

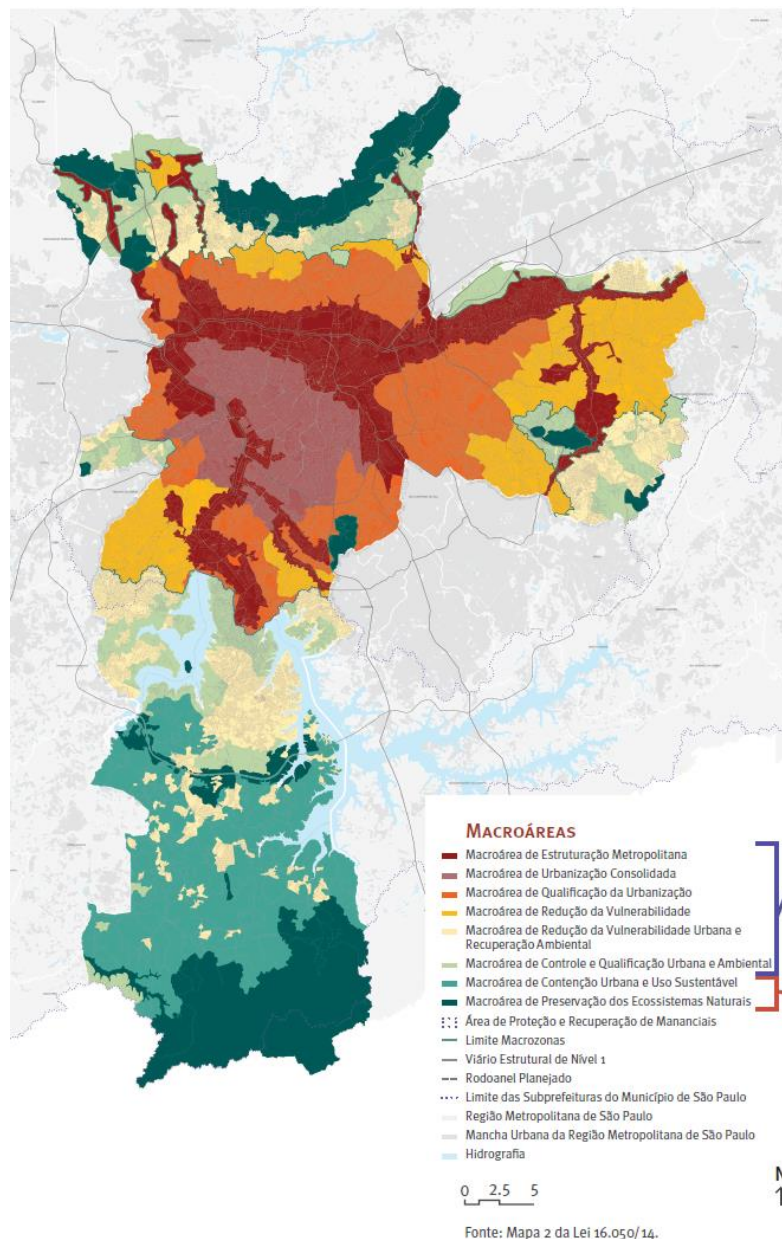
Aula 4
Plano Diretor Estratégico
de São Paulo

AUP 278
Junho 2020

Regulação da
transformação urbana

2 MACROZONAS E MACROÁREAS

- ✓ Acompanham divisão **rural e urbana**;
- ✓ **Instrumentos** estão associados às macrozonas. Ex. Recurso para HIS do Fundurb apenas na MEM, MUC e MQU;
- ✓ **Projetos urbanos** seriam feitos na de Estruturação Metropolitana;
- ✓ Envolvem noção de **cumprimento da função social da propriedade**. Ex. coeficiente de aproveitamento mínimo = 0,5 na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana



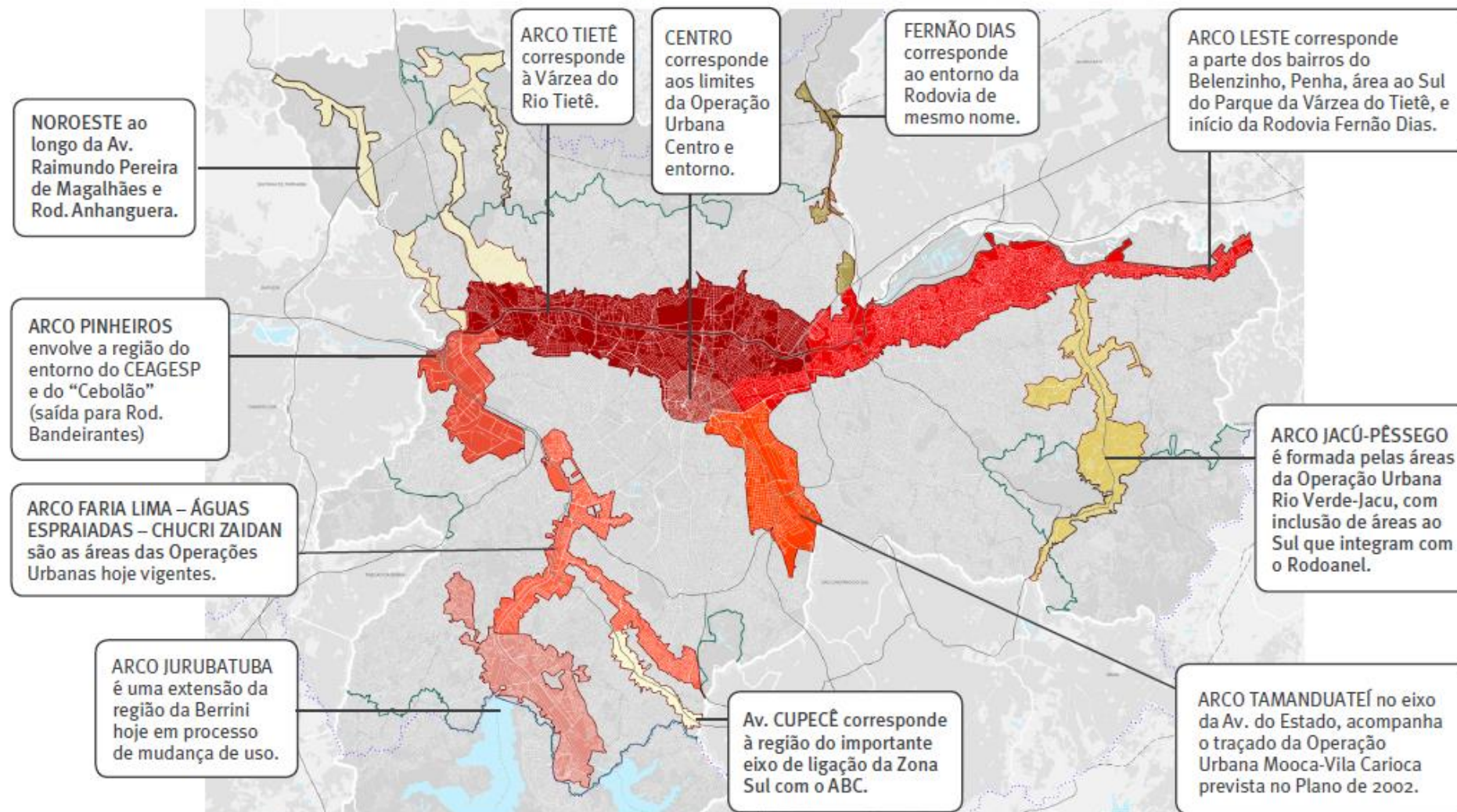
MACROZONA	MACROÁREA	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVO
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	Planície dos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí; Estruturada no entorno de eixos de mobilidade e de ligações metropolitanas; Necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia.	Estimular o adensamento construtivo e a ocupação de áreas subutilizadas; Organizar processos de mudanças de uso e ocupação do solo e conversão econômica de áreas industriais e polos de atividades terciárias; Concentrar oportunidades de trabalho e emprego.
	URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA	Área mais rica e infraestruturada, com vias saturadas e concentração de empregos.	Controlar o adensamento construtivo e das vias, mudando o padrão atual de verticalização e mantendo áreas residenciais e verdes significativas; Estimular o adensamento populacional, nos lugares viáveis, aproveitando-se da infraestrutura instalada e oferta de empregos; Incentivar a utilização dos espaços públicos e vida nas ruas com estímulo a usos mistos no térreo dos edifícios.
	QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO	Área com padrão médio de urbanização e oferta de equipamentos; Mais residencial, com mistura de edificações horizontais e verticais.	Evitar sobrecarga no sistema viário e estimular modos de transporte coletivos (ônibus, metrô, trem, monotrilho) e não-motorizados (bicicleta e à pé); Aumentar a oferta de empregos nas áreas do entorno dos transportes de massa (Eixos de Estruturação da Transformação Urbana); Estimular a produção de habitação de interesse social.
	REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA	Concentração de áreas precárias, irregulares e sem infraestrutura e equipamentos ocupadas pelos mais pobres.	Promover a urbanização e a regularização fundiária dos assentamentos precários e a construção de novas unidades de habitação de interesse social; Intervir nas áreas de risco à vida, prevenindo reassentamento dos moradores e recuperação ambiental das áreas; Incentivar usos não residenciais no entorno dos transportes de massa (Eixos de Estruturação da Transformação Urbana) para estimular a geração de empregos próximos às áreas de moradia;
MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	Concentração de áreas precárias, irregulares e sem infraestrutura em áreas de proteção de mananciais de água e outras que, como essas, prestam serviços ambientais que não podem ser perdidos.	Melhorar as condições urbanas e sociais, com recuperação ambiental, dos assentamentos precários; Universalizar o saneamento ambiental.
	CONTROLE E QUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL	Região que contém áreas consideradas "vazias ou subutilizadas", sem cobertura vegetal e áreas com reflorestamento; Ocupação predominantemente horizontal, residencial (sem edifícios), com áreas de exploração mineral e industrial.	Qualificar a urbanização e o meio ambiente permitindo a ocupação com habitação, equipamentos e serviços, com controle e cuidados ambientais; Conter a expansão horizontal e o adensamento dos assentamentos precários e irregulares existentes; Universalizar o saneamento ambiental; Recuperar as áreas mineradas; Apoiar e incentivar a agricultura urbana e periurbana.
	CONTENÇÃO URBANA E USO SUSTENTÁVEL	Contém áreas com vegetação natural preservada entremeadas com regiões de atividade agrícolas que protegem e, ao mesmo tempo, impactam a qualidade dos recursos hídricos e da biodiversidade; Integralmente em área de proteção dos mananciais preservados para garantir o abastecimento de água da região; Não inclui nenhum território atualmente ocupado por assentamentos urbanos.	Conservar a paisagem e o meio ambiente, permitindo usos compatíveis com a proteção; Conter a urbanização; Promover o desenvolvimento da zona rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social; Proteger as áreas indígenas; Conservar os fragmentos florestais, corredores ecológicos e as áreas de preservação permanente.
MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	PRESERVAÇÃO DOS ECOSISTEMAS NATURAIS	Área com meio ambiente muito preservado que ainda conserva suas características naturais; Área rica em biodiversidade e feita em relação a águas, porque contém as cabeceiras de rios, nascentes e cursos d'água ainda pouco impactados pelo homem; Não inclui nenhum território atualmente ocupado por assentamentos urbanos.	Manutenção das condições naturais; Garantia da preservação das espécies; Pesquisa, ecoturismo e educação ambiental.

