

PROJETO DE
INTERVENÇÃO
URBANA

Setor Central

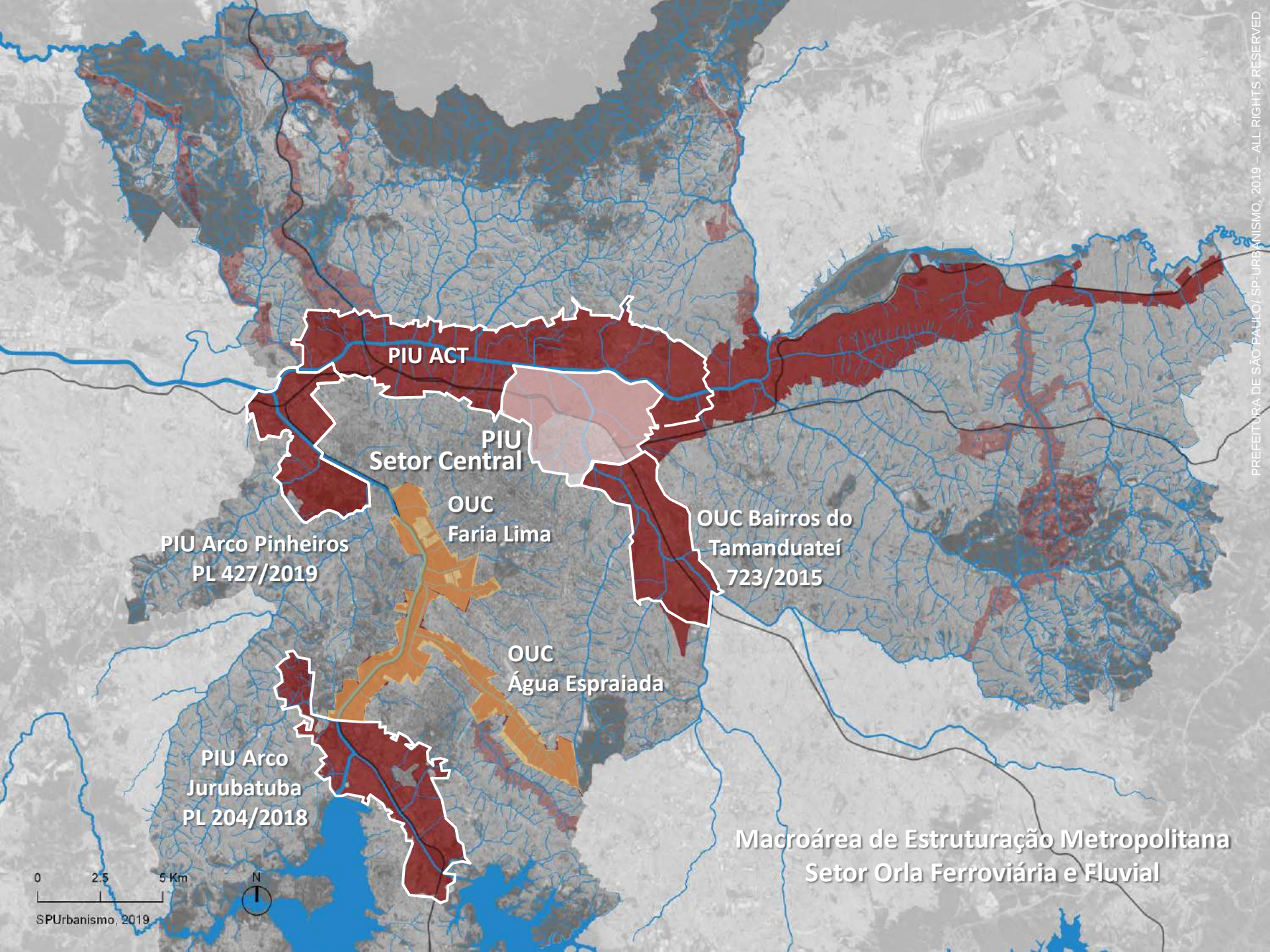


CIDADE DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO



SPUrbanismo





PIU ACT

PIU
Setor Central

PIU Arco Pinheiros
PL 427/2019

PIU Arco
Jurubatuba
PL 204/2018

OUC
Faria Lima

OUC Bairros do
Tamanduateí
723/2015

OUC
Água Espraiada

Macroárea de Estruturação Metropolitana
Setor Orla Ferroviária e Fluvial

0 2,5 5 Km
SPUrbanismo, 2019



CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

CAPÍTULO II – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

CAPÍTULO III – PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Mapas e Quadros Minuta de Projeto de Lei

MAPAS

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

QUADROS

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

Abrangência Territorial

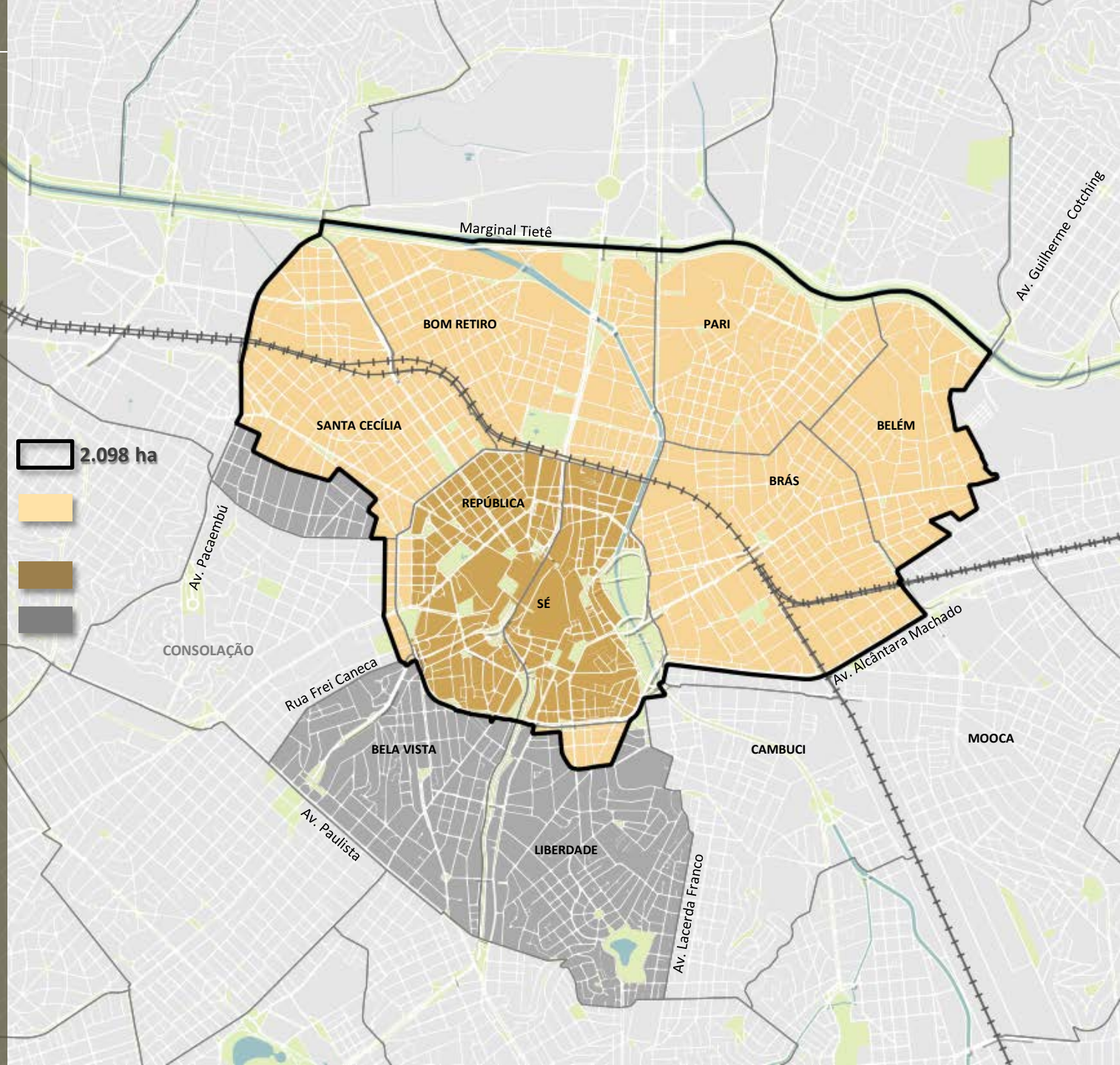
AIU – Setor Central

Setor Centro
Metropolitano

Setor Centro Histórico

Perímetros Expandidos

2.098 ha



Objetivos específicos



Objetivos gerais
PDE
Artigo 12
Parágrafos 1º e 3º



ARTICULAÇÃO ENTRE AÇÃO PÚBLICA E INICIATIVA PRIVADA

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



AMPLIAÇÃO DA OFERTA HABITACIONAL

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



TRANSFORMAÇÃO URBANA CONTROLADA

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



INCENTIVO AO RETROFIT

Aproveitamento do estoque edificado subutilizado



REDUÇÃO DA PRECARIEDADE URBANA

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

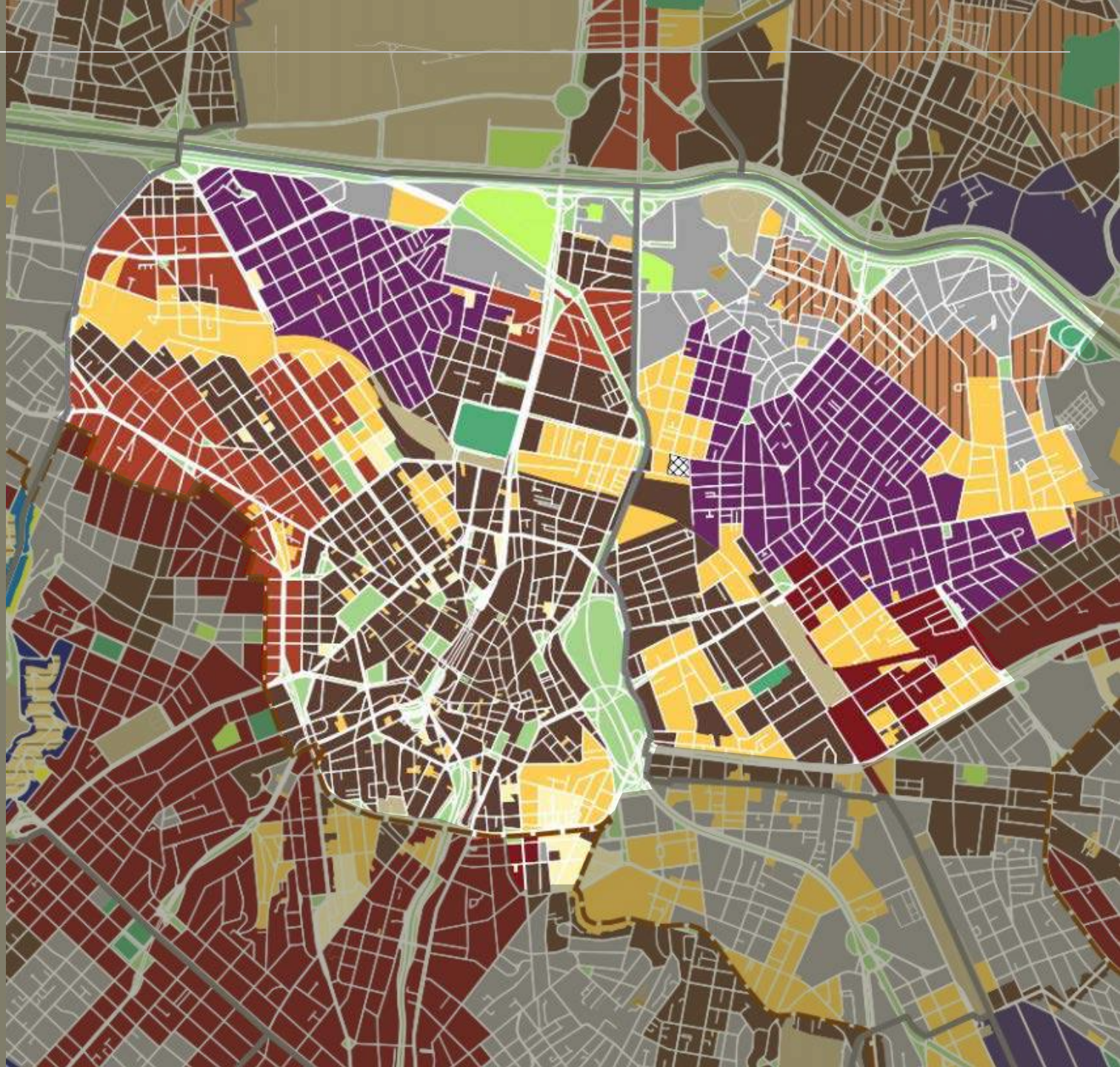


FOMENTO À TRANSFORMAÇÃO

Utilização de terras públicas como ativo da transformação pretendida.

