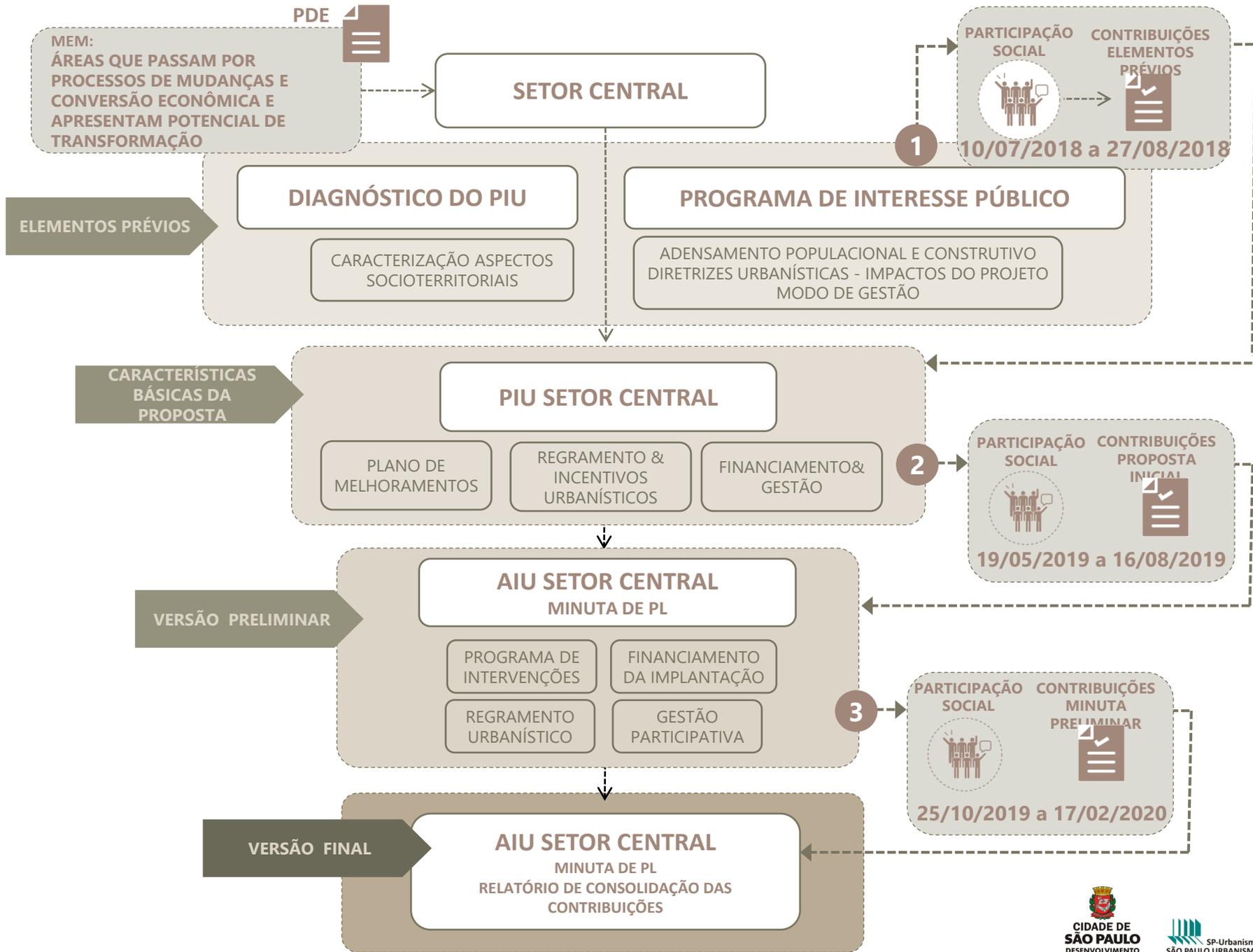


Minuta de Projeto de Lei Audiência Devolutiva



PIU SETOR CENTRAL

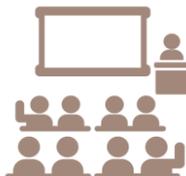




PIU SETOR CENTRAL
MINUTA DE PROJETO DE LEI
PROCESSO PARTICIPATIVO



Site Gestão Urbana: 25/10/2019 a 17/02/2020



Audiências Públicas:

- ETEC Santa Ifigênia – 27/11/2019
- Secretaria Municipal de Saúde – 12/12/2019
- ETEC Santa Ifigênia – 11/02/2020
- Audiência Pública Devolutiva Virtual – 15/12/2020



Reuniões:

- 167ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva Operação Urbana Centro - CEOUC - 25/11/2019
- 93ª Reunião Ordinária da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU - 05/12/2019
- 59ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU - 12/12/2019
- 173ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva Operação Urbana Centro - CEOUC – 30/11/2020



PIU SETOR CENTRAL MINUTA DE PROJETO DE LEI CONSULTA PÚBLICA



PORTAL G URBANA

+



REUNIÕES BILATERAIS

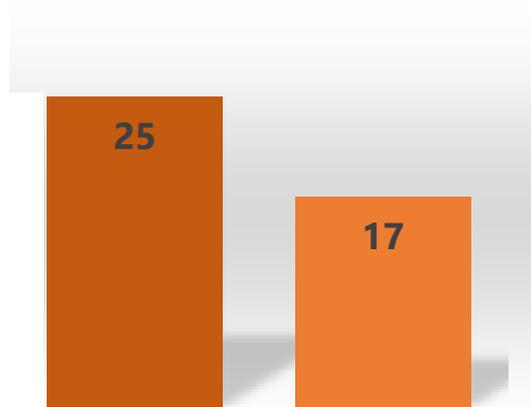
+



PROCESSOS PROTOCOLADOS

=

42 PARTICIPANTES DA CONSULTA PÚBLICA



MUNÍCIPES

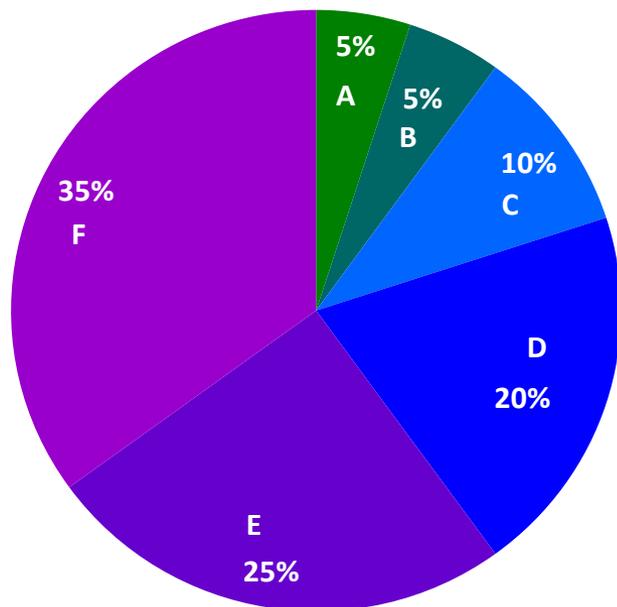


REPRESENTANTES DE ASSOCIAÇÕES CIVIS E INSTITUIÇÕES



PIU SETOR CENTRAL
MINUTA DE PROJETO DE LEI
PROCESSO PARTICIPATIVO

24 CONTRIBUIÇÕES DE 17 REPRESENTANTES DE ASSOCIAÇÕES CIVIS E INSTITUIÇÕES



- A. GESTÃO DO PIU
- B. PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
- C. OUTROS
- D. ATENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL
- E. TDC - TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
- F. REGRAMENTO URBANÍSTICO NA AIU-SCE

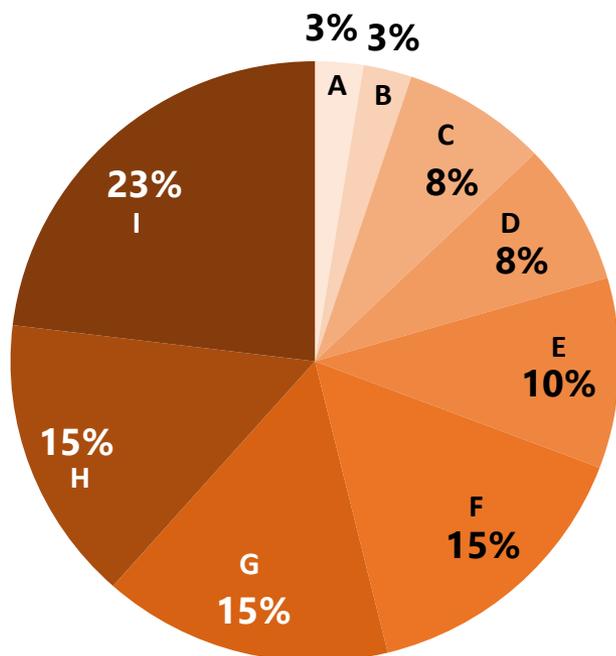


PIU SETOR CENTRAL

MINUTA DE PROJETO DE LEI

PROCESSO PARTICIPATIVO

39 CONTRIBUIÇÕES DE 25 MUNICÍPIOS



- A. ACESSO AO CONTEÚDO DO PORTAL
- B. CRÍTICAS AO NOVO ANHANGABAÚ
- C. GESTÃO DE IMPLANTAÇÃO DO PIU
- D. QUALIFICAÇÃO DE LOGRADOUROS
- E. RECUPERAÇÃO DOS RIOS E QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
- F. ZELADORIA E SEGURANÇA URBANA
- G. VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
- H. VULNERABILIDADE SOCIAL E SEGURANÇA URBANA
- I. (Category not explicitly named in the legend)

