamento básico (CAB);
- II - coeficiente de aproveitamento máximo (CAM);
- III - taxa de ocupação (TO);
- IV - taxa de permeabilidade (TP);
- V - tamanho mínimo de lote.

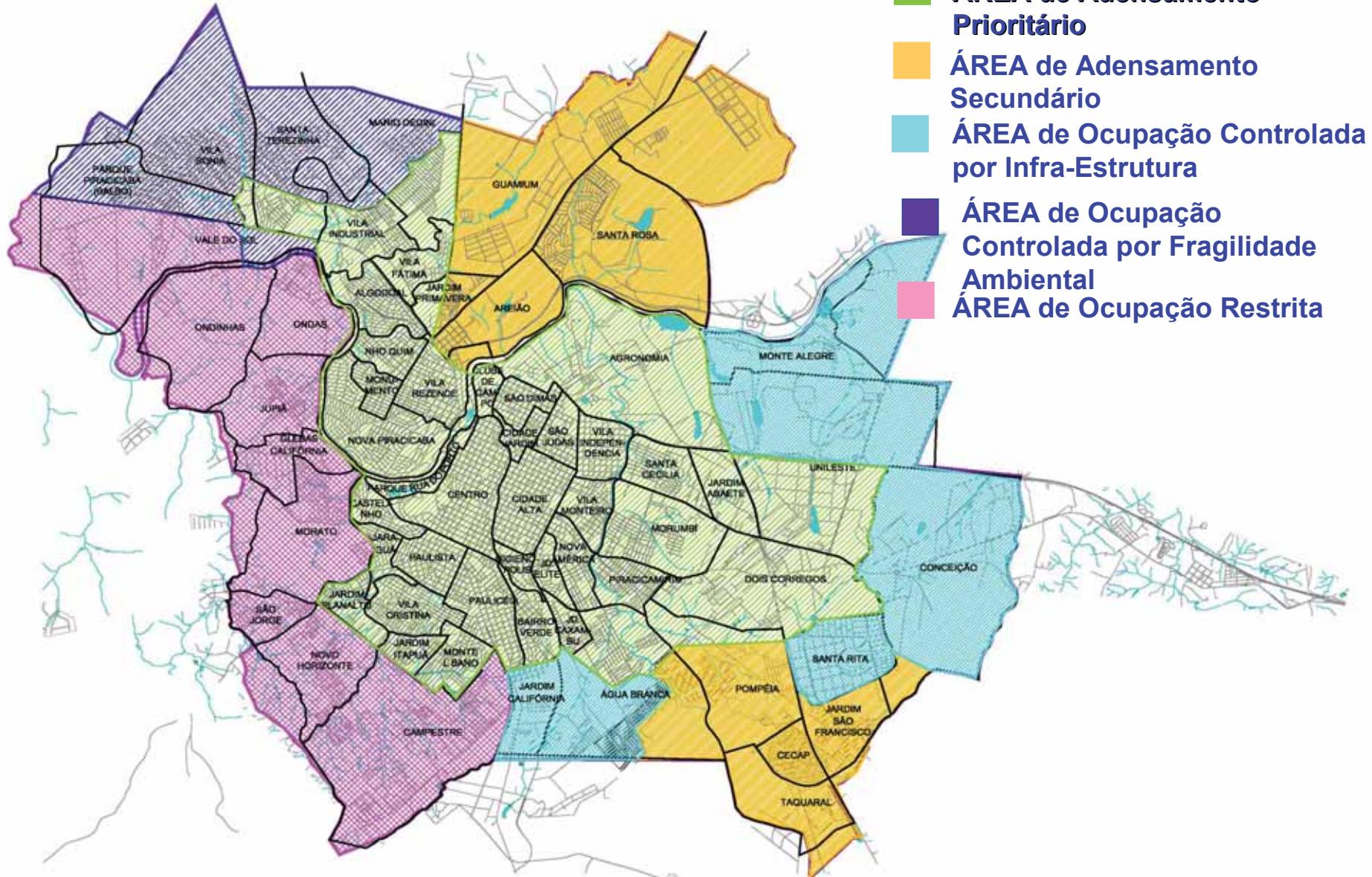
INSTRUMENTOS DO PDM PIRACICABA

- Macrozoneamento
- Parcelamento ou Edificação Compulsórios/IPTU Progressivo no tempo/Desapropriação com títulos da dívida pública
- Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Transferência do Direito de Construir
- Operações Urbanas Consorciadas
- Direito de Preempção
- Consórcio Imobiliário
- Zonas Especiais de Interesse Social, Ambiental, Histórico, Cultural, etc.
- EIA e EIV

MACROZONAMENTO

- Base para aplicar os demais instrumentos de regulação urbanística.
- Macrozoneamento é definido a partir da capacidade de adensamento das diversas regiões da cidade.
- Diferente do zoneamento tradicional, o macrozoneamento não interfere em usos (residencial, não residencial ou industrial).

