

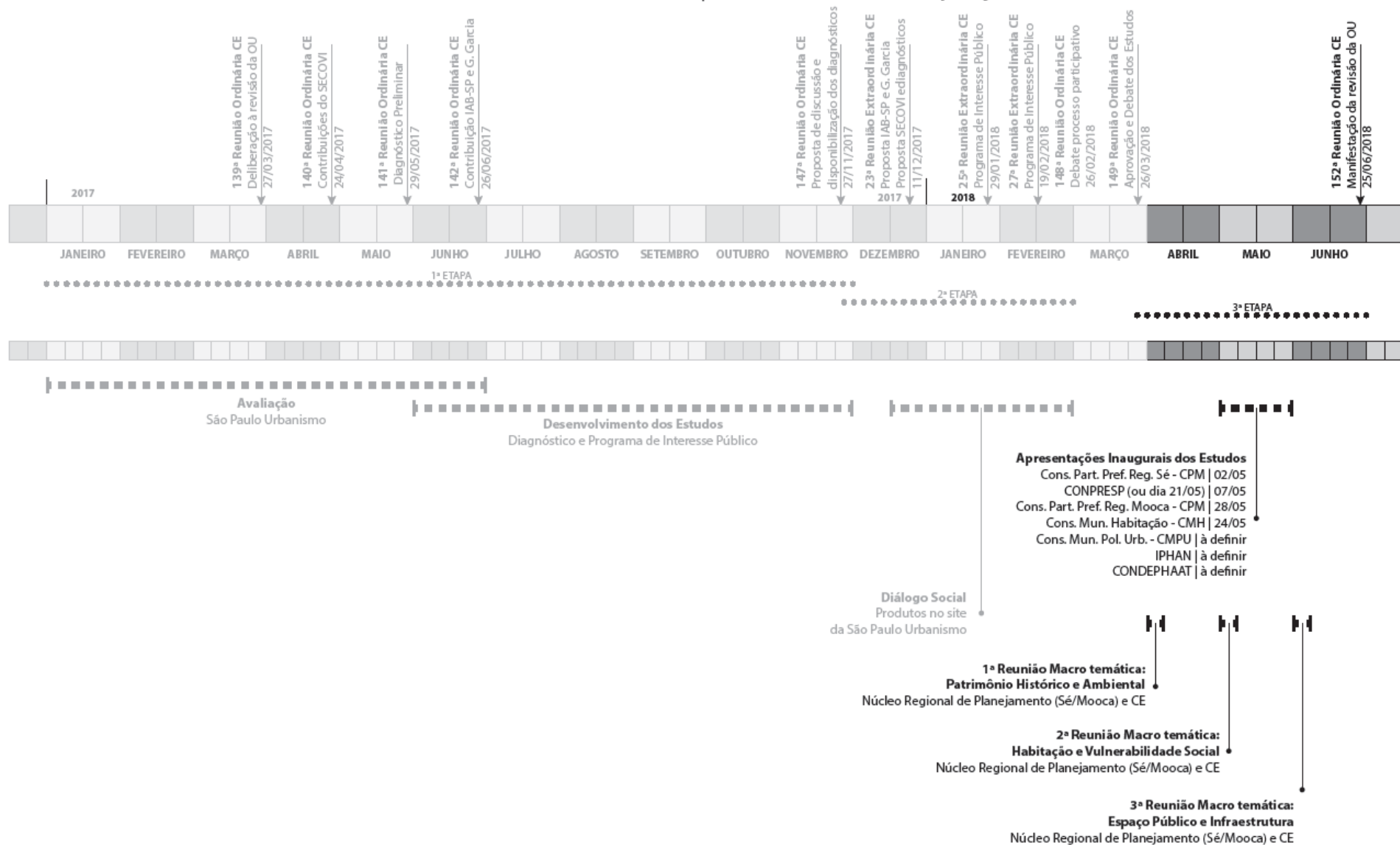


OPERAÇÃO URBANA CENTRO

análises urbanísticas para subsídio da revisão da lei

abril de 2018

PROPOSTA DE AGENDA DE DISCUSSÃO PÚBLICA | Diretrizes da revisão da Operação Urbana Centro





1.º ETAPA

2.ª ETAPA

3.ª ETAPA



Apresentações Inaugurais dos Estudos

Cons. Part. Pref. Reg. Sé - CPM | 02/05

CONPRESP (ou dia 21/05) | 07/05

Cons. Part. Pref. Reg. Mooca - CPM | 28/05

Cons. Mun. Habitação - CMH | 24/05

Cons. Mun. Pol. Urb. - CMPU | à definir

IPHAN | à definir

CONDEPHAAT | à definir

Diálogo Social

Produtos no site
da São Paulo Urbanismo

1ª Reunião Macro temática:

Patrimônio Histórico e Ambiental

Núcleo Regional de Planejamento (Sé/Mooca) e CE

2ª Reunião Macro temática:

Habitação e Vulnerabilidade Social

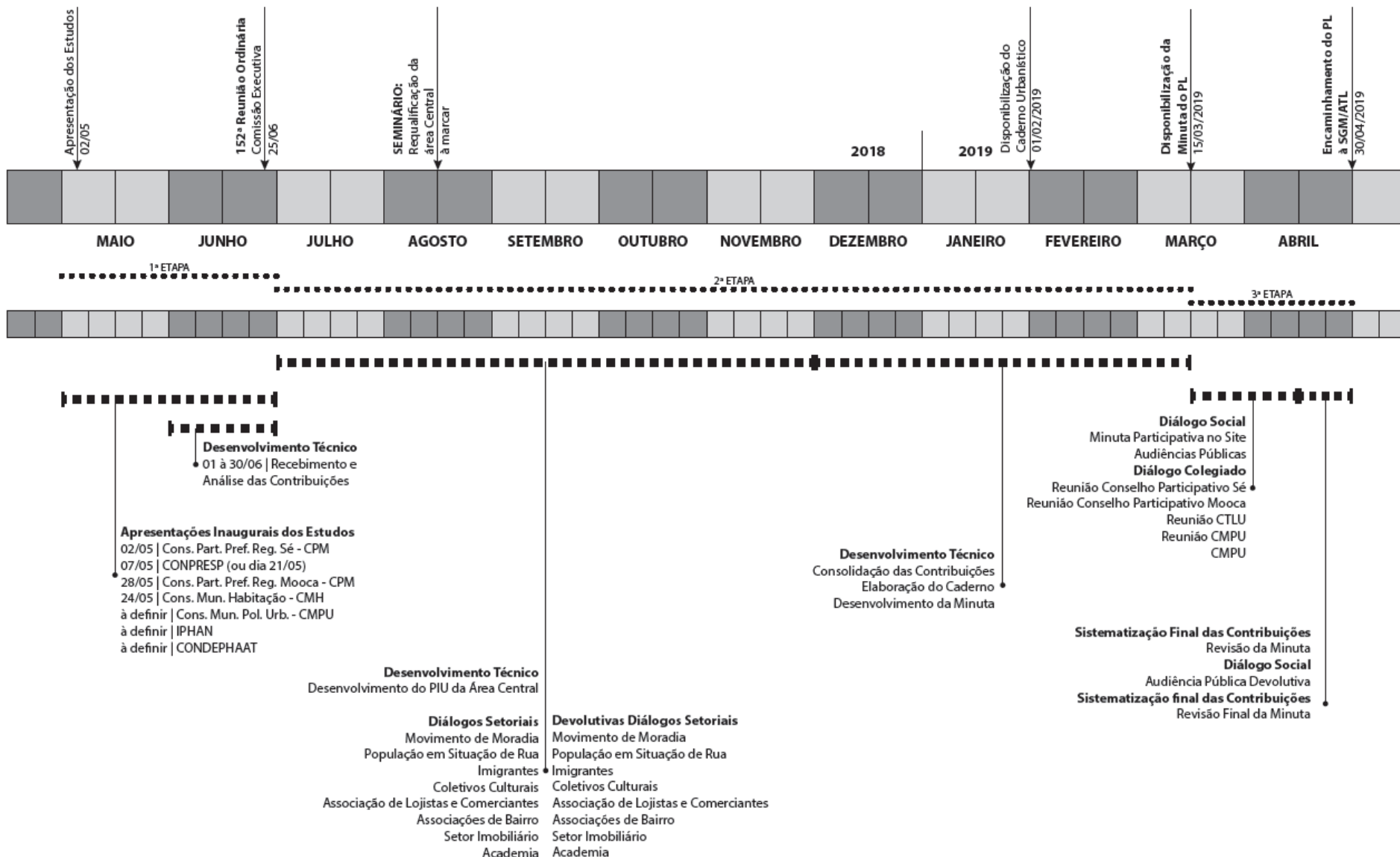
Núcleo Regional de Planejamento (Sé/Mooca) e CE

3ª Reunião Macro temática:

Espaço Público e Infraestrutura

Núcleo Regional de Planejamento (Sé/Mooca) e CE

PROPOSTA DE AGENDA DE DISCUSSÃO PÚBLICA | ÁREA CENTRAL



Decreto 57.537/16

Regulamenta os Artigos 344 a 346 da Lei n 16.050 de 31 de julho de 2014 /PDE

Artigo 7: Os **Núcleos Regionais de Planejamento** deverão acompanhar as ações voltadas à elaboração e concretização dos Planos Regionais das Subprefeituras e dos Planos de Ação das Subprefeituras, devendo:

- I - **fornecer insumos** para a elaboração dos Planos Regionais das “Subprefeituras” (Prefeituras Regionais) e dos Planos de Ação das Subprefeituras;
- II - **integrar as discussões de conteúdo** dos Planos Regionais das “Subprefeituras” (Prefeituras Regionais) e dos Planos de Ação das Subprefeituras;
- III - contribuir para os **processos participativos** dos Planos Regionais das “Subprefeituras” (Prefeituras Regionais) e dos Planos de Ação das Subprefeituras;
- IV - **apoiar e acompanhar as intervenções** nos Perímetros de Ação;
- V - **constituir subgrupos** para acompanhamento de intervenções específicas.

Artigo 8: Os **Núcleos Regionais de Planejamento – NRP**, compostos por representantes das **Prefeituras Regionais** responsáveis por seu planejamento territorial e pelos representantes das **Secretarias e órgãos que atuam na região daquela Subprefeitura**, serão instituídos por portaria da Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras a partir da indicação de representantes feita pelos respectivos titulares.

Operação Urbana Centro

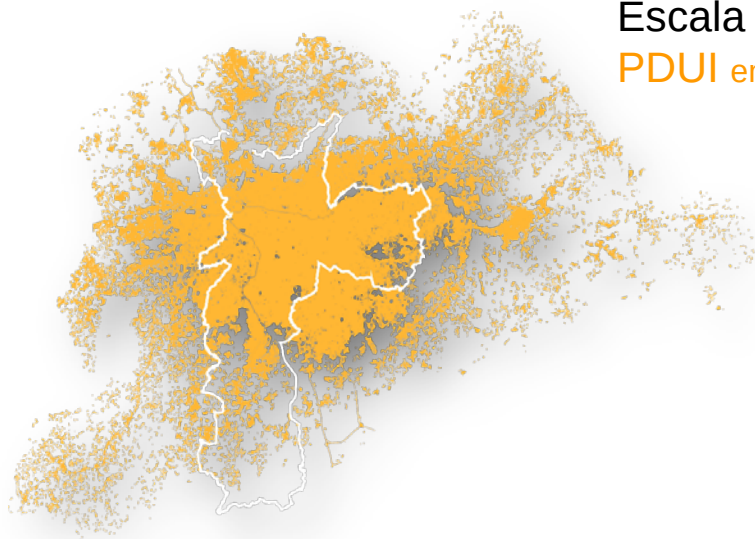
A cidade que queremos



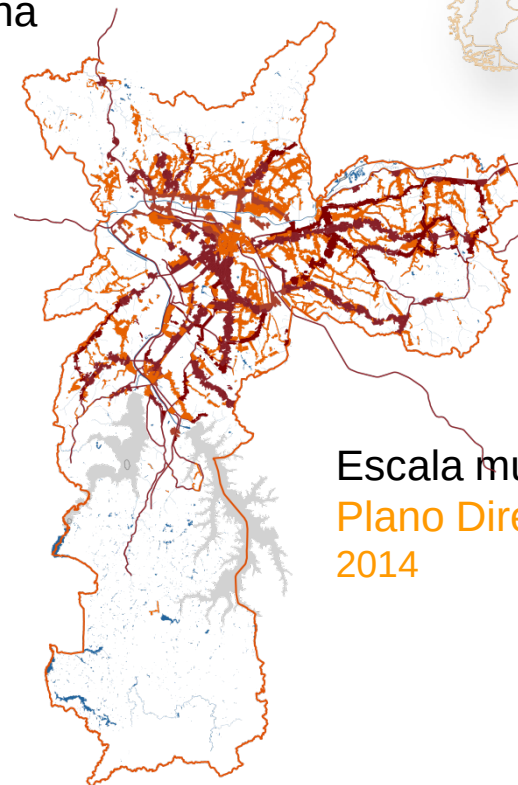
Escala mundial
Nova Agenda Urbana
2016 /ONU-HABITAT



