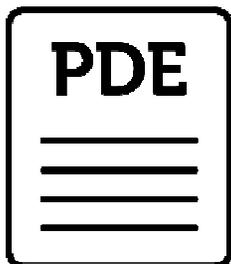


Projetos de Intervenção Urbana PIU

REGULAMENTAÇÃO DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - PIU

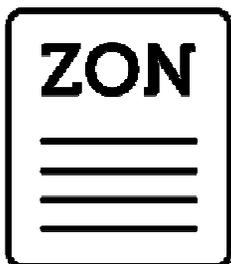
PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO



Art. 136.

Elaboração de propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais em perímetros de operações urbanas, áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.

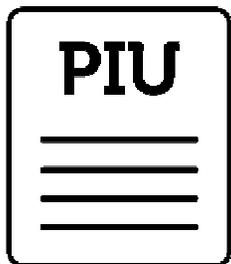
ZONEAMENTO



Art. 15. § 1º

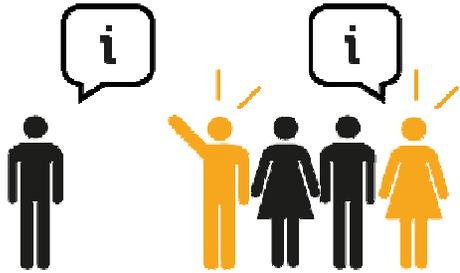
Definição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo para perímetros de ZOE

DECRETO Nº56.901/16

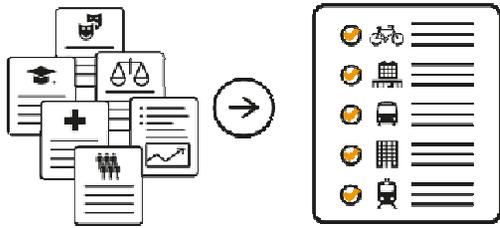


Finalidade: **reunir e articular os estudos técnicos necessários** a promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação no Município de São Paulo.

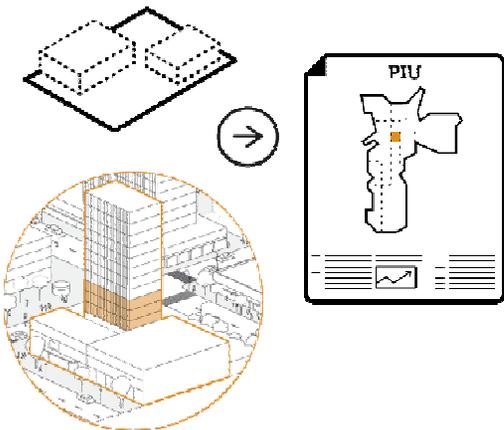
PREMISSAS DO PIU COMO POLÍTICA DE GESTÃO E PROCESSO



MEDIAR DISSENSOS E CONSENSOS sociais, econômicos e políticos, gerando oportunidades de diálogo entre **ESTADO** e **SOCIEDADE**

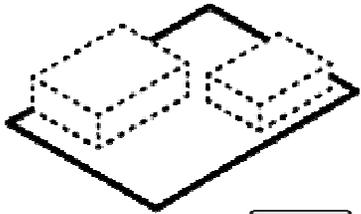


ORGANIZAR as **POLÍTICAS SETORIAIS** e **ADMINISTRATIVAS** e os **INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS** que atuam sobre o território

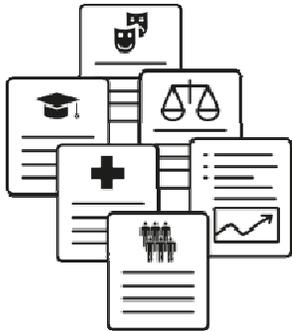


CONSTRUIR UM CONJUNTO ESPECÍFICO DE REGULAÇÕES E INTERVENÇÕES relacionados a uma **VISÃO URBANÍSTICA**

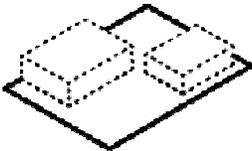
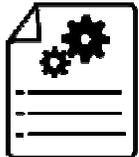
PREMISSAS DO PIU COMO METODOLOGIA DE PROJETO URBANO



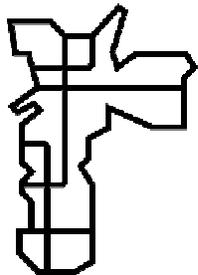
Organizar **TECNICAMENTE** os **objetivos e as diretrizes da transformação urbana** articulando infraestrutura e morfologia urbana



Viabilizar a **regulação e os processos NORMATIVOS**

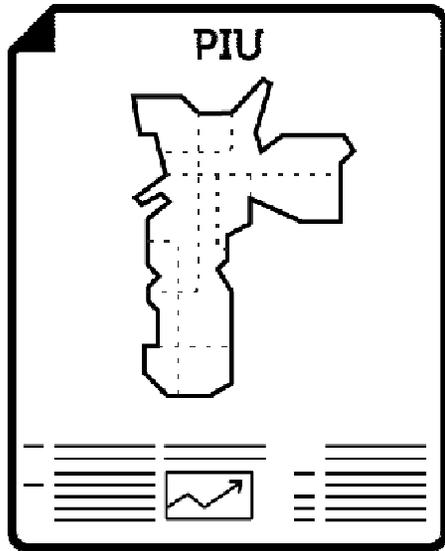


Possibilitar a **definição das estratégias de intervenção**, o faseamento da transformação territorial , os incentivos **ECONÔMICOS**



Pactuar a **POLÍTICA** de transformação urbana através de processos participativos entre **diferentes agentes da sociedade**

PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA



Os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) devem ser elaborados pelo poder público com objetivo de promover transformações urbanísticas em perímetros específicos da cidade



URBANÍSTICOS

- Elaboração de projetos urbanos com etapas e fases
- Definição de uso e ocupação de solo



AMBIENTAIS

- Soluções para áreas de risco ambiental
- Melhorar condições ambientais e paisagísticas



SOCIAIS

- Promoção de moradia social
- Instalação de equipamentos públicos



ECONÔMICO-FINANCEIRAS

- Estudos de viabilidade econômica das intervenções urbanas
- Elaborar estratégias de financiamento



GESTÃO DEMOCRÁTICA

- Mecanismos de participação social
- Instrumentos para o monitoramento e avaliação das ações

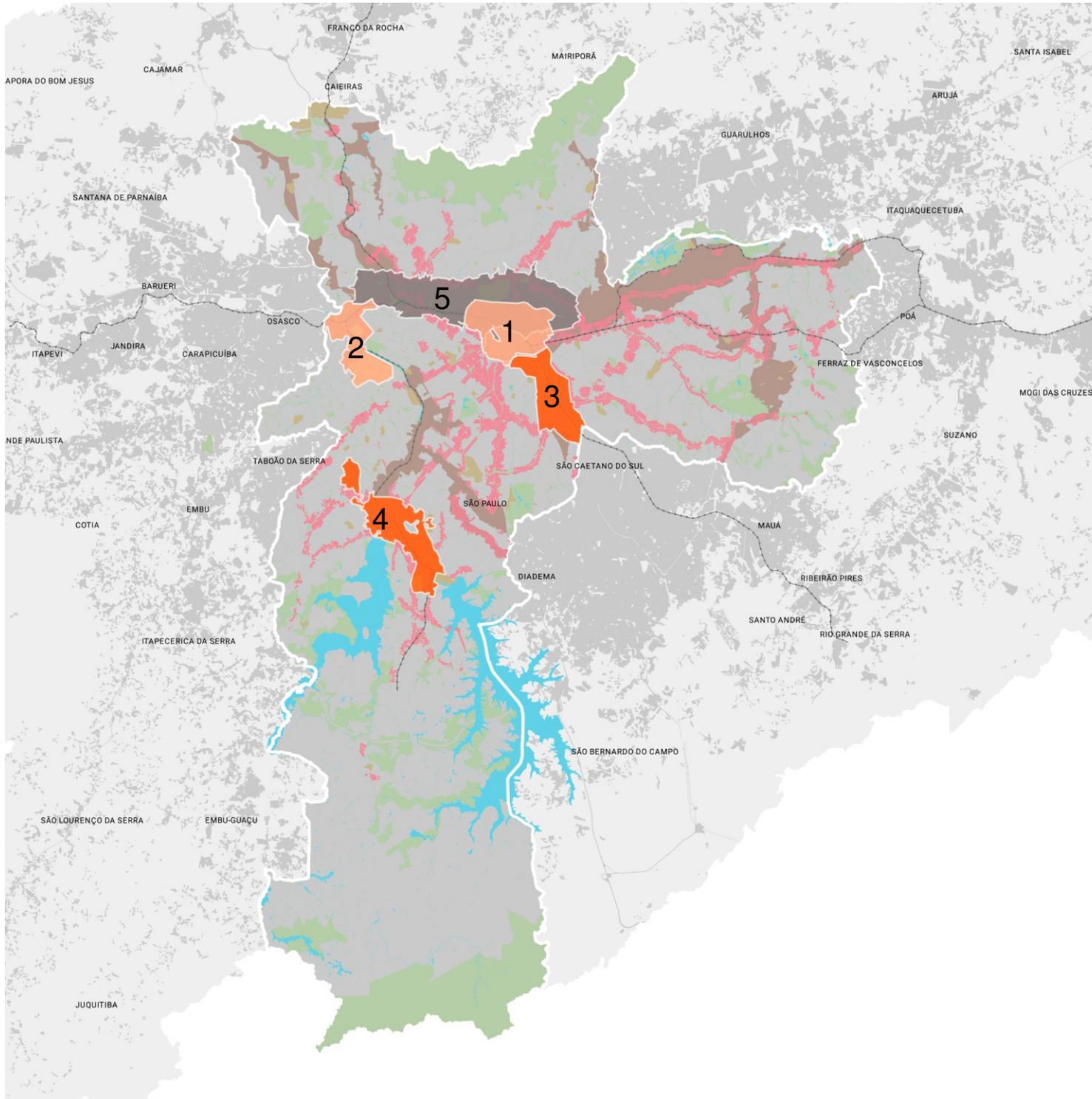
INSTRUMENTOS PARA VIABILIZAR O PIU:

- OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
- CONCESSÕES URBANÍSTICAS
- ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
- AREA DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

MAPA

PIU dos Setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana

Outubro de 2018



- 1 – PIU Setor Central
- 2 – PIU Arco Pinheiros
- 3 – Arco Tamanduatê
- 4 – PIU Arco Jurubatuba
- 5 – PIU Arco Tietê

Legenda

- PIU em prospecção
- PIU em proposição
- PIU em andamento
- PIU em implantação
- PIU não autorizado ou suspenso
- Zonas de estruturação urbana e metropolitana
- Zona de Ocupação Especial (ZOE)
- Macroarea de Estruturação Metropolitana (MEM)
- Hidrografia
- Áreas verdes
- Rede ferroviária

0 10 km



MAPA

PIU em ZOE

Outubro de 2018

Lei 16.402/16 Artigo 15º

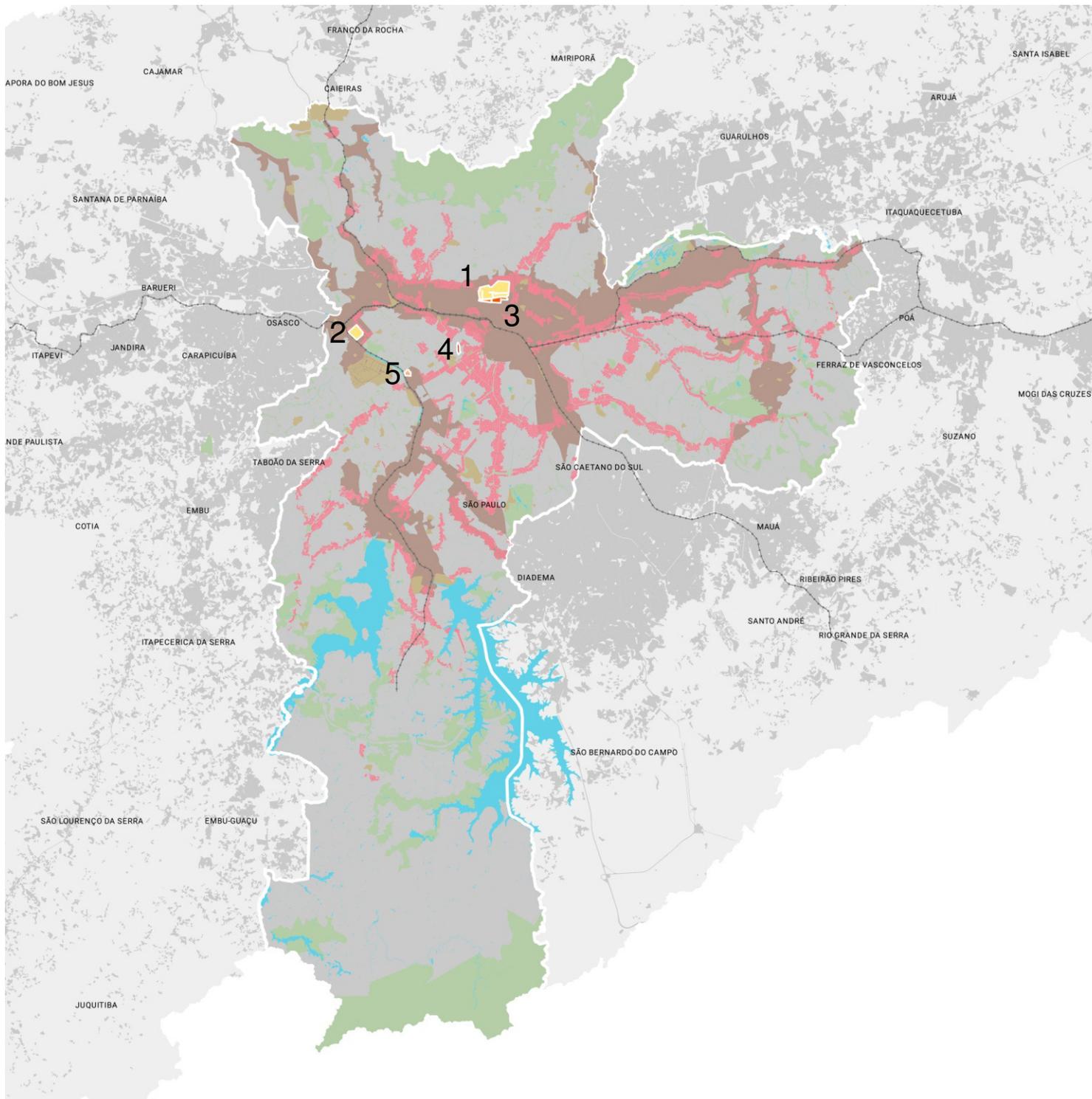
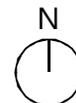
Finalidade: proposição de parâmetros de uso e ocupação do solo

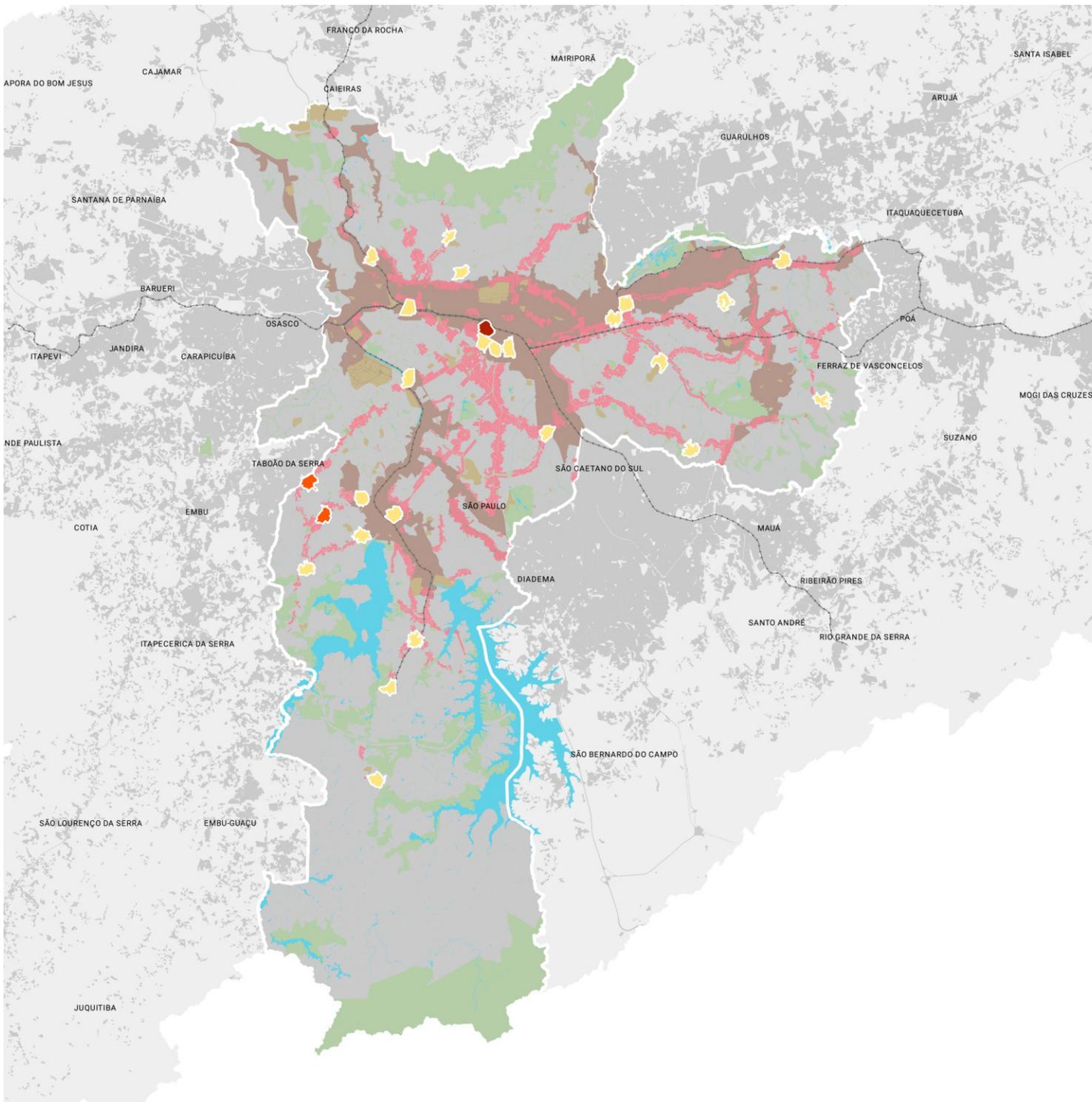
- 1 – Campo de Marte
- 2 – CEAGESP
- 3 – PIU Anhembi
- 4 – PIU Pacaembu
- 5 – PIU Nações Unidas

Legenda

- PIU em prospecção
- PIU em proposição
- PIU em andamento
- PIU em implantação
- PIU não autorizado ou suspenso
- Zonas de estruturação urbana e metropolitana
- Zona de Ocupação Especial (ZOE)
- Macroarea de Estruturação Metropolitana (MEM)
- Hidrografia
- Áreas verdes
- Rede ferroviária

0 10 km





MAPA

PIU dos Terminais

Outubro de 2018

Concessão dos Terminais

Lei 16.050/14 Art. 245

§ 2º Terminais poderão prever a expansão de seus usos – equipamentos municipais, usos comerciais e de serviços.
 § 3º Deverão incluir espaços para serviços públicos e, quando viável, centros comerciais populares.

Lei 16.211/15
 Estabelece o PUE.

Lei 16.703/17
 Estruturação de uma política de desenvolvimento urbano centrada na rede de mobilidade.

AEL: Área de Estruturação Local

Legenda

- PIU em prospecção
- PIU em proposição
- PIU em andamento
- PIU em implantação
- PIU não autorizado ou suspenso
- Zonas de estruturação urbana e metropolitana
- Zona de Ocupação Especial (ZOE)
- Macroarea de Estruturação Metropolitana (MEM)
- Hidrografia
- Áreas verdes
- Rede ferroviária

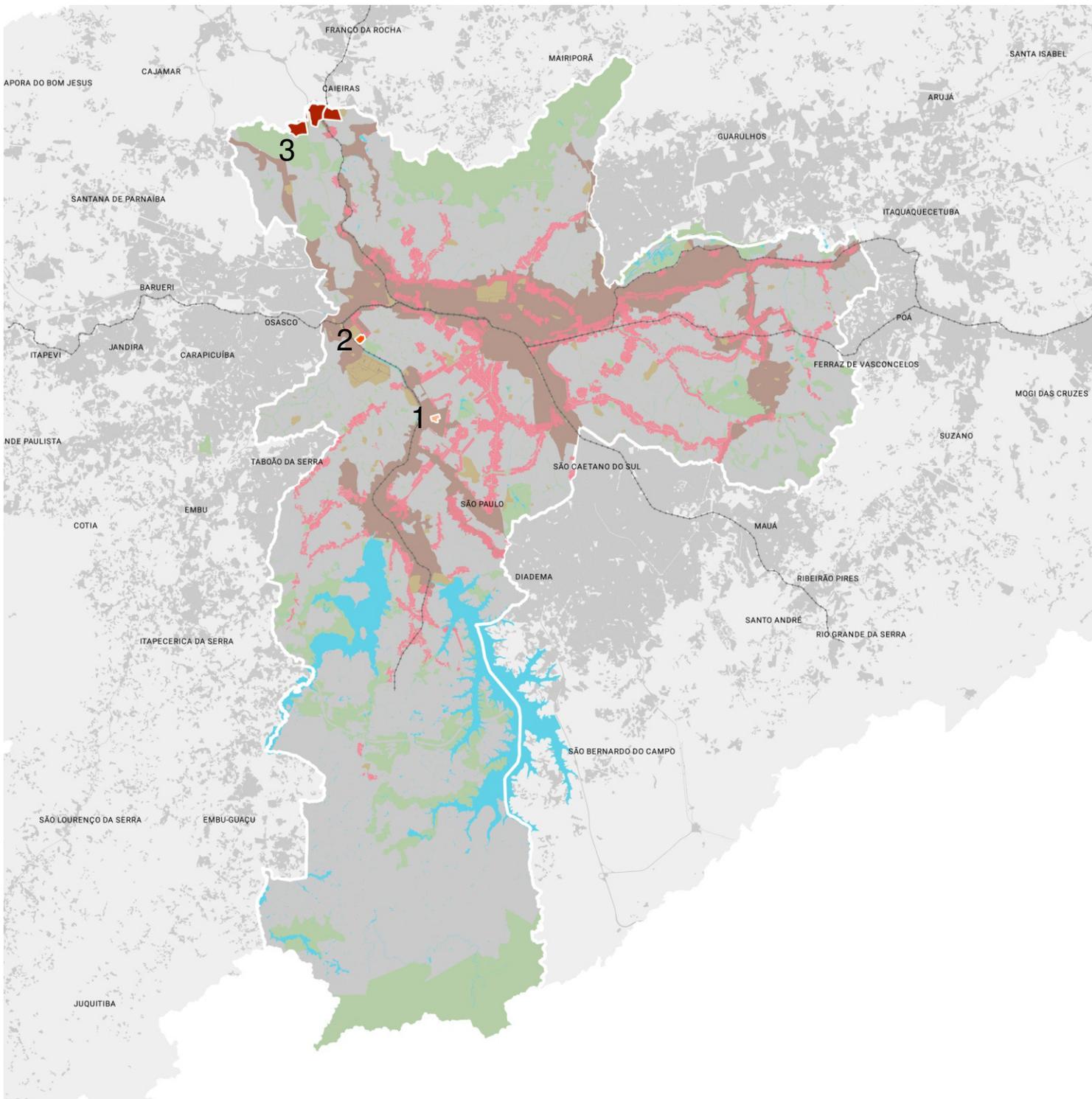
0 10 km



MAPA

PIU propostos por agentes privados

Outubro de 2018

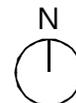


- 1 – PIU Vila Olímpia
- 2 – PIU Vila Leopoldina
- 3 – PIU NESP (Decreto 57.569/16)

Legenda

- PIU em prospecção
- PIU em proposição
- PIU em andamento
- PIU em implantação
- PIU não autorizado ou suspenso
- Zonas de estruturação urbana e metropolitana
- Zona de Ocupação Especial (ZOE)
- Macroarea de Estruturação Metropolitana (MEM)
- Hidrografia
- Áreas verdes
- Rede ferroviária

