

Realizaciones de una política urbanística en São Paulo

Jorge WILHEIM

Arquitecto y Urbanista. Ex Secretario Municipal de Urbanismo del gobierno de Marta Suplicy (PT).

RESUMEN: El objetivo del presente artículo es resumir las tareas realizadas por la *Secretaria de Planejamento Urbano del Município de São Paulo* durante la gestión de la *prefeita* Marta Suplicy. Esta gestión fue considerada “*governo de la reconstrucción*”, hasta tal punto estaba en 2001 abandonada la ciudad y fragilizada su administración. La situación encontrada obligaba a realizar tareas que recuperasen la propia autoestima de los *paulistanos*. Corresponde al SEMPLA dedicarse a la reconstrucción del sistema de planeamiento y de toda la legislación urbanística, así como seguir la descentralización en 31 *sub-prefeituras*, mediante la elaboración de los planes regionales de cada una de ellas, a partir de un *Plano Diretor Estratégico* nuevo.

DESCRIPTORES: Política urbanística. São Paulo (Brasil).

1. INTRODUCCIÓN

La política urbanística del Município de São Paulo, por otro lado, se integró en las directrices públicas que conducirían todas las actividades y programas, en su esfuerzo de reconstrucción básica, institucional y de auto-estima, caracterizadas por:

- a) incluir a la población marginada en los beneficios que la ciudad ofrece;
- b) equipar con escuelas, centros de salud, seguridad y telecentros las regiones consideradas como “de exclusión”;
- c) mejorar las condiciones habitacionales y de movilidad de la población periférica;
- d) mejorar la calidad de la región central;

- e) mejorar el transporte público;
- f) realizar acuerdos público-privados para agilizar transformaciones consensuales; y
- g) emprender acciones que generen empleo y renta, principalmente en las regiones donde las economías familiares están fragilizadas y los jóvenes carecen de perspectivas.

Obedeciendo a estas directrices generales, se decidió dar prioridad a la elaboración del nuevo *Plano Diretor* e incluir no tanto las directrices con un horizonte a largo plazo (10 años) como las acciones estratégicas con horizonte a corto plazo (4 años). Se elaboró así en 8 meses el *PDE, Plano Diretor Estratégico*, el cual, a su vez, acordó la elaboración de 31 Planes Regionales Estratégicos, para cada *subprefeitura* y el

Recibido: 17.02.05

nuevo *Zoneamento*. Se retoma así, en esta gestión, el conjunto de leyes básicas que orientarán el sector público, los agentes económicos y los ciudadanos en lo que atañe al futuro de la ciudad.

Al mismo tiempo se construyó el armazón permanente de planeamiento, creándose:

- a) el Consejo de Política urbanística y su CTLU-*Câmara Técnica de Legislação Urbana*;
- b) el FUNDURB, *Fundo de Urbanização*, destinado a gestionar los recursos financieros obtenidos de la *outorga onerosa* [outorga onerosa] fuera de los perímetros de las Operaciones Urbanísticas;
- c) la revisión de la legislación de las Operaciones Urbanísticas Consorciadas orientadas ahora a captar recursos de *outorga onerosa* destinándolos a los fines principales de mejorar infraestructura, medio ambiente, vivienda de interés social y ampliación de los espacio públicos;
- d) la nueva geo-referenciación urbana, mediante fotogrametría aérea en escala 1:1000, a concluirse a mediados de 2005, proporcionando actualización de todos los mapas e informaciones geo-referenciadas.

Esta institucionalización de las transformaciones propuestas corresponde al carácter republicano de la gestión. Y el proceso de elaboración y debate adoptado para la construcción de consensos en el campo del planeamiento, corresponde al carácter democrático y transparente adoptado durante todo el período, creando una pedagogía de la ciudadanía junto con un perfeccionamiento gradual de las propuestas técnicas.

Además del rigor técnico de las propuestas y de su carácter innovador para el urbanismo moderno, no se perdió de vista que, en el sector público, planificar significa prever y proveer, superándose cualquier postura tecnocrática y vinculando activamente el planeamiento urbanístico a los objetivos más amplios de una política de desarrollo urbanístico, sirviendo a éste como orientador e inductor.

2. LOS ENUNCIADOS DEL PLANO DIRECTOR ESTRATÉGICO

El Estatuto de la Ciudad, *Ley Federal no. 10.257 de 10 de julio de 2001* definió el *Plano Diretor* como una ley necesaria para permitir la utilización de los instrumentos de política urbanística, regulados en el referido Estatuto; hay que destacar que el *Plano Diretor* constituyó un instrumento básico de la política de desarrollo y de expansión urbanística, destacando que la función social de la propiedad urbana atiende las exigencias fundamentales de ordenación de la ciudad, ganando importancia el papel inductor y regulador del poder público para promover la atención equilibrada de los diversos segmentos de la población.