Zoneamento

Zoneamento	
AC-1	ZEP
AC-2	ZEPAM
VELOS	ZER-1
ZC	ZER-2
ZCa	ZERa
ZCOR-1	ZEU
ZCOR-2	ZEUa
ZCOR-3	ZEUP
ZCORa	ZEUPa
ZC-ZEIS	ZM
ZDE-1	ZMa
ZDE-2	ZMIS
ZEIS-1	ZMISa
ZEIS-2	ZOE
ZEIS-3	ZPDS
ZEIS-4	ZPDSr
ZEIS-5	ZPI-1
ZEM	ZPI-2
ZEMP	ZPR



Zoneamento

Zoneamento	
AC-1	ZEP
AC-2	ZEPAM
VETOS	ZER-1
ZC	ZER-2
ZCa	ZERa
ZCOR-1	ZEU
ZCOR-2	ZEUa
ZCOR-3	ZEUP
ZCORa	ZEUPa
ZC-ZEIS	ZM
ZDE-1	ZMa
ZDE-2	ZMIS
ZEIS-1	ZMISa
ZEIS-2	ZOE
ZEIS-3	ZPDS
ZEIS-4	ZPDSr
ZEIS-5	ZPI-1
ZEM	ZPI-2
ZEMP	ZPR

Estações de trem, metrô e terminais municipais de ônibus

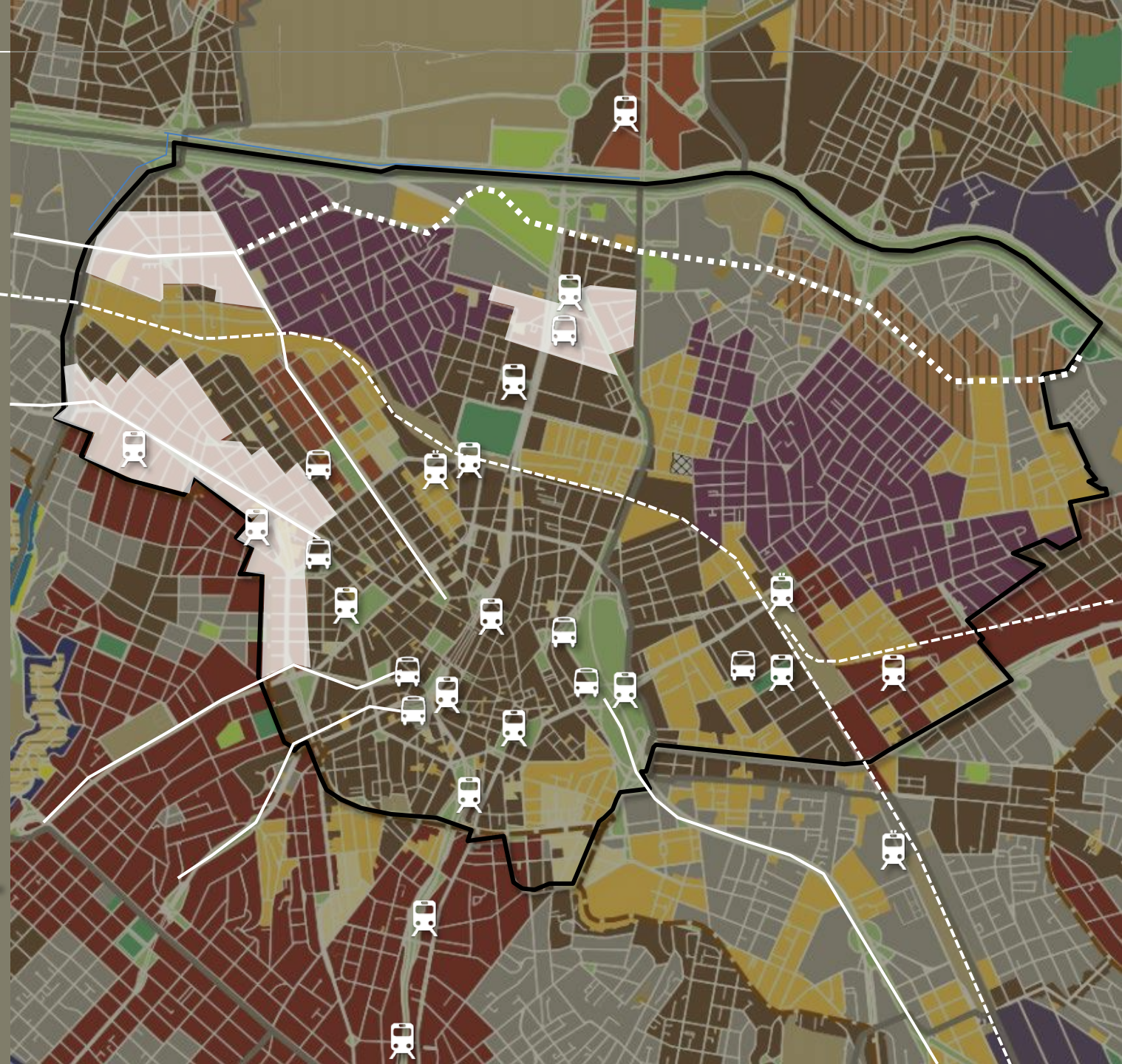
Corredores de ônibus

Existente

.....

Previsto

Apoio Urbano Sul



Zoneamento

- Zoneamento**
- AC-1
 - AC-2
 - VETOS
 - ZC
 - ZCa
 - ZCOR-1
 - ZCOR-2
 - ZCOR-3
 - ZCORa
 - ZC-ZEIS
 - ZDE-1
 - ZDE-2
 - ZEIS-1
 - ZEIS-2
 - ZEIS-3
 - ZEIS-4
 - ZEIS-5
 - ZEM
 - ZEMP
 - ZEP
 - ZEPAM
 - ZER-1
 - ZER-2
 - ZERa
 - ZEU
 - ZEUa
 - ZEUP
 - ZEUPa
 - ZM
 - ZMa
 - ZMIS
 - ZMISa
 - ZOE
 - ZPDS
 - ZPDSr
 - ZPI-1
 - ZPI-2
 - ZPR

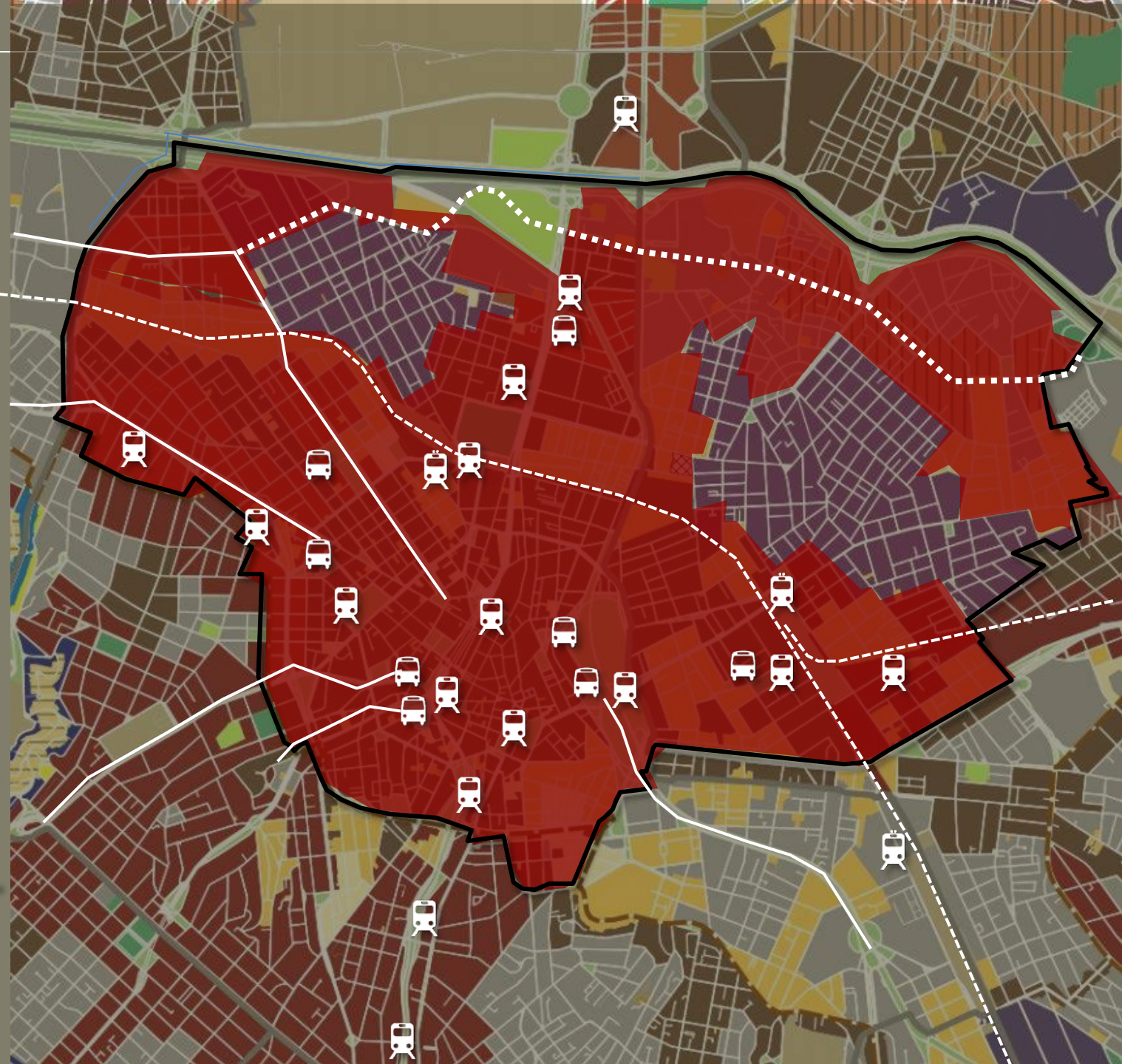
Estações de trem, metrô e terminais municipais de ônibus