Escala nacional
Estatuto da Cidade
Lei nº 10.257/2001

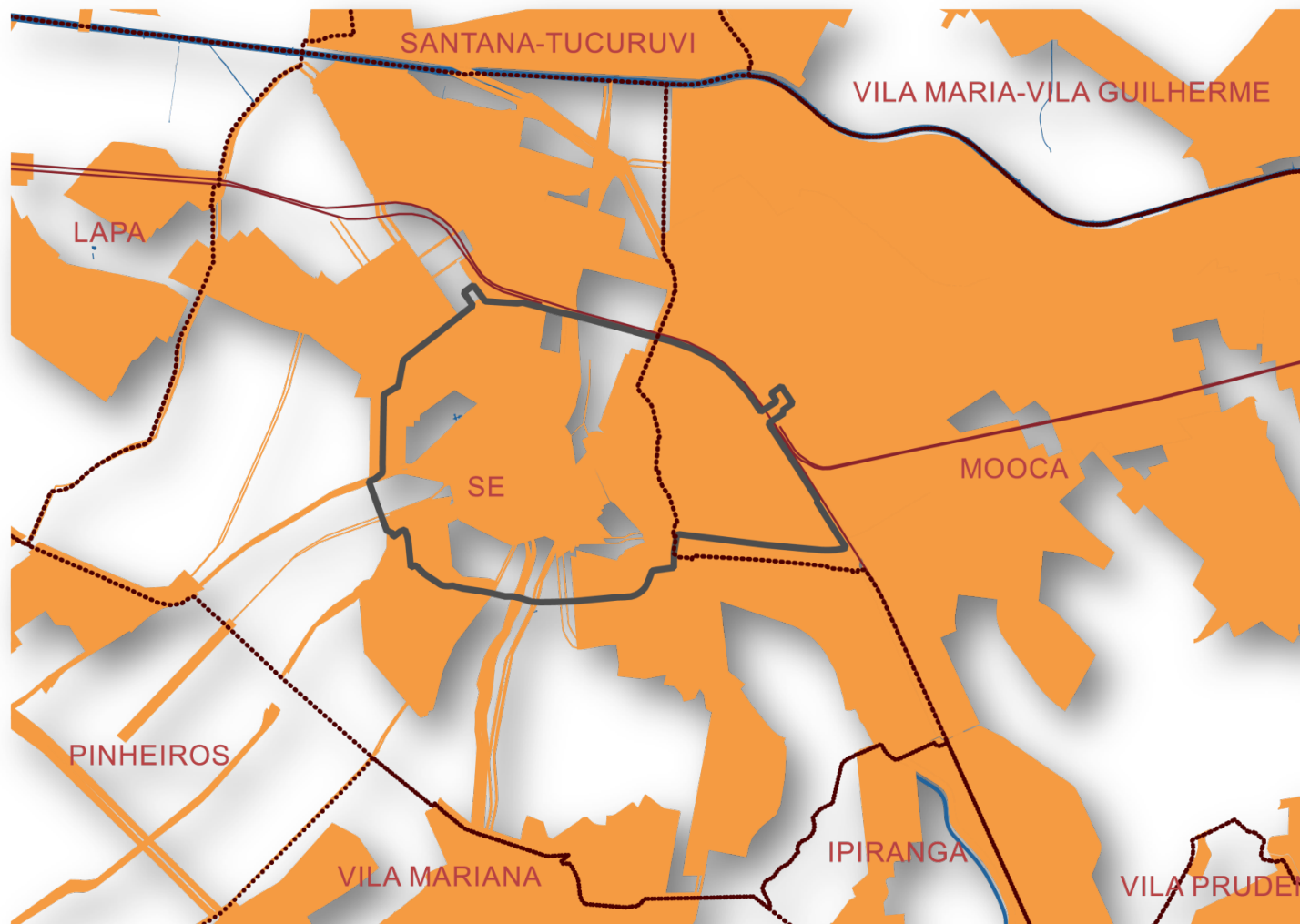


Escala metropolitana
PDUI em elaboração

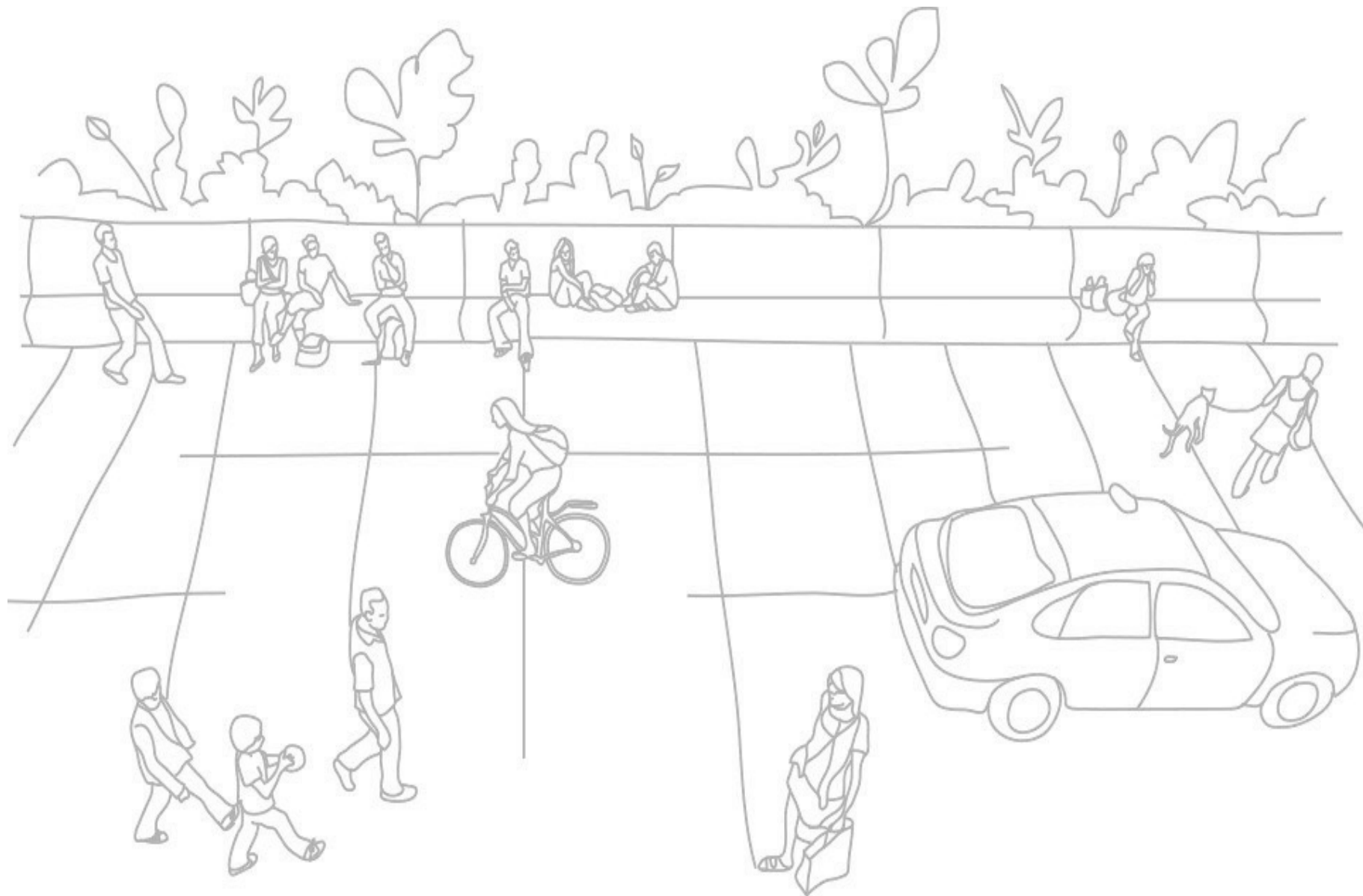


Escala municipal
Plano Diretor
2014

Escala regional
Planos Regionais
2016



Escala local Centro Aberto



Escala local

Centro Aberto



Rua Galvão Bueno

Relatório Centro Aberto | Novembro de 2017



Largo São Bento

Relatório Centro Aberto | Novembro de 2017





Largo do Paissandu



Largo São Francisco



Princípios da Nova Agenda Urbana

Cidade universal: promoção de ações inclusivas

Economia urbana inclusiva e sustentável:
aproveitamento dos benefícios conjugados

Sustentabilidade ambiental: promoção de energia
limpa e uso do solo e recursos sustentáveis no
desenvolvimento urbano



Preservação do Patrimônio ecológico, arquitetônico e paisagístico, e cultural

Fortalecimento da identidade e da biodiversidade

Mobilidade e sustentabilidade

Priorizar a segurança e saúde do pedestre por meio do transporte público eficiente e do fortalecimento da mobilidade ativa

Equidade e diversidade

Assegurar a diversidade social e cultural: que os espaços públicos sejam convidativos a todas as idades, raças e gêneros

Desenho urbano na escala humana

Respeitar as distâncias e dinâmicas urbanas na escala humana: calçadas, acessos, tamanho de faces de quadra, vegetação, sombreamento natural, coberturas, mobiliário, cheios e vazios, transparências, fachadas ativas, travessias

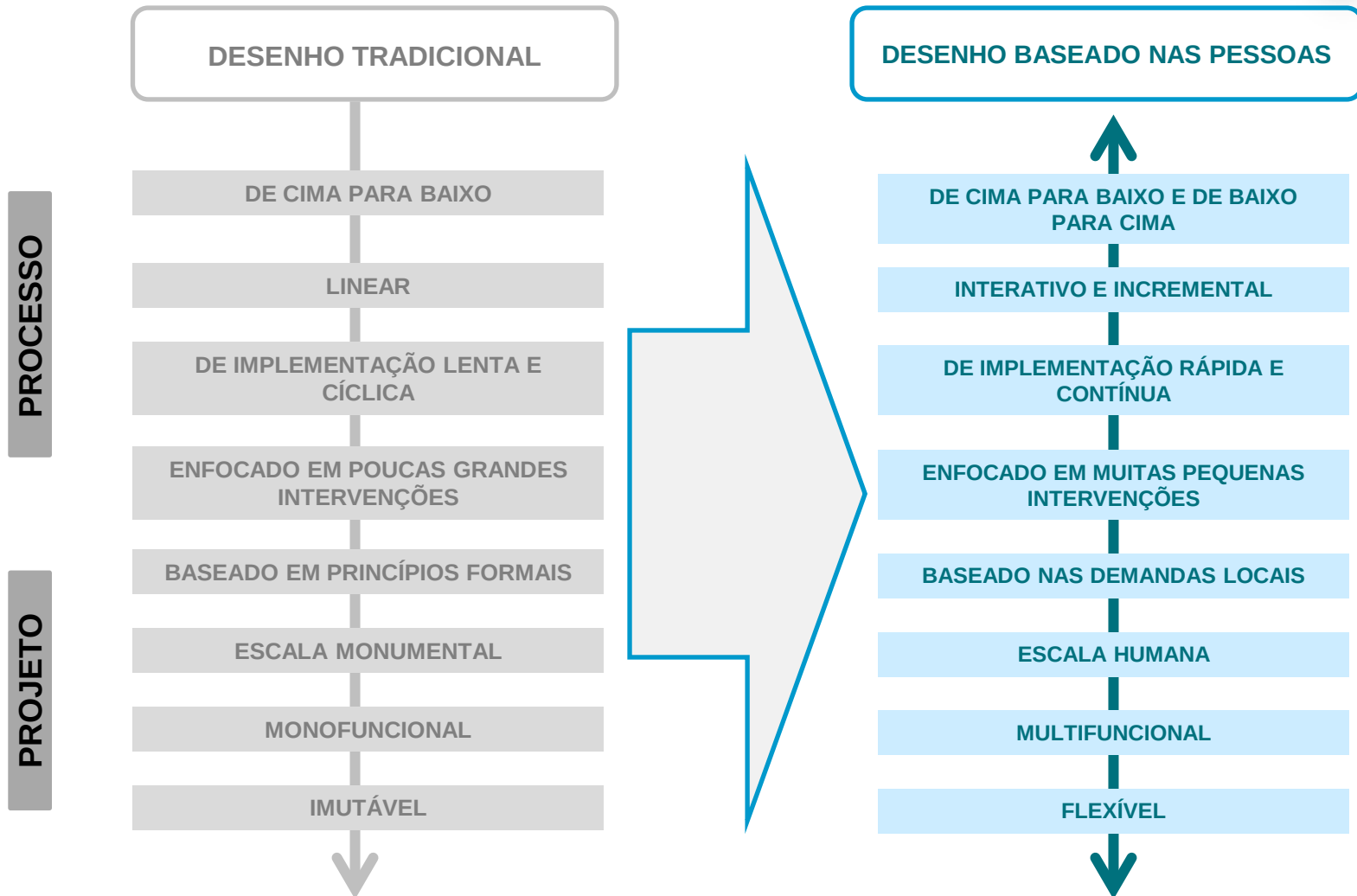
Fomento econômico e cultural

Permitir que os espaços públicos sejam da vida econômica, vida cívica, vida cultural e vida recreativa, inter-relacionados entre si

Fonte: "La Dimensión Humana en el Espacio Público, Recomendaciones para el Análisis y el Diseño" (ADAPTADO), Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Gobierno de Chile. Santiago, octubre de 2017



Mudança de paradigmas no planejamento urbano



Fonte: "La Dimensión Humana en el Espacio Público, Recomendaciones para el Análisis y el Diseño" (ADAPTADO), Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Gobierno de Chile. Santiago, octubre de 2017