Estas compõem a Zona Urbana

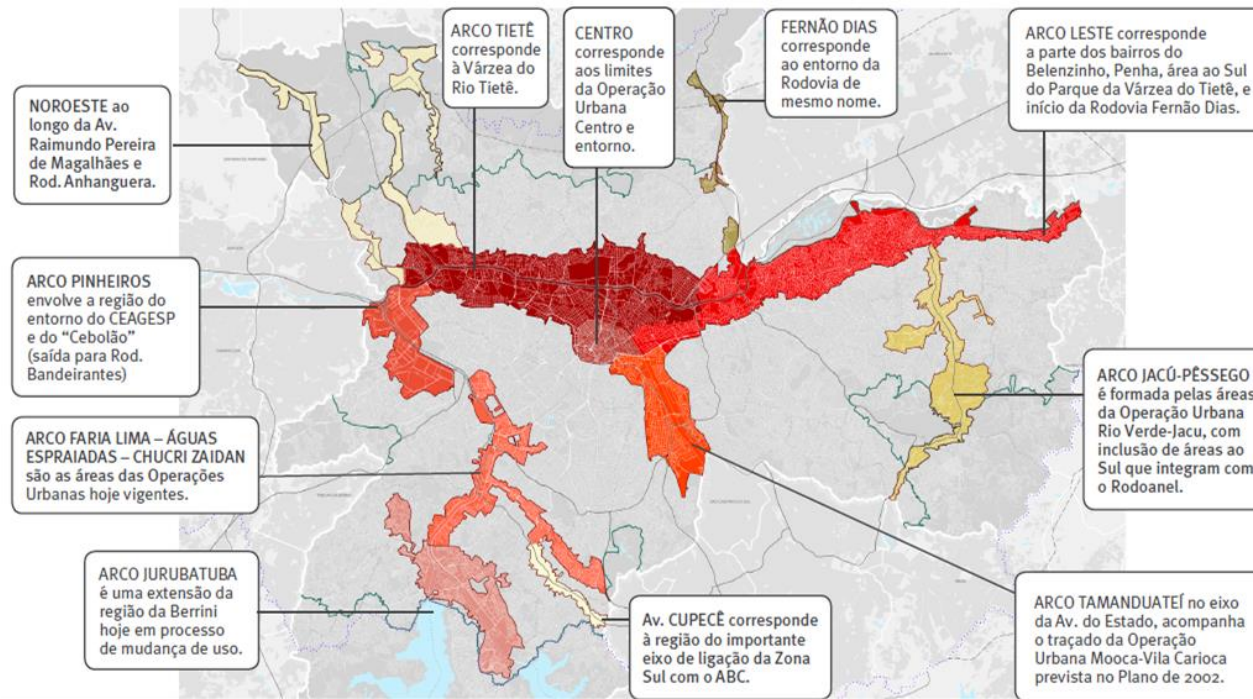
Estas compõem a Zona Rural

3 MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

SUBSETORES DA MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA



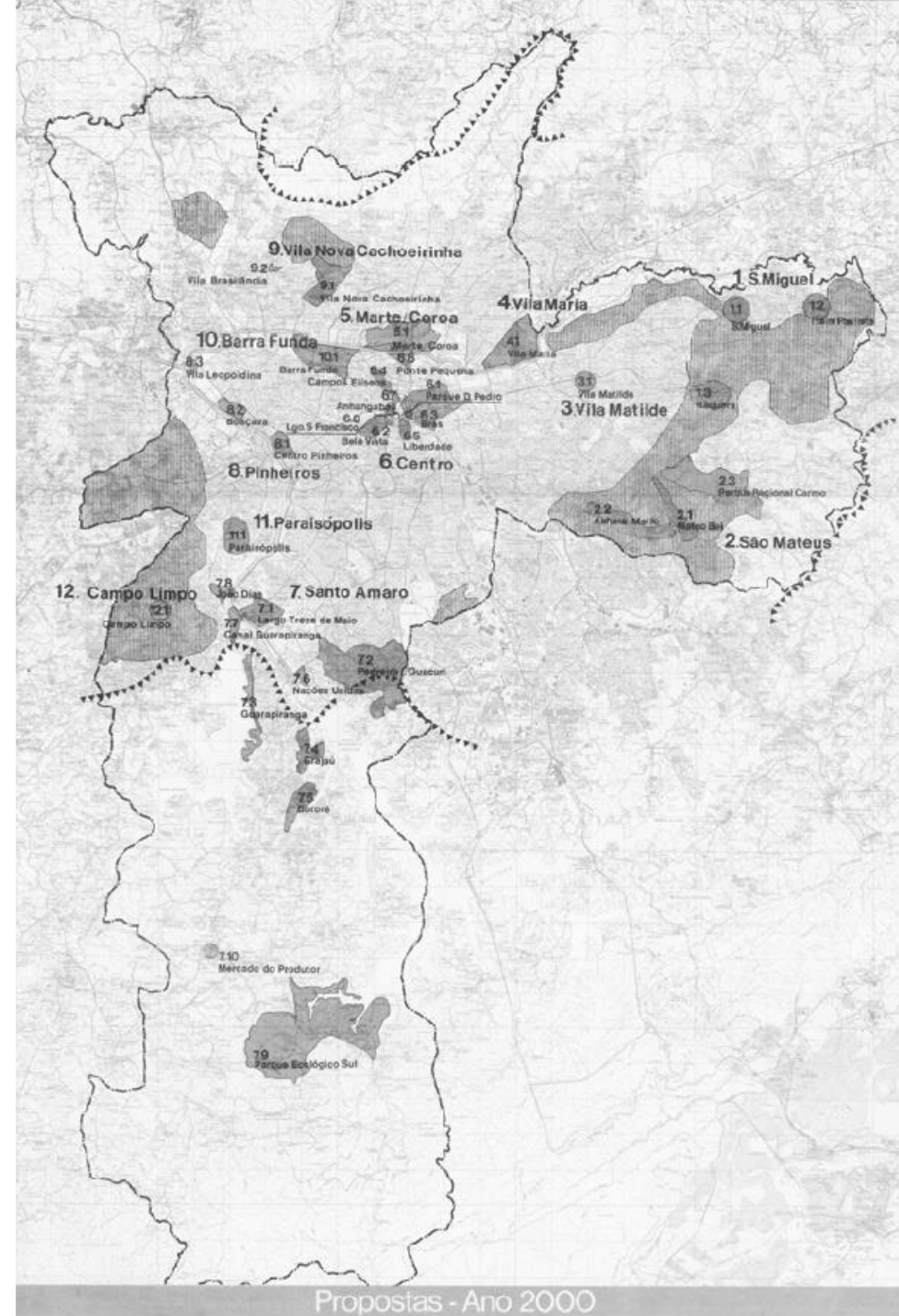
Fonte: Mapa 02A da Lei 16.050/14.



