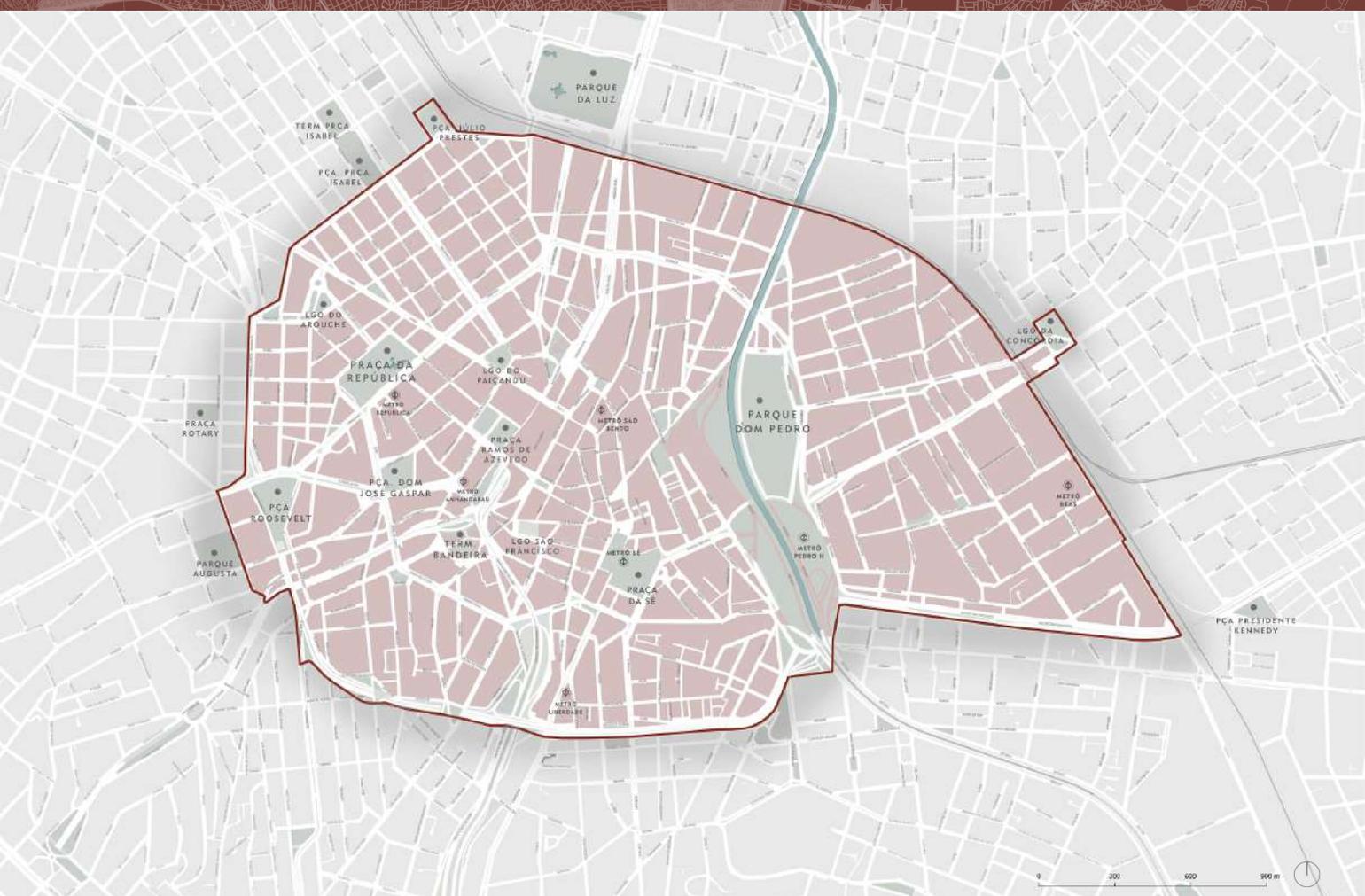


OPERAÇÃO URBANA CENTRO



ZONEAMENTO (LPUOS Nº 16.402/2016)



RESUMO LEGISLAÇÃO

LEIS

LEI Nº 12.349/1997

NORMAS DE PROCEDIMENTOS

Norma de Procedimento **SP Urbanismo NP 59.00/2016** (Proposta de Transferência de Potencial Construtivo)
Normas de Procedimento para apresentação de Propostas (Edificações Novas, Regularização, Reformas e Demolições com reconstrução)

INCENTIVOS DA LEI: CONCESSÕES GRATUITAS (Art. 3º)



USO RESIDENCIAL
(Art. 3º, Inciso I)
CA máx= 6 para uso R2V;
Dispensa de área reservada para estacionamento



USO MISTO:
Residencial e Estacionamento
(Art. 3º, Inciso II)
CA máx= 6 para uso R2V



HOTÉIS DE TURISMO
(Art. 3º, Inciso III)
O CA máx. destinado a instalações hoteleiras será igual a 6, mais 2 para serviços e 4 destinado exclusivamente a garagem



ATIVIDADES CULTURAIS E EDUCACIONAIS
(Art. 3º, Inciso IV)
Áreas não computadas e dispensadas da exigência de estacionamento



FUIÇÃO PÚBLICA
(Art. 3º, Inciso V)
Áreas não computadas para efeito de cálculo do CA



REMEMBRAMENTO DE 3 OU MAIS LOTES
(Art. 3º, Inciso VI)
Direito a uma área construída adicional autorizada, livre de contrapartida

