

PROJETO DE
INTERVENÇÃO URBANA

Setor Central



CIDADE DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO



SPUrbanismo




**Abrangência
Territorial**

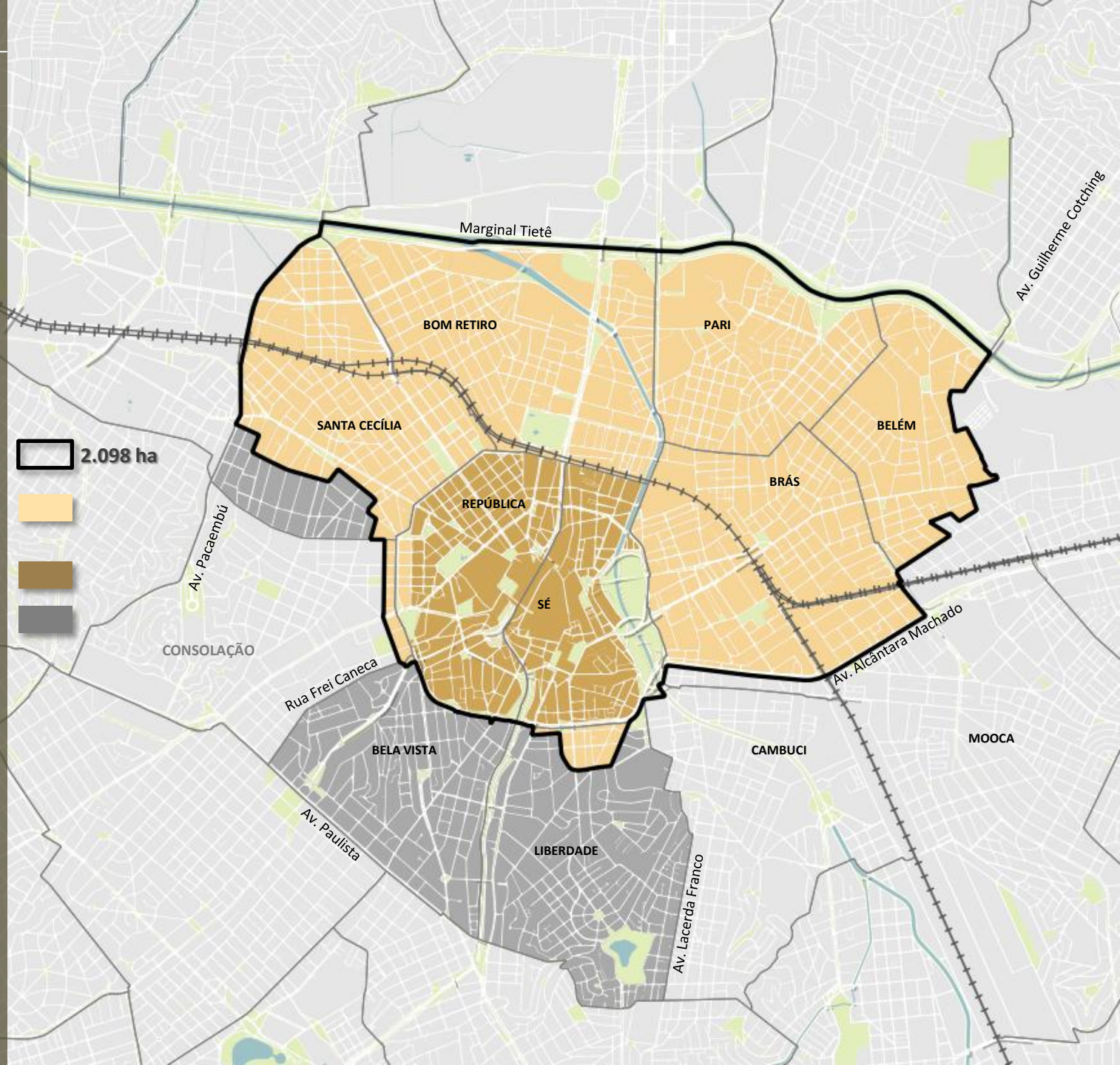
AIU – Setor Central

**Setor Centro
Metropolitano**

Setor Centro Histórico

Perímetros Expandidos

 **2.098 ha**



**Objetivo geral
PIU-SCE**

MORAR NO CENTRO

O grande número de imóveis subutilizados, a grande oferta de empregos e serviços e uma boa infraestrutura de transporte público justificam a principal proposta do PIU-SCE: aumentar o número de moradores da região central

