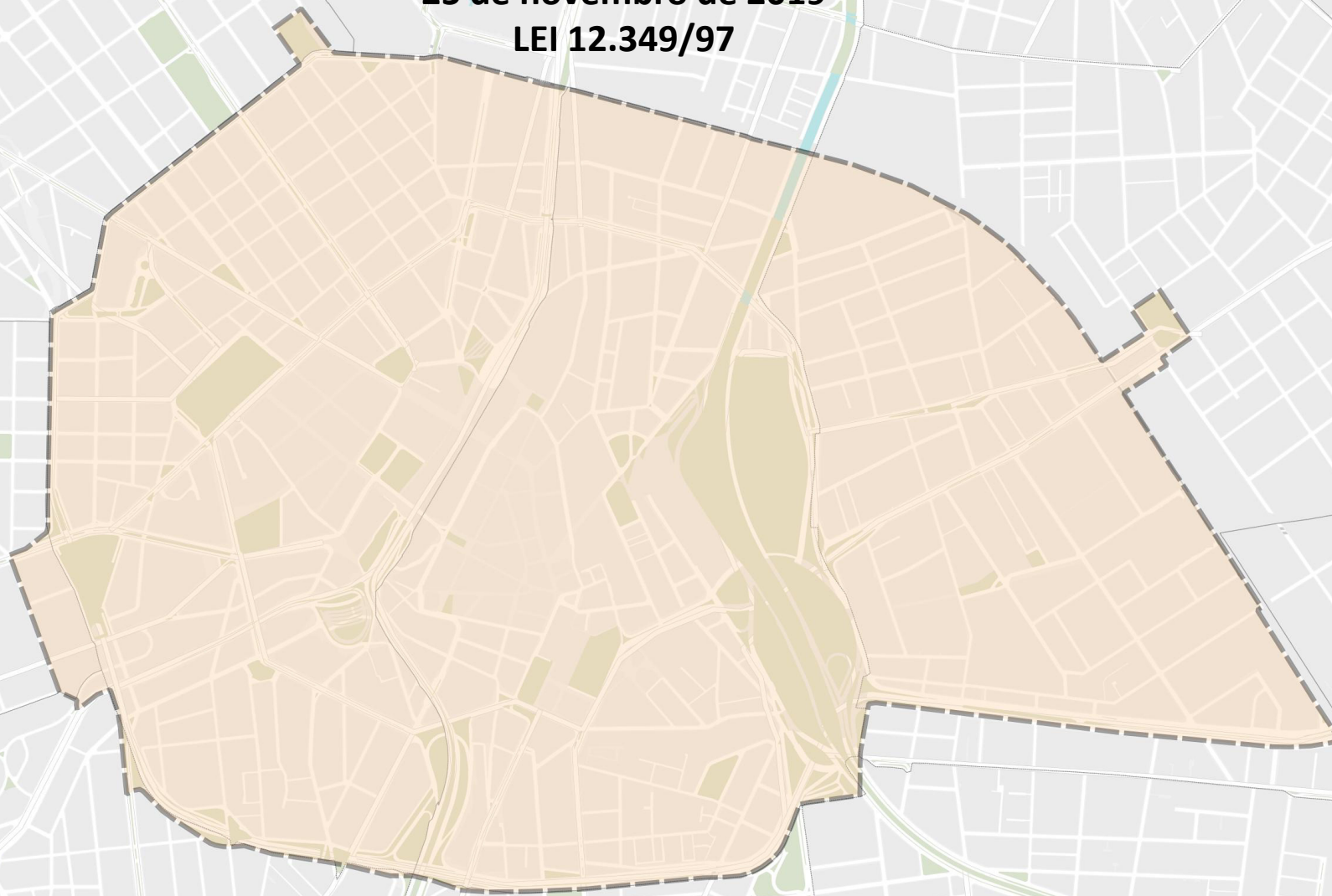


OU CENTRO

167ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA
25 de novembro de 2019
LEI 12.349/97



Expediente

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Leitura e aprovação da ata da 166ª Reunião Ordinária (21/10/2019) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.**

Ordem do Dia

- I. **Aspectos Financeiros (Quadro Financeiro Trimestral)**
- II. **Andamento das intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro;**
 - a) **Quadro Físico-Financeiro Trimestral Geral;**
 - b) **Detalhamento das ações: HIS da Rua Sete de Abril; Contratação do Censo de Cortiços;**
- III. **Agendamento prévio das Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro a serem realizadas no ano de 2020;**
- IV. **Apresentação do Projeto de Lei do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central.**

Ordem do Dia

- I. Aspectos Financeiros (Quadro Financeiro Trimestral)**
- II. Andamento das intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro;**
 - a) Quadro Físico-Financeiro Trimestral Geral;**
 - b) Detalhamento das ações: HIS da Rua Sete de Abril; Contratação do Censo de Cortiços;**
- III. Agendamento prévio das Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro a serem realizadas no ano de 2020;**
- IV. Apresentação do Projeto de Lei do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central.**

I. Aspectos Financeiros (Quadro Financeiro Trimestral);

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	até Ago/19	até Set/19	até Out/19	Evolução
RECEITAS				
Outorga Onerosa	33.436.947	33.436.947	33.436.947	0
Receita Financeira Líquida	36.523.175	36.673.369	36.825.313	302.138
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-3.621.485	-3.621.485	-3.621.485	0
TOTAL RECEITAS	66.338.638	66.488.831	66.640.775	302.138

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS	Resolução	Valor aprovado	Executado até Ago/19	Executado até Set/19	Executado até Out/19	Evolução
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico	001/2001, 40ª, 41ª e 42ª R.O.		1.816.391	1.816.391	1.816.391	0
Corredor Cultural Xavier de Toledo - Pça Dom José Gaspar	003/2003	710.000	601.840	601.840	601.840	0
Termo de Referência Censo de Cortiços	002/2003		17.736	17.736	17.736	0
Desapropriações Nova Luz	001/2006	3.619.822	3.431.521	3.431.521	3.431.521	0
Desapropriações Praça das Artes	002/2006	585.672	585.672	585.672	585.672	0
Projeto Reurbanização Pq Dom Pedro	001/2009 e 002/2011	624.776	624.399	624.399	624.399	0
Projeto Vale do Anhangabaú	003/2013	2.890.000	2.225.442	2.225.442	2.225.442	0
Praça Roosevelt	005/2014	1.486.585	1.473.668	1.473.668	1.473.668	0
Outros Serviços (cartilhas, impressões)			4.425	4.425	4.425	0
Outras despesas,tributos (CPMF,IOF,etc)			141.946	141.946	141.946	0
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.617.663	1.617.663	1.617.663	0
SUBTOTAL DESPESAS			12.540.702	12.540.702	12.540.702	0

I. Aspectos Financeiros (Quadro Financeiro Trimestral);

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	Resolução	Valor aprovado	Executado até Ago/19	Executado até Set/19	Executado até Out/19	Evolução	% Executado	Saldo a ser executado
* Obras Rua do Gasômetro	004/2014	2.400.000	1.691.979	1.691.979	1.691.979	0	70%	708.021
Obras Praça das Artes	003/2014	18.392.181	17.726.521	17.726.521	17.726.521	0	96%	665.660
HIS Rua Sete de Abril	003/2016	8.154.622	607.690	607.690	917.189	309.500	11%	7.237.433
Execução Censo de Cortiços	004/2016	1.019.333	0	0	0	0	0%	1.019.333
** Requalificação dos calçadões	003/2018	** 6.120.000	0	0	0	0	0%	6.120.000
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			2.822.601	2.868.178	2.876.490	53.888		2.362.567
SUBTOTAL DESPESAS			22.848.791	22.894.368	23.212.179	363.388		18.113.013
TOTAL DEPESAS			35.389.494	35.435.070	35.752.881	363.388		18.113.013

*
Considera-se em andamento pois falta enterramento de rede elétrica que alimenta catenárias do trólebus

Saldo 30.949.144 31.053.761 30.887.894

** O valor indicado está apenas contingenciado. A aprovação final ainda será feita após análise da Comissão Executiva e órgãos de patrimônio

Saldo disponível para decisão: 12.774.880

II.a) Quadro Físico-Financeiro Trimestral Geral

**Em fase de reformulação de sua apresentação.
Será disponibilizado para as próximas reuniões.**

Agendamento prévio das Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro a serem realizadas no ano de 2020.

janeiro

D	S	T	Q	Q	S	S
			1 Confraternização Universal	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25 Aniversário de São Paulo
26	27	28	29	30	31	

fevereiro

D	S	T	Q	Q	S	S
						1
2	3	4	5 24ºRO GGOUCAB	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17 168ºRO OUCENTRO	18	19	20	21	22
23	24	25 Carnaval	26	27	28	29

março

D	S	T	Q	Q	S	S
1	2	3	4 55ºRO OUCAE	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24 44ºRO GGOUCFL	25	26	27	28
29	30 169ºRO OUCENTRO	31				

abril

D	S	T	Q	Q	S	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10 Sexta-feira Santa	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21 Tiradentes	22	23	24	25
26	27 170ºRO OUCENTRO	28	29	30		

maio

D	S	T	Q	Q	S	S
					1 Dia do Trabalhador	2
3	4	5	6 25ºRO GGOUCAB	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25 171ºRO OUCENTRO	26	27	28	29	30
31						

junho

D	S	T	Q	Q	S	S
	1	2	3 56ºRO OUCAE	4	5	6
7	8	9	10	11 Corpus Christi	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23 45ºRO GGOUCFL	24	25	26	27
28	29 172ºRO OUCENTRO	30				

julho

D	S	T	Q	Q	S	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9 Revolução Constitucionalista	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27 173ºRO OUCENTRO	28	29	30	31	

agosto

D	S	T	Q	Q	S	S
						1
2	3	4	5 26ºRO GGOUCAB	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31 174ºRO OUCENTRO					

setembro

D	S	T	Q	Q	S	S
		1	2 57ºRO OUCAE	3	4	5
6	7 Independência do Brasil	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22 46ºRO GGOUCFL	23	24	25	26
27	28 175ºRO OUCENTRO	29	30			

outubro

D	S	T	Q	Q	S	S
			1	2	3	
4	5	6	7	8	9	10
11	12 Nossa Senhora Aparecida	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26 176ºRO OUCENTRO	27	28 Servidor Público	29	30	31

novembro

D	S	T	Q	Q	S	S
1	2 Finados	3	4 27ºRO GGOUCAB	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16 Proclamação da República	17	18	19	20 Consciência Negra	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30 177ºRO OUCENTRO					

dezembro

D	S	T	Q	Q	S	S
		1	2 58ºRO OUCAE	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15 47ºRO GGOUCFL	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25 Natal	26
27	28	29	30	31		