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
 - 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
 - Planos Urbanísticos de Vizinhança para as ZEIS do PIU-SCE
- III. Estratégias de desenvolvimento econômico

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

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

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

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

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
Mapa 9	Área de Recepção da Transferência de Potencial Construtivo - TPC

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

OBJETIVOS

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º

- atuação concertada de agentes públicos e privados na transformação qualificada do território;
- atendimento à demanda habitacional local e incremento da densidade populacional da região;
- transformação territorial compatível com a permanência da população residente e a preservação do patrimônio histórico;
- aproveitamento do estoque edificado subutilizado;
- melhoria do ambiente urbano, por meio da recuperação de orlas fluviais e da qualificação urbanística de vizinhanças habitacionais e de polos comerciais.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º

- adotar parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- integrar políticas setoriais, voltadas à redução da vulnerabilidade social e ao desenvolvimento urbano orientado pelo planejamento;
- propor incentivos a modalidades diversas de atendimento habitacional de interesse social e à preservação de imóveis de interesse histórico;
- propor de condições específicas de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade;
- Implantar de forma compartilhada, intervenções propostas mediante parcerias do Poder Público com o setor privado, inclusive mediante utilização de terras públicas como ativo da transformação pretendida;
- recuperar, para a coletividade, parte da valorização de imóveis urbanos promovida por investimentos públicos, de forma a subsidiar a implantação do Programa de Intervenções do PIU-SCE.

AIU SETOR CENTRAL

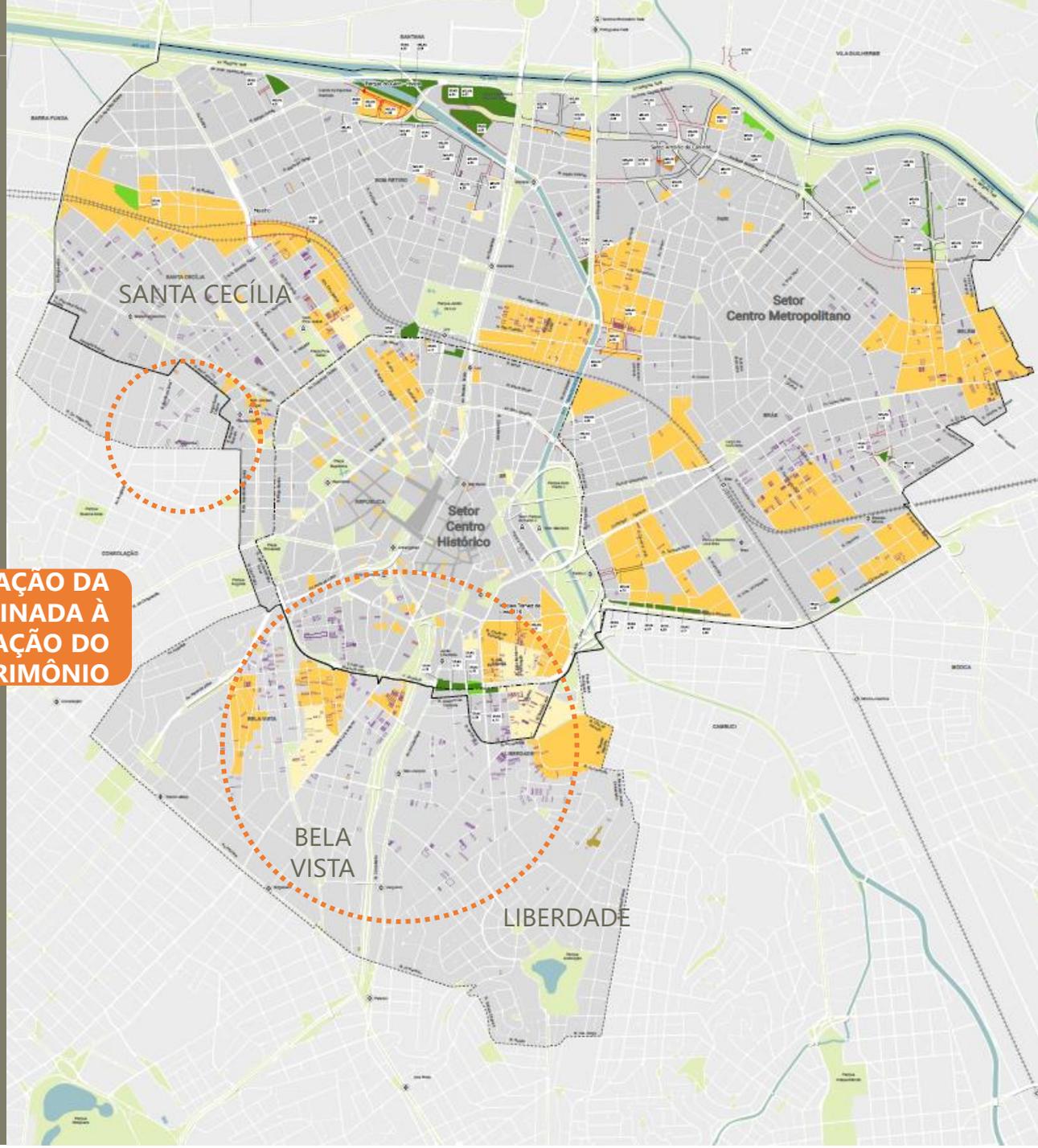
Abrangência

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º:

- Setor Centro Histórico
- Setor Centro Metropolitano
- Perímetros expandidos: distritos da Bela Vista, da Liberdade e Santa Cecília.

QUALIFICAÇÃO DA MORADIA COMBINADA À PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO



**INCREMENTO DA
ARBORIZAÇÃO NA
AIU-SCE**

**FRUIÇÃO PÚBLICA E USO
MISTO EM
EMPREENDIMENTOS
DE GRANDE PORTE**

CAPÍTULO II – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

I. Regras gerais

- Art. 9º
- Plantio de árvores em 50% da área permeável;
 - 1 árvore para cada 25 m² de área permeável;
 - visível do logradouro público e sem vedação com muros no trecho.
- Art.12/13
- Doação para áreas verdes e alargamento de calçadas compensada com manutenção do potencial construtivo do lote original e gratuidade de outorga do PCA da área doada.
- Art. 17
- no máximo 25% da testada vedada com muros;
 - dimensão mínima da calçada para lotes maiores que 2.500 m²;
 - fruição pública para lotes maiores que 5.000 m²;
 - fachada ativa em 25% das testadas maiores que 15 m;
 - uso misto para lotes maiores que 10.000 m².

AIU SETOR CENTRAL

Parâmetros Áreas Q e T

**USO MISTO:
CONDIÇÕES DE
ENQUADRAMENTO**

**INCENTIVO AO USO MISTO
NA ENVOLTÓRIA DE
POLOS COMERCIAIS**

**DESESTÍMULO À PRODUÇÃO
DE MICRO-UNIDADES NO
SETOR CENTRO HISTÓRICO**

CAPÍTULO II – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

I. Regras gerais

Art. 16

- Áreas Q2, Q3, Q8a e Q8b: mínimo 40% para uso R ou serviço de moradia;
- Áreas T2a, T2b e T2c: mínimo de 20% para uso nR;
- Áreas Q4 e ZEIS: LPUOS;
- Áreas Q2, Q3 e T2a: admitido uso R2v.

