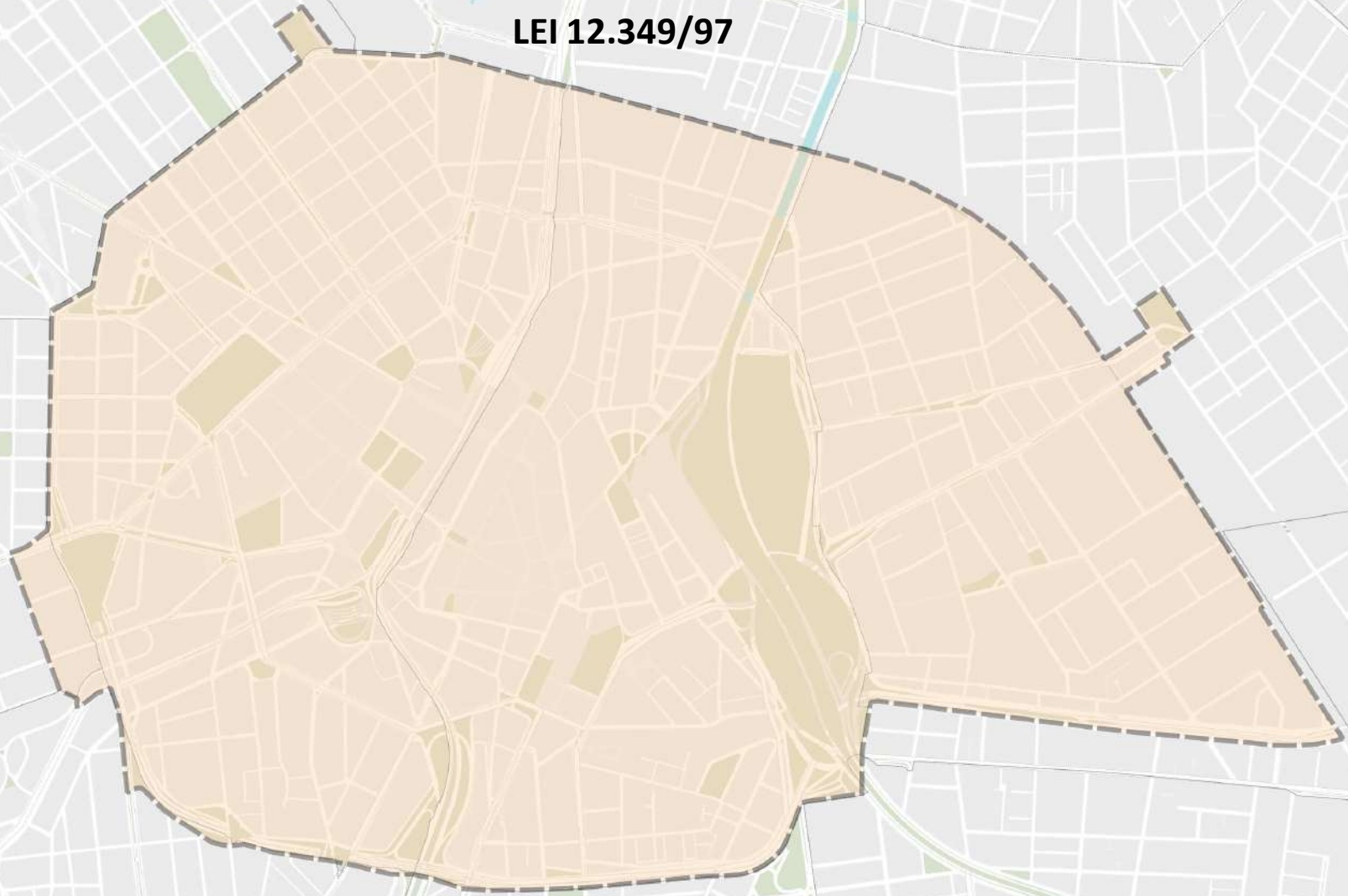


OU CENTRO

28ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA
30 de novembro de 2018
LEI 12.349/97



Expediente

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Leitura e aprovação da Ata das 155ª Reunião Ordinária (24/09/2018) e 156ª Reunião Ordinária (29/10/2018) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.**

Ordem do Dia

- I. **Apresentação para deliberação de proposta de participação na OU Centro, nos termos inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97:**
Vereador Empreendimentos Imobiliários SPE, Ltda
Processo – 2018-0.069.549-3
SP - Urbanismo 151
Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cessionário: Av. Vereador José Diniz 2.275, Campo Belo, Santo Amaro
Contribuinte 086.005.0018-4
ZEU, para uso R2v
Imóvel cedente: Rua Jardim Francisco Marcos, nº 91 - Bela Vista, Sé
Contribuinte: 006.049.0020-1
TPC do imóvel ZEPEC – BIR
- II. **Agendamento prévio das Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro a serem realizadas no ano de 2019;**
- III. **Apresentação da Consolidação das contribuições para o PIU SETOR CENTRAL.**

- I. [Apresentação para deliberação de proposta de participação na OU Centro](#), nos termos inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97:

Vereador Empreendimentos Imobiliários SPE, Ltda

Processo – 2018-0.069.549-3

SP - Urbanismo 151

Proposta de Transferência de Potencial Construtivo

Imóvel cessionário: Av. Vereador José Diniz 2.275, Campo Belo, Santo Amaro

Contribuinte 086.005.0018-4

ZEU, para uso R2v

Imóvel cedente: Rua Jardim Francisco Marcos, nº 91 - Bela Vista, Sé

Contribuinte: 006.049.0020-1

TPC do imóvel ZEPEC – BIR

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROPOSTA SP URBANISMO CE-0151

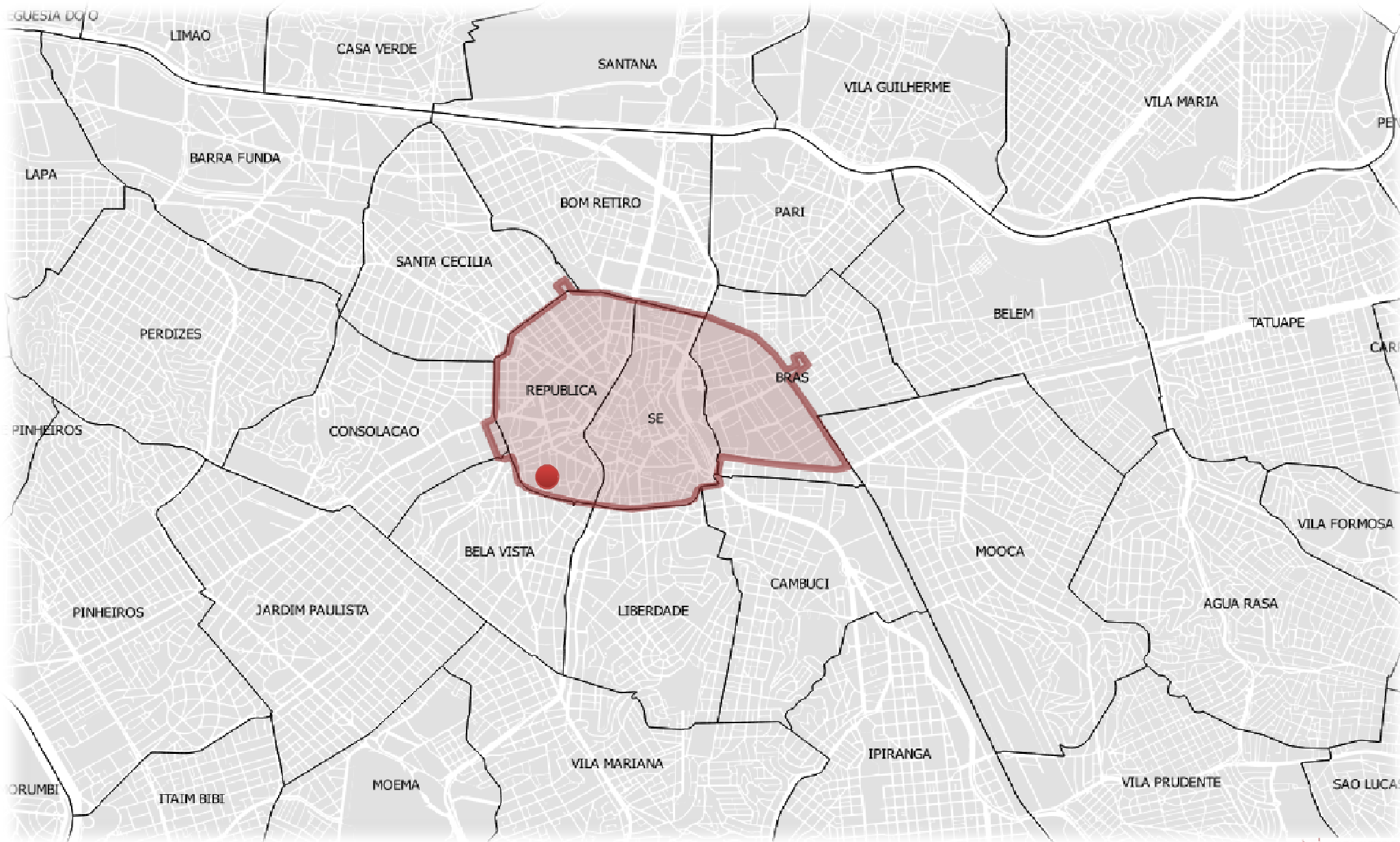
PA 2018-0.069.549-3

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Earth

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

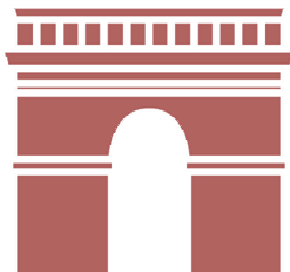
PERÍMETRO DA OUC



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE BIR - TOMBADOS

CEDENTE



Interessado	ALEXANDRE ALVES DE CASTRO
-------------	----------------------------------

Nº contribuinte	006.049.0020-1
-----------------	-----------------------

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt)	0159/17
--	----------------

Total PCpt	1.030,96 m2
-------------------	--------------------

Valor Venal	R\$ 2.457,00
-------------	---------------------

CESSIONÁRIO



Interessado	Vereador Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA
-------------	---

Nº contribuinte	086.005.0018-4
-----------------	-----------------------

Total ACe	651,01 m2
-----------	------------------

Total a debitar do PCpt do cedente	1.030,96 m2 (*)
	(*) a serem confirmados por DEUSO

Valor Venal	R\$ 3.891,00
-------------	---------------------

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

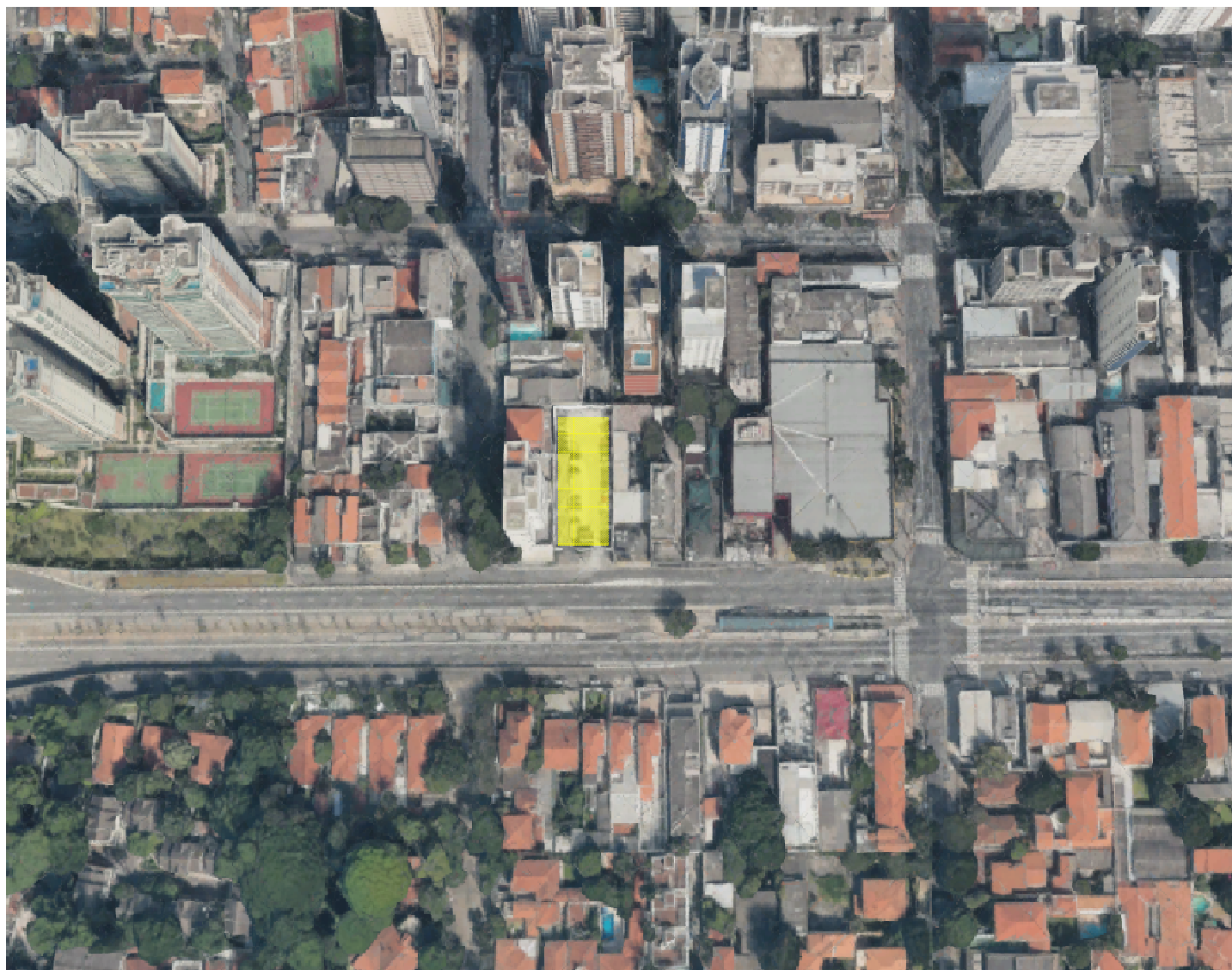
LOCALIZAÇÃO DO CEDENTE



Rua Jardim Francisco Marcos, nº 91 (cedente), Liberdade, Sé

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

LOCALIZAÇÃO DO CESSIONÁRIO e RESUMO



IMÓVEL CESSIONÁRIO :

Vereador

Empreendimentos

Imobiliários SPE LTDA

CONTRIBUINTE (SQL):

086.005.0018-4

LEGISLAÇÃO:

13.885/2004

16.050 /2014

16.402/2016

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Av. Vereador José Diniz,
2275 – Campo Belo

ZONA DE USO:


ZEU

CATEGORIA DE USO

PRETENDIDO: R2v

OPERAÇÃO URBANA CENTRO


DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO SMUL/DEUSO 0159/17


**DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA –
SMUL/DEUSO 0159/17**

Folha nº _____
2018 - 0.069.5
CLEIDE GONÇA
Assistente I

A Diretora do Departamento do Uso do Solo - DEUSO, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, nos termos do que dispõem os artigos 122 a 133 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com fundamento no **Artigo 7º da Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997, "sub-judice" (ADIN 66.785-0/4-SP)**, com base nas informações disponibilizadas pelo interessado no PA nº 2017-0.094.766-0, DECLARA que o imóvel situado localizado à Rua Jardim Francisco Marcos, 91, Bela Vista, São Paulo, SP, registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital sob a **Matrícula nº 58.887**, inscrito no cadastro municipal sob **SQI 006.049.0020-1**, com área total do terreno de 94,08 m² de acordo com a matrícula, de propriedade de Alexandre Alves de Castro, CPF nº 432.511.103-49, localizado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, em Macroárea de Estruturação Metropolitana, na **Prefeitura Regional da Sé**, integrante da zona de uso **ZC** (Zona de Centralidade) pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, enquadrado como **ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural)** nos termos da Lei nº 16.050, de 2014, artigos 61 a 68, classificado no subgrupo **BIR – Bens Imóveis Representativos** (inciso I, Artigo 63), **tombado** pelo CONPRESP através da **Resolução nº 22/02**, dispõe de **1.030,96 m²** (hum mil e trinta metros e noventa e seis decímetros quadrados) de **potencial construtivo passível de transferência, originado sem a doação de terreno**. O valor unitário por metro quadrado do terreno cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa para o **CODLOG 09.976-7 da Quadra Fiscal 006.049**, vigente na **data de referência de 8 de junho de 2017**, conforme artigo 21 do Decreto Nº 57.536 de 15 de dezembro de 2016, conforme Quadro 14 da Lei nº 16.050, de 2014, é de **R\$ 3.217,00/m²**. A efetivação da transferência deste potencial construtivo, total ou parcialmente, deverá observar o artigo 7º da **Lei 12.349, de 06 de Junho de 1997**, as disposições do Decreto nº 57.536/16 e demais disposições legais pertinentes. Esta Declaração está registrada na folha 17, do livro II de Declaração de Potencial Construtivo Transferível do DEUSO.

São Paulo, 22/06 2017.


Rosane Cristina Gomes
Diretora do Departamento do Uso do Solo - DEUSO
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL

Esta Declaração foi emitida em três (03) vias de igual teor, sendo que a original foi juntada ao processo, uma cópia integrada ao livro de controle e a outra será entregue ao interessado.

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CÁLCULO – PCpt (m²) do cessionário a ser descontado do cedente

$$Ace = (VTp / VTc) \times (Cac / Cap) \times PCpt$$

$$651,01 = (2.457,00/3.891,00) \times (4/4) \times PCpt$$

$$651,01 = 0,6315 \times 1 \times PCpt$$

$$PCpt = 651,01 / 0,6315$$

$$PCpt = \text{Total a debitar} \quad 1.030,96 \text{ m}^2 (*)$$

do PCpt do cedente

(*) a serem confirmados por DEUSO

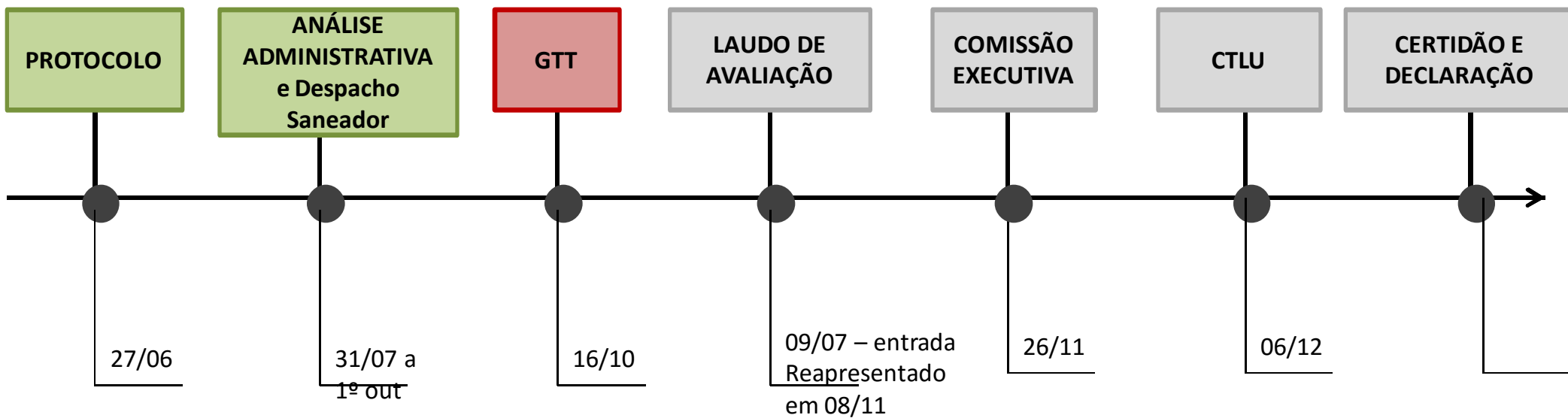
Os 1.030,96 m² do cedente equivalem a 651,01 m² a se comprado pelo cessionário

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

ANDAMENTO DO PROCESSO

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

ANDAMENTO DO PROCESSO



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

APROVAÇÕES

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

DESPACHO SANEADOR 19/09/2018

quarta-feira, 19 de setembro de 2018

Diário Oficial da Cidade de São Paulo

São Paulo, 63 (177) – 21

DEPTO DE USO DO SOLO

DESPACHO SANEADOR

2018-0.069.549-3-Alexandre Alves de Castro ; LOCAL: avenida Vereador José Diniz, 2275, Santo Amaro, São Paulo, SP. ASSUNTO: Certidão de Transferência de Potencial Construtivo – Operação Urbana Centro.

PROCESSO DOCUMENTAL

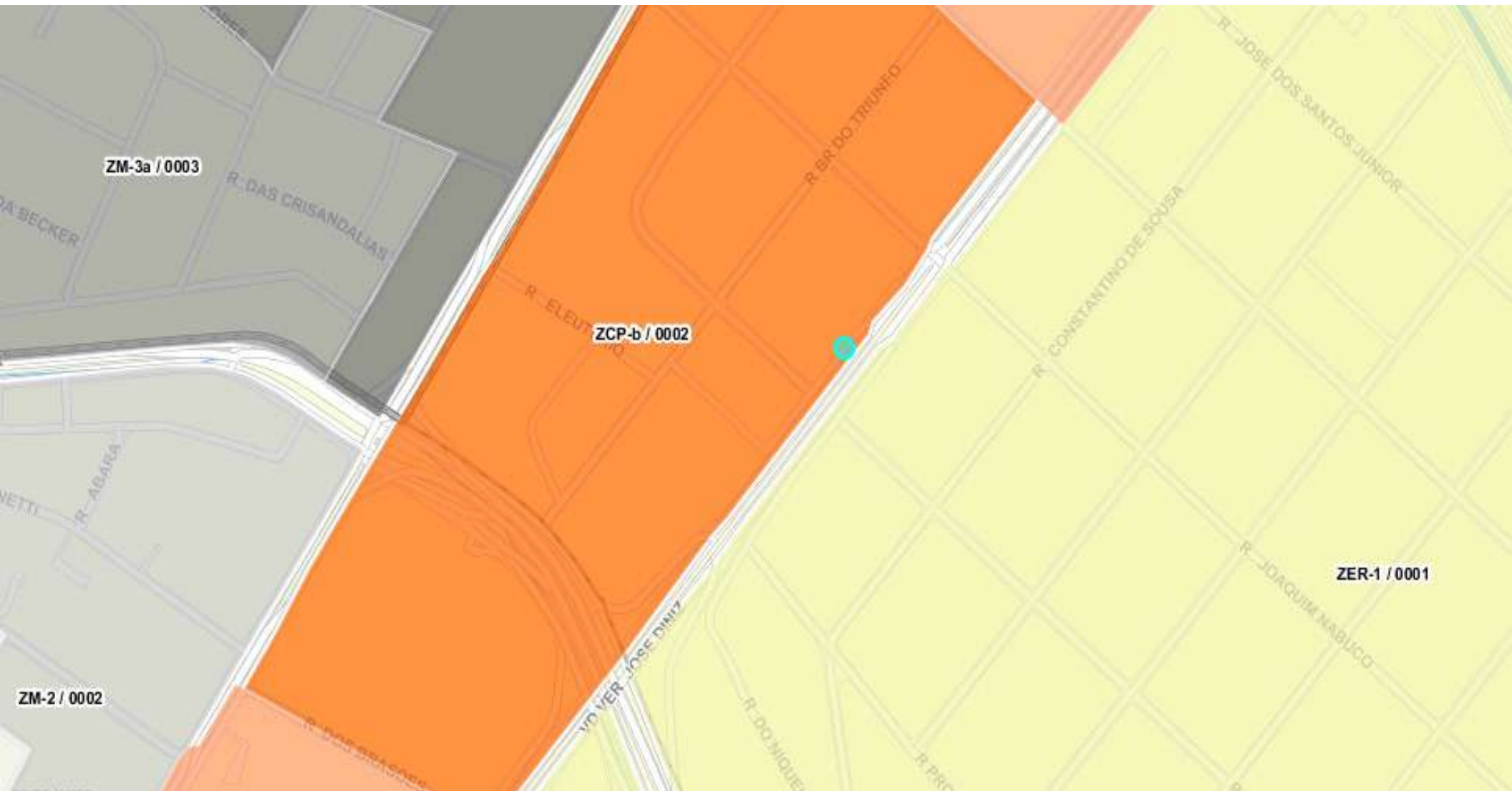
A Coordenadora da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - DEUSO, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, nos termos do inciso XII do artigo 185 da Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013, para os fins previstos no inciso II do § 1º do artigo 8º do Decreto nº 57.536 de 15 de dezembro de 2016, e com base nas informações apresentadas pelos interessados Alexandre Alves de Castro, CPF nº 432.511.10349, Vereador Empreendimentos IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 23.784.702/0001-09, através do Processo Administrativo nº 2018-0.069.549-3, CERTIFICA que os documentos apresentados estão em conformidade com a legislação aplicável ao instrumento da Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há a doação do imóvel, com fundamento no artigo 8º do referido decreto, cujas normas dispõem sobre os procedimentos administrativos referentes aos pedidos da Transferência do Direito de Construir instituída pelos artigos 123 e seguintes da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e pelo artigo 24 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

LEGISLAÇÃO

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

LEGISLAÇÃO LPUOS 13.885/04 X PROPOSTA



Zoneamento 13.885/04 – ZCP-b/0002 | PDE 16.050/14 -EET

Fonte: Geosampa – Esc.:1:5000

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

LEGISLAÇÃO LPUOS 16.402/16 X PROPOSTA



LPUOS 16.402/2016 – ZEU

Fonte: Geosampa – Esc.:1:2000

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

LPUOS 13.885/004 (*) / PDE 16.050 (**) / LPUOS 16.402/2016 (***)

PROJETO

Macrozona Estruturação e Qualificação Urbana	
Macroárea Urbanização Consolidada	
ZCP-b / 0002 (*) / EETU (**) e ZEU (***)	
TO máxima	70 %
Área de projeção máxima	
TP mínima	15%
Área permeável mínima	139,20m ²
CA básico	1
CA máximo	4
Nº de unidades habitacionais exigidas	50
Cota garagem máxima (m²)	32

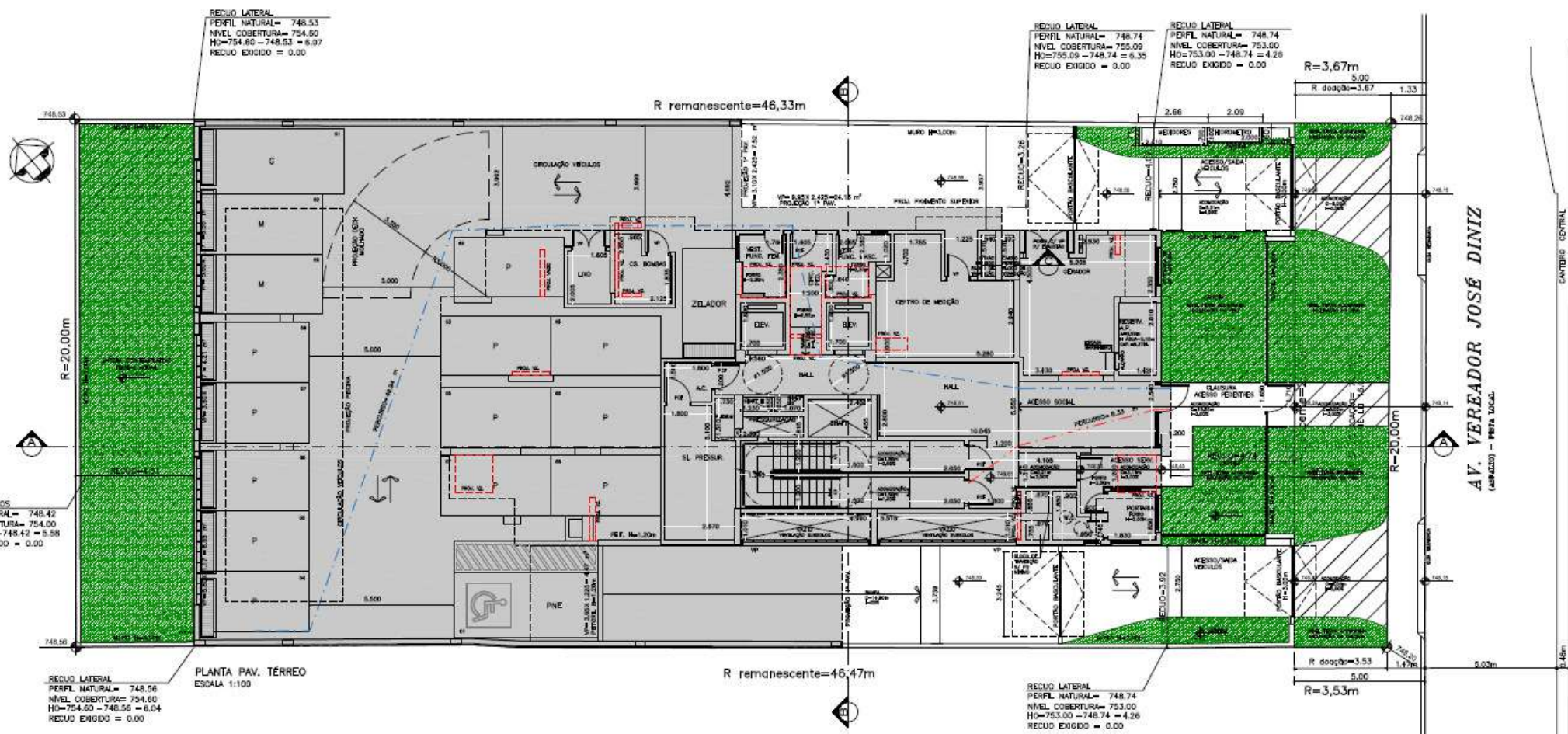
Área do terreno E = R	1.000m ²
Área de doação de calçada	72.00m ²
Área Remanescente E = R	928.00m ³
TO utilizada no projeto	69,02%
Área de projeção do projeto	640,47m ²
Gabarito	61,99
TP utilizada no projeto	15,05%
Área permeável utilizada	139,66m ²
CA utilizado no projeto	3,958
CA objeto de outorga	2,7078
Área computável	3.995,78 m ²
Benefício de doação de calçada (*)	72,00m ² x 4 = 288,00 m ²
Cálculo de área total objeto de outorga	= (3.995,78 m ² - 1.000 - 288,00 m ²) = 2.707,78 m ²
Área total computável objeto de outorga	2.707,78 m ²
Área computável objeto de outorga pela OU Centro / TPC (parcial)	651,01
Área não computável	3.396,98 m ²
Área construída total	7.392,76m ²
Nº de unidades habitacionais	68
Vagas de estacionamento	68
Cota de garagem	26,75 < 32

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROPOSTA PROJECTUAL

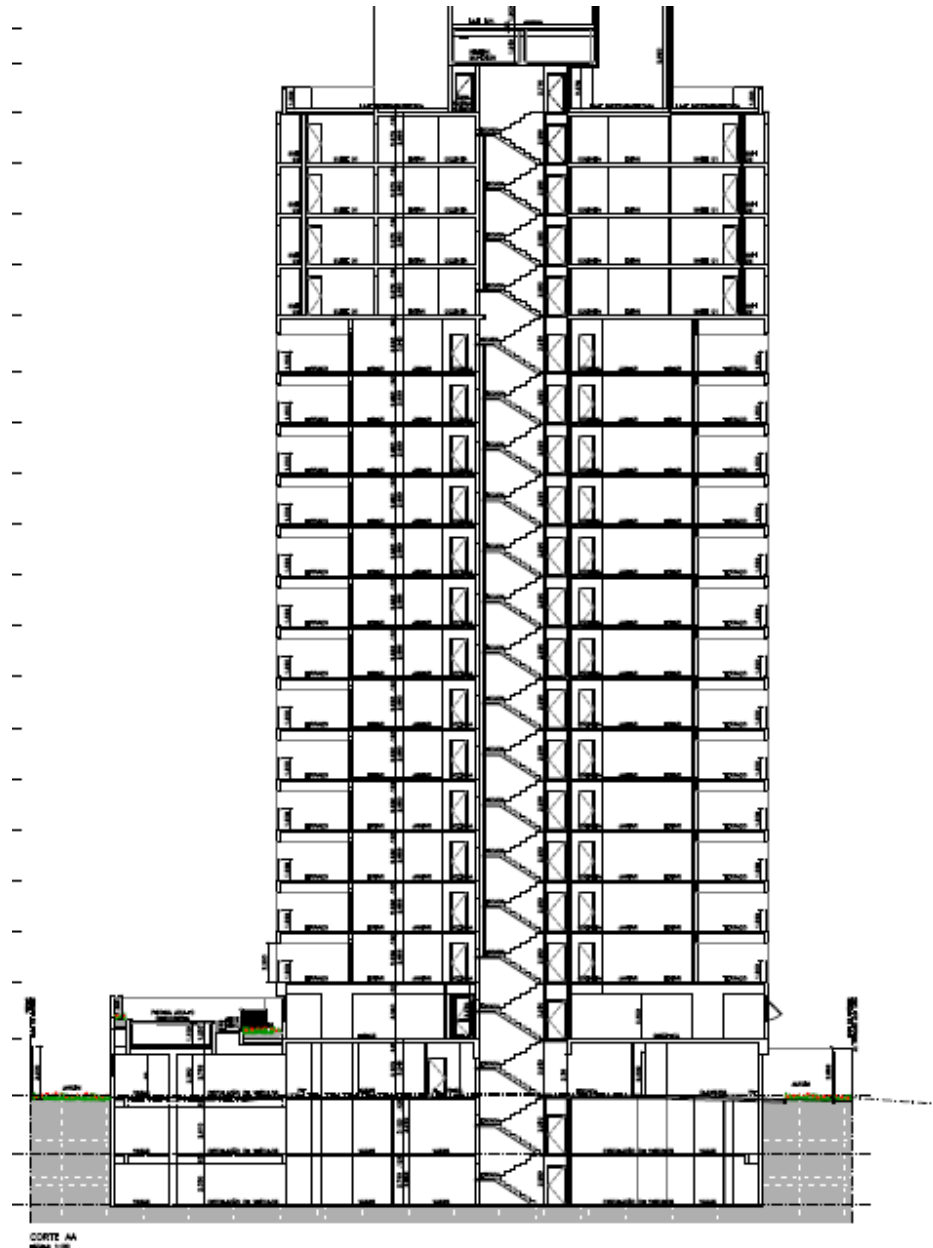
OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROPOSTA PROJETO - IMPLANTAÇÃO

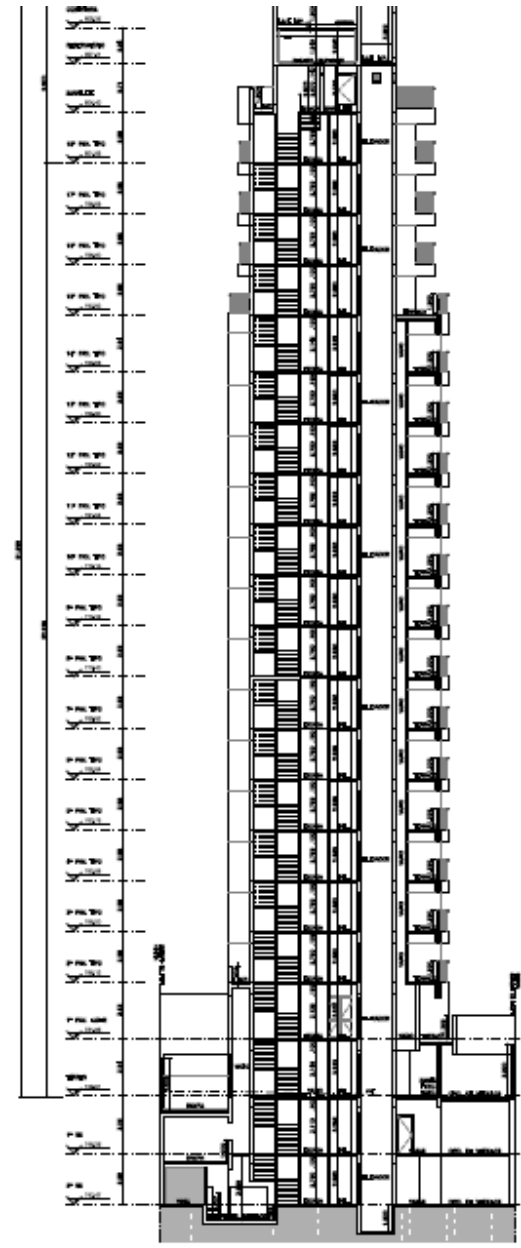


OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROPOSTA PROJETO - CORTE

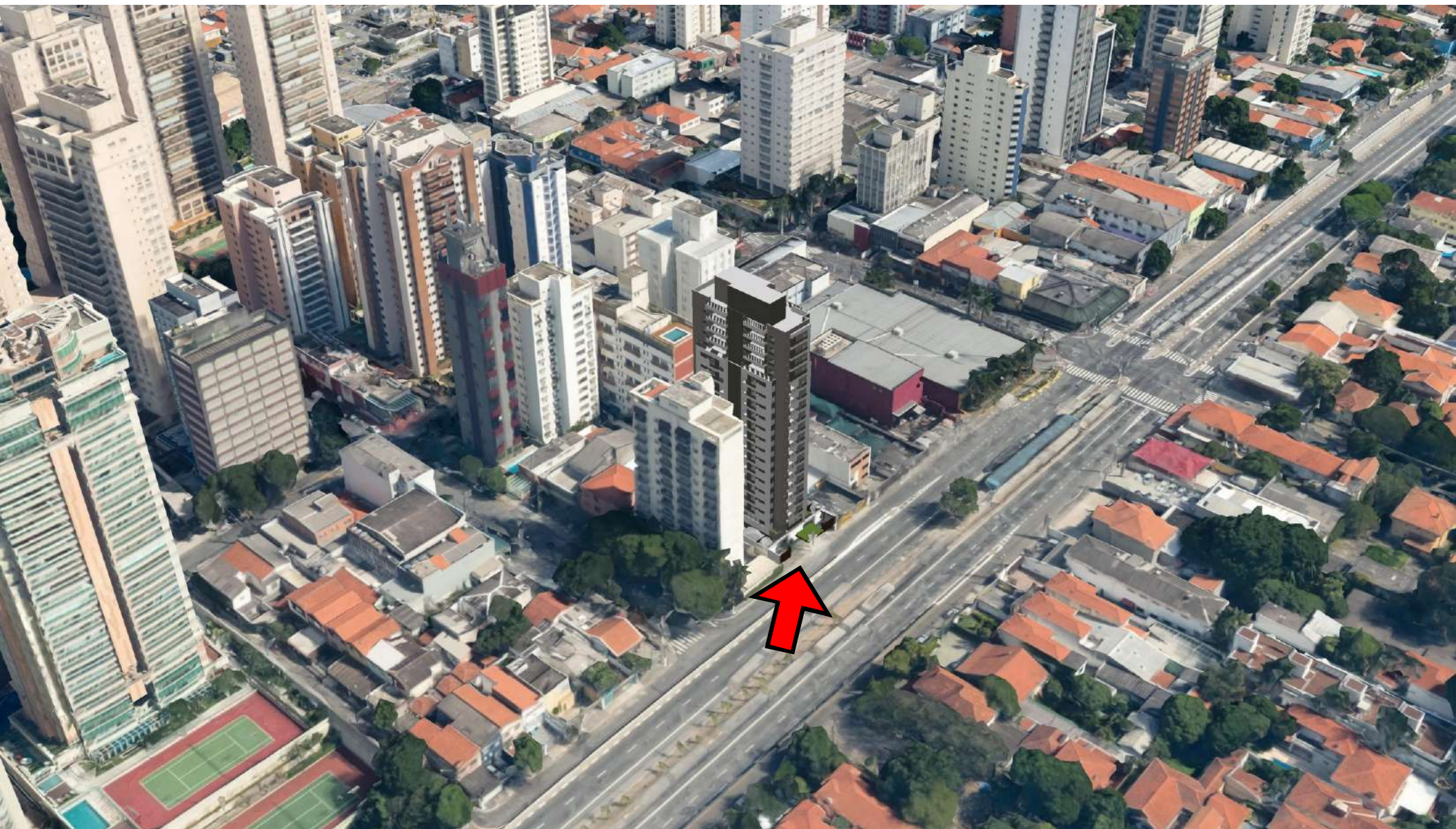


CORTE AA
1/500



CORTE BB
1/500

OPERAÇÃO URBANA CENTRO PROPOSTA PROJETO - PERSPECTIVA



OPERAÇÃO URBANA CENTRO PROPOSTA PROJETO - PERSPECTIVA



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

PROPOSTA DE EMPREENDIMENTO DO CESSIONÁRIO

CONCLUSÕES DA ANÁLISE URBANÍSTICA

Sobre o uso e ocupação do solo existente na vizinhança visando à manutenção da qualidade ambiental e da paisagem urbana (inciso II) temos que a foto apresentada, abaixo, caracteriza a ocupação do solo existente na região do entorno do empreendimento, onde predominam edifícios verticalizados. Somado ao fato do PDE/2014 determinar áreas de influência aos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - EETU - aptas ao adensamento populacional e construtivo e ao uso misto (residenciais e não residenciais) pelas suas características existentes e condições potenciais, concluímos que o padrão do empreendimento proposto é compatível com o uso e ocupação do solo consolidado na vizinhança, não afetando a qualidade ambiental e a paisagem urbana local. Pela Lei 16.402/2016, posteriormente, a área onde se localiza o empreendimento foi definida como Zona Eixo de Estruturação e Transformação – ZEU.

Sobre o impacto da implantação do empreendimento no sistema viário e na infraestrutura instalada (inciso I) e, conforme os dados apresentados no projeto, concluímos que a proposta está adequada à zona de uso ZEU, onde se localiza o imóvel, que define a área como potencialmente apta ao adensamento construtivo e populacional, com capacidade de receber os usos residenciais e os não residenciais, bem como o uso misto.

OPERAÇÃO URBANA CENTRO: Ata GTT



Ata de Reunião do Grupo de Trabalho / GTT

DATA
15/10/2018

SP-URBANISMO
151
159

NATUREZA DA PROPOSTA: Operação Urbana Centro
Processos: 2018-0.069.549-3 e 2015-0.192.455-5 (SMUL)

PROPONENTE: Vereador Empreendimentos Imobiliários SPE, Ltda (cessionário)

Localização do Imóvel cessionário: Av. Vereador José Diniz 2.275, Campo Belo, Santo Amaro
Contribuinte: 086.005.0018-4

Dados da Proposta (cedente)	Dados da Proposta (cessionário)
Solicitação de TPC - Transferência de Potencial Construtivo de ZEPEC-BIR	Área de terreno 1.000,00 m ²
Cedente - imóvel situado à Rua Jardim Francisco Marcos, 91 - Liberdade	Área de doação de calçada 72,00 m ²
Contribuinte - 006.049.0020-1	Benefício doação de calçada 72,00 x 4 = 288,00 m ²
Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência SMUL / DEUSO / 0159 / 2017 de 22/06/2017	Área Construída Total 7.392,76 m ²
Total de PCpt da Declaração do cedente = 1.030,96 m ²	Área Construída Computável 3.995,78 m ²
Área Construída Equivalente ACE a ser pleiteada pelo cessionário = 651,01 m ²	Área total objeto de Outorga = 3.995,78 - 1.000,00 - 288,00 = 2.707,78 m ²
O PCpt a ser utilizado pelo cessionário e deduzido da Declaração do cedente = 1.030,96 m ²	Potencial Construtivo Adicional (PCA) pela TPC 651,01 m ²
	Área de Projeção 640,47 m ²
	Gabarito (altura) = 61,99 m
	Vagas de veículos = 68
	TO = 69,02 %
	CA total do projeto = 3,958
	Categoria de Uso = R2v
	Unidades habitacionais = 68
	TP = 15,05 %
	Zona de Uso/ 16.402/14 - ZEU
	Zona de Uso/13.885/04 - ZCpb
	CA básico=1,0 / CAmáx.= 4,0

Parecer do GTT/

O GTT entende que a presente proposta deverá ser encaminhada a Comissão Executiva para deliberação, considerando que as informações fornecidas pelo interessado atendem a legislação (13.885/2014; 16.050/2014; 16.402/2016; 12.349/1997; NP-CE-59.00/2016; Resolução CE - 006/2016).

ENTIDADE

REPRESENTANTE

SÃO PAULO URBANISMO - SP- URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUB-PREFEITURAS - SMSP

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRA URBANA E OBRAS - SIURB

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT

OPERAÇÃO URBANA CENTRO: Ata GTT/ lista de presença

	LISTA DE PRESENÇA DO GRUPO TÉCNICO DE TRABALHO DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO REALIZADA EM 16/10/2018 Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 153-B/ Edifício Martinelli	
--	--	---

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA
Eneida Heck	SP Urbanismo (Titular)	
Priscila Souza Gyenge	SP Urbanismo (Suplente)	
Renata Maria Ramos Soares	Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB (Titular)	
Julliechristi Gonçalves de Paiva Bavaresco Dalefi	Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB (Suplente)	
Eduardo Odloak	Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais - SMPR (SAR) (Titular)	
Reginaldo José Fazzion	Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais - SMPR (SAR) (Suplente)	
Julia Coelho Dourado	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB (SVP) (Titular)	
Marcos Scarpi Costa	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB (SVP) (Suplente)	
Valdir Arruda	Secretaria Municipal da Cultura - SMC (Titular)	
Raquel F. Schenkman Contier	Secretaria Municipal da Cultura - SMC (Suplente)	
Patrícia Marra Sepe	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL (SEMPLA) (Titular)	
Denise Gonçalves Lima Malheiros	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL (SEMPLA) (Suplente)	
Elia Albuquerque Rocha	Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes - SMT (Titular)	
Regina Maiello Villela	Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes - SMT (Suplente)	
CONVIDADOS:		
Memica Soares Maragno Mariana Fajersztajn	SP Urbanismo SP Urbanismo	

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

VALOR UNITÁRIO DO M2 DE TERRENO RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

O laudo de Avaliação foi elaborado pela empresa LUMATTEK em 08/11/2018 em atendimento ao Comunique-se publicado no DOM em 01/11/2018.

Perito Responsável: Eng^o Civil Flávio Carvalho Gonçalves / crea n^o 068.515.131-2

ART n^o 28027230181385788

METODOLOGIA:

NBR-14653 - Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2 : Imóveis Urbanos da ABNT

Valor unitário de terreno apurado no Laudo: R\$ 4.353,97 (data base – julho/2018)

Dados integrantes das fl.s 231 e 232 do PA 2018-0.069.549-3 em 12/11/2018 (manifestação de SPE/SP-Urbanismo)

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CONTRAPARTIDA

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

Valor do laudo
R\$ 4.200,00 /m²



Valor IPTU
R\$3.891,00/m²



Valor Quadro 14
R\$5.188,00m²

Benefício
e
Contrapartida

VALOR DO BENEFÍCIO

$$B = ACe \times Vtm \times Fd$$

$$B = 651,01 \times R\$ 4.353,97 \times 0,7$$

$$B = 1.984.134,60$$

Fator adotado (ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	Contrapartida Valor em R\$
0,5	X 0,5	992.067,3034
0,7	X 0,7	1.388.894,2248
1,0	X 1,0	1.984.134,60

VALOR DA OODC - R\$ 2.197.472,28

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

MINUTA DE RESOLUÇÃO

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

MINUTA DE RESOLUÇÃO CE

RESOLUÇÃO CE 011/2018 OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO CENTRO, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 17 e nos termos do Art. 8º da Lei nº 12.349/1997, em sua 155ª reunião ordinária, realizada em 24 de setembro de 2018, nos termos do inciso II do artigo 4º da Lei nº 12.349/97, resolveu pelo encaminhamento do processo administrativo, abaixo caracterizado, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para análise e deliberação nos seguintes termos:

OBJETO: Transferência de Potencial Construtivo de Bem Imóvel tombado localizado na área de abrangência da Operação Urbana Centro, classificado como BIR (Bem Imóvel Tombado) para empreendimento imobiliário localizado fora da área da Operação Urbana Centro; com base no artigo 7º da Lei 12.349/97, Resolução CE 006/2016 e na NP. 59.00 de 29 de dezembro de 2016.

Características das propostas:

CEDENTE

Interessado: Alexandre Alves de Castro

Processo – 2018-0.069.549-3

Endereço do imóvel: Rua Jardim Francisco Marcos, 91, Liberdade / Sé.

Contribuinte: 006.049.0020-1

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt): 0159/2017

TOTAL DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA (PCPT): 1.030,96 M²

Valor Venal (PGV/2018): R\$ 2.457,00

Atestado de Conservação CONPRESP nº 002/DPH-G/2018.

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

MINUTA DE RESOLUÇÃO CE

CESSIONÁRIO

Interessado: Vereador Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA

Processo – 2018-0.069.549-3

Processo SMUL - 2015-0.192.455-5

Endereço do Imóvel: Av. Vereador José Diniz, 2275 – Campo Belo

Contribuinte: 086.005.0018-4

Valor Venal (PGV/2018): R\$ 3.891,00

Legislação: 13.885/2004; 16.050 /2014; 16.402/2016

Zona de Uso: ZEU

CA básico 1,0 / CA máximo 4,0

TO máxima -70% / TP mínima - 15%

Cota máxima de garagem: 32 m²

Categoria de Uso Pretendida: R2v

Área de terreno: 1.000,00 m²

Área de doação de calçada: 72,00 m²

Área de terreno remanescente: 928,00 m²

TO do projeto: 69,02%

Área de Projeção: 640,47 m²

Gabarito: 61,99 m

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

MINUTA DE RESOLUÇÃO CE

TP do projeto: 15,05%

Área permeável: 139,66 m²

CA Total do Projeto: 3,958

Área Computável: total: 3.995,78 m²

Benefício de doação de calçada: 288,00 m²

Área total objeto de outorga: 2.707,78 m²

Área computável objeto de outorga (parcial) pela OU Centro (TPC): 651,01 m²

Área não Computável: 3.396,98 m²

Área Construída total: 7.392,76 m²

Numero de Unidades Habitacionais: 68

Número de vagas de Estacionamento: 68

Cota de garagem: 26,75 < 32

PCpt a ser deduzido da Declaração de Potencial Passível de Transferência SMUL/DEUSO 0159/17 do cedente: 1.030,96 m² (total equivalente à área computável objeto de outorga (parcial) pela TPC da OU Centro de 651,01 m², a ser confirmado por DEUSO)

Valor unitário de terreno apurado no Laudo: R\$ 4.353,97 (data base – julho/2018)

Valor da Contrapartida Referencial

R\$ 992.067,3034 / R\$ 1.388.894,2248 / R\$ 1.984.134,60

A Comissão Executiva da Operação Centro delibera ainda que, caso haja mudança nos parâmetros do empreendimento, o processo deverá ser novamente submetido ao GTT e à CE para nova análise e deliberação.

Deverão ser atendidas as demais exigências da legislação de uso e ocupação do solo, do Código de Edificações e legislação complementar, pertinentes à época do protocolamento do processo de licenciamento. Para encaminhamento à deliberação da CTLU.

COORDENAÇÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DE DESCONTO NA CONTRAPARTIDA

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DE DESCONTO NA CONTRAPARTIDA

LEI 12.349/97 – OPERAÇÃO URBANA CENTRO Artigo 10 - A contrapartida financeira, mencionada nos artigos 4º e 5º e nos parágrafos 6º e 7º do artigo 15 desta lei, não poderá ser inferior a:

•100% do valor econômico atribuído ao benefício concedido, no caso de regularização de construções, reformas ou ampliações, citado no artigo 4º, inciso III desta lei;

•**50% do valor econômico atribuído ao benefício concedido, nos demais casos.**

Parágrafo 1º - Os valores econômicos citados neste artigo terão como base de cálculo os valores de mercado de terreno e serão definidos a partir de avaliações feitas por avaliadores independentes que serão referendadas pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU.

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DE DESCONTO NA CONTRAPARTIDA

NORMA DE PROCEDIMENTOS - NP SP-URBANISMO 59.00, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2016

3.4. A análise técnica deverá ser submetida ao **Grupo Técnico de Trabalho**, estabelecido pelo § 3º do artigo 17 da Lei nº 12.349/1997, que elaborará **parecer técnico** a ser encaminhado para deliberação pela **Comissão Executiva da Operação Urbana Centro**, instituída pelo artigo 17 da mesma lei.

3.5. Se **favorável** ao prosseguimento da proposta, a **Comissão Executiva** publicará no Diário Oficial da Cidade Resolução de Encaminhamento **para deliberação de CTLU**.

4.1. O cálculo do **valor de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido deve ser definido pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro**, conforme previsto no artigo 10º da Lei 12.349/97, para submissão da proposta à CTLU.

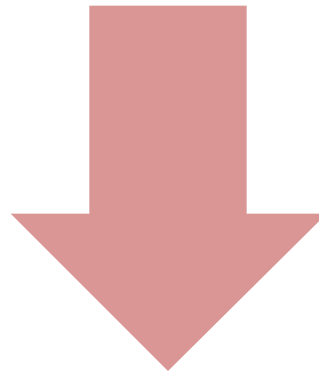


OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DE DESCONTO NA CONTRAPARTIDA

RESOLUÇÃO 006 / OPERAÇÃO URBANA CENTRO

O desconto (Ft) a ser aplicado **poderá levar em consideração** a **atratividade do PCpt em relação às demais possibilidades de aquisição de potencial construtivo adicional (PCA) pelo cessionário.**



OUTORGA ONEROSA

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DE DESCONTO NA CONTRAPARTIDA

**PROPOSTAS
passíveis de desconto**

Modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações.