Referências

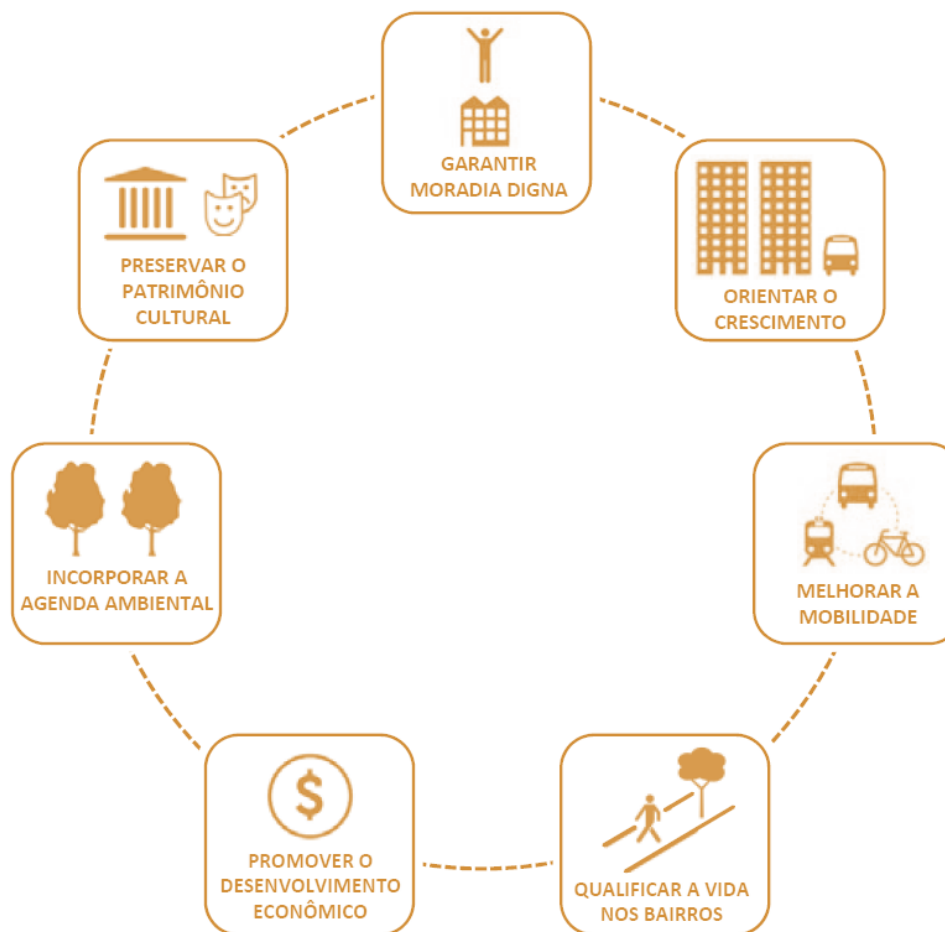




Escala municipal
Plano Diretor

ÁREA CENTRAL E O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

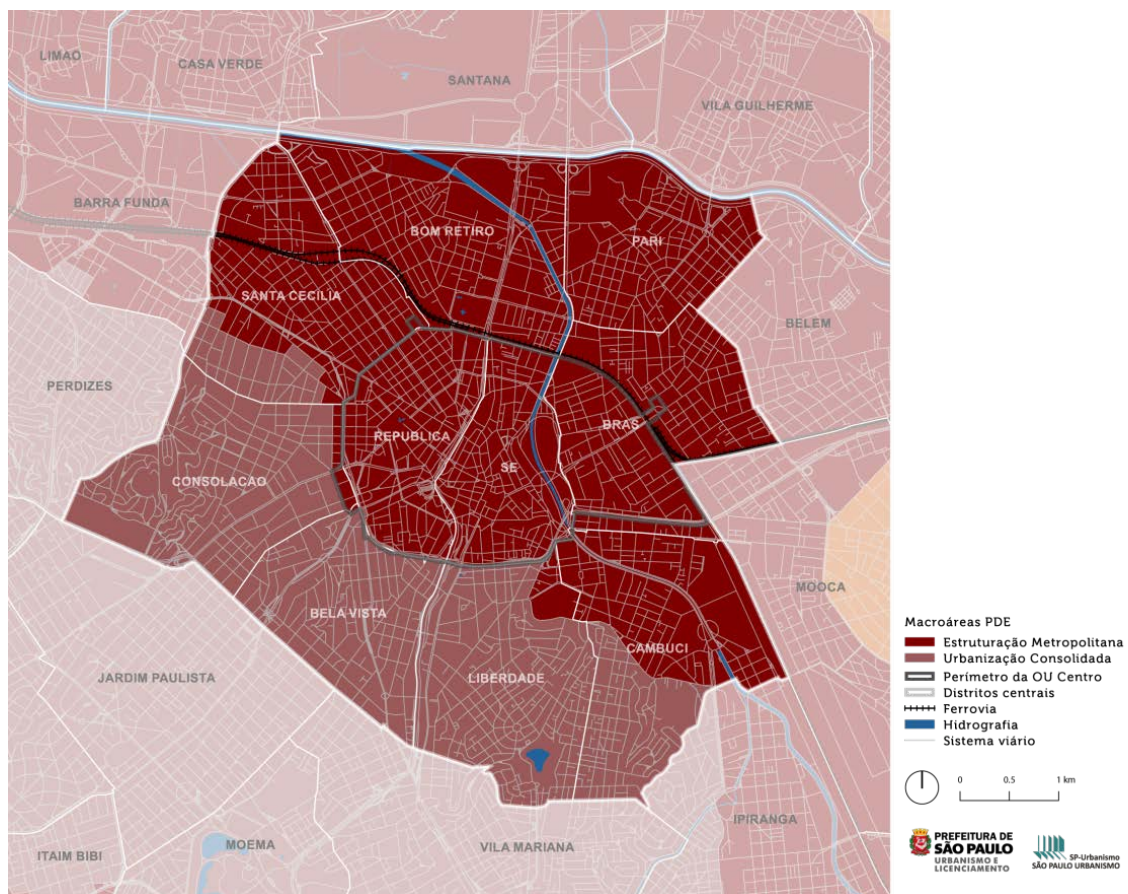
OBJETIVOS

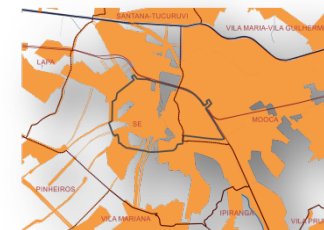


ÁREA CENTRAL E O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO



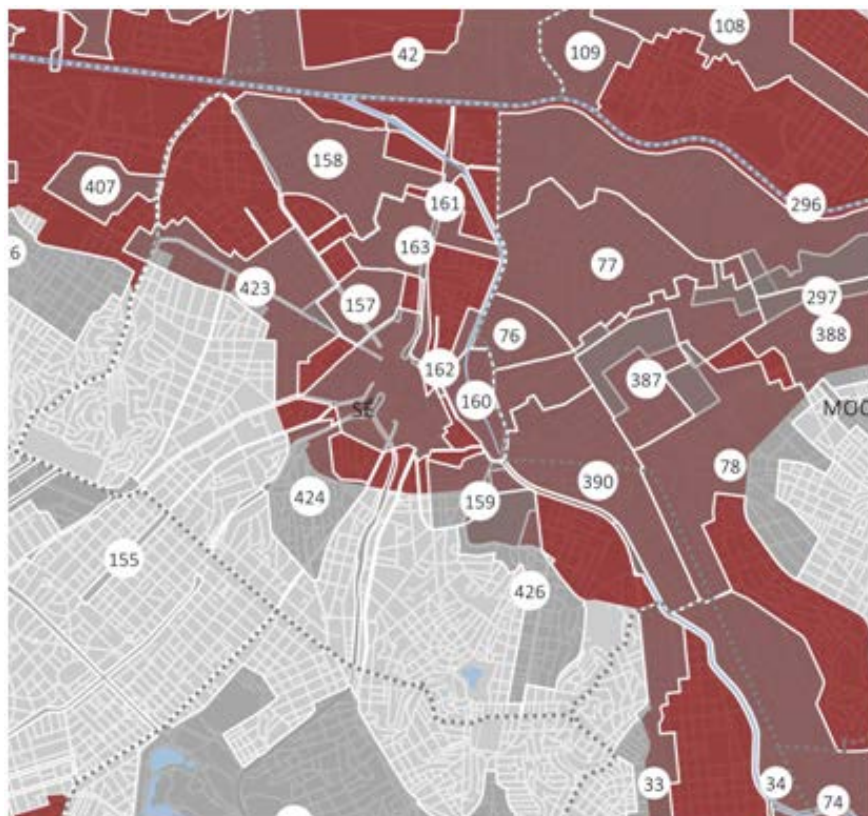
Escala municipal
Plano Diretor





ÁREA CENTRAL E OS PLANOS REGIONAIS

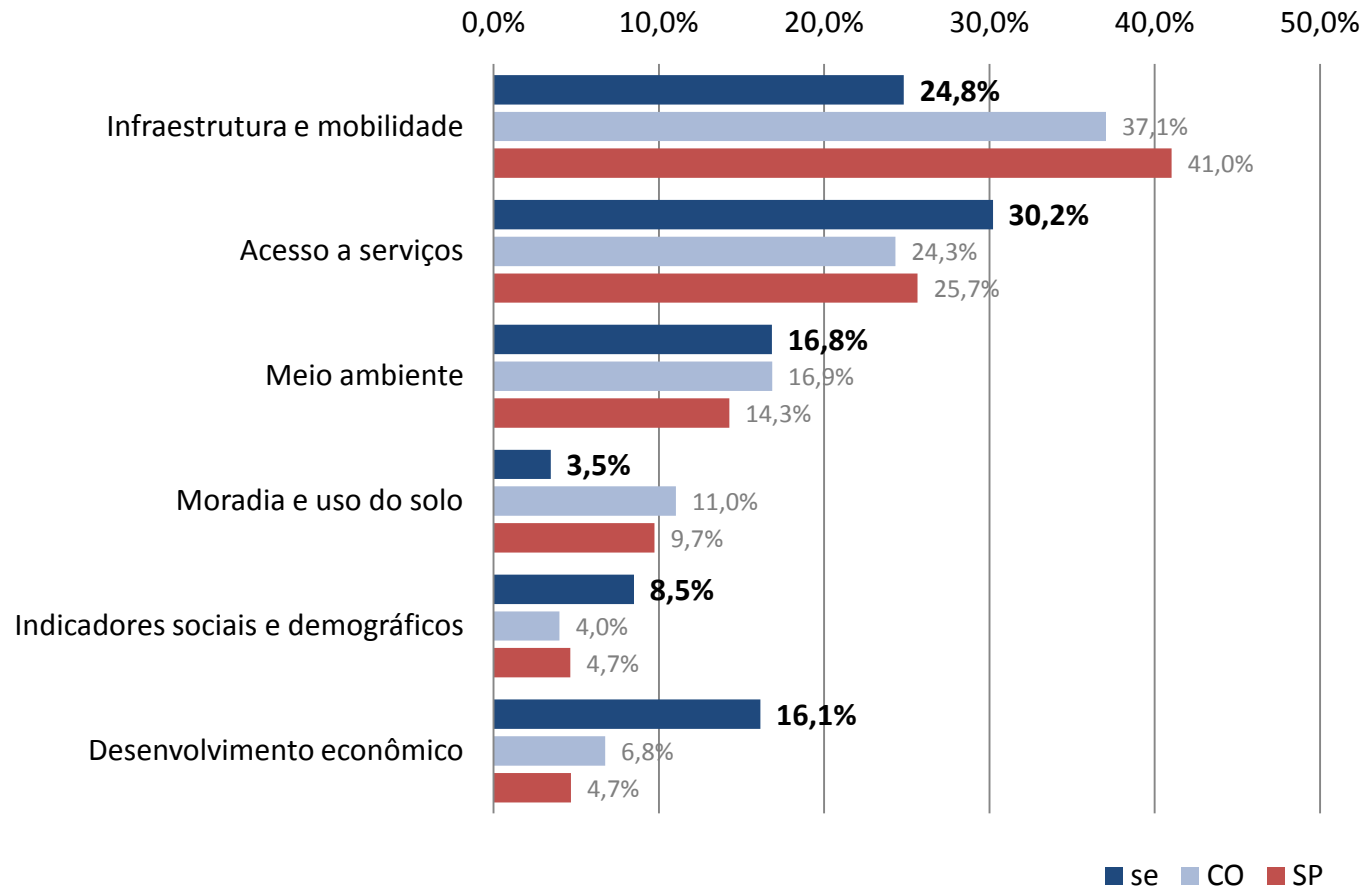
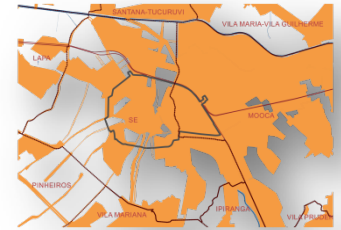
Perímetros de Ação na Macroárea de Estruturação Metropolitana

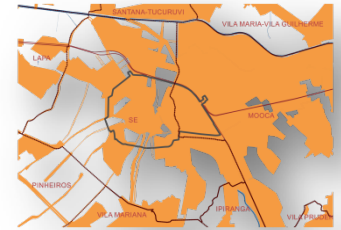


- PERÍMETROS DE AÇÃO
- 76 - ZONA CEREALISTA
 - 157 - SANTA IFIGÊNIA
 - 158 - BOM RETIRO
 - 159 - GLICÉRIO
 - 160 - PARQUE DOM PEDRO II
 - 161 - EIXOS REGIONAIS
 - 162 - 25 DE MARÇO
 - 163 - PERÍMETRO CULTURAL LUZ / PRESTES MAIA
 - 164 - CENTRO VELHO
 - 302 - PARQUE DA ACLIMAÇÃO
 - 390 - MOOCA BAIXA
 - 423 - SANTA CECÍLIA
 - 424 - BELA VISTA
 - 426 - CAMBUCI
 - 77 - CENTRALIDADE PARI / BRÁS/ BELÉM
 - 78 - CENTRALIDADE MOOCA
 - 387 - BRÁS / BRESSER-MOOCA
 - 388 - BELENZINHO
 - 389 - VILA LUISA / VIADUTO ALBERTO BRADA
 - 390 - MOOCA BAIXA

**20 perímetros
apontados
por demanda:
oficinas
realizadas
entre 2015 e
2016 entre
técnicos da
prefeitura e
Conselhos
Participativo
s Municipais
(CPM)**

Temáticas das contribuições coletadas no processo participativo





PRINCIPAIS DESAFIOS DAS SUBPREFEITURAS

Sé e Moóca:

- Atender a população em situação de vulnerabilidade social;
- Garantir a inclusão social de seus moradores;
- Promover o uso habitacional para todas as faixas de renda;
- Melhorar a gestão e qualificação dos espaços públicos.

Centro de São Paulo

Hipótese Urbanística

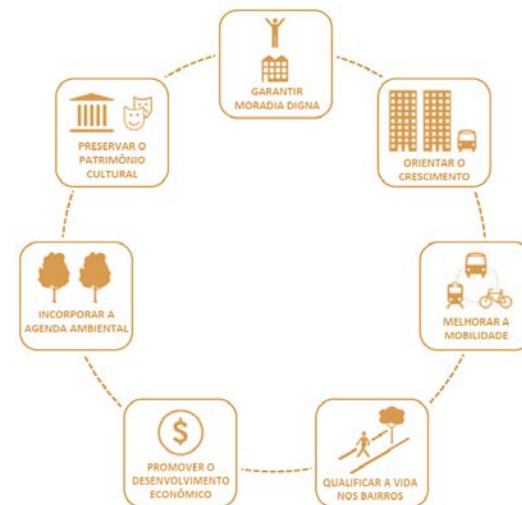
Macro-temática estruturadora do estudo

- **Patrimônio Histórico e Ambiental**
- **Redução de Vulnerabilidade Social**
- **Qualificação de Espaços Públicos**



Diretrizes específicas:

1. Garantir a moradia digna;
2. Qualificar os Espaços Públicos;
3. Preservar o Patrimônio Histórico e Cultural;
4. Fortalecer a Base Econômica local;
5. Orientar o crescimento;
6. Melhorar a Mobilidade e Acessibilidade;
7. Incorporar a Agenda Ambiental.