MACROZONEAMENTO

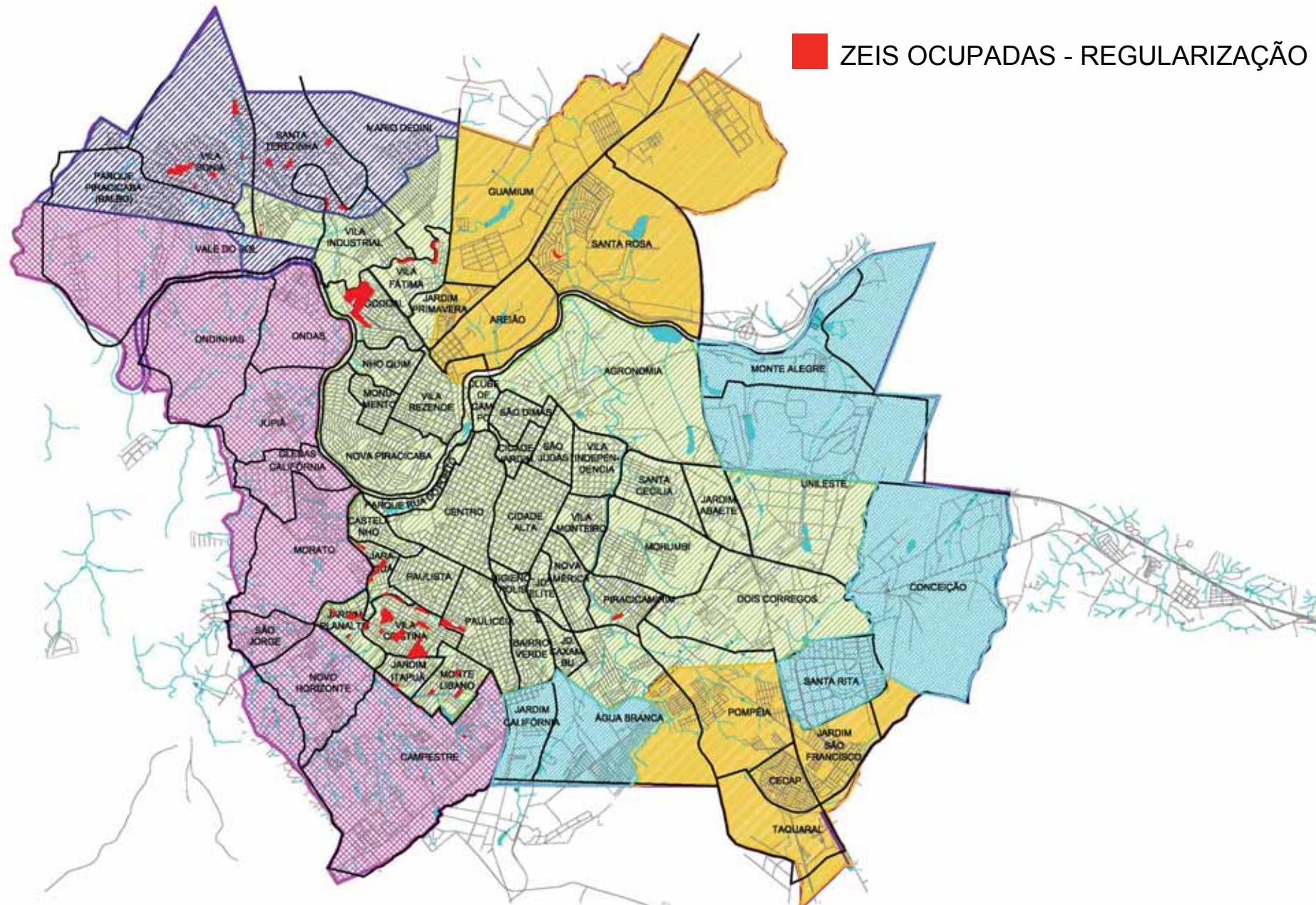


- ÁREA de Adensamento Prioritário
- ÁREA de Adensamento Secundário
- ÁREA de Ocupação Controlada por Infra-Estrutura
- ÁREA de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental
- ÁREA de Ocupação Restrita

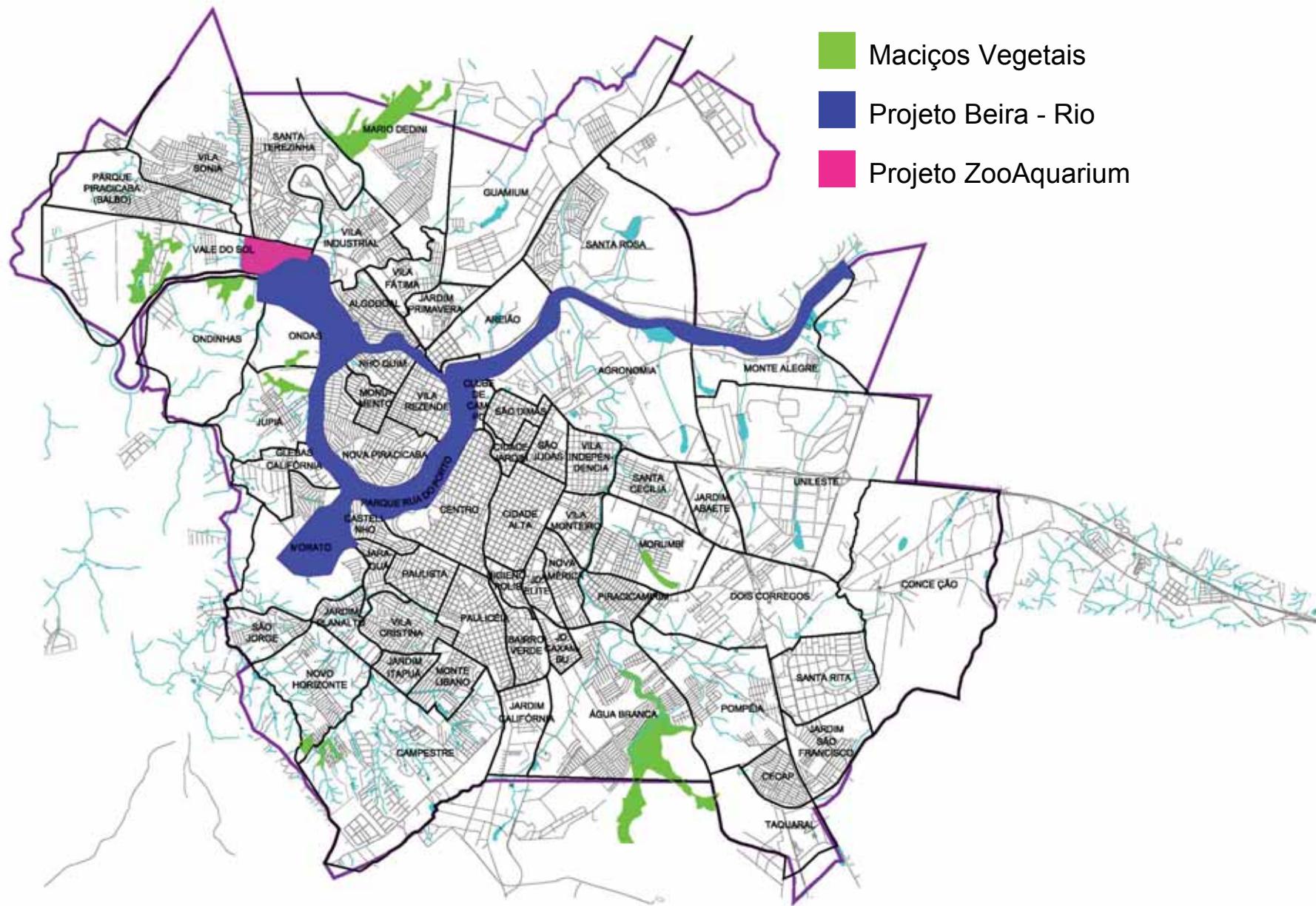
ZONAS DE ADENSAMENTO PRIORITÁRIO (ART. 38)