Art.19

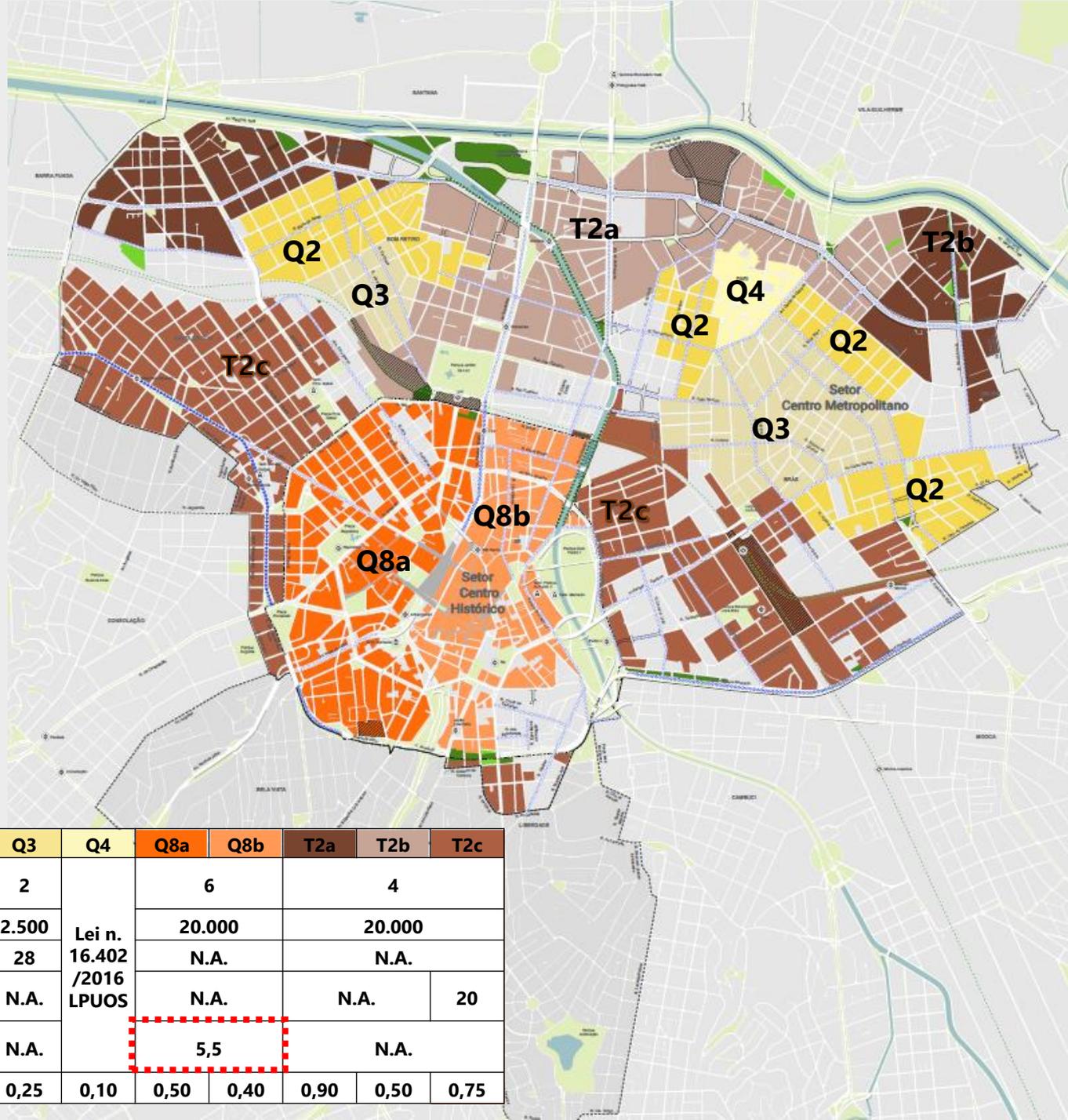
- Áreas Q2:
 - ✓ Uso misto + fachada ativa = CA 4
 - ✓ Fruição pública $\geq 250 \text{ m}^2$ + calçada de 5 m + fachada ativa = lote 10.000 m^2

Art. 20

- Áreas Q8a e Q8b : Cota Mínima de Terreno $< 5,5 \text{ m}^2 \Rightarrow F_s = 1$
- Área média das UH incentivadas = 33 m^2

AIU SETOR CENTRAL

Parâmetros específicos para
Áreas de Qualificação – Q
e Áreas de Transformação - T



		Q2	Q3	Q4	Q8a	Q8b	T2a	T2b	T2c
C.A. máximo		2	4 (b)	2	6		4		
Lote máximo (m ²)		10.000	2.500	Lei n. 16.402 /2016 LPUOS	20.000		20.000		
Altura máxima (m)		N.A.	28		N.A.		N.A.		
Cota parte de terreno	máxima m ²	20	N.A.		N.A.		N.A.		20
	mínima m ²	N.A.	N.A.		5,5		N.A.		
Fp		0,70	0,25	0,10	0,50	0,40	0,90	0,50	0,75

AIU SETOR CENTRAL

Eixos Estratégicos e
Eixos de Transformação

**INCENTIVOS ESPECÍFICOS
PARA EIXOS COMERCIAIS**

**INCENTIVO À
REQUALIFICAÇÃO DE VIAS
IMPACTADAS
PELO TRÁFEGO**

**INCENTIVOS &
OBRIGAÇÕES
APOIO URBANO SUL**

CAPÍTULO II – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 14

- fachada ativa e nR não computável até 50% AT + até 20% ACC não computável para nR;

Art. 21 – Eixos Estratégicos – QUADRO 1A

- dispensa de atendimento de gabarito de altura máxima;

Art. 22 – Eixos de Transformação - QUADRO 1A

- dispensa de atendimento de gabarito de altura máxima;
- calçada lindeira com largura mínima de 10 m;
- Eixo Transformação Tamanduateí: faixa vegetada de 5m, contida na calçada, livre de fechamentos;
- fruição pública para lotes com frentes para mais de um logradouro;
- incentivo de remembramento de lotes.

Art. 23 - Eixo Estratégico Apoio Urbano Sul:

- ✓ Acesso ao potencial construtivo adicional condicionado à doação das áreas necessárias ao melhoramento;
- ✓ Contrapartida: cálculo do potencial construtivo do lote pela área original; gratuidade do PCA da área doada e desconto de 50% no valor da outorga.

QUADRO 1A - EIXOS ESTRATÉGICOS E EIXOS DE TRANSFORMAÇÃO

Nome	Início	Fim	Nome	Início	Fim
EIXOS ESTRATÉGICOS			EIXOS ESTRATÉGICOS		
Al. Dino Bueno	Al. Eduardo Prado	Av. Duque de Caxias	R. Dr. Ornelas	Pç. Eduardo Rudge	R. Hannemann
Al. Eduardo Prado	Av. Rio Branco	Al. Dino Bueno	R. Dr. Rodrigues de Barros	Av. do Estado	Av. Tiradentes
Av. Bom Jardim	Via projetada	Via projetada	R. Egas Moniz de Aragão	R. Anita Ferraz	D. Dr. Lund
Av. Carlos de Campos	Av. Bom Jardim	Pç. Eduardo Rudge	R. Glicério	R. do Lavapé	
Av. Celso Garcia	Av. Rangel Pestana	Limite do perímetro da AIU	R. Gomes Cardim	Av. Rangel F	
Av. Cruzeiro do Sul	R. Pasteur	R. Pietro Giannoccaro / R.	R. Hannemann	R. Dr. Ornelas	
Av. Mercúrio	R. da Figueira	Pç. São Vito	R. Ipanema	R. Dr. Almeida	
Av. Nove de Julho	Av. Radial Leste-Oeste	Pç. da Bandeira	R. Jairo Gois	Av. Rangel F	
Av. Pres. Castelo Branco	R. Sérgio Tomás	Via projetada	R. Jequitinhonha	Via Projetada	Limite do perímetro da AIU
Av. Rangel Pestana	R. da Figueira	Av. Celso Garcia	R. João Boemer	Av. Carlos de Campos	R. Visconde de Parnaíba
Av. Rudge	R. Javes	R. Sblon	R. João Teodoro	Av. do Estado	R. Silva Teles
Av. Santos Dumont	Av. Tiradentes	Pç. Bento de Camargo Barros	R. Jose Paulino	R. Tenente Pena	Av. Pres. Castelo Branco
Av. São João	Elevado Pres. João Goulart	Av. Ipiranga	R. Marcos Arruda	R. Paulo Andrighetti	Av. Celso Garcia
Av. Tiradentes	Av. Prestes Maia	Av. Santos Dumont	R. Maria Marcolina	R. Dr. Ornelas	Av. Rangel Pestana
Pç. São Vito	Av. Mercúrio	Av. do Estado sentido Norte	R. Mons Anacleto	R. do Gasômetro	R. Carneiro Leão
Pq. Dom Pedro II	R. Comen. Assad Abdalla	Av. Pref. Passos	R. Norma Pieruccini Giannotti	Av. Dr. Abraão Ribeiro	R. Sérgio Tomas
R. Anita Ferraz	R. Cd. de Sarzedas	R. Egas Moniz de Aragão	R. Oriente	R. Mons. Andrade	R. Rubino de Oliveira
R. Antonio de Sá	Av. Pref. Passos	Av. do Estado sentido Sul	R. Paula Sousa	Av. Prestes Maia	Av. do Estado
R. Araguaia	R. Canindé	R. Pde. Veira	R. Paulo Andrighetti	R. Batista Parente	R. Marcos Arruda
R. Bandeirantes	Av. Tiradentes	R. Joaquim Murinho	R. Piratinga	R. Jairo Gois	Av. Rangel Pestana
R. Barra do Tibaji	R. do Bosque	Av. Pres. Castelo Branco	R. Porto Seguro	Av. Santos Dumont	Via projetada
R. Bresser	R. Cel. Emidio Piedade	R. 21 de Abril	R. Rubino de Oliveira	R. Oriente	Av. Celso Garcia
R. Canindé	R. João Teodoro	R. Araguaia	R. São Caetano	Av. Tiradentes	R. Monsenhor Andrade
R. Carneiro Leão	R. Mons Anacleto	Av. Alcântara Machado	R. Sérgio Tomas	R. Norma Pieruccini Giannotti	Av. Pres. Castelo Branco
R. Cd. de Sarzedas	R. Conselheiro Furtado	R. Glicério	R. Silva Teles	R. João Teodoro	Av. Pedroso da Silveira
R. da Cantareira	Av. dos Estado	R. Cavlh. Basílio Jafet	R. Tiers	Av. Bom Jardim	R. João Teodoro
R. da Figueira	Av. Alcântara Machado	Av. Mercúrio	R. Vinte e Cinco de Março	Pq. Dom Pedro II	R. Paula Sousa
R. da Graça	R. Ribeiro de Lima	R. Barra do Tibaji	Via projetada	R. Cap. Faustino Silva	R. Torquato Neto
R. do Bosque	R. Assis	R. Barra do Tibaji	Via projetada	R. Porto Seguro	Av. Bom Jardim
R. do Gasômetro	Av. Mercúrio / R. da Figueira	R. Cel. Francisco Amaro	Via projetada	Av. Bom Jardim	R. Jequitinhonha
R. dos Andradas	Av. Duque de Caxias	Av. Ipiranga	Via projetada	R. Hannemann	Av. Cruzeiro do Sul
R. dos Estudantes	R. Cons. Furtado	R. Anita Ferraz	Via projetada	Av. Pres. Castelo Branco	R. Porto Seguro
EIXO DE TRANSFORMAÇÃO ELEVADO PRES. JOÃO GOULART			EIXOS DE TRANSFORMAÇÃO DA ORLA FLUVIAL		
Elevado Pres. João Goulart	R. da Consolação	Av. Pacaembu	Av. do Estado sentido Norte	Av. Cruzeiro do Sul	R. João Teodoro
			Av. do Estado sentido Norte	Av. Santos Dumont	Av. Cruzeiro do Sul
			Av. do Estado sentido Norte	Av. Pres. Castelo Branco	Av. Santos Dumont
			Av. do Estado sentido Norte	Via projetada	Pç. São Vito
			Av. do Estado sentido Sul	R. Mauá	R. Com. Assad Abdalla
Av. Alcântara Machado	R. da Figueira	R. Bresser	Av. do Estado sentido Sul	R. Dr. Rodrigo de Barros	Av. Tiradentes
Av. Prestes Maia	Pç. Pedro Lessa	Av. Tiradentes	Av. do Estado sentido Sul	Av. Santos Dumont	R. David Bigio
Vd. Júlio de Mesquita Filho	Av. Nove de Julho	R. Major Diogo	Vd. Antônio Nakashima	Av. do Estado sentido Sul	Pq. Dom Pedro II