PROJETO DE
INTERVENÇÃO URBANA

Setor Central

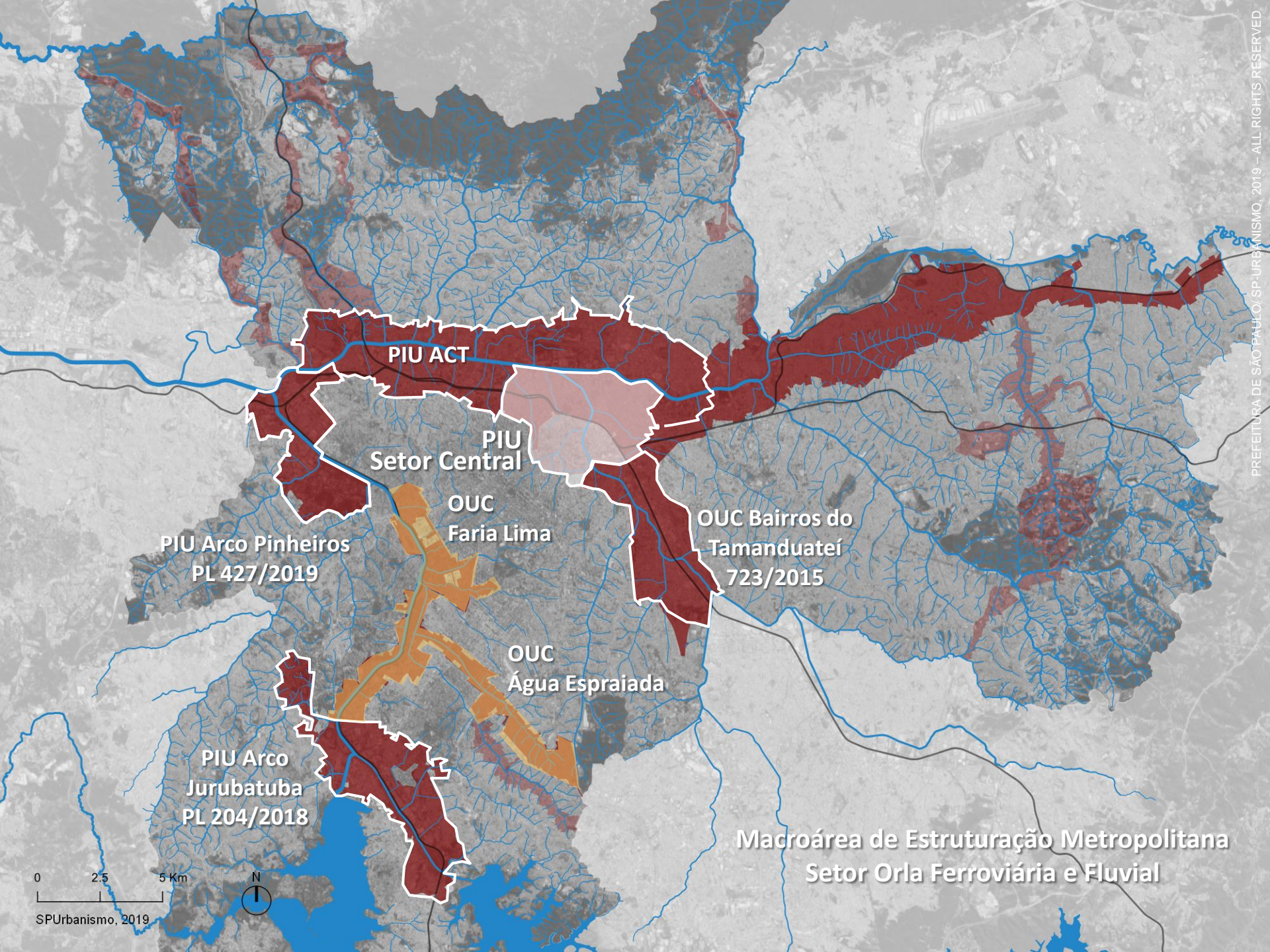


CIDADE DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO



SPUrbanismo





PIU ACT

PIU Setor Central

OUC Faria Lima

OUC Bairros do Tamanduateí 723/2015

OUC Água Espraiada

PIU Arco Pinheiros PL 427/2019

PIU Arco Jurubatuba PL 204/2018

Macroárea de Estruturação Metropolitana Setor Orla Ferroviária e Fluvial



SPUrbanismo, 2019

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

- I. Conceito
 - II. Objetivos
 - III. Definições
 - IV. Abrangência Territorial
-

CAPÍTULO II – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- I. Regras gerais
 - II. Eixos de Transformação e Eixos Estratégicos
 - III. Projetos Estratégicos
 - IV. Projetos Especiais
 - V. Zonas de Ocupação Especial – ZOE
-

CAPÍTULO III – PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

- I. Instrumentos de incentivos urbanísticos e edifícios
 - Reconstrução
 - Requalificação de edificações
 - Regularização onerosa de construções
 - II. Instrumentos indutores da função social da propriedade
 - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios
 - Desapropriação por hasta pública
 - Consórcio Imobiliário
 - Arrecadação de bens abandonados
 - III. Instrumentos de Regularização Fundiária
 - IV. Instrumentos referentes à utilização do potencial construtivo adicional
 - Transferência do Direito de Construir
 - Bônus Equivalente
-

CAPÍTULO V – DAS ESTRATÉGIAS SETORIAIS PARA A IMPLANTAÇÃO DO PIU-SCE

- I. Estratégias para Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural
 - II. Estratégias de Atendimento Habitacional
 - Disposições Gerais
 - Regramento para os deslocamentos involuntários no PIU-SCE
 - Estratégias de ação para as ZEIS do PIU-SCE
 - III. Estratégias de desenvolvimento econômico
-

CAPÍTULO VII – OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, CONTA SEGRAGADA DO FUNDURB E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS

CAPÍTULO VIII - DA GESTÃO E PLANEJAMENTO DA IMPLANTAÇÃO DO PIU-SCE

- I. Conselho Gestor da AIU-SCE
 - II. Conselhos Gestores de ZEIS
 - III. A atuação da SP-Urbanismo
 - Editais de chamamento
 - Atuação Concertada dos Órgãos e Entidades Públicas e Privadas
-

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Mapas e Quadros Minuta de Projeto de Lei

MAPAS

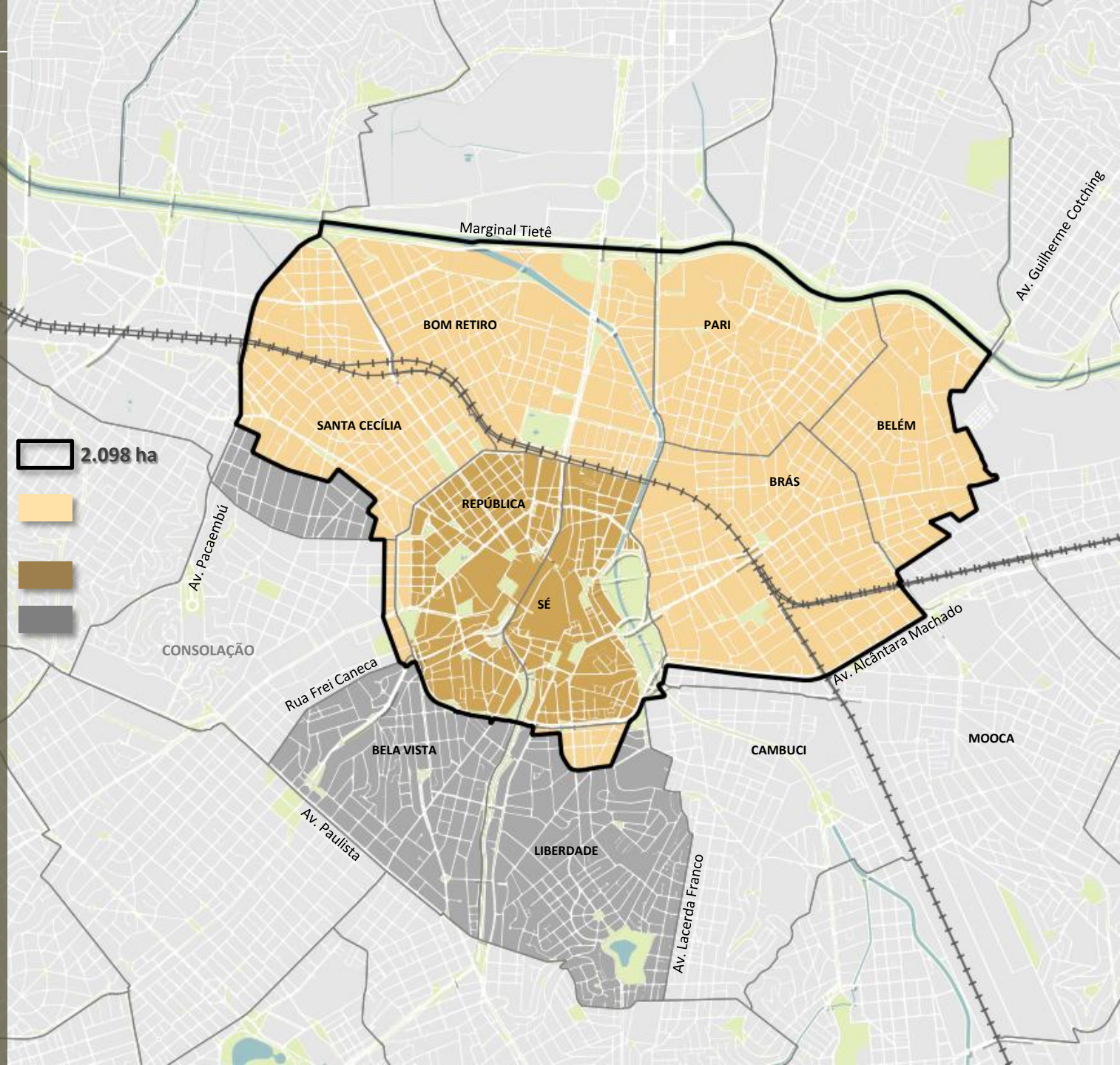
Mapa 1	Plano Urbanístico
Mapa 2	Perímetro de Adesão e Perímetros Expandidos
Mapa 3	Parâmetros Urbanísticos
Mapa 4	Compartimentos Ambientais e Áreas Verdes
Mapa 5	Assentamentos Precários e ZEIS
Mapa 6	Plano de Melhoramentos Viários
Mapa 7	Programa de Intervenções
Mapa 8	Perímetros Especiais

QUADROS

Quadro 1A	Eixos Estratégicos
Quadro 1B	Programa de Intervenções
Quadro 1C	Áreas Verdes
Quadro 1D	Melhoramentos Viários
Quadro 2	Fatores de Planejamento, Parâmetros de Ocupação
Quadro 3	Quota Ambiental – pontuação mínima, taxa de permeabilidade mínima e fatores de ponderação segundo compartimento ambiental
Plantas	Melhoramentos Viários – arquivo PROJ 3/SIURB

Abrangência Territorial

- AIU – Setor Central
- Setor Centro Metropolitano
- Setor Centro Histórico
- Perímetros Expandidos



Objetivos
específicos



Objetivos gerais
PDE
Artigo 12
Parágrafos 1º e 3º



**ARTICULAÇÃO
ENTRE
AÇÃO PÚBLICA E
INICIATIVA PRIVADA**

Atuação concertada de agentes públicos e privados na transformação qualificada do território.