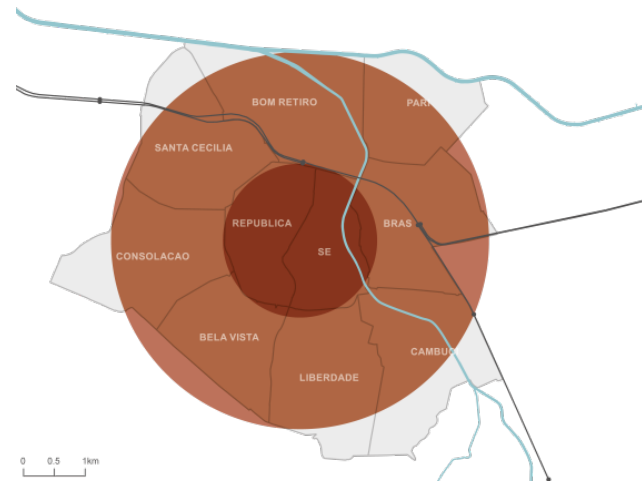


Área de estudo

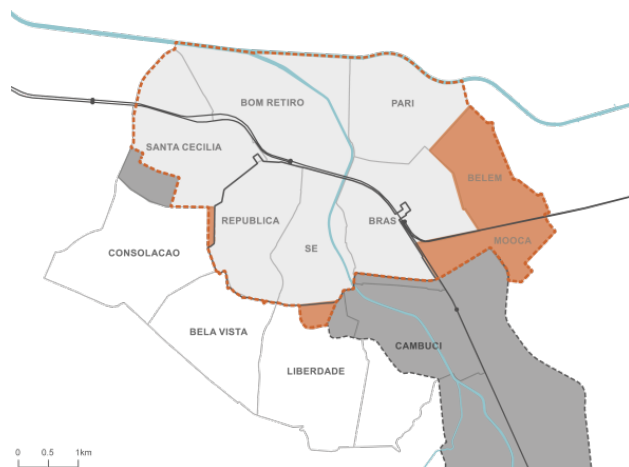
Operação Urbana Centro vigente



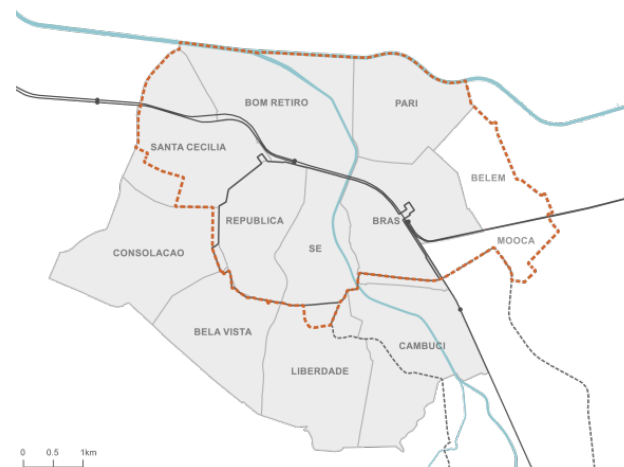
Distritos no entorno da Sé e República



Distritos na MEM e áreas vulneráveis



Perímetro de estudo



Área de estudo



Macro-temática estruturadora do estudo

- **Patrimônio Histórico e Ambiental**
- Redução de Vulnerabilidade Social
- Qualificação de Espaços Públicos

Diretrizes específicas:

1. Garantir a moradia digna;
2. Qualificar os Espaços Públicos;
3. Preservar o Patrimônio Histórico e Cultural;
4. Fortalecer a Base Econômica local;
5. Orientar o crescimento;
6. Melhorar a Mobilidade e Acessibilidade;

7. Incorporar a Agenda Ambiental

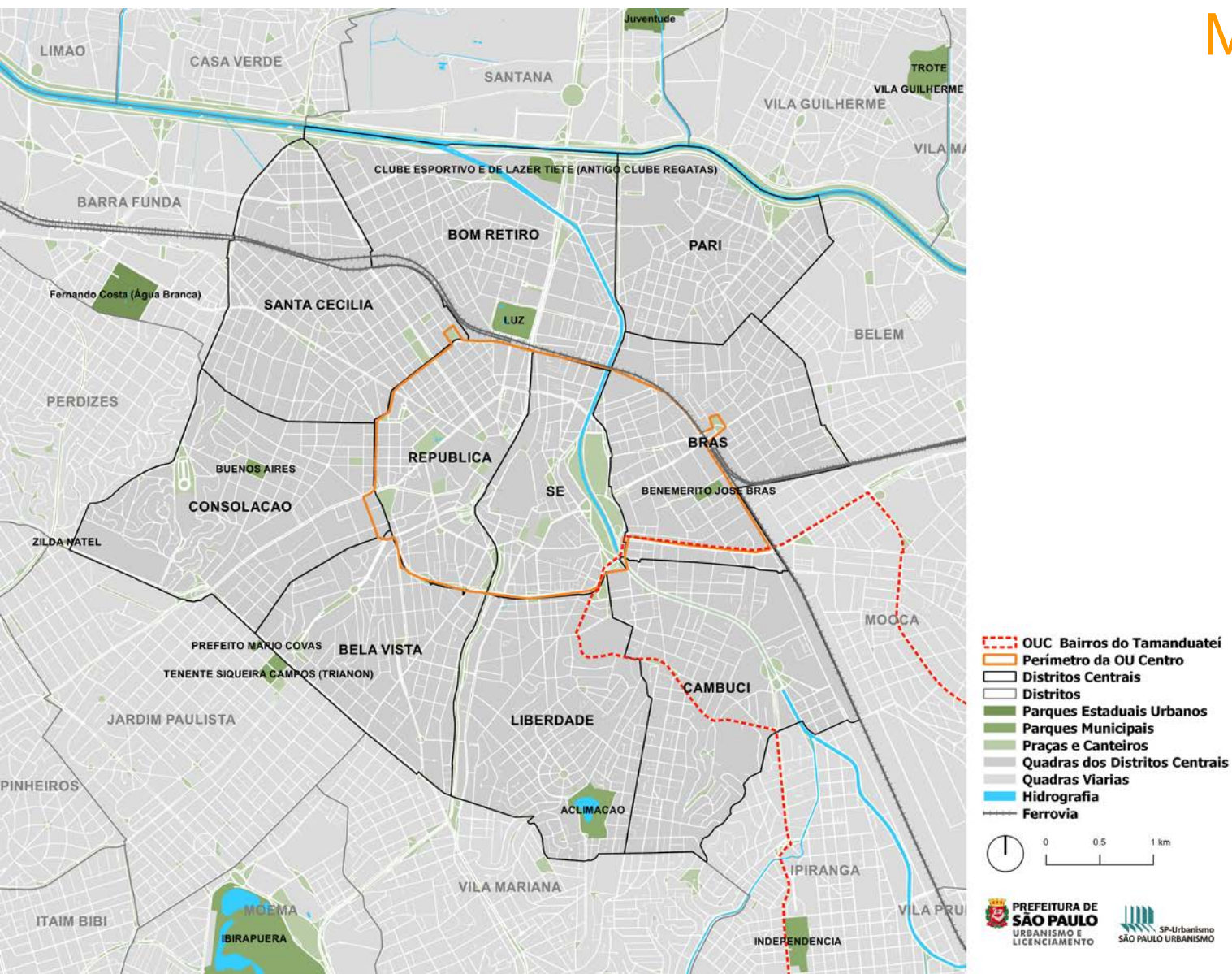


Incorporar a Agenda Ambiental



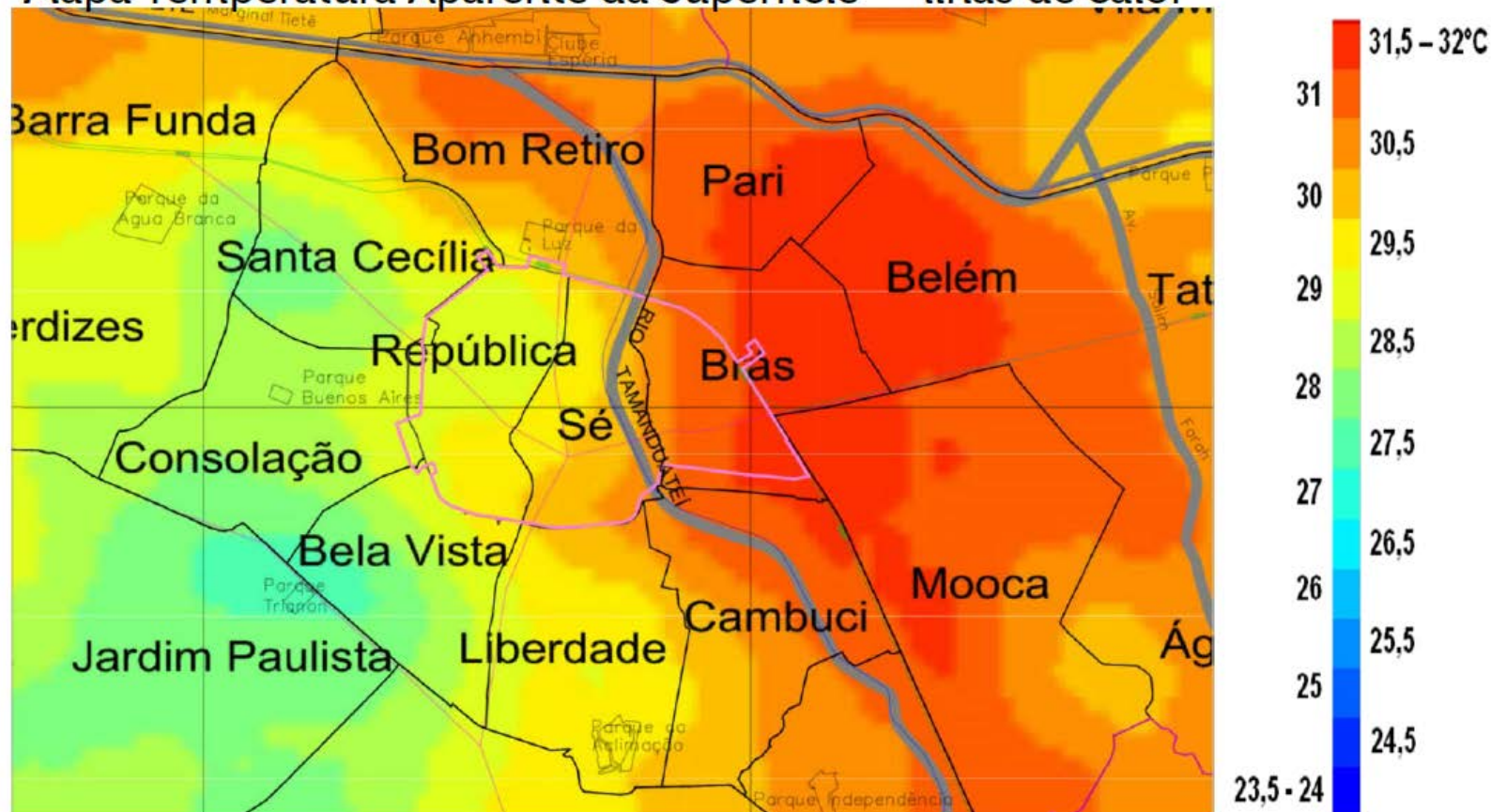
Meio Físico

Parques e praças





Mapa Temperatura Aparente da Superfície – “ilhas de calor”

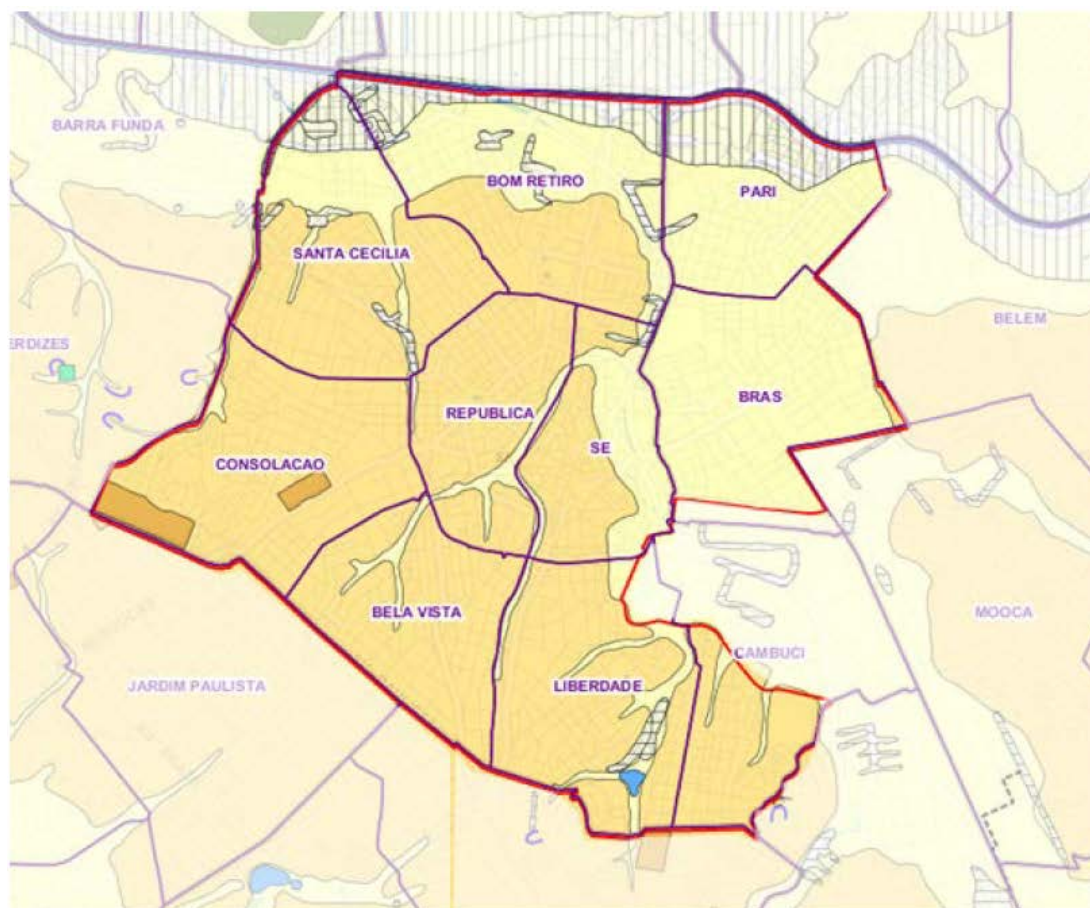


Fonte: Atlas Ambiental do Município de São Paulo, SVMA, São Paulo, 2004, adaptado.



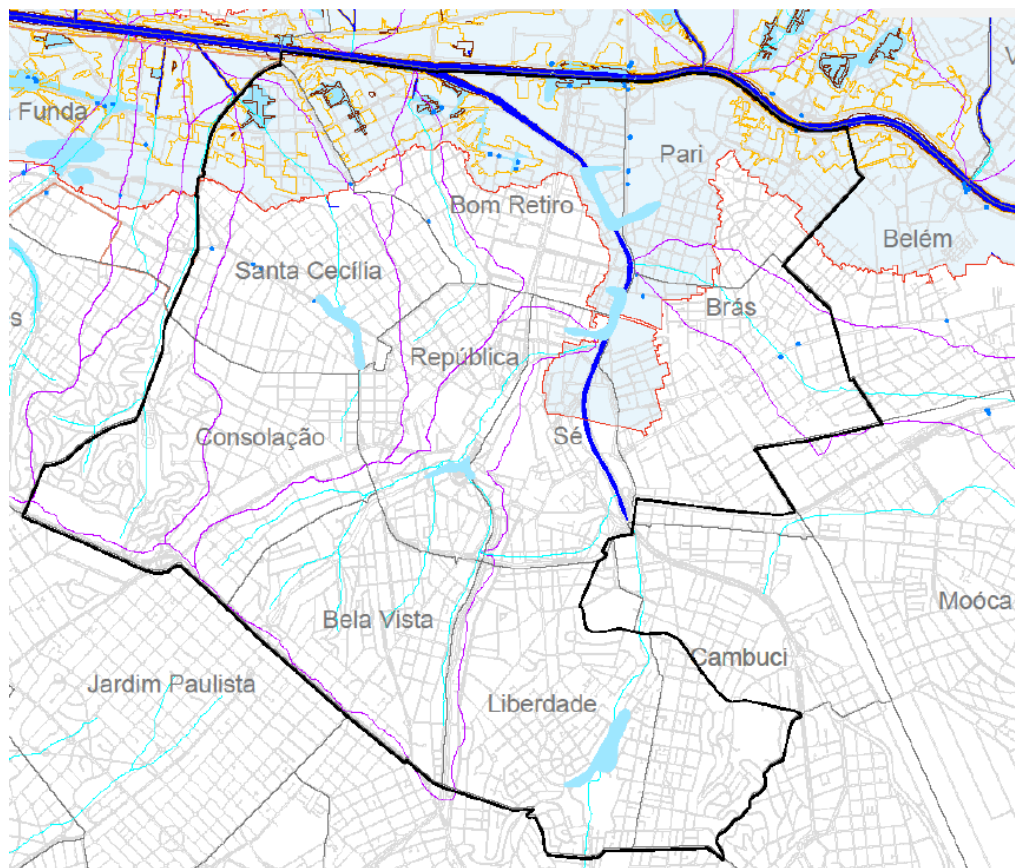
Meio Físico

Caracterização geológica da área em estudo



- perímetro distritos AID
- perímetro distrito
- plan. aluv. c/ inund. periódica
- plan. aluv. c/ inund. anual
- plan. aluv. c/ terra mole e compres.
- sedimento terciário

Fontes: Atlas Ambiental do Município de São Paulo, SVMA, São Paulo, 2004; Ab'Saber, 2004.