Transferência do potencial construtivo de imóveis preservados

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

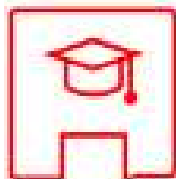
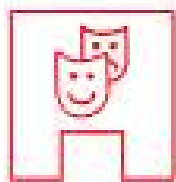
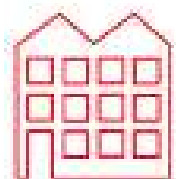
CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DE DESCONTO NA CONTRAPARTIDA

Modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações

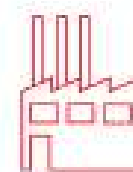
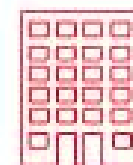
USOS INCENTIVADOS:

- ✓ construção de habitações;
 - ✓ construção de garagens;
 - ✓ recuperação e reciclagem de próprios públicos existentes na área central
- Áreas destinadas a:

- ✓ Salões de Festas
- ✓ Cinemas
- ✓ Teatros e Anfiteatros
- ✓ Salas de espetáculos
- ✓ Auditórios para convenções, congressos e conferências
- ✓ Museus
- ✓ Creches
- ✓ Educação e cultura em geral;



OUTROS USOS



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DE DESCONTO NA CONTRAPARTIDA

TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEIS PRESERVADOS



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DE DESCONTO NA CONTRAPARTIDA

TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEIS PRESERVADOS



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DE DESCONTO NA CONTRAPARTIDA

Modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações.



	Fator
Usos incentivados	0,5
Usos não incentivados	0,7

Transferência do potencial construtivo de imóveis preservados.



CEDENTE	RECEPTOR		
	OUCENTRO		fora
	Usos incentivados	Usos não incentivados	
Conservação	0,5	0,7	0,9 ou 1,0
Restauração			

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA -

Valor do laudo
R\$ 4.200,00 /m²



Valor IPTU
R\$3.891,00/m²



Valor Quadro 14
R\$5.188,00m²

Benefício
e
Contrapartida

VALOR DO BENEFÍCIO

$$B = ACe \times Vtm \times Fd$$

$$B = 651,01 \times R\$ 4.353,97 \times 0,7$$

$$B = 1.984.134,60$$

Fator adotado (ft desconto)	Benefício X fator desconto adotado	Contrapartida Valor em R\$
0,5	X 0,5	992.067,3034
0,7	X 0,7	1.388.894,2248
1,0	X 1,0	1.984.134,60

VALOR DA OODC - R\$ 2.197.472,28

Agendamento prévio das Reuniões Ordinárias da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro a serem realizadas no ano de 2019.

janeiro

D	S	T	Q	Q	S	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

fevereiro

D	S	T	Q	Q	S	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28		

março

D	S	T	Q	Q	S	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

abril

D	S	T	Q	Q	S	S
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

maio

D	S	T	Q	Q	S	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

junho

D	S	T	Q	Q	S	S
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

julho

D	S	T	Q	Q	S	S
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

agosto

D	S	T	Q	Q	S	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

setembro

D	S	T	Q	Q	S	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

outubro

D	S	T	Q	Q	S	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

novembro

D	S	T	Q	Q	S	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

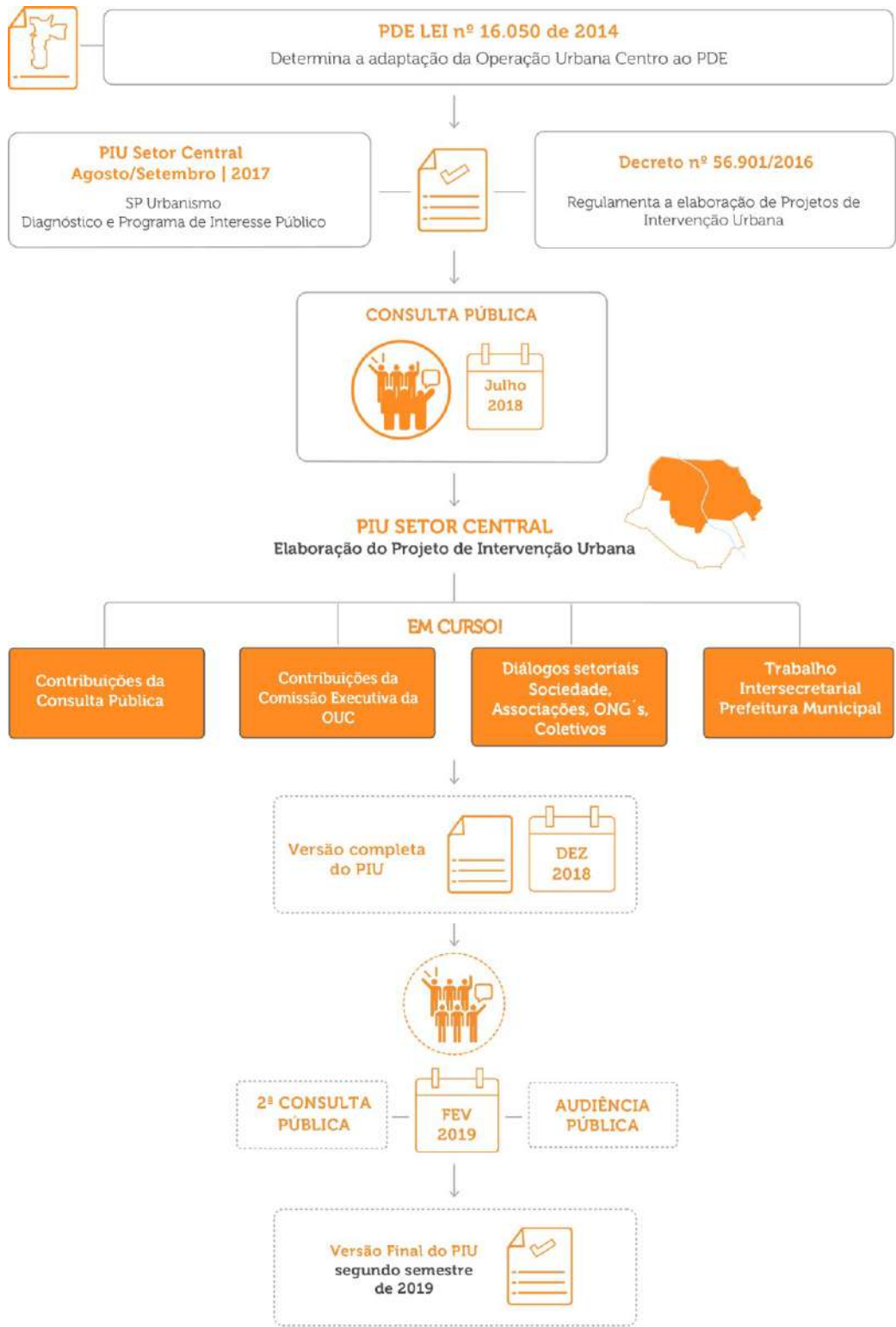
dezembro

D	S	T	Q	Q	S	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

III. Apresentação da Consolidação das contribuições para o PIU SETOR CENTRAL.

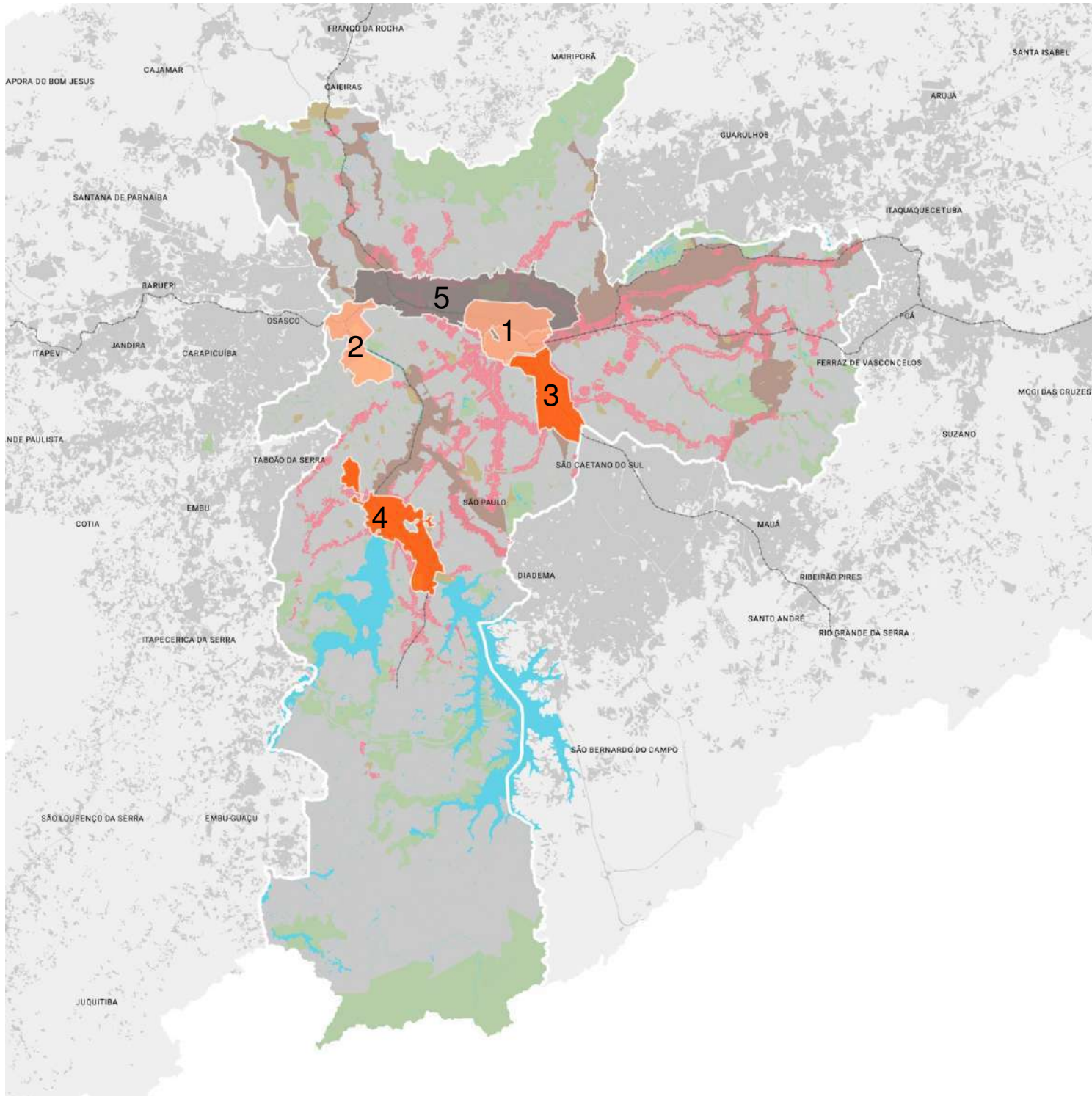


gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-setor-central



AS ESCALAS DO PROJETO

MAPA PIU dos Setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana Outubro de 2018

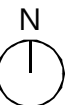


- 1 – PIU Setor Central
- 2 – PIU Arco Pinheiros
- 3 – Arco Tamanduateí
- 4 – PIU Arco Jurubatuba
- 5 – PIU Arco Tietê

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

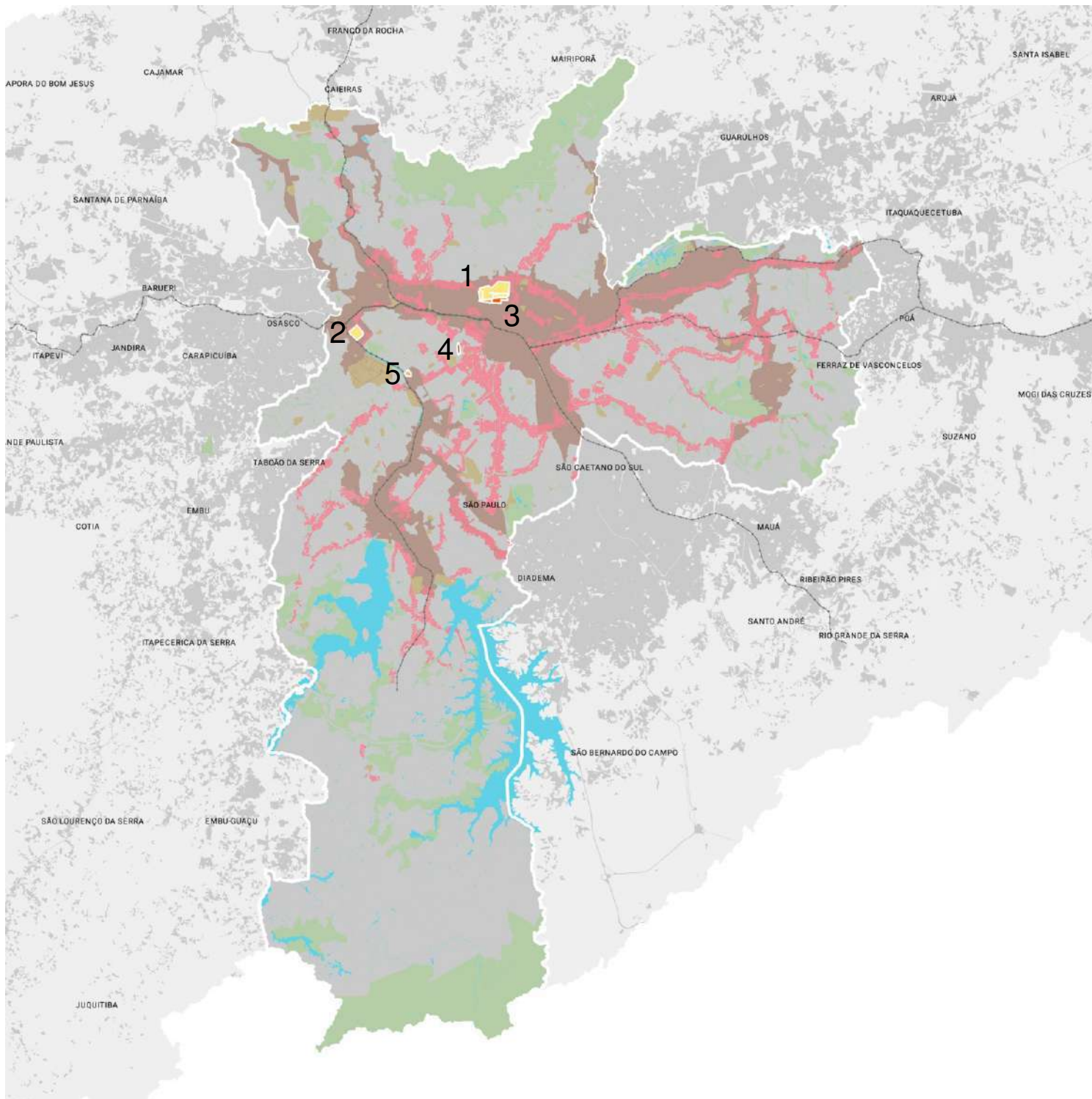
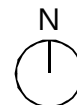
Finalidade: proposição de parâmetros de uso e ocupação do solo

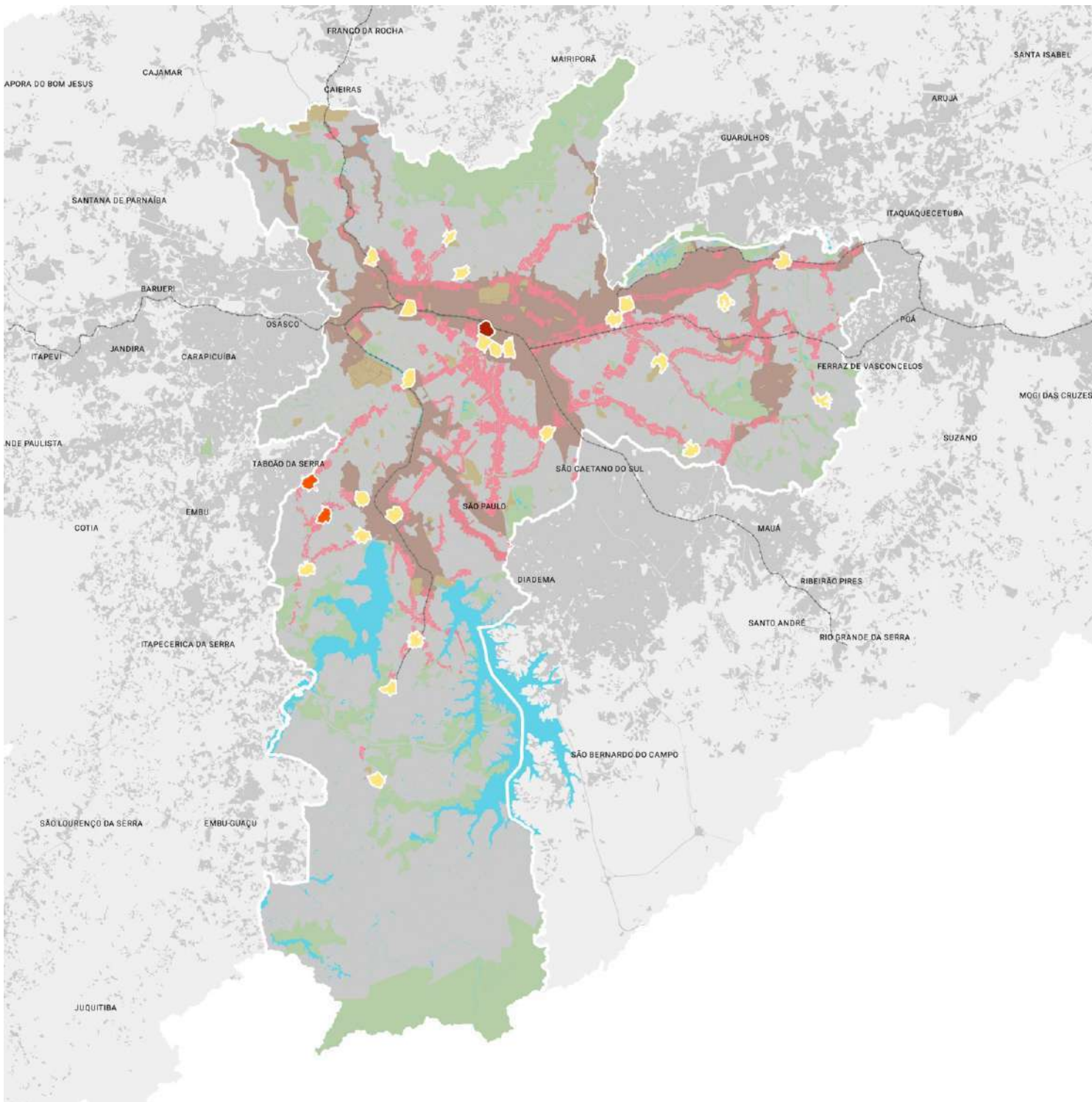
- 1 – Campo de Marte
- 2 – CEAGESP
- 3 – PIU Anhembi
- 4 – PIU Pacaembu
- 5 – PIU Nações Unidas

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.

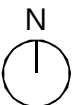
Lei 16.703/17
 Estruturação de uma política de desenvolvimento urbano centrada na rede de mobilidade.

AEL: Área de Estruturação Local

Legenda

- PIU em prospecção
- PIU em proposição
- PIU em andamento
- PIU 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

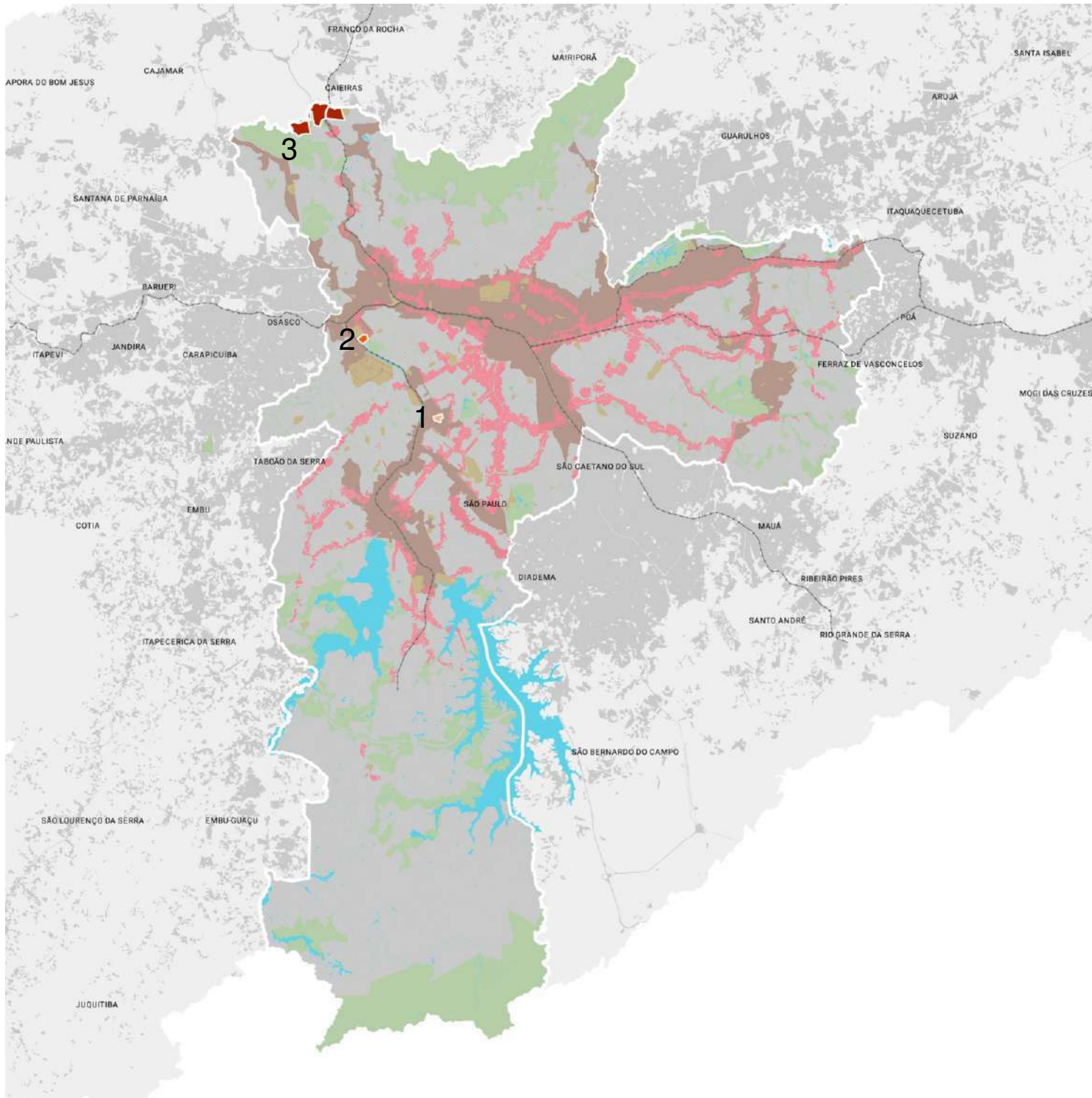
0 10 km



MAPA

PIU propostos por agentes privados

Outubro de 2018

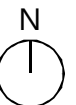


- 1 – PIU Vila Olímpia
- 2 – PIU Vila Leopoldina
- 3 – PIU NESP (Decreto 57.569/16)

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

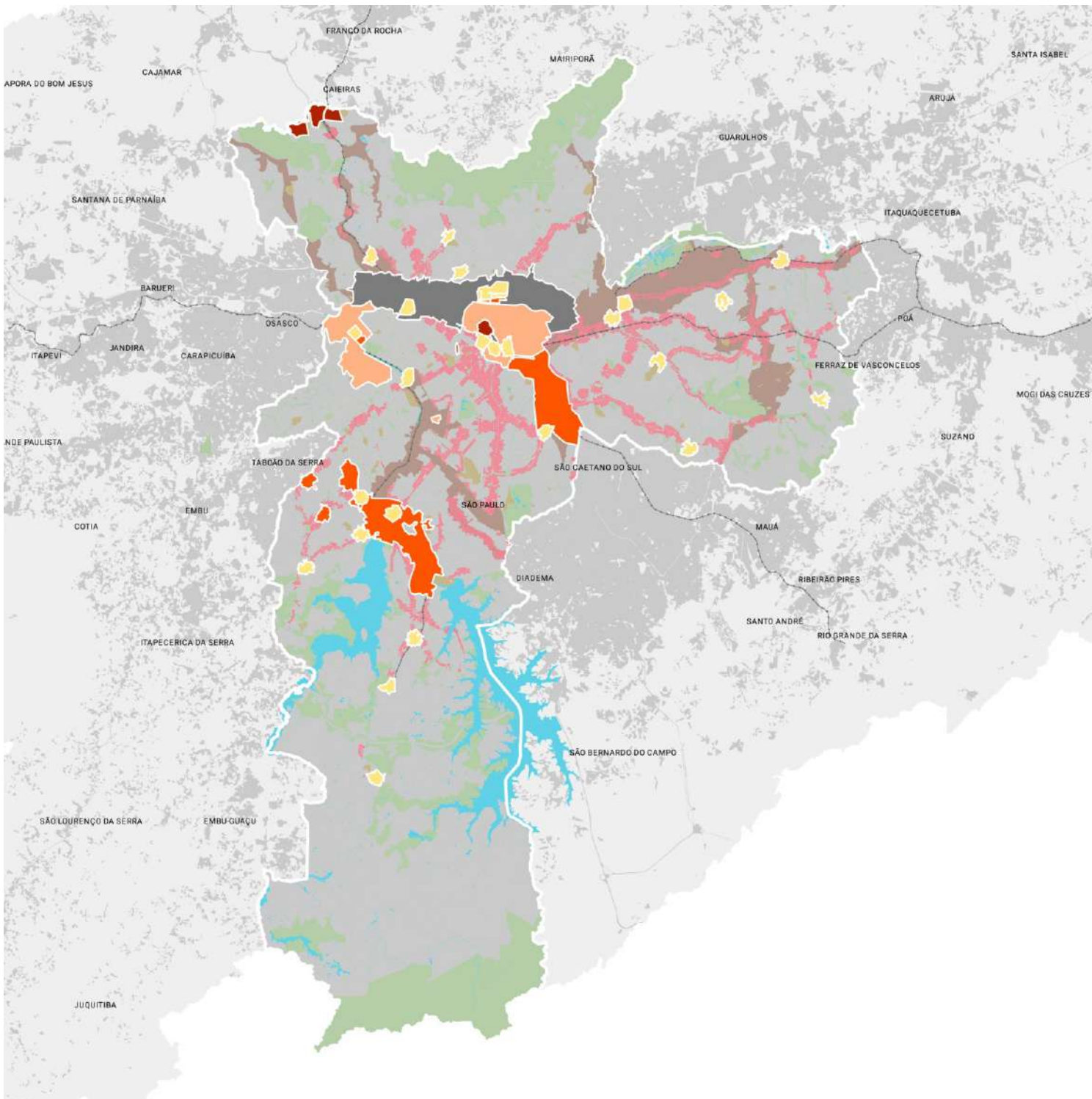
0 10 km



MAPA

PIU em São Paulo

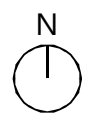
Outubro de 2018



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

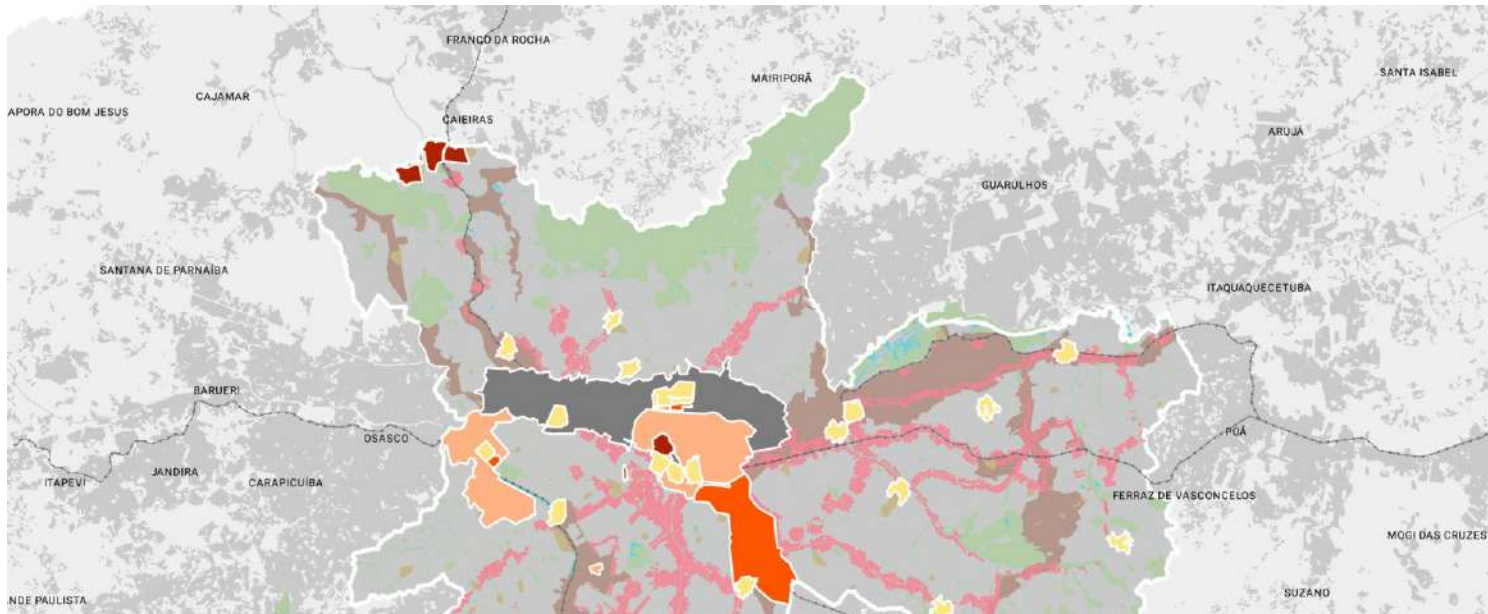
0 10 km



MAPA

PIU em São Paulo

Outubro de 2018



Disponível em:

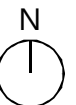
<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-monitoramento/>



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

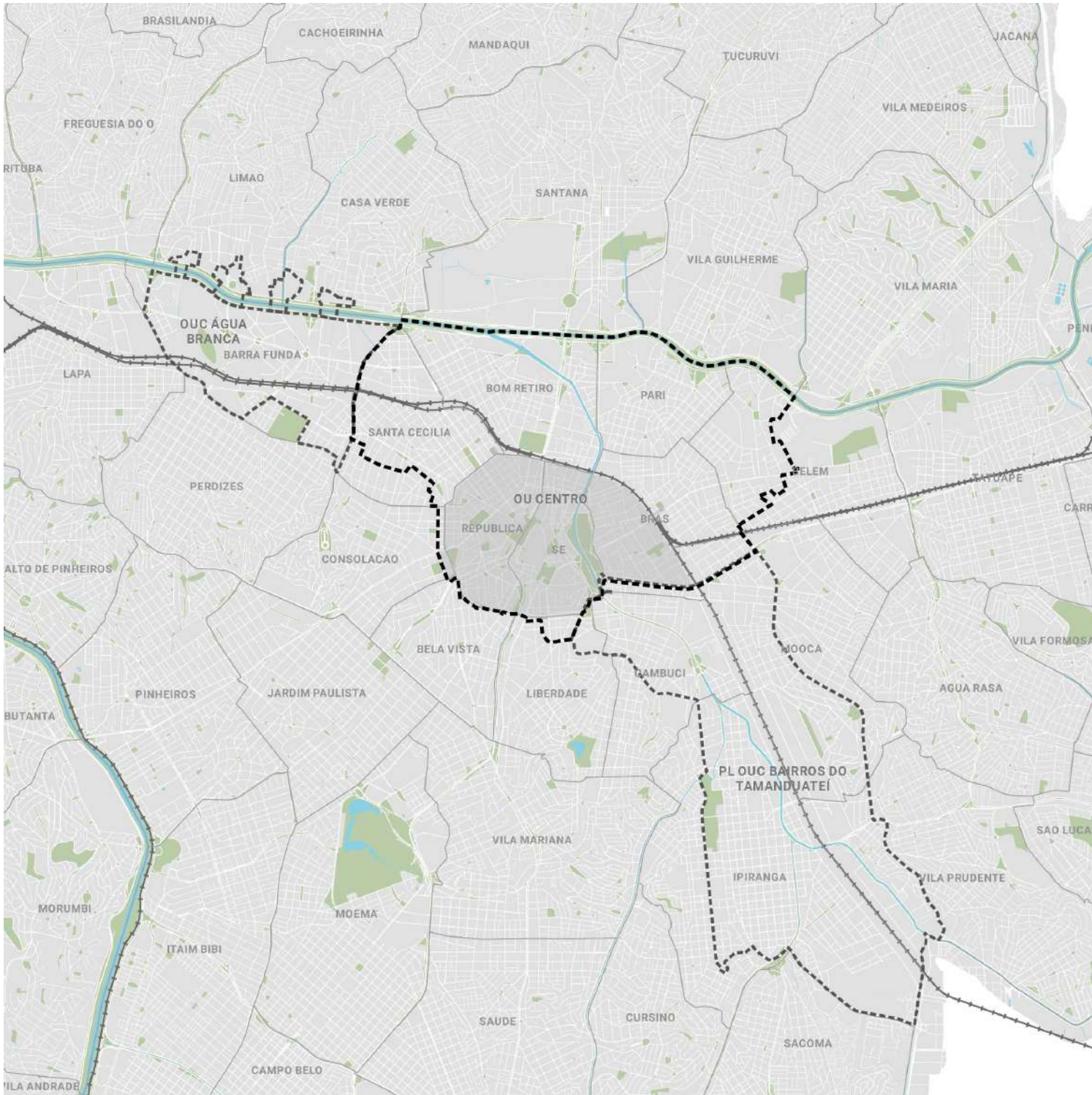
0 10 km



O TERRITÓRIO

MAPA

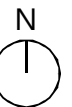
Perímetro do PIU Setor Central



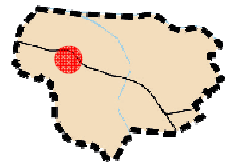
Legenda

- Perímetro PIU Setor Central
- Perímetros Operações Urbanas
- Perímetro Operação Urbana Centro - Lei nº 12.349/97
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

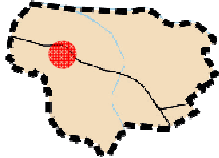
0 500 1000 m



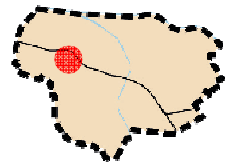
Campos Elíseos



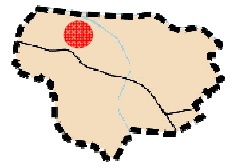
Campos Elíseos



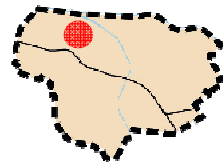
Campos Elíseos



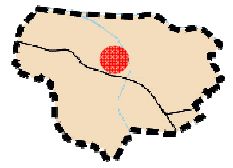
Bom Retiro



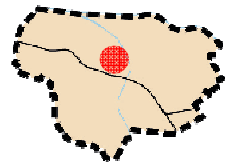
Bom Retiro



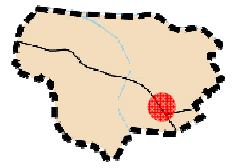
Luz



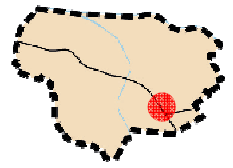
Luz



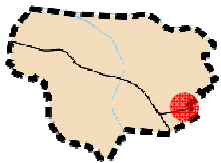
Brás



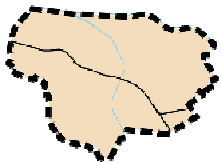
Brás



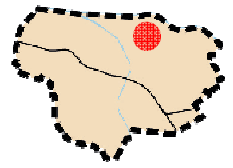
Metrô Bresser-Moooca



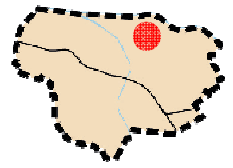
Metrô Bresser-Moooca



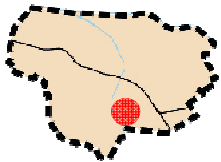
Pari



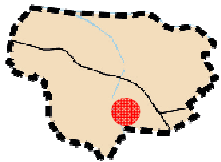
Pari



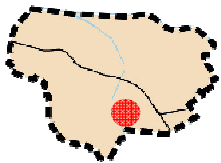
Parque Dom Pedro II



Parque Dom Pedro II

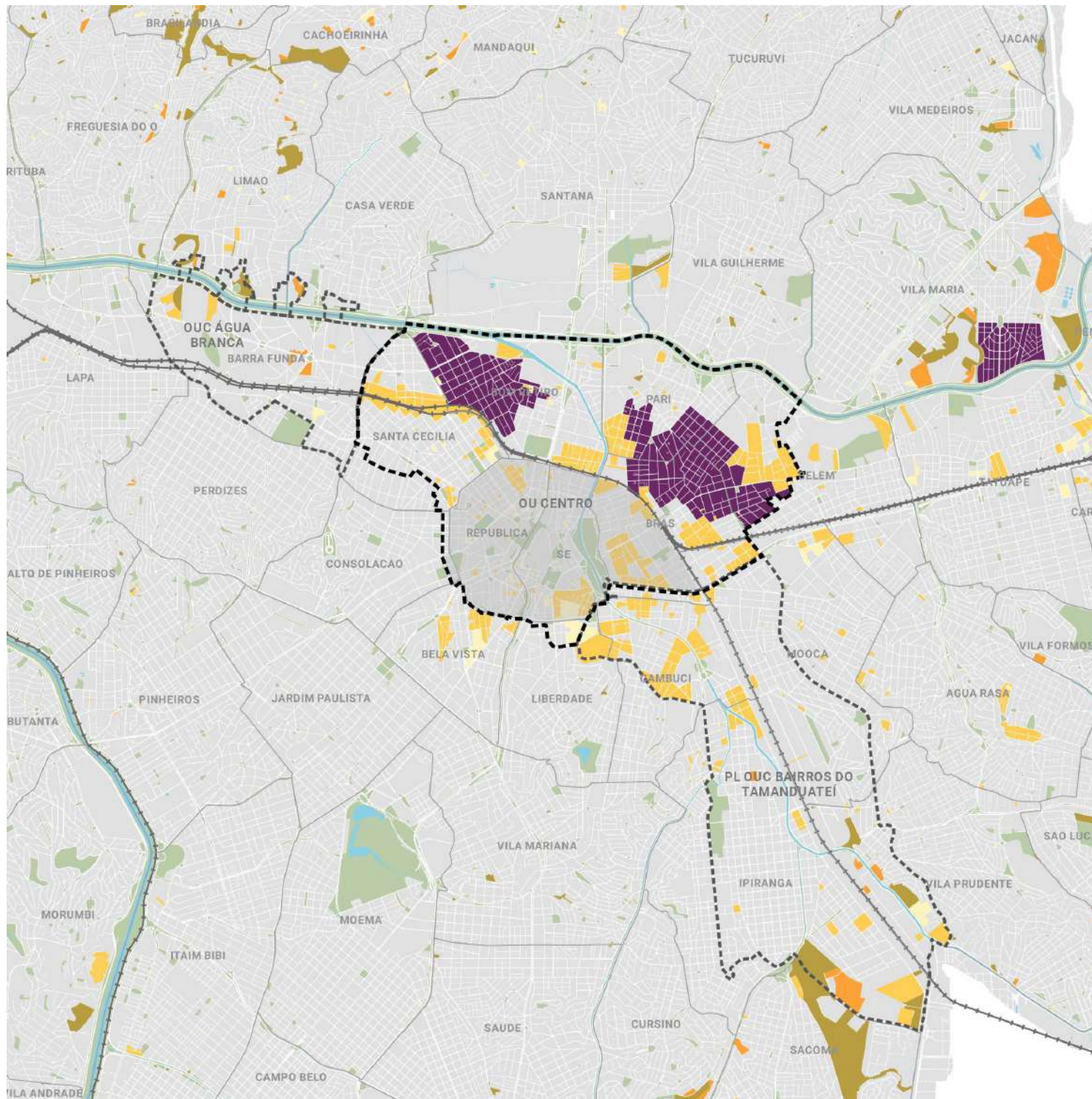


Parque Dom Pedro II















MAPA

Perímetro do PIU Setor Central



Legenda

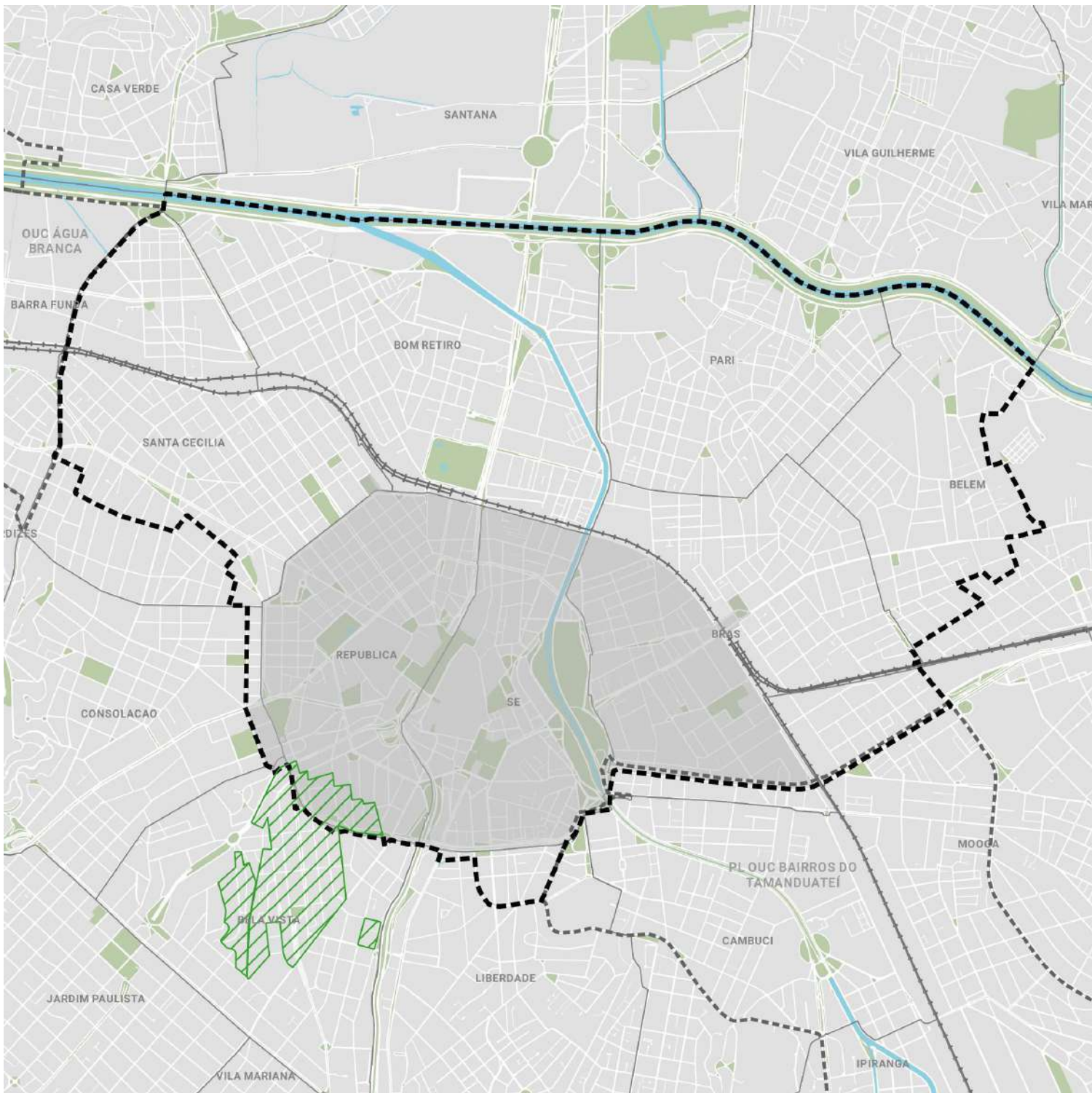
-  Perímetro PIU Setor Central
 -  Perímetros Operações Urbanas
 -  Perímetro Operação Urbana Centro - Lei nº 12.349/97
 - L16402_Zoneamento**
 -  ZDE-1
 -  ZEIS-1
 -  ZEIS-2
 -  ZEIS-3
 -  ZEIS-5
 -  Ferrovia
 -  Parques, Praças e Canteiros existentes
 -  Hidrografia
- 0 500 1000 m
- 

MAPA

Perímetro do PIU Setor Central

Área PIU Setor Central
= 2.098 ha

Ponto de Atenção!
Bixiga



Legenda

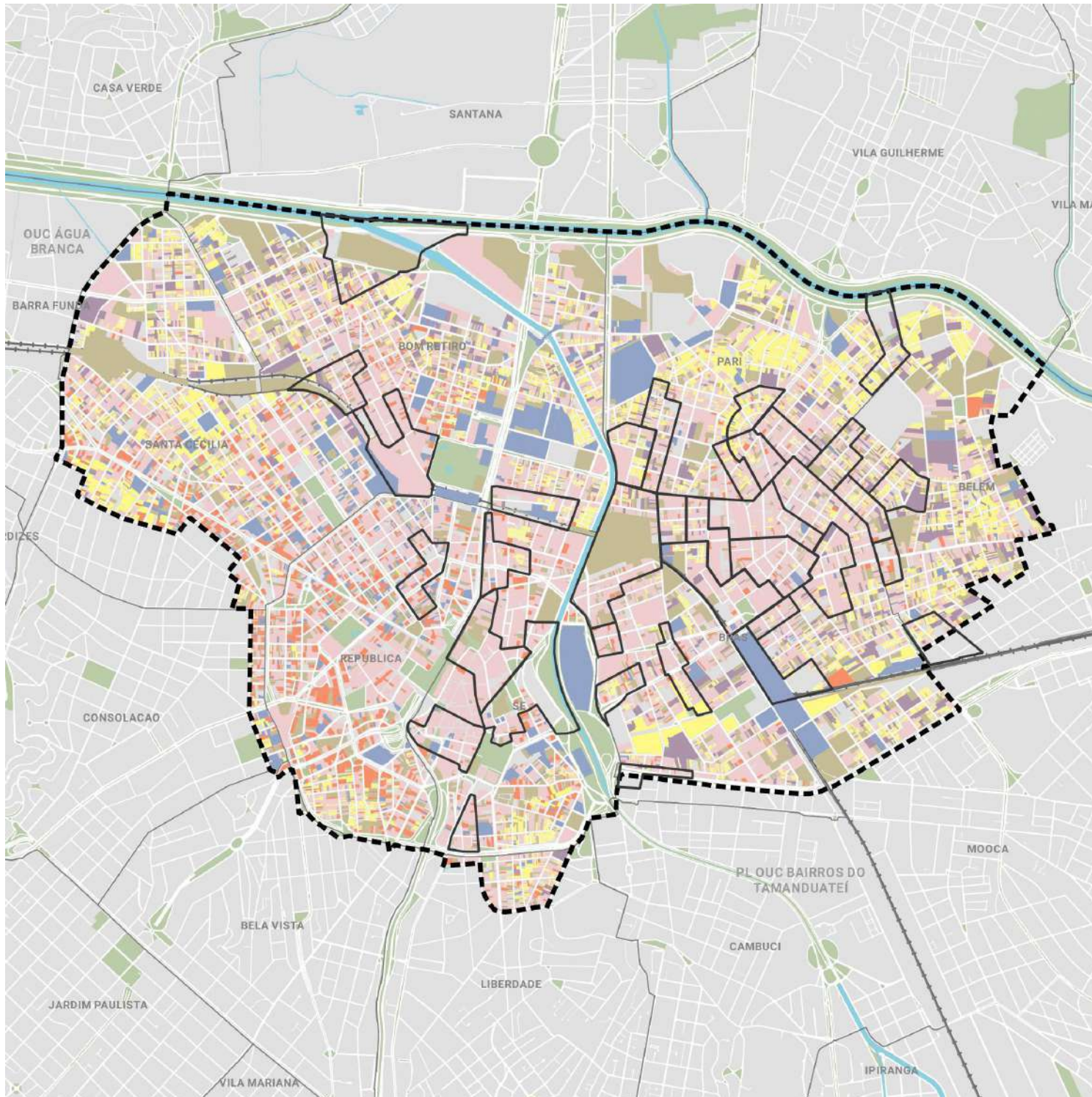
- Perímetro PIU Setor Central
- Perímetro Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/97)
- Perímetro tombamento Bela Vista - Res.20/02
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m


ANÁLISES SÓCIO-ECONÔMICAS











MAPA

Uso por lote (TPCL) e setores censitários com predominância de comércio e serviços

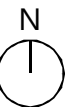


Legenda

 Perimetro PIU Setor Central
TPCL 2012

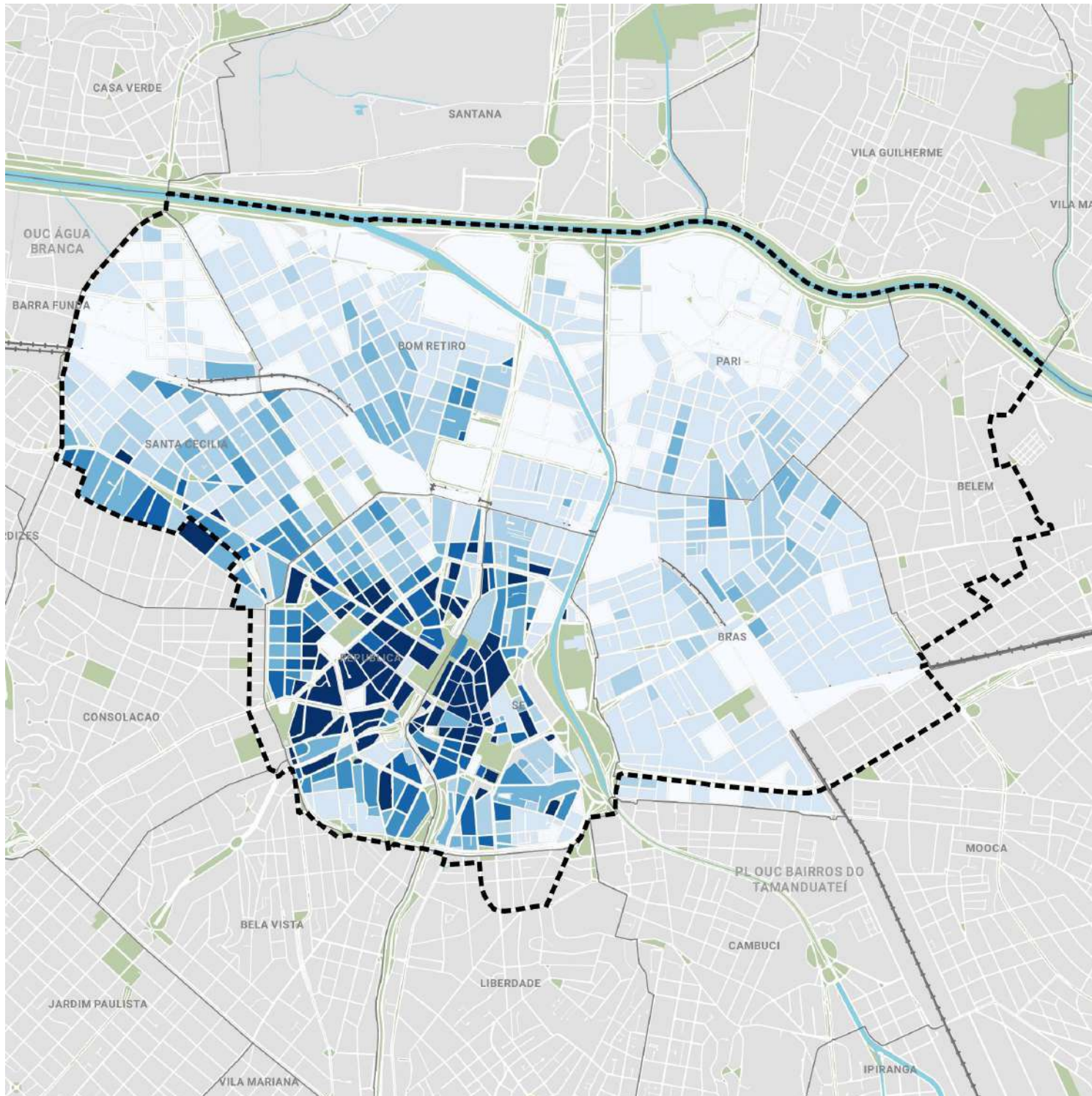
-  Residencial
-  Comércio e serviços
-  Uso misto
-  Industrial
-  Escolas e usos especiais
-  Garagens, armazéns e outros usos
-  Setores censitários com predominância de comércios e serviços
-  Ferrovia
-  Parques, Praças e Canteiros existentes
-  Hidrografia

