

Projeto de Intervenção Urbana

# Setor Central

Contribuições da Comissão Executiva

São Paulo

Abril de 2019

# SUMÁRIO

I. CONTRIBUIÇÕES DA COMISSÃO EXECUTIVA	
--	--

3

RECOMENDAÇÃO 001/2018		PROPOSTA DE ATENDIMENTO PIU SETOR CENTRAL
<p><b>MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO</b>  Macro temática Patrimônio Histórico e Ambiental - 04/04/2018  Macro temática Espaços Públicos e Infraestrutura – 13/06/2018</p>		
<p>Viabilização de RETROFIT na região Central;</p>	<p>Concessão de incentivo na forma de certificados de potencial adicional de construção para empreendimentos de reforma e reabilitação de edifícios antigos (em princípio, construídos antes de 1983 – ano de publicação do Decreto Estadual nº 20.811, de 11/03/1983, precursor das disposições para instalação de proteção contra incêndios, atualmente reguladas pelo Decreto Estadual nº 56.819/2011).</p>	
<p>Soluções para os estacionamentos privados da região central e zona azul;</p>	<p>* Incentivo à construção de estacionamentos verticais, com possibilidade de uso compartilhado com Mini-centros de distribuição de mercadorias e outras atividades, em logradouros definidos pela CET, com a delimitação de área de restrição de empreendimentos semelhantes.</p>	
<p>Desenvolvimento de ampla participação social no processo de elaboração e discussão da proposta para o Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central, especialmente quanto à escolha dos seus instrumentos de aplicação – operação urbana consorciada, concessão urbanística, área de intervenção urbana e/ou área de estruturação local, nos termos dos artigos 136 e 332 e § 2º do artigo 382 do Plano Diretor Estratégico – PDE Lei nº 16.050/2014 e Artigo 180 da Constituição Estadual quanto às definições de participação popular.</p>	<p>* Continuidade de Diálogos Setoriais, consultas e audiências públicas programadas para elaboração da versão final do PIU e, posteriormente, apresentação dos instrumentos legais propostos.</p>	
<p>Divulgação e publicização ampla e adequada das informações do processo de elaboração do Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central, ampliando os debates para além dos Conselhos Participativos Municipais já instituídos, mantendo contínuo debate do seu desenvolvimento com a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro instituída pela Lei nº 12.349/1997.</p>		
<p>Atentar à Segurança Jurídica, no quadro da revisão da Operação Urbana Centro, dos moradores do Centro (locatários, proprietários, e, outros tipos, de todas as camadas de renda), dos trabalhadores do Centro e suas famílias (constituídos por moradores paulistanos e metropolitanos), dos empreendedores do Centro (constituídos por comerciantes, prestadores de serviços de inúmeras áreas, locatários ou proprietários, e, outros tipos), dos fornecedores do Centro (constituídos por empreendedores industriais, comerciais e de serviços, e trabalhadores que fornecem ao Centro).</p>	<p>* Atuação dos Grupos Gestores, em geral, e do Núcleo Técnico de Planejamento e Gestão, do Comitê Local e dos Conselhos Gestores de ZEIS, na formulação dos Planos de Ação Integrada.</p>	
<p><b>CENTRO GASPAR GARCIA DE DIREITOS HUMANOS</b>  Macro temática Habitação e Vulnerabilidade Social – 16/05/2018</p>		

