

Políticas temáticas
no Plano Diretor:
Habitação

*Secretaria Municipal de Política Urbana
Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano
Agosto, 2017*



Do que trata o Plano Diretor?

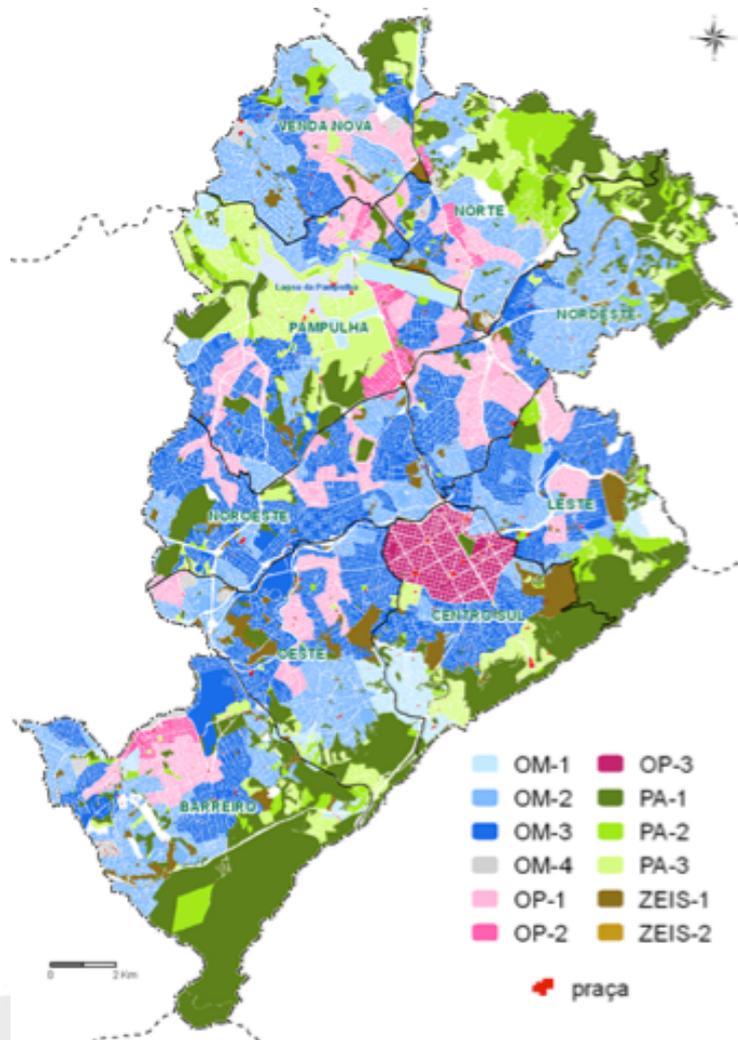
Orienta o crescimento da cidade, determinando:

- ❖ Vetores passíveis de adensamento e expansão e as áreas com restrição ao adensamento
- ❖ **Áreas de interesse social e inclusão de famílias de baixa renda**
- ❖ Áreas de preservação ambiental
- ❖ Distribuição de usos na cidade
- ❖ Diretrizes da mobilidade urbana
- ❖ Regras para parcelamento do solo
- ❖ Áreas para aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade

Além dessas diretrizes gerais, contém a legislação de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.



Do que trata o Plano Diretor?



ZONEAMENTO

Adensar

Zonas de Ocupação Preferencial, média e Restrita
Centralidades

Proteger

Zonas de Preservação Ambiental
Conexões ambientais

Destinações Especiais

Áreas de diretrizes especiais
Áreas para grandes equipamentos
(Indústrias, cemitérios, aeroporto)
Áreas de Interesse Social
(favelas, loteamentos irregulares, áreas para produção habitacional)

Premissas do do NOVO Plano Diretor

Conceitos de
Planejamento Urbano

FUNDAMENTOS

1. Promover maior adensamento ao longo das redes de transportes e áreas referenciais de comércio e serviços - Centralidades

- ❖ otimização do sistema de transporte
- ❖ redução das necessidades de mobilidade

2. Otimizar a rede de áreas de proteção ambiental – corredores verdes

3. Assegurar áreas e recursos para habitação de interesse social

4. Recuperar parte da mais valia gerada pelos investimentos públicos e adensamento urbano



Desafios do NOVO Plano Diretor

Produção de habitação de interesse social e de mercado popular insuficiente para sanar o déficit do município.