**AMPLIAÇÃO DA
OFERTA
HABITACIONAL**

Incremento da produção imobiliária para atendimento à demanda habitacional local e para incremento populacional da região



**TRANSFORMAÇÃO
URBANA
CONTROLADA**

Transformação territorial compatível com a manutenção da população residente e a preservação do patrimônio histórico



**INCENTIVO AO
RETROFIT**

Aproveitamento do estoque edificado subutilizado



**REDUÇÃO DA
PRECARIEDADE
URBANA**

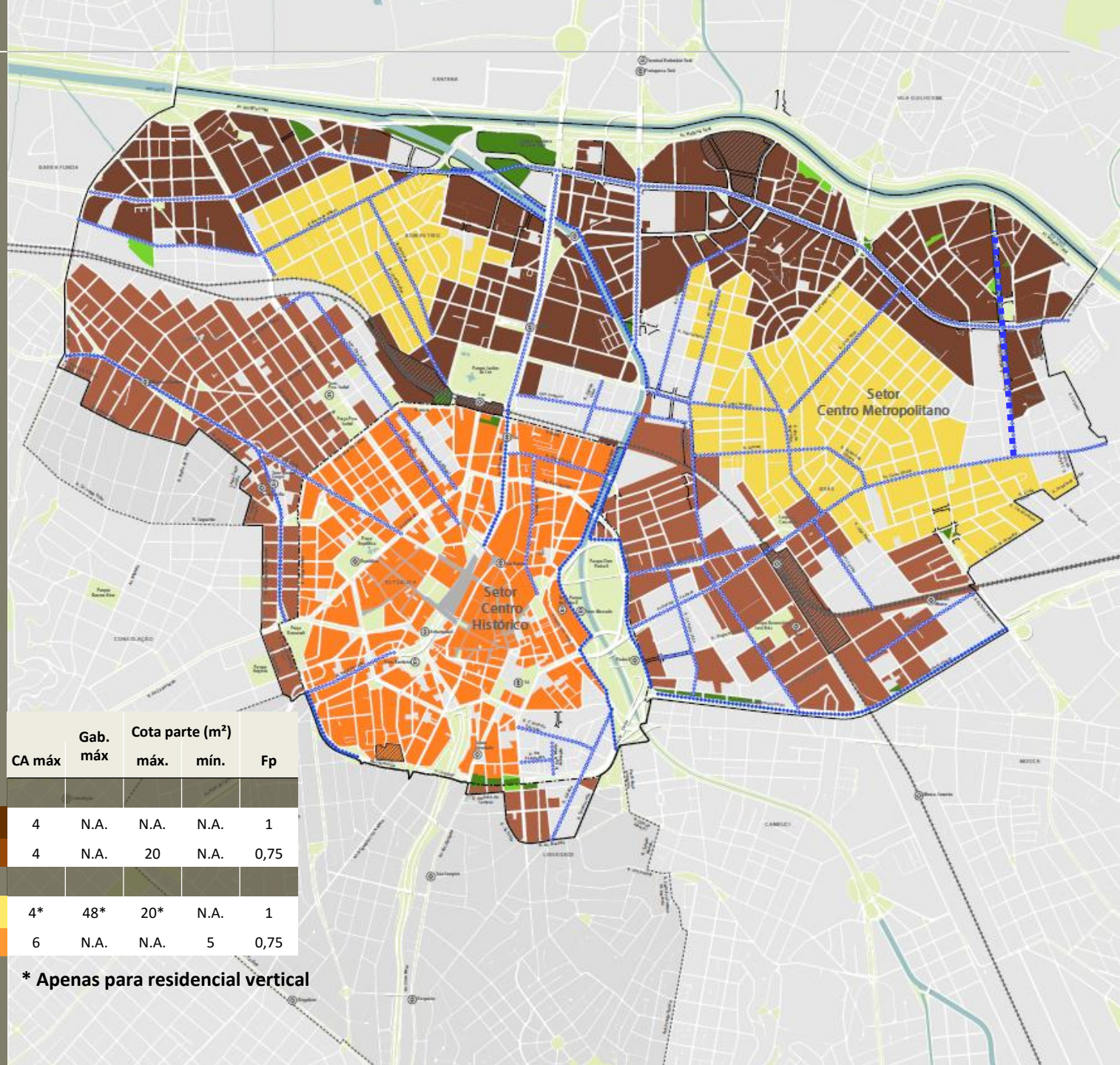
Melhoria do ambiente urbano, por meio da recuperação de orlas fluviais e da qualificação urbanística de vizinhanças habitacionais e de polos comerciais.



**FOMENTO À
TRANSFORMAÇÃO**

Utilização de terras públicas como ativo da transformação pretendida.

Regramento Urbanístico



Áreas de Transformação

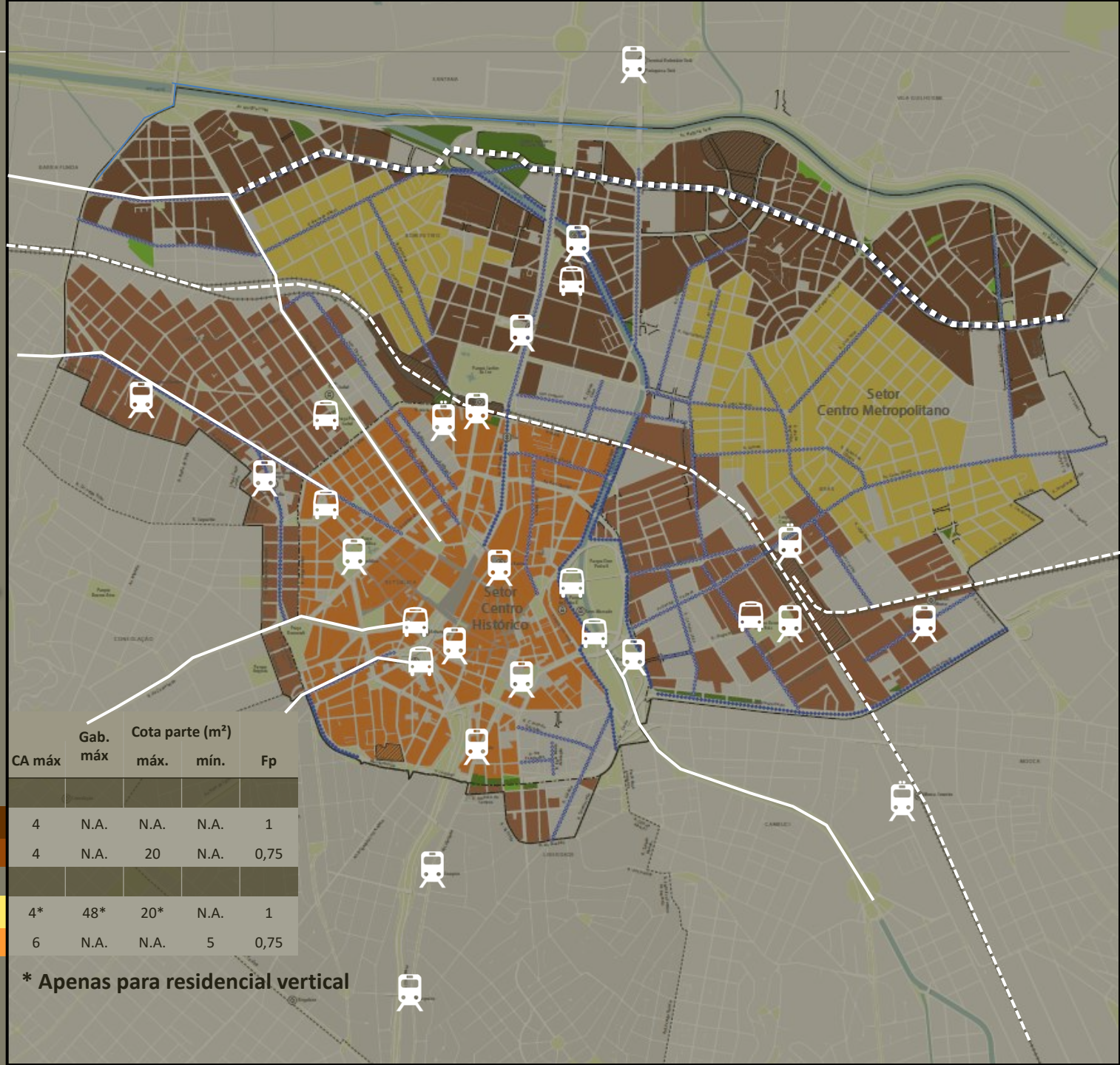
	CA máx	Gab. máx	Cota parte (m ²)		Fp
			máx.	mín.	
T2	4	N.A.	N.A.	N.A.	1
T2c	4	N.A.	20	N.A.	0,75

Áreas de Qualificação

Q2	4*	48*	20*	N.A.	1
Q8	6	N.A.	N.A.	5	0,75

* Apenas para residencial vertical

Regramento Urbanístico



Corredores de ônibus
 Existente
 Previsto
 Apoio Urbano Sul

Áreas de Transformação

	CA máx	Gab. máx	Cota parte (m ²)		Fp
			máx.	mín.	
T2	4	N.A.	N.A.	N.A.	1
T2c	4	N.A.	20	N.A.	0,75

Áreas de Qualificação

Q2	4*	48*	20*	N.A.	1
Q8	6	N.A.	N.A.	5	0,75

* Apenas para residencial vertical

Principais eixos do projeto

Ampliação da oferta habitacional



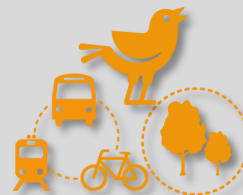
Qualificação de Polos Comerciais



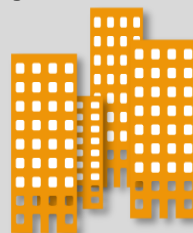
Proteção do Patrimônio Histórico



Sustentabilidade Ambiental



Ativação da Produção Imobiliária



Gestão Participativa



Redução da Vulnerabilidade Social



Projetos Estratégicos

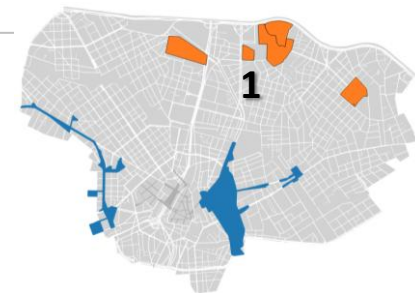
PRODUÇÃO EM TERRAS PÚBLICAS:

- HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL
- HABITAÇÕES PARA MERCADO
- USOS NÃO RESIDENCIAIS
- ÁREAS VERDES
- EQUIPAMENTOS SOCIAIS
- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Gestão participativa



Ampliação da oferta habitacional



1. Canindé CMTC



Projetos Estratégicos

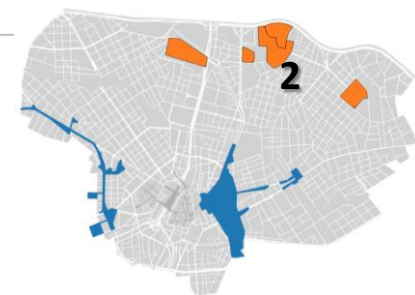
PRODUÇÃO EM TERRAS PÚBLICAS:

- HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL
- HABITAÇÕES PARA MERCADO
- USOS NÃO RESIDENCIAIS
- ÁREAS VERDES
- EQUIPAMENTOS SOCIAIS
- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Gestão participativa