<p>Realização de reserva de espaço na área central para a população que utiliza a região;</p> <p>Diminuição da Desigualdade Social;</p> <p>Soluções Habitacionais às ocupações existentes e aos edifícios ociosos;</p> <p>Financiamento dos empreendimentos em edifícios públicos ociosos;</p> <p>Soluções à complexidade da administração destes espaços;</p> <p>Política pública para os cortiços.</p>	<p>* Incentivos para empreendimentos propostos para imóveis vagos e subutilizados de usos não residenciais.</p> <p>* Incentivos à produção de HIS 1 em ZEIS 3 e à constituição de um parque habitacional público para locação social.</p> <p>* Definição de estratégias de intervenção na formulação dos Planos de Ação Integrada para as AEL-Moradia.</p>
<p><b>INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL – IABSP -CENTRO GASPARGARCIA DE DIREITOS HUMANOS</b></p> <p>Fórum Aberto Mundaréu da Luz</p> <p>142ª Reunião Ordinária – 26/06/2017</p> <p>149ª Reunião Ordinária - 26/03/2018</p> <p>151ª Reunião Ordinária – 28/05/2018 Macro temática Habitação e Vulnerabilidade Social – 16/05/2018</p>	
<p>Processo de Revisão da Operação Urbana Centro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Plano de Comunicação e Cronograma;</li> <li>* Envolvimento de diferentes atores;</li> <li>* Oficinas e debates;</li> <li>* Audiências públicas;</li> <li>* Consulta pública da minuta da revisão;</li> </ul>	<p>* Continuidade de Diálogos Setoriais, consultas e audiências públicas programadas para elaboração da versão final do PIU e, posteriormente, apresentação dos instrumentos legais propostos.</p>
<p>Reflexões gerais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Necessidade da definição de objetivos e diretrizes específicas, articulando as diferentes intervenções na área;</li> <li>* Necessidade de se pensar a gestão da área central para além do perímetro da Operação, mas de maneira articulada com demais bairros centrais, contínuos ao perímetro vigente;</li> <li>* Necessário definir em Lei as atribuições do GTT, consolidando seu papel de apoio à Comissão Executiva, inclusive dando a ela condições de contribuir com suas finalidades previstas em Lei, sobretudo àquelas referentes à articulação de políticas setoriais;</li> <li>* Uma operação urbana para o Centro precisa articular projetos, instrumentos urbanísticos, políticas públicas setoriais, estratégias de financiamento e estrutura de gestão;</li> <li>* Há a necessidade de se ter um cronograma com metas precisas, mesmo que flexíveis;</li> </ul>	<p>* O Perímetro do PIU do Setor Central e o Modelo de Gestão Participativa propostos criam oportunidades de equacionamento das questões levantadas.</p>

<p>* O Programa de Intervenções, as Estratégias de Implantação, os Incentivos Diretos e o Regramento Urbanístico do PIU SETOR CENTRAL foram elaborados com vistas ao enfrentamento dos problemas e valorização dos atributos elencados da região.</p>	<p>* Necessário trabalhar com as diferentes dinâmicas que envolvem o centro, com objetivos e diretrizes precisas para cada uma delas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande concentração de empregos e viagens;</li> <li>- Atratividade para a economia criativa;</li> <li>- Forte presença de atividades econômicas informais;</li> <li>- Comércio especializado;</li> <li>- Diversidade de espaços públicos;</li> <li>- Diversidade cultural da população moradora e circulante;</li> <li>- Bens tombados e patrimônio cultural;</li> <li>- Precariedade habitacional: cortiços, habitações e favelas;</li> <li>- Imóveis vazios e ociosos;</li> <li>- Problemas de mobilidade urbana;</li> <li>- Vulnerabilidade social;</li> <li>- Áreas de insegurança nos períodos noturnos e finais de semana.</li> </ul>
<p>* Foram conduzidos os estudos necessários à elaboração de uma proposta de planejamento para o SETOR CENTRAL. No período de implantação do PIU SETOR CENTRAL, as instâncias de gestão do projeto poderão propor os estudos específicos necessários aos investimentos e intervenções programados.</p>	<p>* Necessário diagnósticos precisos para a revisão da operação urbana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cartografia social da área (mapear e dimensionar a vulnerabilidade social);</li> <li>- Diagnóstico habitacional: mapear a produção habitacional privada e pública, nos anos de vigência da OU Centro, por faixa de renda e por segmentos (Cohab, CDHU, MCMV, Locação Social, etc) e as condições de precariedade habitacional;</li> <li>- Censo de Cortiços, Censo da população em situação de rua e Censo dos trabalhadores ambulantes;</li> <li>- Mapear o que foi produzido com os benefícios da Operação Urbana Centro: TPC, Outorga gratuita – CA 6;</li> <li>- Mapeamento da estrutura de propriedade fundiária, bem como as dívidas ativas vinculadas aos imóveis e áreas públicas (dos três entes federativos);</li> <li>- Mapeamento dos circuitos econômicos do centro (formais e informais);</li> <li>- Projetos de transformação urbana de iniciativa do poder público no perímetro da Operação e seu entorno;</li> <li>- Levantamento das atribuições de cada esfera institucional da Prefeitura para avaliar sobreposições, lacunas, e promover a articulação de ações e políticas públicas.</li> </ul>