Objetivos gerais
PDE
Artigo 12
Parágrafos 1º e 3º



**CONSOLIDAÇÃO DA
CENTRALIDADE
MUNICIPAL**

Fortalecimento do caráter de centralidade municipal da região e da base econômica local, **AUMENTO DE DENSIDADES POPULACIONAL E CONSTRUTIVA.**



**OFERTA DE
MORADIA DIGNA**

CONSOLIDAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE, AMPLIAÇÃO DO ATENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL e qualificação do *habitat* pela oferta de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana.



**VALORIZAÇÃO DO
PATRIMÔNIO**

Valorização de áreas de patrimônio cultural , estimulando atividades compatíveis com a preservação e inserção na área central.



**QUALIFICAÇÃO
AMBIENTAL**

Recuperação de planícies fluviais, mitigação de ilhas de calor, articulação de sistemas de mobilidade, drenagem e saneamento urbanos e prevenção de situações de risco ambiental.



**INCREMENTO DA
MOBILIDADE
SUSTENTÁVEL**

Qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo e articulação com modos de deslocamento não motorizados.



**ATUALIZAÇÃO DO
MARCO
REGULATÓRIO**

Revisão e atualização da Operação Urbana Centro

Objetivos
específicos



Objetivos gerais
PDE
Artigo 12
Parágrafos 1º e 3º



**ARTICULAÇÃO
ENTRE
AÇÃO PÚBLICA E
INICIATIVA PRIVADA**

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



**AMPLIAÇÃO DA
OFERTA
HABITACIONAL**

Incremento da produção imobiliária para **ATENDIMENTO À
DEMANDA HABITACIONAL LOCAL E PARA INCREMENTO
POPULACIONAL DA REGIÃO**



**TRANSFORMAÇÃO
URBANA
CONTROLADA**

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



**INCENTIVO AO
RETROFIT**

APROVEITAMENTO DO ESTOQUE EDIFICADO SUBUTILIZADO



**REDUÇÃO DA
PRECARIEDADE
URBANA**

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



**FOMENTO À
TRANSFORMAÇÃO**

Utilização de terras públicas como ativo da transformação pretendida.