**QUADRO 1A
EIXOS ESTRATÉGICOS E
EIXOS DE
TRANSFORMAÇÃO**

**PPP PARA
APROVEITAMENTO DE
ÁREAS PÚBLICAS**

EDITAIS DE CHAMAMENTO

**CONTRAPARTIDAS
PÚBLICAS**

CAPÍTULO II – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 24

- Detran-SP;
- Canindé-Portuguesa;
- Canindé-Santo Antônio;
- Canindé-CMTC;
- Santa Rita.

Art. 25

- Estudo preliminar prévio elaborado por SPUrbanismo:
 - ✓ Programa de interesse público;
 - ✓ Diretrizes de parcelamento do solo;
 - ✓ Indicação das áreas passíveis de transferência ao agente privado;
 - ✓ Estudo de viabilidade econômica.
- Programa de interesse público:
 - ✓ prioridade para a produção de HIS para compor parque público de moradias sociais – SEHAB participa da definição dos aspectos referentes à provisão habitacional de interesse social;
 - ✓ áreas verdes equipadas e áreas institucionais;
 - ✓ sistema viário.

**ESPAÇOS PÚBLICOS
IMPACTADOS POR
ESTRUTURAS VIÁRIAS**

DESENVOLVIMENTO

FLUXO DAS PROPOSTAS

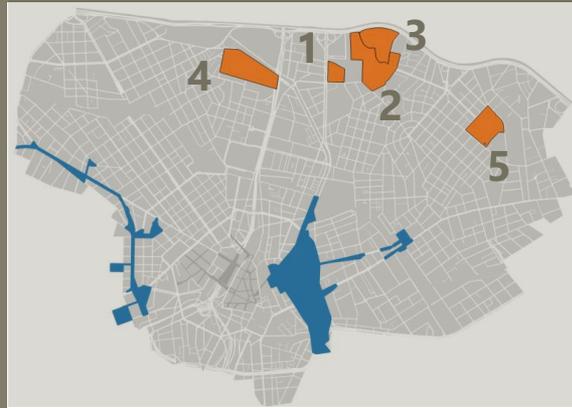
CAPÍTULO II – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 31

- Minhocão;
 - Parque Dom Pedro II;
 - Largo da Concórdia.
-
- Elaboração de diagnóstico;
 - participação integrada dos órgãos públicos;
 - formas de participação social;
 - propostas de intervenção.
-
- SP-Urbanismo pode propor novos Projetos Especiais ou receber propostas de órgãos e entidades;
 - SMDU autoriza o desenvolvimento dos Projetos;
 - Projetos Especiais contidos na AIU-SCE e perímetros expandidos podem ser financiados com recursos da conta específica da AIU-SCE;
 - SP-Urbanismo pode realizar Chamamentos Públicos para a recepção de propostas.

AIU SETOR CENTRAL

Projetos Estratégicos



APROVEITAMENTO DO PARQUE EDIFICADO

**ELIGIBILIDADE:
PROJETOS APROVADOS ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI 11.228/1992**

**ELIGIBILIDADE:
EDIFICAÇÕES CONCLUÍDAS ATÉ ENTRADA EM VIGOR DA LPUOS**

CAPÍTULO IV – INSTRUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 37 – Regra Geral

- Análise de SEL e CEUSO
- Critérios e procedimentos definidos por CEUSO e regulamentados por Decreto do Executivo

Art. 38 - Requalificação

- Dispensada a indicação de áreas computáveis e não computáveis;
- Áreas reconstruídas dispensadas de pagamento de outorga.

Art. 39-42 – Regularização Onerosa

- Admitida regularização de CA, TO, recuos e gabaritos desconformes, mediante anuência de SEL;
- Obrigatória reserva de área permeável ou reservatório de controle de escoamento superficial;
- Outorga onerosa incidente sobre área computável irregular, corrigida por Fator de Regularização, $F_R = (CA_{ef}/CA_{max}) + 0,2$;
- Vedada a utilização de Certidão de TDC para pagamento da regularização.

AIU SETOR CENTRAL

Instrumentos indutores da função social da propriedade

PENALIDADES PARA IMÓVEIS QUE NÃO CUMPREM SUA FUNÇÃO SOCIAL

OBJETIVO: IDENTIFICAR IMÓVEIS PASSÍVEIS DE APROVEITAMENTO EM AÇÕES DO PIU-SCE

CONDIÇÕES DE ELIGIBILIDADE

CAPÍTULO IV – INSTRUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 43 – Instrumentos indutores da função social da propriedade

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC;
- Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- Desapropriação por hasta pública.

Art. 43 - § 2º - Classificação de imóveis notificados:

- imóveis necessários à implantação de projetos urbanísticos;
- imóveis ocupados por movimento de moradia;
- tipologias edílicas compatíveis com a implantação de HIS;
- imóveis com irregularidade ou precariedade edílica;
- inscrição no cadastro da Dívida Ativa do Município de São Paulo.

Art. 52 – Arrecadação de bens abandonados

- Não pagamento de IPTU, por cinco anos consecutivos, após cessação dos atos de posse sobre o imóvel.

**UTILIZAÇÃO INTEGRADA
DOS INSTRUMENTOS**

**LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA
PASSÍVEL DE APLICAÇÃO
NA AIU-SCE**

CAPÍTULO IV – INSTRUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 45 - Estratégias de aproveitamento de imóveis notificados:

- promoção de chamamentos públicos para a realização de consórcio imobiliário, possibilitando a aproximação entre proprietários e agentes econômicos;
- realização de desapropriação amigável;
- desapropriação do imóvel quando o valor do IPTU devido superar o valor do imóvel (Art. 99 - § 5º - PDE);
- regularização fundiária urbana prevista na Lei Federal n. 13.465 de 2017;
- a desapropriação por hasta pública de imóveis elegíveis ao procedimento, previsto na lei da AIU-SCE.

Art. 53 – Legitimação fundiária

- recebe os instrumentos de legitimação fundiária previstos na Lei Federal 13.465/2017 (REURB)
- observado o regramento geral, SEHAB poderá operacionalizar a legitimação fundiária de imóveis públicos e privados com a finalidade de garantir o cumprimento dos objetivos do PIU-SCE
- REURB-S de Interesse Social: isento do pagamento de emolumentos
- REURB-E de Interesse Específico: para solicitantes não qualificados como público alvo de programas de interesse social

CAPÍTULO IV – INSTRUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 46-47 - Desapropriação por Hasta Pública

- Fundamento legal: Art. 5º, alínea "i" do Decreto-Lei Federal n. 3.365 de 1941.
- Objeto: imóveis com averbação de notificação no Cartório de Registro de Imóveis.
- DUP fixará as razões da desapropriação e a destinação urbanística vinculada aos objetivos do PIU-SCE.
- O edital de hasta pública conterá, no mínimo:
 - ✓ valor da avaliação administrativa do bem e vedação de lances de valor inferior;
 - ✓ prazo para aproveitamento do imóvel;
 - ✓ sanções a serem aplicadas pelo descumprimento das obrigações;
 - ✓ obrigação do arrematante efetuar o pagamento à vista, em conta corrente à disposição do expropriado;
 - ✓ registro de débitos do expropriado com o Poder Público municipal ou suas autarquias, que serão abatidos do valor depositado.

