OU CENTRO

165ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA
30 de setembro de 2019
LEI 12.349/97

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SPUrbanismo

Expediente

I. Verificação de Presença;

II. Leitura e aprovação da ata da 164ª Reunião Ordinária (26/08/2019) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

Ordem do Dia

I. Aspectos Financeiros (Quadro Financeiro Trimestral)

II. Andamento das intervenções realizadas com recursos da Operação Urbana Centro;

a) Quadro Físico-Financeiro Trimestral Geral;

b) Detalhamento das Ações: HIS da Rua Sete de Abril; Contratação do Censo de Cortiços;

III. Apresentação do desenvolvimento do PIU Setor Central.

I. Aspectos Financeiros (Quadro Financeiro Trimestral);

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	até Jun/19	até Jul/19	até Ago/19	Evolução
RECEITAS				
Outorga Onerosa	33.436.947	33.436.947	33.436.947	0
Receita Financeira Líquida	36.192.219	36.367.847	36.523.175	155.328
Desvinculações - Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016	-3.338.984	-3.338.984	-3.621.485	-282.500
TOTAL RECEITAS	**66.290.182**	**66.465.810**	**66.338.638**	**-127.172**

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS	Resolução	Valor aprovado	Executado até Jun/19	Executado até Jul/19	Executado até Ago/19	Evolução
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico	001/2001, 40ª, 41ª e 42ª R.O.		1.816.391	1.816.391	1.816.391	0
Corredor Cultural Xavier de Toledo - Pça Dom José Gaspar	003/2003	710.000	601.840	601.840	601.840	0
Termo de Referência Censo de Cortiços	002/2003		17.736	17.736	17.736	0
Desapropriações Nova Luz	001/2006	3.619.822	3.431.521	3.431.521	3.431.521	0
Desapropriações Praça das Artes	002/2006	585.672	585.672	585.672	585.672	0
Projeto Reurbanização Pq Dom Pedro	001/2009 e 002/2011	624.776	624.399	624.399	624.399	0
Projeto Vale do Anhangabaú	003/2013	2.890.000	2.225.442	2.225.442	2.225.442	0
Praça Roosevelt	005/2014	1.486.585	1.473.668	1.473.668	1.473.668	0
Outros Serviços (cartilhas, impressões)			4.425	4.425	4.425	0
Outras despesas,tributos (CPMF,IOF,etc)			141.946	141.946	141.946	0
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.617.663	1.617.663	1.617.663	0
SUBTOTAL DESPESAS			**12.540.702**	**12.540.702**	**12.540.702**	**0**

I. Aspectos Financeiros (Quadro Financeiro Trimestral);

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	Resolução	Valor aprovado	Executado até Jun/19	Executado até Jul/19	Executado até Ago/19	Evolução	% Executado	Saldo a ser executado
* Obras Rua do Gasômetro	004/2014	2.400.000	1.691.979	1.691.979	1.691.979	0	70%	708.021
Obras Praça das Artes	003/2014	18.392.181	17.726.521	17.726.521	17.726.521	0	96%	665.660
HIS Rua Sete de Abril	003/2016	8.154.622	0	0	607.690	607.690	7%	7.546.932
Execução Censo de Cortiços	004/2016	1.019.333	0	0	0	0	0%	1.019.333
** Requalificação dos calçadões	003/2018	6.120.000	0	0	0	0	0%	6.120.000
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			2.822.601	2.822.601	2.822.601	0		2.408.992
SUBTOTAL DESPESAS			**22.241.102**	**22.241.102**	**22.848.791**	**607.690**		**18.468.938**
TOTAL DEPESAS			**34.781.804**	**34.781.804**	**35.389.494**	**607.690**		**18.468.938**
		Saldo	**31.508.378**	**31.684.006**	**30.949.144**			
						Saldo disponível para decisão:		**12.480.206**

* Considera-se em andamento pois falta enterramento de rede elétrica que alimenta catenárias do trólebus

** O valor indicado está apenas contingenciado. A aprovação final ainda será feita após análise da Comissão Executiva e órgãos de

II.a) Quadro Físico-Financeiro Trimestral Geral

ITEM	INTERVENÇÕES	SITUAÇÃO DA INTERVENÇÃO	EXECUÇÃO FÍSICA				INVESTIMENTO		
			25%	50%	75%	100%	INVESTIMENTO EXECUTADO	INVESTIMENTO PREVISTO	TOTAL
1	Praça do Patriarca	Concluído					1.816.391	0	1.816.391
2	Corredor Cultural / Praça Dom José Gaspar	Concluído					601.840	0	601.840
3	Nova Luz - Desapropriações	Concluído					3.431.521	0	3.431.521
4	Praça das Artes - Desapropriações	Concluído					585.672	0	585.672
5	Praça das Artes - Obras (Etapas 1 e 2)	Concluído					17.726.521	665.660	18.392.181
6	Parque Dom Pedro II - Projeto	Concluído					624.399	0	624.399
7	Vale do Anhangabaú - Projeto	Concluído					2.225.442	0	2.225.442
8	Praça Roosevelt	Concluído					1.473.668	0	1.473.668
9	Rua do Gasômetro	Em andamento					1.691.979	708.021	2.400.000
10	Edifício Sete de Abril	Em andamento					607.690	7.546.932	8.154.622
11	Censo de Cortiços	Em andamento					17.736	1.019.333	1.037.069
12	Requalificação dos calçadões	Em andamento					0	6.120.000	6.120.000
13	Remunerações e taxas	Contínuo					4.586.635	2.408.992	6.995.626
						TOTAIS	35.389.494	18.468.938	53.858.431

II.b) Detalhamento das Ações: HIS da Rua Sete de Abril; Contratação do Censo de Cortiços;

III. Apresentação do desenvolvimento do PIU Setor Central.

PIU SETOR CENTRAL

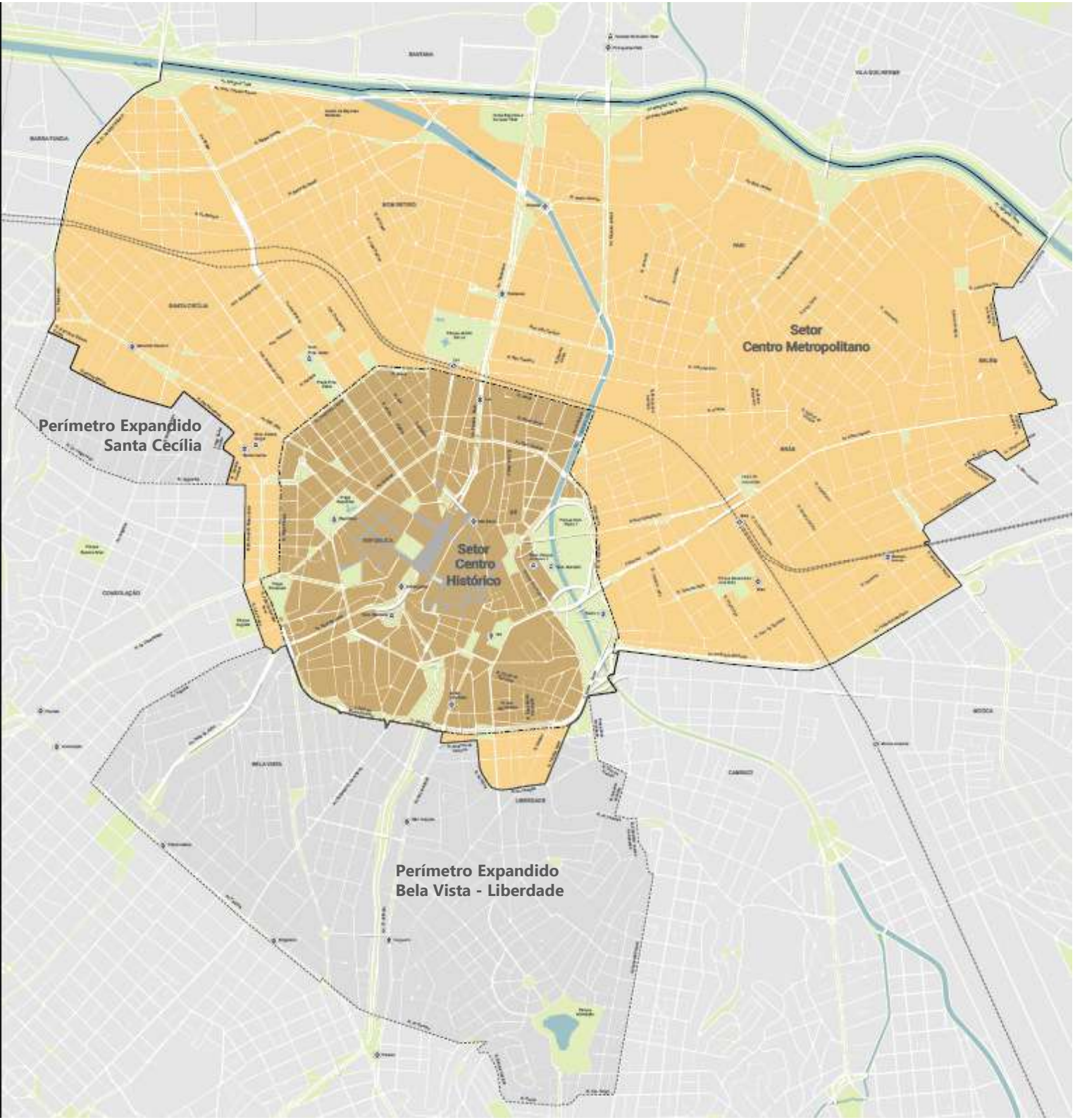
ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