Ampliação da oferta habitacional



2. Canindé Santo Antônio



Projetos Estratégicos

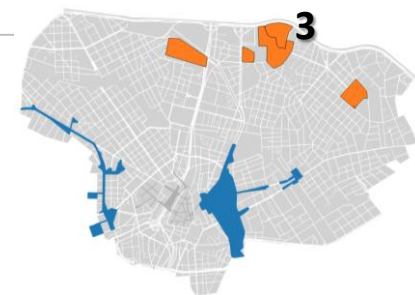
PRODUÇÃO EM TERRAS PÚBLICAS:

- HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL
- HABITAÇÕES PARA MERCADO
- USOS NÃO RESIDENCIAIS
- ÁREAS VERDES
- EQUIPAMENTOS SOCIAIS
- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Gestão participativa



Ampliação da oferta habitacional



3. Canindé Portuguesa



Projetos Estratégicos

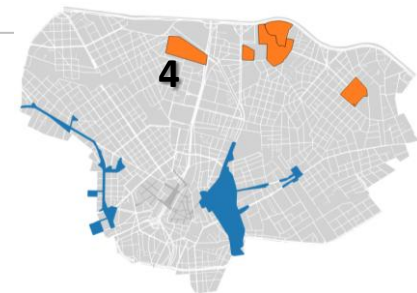
PRODUÇÃO EM TERRAS PÚBLICAS:

- HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL
- HABITAÇÕES PARA MERCADO
- USOS NÃO RESIDENCIAIS
- ÁREAS VERDES
- EQUIPAMENTOS SOCIAIS
- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Gestão participativa



Ampliação da oferta habitacional



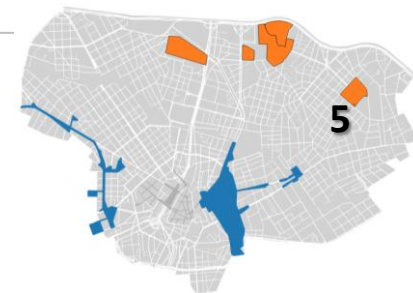
Projetos Estratégicos

- Implantação dos PE por meio de Parcerias público-privadas
- Programa de Interesse Público com prioridade para a produção de Habitações de Interesse Social
- Chamamento público de interessados
- Edital de Chamamento: SEHAB define aspectos da provisão HIS e avalia as propostas correspondentes

Gestão participativa



Ampliação da oferta habitacional



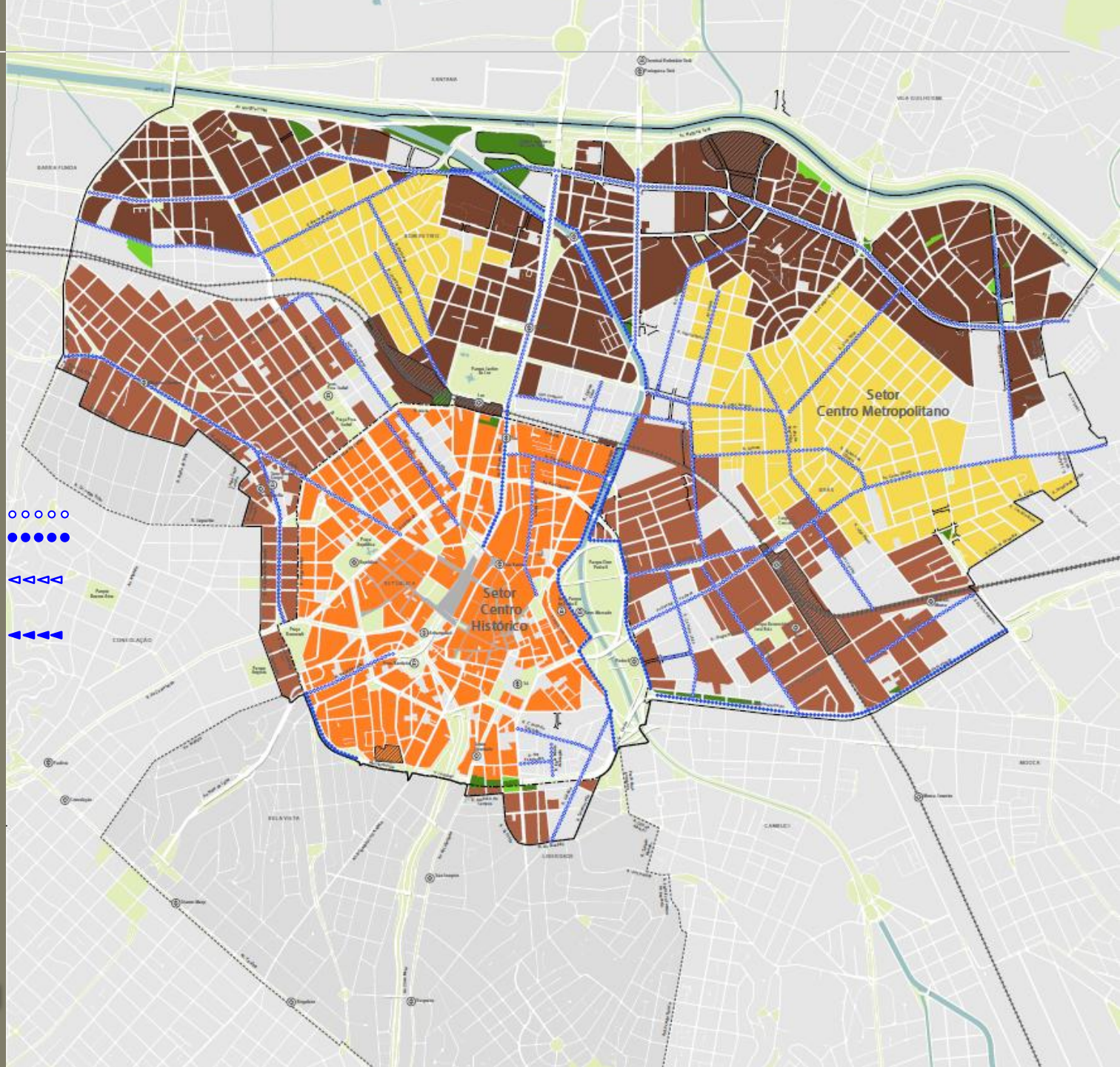
5. Santa Rita



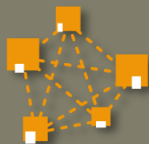
Eixos Estratégicos

Eixos de Transformação

- Eixos Estratégicos ○○○○○
- Eixos de Transformação ●●●●●
- Eixos de Transformação da Orla Fluvial ▲▲▲▲▲
- Eixos de Transformação Elevado Pres. João Goulart ▼▼▼▼▼



Qualificação de
Polos
Comerciais



Eixos Estratégicos & Eixos de Transformação

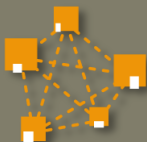
- estruturação dos espaços públicos
- articulação de locais de interesse e de atração de pessoas
- incentivos ao adensamento populacional e construtivo para lotes confrontantes
- áreas não computáveis: incentivo à promoção de uso misto, usos não residenciais no térreo e fachada ativa
- parâmetros qualificadores nos lotes lindeiros aos Eixos de Transformação
- conformação de faixas vegetadas integradas às calçadas na Orla Fluvial



Ampliação da oferta habitacional



Qualificação de Polos Comerciais



Eixo de Transformação da Orla Fluvial

- passeio público lindeiro com largura mínima de 8 m
- fachada ativa em 25% da testada
- fruição pública para lotes com frente para mais de um logradouro.
- faixa permeável ajardinada e arborizada com largura mínima de 3 m junto ao alinhamento
- incentivo de remembramento para terrenos com área partir de 1000 m² formados a partir de 3 lotes com área inferior a 500 m²



Sustentabilidade
Ambiental



Qualificação de
Polos
Comerciais



Eixo de Transformação Elevado Presidente João Goulart

Hipótese Parque Minhocão:

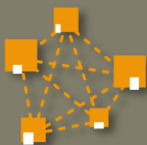
- cessão de espaço aéreo para conexão com o elevado
- fruição pública para integrar o térreo ao pavimento do parque



Ampliação da
oferta
habitacional



Qualificação de
Polos
Comerciais



Eixo Estratégico Apoio Urbano Sul

- estruturação da frente urbana do Apoio Urbano Sul
- desconto de 50% no valor da contrapartida correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional

Ativação da
Produção
Imobiliária

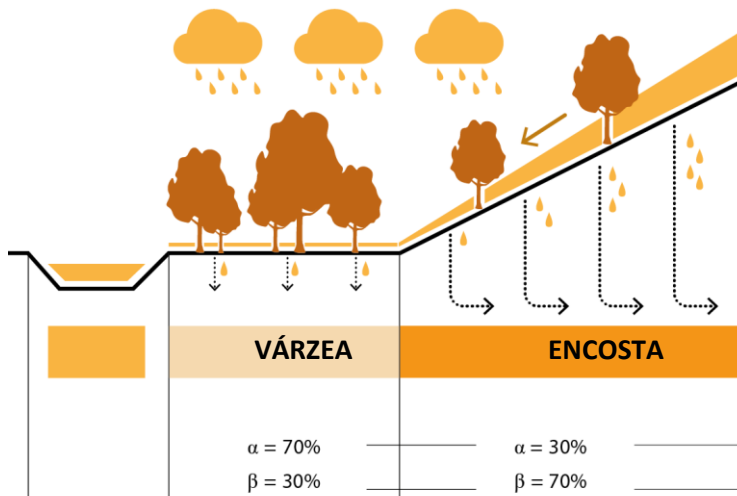


Qualificação de
Polos
Comerciais



Regras & Incentivos Urbanísticos e Edifícios

CONTENÇÃO DE ALAGAMENTOS E MITIGAÇÃO DA ILHA DE CALOR



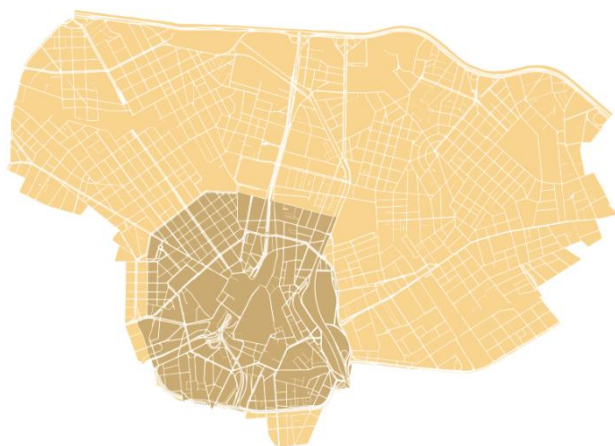
Compartimento Ambiental de Encosta

- Exigência de maior permeabilidade

Compartimento Ambiental de Várzea

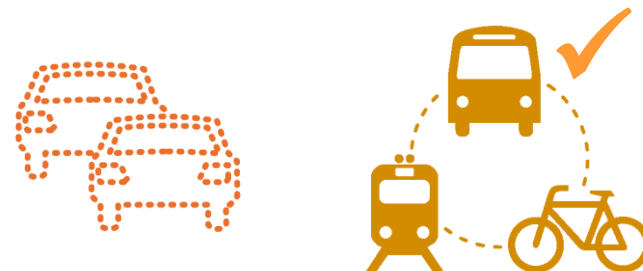
- Subsolo 1 m acima do nível do lençol freático
- Exigência de maior cobertura vegetal