<p>Participação e Controle Social</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Articulação com outros colegiados existentes;</li> </ul> <p>Mesmo que as diferentes intervenções no Centro tenham regras próprias e instâncias de participação específicas, a Comissão Executiva da OU Centro deve atuar como um canal de articulação entre as diferentes intervenções urbanas que ocorram na área, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projeto Redenção – Projeto Campos Elíseos;</li> <li>- PIU Rio Branco</li> <li>- Projetos de Espaços Públicos: Centro Aberto, Vale do Anhangabaú, Parque Augusta;</li> <li>- Planos de Urbanização e Projetos de Intervenção em ZEIS;</li> <li>- Programa de Cortiços</li> <li>- PPP da Habitação do Centro;</li> <li>- Outros projetos estratégicos que venham a ser desenvolvidos.</li> </ul> <p>* Articulação institucional das instâncias de participação e gestão das ações e programas para o Centro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conselhos Gestores de ZEIS / Conselho de Representantes da Subprefeitura / CPOP / Comissão Executiva da OU Centro.</li> <li>* Revisão da forma de composição da Comissão Executiva, a fim de inserir um processo democrático na escolha dos representantes e possibilitar sua renovação:</li> <li>- Paridade entre sociedade civil e poder público;</li> <li>- Inclusão de moradores (proprietários e locatários);</li> <li>- Paridade de gênero;</li> <li>- Indicação de segmentos e não entidades;</li> <li>- Regras para o estabelecimento de eleições, mandatos com prazos definidos, renovação dos membros, etc.</li> <li>- Sugestão: composição de segmentos comumente adotada nas Conferências das Cidades e Conselho Nacional das Cidades.</li> </ul>	<p>* O Modelo de Gestão Participativa proposto tem em mira a integração de instâncias administrativas da Prefeitura e sua articulação com Grupos e Conselhos Gestores do PIU do Setor Central. Adicionalmente, a proposta de participação de membros de órgãos colegiados das Secretarias Municipais nos Grupos Gestores colabora para essa integração.</p>
<p>Financiamento</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Instrumento de Arrecadação - OODC ou CEPAC Outras contrapartidas financeiras (parte do TDC, por ex.);</li> <li>* Interesse do Mercado - Mapear tendências do mercado imobiliário, em vez de expectativa irreal de arrecadação;</li> <li>* Estabelecer critérios claros de atendimento ao interesse coletivo (cota parte, cota de solidariedade, cota ambiental, por ex.);</li> <li>* Empreendimentos que geram contrapartida financeira – rediscutir as gratuidades e CA básico;</li> <li>* Recursos - Concentrar financiamento em prioridades em vez de pulverizar “apoios” a projetos pontuais de iniciativas desarticuladas;</li> <li>* Só financiar habitação e projetos que articulem uma rede de espaços públicos e mobilidade previamente discutida, por ex.</li> </ul>	<p>* O faseamento do Programa de Intervenções em Planos de Ação Integrada – PAI objetiva maior eficiência do investimento público. Da mesma forma, a delimitação de perímetros de AEL da Moradia têm em vista a atuação concertada do Poder Público em vizinhanças habitacionais com população vulnerável. Os incentivos de gratuidade foram direcionados para finalidades específicas: habitação de interesse social, preservação do patrimônio histórico e atividades educacionais e culturais.</p>