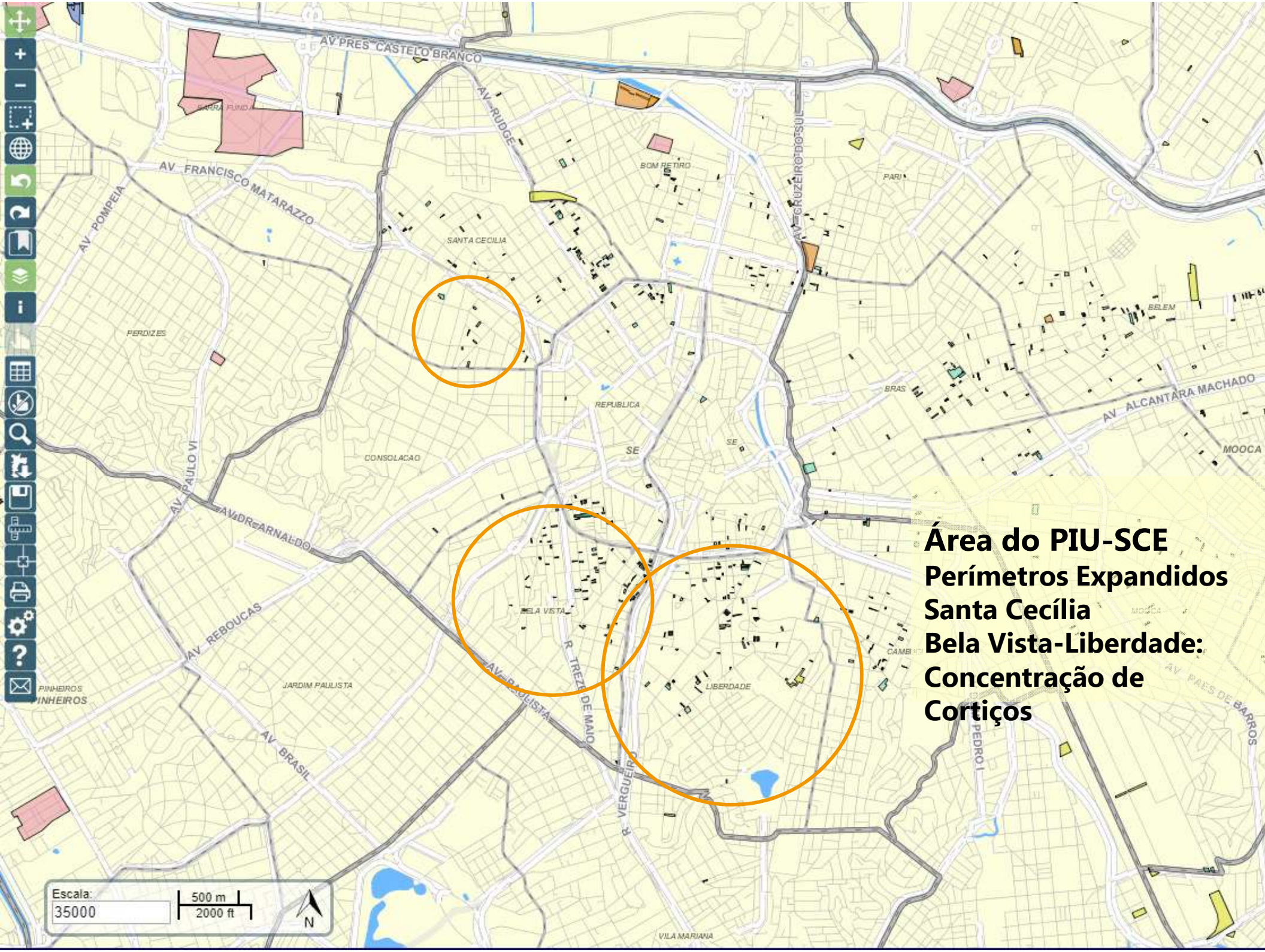
SPUrbanismo

Abrangência
Instrumentos de Implantação do PIU-SCE
Gestão Participativa

Abrangência



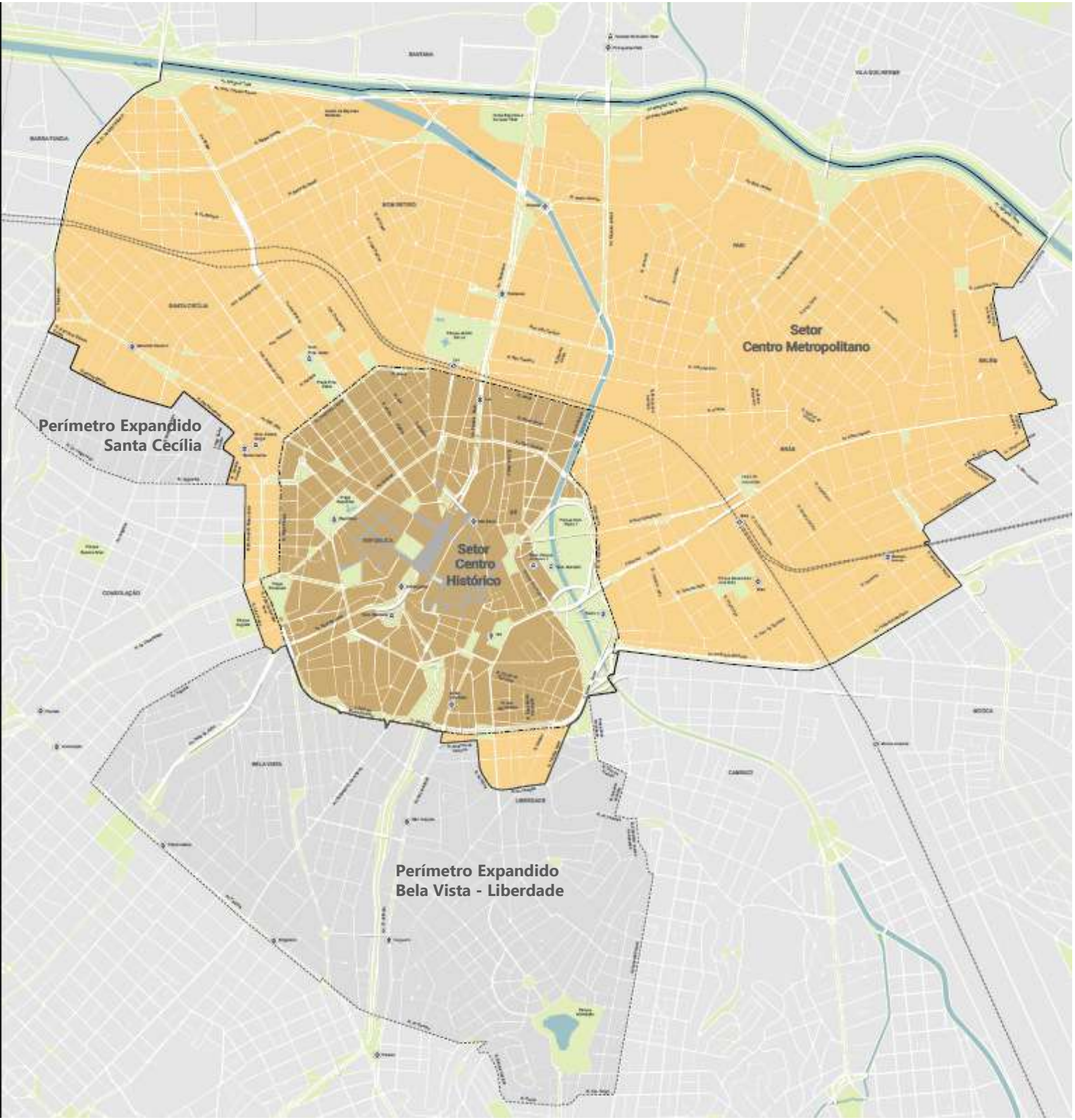
Área do PIU-SCE
2 Perímetros Expandidos:
Santa Cecília
Bela Vista-Liberdade