DESESTÍMULO AO TRANSPORTE INDIVIDUAL



Setor Centro Histórico

Dispensa da oferta de vagas em empreendimentos



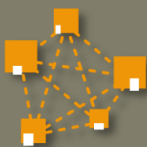
Regras & Incentivos Urbanísticos e Edifícios

Quota Ambiental:

- 50% da área permeável do lote destinada ao plantio de árvores
- um espécime arbóreo para cada 25m² de área permeável
- arborização no recuo frontal se este for exigido
- arborização visível do logradouro público

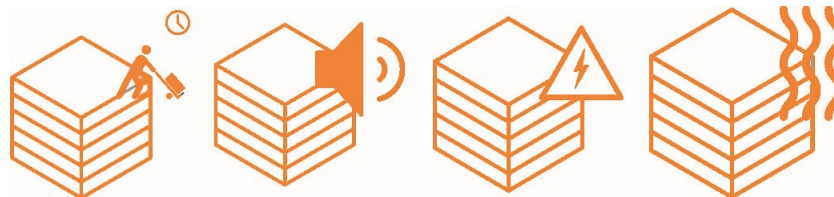
INCREMENTO DA
ARBORIZAÇÃO





Regularização de construções

- SEL analisa desconformidades e indica medidas mitigadoras



- Outorga onerosa corrigida por Fator de Regularização

$$F_R = (CA_{ef} / CA_{max}) + 0,2$$

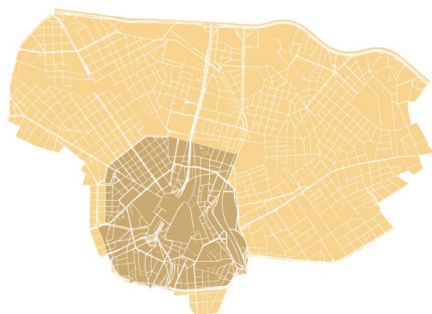
CA_{ef} = Coeficiente de Aproveitamento Efetivo do Lote

CA_{max} = Coeficiente de Aproveitamento máximo do lote

Reconstrução de edificação regular localizada no Setor Centro Histórico

Benefícios

- Utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo do edifício demolido, inclusive recuos
- Dispensa do pagamento de outorga onerosa de potencial construtivo adicional até os limites anteriormente edificados



Exigências:

- uso misto com predominância residencial
- fachada ativa e áreas de fruição pública e a atividades não residenciais de âmbito local com acesso para a via pública
- número de vagas de garagem restrito àquelas ofertadas no edifício demolido

Instrumentos indutores da função social da propriedade

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

PROPRIEDADE PRIVADA

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE



Interesse individual

Interesse coletivo

Para garantir que toda propriedade cumpra sua **função social**, o Plano Diretor define a aplicação de **três instrumentos urbanísticos sucessivos**:



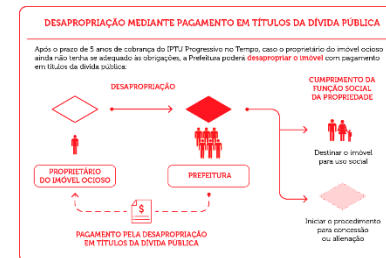
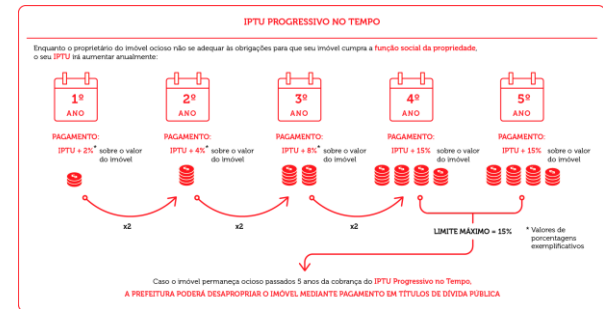
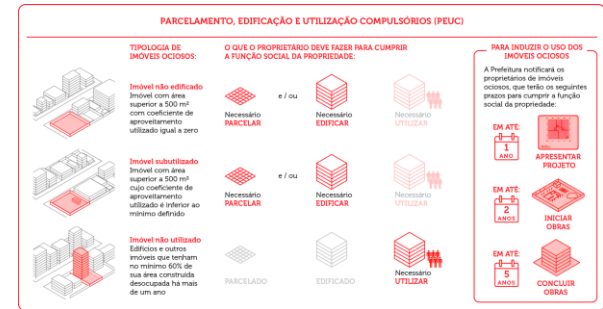
Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (**PEUC**)



Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (**IPTU Progressivo no Tempo**)



Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública



Gestão participativa



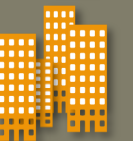
Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária



Instrumentos indutores da função social da propriedade

REGRAS ESPECÍFICAS PARA A AIU-SCE

Gestão participativa



Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional

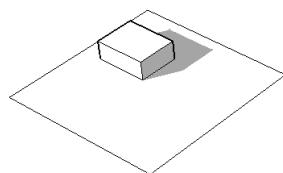


Ativação da Produção Imobiliária

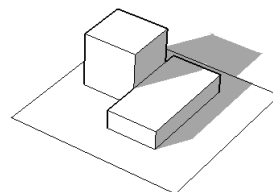


Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Imóveis com área edificada inferior a 1 vez a área do terreno considerados subutilizados e sujeitos a PEUC



PDE
 $CA_{MIN} = 0,3$



AIU-SCE
 $CA_{MIN} = 1,0$

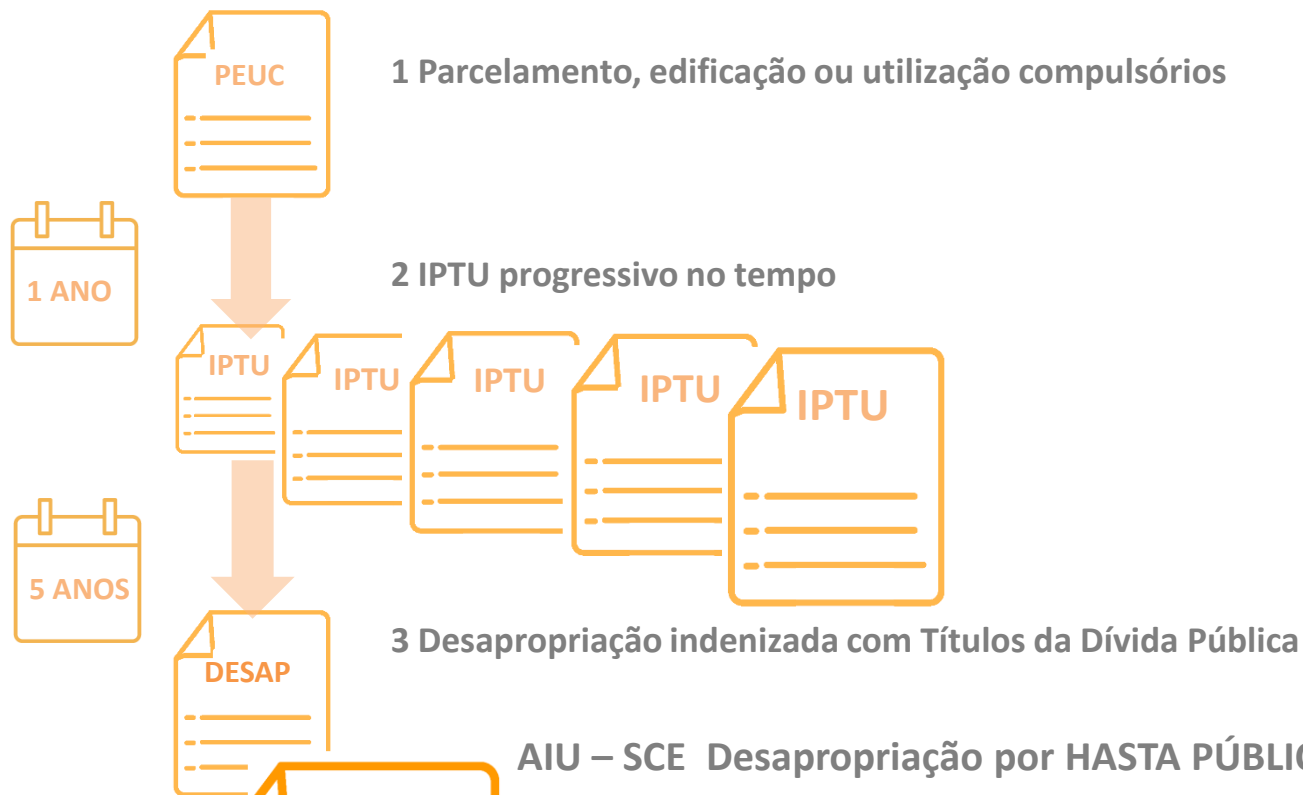


Estratégias para aproveitamento dos imóveis notificados para PEUC:

- promoção de **CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** com a finalidade de implantação de unidades de habitação de interesse social
- **DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL** em caso de imóveis inscritos no cadastro da Dívida Ativa do Município de São Paulo para tributos imobiliários
- utilização do procedimento de **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA** previsto na Lei Federal n. 13.465 de 2017
- **DESAPROPRIAÇÃO POR HASTA PÚBLICA** de imóveis elegíveis ao procedimento nos termos previstos nesta Lei

Instrumentos indutores da função social da propriedade

Função Social da Propriedade : 3 instrumentos sucessivos



AIU – SCE Desapropriação por HASTA PÚBLICA

- Esgotados os prazos previstos no PDE para aproveitamento do imóvel notificado
- DUP fixa as razões da desapropriação e a destinação urbanística do imóvel vinculada aos objetivos do PIU-SCE
- Avaliação do bem, prazo para aproveitamento do imóvel, condições de liquidação e sanções pelo descumprimento das obrigações indicadas no DUP do imóvel

Gestão participativa



Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária



Bônus Equivalentes

Proteção do Patrimônio Histórico



Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária



Sustentabilidade Ambiental



- Bônus Equivalentes proporcionais à área construída destinada ao uso ou aos empreendimentos incentivados
- Concedidos na forma de Declaração de Potencial Construtivo Adicional
- Declaração convertida em Certidão de Potencial construtivo para utilização na AIU- Setor Central
- Incentivo para os anos iniciais: concessão limitada ao montante de 270.000m² mediante Chamamento Público
- Edital indica empreendimentos passíveis da recepção do instrumento
- Modalidades de incentivo: áreas construídas destinadas a HIS 1
restauro de edificações tombadas
retrofit de edificações
- Possibilidade de uso combinado de modalidades



Bônus Equivalentes

Proteção do Patrimônio Histórico



Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária



Sustentabilidade Ambiental



Bônus de HIS

- Área computável destinada à HIS 1 multiplicada pelo fator de bonificação 2
- Edital indica empreendimentos passíveis da recepção do instrumento: características tipológicas e o valor máximo de comercialização das unidades.
- SEHAB indica a demanda a ser atendida nas unidades de HIS-1 viabilizadas

Bônus de Preservação

- Pode ser combinado à Transferência do Direito de Construir – TDC (PDE)
- Corresponde a 60% da área construída deduzida do Potencial Construtivo passível de transferência pela TDC

Bônus Retrofit 80

- Concedido para requalificação de edificações construídas até 1980
- Corresponde à totalidade da área objeto de retrofit
- Análise do projeto de requalificação por Grupo Específico



Estratégias setoriais para a implantação do PIU-SCE

Proteção do
Patrimônio
Histórico



Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural

- Instituir Áreas de Interesse de Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural (AIPC):
 - I. territórios protegidos pelas Resoluções de Tombamento em vigor com suas respectivas Áreas Envoltórias
 - II. territórios protegidos pelas Resoluções de Regulamentação de Área Envoltória (RAE) em vigor
 - III. Perímetros do Inventário Ambiental Urbano (PIAU) - manchas urbanas relevantes para a memória do processo de urbanização da cidade com grande concentração de Bens Tombados.
- AIPC regulamentadas poderão ser objeto de ações de requalificação de bens e espaços públicos, financiadas com recursos da AIU-SCE e sujeitos à orientação, supervisão e análise do órgão municipal de patrimônio.