<p><b>Habituação:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Estabelecer instrumentos e procedimentos que articulem preservação de patrimônio histórico e promoção de HIS;</li> <li>* Cota de Solidariedade diferenciada no perímetro da OU Centro: para empreendimentos maiores que 10 mil m² e destinada a HIS 1;</li> <li>* Novos formatos para ampliação do parque público de locação social, em parceria com o mercado imobiliário privado (ações que se iniciaram na gestão anterior);</li> <li>* Diante da necessidade de se pensar o enfrentamento da precariedade habitacional por meio de ações/programas que articulem diferentes políticas setoriais – há a necessidade de articular as ações na área central com os Planos de Intervenção em ZEIS 3, com os Planos Regionais das Subprefeituras envolvidas – vale resgatar a experiência dos PRIHs (perímetros de reabilitação integrada do Habitat – Luz e Glicério nos perímetros de ZEIS 3).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* As Estratégias de Implantação e os Incentivos Diretos propostos para o PIU do SETOR CENTRAL têm direcionamento específico à produção de habitações de interesse social da faixa 1.</li> <li>A elaboração do Plano de Ação Integrada - PAI através do Comitê Local e do Conselho Gestor da ZEIS tem por objetivo a articulação de todos os envolvidos e atingidos.</li> <li>A proposta de delimitação de perímetros de AEL da Moradia, inspirada no PRIH, permite a elaboração de projetos de intervenção abrangentes nas vizinhanças habitacionais em perímetros de ZEIS 3.</li> </ul>
---	---

<p><b>Espaços Públicos</b></p> <p>* Clareza no escopo do projeto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Montagem de política que enfrente o tema, com diretrizes e ações programáticas perenes e atualizáveis – romper com a ideia que somente obras vultuosas é que resolverão os problemas ligados aos espaços públicos.</li> </ul> <p>* Inovação nos conteúdos e formas de elaboração dos Projetos/Programas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Incorporação das demandas dos usuários (moradores, trabalhadores formais e informais, fluxo de passagem, grupos culturais, etc) – superação do projeto tecnocrático enquanto solução;</li> <li>- Diversificação das atividades e formas de usos – suporte e fomento diante da constante atualização das formas de uso e apropriação que os espaços públicos tem (formas mais ágeis de enxergar potencialidades e dialogar com elas);</li> <li>- Equacionamento sobre a utilização de materiais, formas de sinalização, mobiliários, articulação com redes de infraestrutura, etc;</li> <li>- Implementar instrumentos como permuta de imóveis para viabilizar a obtenção de imóveis para constituição de áreas livres (como o Parque Augusta ou o entorno do Teatro Oficina), desde que não estejam previstas outras ações setoriais nesses terrenos.</li> </ul> <p>* Definição de escalas de atuação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Definição de escalas de atuação dos programas e intervenções para montar uma estratégia de realização (praças, ruas, resquícios de áreas públicas);</li> <li>- Definição do que é estrutural (necessário para escala metropolitana) e o que é local (relativa ao bairro);</li> <li>- Reconhecimento das particularidades e complexidades dos locais.</li> </ul>	<p>* Recomendações podem ser adotadas na elaboração dos Planos de Ação Integrada voltados à intervenção em espaços públicos, na etapa de implantação do PIU SETOR CENTRAL.</p>
--	--



<p>* Essas propostas dizem respeito à Etapa de Implantação do Projeto e podem ser demandadas aos grupos gestores do PIU SETOR CENTRAL.</p>	<p><b>Proposta de Gestão</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Articulação com as políticas setoriais para potencializar funções já existentes nos espaços (consulta a órgãos, acesso à cultura, moradia, compras, hotéis, circuito de turismo, etc.);</li> <li>* Repactuação sobre as formas de gestão, envolvendo regulação, regulamentação, definição de atribuições, contrapartidas quanto as formas de uso e permanência, procedimentos para manutenção, negociação sobre os tempos de implantação,</li> <li>ativação, apropriação, incremento, manutenção, reinvenção;</li> <li>* Definição de um conjunto de diretrizes para atendimento dos projetos que forem pensados para se implantar no território (montagem de estratégia, não precisa fechar na lei, é preciso definir como é o encadeamento das definições e quais as diretrizes a serem respeitadas);</li> <li>* Estabelecimento de canais de diálogo dos usuários com a administração;</li> <li>* Diálogo com o conjunto de normativas sobre o tema (Lei Cidade Limpa, Lei de Gestão Participativa de praças, termos de concessão e cooperação com a sociedade civil, etc);</li> <li>* Respeito e aplicação severa do princípio da dignidade Humana (CF) particularmente no tratamento, abordagem da relação entre os espaços públicos (seus projetos e sua zeladoria) e população vulnerável como população em situação de rua, trabalhadores ambulantes, catadores de materiais recicláveis, crianças, idosos, mulheres, jovens, pessoas com deficiência,</li> <li>grupos LGBT, migrantes e refugiados. O espaço público não deve ser hostil e seu projeto deve pressupor políticas sociais de inclusão e promoção humana.</li> </ul>
--	--