Meio Físico

Mapa de identificação das
Áreas de Inundação



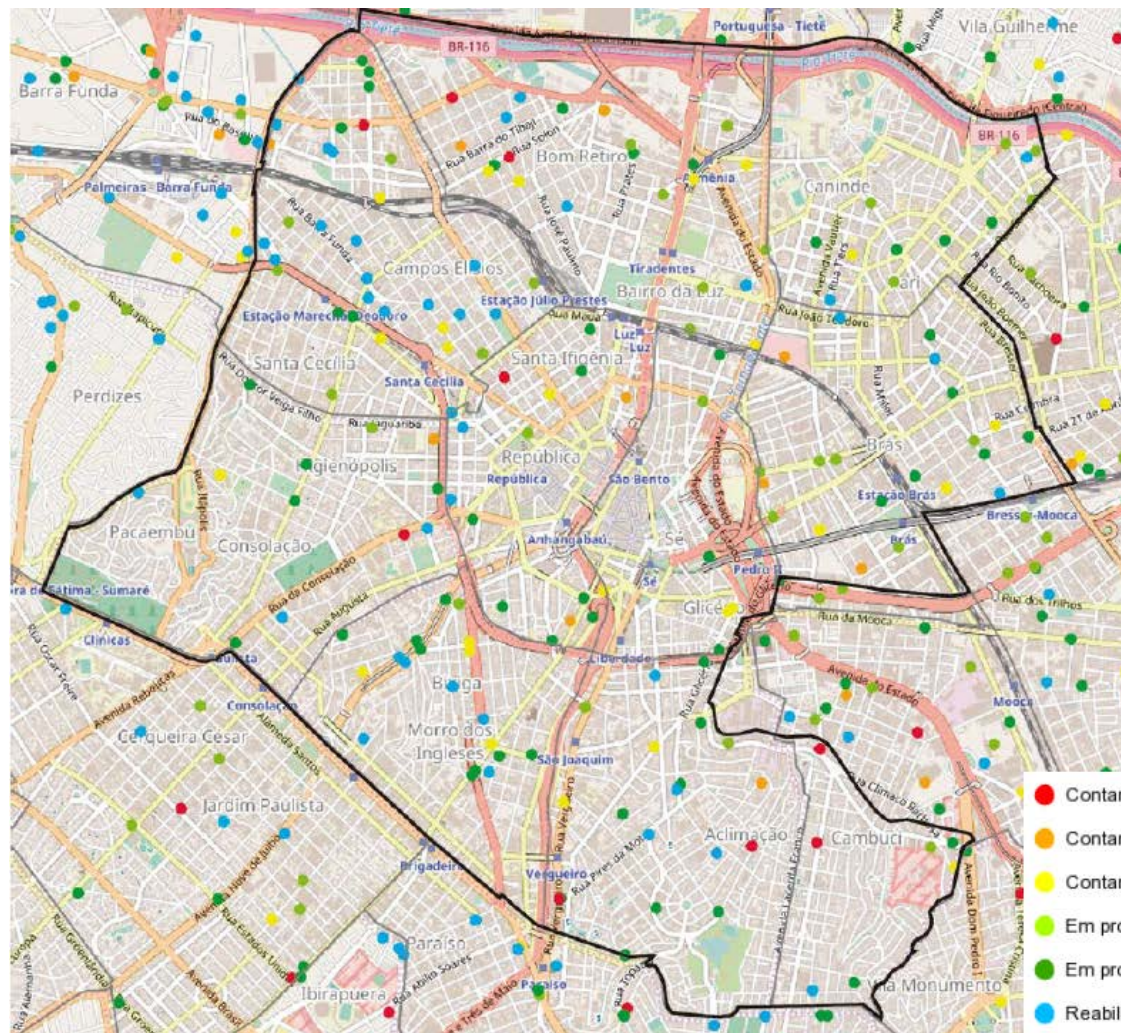
Síntese da carência de áreas verdes por distrito

	Clima			Ilha Calor			Drenagem			Carência de áreas verdes										P
Sé	■	□	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	2
República	■	□	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	2
Pari	■	■	■	■	□	□	■	■	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	3
Brás	■	■	■	■	■	■	■	■	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1
Cambuci	■	■	■	■	■	■	■	□	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	2
Liberdade	■	■	□	■	■	■	■	□	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	3
Bela Vista	■	□	□	■	■	■	■	■	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	3
Consolação	■	□	□	■	□	□	■	□	□	■	■	■	■	□	□	□	□	□	□	4
Santa Cecília	■	■	■	■	■	■	■	□	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	2
Bom Retiro	■	■	■	■	■	■	■	■	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1



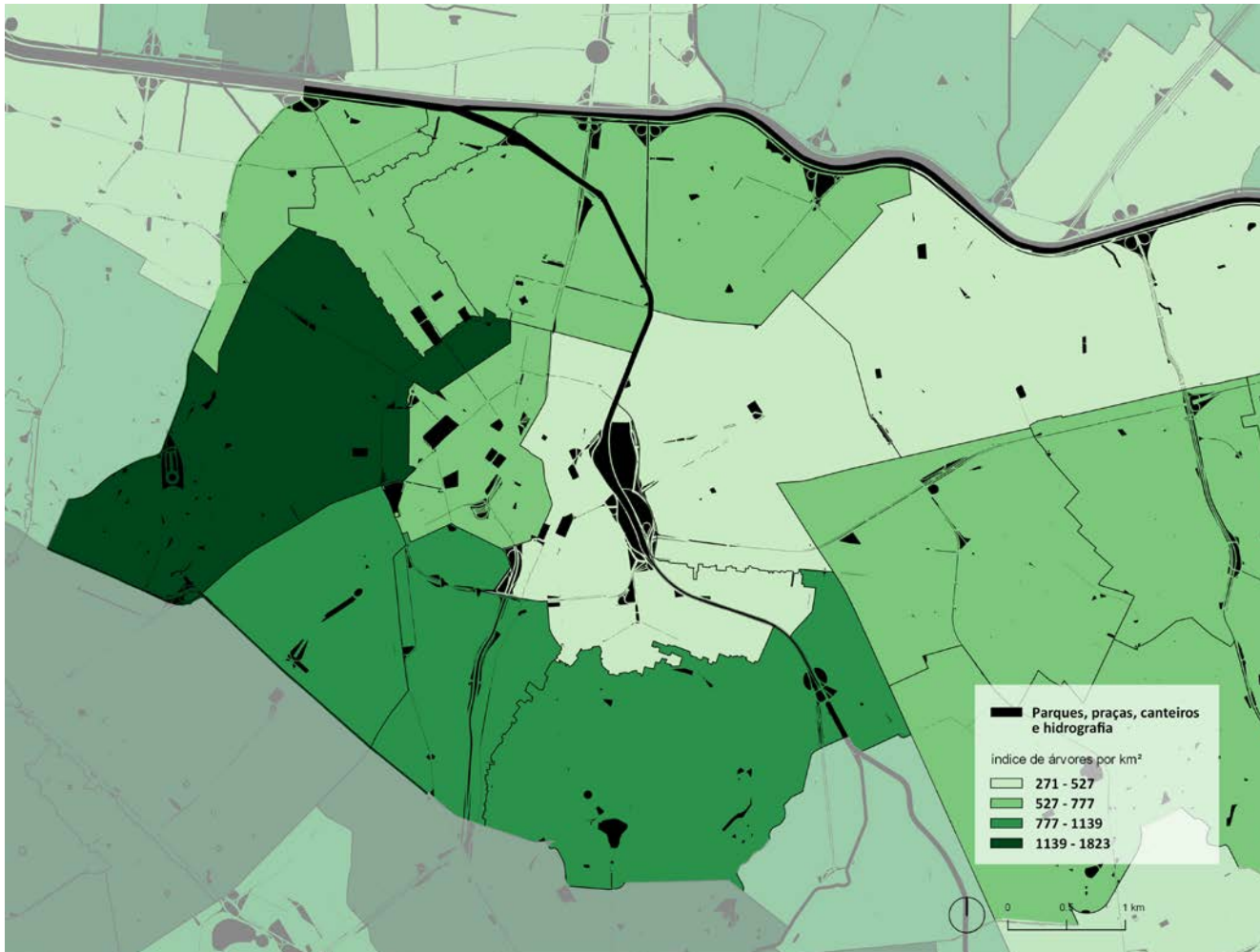
Meio Físico

Mapa das Áreas Contaminadas e reabilitadas



- Contaminada com risco confirmado (ACRi)
- Contaminada em processo de reutilização (ACRu)
- Contaminada sob investigação (ACI)
- Em processo de monitoramento para encerramento (AME)
- Em processo de remediação (ACRe)
- Reabilitada para o uso declarado (AR)

<http://datageo.ambiente.sp.gov.br/2017>



Meio Físico

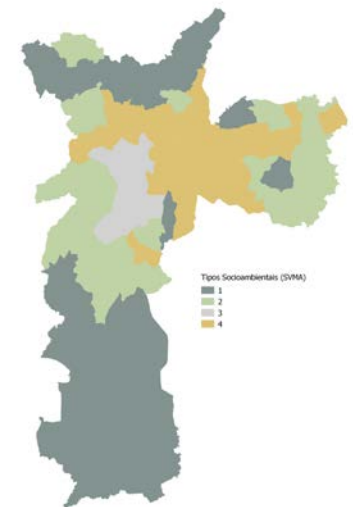
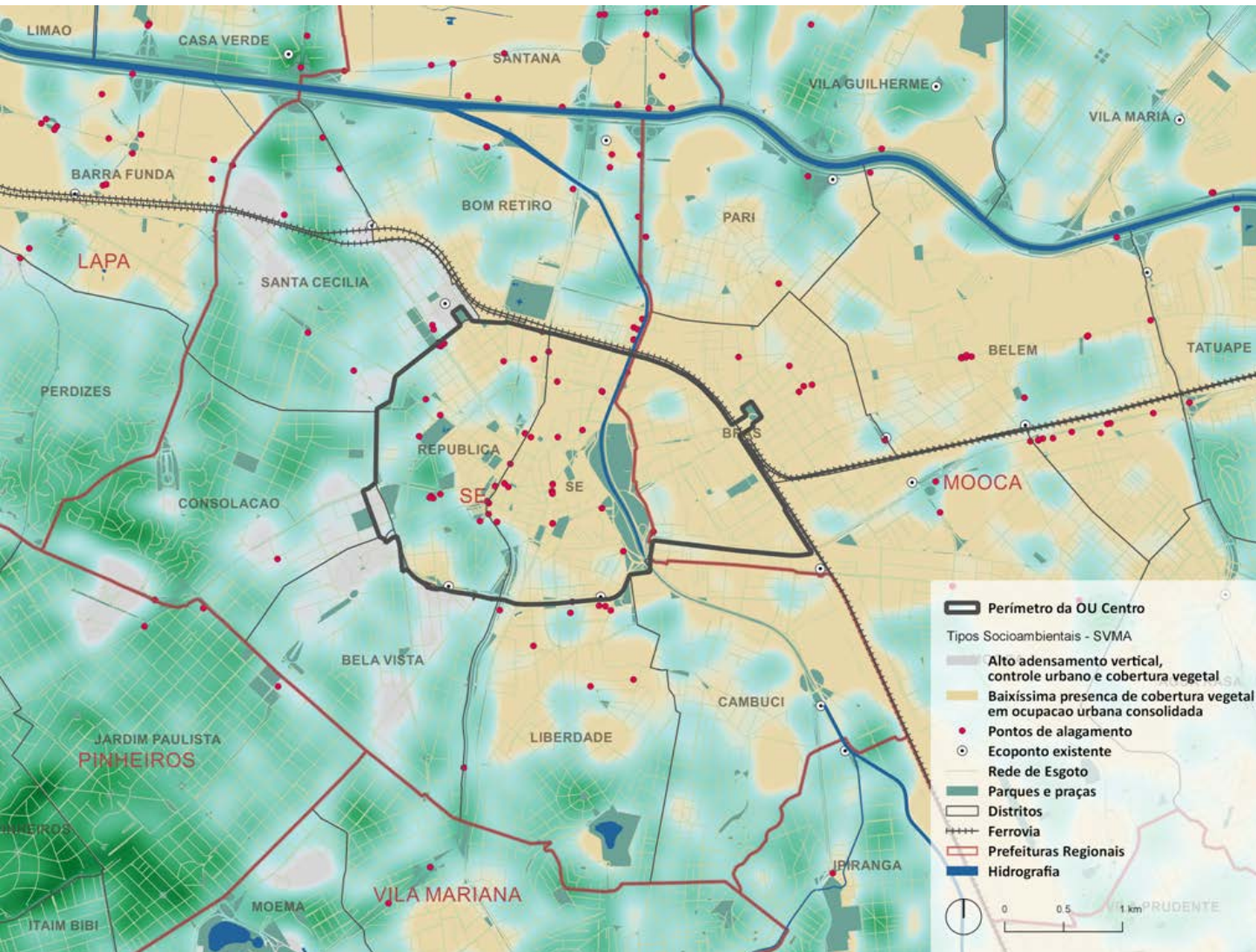
Árvores por km²
Parques, praças,
canteiros e rios

Incorporar a Agenda Ambiental



Meio Físico síntese

Tipos Socioambientais
Pontos de alagamento
Cobertura Arbórea





Meio Biótico

Principais incidências nos Parques da
Luz, da Aclimação, Buenos Aires e
Parque Benemérito José Brás

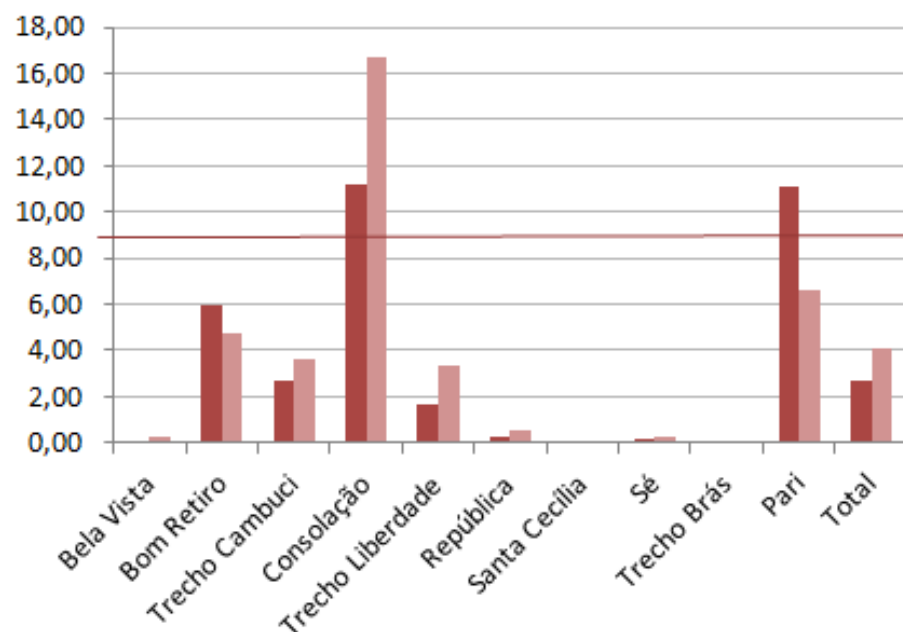
No perímetro em estudo, os projetos deverão incentivar a interligação de corredores verdes formando uma grande extensão contínua de áreas vegetadas que permita movimentação da avifauna que, quando isolados, ficam ameaçados de extinção.