Área do PIU-SCE

Perímetros Expandidos
Santa Cecília
Bela Vista-Liberdade: Concentração de Cortiços

Instrumento de intervenção

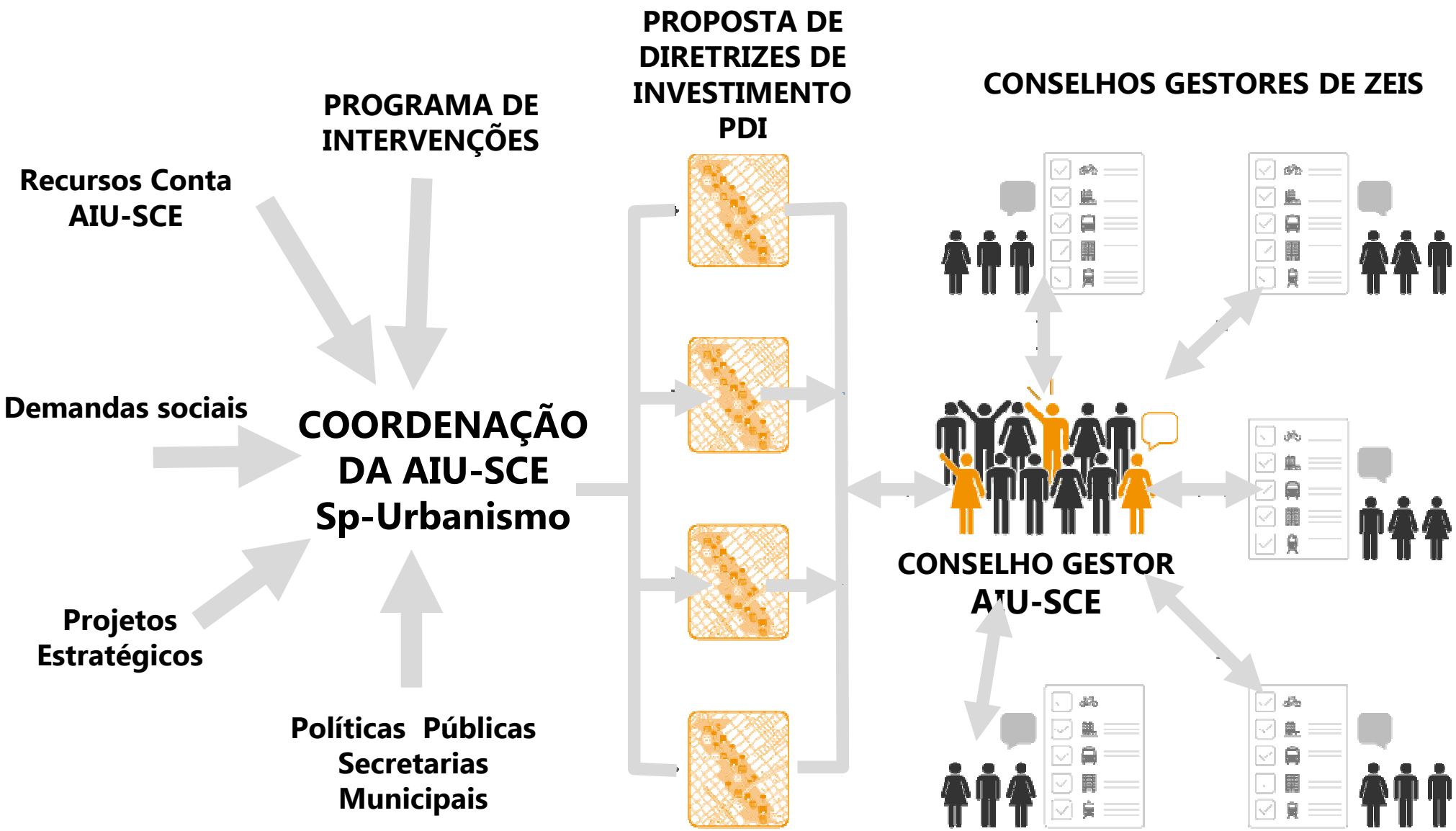


CRIA:
Área de Intervenção Urbana SETOR CENTRAL
AIU-SCE

Setor Centro Histórico
Setor Centro Metropolitano

REVOGA:
Operação Urbana Centro

Gestão da AIU-SCE



Atribuições do Conselho Gestor da AIU-SCE

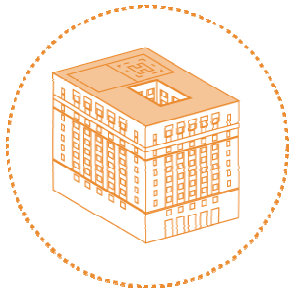
Realizar o controle social da implantação do PIU-SCE:

- aprovar o seu regimento interno;
- deliberar sobre a priorização das Propostas de Diretrizes de Investimento - PDI apresentadas pela SP-Urbanismo;
- manifestar-se sobre ações ou intervenções previstas no Programa de Intervenções da AIU-SCE viabilizadas por recursos de outras fontes;
- validar os relatórios de monitoramento de implantação do Programa de Intervenções apresentados por SP-Urbanismo.

Proposta de Diretrizes de Investimento – PDI

- Prospecto elaborado pela São Paulo Urbanismo, subsidiado por demais órgãos da administração municipal participantes da implantação do PIU-SCE
- Formulado a partir da seleção de ações específicas e territorializadas relacionadas no Programa de Intervenções da AIU-SCE
- Poderão definir **perímetros de intervenção** com vistas a articular ações no território ou eleger **modalidades setoriais de atuação**

Representantes SOCIEDADE CIVIL

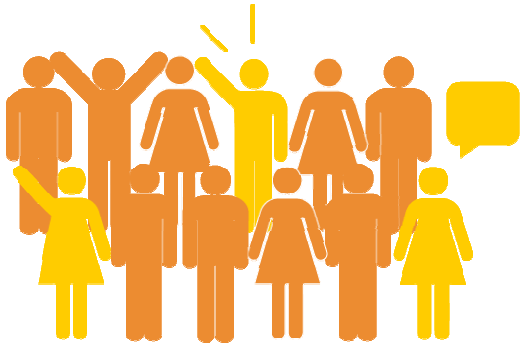


1CONPRESP
SOCIEDADE CIVIL

1 ENTIDADES PROFISSIONAIS OU ACADÊMICAS OU DE PESQUISA ÁREA URBANISMO E AMBIENTE

2 CONSELHO PARTICIPATIVO
PREFEITURAS REGIONAIS

2 ENTIDADES COMUNITÁRIAS E ORGANIZAÇÕES POPULARES
CMH



CONSELHO GESTOR
AIU-SCE

1 COMAS
AIU-SCE

1 CMTT
SEGMENTO CENTRO EXPANDIDO

2 CMPU
SETOR EMPRESARIAL

1 ONG
SETOR CULTURAL

Representantes PREFEITURA

1 SMDU
DESENVOLVIMENTO URBANO

1 SP-URBANISMO

1 SMADS
ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

1 SEHAB
HABITAÇÃO

1 SF
FAZENDA

1 SGM
GOVERNO

CONSELHO GESTOR
AIU-SCE

1 SMT
MOBILIDADE E TRANSPORTE

1 SIURB
INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS

1 SMC
CULTURA

2 SUBPREFEITURAS
SÉ - MOOCA

Instrumentos de Qualificação e Transformação do Território
Estratégias Setoriais para a implantação do PIU-SCE

I. Incentivos urbanísticos e edilícios

- **Reconstrução**: gratuidade para índices da edificação demolida

- **Requalificação de edificações**:
  - ✓ facilitada quando mantida a volumetria
  - ✓ grupo de análise específico

- **Regularização onerosa de construções**: construídas até a data de aprovação da Lei da AIU-SCE

II. Indução ao aproveitamento de imóveis subutilizados

- **Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)** para imóveis com coeficiente de aproveitamento efetivo **inferior ao CA básico (CA=1) ***
    - Aplicação em **ZEIS e no Setor Centro Histórico** (distritos Sé e República)
- **Desapropriação por Hasta Pública**
    1. Incide após **conclusão do ciclo de IPTU** progressivo
    2. **Destinação urbanística** declarada no DUP

*** PEUC regular: CA $_{mínimo}$ =0,3**

- **Consórcio Imobiliário**
    1. Alternativa para imóveis notificados para **PEUC**
    2. Viabilizado por meio de Editais de Chamamento Público
    3. Pode incluir **agentes econômicos privado**s para financiamento da intervenção
- **Arrecadação de bens abandonados** na condição de inadimplência de 5 anos de IPTU
- **Reurbanização fundiária (REURB – Lei Federal n. 13.465 de 2017)**

III. Ação integrada de atendimento habitacional

- **Destinação de 30% dos recursos arrecadados**

- **Financiamento público para diversas modalidades:**
  I. provisão de moradia para aquisição;
  II - intervenção integrada em assentamentos precários - urbanização e regularização fundiária;
  III - intervenção em cortiços;
  IV - locação social em parque público ou privado;
  V - auxílio aluguel em caso de deslocamento de população.