MACROÁREAS	SETORES	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	SUBSETORES
ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	ORLA FERROVIÁRIA E FLUVIAL	Área no entorno do centro expandido, onde existem grandes glebas ou terrenos ociosos ou subutilizados.	Estruturar um processo de transformação planejado por projetos urbanísticos específicos, permitindo que a cidade possa crescer para dentro, reduzindo a pressão da expansão horizontal em áreas protegidas.	<ul style="list-style-type: none"> Arco Leste Arco Tietê Arco Tamanduateí Arco Pinheiros Arco Faria Lima / Águas Espaiadas / Chucri Zaidan Arco Jurubatuba
	EIXOS DE DESENVOLVIMENTO	Áreas carentes de emprego e muito povoadas.	Estruturar um processo de transformação estimulado por incentivos e investimentos públicos, com o objetivo de melhorar as condições urbanas e a relação entre oferta de emprego e moradia.	<ul style="list-style-type: none"> Arco Jacu-Pêssego Avenida Cupecê Noroeste Fernão Dias
	CENTRAL	Região central da cidade que contém o centro histórico. Possui comércio e serviços especializados, concentrando 70% dos empregos da cidade.	Reabilitar a região central mantendo seus usos tradicionais, como comércio e serviços, e atrair moradias e novas atividades de caráter metropolitano.	<ul style="list-style-type: none"> Operação Urbana Centro e entorno

Trajetória Operações Urbanas em São Paulo

1985 Conceito de Operação Urbana surge a partir do Plano Diretor de 1985, com intuito de financiar as propostas do plano: habitação popular, infraestrutura e equipamentos urbanos.



Trajatória Operações Urbanas em São Paulo

1989 – 2000 - Operações Interligadas – previa que a iniciativa privada doasse à Prefeitura HIS em troca de modificações de uso e ocupação do solo nos terrenos onde estava empreendendo. Em 2000 o instrumento foi considerado inconstitucional em Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público

Plano Diretor de São Paulo – 1985

Lei 10.209/86 – Operações Interligadas ou Lei de Desfavelamento

“Segundo a lei aprovada, os proprietários de terrenos ocupados por favelas poderiam requerer à Prefeitura a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo do terreno ocupado por favela ou de outros de sua propriedade, desde que se construísse e se doasse ao poder público, habitações de interesse social para a população favelada” (Pólis, 2001, p.68).

“o instrumento na verdade aumentava as disparidades no território da cidade: a quase totalidade das operações interligadas aconteceu nas áreas mais ricas da cidade onde despositaram-se os interesses do mercado imobiliário. Por outro lado, a maior parte das unidades de habitação de interesse social foram construídas instaladas em regiões pobres e periféricas, enquanto as operações de desfavelamento acabaram retirando favelas localizadas em regiões bastante centrais” (Cymbalista e Santoro, 2006, p.8).

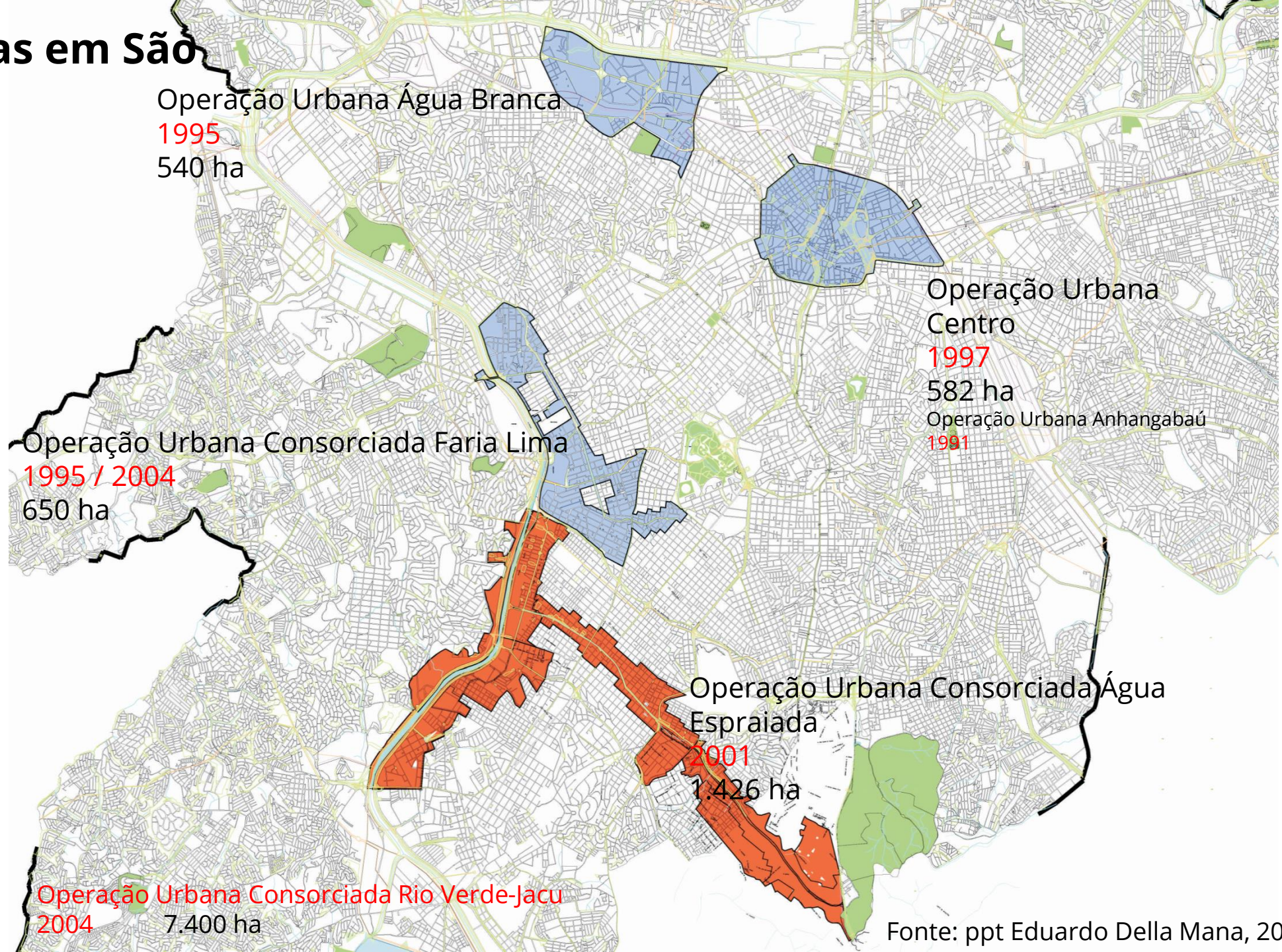


Operações Urbanas em São Paulo

1990 - Primeiras operações urbanas aplicadas em São Paulo

2001 - Operações Urbanas Consorciadas + CEPACs no Estatuto da Cidade

A partir daí várias OU são revistas a partir de então, tornando-se Consorciadas



Operação Urbana Consorciada

Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01):

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a **modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo** e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

I.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.



Figura 1 – Exemplificação da outorga onerosa do direito de construir em área de operação urbana

CEPACs no Estatuto da Cidade

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de **certificados de potencial adicional de construção**, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

COMO FUNCIONA O CEPAC

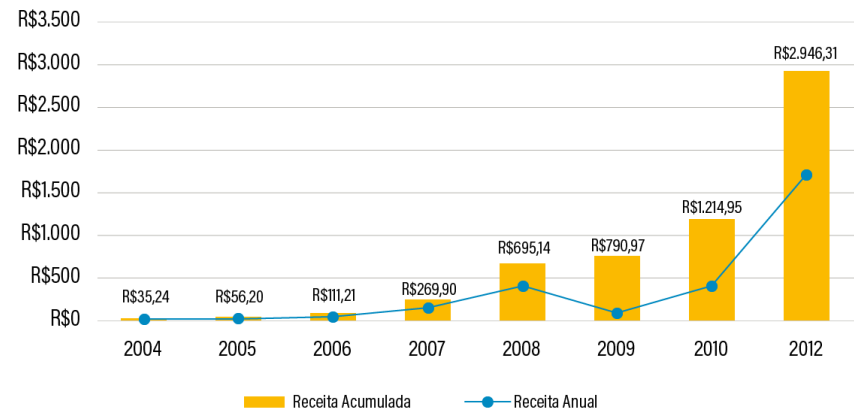


Argumentos

Capitalização – adianta recursos
Transparência e impessoalidade
Ágio
Maior eficiência da atualização do preço

Receitas arrecadadas pela venda de CEPACs, OUCAE, 2004-2012

(R\$ milhões, valores nominais)



Argumentos em torno da opção

Outorga ou CEPAC?

Qual a vantagem dos CEPACs em relação à Outorga Onerosa do Direito de Construir?

* Precificação

Implicações:

- Preço mínimo – qual?

* Antecipação de recursos

Implicações:

- Leilões bem sucedidos
- Pagamento à vista!

* Pagamento empreiteiras?

Desapropriação?