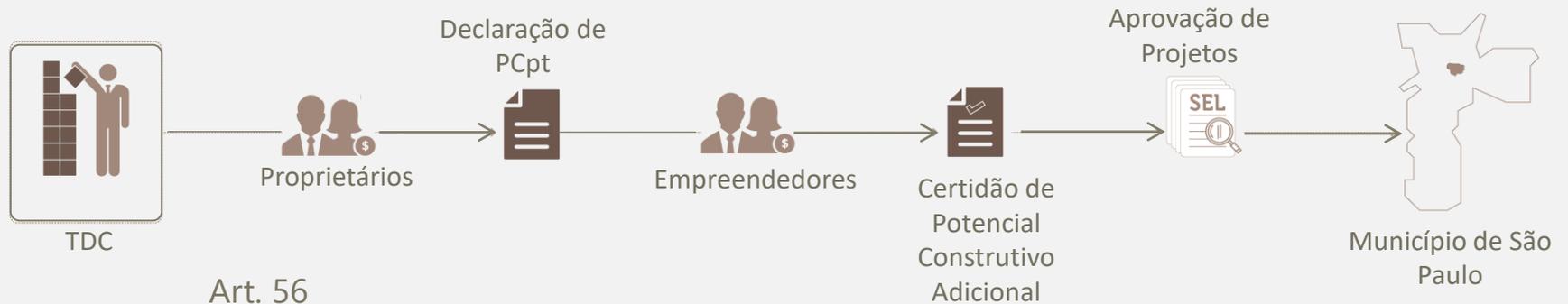
AIU SETOR CENTRAL

CAPÍTULO IV – INSTRUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

Instrumentos referentes à utilização do Potencial Construtivo Adicional

Art. 54

- **Transferência do Direito de Construir**
- Bônus Equivalente
- Outorga Onerosa do Direito de Construir



Art. 56

- Incremento de 20% no potencial construtivo passível de transferência de imóveis ZEPEC-BIR com área de terreno de até 1.000 m²

Art. 59

- Benefício: área construída adicional gratuita de até 30% da área do terreno receptor (benefício máximo para compra de PCpt de 10 imóveis cedentes)
- Elegíveis: imóveis receptores de pelo menos 3 imóveis ZEPEC-BIR com até 600 m²;
- Condição: o potencial construtivo dos imóveis cedentes deve ser esgotado;

Art. 57

- Declarações de PCpt da OU Centro válidas somente no âmbito da OU Centro (Mapa 9)
- Declarações não utilizadas podem ser canceladas e utilizados os benefícios da AIU-SCE: TDC + Bônus Equivalente de Preservação.

**INCENTIVO
EMISSOR**

**INCENTIVO
RECEPTOR**

**TPC OU
CENTRO**

Instrumentos referentes à utilização do Potencial Construtivo Adicional

Art. 60

- Transferência do Direito de Construir
- **Bônus Equivalente**
- Outorga Onerosa do Direito de Construir



Art. 60-65

- Bônus Equivalente concedido para preservação de imóveis ZEPEC-BIR, produção de HIS 1 e requalificação de edificações.
- Bônus = Declaração de PCA em m², a ser utilizada em imóveis contidos na AIU-SCE.
- Declarações emitidas mediante Termo de Compromisso com o proprietário do empreendimento gerador.
- Estoque de Bônus: 540. 000 m², concedidos por meio de Editais de Chamamento.
- Fatores de conversão: Bônus HIS : F_{BN} definido no edital
 Bônus Preservação : F_{BN} = 0,6 Ac
 Bônus Requalificação : F_{BN} = 1,0 Ac

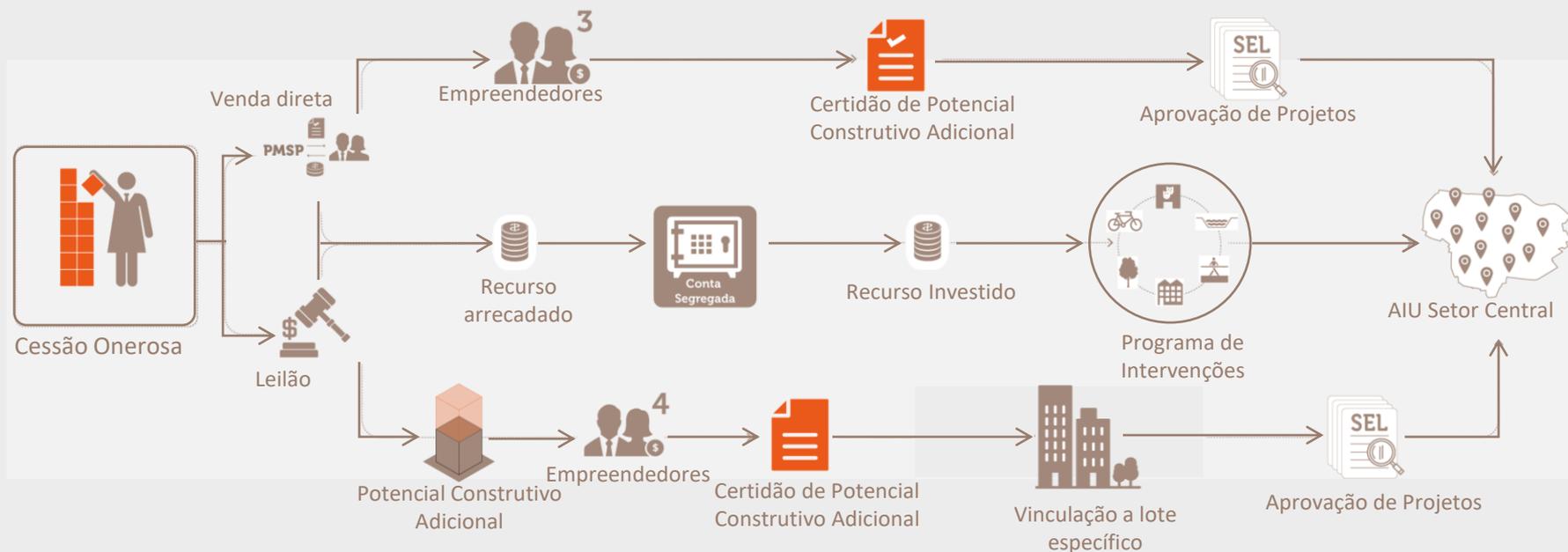
AIU SETOR CENTRAL

CAPÍTULO VI – DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, DA CONTA SEGREGADA NO FUNDURB E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS

Instrumentos referentes à utilização do Potencial Construtivo Adicional

Art. 74

- Transferência do Direito de Construir
- Bônus Equivalente
- **Outorga Onerosa do Direito de Construir**



Art. 74-80

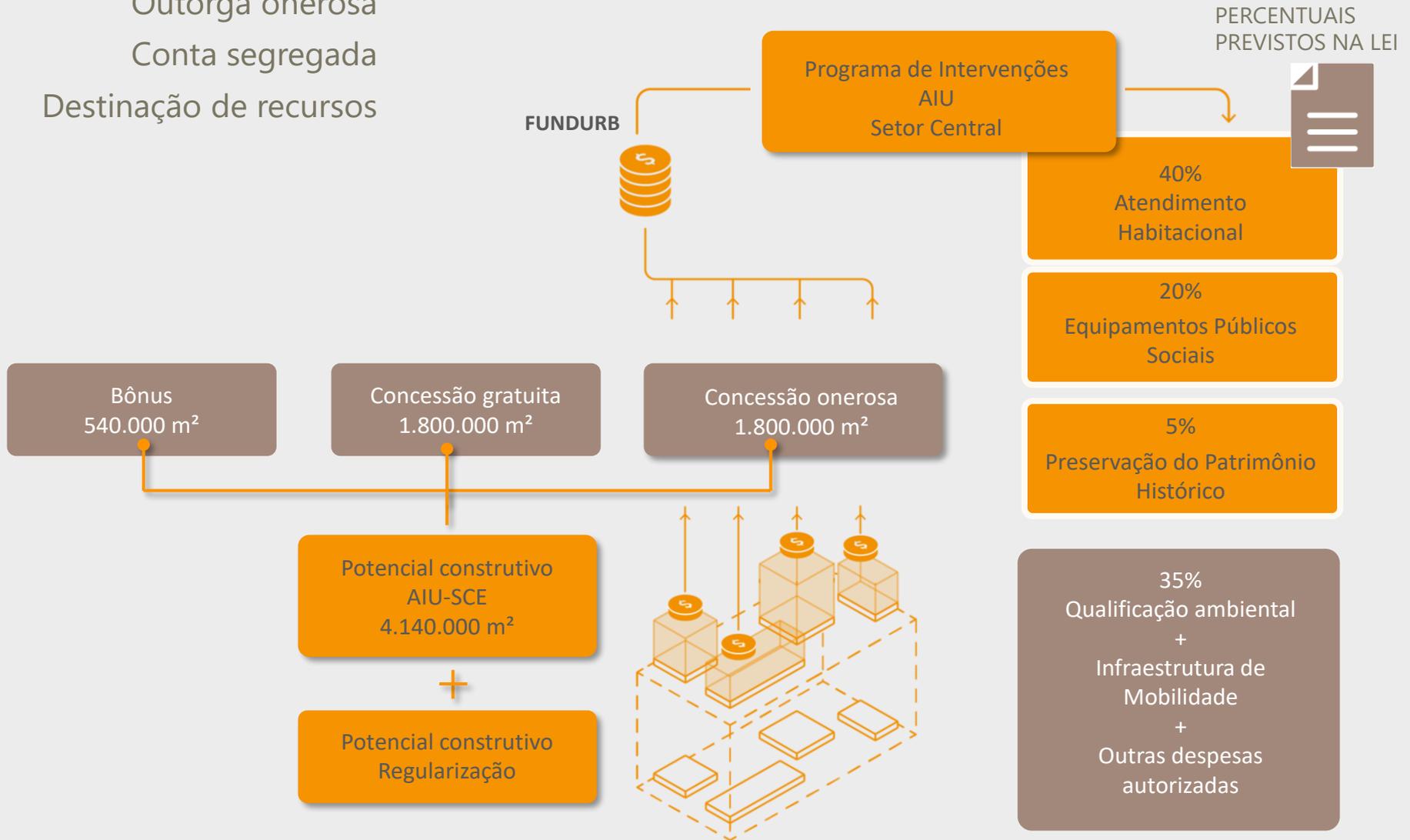
- Estoque 1.800.000 m² onerosos + 1.800.000 m² não onerosos para empreendimentos com Fs = 0 e para incentivos previstos na lei da AIU-SCE.
- Pagamento parcelado da OODC, depositado em conta segregada do FUNDURB