0 500 m

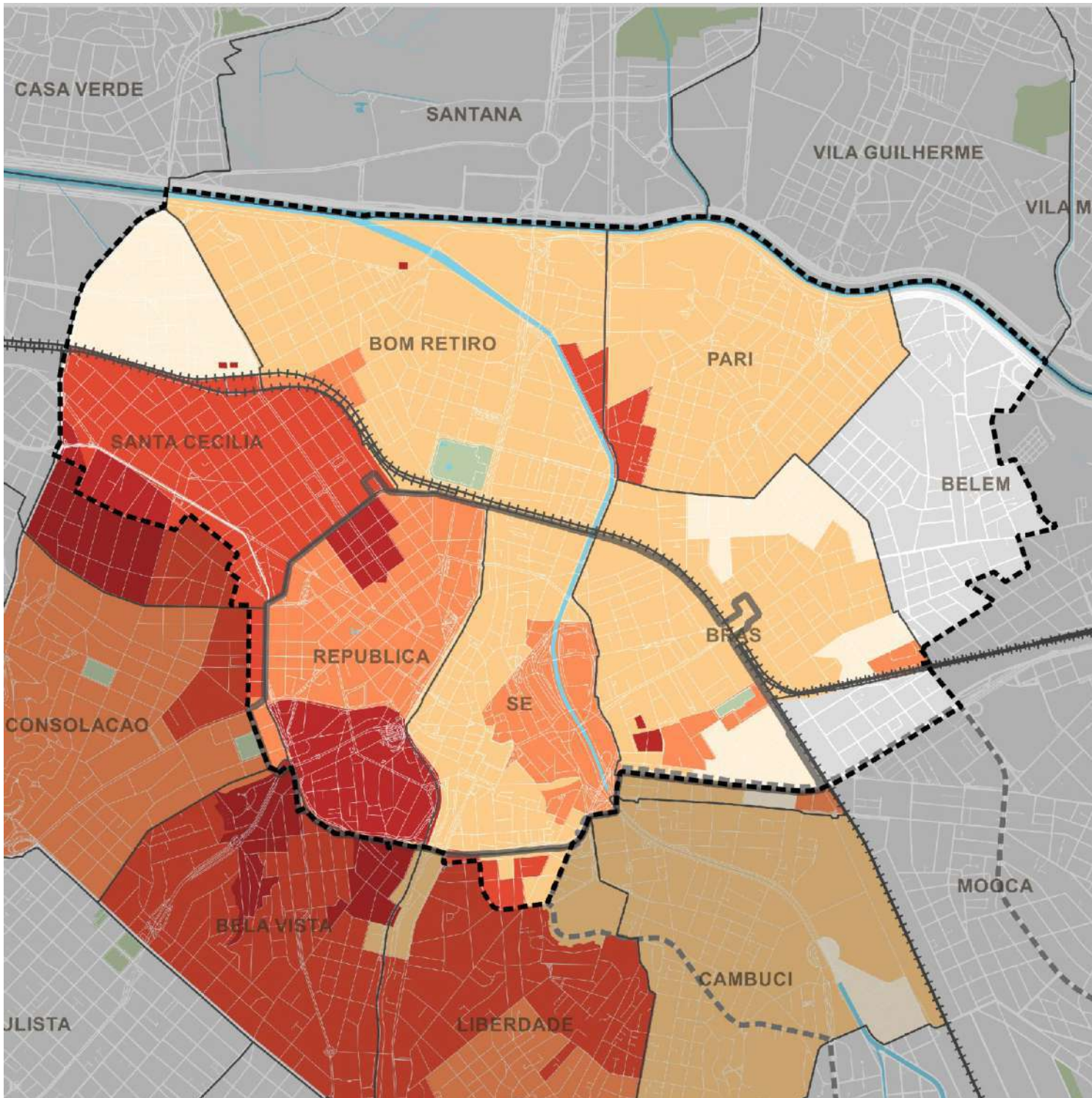


MAPA

Densidade construtiva média por quadra



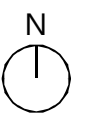
MAPA Densidade populacional



Densidade populacional por UDH (hab/ha)

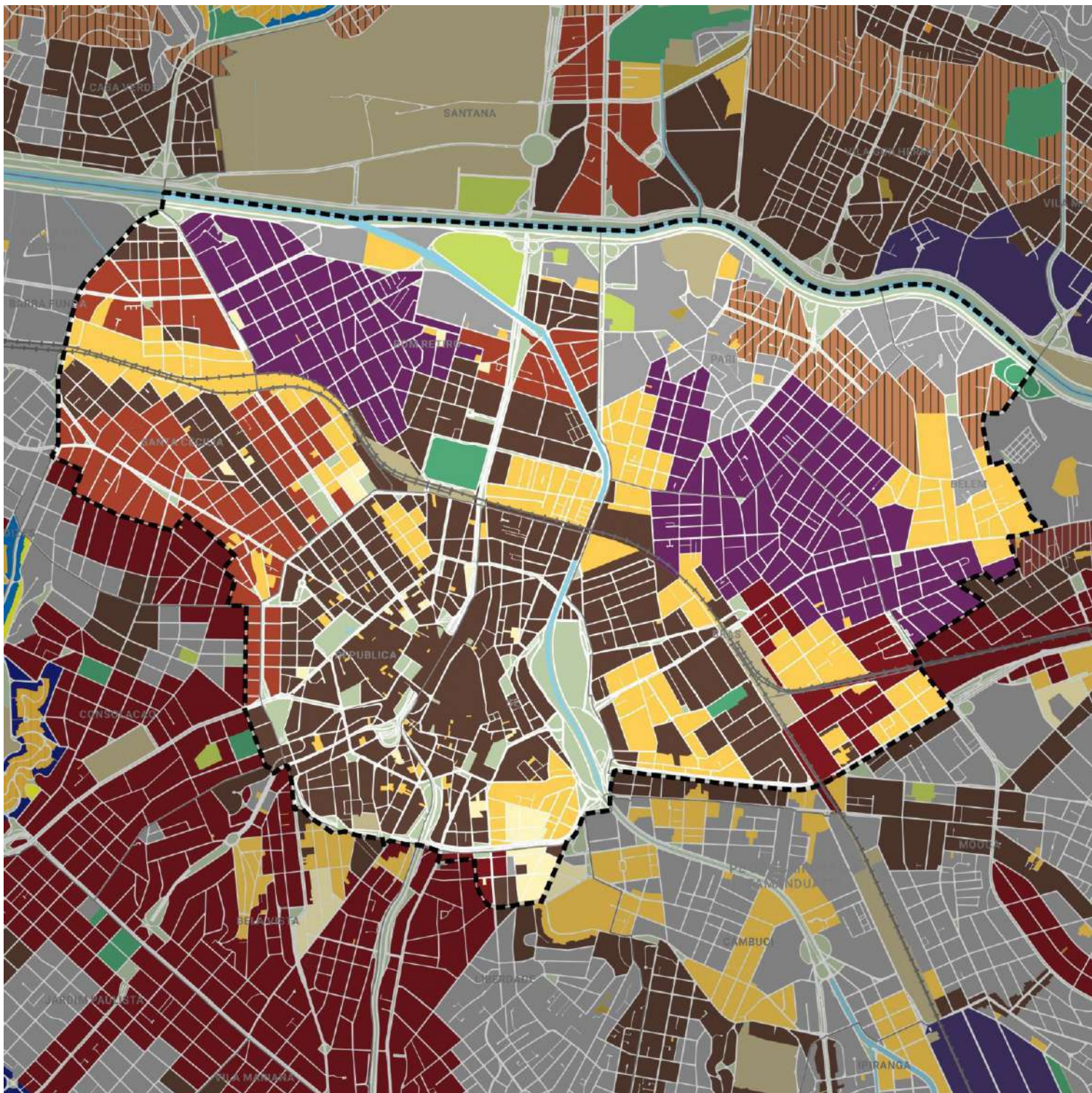
- 0 - 50
- 50 - 120
- 120 - 200
- 200 - 280
- acima de 280
- Perimetro da OU Centro
- Distritos
- Ferrovias
- Parques Estaduais e Municipais
- Hidrografia
- Quadradas viarias

0 500 m




MAPA

Perímetro do PIU Setor Central e Zoneamento

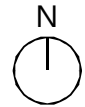


Legenda

 Perímetro PIU Setor Central
Lei nº 16.402/16 - Zoneamento

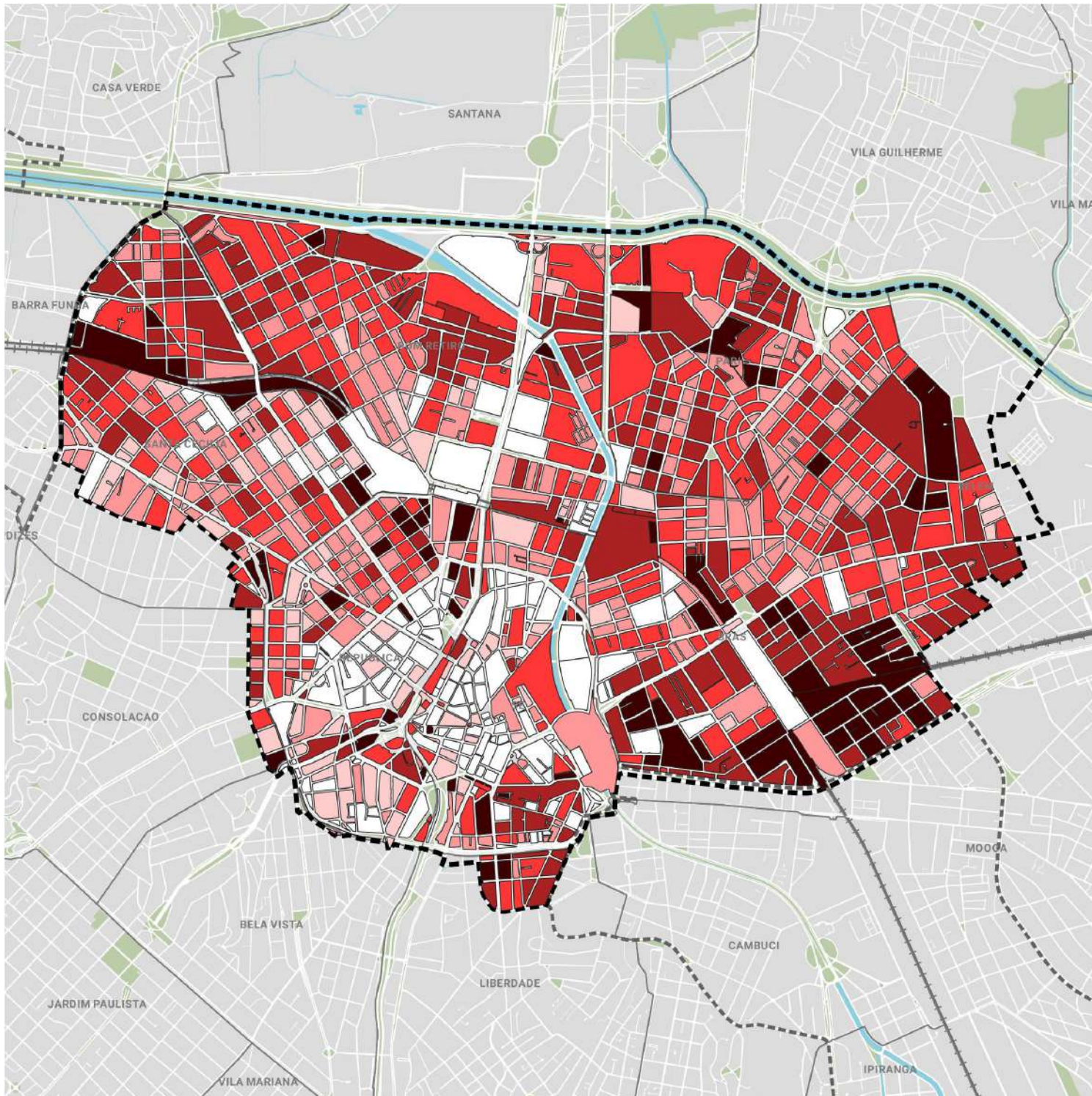
-  AC-1
-  ZC
-  ZDE-1
-  ZEIS-1
-  ZEIS-3
-  ZEIS-5
-  ZEM
-  ZEMP
-  ZEPAM
-  ZEUP
-  ZM
-  ZOE
-  ZPI-1
-  Ferrovia
-  Parques, Praças e Canteiros existentes
-  Hidrografia

0 500 m



MAPA

Percentual de acréscimo construtivo

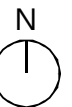


Legenda

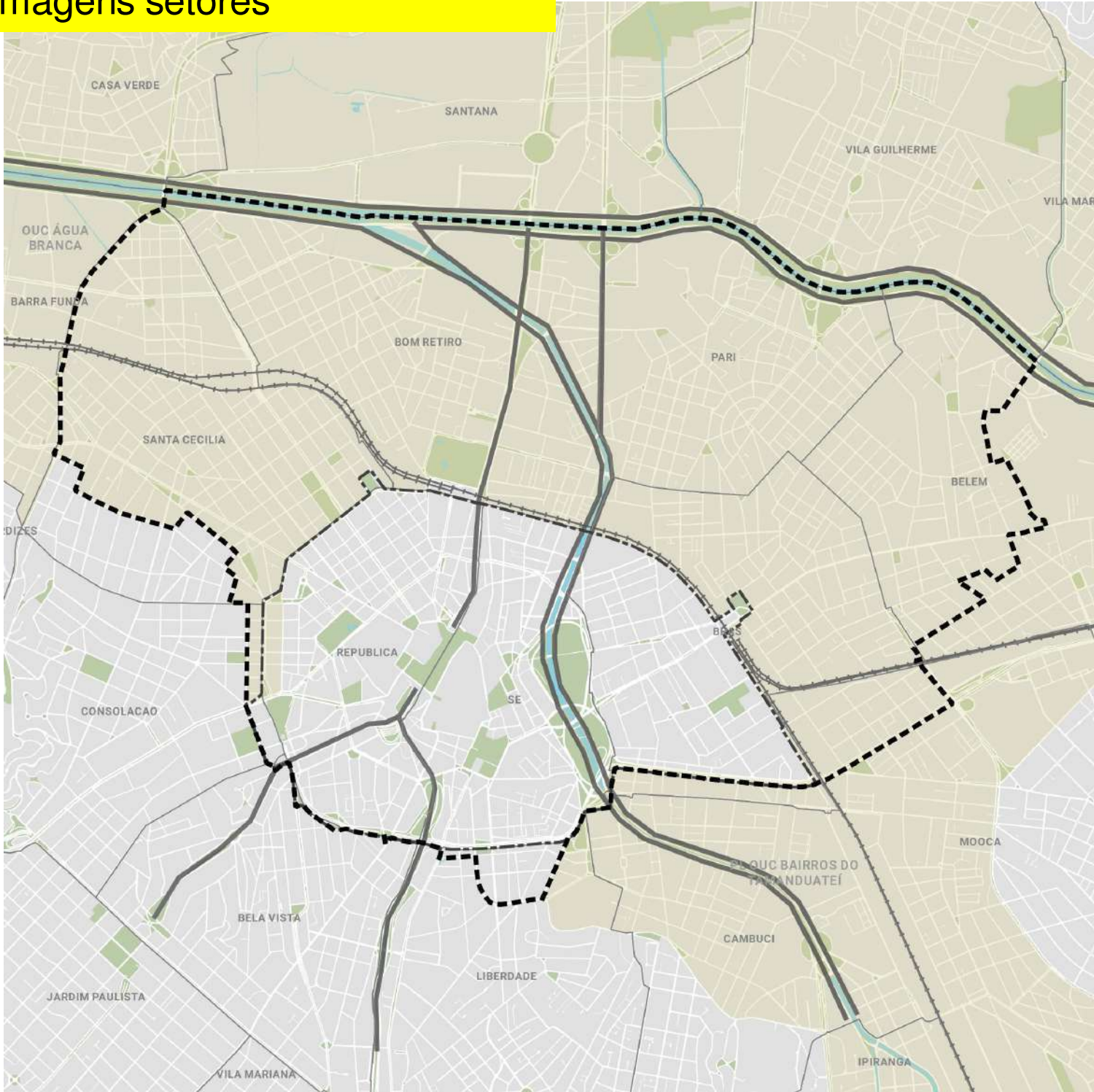
Percentual de acréscimo construtivo por quadra (Sem Benefício)

- 0 a 5%
- 5 a 10%
- 10 a 15%
- 15 a 20%
- 20 a 30%
- Acima de 30%
- Perímetro PIU Setor Central
- Distritos
- Quadra Viária
- Ferrovia
- Parque, praças e canteiros
- Hidrografia

0 500 m



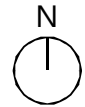
MAPA Diagnóstico das barreiras



Legenda

- Perímetro PIU Setor Central
- Perímetro OU Centro (Lei nº 12.349/97)
- Setor Orla Ferroviária e Fluvial
- Barreiras - Ferrovia
- Barreiras - Logradouros
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m

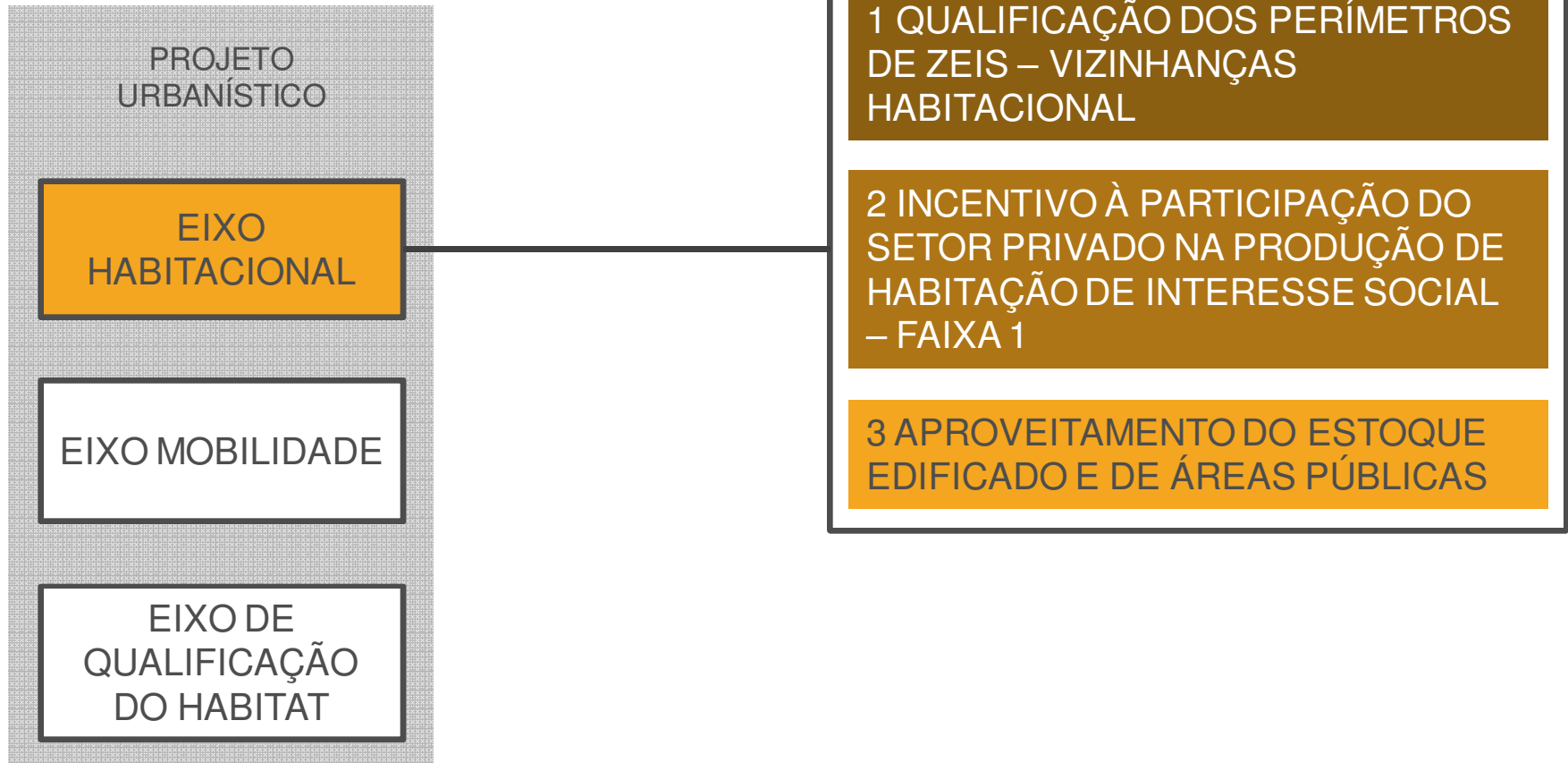


O PROJETO URBANÍSTICO

Eixos do Projeto Urbanístico

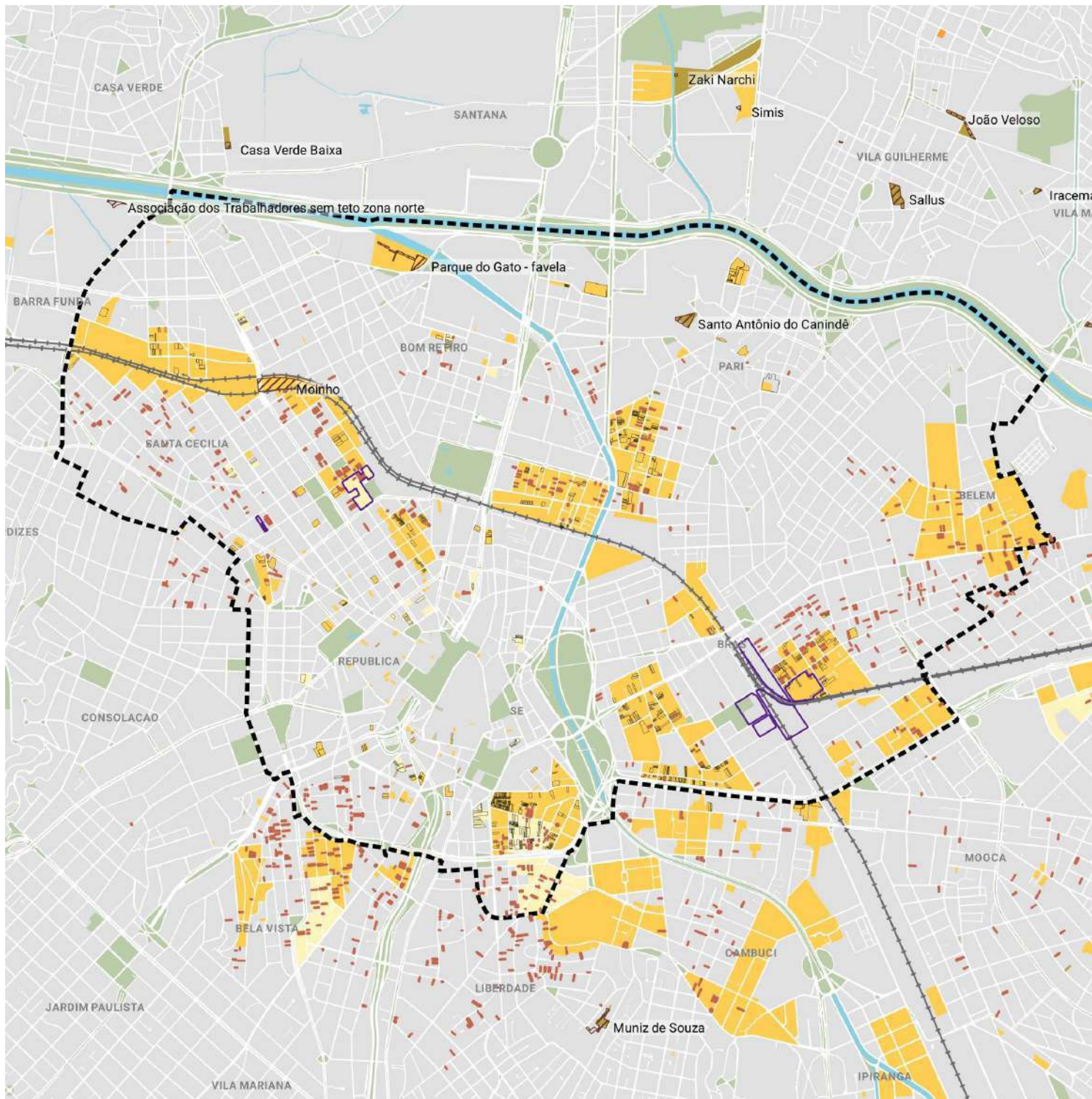


Eixos do Projeto Urbanístico



MAPA

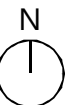
Habitação subnormal, ZEIS e PPP Casa Paulista



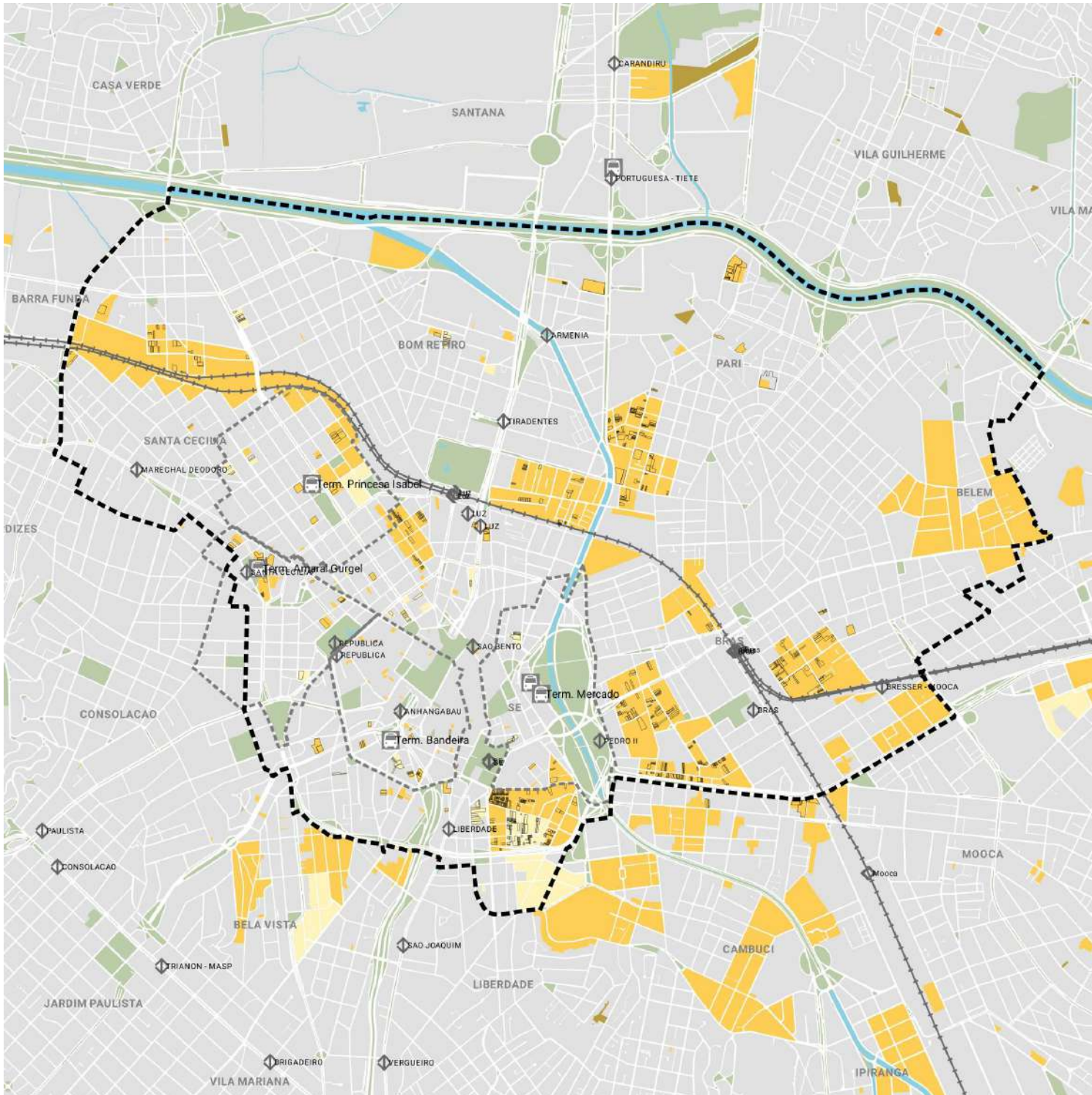
Legenda

- Cortiços (HABISP)
- Favelas (HABISP 2016)
- Perímetros PPP Casa Paulista
- Áreas de ZEIS passíveis de transformação
- ZEIS-1
- ZEIS-3
- ZEIS-5
- Terminais de Ônibus
- Ferrovia
- Perímetro do PIU Setor Central
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m



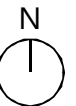
MAPA Áreas de ZEIS



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
- Ferrovias
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m



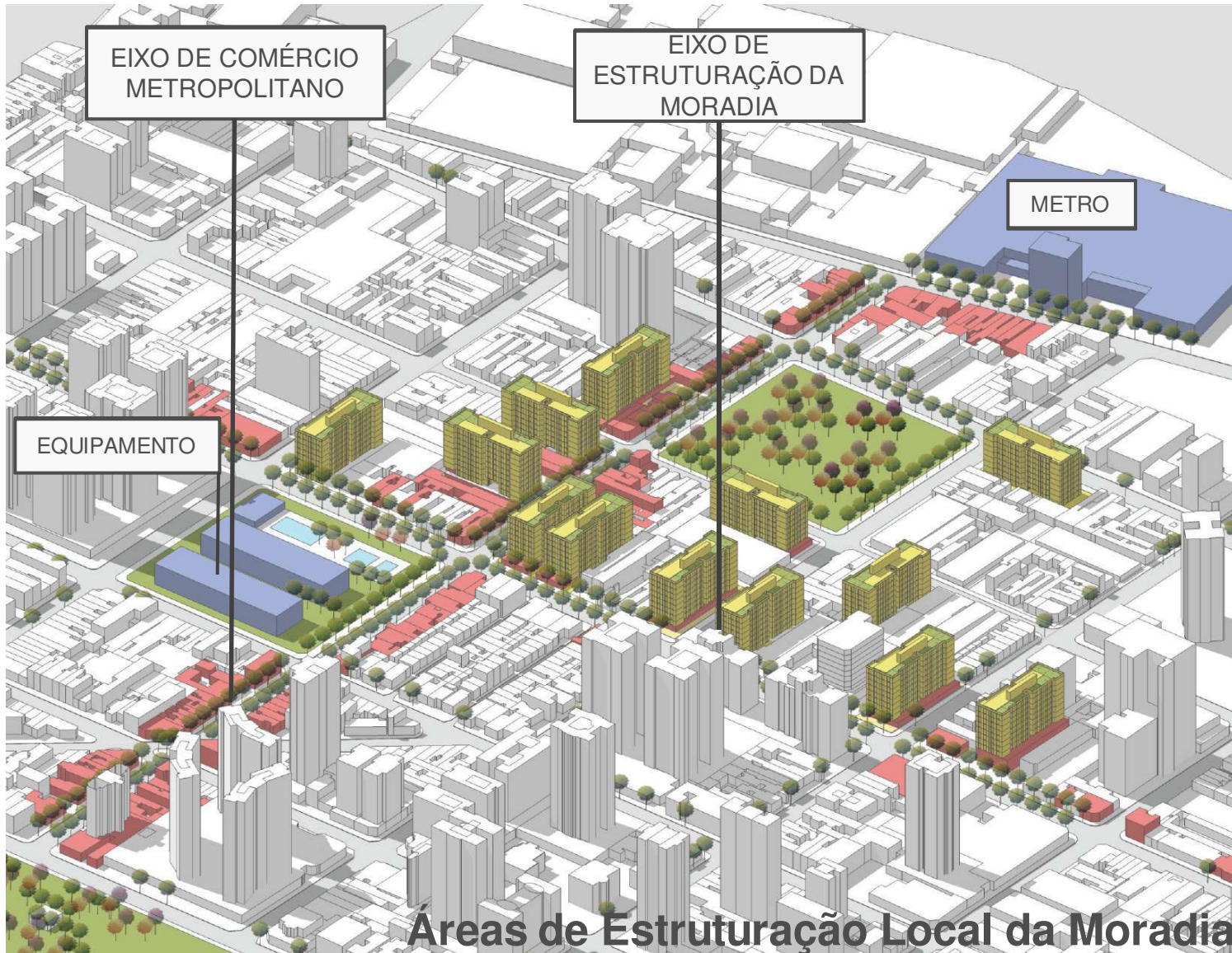
ESTRATÉGIAS | EIXO HABITACIONAL

Eixos de Estruturação da Moradia

Malha de percursos qualificados que integra as AEL, com a qualificação do espaço público e incentivos à instalação de atividade não residencial de suporte à moradia

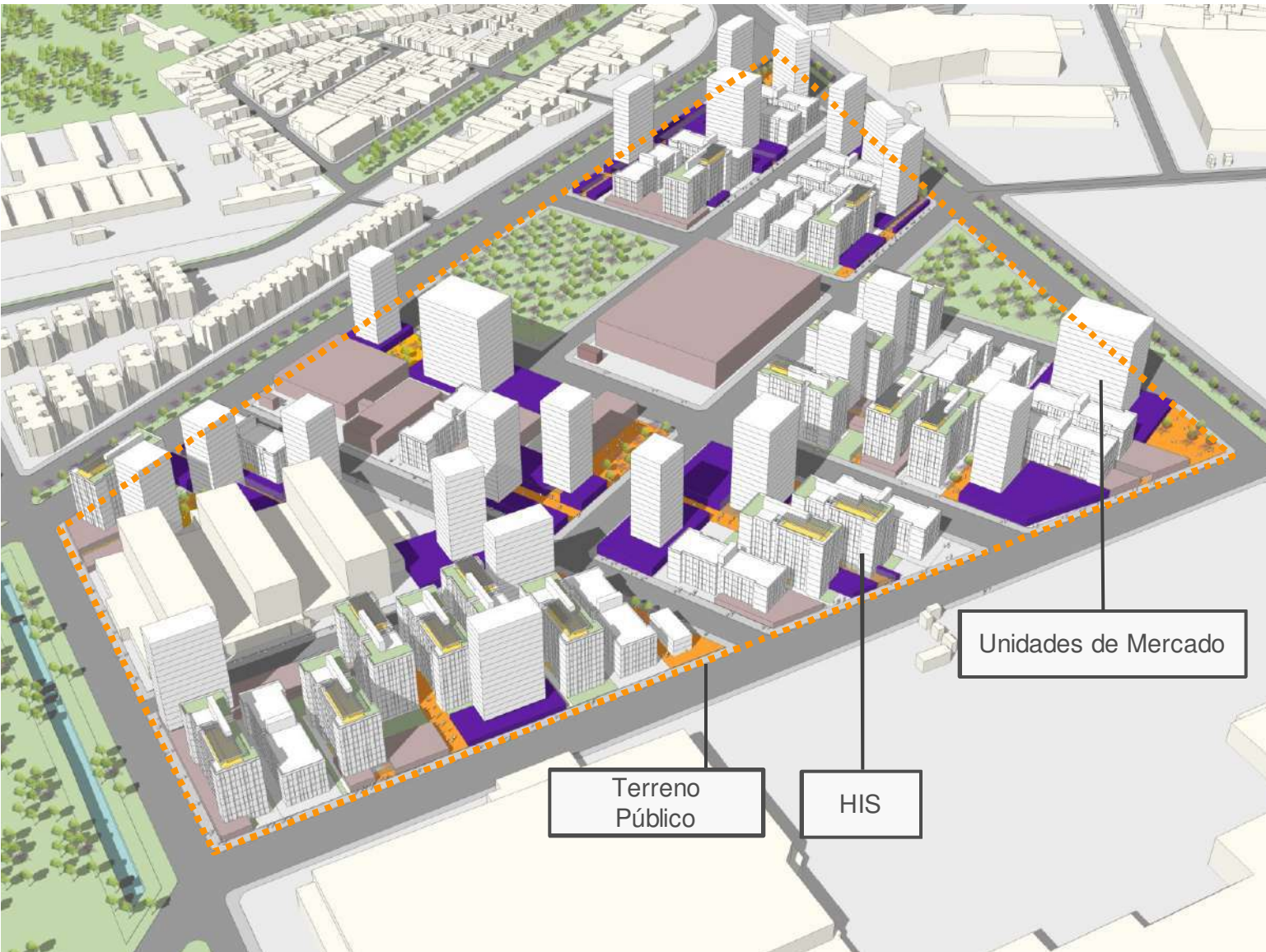
Eixos de Comércio Metropolitano

Qualificação do espaço público e incentivos à manutenção de atividade não residencial existente



Chamamento para produção de HIS em imóveis municipais

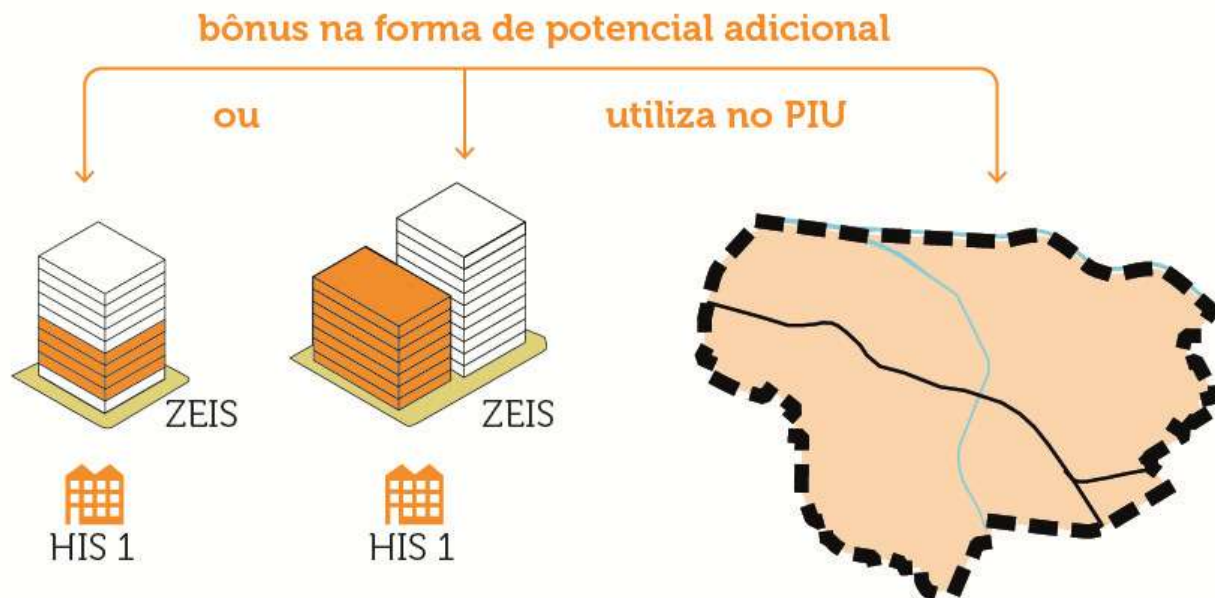
Parte das unidades poderão ser vendidas pelo mercado e o restante será voltado à formação de parque público para políticas habitacionais



- ÁREA LIVRE
- EQUIPAMENTOS
- FACHADA ATIVA
- FRUIÇÃO PÚBLICA

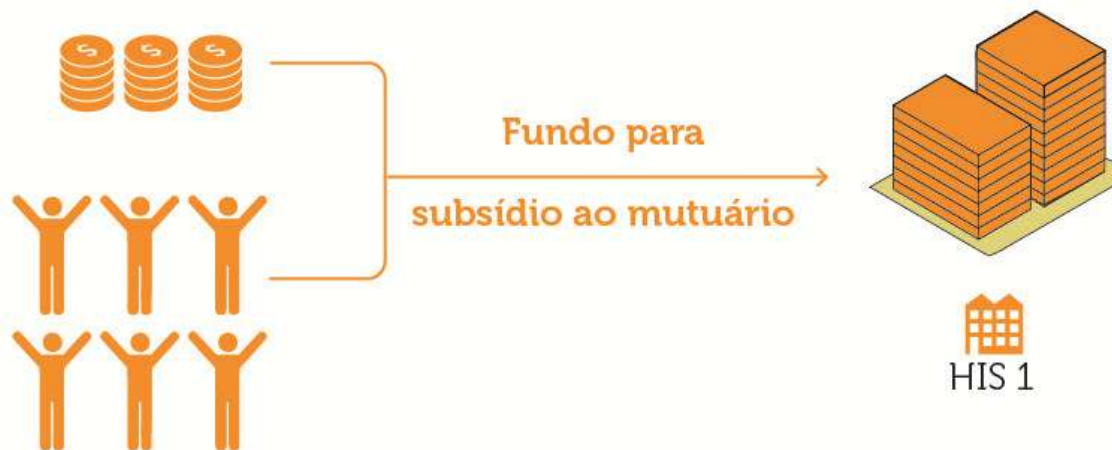
Produção de HIS 1 em ZEIS

Bônus na forma de potencial adicional de construção a ser utilizado em todo o âmbito do PIU



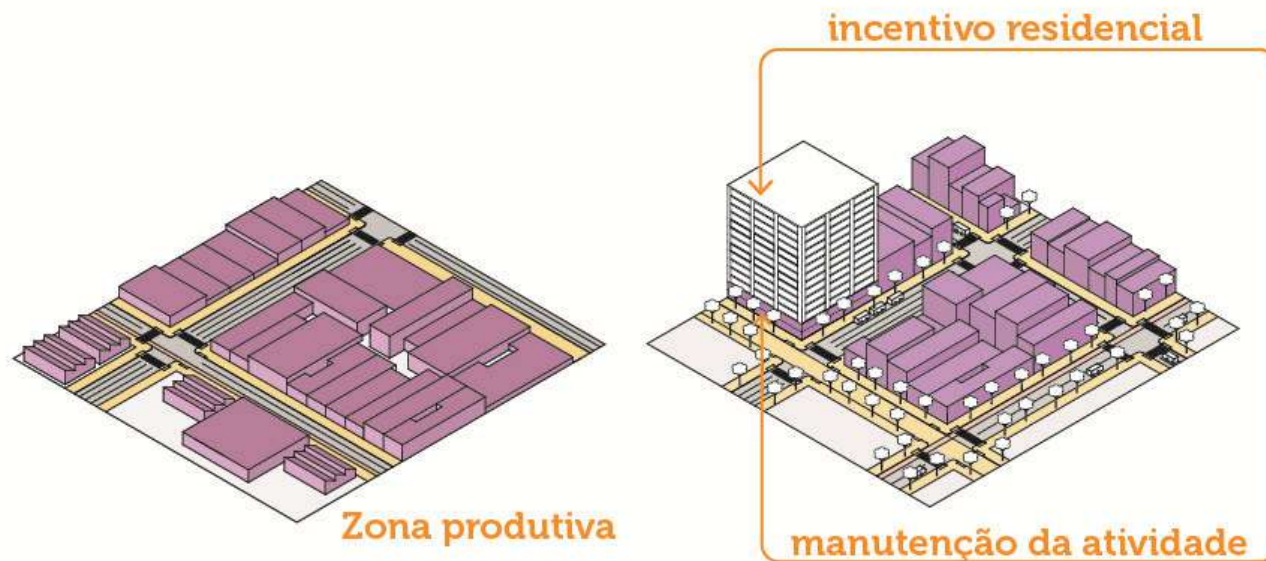
Fundo para subsídio ao mutuário

Criação de fundo municipal para subsídio ao mutuário na compra de moradias para Faixa 1 no Centro



Incentivo ao uso residencial em ZDE

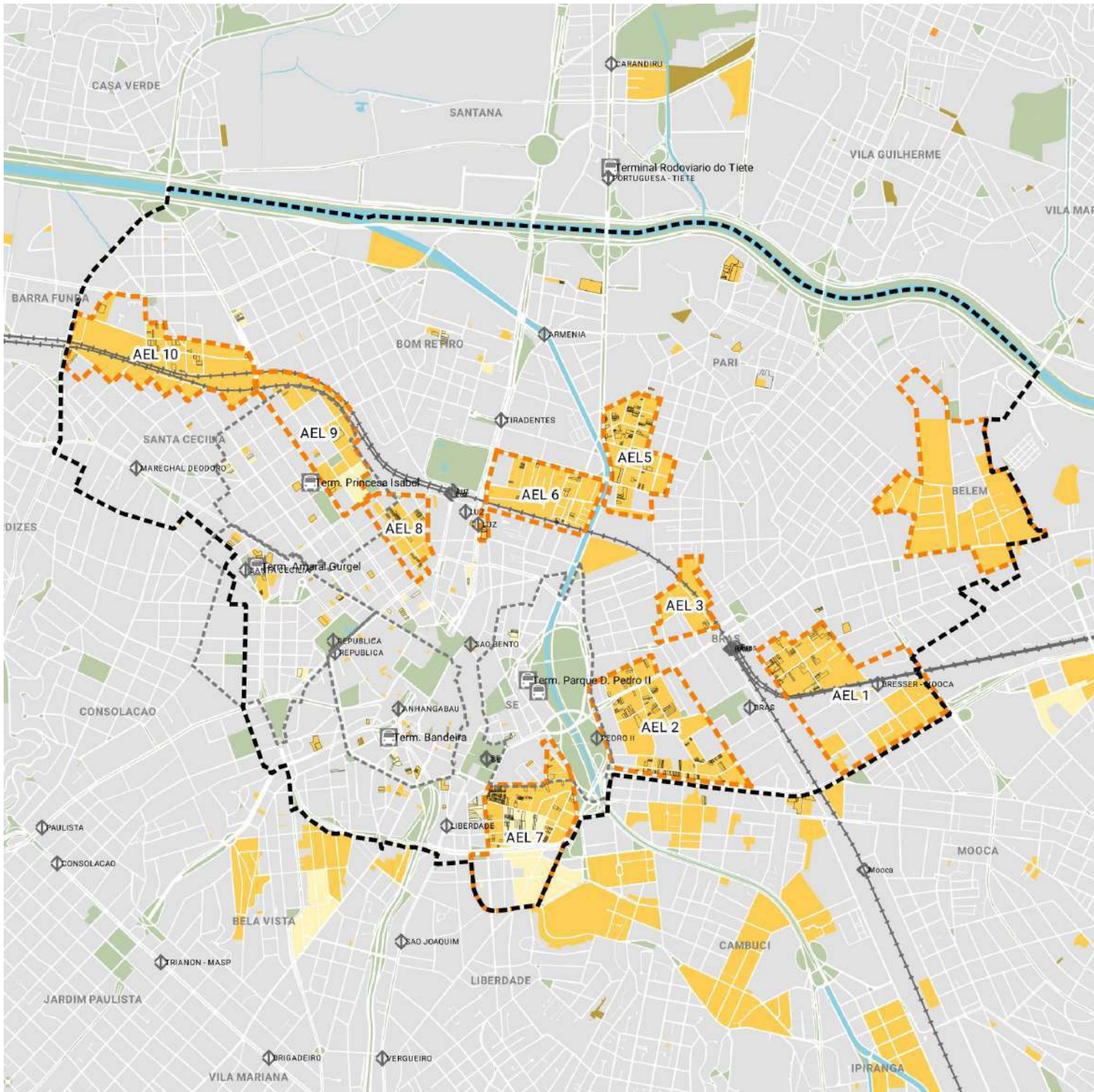
Gratuidade da outorga ou incremento do potencial construtivo para uso residencial quando combinado a uso não residencial



Incentivo ao Retrofit

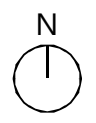
Bônus na forma de potencial adicional de construção a ser utilizado em todo o âmbito do PIU

MAPA AEL da Moradia

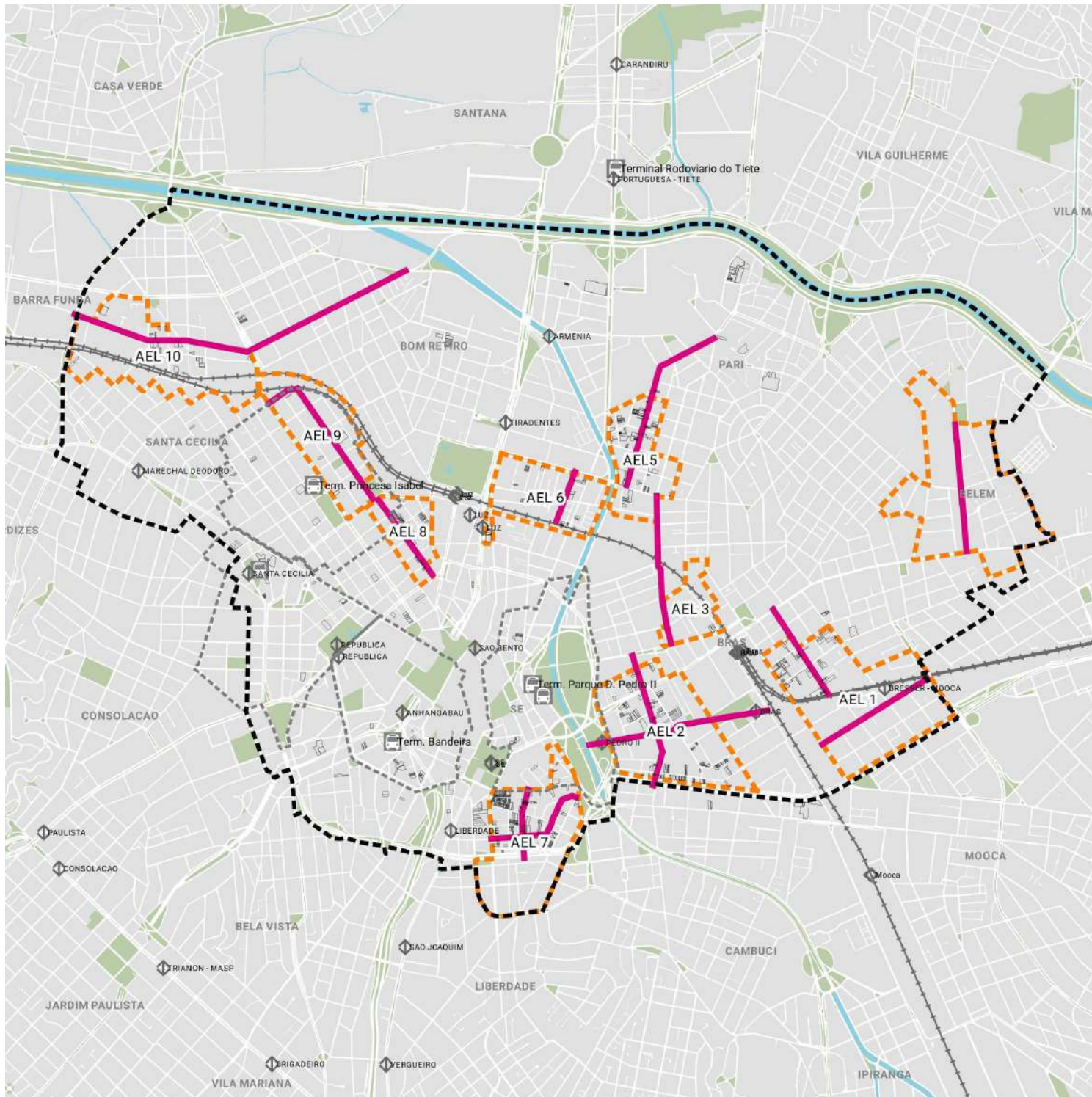


Legenda

- 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



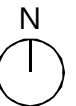
MAPA AEL e Eixos de Estruturação da Moradia



Legenda

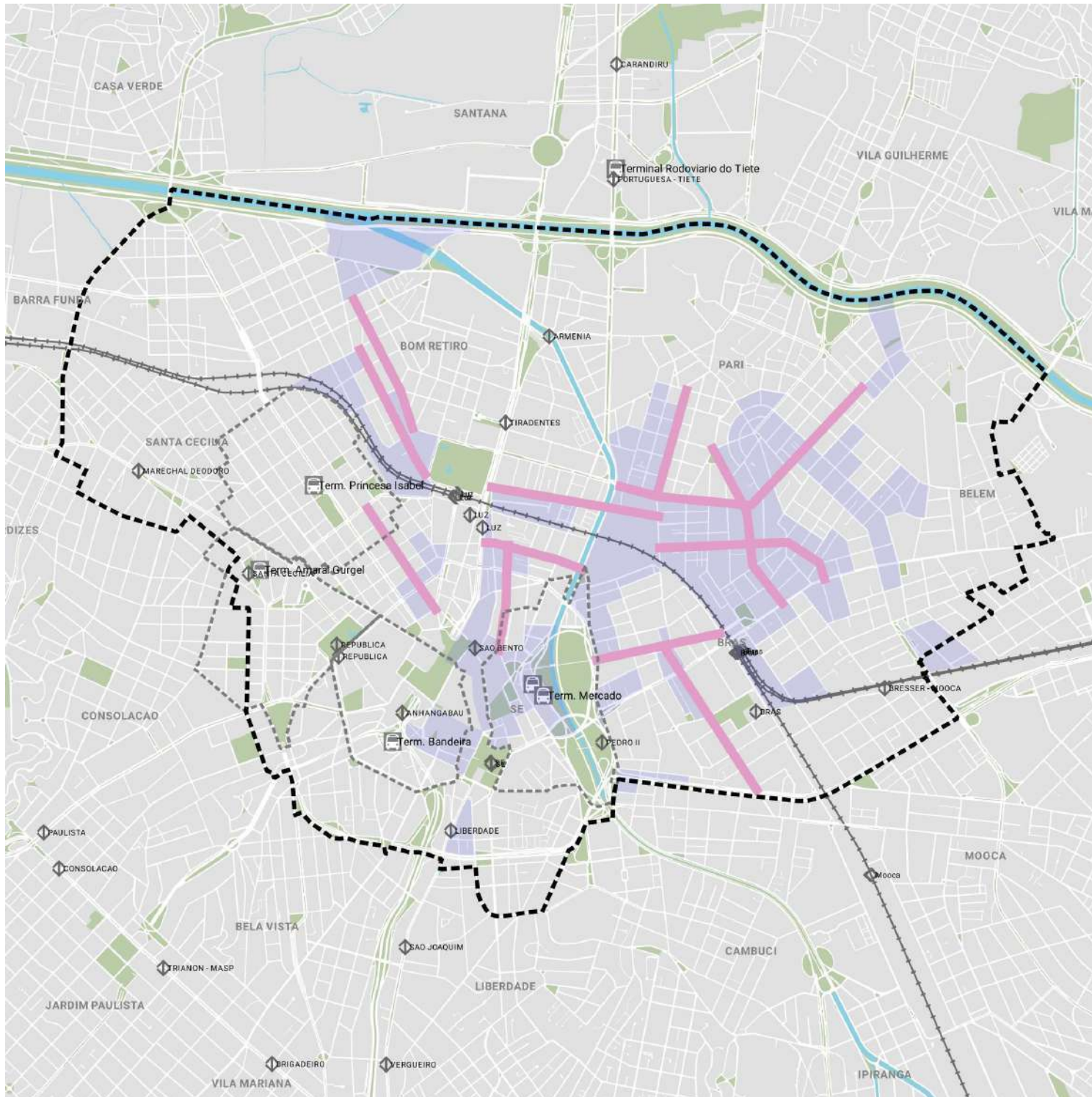
- Perímetro do PIU Setor Central
- PIUs Terminais Urbanos
- Eixo de Estruturação da Moradia
- AEL
- Estações CPTM
- Estações de Metrô
- Terminais de Ônibus
- Ferrovias
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m