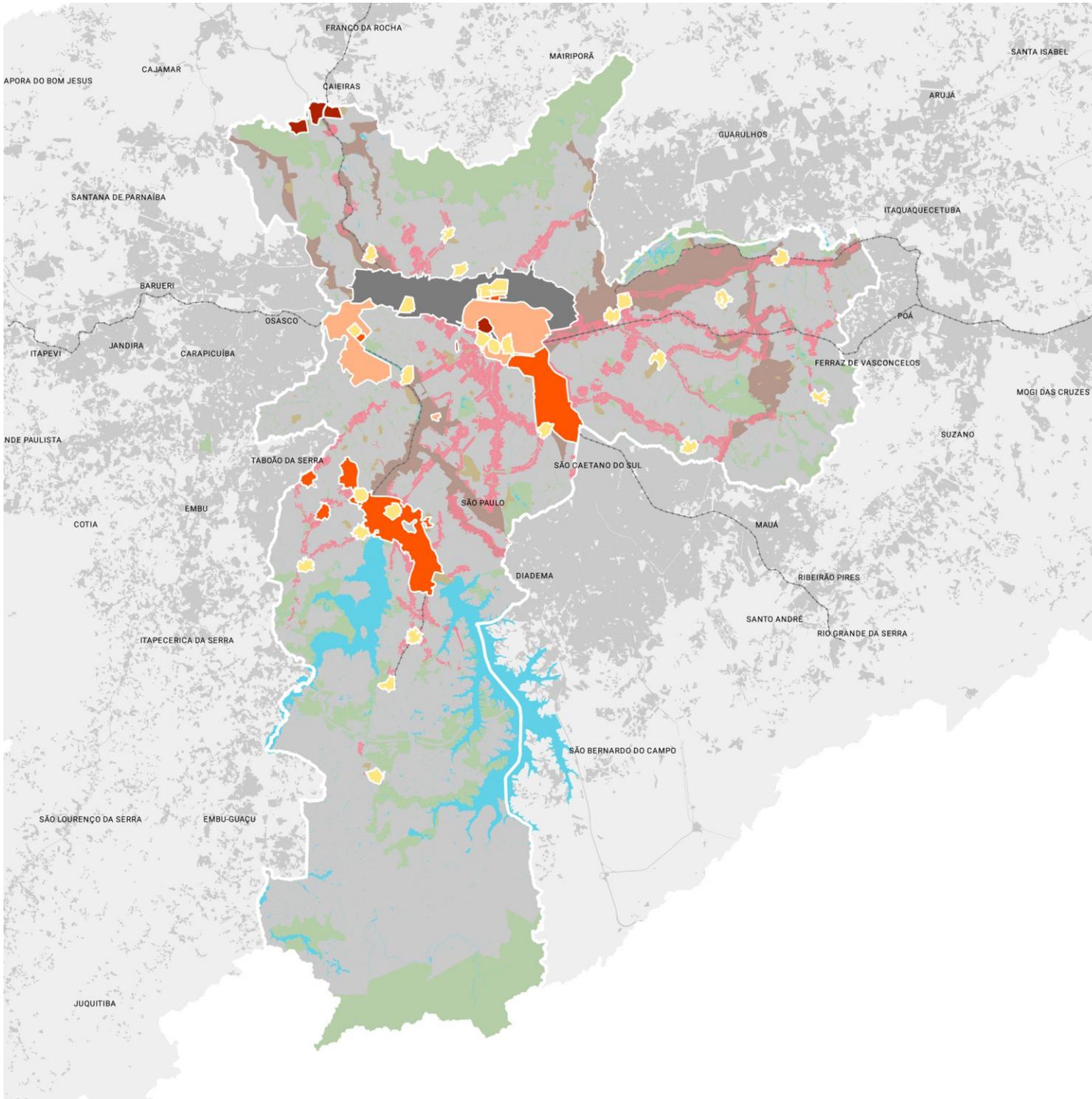
0 10 km



MAPA

PIU em São Paulo

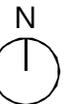
Outubro de 2018



Legenda

- PIU em prospecção
- PIU em proposição
- PIU em andamento
- PIU em implantação
- PIU não autorizado ou suspenso
- Zonas de estruturação urbana e metropolitana
- Zona de Ocupação Especial (ZOE)
- Macroarea de Estruturação Metropolitana (MEM)
- Hidrografia
- Áreas verdes
- Rede ferroviária

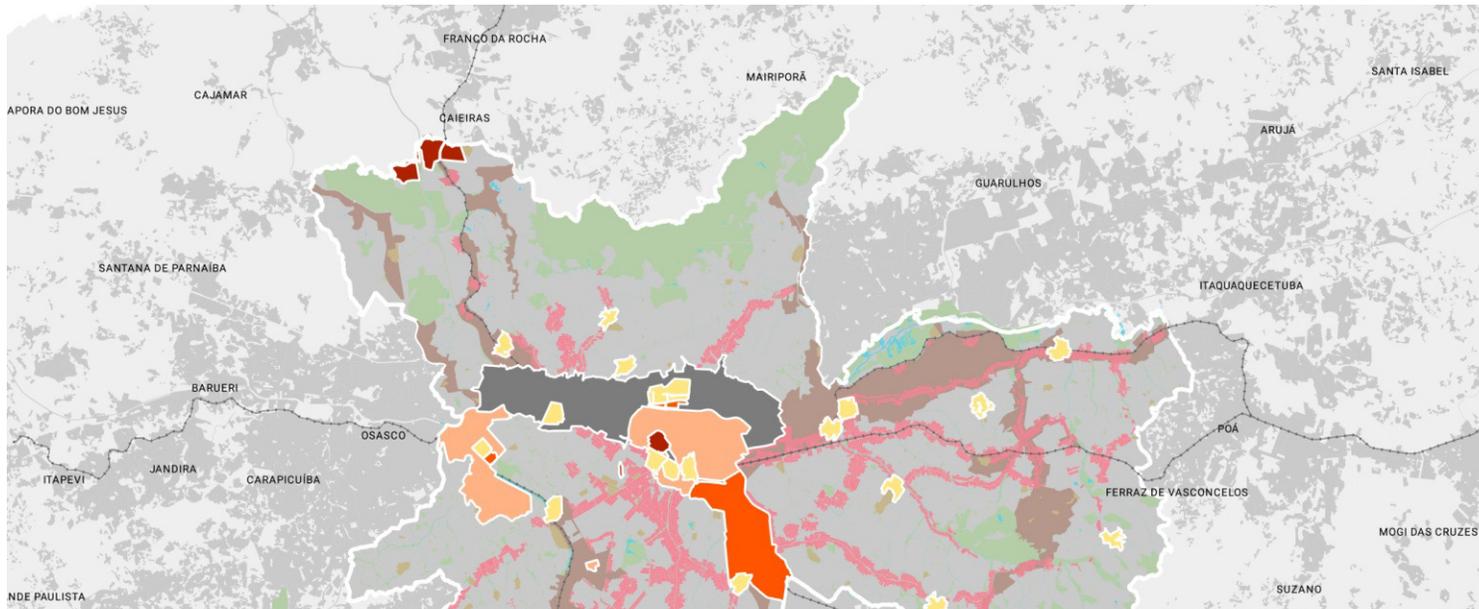
0 10 km



MAPA

PIU em São Paulo

Outubro de 2018



Disponível em:

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-monitoramento/>



Legenda

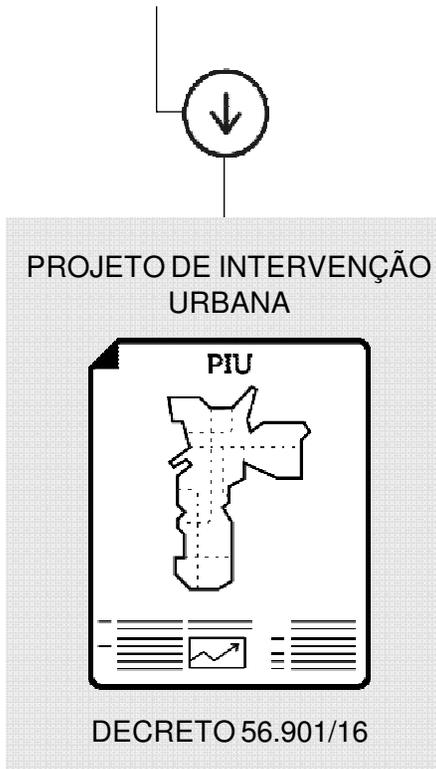
- PIU em prospecção
- PIU em proposição
- PIU em andamento
- PIU em implantação
- PIU não autorizado ou suspenso
- Zonas de estruturação urbana e metropolitana
- Zona de Ocupação Especial (ZOE)
- Macroarea de Estruturação Metropolitana (MEM)
- Hidrografia
- Áreas verdes
- Rede ferroviária

0 10 km

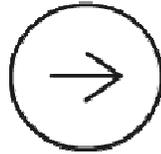


ETAPAS DO PIU

PODER PÚBLICO



Iniciativa privada via
Manifestação de
Interesse Privado (MIP)



- 1 Proposição dos elementos prévios
- 2 Consulta Pública inicial
- 3 Avaliação SMUL
- 4 Elaboração
- 5 Discussão Pública
- 6 Consolidação
- 7 Encaminhamento Jurídico
- 8 Implantação

ETAPAS DO PIU

1. Proposição: diagnóstico e programa de interesse público

- Identificação de área com potencial de transformação
- Caracterização dos seus aspectos socioterritoriais
- Programa de interesse público
- Diretriz urbanística que fomente novas atividades econômicas
- Atendimento às necessidades de habitação e equipamentos
- Viabilidade da transformação
- Impacto ambiental ou de vizinhança
- Possibilidade de adensamento construtivo e populacional para a área
- Modo de gestão democrática da intervenção proposta (Decreto 56.901/16 Art. 2º)



2. Consulta Pública Prévia

Exposição e discussão pública do diagnóstico e do programa de interesse público. As contribuições recebem devolutivas, reunidas em um relatório publicado pela SP Urbanismo, e serão insumo da consolidação da etapa de Proposição, que, então, será avaliada pela SMUL (Decreto 56.901/16 Art. 2º).

1. Proposição

2. Consulta Pública

3

4

5

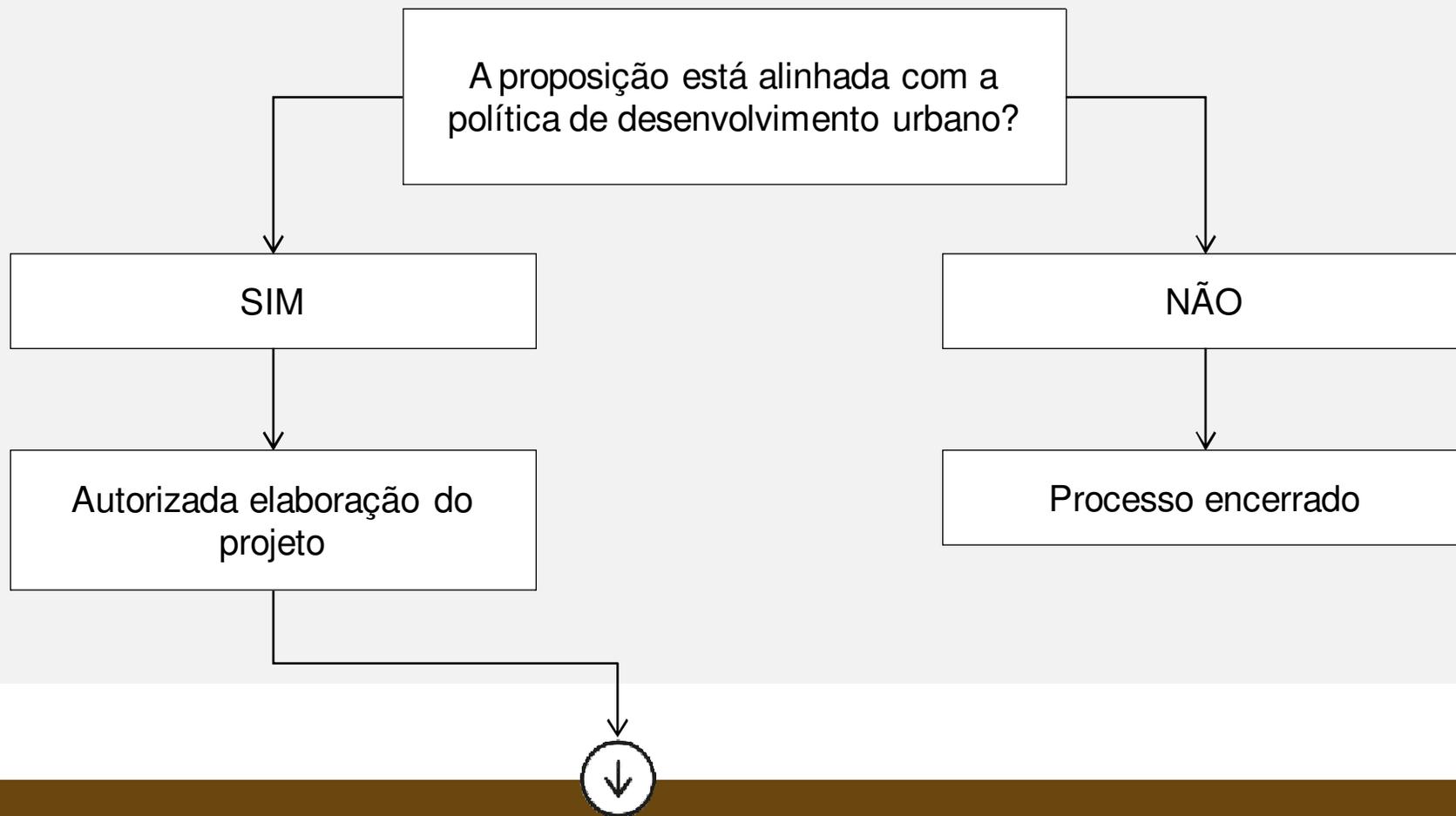
6

7

8

ETAPAS DO PIU

3. Avaliação SMUL (Sec. Municipal de Urbanismo e Licenciamento)



4. Elaboração

1

2

3. Avaliação em SMUL

4. Elaboração

5

6

7

8

ETAPAS DO PIU

4. Elaboração

SPUrbanismo

- Perímetro de intervenção
- Características básicas da proposta
- Fases da elaboração do projeto, obrigatoriamente com mecanismos que assegurem o caráter participativo (Decreto 56.901/16 Art. 3º)

SPUrbanismo ou iniciativa privada

- Proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística para o perímetro delimitado
- Programa de intervenção
- Fases de implantação
- Parâmetros urbanísticos; instrumentos de gestão ambiental
- Modelagem econômica, considerando especialmente os mecanismos de financiamento e fonte de recursos
- Modelo de gestão democrática, privilegiando o controle social e os instrumentos para monitoramento e avaliação dos impactos (Decreto 56.901/16 Art. 3º)

SPUrbanismo

5. Discussão Pública

Contribuições da Consulta pública

Diálogo com ONGs, associações, coletivos, comissões, etc

Articulação com secretarias e políticas setoriais

4. Elaboração

5. Discussão Pública

1

2

3

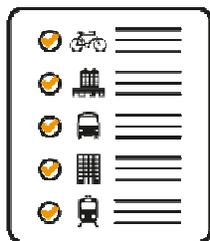
6

7

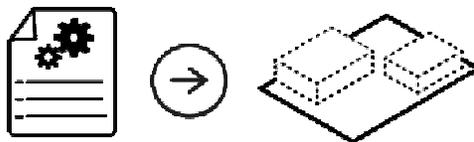
8

ETAPAS DO PIU

6. Consolidação



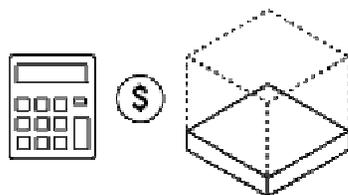
PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO



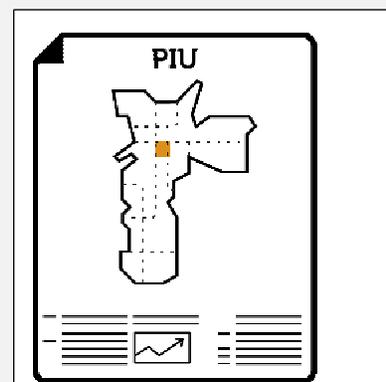
REGRAMENTO URBANÍSTICO



MEIOS DE FINANCIAMENTO



MODELO DE GESTÃO



Definição do instrumento legal de implantação

1

2

3

4

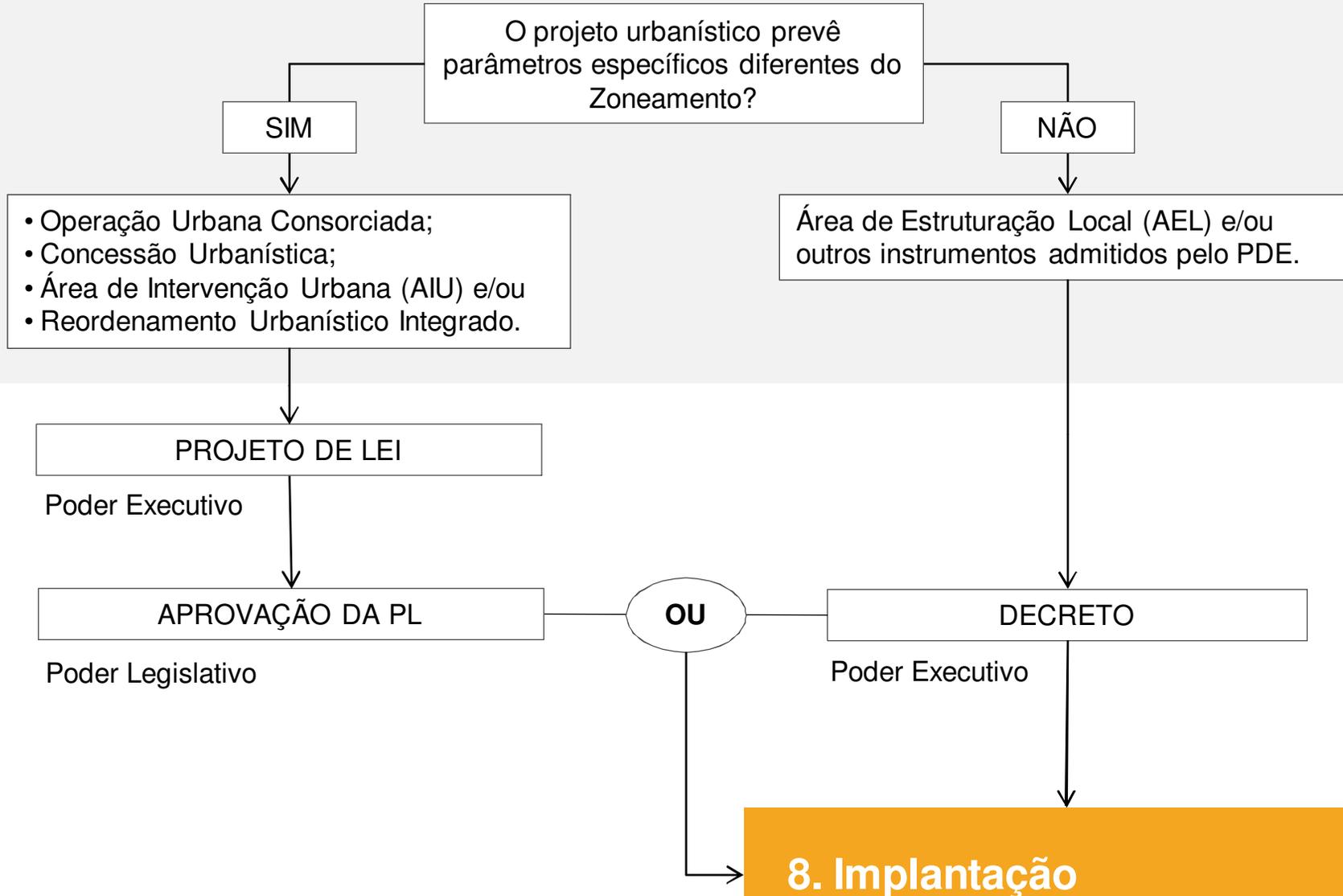
5

6. Consolidação

7

8

7. Encaminhamento Jurídico



1

2

3

4

5

6

7. Encaminhamento Jurídico

8. Implantação



gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-setor-central

Ação Pública na Área Central

Equipamentos Culturais 1998 - 2012



Sala São Paulo



EMESP Tom Jobim



Museu da Língua Portuguesa

1998

1999

2001

2004

2006

Reforma da Pinacoteca



Lei Estadual nº 10.447/1999

Dispõe sobre a preferência pelas edificações de valor histórico ou arquitetônico localizadas na área central de SP nas aquisições ou locações de bens imóveis pelo Poder Público Estadual (Adm. Mário Covas)

Estação Pinacoteca



Ação Pública na Área Central

Equipamentos Culturais 1998 - 2012



Museu Catavento

2008



Teatro Municipal

2011



Praça das Artes

2012

Biblioteca Mário de



Casa Nº 1



Solar da Marquesa

Histórico

1971

Instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) (Lei 7.688/71).

1972

Primeira Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) do Município de São Paulo (Lei 7.805/72).

1986

A Lei do Desfavelamento define as Operações Interligadas (Lei 10.209/86).

1988

Promulgação da nova Constituição; Aprovação do Plano Diretor da Cidade, que instituiu a Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU) com competência para "aprovar projetos de Operação Urbana" (Lei 10.676/88).

Aprovação da Operação Urbana do Anhangabaú, com vigência de 3 anos (Lei 11.090/91).

1991

Aprovação da Lei Orgânica do Município, que prevê a Operação Urbana no Art. 152.

1992

1997

Aprovação da **Operação Urbana Centro** (OUC) (Lei 12.349/97).

2001

Aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01), que estabelece conteúdo mínimo para uma Operação Urbana – não atendido pela OUC.

2002

Aprovação do Plano Diretor Estratégico (PDE) (Lei 13.430) que **determina a revisão da OUC**.

2004

Aprovação do novo Zoneamento (Lei 13.885/04)

2014

Aprovação do novo PDE (Lei 16.050/14) que amplia o rol de exigências sobre as Operações Urbanas, determina a **revisão da OUC e estabelece a figura do Projeto de Intervenção urbana (PIU)**.

2016

Aprovação do novo Zoneamento (Lei 16.402/16), que **vincula a ZOE ao PIU**; Decreto 56.901/16 **regulamenta o Projeto de Intervenção Urbana (PIU)**.

Diagnóstico

HABITANTES POR DOMICÍLIO

Município de São Paulo: **3,14**

Região Central: **2,5**

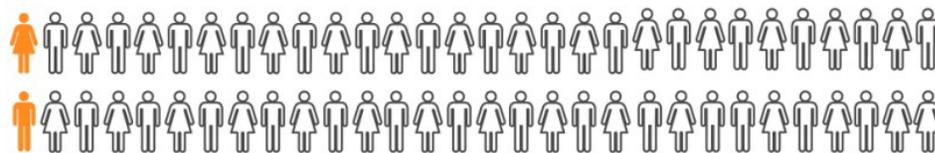


POPULAÇÃO

Estimada a partir de dados do IBGE 2010

447.670 habitantes

3,9% da população do Município de São Paulo



Área central

Município de São Paulo

DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA

Estimada a partir de dados do IBGE 2010



RELAÇÃO EMPREGO / HABITANTE

RAIS e IBGE

0,4 Município de São Paulo

1,7 Região Central

Total de **823.292** empregos formais



Diagnóstico

PRODUÇÃO HABITACIONAL

EMBRAESP 2000-2015

Distritos	Nº Uni.
Sé	834
República	6.700
Brás	3.496
Santa Cecília	7.314
Bela Vista	5.327
Bom Retiro	2.227
Pari	986
Cambuci	4.522
Consolação	5.587



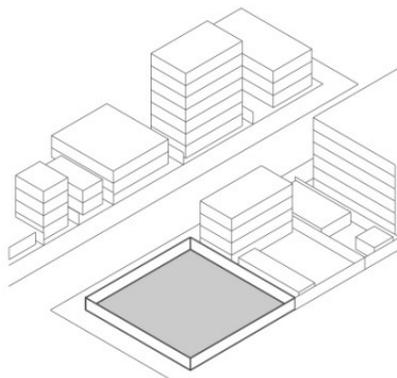
Totais: 42.672 uni.hab.

IMÓVEIS VAGOS NA REGIÃO CENTRAL

33.149 Domicílios vagos

14,6% dos domicílios da Região Central (Censo 2010)

606 imóveis notificados para PEUC



PEUC - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios



MOTIVOS DE VIAGEM À REGIÃO CENTRAL

Pesquisa de Mobilidade 2012

Viagens totais: **2.057.305**

Trabalho		1.253.675
Educação		310.798
Compras		259.818
Saúde		97.431
Lazer		63.994
Procurar Emprego		63.526
Assuntos Pessoais		8.072

RELAÇÃO ÁREAS VERDES / POPULAÇÃO

2,59m² de área verde por habitante



Diagnóstico

Áreas construídas totais e Coeficiente de Aproveitamento médio residencial e não-residencial

Distrito	CA residencial	% A construída residencial	CA não-residencial	% A construída não-residencial
Santa Cecília	5,3	64%	1,7	34%
Bela Vista	5,3	51%	3,4	48%
República	8,4	31%	5,0	64%
Bom Retiro	2,5	27%	1,2	70%
Brás	2,0	16%	1,6	79%
Pari	1,3	24%	1,3	74%

Fonte: Infocidade. Elaboração: São Paulo Urbanismo 2017.