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- II - outorga onerosa do direito de construir;
- III - transferência do direito de construir;
- IV - consórcio imobiliário;
- V - direito de preempção;
- VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- VII - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- VIII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Zonas Especiais de Interesse Social

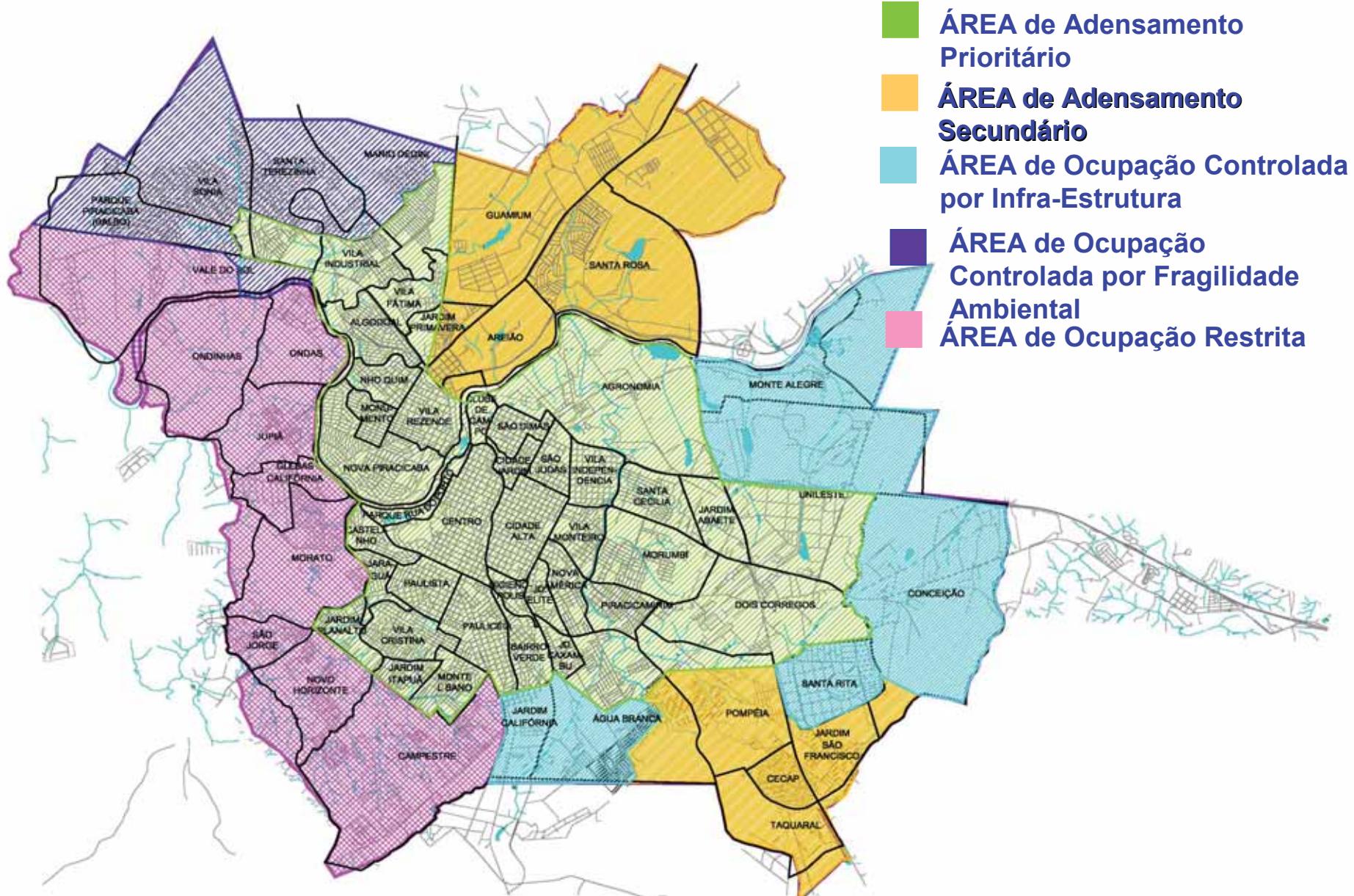


Zonas Especiais de Interesse Ambiental



Fonte: Prefeitura Municipal de Piracicaba, 2006.