La ciudad de São Paulo se constituyó en la cuarta metrópolis mundial en población - cerca de 17,8 millones de residentes y cuya mancha urbana, prácticamente continua, engloba gran parte del territorio de los 39 Municipios que forman su Región Metropolitana. Teniendo como referencia los cuadros macroeconómico y político-institucional vigentes, los cuales limitan el campo de su acción, corresponde al gobierno municipal asumir un papel activo en el planeamiento del desarrollo urbanístico, de carácter incluyente, en el sentido de revertir las tendencias predominantes de segregación social, teniendo como objetivos: inducir inversiones; generar contrapartidas que impliquen beneficios urbanísticos, sociales y ambientales; maximizar los impactos sociales positivos de las actividades empresariales; interferir en los criterios locacionales de las inversiones, creando nuevas centralidades; promover la utilización más equilibrada y socialmente equitativa del suelo urbano; favorecer la regularización fundiaria y la vivienda social; mejorar la red estructural viaria para priorizar el transporte público de masas; estimular la participación popular y democrática en los procesos decisorios relativos al desarrollo urbanístico; y recuperar, ampliar y revalorizar el medio ambiente y los espacio públicos.

Durante el primer año de la actual gestión, la propuesta del nuevo *Plano Diretor* elaborada por la Secretaria Municipal de Planeamiento Urbanístico, SEMPLA y valiéndose de la colaboración de

un grupo intersectorial especialmente creado y de técnicos de las actuales *subprefeituras*, fue debatida en 30 reuniones a las cuales comparecieron cerca de 3.000 personas, representando 521 entidades. La variedad de esas representaciones fue extensa, desde residentes y militantes de las *subprefeituras*, ingenieros, arquitectos, movimientos habitacionales, emprendedores inmobiliarios, académicos, asociaciones de residentes, entre otros; se recibieron numerosas propuestas surgidas en el debate, se realizaron reuniones intersectoriales de reevaluación y perfeccionamiento de la propuesta, siendo diversas, de entre ellas, aprovechadas e incorporadas al texto original [ver ilustraciones XVII a XXIII del pliego de color].

Así, el *Plano Diretor Estratégico*, Ley n.º 13.430 de 13 de septiembre de 2002, resultante de uno substitutivo elaborado en la propia Cámara Municipal, proporciona directrices para el desarrollo local a plazo mas largo (año 2010), y establece las acciones estratégicas hasta el año 2004 que permiten desligar los cambios destinados a implementar aquellas directrices. El PDE parte del reconocimiento de los derechos básicos de la ciudadanía a la vivienda, al medio ambiente saludable, a la movilidad, al paisaje, a la accesibilidad a los diversos servicios y equipamientos urbanos, además del derecho al trabajo y a la renta, reconociendo que la ciudad es una obra colectiva, donde la necesidad de identificar el papel de los diversos agentes implicados: del sector público gubernamental, del público no gubernamental, del privado insertado en una economía de mercado, de la sociedad civil organizada, de los movimientos sociales y de los ciudadanos, residentes y/o usuarios de esta ciudad.

Tal criterio estratégico de actuación del Poder Público Municipal, expresado en los preceptos conductores de este *Plano Diretor*, se apoya en instrumentos urbanísticos previstos en el Estatuto de la Ciudad para promover la Reforma Urbana, garantizar la efectividad de sus resultados y fomentar el avance de la ciudadanía, a través de la gestión democrática y participativa de los objetivos colectivos. Esa orientación estratégica implica una postura activa del gobierno de la ciudad, teniendo en cuenta el peso político y económico de São Paulo. Así,

se busca, a través del instrumento de gestión representado por el Plan, incrementar el desarrollo local, entendido como crecimiento de las actividades económico-sociales, mejora de la calidad de vida de todos, superación de las injusticias sociales que excluyen parcelas de la población de los beneficios de ese desarrollo.

Son seis los preceptos directores que orientan el *Plano Diretor Estratégico*: la solidaridad para con la población con más carencias, expresada por políticas públicas cuyo objetivo es la generación de empleo y renta, la oferta de equipamientos sociales, la recalificación profesional y el fomento al crédito popular; el fortalecimiento del sector público municipal, recuperando su iniciativa de planeamiento y su función reguladora; la movilidad y la accesibilidad del transporte colectivo, orientando las prioridades del sistema viario; la valorización del sitio urbano y la recuperación ambiental de la propia ciudad ya construida; la redistribución de la renta fundiaria urbana y la política de acuerdos, transfiriendo parte de los ganancias inmobiliarias a ventajas que benefician a todos; y la implementación de políticas habitacionales de cuño social.