Transferência do Direito de Construir

- Fatores de incentivo específicos para imóveis classificados como ZEPEC-BIR localizados na AIU-SCE e em perímetros específicos dos distritos da Bela Vista e da Liberdade
- Incentivo aos empreendimentos cessionários de pelo menos 3 (três) imóveis classificados como ZEPEC-BIR, com área de lote de até 600 m² (seiscentos mil metros quadrados) na forma de área construída adicional, isenta de contrapartida.

Estratégias setoriais para a implantação do PIU-SCE

Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária



Gestão participativa



Atendimento Habitacional

- Modalidades de atendimento:
 - I - provisão de moradia para aquisição - produção de novos imóveis ou a reabilitação de edificações existentes
 - II - intervenção integrada em assentamentos precários - urbanização e regularização fundiária
 - III - intervenção em cortiços
 - IV - locação social em parque público ou privado
 - V - auxílio aluguel
- Provisão poderá ser realizada por iniciativa pública ou privada, por meio de associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos.
- Critérios de priorização para fins de atendimento habitacional proveniente dos recursos e incentivos previstos nesta Lei:
 - I. População afetada por deslocamentos involuntários em decorrência do PIU-SCE;
 - II. Titulares de compromisso de atendimento definitivo pelo município
 - III. Moradores de cortiços ou ocupações localizados na AIU-SCE ou em seus perímetros expandidos
 - IV. Elegível aos critérios de HIS 1 - Quadro I do da Lei Municipal n. 16.050 de 2014 - PDE
 - V. Esteja em condição de vulnerabilidade específica que demande atendimento habitacional

Estratégias setoriais para a implantação do PIU-SCE

Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária



Gestão participativa



Plano de Ação para as ZEIS

- Plano de Ação Estratégica para as ZEIS localizadas na AIU-SCE ou no âmbito de seus perímetros expandidos regulamentado por Decreto do Executivo
- Atuação coordenada de ações públicas
- Utilização de recursos financeiros e fundiários para as intervenções planejadas
- Articulação da aplicação dos instrumentos previstos
- Interlocução com outros órgãos setoriais necessários à elaboração dos estudos e levantamentos técnicos.
- Previsão de mecanismos de acompanhamento e avaliação dos procedimentos e ações concernentes ao Plano de Ação Estratégica para as ZEIS

Estratégias setoriais para a implantação do PIU-SCE

Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária



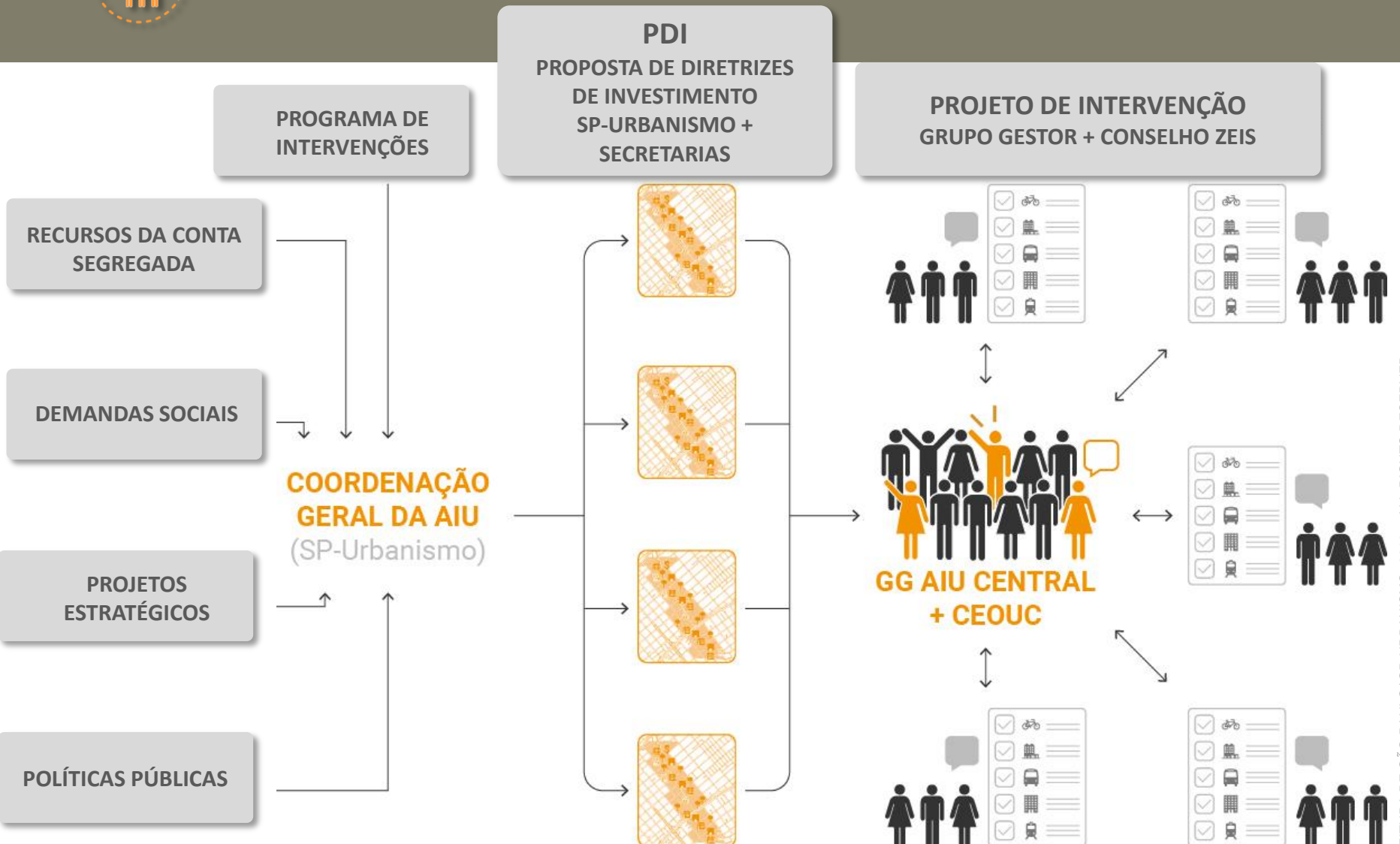
Gestão participativa



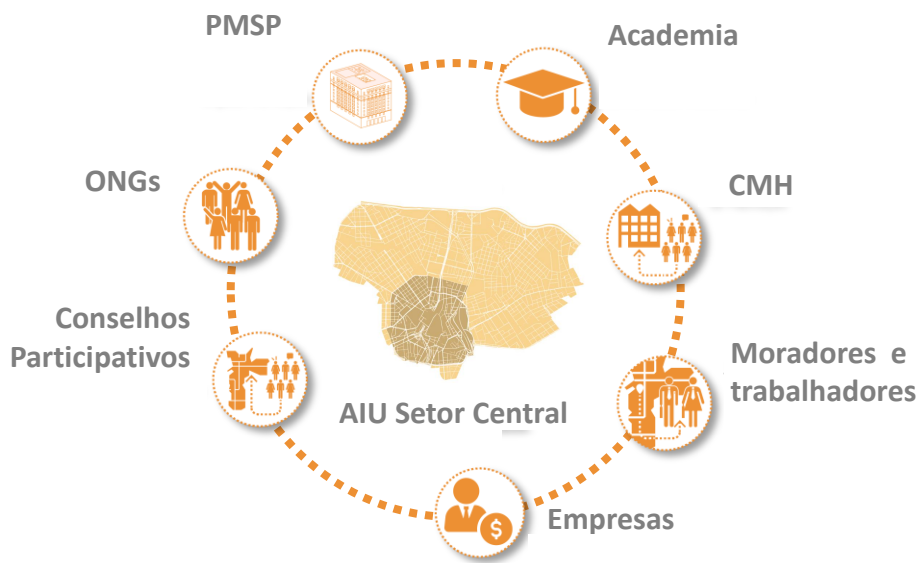
Regramento para os deslocamentos involuntários no PIU-SCE

- O deslocamento involuntário de população será precedido da elaboração de Plano de Reassentamento.
- Conteúdo mínimo do Plano de Reassentamento:
 - I. a caracterização da população impactada
 - II. as soluções de reassentamento aplicáveis
 - III. as soluções de atendimento provisório, quando couber
 - IV. os mecanismos de trabalho social com a população
 - V. o cronograma e o orçamento de implantação das ações até o reassentamento definitivo
- O Plano de Reassentamento deve assegurar:
 - I. soluções habitacionais definitivas no perímetro da AIU-SCE
 - II. soluções para realização das atividades de subsistência afetadas pelo deslocamento
- As famílias impactadas receberão atendimento habitacional definitivo no âmbito do respectivo perímetro expandido ou no perímetro da AIU-SCE
- O Plano de Reassentamento será submetido à análise e deliberação do Conselho Gestor de ZEIS.
- O atendimento provisório das famílias afetadas pelas intervenções deve ocorrer somente quando demonstrada a necessidade de desocupação imediata da área de intervenção e, simultaneamente, não for possível realizar o reassentamento.