- **Premissas do atendimento habitacional**:
  I. Prioridade aos residentes;
  II. Prioridade à consolidação de assentamentos precários ;
  III. Reassentamento de famílias afetadas na Área de Intervenção;
  IV. Constituição dos Conselhos Gestores de ZEIS **a partir da deliberação** sobre as **Propostas de Diretrizes de Investimento - PDI que contenham intervenção em ZEIS 1 ou 3** .

IV. Estratégias para Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural

- **Áreas de Interesse de Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural (AIPC)**
  - ✓ **Territórios protegidos pelas Resoluções de Tombamento** em vigor, com suas respectivas Áreas Envoltórias
  - ✓ **Territórios protegidos pelas Resoluções de Regulamentação de Área Envoltória (RAE)** em vigor
  - ✓ **Perímetros do Inventário Ambiental Urbano (PIAU)** - manchas urbanas inventariadas e relevantes para a memória do processo de urbanização da cidade, com grande concentração de Bens Tombados
- **Mapa das áreas sujeitas à regulamentação dos órgãos de preservação dos três níveis** publicado periodicamente pelo Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura **- DPH-SMC**

IV. Estratégias para Preservação e Valorização do Patrimônio Cultural

- **Transferência do Direito de Construir ajustada aos distritos centrais:**

  I. **Fatores de incentivo aumentados** para cálculo do Potencial Construtivo Passível de Transferência – (PCpt);
  II. **Incentivo** para o receptor quando utilizar o potencial construtivo de **no mínimo 3 imóveis tombados com até 600 m² de área de terreno;**
  III. **Possibilidade de combinação de incentivos** (***Bônus de Potencial Construtivo*** a seguir**)**

V. Subsídio para empreendimentos convergentes aos objetivos do PIU-SCE

- **Concessão de BÔNUS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL:**
  I. para **preservação de imóveis** - 1 m^2 ZEPEC-BIR = Bônus de 0,6 m^2;
  II. para produção de **HIS 1** - 1 m^2 HIS1 = Bônus de 2 m^2 ;
  III. para **requalificação de edificações** – 1 m^2 Retrofit = Bônus de 1 m^2

- **Procedimentos:**
  I. Os Bônus serão concedidos na forma de **Declaração de Potencial Construtivo;**
  II. A **Declaração poderá ser comercializada** pelo beneficiário e utilizada em empreendimentos do **âmbito do PIU-SCE**;
  III. No caso do Bônus ZEPEC-BIR, o cálculo do Bônus incide sobre a área edificada total, deduzido o potencial construtivo passível de transferência - PCpt calculado pelo Art. 125 do PDE

V. Subsídio para empreendimentos convergentes aos objetivos do PIU-SCE

VI. Incentivo ao uso residencial em áreas de concentração comercial

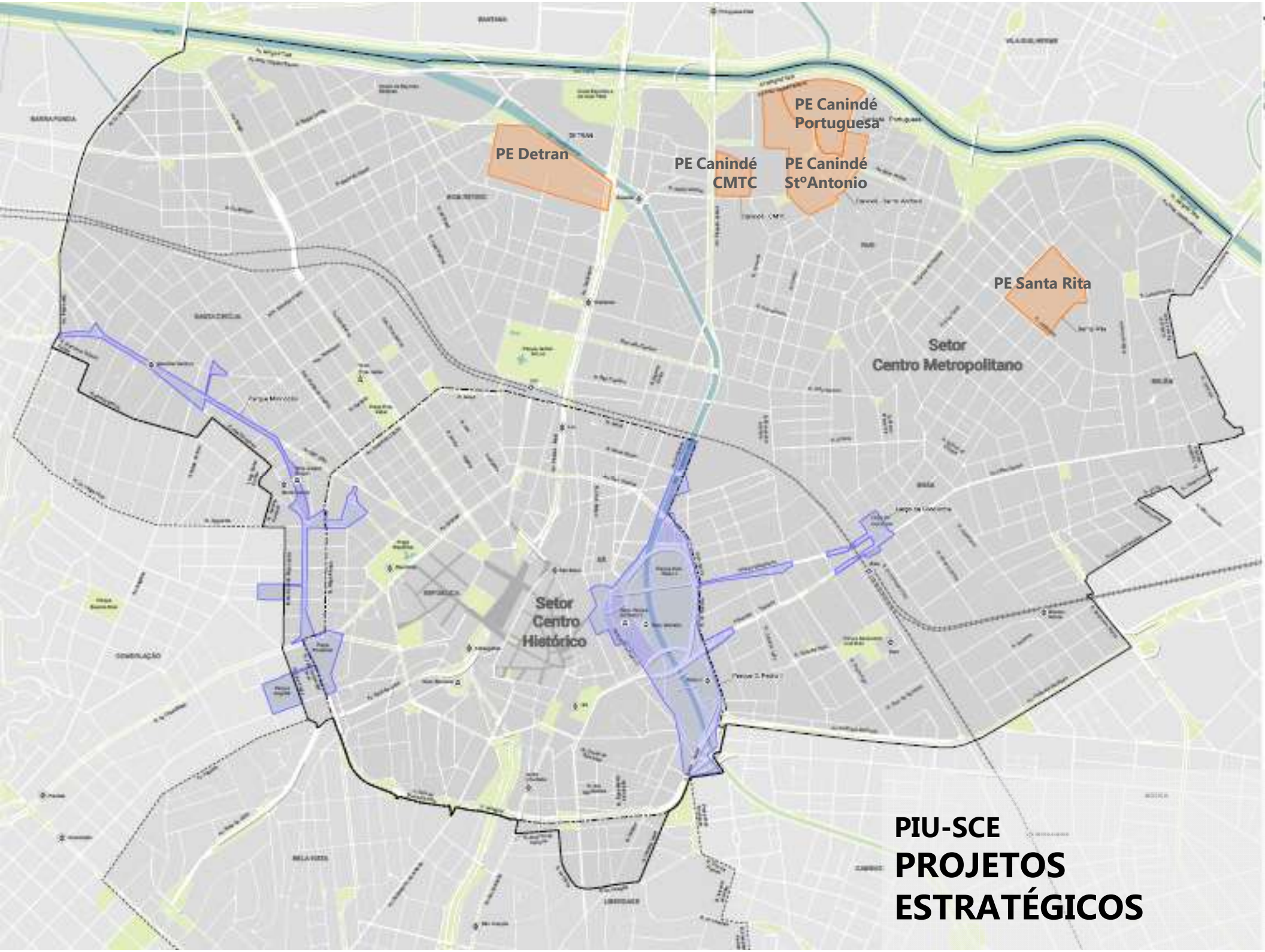
- **Áreas não computáveis** em empreendimentos com **70% da área para uso residencial**:
  I. Térreo não computável para usos nR até o limite da Taxa de Ocupação - T.O.;
  II. 20% da área construída computável para usos nR nas sobrelojas;
  III. Áreas cobertas de uso comum de até dois pavimentos, para permitir a separação dos usos nR nos pavimentos iniciais do uso R da torre.