MACROZONEAMENTO

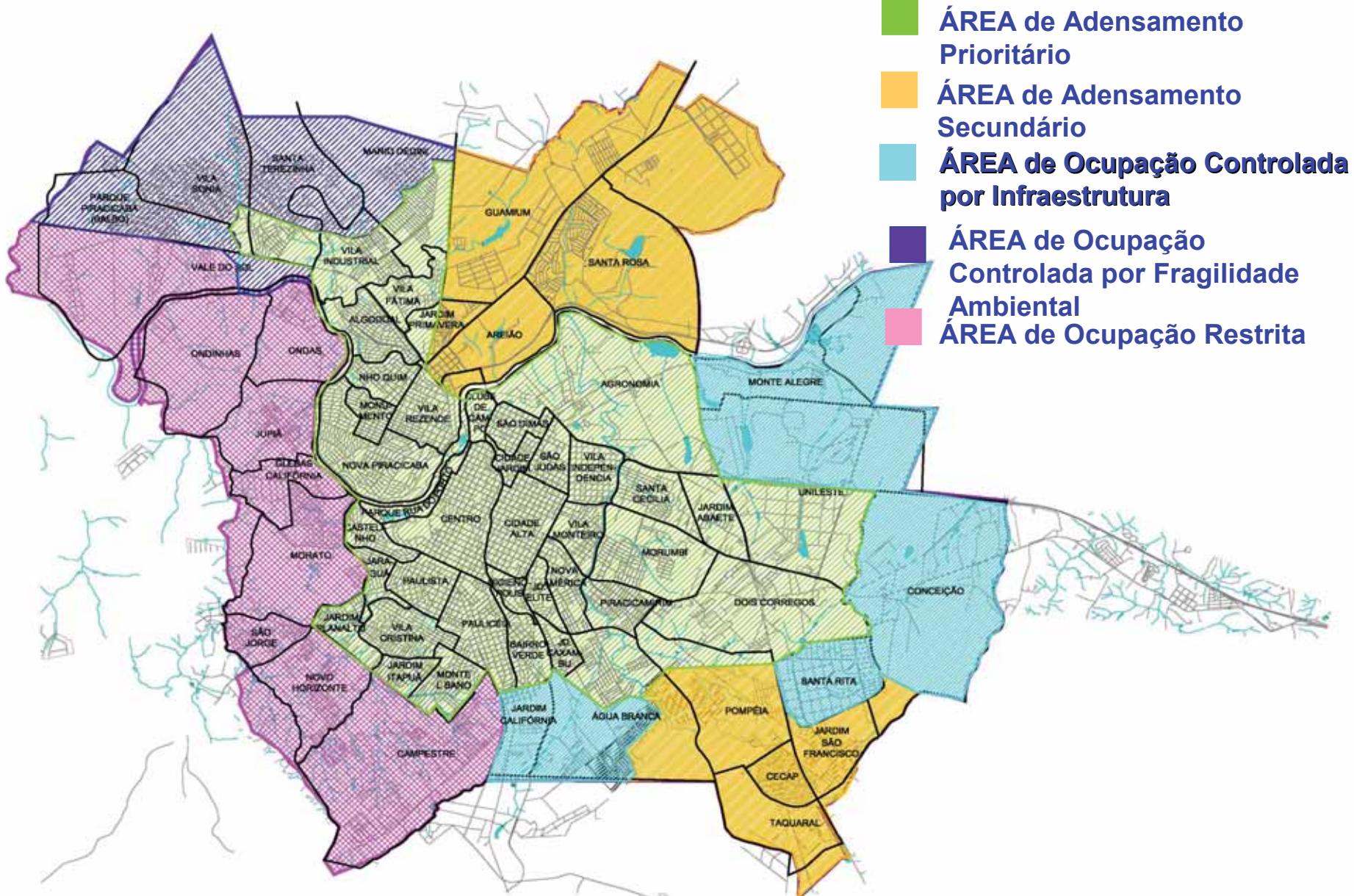


- ÁREA de Adensamento Prioritário
- ÁREA de Adensamento Secundário
- ÁREA de Ocupação Controlada por Infra-Estrutura
- ÁREA de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental
- ÁREA de Ocupação Restrita

ZONAS DE ADENSAMENTO SECUNDÁRIO (ART. 42)

- I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- III - consórcio imobiliário;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- V - direito de preempção;
- VI - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- VII - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA).