**Patrimônio Histórico e Cultural**

\* Deve ser reconhecida a heterogeneidade dos valores históricos da região. Reconhecer tais valores implica, em muitos casos, se afastar do reconhecimento de grandes ou importantes bens imóveis, para reconhecer o valor dos conjuntos de bens de pequeno porte que representam distintas características. Uma delas é o valor das edificações que comportam atividades comerciais varejistas;

\* Necessidade de integração entre políticas habitacionais e preservação. Ex: Hotel Britânia e Hotel Central;

\* Necessidade de utilizar instrumentos como TPC para o benefício financeiro e urbanístico da área central.

\* A OUC encontra-se cheia de ruas e áreas varejistas especializadas, cujas atividades tem preservado 'implicitamente' as formas edificatórias. Reconhecer esses valores comerciais dos bens imóveis, assim como seu caráter profundamente transformativo, implica revisar os valores de preservação da região afetada pela OUC, e buscar soluções solidárias com a preservação e a manutenção das atividades econômicas dos imóveis.

\* Estabelecimento da obrigatoriedade de estudos pormenorizados dos bens tombados toda vez que cada bem acusar reforma de obra maior, acompanhados de relatórios descritivos e históricos, assim como da urgente necessidade de digitalização precisa do bem;

\* Criação de um 'Inventário Digital' ou 'Repositório Digital' de todos os bens da cidade, a fim de rastrear todas as mudanças feitas nos bens ao longo do tempo, de forma consistente: feito através de arquivos digitais com elevações, plantas, detalhes, etc., dos bens tombados mantidos pelos órgãos de preservação;

\* O PRIT – Perímetro de requalificação integrada de imóveis tombados é uma estratégia de intervenção em territórios sujeitos à transformação onde exista concentração de edificações com interesse de preservação. Outras medidas propostas poderão ser encaminhadas pelos Grupo Gestores do PIU SETOR CENTRAL aos órgãos de preservação. Nesta etapa de elaboração de projetos, já foram iniciadas tratativas no sentido da validação do PRIT e da aplicação da fórmula geral da TDC no âmbito do PIU SETOR CENTRAL.

<p>* Criação de um 'Observatório do Patrimônio', cuja função seria a do controle das mudanças dos bens catalogados e o fomento à conscientização e cultura de preservação entre a população. A fiscalização poderia acontecer por períodos fixos de um ou dois anos, com punição para a inobservância das regras de preservação, e com isso criar-se um fundo econômico que ampliaria os recursos de obras e intervenções de caráter exclusivamente patrimonial;</p> <p>* Instalação da 'Declaração de Interesse Patrimonial', que poderia ser entregue pouco tempo depois de um bem ser construído. Por meio dele, as transformações futuras poderiam ter lugar, sempre e quando as mesmas fossem aprovadas por um órgão de preservação que observasse a manutenção das propriedades patrimoniais valiosas originais da obra;</p> <p>* Isenção de IPTU e ISS para proprietários de imóveis reformados/ restaurados com o uso da Transferência de Potencial Construtivo, e convertidos em Habitação de Interesse Social para locação social;</p> <p>* Criação de escritórios técnicos para orientação de proprietários, inquilinos e integrantes movimentos por moradia para realização de reformas em bens tombados (referência: Corredor Cultural, Rio de Janeiro). Realização de convênios com universidades públicas e/ou privadas para que alunos e professores integrem estes escritórios;</p> <p>* Padronização de normas de área envoltória na região da OUC junto ao CONDEPHAAT, CONPESP e IPHAN;</p> <p>* Realização de novos inventários com objetivo de identificar manifestações ligadas à migração e ao cinema, compreendidas como patrimônio imaterial. Ex.: Inventário Participativo do Patrimônio Cultural do Minhocão.</p>	<p>* A Transferência de Potencial Construtivo prevista na Lei 12.349/97 será alterada, de forma que no âmbito do PIU também seja aplicada a TDC disciplinada pelo PDE.</p> <p>Combinado à TDC, haverá um incentivo específico para a restauração de edificações proporcional à área construída objeto de preservação tombadas de maior porte.</p> <p>Também está prevista, entre as atribuições da gestão do PIU SETOR CENTRAL, o suporte aos pequenos proprietários interessados na utilização dos benefícios propostos no PIU.</p>
<p>TPC – Transferência de Potencial Construtivo</p> <p>* Elaborar critérios para o fator de desconto nas transações de TPC, a fim de que haja segurança jurídica nas aprovações e que sejam beneficiados empreendimentos que estejam de acordo com os objetivos e diretrizes propostos para a área central;</p> <p>* Analisar a possibilidade de um percentual dos valores arrecadados com a TPC ser incorporado aos recursos da Operação Urbana Centro, considerando que na OU a TPC permite valores mais altos em função do CA 6;</p> <p>* Cessão de incentivos a assessoria técnica aos pequenos proprietários de edificações tombadas para uso da TPC.</p>	