Corredores de ônibus

Existente

Previsto

Apoio Urbano Sul



Regramento Urbanístico

Áreas de Transformação

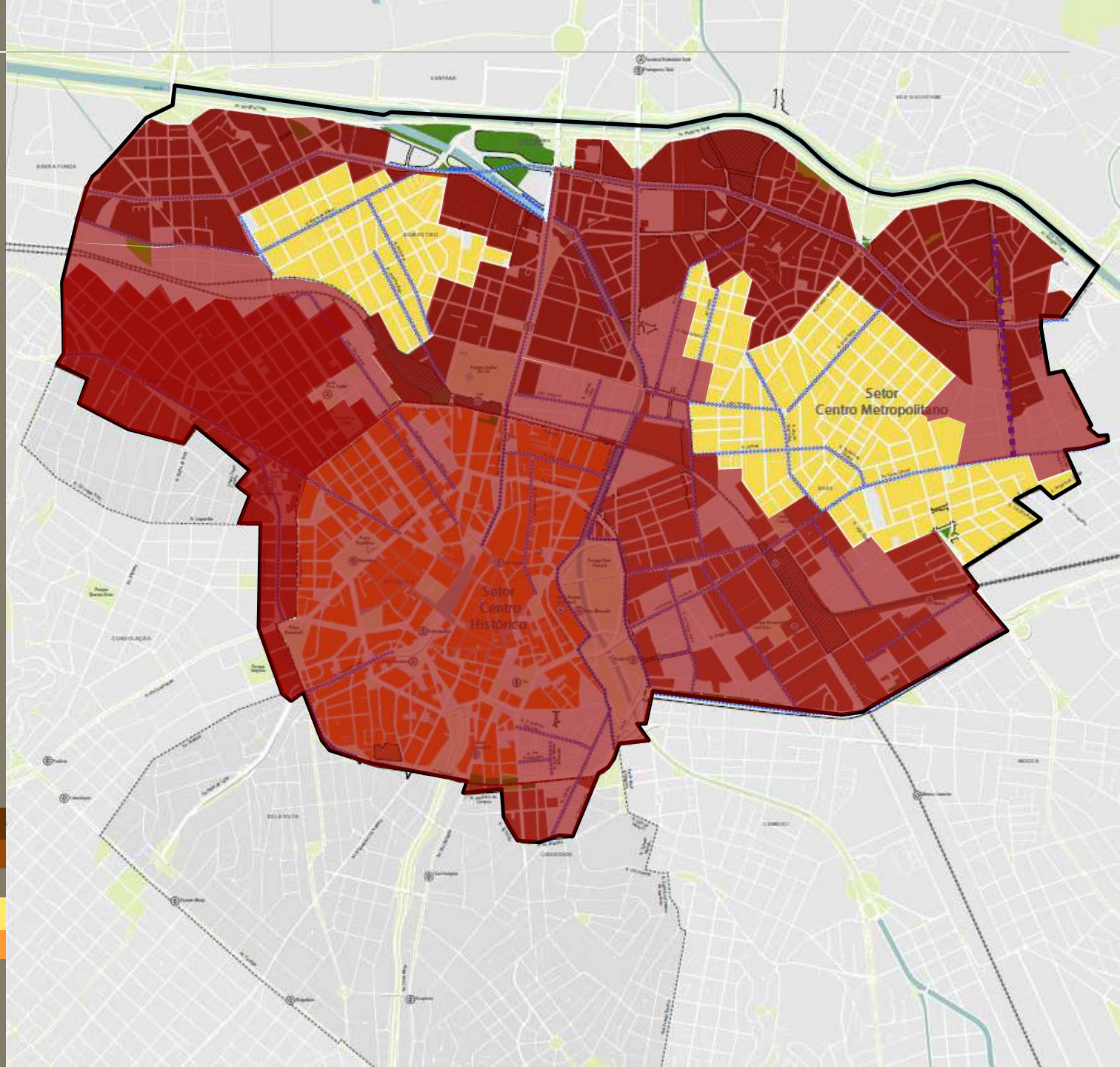
T2

T2c

Áreas de Qualificação

Q2

Q8



Regramento Urbanístico

Áreas de Transformação

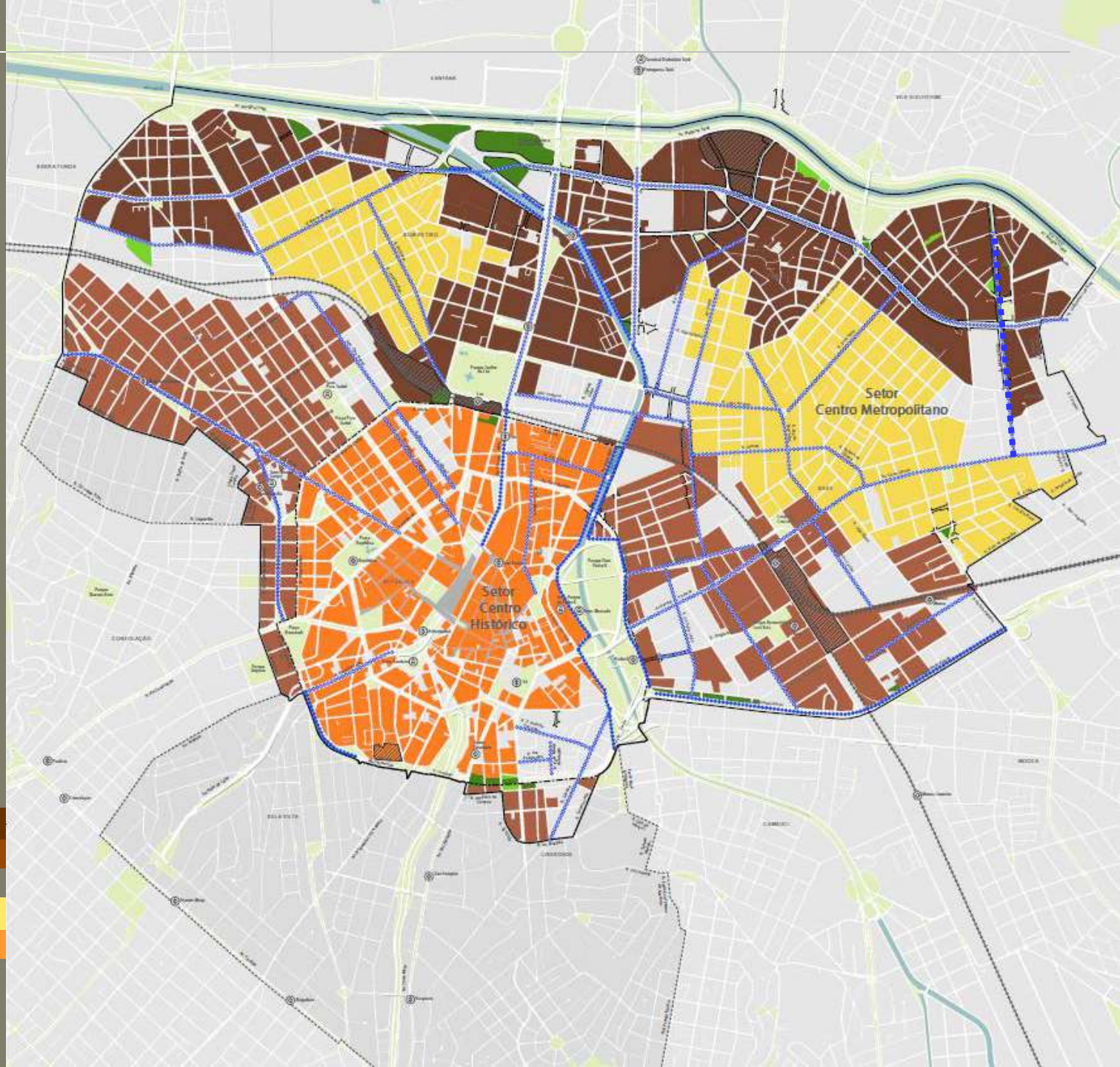
T2

T2c

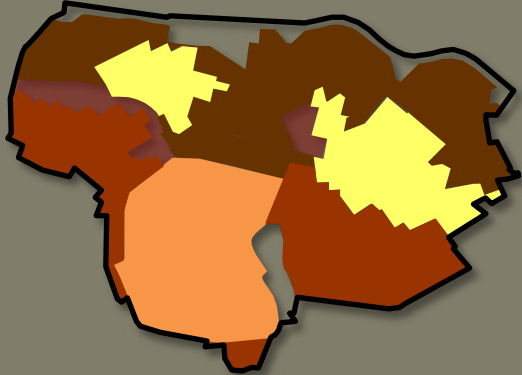
Áreas de Qualificação

Q2

Q8



Regramento
Urbanístico



QUADRO 2 - FATORES DE PLANEJAMENTO, PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO EXCETO QUOTA AMBIENTAL

Tipo de Área	Área	C.A. máximo	T.O. máxima	Gabarito de altura máximo	Cota Parte máxima de terreno por unidade (m²)	Cota Parte mínima de terreno por unidade (m²)	Fator de Planejamento (Fp)	Fachada Ativa	Fruição Pública	Doação de calçada
TRANSFORMAÇÃO	T2	4	Lei n. 16.402/16	N.A.	N.A.	N.A.	1,00	Lei n. 16.402/16	Lei n. 16.402/16	5m (h)
	T2c	4	0,85	N.A.	20	N.A.	0,75	Lei n. 16.402/16	Lei n. 16.402/16	5m (h)
QUALIFICAÇÃO	Q2	4 (a)	0,85	48m (a)	20 (a)	N.A.	1,00	Incentivada (d)	Lei n. 16.402/16	5m (h)
	Q8	6	0,85	N.A.	N.A.	7,5	0,75	Lei n. 16.402/16	Lei n. 16.402/16	5m (h)
EIXOS	Eixos Estratégicos	Parâmetro da Área	0,85	N.A. (b)	20 (c)	N.A.	Conforme Área (j)	Obrigatória (e)	Lei n. 16.402/16	5m (h)
	Eixos de Transformação	Parâmetro da Área	0,85	N.A.	20 (c)	N.A.	Conforme Área	Incentivada (d)	Obrigatória (f)	8m (i)
	Eixos de Transformação Elevado João Goulart	6	0,85	N.A.	20 (c)	N.A.	Conforme Área	Obrigatória (e)	Obrigatória (f) (g)	N.A.
	Eixos de Transformação da Orla Fluvial Tamanduateí	Parâmetro da Área	Lei n. 16.402/16	N.A.	20 (c)	N.A.	Conforme Área	Obrigatória (e)	Obrigatória (f)	8m (i)

Principais eixos do projeto

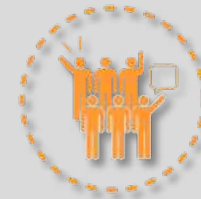
**Ampliação da oferta
habitacional**



**Proteção do
Patrimônio Histórico**



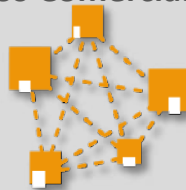
Gestão Participativa



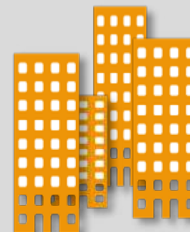
**Sustentabilidade
Ambiental**



**Qualificação de
Polos Comerciais**



**Ativação da
Produção Imobiliária**



**Redução da
Vulnerabilidade
Social**



**Medidas
específicas
Ampliação da
oferta
habitacional**

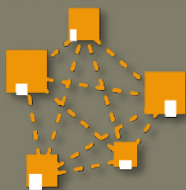


**65% recursos
Qualificação da
moradia na
Área Central**

1. Projetos Estratégicos: produção de habitações de interesse social em áreas públicas
2. Bônus de potencial construtivo adicional: para incentivar
 - Construção de HIS 1
 - Requalificação de edifícios antigos
 - Restauro de edificações tombadas
3. Incentivo ao aproveitamento de imóveis subutilizados
4. Incentivo ao uso misto habitacional em áreas comerciais
5. Destinação dos recursos:
 - 30% Atendimento habitacional
 - 30% Equipamentos Públicos Sociais
 - 5% Preservação do Patrimônio Histórico

Medidas específicas

Qualificação de Polos Comerciais



1. Incentivo para térreo comercial
2. Bônus de potencial construtivo adicional para incentivar:
 - Requalificação de edifícios antigos
 - Restauro de edificações tombadas
3. Requalificação urbanística de eixos comerciais:
arborização e melhoria de calçadas
4. Melhoria da mobilidade ativa e veicular: Plano de melhoramentos viários

Projetos Estratégicos

PRODUÇÃO EM TERRAS PÚBLICAS:

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

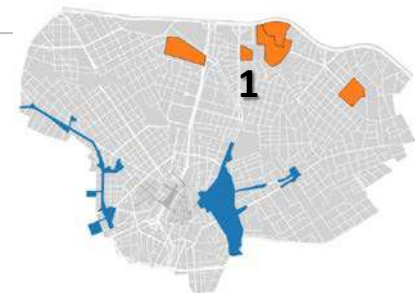
Redução da Vulnerabilidade



Gestão participativa



Ampliação da oferta habitacional



1. Canindé CMTC



Projetos Estratégicos

PRODUÇÃO EM TERRAS PÚBLICAS:

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

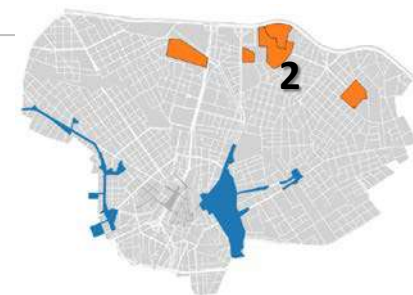
Redução da Vulnerabilidade



Gestão participativa



Ampliação da oferta habitacional



2. Canindé Santo Antônio



Projetos Estratégicos

PRODUÇÃO EM TERRAS PÚBLICAS:

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

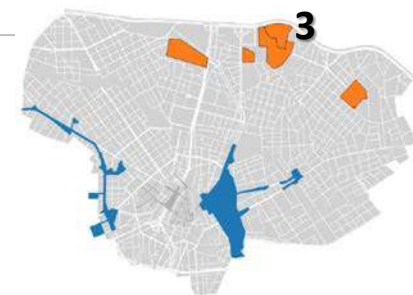
Redução da Vulnerabilidade



Gestão participativa



Ampliação da oferta habitacional



3. Canindé Portuguesa



Projetos Estratégicos

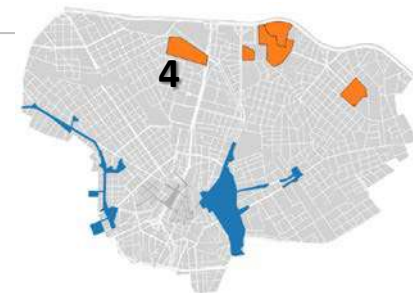
PRODUÇÃO EM TERRAS PÚBLICAS:

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

Gestão participativa



Ampliação da oferta habitacional



4 .DETRAN



Projetos Estratégicos

PRODUÇÃO EM TERRAS PÚBLICAS:

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

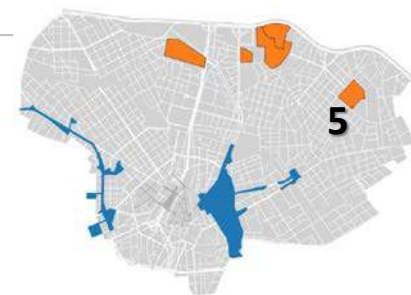
Redução da
Vulnerabilidade



Gestão
participativa



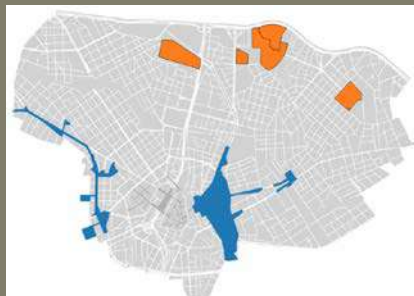
Ampliação da oferta
habitacional



5. Santa Rita



Projetos Estratégicos



- Implantação por meio de PPP
- Edital de Chamamento de interessados, indicando:
 1. os imóveis concedidos e sua avaliação;
 2. as contrapartidas urbanísticas mínimas: habitações, áreas verdes, equipamentos;
 3. os critérios de qualidade exigidos para recebimento das contrapartidas.
- SP-Urbanismo elabora Estudo Preliminar
- Programa de Interesse Público: prioridade para a produção de HIS.
- A SEHAB participa da avaliação das propostas habitacionais.

Redução da
Vulnerabilidade



Gestão
participativa



Ampliação da oferta
habitacional



Eixos Estratégicos Eixos de Transformação

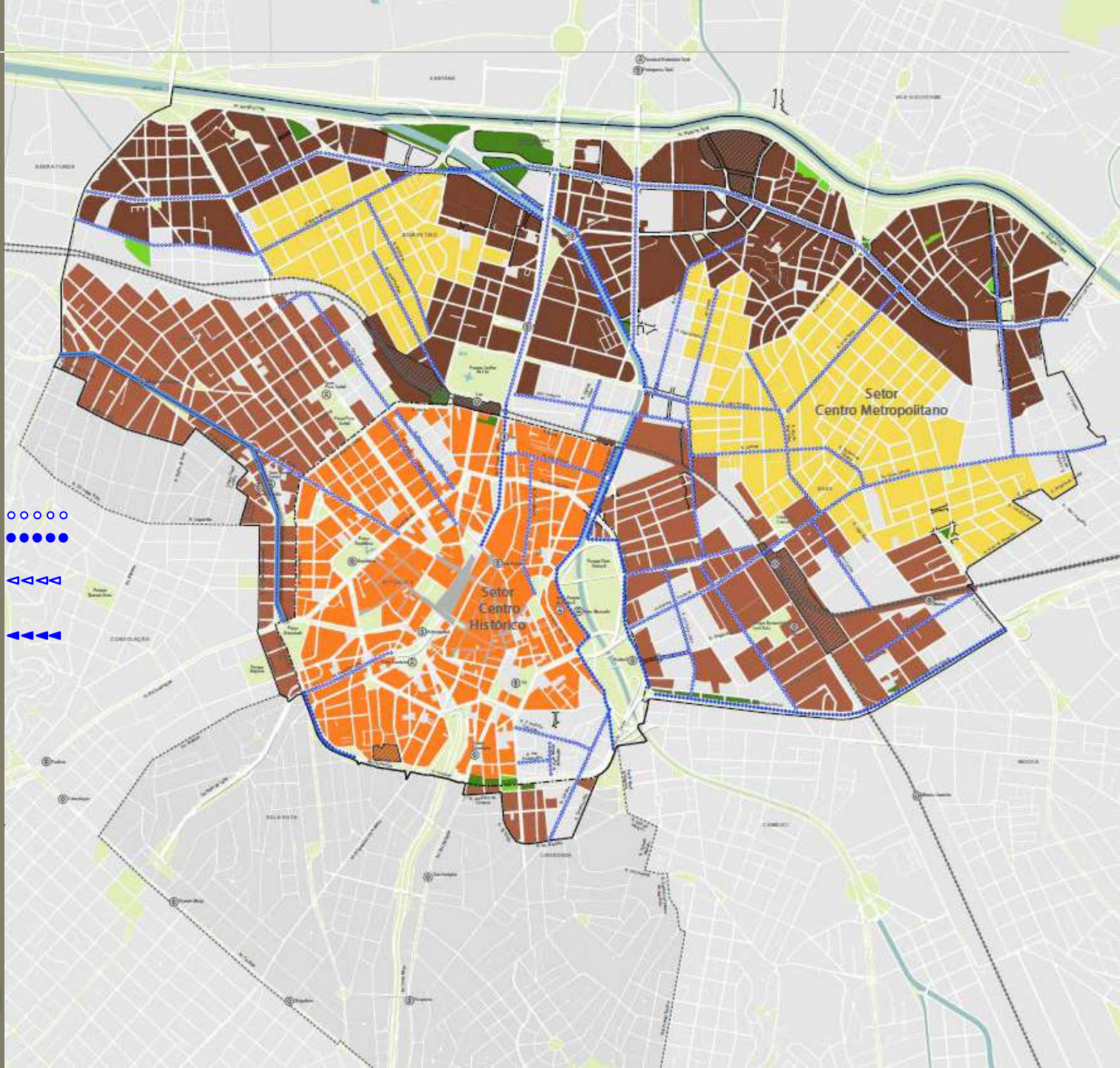
Eixos Estratégicos
Eixos de Transformação
Eixos de Transformação
da Orla Fluvial
Eixos de Transformação
Elevado Pres. João Goulart