En el Título I del PDE, se expone el concepto del *Plano Diretor Estratégico* como instrumento básico de la política de desarrollo urbanístico del Municipio y de orientación de los agentes públicos y privados que actúan en la producción y gestión de la ciudad; se establece la Política urbanística del Municipio, que tiene como objetivo ordenar el pleno desarrollo de las funciones sociales de la ciudad, el uso socialmente justo del su territorio y de los requisitos de la función social de la propiedad.

En el Título II se definen los objetivos, directrices y acciones estratégicas para las políticas públicas sectoriales, enfatizándose las directrices para el año 2010 y acciones estratégicas destinadas para implementarlas en el horizonte de 2004.

En el Título III, las políticas ambientales y de desarrollo urbanístico se presentan de forma integrada y se establecen los principios que orientan las proposiciones urbanístico-ambientales. En este Título se presentan los elementos estructuradores que incluyen la *Rede Hídrica Estrutural*, la *Rede Viária Estrutural*, la *Rede Estrutural de Transporte Coletivo* y la *Rede Estrutural de Eixos y Pólos*

de Centralidades, constituyendo la espina dorsal de la ciudad, y los elementos integradores, vivienda, equipamientos sociales, áreas verdes y espacios públicos, rellenan el espacio entre los elementos estructuradores componiendo el territorio que alberga la población y sus actividades cotidianas. En cuanto al Uso del Suelo, el Municipio fue dividido en dos Macrozonas que se complementan: la Macrozona de Protección Ambiental, donde cualquier actividad estará subordinada a la necesidad de mantener o restaurar el ambiente natural, y la Macrozona de Estructuración y Cualificación Urbana donde las actividades urbanísticas se subordinarán a las exigencias relacionadas con los elementos estructuradores y los Planes Regionales de las *Subprefeituras*. Además de las Macrozonas mencionadas, el Plan propone la creación de tres tipologías de zonas: exclusivamente residencial, predominantemente industrial y mixta; así como cuatro tipologías de zonas especiales: de preservación ambiental y cultural, de producción agrícola y de vivienda de interés social. En este Título, el Plan propone, también, Áreas de Intervención, para uso inmediato entre otros de los siguientes instrumentos de gestión del Estatuto de la Ciudad: derecho de *preempção* [derecho preferente de compra, derecho de retracto]; uso obligatorio; *outorga onerosa*; y operación urbanística. El *Plano Diretor Estratégico* estableció además el "Acordo de Convivência" como instrumento para resolver o atenuar los conflictos de intereses entre grupos de residentes, sobre el uso del suelo y actividades no realizadas, que serán negociados, arbitrados y resueltos por iniciativa del Ejecutivo.

En el Título IV el *Plano Diretor Estratégico* fija: los mecanismos de participación de la población y de las asociaciones representativas de los diversos segmentos de la comunidad en la formulación, ejecución y acompañamiento de planes, programas y proyectos de desarrollo urbanístico; propone la adecuación de la estructura administrativa de la *Prefeitura* y la regulación del sistema de informaciones, del proceso de planeamiento, revisión y modificación del *Plano Diretor*, así como la elaboración de los Planes Regionales de las *Subprefeituras*; prevé la utilización de los nuevos instrumentos jurídicos autorizados

por el Estatuto de la Ciudad como medio para la implementación de las directrices y acciones estratégicas en él establecidas.

El Título V cuida de la fase de transición entre la publicación de la Ley del *Plano Diretor Estratégico* y la revisión de la Legislación de *Parcelamento, Uso y Ocupación* del Suelo prevista, como de los Planes Regionales de las *Subprefeituras*.

En resumen, las principales innovaciones urbanísticas del PDE son las siguientes:

- a) establecer dos horizontes temporales articulados para actuaciones estratégicas y directrices;
- b) permitir que sólo las actuaciones estratégicas sean revisadas (en 2006) por administraciones sucesivas;
- c) integrar todas las esferas de actuación gubernamental en las transformaciones físico-ambientales;
- d) crear dos coeficientes de aprovechamiento del suelo, básico y máximo, generando uno adicional mediante *outorga onerosa*;
- e) dirigir recursos para fines de interés público explícito;
- f) permitir la transferencia de potencial edificatorio;
- g) vincular *adensamentos* [densificaciones] al transporte público de masas;
- h) interrumpir la impermeabilización urbana mediante parques lineales en el fondo de valles;
- i) localizar y estimular centralidades con el fin de garantizar la poli-nucleación de la ciudad;
- j) permitir y estimular la mezcla de actividades y el aumento de espacio públicos;
- l) establecer el sistema de planeamiento permanente.