Implicações:

- Empreiteiras aceitem...
- Fundos imobiliários facilitam receber Certificados pois estes podem compor os ativos do fundo

Qual a desvantagem dos CEPACs em relação à Outorga Onerosa do Direito de Construir?

* Transações virtuais que demoram para se materializarem

Implicações:

- Posterga a transformação urbana? E se for via leilão?

* Concentram a valorização da terra

Implicações:

- Segregação espacial
- Gentrificação

* Dependem do mercado!

Implicações:

- Em contexto de mercado em baixa a transformação urbana não acontece...
- Ou governo antecipa os recursos do caixa geral para a transformação urbana, repassando valorização ao mercado imobiliário, retirando recursos a serem investidos em áreas mais prioritárias.

Crítica / contexto

* Como é escolhido o uso e a ocupação do solo nas Operações Urbanas? A partir de quais lógicas?

* **Lógica do maior e melhor uso!**

Implicações:

- Necessário adensar ou verticalizar, para gerar m2s
- Usos de interesse social são vistos como custos, mas são motivação para transformação e terminam residuais

* **Lógica da rentabilidade imobiliária**

Implicações:

- Precisa promover valorização da terra

* **Lógica da concorrência territorial**

Implicações:

- Precisa promover preços do terreno virtual menores que os terrenos reais
- Precisa promover preços do terreno virtual dentro da Operação menores que os virtuais ofertados fora da Operação

Quais os atores envolvidos no financiamento e na gestão de uma Operação Urbana Consorciada? Como conflitos urbanos podem ser negociados no âmbito de uma Operação? E por que este é assunto sempre de uma outra conversa...?

* **Mercado financeiro**

Implicações:

- Mercado imobiliário cada vez mais financeirizado... Estes atores não dialogam na esfera pública e democrática.

* **Gestão compartilhada**

Governança participativa

Implicações:

- Compartilhar decisões, ser deliberativo

x

Deliberar sobre muitos temas

Fragmentar o debate

- Fazer antes usos de interesse público e não os usos que valorizam a terra – é possível?

Operações Urbanas PDE 2002

4 em funcionamento:

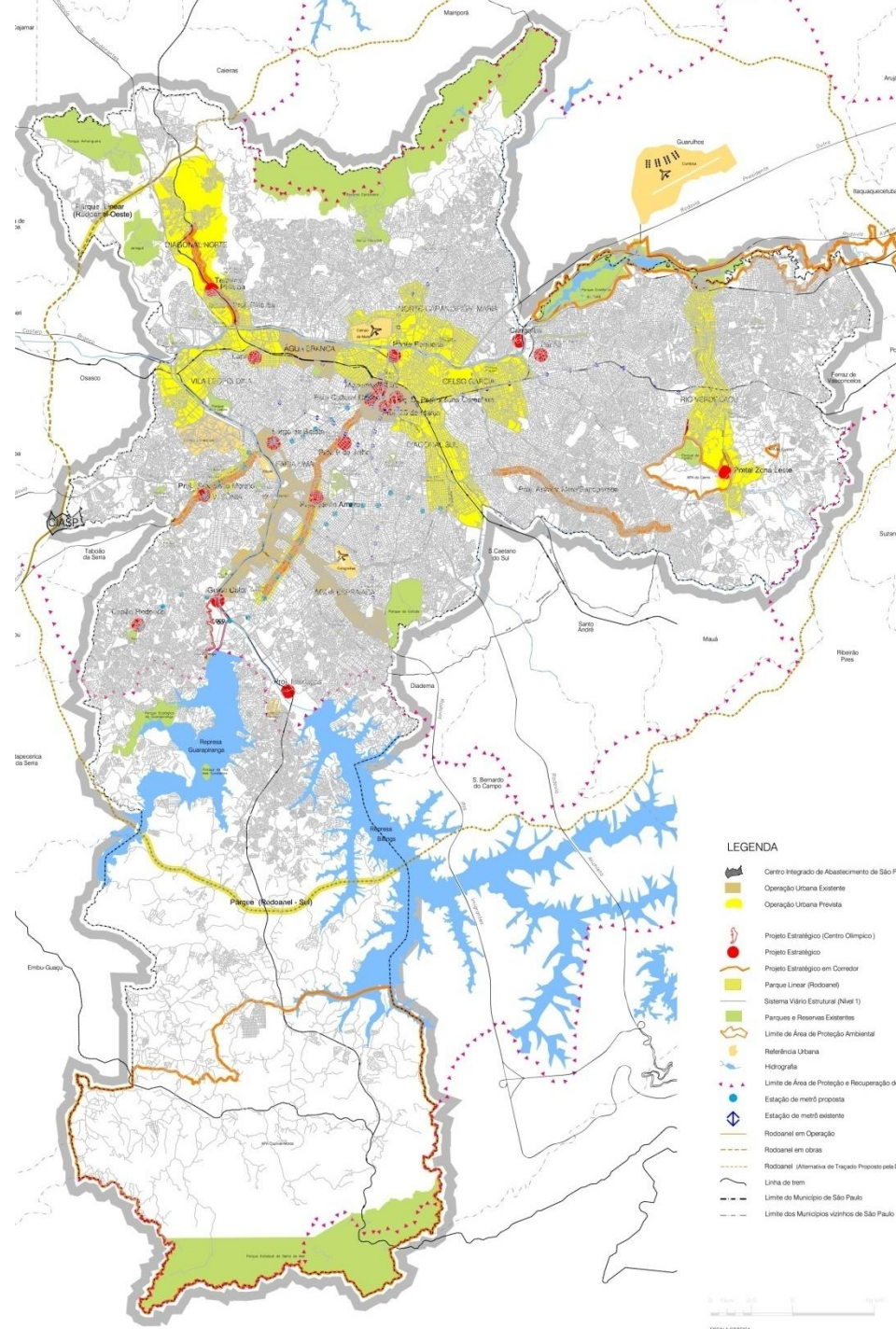
Sem CEPACs: Centro

**Com CEPACs: Faria Lima, Água Branca
e Água Espraiada**

9 previstas no PDE/LUOS-PRES:

1. Diagonal Sul,
2. Diagonal Norte,
3. Carandiru-Vila Maria,
4. Rio Verde-Jacú,
5. Vila Leopoldina,
6. Vila Sônia,
7. Celso Garcia,
8. Santo Amaro e
9. Tiquatira

2013 Revisão da Água Branca
(pós – Estatuto da Cidade)



Crítica / contexto

Concentradoras, incidem sobre áreas valorizadas, de interesse do mercado imobiliário-financeiro.

Excludentes, removeram mais que relocaram, projetos de urbanização de favela com construção de novas unidades no modelo de compra e venda.

Foco em intervenções viárias, mas mais recentemente a OUC Água Branca tenta diversificar as intervenções e não sai do papel. Problemas estruturais do instrumento.

Privilegia grandes obras de infraestrutura geralmente construídas por grandes empreiteiras, em crise e reorganização após escândalos da Lava Jato

Anos 2000/2010, mercado imobiliário construtoras e incorporadoras aquecido sobre esta eterna frente de expansão do mercado imobiliário.

CEPACs muito caros, outorga onerosa mais barata...
Comissão de Valores Mobiliários (CVM) monitora