Imóveis ociosos e incidência de PEUC – Parcelamento, Edificação e Urbanização Compulsórios

TOTAL DE DOMICÍLIOS VAGOS POR DISTRITO – CENSO 2010

Distrito	N° de Domicílios ocupados	Domicílios Vagos	N° de Moradores	Densidade	
				Média Bruta (Hab/ha)	Domicílios vagos (%)
Bela Vista	29.967	5.653	66.813	256	15,87
Bom Retiro	10.620	1.398	32.366	81	11,63
Brás	10.110	2.159	28.705	63	17,60
Cambuci	12.645	1.489	35.322	94	10,53
Consolação	26.339	5.733	57.138	150	17,88
Liberdade	27.314	4.263	67.458	189	13,50
Pari	5.543	623	17.164	63	10,10
República	26.344	5.712	56.458	238	17,82
Santa Cecília	35.951	4.590	82.488	223	11,32
Sé	9.098	1.529	23.595	108	14,39
Área Central	193.931	33.149	467.507	145	14,60
MSP	3.574.286	346.164	11.209.673	17	8,83

**Imóveis notificados: 1.380 no Município
613 na OUC**

Etapas do PIU Setor Central

1. Proposição

Diagnóstico e Programa de Interesse Público



2. Consulta Pública Prévia

Consolidação de Informações para Divulgação do PIU – Consulta Prévia



Relatório de Consolidação das Contribuições – Consulta Prévia

A publicar

3. Avaliação em SMUL

Etapas do PIU Setor Central

4a – Elaboração

Plano Urbanístico

Relatório de discussões qualificadas

Perímetro de intervenção e características básicas da proposta

Programa de Intervenções

Plano de adensamento populacional e construtivo

Regramento Urbanístico

4b – Discussão Qualificada

4c – Elaboração

Modelagem Econômica e Gestão do Projeto

Custo das Intervenções

Financiamento da Intervenção

Modelo de Gestão e Plano de Implantação

Etapas do PIU Setor Central | Próximas etapas

5 - Discussão pública

6. Consolidação

Relatório de discussões
qualificadas

Projeto de Intervenção
Urbana

7. Tramitação jurídica

8. Implantação

Diretrizes Urbanísticas

**Orientar o adensamento
construtivo e populacional**

**Garantir a moradia digna
Preservar o Patrimônio
Arquitetônico e Ambiental**

**Fortalecer a Base Econômica
local**

**Melhorar a mobilidade e a
acessibilidade**

**Qualificar os espaços públicos
e promover a agenda ambiental**

Diretrizes urbanísticas

1

Promoção do **uso habitacional para todas as faixas de renda**, com destaque para o atendimento da população residente em áreas de precariedade habitacional

3

Ampliação do acesso aos equipamentos públicos de assistência social, educação e cultura

5

Qualificação de espaços públicos e melhoria da gestão, com destaque para ações de melhoria da segurança pública

2

Atendimento à população em situação de vulnerabilidade social, com destaque para o atendimento da população em situação de rua e usuária de drogas

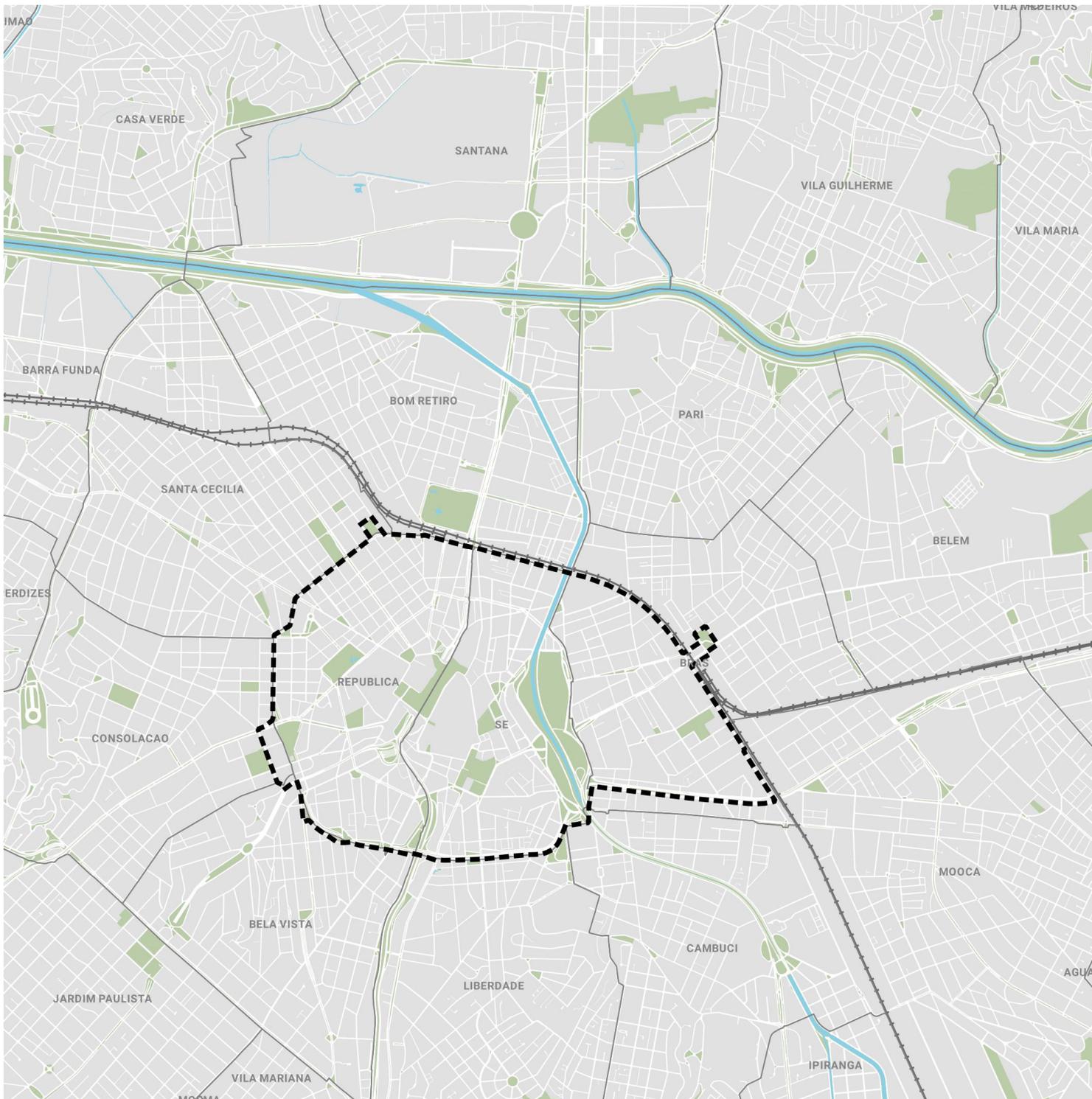
4

Compatibilização dos fluxos de pedestres, ciclistas, ônibus, veículos de passeio e veículos de carga, esses últimos necessários aos usos comerciais, industriais e logísticos existentes no território.

Definição do perímetro de intervenção

MAPA

Perímetro da Operação Urbana Centro



Legenda

 Perímetro Operação Urbana Centro - Lei nº 12.349/97

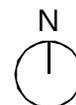
 Ferrovia

 Parques, Praças e Canteiros existentes

 Hidrografia

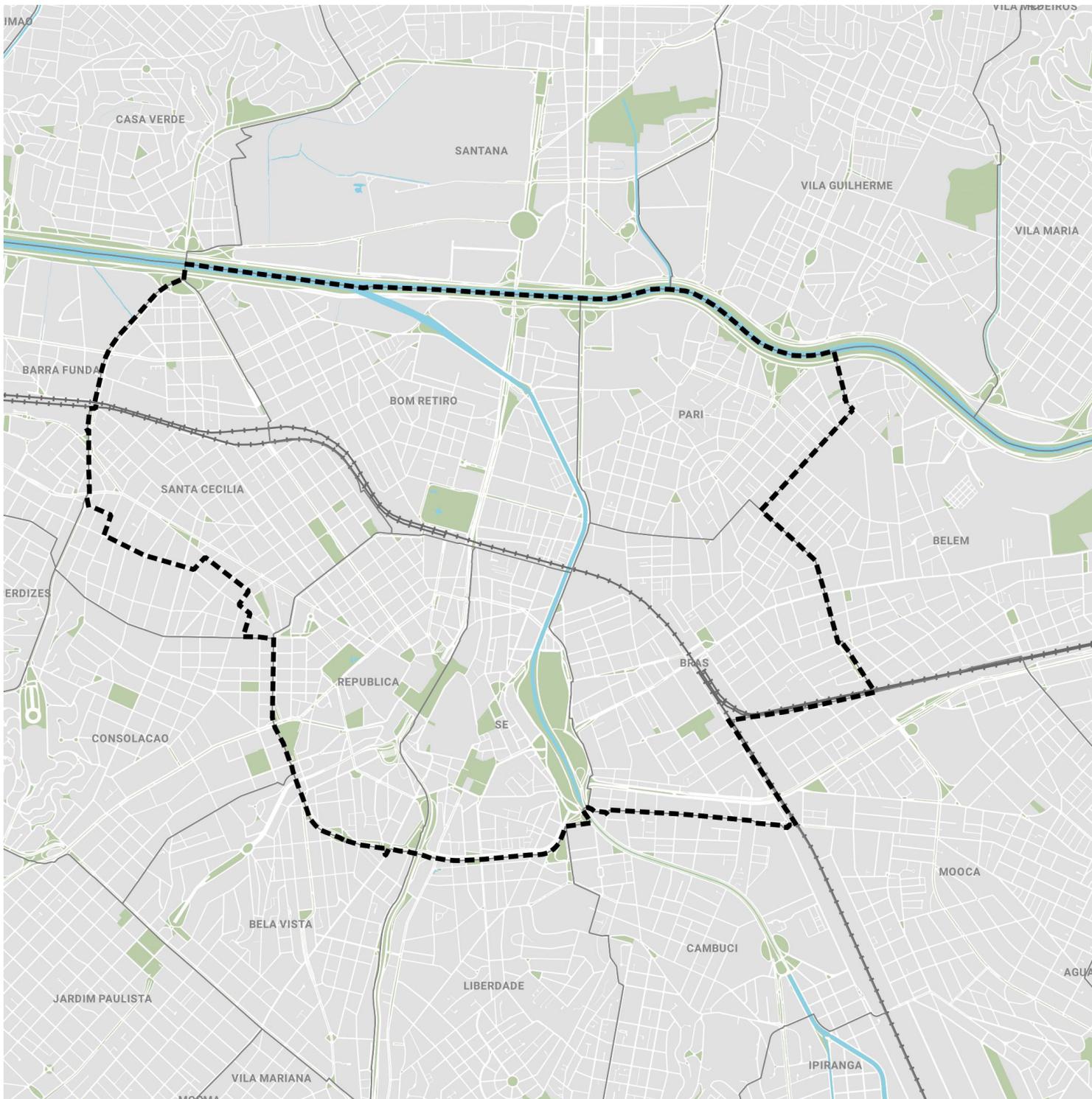
0100 m





MAPA

Perímetro do PIU Setor Central – primeira versão



Legenda

 Perímetro PIU Setor Central - Primeira versão

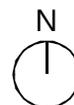
 Ferrovia

 Parques, Praças e Canteiros existentes

 Hidrografia

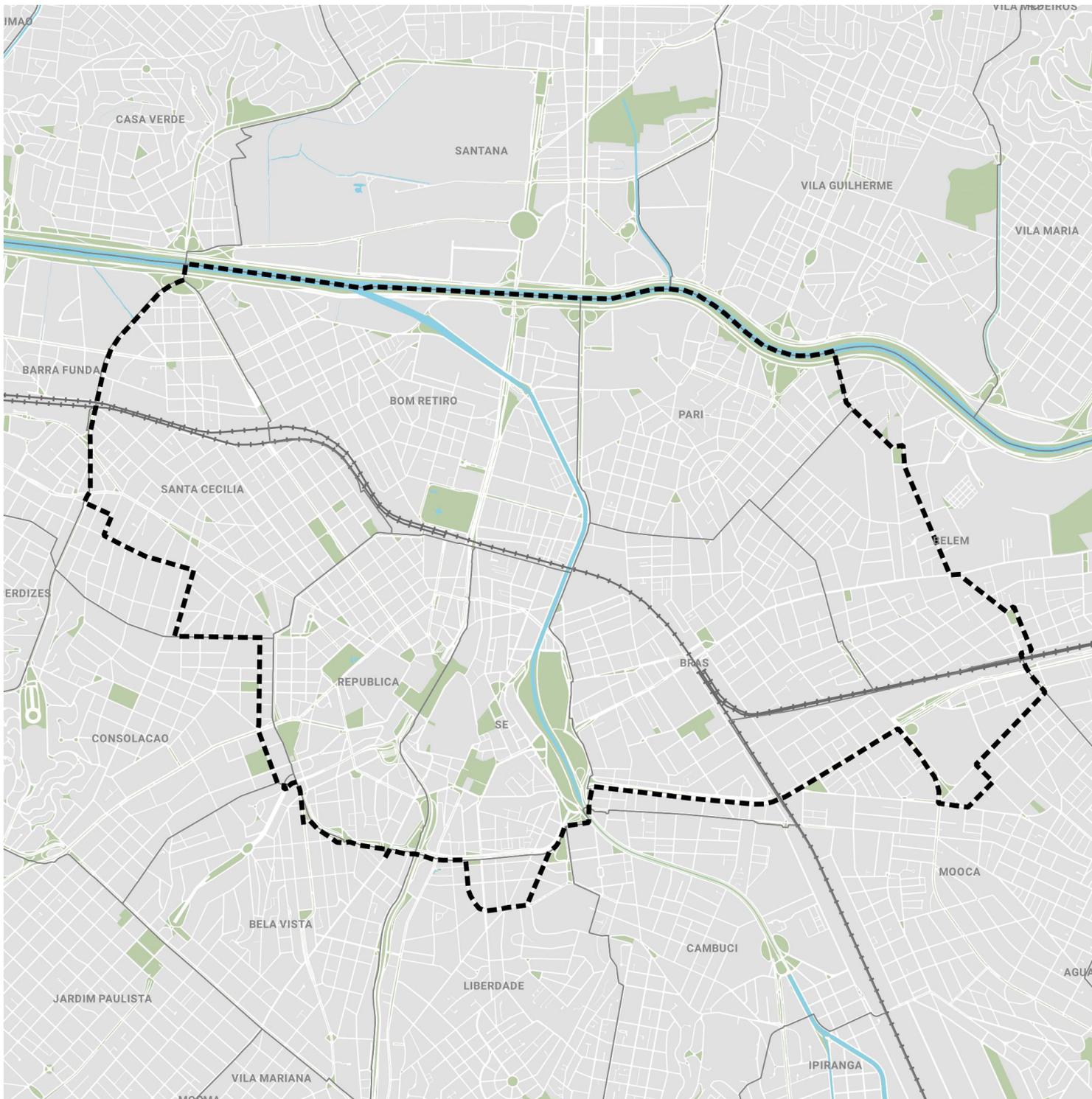
0100 m





MAPA

Perímetro do PIU Setor Central – Segunda versão



Legenda

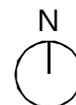
 Perímetro PIU Setor Central - Segunda versão

 Ferrovia

 Parques, Praças e Canteiros existentes

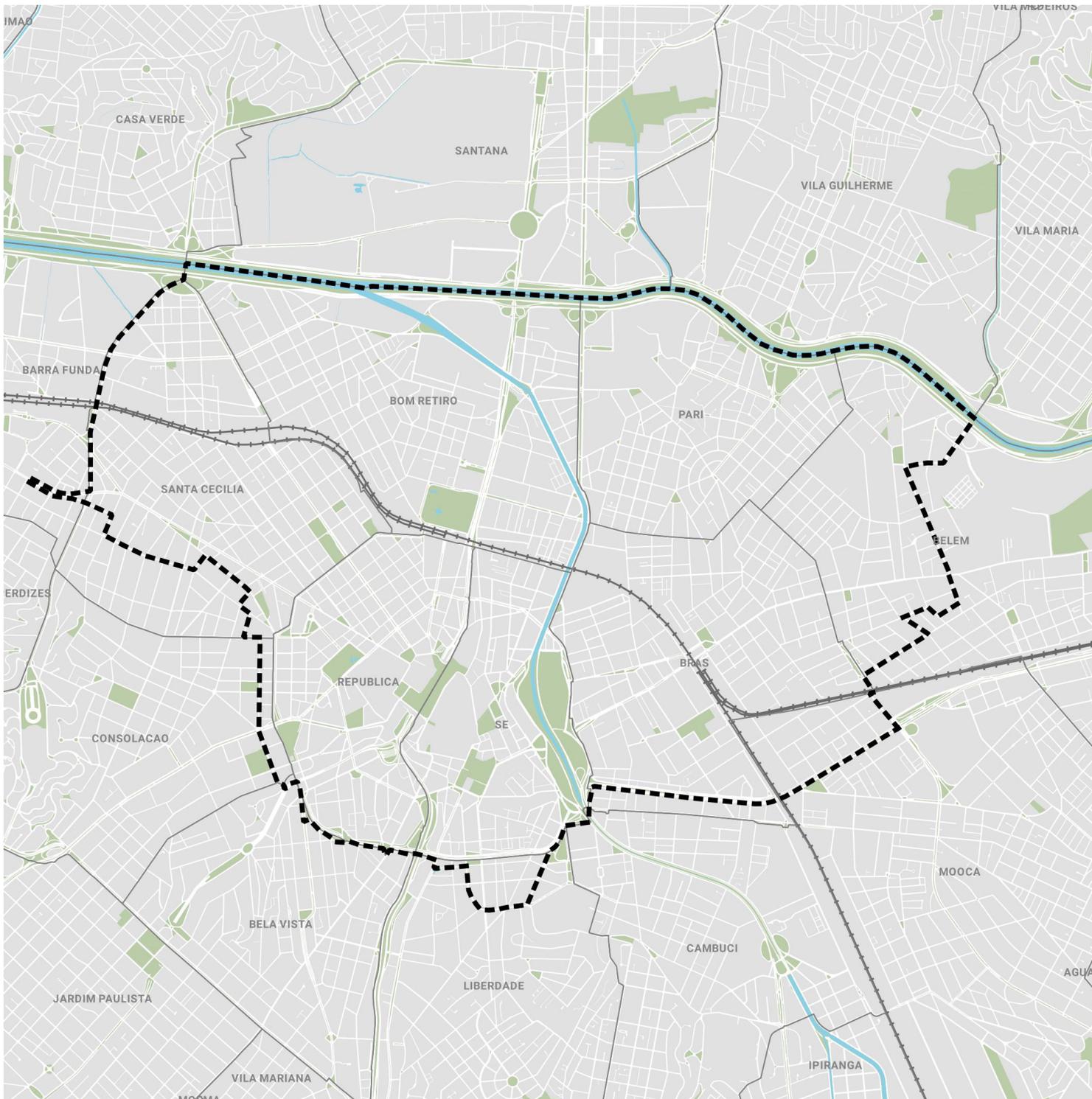
 Hidrografia

0100 m



MAPA

Perímetro do PIU Setor Central – Consolidado



Legenda

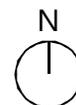
 Perímetro PIU Setor Central - Terceira versão

 Ferrovia

 Parques, Praças e Canteiros existentes

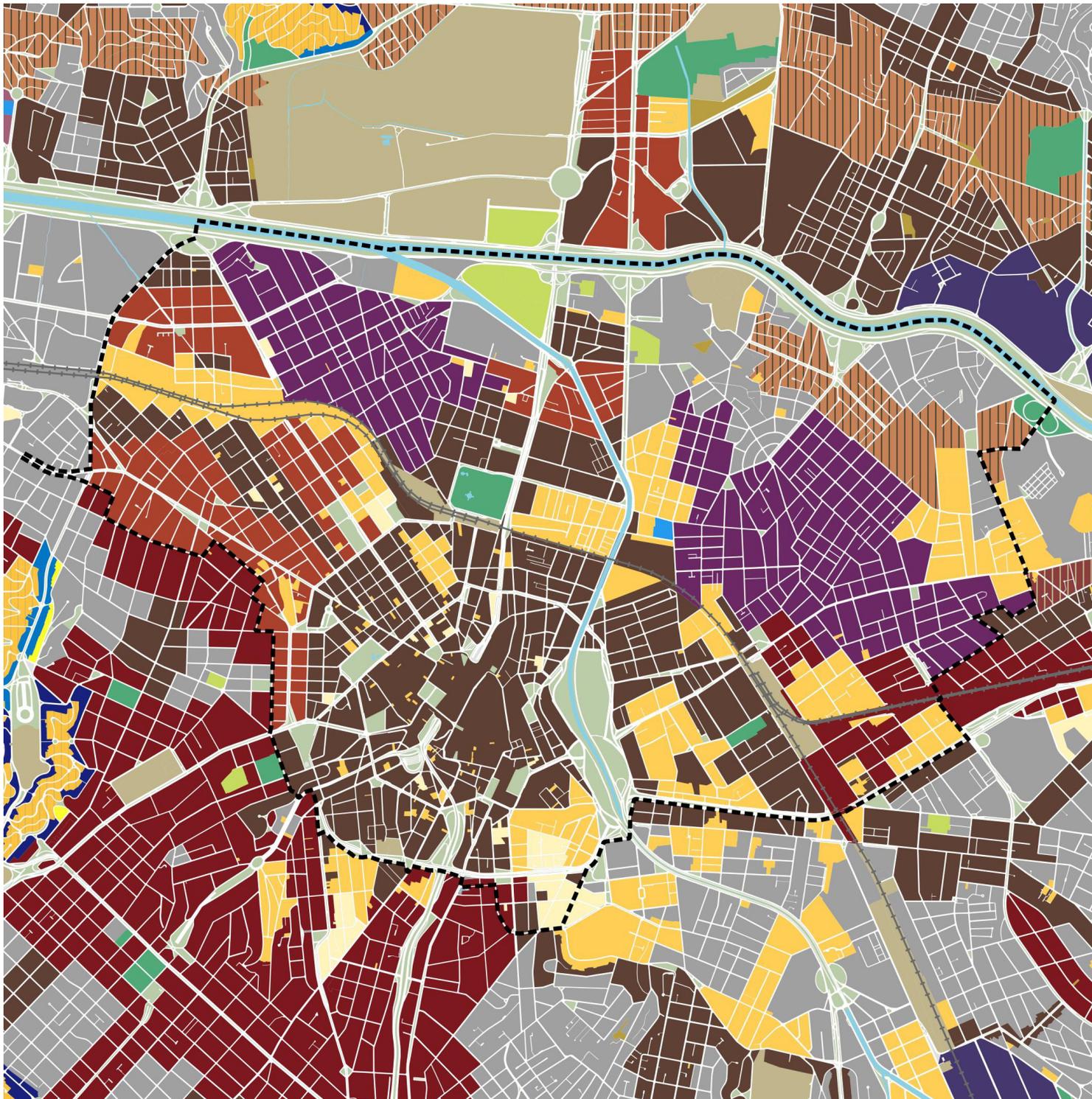
 Hidrografia

0100 m



MAPA

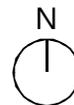
Perímetro do PIU Setor Central e Zoneamento



Legenda

- AC-1
- ZC
- ZDE-1
- ZEIS-1
- ZEIS-3
- ZEIS-5
- ZEM
- ZEMP
- ZEPAM
- ZEU
- ZEUP
- ZM
- ZOE
- ZPI-1
- Perímetro do PIU Setor Central
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



Estratégias

Arrecadação de Outorga de Potencial Construtivo Adicional

Indução da atividade do mercado imobiliário em áreas com menor densidade

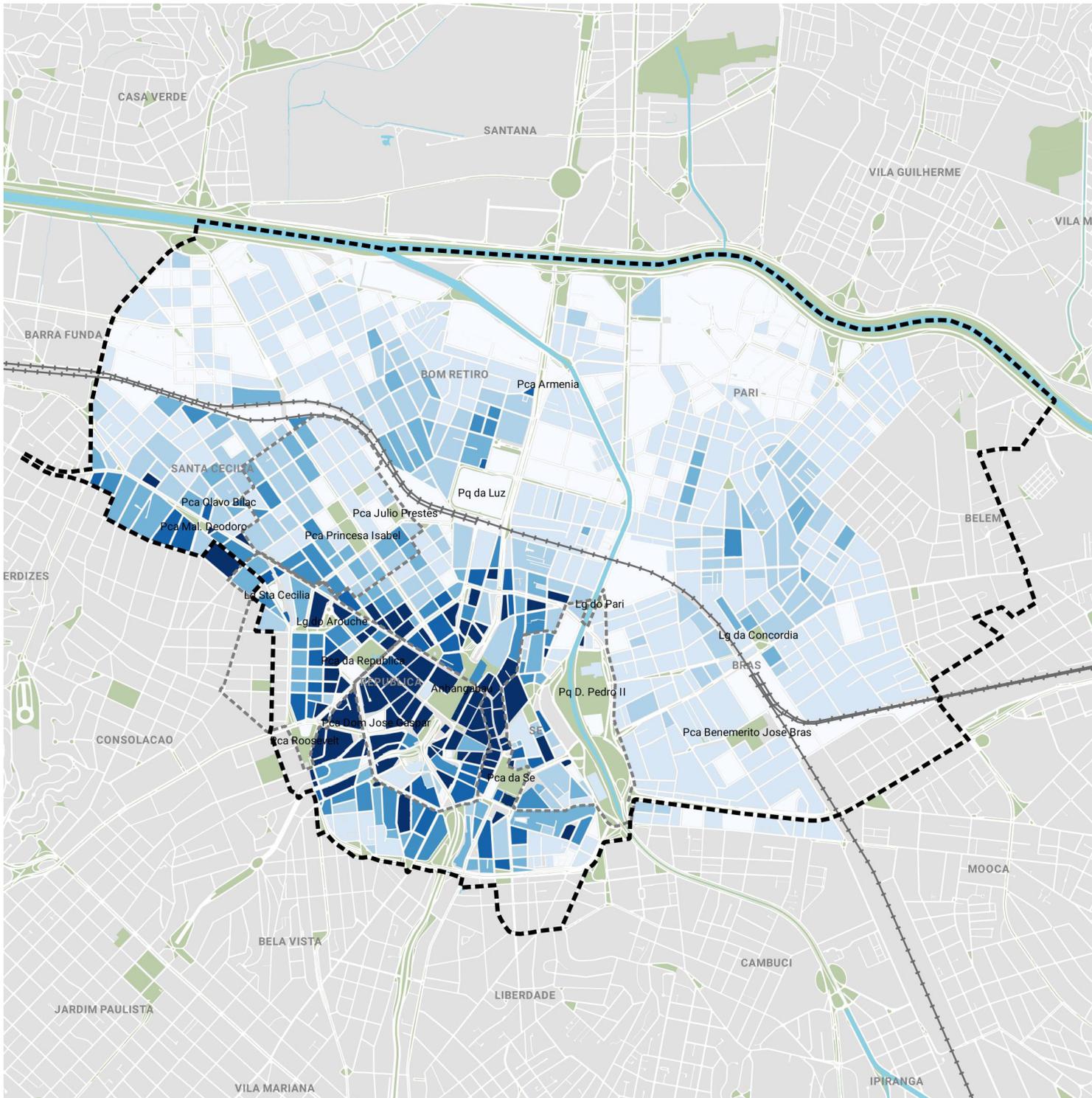
Investimento público e oferta de habitação de interesse social concentrados em Áreas de Estruturação Local

Indução do aproveitamento do patrimônio edificado existente e de áreas públicas

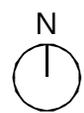
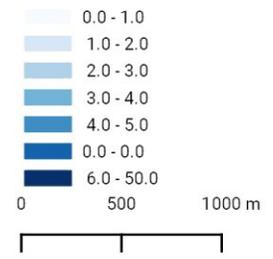
Estruturação de Projetos Estratégicos