Carência de equipamentos e deficiência de infraestrutura nos assentamentos irregulares, vilas e favelas.

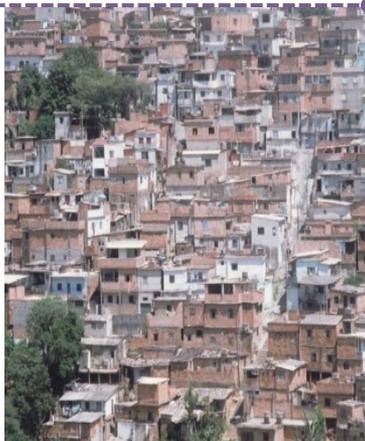
Imóveis ociosos e subutilizados que não exercem sua função social.



56,5%

Vilas e Favelas

Regiões ocupadas desordenadamente por população de baixa renda, de forma espontânea



21,9%

Loteamentos Privados Irregulares

Loteamentos privados irregulares com diferentes níveis de organização e precariedade



20,7%

Conjuntos Habitacionais e Loteamentos Públicos

Assentamentos de iniciativa do poder público destinados à população de baixa renda



0,89%

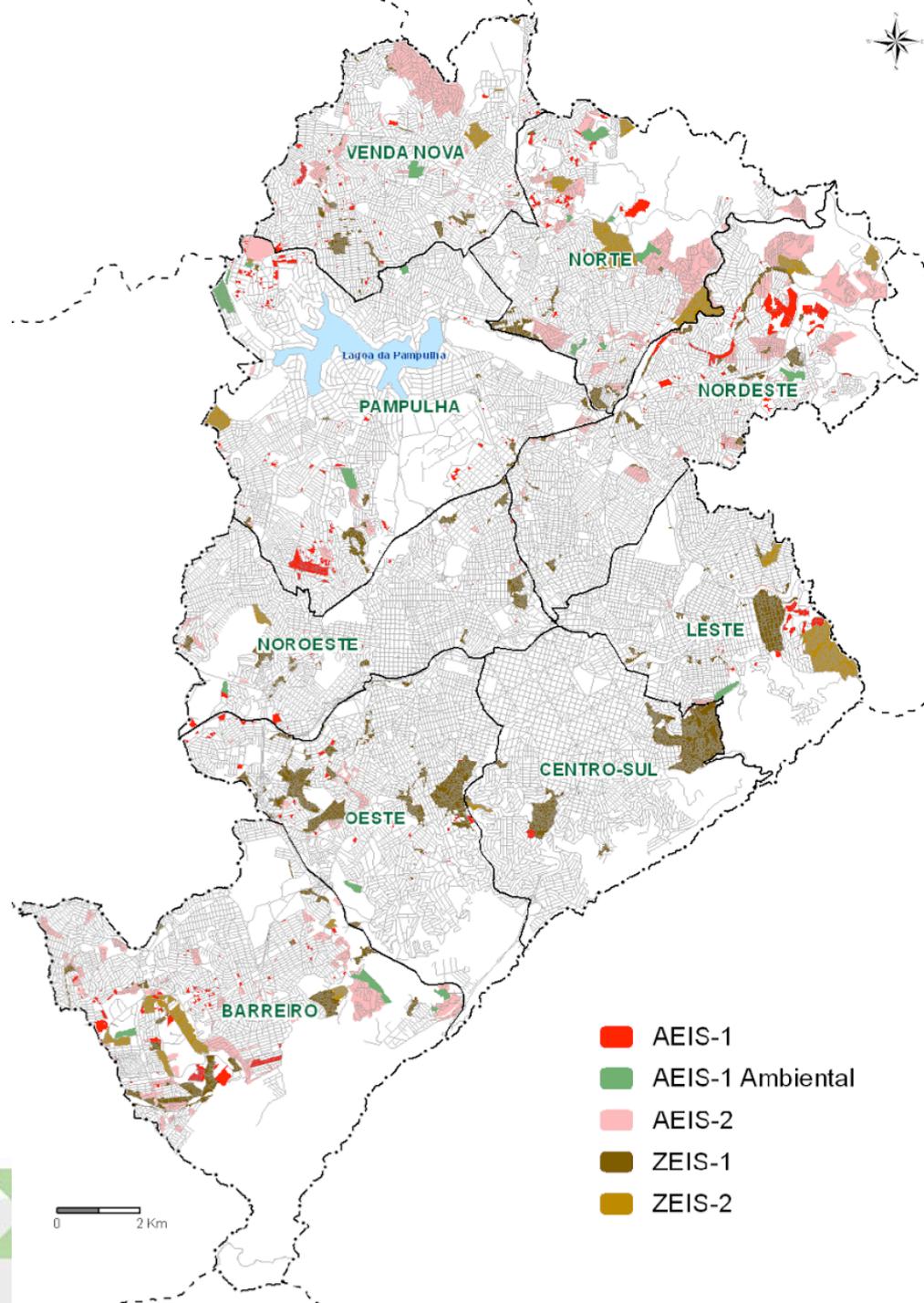
Ocupações Organizadas

Assentamentos originados de ocupações em terrenos ou edificações públicas ou privadas, por iniciativa de movimentos organizado - maioria a partir de 2013, Copa do Mundo de Futebol



Estudos Base do NOVO Plano Diretor

- ❖ Cadastro de terras: AEIS-1 e AEIS -1 ambiental
- ❖ Identificação de loteamentos irregulares: AEIS-2;
- ❖ Áreas com critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo: zeis.