MECANISMOS DA LEI: CONCESSÕES ONEROSAS (Art. 4º)

Mediante Análise do Laudo de Avaliação



MODIFICAÇÕES:
EXCEÇÃO À LPUOS E AO COE
(Art. 4º, Inciso I)



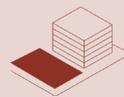
TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO
(Art. 4º, Inciso II e Art. 7º)



REGULARIZAÇÃO, REFORMA OU AMPLIAÇÃO
(Art. 4º, Inciso III)



CESSÃO DO ESPAÇO PÚBLICO AÉREO OU SUBTERRÂNEO
(Art. 4º, Inciso IV)



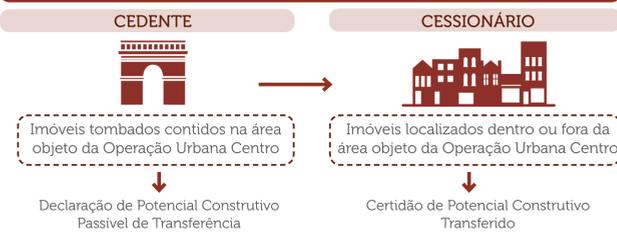
Direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo do edifício demolido para edifícios residenciais com fachada ativa (Art. 16 - redação alterada pelo Art. 382 da lei do PDE 16.050/2014)

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO (Arts. 6º E 7º)

DE ÁREAS DOADAS (Art. 6º) - Regulamentado pelo Decreto nº 58.289/2018



DE IMÓVEIS TOMBADOS E ZEPEC BIR (Art. 7º) - Regulamentado pelo Decreto nº 57.536/2016



PROCEDIMENTOS PARA ADESAO



CÁLCULO TPC (Resolução 006/2016 e NP 59.00/2016)

Cálculo de referência da Contrapartida Financeira por potencial construtivo transferido

1. ÁREA CONSTRUÍDA EQUIVALENTE (ACe) PARA IMÓVEL CESSIONÁRIO

$$ACe = (VTP / VTC) \times (CAC / CAP) \times PCpt$$

2. VALOR ECONÔMICO REFERENTE AO BENEFÍCIO

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

3. VALOR REFERENCIAL DA CONTRAPARTIDA POR POTENCIAL CONSTRUTIVO

$$CF = B \times Ft$$

ACe = área construída equivalente para o imóvel cessionário; VTP = valor do m² do terreno do imóvel preservado constante da Planta Genérica de Valores; VTC = valor do m² do terreno do imóvel cessionário constante da Planta Genérica de Valores; CAC = coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário; CAP = 4 = coeficiente de aproveitamento do terreno adotado na área da OU Centro para os casos de transferência de potencial construtivo; PCpt = potencial construtivo passível de transferência a ser debitado do total constante na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, em m²; ACe = área construída equivalente para o imóvel cessionário; Vtm = valor do m² de terreno apurado em Laudo de Avaliação; Fd = 0,7 = Fator desvalorizante atribuído ao "terreno virtual"; CF = Contrapartida Financeira; B = Valor Econômico referente ao Benefício; Ft = Fator de desconto, previsto no artigo 10 da lei.

CÁLCULO BENEFÍCIOS E CONTRAPARTIDA (Art. 10)

Método do terreno virtual: Art. 10, Parágrafo 2º - Na hipótese de solicitações referentes a aumento de potencial construtivo, inclusive nos casos de regularização, calcula-se o valor do benefício concedido como sendo o valor da área de terreno necessária para construir a área excedente àquela permitida pela legislação de uso e ocupação do solo vigente e por esta lei.

VALOR ECONÔMICO REFERENTE AO BENEFÍCIO

$$B = (ACA / CAB) \times vtm^2 \times Ftv$$

ACA = Área computável adicional pretendida;
CAB = Coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso;
vtm = Valor do metro quadrado de terreno
Ftv = Fator de terreno virtual = 0,7

VALOR REFERENCIAL DA CONTRAPARTIDA

$$CF = B \times Ft$$

B = Valor econômico referente ao benefício;
Ft = Fator de desconto;

PROJETO PIU SETOR CENTRAL

Esse projeto responde à exigência do Plano Diretor Estratégico de revisão da Lei da Operação Urbana Centro e, para tanto, abrange um perímetro ampliado que abarca a área da OU Centro e distritos vizinhos compreendidos no anel central. O Projeto de Intervenção Urbana, disciplinado pelo Decreto nº 56.901 de 29 de março de 2016, tornou-se uma importante ferramenta de estruturação de projetos de interesse público, ao estabelecer conteúdos associados a etapas sucessivas de desenvolvimento, sempre concluídas com a sua divulgação à população. O PIU Central apresenta um projeto público no qual a hipótese urbanística, de acordo com o PDE, propõe:

aumento populacional nos distritos do Anel Central, com correspondente incentivo à oferta de emprego e serviços na região; redução da vulnerabilidade social, aplicando política voltada exclusivamente aos moradores de rua e qualificação da moradia; preservação dos imóveis de interesse histórico; desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável - DOTS, isto é, adensamento populacional e construtivo junto aos meios de transporte público de média e alta capacidade; melhoria da mobilidade veicular e da acessibilidade a pé; fortalecimento dos polos econômicos e qualificação dos espaços públicos, acrescentando áreas verdes e novos mobiliários.

Acesso: <http://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-setor-central/#/>
— Perímetro Operação Urbana Centro ● Perímetro PIU Setor Central

REALIZAÇÃO

Gerência de Gestão Operacional