MACROZONEAMENTO

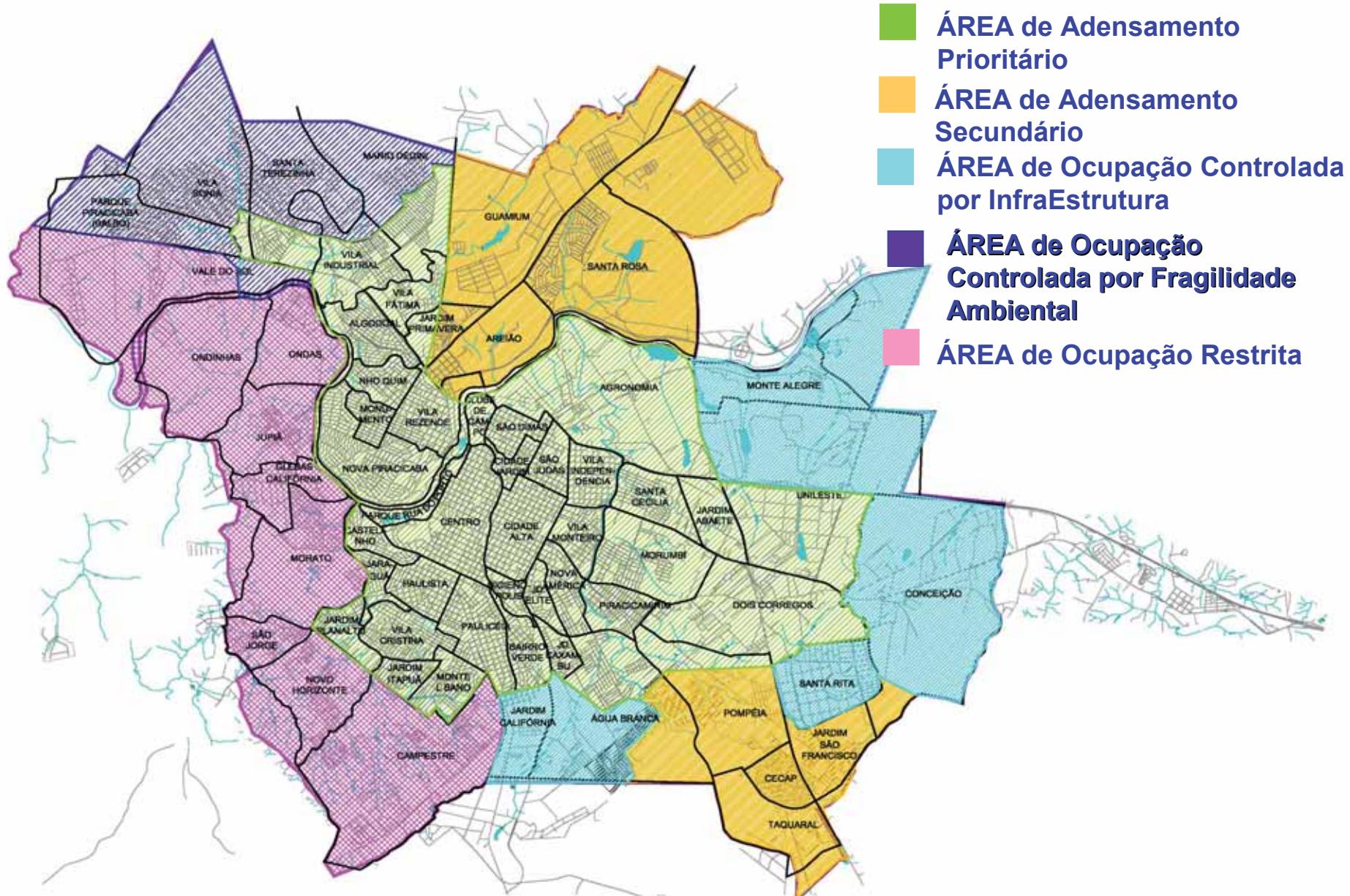


Fonte: Prefeitura Municipal de Piracicaba, 2006.

ZONAS DE OCUPAÇÃO CONTROLADA POR INFRAESTRUTURA (ART. 47)

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- III - plano de intervenção prioritária;
- IV - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- V - regularização fundiária.