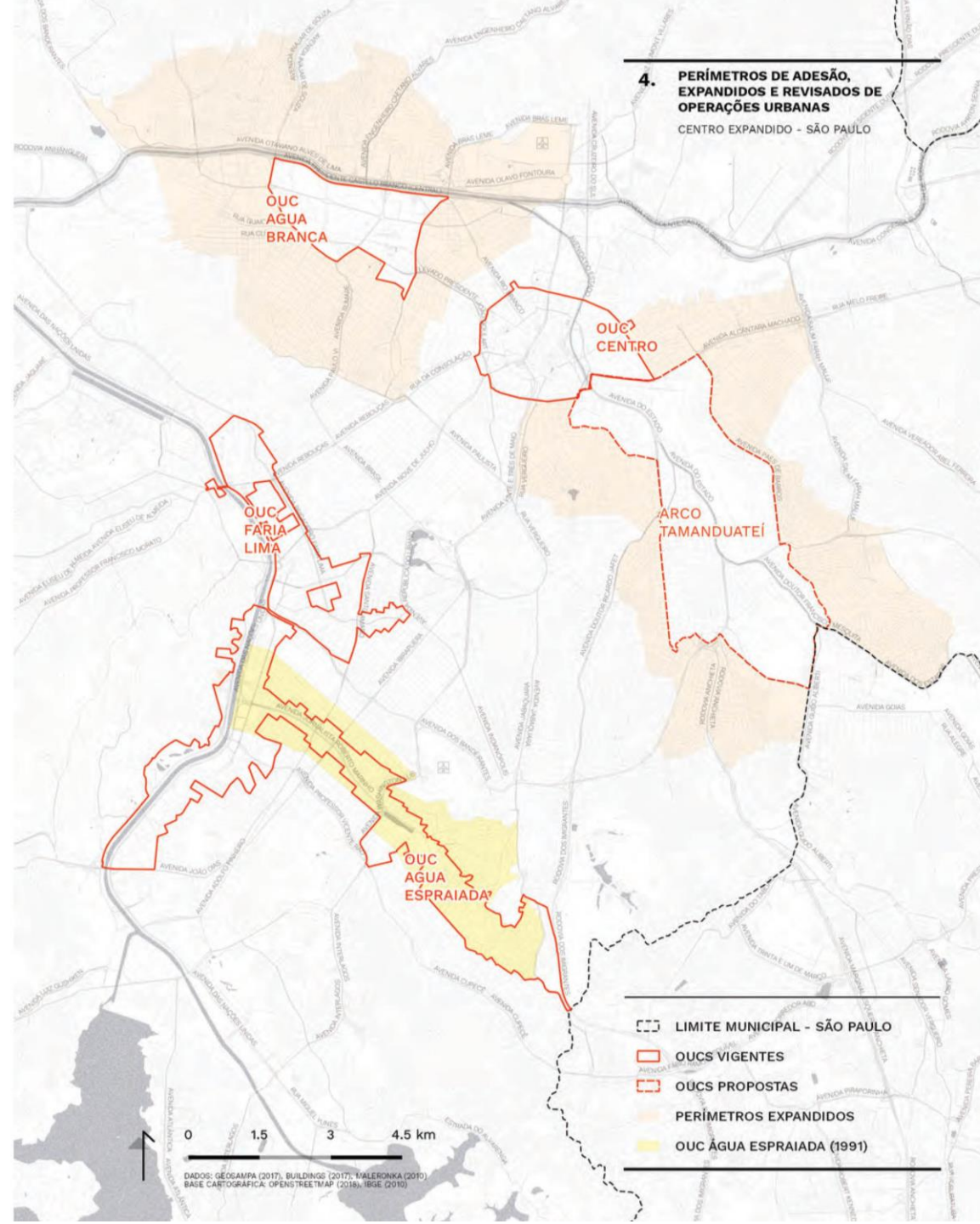
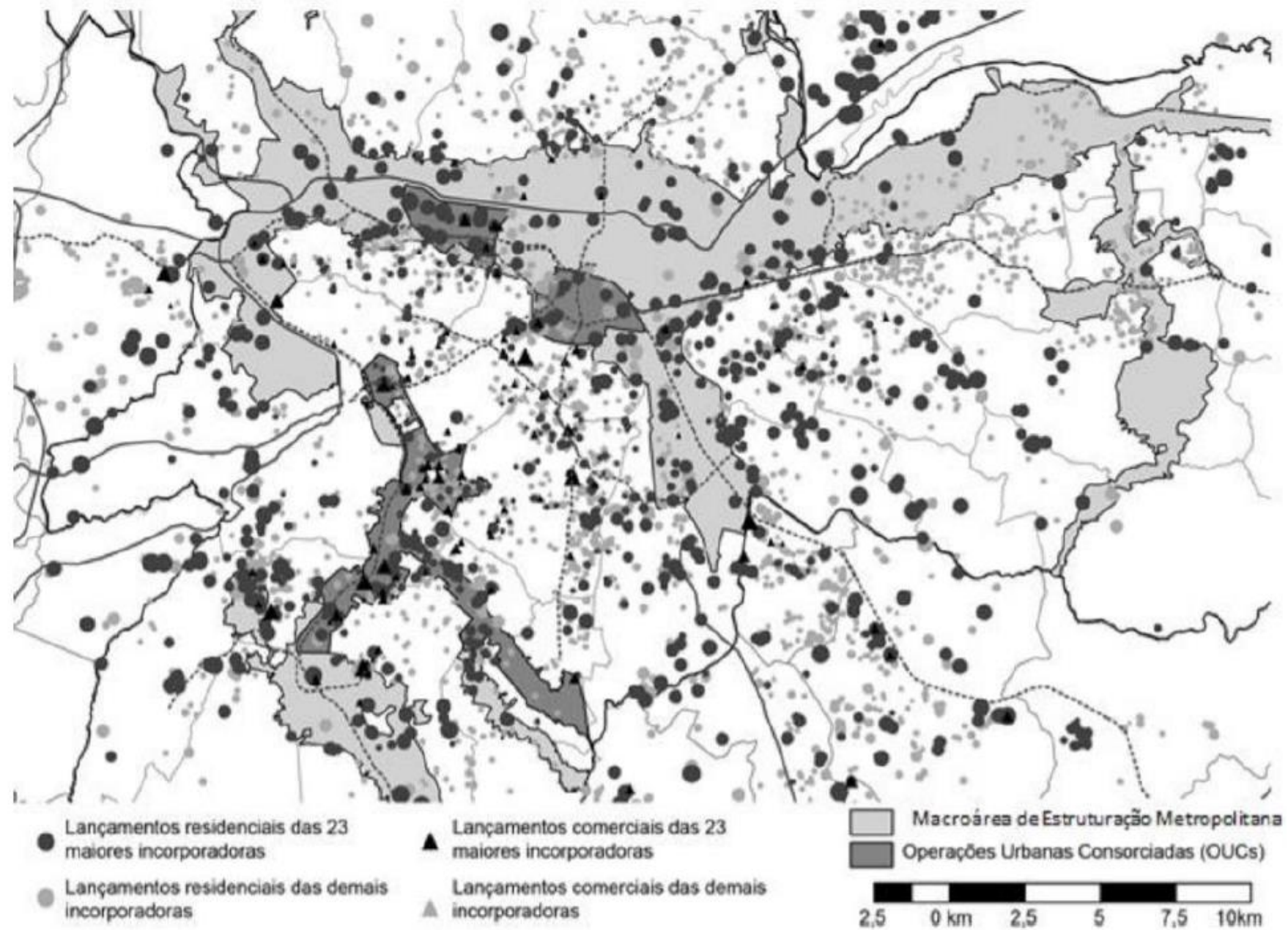


Figura 5 – Lançamentos imobiliários das 23 maiores incorporadoras entre 2007 e 2013¹⁴¹



Concessão Urbanística

PDE 2002

A Concessão Urbanística é um contrato administrativo por meio do qual o Município, por meio de licitação, transfere a pessoa(s) jurídica(s) a execução de obras de urbanização ou reurbanização de interesse público, obras estas a serem executadas por conta e risco da(s) pessoa(s) jurídica(s) então contratadas, com **base em projeto urbanístico específico** previamente definido pelo Poder Público Municipal.

Previsto **art. 239 do Plano Diretor de SP de 2002**. A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

O instrumento entrou no PD sem definição clara das situações que deveria ser utilizada, nem as áreas que deveriam ser aplicadas.

PDE 2014

CONCESSÃO URBANÍSTICA

Concessão para implantação do Projeto de Intervenção Urbanística (PIU)



A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração de:

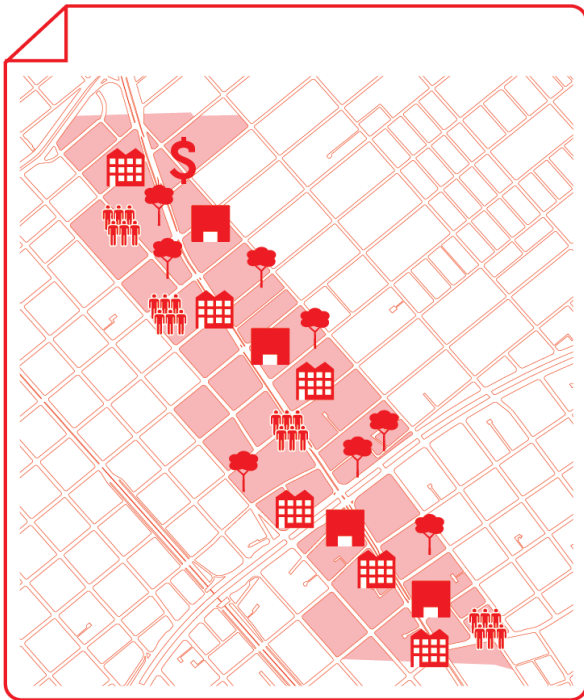
- Terrenos
- Potencial construtivo
- Edificações de uso privado
- Renda derivada da exploração de espaços públicos

Plano Diretor Estratégico 2014






Sua figura foi criada no Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014 (PDE) (Lei Municipal no 16.050/14) com o objetivo de detalhar projetos de reestruturação urbana.

Um PIU deve conter os objetivos das intervenções e um estudo detalhado dos aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática sobre as motivações e os impactos da transformação urbana prevista (ver PDE, art. 136).