Regramento Urbanístico do PIU-SCE

ZEIS :
**Os regramentos do PDE e
do Zoneamento são
preservados**

Áreas de Transformação

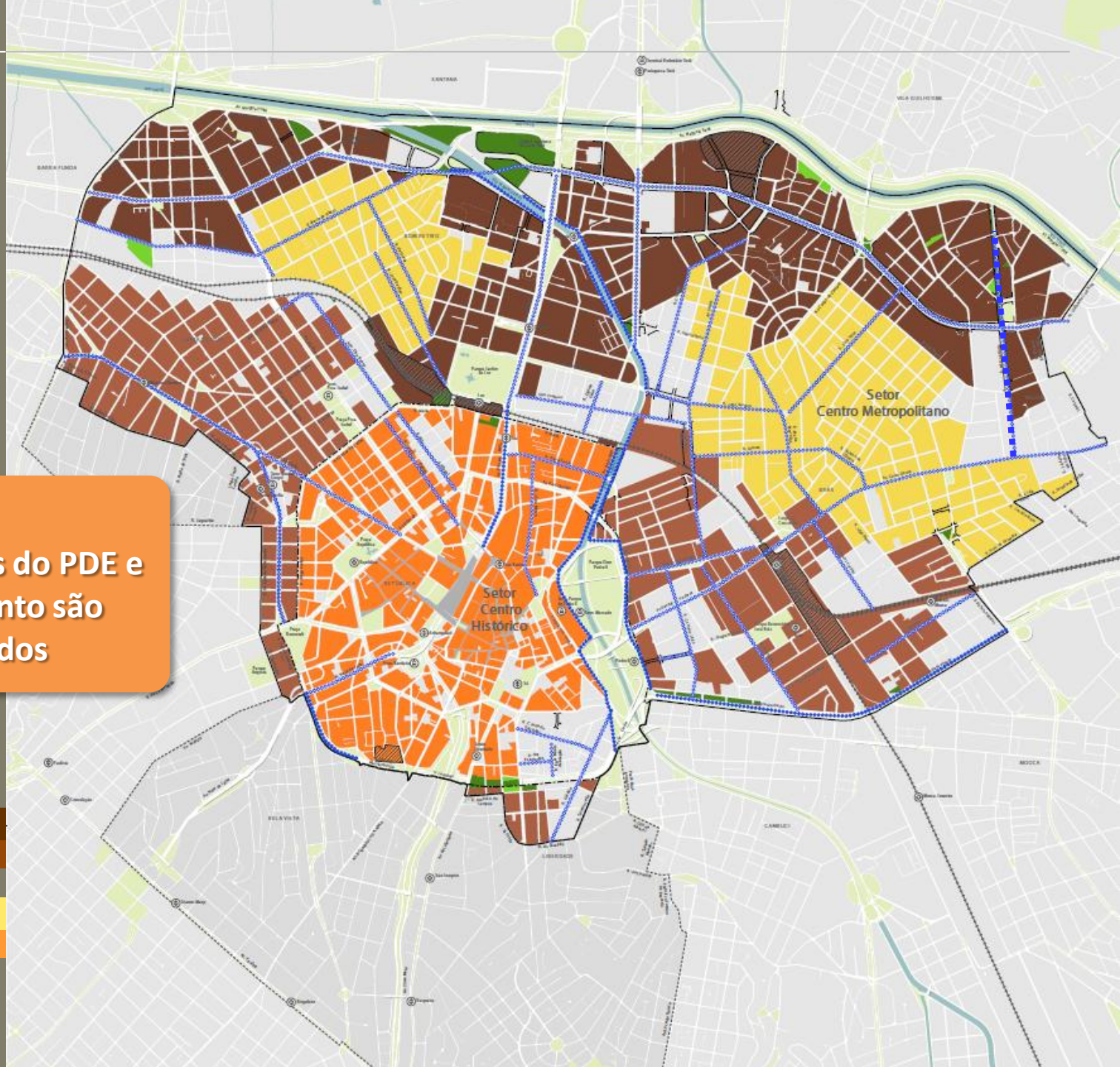
T2

T2c

Áreas de Qualificação

Q2

Q8



Medidas
específicas
Ampliação da
oferta
habitacional



1. Estratégia de Atendimento Habitacional e Programa de Intervenções
2. Destinação dos recursos:
 - 30% **ATENDIMENTO HABITACIONAL**
 - 30% **EQUIPAMENTOS PÚBLICOS SOCIAIS**
 - 05% Preservação do Patrimônio Histórico
3. Projetos Estratégicos:
 - produção de habitações de interesse social em áreas públicas
4. Bônus de potencial construtivo adicional:
 - Incentivo à produção privada de HIS 1
5. Perímetros expandidos:
 - Aplicação de recursos para habitação

65% recursos
Qualificação da
moradia na Área
Central

ATENDIMENTO HABITACIONAL

- **MODALIDADES DE ATENDIMENTO:**
 - AQUISIÇÃO de novos imóveis ou de edificações existentes reabilitadas
 - URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA de assentamentos precários
 - INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS
 - LOCAÇÃO SOCIAL em parque público ou privado
 - AUXÍLIO ALUGUEL
- **PROVISÃO PÚBLICA OU PRIVADA**, por meio de associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos.
- **PRIORIDADE** para atendimento habitacional:
 - Moradores de cortiços ou ocupações
 - População com renda até 3 s.m. (Quadro I – PDE)
 - Titulares de compromisso de atendimento definitivo pelo município
 - População deslocada em decorrência do PIU-SCE
 - Condição de vulnerabilidade específica que demande atendimento habitacional