Ampliação da
oferta
habitacional



Qualificação de
Polos
Comerciais



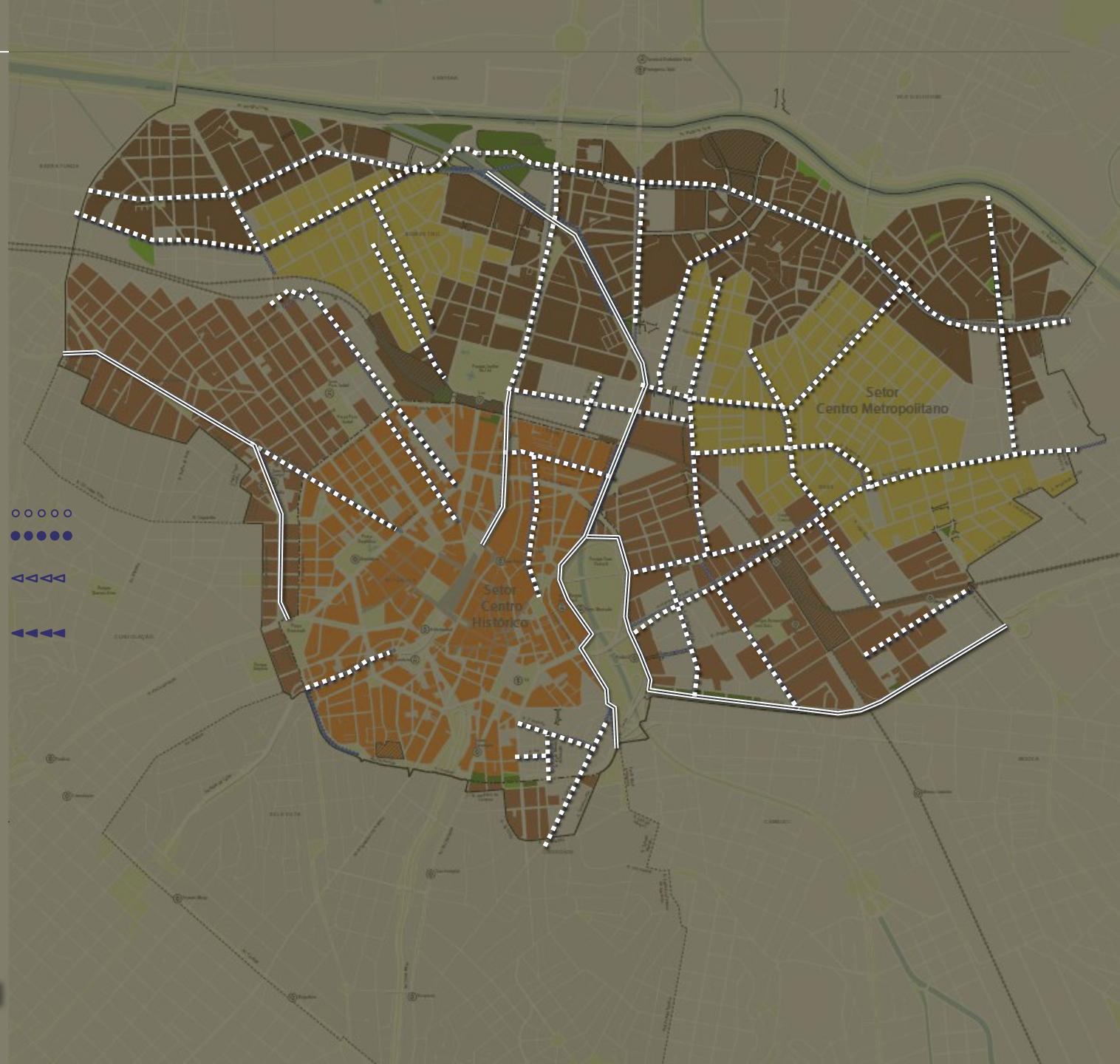
Eixos Estratégicos Eixos de Transformação

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

Ampliação da
oferta
habitacional



Qualificação de
Polos
Comerciais



Eixos Estratégicos & Eixos de Transformação

- articulação de locais de interesse e de atração de pessoas
- incentivos ao adensamento populacional e construtivo e ao uso misto para lotes confrontantes
- parâmetros qualificadores nos lotes lindeiros aos Eixos de Transformação



Ampliação da
oferta
habitacional



Qualificação de
Polos
Comerciais



Eixo de Transformação da Orla Fluvial

- faixas vegetadas integradas às calçadas
- fruição pública para lotes com frente para mais de um logradouro.
- incentivo de remembramento para terrenos com 1000 m² formados a partir de 3 lotes



Sustentabilidade
Ambiental



Qualificação de
Polos
Comerciais



Eixo de Transformação Elevado Presidente João Goulart

- Incentivo ao adensamento construtivo CA=6
- Hipótese Parque Minhocão:
 - ✓ cessão de espaço aéreo para conexão com o elevado
 - ✓ fruição pública para integrar o térreo ao pavimento do parque



Ampliação da
oferta
habitacional



Qualificação de
Polos
Comerciais



Eixo Estratégico Apoio Urbano Sul

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

Ativação da
Produção
Imobiliária

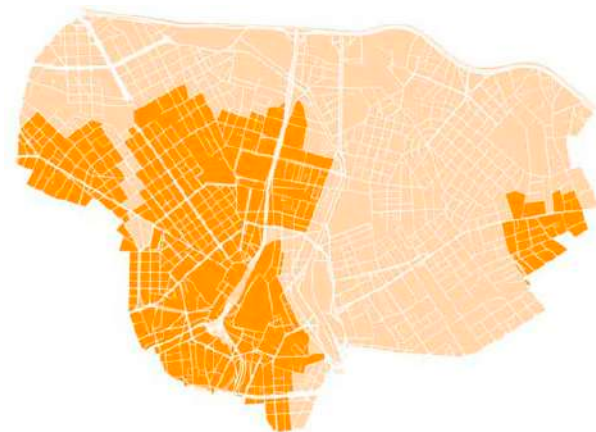
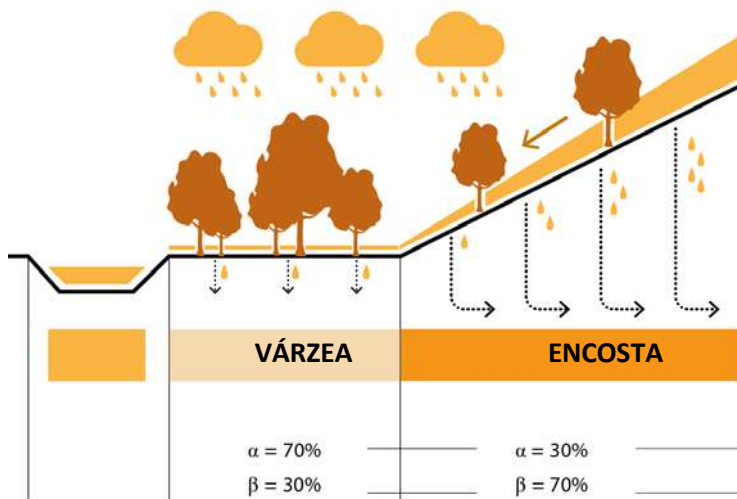


Qualificação de
Polos
Comerciais



Regras & Incentivos Urbanísticos e Edifícios

CONTENÇÃO DE ALAGAMENTOS E MITIGAÇÃO DA ILHA DE CALOR



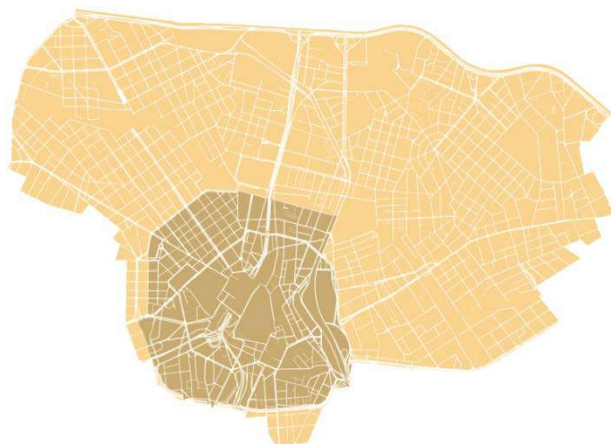
Compartimento Ambiental de Encosta

- ✓ maior permeabilidade

Compartimento Ambiental de Várzea

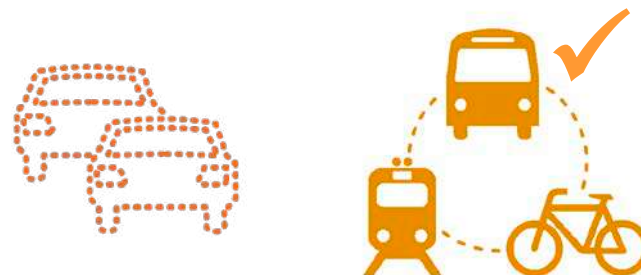
- ✓ Subsolo 1 m acima do nível do lençol freático
- ✓ maior cobertura vegetal

DESESTÍMULO AO TRANSPORTE INDIVIDUAL



Setor Centro Histórico:

- ✓ Dispensa da oferta de vagas em empreendimentos



Regras & Incentivos Urbanísticos e Edifícios

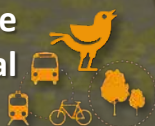
Quota Ambiental:

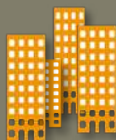
- 50% da área permeável destinada ao plantio de árvores
- um espécime arbóreo para cada 25m² de área permeável
- arborização no recuo frontal quando exigido e visível do logradouro público

INCREMENTO DA ARBORIZAÇÃO



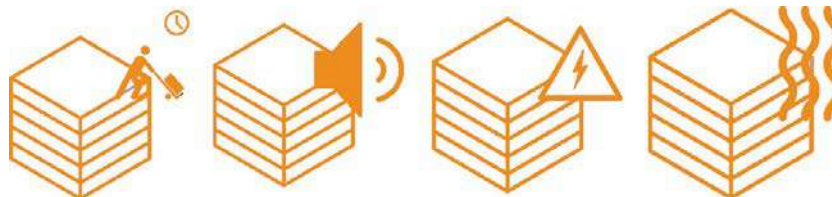
Sustentabilidade
Ambiental





Regularização de construções

- SEL analisa desconformidades e indica medidas mitigadoras



- Outorga onerosa corrigida por Fator de Regularização

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

CA_{ef} = Coeficiente de Aproveitamento Efetivo do Lote

CA_{max} = Coeficiente de Aproveitamento máximo do lote

Reconstrução de edificação regular localizada no Setor Centro Histórico

Benefícios

- Utilização dos parâmetros urbanísticos do edifício demolido, inclusive recuos
- Dispensa do pagamento de outorga até os limites anteriormente edificadas



Exigências:

- uso misto com predominância residencial
- fachada ativa e áreas de fruição pública
- número de vagas de garagem restrito àquelas ofertadas no edifício demolido

Instrumentos indutores da função social da propriedade

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

PROPRIEDADE PRIVADA

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE



Interesse individual

Interesse coletivo

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



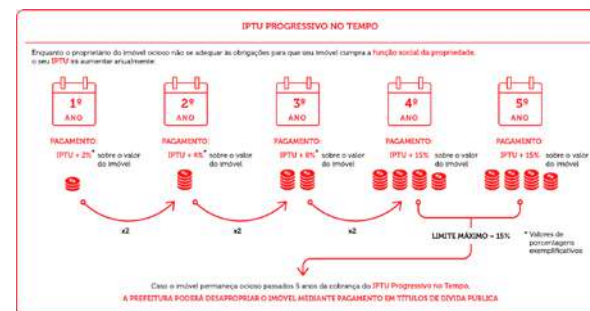
Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (**PEUC**)



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



Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública



Gestão participativa



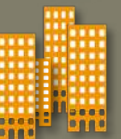
Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária

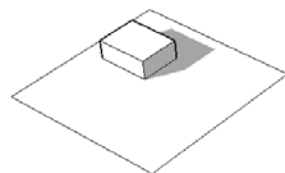


Instrumentos indutores da função social da propriedade

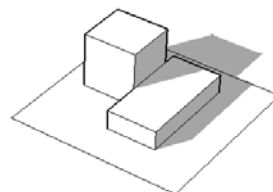
REGRAS ESPECÍFICAS PARA A AIU-SCE

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

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



PDE
 $CA_{MIN} = 0,3$



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



Estratégias para aproveitamento dos imóveis notificados para PEUC:

- **CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** : seleção de tipologias aptas à implantação de HIS e possibilidade de participação de agentes econômicos privados
- **DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL** para imóveis devedores do Município
- **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA** prevista na Lei Federal n. 13.465 de 2017
- **DESAPROPRIAÇÃO POR HASTA PÚBLICA** de imóveis elegíveis ao procedimento nos termos desta Lei