Gestão Participativa



Gestão Participativa – Composição do Conselho Gestor



Composição paritária Prefeitura e Sociedade Civil

Monitoramento do avanço dos investimentos públicos, definição de prioridades e garantia da transparência dos processos

SOCIEDADE CIVIL

- 2 Setor empresarial CMPU - 1 da indústria e 1 do comércio
- 1 CONPESP
- 1 Conselho Municipal de Trânsito e Transporte – CMTT
- 2 Conselho Municipal de Habitação – CMH - 1 entidades comunitárias e de organizações populares com atuação na AIU-SCE
- 1 Conselho Municipal de Assistência Social - COMAS
- 2 Conselho Participativo Municipal, - 1 Sub Sé e 1 Sub Mooca
- 1 ONG setor cultural
- 1 entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa ligadas a questões urbanas e ambientais

Outorga onerosa - Conta segregada - Destinação de recursos

30% Atendimento Habitacional

30% Equipamentos Públicos Sociais

5% Preservação do Patrimônio Histórico

Qualificação ambiental

Infraestrutura de Mobilidade

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES



Potencial construtivo AIU-SCE

CONCESSÃO ONEROSA
1.800.000 m²

CONCESSÃO GRATUITA
1.800.000 m²

Outorga
1.530.000 m²

Bônus
270.000 m²



PMSP
Venda direta

Leilão

3
Empreendedores

Dinheiro Arrecadado



Dinheiro Investido



Programa de Intervenção Urbana



AIU Setor Central

Certificado de Potencial Construtivo Adicional

Aprovação de Projetos

Potencial Construtivo

4
Empreendedores

Declaração de Potencial Construtivo Adicional

5
Empreendedores

Certificado de Potencial Construtivo Adicional

Aprovação de Projetos

Incentivos de transição

Imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana Centro

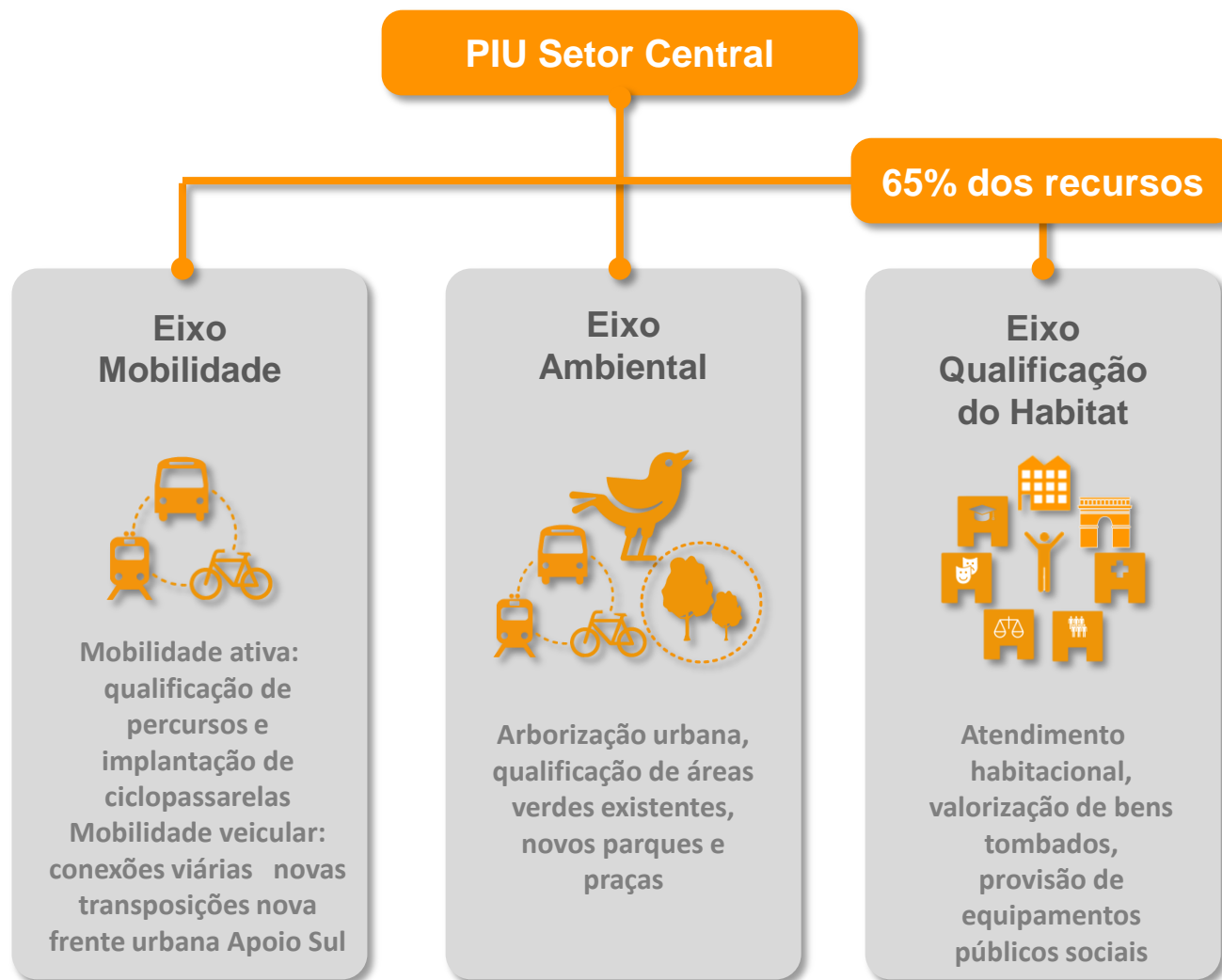
Lei 12.349 /1997

Operação Urbana Centro  Área de Intervenção Urbana Setor Central

- Descontos de contrapartidas
 - ✓ 75% no ano 1 de vigência da Lei
 - ✓ 50% no ano 2
 - ✓ 25% no ano 3



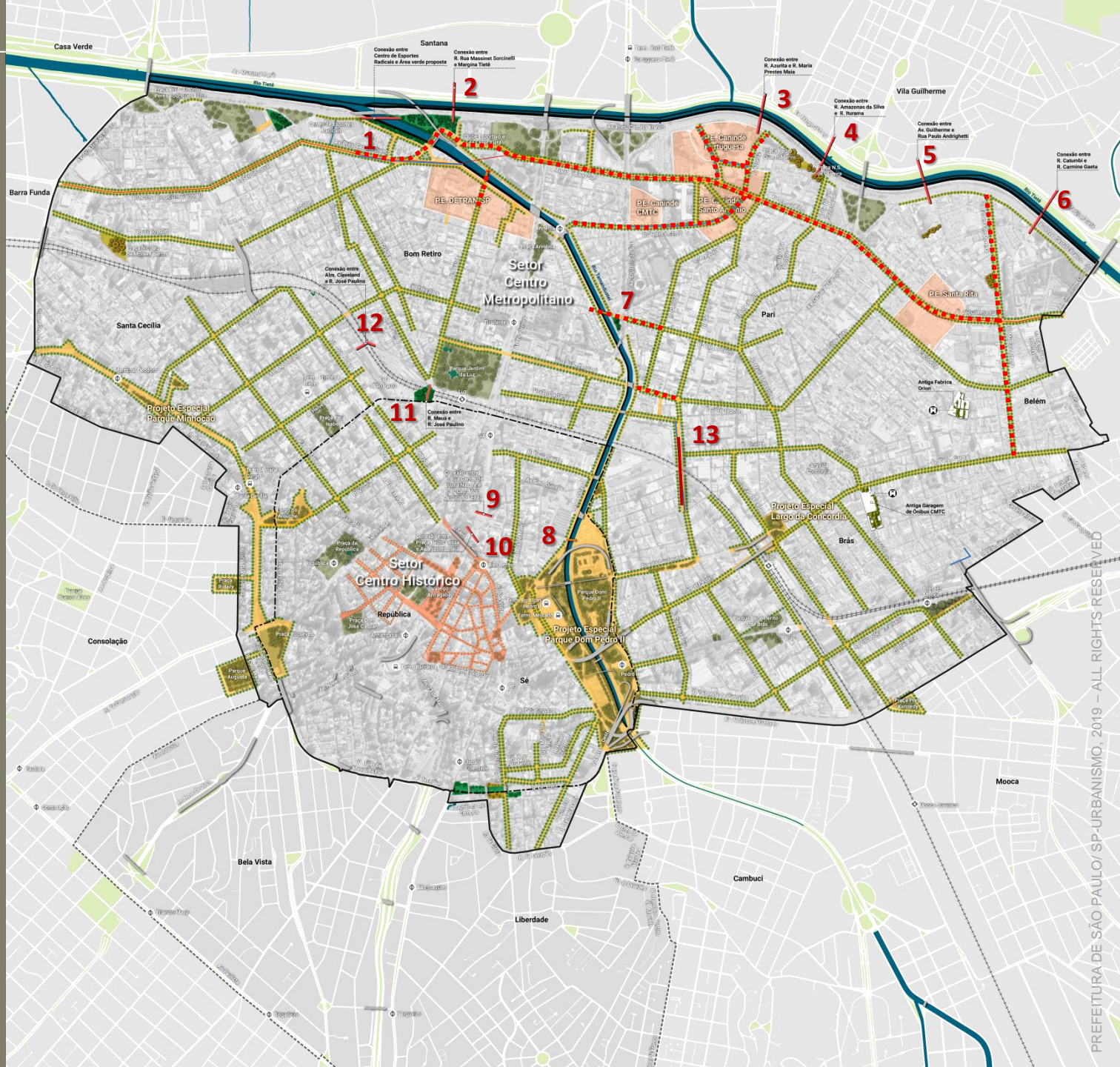
- Comissão Executiva da Operação Urbana Centro participa das 3 reuniões iniciais do Conselho Gestor da AIU-SCE



Programa de Intervenções

Melhoramentos viários Transposições

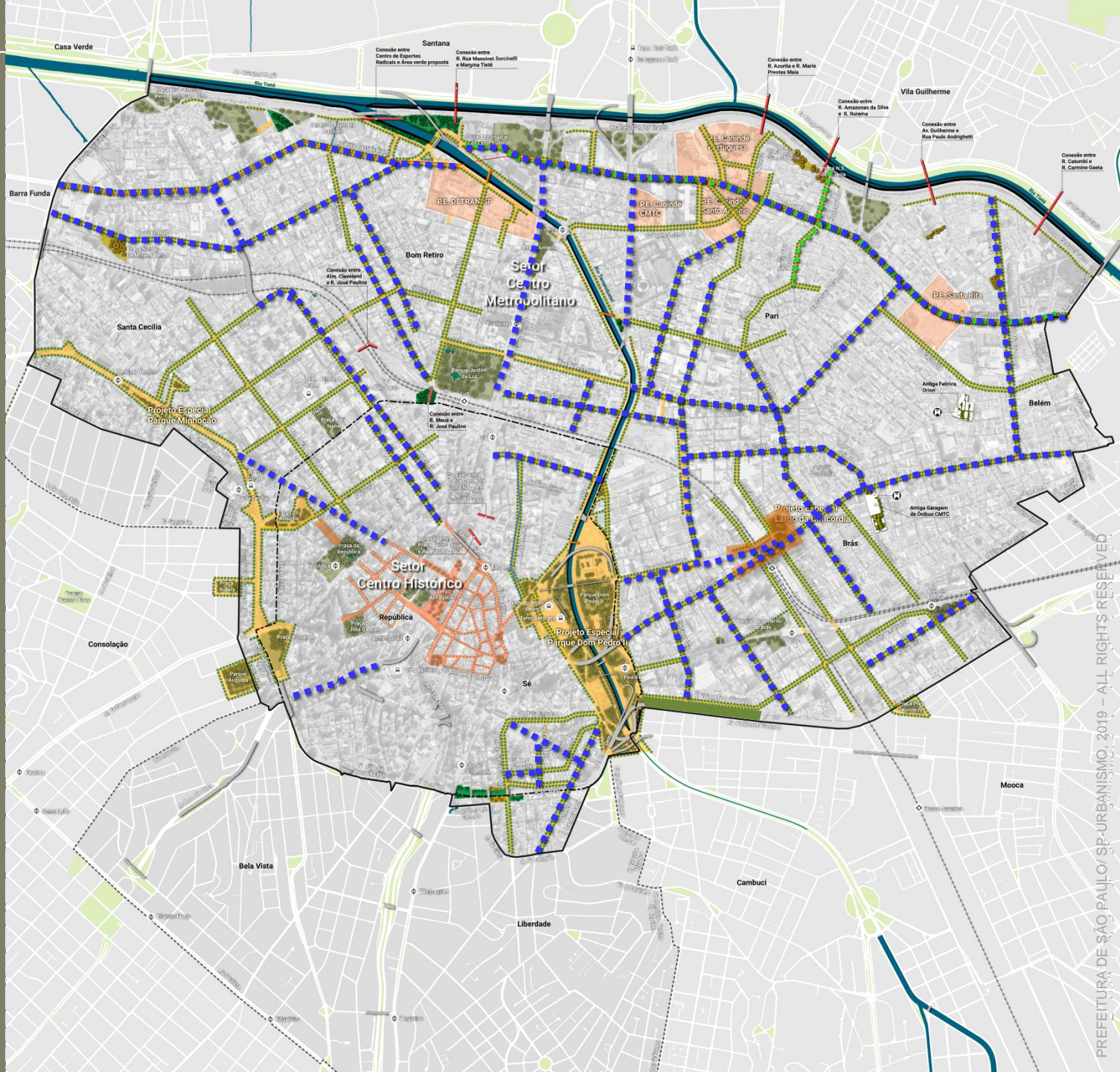
13 novas transposições
2 rotas adicionais entre
Brás e Bom Retiro
Eixo estratégico
Apoio Urbano Sul