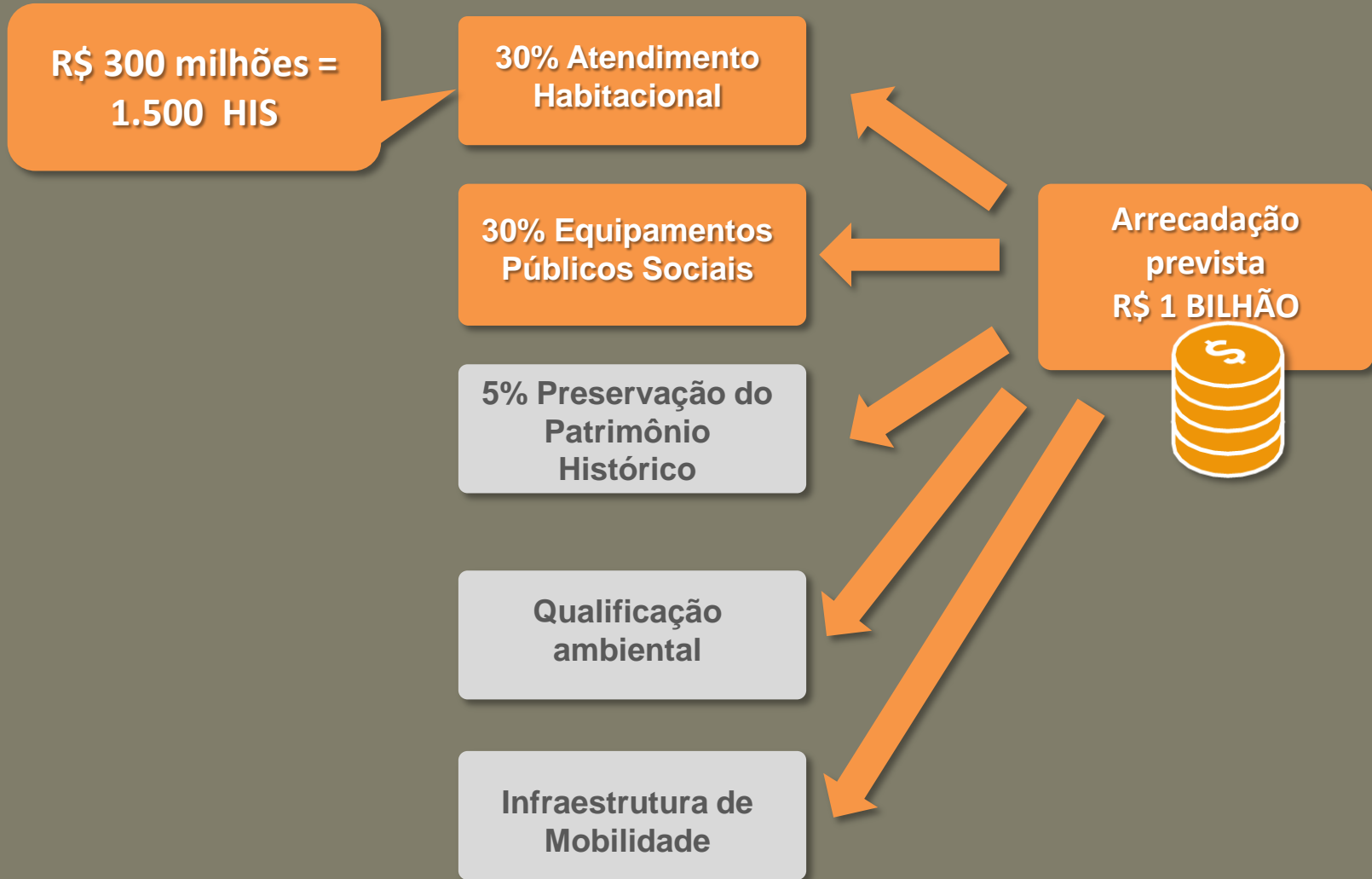
ITENS DE CUSTEIO COM RECURSOS DO PIU-SCE:

- a. **Estudos técnicos** necessários ao planejamento do atendimento habitacional da população em situação de vulnerabilidade residente na AIU-SCE ou no âmbito de seus perímetros expandidos
- b. Elaboração de **censo de cortiços e de demais formas de precariedade habitacional** e de vulnerabilidade social
- c. **Aquisição de imóveis ou terrenos** para subsídio à produção habitacional de interesse social
- d. Disponibilização de recursos para viabilizar o **aproveitamento de imóveis** ofertados à Municipalidade por meio de Consórcio Imobiliário
- e. **Produção ou aquisição** de imóveis para a constituição de **parque público de habitação**
- f. **Alienação de imóveis públicos para associações, cooperativas e demais entidades sem fins lucrativos**, para fins de provisão de moradia
- g. Os serviços técnicos necessários para dar suporte às intervenções, podendo abranger **elaboração de projetos, execução de obra, realização de serviços técnicos especializados de trabalho social, regularização fundiária e gestão ambiental**
- h. O **atendimento habitacional transitório** decorrente das ações constantes do Programa de Intervenções do PIU-SCE

DESLOCAMENTOS INVOLUNTÁRIOS NO PIU-SCE

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

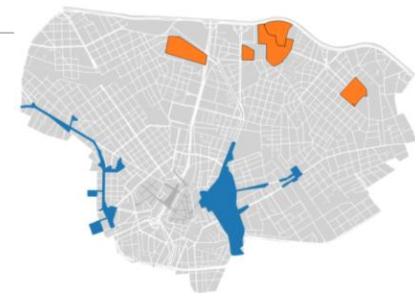
Outorga onerosa - Conta segregada - Destinação de recursos



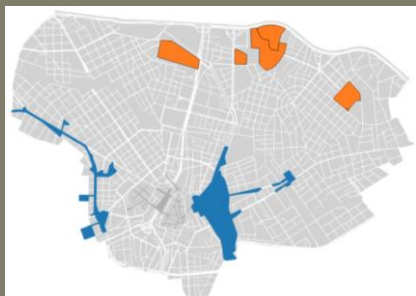
Projetos Estratégicos

PRODUÇÃO EM TERRAS PÚBLICAS:

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



Projetos Estratégicos



Número de HIS
a ser definido no
Edital

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

BÔNUS DE HIS

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

EXEMPLO

BÔNUS TOTAL
270.000 m²

½ para HIS
135.000 m²

Área construída
de HIS
67.500 m²

1.600 HIS



Programa de Intervenções

PIU Setor Central

65% dos recursos

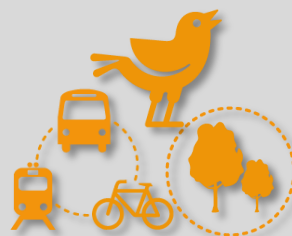
Eixo Mobilidade



Mobilidade ativa:
qualificação de percursos e implantação de ciclopasseiras

Mobilidade veicular:
conexões viárias novas
transposições nova frente urbana Apoio Sul

Eixo Ambiental



Arborização urbana, qualificação de áreas verdes existentes, novos parques e praças