(SÃO PAULO[CIDADE], 2009)

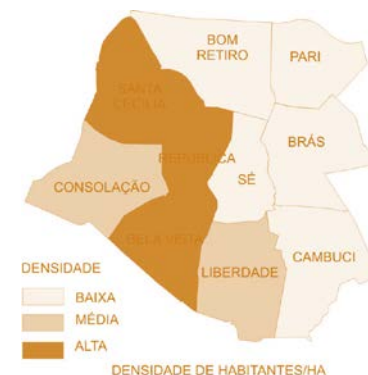
FIGURA – Espécies da fauna encontradas nos parques da área central de São Paulo.



Índices de áreas verdes por habitante – IAV e Áreas Permeáveis - PAV nos distrito em estudo

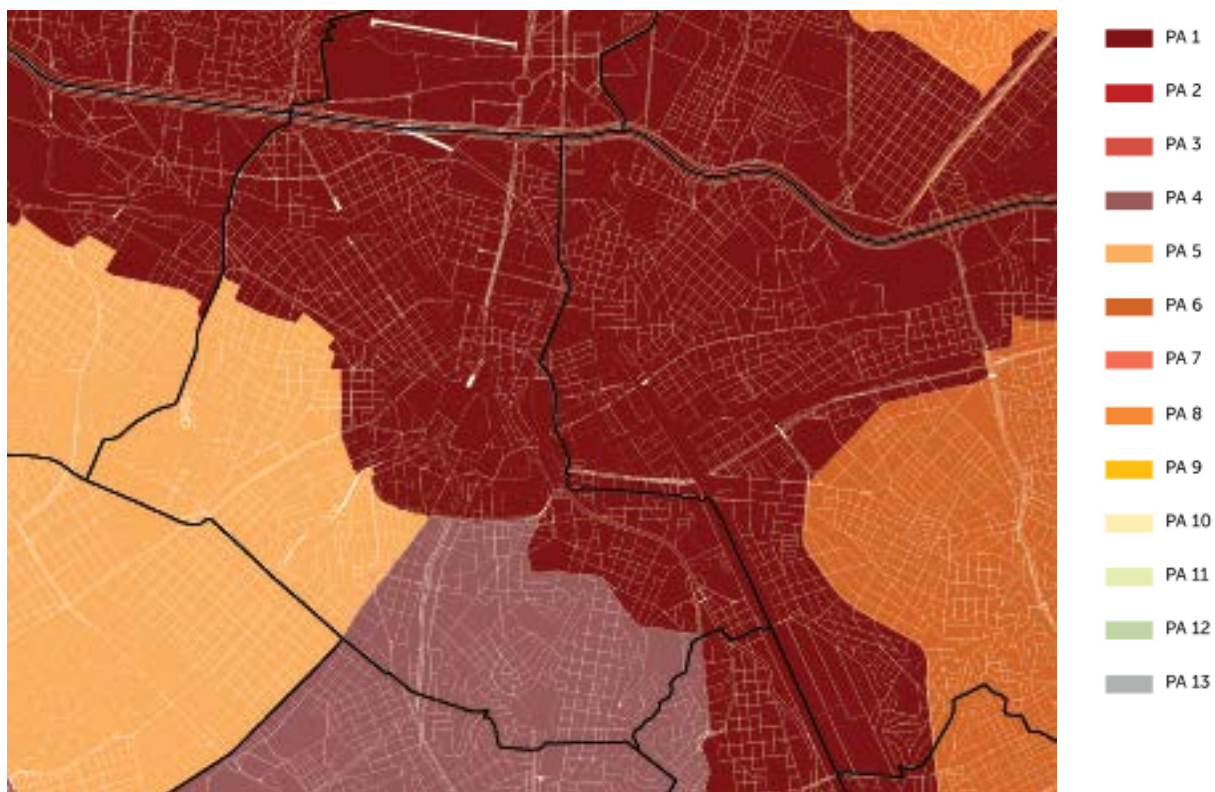


- IAV (m2/hab)ÁREA VERDE PUB. DO TRECHO DE DISTRITO INSERIDO NO ACT/HAB.
- PAV (%)ÁREA VERDE PUB./ÁREA DO TRECHO DE DISTRITO INSERIDO





Mapa 3 Lei 16.402/16 – Perímetros de qualificação Ambiental





Identificação e análise dos impactos ambientais das diretrizes da OUC

Objetivo

Identificar e qualificar os impactos ambientais decorrentes das diretrizes propostas para a OUC, considerando-se os meios físico, biótico e socioeconômico.



Identificação e análise dos impactos ambientais das diretrizes da OUC

Impactos ao meio físico

Alteração no microclima local

Redução das áreas de inundação

Identificação de novas áreas contaminadas

Alteração da qualidade do ar e ruído pela mudança de tráfego na região

Incômodo de ruído na zona de transição da área industrial para residencial

Impactos ao meio biótico

Aumento da cobertura vegetal

Maior disponibilidade de micro habitats para avifauna urbana

Incorporar a Agenda Ambiental



DIRETRIZ	PROPOSTA	INSTRUMENTO	PERÍMETRO
Garantir qualidade de vida ao adensamento populacional existente e demais usuários	✓ Manutenção das áreas verdes existentes ✓ Arborização viária	• Incentivos • Cota Ambiental • Aumentar a TP	Total
Garantir qualidade de vida ao adensamento populacional futuro e demais usuários	✓ Criação de novas áreas verdes ✓ Criação de novos parques ✓ Corredores verdes ✓ Recuperação de terrenos contaminados	• Incentivos • Programa de Gerenciamento de Áreas Contaminadas	1 – Brás, Bom Retiro 2 – Sé, República, Cambuci, Santa Cecília 3 – Pari, Liberdade, Bela Vista 4 – Consolação
Reservar parcela dos terrenos ainda não edificadas para novas áreas verdes	✓ Reutilizar edificações existentes evitando novas construções	• IPTU Progressivo • PEUC	Total
Reduzir os impactos ambientais	✓ Incentivar áreas de várzea com maior cobertura vegetal	• Recuos arborizados	Total
Favorecer a implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre nas áreas públicas junto aos rios	✓ propor usos de lazer, esportes e culturais nas áreas públicas às margens do Rio Tiete e Tamanduateí.		Bom Retiro, Pari,

eixos estruturadores de atuação

- **Patrimônio Histórico e Ambiental**
- Redução de Vulnerabilidade Social
- Qualificação de Espaços Públicos

Diretrizes específicas:

1. Garantir a moradia digna;
2. Qualificar os Espaços Públicos;
- 3. Preservar o Patrimônio Histórico e Cultural;**
4. Fortalecer a Base Econômica local;
5. Orientar o crescimento;
6. Melhorar a Mobilidade e Acessibilidade;
7. Incorporar a Agenda Ambiental





POLÍTICA E SISTEMA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E URBANO

A Política e o Sistema de Proteção ao Patrimônio Arquitetônico e Urbano abrangem o conjunto de bens culturais e de instrumentos que objetivam a preservação, a valorização, integração e articulação dos bens culturais do município.



ACERVOS DE VALOR HISTÓRICO CULTURAL



MONUMENTOS E OBRAS DE ARTE URBANA



EDIFICAÇÕES E ESPAÇOS PÚBLICOS DE USO CULTURAL



BENS CULTURAIS, MATERIAIS E IMATERIAIS



TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL



SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS



EDIFICAÇÕES HISTÓRICAS E MUSEUS

Principais objetivos:

Integrar e articular os bens culturais do município



Desenvolver programas e ações de educação ambiental



Fomentar a participação popular na identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural



Incentivar a preservação de bens culturais através de benefícios urbanísticos



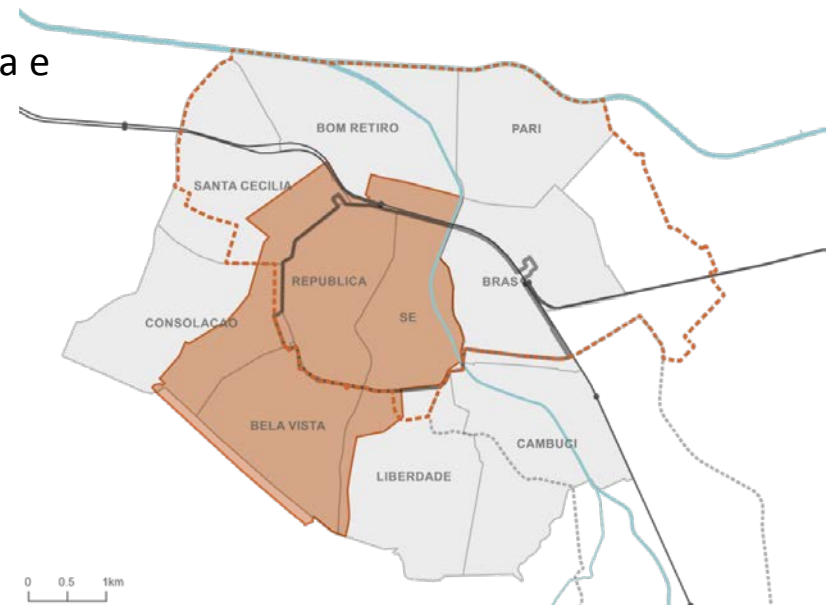
Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP)

**Preservar o
Patrimônio
Histórico e
Cultural**



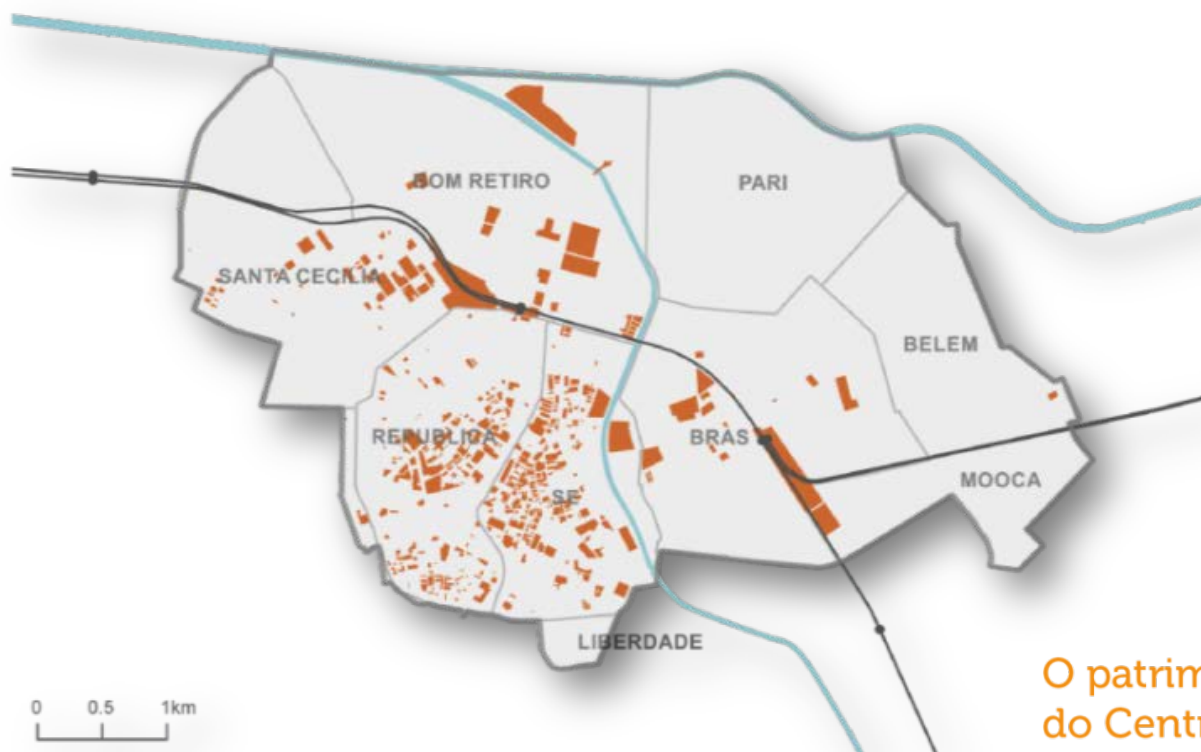
áreas que possam concentrar grande número de espaços ou um conjunto de áreas naturais ou culturais protegidas e de concentração de atividades caracterizadas como instituições culturais, agregando elementos urbanos materiais ou imateriais e de paisagem, formadores de polos singulares de atratividade social, cultural e turística de importância relevante para valorizar a memória e identidade da cidade, nos âmbitos local e regional

**Território Cultural
Paulista / Luz**



Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC-BIR)

**Preservar o
Patrimônio
Histórico e
Cultural**



O patrimônio construído
do Centro deve ser um
ativo e não uma dificulda-
de à preservação



TPC – Transferência de Potencial Construtivo – 2 etapas



cedentes : imóveis tombados
contidos na área objeto da Operação
Urbana Centro



Declaração de Potencial
Construtivo Passível de
Transferência



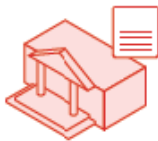
cessionários : imóveis localizados
dentro ou fora da área objeto da
Operação Urbana Centro.



Certidão de Potencial
Construtivo Transferido

A transferência deve respeitar o limite
estabelecido pelo coeficiente de
aproveitamento máximo estabelecido pela
legislação

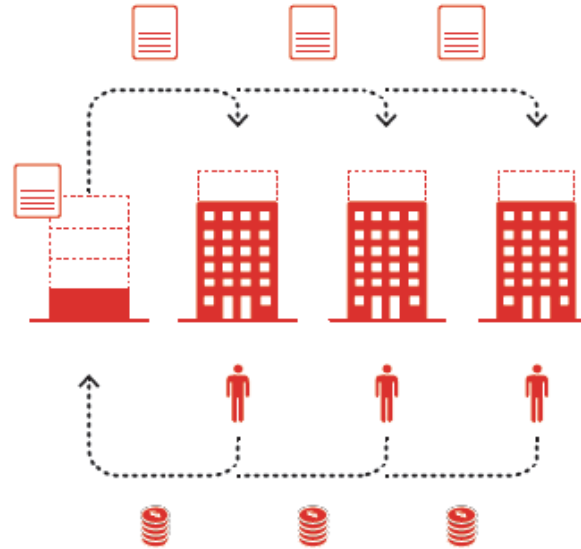
Preservar o Patrimônio Histórico e Cultural



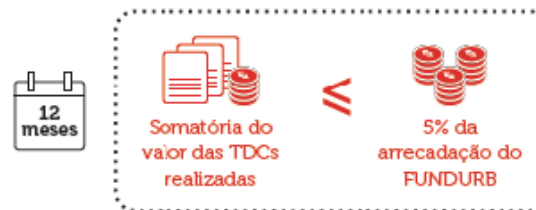
Imóvel tombado com Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.