MAPA

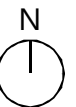
Setores censitários com predominância de comércio e serviços e Eixos de Comércio Metropolitano



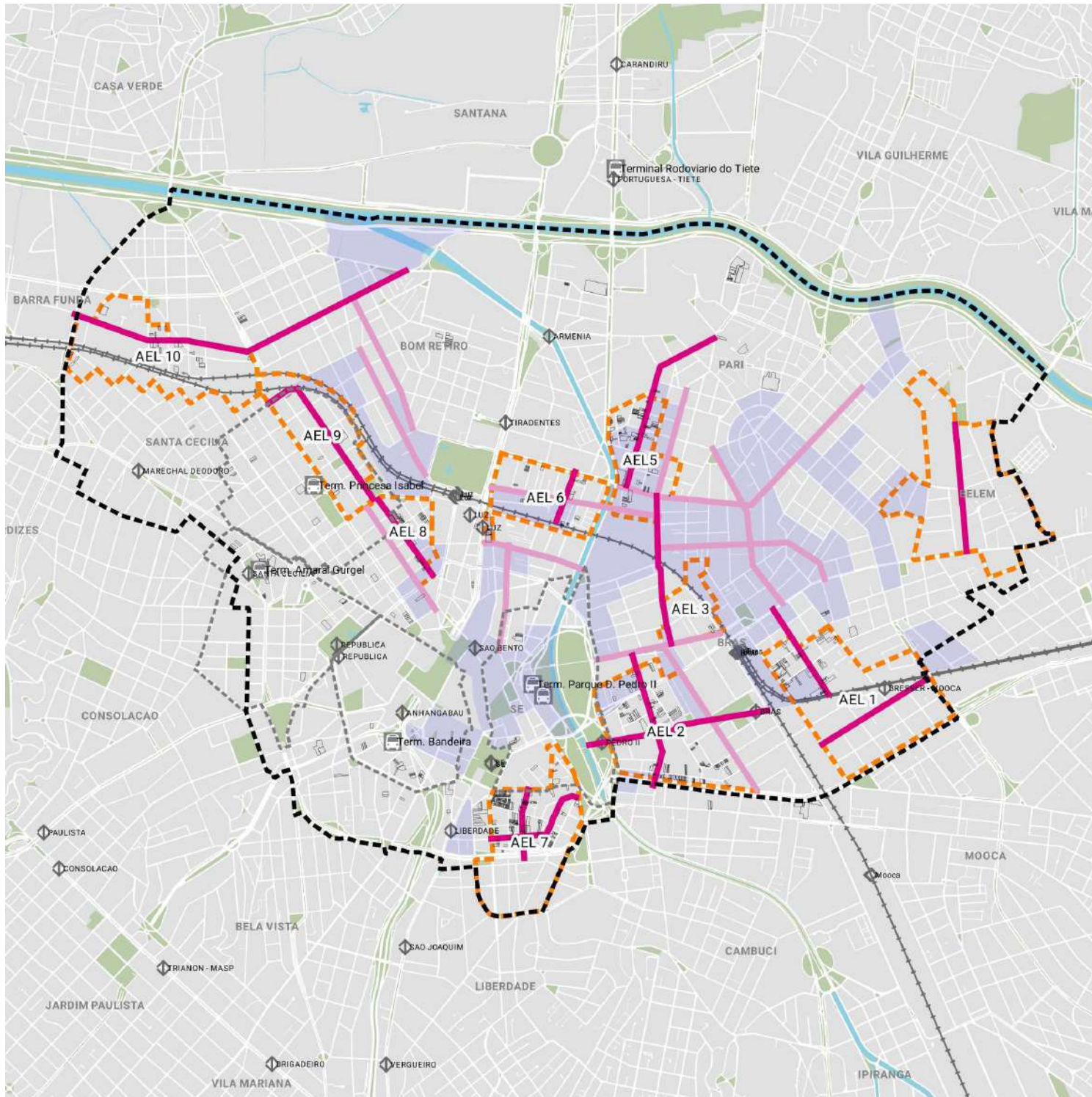
Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- PIUs Terminais Urbanos
- Eixos de Comércio Metropolitano
- Setores Censitários com concentração de comércio e serviços
- Estações CPTM
- Estações de Metrô
- Terminais de Ônibus
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m



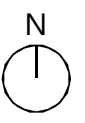
MAPA AEL, setores censitários com predominância de comércio e serviços e Eixos Estratégicos



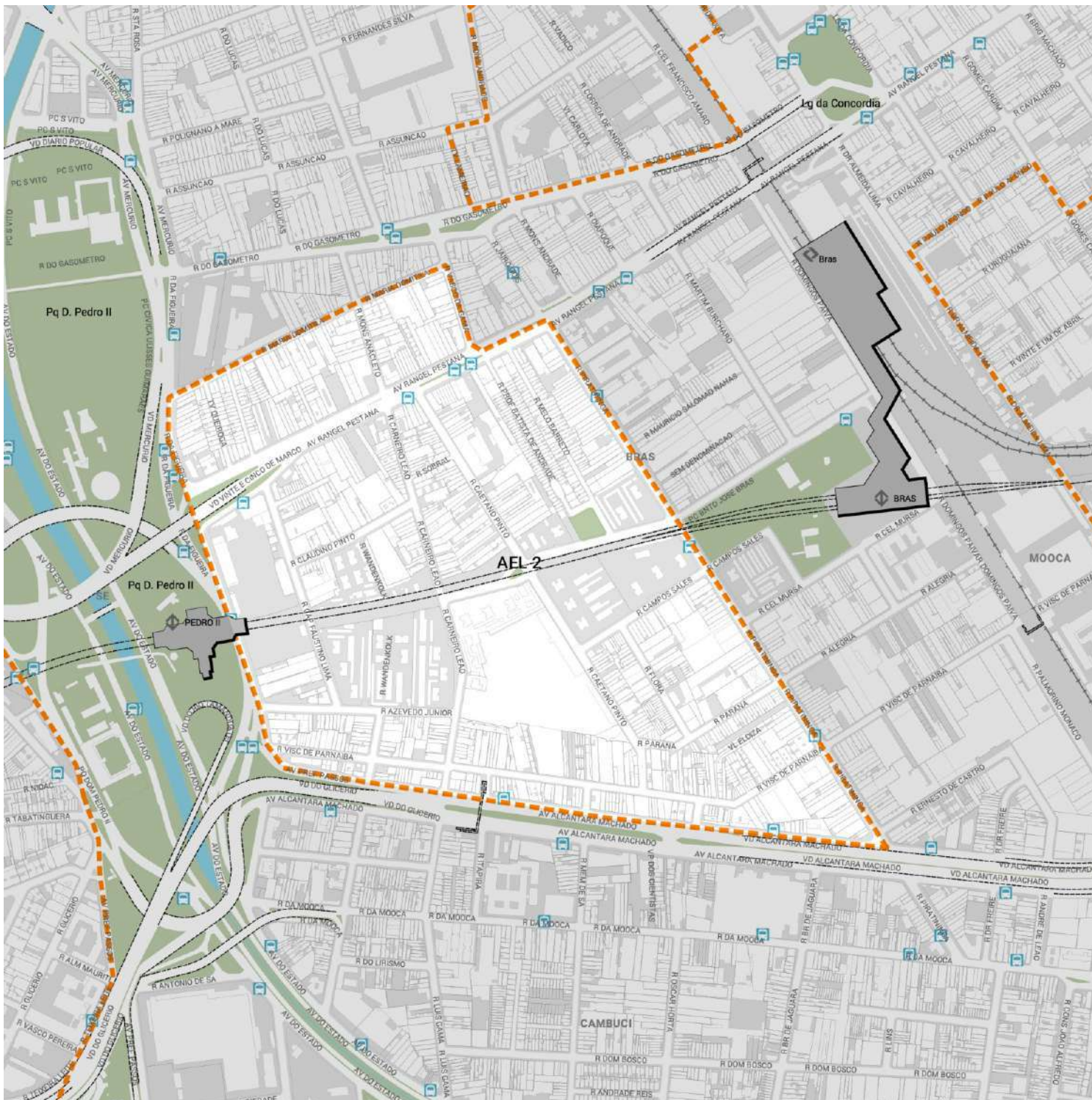
Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- PIUs Terminais Urbanos
- Áreas de ZEIS passíveis de transformação
- Áreas de Estruturação Local da Moradia
- Setores Censitários com concentração de comércios e serviços
- 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 m



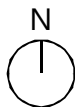
MAPA AEL 2 - Perímetro



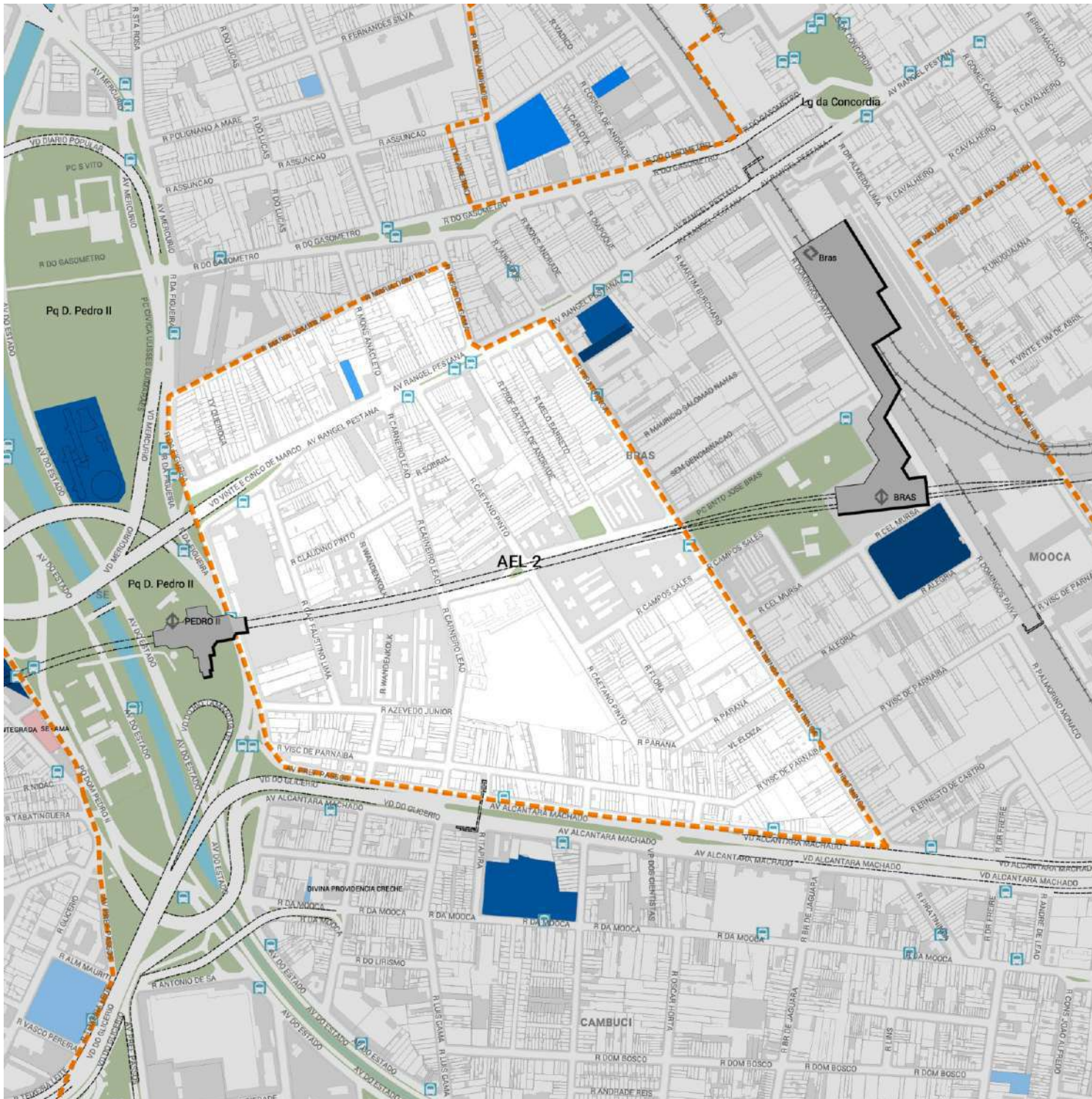
Legenda

- Perímetros dos bairros populares qualificados
- Estações CPTM existente
- Estações de Metrô existente
- Terminais de Ônibus existentes
- Pontos de Ônibus existentes
- Ferrovia
- Parques, praças e canteiros existente
- Hidrografia

0 100 m



MAPA AEL 2 – Diagnóstico Equipamentos públicos



Legenda

Perímetros dos bairros populares qualificados

Equipamentos de Ensino Público

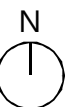
- Existente Ensino Infantil
- Existente Educação Privada
- Existente SENAI-SESI-SENAC
- Existente Ensino Fundamenta e Médio
- Existentes Outro
- Existente Ensino Técnico

Equipamentos de Saúde Pública

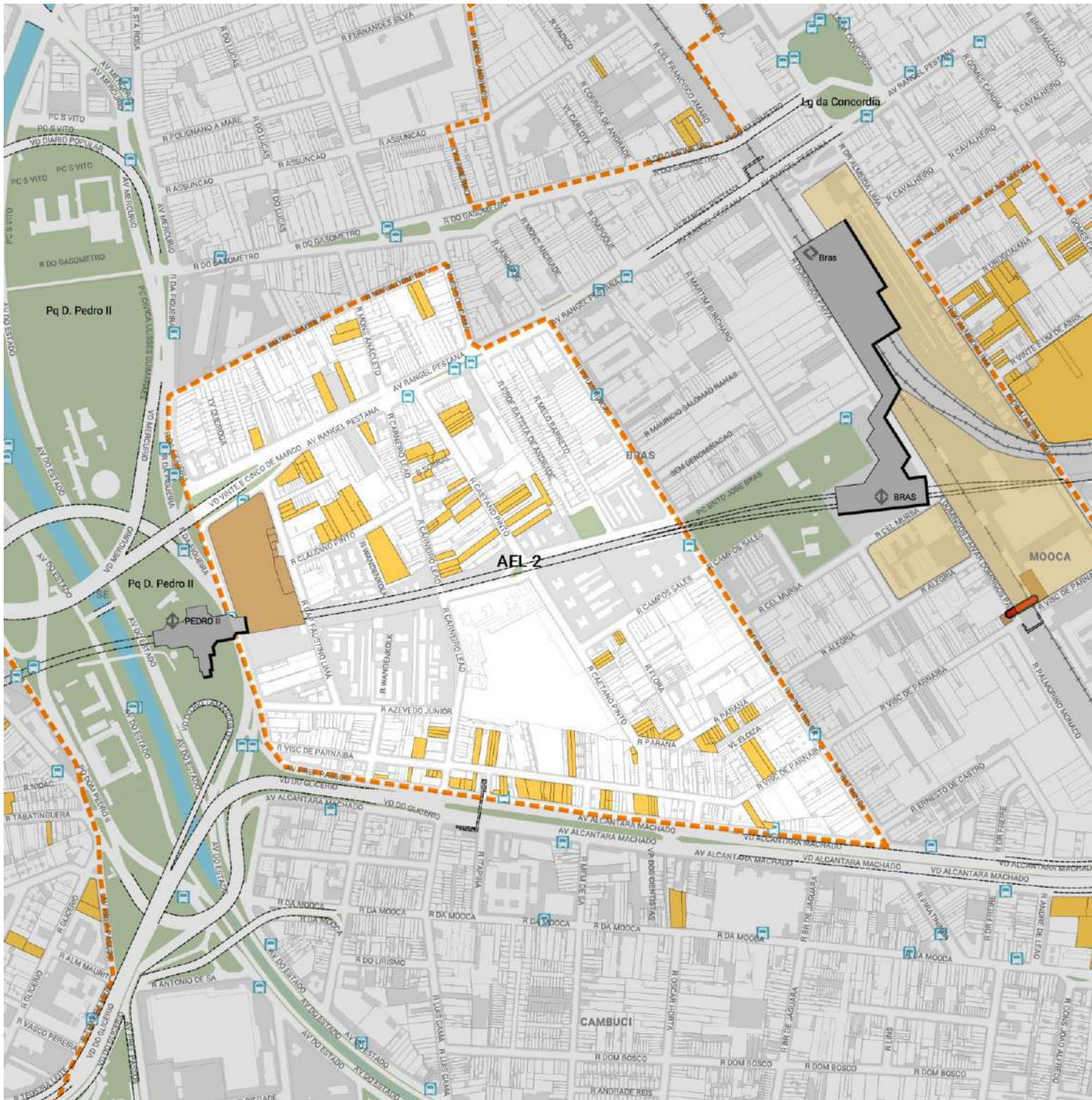
Existentes Ambulatórios Especializados

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













0 100 m



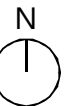
MAPA AEL 2 - Áreas de transformação



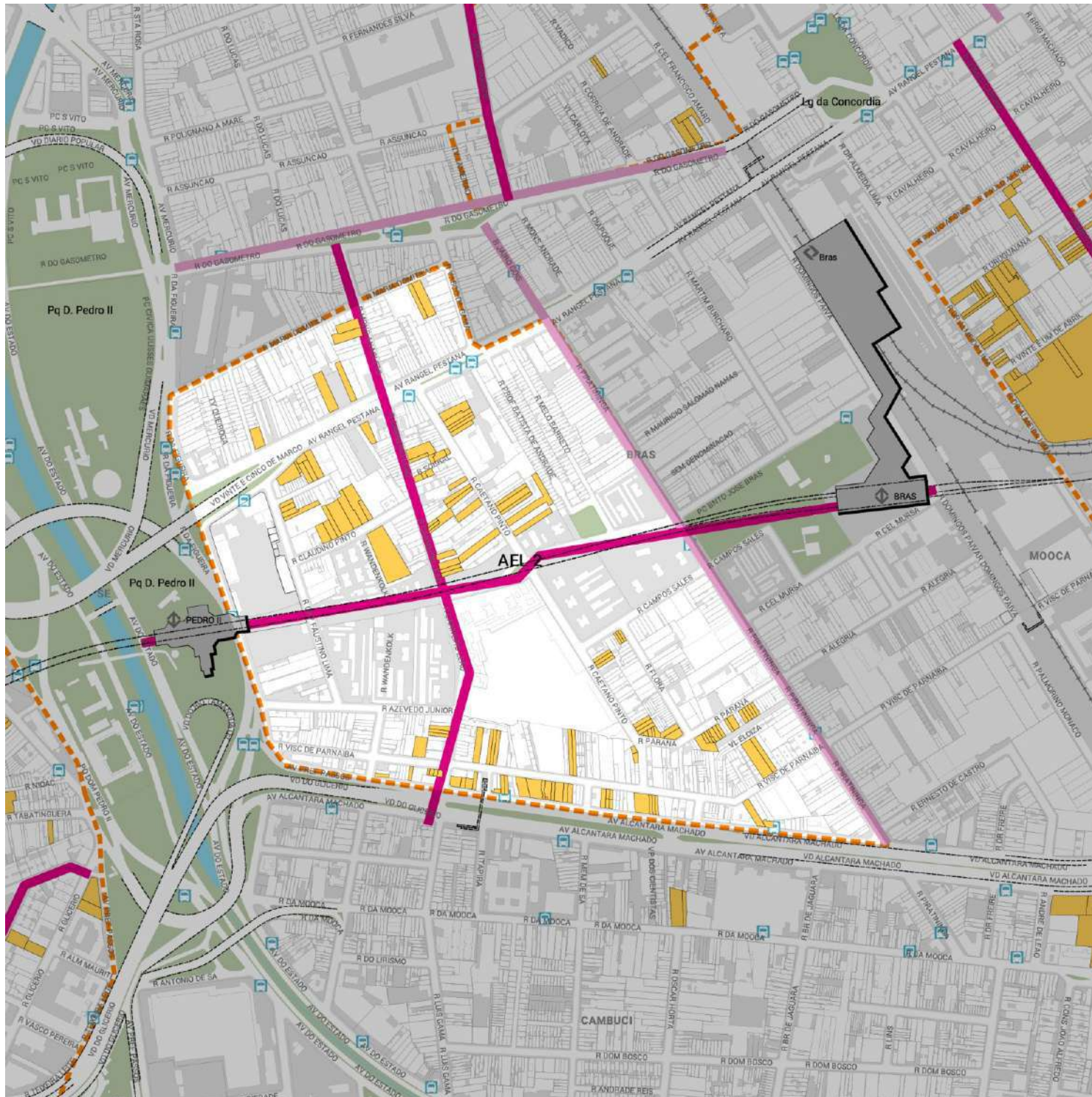
Legenda

-  Perímetros dos Bairros Populares Qualificados
-  Áreas Passíveis de Transformação em ZEIS
-  Parceria Público-Privada da Habitação
-  Lotes de Atuação Pública
-  Edifício passarela
-  Praça
-  Estações CPTM existentes
-  Estações de Metrô existentes
-  Terminais de Ônibus existentes
-  Pontos de Ônibus existentes
-  Ferrovias
-  Parques, praças e canteiros existente
-  Hidrografia

0 100 m



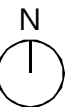
MAPA AEL 2 - Eixos de Estruturação



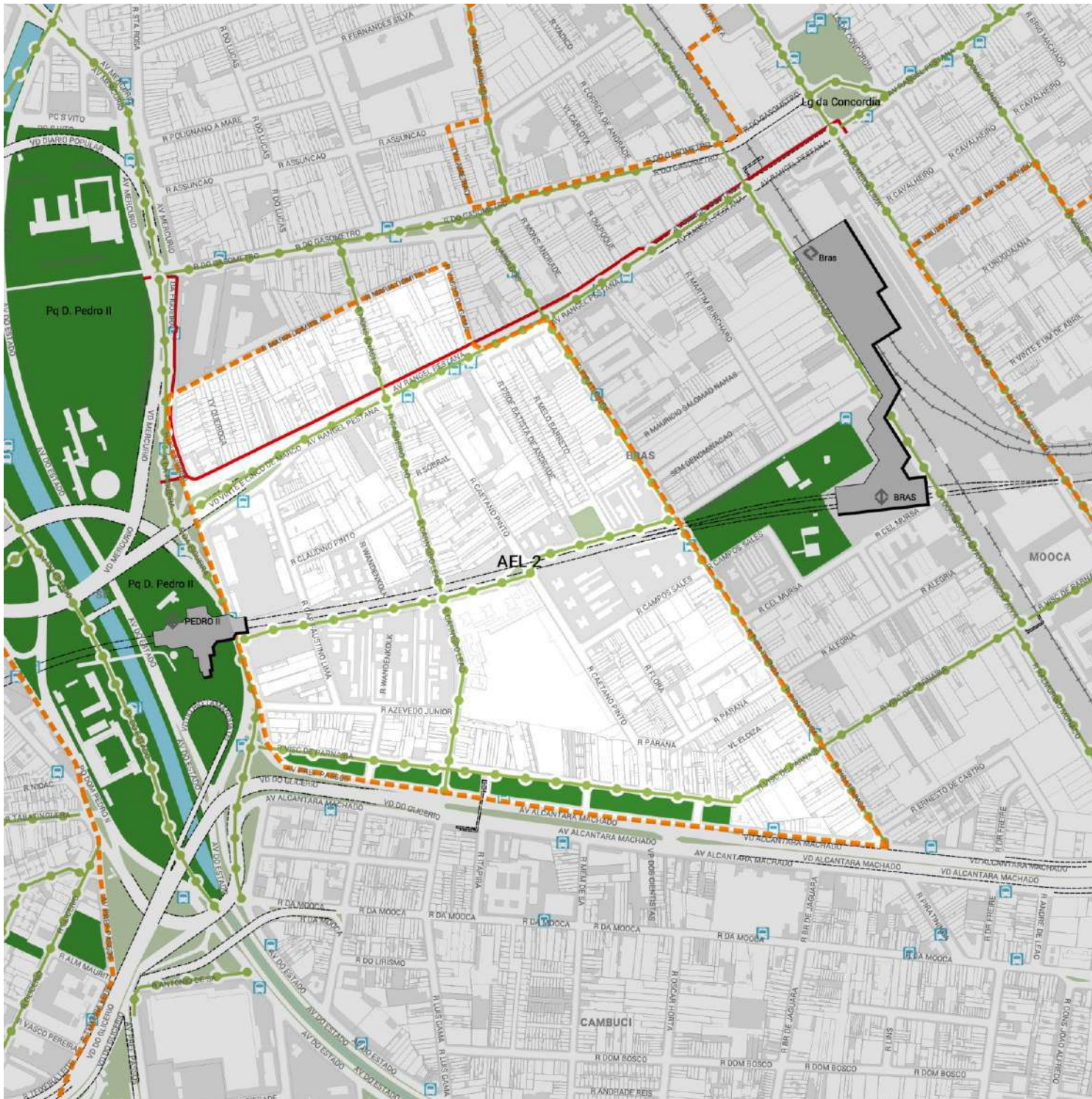
Legenda

- Perímetros dos Bairros Populares Qualificados
- Eixos de Estruturação da Moradia
- Eixos de Estruturação do Comércio Metropolitano
- 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



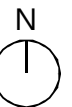
MAPA AEL 2 – Sistema ambiental



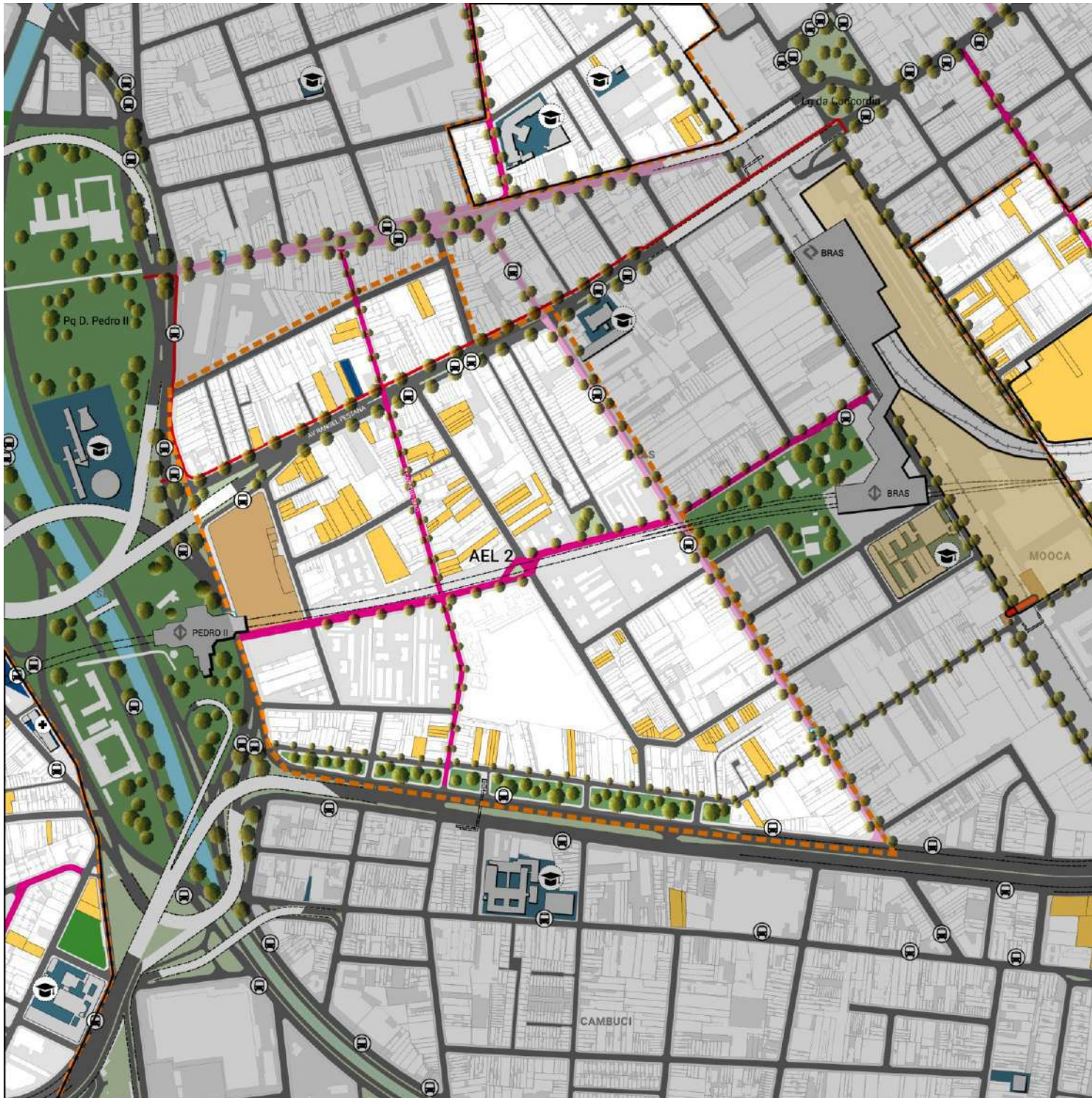
Legenda

-  Perímetros dos Bairros Populares Qualificados
-  Caminhos Verdes Propostos
-  Áreas verdes propostas
-  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 2 – Plano Urbanístico preliminar



Legenda

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

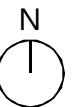
Transposições Propostas

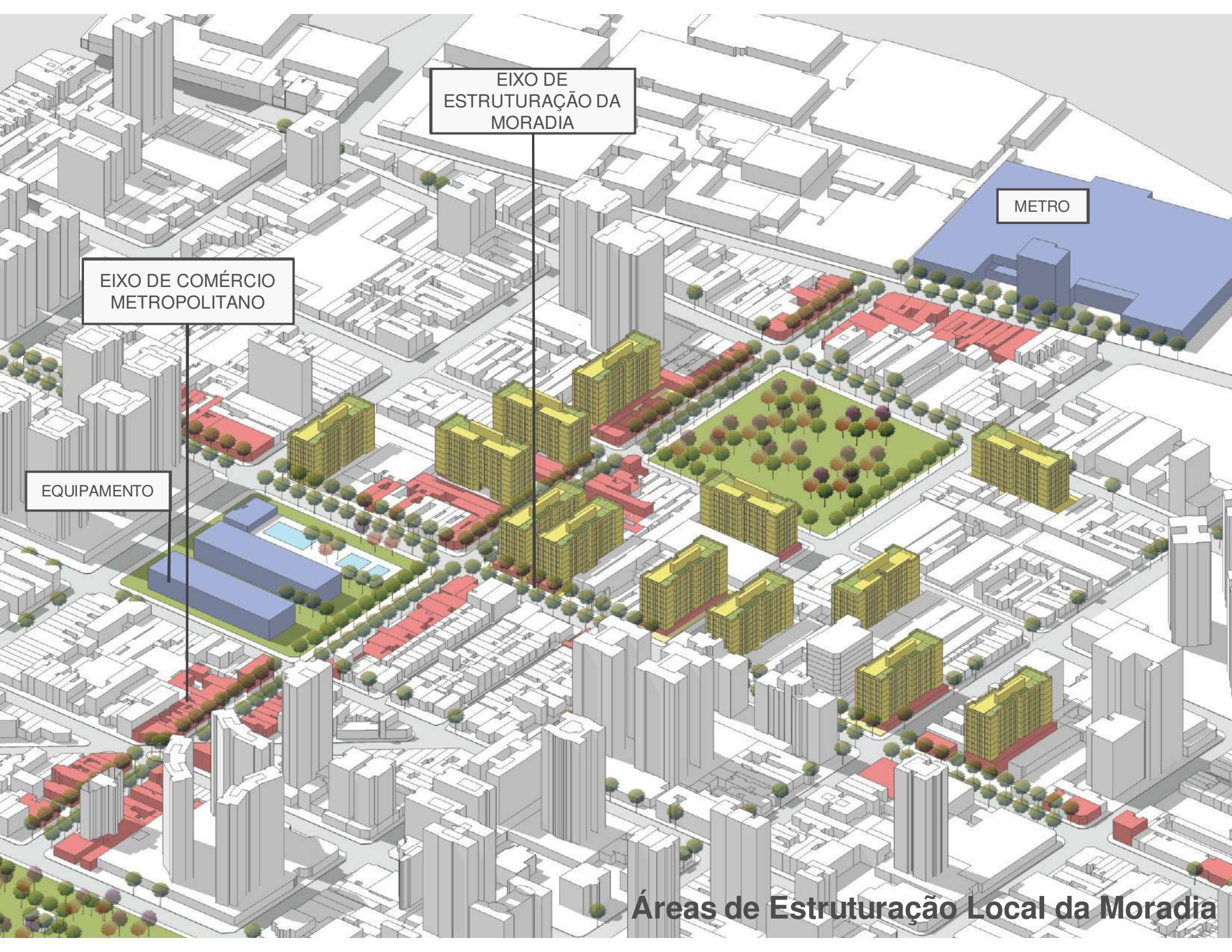
- Edifício passarela
- Praça

Equipamentos

- Ensino
- Saúde
- Rede Cicloviária existentes
- Áreas Verdes Propostas
- Estações CPTM existentes
- Estações de Metrô existentes
- Pontos de Ônibus existentes
- Ferrovia
- Parques, praças e canteiros existente
- Hidrografia

0 100 m





EIXO DE
ESTRUTURAÇÃO DA
MORADIA

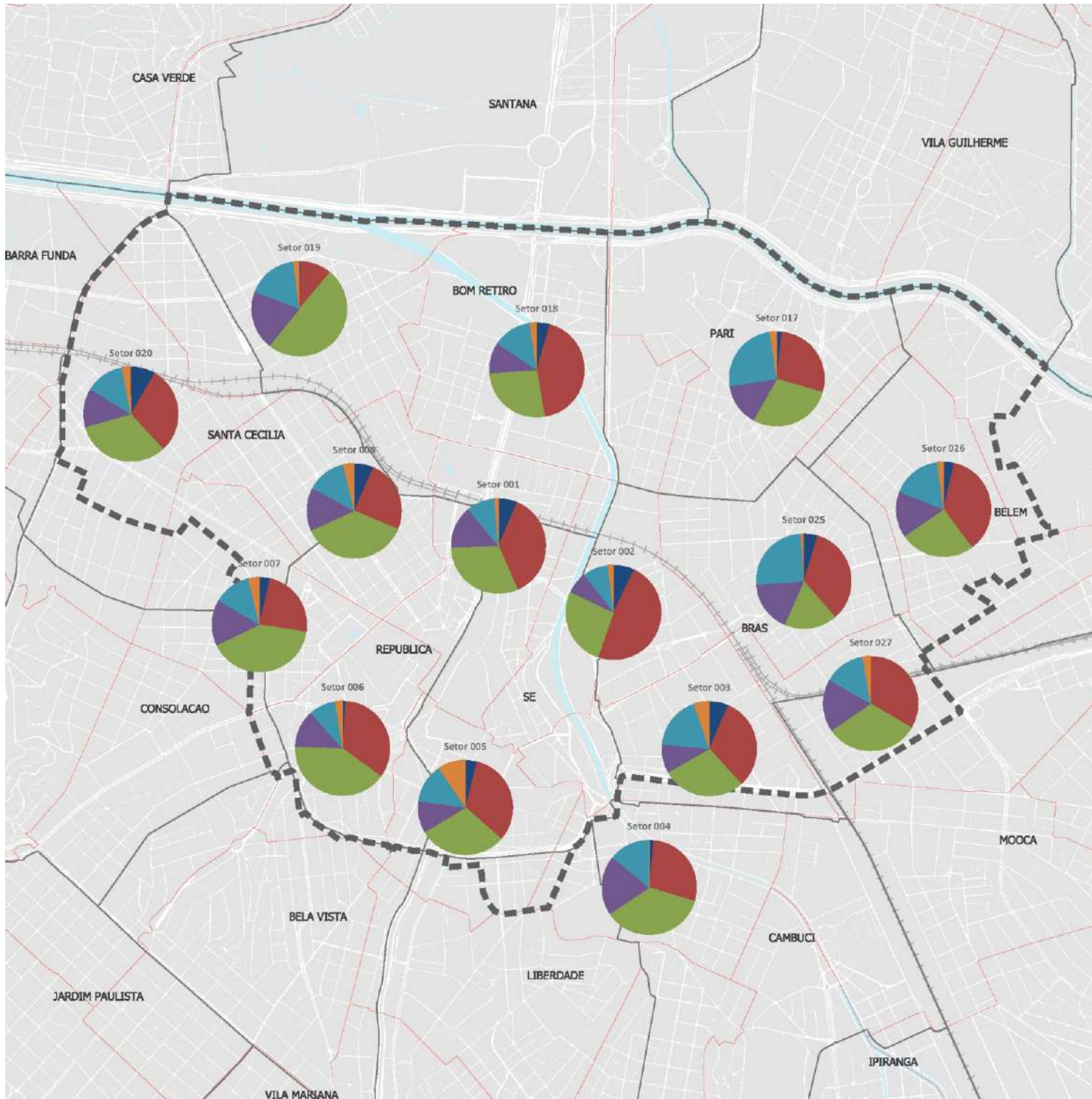
METRO

EIXO DE COMÉRCIO
METROPOLITANO

EQUIPAMENTO

Áreas de Estruturação Local da Moradia

MAPA Histórico da construção por década

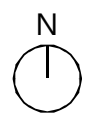


Legenda

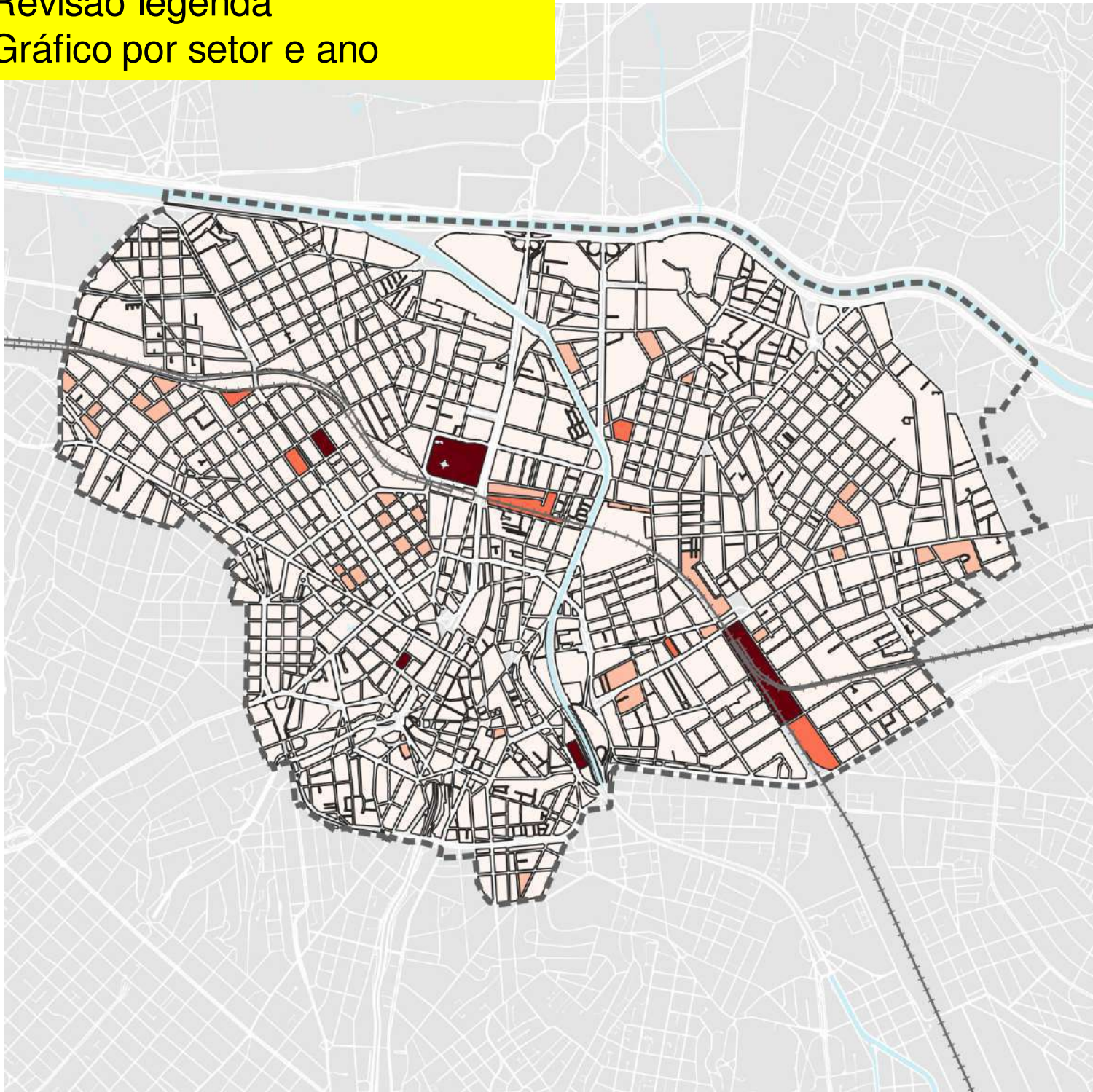
- Perímetro PIU Setor Central
- Distritos
- Setor Fiscal

HISTÓRICO DE CONSTRUÇÃO PO DÉCADA

- 1901-1929 - Leis diversas
- 1930-1957 - Código ArthurSaboya
- 1958-1971 - Lei 5261-57
- 1972-1983 - Lei 7805-72
- 1984-2018 - Exigências do Bombeiro
- Não informado



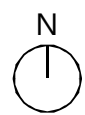
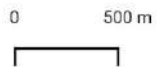
Revisão legenda Gráfico por setor e ano



MAPA Percentual de empreendimentos por quadra 1901-1929

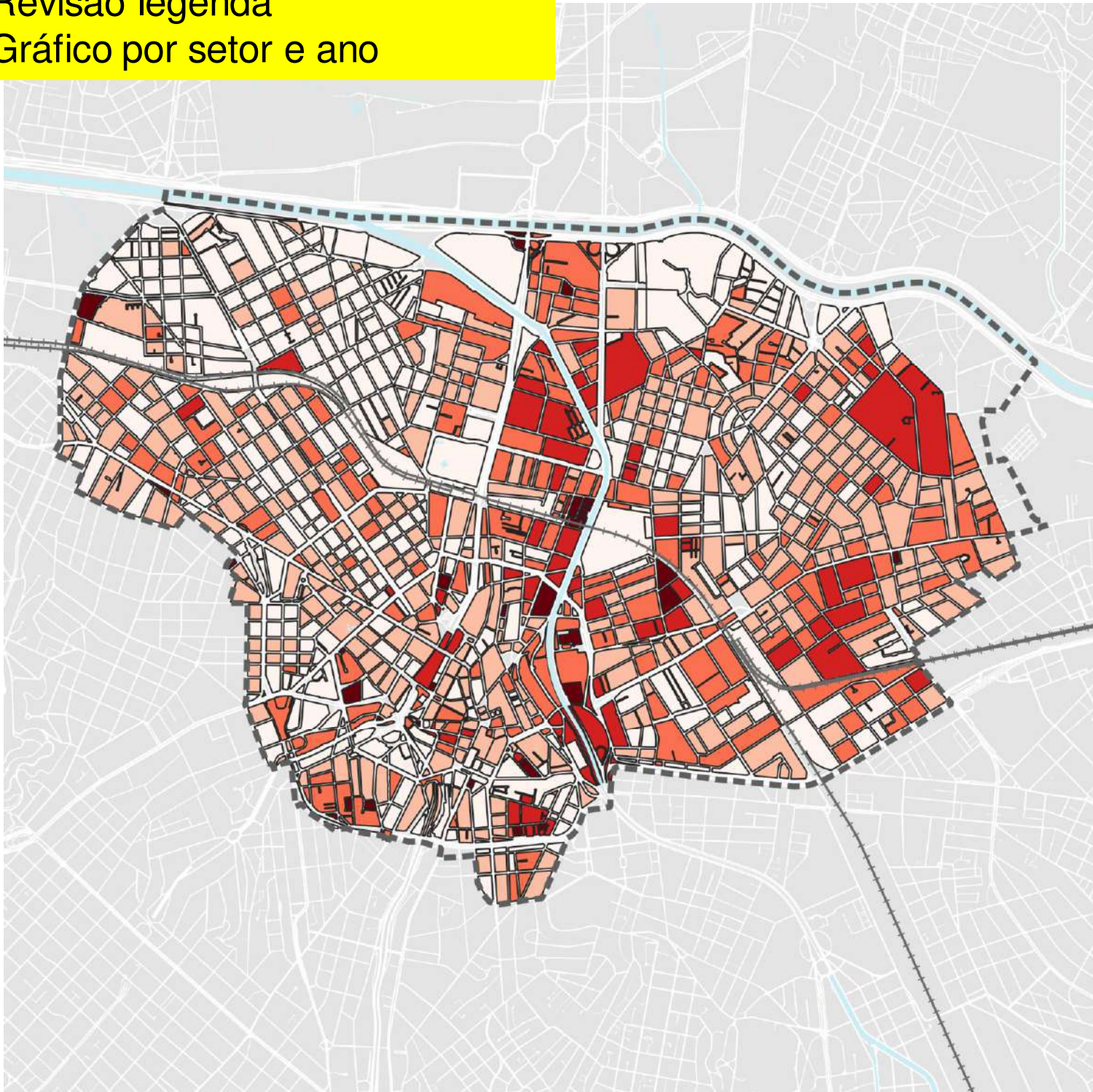


- Legenda
- OCE_PerimetroProposto_v04
 - DEINFO_LinhaTrem
 - DEINFO_HidrografiaPrincipal
 - Leis anteriores ao Código Arthur Saboya - 1901-1929
 - 0,00 - 0,20
 - 0,20 - 0,40
 - 0,40 - 0,60
 - 0,60 - 0,80
 - 0,80 - 1,00
 - DEINFO_QuadraViaria



Revisão legenda

Gráfico por setor e ano



MAPA

Percentual de empreendimentos por quadra 1930-1957



Legenda

- OCE_PerimetroProposto_v04
- DEINFO_LinhaTrem
- DEINFO_HidrografiaPrincipal

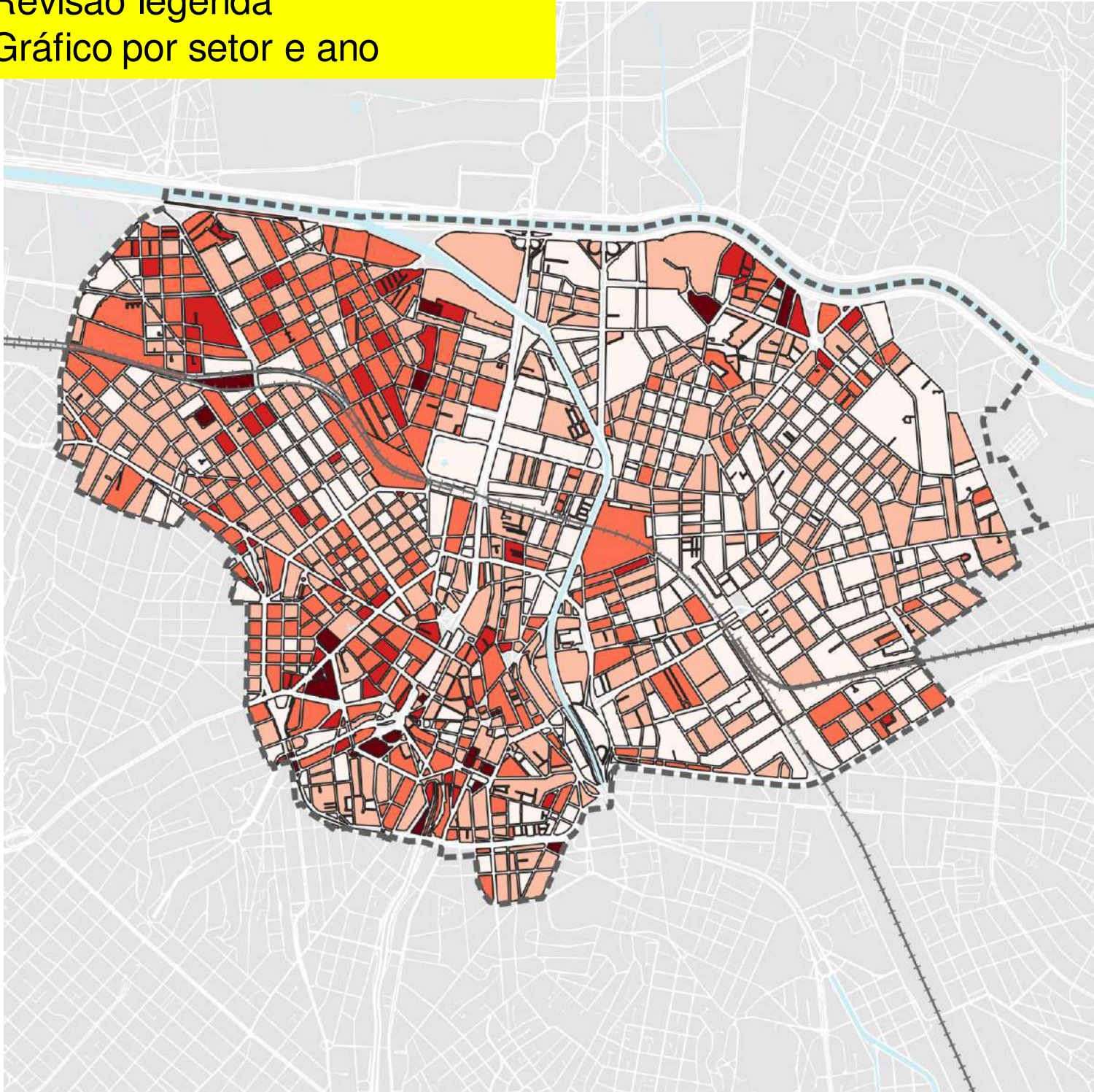
Leis anteriores ao Código Arthur Saboya - 1901-1929

- 0,00 - 0,20
- 0,20 - 0,40
- 0,40 - 0,60
- 0,60 - 0,80
- 0,80 - 1,00

DEINFO_QuadraViaria

0 500 m

Revisão legenda
Gráfico por setor e ano



MAPA Percentual de empreendimentos por quadra 1958-1971



Legenda

- OCE_PerimetroProposto_v04
- DEINFO_LinhaTrem
- DEINFO_HidrografiaPrincipal

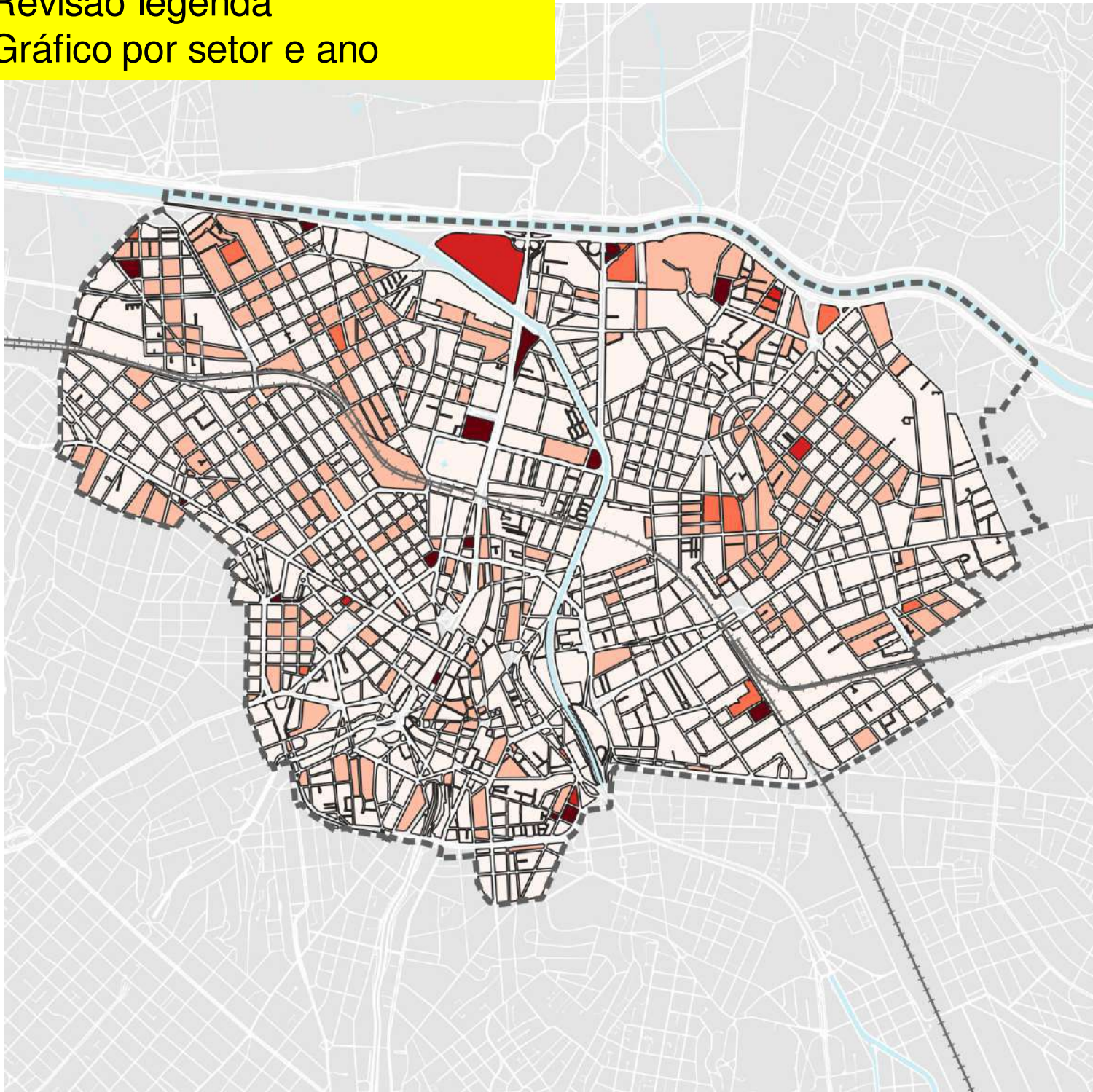
Leis anteriores ao Código Arthur Saboya - 1901-1929