3. LOS PLANOS REGIONALES ESTRATÉGICOS

Con la aprobación de la Ley n.º 13.430 de 13 de septiembre de 2002, ley del *Plano Diretor Estratégico* (PDE), el artículo 270, inciso III de esa misma ley, trata de la institución de los Planes Regionales Estratégicos de las *Subprefeituras* como parte integrante del Sistema y del Proceso de

Planeamiento Municipal y Regional y su gestión democrática.

Para la elaboración de los Planes Regionales Estratégicos de las *Subprefeituras* (PRE), todas las 31 *Subprefeituras* contratarán equipos técnicos diversificados teniendo como paradigma los “*Términos de Referência*” elaborados por la SEMPLA con la asesoría de otras secretarías. El proceso de elaboración de los PRE fue desarrollado en dos fases, ambas realizadas de forma participativa: la de diagnóstico y la de propuestas. Para ambas fases la SEMPLA preparó la documentación sobre la realidad local, incluyendo datos estadísticos, textos de análisis, cuadros y mapas necesarios, sobre la situación existente, las propuestas y directrices del PDE.

El proceso de conocimiento de la realidad local, de formulación de propuestas y de decisión de las prioridades de las acciones, por medio del trabajo desarrollado en talleres, plenarios y Asambleas Regionales, contaron con la supervisión de la SEMPLA y de la Secretaría Municipal de las *Subprefeituras* (SMSP), teniendo como referencia el *Plano Diretor Estratégico del Municipio de São Paulo* y el Estatuto de la Ciudad.

La participación de la población en la elaboración de los Planes Regionales Estratégicos se dio en el periodo de octubre de 2002 a julio de 2003, incluyendo: 360 actividades realizadas en las 31 *Subprefeituras*: reuniones de distrito, reuniones temáticas, plenarios, talleres y asambleas regionales; cerca de 10.000 participantes; 2.175 organizaciones representadas; 350 técnicos implicados; divulgación de los resultados en “*site*” de la *Prefeitura*.

Los Planes Regionales Estratégicos de cada *Subprefeitura* son parte del proceso de planeamiento municipal, en los términos del artículo 4.º de la Ley Federal, n.º 10.257 de 10 de julio de 2001 Estatuto de la Ciudad y son parte integrante del *Plano Diretor Estratégico del Municipio de São Paulo*, en consonancia con las directrices urbanísticas y ambientales consubstanciadas a la Ley n.º 13.430, de 2002, destinándose a complementar las referidas directrices, con el fin de atender las peculiaridades del sitio de cada *Subprefeitura* y a las necesidades y opciones de la población residente o usuaria.

Como continuidad al sistema de planeamiento con las *Subprefeituras*, la Ley no. 13.885 de 20 de agosto de 2004, entre otros *ítems*, instituyó en la PARTE II, los Planes Regionales Estratégicos de cada *Subprefeitura*, teniendo como horizonte el año 2012, estableciendo directrices para el desarrollo urbanístico futuro, cuya referencia, en la forma de intervenciones de transformación que se superponen a las directrices de uso y ocupación del suelo por ellas establecidas. Así se delimitan las Áreas de Intervención Urbana (AIU), que permiten no solamente ampliar el potencial edificatorio a un máximo de 4,0 veces el área d la parcela, sino también alcanzar las transformaciones urbanísticas deseadas en aquel territorio, aplicándose los instrumentos previstos en el Estatuto de la Ciudad.

El Área de Intervención Urbana (AIU) constituyó una innovación introducida por el *Plano Diretor Estratégico*, para permitir la aplicación de cualquier instrumento del Estatuto de la Ciudad para una gama variable de situaciones urbanísticas y atención de los objetivos estratégicos del PDE y de los PRE. Tal proposición es resultante de situaciones fácticas del territorio del Municipio que necesitan diversos instrumentos para alcanzar el desarrollo pretendido. Otro instrumento relevante para la promoción del desarrollo social y urbanístico son las Operaciones urbanísticas Consorciadas propuestas por el PDE y con directrices integradas a los Planes Regionales Estratégicos mediante adecuación de los perímetros y las características locales.