- **Aumento do CA_{max} para uso misto nas ZDE do Brás e do Bom Retiro**
  Uso nR – CA=2
  Uso R – CA=2
  Usos nR+R = CA=4

VII. Aproveitamento de terras públicas

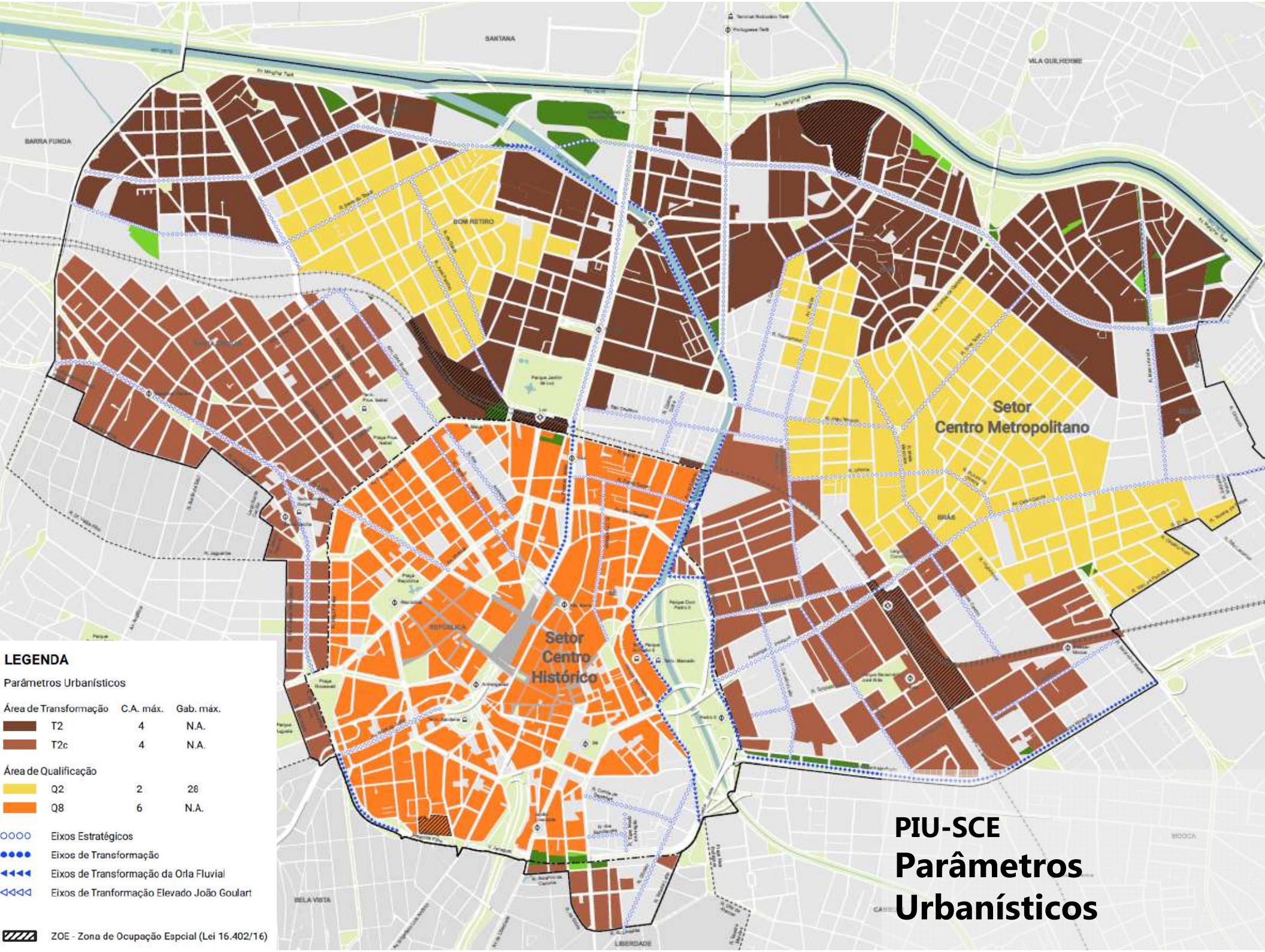
Desenvolvimento por meio de **Projetos Estratégicos:**

- **Áreas predominantemente públicas**
- Desenvolvimento em **regime de parceria com a iniciativa privada** mediante Edital de Chamamento Público
- Estudo **preliminar prévio indicando**:
    1. programa de interesse público (contrapartidas privadas);
    2. diretrizes para parcelamento do solo;
    3. áreas públicas que permanecerão na titularidade do Município;
    4. as áreas passíveis de transferência aos agentes econômicos incumbidos da implantação do projeto (contrapartidas públicas)



PIU-SCE
PROJETOS ESTRATÉGICOS

Parâmetros Urbanísticos
Outorga onerosa de
Potencial Construtivo Adicional
Programa de Intervenções

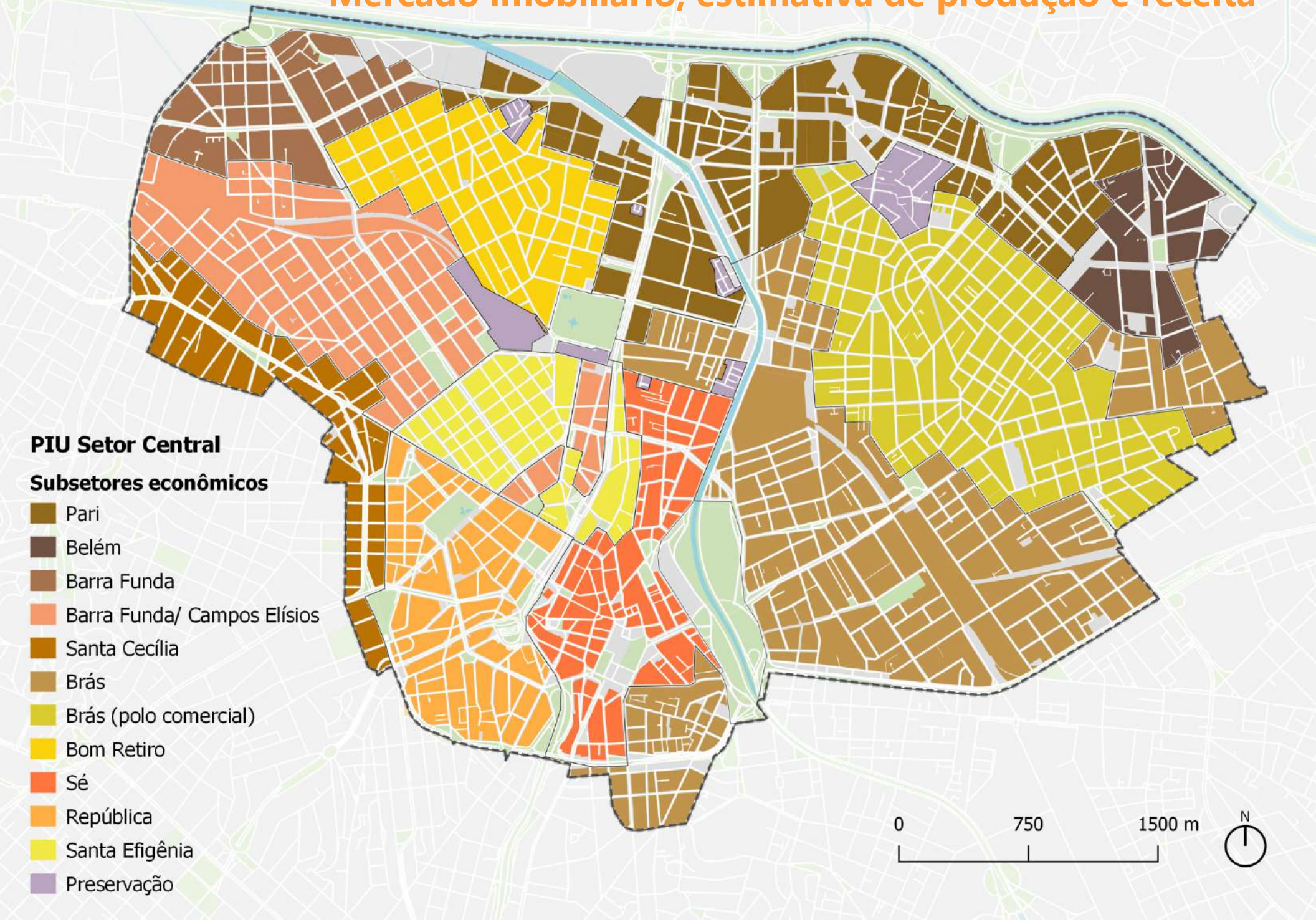

SANTANA
VILA GUILHERME
BARRA FUNDA
BOM RETIRO
Setor
Centro Metropolitano
BRÁS
REPÚBLICA
Setor
Centro
Histórico
BELA VISTA
LIBERDADE
LEGENDA
Parâmetros Urbanísticos
Área de Transformação C.A. máx. Gab. máx.
T2 4 N.A.
T2c 4 N.A.
Área de Qualificação
Q2 2 28
Q8 6 N.A.
Eixos Estratégicos
Eixos de Transformação
Eixos de Transformação da Orla Fluvial
Eixos de Tranformação Elevado João Goulart
ZOE - Zona de Ocupação Espcial (Lei 16.402/16)
PIU-SCE
Parâmetros
Urbanísticos