PIU



OBJETIVOS

-  Desenvolver projetos urbanos e definir etapas de implementação
Definir uso e ocupação do solo
-  Promover habitação de interesse social
Instalar equipamentos públicos
-  Considerar áreas de risco ambiental
Melhorar as condições ambientais e paisagísticas
-  Desenvolver estudos de viabilidade econômica para as intervenções urbanas
Desenvolver estratégias financeiras
-  Implementar mecanismos de participação e controle social
Desenvolver instrumentos de monitoramento e avaliação das ações

INSTRUMENTOS

- OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
- CONCESSÃO URBANA
- ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)
- ÁREA DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL (AEL)

REGULAMENTAÇÃO



Projeto de Lei

Projeto de lei nos casos implantação por meio de operação urbana consorciada, concessão urbanística, área de intervenção urbana ou reordenamento urbanístico integrado;



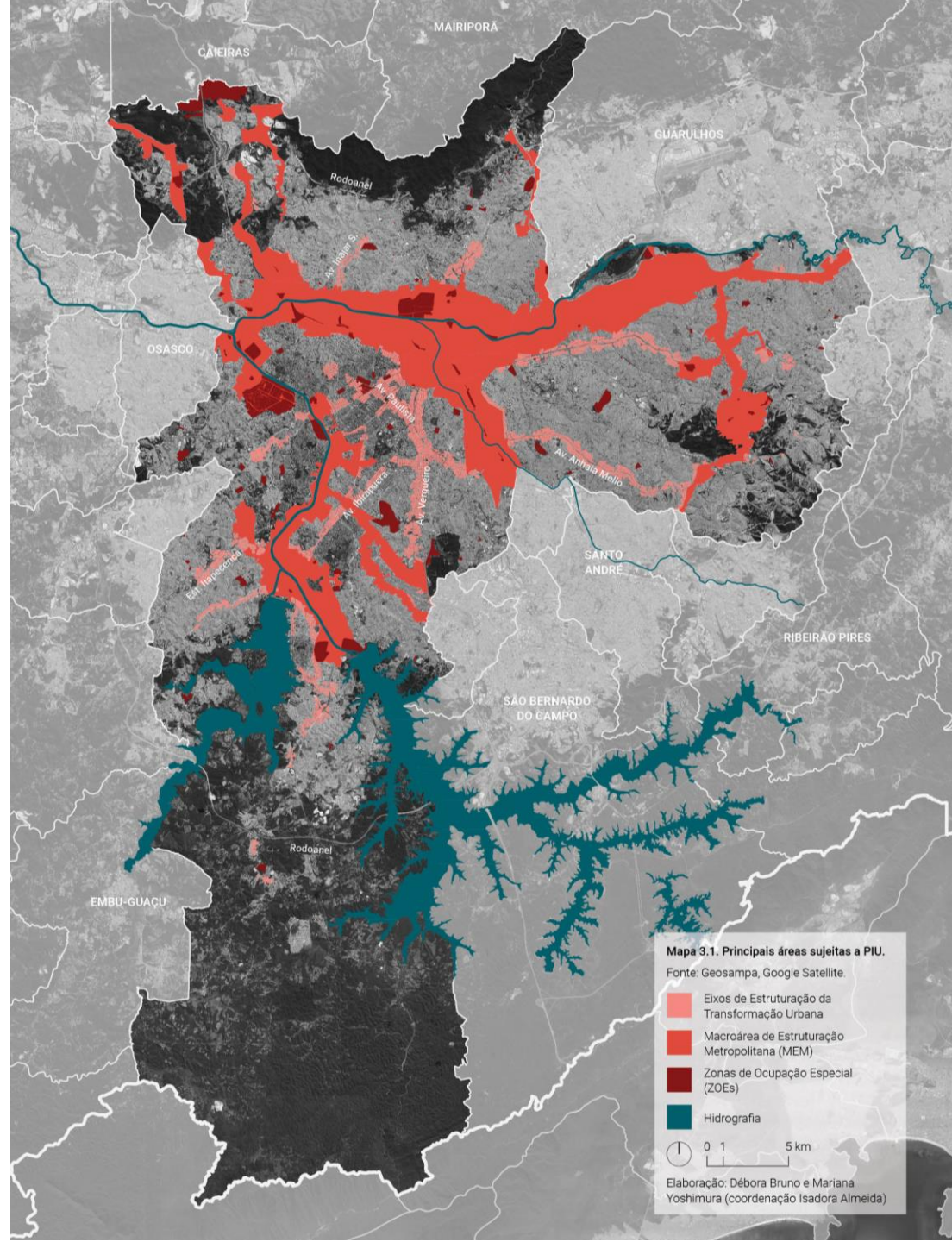
Decreto Municipal

Decreto nos casos de implantação por meio de outros instrumentos admitidos pelo PDE.

Áreas sujeitas a PIU

LPUOS 2016 (Lei de Zoneamento) incluiu várias ZOE. Alguns exemplos:

- (1) Universidades;
- (2) Aeroportos;
- (3) Complexos esportivos;
- (4) Jôquei Clube;
- (5) Autódromo de Interlagos;
- (6) Cemitérios;
- (7) Garagens de ônibus;
- (8) Galpões e áreas de perfil industrial junto à rede ferroviária;
- (9) Usina Termoelétrica de Piratininga;
- (10) Entrepósitos alimentícios;
- (11) Lote onde fica a Subprefeitura de Pinheiros.



Fonte: ALMEIDA, Isadora Marchi de. Entre crenças e compromissos: projeto urbano e interesse público sob lógicas contratuais no PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos. Dissertação FAUUSP, 2020, p. 113.



Decreto do PIU n. 56.901/2016

Processo PIU

Conteúdo mínimo do Projeto

Poderia ser proposto pela iniciativa privada - MIPs

Consulta pública 20 dias corridos

De consulta "twitter" para um comentário geral

Secretaria Municipal de Licenciamento (SMUL) autoriza o PIU

SP Urbanismo publica o perímetro com características básicas da proposta e fases do projeto.

SP Urbanismo fica autorizada para fazer um chamamento público para manifestação de interesse na apresentação de projetos.

Consulta pública 20 dias corridos

DIRETRIZES URBANÍSTICAS
VIABILIDADE DA TRANSFORMAÇÃO
IMPACTO AMBIENTAL OU VIZINHANÇA
ADENSAMENTO POPULACIONAL
MODO DE GESTÃO

PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREAS E OBJETO DE INTERVENÇÃO, CONTENDO:
ANALISE SÓCIO-TERRITORIAL
ANALISE AMBIENTAL

Art. 2º - § 1

PARTICIPAÇÃO SOCIAL

RELATÓRIO DE CONTRIBUIÇÕES

SMDU

POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SPURBANISMO

Art. 4º

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

- 1- PROPOSTA DE ORDENAMENTO/REESTRUTURAÇÃO
- 2 - MODELAGEM ECONOMICA
- 3 - MODELO DE GESTÃO DEMOCRATICA

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: QUANDO DA REALIZAÇÃO POR CHAMAMENTO OU MIP
Art. 3º § único / Art. 8º

ELEMENTOS NECESSÁRIOS:
1. DEFINIÇÃO DO PERÍMETRO
2. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO
3. FASES DE ELABORAÇÃO
Art. 3º

Art. 5º

PARTICIPAÇÃO SOCIAL

RELATÓRIO DE CONTRIBUIÇÕES

SMDU

Art. 5º

DISCUSSÃO PÚBLICA

Art. 5º - § 1 - IIb

ARQUIVAMENTO FUNDAMENTADO

EXECUTIVO

Art. 5º - § 1 - IIa

VALIDAÇÃO

Necessário instrumento ou parâmetro específico?

sim

não

SPURBANISMO

Art. 6º

IMPLANTAÇÃO

DECRETO

Ação para implantação do interesse urbanístico

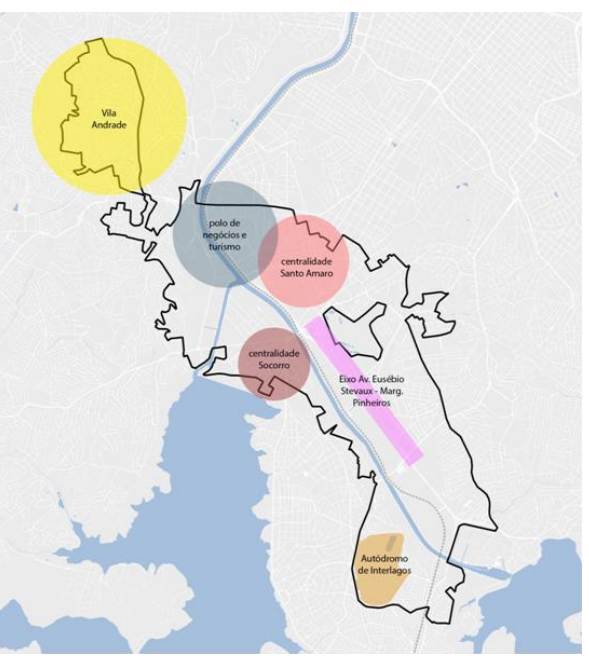
LEI DE ORDENAMENTO OU REESTRUTURAÇÃO URBANA

Define o interesse urbanístico

labcidade Tipos de PIU

PIUs de Reestruturação Urbana

- Grandes áreas;
- Intervenções urbanas multissetoriais (habitação, mobilidade, meio ambiente, entre outros);
- Desenho próximo de uma operação urbana.
- Ex. PIU Arco Jurubatuba (PL 204/2018) em debate na Câmara de Vereadores.



PIUs de transformação de grandes glebas

- Geralmente de um proprietário;
- Marcadas no zoneamento como **Zona de Ocupação Especial (ZOE)**
- Ex. PIU NESP, PIU Anhembi ou PIU Pacaembu.