Gestão participativa



Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária



Instrumentos indutores da função social da propriedade

Gestão participativa



Redução da Vulnerabilidade Social



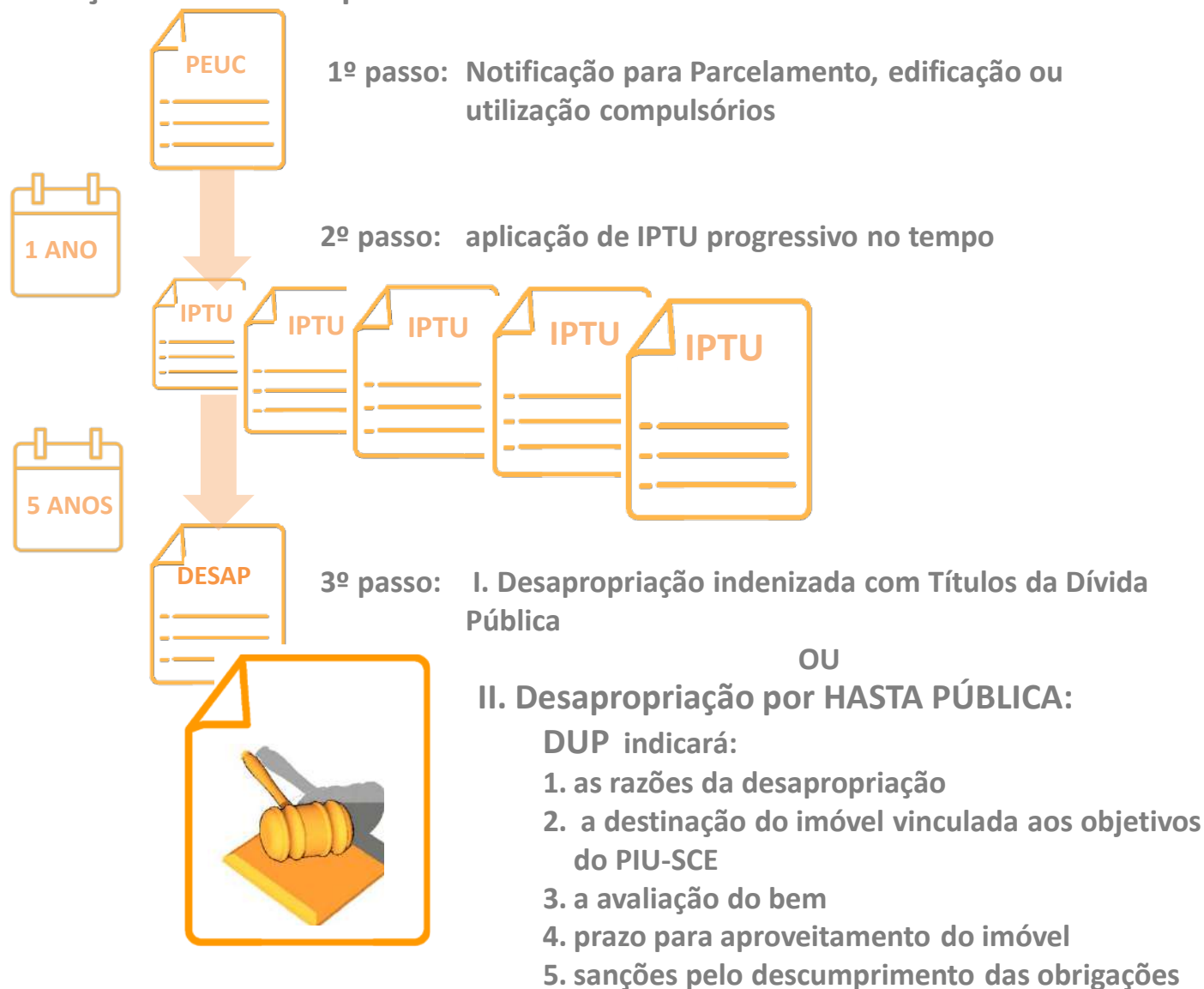
Ampliação da oferta habitacional



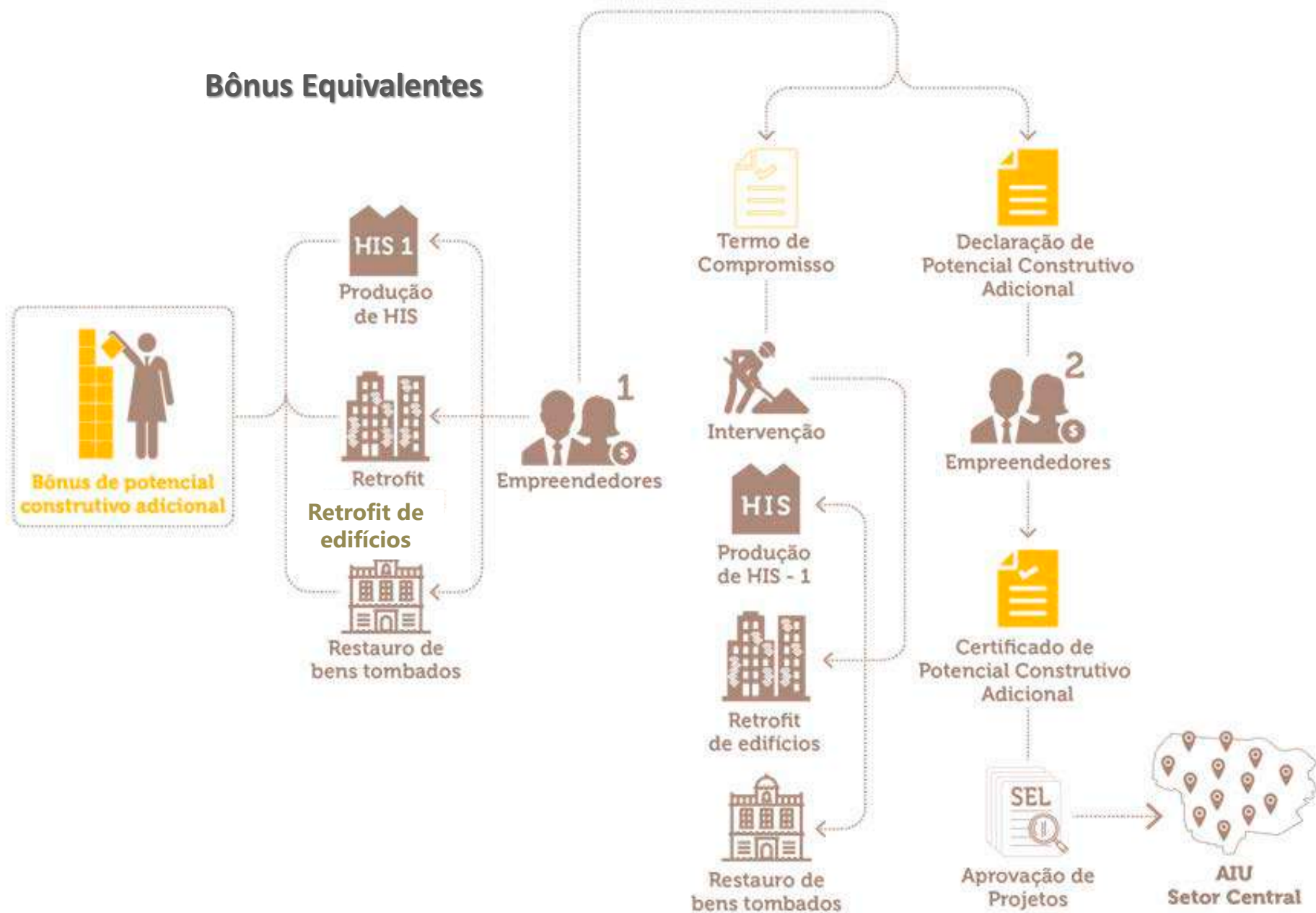
Ativação da Produção Imobiliária



Função Social da Propriedade : 3 instrumentos sucessivos



Bônus Equivalentes



Bônus Equivalentes

Proteção do Patrimônio Histórico



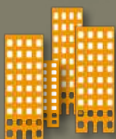
Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária



Sustentabilidade Ambiental



- Bônus Equivalentes proporcionais à área construída dos empreendimentos incentivados
- Concedidos na forma de Declaração de Potencial Construtivo Adicional
- Declaração convertida em Certidão de Potencial Construtivo Adicional para utilização na AIU- Setor Central
- Incentivo para os anos iniciais: concessão de 270.000m² mediante Chamamento Público
- Modalidades de incentivo: áreas construídas destinadas a HIS 1
restauro de edificações tombadas
retrofit de edificações
- Possibilidade de uso combinado de modalidades



Bônus Equivalentes

Proteção do Patrimônio Histórico



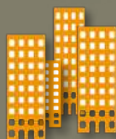
Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária



Sustentabilidade Ambiental



BÔNUS DE HIS

- Área computável de HIS 1 X 2 = BÔNUS DE HIS
- SEHAB indica a DEMANDA A SER ATENDIDA E O VALOR MÁXIMO DAS HIS-1 viabilizadas

BÔNUS DE PRESERVAÇÃO

- Pode ser combinado à Transferência do Direito de Construir – TDC (PDE)
- 60% da área construída descontada a TDC = BÔNUS DE PRESERVAÇÃO

BÔNUS RETROFIT 80

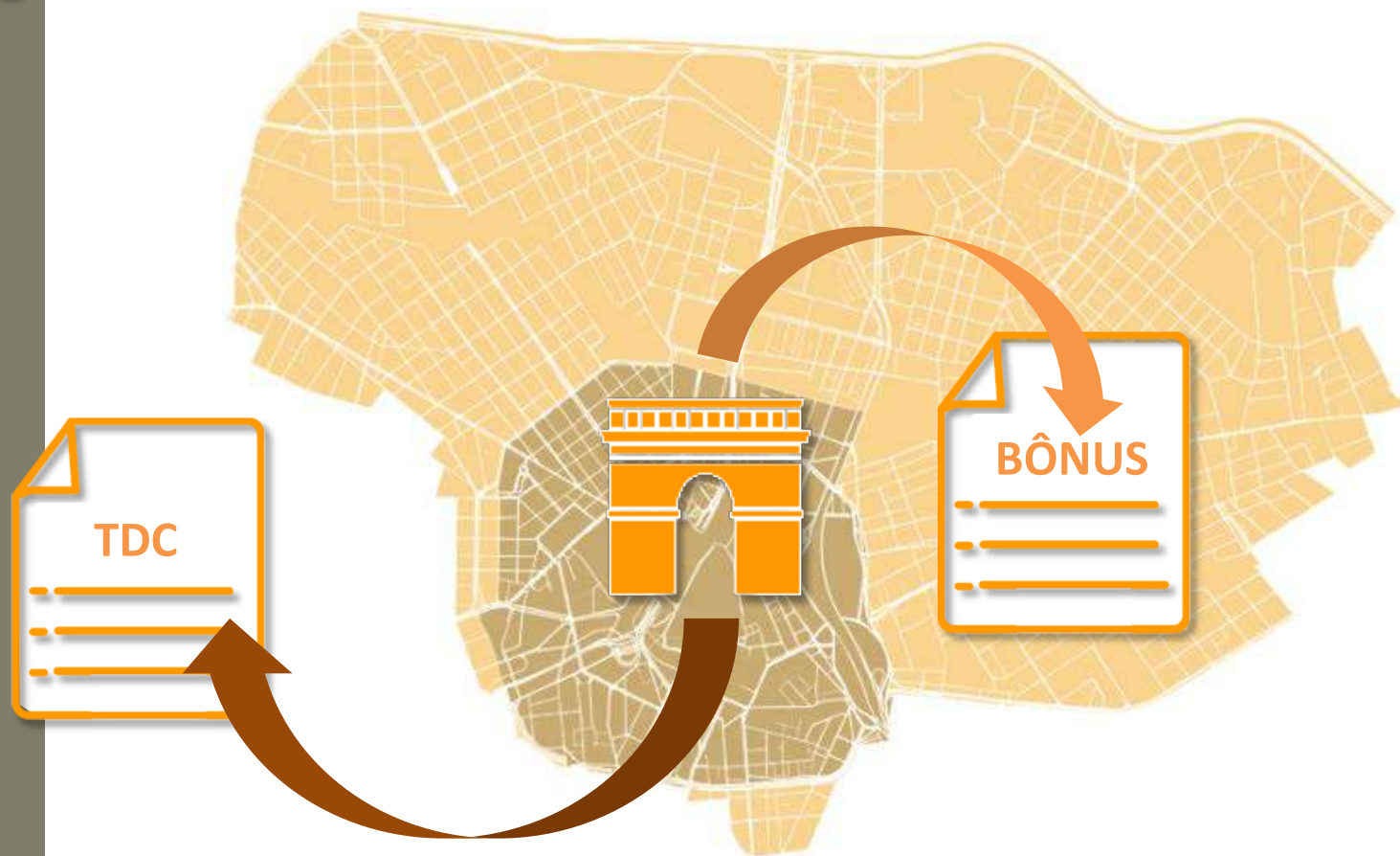
- Para edificações construídas até 1980
- Área construída reabilitada = BÔNUS DE RETROFIT
- Análise do projeto por Grupo Específico





TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- Fatores de incentivo específicos para ZEPEC-BIR
- Incentivo aos empreendimentos cessionários de pelo menos 3 imóveis ZEPEC-BIR, com área de lote de até 600 m² : área construída adicional, isenta de contrapartida.



Estratégias setoriais para a implantação do PIU-SCE

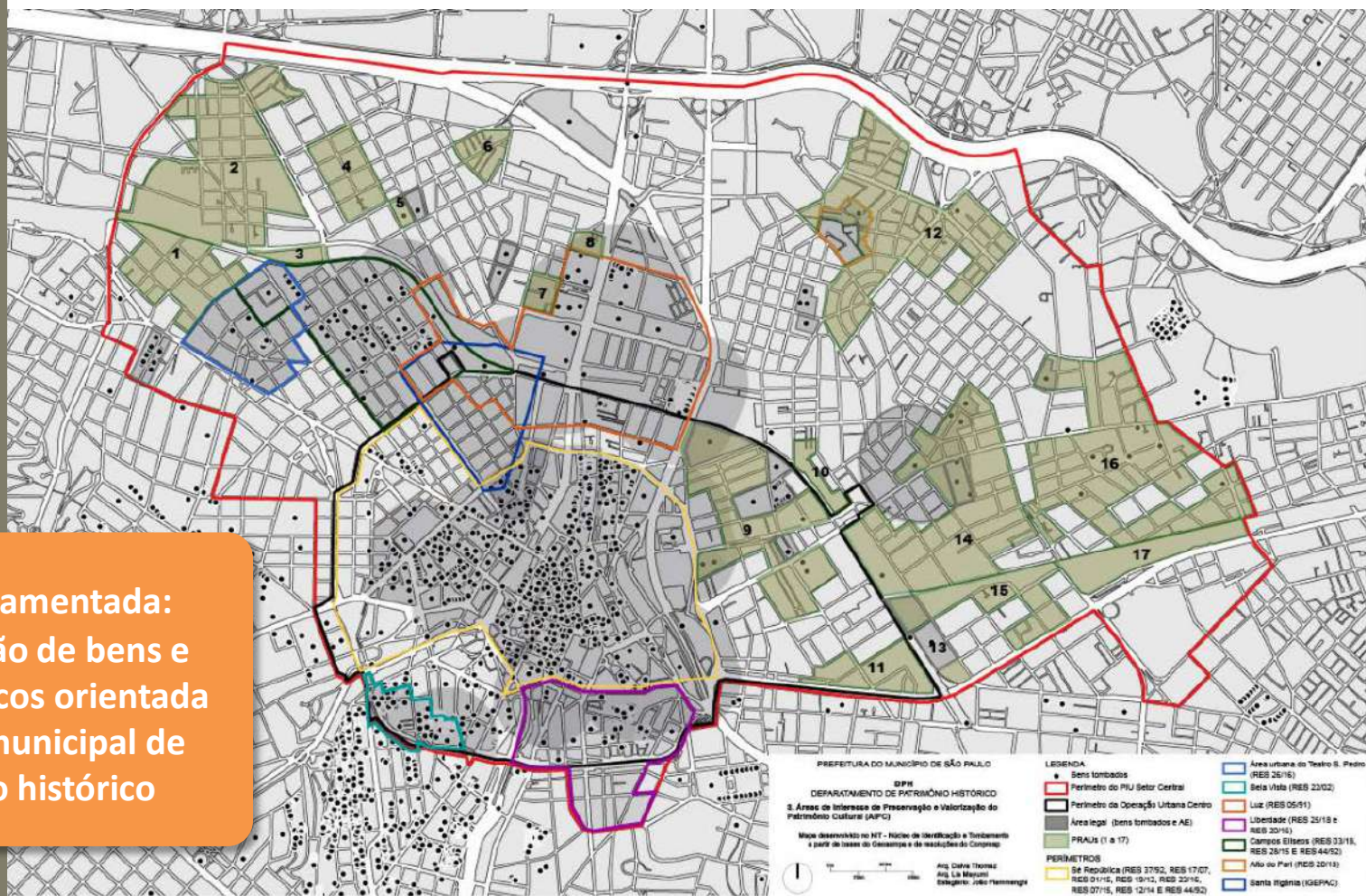
Proteção do
Patrimônio
Histórico



PRESERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL:

- Áreas de Interesse de Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural (AIPC):
 - I. Territórios protegidos pelas Resoluções de Tombamento com suas Áreas Envolvórias
 - II. Territórios protegidos pelas Resoluções de Regulamentação de Área Envolvória (RAE)
 - III. Perímetros do Inventário Ambiental Urbano (PIAU) - manchas urbanas relevantes para a memória do processo de urbanização da cidade com grande concentração de Bens Tombados

AIPC regulamentada:
Requalificação de bens e
espaços públicos orientada
pelo órgão municipal de
patrimônio histórico



Estratégias setoriais para a implantação do PIU-SCE

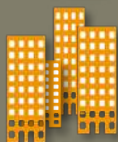
Redução da
Vulnerabilidade
Social



Ampliação da
oferta habitacional



Ativação da
Produção
Imobiliária



Gestão
participativa



ATENDIMENTO HABITACIONAL

- **MODALIDADES DE ATENDIMENTO:**

I - AQUISIÇÃO de novos imóveis ou de edificações existentes reabilitadas

II - URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA de assentamentos precários

III - INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS

IV - LOCAÇÃO SOCIAL em parque público ou privado

V - AUXÍLIO ALUGUEL

- **PROVISÃO PÚBLICA OU PRIVADA**, por meio de associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos.