MAPA

Densidade construtiva média por quadra

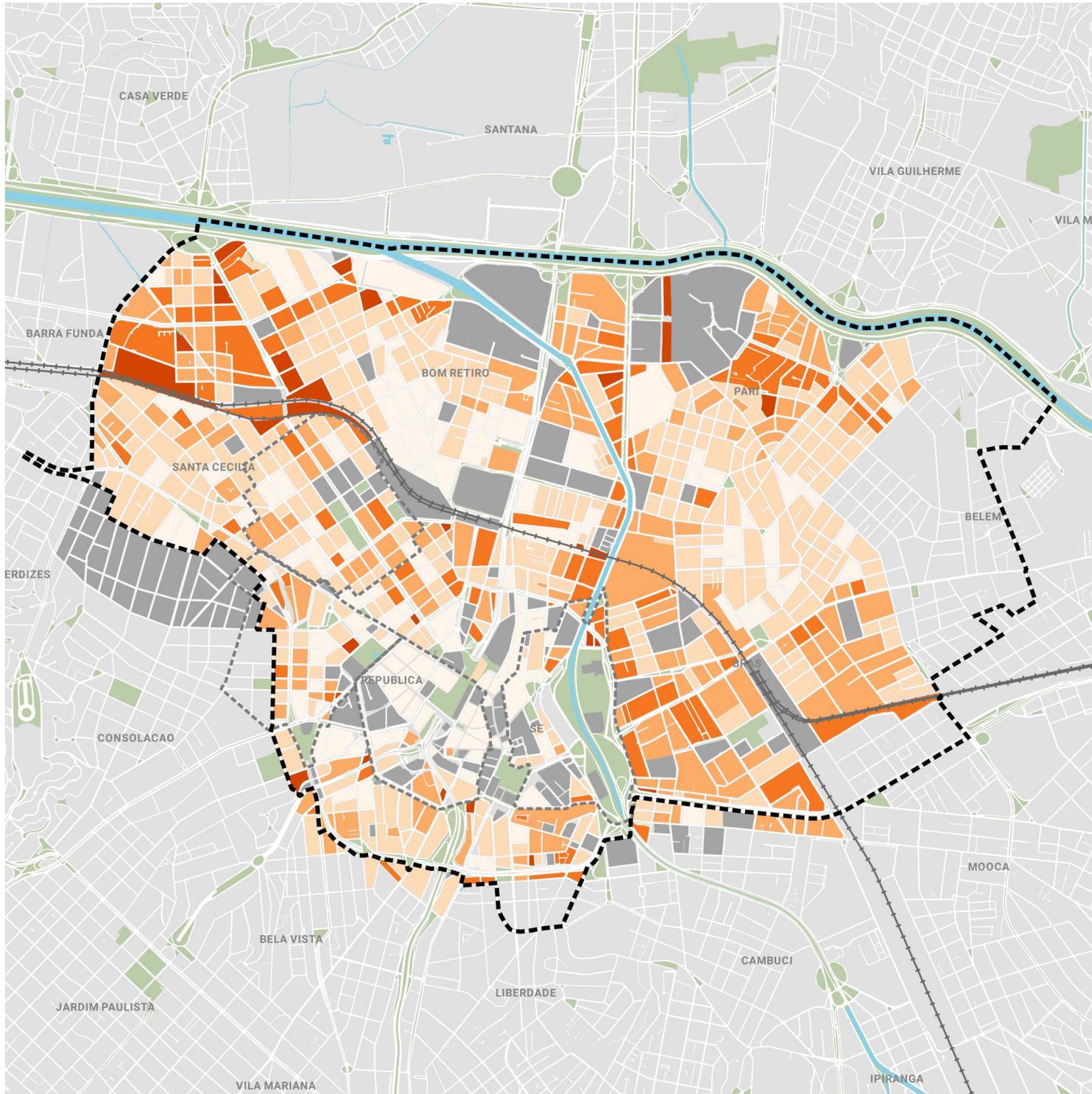


- Legenda
- Perímetro do PIU Setor Central
 - - - PIUs Terminais Urbanos
 - Ferrovia
 - Parques, Praças e Canteiros existentes
 - Hidrografia
 - CA médio da quadra



MAPA

Áreas mais prováveis de transformação



Legenda

AMPT

- Não Transformável
- 1 - 15
- 15 - 30
- 30 - 45
- 45 - 60
- 60 - 100

— Perímetro do PIU Setor Central

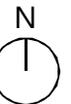
--- PIUs Terminais Urbanos

— Ferrovia

■ Parques, Praças e Canteiros existentes

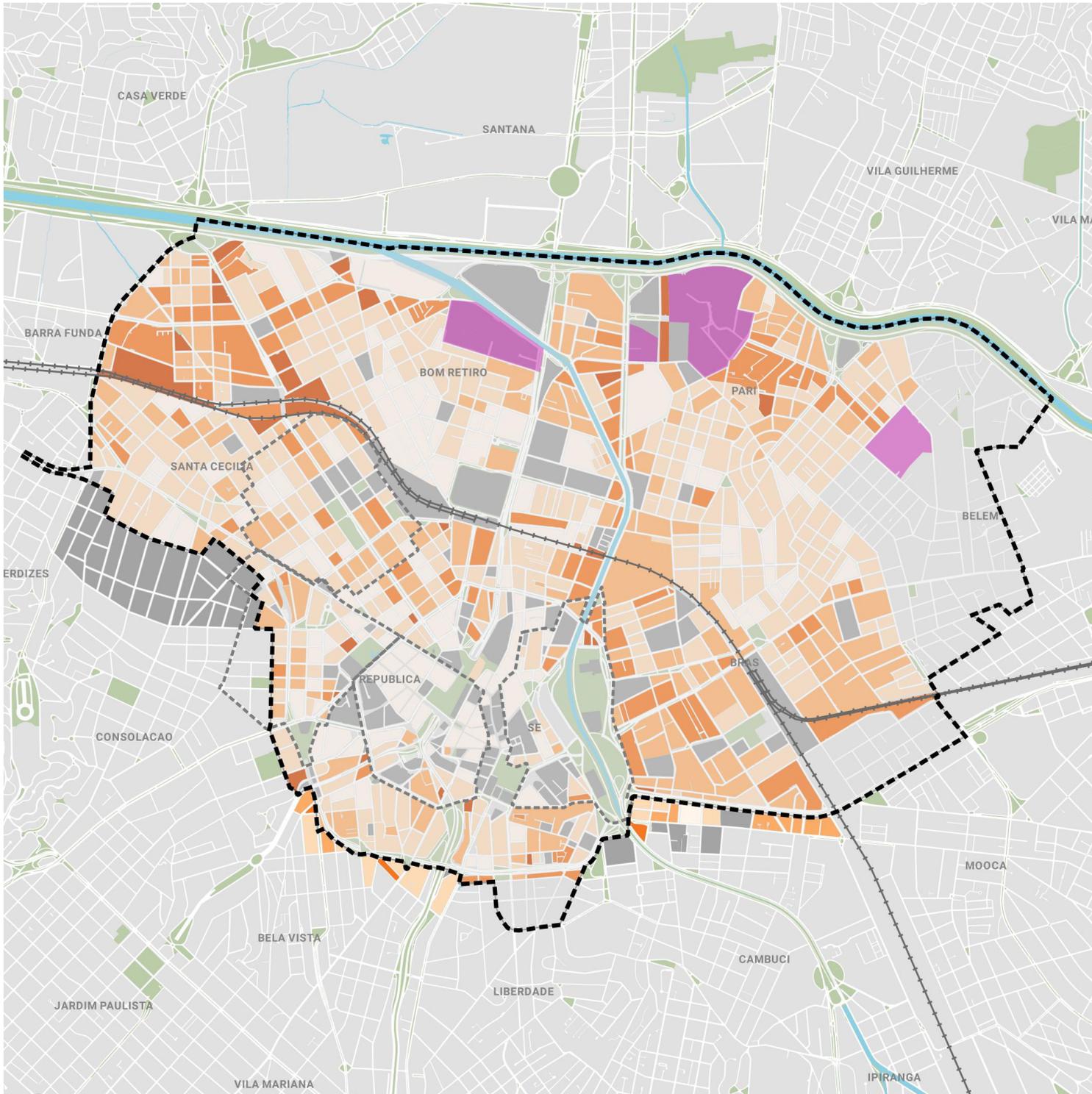
■ Hidrografia

0 500 1000 m



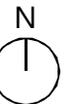
MAPA

Áreas mais prováveis de transformação



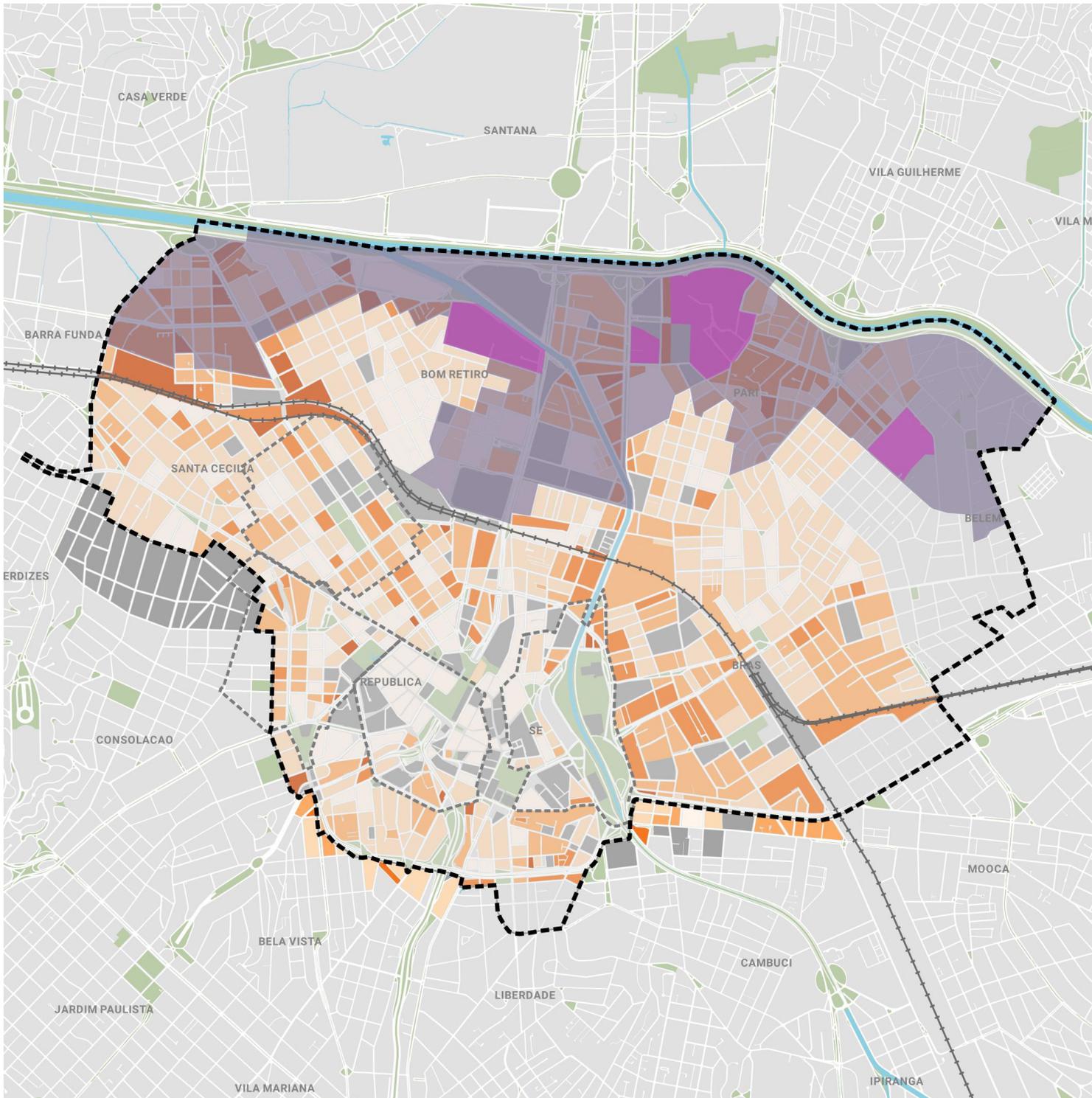
Legenda

- PIU ACT - Projetos Estratégicos
 - AMPT
 - Não Transformável
 - 1 - 15
 - 15 - 30
 - 30 - 45
 - 45 - 60
 - 60 - 100
 - Perímetro do PIU Setor Central
 - PIUs Terminais Urbanos
 - Ferrovia
 - Parques, Praças e Canteiros existentes
 - Hidrografia
- 0 500 1000 m



MAPA

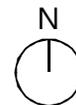
Áreas mais prováveis de transformação



Legenda

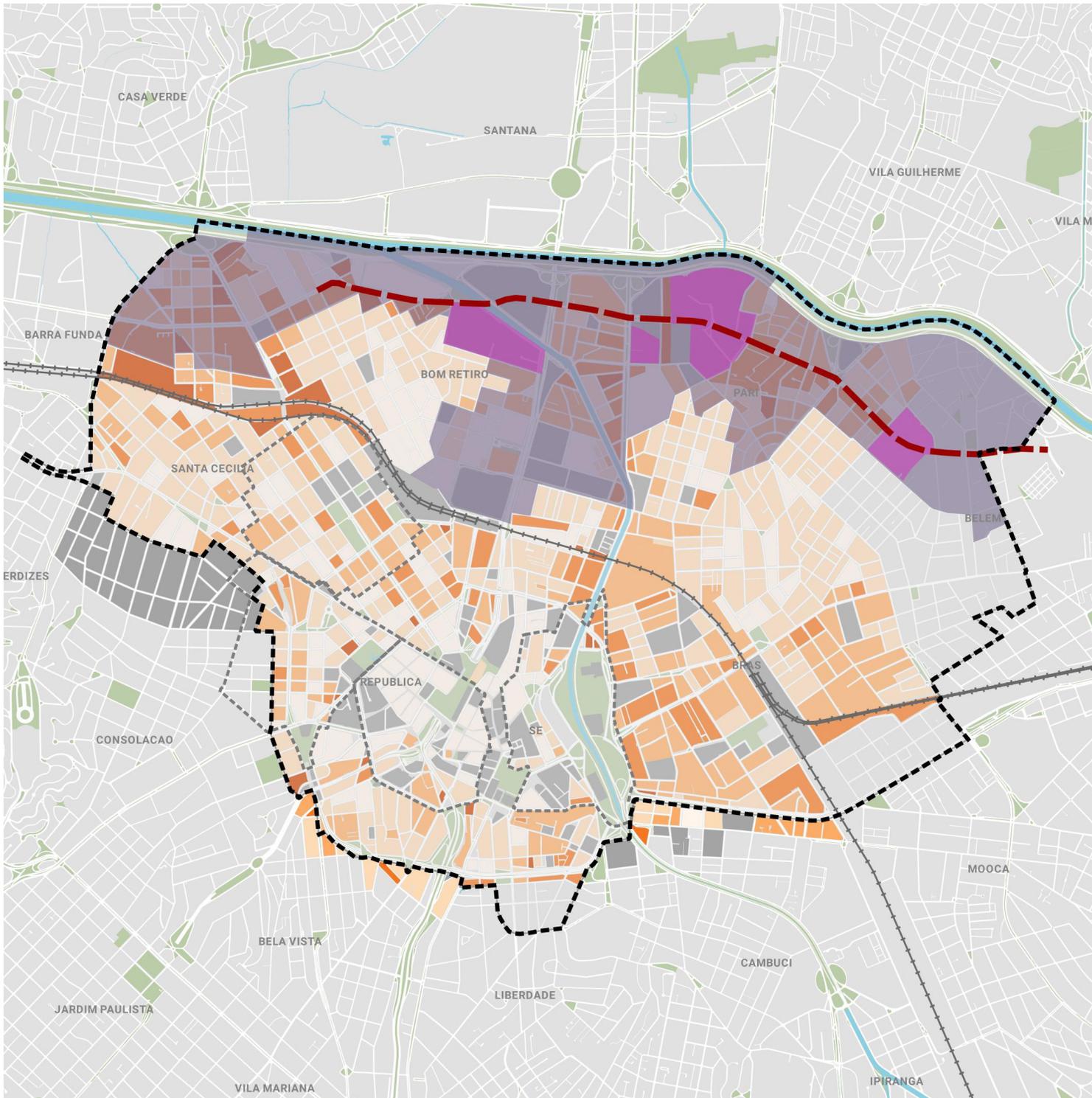
- PIU ACT - Projetos Estratégicos
- PIU ACT - Apoio Urbano Sul e Centralidade
- AMPT
- Não Transformável
- 1 - 15
- 15 - 30
- 30 - 45
- 45 - 60
- 60 - 100
- Perímetro do PIU Setor Central
- PIUs Terminais Urbanos
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



MAPA

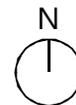
Áreas mais prováveis de transformação



Legenda

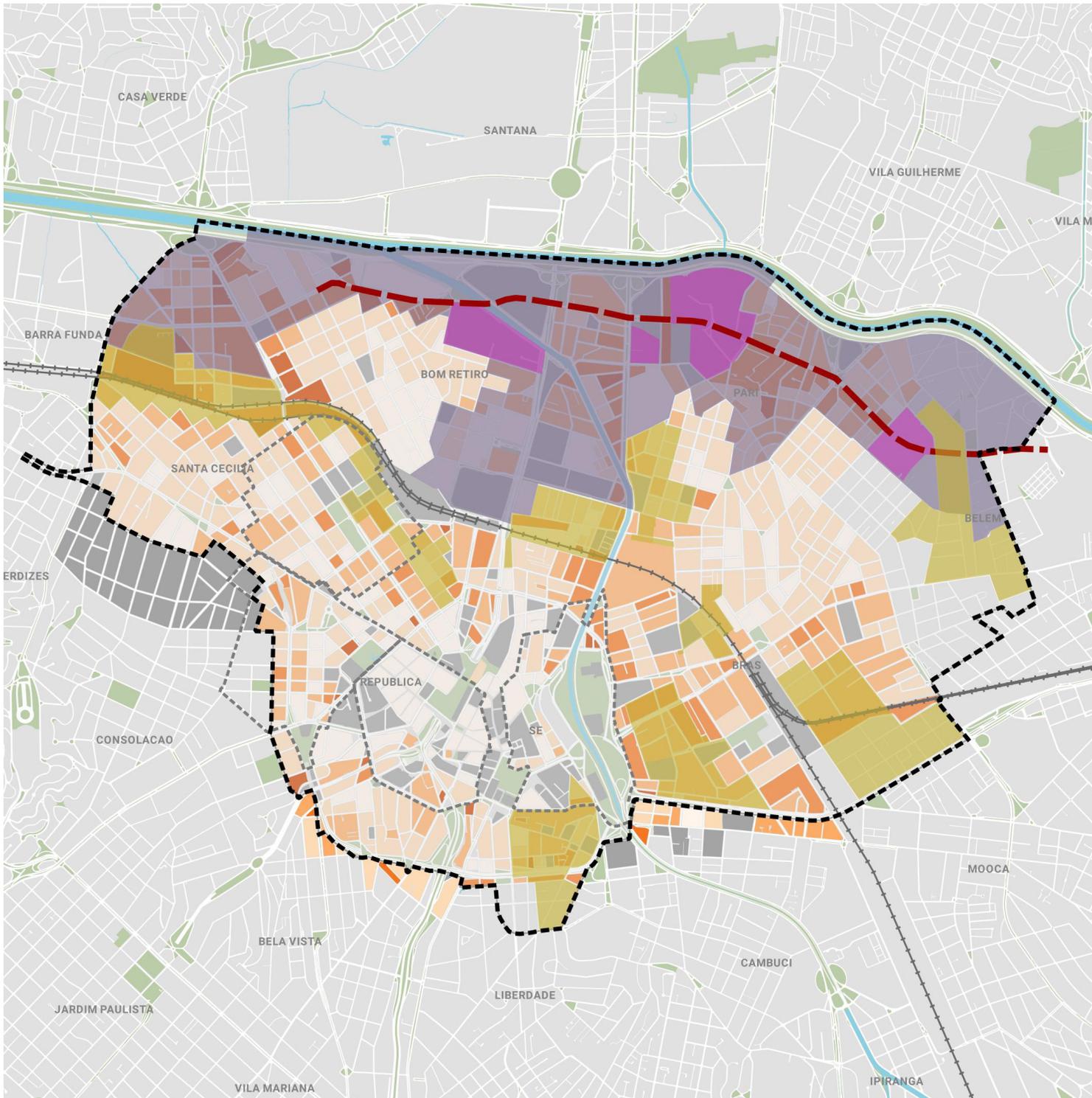
- PIU ACT - Projetos Estratégicos
 - PIU ACT - Apoio Urbano Sul e Centralidade
 - Apoio Urbano Sul
- AMPT
- Não Transformável
 - 1 - 15
 - 15 - 30
 - 30 - 45
 - 45 - 60
 - 60 - 100
- Perímetro do PIU Setor Central
 - PIUs Terminais Urbanos
 - Ferrovia
 - Parques, Praças e Canteiros existentes
 - Hidrografia

0 500 1000 m



MAPA

Áreas mais prováveis de transformação



Legenda

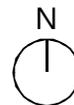
- PIU ACT - Projetos Estratégicos
- PIU ACT - Apoio Urbano Sul e Centralidade
- Apoio Urbano Sul
- Áreas de Estruturação Local da Moradia

AMPT

- Não Transformável
- 1 - 15
- 15 - 30
- 30 - 45
- 45 - 60
- 60 - 100

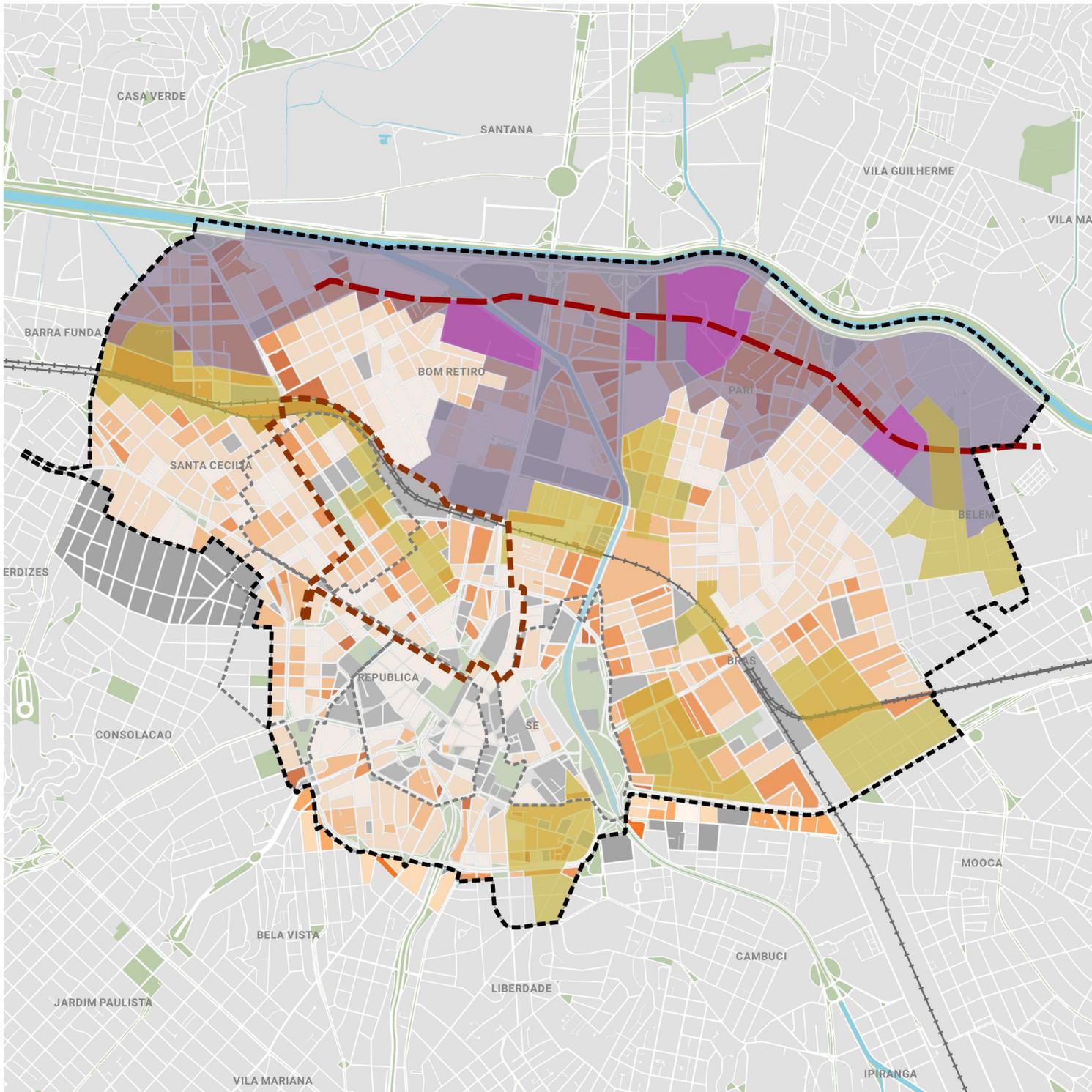
- Perímetro do PIU Setor Central
- PIUs Terminais Urbanos
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



MAPA

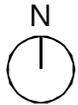
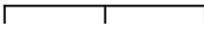
Áreas mais prováveis de transformação