<p>Proposta de intervenção urbanística e social – Campos Elíseos Vivo          Aprovar o Plano Municipal de Habitação (PL 619/2016), que cria estratégias diversificadas para a condução da política habitacional do município, atendendo as demandas identificadas na área central;          Implantar Programa de Intervenção em Cortiços, com apoio à população residente e ação junto aos proprietários de cortiços;          Implantar o Serviço de Moradia Social, iniciando pela modalidade de Acolhimento intensivo para população de alta vulnerabilidade, articulado com outros serviços públicos, como apoio psicológico, saúde, principalmente;          Implantar programa de Assessoria Técnica gratuita para ocupações de imóveis públicos;          Utilização da Doação em Pagamento para aquisição dos edifícios cadastrados ou notificados com dívidas de IPTU e com viabilidade para conversão em HIS;          Utilização do patrimônio imobiliário público para constituição de banco de Oportunidades fundiárias para realização de programas habitacionais como Locação Social e Serviço de Moradia Social;          Intensificar o combate à especulação fundiária e imobiliária com a retomada das notificações de imóveis que não cumprem a função social, sobretudo aqueles demarcados como ZEIS 3;          Implantar a Cota de Solidariedade específica para a área central, para empreendimentos com área a partir de 10 mil metros quadrados;</p>	<p>* Todos os instrumentos propostos pelo PDE poderão ser utilizados pelos Grupos Gestores do PIU SETOR CENTRAL para a consecução das metas habitacionais do projeto, especialmente as metas relativas à provisão habitacional de interesse social.          A destinação de valores arrecadados estará em conformidade com as disposições do PDE.</p>
<p>Controle dos valores de comercialização das unidades habitacionais de interesse social, limitando-os a valores compatíveis com o pagamento de famílias com renda de 0 a 3 e de 3 a 6 salários mínimos de renda;          Revisar as gratuidades de OODC para usos residenciais, acolhendo o Coeficiente Básico igual a 1 vez a área do terreno, conforme o Plano Diretor Estratégico dispõe para as demais áreas urbanas do município;          Integração da política habitacional com a política urbana:          * Tratativas da SEHAB com proprietários de imóveis notificados nos perímetros dos PIU para o estabelecimento de consórcio imobiliário para fins de HIS;          * Desenvolvimento dos Planos de Urbanização das ZEIS-3 inseridas nos perímetros dos PIUs, utilizando as distintas modalidades de acesso habitacional de acordo com as necessidades identificadas na leitura do território;          * Formação dos Conselhos Gestores das ZEIS-3 inseridas nos perímetros dos PIU;          * Para cada perímetro de PIU proposto, equacionar as necessidades habitacionais identificadas, combinar iniciativas de geração de renda, dentro do próprio perímetro;          * Aplicar percentual mínimo de 25% dos valores arrecadados com contrapartidas em cada perímetro de PIU na área central para investimentos na área de Habitação, principalmente para aquisição de imóveis com condições de serem convertidos / reformados em HIS;</p>	