- **PRIORIDADE** para atendimento habitacional:

I. População deslocada em decorrência do PIU-SCE

II. Titulares de compromisso de atendimento definitivo pelo município

III. Moradores de cortiços ou ocupações

IV. População com renda até 3 s.m. (Quadro I – PDE)

V. Condição de vulnerabilidade específica que demande atendimento habitacional

Estratégias setoriais para a implantação do PIU-SCE

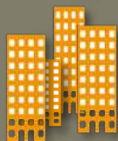
Redução da
Vulnerabilidade
Social



Ampliação da
oferta habitacional



Ativação da
Produção
Imobiliária



Gestão
participativa



PLANO DE AÇÃO PARA AS ZEIS

- Plano de Ação Estratégica para as ZEIS regulamentado por Decreto do Executivo
- Atuação coordenada de ações públicas
- Utilização de recursos financeiros e fundiários para as intervenções planejadas
- Articulação da aplicação dos instrumentos previstos
- Interlocução com outros órgãos
- Previsão de mecanismos de acompanhamento e avaliação do Plano de Ação Estratégica para as ZEIS

Estratégias setoriais para a implantação do PIU-SCE

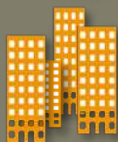
Redução da Vulnerabilidade Social



Ampliação da oferta habitacional



Ativação da Produção Imobiliária



Gestão participativa



Regramento para os deslocamentos involuntários no PIU-SCE

- **Elaboração prévia de Plano de Reassentamento**
- **Conteúdo mínimo do Plano de Reassentamento:**
 - I. a caracterização da população
 - II. as soluções de reassentamento aplicáveis
 - III. as soluções de atendimento provisório, quando couber
 - IV. os mecanismos de trabalho social com a população
 - V. o cronograma e o orçamento das ações até o reassentamento definitivo
- **O Plano de Reassentamento deve assegurar:**
 - I. soluções habitacionais definitivas no perímetro da AIU-SCE
 - II. soluções para realização das atividades de subsistência afetadas pelo deslocamento
- **Atendimento habitacional definitivo no âmbito do respectivo perímetro expandido ou no perímetro da AIU-SCE**
- **Plano de Reassentamento aprovado pelo Conselho Gestor de ZEIS.**
- **Atendimento provisório somente quando necessidade de desocupação imediata da área de intervenção e impossibilidade de reassentamento imediato.**

Gestão Participativa



PROGRAMA DE
INTERVENÇÕES

RECURSOS DA CONTA
SEGREGADA

DEMANDAS SOCIAIS

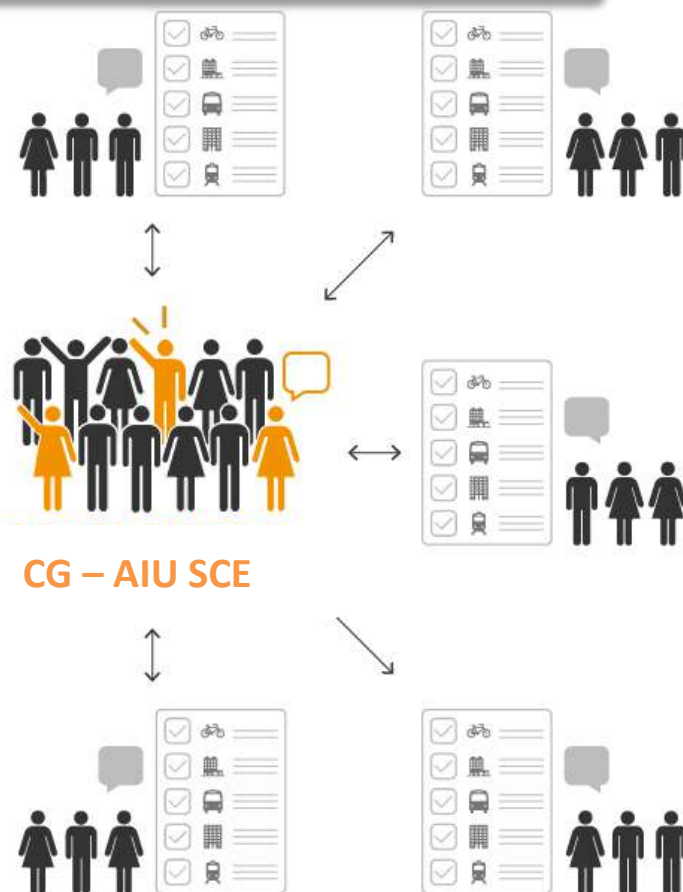
PROJETOS
ESTRATÉGICOS

POLÍTICAS PÚBLICAS

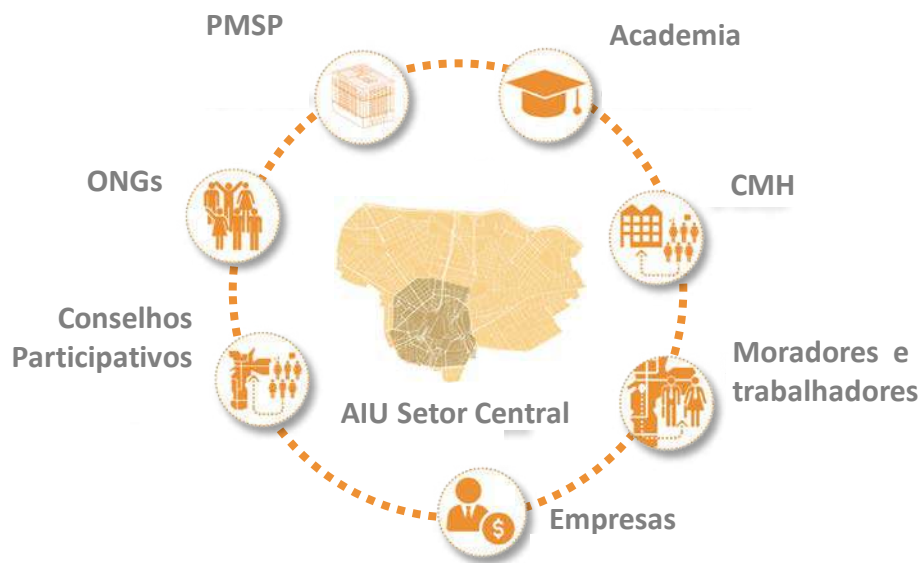
COORDENAÇÃO
GERAL AIU-SCE
SP-URBANISMO

PDI
PROPOSTA DE DIRETRIZES
DE INVESTIMENTO
SP-URBANISMO +
SECRETARIAS

PROJETO DE INTERVENÇÃO
GRUPO GESTOR + CONSELHO ZEIS



Gestão Participativa – Composição do Conselho Gestor



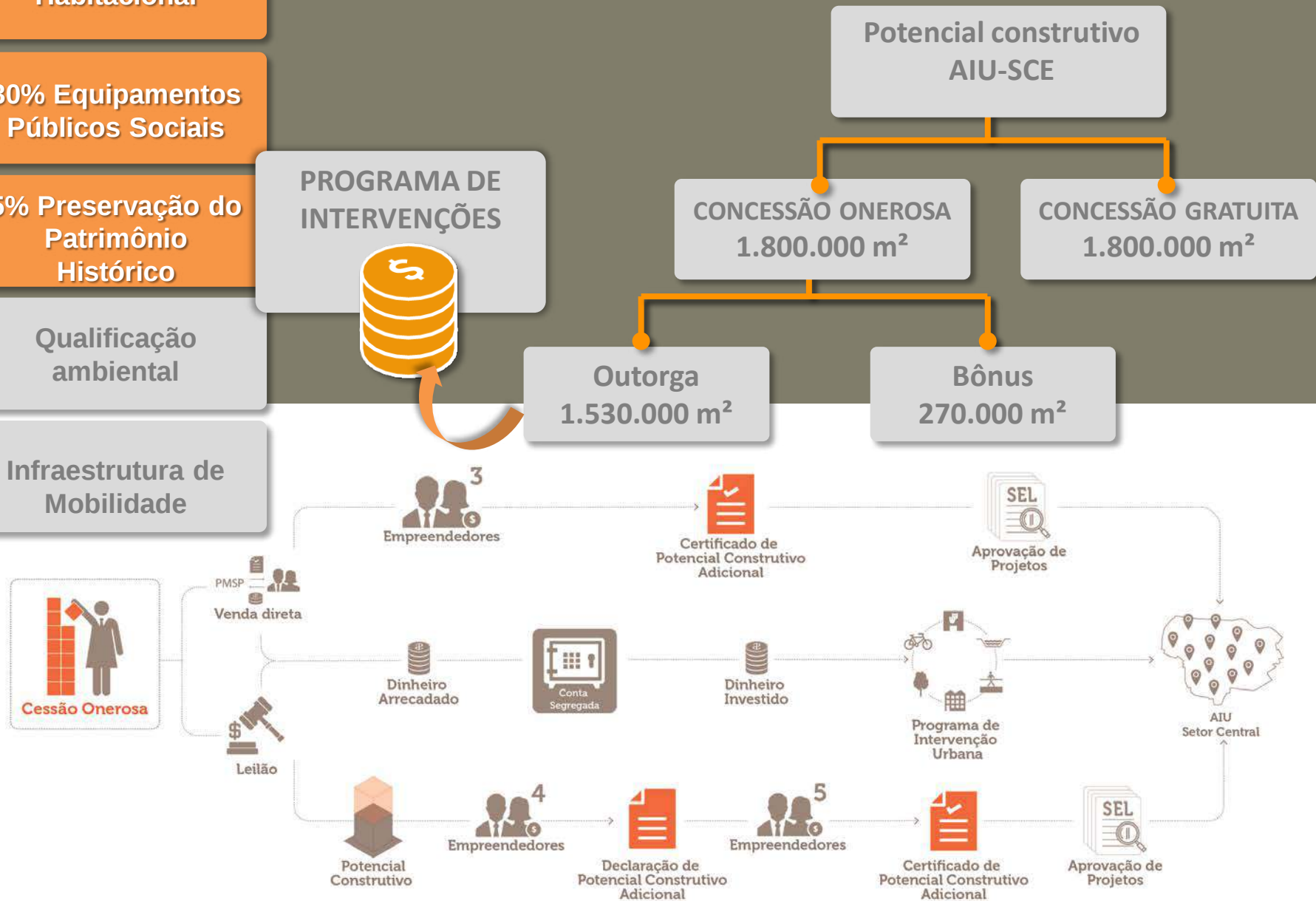
Conselho Gestor
Composição paritária e diversidade identitária

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

SOCIEDADE CIVIL

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

Infraestrutura de Mobilidade

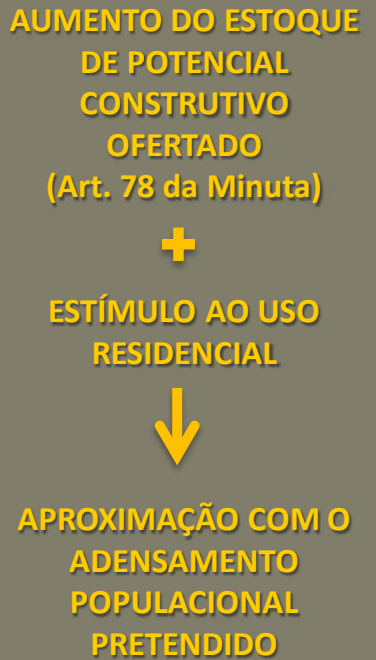


METODOLOGIA

1. Distribuição do **Estoque de Potencial Construtivo Adicional por Uso** considerando a reversão da lógica atualmente existente (60% não residencial e 40% não residencial) para um cenário pretendido de **60% de usos residenciais e 40% de usos não residenciais**
2. Distribuição do **Estoque de Potencial Construtivo Adicional por Setores** (Transformação e Qualificação), considerando
Fator de Participação R: 75% nos Setores de Transformação
25 % nos Setores de Qualificação
Fator de Participação nR: 50% nos Setores de Transformação
50% nos Setores de Qualificação
3. Cálculo do **Potencial Construtivo Básico**, considerando **CA max médio = 4**
4. Distribuição do **potencial R oneroso em HMP e Livre**, considerando
Transformação: 66,7% HMP e 33,3% Livre
Qualificação: 83,3% HMP e 16,7% Livre
5. Estimativa do **número de UHs**, considerando
HIS – 32 m² ACA (42 m² total)
HMP – 41 m² ACA (55m² total)
Livre – 60m² ACA (80m² total)
6. Estimativa do **incremento populacional**, considerando
Transformação: 3,15 hab/UH (MSP)
Qualificação: 2,42 hab/UH (Centro)

Infocidade, PMSP/SMDU - Domicílios, População e Densidade Domiciliar nos Anos de Levantamento Censitário Município de São Paulo e Distritos Municipais 1991, 2000 e 2010

Distribuição do
Estoque de Potencial
Construtivo por Uso



DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE (m²)		DISTRIBUIÇÃO PRETENDIDA DE ESTOQUE POR USO (m²)			
		Residencial (60%)		Não Residencial (40%)	
		HIS (36%)	Oneroso (24 %)	Oneroso (33%)	Não Oneroso (7%)
Usos com Fs = 0	1.800.000,0	1.518.750,0	-	-	281.250,0
Oneroso	1.530.000,0	-	640.465,1	889.534,9	-
Bônus	270.000,0	-	113.023,3	156.976,7	-
TOTAL	3.600.000,0	1.518.750,0	753.488,4	1.046.511,6	281.250,0

Distribuição do
Estoque de Potencial
Construtivo por
Setor
Estimativa de
Unidades
Habitacionais e de
Incremento
Populacional

Cálculo do nº de unidades
considerou a **ACA**
e não a **ÁREA TOTAL** das UH
VER CORREÇÕES no arquivo
**PIU-SCE Cenários de Alocação
de Potencial Adicional**