- 0,00 - 0,20
- 0,20 - 0,40
- 0,40 - 0,60
- 0,60 - 0,80
- 0,80 - 1,00

DEINFO_QuadraViaria

0 500 m

Revisão legenda Gráfico por setor e ano



MAPA Percentual de empreendimentos por quadra 1972-1983



Legenda

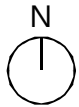
- OCE_PerimetroProposto_v04
- DEINFO_LinhaTrem
- DEINFO_HidrografiaPrincipal

Leis anteriores ao Código Arthur Saboya - 1901-1929

- 0,00 - 0,20
- 0,20 - 0,40
- 0,40 - 0,60
- 0,60 - 0,80
- 0,80 - 1,00

DEINFO_QuadraViaria

0 500 m



Eixos do Projeto Urbanístico



1
IMPLANTAÇÃO DO PLANO DE
MELHORAMENTOS VIÁRIOS

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

Eixo Mobilidade

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

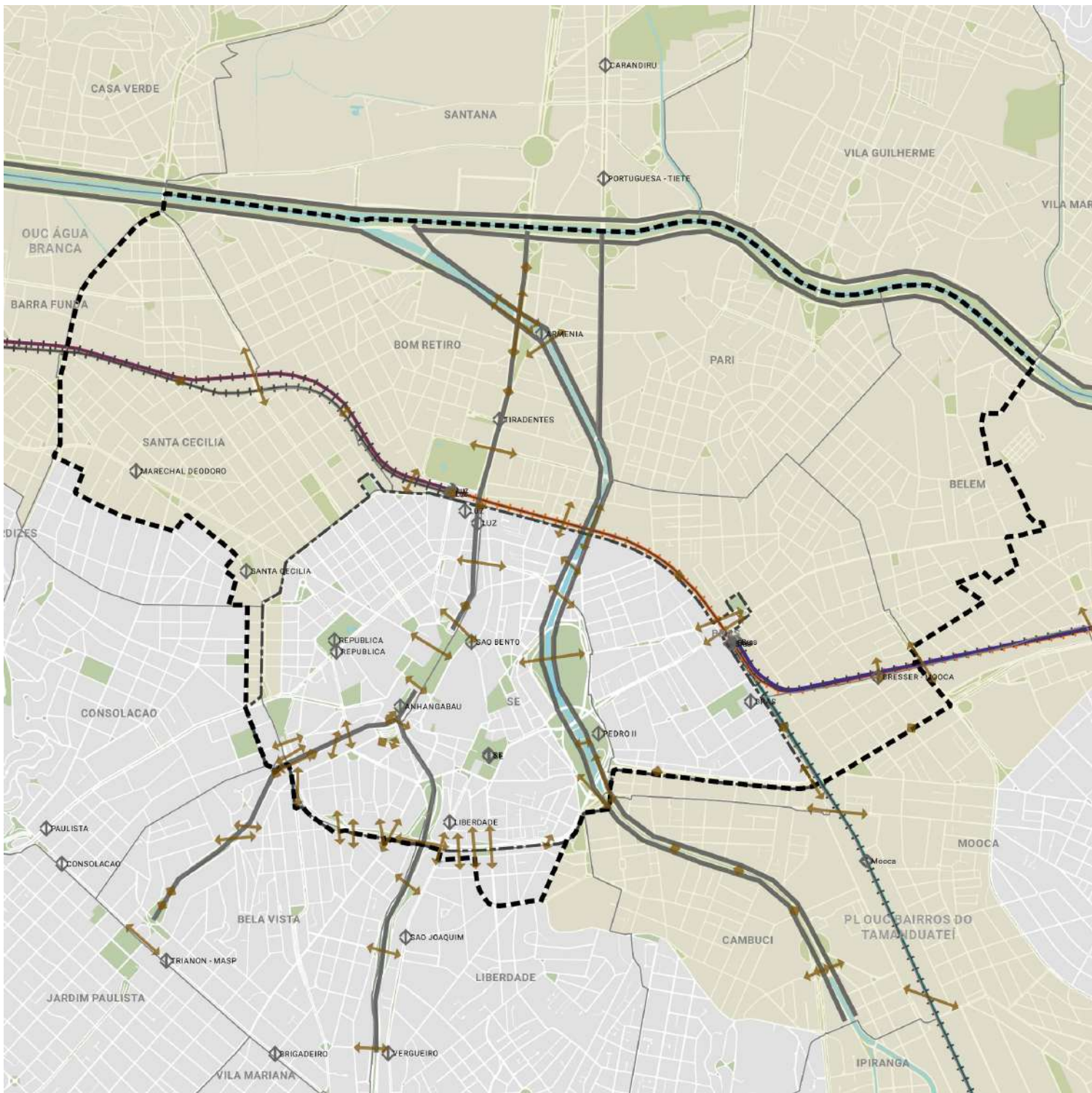
2
MELHORIA E AMPLIAÇÃO DOS
PONTOS DE TRANPOSIÇÃO DE
BARREIRAS

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 PIU Setor Central
- Perímetro OU Centro (Lei nº 12.349/97)
- Setor Ória Ferroviária e Fluvial
- Transposições para pedestres
- Barreiras - Logradouros
- Barreiras - Ferrovia**
- Linha Coral
- Linha Diamante
- Linha Esmeralda
- Linha Rubi
- Linha Safira
- Linha Turquesa
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m

MAPA Diagnóstico das barreiras



Legenda

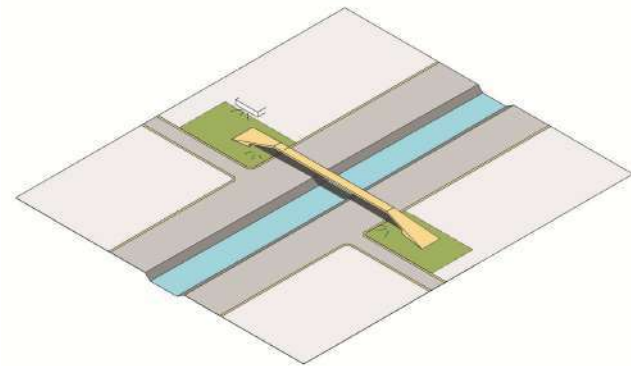
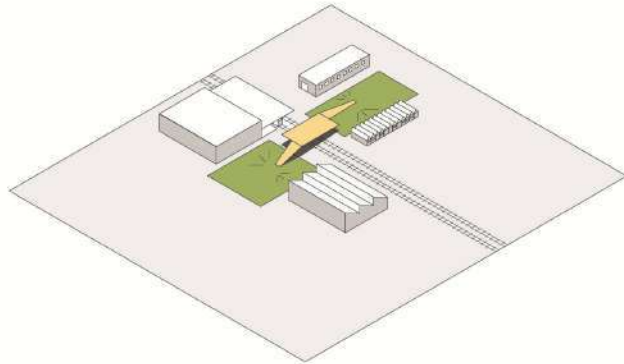
- Perímetro PIU Setor Central
- Perímetro OU Centro (Lei nº 12.349/97)
- Setor Ória Ferroviária e Fluvial
- Transposições para pedestres
- Barreiras - Logradouros
- Barreiras - Ferrovia**
- Linha Coral
- Linha Diamante
- Linha Esmeralda
- Linha Rubi
- Linha Safira
- Linha Turquesa
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m

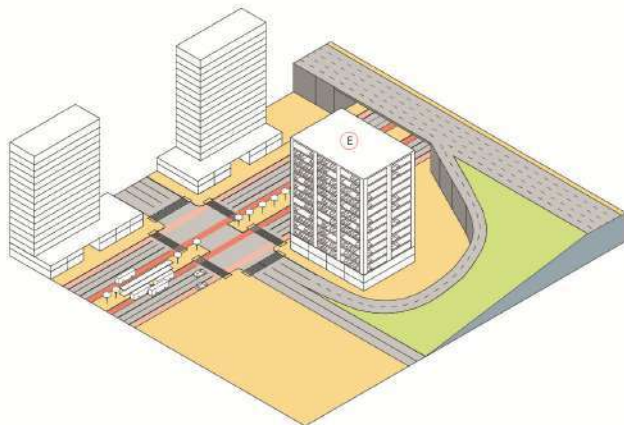
ESTRATÉGIAS | EIXO MOBILIDADE

ESTRATÉGIAS

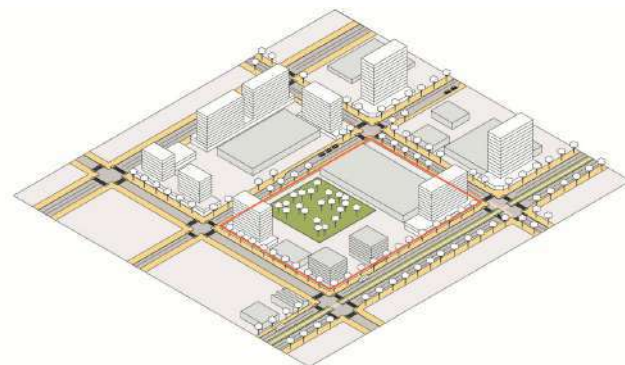
Melhoria das transposições



Incentivo para edifícios garagem

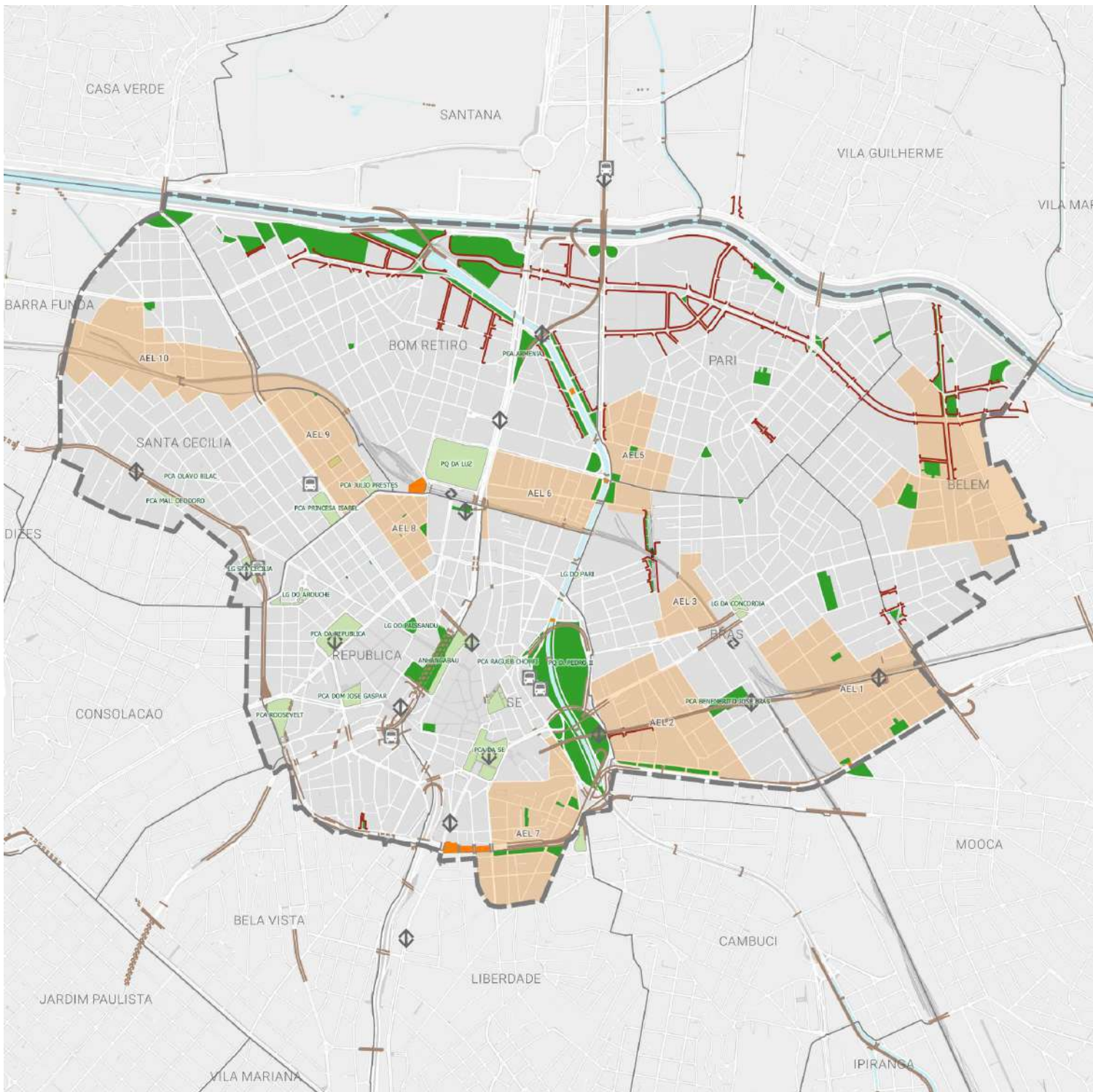


Qualificação de logradouros públicos



MAPA

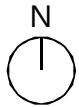
Alinhamentos viários propostos



Legenda

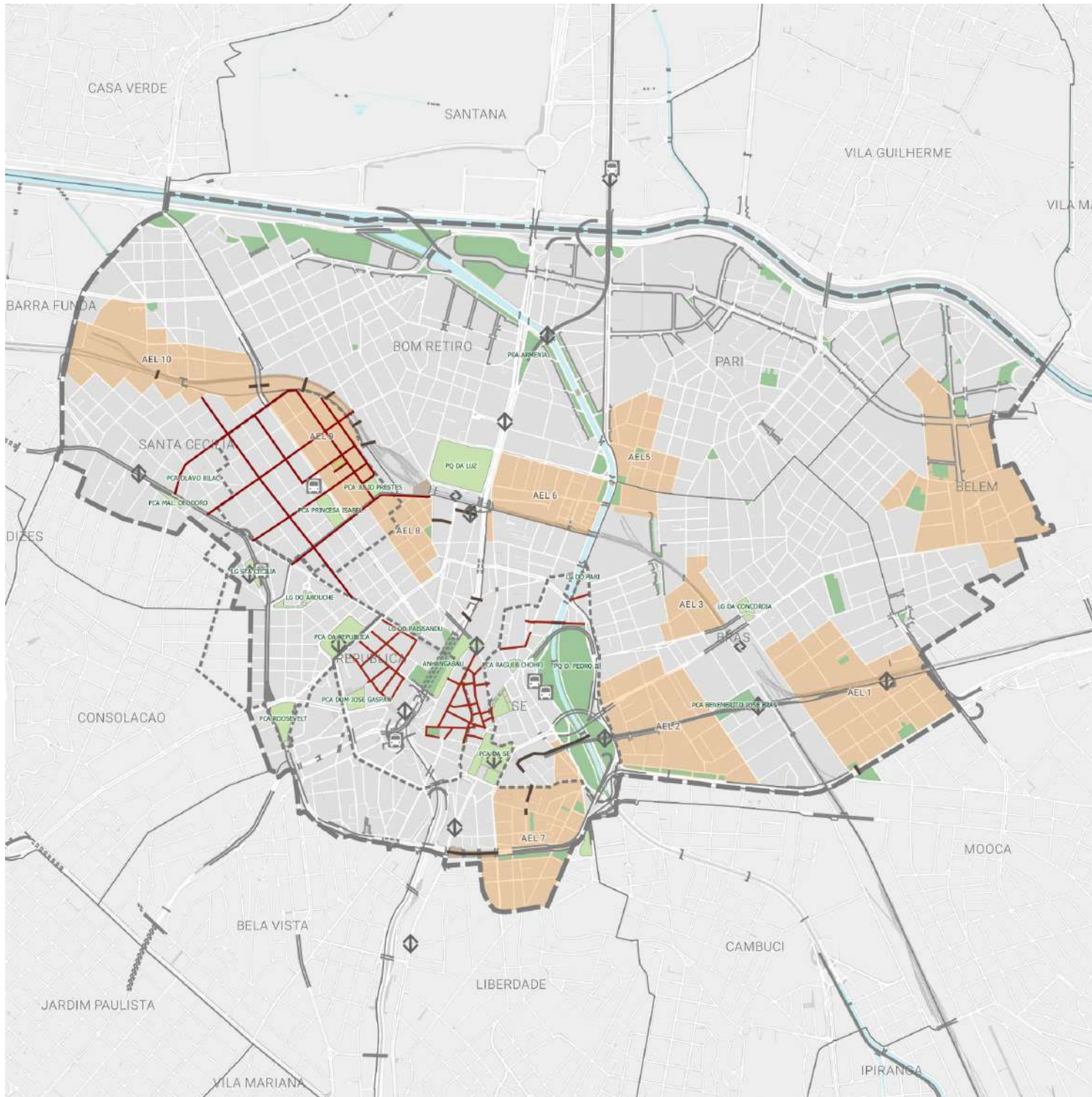
- Perímetro Proposto PIU Setor Central
- Alinhamento viário proposto
- Passarelas, pontes e viadutos existentes
- Túneis existentes
- Rede de Espaços Públicos**
- Áreas Verdes Propostas
- Áreas Verdes a requalificar
- Parque Equipado Proposto
- Espaços Públicos Propostos
- 🚏 Terminais de ônibus
- ◇ Estações CPTM
- ⬮ Estações Metrô
- Ferrovia
- Praças, parques e canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m



MAPA

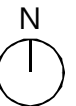
Requalificação de passeios advinda de projetos precedentes



Legenda

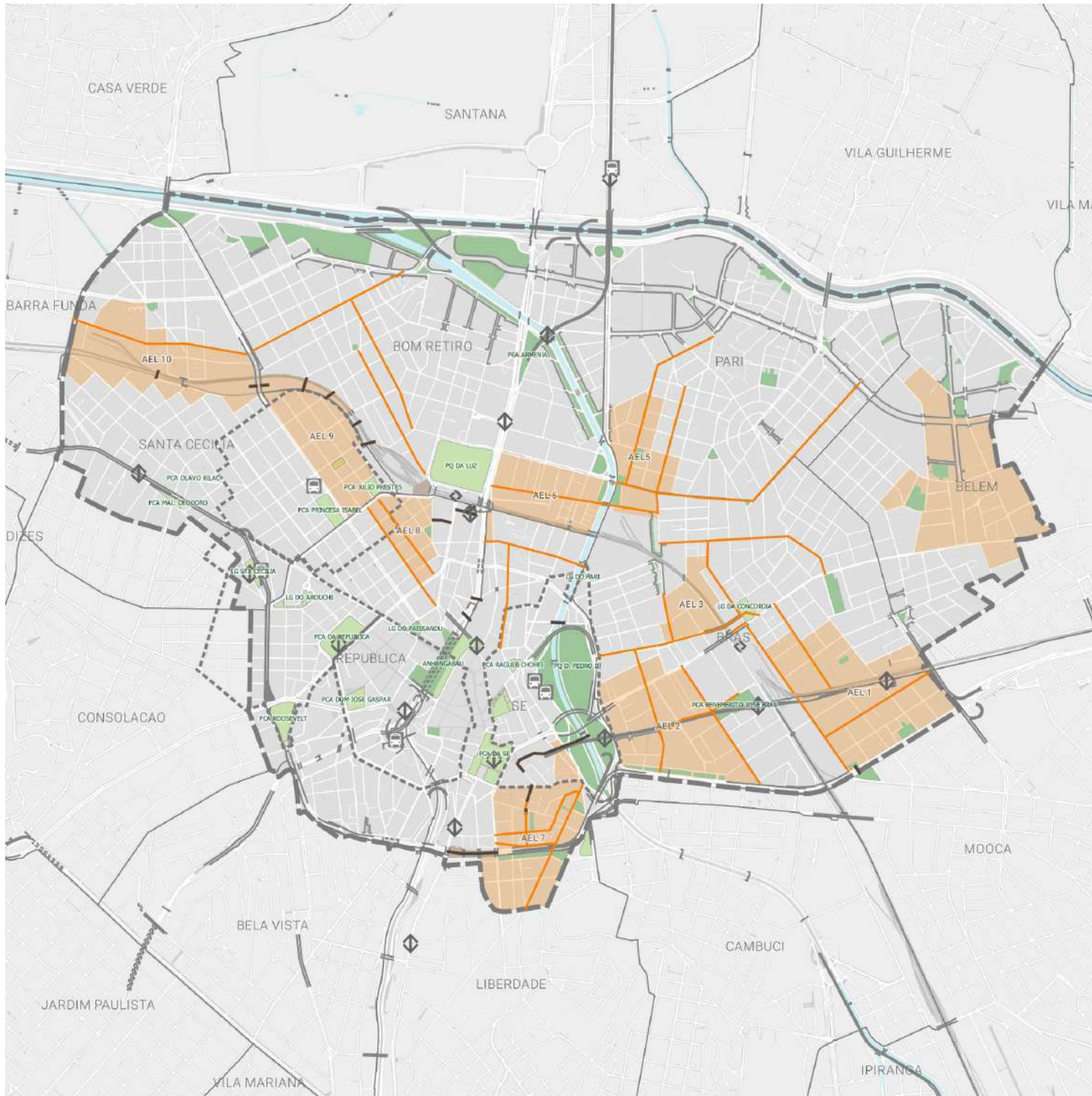
- Perímetro Proposto PIU Setor Central
- Requalificação de passeios advinda de projeto precedente
- Passagem de Pedestre Proposta
- Alinhamento Viário Proposto
- Passarelas, pontes e viadutos existentes
- Túneis existentes
- PIUs Terminais Urbanos
- Rede de Espaços Públicos**
- Áreas Verdes Propostas ou a Requalificar
- Espaços Públicos Propostos
- Terminais de ônibus
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Ferrovia
- Praças, parques e canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m



MAPA

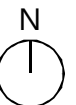
Alargamento de passeio necessário



Legenda

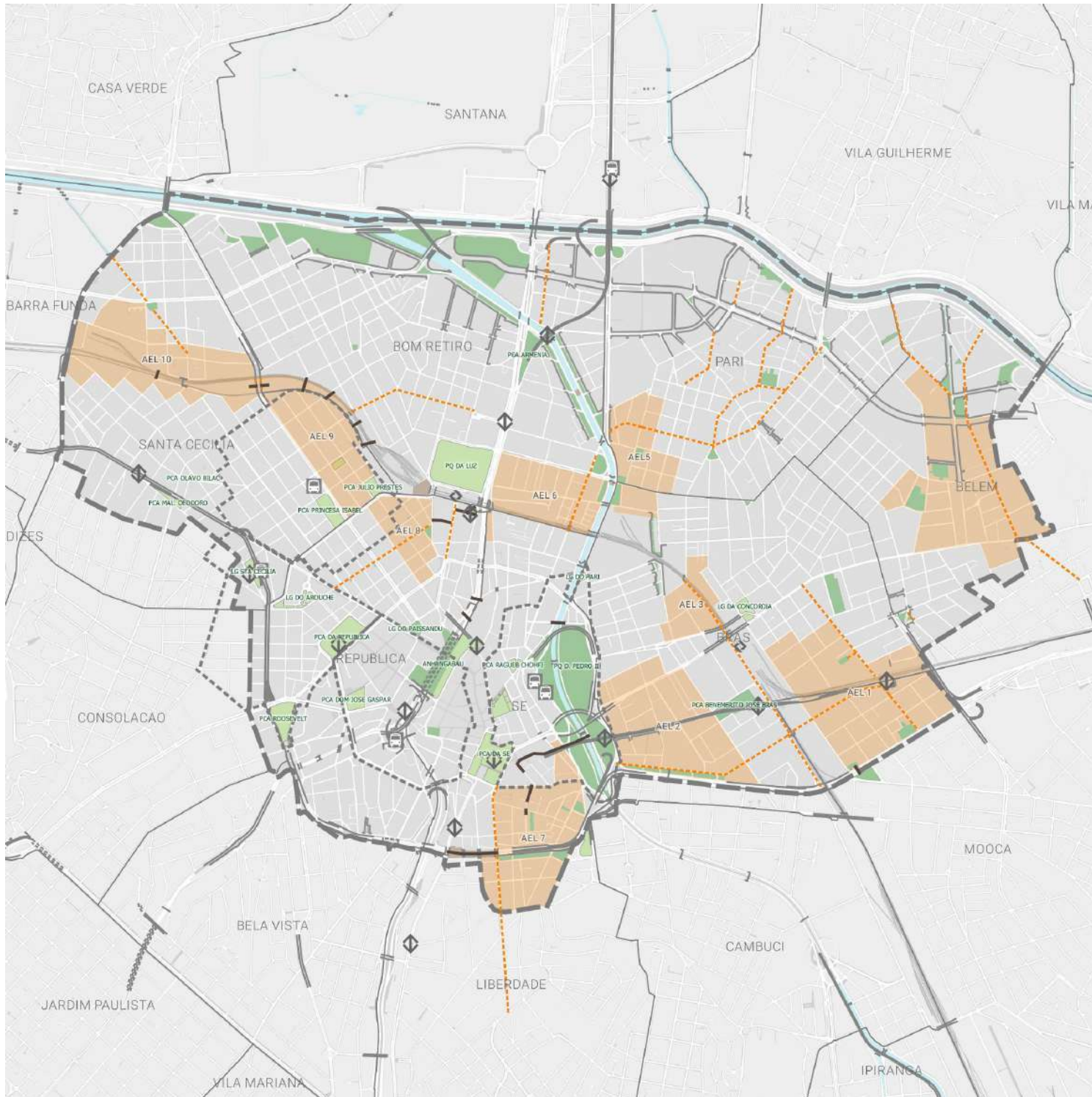
- Perímetro Proposto PIU Setor Central
- Alargamento de passeio necessário
- Passagem de Pedestre Proposta
- Alinhamento Viário Proposto
- Passarelas, pontes e viadutos existentes
- Túneis existentes
- PIUs Terminais Urbanos
- Rede de Espaços Públicos**
- Áreas Verdes Propostas ou a Requalificar
- Espaços Públicos Propostos
- Terminais de ônibus
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Ferrovia
- Praças, parques e canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m



MAPA

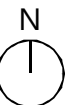
Alargamento de passeio facultativo



Legenda

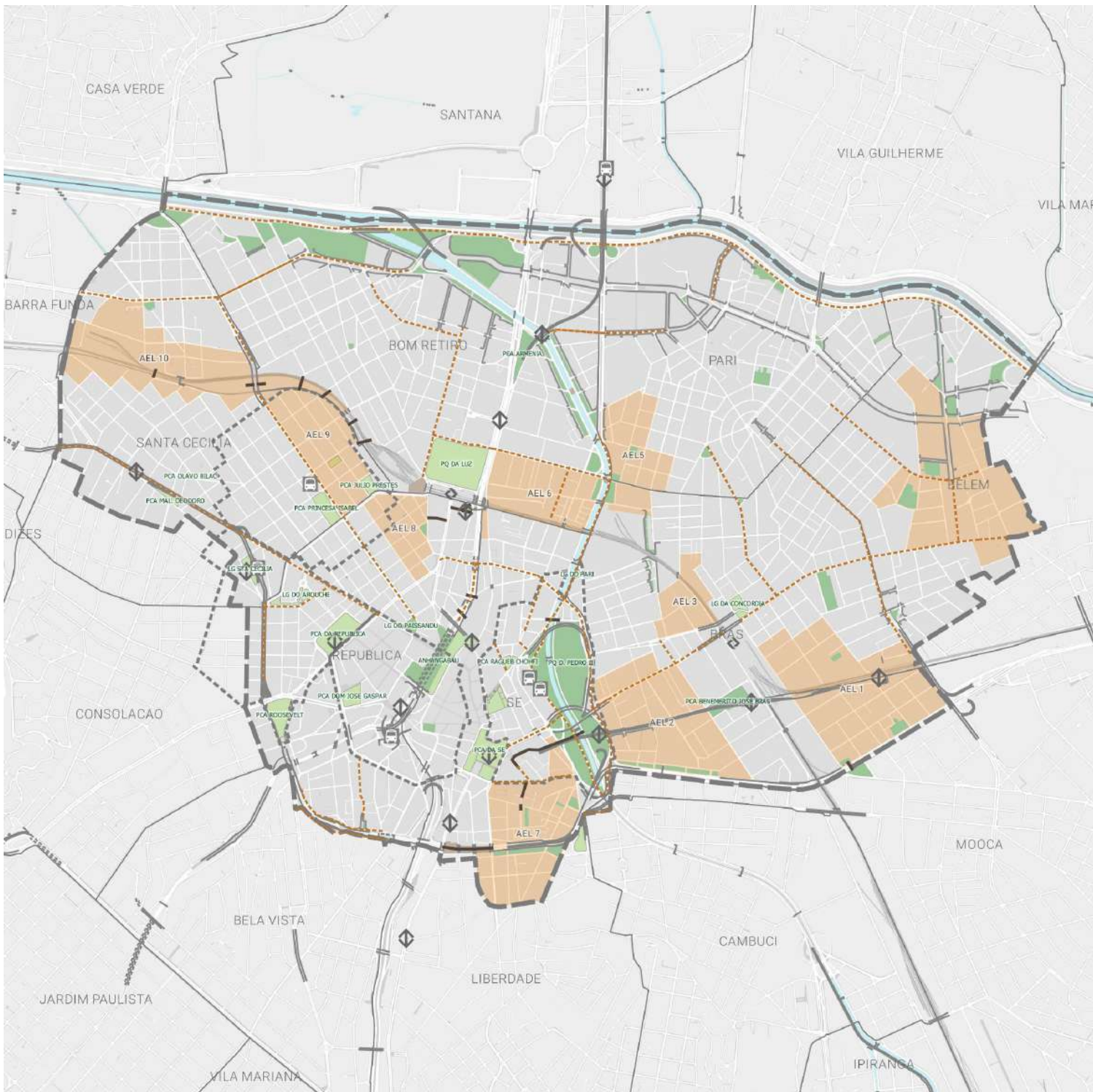
-  Perímetro Proposto PIU Setor Central
-  Alargamento de passeio facultativo
-  Passagem de Pedestre Proposta
-  Alinhamento Viário Proposto
-  Passarelas, pontes e viadutos existentes
-  Túneis existentes
-  PIUs Terminais Urbanos
- Rede de Espaços Públicos**
-  Áreas Verdes Propostas ou a Requalificar
-  Espaços Públicos Propostos
-  Terminais de ônibus
-  Estações CPTM
-  Estações Metrô
-  Ferrovia
-  Praças, parques e canteiros existentes
-  Hidrografia

0 500 m



MAPA

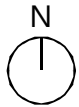
Requalificação de passeio para implantação de caminhos verdes



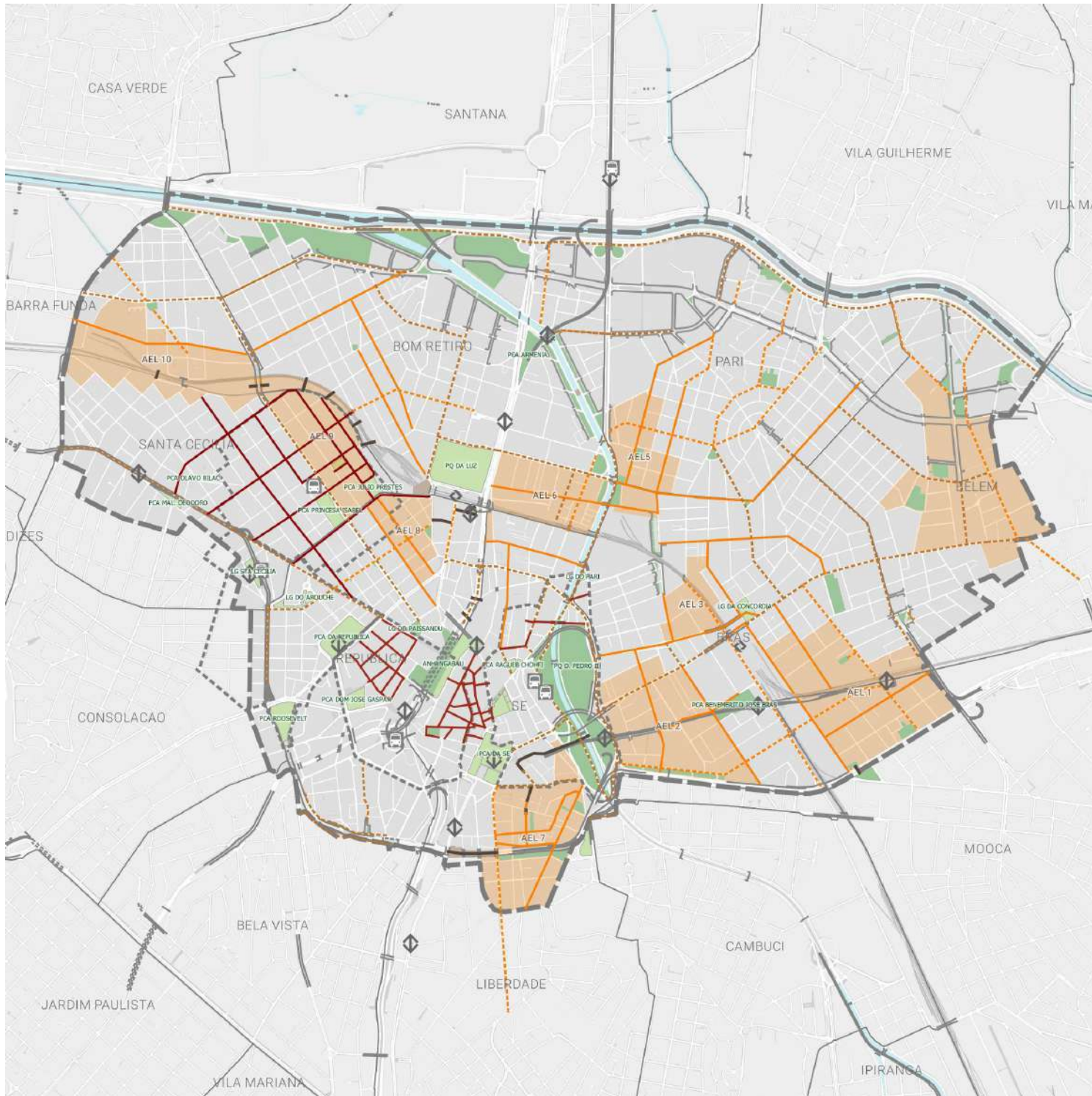
Legenda

- Perímetro Proposto PIU Setor Central
- Requalificação de passeio
- Passagem de Pedestre Proposta
- Alinhamento Viário Proposto
- Passarelas, pontes e viadutos existentes
- Túneis existentes
- PIUs Terminais Urbanos
- Rede de Espaços Públicos**
- Áreas Verdes Propostas ou a Requalificar
- Espaços Públicos Propostos
- Terminais de ônibus
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Ferrovia
- Praças, parques e canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m



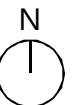
MAPA Alargamento e requalificação de passeios propostos



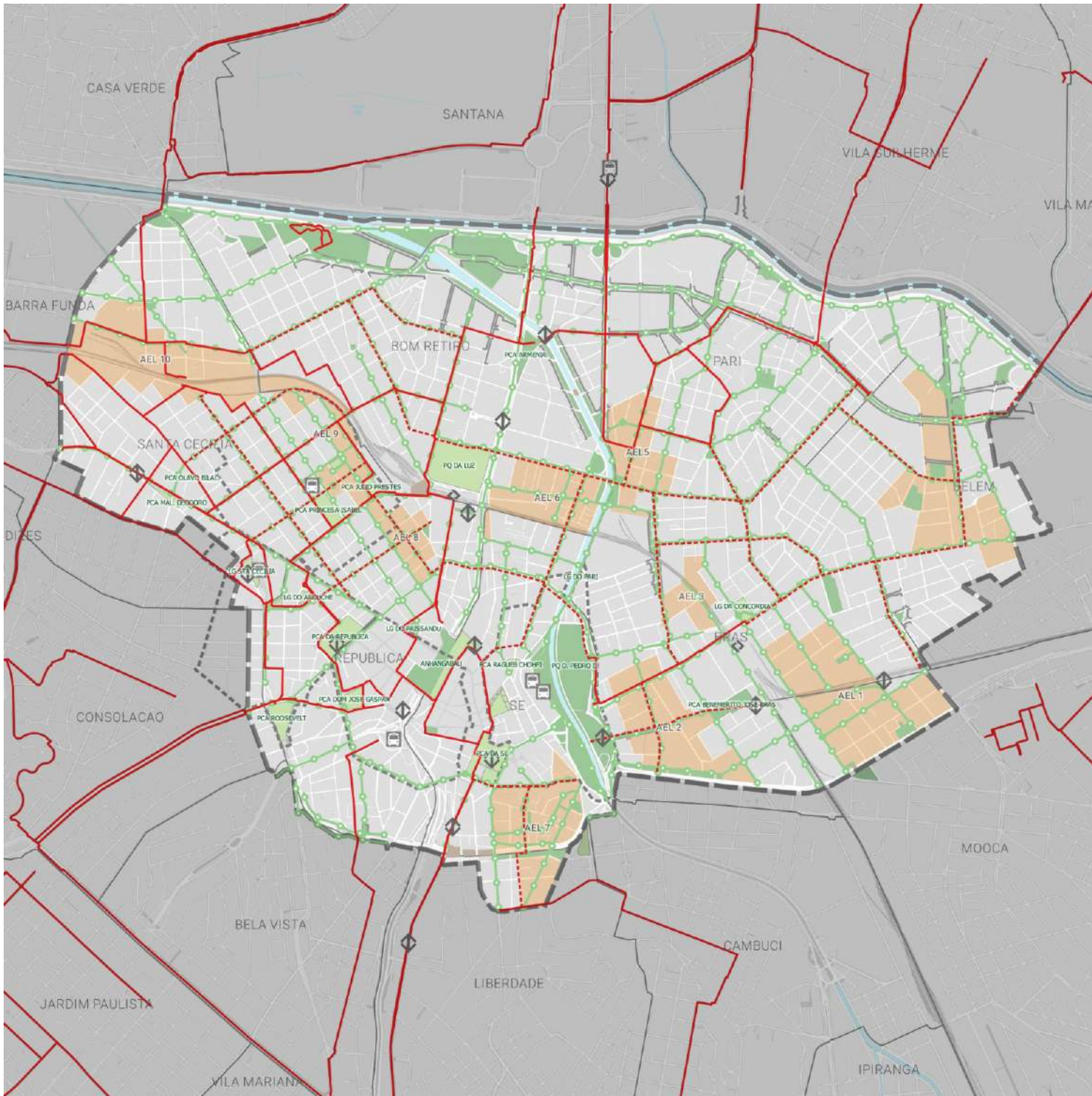
Legenda

- Perímetro Proposto PIU Setor Central
 - Requalificação de passeios advinda de projeto precedente
 - Alargamento de passeio necessário
 - Alargamento de passeio facultativo
 - Passagem de Pedestre proposta
 - Requalificação de passeio proposta
 - Alinhamento Viário Proposto
 - Passarelas, pontes e viadutos existentes
 - Túneis existentes
 - PIUs Terminais Urbanos
- Rede de Espaços Públicos
- Áreas Verdes Propostas ou a Requalificar
 - Espaços Públicos Propostos
 - Terminais de ônibus
 - Estações CPTM
 - Estações Metrô
 - Ferrovia
 - Praças, parques e canteiros existentes
 - Hidrografia

0 500 m



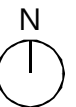
MAPA Plano cicloviário



Legenda

- Perímetro Proposto PIU Setor Central
- Ciclovía Existente
- - - Ciclovía Proposta
- Alinhamento Viário
- - - PIUs Terminais Urbanos
- Rede de Espaços Públicos
- Áreas Verdes Propostas ou a Requalificar
- Espaços Públicos Propostos
- Rede de Caminhos Verdes Proposta
- Áreas de Estruturação Local da Moradia
- Terminais de ônibus
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Ferrovia
- Praças, parques e canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 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, 6, 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. Helvética
Ferramentas 1, 2, 4, 6, 11 | PI m Praça Júlio Prestes
Ferramenta 1 |
| PI g Av. Duque de Caxias
Ferramentas 1, 4, 5, 6, 11 | |

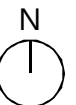
Travessias de pedestres sobre a ferrovia

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

Legenda

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

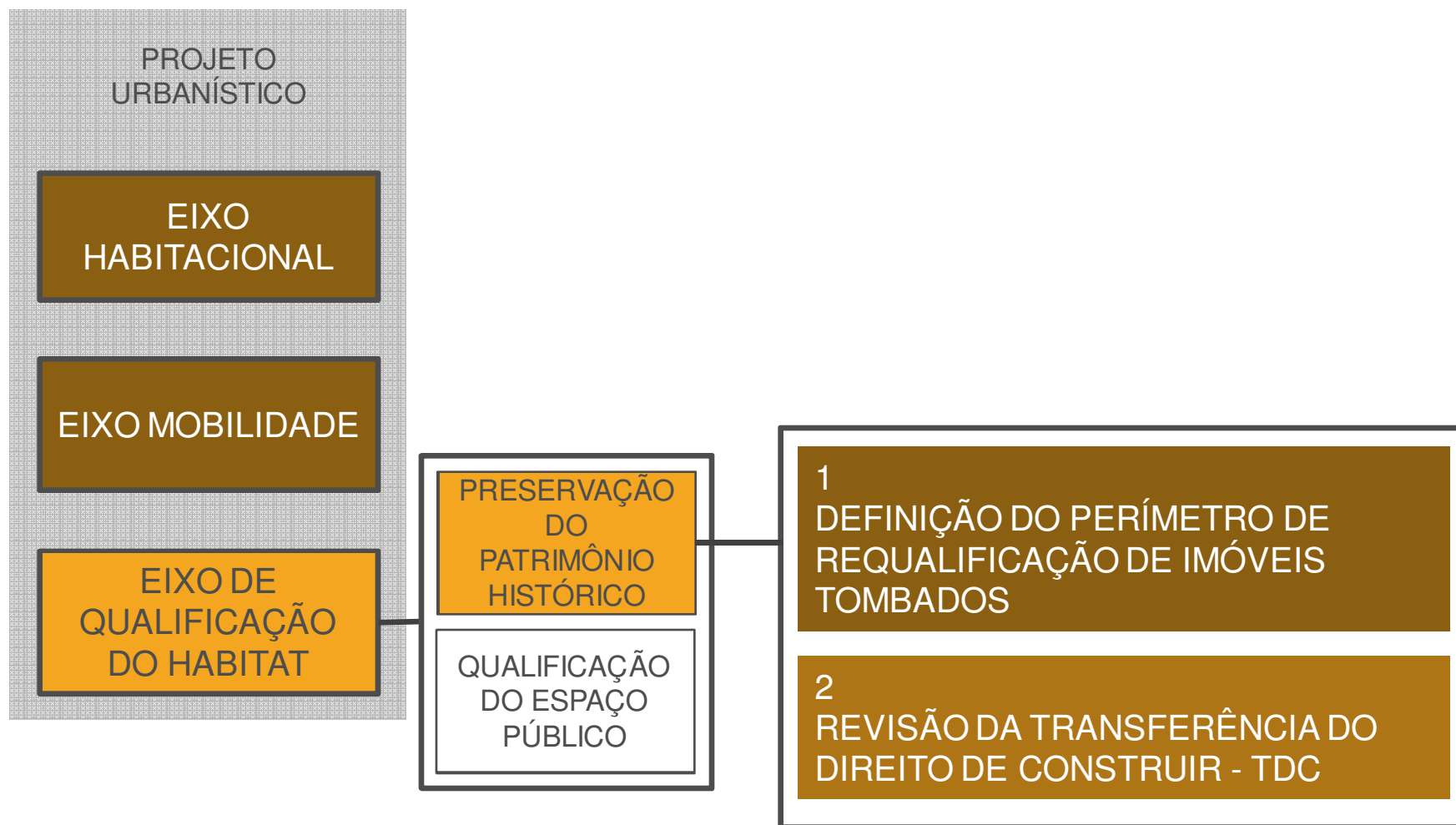
0 100 m



Eixos do Projeto Urbanístico



Eixos do Projeto Urbanístico



Eixo de Qualificação do Habitat

• Qualificação do Espaço Público



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

• Preservação do Patrimônio Histórico

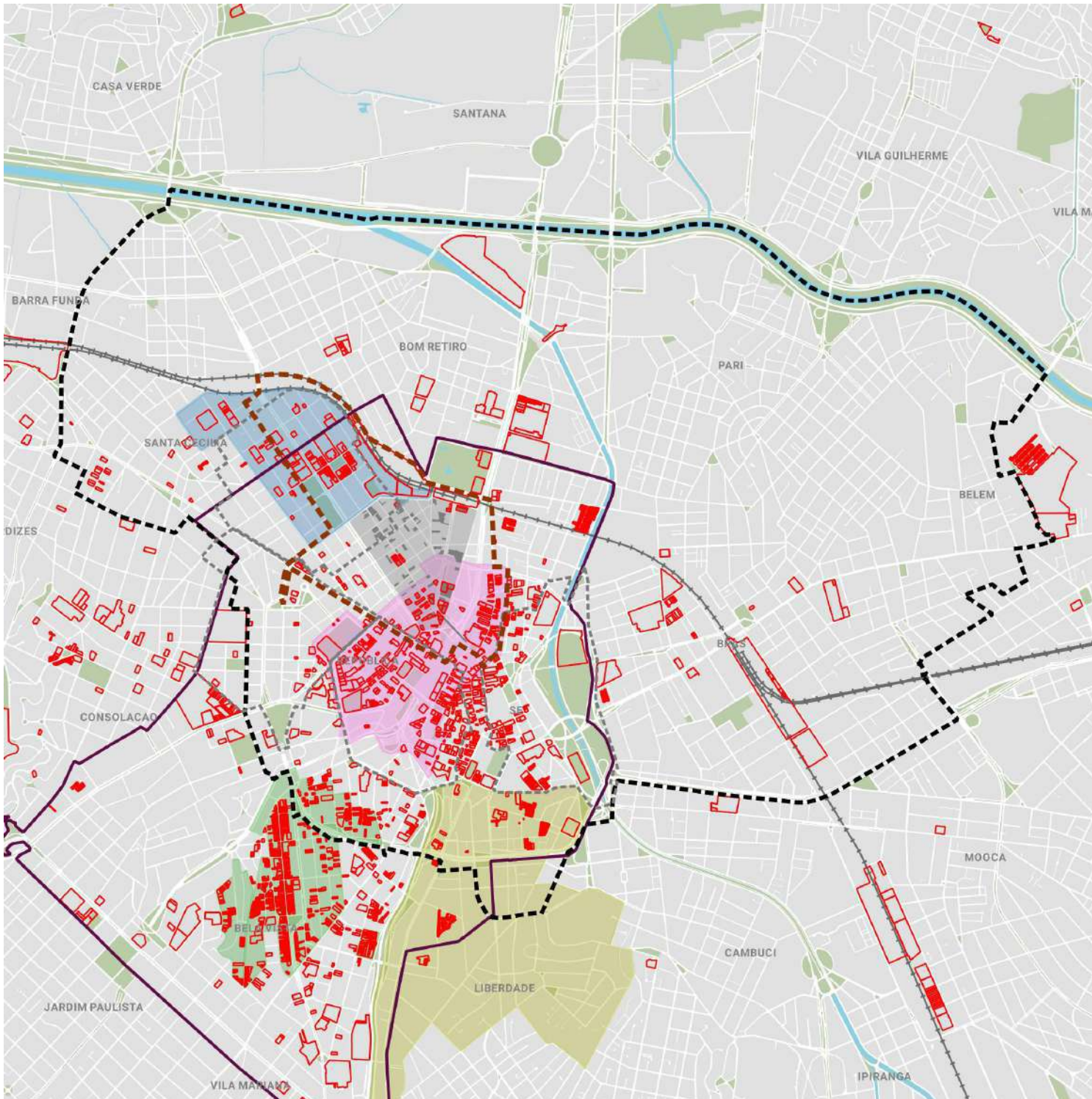


1
DEFINIÇÃO DO PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS TOMBADOS

2
REVISÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - TDC

MAPA

Territórios de interesse de Preservação / Bens Tombados



Legenda

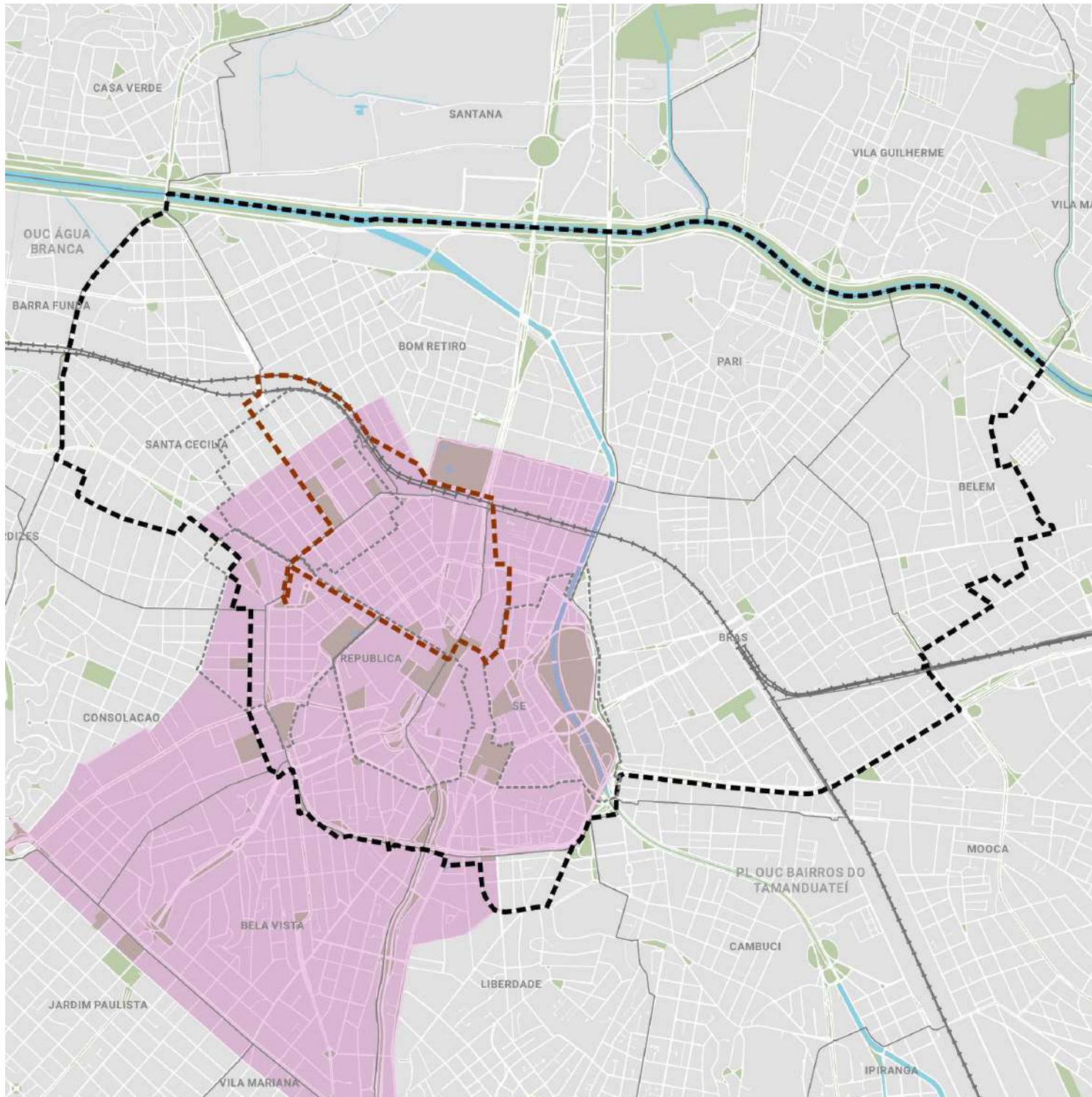
- Perimetro Santa Ifigenia
- Perimetro Anhangabau
- Perimetro Campos Eliseos
- Perimetro Liberdade
- Perimetro Bela Vista
- ZEPEC I BIR
- Bens Tombados - Santa Ifigenia - CONDEPHAAT
- Perimetro do PIU Setor Central
- Perimetro do PRIT
- Perímetros dos PIUs dos Terminais Urbanos
- TIICP Paulista/Luz
- TIICP Paulista/Luz
- Estações de Metrô existentes
- Estações CPTM existentes
- Terminais de Ônibus existentes
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m



MAPA

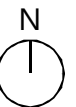
Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados (PRIT)



Legenda

- Perímetro PIU Setor Central
- Perímetro do PRIT
- PIUs Terminais Urbanos
- Território de Interesse da Cultura e da Paisagem Paulista/Luz
- Ferrovias
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 m



ESTRATÉGIAS | EIXO QUALIFICAÇÃO DO HABITAT
PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

ESTRATÉGIAS

Revisão TDC

Será revisada conforme fórmula geral instituída pelo PDE e LPUOS, adotando variações dos fatores de incentivo

Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados (PRIT)

Estratégia

Melhorar

**Revisão da Operação Urbana
Centro**

**Fator de Incentivo diferenciado de acordo
com:**

- **Grau de tombamento do imóvel cedente;**
- **Estado de preservação do imóvel
tombado;**
- **Área do imóvel tombado;**