Legenda

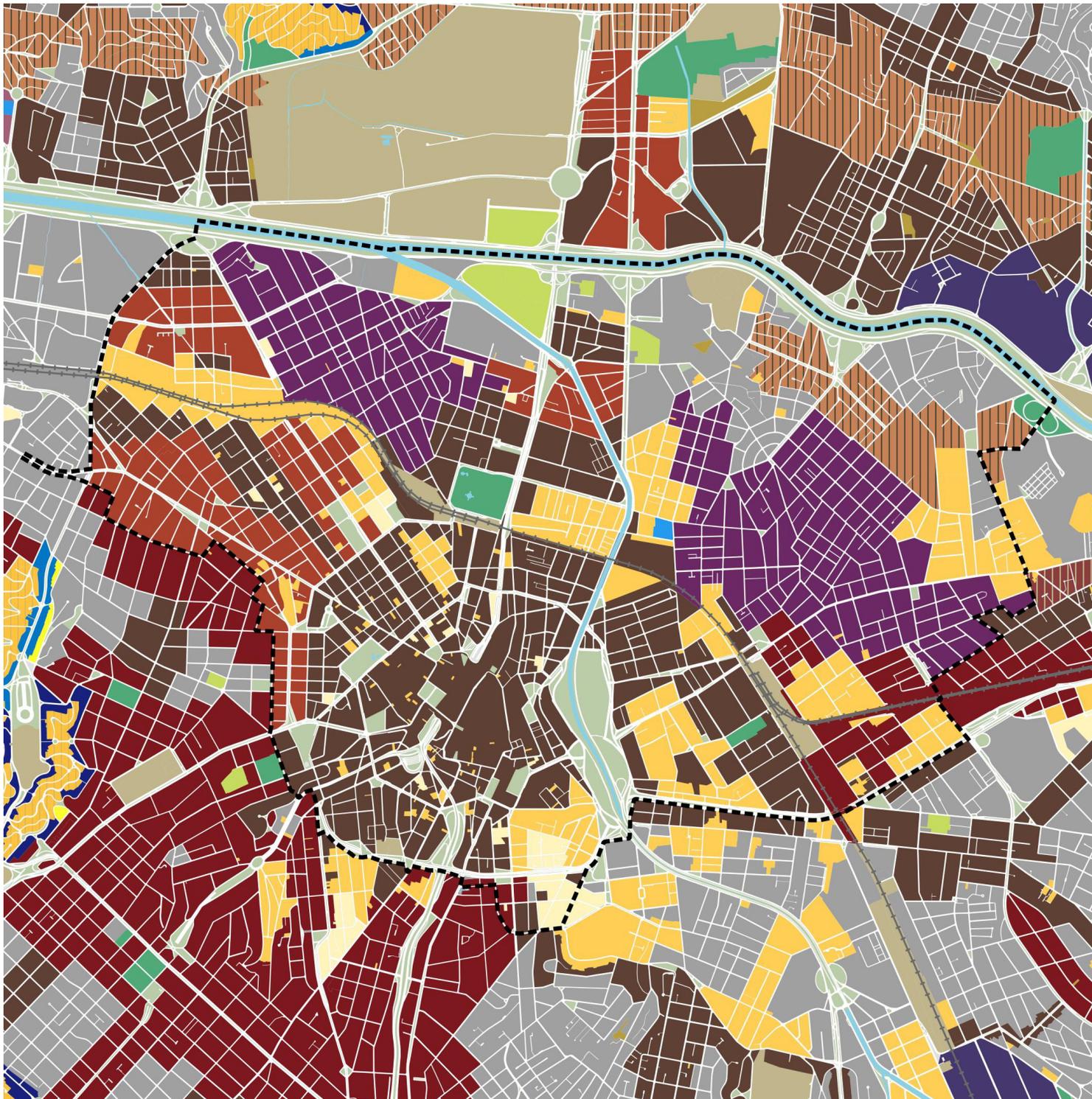
- PIU ACT - Projetos Estratégicos
- PIU ACT - Apoio Urbano Sul e Centralidade
- Apoio Urbano Sul
- Áreas de Estruturação Local da Moradia
- Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados (PRIT)
- AMPT
- Não Transformável
- 1 - 15
- 15 - 30
- 30 - 45
- 45 - 60
- 60 - 100
- Perímetro do PIU Setor Central
- PIUs Terminais Urbanos
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



MAPA

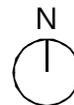
Perímetro do PIU Setor Central e Zoneamento



Legenda

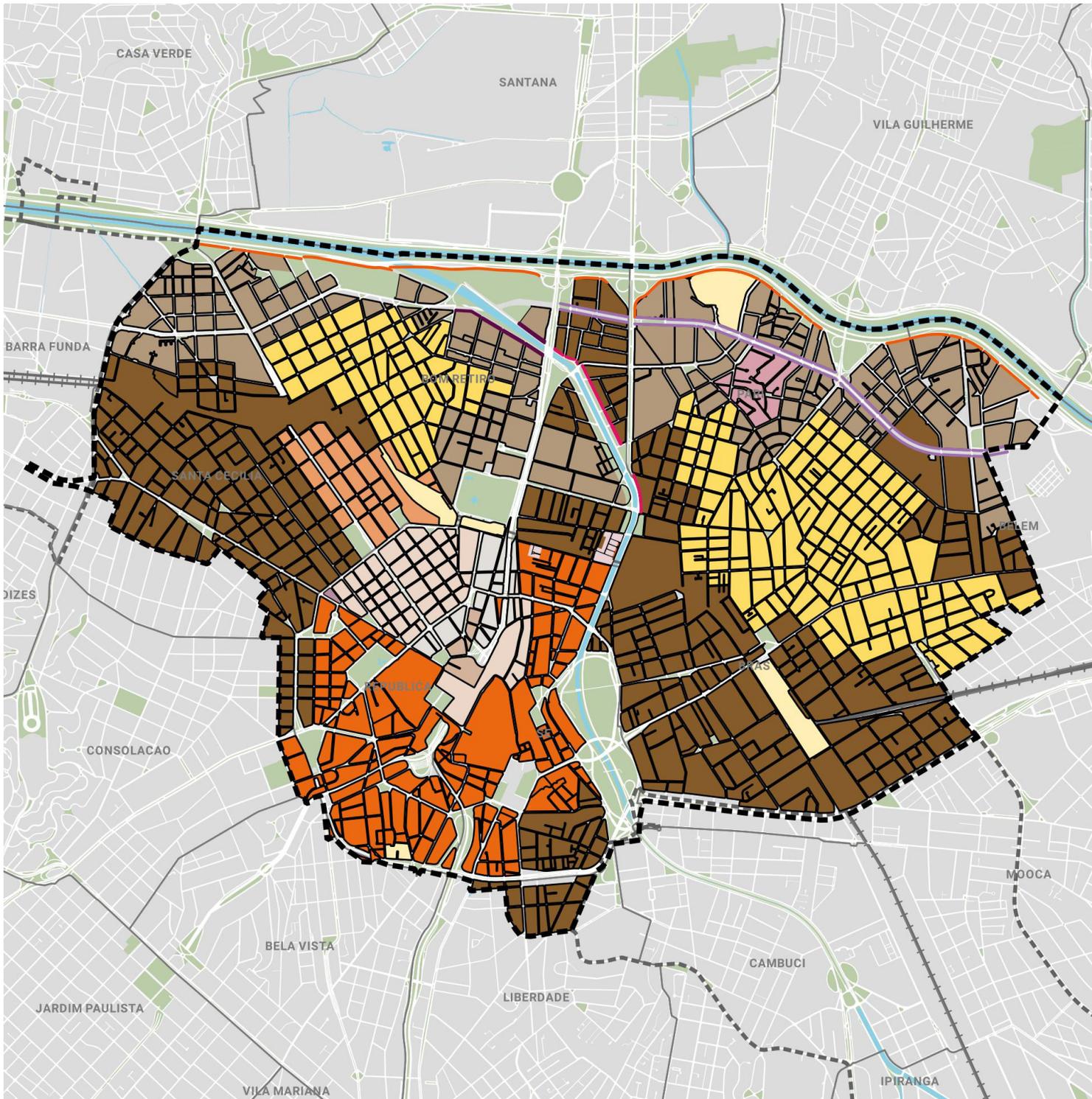
- AC-1
- ZC
- ZDE-1
- ZEIS-1
- ZEIS-3
- ZEIS-5
- ZEM
- ZEMP
- ZEPAM
- ZEU
- ZEUP
- ZM
- ZOE
- ZPI-1
- Perímetro do PIU Setor Central
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



MAPA

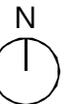
Territórios de Transformação, Qualificação e Preservação



Legenda

- T2
- T3
- Q2
- Q3
- Q4
- Q5
- Q6
- Q7
- Q8
- P1
- P2
- P3
- Calçada Especial I
- Calçada Especial II
- Calçada Especial III
- Calçada Especial IV
- Perímetro PIU Setor Central
- Distritos
- Quadra Viária
- Ferrovias
- Parque, praças e canteiros
- Hidrografia

0 500 1000 m



Eixos do Projeto Urbanístico

PROJETO URBANÍSTICO

EIXO HABITACIONAL

EIXO MOBILIDADE

EIXO DE QUALIFICAÇÃO DO HABITAT

Eixo Habitacional

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Licenciamento

Secretaria Municipal de
Habitação

Secretaria Municipal de
Assistência e
Desenvolvimento Social

Secretaria Municipal de
Direitos Humanos

Secretaria Municipal de
Desenvolvimento
Econômico

Movimentos de Moradia

Comunidade Acadêmica

COHAB

Governo do Estado

SP
Urbanismo

+



1 INTEGRAÇÃO POLÍTICAS
PÚBLICAS DE ATENDIMENTO À
POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE
VULNERABILIDADE SOCIAL

2 QUALIFICAÇÃO DOS PERÍMETROS
DE ZEIS – VIZINHANÇAS
HABITACIONAL

3 INCENTIVO À PARTICIPAÇÃO DO
SETOR PRIVADO NA PRODUÇÃO DE
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
– FAIXA 1

4 APROVEITAMENTO DO ESTOQUE
EDIFICADO E DE ÁREAS PÚBLICAS

Eixo Habitação

**SP
Urbanismo**



- Define a AEL de moradia a partir dos perímetros de ZEIS;
- Estrutura Projeto Urbanístico;
- Estrutura a captação de recursos;
- Concede bônus na forma de certificado de potencial construtivo adicional



**Mercado
Imobiliário**



- Produção de HIS Faixa 1
- Reforma e retrofit



SEHAB



- Definição das tipologias;
- Identificação da demanda;
- Constituição dos conselhos gestores.

Eixo Habitação

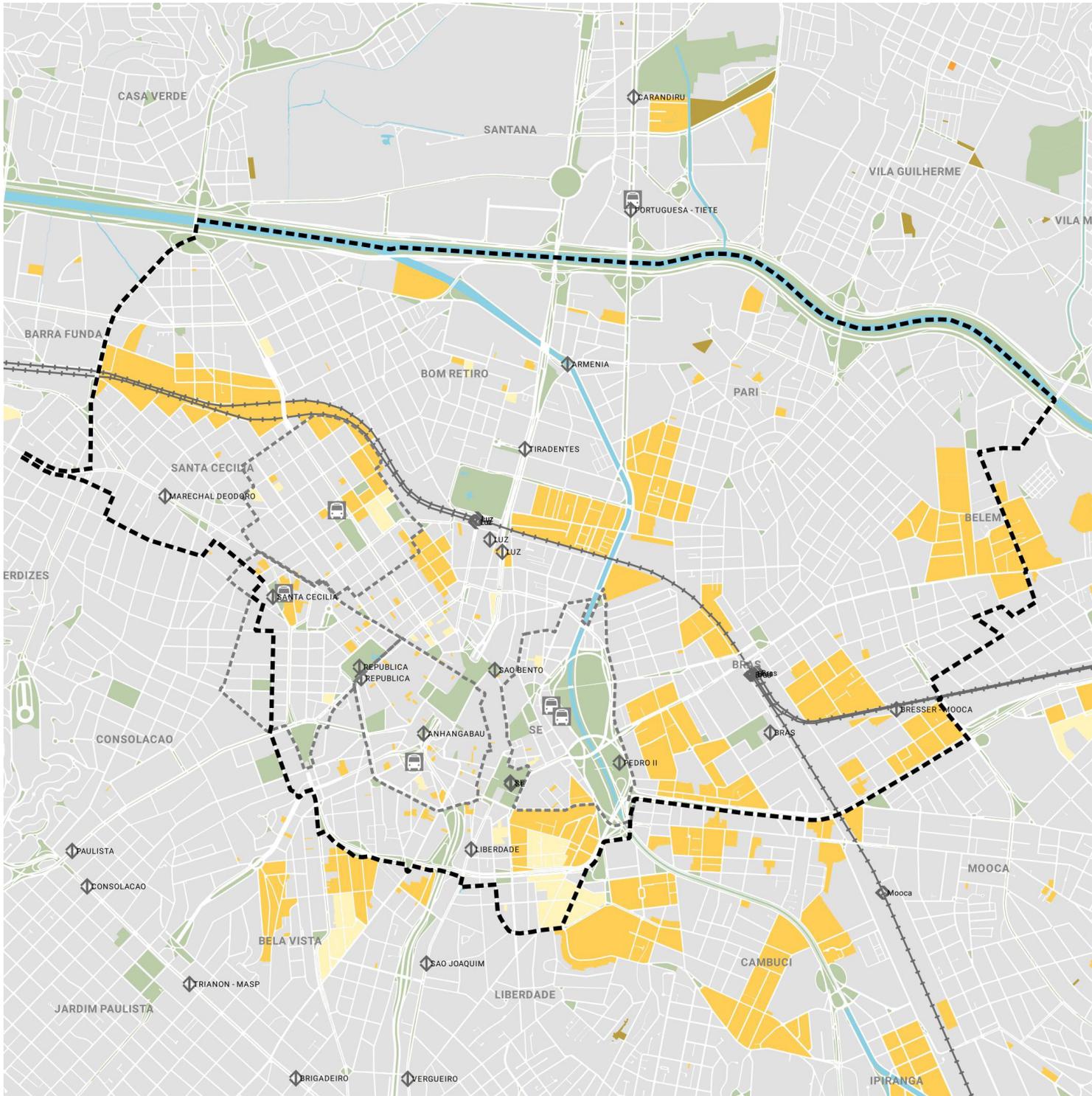
Áreas mais prováveis de transformação nas AEL em torno de ZEIS

- Terrenos desocupados ou subutilizados
- Edifícios subutilizados ou desocupados
- Imóveis notificados com PEUC



Critérios de elegibilidade para empreendimentos incentivados

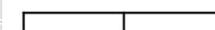
MAPA Áreas de ZEIS



Legenda

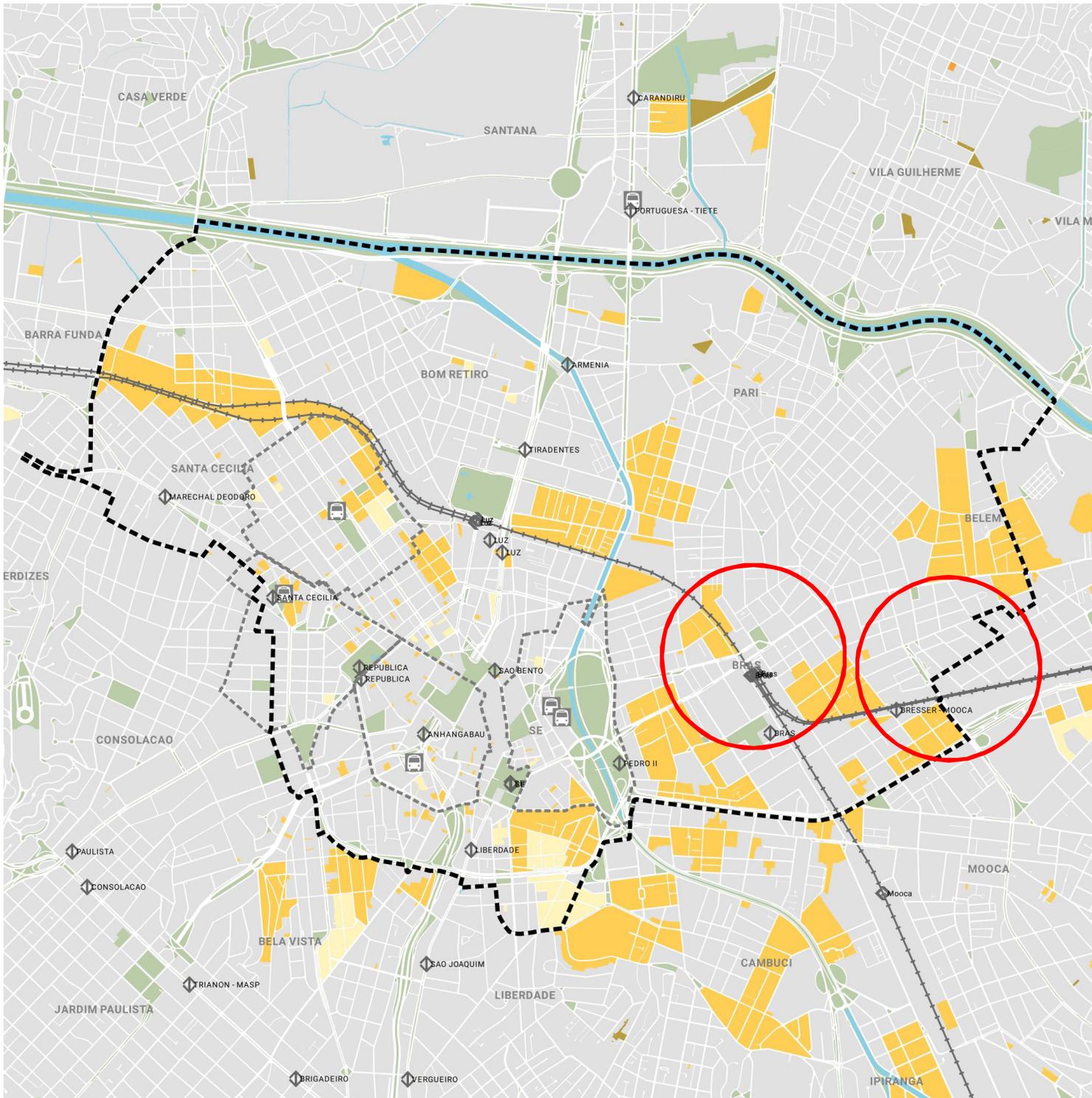
- Perímetro do PIU Setor Central
- PIUs Terminais Urbanos
- Áreas de ZEIS passíveis de transformação
- ZEIS-1
- ZEIS-3
- ZEIS-5
- Estações CPTM
- Estações de Metrô
- Terminais de Ônibus
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



MAPA

Áreas de ZEIS e PPP da Habitação Casa Paulista Fase 2



Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- PIUs Terminais Urbanos
- Áreas de ZEIS passíveis de transformação
- ZEIS-1
- ZEIS-3
- ZEIS-5
- Estações CPTM
- Estações de Metrô
- Terminais de Ônibus
- Ferrovias
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

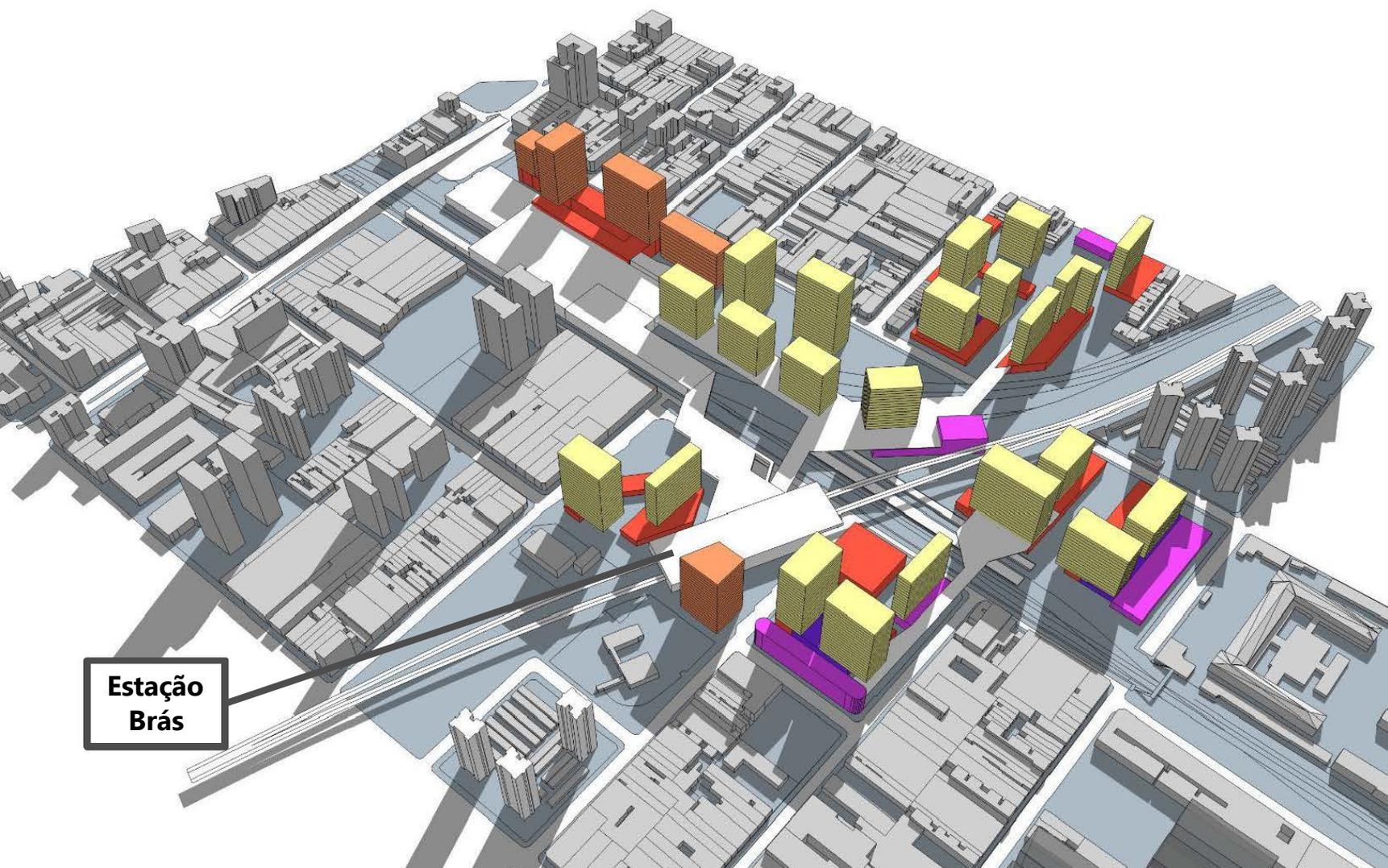
0 500 1000 m

PPP Brás

PPP da Habitação
Casa Paulista Fase 2



ÁREA DE INTERVENÇÃO BRÁS
Planta



Estação
Brás

Legenda

- Comércio
- Serviços especializados
- Estacionamento
- Institucional
- Habitação – 4150 UH

PPP Bresser

PPP da Habitação
Casa Paulista Fase 2



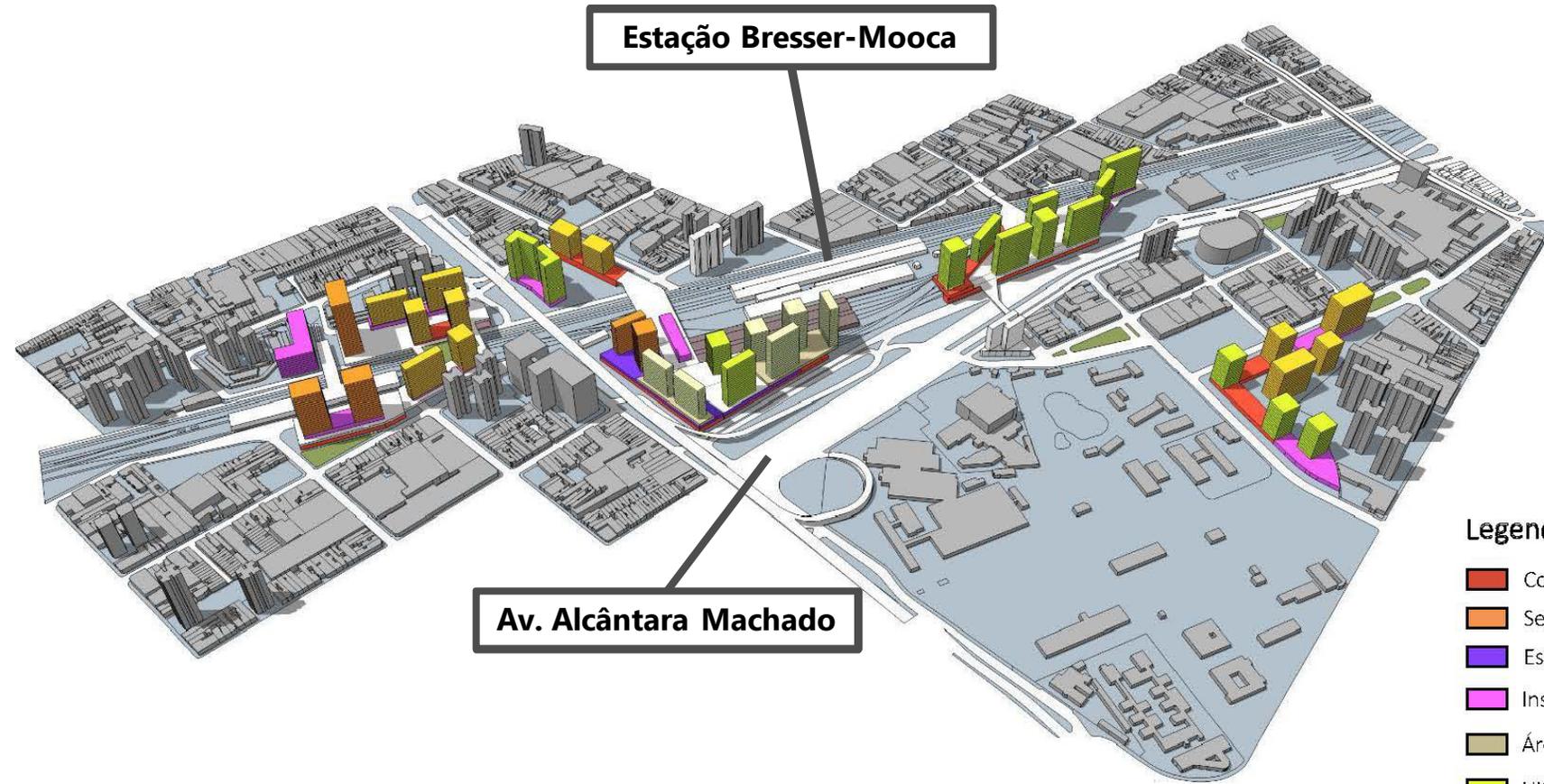
ÁREA DE INTERVENÇÃO BRESSER
Proposta

Estação Bresser-Mooça

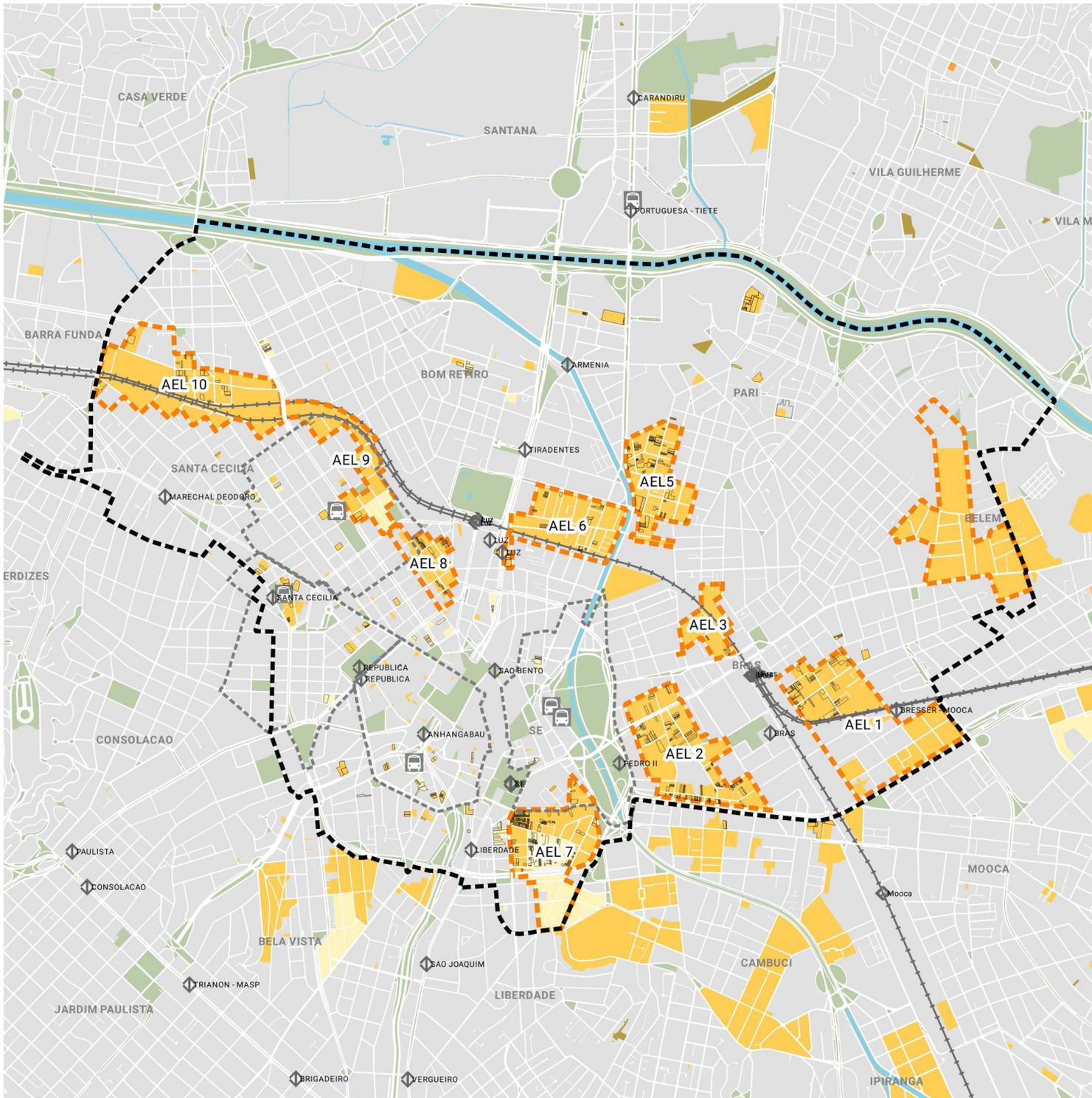
Av. Alcântara Machado

Legenda

- Comércio
- Serviços especializados
- Estacionamento
- Institucional
- Áreas condominiais
- HIS – 3300 UH
- HMP – 1600 UH
- HM