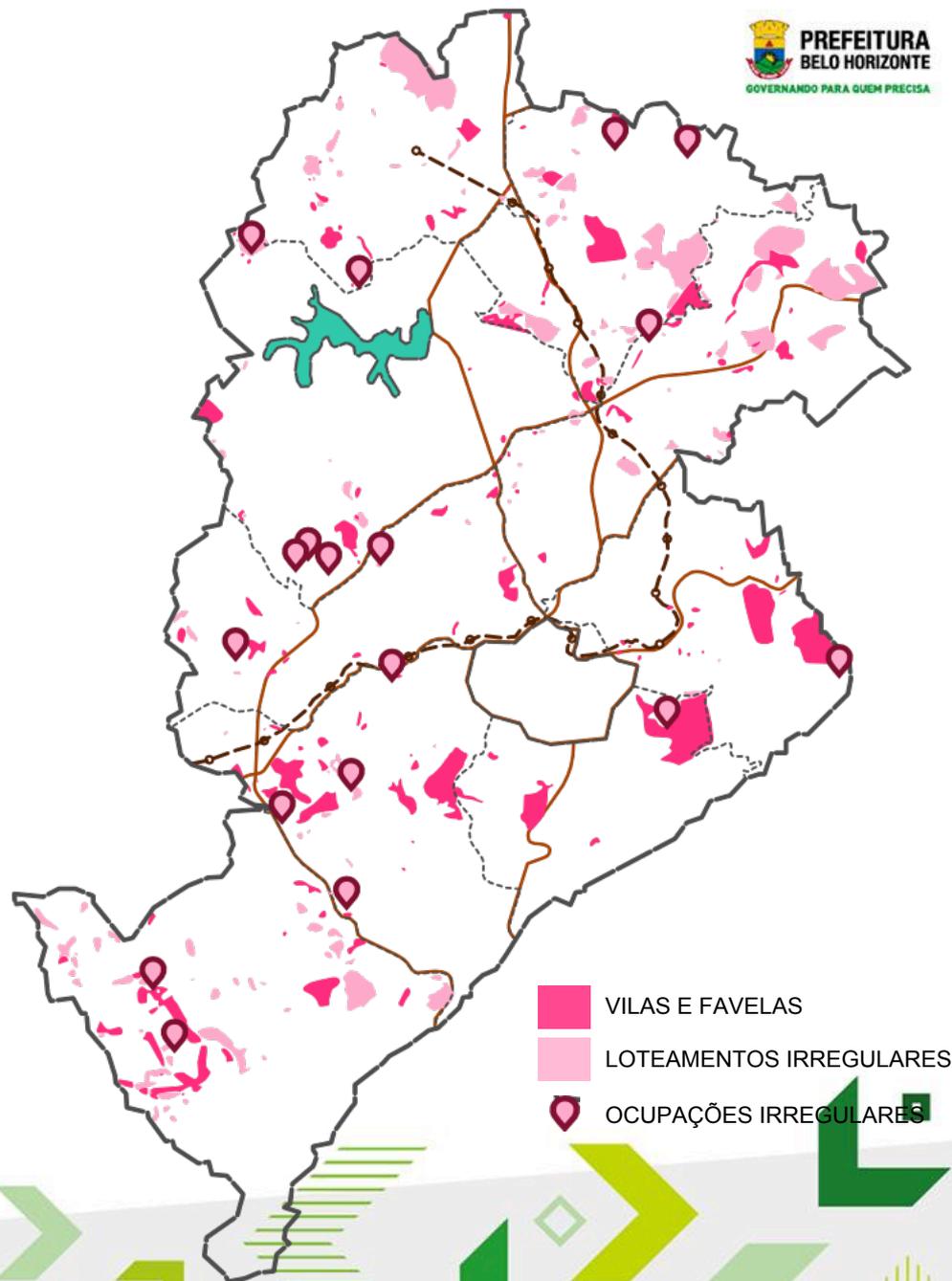
Estratégias do NOVO Plano Diretor

INCLUSÃO DOS
LOTEAMENTOS DE
BAIXA RENDA

NOVO ZONEAMENTO

Reconhecimento dos loteamentos irregulares de baixa renda como “**Áreas de Especial Interesse Social**”

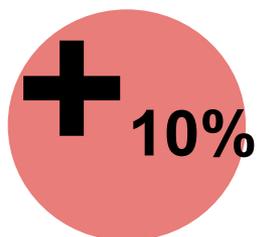
*Demanda dos movimentos:
Incorporar no zoneamento
as ocupações recentes*