Quadro de Parâmetros e Fatores de Planejamento

QUADRO 2 - FATORES DE PLANEJAMENTO, PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO EXCETO QUOTA AMBIENTAL							
Tipo de Área	Área	C.A. máximo	T.O. máxima	Gabarito de altura máximo	Cota Parte máxima de terreno por unidade (m²)	Cota Parte mínima de terreno por unidade (m²)	Fator de Planejamento (Fp)
TRANSFORMAÇÃO	T2	4	Lei n. 16.402/16	N.A.	N.A.	N.A.	1,00
	T2c	4	0,85	N.A.	20	N.A.	0,75
QUALIFICAÇÃO	Q2	4 (a)	0,85	48m (a)	20 (a)	N.A.	1,00
	Q8	6	0,85	N.A.	N.A.	5,0	0,75
EIXOS	Eixos Estratégicos	Parâmetro da Área	0,85	N.A. (b)	20 (c)	N.A.	Conforme Área (j) (k)
	Eixos de Transformação	Parâmetro da Área	0,85	N.A.	20 (c)	N.A.	Conforme Área (j)
	Eixos de Transformação Elevado João Goulart	6	0,85	N.A.	20 (c)	N.A.	Conforme Área
	Eixos de Transformação da Orla Fluvial Tamanduateí	Parâmetro da Área	Lei n. 16.402/16	N.A.	20 (c)	N.A.	Conforme Área (j)

Tipo de Área	Área	Fachada Ativa	Fruição Pública	Doação de calçada
TRANSFORMAÇÃO	T2	Lei n. 16.402/16	Lei n. 16.402/16	5m (h)
	T2c	Lei n. 16.402/16	Lei n. 16.402/16	5m (h)
QUALIFICAÇÃO	Q2	Incentivada (d)	Lei n. 16.402/16	5m (h)
	Q8	Lei n. 16.402/16	Lei n. 16.402/16	5m (h)
EIXOS	Eixos Estratégicos	Obrigatória (e)	Lei n. 16.402/16	5m (h)
	Eixo de Transformação Elevado João Goulart	Incentivada (d)	Obrigatória (f) (g)	N.A.
	Eixos de Transformação	Obrigatória (e)	Obrigatória (f)	8m (i)
	Eixo de Transformação da Orla Fluvial Tamanduateí	Obrigatória (e)	Obrigatória (f)	8m (i)

Mercado imobiliário, estimativa de produção e receita



Mercado imobiliário, estimativa de produção e receita

Setor Central: potencial adicional de construção, preço e receita (m², R$/m², R$)

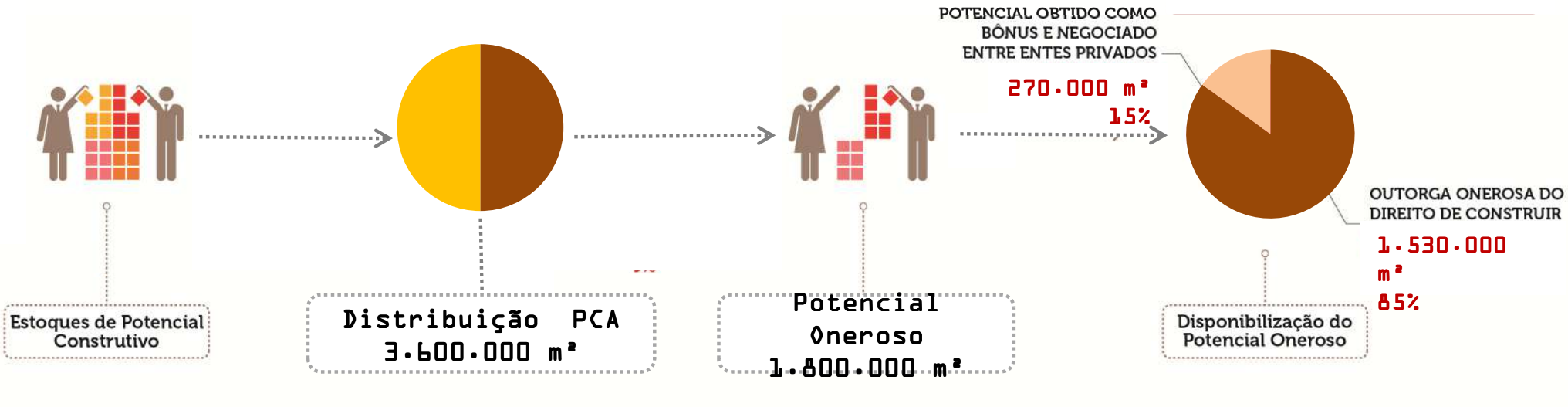
Setores urbanísticos	Subsetores econômicos	Potencial adicional de construção	Preço do PAC	Receita	Part. (%)
T2	Pari	145.694	384,6	56.035.191	4,3%
	Belém	56.538	437,2	24.719.656	1,9%
	Barra Funda	143.180	454,4	65.056.825	5,0%
T2c	Barra Funda/Campos Elíseos	297.002	877,6	260.635.648	20,0%
	Santa Cecília	260.643	1.119,7	291.839.812	22,4%
	Brás	472.796	609,3	288.097.047	22,1%
T2+Q2	Brás (polo comercial)	0	764,3	-	0,0%
	Bom Retiro	48.885	785,5	38.398.110	2,9%
Q8	Sé	21.914	958,1	20.996.395	1,6%
	República	264.849	738,6	195.611.244	15,0%
	Santa Efigênia	34.386	1.352,8	46.516.086	3,6%
T2	Pari - preservação	23.248	631,3	14.675.297	1,1%
	TOTAL	**1.769.134**	**736,3**	**1.302.581.310**	**100,0%**

Receita bruta **R$ 1.302.581,31**

Receita líquida **R$ 1.000.000,00**

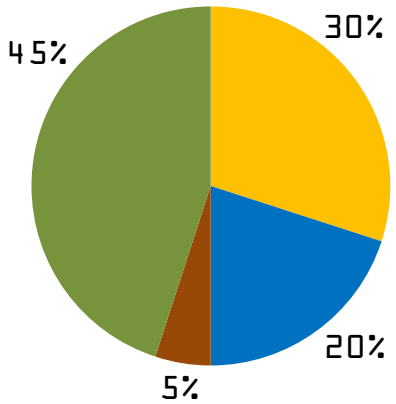
Variação dos Fatores de Planejamento 75% a 100%