MAPA AEL da Moradia



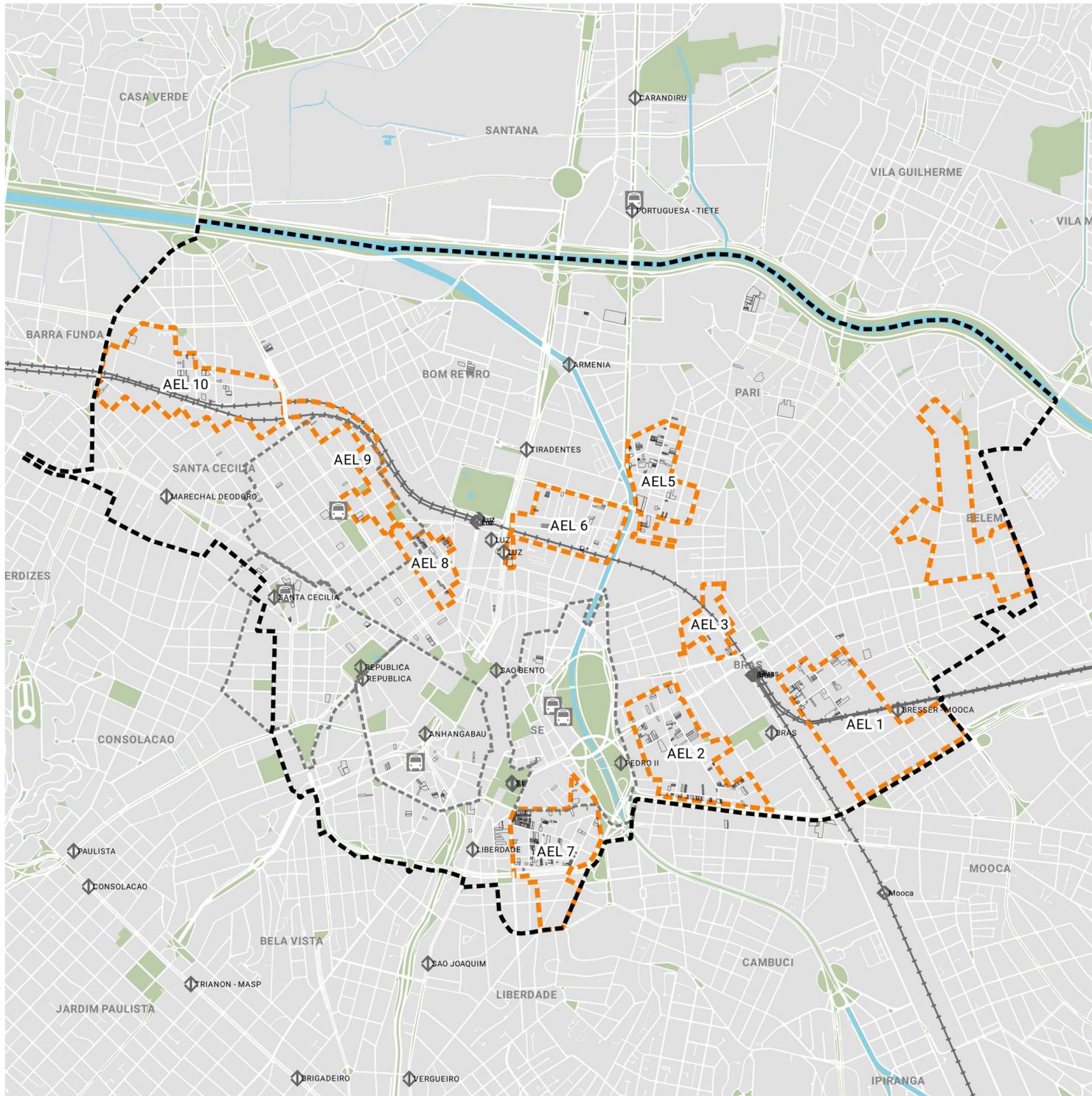
Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- PIUs Terminais Urbanos
- Áreas de ZEIS passíveis de transformação
- ZEIS-1
- ZEIS-3
- ZEIS-5
- Áreas de Estruturação Local da Moradia
- Estações CPTM
- Estações de Metrô
- Terminais de Ônibus
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



MAPA AEL e áreas mais prováveis de transformação em ZEIS



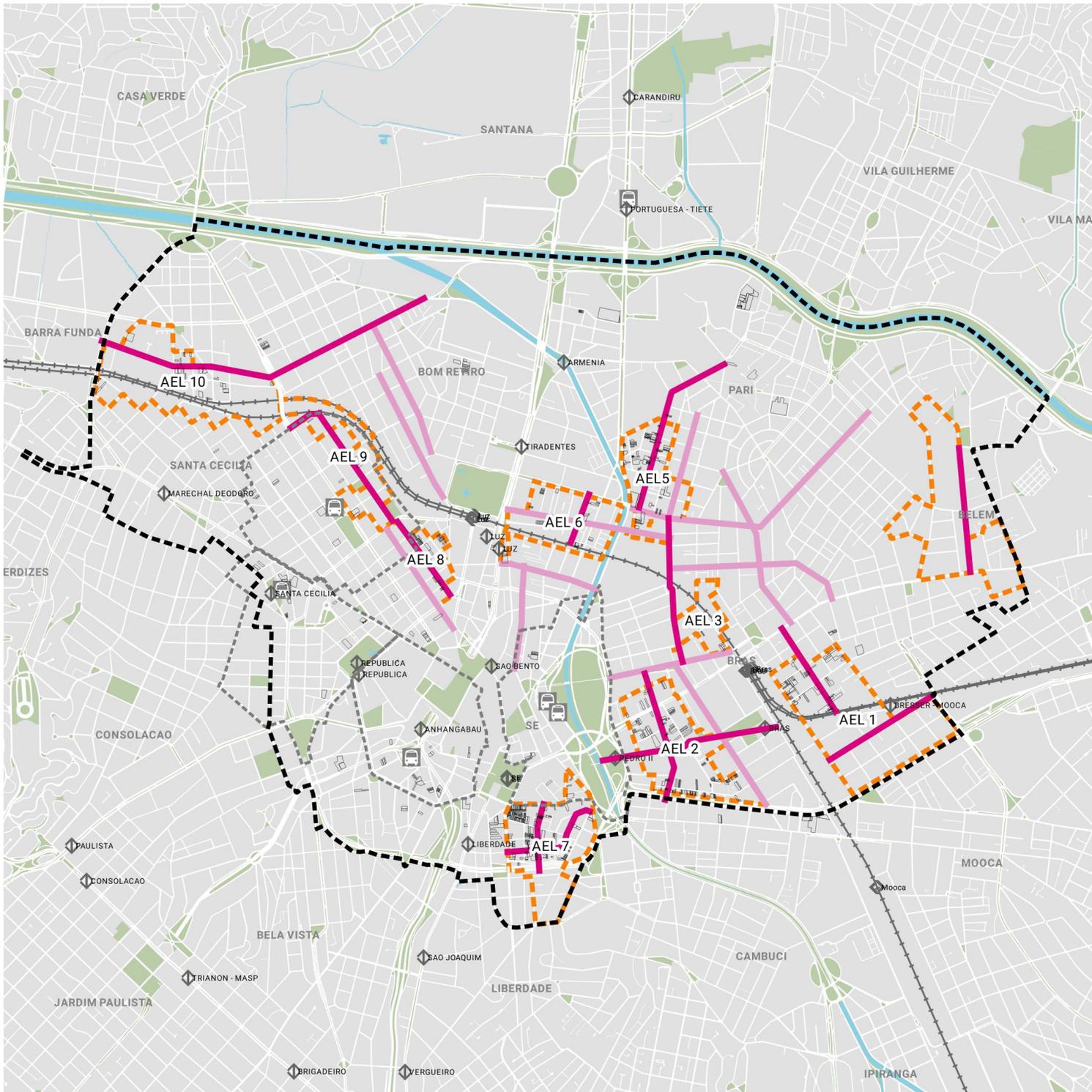
Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- PIUs Terminais Urbanos
- Áreas de ZEIS passíveis de transformação
- Áreas de Estruturação Local da Moradia
- Estações CPTM
- Estações de Metrô
- Terminais de Ônibus
- Ferrovias
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



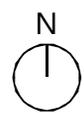
MAPA AEL e Eixos Estratégicos



Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- - - PIUs Terminais Urbanos
- - - Áreas de ZEIS passíveis de transformação
- - - Áreas de Estruturação Local da Moradia
- Eixos de Estruturação da Moradia
- Eixos de Comércio Metropolitano
- ◊ Estações CPTM
- ◊ Estações de Metrô
- ☎ Terminais de Ônibus
- Ferrovias
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



Eixo Habitação

Eixos de Estruturação da Moradia

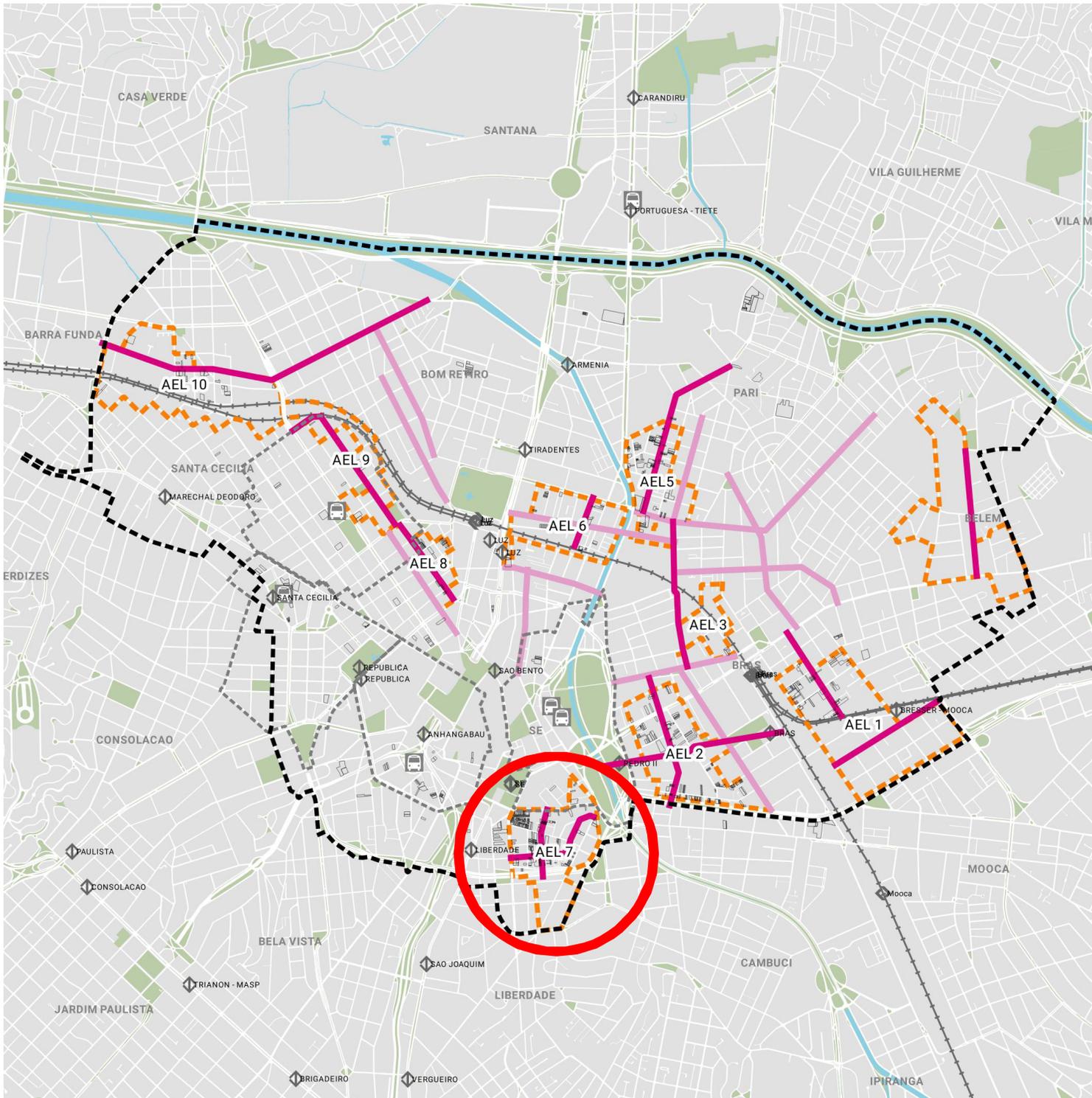
Logradouros que somados aos Eixos de Estruturação do Comércio Metropolitano integram as AEL de moradia.

Receberão incentivos e intervenções de qualificação urbanísticas (definidos nas próximas fases do projeto).

Eixos de Estruturação do Comércio Metropolitano

Logradouros que receberão incentivos (definidos nas próximas fases do projeto) de incremento da área construída condicionada à manutenção do uso nR compatível com a atividade predominante no Eixo.

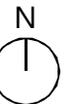
MAPA AEL 7



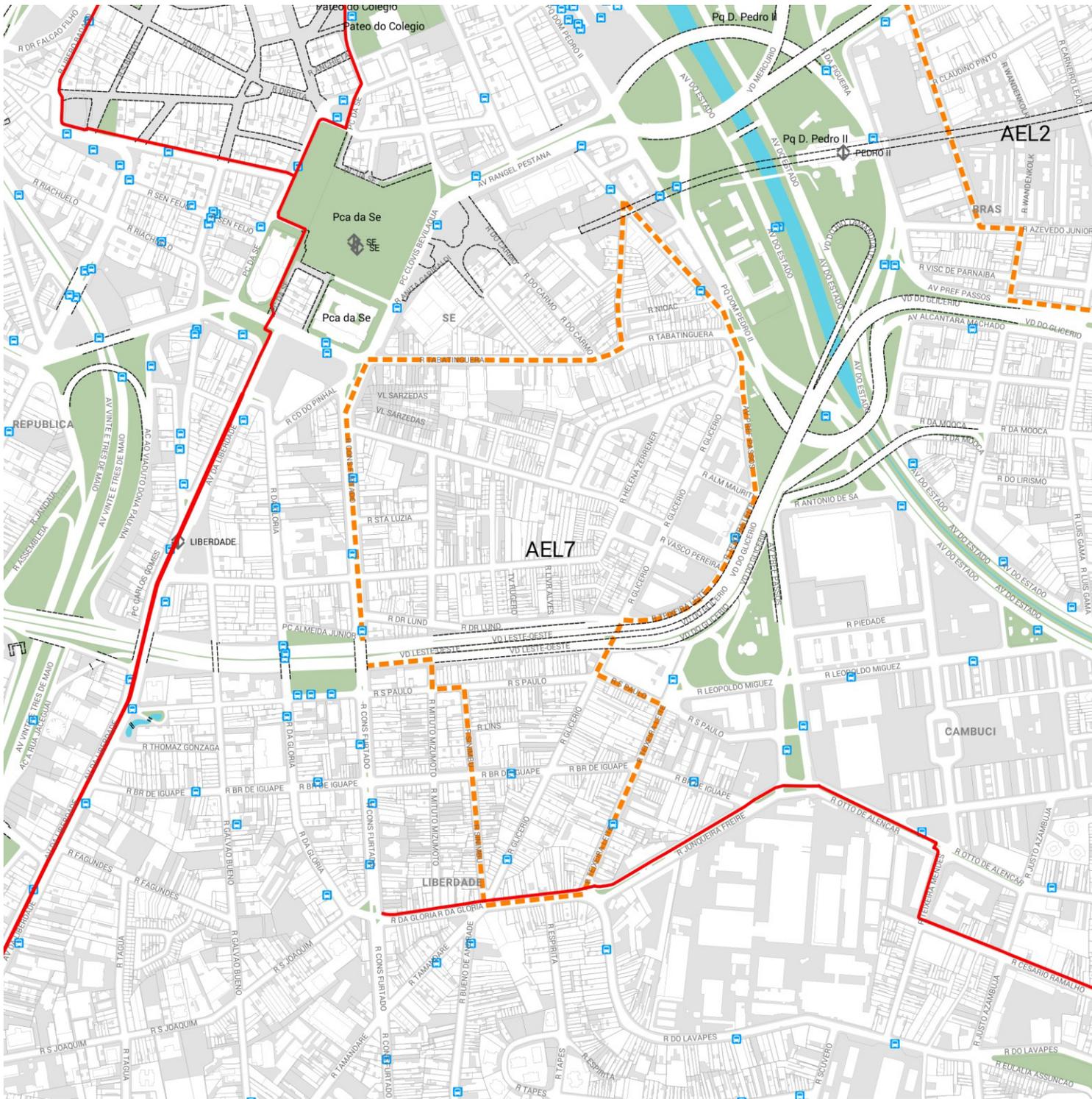
Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- PIUs Terminais Urbanos
- Áreas de ZEIS passíveis de transformação
- Áreas de Estruturação Local da Moradia
- Eixos de Estruturação da Moradia
- Eixos de Comércio Metropolitano
- Estações CPTM
- Estações de Metrô
- Terminais de Ônibus
- Ferrovias
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



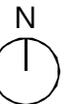
MAPA AEL 7



Legenda

-  Perímetros dos Bairros Populares Qualificados
-  Áreas Passíveis de Transformação em ZEIS
-  Lotes não Transformáveis
-  Parceria Público-Privado da Habitação
-  Lotes de Atuação Pública
-  Caminhos Verdes Propostos
-  Áreas Verdes Propostas
-  Eixos de Estruturação da Moradia
-  Eixos de Estruturação do Comércio Metropolitano
- Transposições Propostas**
-  Edifício passarela
-  Fruição pública
-  Galeria subterrânea
-  Praça
- Equipamentos de Ensino Público**
-  Existente Ensino Infantil
-  Existente Educação Privada
-  Existente SENAI-SESI-SENAC
-  Existente Ensino Fundamenta e Médio
-  Existentes Outro
-  Existente Ensino Técnico
- Equipamentos de Saúde Pública**
-  Existentes Ambulatórios Especializados
-  Existentes Hospitais
-  Existentes Saúde Mental
-  Existentes Urgência Emergência
-  Existentes Unidades DST-AIDS
-  Existente UBS e Centro de Saúde
-  Existente Vigilância em Saúde
-  Rede Cicloviária existentes
-  Estações CPTM existentes
-  Estações de Metrô existentes
-  Terminais de Ônibus existentes
-  Pontos de Ônibus existentes
-  Ferrovia
-  Parques, praças e canteiros existente
-  Hidrografia

0 100 m



MAPA AEL 7 Equipamentos públicos

Legenda

- Perímetros dos Bairros Populares Qualificados
- Áreas Passíveis de Transformação em ZEIS
- Lotes não Transformáveis
- Parceria Público-Privado da Habitação
- Lotes de Atuação Pública
- Caminhos Verdes Propostos
- Áreas Verdes Propostas
- Eixos de Estruturação da Moradia
- Eixos de Estruturação do Comércio Metropolitano

Transposições Propostas

- Edifício passarela
- Fruição pública
- Galeria subterrânea
- Praça

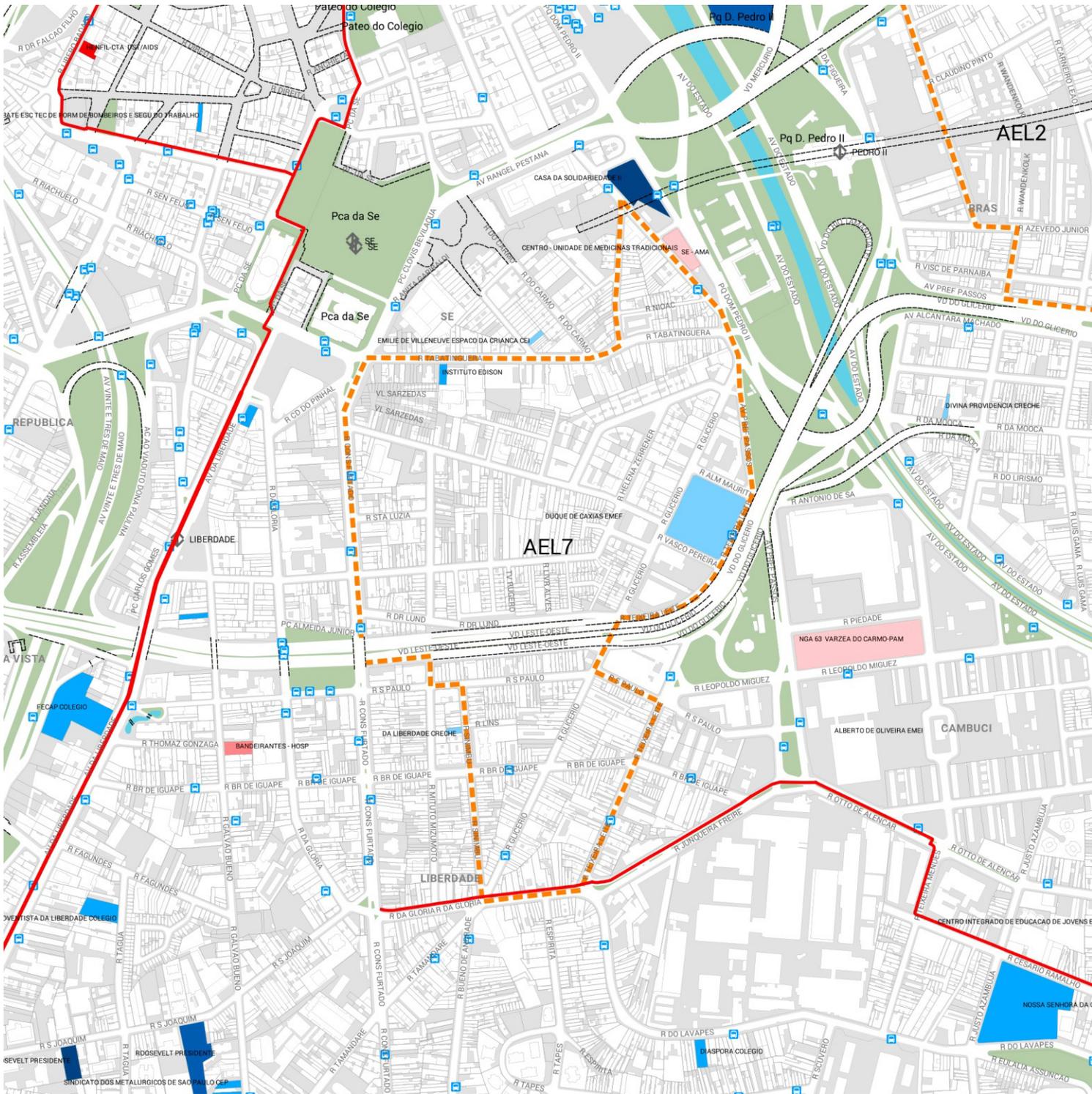
Equipamentos de Ensino Público

- Existente Ensino Infantil
- Existente Educação Privada
- Existente SENAI-SESI-SENAC
- Existente Ensino Fundamenta e Médio
- Existentes Outro
- Existente Ensino Técnico