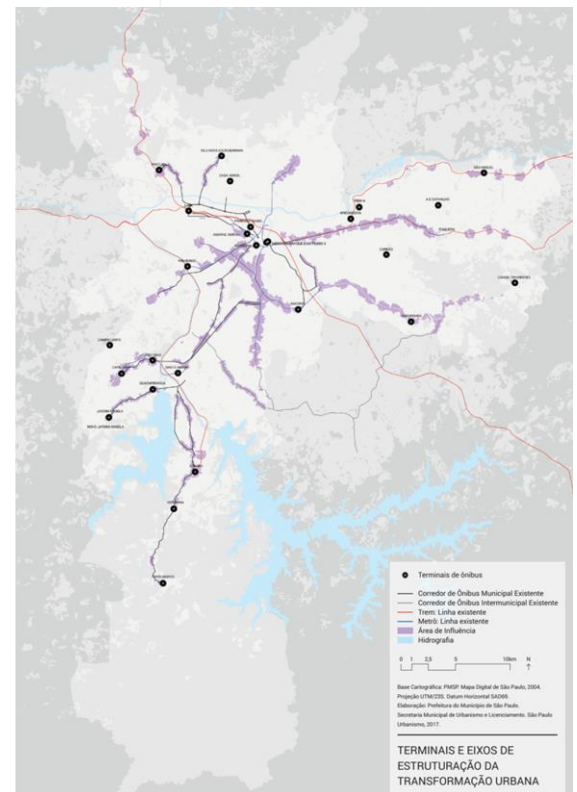
Fonte: SANTORO, P. F. ; NUNES, F. Projetos de intervenção urbana (PIUs) em São Paulo: transferência de terras para exploração de terceiros. LabCidade, 25 mai. 2018. Disponível em <<http://www.labcidade.fau.usp.br/projetos-de-intervencao-urbana-pi-us-em-sao-paulo-transferencia-de-terras-para-exploracao-comercial-por-terceiros/>>, acesso 06/06/2020

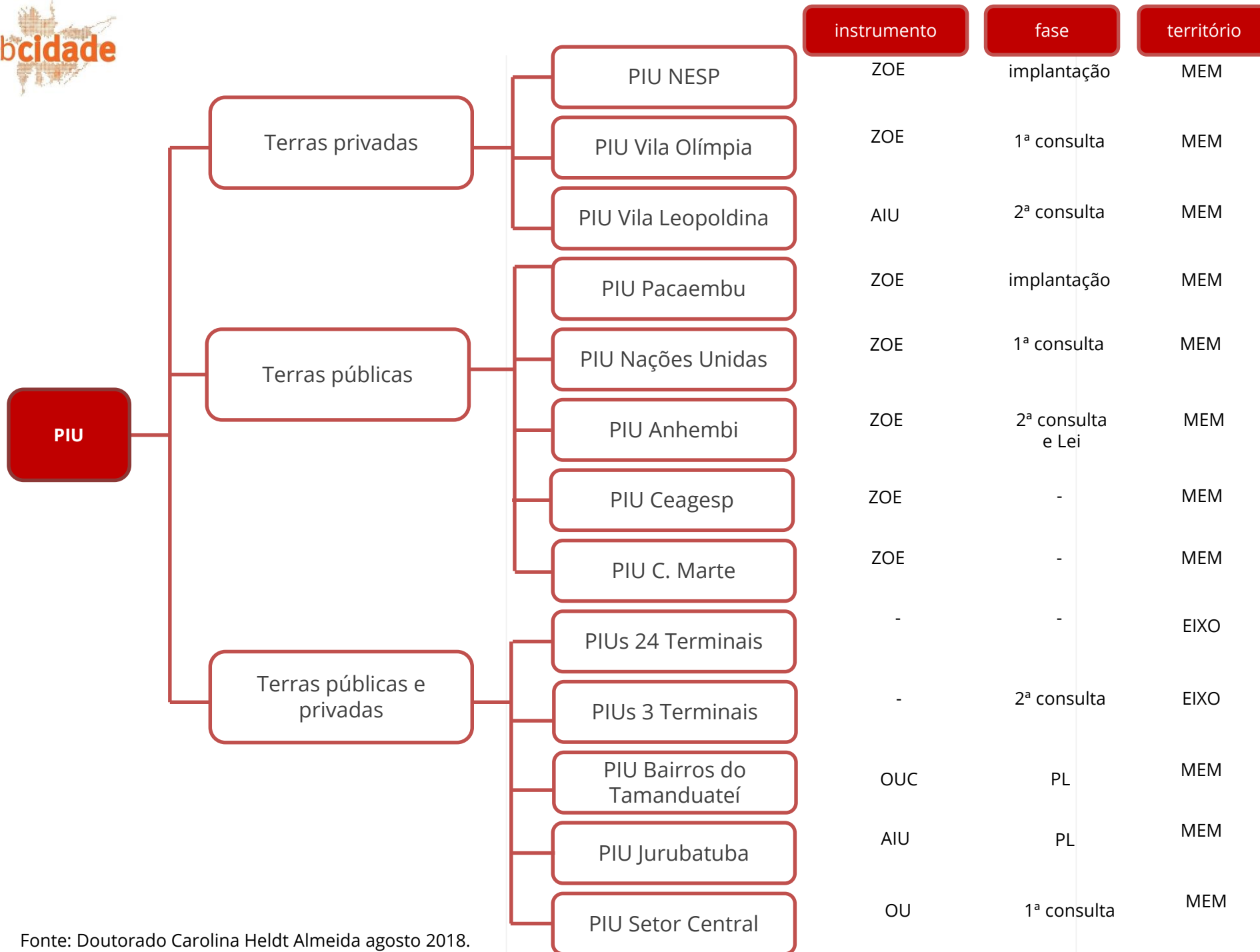
PIUs de terminais urbanos

27 terminais de ônibus da cidade, divididos em dois grupos:

os três primeiros anunciados – PIU Terminal Capelinha, PIU Terminal Campo Limpo e PIU Terminal Princesa Isabel – que foram projetos de concessão estruturada pela Prefeitura; e

outros 24, que foram regulamentados pela lei apelidada de “Lei de Concessão dos Terminais” (Lei Municipal nº 16.703/2017), alterada pela lei do Plano Municipal de Desestatização (Lei Municipal nº 16.211/15) e por decreto (Decreto 58.066/18), e estão delimitados por um raio de 600 metros ao redor de cada terminal.