**Possibilidade de TDC em bloco
para grupos de imóveis
tombados de pequeno porte**

**Revisão da forma
de cálculo da
TDC**

MAPA

Leis, resoluções e processos de tombamento no PRIT

Campos Elíseos

80 ha

110 imóveis ZEPEC-BIR

Santa Ifigênia

48,5 ha

42 imóveis ZEPEC-BIR

88 imóveis em processo de tombamento

Anhangabaú

107,8 ha

262 imóveis ZEPEC-BIR

PRIT

167,2 ha

225 imóveis ZEPEC-BIR

88 imóveis em processo de tombamento

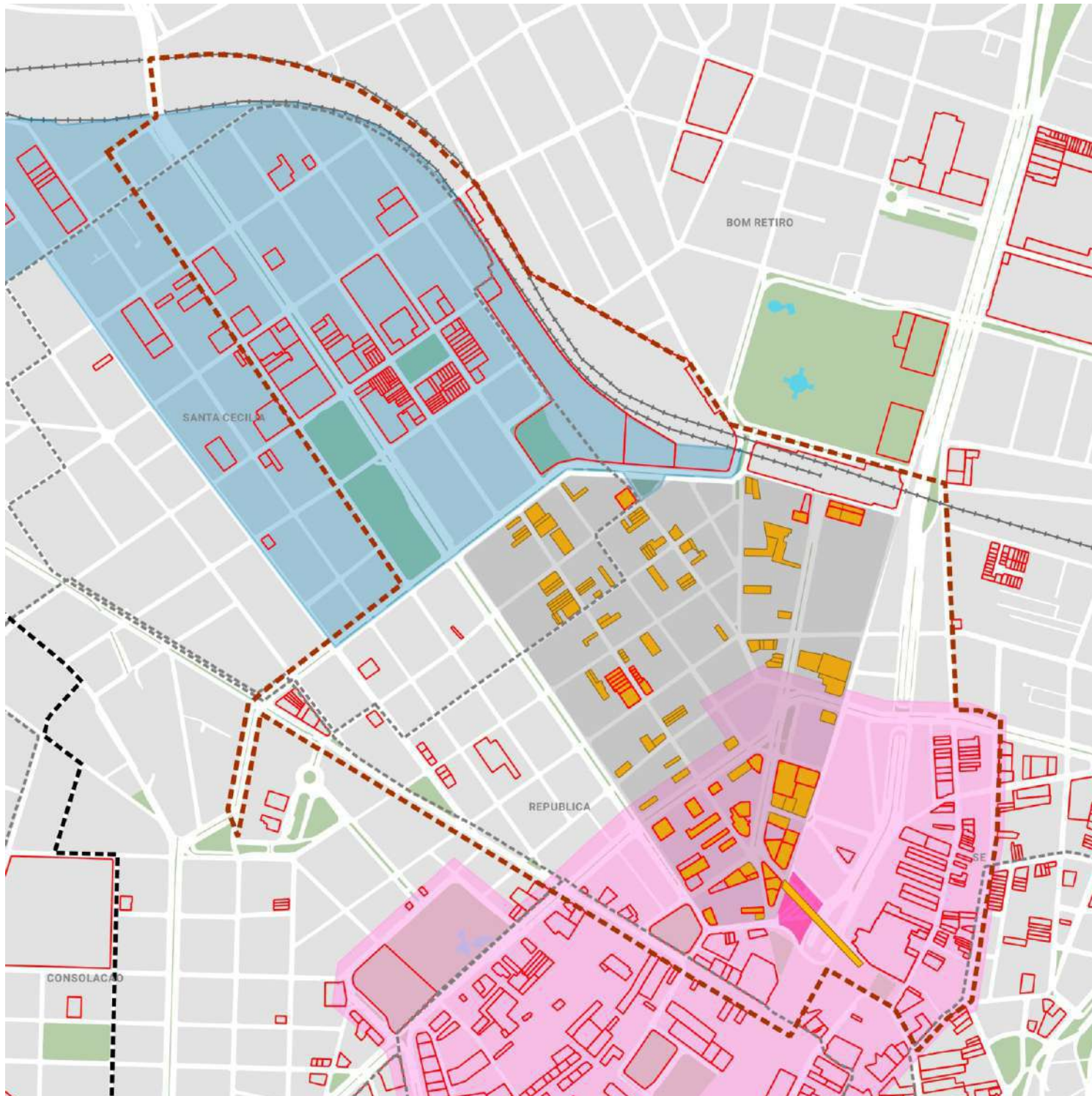
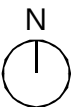
Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetro do PRIT
- Perímetros dos PIUs dos Terminais Urbanos
- Perímetro Campos Elíseos Resolução 20/13
- Perímetro Anhangabaú Resolução 06/91
- ZEPEC Bens e Imóveis Representativos

Estudo de Tombamento do Bairro da Santa Ifigênia

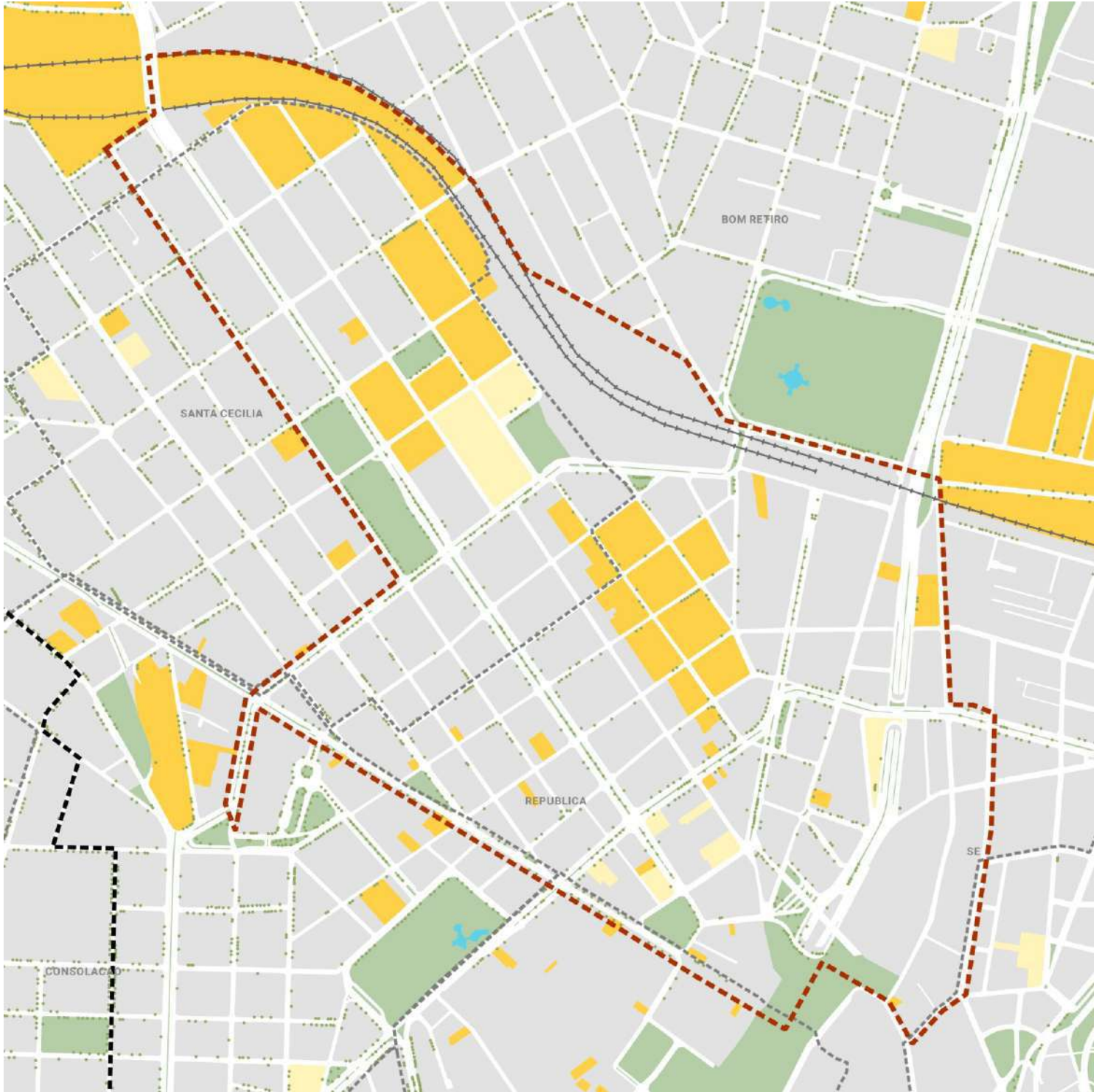
- Lotes Listados
- Área Envolvória
- Perímetro de Proteção
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia
- Ferrovia

0 100 200 m

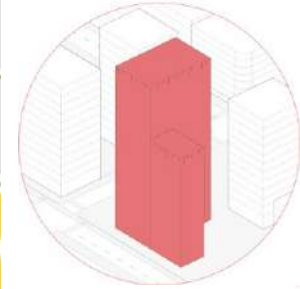


MAPA

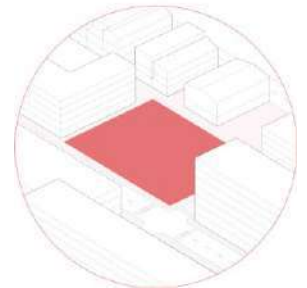
Perímetros de ZEIS no PRIT



ZEIS 3



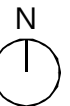
ZEIS 5



Legenda

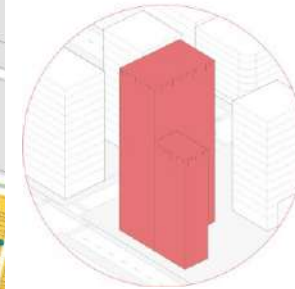
- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetro do PRIT
- Perímetros dos PIUs dos Terminais Urbanos
- Arborização Viária
- Lei de Zoneamento 16.402/16
- ZEIS-3
- ZEIS-5
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 100 200 m

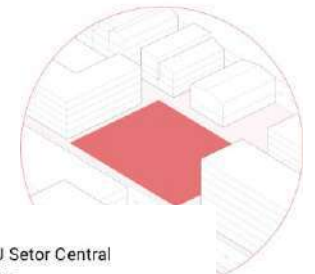


MAPA Assentamentos subnormais e PEUC no PRIT

ZEIS 3



ZEIS 5

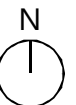


Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
 - Perímetro do PRIT
 - Perímetros dos PIUs dos Terminais Urbanos
- Lei de Zoneamento 16.402/16

- ZEIS-3
- ZEIS-5
- Favelas
- Cortiços
- Imóveis Notificados como PEUC
- Estações de Metrô existentes
- Estações CPTM existentes
- Terminais de Ônibus existentes
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 100 200 m



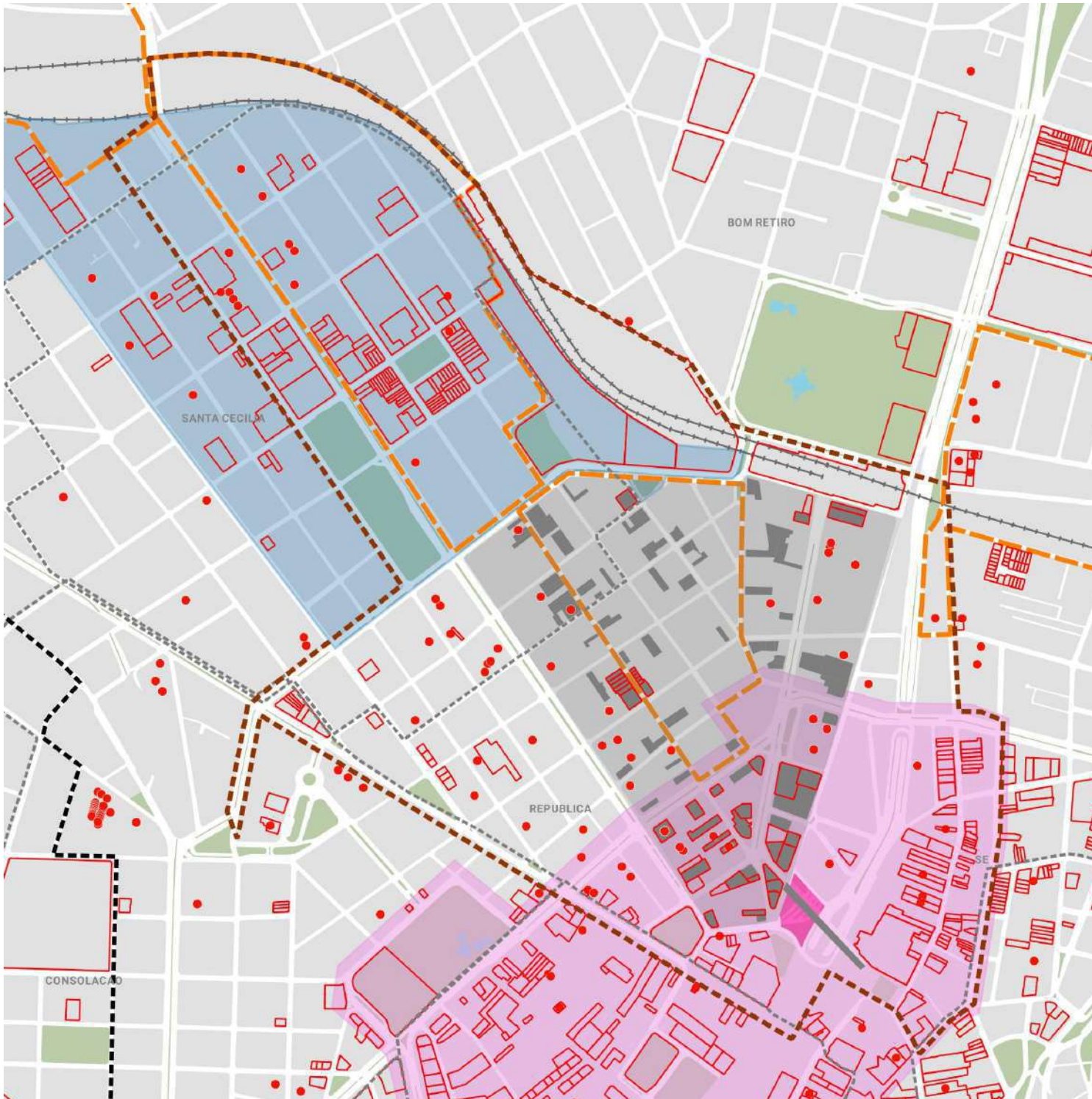
MAPA ZEIS mais prováveis de transformação no PRIT

Áreas mais prováveis de transformação

- Lotes em ZEIS 3
- Imóveis notificados com PEUC
- Lotes desocupados ou subutilizados
- Edifícios desocupados

↓

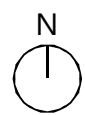
Critérios de elegibilidade
para empreendimentos que
receberão incentivos



Legenda

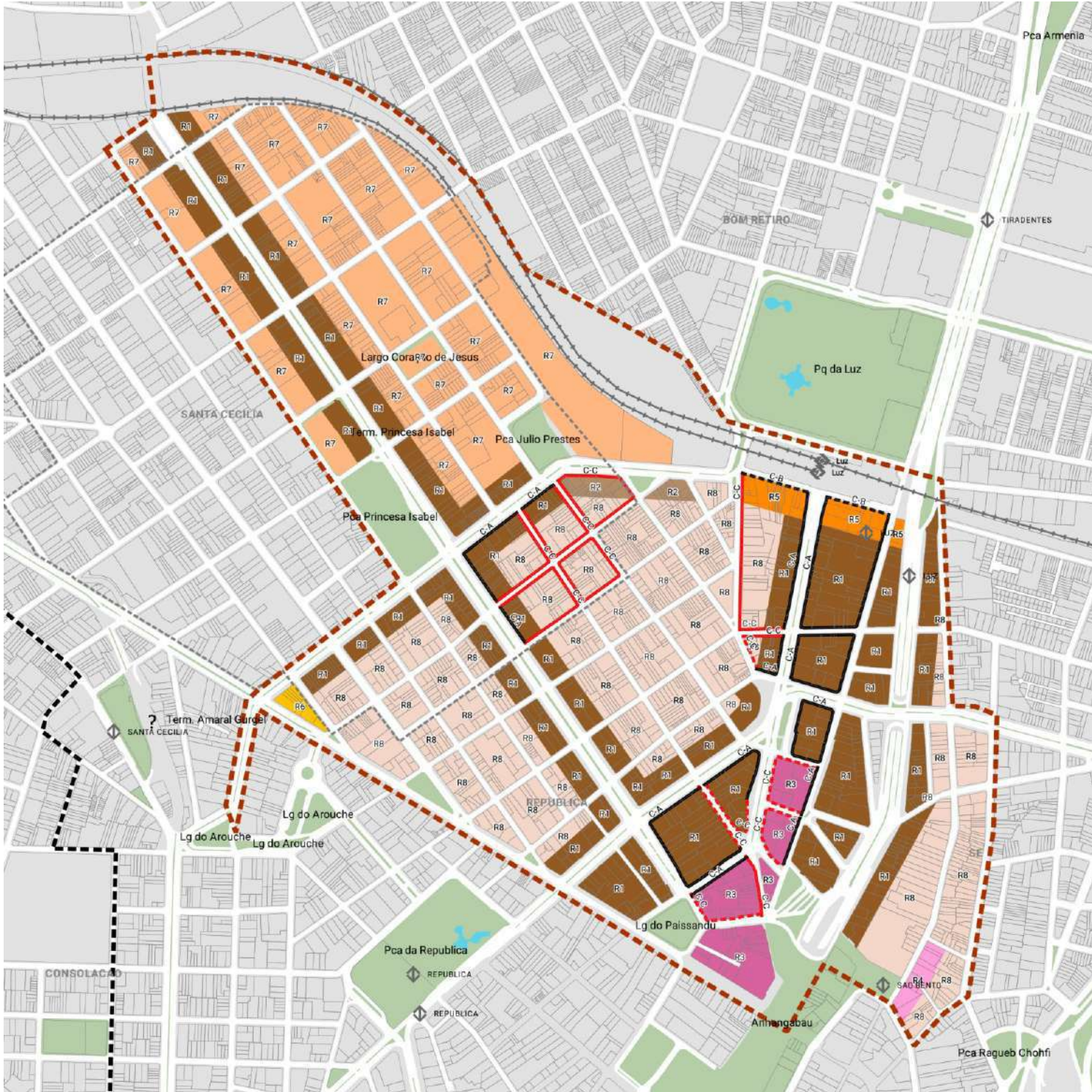
- Perímetro do PIU Setor Central
 - Perímetro do PRIT
 - Perímetros dos PIUs dos Terminais Urbanos
 - Perímetro Campos Eliseos Resolução 20/13
 - Perímetro Anhangabau Resolução 06/91
 - ZEPEC Bens e Imóveis Representativos
- Estudo de Tombamento do Bairro da Santa Ifigênia

- Lotes Listados
 - Área Envolvória
 - Perímetro de Proteção
 - Áreas de Estruturação Local da Moradia
 - Imóveis notificados (PEUC)
 - Parques, Praças e Canteiros existentes
 - Hidrografia
 - Ferrovias
- 0 100 200 m



MAPA

Regramento proposto



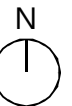
Legenda

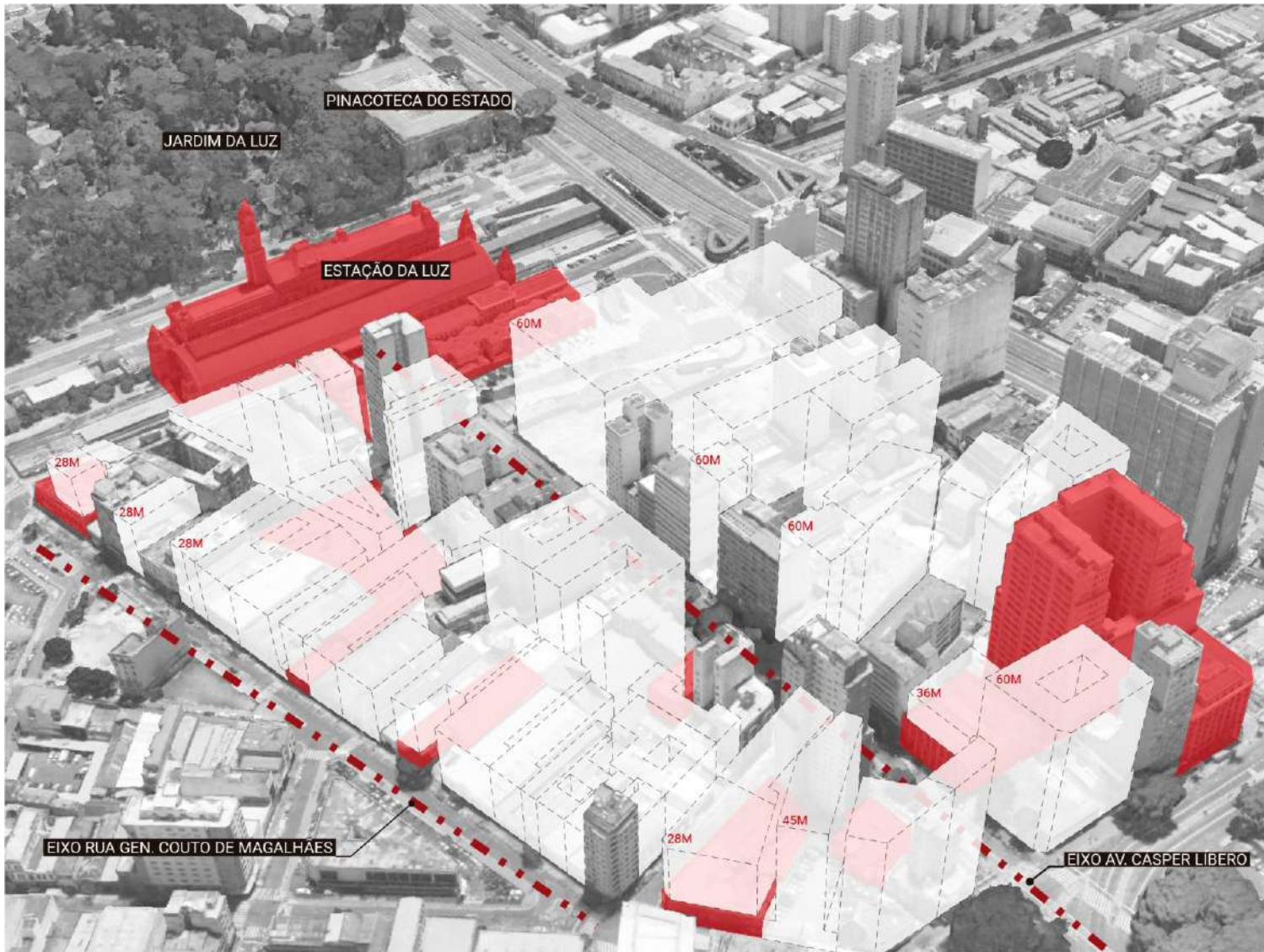
- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetro do PRIT
- Perímetro do PIU Terminal Municipal - Princesa Isabel

PRIT - Regramento Urbanístico

- Regramento CONDEPHAAT A
- Regramento CONDEPHAAT B
- Regramento CONDEPHAAT C
- Regramento CONDEPHAAT D
- Regramento 1
- Regramento 2
- Regramento 3
- Regramento 4
- Regramento 5
- Regramento 6
- Regramento 7
- Regramento 8
- Estações de Metrô existentes
- Estações CPTM existentes
- Terminais de Ônibus existentes
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 100 200 m

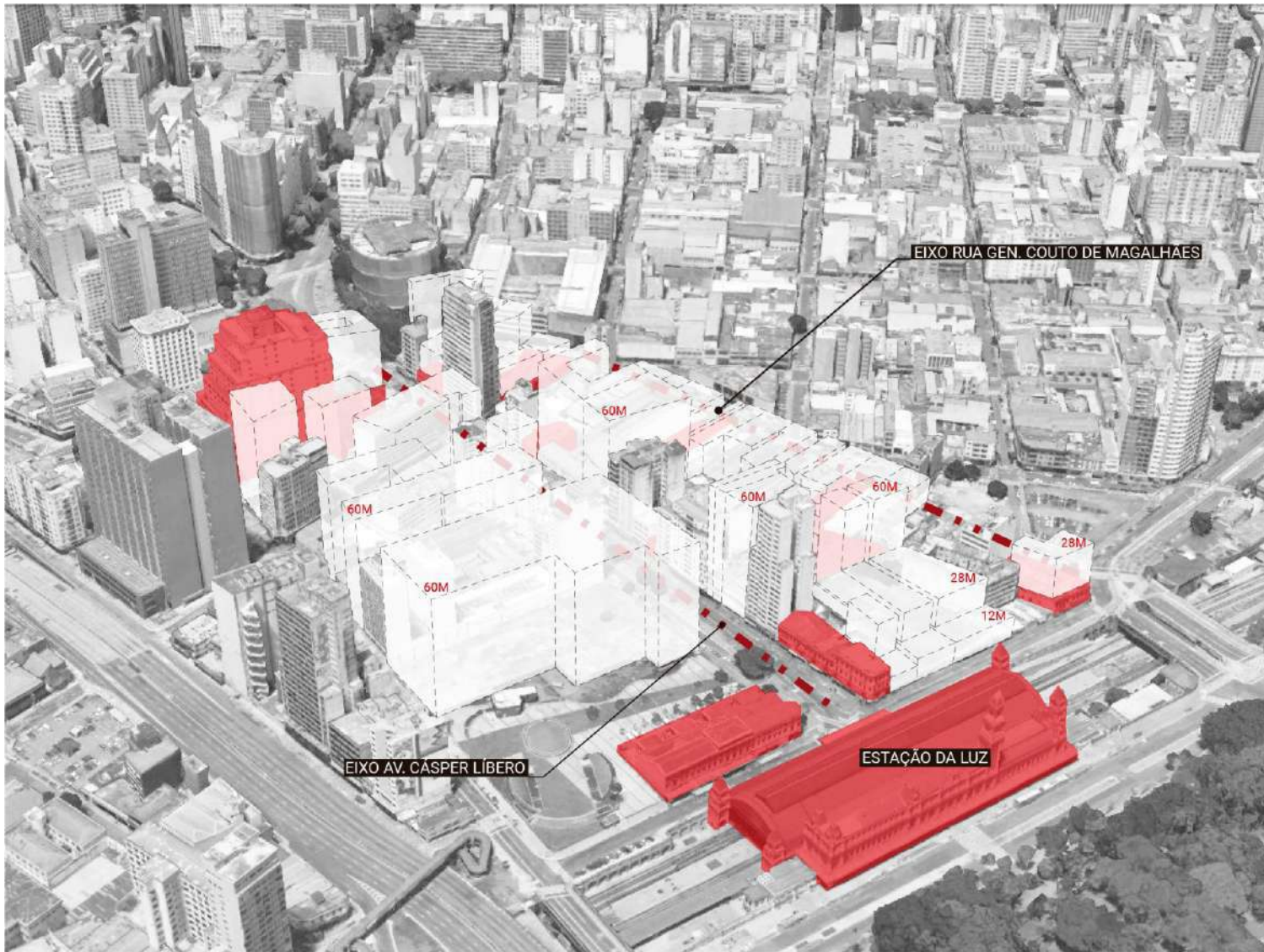




ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO CÁSPER LÍBERO

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.
 Elaboração: SP Urbanismo, 2018



ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO CÁSPER LÍBERO

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

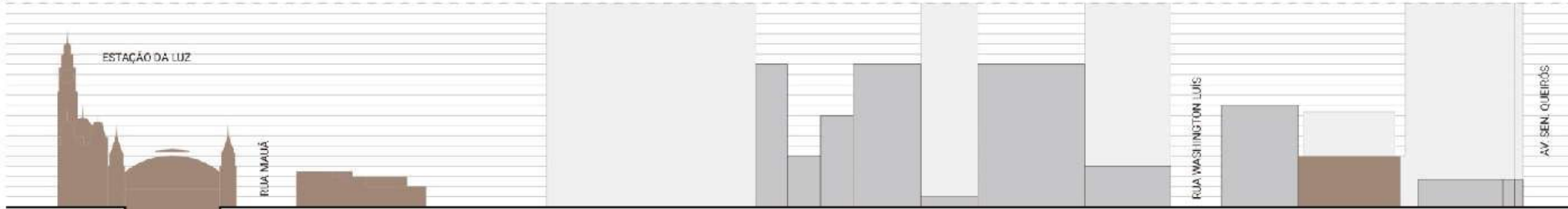
Fonte: Google Earth.
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA AVENIDA CÁSPER LÍBERO E PELA RUA GAL. COUTO DE MAGALHÃES

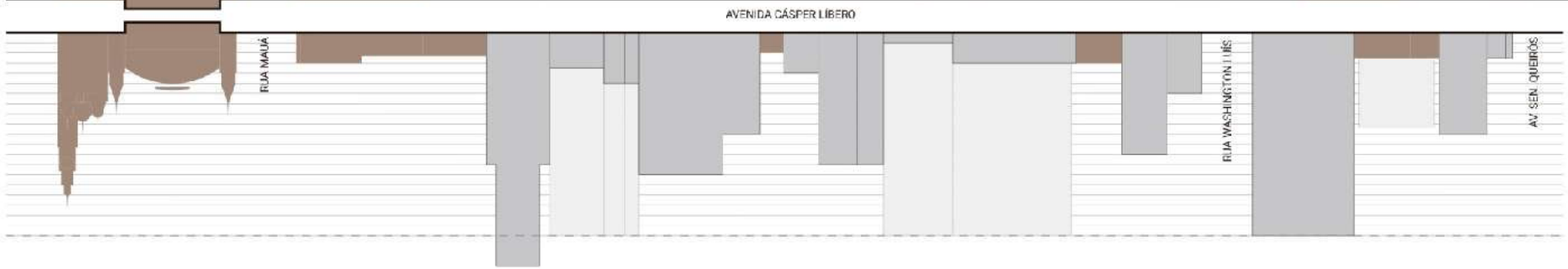
0 25 50m

Fonte: Base Cartográfica: PMSP
 Mapa Digital da Cidade, 2004.
 Elaboração: SP Urbanismo, 2018

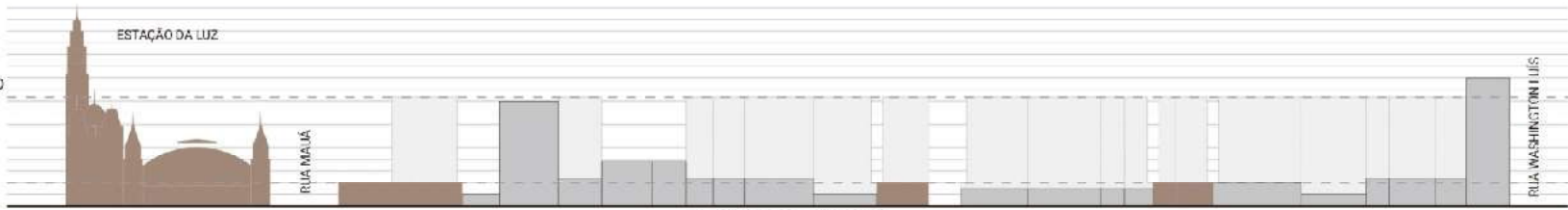
60M - GAB. MÁX. PROPOSTO



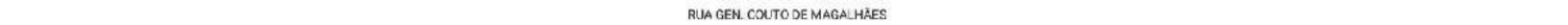
60M - LINHA DE RECUCO



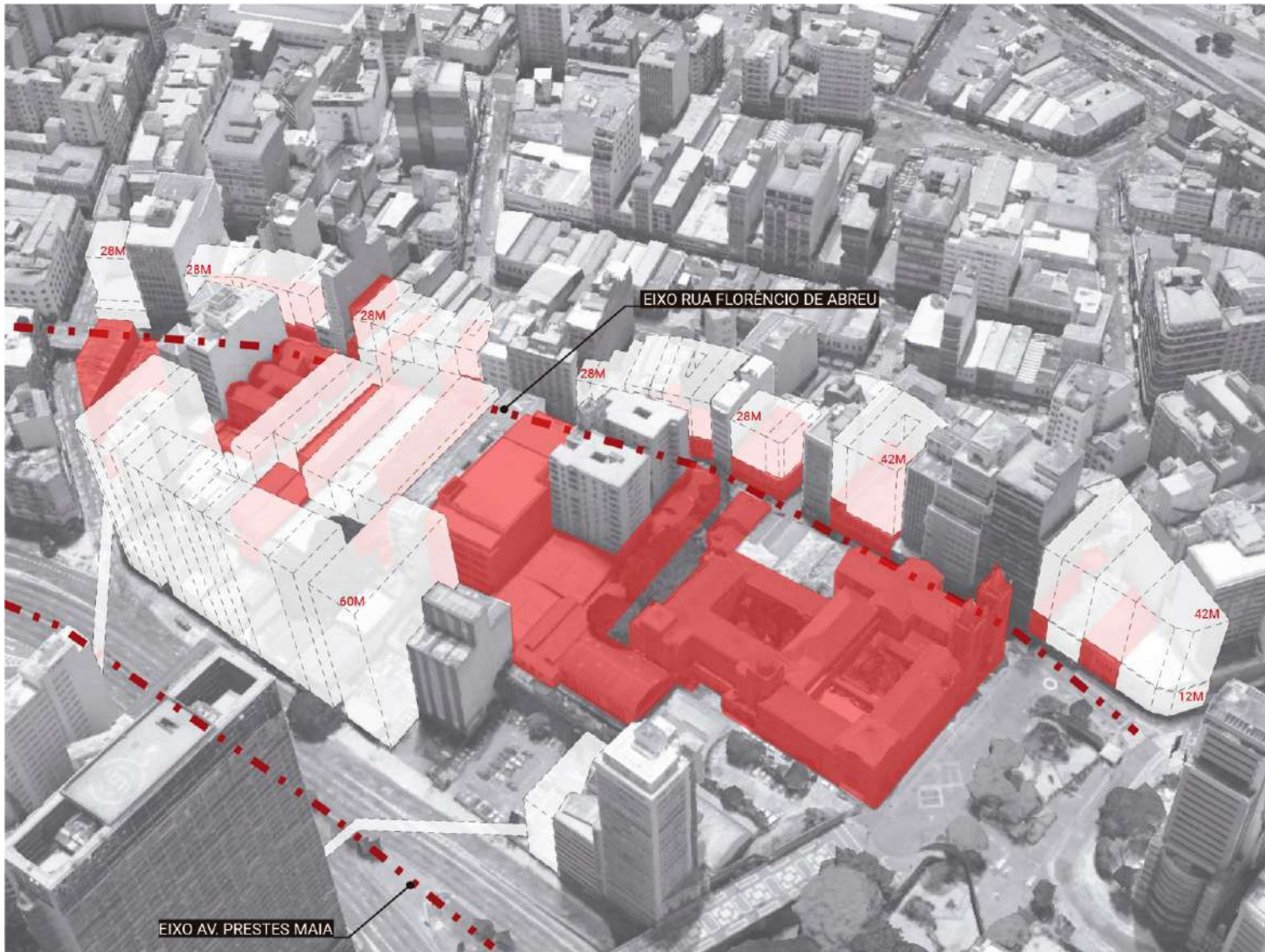
28M - GAB. MÁX. PROPOSTO



6M - GAB. MÁX. PROPOSTO



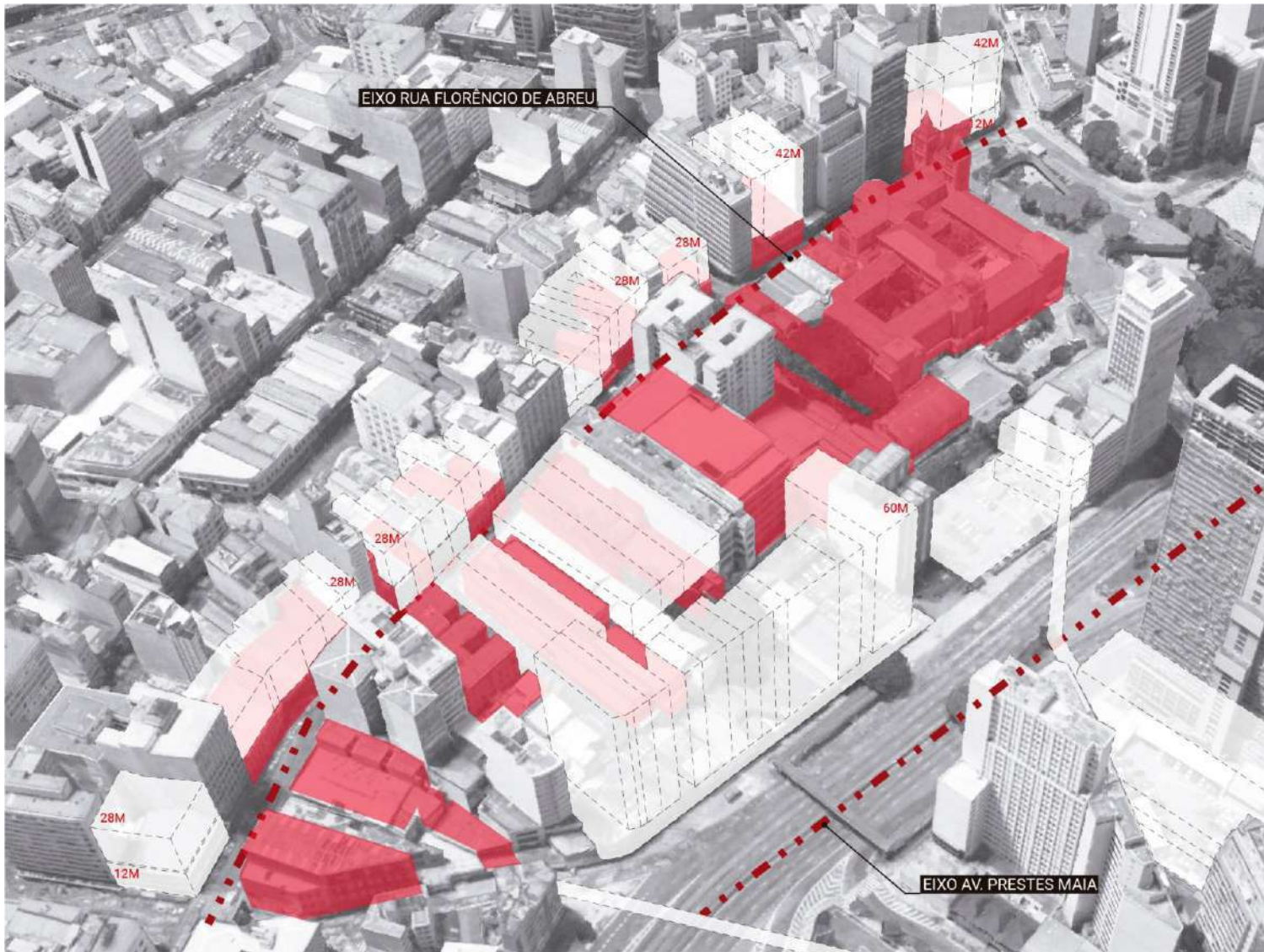
Edifícios tombados
 Estudo de adensamento



ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO FLORENCIO DE ABREU

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

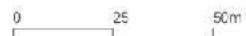


ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO FLORENCIO DE ABREU

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA RUA FLORÊNCIO DE ABREU



Fonte: Base Cartográfica: PMSP.
Mapa Digital da Cidade, 2004.
Elaboração: SP Urbanismo, 2018.

LARGO SÃO BENTO

MOSTEIRO DE SÃO BENTO

28M - GAB. MÁX. PROPOSTO

12M - GAB. PREDOMINANTE

RUA FLORÊNCIO DE ABREU

12M - GAB. PREDOMINANTE

28M - GAB. MÁX. PROPOSTO

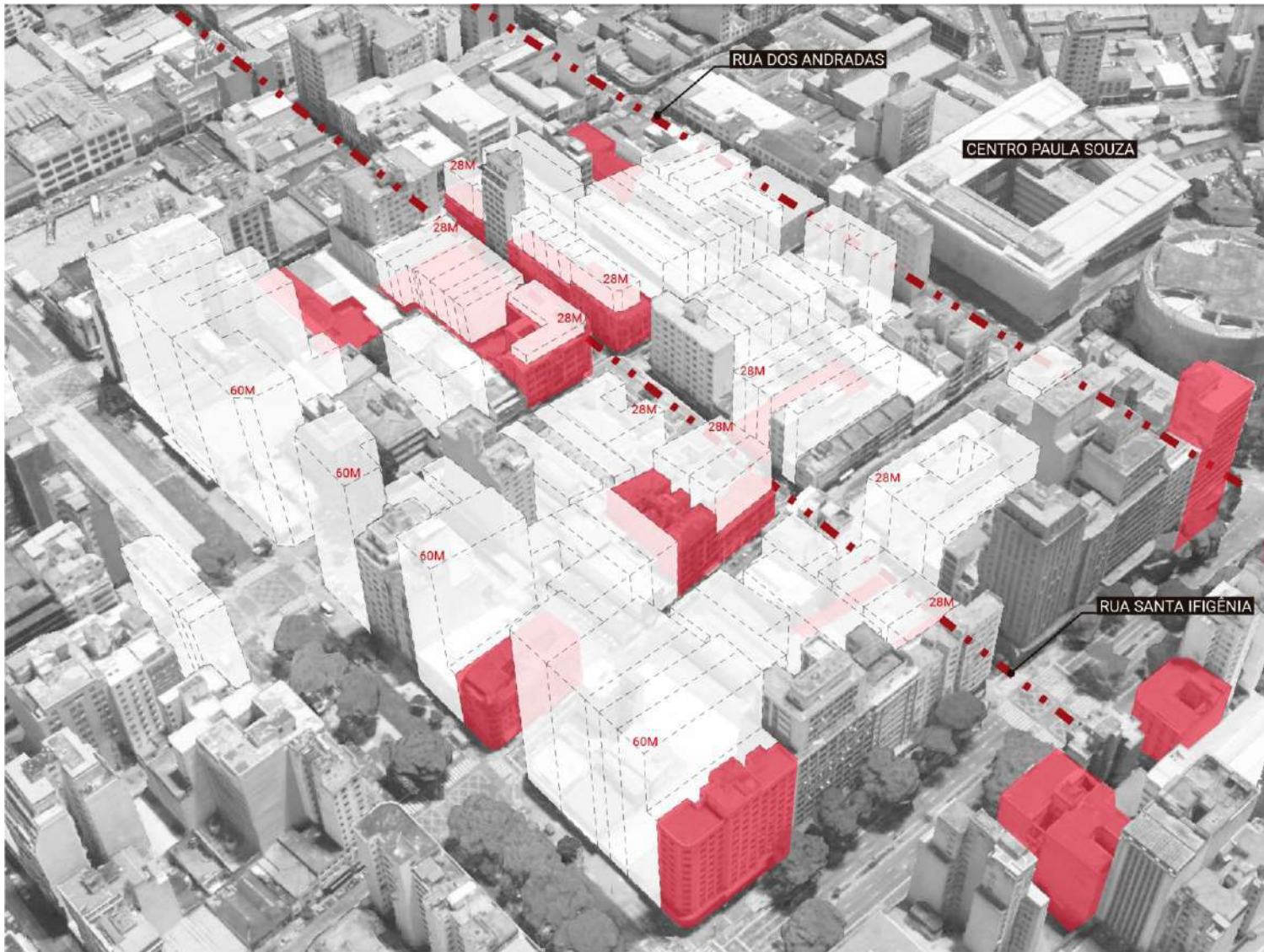
42M - GAB. MÁX. PROPOSTO

RUA CONSTITUIÇÃO



N ↑

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

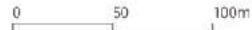


ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO SANTA IFIGÊNIA

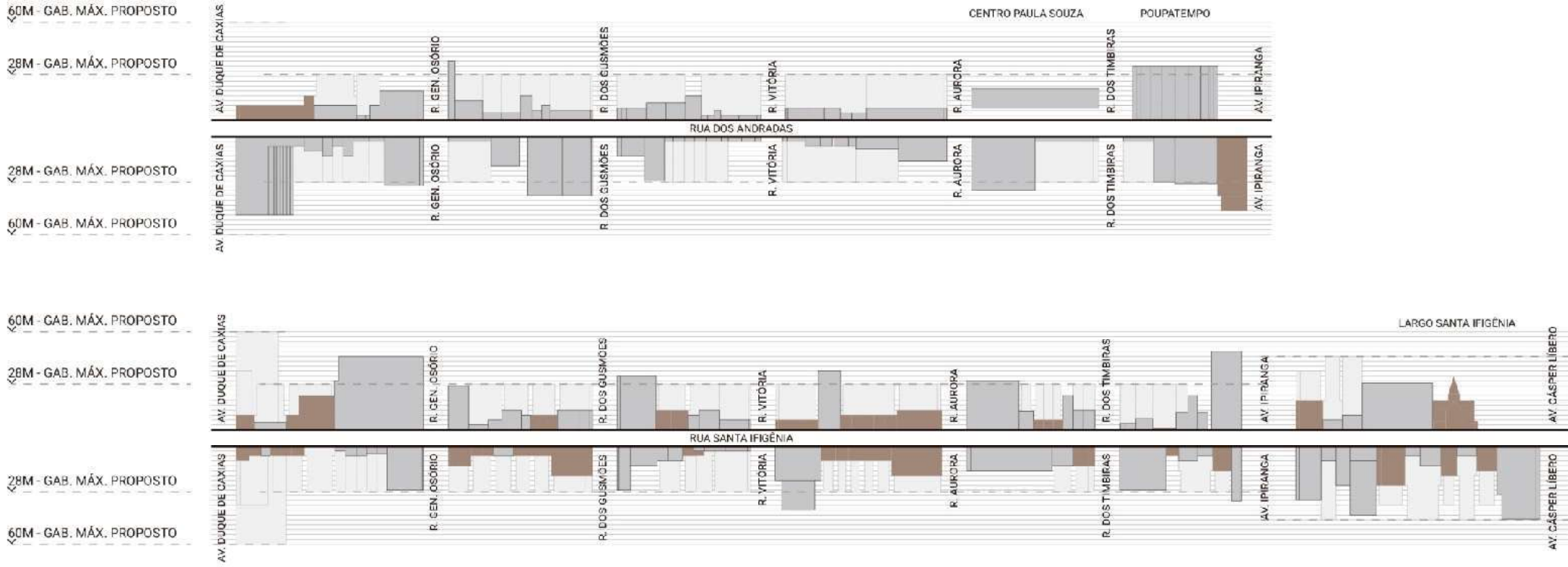
- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

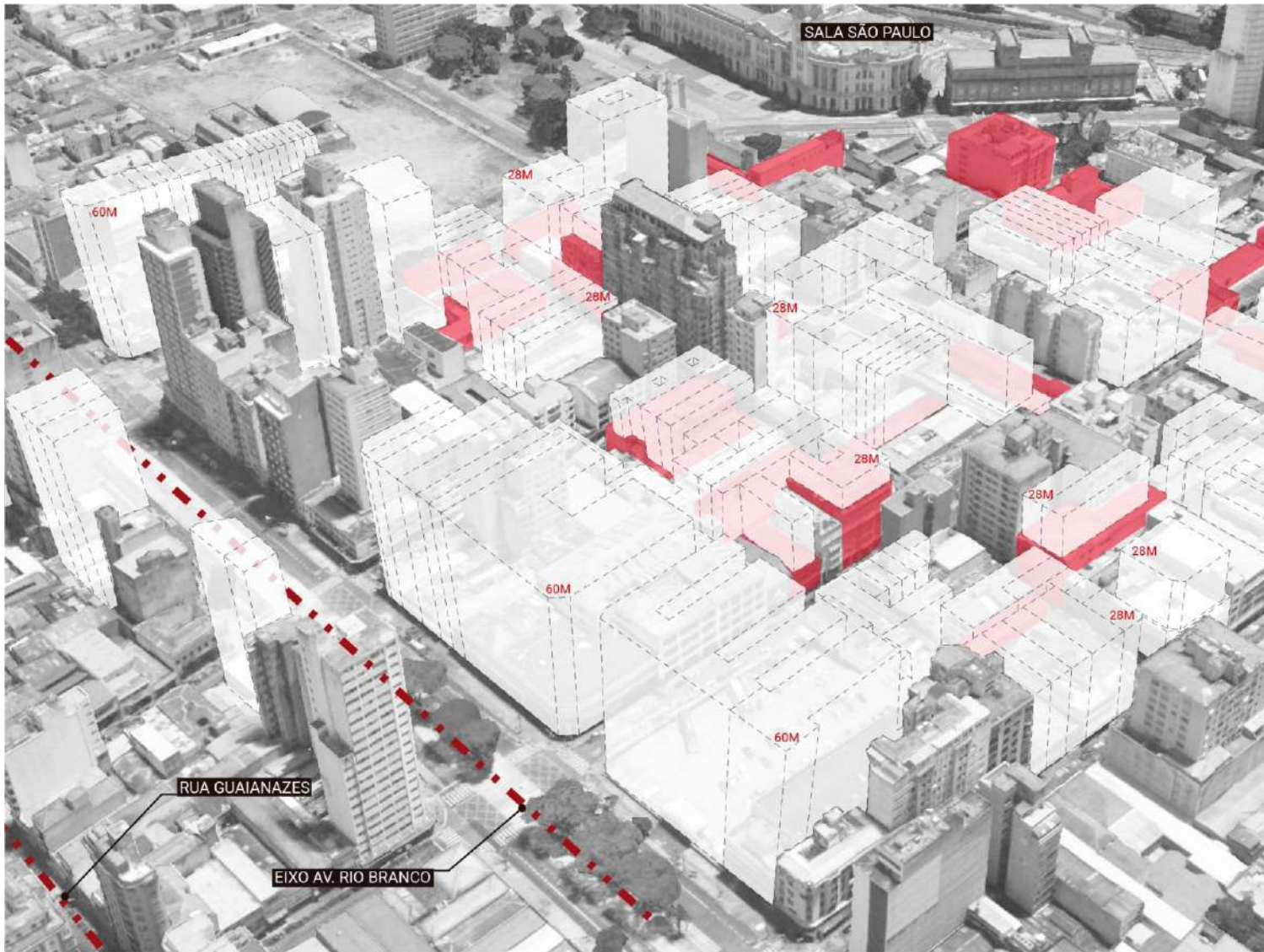
ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA RUA DOS ANDRADAS E RUA SANTA IFIGÊNIA



Fonte: Base Cartográfica: PMSP
 Mapa Digital da Cidade, 2004.
 Elaboração: SP Urbanismo, 2018



Edifícios tombados
 Estudo de adensamento



ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO SANTA IFIGÊNIA

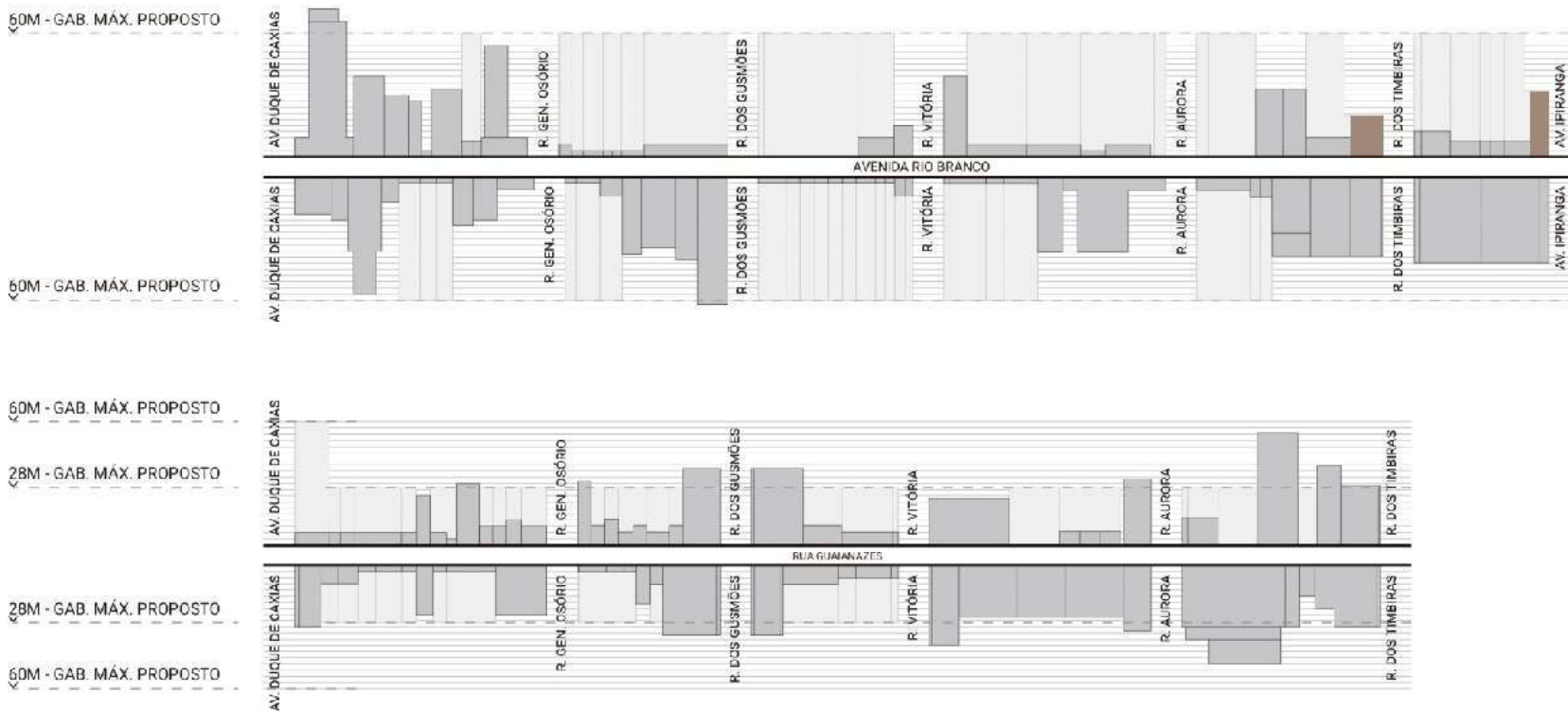
- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

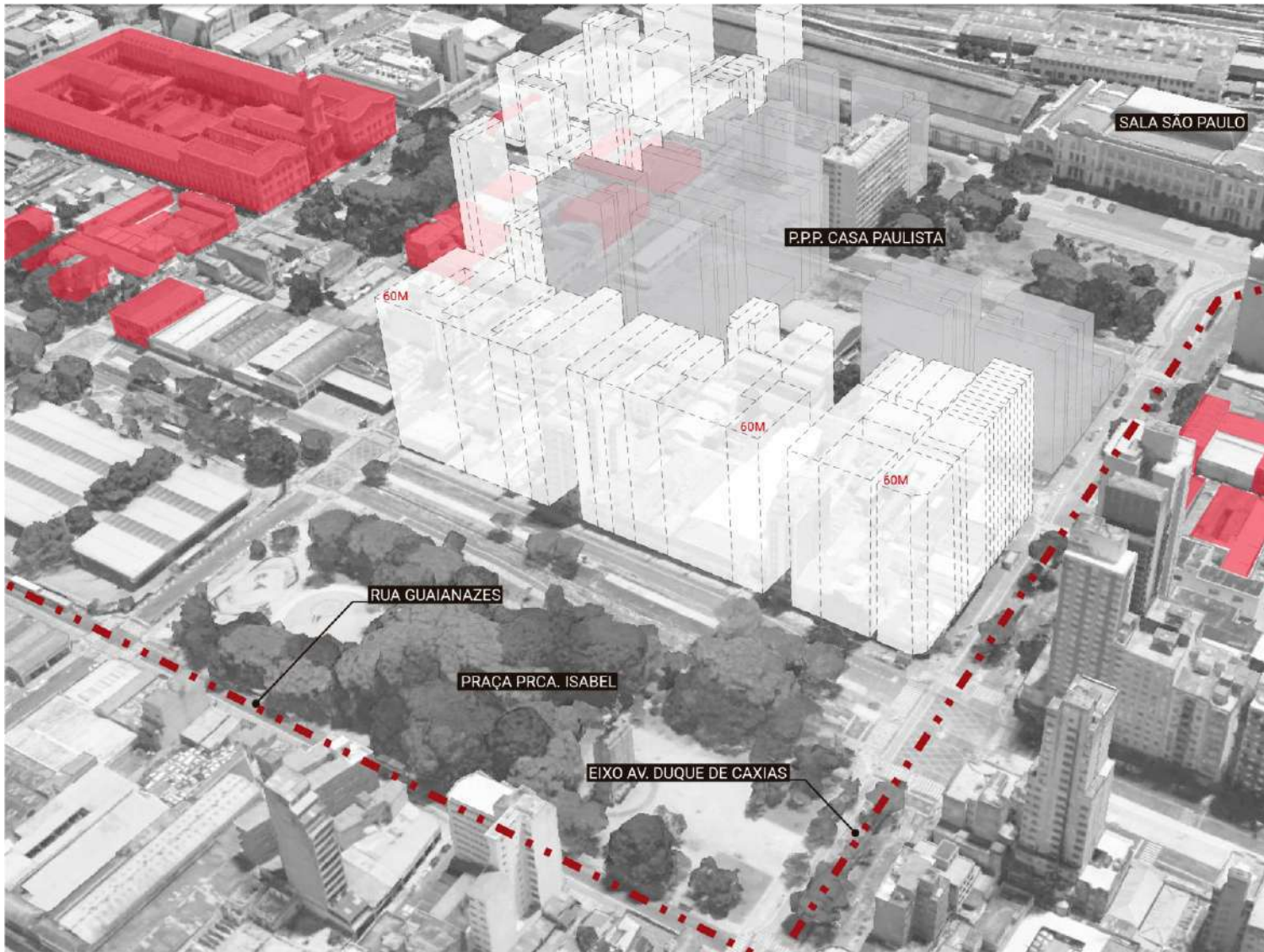
ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA AVENIDA RIO BRANCO E RUA GUAIANAZES



Fonte: Base Cartográfica: PMSP;
 Mapa Digital da Cidade, 2002;
 Elaboração: SP Urbanismo, 2018



Edifícios tombados
 Estudo de adensamento

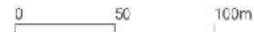


ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO SANTA IFIGÊNIA

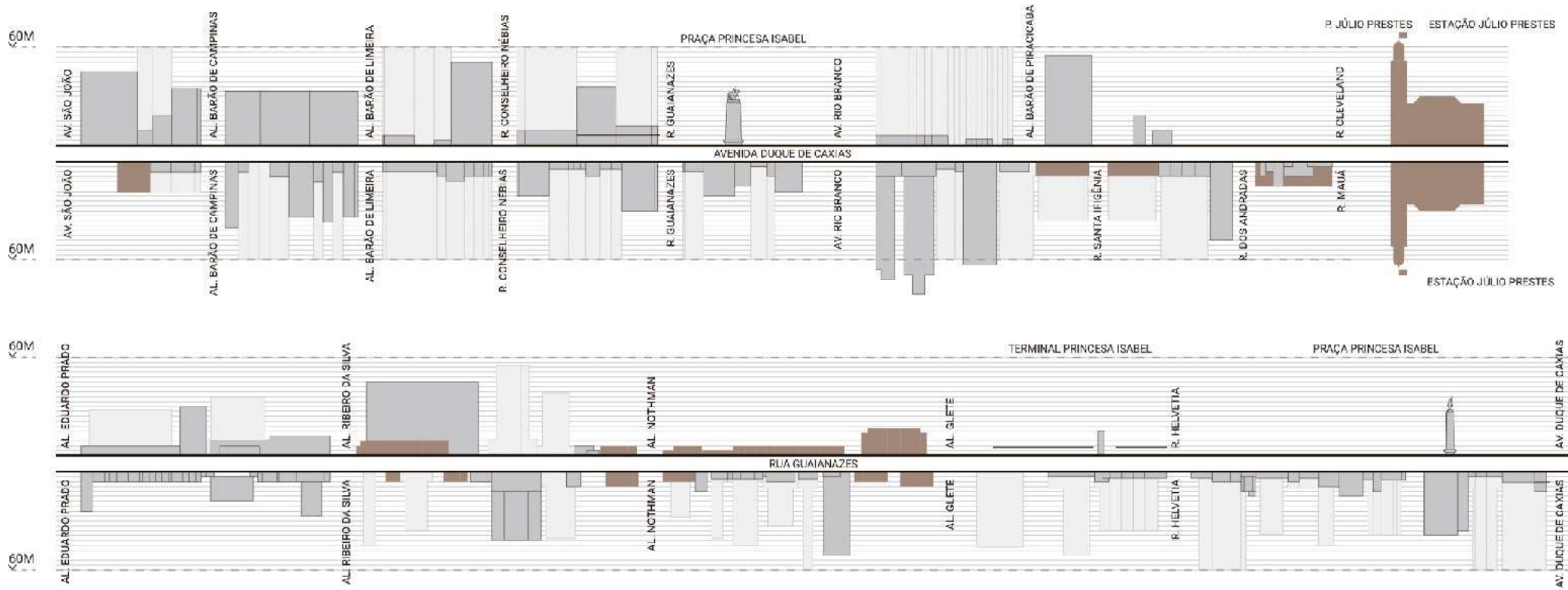
- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA AVENIDA DUQUE DE CAXIAS E RUA GUAIANAZES



Fonte: Base Cartográfica: PMSP.
Mapa Digital da Cidade, 2004.
Elaboração: SP Urbanismo, 2018.