Equipamentos de Saúde Pública

- Existentes Ambulatórios Especializados
- Existentes Hospitais
- Existentes Saúde Mental
- Existentes Urgência Emergência
- Existentes Unidades DST-AIDS
- Existente UBS e Centro de Saúde
- Existente Vigilância em Saúde

- Rede Cicloviária existentes
- Estações CPTM existentes
- Estações de Metrô existentes
- Terminais de Ônibus existentes
- Pontos de Ônibus existentes
- Ferrovia
- Parques, praças e canteiros existente
- Hidrografia



0 100 m



MAPA AEL 7 Eixos de Estruturação

Legenda

-  Perímetros dos Bairros Populares Qualificados
-  Áreas Passíveis de Transformação em ZEIS
-  Lotes não Transformáveis
-  Parceria Público-Privado da Habitação
-  Lotes de Atuação Pública
-  Caminhos Verdes Propostos
-  Áreas Verdes Propostas
-  Eixos de Estruturação da Moradia
-  Eixos de Estruturação do Comércio Metropolitano

Transposições Propostas

-  Edifício passarela
-  Fruição pública
-  Galeria subterrânea
-  Praça

Equipamentos de Ensino Público

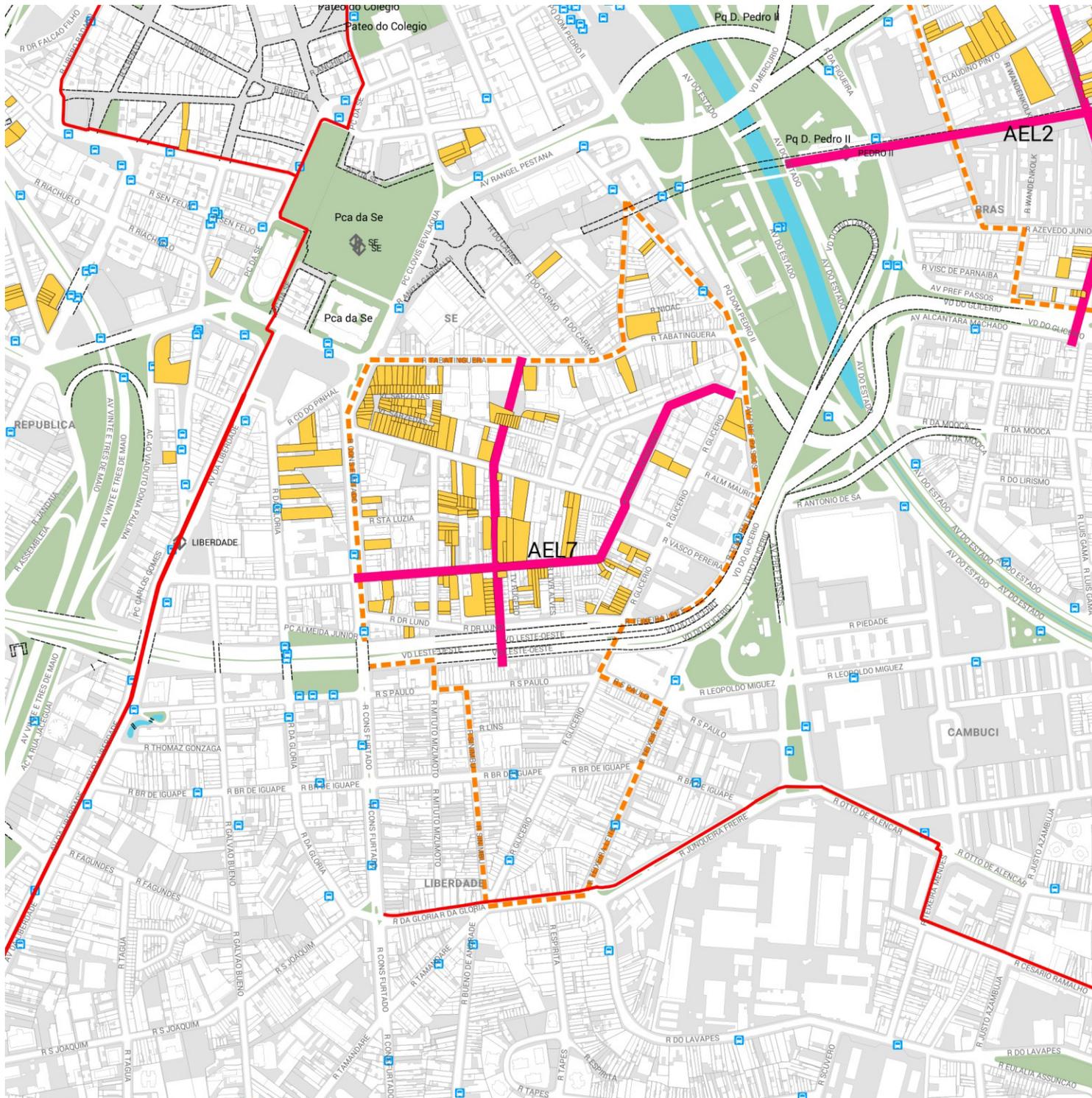
-  Existente Ensino Infantil
-  Existente Educação Privada
-  Existente SENAI-SESI-SENAC
-  Existente Ensino Fundamenta e Médio
-  Existentes Outro
-  Existente Ensino Técnico

Equipamentos de Saúde Pública

-  Existentes Ambulatórios Especializados
-  Existentes Hospitais
-  Existentes Saúde Mental
-  Existentes Urgência Emergência
-  Existentes Unidades DST-AIDS
-  Existente UBS e Centro de Saúde
-  Existente Vigilância em Saúde

-  Rede Cicloviária existentes
-  Estações CPTM existentes
-  Estações de Metrô existentes
-  Terminais de Ônibus existentes
-  Pontos de Ônibus existentes
-  Ferrovia
-  Parques, praças e canteiros existente
-  Hidrografia

0 100 m



MAPA AEL 7 Áreas verdes

Legenda

- Perímetros dos Bairros Populares Qualificados
- Áreas Passíveis de Transformação em ZEIS
- Lotes não Transformáveis
- Parceria Público-Privado da Habitação
- Lotes de Atuação Pública
- Caminhos Verdes Propostos
- Áreas Verdes Propostas
- Eixos de Estruturação da Moradia
- Eixos de Estruturação do Comércio Metropolitano

Transposições Propostas

- Edifício passarela
- Fruição pública
- Galeria subterrânea
- Praça

Equipamentos de Ensino Público

- Existente Ensino Infantil
- Existente Educação Privada
- Existente SENAI-SESI-SENAC
- Existente Ensino Fundamenta e Médio
- Existentes Outro
- Existente Ensino Técnico

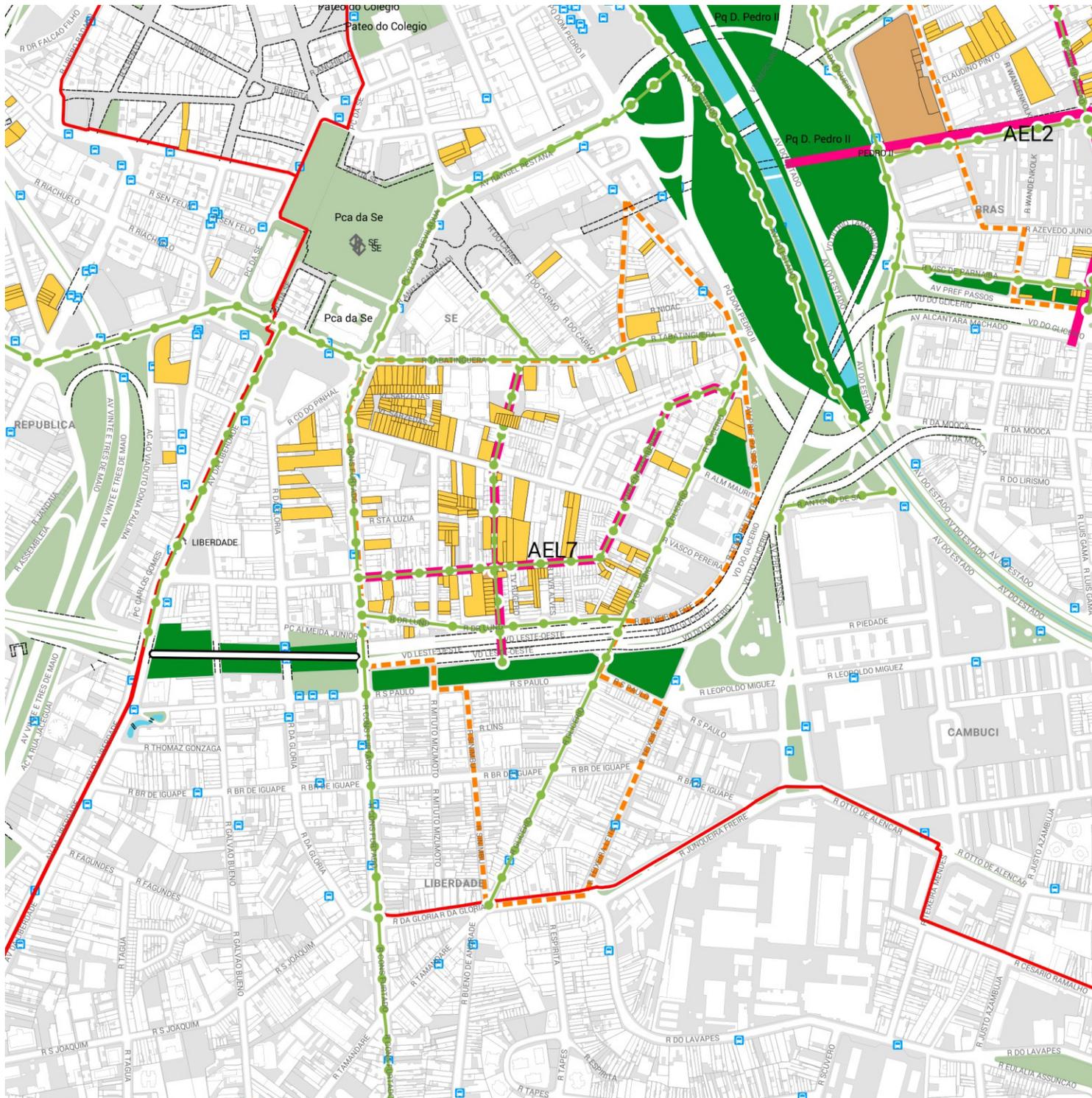
Equipamentos de Saúde Pública

- Existentes Ambulatórios Especializados
- Existentes Hospitais
- Existentes Saúde Mental
- Existentes Urgência Emergência
- Existentes Unidades DST-AIDS
- Existente UBS e Centro de Saúde
- Existente Vigilância em Saúde

- Rede Cicloviária existentes
- Estações CPTM existentes
- Estações de Metrô existentes
- Terminais de Ônibus existentes
- Pontos de Ônibus existentes
- Ferrovia

- Parques, praças e canteiros existente
- Hidrografia

0 100 m



MAPA AEL 7 Diretrizes

Legenda

- Perímetros dos Bairros Populares Qualificados
- Áreas Passíveis de Transformação em ZEIS
- Lotes não Transformáveis
- Parceria Público-Privado da Habitação
- Lotes de Atuação Pública
- Caminhos Verdes Propostos
- Áreas Verdes Propostas
- Eixos de Estruturação da Moradia
- Eixos de Estruturação do Comércio Metropolitano

Transposições Propostas

- Edifício passarela
- Fruição pública
- Galeria subterrânea
- Praça

Equipamentos de Ensino Público

- Existente Ensino Infantil
- Existente Educação Privada
- Existente SENAI-SESI-SENAC
- Existente Ensino Fundamenta e Médio
- Existentes Outro
- Existente Ensino Técnico

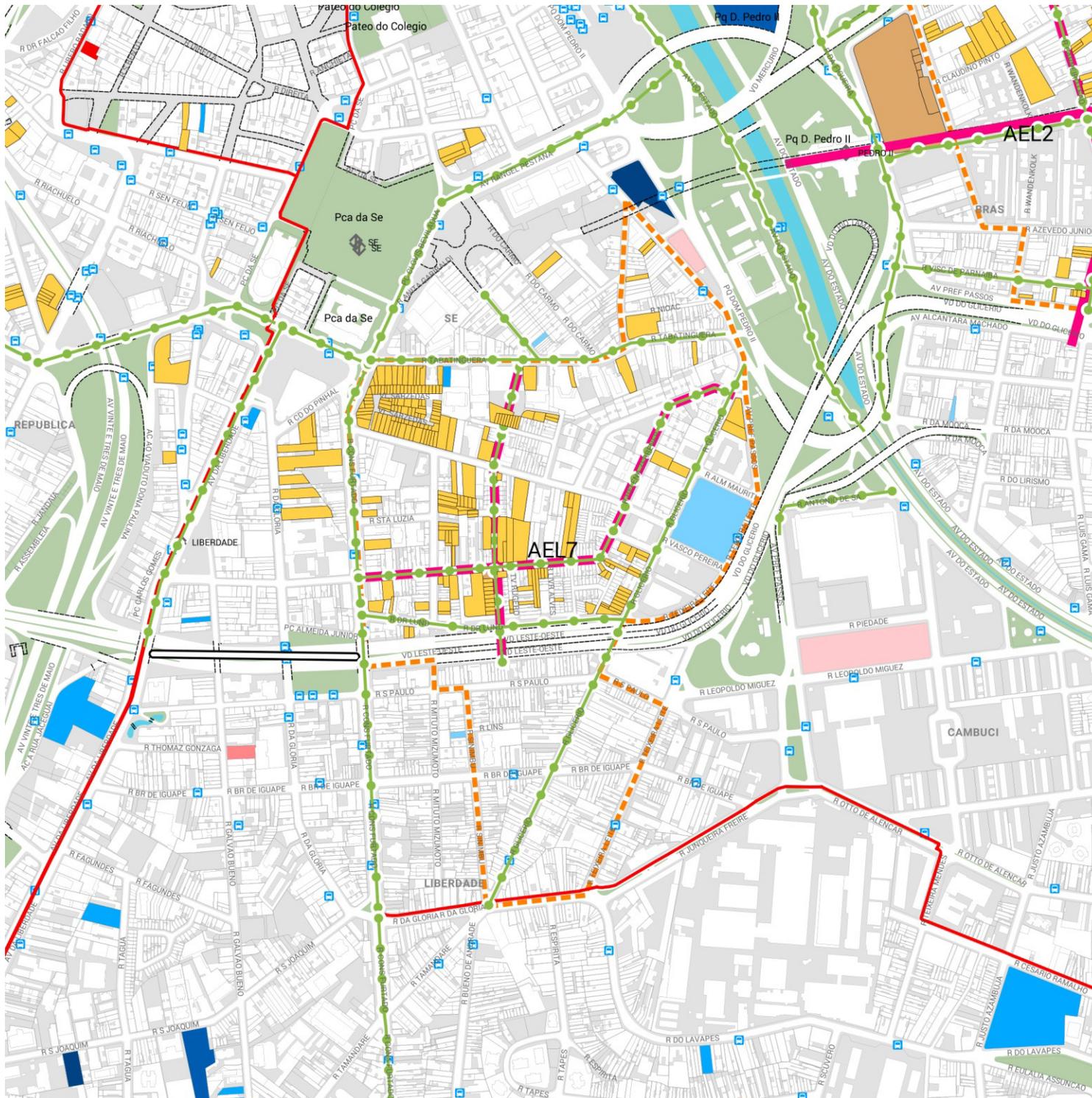
Equipamentos de Saúde Pública

- Existentes Ambulatórios Especializados
- Existentes Hospitais
- Existentes Saúde Mental
- Existentes Urgência Emergência
- Existentes Unidades DST-AIDS
- Existente UBS e Centro de Saúde
- Existente Vigilância em Saúde

- Rede Cicloviária existentes
- Estações CPTM existentes
- Estações de Metrô existentes
- Terminais de Ônibus existentes
- Pontos de Ônibus existentes
- Ferrovia

- Parques, praças e canteiros existente
- Hidrografia

0 100 m



Eixo Mobilidade

SP
Urbanismo

+

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Licenciamento

Secretaria Municipal de
Mobilidade e Transportes

Secretaria Municipal de
Infraestrutura Urbana e
Obras

CET

SP Trans

Metrô

CPTM



1
IMPLANTAÇÃO DO APOIO SUL, JÁ
APROVADO (Lei LEI Nº 16.541/16)

2
MELHORIA E AMPLIAÇÃO DOS
PONTOS DE TRANPOSIÇÃO DE
BARREIRAS

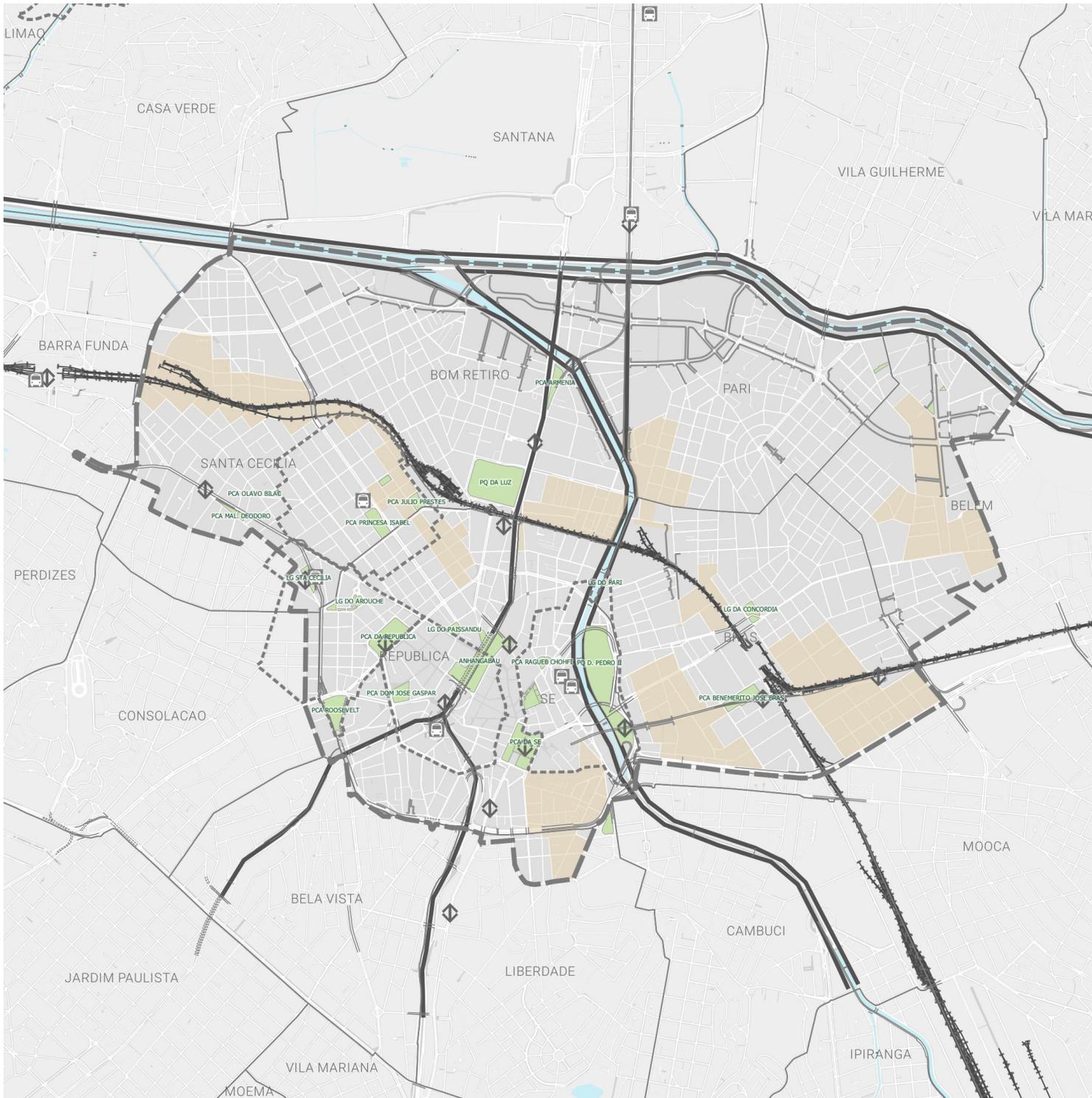
3
QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS
PÚBLICOS E MELHORIA DAS
CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO DE
PEDESTRES NAS ROTAS
COMERCIAIS

4
REESTRUTURAÇÃO DAS ÁREAS
REGULAMENTADAS DE
DESEMBARQUE E AMPLIAÇÃO DE
ÁREAS DE CARGA E DESCARGA

5
REORGANIZAÇÃO DA OFERTA DE
VAGAS DE ESTACIONAMENTO

MAPA

Diagnóstico das barreiras



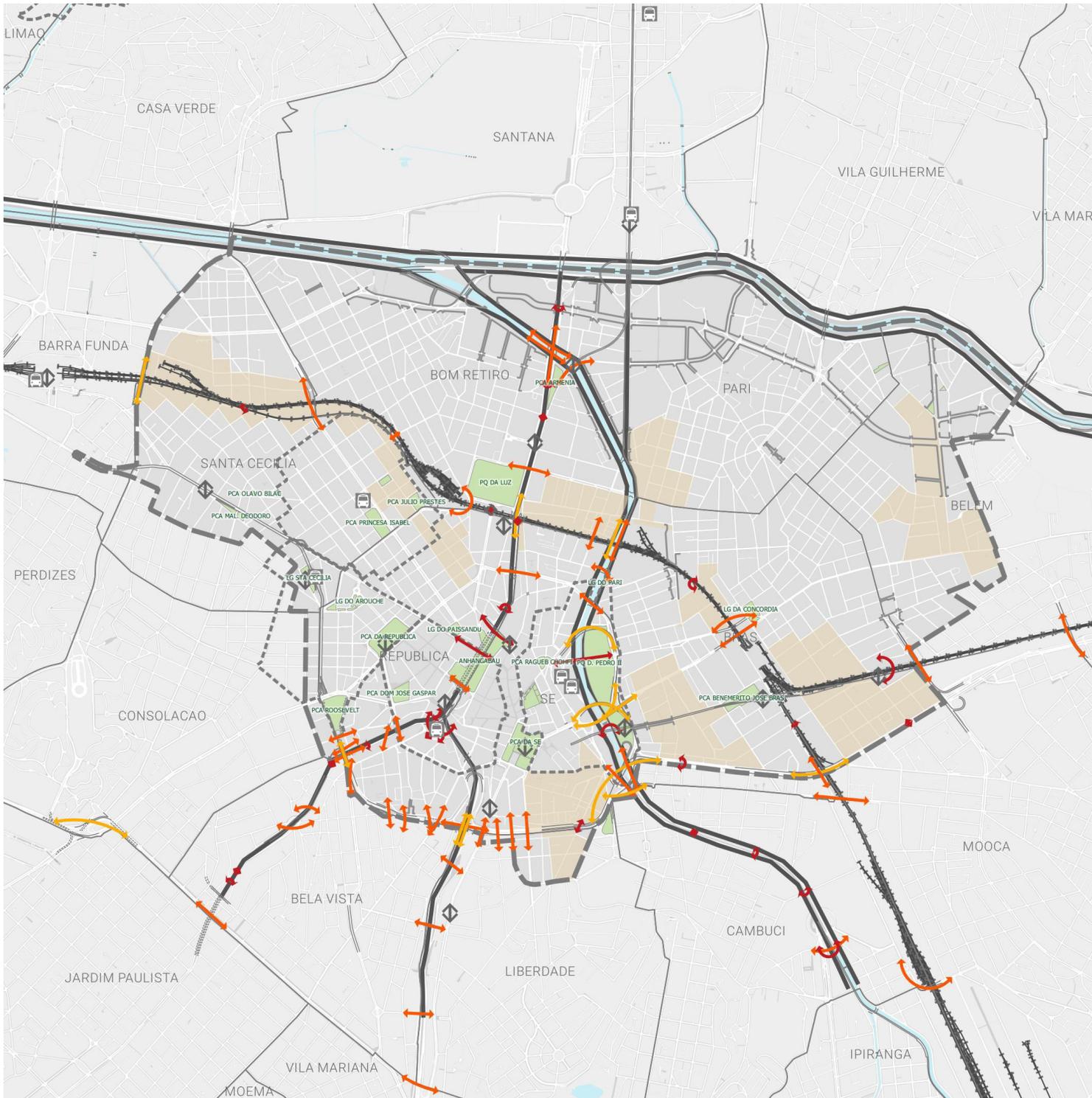
Legenda

- Perímetro Proposto PIU Setor Central
- Barreiras - Ferrovia
- Barreiras - Logradouros
- Alinhamento Viário
- PIUs Terminais Urbanos
- Áreas de Estruturação Local da Moradia
- Terminais de ônibus
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Praças, parques e canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