Programa de Intervenções

Requalificação de logradouros Eixos Estratégicos

Qualificação de rotas comerciais Favorecimento da mobilidade ativa



Programa de Intervenções

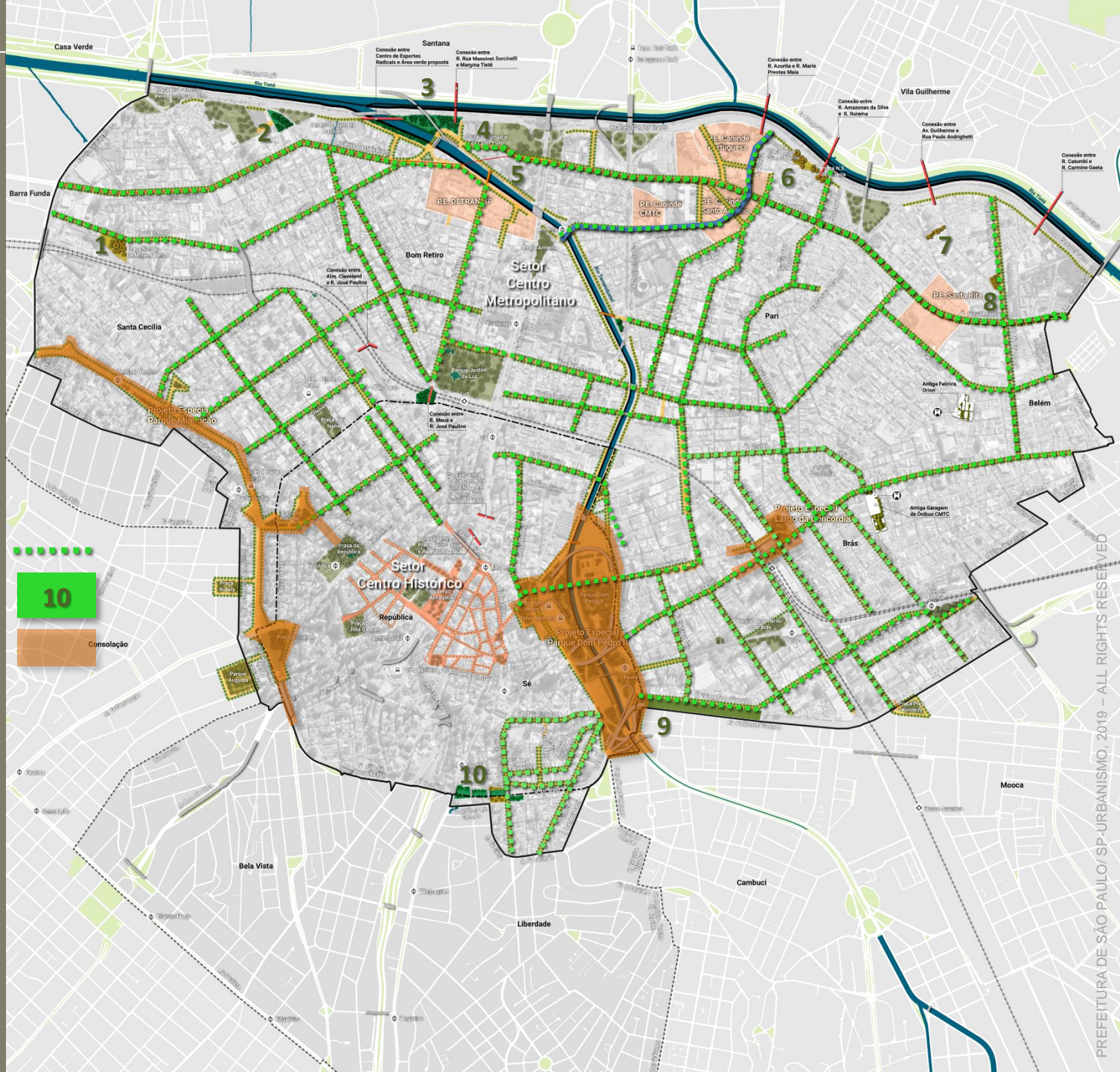
Arborização urbana
Criação de parques e praças

Qualificação de rotas comerciais
Favorecimento da mobilidade ativa

Caminhos verdes

Áreas verdes

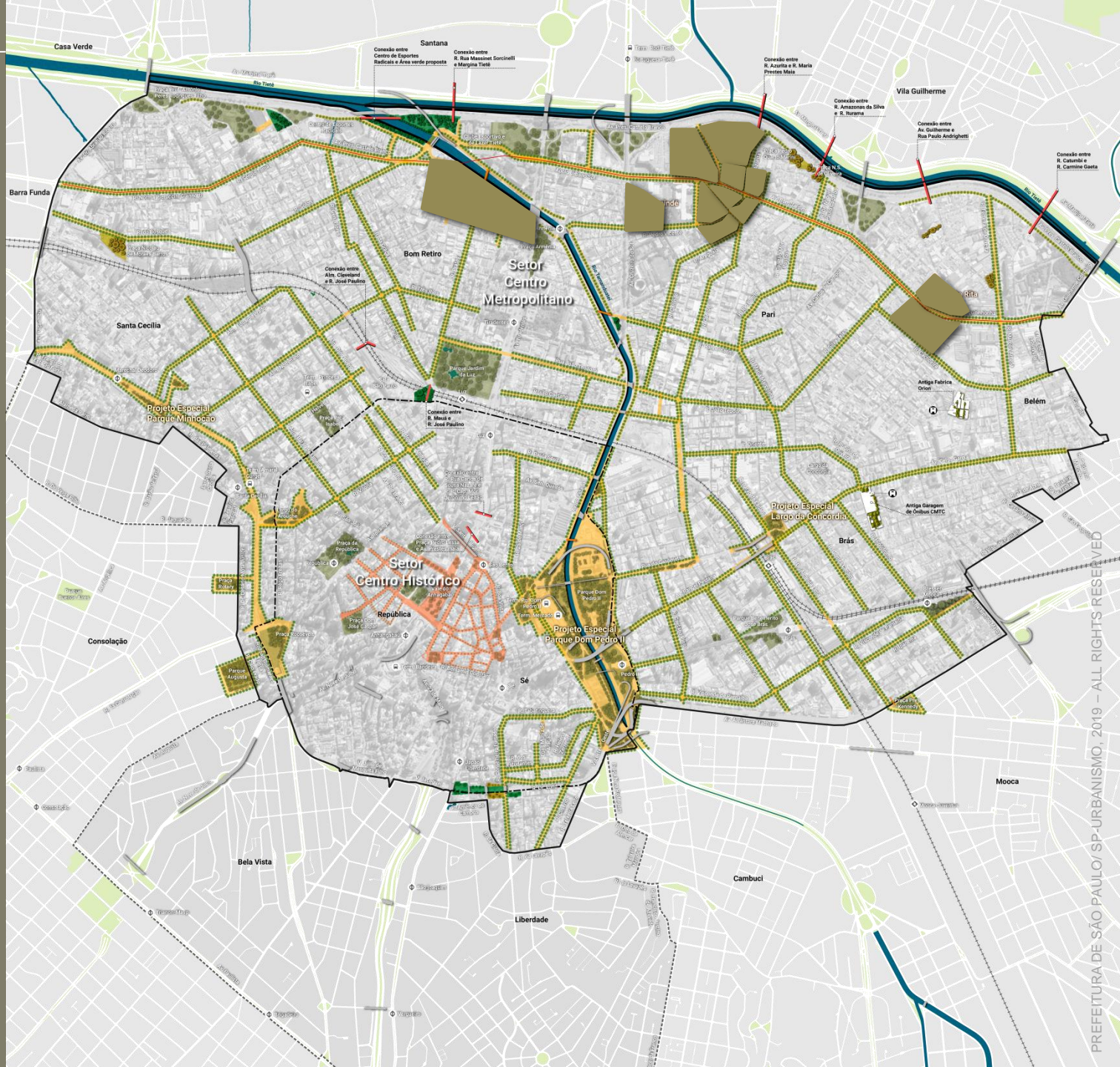
Projetos Especiais



Programa de Intervenções

Projetos Estratégicos

Transformação de áreas públicas



FICHA TÉCNICA

SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo

José Armênio de Brito Cruz
Presidente

Leonardo Amaral Castro
Diretor de Desenvolvimento

Denise Lopes de Souza
Diretora de Gestão de Operações Urbanas

Marcelo Fonseca Ignatios
Superintendente de Estruturação de Projetos

Arquitetos e Urbanistas

Allan Martino Matos
André Ramos
Angela dos Santos Silva
Daniela Tunes Zilio
Eduardo Tavares de Carvalho
Eneida Regina Belluzzo Godoy Heck
Fabrizio Lucas Rosati
Fernando Henrique Gasperini
Flávio A. D. Bragaia
Joyce Reis Ferreira da Silva
Juliana Cipolletta
Katia Canova
Luciana Loureiro
Marcos Alexandre Moraes Mastropaulo
Marilena Fajersztajn

Mauri Fogaça de Almeida
Melina Giannoni de Araujo
Patrícia Saran
Priscila S. Gyenge
Rafael Henrique de Oliveira
Rita Cassia Guimarães Sylvestre Gonçalves
Rosana Yamaguti
Sonia da Silva Gonçalves
Thiago Francisco L. Carneiro
Vladimir Ávila

Estagiários de Arquitetura e Urbanismo

Elisabeth Correia Salazar
Isabel Samaia de Vivo
Isabela Luisi Fernandes da Costa
Marcelo Baliú Fiamenghi
Roberto Cornacchioni Alegre
Saliny Ribeiro Marin
Victor Mendes del Prete

Engenheiros

Leonardo Machert Pereira Bueno
Maria Cristina Fernandes
Waldir Macho La Rubbia

Economistas

Gabriel Vasquez Rodriguez

Matias Chambouleyron
Mayna de Campos Queiroz

Geógrafo

Bruno Martins Hermann

Procurador do Município
José Antônio Aparecido Junior

Estagiária Gestão Pública
Marília Formoso Camargo

Designer Gráfico
Thomas Len Yuba

Estagiários de Design Gráfico
Davi Masayuki Hosogiri
Flávia Lopes Martins Pereira
Horrana Porfirio Soares



NOVEMBRO 2019