<p>Para o Centro Histórico</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* A criação de um 'Inventário Digital' ou 'Repositório Digital' dos bens no perímetro da operação, a fim de rastrear todas as mudanças feitas nos mesmos ao longo do tempo, de forma consistente: através de arquivos digitais com elevações, plantas e detalhes dos bens tombados mantidos pelos órgãos de preservação; bem como a criação de um 'Observatório do Patrimônio do Centro', cuja função seria a do controle das mudanças dos bens catalogados e o fomento à conscientização e cultura de preservação entre a população;</li> <li>* A fiscalização por períodos fixos de um ou dois anos, com punição para a inobservância das regras de preservação, e com isso criar-se um fundo econômico que ampliará os recursos de obras e intervenções de caráter exclusivamente patrimonial;</li> <li>* A instauração de uma 'Declaração de Interesse Patrimonial', que poderia ser entregue pouco tempo depois de um bem ser construído. Por meio dele, as transformações futuras poderiam ter lugar, sempre e quando as mesmas fossem aprovadas por um órgão de preservação que observasse a manutenção das propriedades patrimoniais valiosas originais da obra;</li> <li>* A criação de escritórios técnicos para orientação de proprietários, inquilinos e integrantes movimentos por moradia para realização de reformas em bens tombados (referência: Corredor Cultural, Rio de Janeiro) e a realização de convênios com universidades públicas e/ou privadas para que alunos e professores integrem estes escritórios;</li> <li>* A Padronização de normas de área envoltória na região da OUC junto ao CONDEPHAAT, CONPESP e IPHAN;</li> <li>* A Realização de novos inventários com o objetivo de identificar manifestações ligadas à migração e ao cinema, compreendidas como patrimônio imaterial. Ex: Inventário Participativo do Patrimônio Cultural do Minhocão.</li> </ul>	<p>* As medidas propostas poderão ser encaminhadas pelos Grupo Gestores do PIU SETOR CENTRAL aos órgãos de preservação. Espera-se dos Grupos Gestores uma atuação efetiva na formulação de soluções aos problema surgidos no curso da implantação do PIU SETOR CENTRAL.</p>
<p>Para a Transferência de Potencial Construtivo – TPC propõem a interrupção dos processos de transferência de potencial construtivo até a revisão da lei da Operação Urbana Centro, considerando os seguintes pontos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Desenvolver estudos referentes a necessidade adequação ao Plano Diretor ou à flexibilização dos parâmetros urbanísticos para aplicação da TPC, em função da possível revisão sobre os benefícios oferecidos no perímetro da Operação Urbana Centro;</li> <li>* Debate e estudos sobre a aplicação dos valores de referência objetivo e revisão dos descontos de venda de potencial construtivo, relacionadas aos empreendimentos que estejam de acordo com os novos critérios e objetivos da lei revisada;</li> <li>* Definição de procedimentos claros de acompanhamento das obras de restauro e manutenção dos bens tombados beneficiados com a transferência;</li> <li>* Avaliação da possibilidade de cessão de incentivos e assessoria técnica aos pequenos proprietários de edificações tombadas para uso do TPC.</li> </ul> <p><b>SECOVI</b></p>	<p>* A Transferência de Potencial Construtivo prevista na Lei 12.349/97 será alterada, de forma que no âmbito do PIU também seja aplicada a TDC disciplinada pelo PDE. Combinado à TDC, haverá um incentivo específico para a restauração de edificações proporcional à área construída objeto de preservação.tombadas de maior porte.</p>