CERCA DE
86 MIL UNIDADES
HABITACIONAIS
E
256 MIL MORADORES



SETOR	TRANSFORMAÇÃO	QUALIFICAÇÃO	TOTAL	SETOR
HIS	Potencial Adicional	1.139.062,50	379.687,50	1.518.750,00
	Potencial Básico	379.687,50	126.562,50	506.250,00
	Total	1.518.750,00	506.250,00	2.025.000,00
HMP	% oneroso	67%	83%	
	Potencial Adicional	376.744,19	156.976,74	533.720,93
	Potencial Básico	125.581,40	52.325,58	177.906,98
	Total	502.325,58	209.302,33	711.627,91
Livre	% oneroso	33%	17%	
	Potencial Adicional	188.372,09	31.395,35	219.767,44
	Potencial Básico	62.790,70	10.465,12	73.255,81
	Total	251.162,79	41.860,47	293.023,26

UHs	HIS = 31,5 m²	48.214	16.071	64.286
	HMP = 41 m²	12.178	5.074	17.252
	Livre	4.186	698	4.884
	Total	64.578	21.843	86.421

INCREMENTO POPULACIONAL ESTIMADO		203.420	52.860	256.280
	SETOR	TRANSFORMAÇÃO	QUALIFICAÇÃO	TOTAL
	Fator de participação nR	50%	50%	100%
nR oneroso	Potencial Adicional	523.255,81	523.255,81	1.046.511,63
	Potencial Básico	174.418,60	523.255,81	697.674,42
	Total	697.674,42	1.046.511,63	1.744.186,05
nR não oneroso	Potencial Adicional	140.625,00	140.625,00	281.250,00
	Potencial Básico	46.875,00	140.625,00	187.500,00
	Total	187.500,00	281.250,00	468.750,00

Incentivos de transição

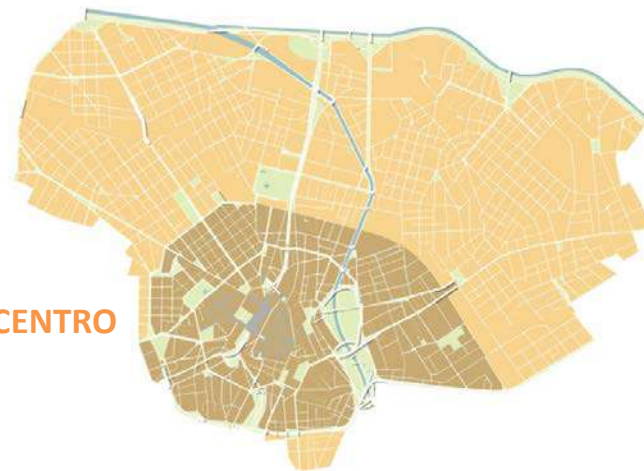
Imóveis contidos no
perímetro da Operação
Urbana Centro

Lei 12.349 /1997

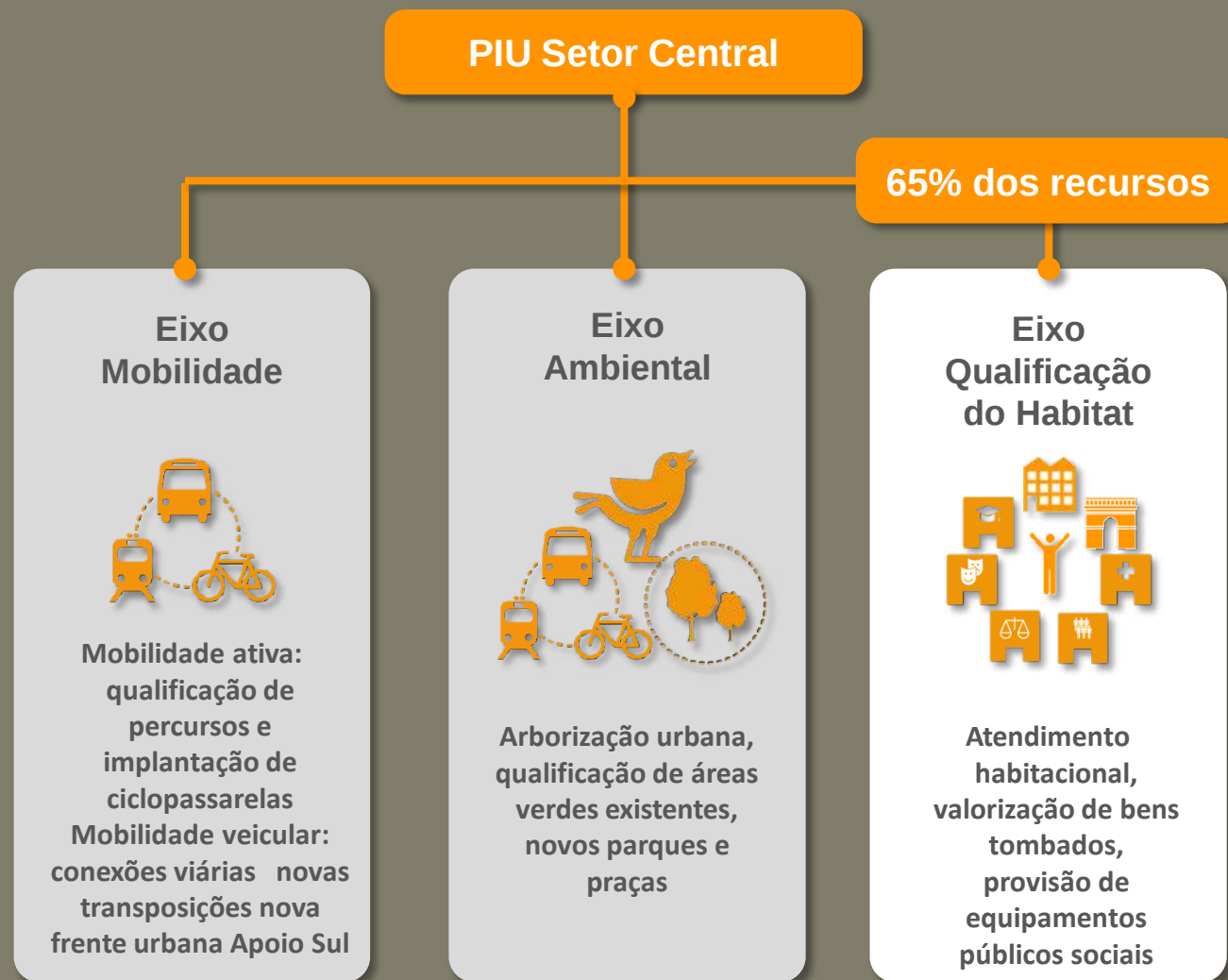
Operação Urbana Centro → Área de Intervenção Urbana Setor Central

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

OU CENTRO



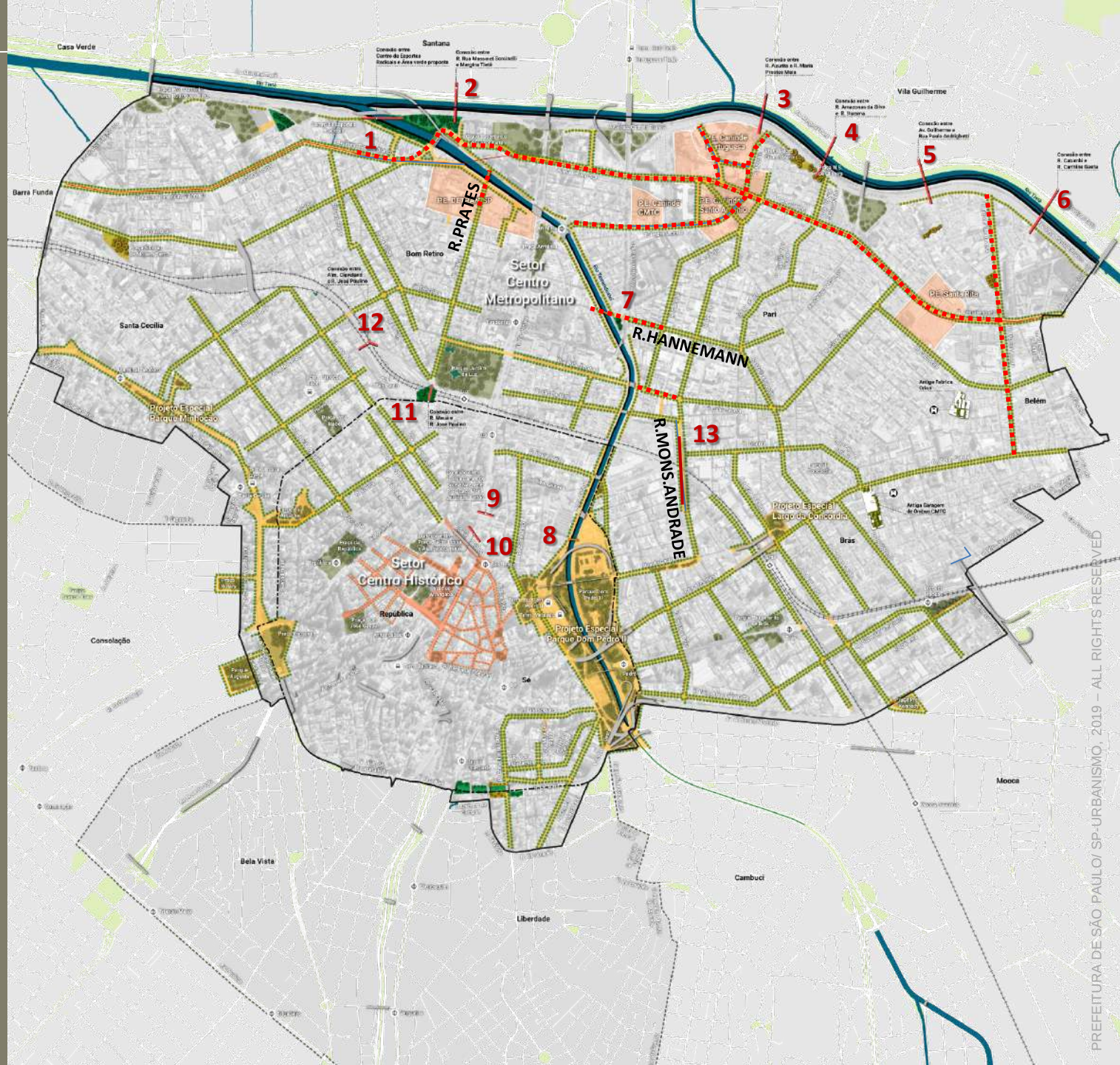
- Comissão Executiva da Operação Urbana Centro participa das 3 reuniões iniciais do Conselho Gestor da AIU-SCE



Programa de Intervenções

Melhoramentos viários Transposições

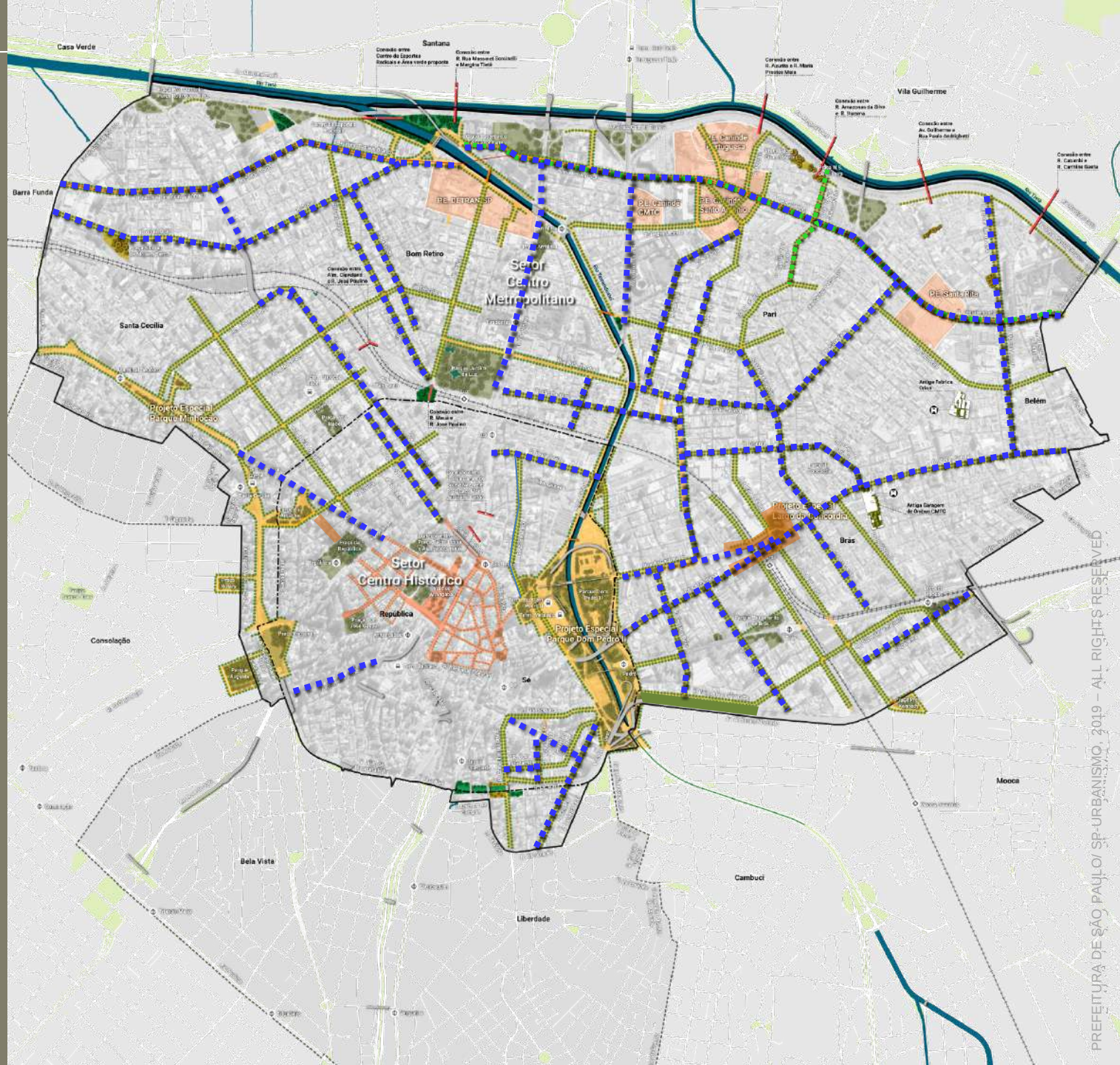
13 novas transposições
2 rotas adicionais entre
Brás e Bom Retiro
Eixo estratégico
Apoio Urbano Sul