Distribuição de Potencial Construtivo Adicional

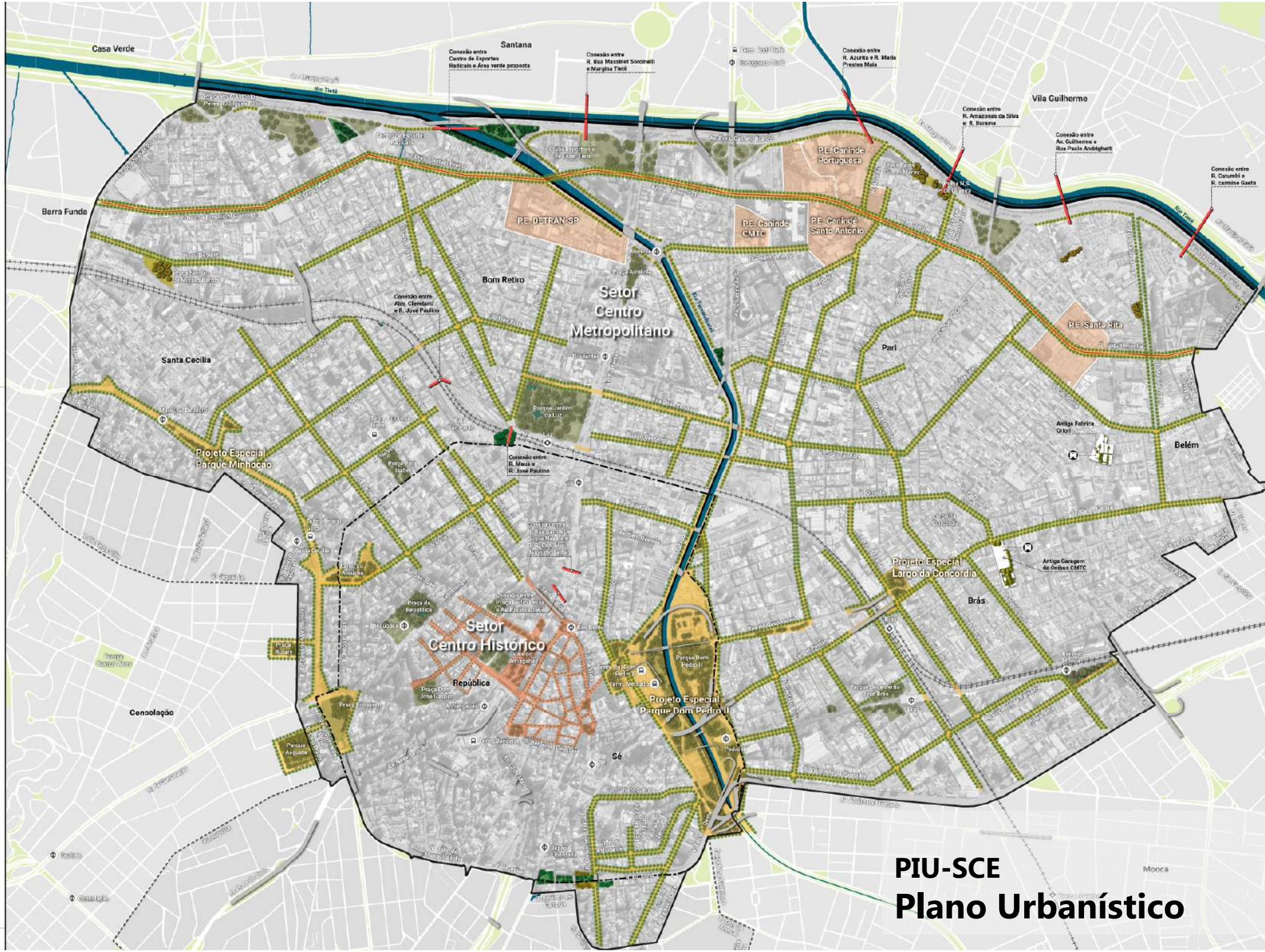


R$ 850.000.000,00 + 270.000 m² Bônus Receita estimada

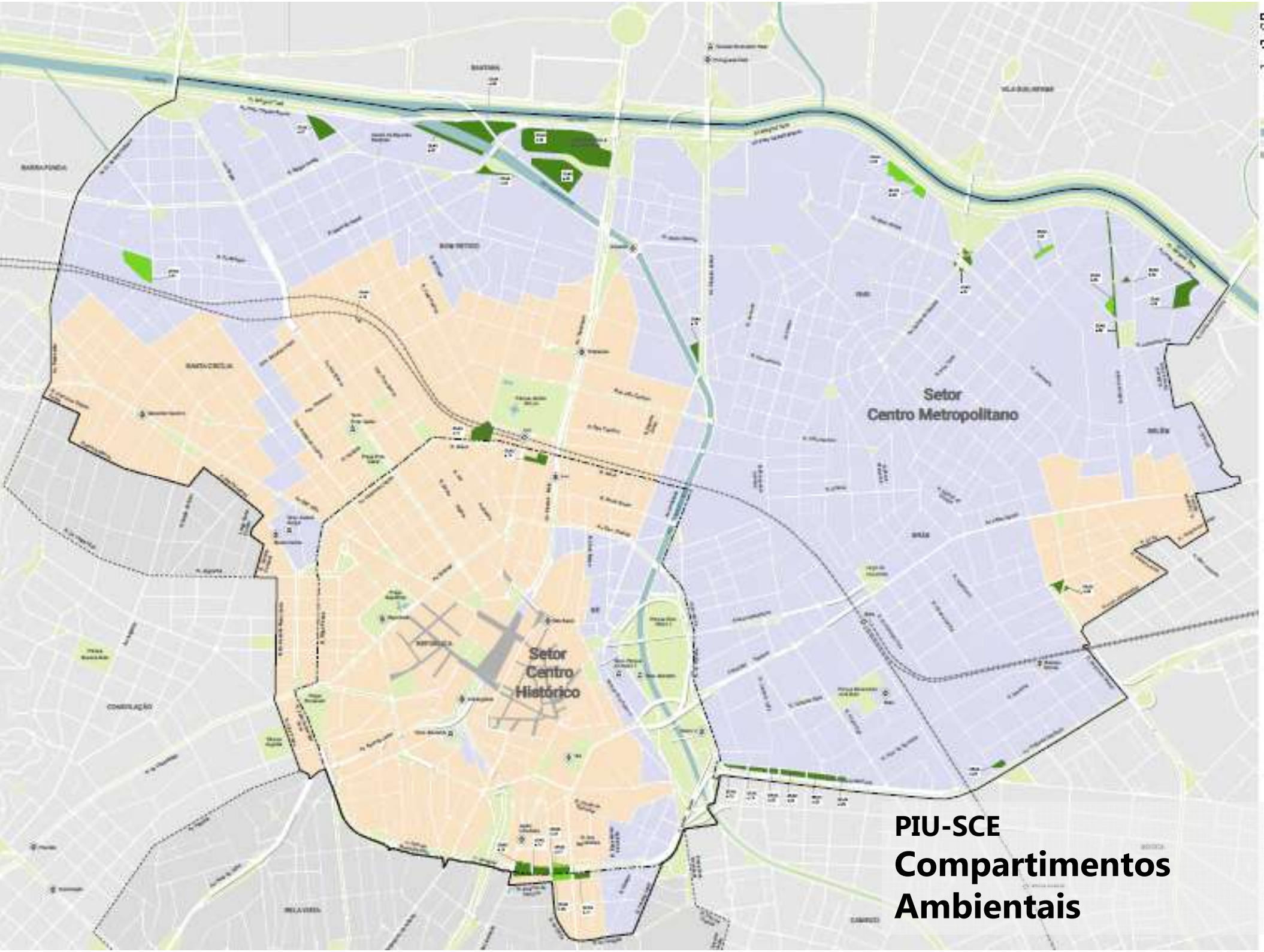
Requalificação de logradouros
R$ 234 milhões
Arborização urbana áreas verdes e drenagem
R$ 452 milhões
Melhoramentos viários
R$ 494 milhões
TOTAL
R$ 1.180 milhões



ATENDIMENTO HABITACIONAL	R$ 255 milhões
EQUPAMENTOS PÚBLICOS	R$ 170 milhões
PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO	R$ 42,5 milhões
MOBILIDADE E QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	R$ 382,5 milhões

