

PIU

VILA LEOPOLDINA
VILLA-

LOBOS

DIALOGOS TEMÁTICOS

Estudos Jurídicos

PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA

Artigo 134 da Lei Municipal nº 16.050/14 – PDE

Promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação para maior aproveitamento da terra urbana e o consequente aumento nas densidades construtivas e demográficas, implantação de novas atividades econômicas e emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população

Decreto nº 56.901/16

Procedimento para elaboração dos PIU, entre os quais o Diagnostico Sócio-Territorial e o Programa de Interesse Público

Elaboração pelo Poder Público ou particulares, sob a orientação da SP-Urbanismo



Formas de implementação

Operações Urbanas Consorciadas,
Áreas de Intervenção Urbana, Áreas de
Estruturação Local, Concessão
Urbanística, etc.

- ✓ As características de cada PIU revelam o instrumento a ser adotado
- ✓ Modificação de Parâmetros Urbanísticos exige aprovação de Lei
- ✓ Processo participativo assegurado no Executivo e Legislativo
- ✓ Vinculação da Lei ao processo administrativo e discussões públicas

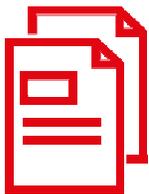
O PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS

- Macroárea de Estruturação Metropolitana como Subsetor do Arco Pinheiros → comunica-se com o **Arco Pinheiros**
- Objetivos e Diretrizes indicados conforme **programa de interesse público** aplicável ao diagnóstico sócio-territorial
- Produção de HIS no perímetro do PIU ou a uma distância compatível com a área de transformação, e outras melhorias urbanísticas

Perímetro de intervenção e perímetro expandido

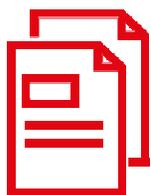
ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA

- ✓ **Perímetro de intervenção** delimita o território no qual incidirá o regramento específico da AIU
- ✓ **Perímetro expandido** delimita demais áreas de influência, dada a sua conexão com o território e com o Arco Pinheiros



Características

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA



- ✓ **Definição dos parâmetros** urbanísticos aplicáveis
- ✓ **Alienação em bloco** do potencial construtivo adicional do território do PIU (leilão)
- ✓ Pagamento da **contrapartida financeira em obras** – HIS, equipamentos públicos etc.
- ✓ Eventuais recursos em espécie vinculados em **conta segregada** do FUNDURB

Termo de cooperação

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

- ✓ Celebrado entre os adquirentes do potencial construtivo adicional e a COHAB/SEHAB
- ✓ Obrigação de entrega *in natura* de unidades habitacionais
- ✓ Detalhamento executivo do projeto da HIS, com a indicação dos prazos para cumprimentos das etapas assumidas por cada parte e previsão de penalidades aplicáveis em caso de descumprimento



PARCELAMENTO DO SOLO



- ✓ Hipótese: **Urbanístico Integrado** **Reordenamento** para unificação de matrículas e posterior reparcelamento para otimização do desenho urbano.
- ✓ Processo de parcelamento de rito ordinário, com participação dos órgãos e secretarias que necessariamente participam na aprovação, inclusive órgãos do Estado de São Paulo (i.e. CETESB e Grapohab).

O PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS

PARCELAMENTO DO SOLO

- ✓ Estudos adicionais para avaliação de **impacto de vizinhança** e **polo gerador de tráfego**.
- ✓ **Participação da SP-Urbanismo** na emissão de certidão de diretrizes e aprovação final do parcelamento do solo.
- ✓ Futuras edificações também estarão sujeitas ao rito ordinário de aprovação pelos órgãos competentes.



Compromissos

HIS E GESTÃO



- ✓ Cenários distintos considerados, sendo **parte sobre a área institucional** a ser criada na área dos proponentes, e **parte sobre a ZEIS** indicada para tanto.
- ✓ HIS poderão contar com **equipamentos públicos nas áreas térreas** - possibilidade de edificação utilizando direito de laje ou outros instrumentos.
- ✓ Definição do **Conselho Gestor da AIU** e suas atribuições legais – integrantes do **Conselho de ZEIS** participando do Conselho da AIU

O PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS

Localização



OBRIGADO!