4. LEYES DE ZONEAMIENTO

La legislación de uso y ocupación del suelo del municipio, más comúnmente llamada de “*zoneamento* [zonificación]”, hace muchos años que necesita ser revisada. Tiene origen en la Ley n.º 7.805, de 1 de noviembre de 1972 y se basó en presupuestos del *Plano Diretor* de 1971 (Ley n.º 7.688, de 30 de diciembre de 1971) ya revocado por el PDE. El gran problema del urbanismo de entonces era contener el crecimiento de las ciudades, problema que, a lo largo del tiempo se comprobó de imposible solución.

Hoy, el crecimiento demográfico del municipio es muy reducido y la preocupación mayor es mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos y los que allí trabajan o va en busca de servicios de salud, educación, comercio, cultura y ocio.

En las tres décadas pasadas se modificaron muchas cosas, y es preciso crear nuevas formas de control del uso del suelo.

Lo que puede parecer complejo en la nueva regulación del uso del suelo resulta de la investigación para reunir y refundir en una misma ley, disposiciones existentes dispersas en más de una centena de leyes sin contar decretos, disposiciones, etc.

Lo que realmente tiene de nuevo es la introducción de cinco nuevos parámetros urbanísticos, además de la separación de usos y coeficientes de aprovechamiento, ya implícita en el Estatuto de la ciudad y en el PDE:

- a) la introducción de restricciones ambientales, antes inexistentes;
- b) la función de la vía en el municipio como un todo;
- c) los parámetros de incomodidad de los diversos usos o actividades;
- d) el control de la altura de las edificaciones por razones paisajísticas;
- e) la aplicación de los muchos instrumentos de política urbanística, institucionalizados por el Estatuto de la Ciudad (Ley Federal n.º 10.257/01) para lo que fue creada la figura del Área de Intervención Urbana (AIU);
- f) la institución de las ZEIS, Zonas Especiales de Interés Social para ampliar la disponibilidad de viviendas populares.

Así, la Ley n.º 13.885 de 20 de agosto de 2004, entre otros *ítems*, instituyó en la PARTE III, la Disciplina y Ordenamiento del Uso y Ocupación del Suelo y las Disposiciones sobre la Parcelación del Suelo, incluyendo las siguientes realidades existentes en São Paulo : la ciudad informal con las disposiciones referentes a las viviendas de interés social y las zonas especiales para ese fin, las ZEIS; la ciudad formal con las disposiciones referentes al uso de los inmuebles; la ciudad en construcción con las disposiciones referentes a las nuevas edificaciones; la ciudad en reconstrucción con la regulación de los

instrumentos de política urbanística previstos en el Estatuto de la Ciudad, en particular las operaciones urbanísticas consorciadas y las áreas de intervención urbana.

Para esas cuatro ciudades el control del uso del suelo debe, en principio respetar y valorar la naturaleza, preservar los valores humanos del pasado, ordenar, disciplinar, enriquecer, estructurar e integrar el presente y preparar el futuro y, si es posible, ampliar sus opciones. La nueva Ley de Uso y Ocupación del suelo aprobada fue elaborada de forma articulada e integrada en la elaboración de los Planes Regionales Estratégicos de las *Subprefeituras*, especialmente en cuanto a la definición de las zonas de uso y respectivos coeficientes de aprovechamiento, actualiza un paquete de 116 leyes que componen el *zoneamento* de la ciudad. Conforme a sus características básicas, las zonas de uso creadas son clasificadas en tipologías, en función de los grados de *adensamento* determinan los tipos; las 53 tipologías del *zoneamento* anterior, subdivididas en 76 tipos de zonas de uso, pasaron a 15 tipologías subdivididas en 25 tipos de zonas de uso. Esas tipologías de zonas forman tres grandes grupos: macrozonas de protección ambiental, de estructuración y cualificación urbana y zonas especiales.

4. INTERVENCIONES URBANÍSTICAS

Hasta 2001, había tres Operaciones urbanísticas basadas en un modelo sin un proyecto urbanístico: Faria Lima, Água Branca y Centro. La Operación Água Espraiada, la primera en ser aprobada en esta gestión (2001), tiene proyecto urbanístico. En 2004 fue proyectada y aprobada la ley que establece la Operación Urbana Rio Verde-Jacu. El *Plano Diretor Estratégico*, aprobado en 2002, estableció nueve nuevas operaciones urbanísticas. Durante la elaboración de los planes regionales fue propuesta la creación de una décima operación. Los equipos de la Secretaría de Planeamiento además elaboraron otras cinco operaciones (Diagonal norte, Celso Garcia, Santo Amaro, Tiquatira y Capela del Socorro). En 2004, se presentaron los proyectos de cuatro nuevas