Edifícios tombados
Estudo de adensamento



ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO SANTA IFIGÊNIA

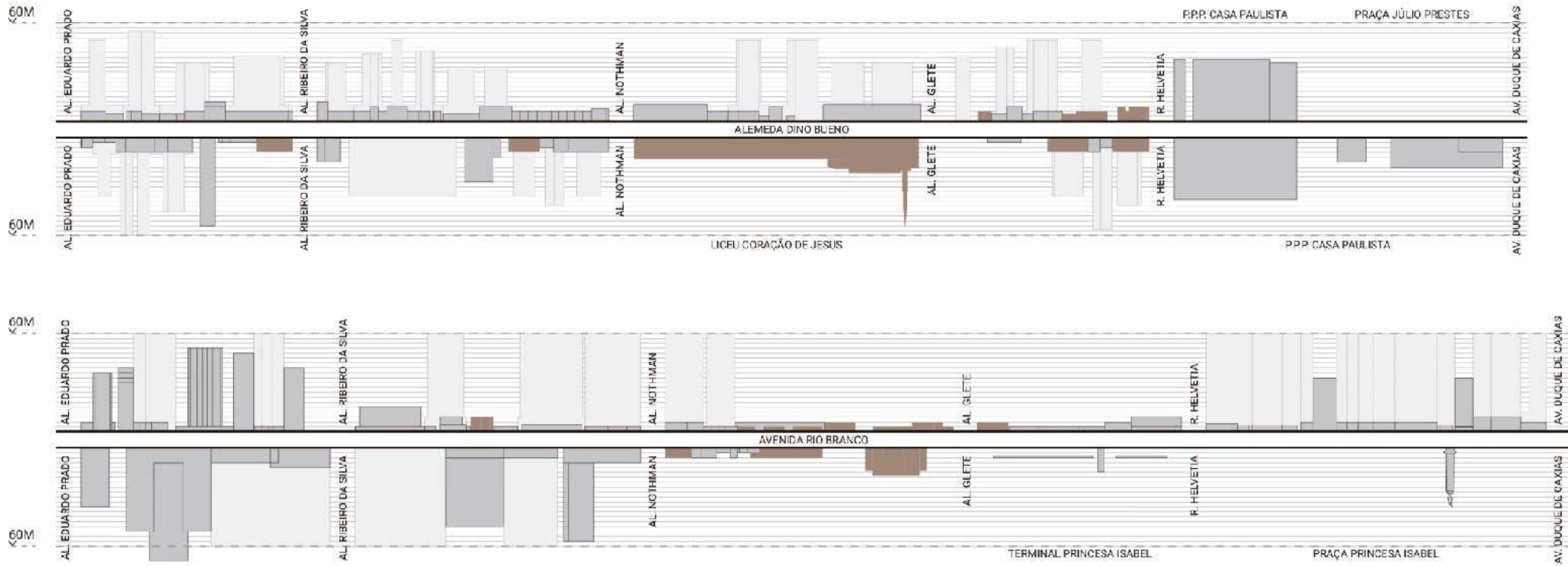
- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA ALAMEDA DINO BUENO E AVENIDA RIO BRANCO

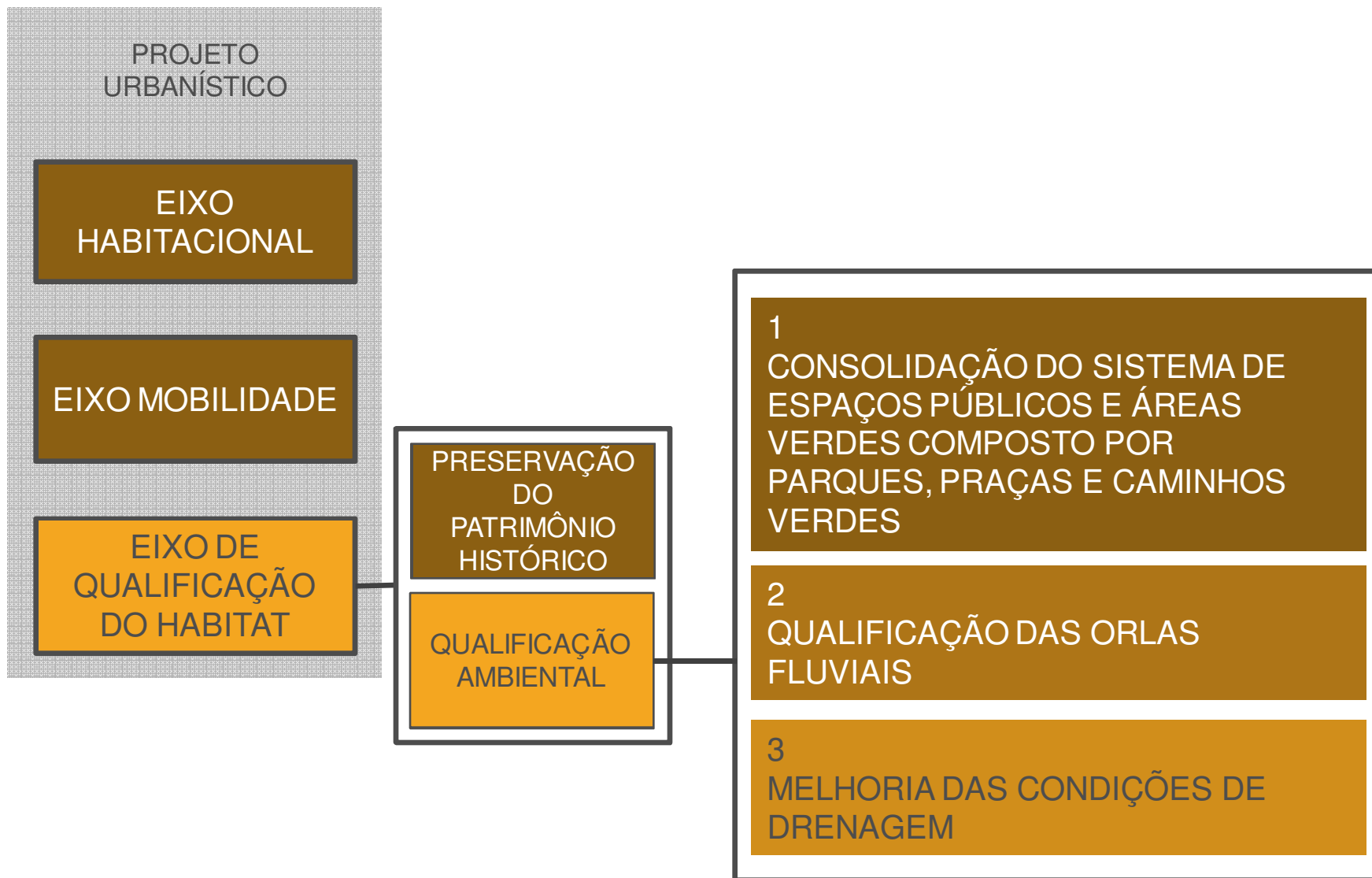


Fonte: Base Cartográfica: PMSP.
 Mapa Digital da Cidade, 2004.
 Elaboração: SP Urbanismo, 2018.



- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

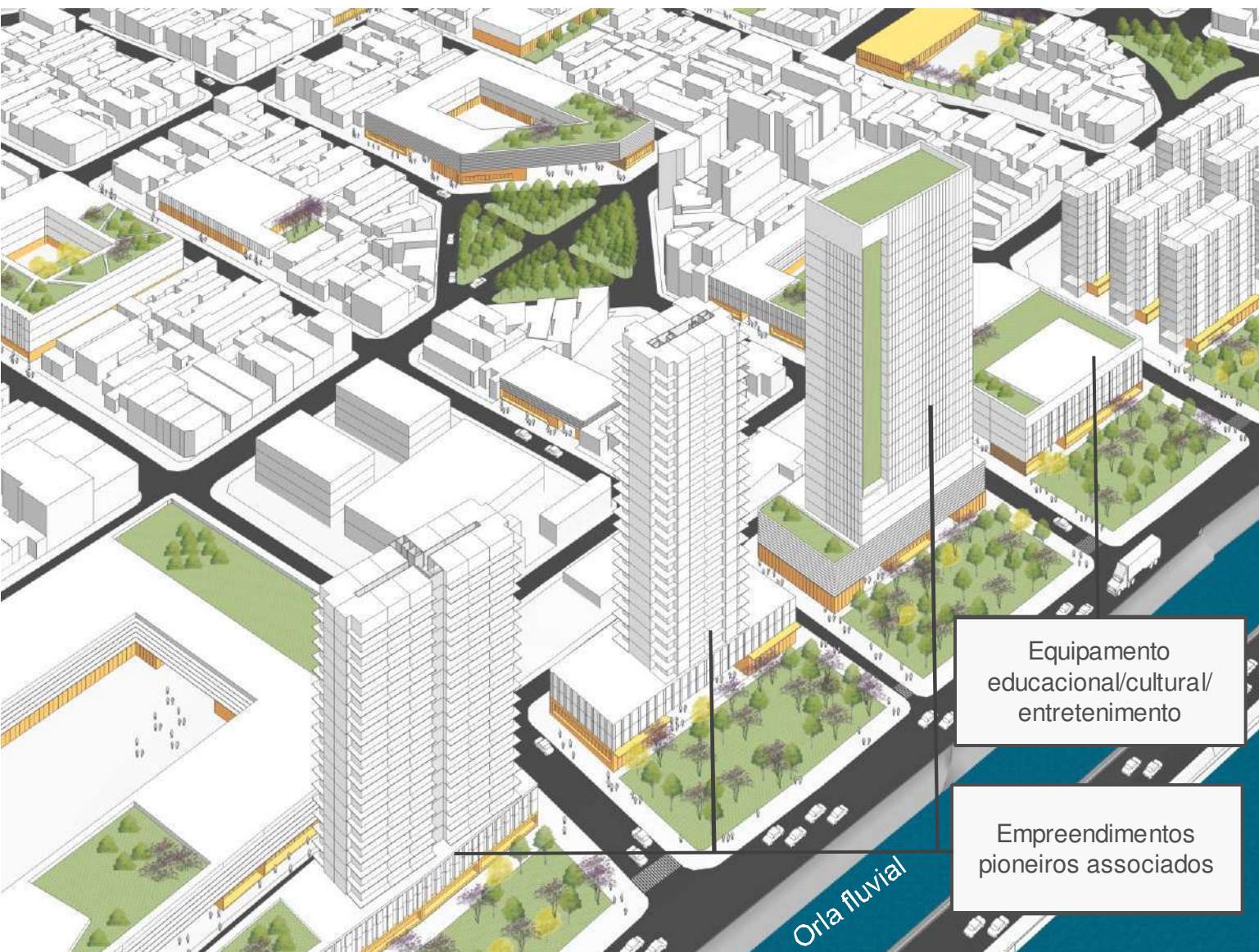
Eixos do Projeto Urbanístico



ESTRATÉGIAS | EIXO QUALIFICAÇÃO DO HABITAT
QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Incentivo de Vizinhança – Orla Fluvial

- Redução de contrapartida para dois ou mais empreendimentos que apresentem proposta conjunta no perímetro da Orla Fluvial
- Incentivo de localização de usos educacionais, culturais e de entretenimento



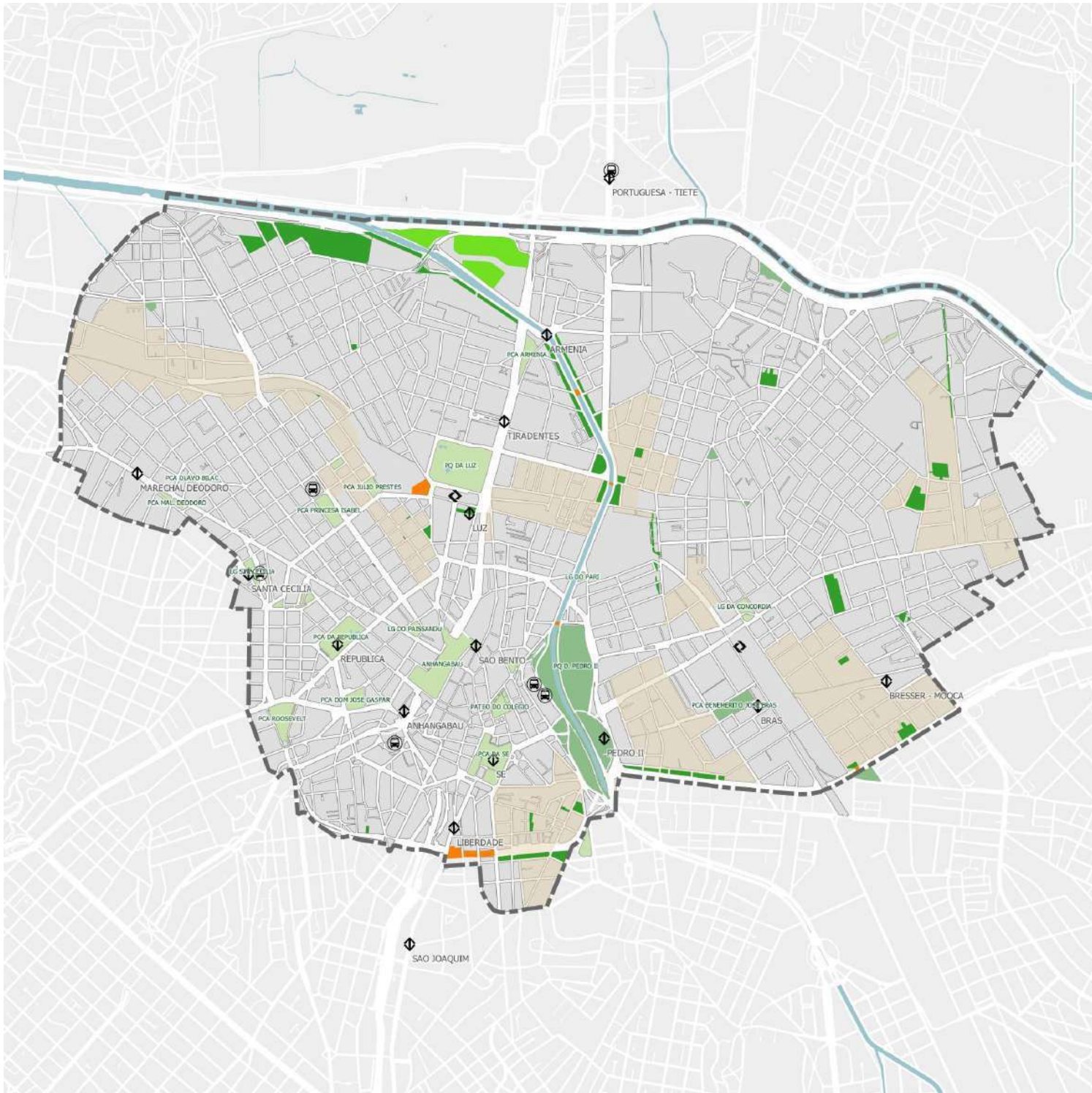
ESTRATÉGIAS

Caminhos verdes

Áreas verdes e dispositivos de drenagem

MAPA

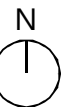
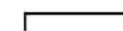
Áreas verdes propostas



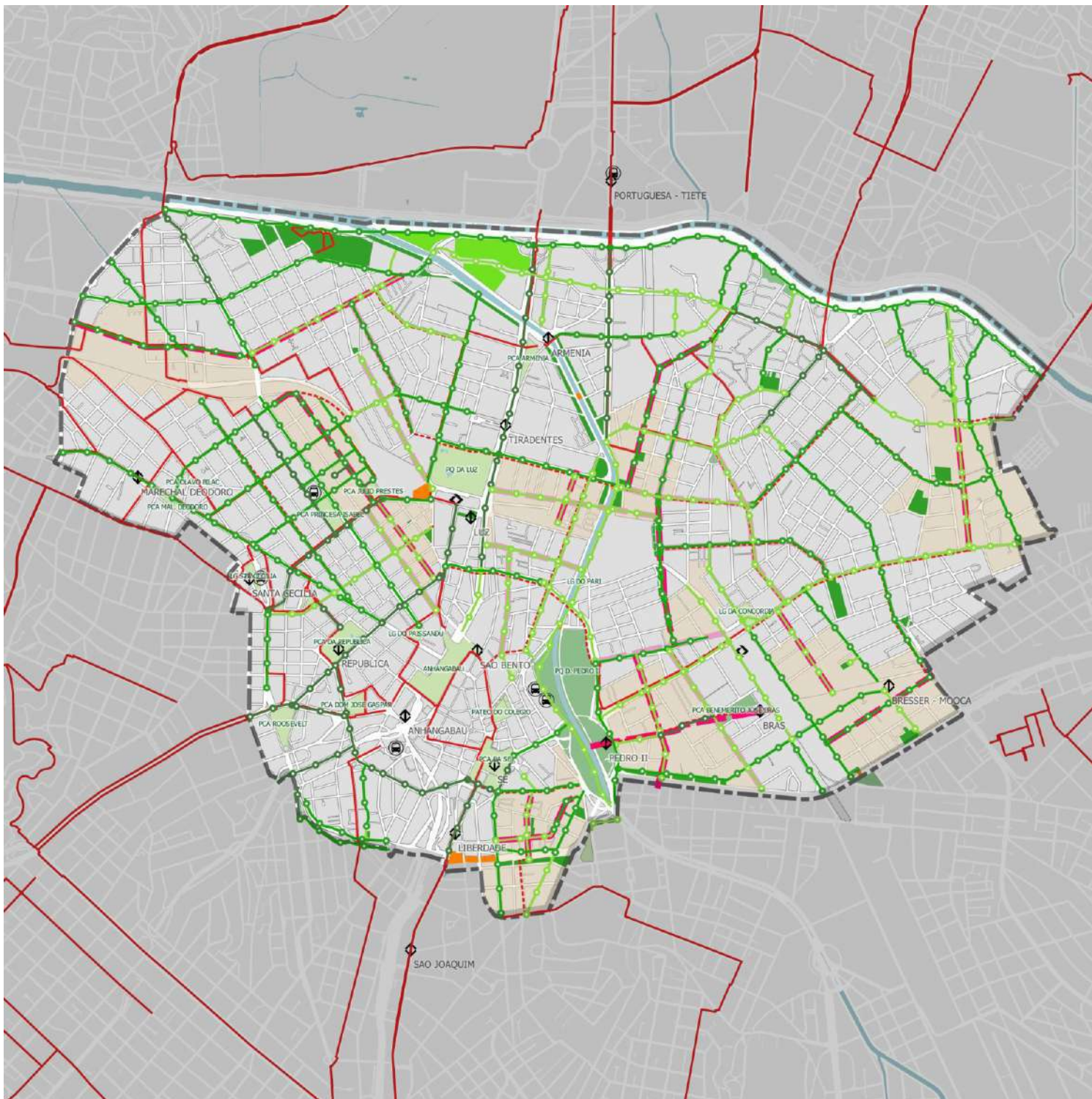
Legenda

- Áreas Verdes Propostas
- Parque Equipado Proposto
- Áreas Verdes a requalificar
- Espaços Públicos Propostos
- Áreas de Estruturação Local da Moradia
- Perimetro PIU Setor Central
- Estações CPTM existentes
- Estações Metro existentes
- Terminais de onibus existentes
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia

0 500 m



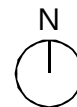
MAPA Rede Ambiental



Legenda

- Caminho verde existente
- Caminho verde a qualificar
- Caminho verde novo
- Áreas Verdes Propostas
- Parque Equipado Proposto
- Áreas Verdes a requalificar
- Espaços Públicos Propostos
- Ciclovia Existente
- Ciclovia Proposta
- Eixo de Estruturação da Moradia
- Eixo de Comércio Metropolitano
- Áreas de Estruturação Local da Moradia
- Perímetro PIU Setor Central
- Estações CPTM existentes
- Estações Metrô existentes
- Terminais de ônibus existentes
- Hidrografia

0 500 m



SETORIZAÇÃO TERRITORIAL

TRANSFORMAÇÃO



Promoção do adensamento construtivo populacional das atividades econômicas e dos serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos transporte público coletivo.

DENSIDADES ALTAS

USOS DIVERSIFICADOS

FORMADO PELAS ZONAS
ZEM · ZEMP · ZEU · ZEUP

QUALIFICAÇÃO



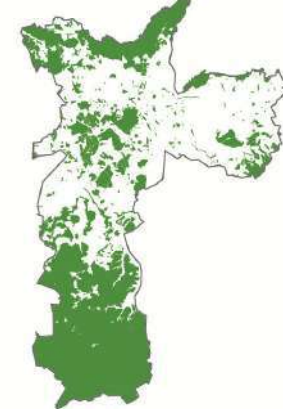
Buscam a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que constituem esses territórios.

DENSIDADES MÉDIAS

USOS CONTROLADOS

FORMADO PELAS ZONAS
ZC · ZCOR · ZCZEIS · ZDE · ZEIS · ZM · ZMIS · ZPI · ZOE

PRESERVAÇÃO



Áreas em que se objetiva a preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural.

DENSIDADES BAIXAS

USOS RESTRITOS

FORMADO PELAS ZONAS
ZEP · ZEPAM · ZPDS · ZER · ZPR · ZEPEC

LPUOS

PIU SETOR CENTRAL

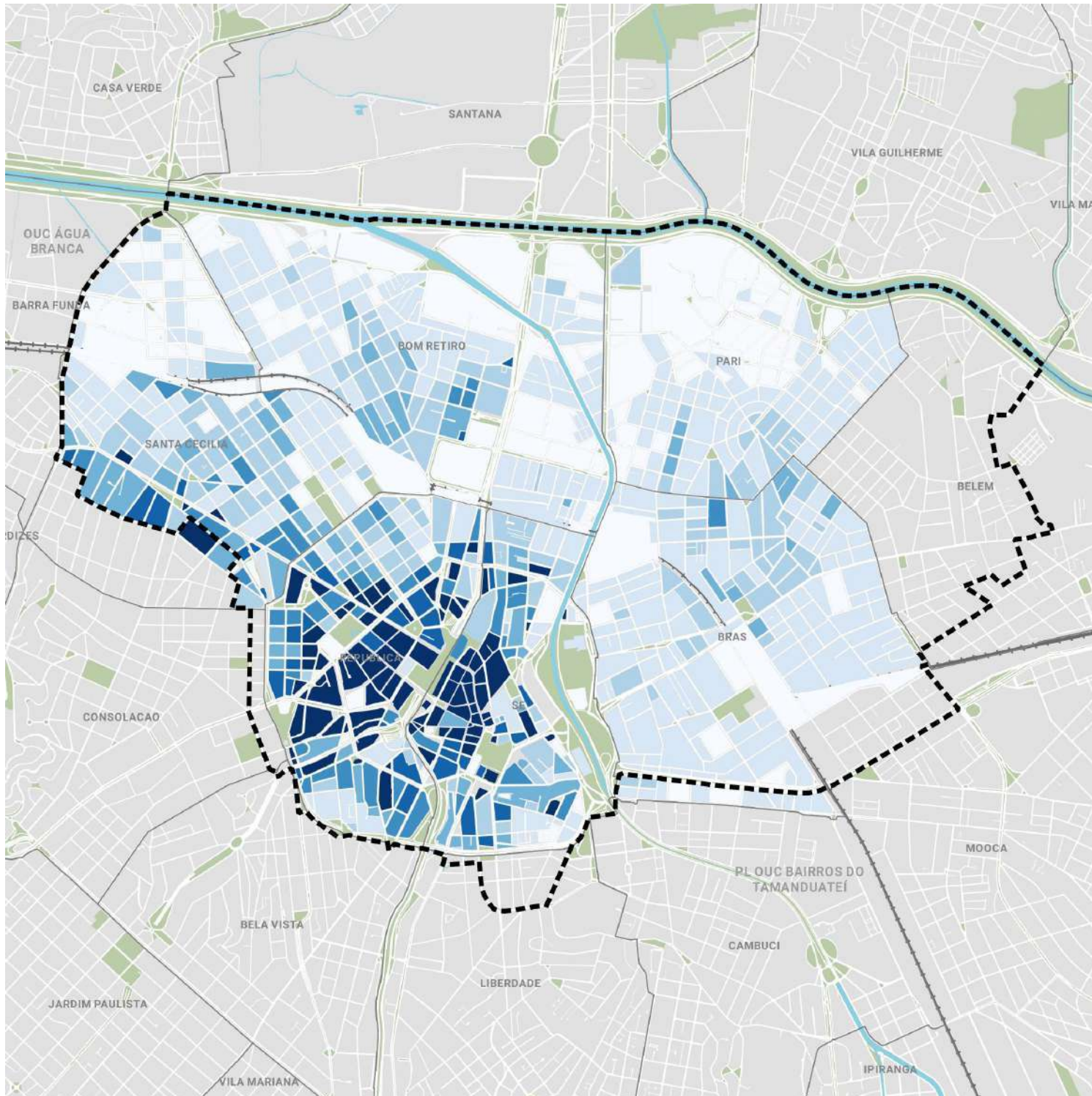
FORMADO PELAS ZONAS
ZEM · ZEMP · ZEU · ZEUP · ZEIS · ZC · ZM

FORMADO PELAS ZONAS
ZC · ZCOR · ZCZEIS · ZDE · ZMIS · ZPI · ZOE

FORMADO PELAS ZONAS
ZEP · ZEPAM · ZPDS · ZER · ZPR · ZEPEC
TERRITÓRIOS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO

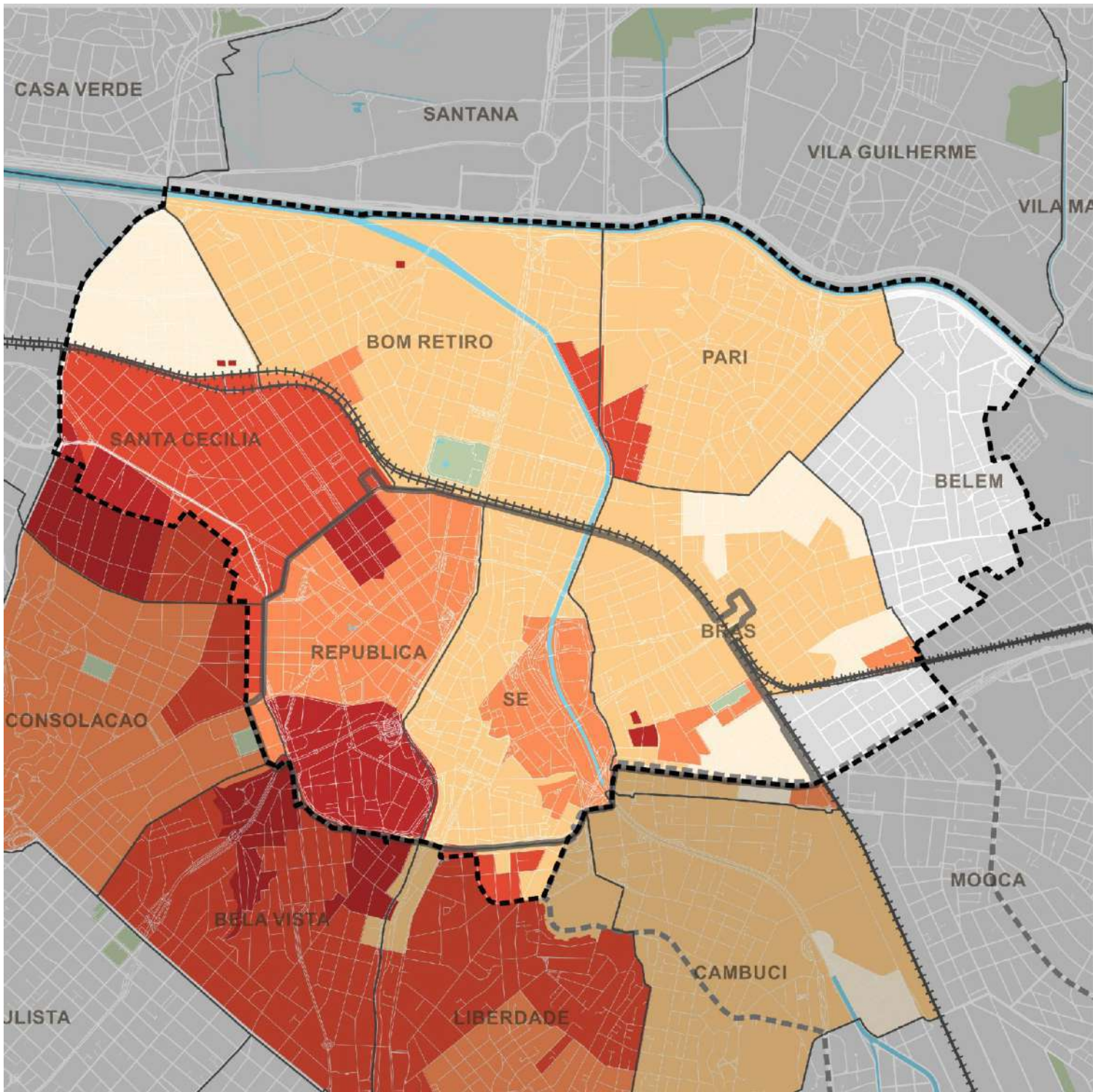
MAPA

Densidade construtiva média por quadra



MAPA

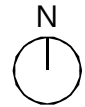
Densidade populacional



Densidade populacional por UDH (hab/ha)

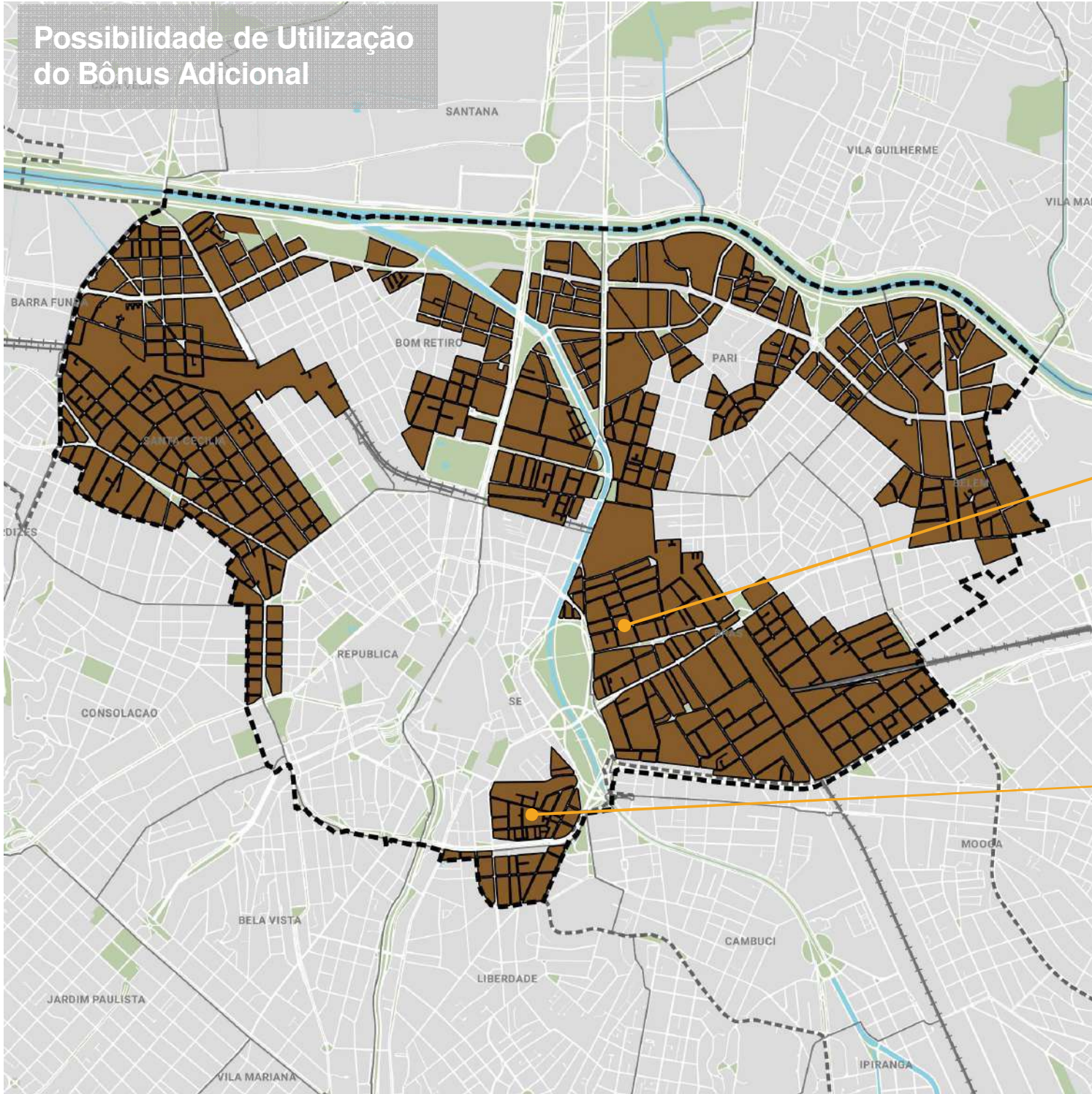
- 0 - 50
- 50 - 120
- 120 - 200
- 200 - 280
- acima de 280
- Perimetro da OU Centro
- Distritos
- Ferrovia
- Parques Estaduais e Municipais
- Hidrografia
- Quadras viárias

0 500 m



Possibilidade de Utilização do Bônus Adicional

MAPA Territórios de Transformação



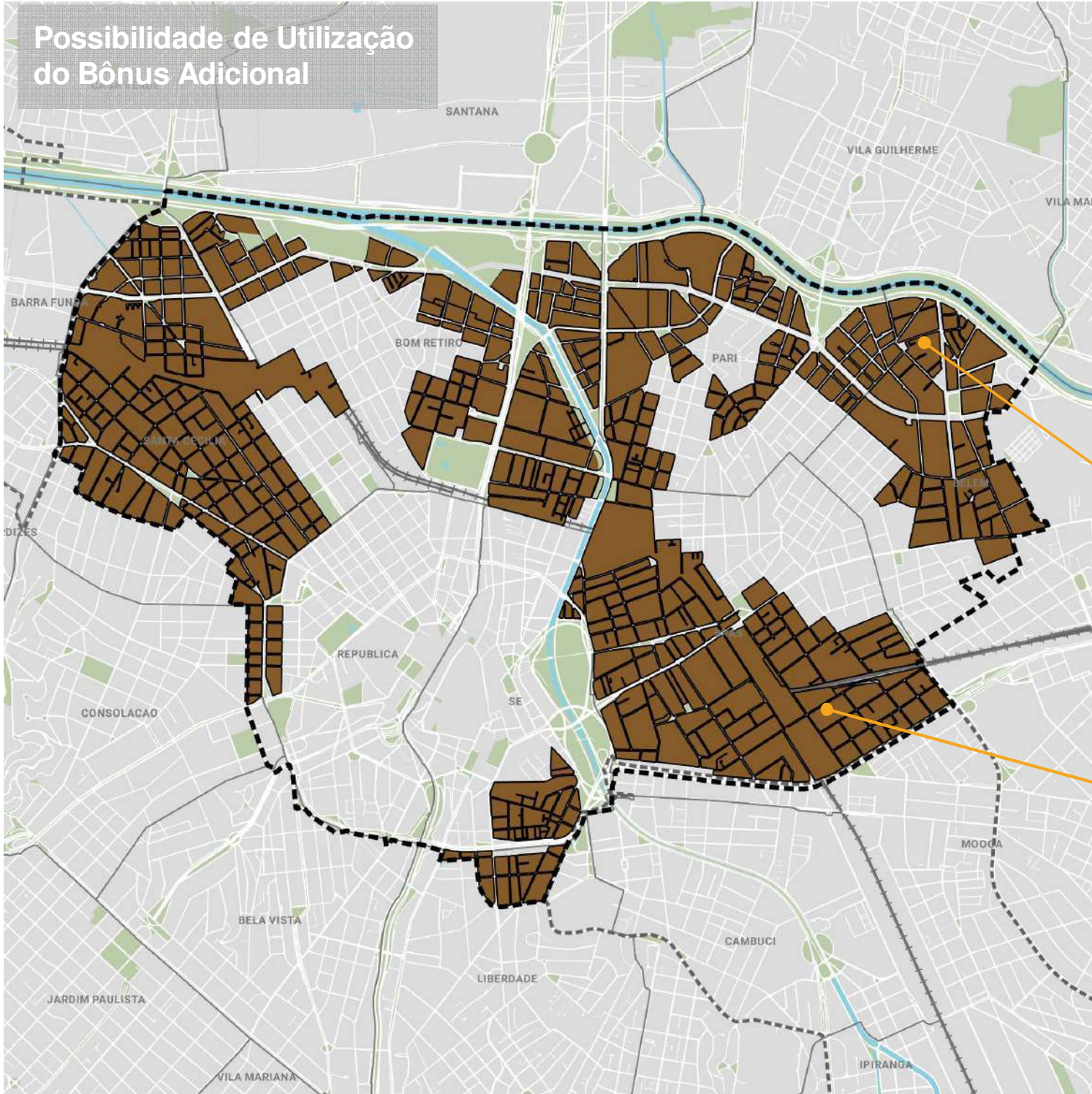
Transformação	C.A. Máx.	Gab. Máx.
T2	4	N.A

--- Perímetro PIU Setor Central
□ Distritos
□ Quadra Viária
— Ferrovía
■ Parque, praças e canteiros
■ Hidrografia

0 500 m

Possibilidade de Utilização do Bônus Adicional

MAPA Territórios de Transformação



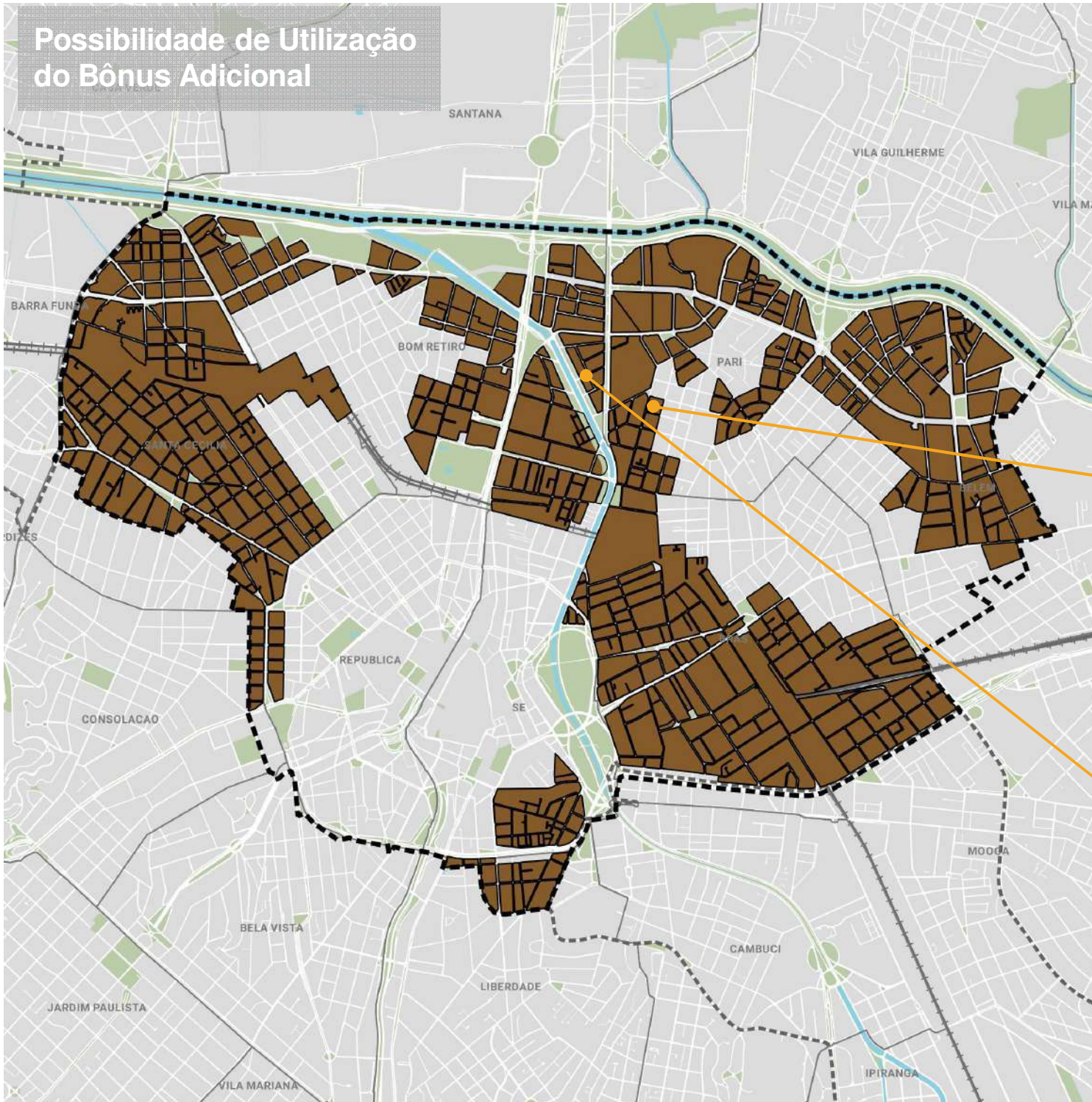
Transformação	C.A. Máx.	Gab. Máx.
T2	4	N.A.