Programa de Intervenções

Requalificação de logradouros
Eixos Estratégicos

Qualificação de rotas comerciais
Favorecimento da mobilidade ativa



Programa de Intervenções

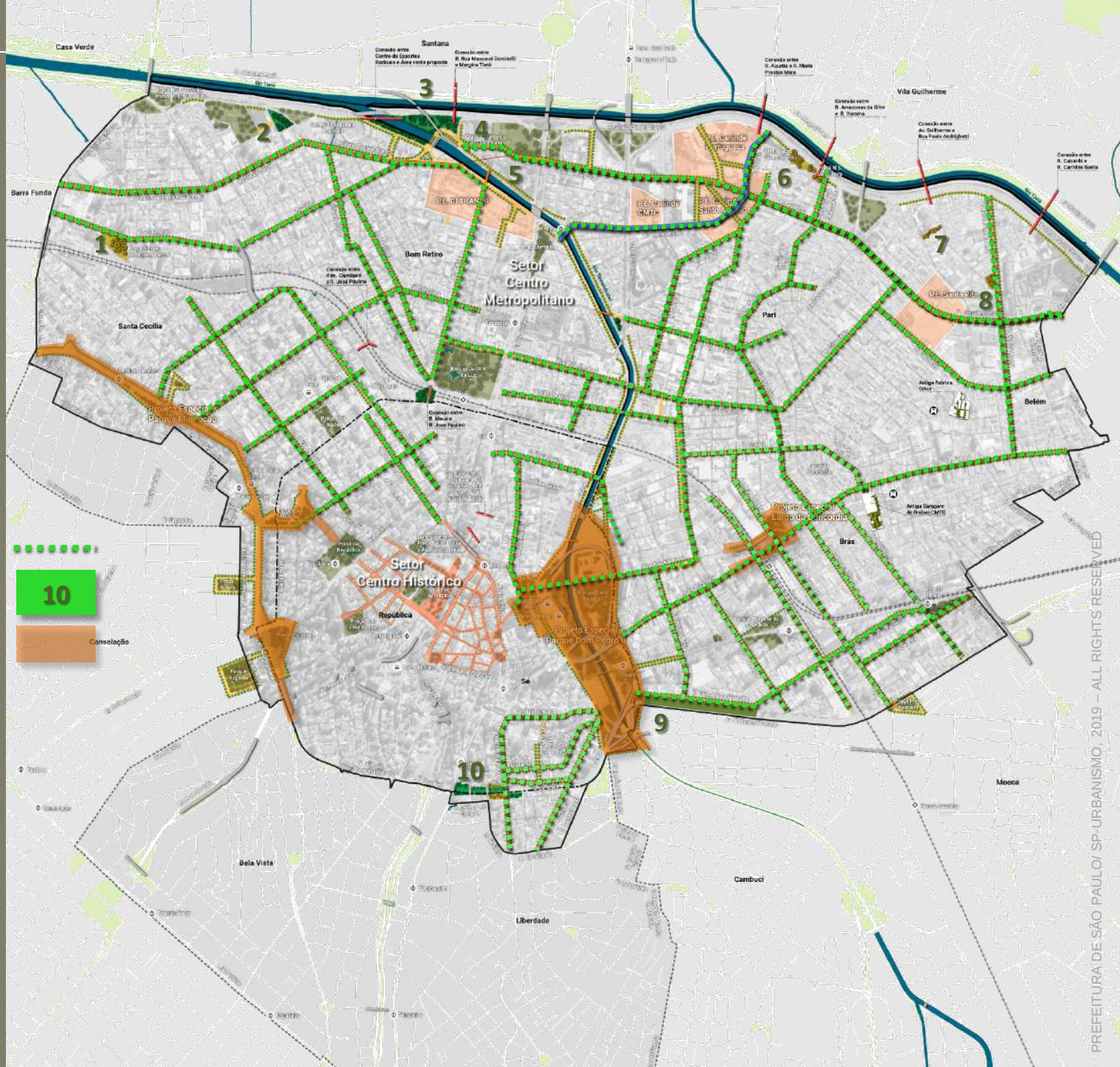
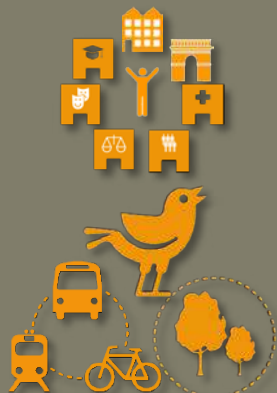
Arborização urbana
Criação de parques e praças

Qualificação de rotas comerciais
Favorecimento da mobilidade ativa

Caminhos verdes

Áreas verdes

Projetos Especiais



Programa de Intervenções

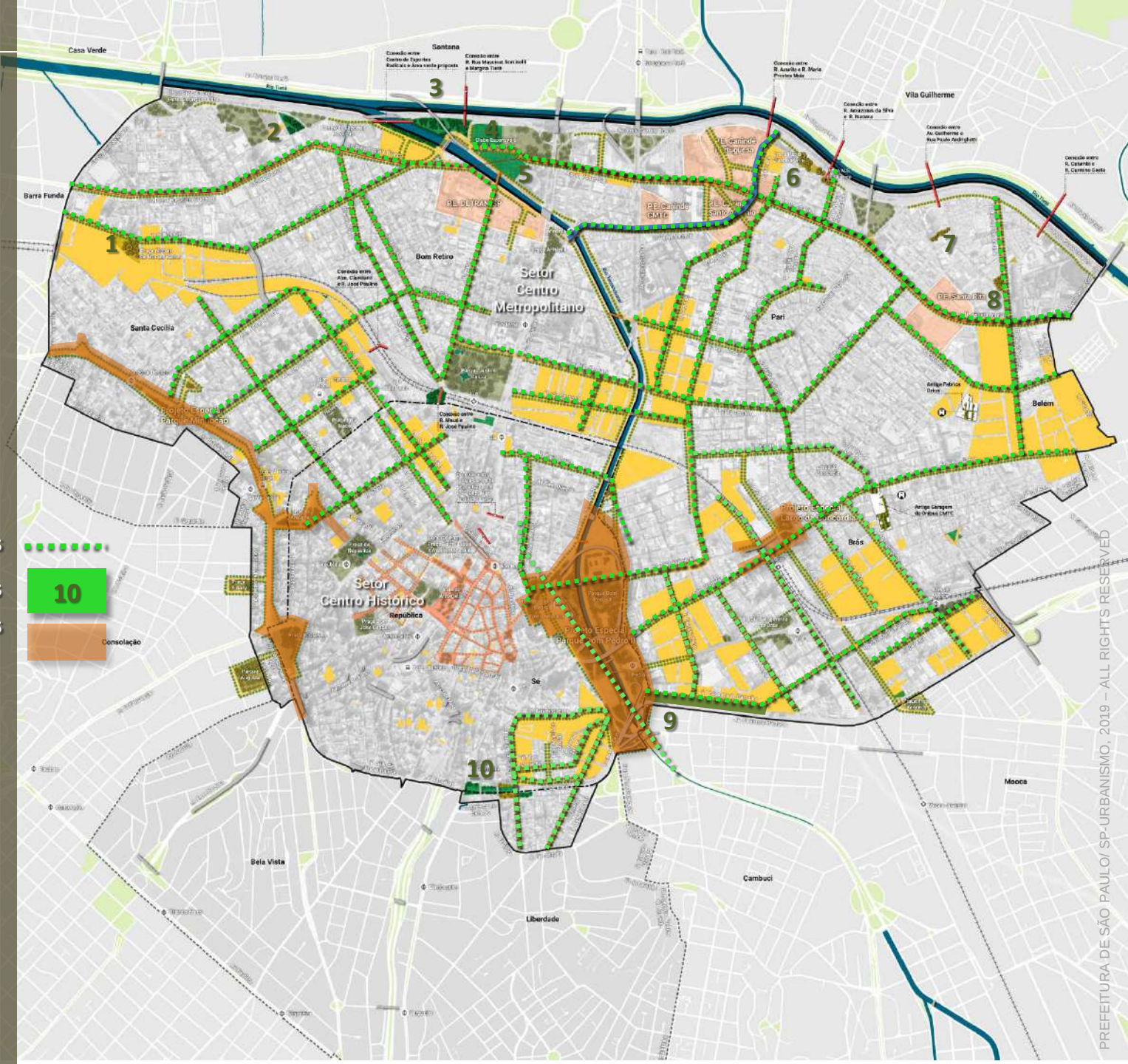
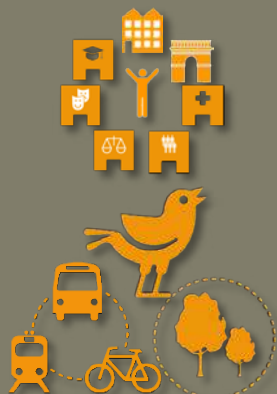
Arborização urbana
Criação de parques e praças

Qualificação de rotas comerciais
Favorecimento da mobilidade ativa

Caminhos verdes

Áreas verdes

Projetos Especiais



Programa de Intervenções

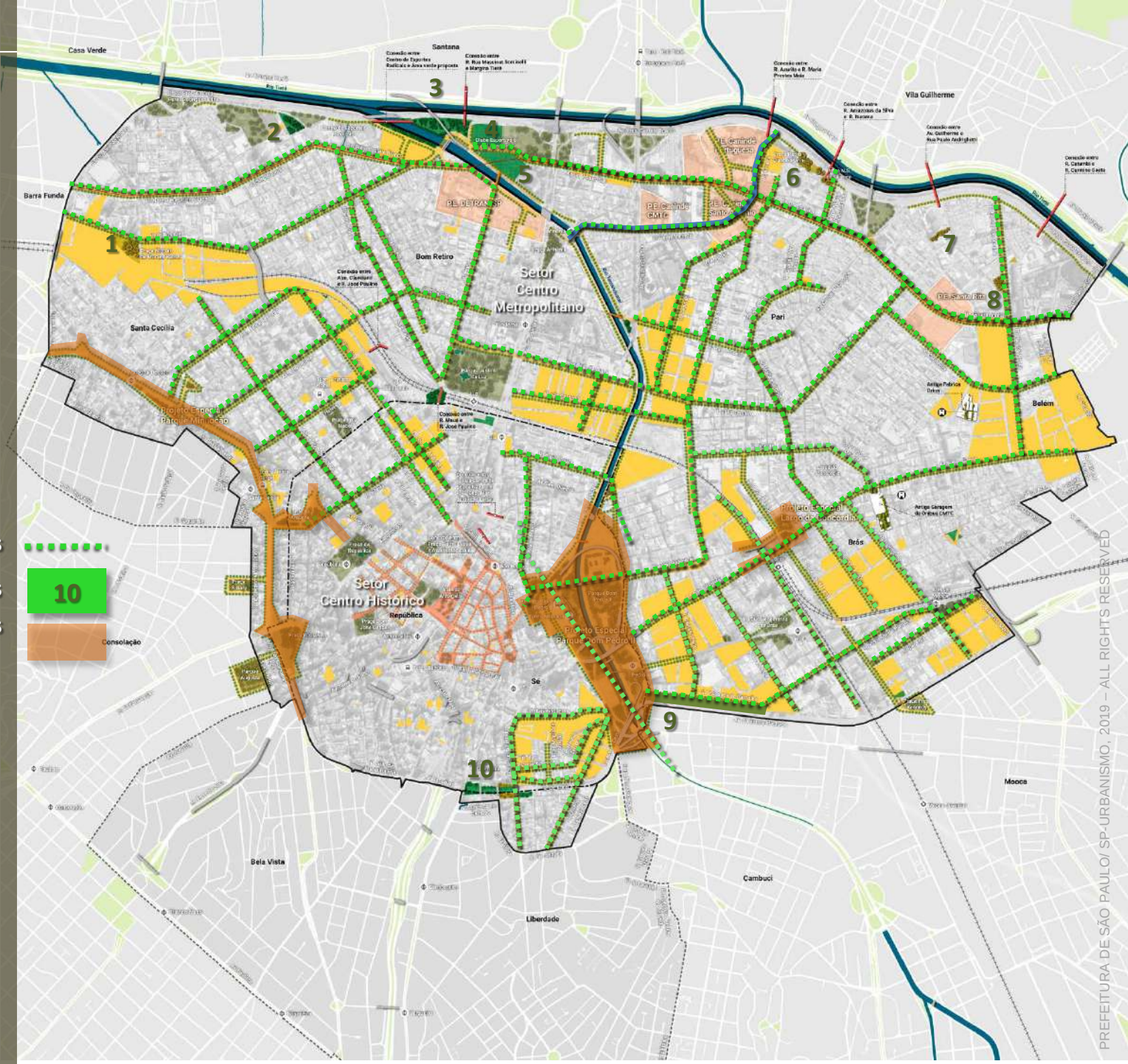
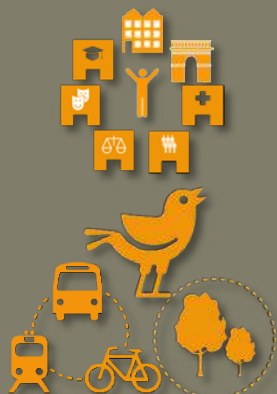
Arborização urbana
Criação de parques e praças

Qualificação de rotas comerciais
Favorecimento da mobilidade ativa

Caminhos verdes

Áreas verdes

Projetos Especiais



Programa de Intervenções

Projetos Estratégicos

Transformação de áreas públicas



FICHA TÉCNICA

SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo

José Armênio de Brito Cruz
Presidente

Leonardo Amaral Castro
Diretor de Desenvolvimento

Denise Lopes de Souza
Diretora de Gestão de Operações Urbanas

Marcelo Fonseca Ignatios
Superintendente de Estruturação de Projetos

Arquitetos e Urbanistas

Allan Martino Matos

André Ramos

Angela dos Santos Silva

Daniela Tunes Zilio

Eduardo Tavares de Carvalho

Eneida Regina Belluzzo Godoy Heck

Fabrizio Lucas Rosati

Fernando Henrique Gasperini

Flávio A. D. Bragaia

Joyce Reis Ferreira da Silva

Juliana Cipolletta

Katia Canova

Luciana Loureiro

Marcos Alexandre Moraes Mastropaulo

Marilena Fajersztajn

Mauri Fogaça de Almeida
Melina Giannoni de Araujo
Patrícia Saran

Priscila S. Gyenge

Rafael Henrique de Oliveira

Rita Cassia Guimarães Sylvestre Gonçalves

Rosana Yamaguti

Sonia da Silva Gonçalves

Thiago Francisco L. Carneiro

Vladimir Ávila

Estagiários de Arquitetura e Urbanismo

Elisabeth Correia Salazar

Isabel Samaia de Vivo

Isabela Luisi Fernandes da Costa

Marcelo Baliú Fiamenghi

Roberto Cornacchioni Alegre

Saliny Ribeiro Marin

Victor Mendes del Prete

Engenheiros

Leonardo Machert Pereira Bueno

Maria Cristina Fernandes

Waldir Macho La Rubbia

Economistas

Gabriel Vasquez Rodriguez

Matias Chambouleyron
Mayna de Campos Queiroz

Geógrafo

Bruno Martins Hermann

Procurador do Município
José Antônio Aparecido Junior

Estagiária Gestão Pública
Marília Formoso Camargo

Designer Gráfico
Thomas Len Yuba

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



FEVEREIRO 2020