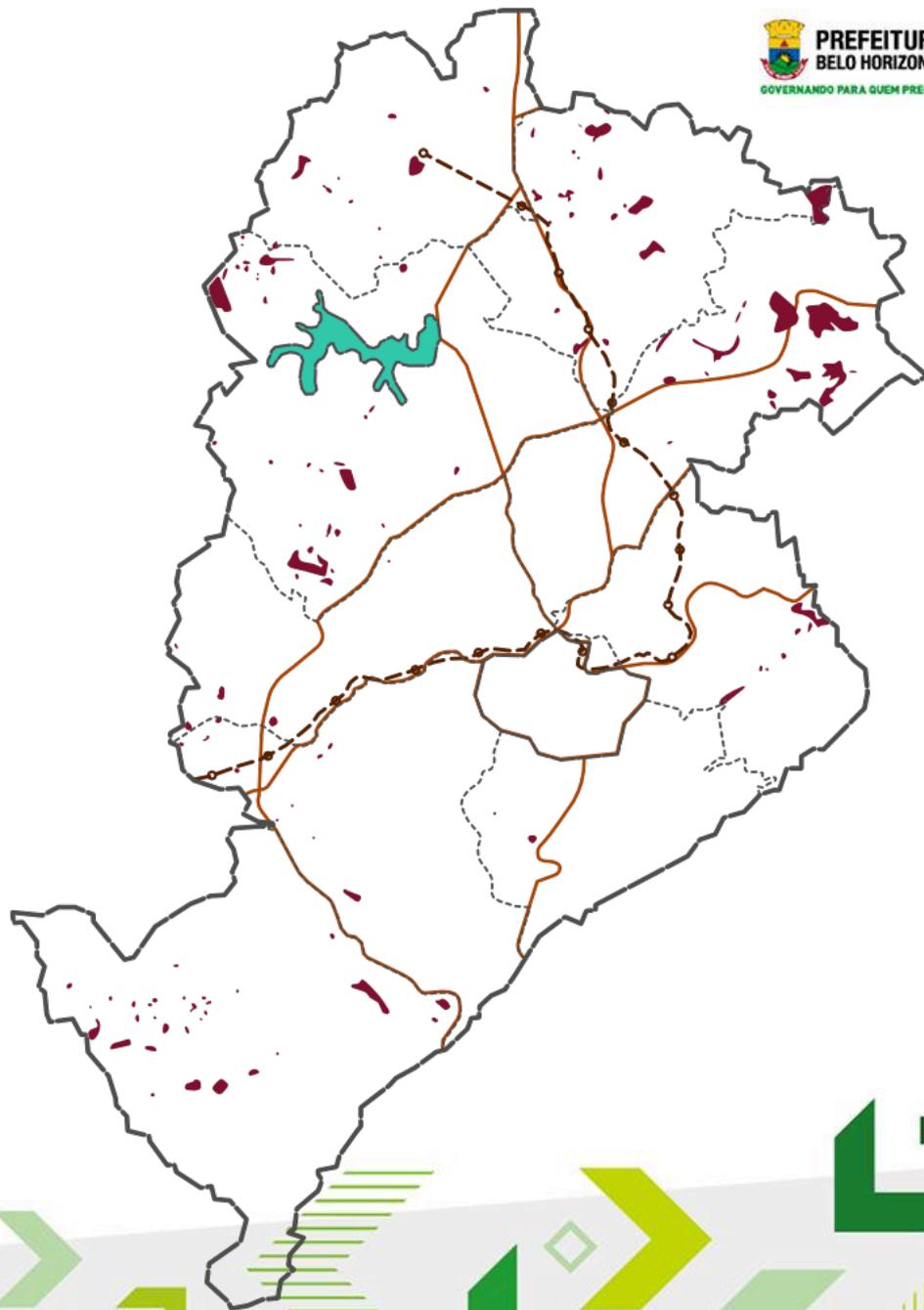
Estratégias do NOVO Plano Diretor

Outra estratégia é a **reserva de áreas para a implantação de novas unidades de habitação de interesse social**, a serem produzidas para superar o déficit de moradias do município.

Possibilidade de destinação de imóveis à livre comercialização (ILC) limitado à 30% da área de lotes do EHIS.



De áreas vagas para
produção de HIS



Estratégias do NOVO Plano Diretor

OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Redistribuição dos recursos:
recursos da outorga onerosa do
direito de construir aplicados em
empreendimentos de habitação de
interesse social.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – faixa 1

Não paga outorga

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – faixa 2

Desconto de 50%



Estratégias do NOVO Plano Diretor

- ✓ Acréscimo de até 20% do potencial construtivo máximo nos terrenos situados em centralidades intermediárias e no Hipercentro, destinados à implantação de HIS.
- ✓ Incentivo a conformação de **centralidades locais** para atender demandas cotidianas da população e qualificar áreas periféricas onde concentram-se as habitações de população de baixa renda.
- ✓ Possibilidade de associar **HIS nas áreas de grandes equipamentos de uso coletivo**, viabilizando a manutenção condominial do elevador, garantido o uso para equipamentos.



Estratégias do NOVO Plano Diretor

INSTRUMENTOS DE POLITICA URBANA

- ✓ Regulamentação do **Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios** e IPTU progressivo no tempo, para áreas e edificações subutilizadas ou não utilizadas.
- ✓ Obrigatoriedade de destinação de recursos para Habitação de Interesse Social nas áreas de **Operação Urbana Consorciada**.