--- Perímetro PIU Setor Central
□ Distritos
□ Quadra Viária
— Ferrovía
■ Parque, praças e canteiros
■ Hidrografia

0 500 m

Possibilidade de Utilização do Bônus Adicional

MAPA Territórios de Transformação

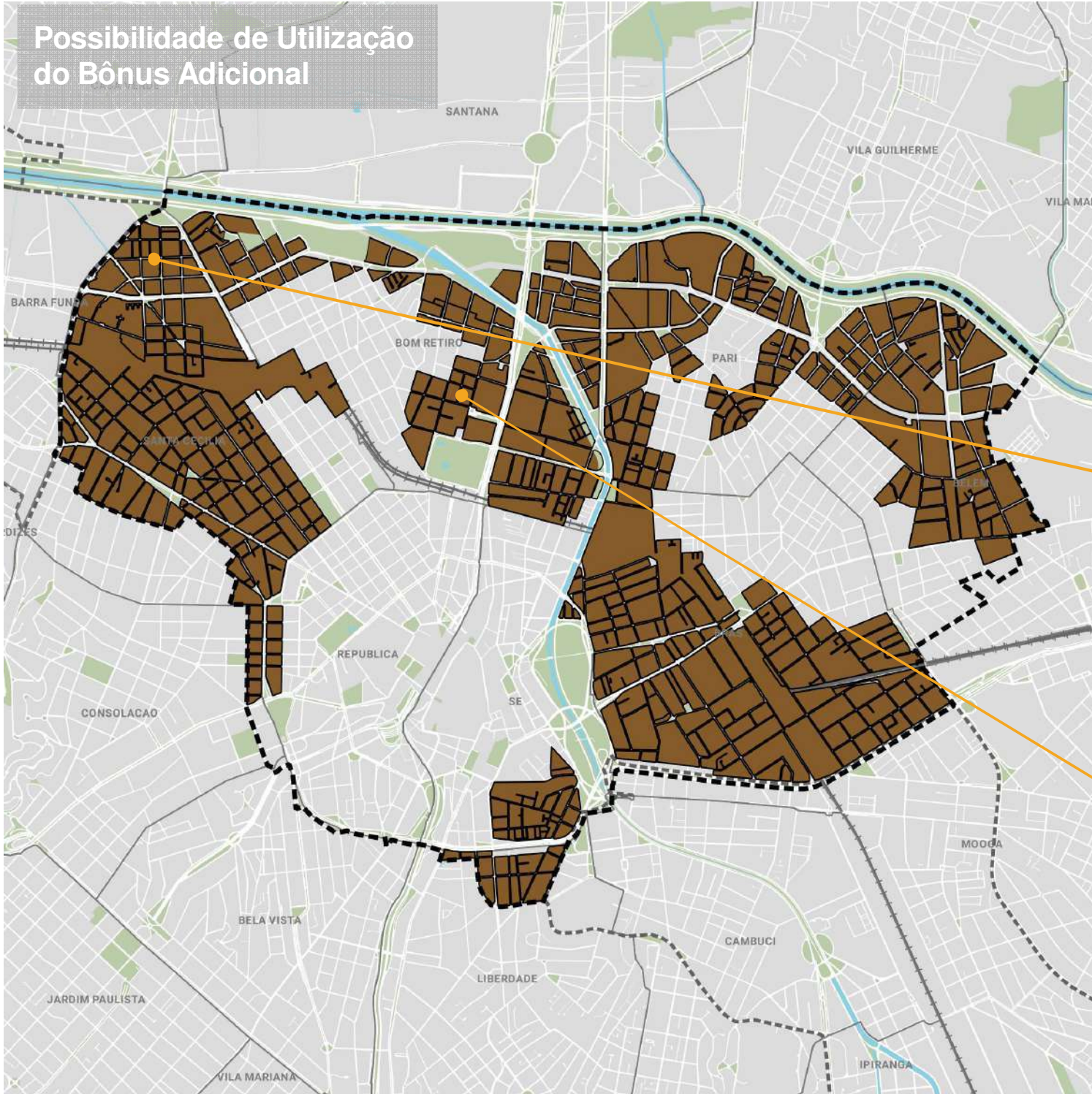


Transformação	C.A. Máx.	Gab. Máx.
T2	4	N.A.
Perímetro PIU Setor Central		
Distritos		
Quadra Viária		
Ferrovia		
Parque, praças e canteiros		
Hidrografia		

0 500 m

Possibilidade de Utilização do Bônus Adicional

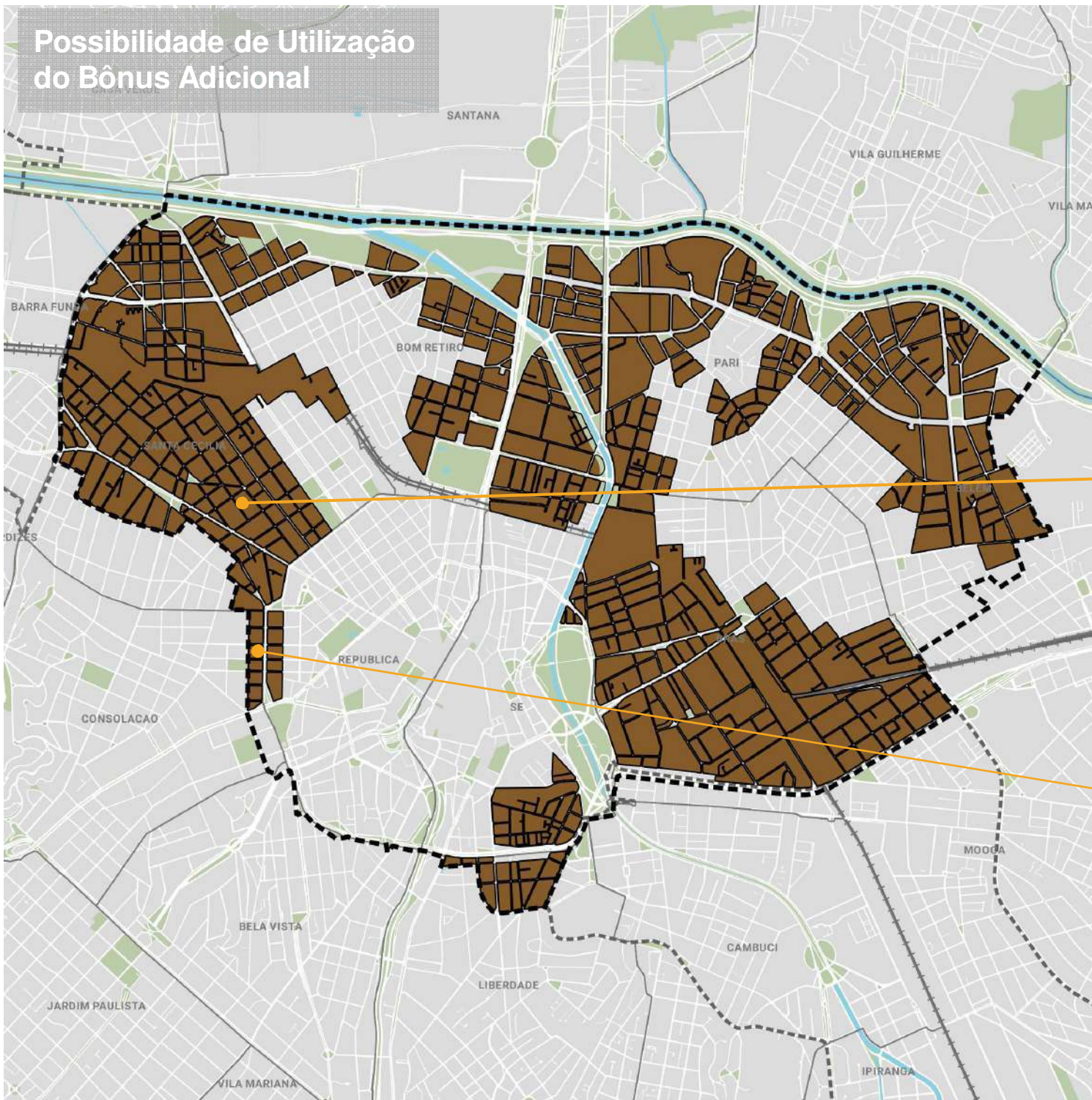
MAPA Territórios de Transformação



Transformação	C.A. Máx.	Gab. Máx.
T2	4	N.A.
Perímetro PIU Setor Central		
Distritos		
Quadra Viária		
Ferrovia		
Parque, praças e canteiros		
Hidrografia		

0 500 m

Possibilidade de Utilização do Bônus Adicional



MAPA Territórios de Transformação

Campos Elíseos



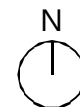
Entorno do Elevado



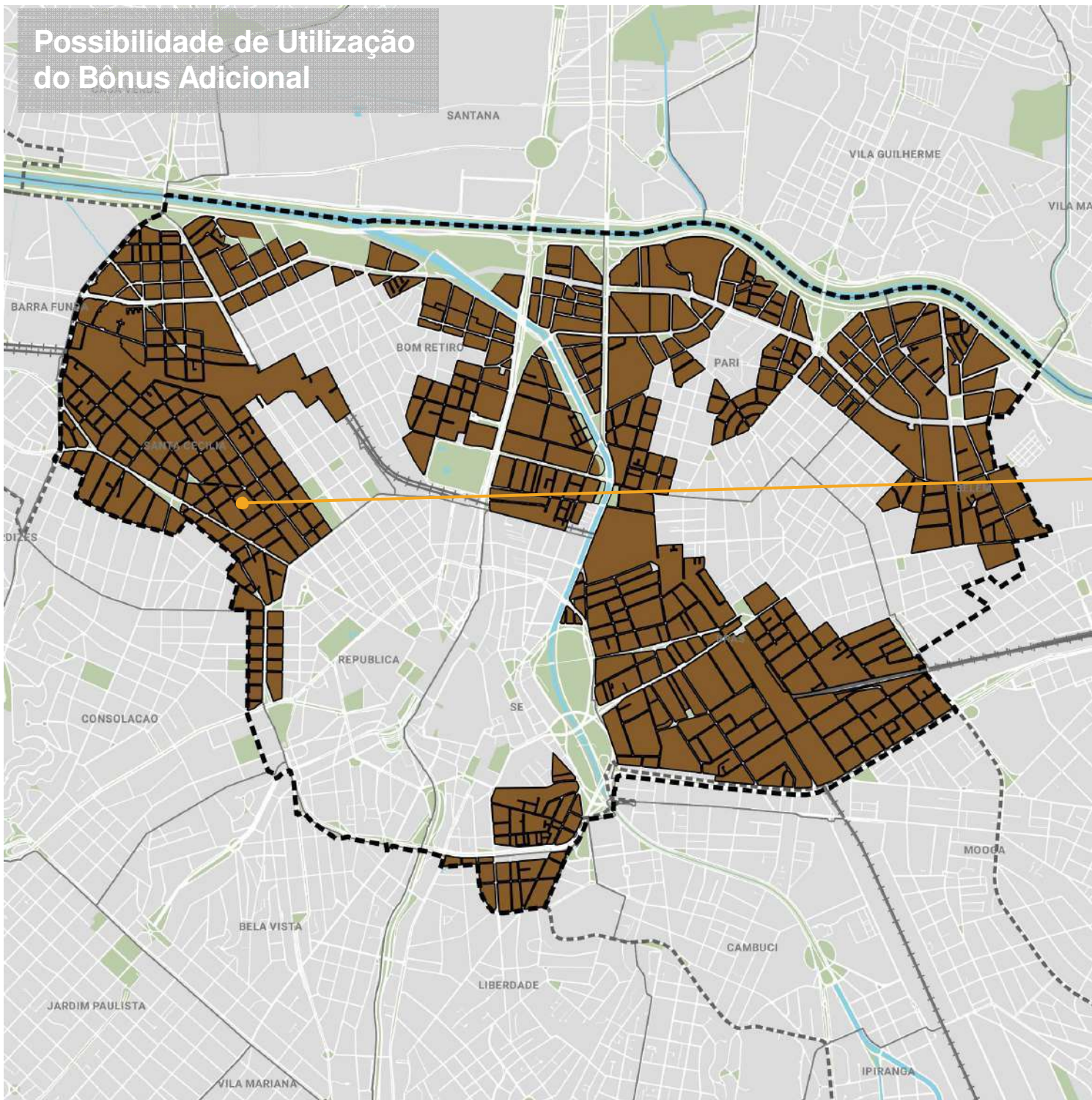
Transformação	C.A. Máx.	Gab. Máx.
T2	4	N.A.

- Perímetro PIU Setor Central
- Distritos
- Quadra Viária
- Ferrovia
- Parque, praças e canteiros
- Hidrografia

0 500 m



Possibilidade de Utilização do Bônus Adicional



MAPA Territórios de Transformação

Santa Cecília



Transformação	C.A. Máx.	Gab. Máx.
T2	4	N.A.

--- Perímetro PIU Setor Central

□ Distritos

□ Quadra Viária

— Ferrovía

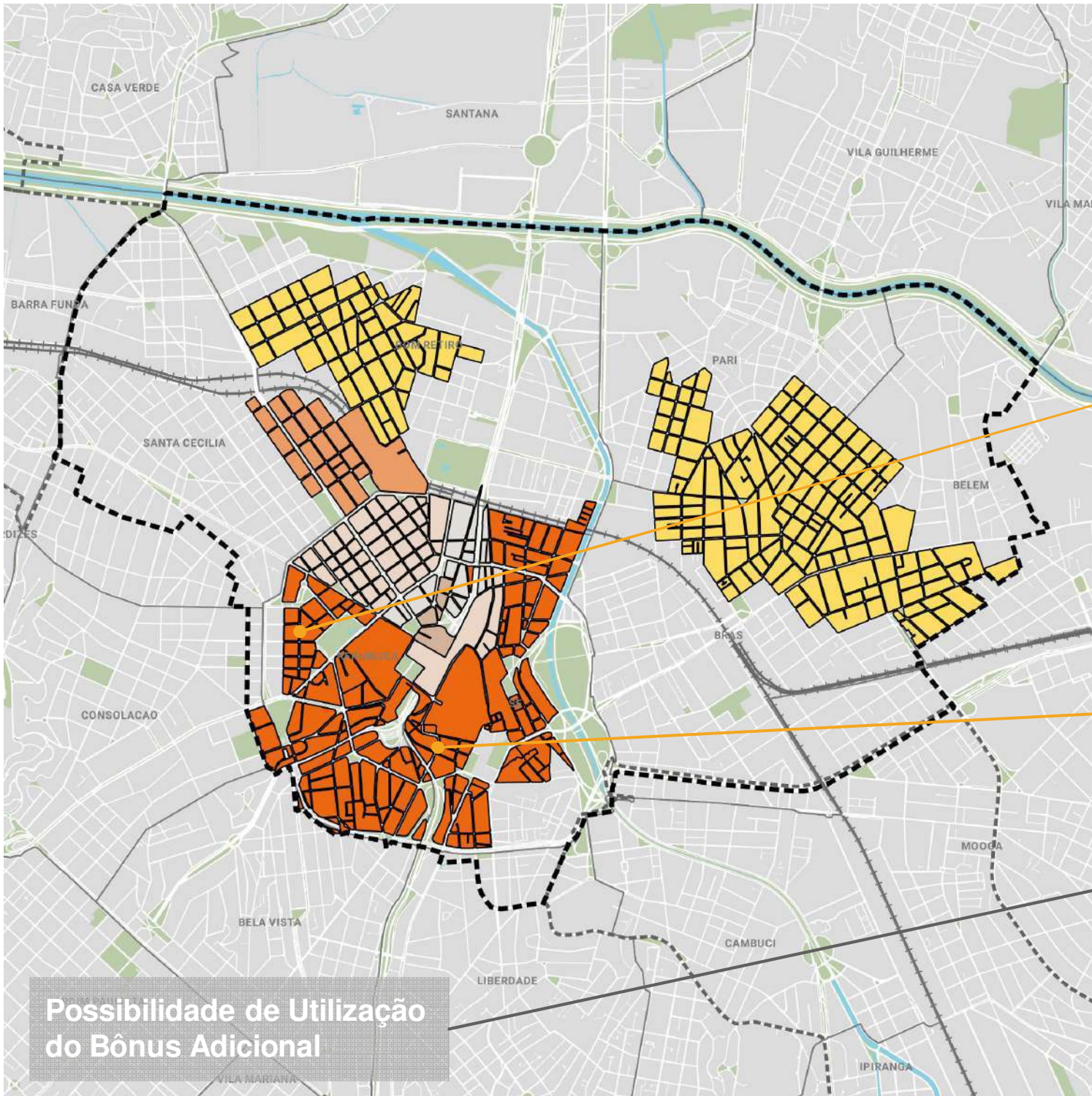
■ Parque, praças e canteiros

■ Hidrografia

0 500 m

N

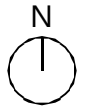
MAPA Territórios de Qualificação



Qualificação	Q2	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
2	4	4	4	4	4	4
28	28	48	60	60	N.A.	

- Perímetro PIU Setor Central
- Distritos
- Quadra Viária
- +— Ferrovia
- Parque, praças e canteiros

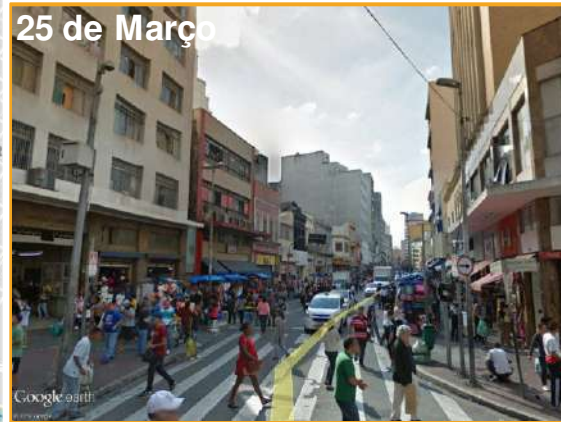
0 500 m



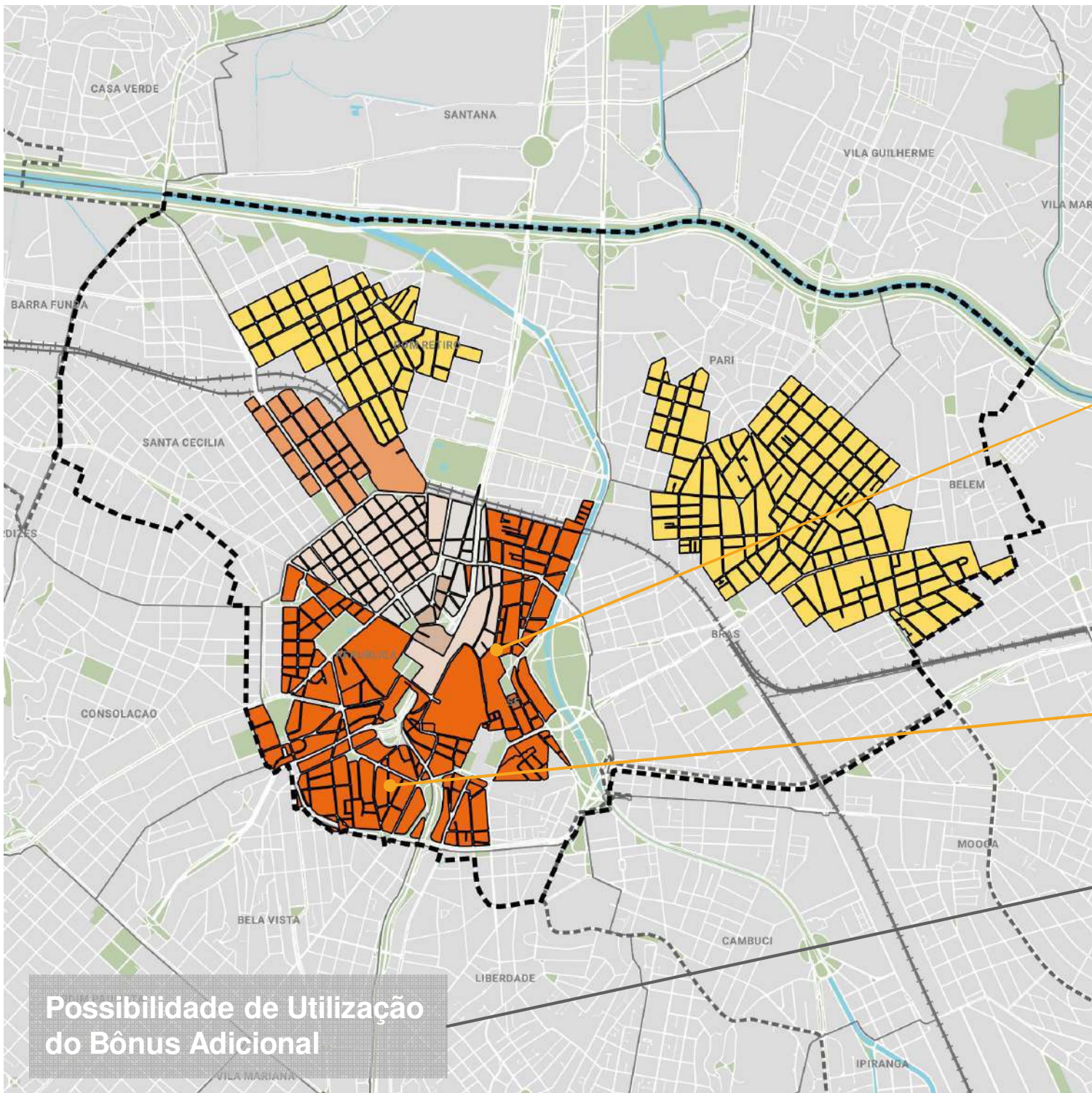
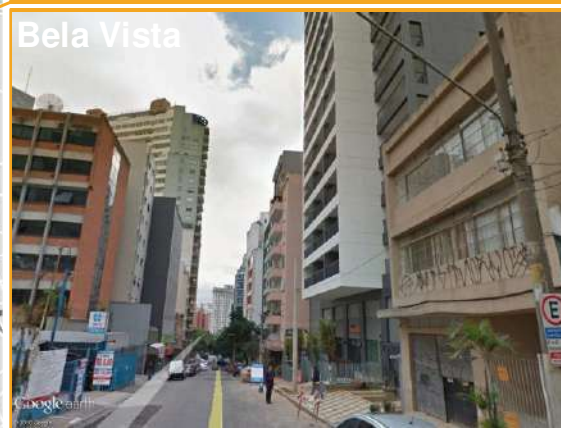
Possibilidade de Utilização do Bônus Adicional

MAPA Territórios de Qualificação

25 de Março



Bela Vista

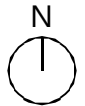


Possibilidade de Utilização do Bônus Adicional

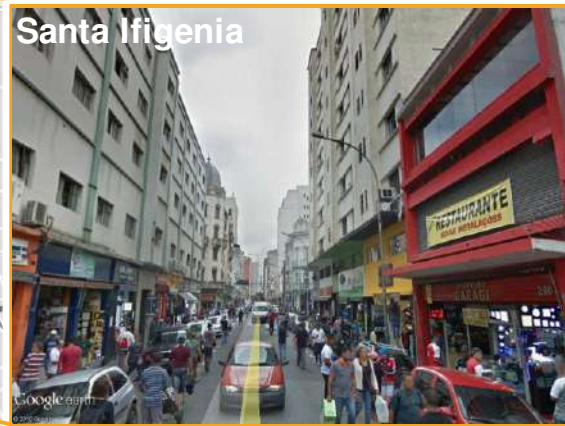
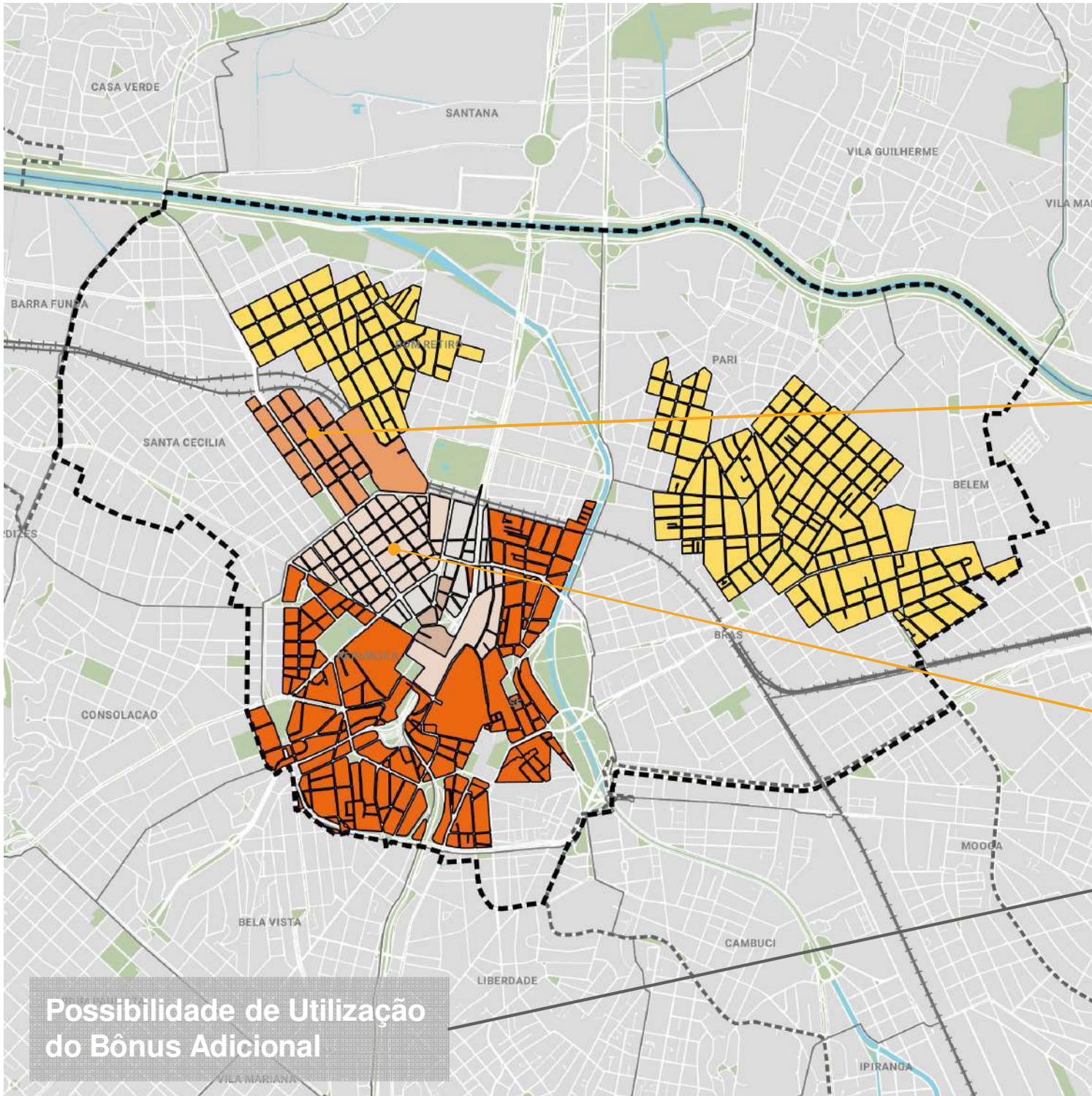
Qualificação	Q2	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
Quantidade	2	4	4	4	4	4
Área (m²)	28	28	48	60	60	N.A.

- Perímetro PIU Setor Central
- Distritos
- Quadra Viária
- Ferrovía
- Parque, praças e canteiros

0 500 m



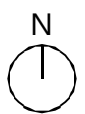
MAPA Territórios de Qualificação



Qualificação	Q2	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
Quantidade	2	4	4	4	4	4
Área (m²)	28	28	48	60	60	N.A.

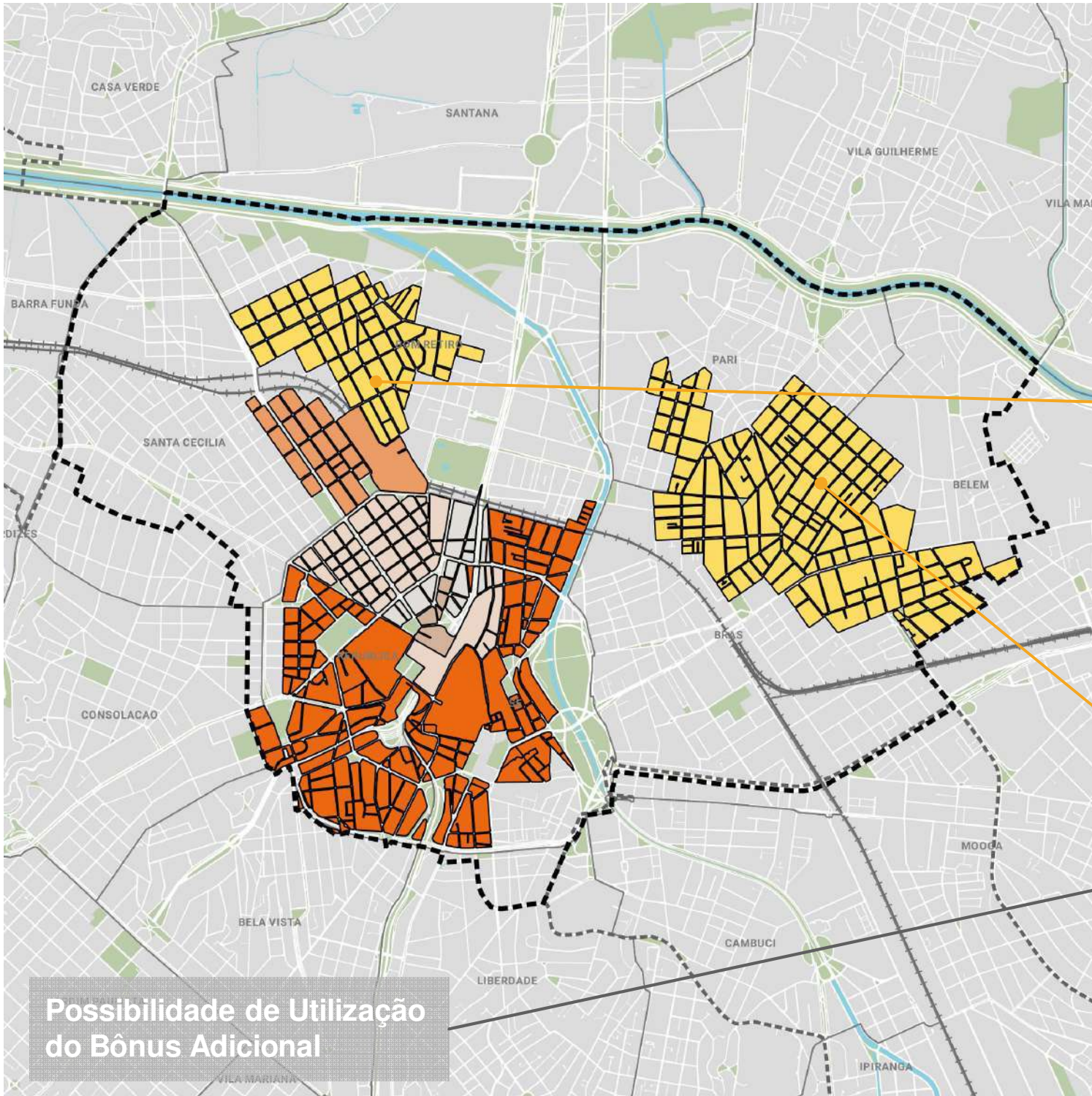
- Perímetro PIU Setor Central
- Distritos
- Quadra Viária
- Ferrovias
- Parque, praças e canteiros

0 500 m



Possibilidade de Utilização do Bônus Adicional

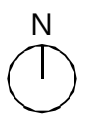
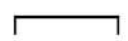
MAPA Territórios de Qualificação



Qualificação	Q2	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
	2	4	4	4	4	4
	28	28	48	60	60	N.A.

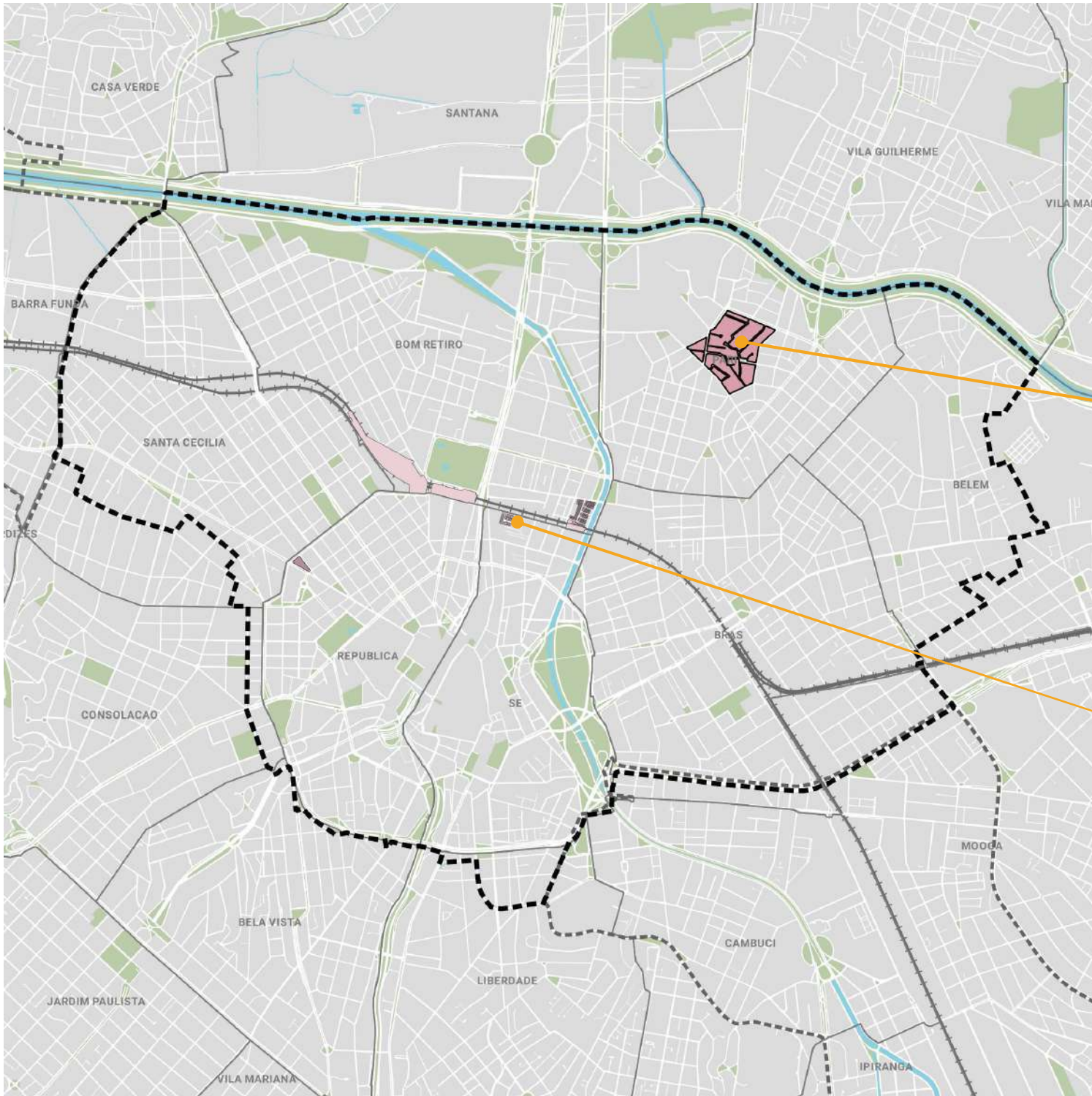
- Perímetro PIU Setor Central
- Distritos
- Quadra Viária
- +— Ferrovia
- Parque, praças e canteiros

0 500 m



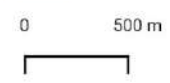
Possibilidade de Utilização do Bônus Adicional

MAPA Territórios de Preservação



Preservação	C.A. Máx.	Gab. Máx.
P1	2	10
P2	1	10
P3	2	*

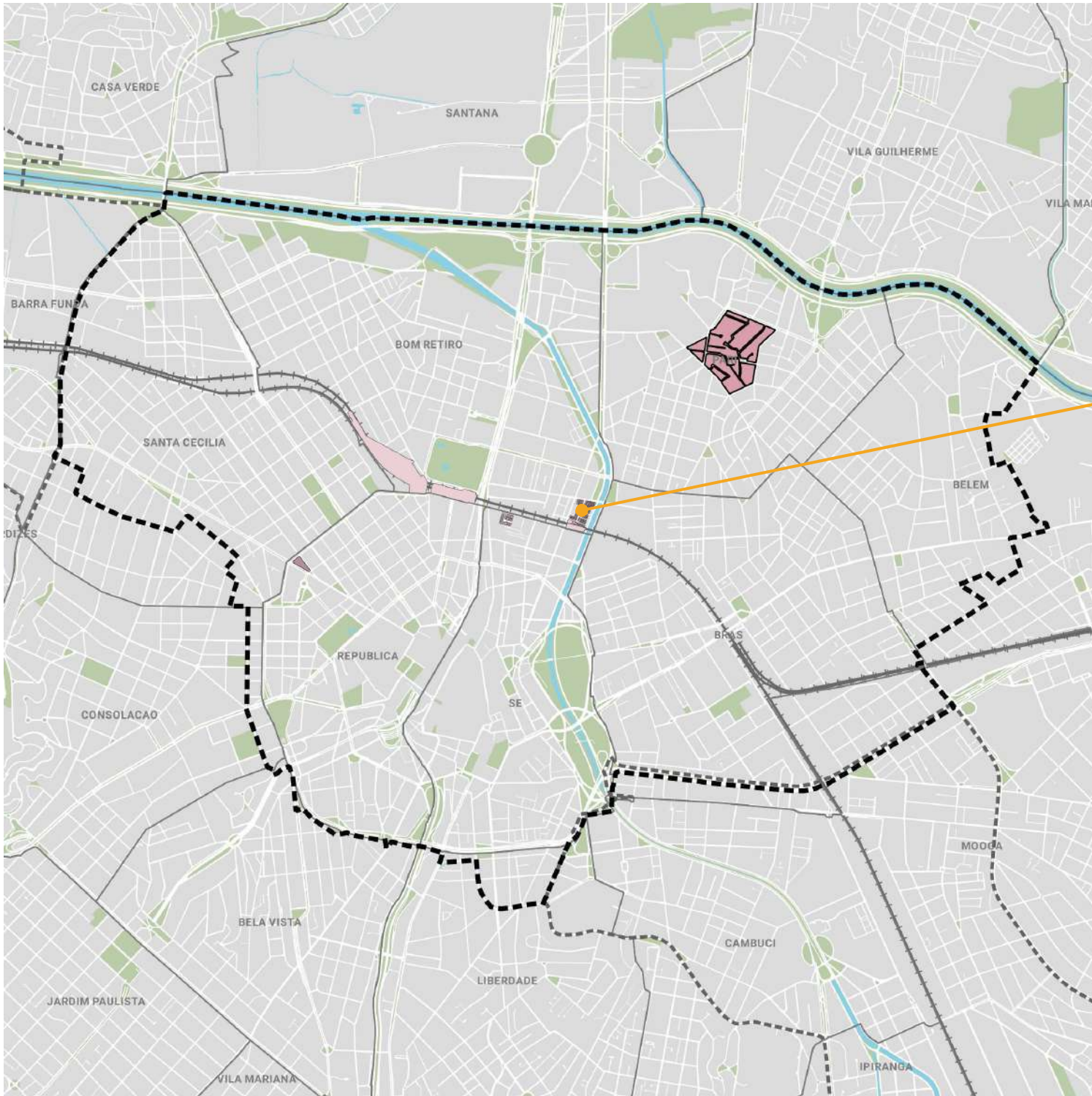
- Perímetro PIU Setor Central
- Distritos
- Quadra Viária
- Ferrovias
- Parque, praças e canteiros
- Hidrografia



MAPA

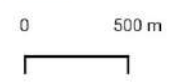
Territórios de Preservação

Vila Economizadora

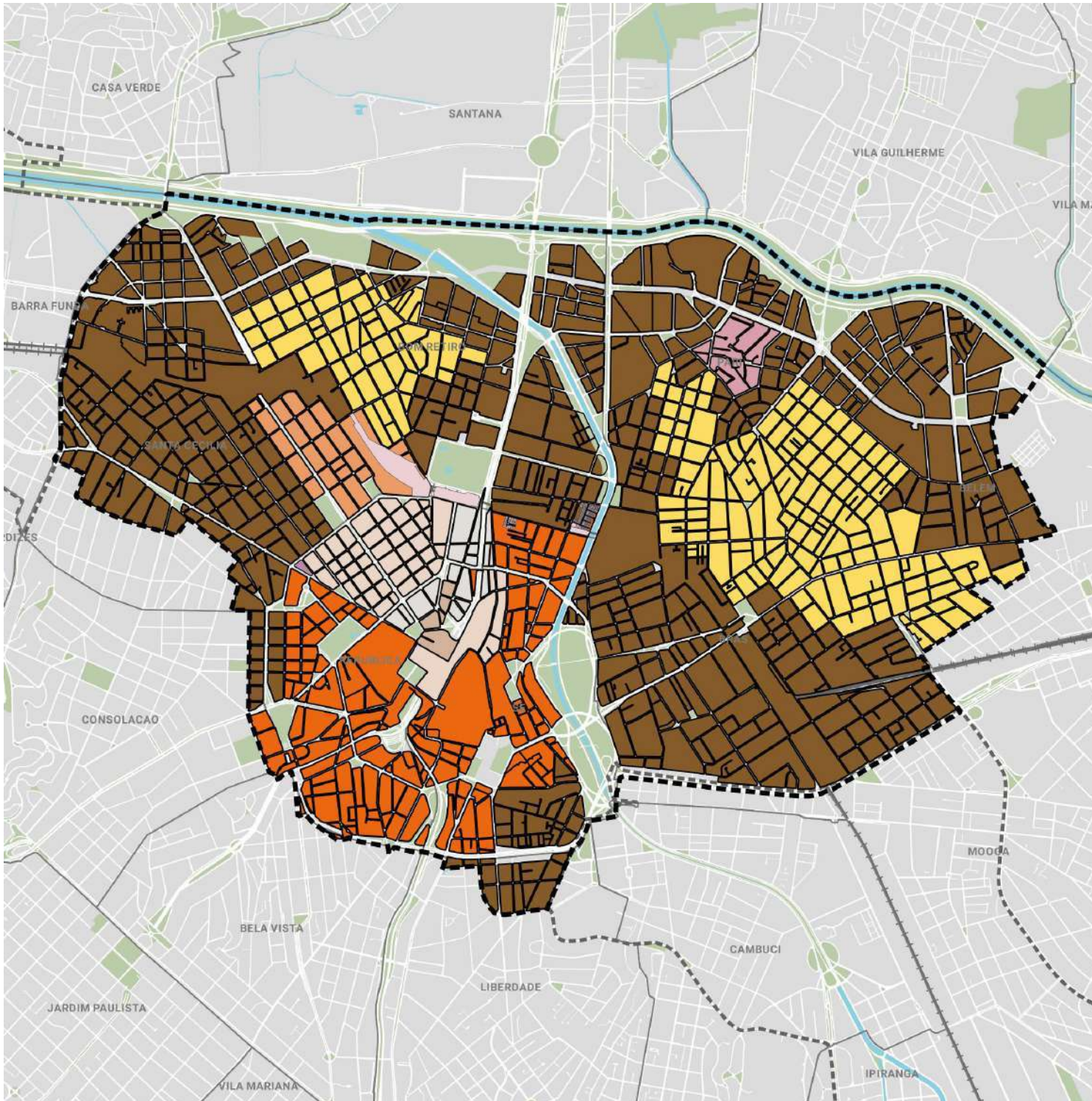


Preservação	C.A. Máx.	Gab. Máx.
P1	2	10
P2	1	10
P3	2	*

- Perímetro PIU Setor Central
- Distritos
- Quadra Viária
- +— Ferrovias
- Parque, praças e canteiros
- Hidrografia

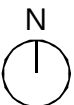


MAPA Territórios de Transformação, Qualificação e Preservação

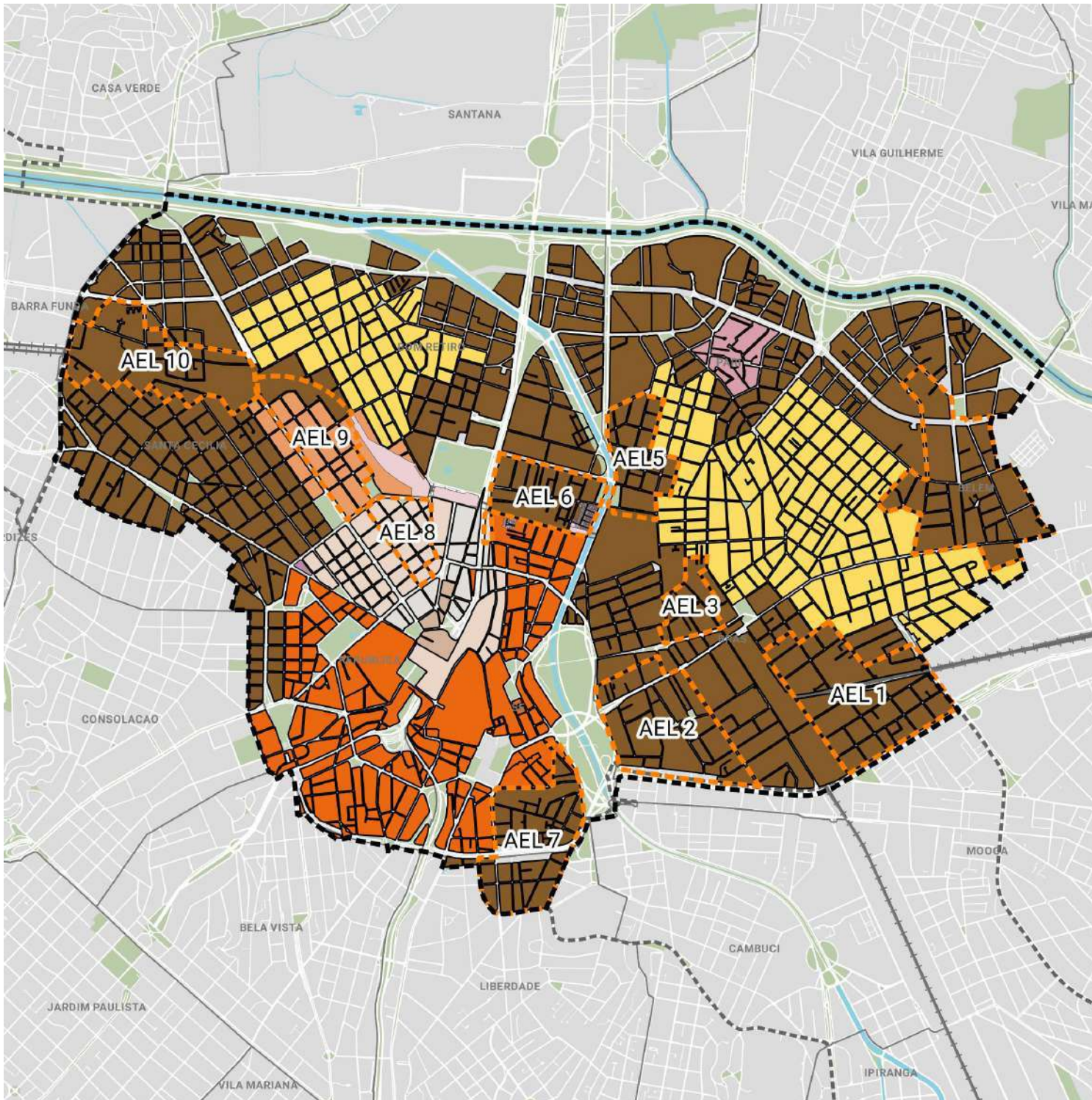


Transformação		
	C.A. Máx.	Gab. Máx.
T2	4	N.A.
Qualificação		
Q2	2	28
Q4	4	28
Q5	4	48
Q6	4	60
Q7	4	60
Q8	4	N.A.
Preservação		
P1	2	10
P2	1	10
P3	2	*

0 500 m

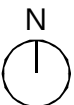


MAPA Territórios de Transformação, Qualificação e Preservação e Áreas de Estruturação Local



Transformação	C.A. Máx.	Gab. Máx.
T2	4	N.A.
Qualificação		
Q2	2	28
Q4	4	28
Q5	4	48
Q6	4	60
Q7	4	60
Q8	4	N.A.
Preservação		
P1	2	10
P2	1	10
P3	2	*

0 500 m





T2
ÁREAS DE
TRANSFORMAÇÃO

Q2
ÁREAS DE
QUALIFICAÇÃO

Q7
ÁREAS DE
QUALIFICAÇÃO

Q8
ÁREAS DE
QUALIFICAÇÃO

P2
ÁREAS DE
PRESERVAÇÃO

P1
ÁREAS DE
PRESERVAÇÃO

Q6
ÁREAS DE
QUALIFICAÇÃO

Q2
ÁREAS DE
QUALIFICAÇÃO

MODELO DE GESTÃO

Modelo de Gestão : participação social

Grupo Gestor: composição paritária – mesmo número de integrantes da sociedade civil e da Prefeitura

Proposta de Composição

Representação da Prefeitura

1. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
2. Secretaria Municipal de Habitação
3. Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social
4. Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania
5. Secretaria Municipal de Cultura
6. Secretaria Municipal de Verde e Meio Ambiente
7. Secretaria Municipal de Segurança Pública
8. Secretaria Municipal de Trabalho e Empreendedorismo
9. Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana
10. Secretaria Municipal de Mobilidade e Transporte
11. Subprefeitura da Sé
12. Subprefeitura da Mooca
13. São Paulo Urbanismo

Representação da Sociedade Civil

Com um ou mais representantes de cada segmento para formação paritária do Grupo Gestor:

1. Movimentos de Moradia
2. Associações de Bairros
3. Grupos Vulneráveis
4. Organizações Não-Governamentais
5. Setor Empresarial
6. Academia

Ponto de Atenção:

- Integração dos órgãos colegiados e o Grupo Gestor;
- Sugestão de indicação de representantes para o Grupo Gestor que já integrem;
 - a. órgãos colegiados da SMDHC
 - b. órgãos colegiados da SMUL
 - c. órgãos colegiados da SEHAB
 - d. Conselhos Participativos
 - e. Núcleo Regional de Planejamento

Conselho Gestor de ZEIS

Pontos de Atenção

- Abrangência - perímetro da **AEL**
- Composição – participação de representantes de **Grupos Vulneráveis**
- Constituição para elaboração do **PAI**
- Articulação com o Grupo Gestor

Modelo de Gestão: implantação

Plano de Ação Integrada

- Conjunto de intervenções públicas selecionadas do Programa de Intervenções, direcionado a uma parcela definida do território ou à solução de um problema específico no âmbito de intervenção, que pode integrar atendimento habitacional, provisão de equipamentos sociais, requalificação de logradouros e áreas públicas, obras de infraestrutura urbana e implantação de melhoramentos públicos
- Os Planos de Ação Integrada serão elaborados pela SP-Urbanismo, considerados os recursos disponíveis, e sua priorização deliberada pelo Conselho Gestor;
- Os Conselhos Gestores de ZEIS participam da formulação e da implantação de Planos de Ação Integrada para as Áreas de Estruturação Local da Moradia.

DIÁLOGOS SOCIAIS

Órgãos e entidades envolvidos

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento	Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes	COHAB	CPTM
Secretaria Municipal de Habitação	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras	CET	Governo do Estado
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social	Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente	SP Trans	Comunidade Acadêmica
Secretaria Municipal de Direitos Humanos	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico	Metrô	Movimentos de Moradia

Diálogos Sociais

União de Movimentos de Moradia

Reunião em 11/09/2018

Pontos de atenção:

1. Integração dos diversos movimentos atuantes na área para discussão do projeto;
2. Conselhos Gestores de ZEIS:
 - a) composição; definição das representações;
 - b) unidade de atuação desejável para o projeto: Área de Estruturação Local – AEL;
 - c) momento adequado da constituição, considerando a imprevisibilidade da data de aprovação da proposta.
3. Considerações sobre a diversidade da demanda e, conseqüentemente, diversidade das modalidades de atendimento.

Câmara Temática de Mobilidade à Pé

Reunião em 13/09/2018

Pontos de Atenção:

Articulação dos terminais de ônibus:

- a) interligação dificultada, deslocamento problemático entre terminais;
- b) Terminal Parque Dom Pedro: linhas originárias da Zona Leste não ultrapassam o Terminal e não levam usuários aos locais de desejo nos distritos Sé e República; mobilidade a pé dificultada em torno do terminal.

Conselho Municipal de Transporte e Trânsito

Reunião de 19/09/2018

Pontos de Atenção:

1. Requalificação do Terminal Dom Pedro: sugestão de consulta pública para levantamento de medidas necessárias;
2. Segurança do pedestre à noite: deslocamento a partir dos terminais e condições de circulação na área central;
3. Incentivo ao uso da bicicleta para pequenas entregas no centro.

Diálogos Sociais

SECOVI

Reunião 04/10

Pontos de atenção:

1. Impacto que a retirada de incentivos gratuitos terá sobre a produção imobiliária no âmbito da OU Centro que compete com empreendimentos nos distritos da Bela Vista e Consolação;
2. Concessão de incentivos à produção habitacional em ZEIS 3 na área central, hoje concentrada em áreas periféricas;
3. Concessão de incentivos ao *retrofit* de edificações antigas;
4. Plano de Zeladoria – para melhoria do padrão de manutenção da região.

ASBEA

Reunião 15/10/2018

Pontos de Atenção:

1. Impacto da retirada de incentivos gratuitos na produção imobiliária da área central;
2. Efeitos do controle de gabarito na utilização de coeficientes máximos propostos no projeto combinados aos incentivos gratuitos do Zoneamento, particularmente, em terrenos de várzea.

Diálogos Sociais

SMDHC

Comitê PopRua

Conselho Municipal de Imigrantes

Conselho Municipal dos direitos da Criança e do Adolescente – CMDCA

Grande Conselho Municipal do Idoso – GCMI

Conselho Municipal de Política para Municipal – CPM

Reunião 19/10/2018

Pontos de Atenção

1. Necessidade de implantação de equipamentos para atendimento de moradores de rua: sanitário, banho, lavagem de roupas;
2. Inadimplência em unidades de locação social: receio do despejo de moradores e percepção de solução de moradia não definitiva;
3. Progressão no acesso a moradia – da locação social para aquisição, compatível com evolução da renda do beneficiário;
4. Melhor aproveitamento das capacidades para o trabalho da população em situação de rua;
5. Composição de Conselhos de ZEIS: espaço para representação da população moradora de rua, de imigrantes e de população idosa.

RECOMENDAÇÕES DA COMISSÃO EXECUTIVA

CEOUC

Pontos de Atenção

1. Viabilização de Retrofit:

Proposta de atendimento: concessão de incentivo na forma de certificados de potencial adicional de construção para empreendimentos de reforma e reabilitação de edifícios antigos (em princípio, construídos antes de 1983 – ano de publicação do Decreto Estadual nº 20.811, de 11/03/1983, precursor das disposições para instalação de proteção contra incêndios, atualmente reguladas pelo Decreto Estadual nº 56.819/2011);

2. Solução para estacionamentos privados:

Proposta de Atendimento: incentivo à construção de estacionamentos verticais, com possibilidade de uso compartilhado com Mini-centros de distribuição de mercadorias e outras atividades, em logradouros definidos pela CET, com a delimitação de área de restrição de empreendimentos assemelhados.

3. Ampla participação social:

Proposta de Atendimento: Reconhecimento dos Diálogos Setoriais como oportunidades de participação social e audiências públicas programadas para discussão das estratégias de projeto antes de sua consolidação.

4. Segurança jurídica de moradores, trabalhadores, empreendedores e fornecedores da área central

Proposta de Atendimento: atuação do Grupo Gestor, em geral, e dos Conselhos Gestores de ZEIS, na formulação dos Planos de Ação Integrada.

5. Reserva de Espaço para a população da região

Proposta de Atendimento: Incentivos para empreendimentos propostos para imóveis vagos e subutilizados de usos não residenciais.

CEOUC

Pontos de Atenção

6. Soluções Habitacionais às ocupações existentes e aos edifícios ociosos

Proposta de Atendimento: incentivos à produção de HIS 1 em ZEIS 3 e à constituição de um parque habitacional público para locação social.

7. Política pública para os cortiços

Proposta de atendimento: possibilidade de definição de estratégias de intervenção na formulação dos Planos de Ação Integrada para as AEL-Moradia.

8. Processo de Revisão da Operação Urbana Centro: Plano de Comunicação e Cronograma; Envolvimento de diferentes atores; Oficinas e debates; Audiências públicas; Consulta pública da minuta da revisão

Proposta de atendimento: Diálogos Setoriais e audiências públicas nas etapas subsequentes – discussão de estratégias; PIU Consolidado e Minuta de Projeto de Lei.

9. Participação e Controle Social

- Articulação com outros colegiados existentes;
- Articulação institucional das instâncias de participação e gestão das ações e programas para o Centro;
- Revisão da forma de composição da Comissão Executiva, a fim de inserir um processo democrático na escolha dos representantes e possibilitar sua renovação.

Proposta de atendimento: Estabelecer em lei a composição, articulação e atribuições consensuadas dos Grupos e Conselhos Gestores do PIU do Setor Central.

CEOUC

Pontos de Atenção

10. Financiamento (em elaboração)

Proposta de atendimento: Adoção da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo, Manutenção de Incentivos gratuitos em perímetros definidos, Priorização de investimentos através de Planos de Ação Integrada – PAI.

11. Habitação

- Estabelecer instrumentos e procedimentos que articulem preservação de patrimônio histórico e promoção de HIS;
- Novos formatos para ampliação do parque público de locação social, em parceria com o mercado imobiliário privado (ações que se iniciaram na gestão anterior);
- Diante da necessidade de se pensar o enfrentamento da precariedade habitacional por meio de ações/programas que articulem diferentes políticas setoriais – há a necessidade de articular as ações na área central com os Planos de Intervenção em ZEIS 3, com as Planos Regionais das Subprefeituras envolvidas – vale resgatar a experiência dos PRIHs (perímetros de reabilitação integrada do Habitat – Luz e Glicério nos perímetros de ZEIS 3).

Proposta de atendimento: Concessão de bônus à produção de HIS 1 e ao retrofit de edifícios, chamamento para provisão habitacional em terrenos públicos; elaboração do Plano de Ação Integrada para qualificação das AEL de Moradia.

CEOUC

Pontos de Atenção

12. Espaços Públicos

- Clareza no escopo
- Inovação nos conteúdos e formas de elaboração dos projetos
- Definição de escalas de atuação

Proposta de Atendimento: Recomendações podem ser adotadas na elaboração dos Planos de Ação Integrada e verificadas pelo Grupo Gestor.

13. Gestão da Intervenção: em discussão

14. Patrimônio Histórico e Cultural Padronização da regulamentação de áreas envoltórias

Proposta de Atendimento: regulamentação constante do PRIT – Perímetro de requalificação integrada de imóveis tombados – Santa Ifigênia e Campos Elíseos.

15. Transferência de Potencial Construtivo

Proposta de atendimento: Adoção da fórmula geral no âmbito de estudo e ajuste no fator de incentivo da fórmula estabelecida no PDE; criação da transferência associada, para atendimento de proprietários de pequenos imóveis.

16. Gratuidade da outorga e incentivos à produção imobiliária(em elaboração)

Proposta de atendimento: a gratuidade de outorga será mantida em perímetros específicos e para finalidades específicas; *retrofit* e produção de HIS 1 elegíveis á bonificação na forma de certificados de potencial adicional de construção; limites urbanísticos passíveis de serem excedidos pela utilização dos certificados citados.

PRÓXIMOS PASSOS