operaciones urbanísticas. Son: *Butantã-Vila Sonia*, a lo largo de la nueva línea 4 del metro; *Vila Leopoldina-Jaguapé*, en la región de la Ceagesp; de la *Vila Maria-Campo de Marte*; y la *Diagonal Sul* (los barrios de *Vila Prudente, Ipiranga, Mooca, Brás y Pari*). La Operación Urbanística *Vila Leopoldina/ Jaguaré* abarca una área de 1.028 ha en la *Subprefeitura* de la Lapa, en torno a Ceagesp. Los antiguos distritos industriales del Jaguaré y Vila Leopoldina han dado lugar a edificios de apartamentos, debido al desarrollo del vector Oeste de expansión de la ciudad, en especial en la Vila Leopoldina. Recientemente, la concentración de nuevos desarrollos residenciales y el vaciado de *galpões* [naves] industriales han mostrado la transformación de la región, con la construcción de torres aisladas en la parcela. Las Operaciones Urbanísticas Diagonal Norte y Diagonal Sur fue identificada por el PDE como un gran “vazio de oportunidades”, que corta la ciudad en diagonal, desde el borde de São Caetano do Sul hasta Pirituba y Perus. Esta región, tangencial al Centro, fue generada por la vía férrea que, en la segunda mitad del siglo XIX, transportaba café del Interior hacia Santos, sin poder alcanzar el núcleo urbano acomodado en la colina triangular entre los valles del Tamanduateí y del Anhangabaú. Posteriormente se localizaron grandes *galpões* industriales en la región, servidos o no por la vía férrea. Actualmente, el cambio global en la manera de producir, tercerizando y automatizando las operaciones fabriles, dio como resultado una gran desocupación del territorio, con *galpões* y *pátios* [conjunto de casas pobres] ferroviarios escasamente usados. La Operación Diagonal Sur mide cerca de 20 millones de m² (2.000 ha) con el objetivo de la revitalización del uso de ese territorio, beneficiando a los barrios del Ipiranga, Vila Prudente, Mooca, Brás y Pari. La Operación Urbana Butantã-Vila Sônia mide cerca de 633 ha y tiene como eje la nueva línea 4 (amarilla) del Metro, ocupando áreas de la *Subprefeitura* del Butantã. Se extiende a lo largo de las avenidas Francisco Morato y Eliseu de Almeida e incorpora la AIU prevista en torno a la avenida Corifeu de Azevedo Marques. Dos carreteras (Régis Bittencourt y Raposo Tavares) se originan en este territorio. La Operación Urbanística

Vila Maria-Campo de Marte con 1.834 ha se inserta en un trecho del valle del río Tietê ocupado de forma discontinua y diversificada. Hay, en la región, equipamientos con actividades de importancia metropolitana, que realizan eventos de gran afluencia de público, o comerciales, de elevada atracción para las personas, que no aportan beneficios para la localidad, a la altura de la dinámica que generan. La Operación Urbanística profundiza en las directrices de los Planes Regionales y de las áreas de intervención urbana (AIU) en lo previsto.

5. PROPUESTA DEL NUEVO BARRIO “BAIRRO NOVO”

La Secretaría Municipal de Planeamiento urbanístico (SEMPA) y la Empresa Municipal de Urbanización (EMURB), en sociedad con el Instituto de los Arquitectos del Brasil (IAB) promovieron el Concurso Nacional *Bairro Novo*, forma encontrada para estimular entre los arquitectos del País la presentación de ideas para el mejor aprovechamiento de una área de 100 ha, entre los barrios de la Barra Funda y Água Branca, en la Zona Oeste de São Paulo, y que además se encuentra subutilizada y carente de planeamiento urbanístico. El vencedor del concurso *Bairro Novo* es un proyecto del arquitecto Euclides Oliveira con una propuesta de transformar el área poco ocupada de Água Branca en un barrio planeado, creando espacios humanizados y de bienestar. La idea es la de hacer del *Bairro Novo* una referencia para otras áreas de la ciudad que podría tener el mismo tipo de tratamiento. El proyecto vencedor del concurso propone un barrio donde vivirán y trabajarán cerca de 70.000 personas, con 1.800.000 metros cuadrados de edificaciones comercializables, entre viviendas y locales de negocio. Al contrario de la tendencia de condominios residenciales y oficinas en edificios altos, la idea es crear edificios contiguos de ocho pisos residenciales, de oficinas y mixtos. El concepto predominante “enaltece la vida de barrio, controlando el tejido urbano a escala humana para las calles, las amplias calzadas parcialmente cubiertas que se alargan en las esquinas, y áreas ajardinadas para el acceso de