MACROZONEAMENTO

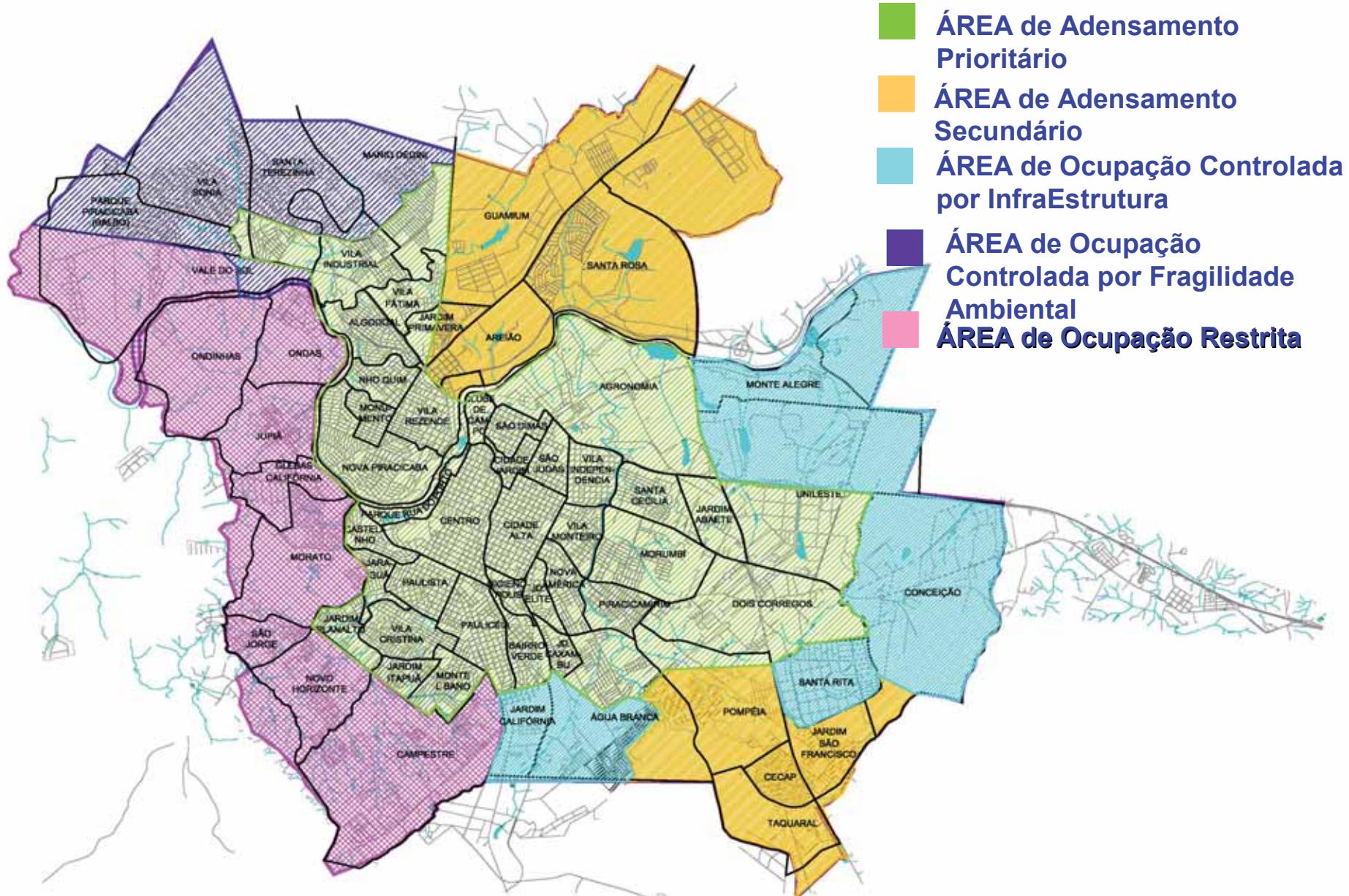


- ÁREA de Adensamento Prioritário
- ÁREA de Adensamento Secundário
- ÁREA de Ocupação Controlada por InfraEstrutura
- ÁREA de Ocupação Controlada por Fragilidade Ambiental
- ÁREA de Ocupação Restrita

ZONAS DE OCUPAÇÃO CONTROLADA POR FRAGILIDADE (ART. 51)

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- III - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- IV - regularização fundiária;
- V - Plano de Intervenção Prioritária Norte.

MACROZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Piracicaba, 2006.

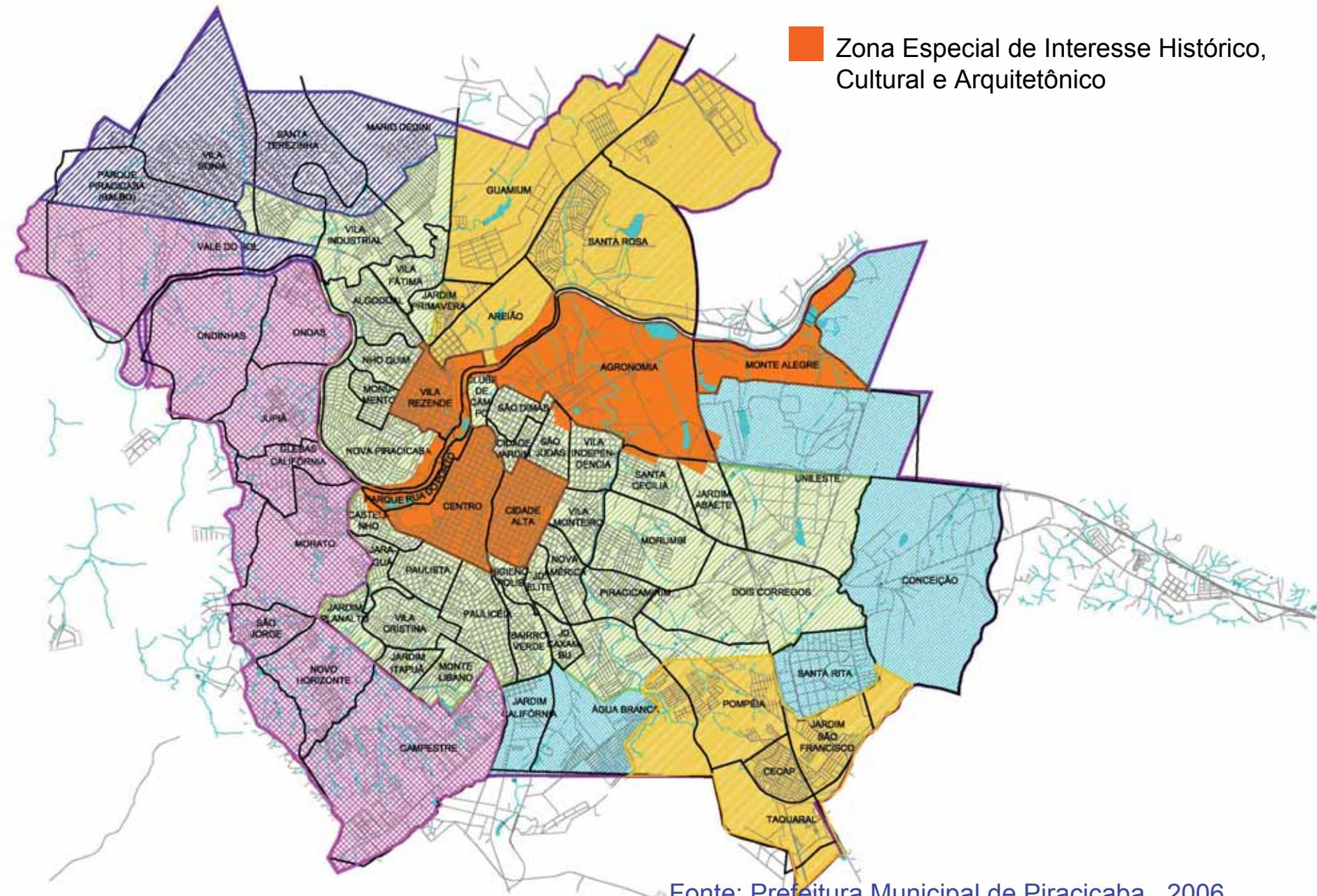
ZONAS DE OCUPAÇÃO RESTRITA (ART. 51)

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- III - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- IV - Plano de Intervenção Prioritária Sul;
- V - regularização fundiária;
- VI - direito de preempção;
- VII - transferência do direito de construir.

ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL E ARQUITETÔNICO

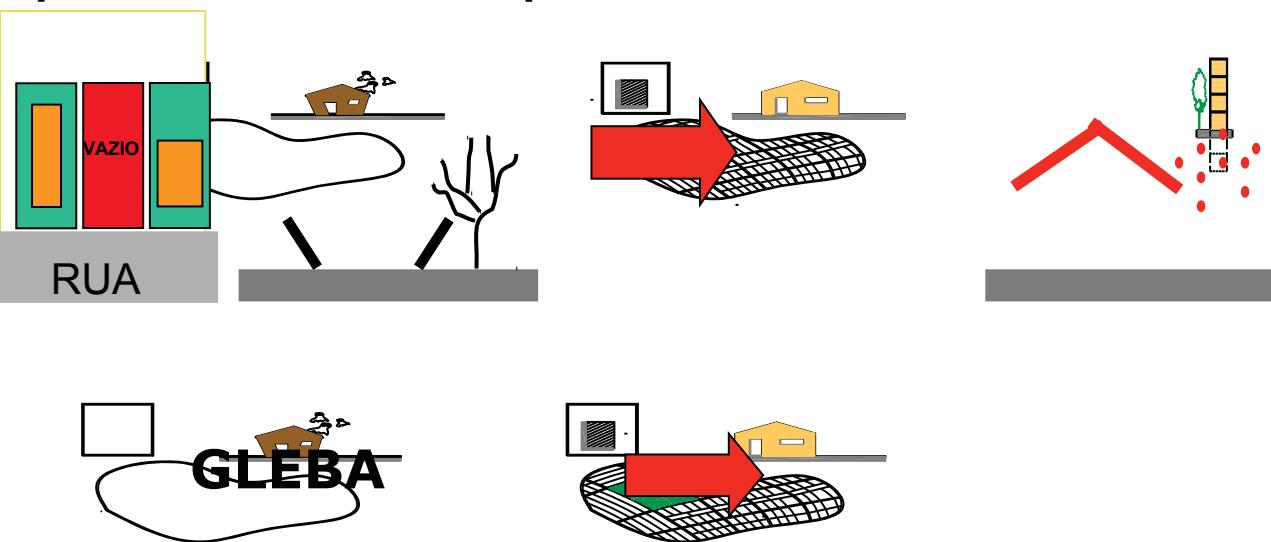
A indicação desta área concentra os imóveis de interesse histórico e arquitetônico. Os imóveis tombados desta área poderão transferir seu potencial de construção para outros imóveis da Área de Adensamento Prioritário, mediante relação de compra-venda deste potencial.

Zonas Especiais de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico



Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Para ampliar e melhorar a oferta de habitação, com base no Plano Diretor, Lei Municipal deverá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação. Válido para as áreas onde é possível adensar.



Fonte: Prefeitura Municipal de Piracicaba, 2006.

Ilustrações: PM São Carlos e Instituto PÓLIS

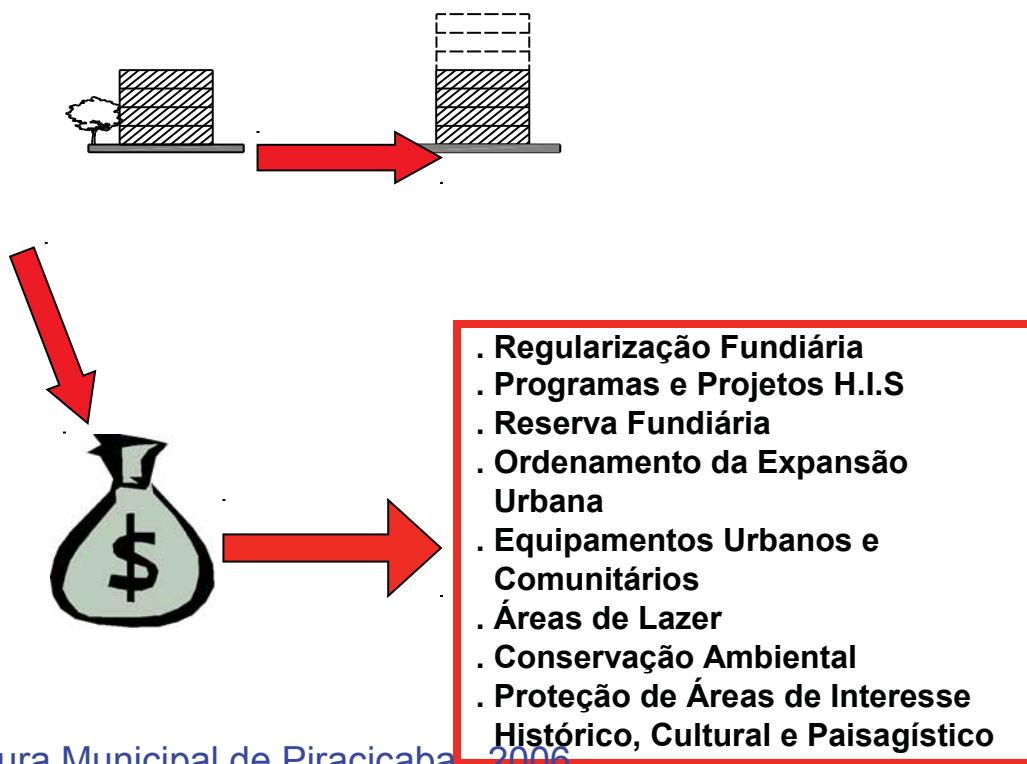
ONDE SE APLICA?