Uma **Declaração** pode gerar mais de uma **Certidão** até que se esgote todo o potencial construtivo transferível do imóvel tombado.



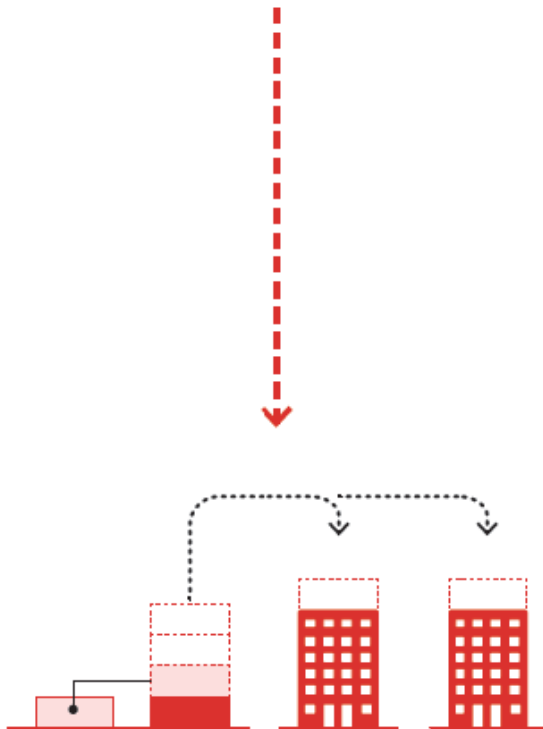
Para que um **pedido de transferência de potencial construtivo** seja efetuado, a somatória do valor pecuniário das transferências realizadas nos **12 meses anteriores** não pode ter ultrapassado o valor correspondente a **5% da arrecadação do FUNDURB** no mesmo período.



 **CERTIDÃO APROVADA**

Fluxo para expedição pela SMUL/DEUSO de novas Declaração de PCpt ao cedente (pós PDE/2014) com aplicação do § 5º DO ARTº 24 DA LPUOS/2016

Fonte PDE/2014 / texto de lei ilustrado / SMUL

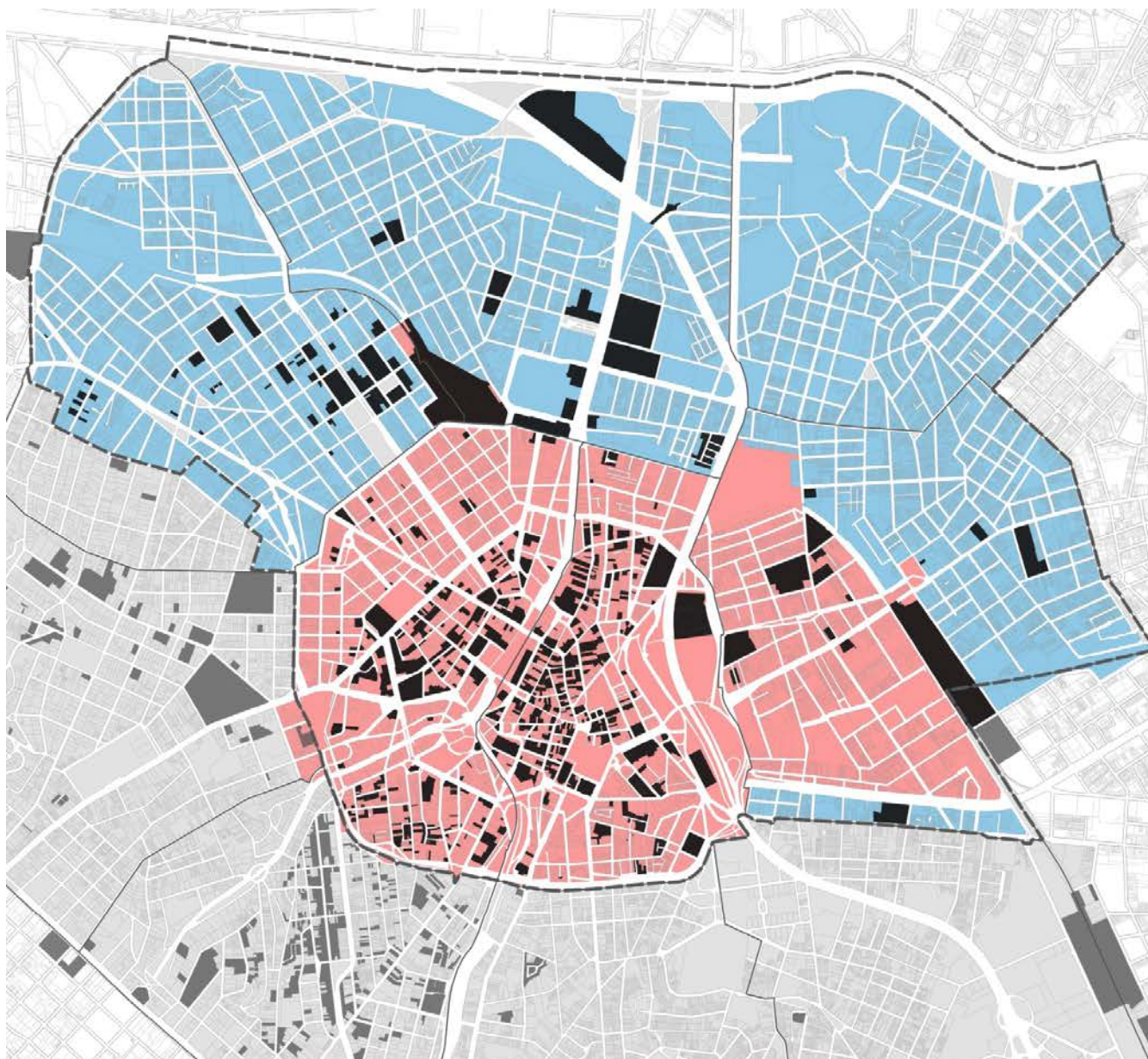


Reforma com aumento de área em bem tombado que já possui Declaração terá a área acrescida descontada do potencial construtivo transferível do imóvel.

Linhas de estruturação da viabilidade da transformação

Preservar o Patrimônio Histórico e Cultural





Faixas de Coeficiente de aproveitamento efetivo

Coeficiente de aproveitamento efetivo	Área acrescida ao PIU Área Central	Perímetro OU Centro 1997
Até 1,0	228	202
De 1,0 a 4,0	95	527
De 4,0 a 7,5	4	148
De 7,5 a 12		97
De 12 a 15		26
Maior que 15		25
Total geral	327	1.025

Fonte: São Paulo URBANISMO, 2017

SIMULAÇÃO 1: Regramento vigente

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	2.908.165 m ²
República	420 ZEPEC	1.713.411 m ²
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	312.813 m ²
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	13.989 m ²
Bom Retiro	182 ZEPEC	52.483 m ²
Santa Cecília	133 ZEPEC	83.705 m ²
Pari	0 ZEPEC	0 m ²
Total	1.318 ZEPEC	5.084.566 m²

- ZEPEC na Área de Estudo
- Demais ZEPEC
- Operação Urbana Centro
- Área Acrescida
- Quadras Centrais excluídas do PIU
- PIU Área Central
- Distritos Centrais
- Lotes



Fonte: Lei de Zoneamento, 2016.
Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

ALTERAÇÕES PLANO DIRETOR QUE GERAM IMPACTO NA TPC

RECUPERAÇÃO
DA MAIS VALIA
PATRIMONIO
HISTÓRICO

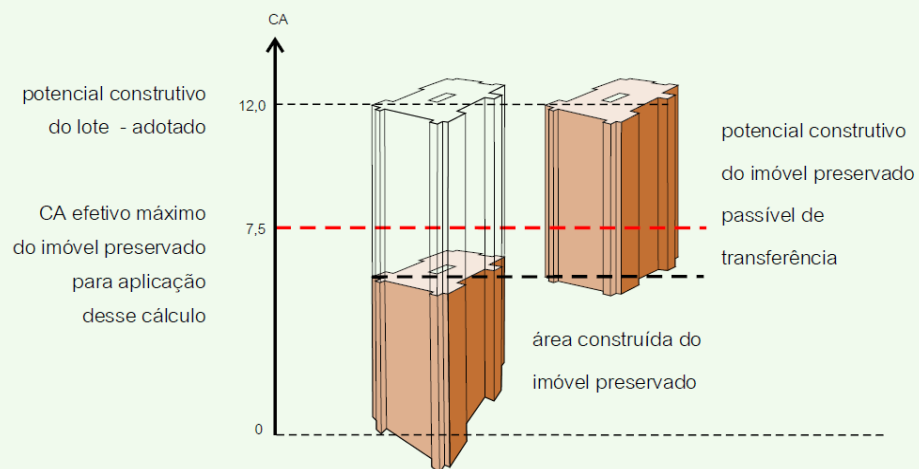
- Definição do CA básico igual a 1 (um) para todo o município;
- Extinção da fórmula de Adiron para o uso R2v;
- Alteração da fórmula de cálculo da OODC;
- Correlação da fórmula de cálculo da OODC em função do CA máximo nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e “miolos de bairro”;
- Alteração da fórmula de cálculo da TDC, considerando a área de terreno e não o CA efetivo da edificação;
- Manutenção da fórmula de cálculo da OUCentro, considerando o CA efetivo da edificação;
- Conhecimento por parte dos proprietários e demais agentes (segmentos jurídicos, escritórios especializados, etc) sobre a possibilidade de utilização do instrumento;

DECLARAÇÕES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (PCpt) EMITIDAS PELA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

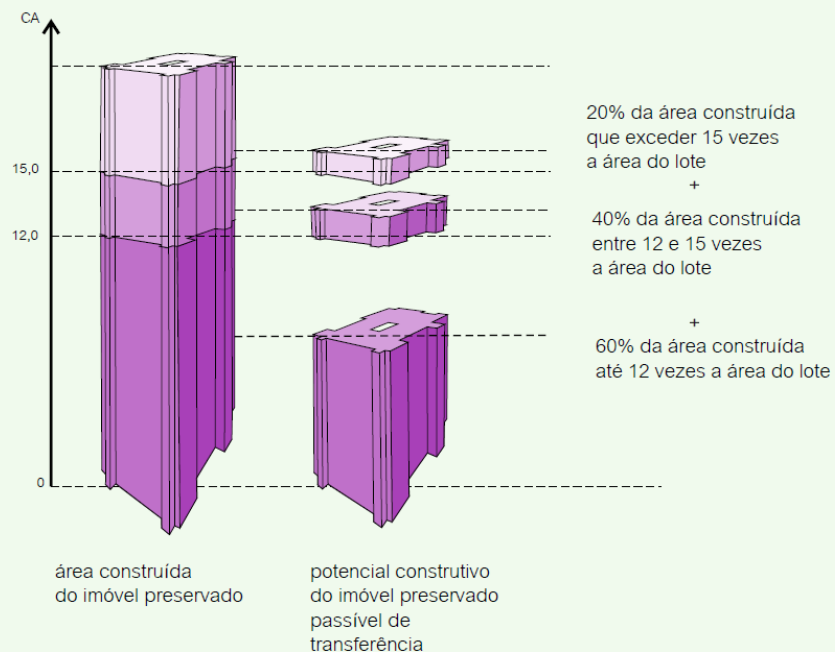
Período	Quantidade de m ²
De 1997 a 2014 (antes PDE)	467,501
Pós PDE 2014	780,696
Total	1.248.197

Fonte: DEUSO/SMUL, outubro de 2017.

Cálculo do potencial construtivo passível de transferência para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo - CA - seja igual ou inferior a 7,5



Cálculo do potencial construtivo passível de transferência para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo - CA - seja superior a 7,5



Fonte: SP – Urbanismo

Preservar o Patrimônio Histórico e Cultural



Operação Urbana Centro – cálculo do PCpt do cedente (ZEPEC – BIR)

Preservar o Patrimônio Histórico e Cultural



Fatores para cálculo do PCpt para ZEPEC –BIR externos à área da OU Centro

Fonte PDE/2014 / texto de lei ilustrado / SMUL

ÁREA DO TERRENO	FATOR DE INCENTIVO	POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL
 maior que 50.000 m ²	0,1	
 20.000 a 50.000 m ²	0,2	
 10.000 a 20.000 m ²	0,5	
 5.000 a 10.000 m ²	0,7	
 2.000 a 5.000 m ²	0,9	
 500 a 2.000 m ²	1,0	
 até 500 m ²	1,2	

ALTERAÇÕES PLANO DIRETOR QUE GERAM IMPACTO NA TPC

RECUPERAÇÃO
DA MAIS VALIA
PATRIMONIO
HISTÓRICO

LÓGICA FÓRMULA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

- Base de cálculo área construída do imóvel (ver tabela);
- Quantidade do Pcpt referenciado ao valor da contrapartida a ser investida na preservação;
- utilização do laudo de avaliação para cálculo de contrapartida (técnica utilizada na época da criação)

LÓGICA FÓRMULA PLANO DIRETOR

- Base de cálculo área de terreno;
- variação do fator de incentivo (Fi) em função do uso do cessionário;
- variação do fator de incentivo (Fi) em função da área de terreno;
- limite de 5% de utilização da TDC pelo FUNDURB;
- utilização do Valor Venal de Referência (com base no ITBI) para cálculo de contrapartida (em substituição ao Valor Venal do Imóvel)

Simulações da viabilidade da transformação do patrimônio histórico (universo de bens tombados)

RECUPERAÇÃO
DA MAIS VALIA
PATRIMONIO
HISTÓRICO

Simulação 1:

Regramento vigente
(OUCentro + PDE para área incluída
no PIU Área Central)

Simulação 2:

Regramento da OUCentro

Simulação 3:

Regramento PDE 2014 / LPUOS
2016

SIMULAÇÃO 1: Regramento vigente

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	2.908.165 m ²
República	420 ZEPEC	1.713.411 m ²
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	312.813 m ²
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	13.989 m ²
Bom Retiro	182 ZEPEC	52.483 m ²
Santa Cecília	133 ZEPEC	83.705 m ²
Pari	0 ZEPEC	0 m ²
Total	1.318 ZEPEC	5.084.566 m ²

SIMULAÇÃO 2 Regramento OUCentro

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	2.908.165 m ²
República	420 ZEPEC	1.713.411 m ²
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	312.813 m ²
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	463.751 m ²
Bom Retiro	182 ZEPEC	1.608.412 m ²
Santa Cecília	133 ZEPEC	1.301.390 m ²
Pari	0 ZEPEC	0 m ²
Total	1.318 ZEPEC	8.307.942 m ²