AIU SETOR CENTRAL

Outorga onerosa

Conta segregada

Destinação de recursos



CRIAÇÃO DE AIPC

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

Art. 66

- Definição de AIPC - Áreas de Interesse de Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural
 - ✓ territórios protegidos pelas Resoluções de Tombamento em vigor, com suas respectivas Áreas Envolvórias;
 - ✓ territórios protegidos pelas Resoluções de Regulamentação de Área Envolvória (RAE) em vigor;
 - ✓ Perímetros do Inventário Ambiental Urbano - PIAU - manchas urbanas relevantes que já foram objeto de Inventário de Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano;
- AIPC definidas por meio de Resoluções dos órgãos de preservação.
- Recursos da conta segregada podem financiar ações de requalificação no âmbito das AIPC.
- DPH-SMC publicará mapa das AIPC e atualizações subsequentes.

Art. 73 – Economia Criativa

- Gestão AIU-SCE: proposta de elaboração de Plano de Desenvolvimento para o Polo de Economia Criativa Distrito Criativo Sé/República (Art. 182 e seguintes, PDE).
- Plano aprovado por Lei específica.

**FOMENTO DA
ECONOMIA
CRIATIVA**

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

Art. 67-71

- Modalidades:
 - ✓ provisão de moradia para aquisição;
 - ✓ intervenção integrada em assentamentos precários, compreendendo urbanização e regularização fundiária;
 - ✓ intervenção em cortiços;
 - ✓ locação social em parque público ou privado;
 - ✓ auxílio aluguel.

- Plano de Reassentamento para deslocamentos involuntários:
 - ✓ caracterização da população impactada e soluções de reassentamento no âmbito da AIU-SCE;
 - ✓ as soluções de atendimento provisório, quando couber;
 - ✓ os mecanismos de trabalho social com a população;
 - ✓ o cronograma e o orçamento de implantação das ações até o reassentamento definitivo;
 - ✓ Regulamentado por Decreto do Executivo.

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

Art. 72

- Planos Urbanísticos de Vizinhança para as ZEIS – conteúdo:
 - ✓ constituição dos Conselhos Gestores das ZEIS
 - ✓ elaboração do Plano de Urbanização ou do Projeto de Intervenção (PDE);
 - ✓ levantamento das necessidades habitacionais locais;
 - ✓ a indicação de imóveis privados sujeitos ao PEUC passíveis de receber as intervenções e estratégias habitacionais previstas;
 - ✓ intervenções relacionadas à qualificação ambiental da área;
 - ✓ intervenções relacionadas à qualificação urbana e à mobilidade ativa;
 - ✓ implantação ou requalificação de equipamentos públicos necessários.
- Contêm mecanismos de acompanhamento e avaliação para monitoramento da dinâmica fundiária e imobiliária nesses territórios – ZEIS e entorno.
- Conselho Gestor aciona a SEHAB para a constituição dos Conselhos Gestores de ZEIS

CAPITULO VII - DA GESTÃO E PLANEJAMENTO DA IMPLANTAÇÃO DO PIU-SCE

Art. 81-85

- Gestão e Planejamento das ações coordenados pela SMDU, com o apoio da SP-Urbanismo e monitoramento do Conselho Gestor.
- Conselho Gestor paritário e representativo da diversidade identitária do território do PIU;
- 22 membros: 11 Poder Público X 11 Sociedade Civil
- Atribuições:
 - ✓ aprovar o seu regimento interno;
 - ✓ acompanhar o desenvolvimento das Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI;
 - ✓ publicar, anualmente, a listagem de intervenções prioritárias para implantação do Programa de Intervenções do PIU-SCE;
 - ✓ encaminhar sugestão do Plano Anual de Aplicação dos recursos da conta segregada da AIU-SCE, tendo em vista as PDI elaboradas e as intervenções elencadas como prioritárias;
 - ✓ acompanhar a implantação de ações ou intervenções previstas nas Propostas de Diretrizes de Investimento - PDI;
 - ✓ validar os relatórios de monitoramento de implantação das Intervenções previstas em PDI;
 - ✓ manifestar-se sobre ações ou intervenções previstas no Programa de Intervenções da AIU-SCE que sejam viabilizadas por recursos de outras fontes.

AIU SETOR CENTRAL

Composição do Conselho Gestor



Conselho Gestor
Composição paritária e
diversidade identitária

SOCIEDADE CIVIL

- 2 Setor empresarial CMPU - 1 da indústria e 1 do comércio
- 1 CONPRES
- 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

**PLANEJAMENTO DA
IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA
DE INTERVENÇÕES**

**CAPITULO VII - DA GESTÃO E PLANEJAMENTO DA IMPLANTAÇÃO
DO PIU-SCE**

Art. 86-88

- Elaboração das Propostas de Diretrizes de Investimentos – PDI:
 - ✓ instrumento de gestão da aplicação dos recursos do PIU-SCE;
 - ✓ prevê a seleção de ações constantes no Programa de Intervenções da AIU-SCE, podendo eleger modalidades setoriais de atuação ou definir perímetros de intervenção com vistas à articulação das ações públicas do território.
- Gestão de ativos;
- Subsidiar o monitoramento e a avaliação da implantação do PIU-SCE, segundo indicadores que expressem:
 - ✓ resultados alcançados em relação aos objetivos do PIU-SCE;
 - ✓ avanços da implantação do Programa de Intervenções;
 - ✓ desempenho dos Instrumentos de Qualificação e Transformação do Território;
 - ✓ alocação dos recursos arrecadados.

Art. 89

- Utilizados para viabilizar:
 - ✓ contratos de parcerias necessários à implantação dos Projetos Estratégicos e ao aproveitamento das demais áreas públicas;
 - ✓ Consórcios Imobiliários;
 - ✓ concessão de Bônus Equivalentes.

EDITAIS DE CHAMAMENTO

TRANSIÇÃO OU CENTRO

Art. 95

- Recursos transferidos para a conta segregada da AIU-SCE;
- Comissão Executiva participa das 3 primeiras reuniões do Conselho Gestor.

VIGÊNCIA DA LEI DA AIU

Art. 97

- 20 anos da concessão da primeira licença edilícia emitida com base na Lei da AIU-SCE;
- esgotamento do estoque de 3.600.000 m².