peatones”, conforme la evaluación de la comisión juzgadora. Es la primera vez que la *Prefeitura*, en toda su historia, toma la iniciativa de actuar directamente en el planeamiento de un barrio de la ciudad. En el área de 980.000 metros cuadrados hay, básicamente, parcelas de la propia *Prefeitura*, del Gobierno Federal, de la empresa Telefónica y de herederos de la familia Villares. Todo el espacio, que tiene el tamaño de los dos valles del Anhangabaú, está desocupado —son terrenos vacantes, galpões de depósito y un loteamiento irregular con edificios pequeños y prácticamente ningún habitante—. Con la previsión de una implantación gradual, que tendrá lugar por la acción del grupo de propietarios del suelo y de la *Prefeitura*, con la adecuación de la Operación Urbanística Água Branca, el proyecto irá a la Câmara Municipal además este año para su análisis y aprobación.

6. PLANTEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LA CANDIDATURA A LOS JUEGOS OLÍMPICOS DEL 2012

Para la elaboración del Dossier de la Candidatura de la ciudad de São Paulo a los Juegos Olímpicos de 2012, la *Prefeitura* Municipal optó por unificar en un gran proyecto las propuestas deportivas y urbanísticas, implicando principalmente la SEME, Secretaria Municipal de Deportes, Ocio y Recreo y la SEMPLA, Secretaria Municipal de Planeamiento urbanístico. En lo que respecta a las transformaciones urbanísticas necesarias para preparar la ciudad, se estableció como principal referencia el *Plano Diretor Estratégico* del municipio, identificando sus elementos físico-estructuradores principales: la red hídrica, la red viaria y la red ferroviaria. A partir de estos se definieron los locales para la implantación de los equipamientos solicitados para los Juegos, considerando que las principales concentraciones estarían dispuestas a lo largo de los ríos Pinheiros, Tietê y Tamanduateí. Fue entonces creado el proyecto “São Paulo ciudad Olímpica”, distribuyendo todos los espacios de competición, acomodación, medios de comunicación además de la infraestructura

de comunicación y transporte, en 5 principales núcleos: Guarapiranga, USP/Ceagesp, Água Branca, Anhembi y Ibirapuera.

Visiones estratégicas sobre São Paulo ante la situación de sede de los Juegos Olímpicos:

- Establecimiento del liderazgo político de la Ciudad.
- Proyección internacional.
- Articulación del *Plano Diretor* de los Juegos con el *Plano Diretor* de la Ciudad.
- Poder económico de la Ciudad.
- Capacidad hotelera moderna y grande.
- Alto nivel de desarrollo tecnológico.
- Ciudad como Polo en el sector de servicios.

Presupuestos indispensables para una candidatura olímpica:

- Existencia de una única Villa Olímpica.
- Construcción de un Parque Olímpico: por lo menos Estadio de Atletismo con 60.000 plazas, Gimnasio con 18.000 plazas y Complejo Acuático con 20.000 plazas.
- Consenso de los tres niveles de Gobierno.
- Apoyo del sector privado.
- Opinión pública favorable.
- Inversiones de los tres niveles de Gobierno y del sector privado en la Ciudad.

Con todo, el Comité Olímpico Brasileño, con sede en Rio de Janeiro, prefirió presentar la candidatura de esta ciudad al COI, no llegando a ser aceptada como ciudad candidata.

7. LOS INSTRUMENTOS ORGANIZATIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Con el fin de garantizar la continuidad y operatividad del sistema de planeamiento urbanístico, además de la estructura funcional de la SEMPLA, a la cual está vinculada la EMURB, se crearon la CTLU (*Câmara Técnica de Legislação Urbana*) y el CMPU, así como las coordinadoras de planeamiento de las *Sub-Prefeituras*.

7.1. CTLU (Câmara Técnica de Legislação Urbana)

La CTLU establecida por la Ley n.º 13.430 de 13/09/2002 (Ley del *Plano Diretor Estratégico*) y regulada por el Decreto n.º 43.230 de 22/05/2003, substituyó a la *Comissão Normativa de Legislação Urbanística* (CNLU), siendo responsable, entre otras competencias, de analizar casos no previstos y dirimir dudas en la aplicación de la legislación de parcelación, uso y ocupación del suelo; emitir informes técnicos sobre las propuestas de alteración de la legislación de parcelación, uso y ocupación del suelo, cuando es solicitado por el Presidente del *Conselho Municipal de Política urbanística*; emitir dictamen técnico sobre las propuestas de alteración del *Plano Diretor*; emitir informe técnico sobre el proyecto de ley de interés urbanístico y ambiental; aprobar las propuestas de participación de los interesados en las Operaciones Urbanísticas Consorciadas, cuando así lo dispusiera la ley específica; apoyar técnicamente el CMPU, en lo que se refiere a las cuestiones urbanísticas y ambientales. La CTLU está constituida por 20 miembros y sus respectivos suplentes, con 10 representantes del poder ejecutivo municipal y 10 representantes de la sociedad civil; la presidencia de la CTLU es ejercida por el titular de la Secretaría Municipal de Planeamiento urbanístico.