- Área de Adensamento Prioritário

- Área de Adensamento Secundário

Outorga Onerosa do Direito de Construir / Solo Criado

O Plano Diretor fixará áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário



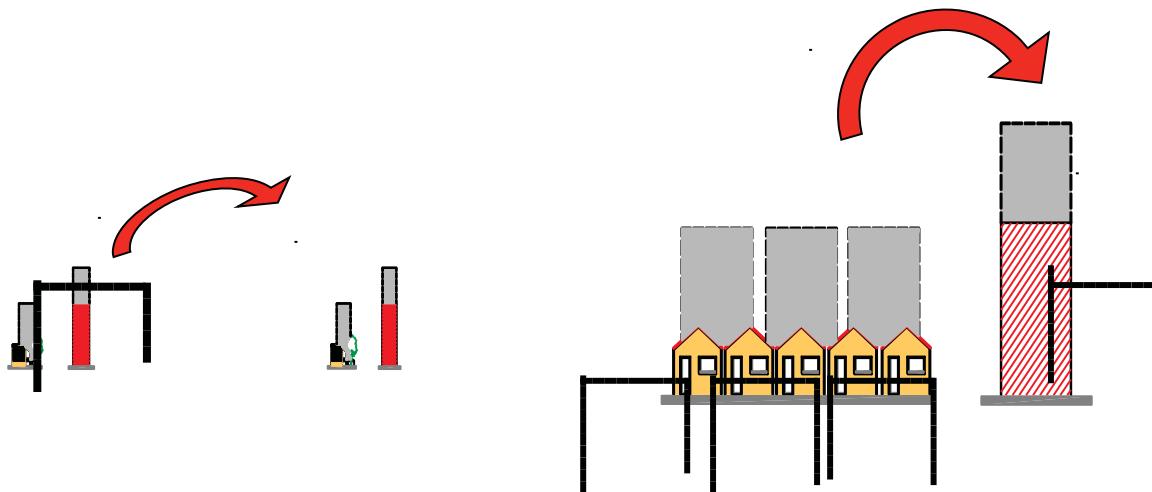
ONDE SE APLICA?

- Área de Adensamento Secundário
- Área de Ocupação Controlada por Infra-Estrutura
- Área de Ocupação Controlada e Fragilidade Ambiental

Transferência do Direito de Construir

O proprietário pode exercer em outro local o direito de construir previsto no Plano Diretor quando o imóvel for necessário para:

- Implantar equipamentos urbanos e comunitários
- Preservação de imóveis considerados de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural
- Programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas e H.I.S.



Fonte: Prefeitura Municipal de Piracicaba, 2006.

Ilustrações: PM São Carlos e Instituto PÓLIS

ONDE SE APLICA?

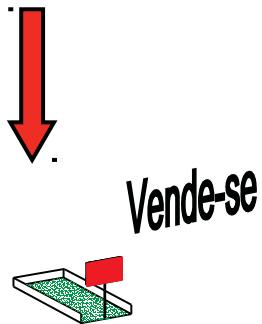
- Das ZEIS, ZEIHCA, ZEIA E AIPs para ÁREA de Adensamento Prioritário

Direito de Preempção

O poder público municipal tem preferência na aquisição de imóvel urbano colocado à venda no mercado. Poderá ser exercido sempre que o poder público necessitar de áreas para:

- Regularização Fundiária
- Programas de H.I.S.
- Reserva Fundiária
- Expansão Urbana
- Equipamentos Urbanos
- Espaços Públicos
- Preservação Ambiental
- Preservação Patrimônio Histórico

**PODER PÚBLICO TEM
PREFERÊNCIA DE
COMPRA**



ONDE SE APLICA?

- Em toda Cidade, em áreas definidas pelo poder Municipal

Consórcio Imobiliário



O PROPRIETÁRIO SEM RECURSOS
PODE FAZER ACORDO COM A
PREFEITURA

Nesse acordo a proprietário entra com a terra e a prefeitura faz as obras.

Em troca, o antigo proprietário ganha lotes, casas ou apartamentos no mesmo valor de terreno.

Fonte: Prefeitura Municipal de Piracicaba, 2006.

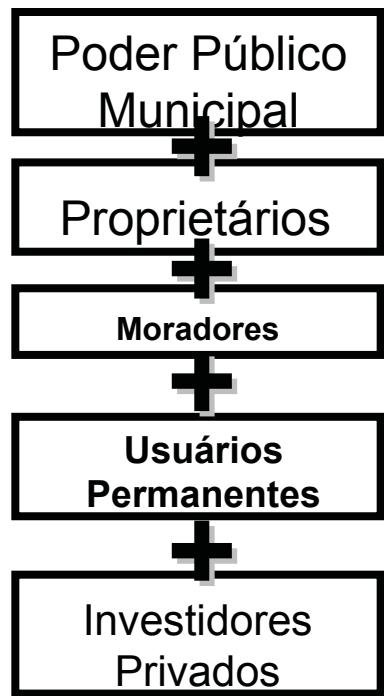
Ilustrações: PM São Carlos e Instituto PÓLIS

ONDE SE APLICA?

- ZEIS e Produção de Habitação de Interesse Social nas ÁREAS de Adensamento Prioritário e Secundário

Operações Urbanas Consorciadas

Conjunto de intervenções coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.



Artigo 23

Fonte: Prefeitura Municipal de Piracicaba, 2006.

Ilustrações: PM São Carlos e Instituto PÓLIS

ONDE SE APLICA?

- Zona Especial de Interesse Ambiental (Beira-Rio)

- Áreas de Intervenção Prioritária

BRASIL. **Lei nº 4771/65.** Brasília: Senado Federal. Disponível em <
www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4771.htm > Acesso em janeiro de 2011.

BRASIL. **Lei nº 6766/79.** Brasília: Senado Federal, Disponível em <
www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm > acesso em janeiro de 2011.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília: Senado Federal, Disponível em <
www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm > acesso em janeiro de 2011.

BRASIL. **Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade.** Brasília: Senado Federal. Disponível em <
www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm > acesso em janeiro de 2011.

PIRACICABA. **Lei Complementar nº 186** - Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba.
Disponível em <http://www.ipplap.com.br/planejando_pldiretor.php> acesso em janeiro de 2011.

E-mail: plinio-marcos@campus.ul.pt