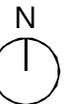
MAPA Diagnóstico das transposições



Legenda

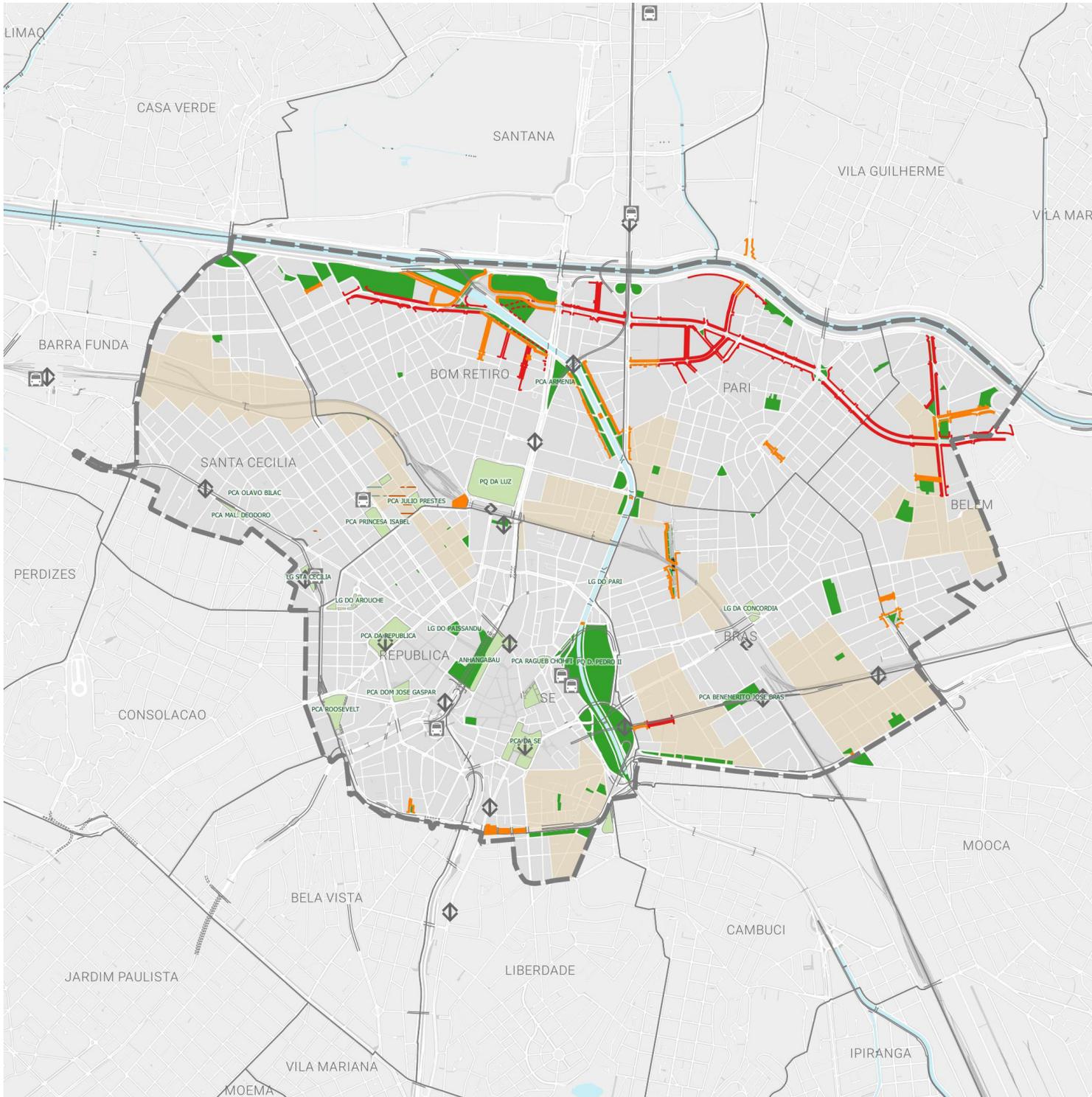
- Perímetro Proposto PIU Setor Central
- Transposições
 - Carros
 - Carros e Pedestres
 - Pedestres
- Barreiras - Ferrovia
- Barreiras - Logradouros
- Alinhamento Viário
- - - PIUs Terminais Urbanos
- Áreas de Estruturação Local da Moradia
- Terminais de ônibus
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Praças, parques e canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



MAPA

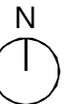
Alinhamentos viários propostos



Legenda

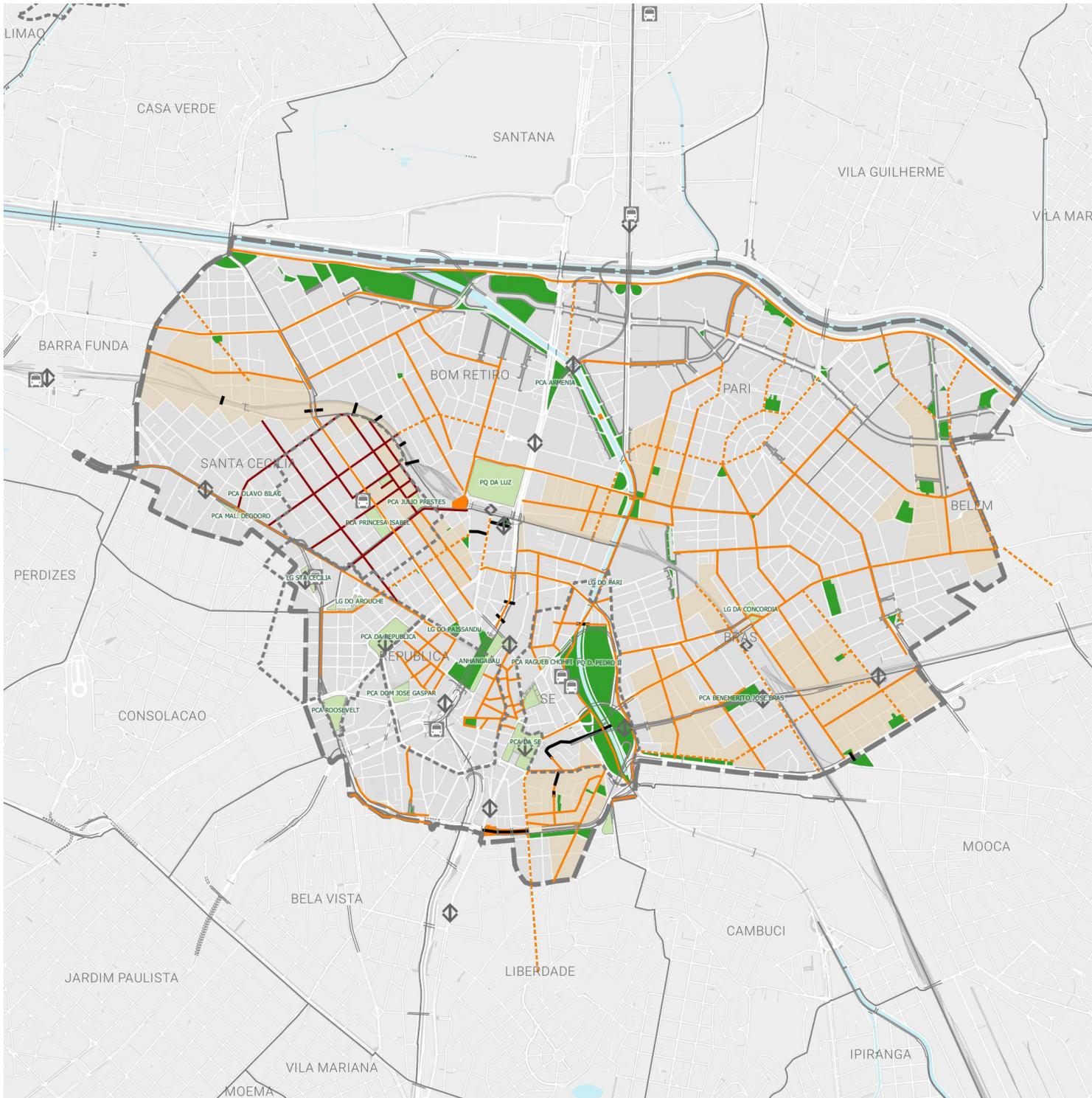
- Perímetro Proposto PIU Setor Central
- SCE Alinhamento Viário Proposto
- Alinhamento de Lei Vigente
- Alinhamento Lei a Revogar
- Rede de Espaços Públicos
 - Áreas Verdes Propostas
 - Áreas Verdes a requalificar
 - Parque Equipado Proposto
 - Espaços Públicos Propostos
- Terminais de ônibus
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Ferrovias
- Praças, parques e canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



MAPA

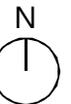
Requalificação de logradouros e travessias



Legenda

- Perímetro Proposto PIU Setor Central
- Requalificação de passeios
 - Advida de projeto precedente
 - Necessárias
 - - - - Facultativas
- Passagem de Pedestre - Proposto
- Alinhamento Viário
- - - - PIUs Terminais Urbanos
- Rede de Espaços Públicos
 - Áreas Verdes Propostas
 - Áreas Verdes a requalificar
 - Parque Equipado Proposto
 - Espaços Públicos Propostos
- 🚌 Terminais de ônibus
- ◇ Estações CPTM
- ⬇ Estações Metrô
- Ferrovia
- Praças, parques e canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m



MAPA Masterplan PIU Terminal Princesa Isabel



Ações Propostas

Requalificação de Logradouros Público

- | | |
|---|--|
| PI a Al. Dino Bueno
Ferramentas 1, 2, 3, 4 | PI h R. Guaianases
Ferramentas 1, 4 |
| PI b Av. Rio Branco
Ferramentas 1, 2, 3, 4 | PI i Al. Glete
Ferramentas 1, 2, 4 |
| PI c Al. Barão de Limeira
Ferramentas 1, 2, 4, 12 | PI j Al. Cleveland
Ferramentas 1, 2, 4, 11 |
| PI d Al. Eduardo Prado
Ferramentas 1, 2, 4, 5, 11 | PI k Al. Barão de Piracicaba
Ferramentas 1, 2, 4, 11 |
| PI e Al. Nothmann
Ferramentas 1, 2, 4, 11 | PI l Largo Coração de Jesus
Ferramentas 1, 2, 11 |
| PI f R. Hélvética
Ferramentas 1, 2, 4, 5, 6, 11 | PI m Praça Júlio Prestes
Ferramenta 1 |
| PI g Av. Duque de Caxias
Ferramentas 1, 4, 5, 6, 11 | |

Travessias de pedestres sobre a ferrovia

- | | |
|---|--|
| PI n Passarela Al. Glete
Ferramentas 6, 9 | PI o Passarela Al. Dino Bueno
Ferramentas 6, 9 |
|---|--|

Legenda

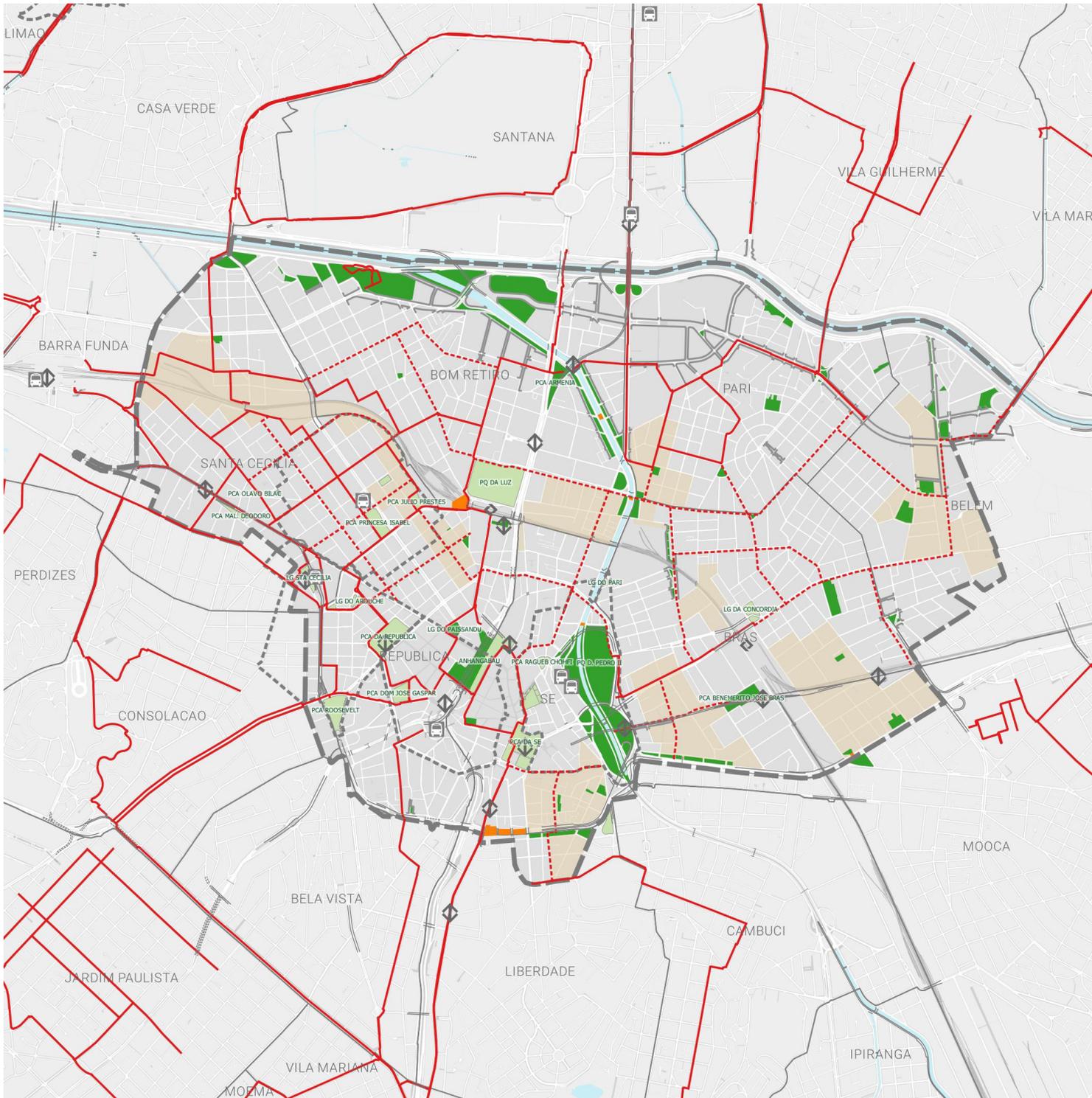
- Perímetro do PIU Terminal Urbano
- Corredores Ecológicos
- Ciclovias Propostas
- Praças e Canteiros
- Ciclovias Existentes
- Quadra Viária
- Rampas de Acessibilidade
- Áreas de Predominância Comercial
- Faixas de Pedestres
- Ferrovia
- Arborização
- Hidrografia
- Ecoponto
- Favelas e Núcleos
- Principais Conectividades
- Imóveis Notificados para PEUC
- Rotas de Ônibus
- Pontos de Ônibus
- Paradas Corredor de Ônibus
- Equipamentos
- Mobiliário Urbano
- Requalificação de Viário
- Elemento de Transposição
- Ampliação ou Melhoria de Passeio Existente
- Projeto Redenção (Requalificação de Calçadas)
- Projeto Redenção (Vias Compartilhadas)
- Projeto Centro Novo (Traçado)
- Projeto Centro Novo (Pontos de Parada)

0 100 m



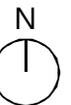
MAPA

Plano cicloviário



Legenda

- Perímetro Proposto PIU Setor Central
 - Ciclovia Existente
 - Ciclovia Proposta
 - Alinhamento Viário
 - PIUs Terminais Urbanos
 - Rede de Espaços Públicos
 - Áreas Verdes Propostas
 - Áreas Verdes a requalificar
 - Parque Equipado Proposto
 - Espaços Públicos Propostos
 - Áreas de Estruturação Local da Moradia
 - Terminais de ônibus
 - Estações CPTM
 - Estações Metrô
 - Ferrovia
 - Praças, parques e canteiros existentes
 - Hidrografia
- 0 500 1000 m



Eixo de Qualificação do Habitat

- Qualificação do Espaço Público
- Preservação do Patrimônio Histórico

SP
Urbanismo

+

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Licenciamento

Secretaria Municipal de
Mobilidade e Transportes

Secretaria Municipal do
Verde e Meio Ambiente

Secretaria Municipal de
Cultura

1
CONSOLIDAÇÃO DO SISTEMA DE
ESPAÇOS PÚBLICOS E ÁREAS
VERDES COMPOSTO POR
PARQUES, PRAÇAS E CAMINHOS
VERDES

2
QUALIFICAÇÃO DAS ORLAS
FLUVIAIS

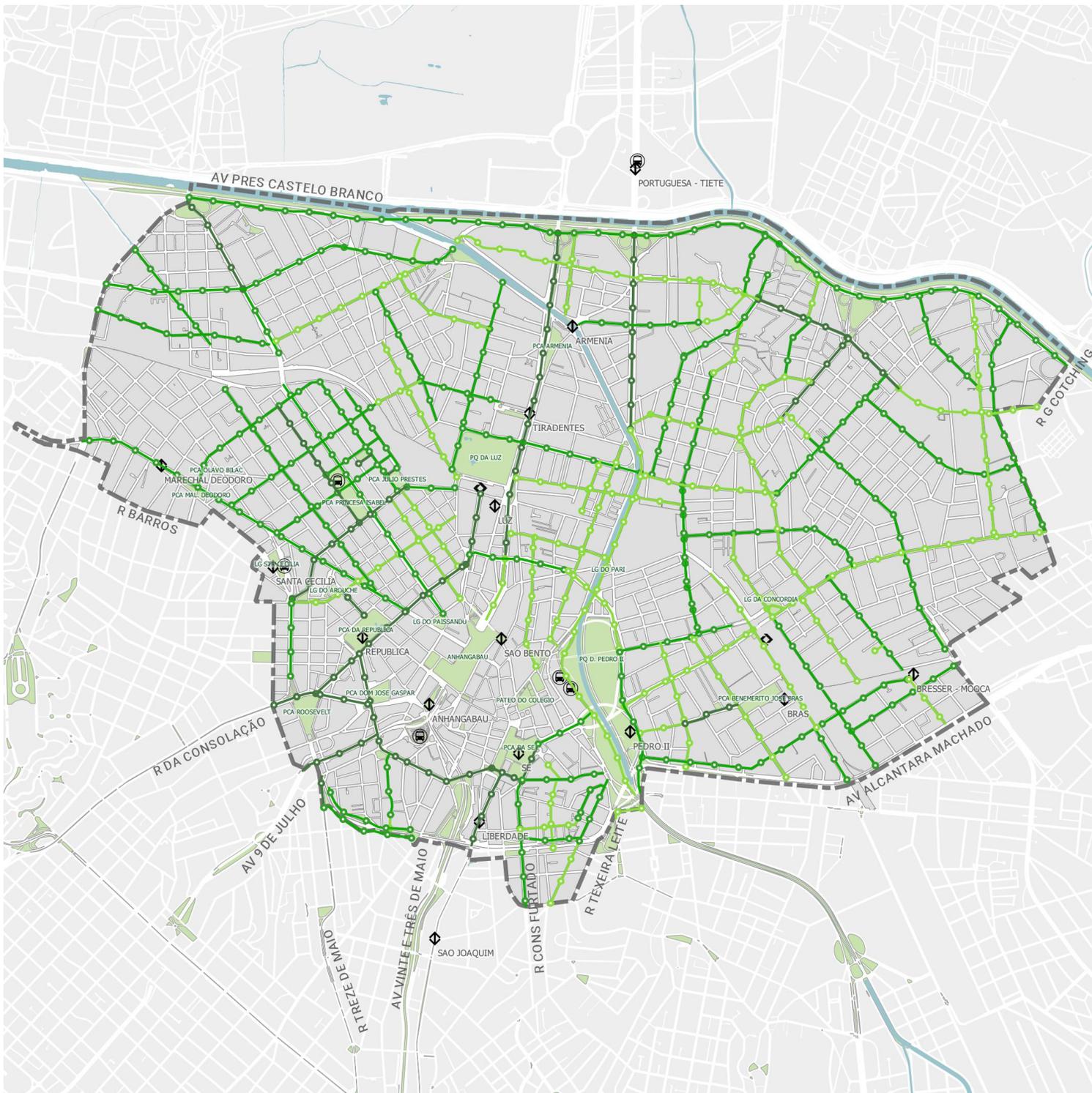
3
MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE
DRENAGEM

1
DEFINIÇÃO DO PERÍMETRO DE
REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS
TOMBADOS

2
REVISÃO DA TRANSFERÊNCIA DO
DIREITO DE CONSTRUIR - TDC

MAPA

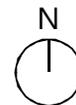
Caminhos verdes propostos



Legenda

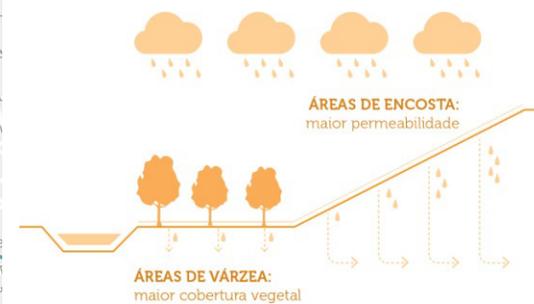
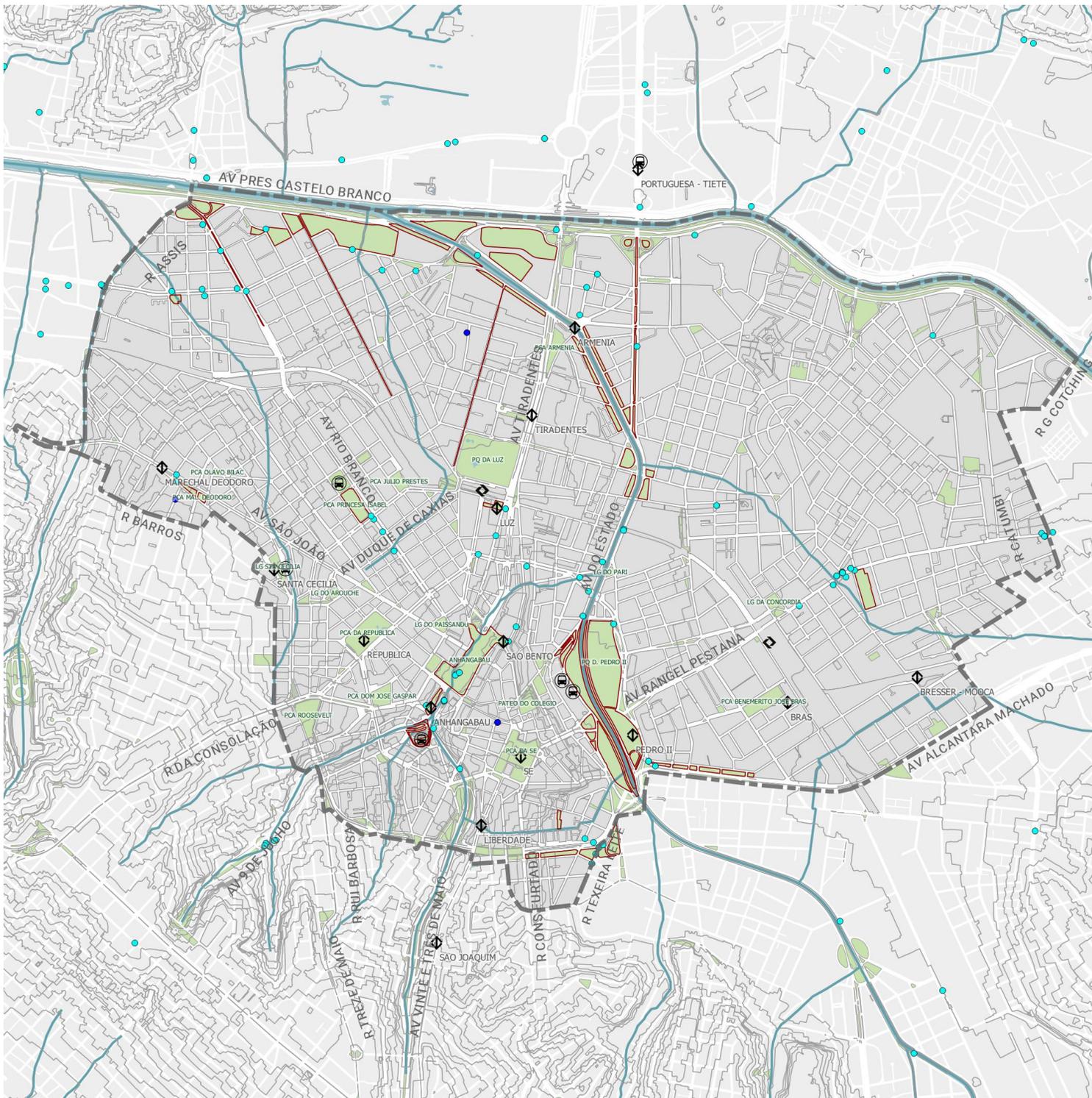
-  Caminho verde existente
-  Caminho verde a qualificar
-  Caminho verde novo
-  Perímetro PIU Setor Central
-  Estações CPTM existentes
-  Estações Metrô existentes
-  Terminais de ônibus existentes
-  Parques, praças e canteiros
-  Hidrografia

0100 m



MAPA Drenagem urbana

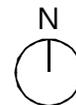
Requalificação dos parques e áreas verdes no sentido de garantir a absorção nas áreas de encosta e a retenção de águas pluviais nas áreas de várzea, combinada a intervenções de macrodrenagem a cargo de SIURB.



Legenda

- Drenagem urbana
- Ocorrências de alagamento
- Ocorrências de inundação
- Topografia
- Perímetro PIU Setor Central
- Estações CPTM existentes
- Estações Metrô existentes
- Terminais de ônibus existentes
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia

0100 m



Propostas de incentivos em elaboração

Implantação de melhoramentos viários - incentivo à doação de áreas de terreno e ao remembramento de lotes

Produção de HIS 1 em AEL-ZEIS - oferta de bônus na forma de potencial adicional de construção a ser utilizado em todo o âmbito da intervenção

Retrofit de edifícios com ou sem interesse de preservação - oferta de bônus na forma de potencial adicional de construção a ser utilizado em todo o âmbito da intervenção

Incentivo à reprodução dos parâmetros de aproveitamento preexistentes em Perímetros de ZC nos distritos Sé e República

Mecanismos de incentivos em elaboração

TDC – Transferência do direito de construir de imóveis tombados: adoção da fórmula geral com fator de incentivo específico para os imóveis do âmbito (Artigos 122 a 133 do PDE)

Incentivo ao uso residencial em ZDE: gratuidade da outorga ou incremento do potencial construtivo para uso residencial quando combinado a uso não residencial

Incentivo de Vizinhança: redução de contrapartida para dois ou mais empreendimentos que apresentem proposta conjunta de localização *em perímetros determinados* onde se pretenda intensificar usos habitacionais

Regularização de edificações: melhoria das condições de regularização de imóveis objeto de retrofit

Manutenção de Incentivos da Operação Urbana Centro: usos educacionais e de entretenimento e garantia dos índices urbanísticos de edifícios demolidos quando superiores ao zoneamento

Regularização de matrículas