**AÇÕES DE REQUALIFICAÇÃO
URBANÍSTICA**

**REQUALIFICAÇÃO DE
EDIFICAÇÕES TOMBADAS
PARA EQUIPAMENTO
PÚBLICO**

**CRIAÇÃO DE POCKET PARKS
EM LOTES ISOLADOS**

CAPÍTULO III - DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Art. 34

Intervenções relacionadas no Quadro 1B e indicadas no Mapa 7, abrangendo:

- implantação de novas áreas verdes e requalificação de áreas verdes existentes;
- qualificação da arborização urbana, pela implantação ou recomposição de caminhos verdes;
- requalificação de logradouros: melhorias de calçada, de pavimento, de arborização urbana e paisagismo, de acessibilidade e de mobiliário urbano, o reordenamento de sinalização viária horizontal, vertical e semafórica, correções geométricas, ciclovias e ciclofaixas e soluções não estruturais de drenagem;
- implantação de equipamentos públicos sociais, indicados no Quadro 1B ou outros que venham a ser propostos, requalificação dos equipamentos existentes e aquisição de terrenos para essas finalidades;
- aquisição, restauração e reconversão das antigas instalações da Fábrica Orion, correspondente ao lote 0001, da quadra 018 do Setor Fiscal 026, para abrigar equipamento público social;
- reconversão da Antiga Garagem de Bondes da Light, correspondente aos Lotes 0002-9 e 0044-4, da Quadra 055 do Setor Fiscal 025, para implantação de equipamento público social;
- a aquisição de imóveis, preferencialmente lotes isolados de pequenas dimensões, não passíveis de aproveitamento para as finalidades do PIU-SCE, para ampliação da oferta de áreas verdes e espaços de fruição pública, lazer e estar em vizinhanças caracterizadas por precariedade ambiental;

CAPÍTULO III - DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Art. 34

- desenvolvimento de estudos para subsidiar intervenções de melhorias das condições de circulação e mobilidade ativa na AIU-SCE, podendo abranger:
 - ✓ elaboração do plano de segurança viária para pedestres, considerados os pontos críticos de acidentes;
 - ✓ projeto de gestão do meio-fio para atendimento aos diversos modos de deslocamento, ativos e motorizados, nas áreas de maior circulação de pedestres;
 - ✓ estudos para a definição de critérios e delimitação de áreas de restrição de estacionamento de automóveis no Setor Centro Histórico e para a reorganização da oferta de áreas de estacionamento na área de influência de Polos Comerciais;
 - ✓ estudos para implantação de linha circular para atendimento e interligação das áreas de concentração comercial;
 - ✓ estudos de viabilidade econômica para a construção e concessão da exploração econômica de edifícios-garagem, com usos associados;

CAPÍTULO III - DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Art. 34

- implementação dos programas de atendimento habitacional, incluindo entre outros itens de investimentos:
 - ✓ elaboração de estudos técnicos necessários ao planejamento do atendimento habitacional;
 - ✓ elaboração de censo de cortiços e de demais formas de precariedade habitacional e de vulnerabilidade social;
 - ✓ aquisição de imóveis ou terrenos para subsídio à produção habitacional de interesse social;
 - ✓ disponibilização de recursos para viabilizar o aproveitamento de imóveis ofertados à Municipalidade por meio de Consórcio Imobiliário;
 - ✓ produção ou aquisição de imóveis para a constituição de parque público de habitação;
 - ✓ alienação, concessão real de uso ou concessão de direito de superfície de imóveis públicos para associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos, para fins de provisão de moradia;
 - ✓ os serviços técnicos necessários para dar suporte às intervenções;
 - ✓ atendimento habitacional transitório decorrente das ações constantes do Programa de Intervenções do PIU-SCE;
 - ✓ ações previstas no Plano Urbanístico de Vizinhança para as ZEIS, nos termos do art. 72 desta lei;

**PRESERVAÇÃO DO
PATRIMÔNIO HISTÓRICO**

**DESAPROPRIAÇÃO DE
IMÓVEIS**

**RECEBIMENTO DE IMÓVEIS
EM DOAÇÃO E RECURSOS
DE OUTRAS FONTES**

CAPÍTULO III - DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Art. 34

- subsídio à restauração e à readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas;
- requalificação de bens e espaços públicos;
- realização de Inventário Participativo das Referências Culturais (IPRC) do PIU-SCE, para fins de levantamento e identificação do patrimônio cultural de natureza material e imaterial do respectivo perímetro.
- a desapropriação de imóveis, inclusive para posterior alienação, concessão de direito real de uso ou concessão de direito de superfície.
- As intervenções deverão ser incluídas nas Propostas de Diretrizes de Investimento - PDI e serão elegíveis ao financiamento com recursos arrecadados em conta segregada da AIU-SCE.
- Poder Público é autorizado a receber, a título de doação, as áreas necessárias à implantação do Programa de Intervenção do PIU-SCE.
- Poderão ser destinados recursos oriundos de outras fontes para implantação do Programa de Intervenções do PIU-SCE

CAPÍTULO III - DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Art. 35 – Zeladoria e Mobilidade

- Possibilidade de firmar contratos de parceria com interessados privados para gestão de serviços e espaços públicos, podendo abranger:
 - ✓ conservação de áreas públicas;
 - ✓ limpeza, manutenção e conservação do sistema de drenagem;
 - ✓ iluminação pública cenográfica;
 - ✓ implantação de rede de mobilidade sobre trilhos;
 - ✓ implantação de sistema de infraestrutura para rede de dados e informação voltados à segurança pública;
 - ✓ promoção de ações culturais e assistenciais voltadas às populações em situação de vulnerabilidade social.
- Intervenções objeto de concessão não poderão ser custeadas com recursos arrecadados em conta segregada da AIU-SCE.

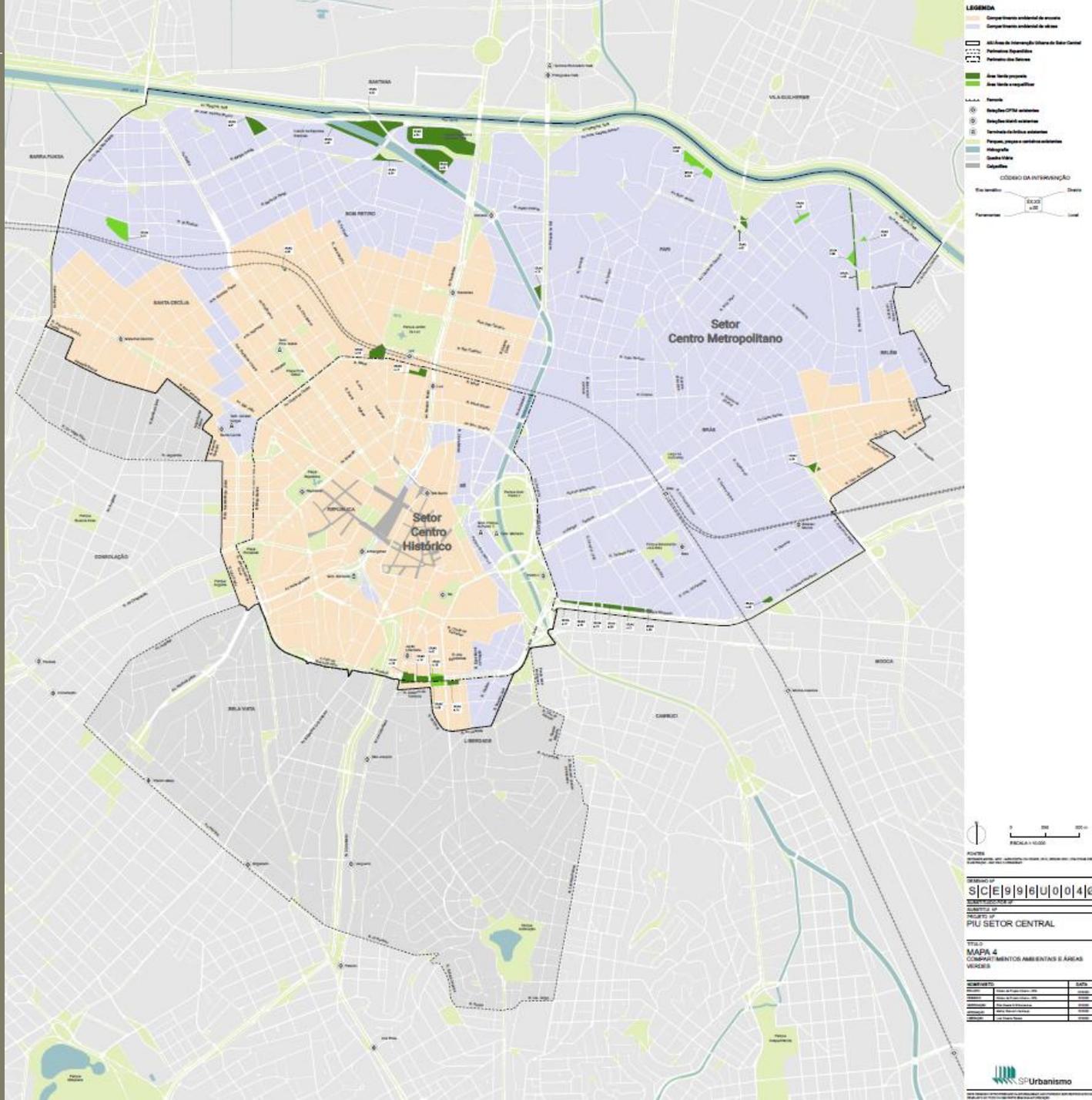
CAPÍTULO III - DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

QUADRO 1B – Programa de intervenções

- Eixo Temático: Rede de Espaços Públicos – EP
 - ✓ 24 Áreas Verdes a implantar
 - ✓ 08 Áreas Verdes a qualificar
 - ✓ 54 Caminhos Verdes novos
 - ✓ 39 Caminhos Verdes a qualificar
- Eixo Temático: Rede de Mobilidade – MO
 - ✓ Abertura de vias: 6 km – 24 trechos
 - ✓ Alargamento viário existente: 7,2 km - 13 trechos
 - ✓ Requalificação de logradouros: 10,6 km – 78 trechos
 - ✓ 09 Ciclopasseiras
 - ✓ 04 Pontilhões
 - ✓ 01 Galeria subterrânea
- Eixo Temático: Equipamentos Públicos
 - ✓ Requalificação da Fábrica Orion e da Antiga Garagem de Bondes
 - ✓ 12 Novos equipamentos públicos sociais