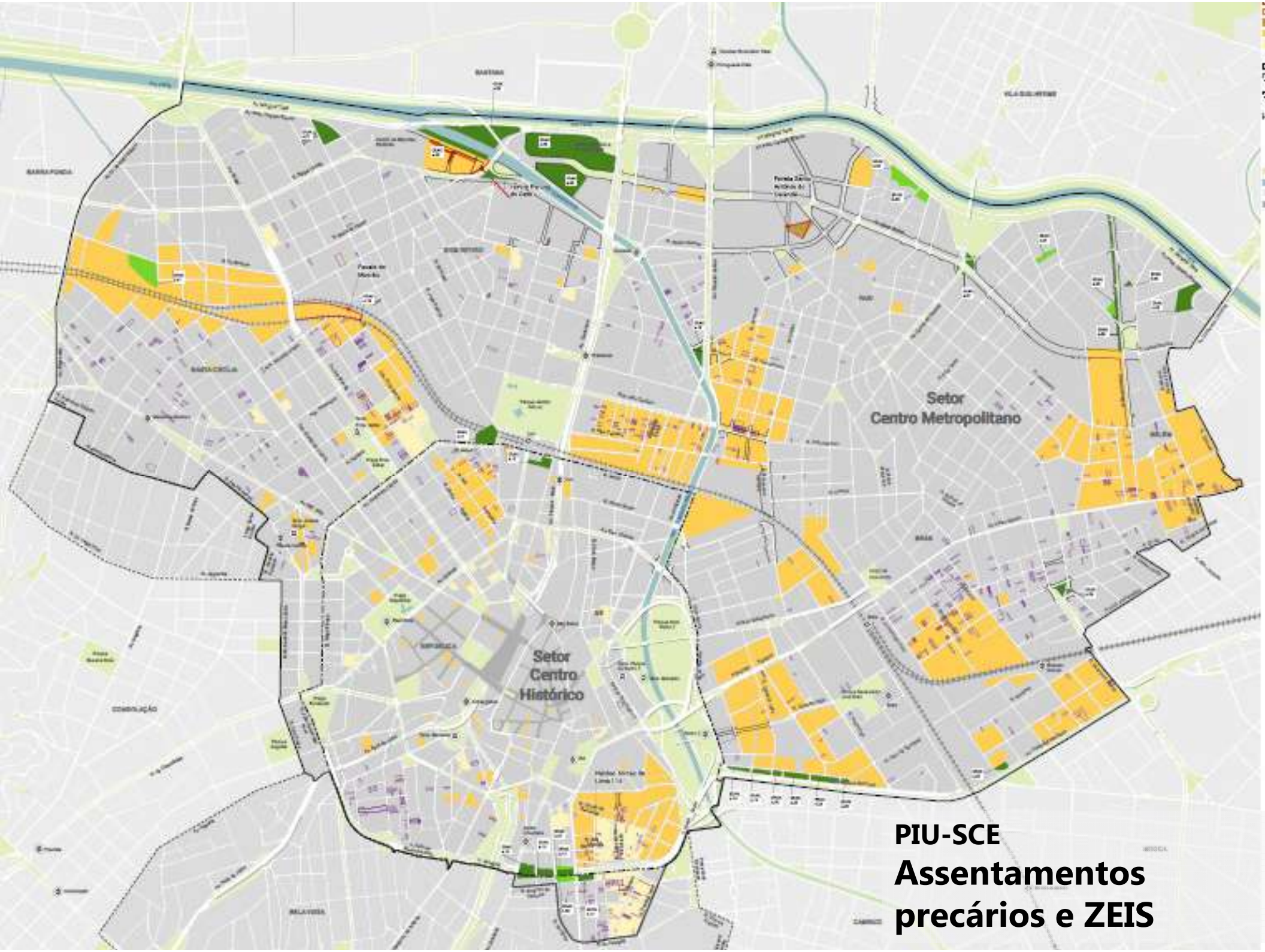


PIU-SCE
Plano Urbanístico



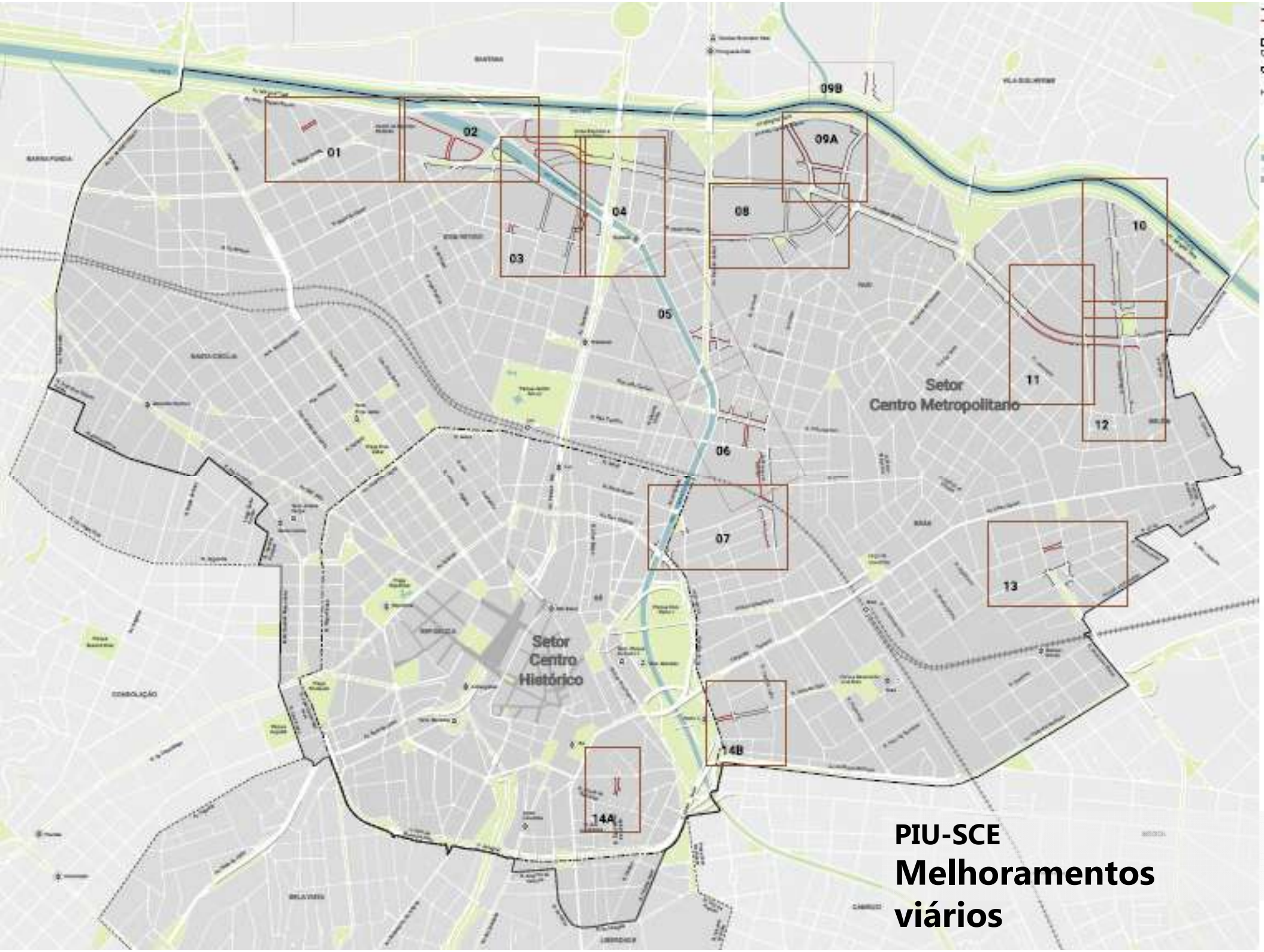
PIU-SCE

Compartimentos Ambientais



PIU-SCE

Assentamentos precários e ZEIS



PIU-SCE

Melhoramentos viários

https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/setor-central-2

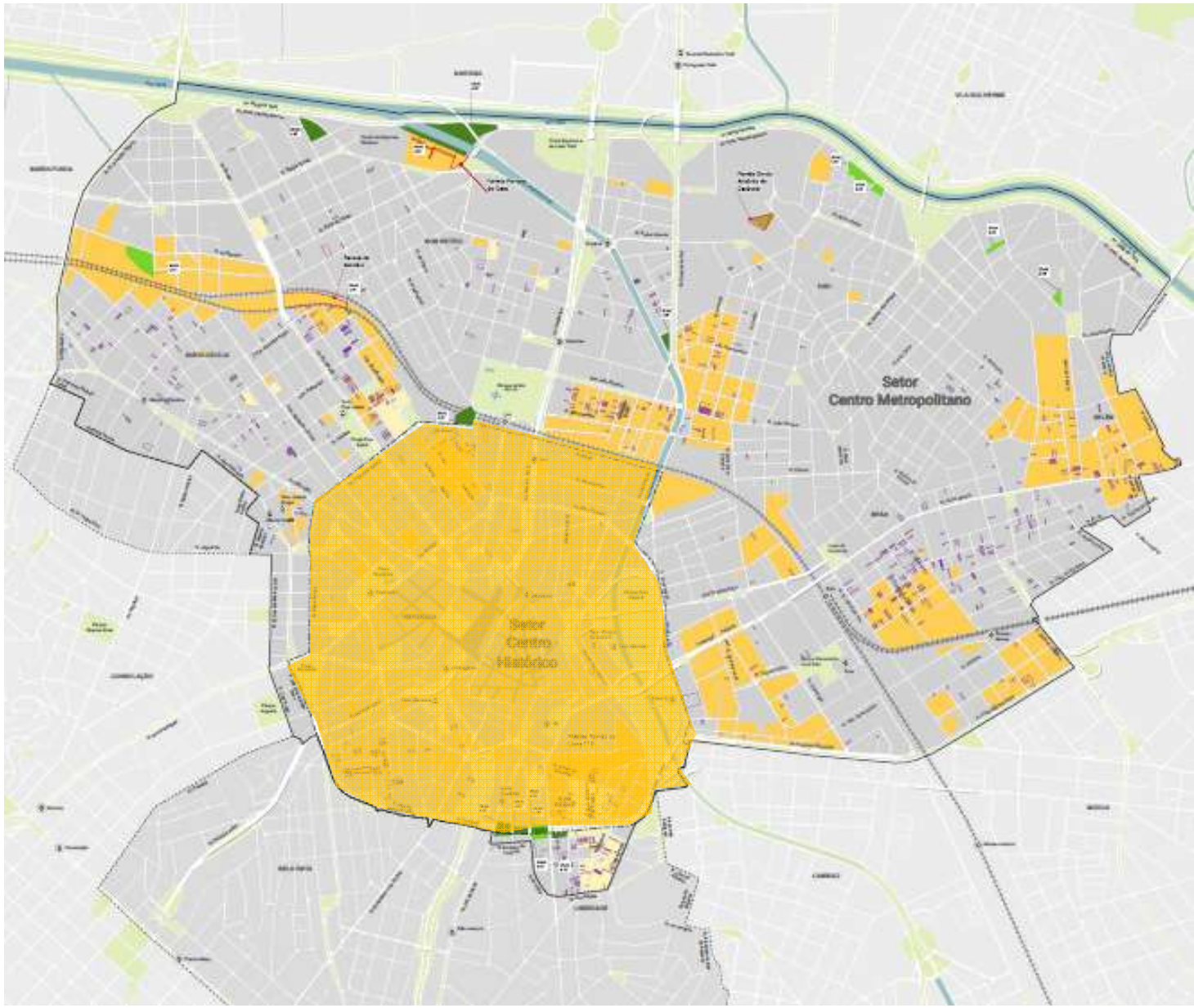
PIU SETOR CENTRAL

Instrumentos indutores da função social da propriedade

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios
PEUC

ZEIS
Setor Centro Histórico

CA $_{\text{MÍNIMO}}$ = CA $_{\text{BÁSICO}}$



PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA

21 de outubro de 2019 - segunda-feira 14h

Ed. Martinelli 15º andar – sala 154