<p>140ª Reunião Ordinária - 24/04/2017 Desenvolvimento dos Projetos PIU Nova Luz como polo de economia criativa (art. 182 a 185 da Lei nº 16.050/2014); incentivos fiscais específicos (Lei nº 14.096/2005), PIU Glicério, PIU Oficina; Supressão da área de especial interesse, definindo CA máximo 12 – uso residencial e CA máximo 8 – serviços de hospedagem ou moradia, serviços profissionais e serviços de educação;</p> <p>Sem limite de gabarito;</p> <p>Sem pagamento de outorga onerosa;</p> <p>Potencialização de incentivos à fruição pública, remembramento de lotes e à transferência de potencial construtivo correspondente à doação de áreas verdes;</p> <p>Dispensa do atendimento, no caso de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados, dos dispositivos do art. 24 da Lei nº 16.402/2016;</p>	<p>* A gratuidade de outorga será mantida em perímetros específicos e para finalidades específicas: produção de HIS, implantação de atividades culturais e educacionais e recuperação de orlas fluviais.</p> <p>Os diversos incentivos diretos propostos foram considerados eficazes para incentivar a transformação no âmbito do PIU SETOR CENTRAL.</p>
<p>ZEIS-3 / EHIS / EHMP</p> <p>Sem limite de coeficiente de aproveitamento máximo;</p> <p>Sem limite de taxa de ocupação máxima;</p> <p>Sem obrigatoriedade de recuos;</p> <p>Sem aplicação dos dispositivos relativos à quota ambiental;</p> <p>Certidões de Potencial Construtivo Adicional</p> <p>Procedimento específico para a emissão de certidões de potencial construtivo adicional para EHIS- Empreendimento de Habitação de Interesse Social ou ZEIS-Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social localizados na área de abrangência da Operação Urbana Centro;</p> <p>Mediante análise e aprovação da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, o Executivo poderá emitir Certidões de Potencial Construtivo Passível de Transferência a ser utilizado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes, em qualquer zona de uso e para qualquer uso admitido na respectiva zona do imóvel receptor, com valor correspondente a 2 [duas] vezes a área computável equivalente a cada unidade de HIS produzida pelo empreendimento;</p> <p>Serão passíveis de receber o potencial construtivo transferido, até o limite do potencial construtivo máximo, os imóveis localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, em áreas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for maior que 1.0 [um], desde que não estejam localizados nos perímetros de abrangência das operações urbanas consorciadas em vigor.</p>	<p>* Os parâmetros urbanísticos propostos visam à qualificação das novas edificações e a valorização e destaque dos bens tombados circundantes.</p> <p>Em alguns eixos estratégicos, a Taxa de Ocupação é ampliada; em outros, o recuo pode ser facultativo ou obrigatório. As tipologias propostas são diversificadas e têm relação com o entorno edificado.</p> <p>* A bonificação concedida para a produção de HIS 1 em perímetros de AEL de Moradia poderá ser utilizada no âmbito do PIU SETOR CENTRAL, enquanto a TDC pode ser destinada a qualquer imóvel do Município.</p>

<p><b>RETROFIT</b>                  Necessidade de incentivar o aproveitamento mais adequado dos imóveis existentes, face à infraestrutura instalada e à preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano na área central da cidade; Necessidade de flexibilização da legislação edilícia, no sentido de viabilizar projetos em face da diversidade dos edifícios existentes, levando em consideração a necessidade de reciclagem de edifícios antigos; Necessidade de criação de procedimentos específicos para a aprovação de reformas e reciclagem de edifícios que, considerada a realidade do parque construído, viabilizem as adaptações necessárias, dentro de critérios de habitabilidade e segurança:                  * As reformas ou reconstruções de edificações e as reformas ou reconstruções para adaptação de edificações regularmente existentes com mudança parcial ou total de uso, poderão ser aceitas sem o atendimento integral das disposições do Código de Obras e Edificações e da Legislação Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a critério da Comissão de Edificação e Uso do Solo - CEUSO, desde que, no entanto, não comprometam as condições de salubridade nem acarretem redução da segurança.                  * Soluções técnicas alternativas poderão ser submetidas à apreciação da CEUSO - Comissão de Edificação e Uso do Solo;                  * Qualquer intervenção em edificações existentes enquadradas como ZEPEC dependerá da anuência prévia dos órgãos competentes.</p> <p><b>COORDENAÇÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO</b></p>	<p>O Retrofit de edificações é incentivado no PIU SETOR CENTRAL mediante a concessão de um bônus em potencial construtivo adicional passível de ser utilizado em qualquer imóvel no âmbito do projeto.                  A Secretaria de Licenciamento já adota práticas específicas para o licenciamento de edificações antigas. Para maior esclarecimento, consultar o PROCESSO SEI Nº 7810.2018/0000783-6</p>
---	---

RECOMENDAÇÃO 001/2018 publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, São Paulo, 63 (202), 25 de outubro de 2018.

## **FICHA TÉCNICA**

### **SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo**

#### **José Armênio de Brito Cruz**

Presidente

#### **Leonardo Amaral Castro**

Diretor de Desenvolvimento

#### **Arquitetos Urbanistas**

Flavio A. D. Bragaia

Marcos Alexandre Moraes Mastropaulo

Melina Giannoni de Araujo

Rita Cassia G. S. Gonçalves

Rosana Yamaguti

Thiago Carneiro

#### **Estagiário**

Roberto Cornacchioni Alegre