7.2. CMPU-Conselho Municipal de Política urbanística

El CMPU, establecido por la Ley n.º 13.430 de 13/09/2002 (Ley del *Plano Diretor Estratégico*) y regulado por el Decreto n.º 43.230 de 22/05/2003, es un órgano consultivo destinado a debatir los grandes temas de la política urbanística municipal, contribuyendo también al perfeccionamiento de la política urbanística nacional.

El CMPU tiene como competencias, entre otras: debatir la política urbanística del Municipio; valorar las memorias anuales de gestión de la política urbanística; analizar las cuestiones relativas al aplicación del *Plano Diretor Estratégico* y de los Planes Regionales; seguir la implementación de los objetivos y directrices del *Plano*

Diretor Estratégico y de los Planes Regionales, mediante la ejecución de planes, programas y proyectos de interés para el desarrollo urbanístico y ambiental del Municipio.

El CMPU está constituido por 48 miembros y sus respectivos suplentes, siendo 16 los representantes de las 8 macrorregiones del municipio (8 de ellos elegidos por la población local y 8 propuestos por el Ejecutivo de entre los integrantes del gobierno local), 16 representantes designados por entidades de base representativas de sectores económicos y profesionales, por movimientos sociales y por entidades de la sociedad civil y 16 representantes de órganos públicos municipales. También integran el CMPU, con derecho a voz, pero sin derecho a voto, 6 representantes de órganos estatales y intermunicipales. La Presidencia del CMPU es ejercida por el titular de la Secretaría Municipal de Planeamiento urbanístico, correspondiendo al Secretario Municipal de Vivienda la vice-presidencia del Consejo. El CMPU se reúne, con carácter ordinario, trimestralmente y, extraordinariamente, siempre que sea convocado, siendo las actas de sus reuniones y sus resoluciones publicadas en el *Diario Oficial del Municipio*.

7.3. Tareas futuras del proceso de planificación

Dentro de la política urbanística que orientó nuestros trabajos en la presente gestión, preparamos las bases para las tareas futuras, para ser descritas y propuestas:

Código de Actitudes Municipales y Planos de Bairro

Obedeciendo la indicación del PDE, la SEMPLA elaboró, con la participación de diversas Secretarías, el proyecto de ley que determina el comportamiento de los ciudadanos, agentes económicos e instituciones, en el espacio público. Tras recibir la aportación de los miembros del CMPU, se elaboró una versión capaz de conducir un amplio debate público, antes de su envío a la *Câmara Municipal*.

El texto del Código permanece en el CMPU a fin de que este le de continuidad en la siguiente gestión.

La estrategia de elaboración de todos los elementos de la legislación urbanística preveía que, tras la aprobación del *Plano*, de los Planes Regionales y del *Zoneamento*, la SEMPLA y las *Sub-Prefeituras* se dedicasen a la elaboración de los múltiples Planes de *Bairro*. Esta sería la tarea a ser desarrollada durante 2005, ensayando subsidios para la revisión de 2006 la cual, de acuerdo con la Ley aprobada, se limita a la reelaboración de las acciones estratégicas.

En el capítulo de *Plano de Bairros*, la SEMPLA, en la actual gestión, ya se

preocupó, de forma preliminar, en localizar algunos “*bairros* nuevos” induciendo, a través de concurso y negociación, con el ejemplo del realizado en Água Branca, nuevas formas de ocupación del suelo.

Los *Planos de Bairro* y el *Código de Posturas* proporcionarán subsidios valiosos para una revisión de formatos y estrategias que produzcan la necesaria mejora en el paisaje urbano de São Paulo. Esta es una tarea cuya estrategia está preparada para realizarse en los próximos años.

Traducción del portugués: PPG.

SIGLAS

AIU: Área de Intervención Urbana.
CMPU: Consejo Municipal de Política Urbana.
CTLU: Cámara Técnica de Legislación Urbanística.
EMURB: Empresa Municipal de Urbanización.

FUNDURB: Fondo de Urbanización.
SEMPLA: Secretaria Municipal de Planeamiento Urbano.
ZEIS: Zona especial de interés social.