Eixo Qualificação do Habitat

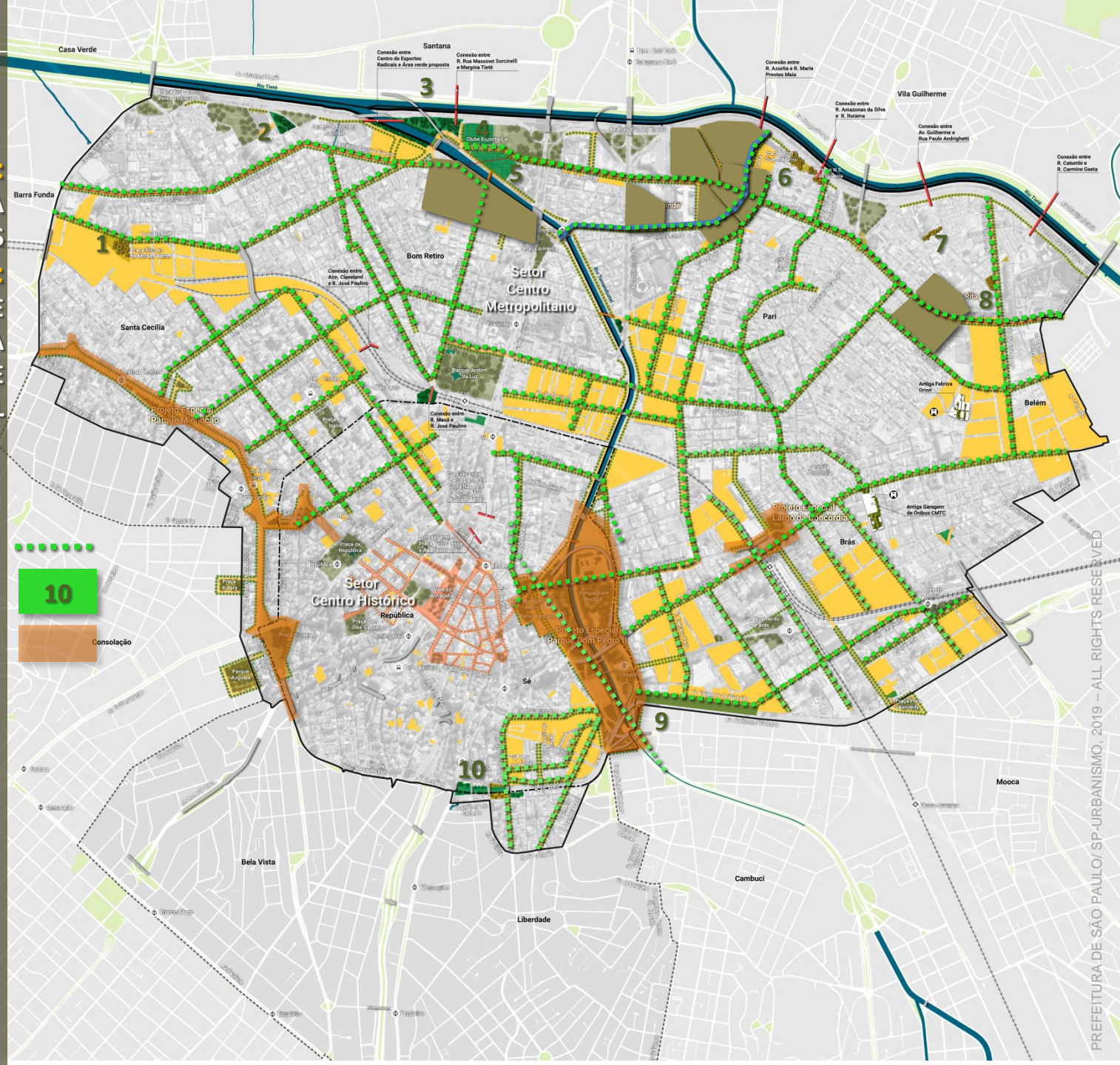
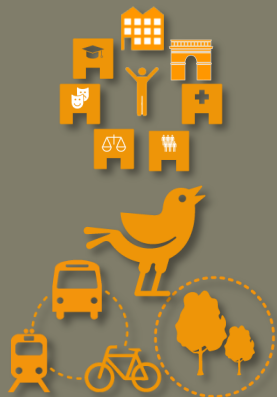


Atendimento habitacional, valorização de bens tombados, provisão de equipamentos públicos sociais

Programa de Intervenções

Projetos Estratégicos:
PRIORIDADE À
PROVISÃO DE HIS
Caminhos Verdes:
INTEGRAÇÃO DE ZEIS E
MELHORIA
QUALIDADE
AMBIENTAL

Caminhos verdes
Áreas verdes
Projetos Especiais





NOVEMBRO 2019

Áreas não computáveis:

- garagem
- áreas comuns e de circulação 20% de cada pavimento
- térreo não residencial até o limite da Taxa de Ocupação (**incentivo ampliado**)
- 20% da área computável para uso nR em empreendimentos predominantemente residenciais (**LPUOS Art. 62 - VIII e X**)

- Áreas comuns de até 2 pavimentos + Térreo

Eixos de Transformação

- Hipótese Parque Minhocão: não computáveis as áreas construídas no térreo e no nível do Parque
- Incentivo de Remebramento: área mínima de 1.000 m² e frente mínima de 20 m