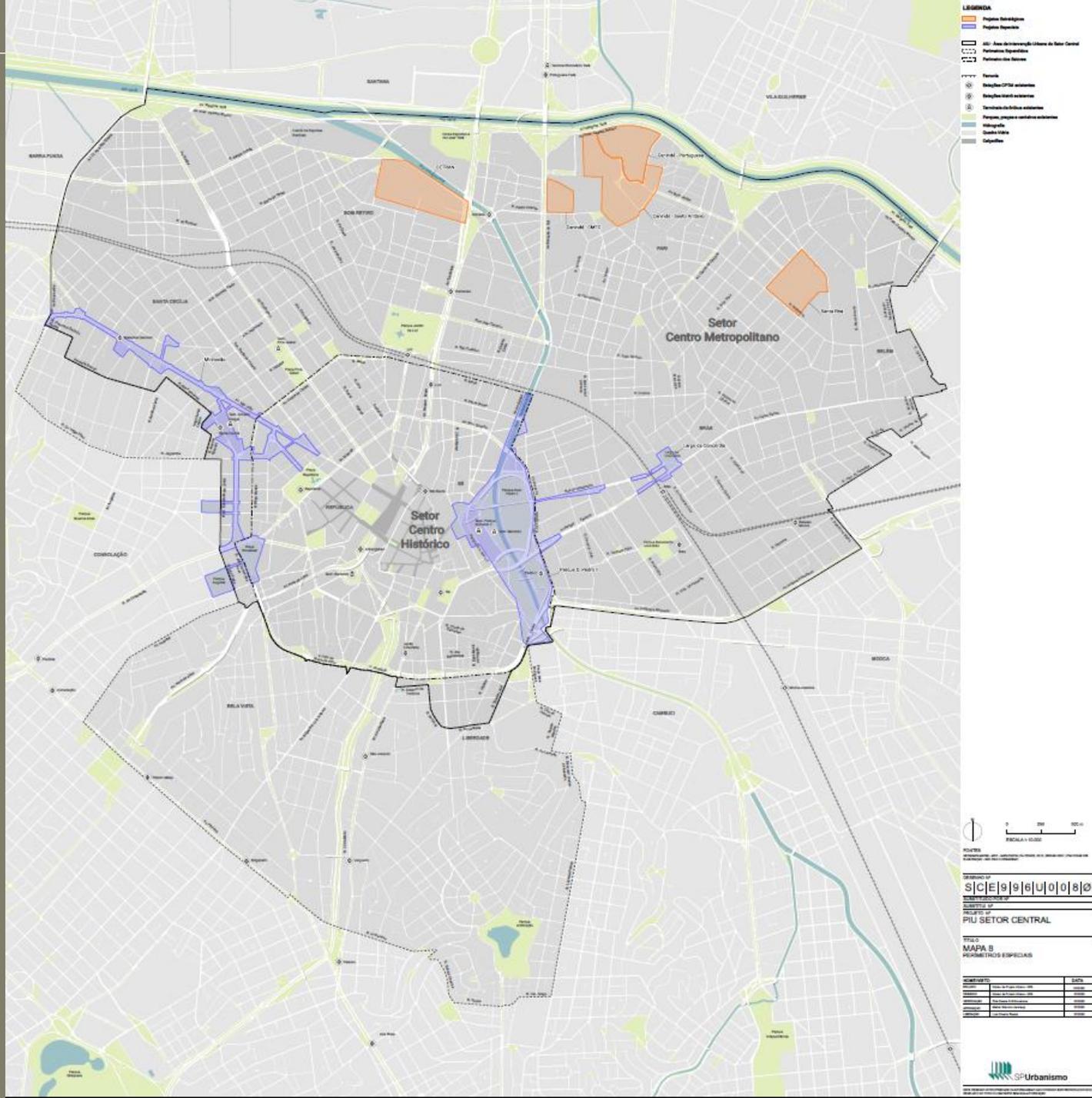
AIU SETOR CENTRAL

Mapa 4 Compartimentos Ambientais e Áreas Verdes



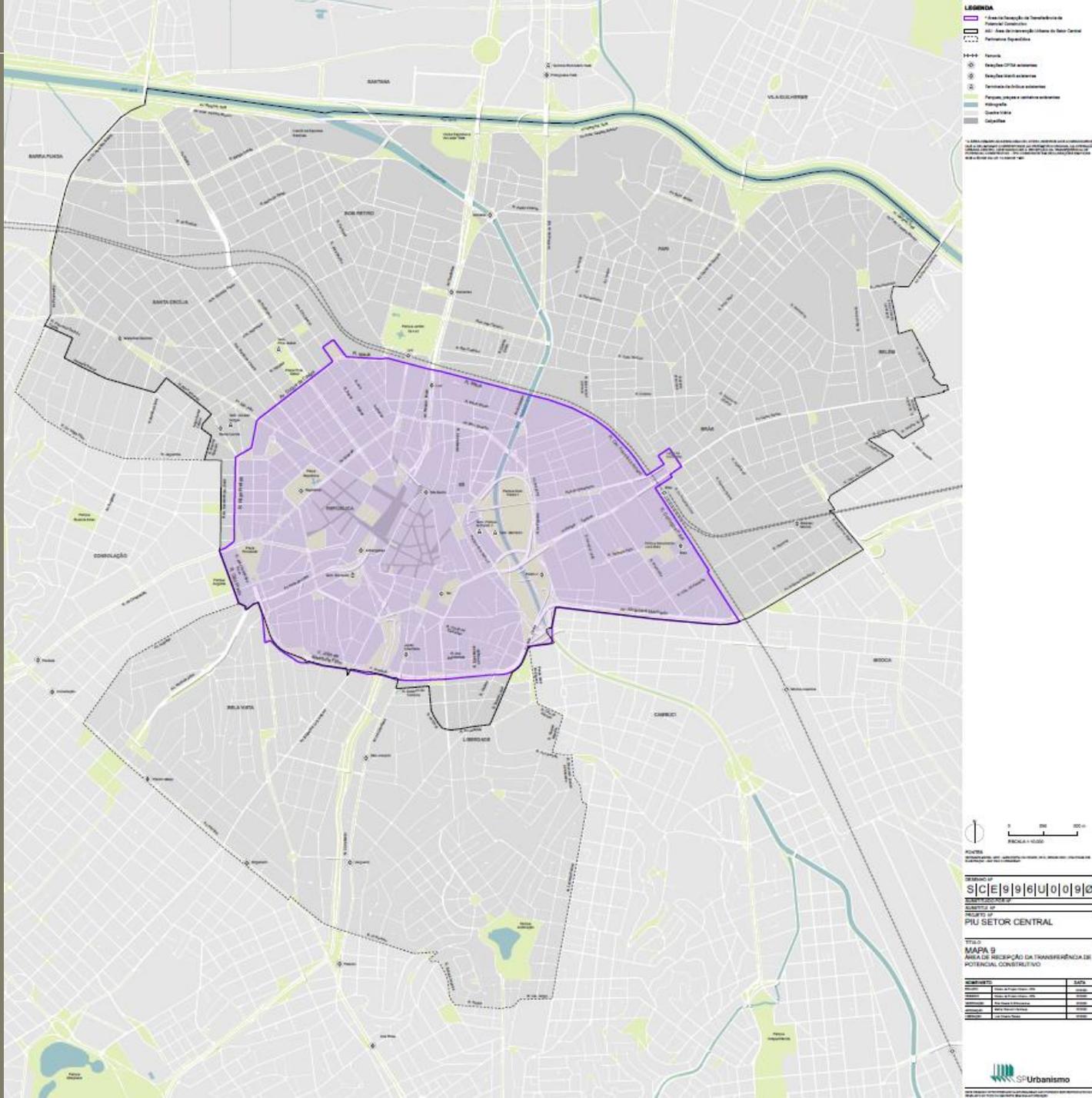
AIU SETOR CENTRAL

Mapa 8 Perímetros Especiais



AIU SETOR CENTRAL

Mapa 9 Área de Recepção de Potencial Construtivo





**AIU SETOR CENTRAL:
Versão final da Minuta de PL e Devolutiva**

José Armênio de Brito Cruz

Presidência da São Paulo Urbanismo

Luís Oliveira Ramos

Diretoria de Desenvolvimento

Denise Lopes de Souza

Diretoria de Implementação de Projetos Urbanos

Daniel Quesada

Gerente Jurídico

Marlon Rubio Longo

Gerência de Estruturação de Projetos

Melina Giannoni de Araujo

Gerência de Planejamento e Projetos Urbanos

Patrícia Saran

Gerente de Gestão Participativa

Rita Guimarães Sylvestre Gonçalves

Líder do Projeto

Modelagem Urbanística

Ana Claudia Rocha Bonfim

Eduardo Tavares de Carvalho

Marilena Fajersztajn

Rosana Yamaguti

Thiago Francisco Carneiro

Allan Martino Matos

Luigi Zorzella Franco (estagiário)

Modelagem Econômica

Gabriel Vasquez Rodriguez

Guilherme Denes

Modelagem Jurídica

José Antônio Aparecido Junior (SMDU)

Marília Formoso Camargo

Estimativa de custos

Leonardo Machert Pereira Bueno

Maria Cristina Fernandes



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO



DEZEMBRO 2020