SIMULAÇÃO 3: Regramento PDE/LPUOS

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	348.971 m ²
República	420 ZEPEC	214.537 m ²
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	17.270 m ²
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	13.989 m ²
Bom Retiro	182 ZEPEC	52.483 m ²
Santa Cecília	133 ZEPEC	83.705 m ²
Pari	0 ZEPEC	0 m ²
Total	1.318 ZEPEC	730.955 m ²

QUESTÕES A SEREM CONSIDERADAS SOBRE A POTENCIALIDADE DOS BENS TOMBADOS

RECUPERAÇÃO
DA MAIS VALIA
PATRIMONIO
HISTÓRICO

QUAIS: Definição prioridades na utilização do instrumento

COMO: Definição de formas de acesso instrumento TDC

ONDE: Definição de critérios urbanísticos conforme grau de vulnerabilidade social e urbana

PARA QUE e PARA QUEM: Garantia da manutenção do patrimônio histórico somado a outros interesses

EQUILIBRIO: Ponderação entre os imóveis que apresentam disparidade do Pcpt e necessidade de restauro

EVITAR A SOBREPOSIÇÃO: Consideração quanto as outras fontes de financiamento

OTIMIZAÇÃO: Uso da TDC para além do patrimônio histórico, para outras finalidades de interesse público



Hipótese A

Integração e Articulação de Política de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural para os casos de:

- a) Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP)**
- b) Zonas de Preservação Cultural (ZEPEC):**
 - o BIR - Bens Imóveis Representativos
 - o AUE – Áreas de Urbanização Especial
 - o APPa - Áreas de Proteção Paisagística
 - o APC- Áreas de Proteção Cultural

Proposta

Definição de Perímetros de Renovação de Imóveis Tombados (PRIT) e desenvolvimento de Plano de Ordenamento e Proteção à Paisagem Urbana (juntamente com os órgãos de preservação responsáveis e de acordo com as definições do PDE / Lei 16.050/2014)

Instrumentos

1. Formação do Conselho gestor dos PRIT
2. Definição de Programas de atuação específicos a cada caso
3. Indicação de enquadramento e confirmação das restrições de tombamento (áreas de envoltórias) de ZEPEC –BIR; AUE e APPa
4. Definição de incentivos fiscais de IPTU e ISS nas BIR e APC
5. Isenção de taxas para funcionamento de atividades culturais nas APC, bem como simplificação de procedimentos para alvarás e autorizações de funcionamento



Hipótese B

Estabelecer política para aplicação e controle da Transferência de Potencial Construtivo (TPC) de ZEPEC – BIR

Proposta

RESTAURO DO IMÓVEL TOMBADO

1. Compatibilizar a fórmula de cálculo do PCpt (m^2) do cedente estabelecida pela lei da OU Centro com a prevista no PDE/2014
2. Rever a precificação da Contrapartida a ser paga pelo receptor conforme estabelecida pela OU Centro (cálculo do Benefício pelo valor de mercado do terreno) compatibilizando esse valor com o praticado pela OODC
3. Vinculação do valor econômico da contrapartida ao custo real do restauro (projeto, obra, manutenção e conservação)
4. Criação de condições que incentivem a utilização do instrumento TPC por pequenos e médios proprietários de tombados

Instrumentos

1. Redefinição de fórmulas de cálculo do PCpt (metragem a ser transferida)
2. Revisão da precificação da Contrapartida do Potencial Construtivo Transferido (ACA)
3. Limitação periódica de TPC para dentro da área da OU CENTRO em função de previsão de impactos na infraestrutura e salvaguardar a arrecadação da Conta Vinculada



Considerações:

- **avaliação do volume de PCpt de tombados**, considerando as possibilidades de ocorrência de TPC para dentro ou fora da área da OU Centro, tendo em vista o estabelecimento adequado de critérios de incentivos e de controle, para evitar impactos e sobrecarregamento da infraestrutura instalada nos locais de recepção de potencial transferido, como também esvaziamento da arrecadação a Conta Vinculada da OU Centro ou do FUNDURB.
- **revisão da precificação da Contrapartida a ser paga pelo receptor** conforme estabelecida pela OU Centro com base no valor de mercado do terreno compatibilizando – o com valor da OODC (universalização de valores).
- **revisão da TPC das ZEPEC – BIR existentes na área da OU Centro**, através da Norma 59.00/2016 e Resolução 006 CE/2016, tendo em vista sua adequação e “corrigendas”, bem como a compatibilização de procedimentos com os do Decreto 57.535 / 2016 (TPC em ZEPAM, com doação) e Decreto 57.536 / 2016 (TPC em ZEPEC, sem doação) aplicável ao território do Município. Necessária se faz a regulamentação dessa normativa, através da emissão de decreto específico com previsão de formas de controle de adesões (decreto saneador) aos pedidos de TPC.

PIU Setor Central

estágio de desenvolvimento

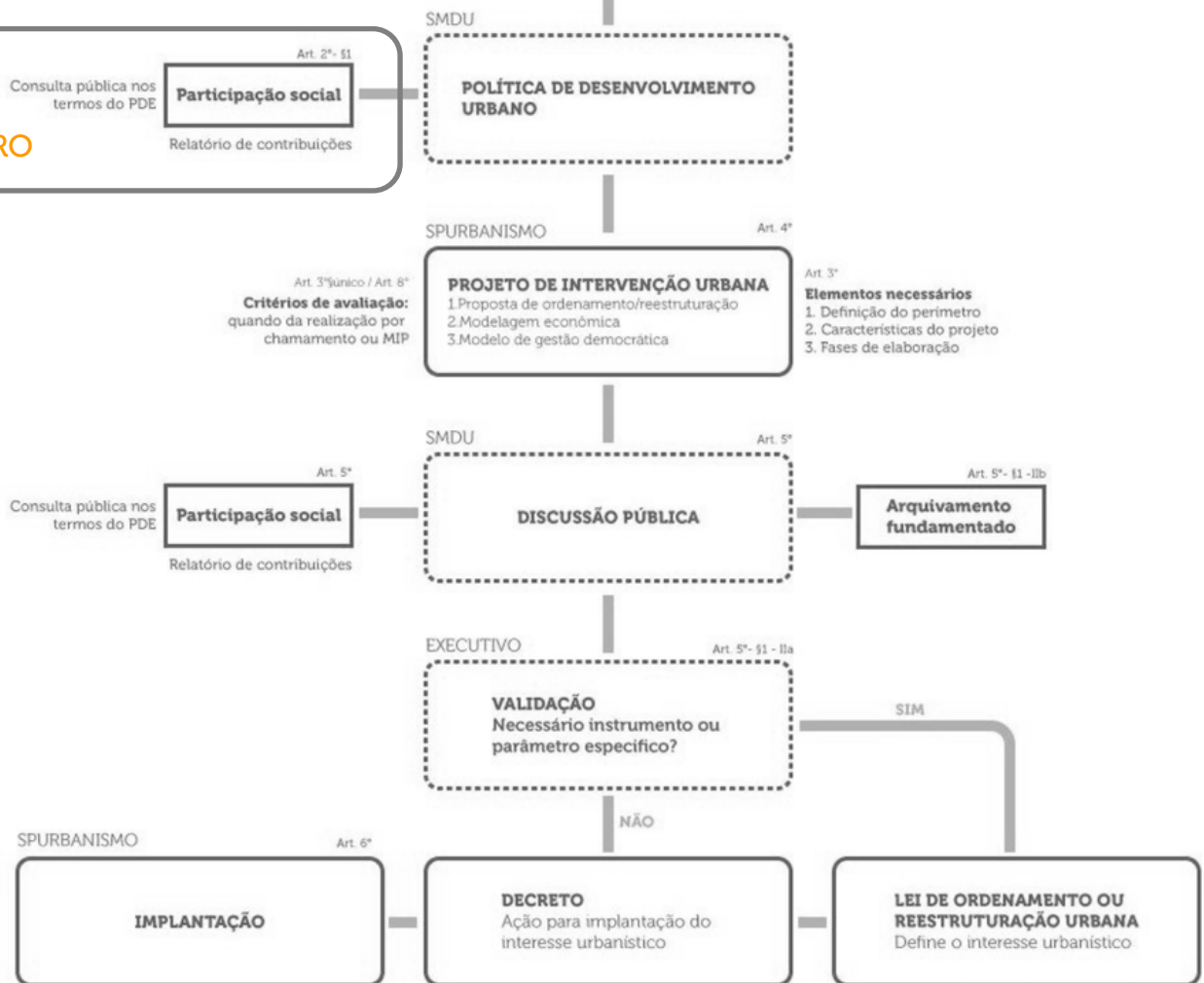
Fluxograma de elaboração

Projeto de Intervenção Urbana



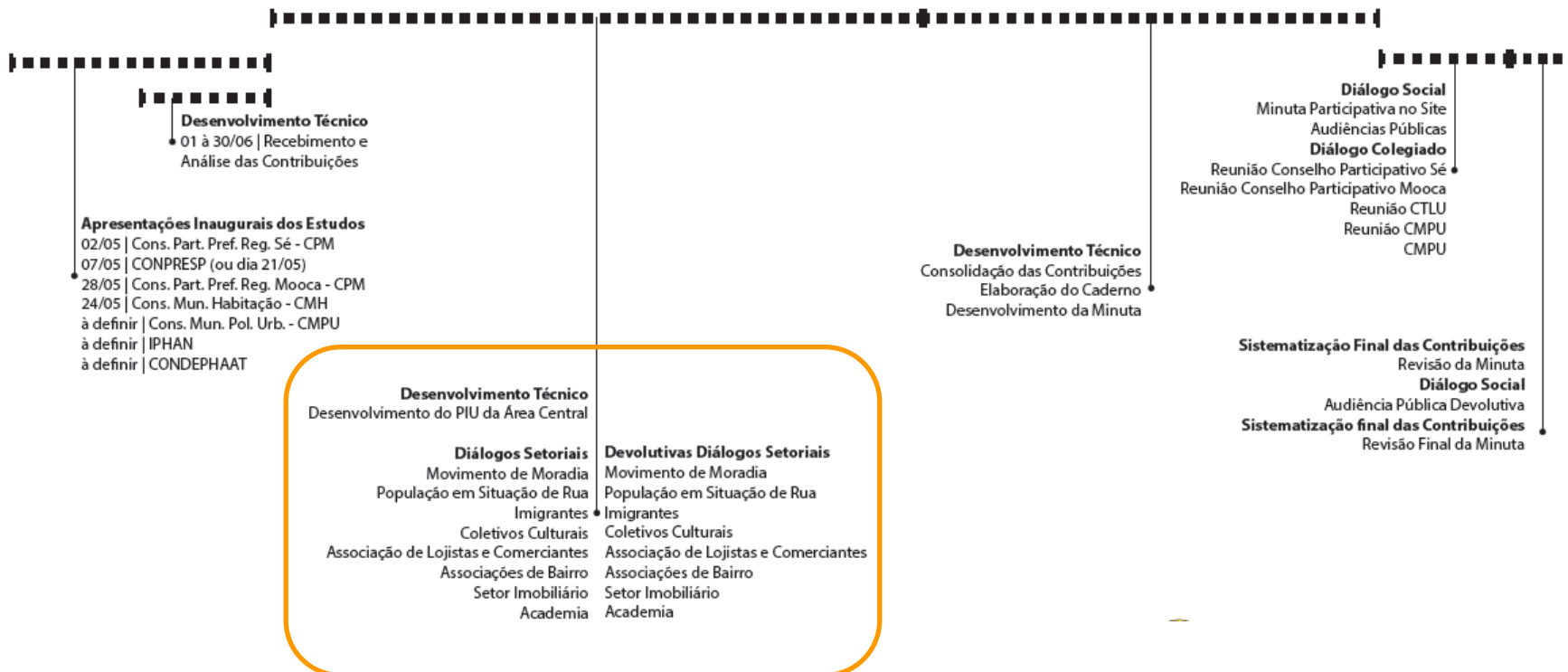
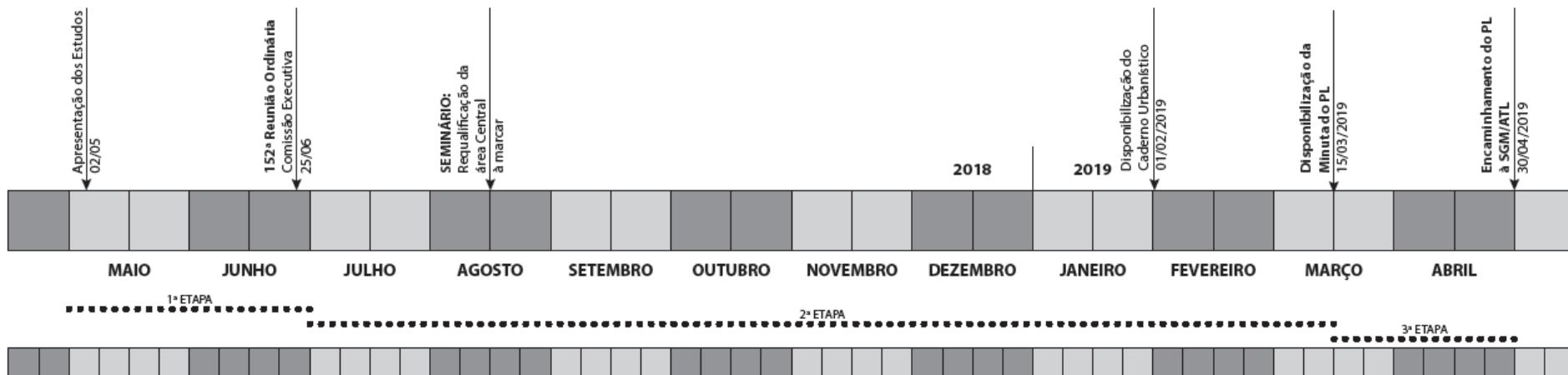
Estágio atual

REVISÃO DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO



PDE/OU/C/AIU/Projeto específico

PROPOSTA DE AGENDA DE DISCUSSÃO PÚBLICA | ÁREA CENTRAL



Art. 136. Os Projetos de Intervenção Urbana, elaborados pelo Poder Público objetivam subsidiar e apresentar as propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.

PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU)

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



O PIU DEVE APRESENTAR PROPOSTAS:

URBANÍSTICAS

- Elaboração de projetos urbanos com etapas e fases
- Definição de uso e ocupação de solo (quando aplicável)

SOCIAIS

- Promoção de moradia social
- Instalação de equipamentos públicos

AMBIENTAIS

- Soluções para áreas de risco ambiental
- Melhoria das condições ambientais e paisagísticas

ECONÔMICO-FINANCEIRAS

- Estudos de viabilidade econômica
- Estratégias de financiamento

GESTÃO DEMOCRÁTICA

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

INSTRUMENTOS PARA VIABILIZAR O PIU:

OPERAÇÕES
URBANAS
CONSORCIADAS

CONCESSÃO
URBANÍSTICA

ÁREA DE
INTERVENÇÃO
URBANA

ÁREA DE
ESTRUTURAÇÃO
LOCAL