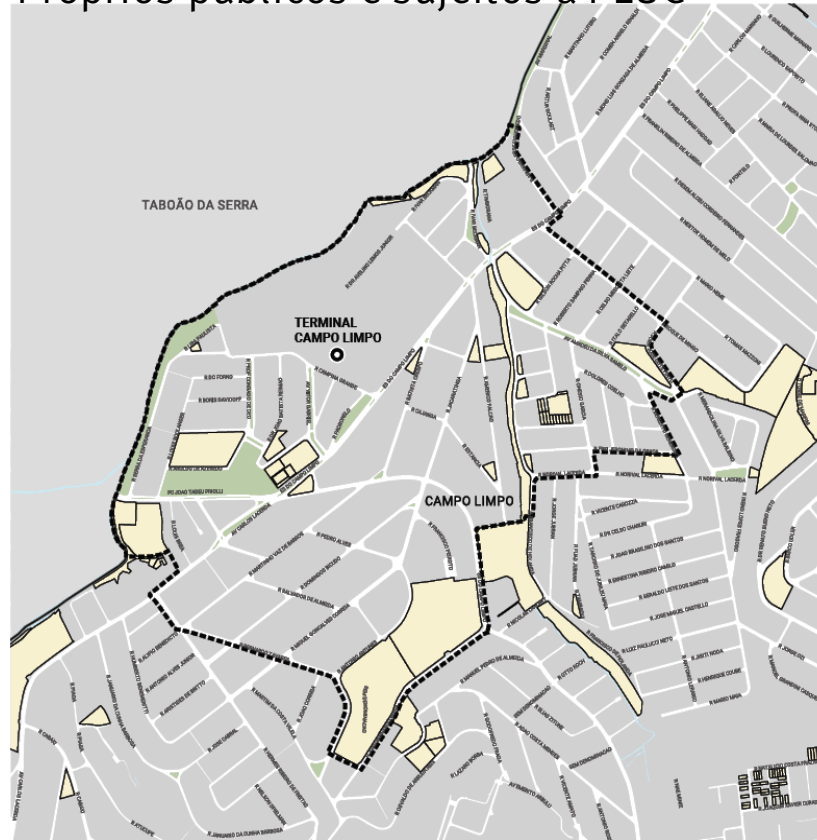


Possibilidade de alienação ou desapropriação para fins de utilidade pública

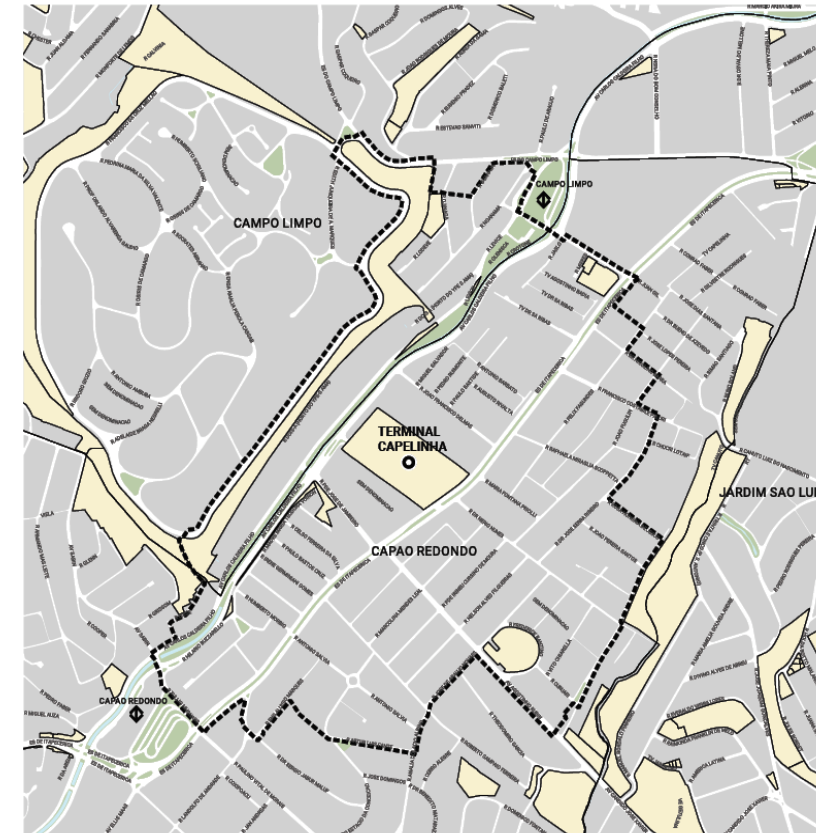
Possibilidade, criada por Decreto, de a SP Urbanismo firmar contratos com terceiros para implantação do PIU, permitindo que sejam vendidos (alienados) imóveis da SP Urbanismo ou desapropriados para fins de utilidade pública (Decreto Municipal no 56.901/16, art. 6º, § 1º).

PIU Terminal Campo Limpo

Próprios públicos e sujeitos a PEUC



PIU Terminal Capelinha



PIU Terminal Princesa Isabel



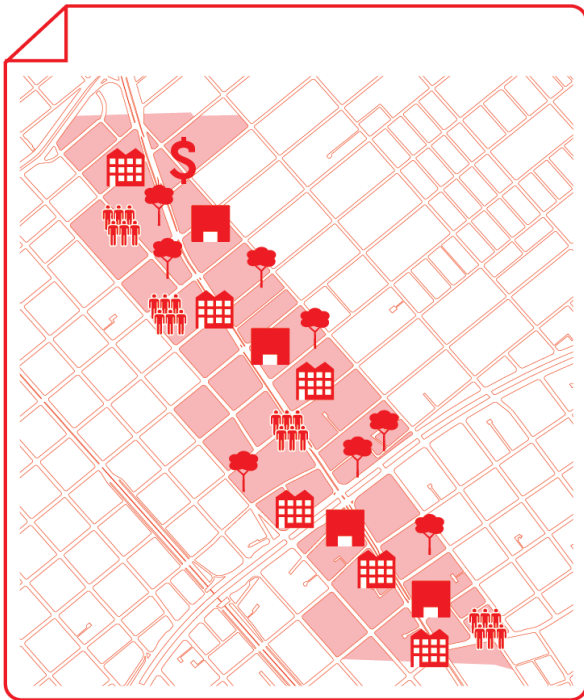
- Perímetro PIU
- Imóvel Público
- Terminal de ônibus
- Limite do Município de São Paulo
- Lotes
- Quadra viária
- Município vizinho
- Praças e Canteiros
- Hidrografia

Plano Diretor Estratégico 2014






Sua figura foi criada no Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014 (PDE) (Lei Municipal no 16.050/14) com o objetivo de detalhar projetos de reestruturação urbana.

Um PIU deve conter os objetivos das intervenções e um estudo detalhado dos aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática sobre as motivações e os impactos da transformação urbana prevista (ver PDE, art. 136).

PIU



OBJETIVOS

-  Desenvolver projetos urbanos e definir etapas de implementação
Definir uso e ocupação do solo
-  Promover habitação de interesse social
Instalar equipamentos públicos
-  Considerar áreas de risco ambiental
Melhorar as condições ambientais e paisagísticas
-  Desenvolver estudos de viabilidade econômica para as intervenções urbanas
Desenvolver estratégias financeiras
-  Implementar mecanismos de participação e controle social
Desenvolver instrumentos de monitoramento e avaliação das ações

INSTRUMENTOS

- OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
- CONCESSÃO URBANA
- ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)
- ÁREA DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL (AEL)

REGULAMENTAÇÃO



Projeto de Lei

Projeto de lei nos casos implantação por meio de operação urbana consorciada, concessão urbanística, área de intervenção urbana ou reordenamento urbanístico integrado;



Decreto Municipal

Decreto nos casos de implantação por meio de outros instrumentos admitidos pelo PDE.

8 INSTRUMENTOS PARA A REESTRUTURAÇÃO URBANA

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA IMPLEMENTAR OS PIU

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS - OUC	Podem ser propostas nos subsetores do Arco Tamanduateí, Arco Tietê, Arco Jurubatuba, Arco Pinheiros.	Tem com objetivo de fazer transformações urbanísticas estruturais em determinado perímetro, previstas pelo PIU (arts. 137 a 143)
ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA - AIU	Podem ser propostas em áreas: que demandem programas de desenvolvimento econômico; de reestruturação ou de expansão urbana; perímetros de ZEIS 3; a serem qualificadas como parques e seus entornos, que compõem a Rede Hídrica Ambiental (art. 145).	Tem como objetivo a reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental, atendendo às necessidades sociais, os direitos e a promoção do desenvolvimento econômico (art. 145).
CONCESSÃO URBANÍSTICA	Associada às áreas de PIU.	Tem com objetivo de conceder a empresa pública ou privada a implantação do PIU, permitindo que esta obtenha ganhos explorando terrenos, potencial construtivo previsto no PIU, usos das edificações privadas, renda da exploração dos espaços públicos, entre outras receitas que podem ser definidas no edital de licitação, desde que de acordo com a legislação federal das parcerias público-privadas (art. 144).
ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL - AEL	Pode ser proposta para a Rede de Transformação Urbana	Destinadas para projetos urbanos concebidos em escala local que necessitem da integração de políticas públicas setoriais (art. 149)

As **Operações Urbanas Consorciadas** estão mais reguladas. O Plano incorporou **novas regras** também para as OUC existentes, no momento de sua revisão, são elas:

1

INVESTIMENTOS NO PERÍMETRO EXPANDIDO

2

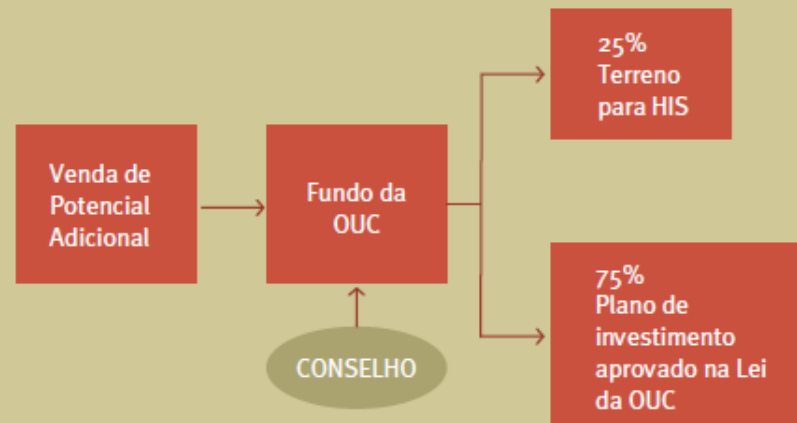
CONTROLE SOCIAL NAS OUC, NAS AIU E PARA CONCESSÃO URBANÍSTICA



3

RECURSO CARIMBADO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

- ▶ a obrigatoriedade de que, no mínimo **25% dos recursos arrecadados na OUC devam ser aplicados em Habitação de Interesse Social – HIS**, preferencialmente na aquisição de terrenos (art. 142 e art. 146).



Controle social

Gestão e financiamento

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS - OUC

Sua lei deve prever “formas de controle e gestão, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do poder público e da sociedade civil” (art. 142, XIV).

Leilão de CEPACs | Direitos de construir
Depositados em conta específica
Para o programa de intervenções
No mínimo 25% para HIS, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA - AIU

Sua lei deverá prever “instrumentos de controle social para a democratização da gestão, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do poder público e sociedade civil” (art. 145, 3º, V).

Leilão de direitos de construir
Depositados em conta segregada do FUNDURB
Para o programa de intervenções
No mínimo 25% para HIS, incluindo infraestrutura e equipamentos sociais para atender à população moradora, preferencialmente na aquisição de glebas e terras no perímetro

CONCESSÃO URBANÍSTICA

“Deverá ser constituído Conselho Gestor próprio, paritário, com representantes do poder público e da sociedade civil para controle social e acompanhamento contínuo de cada concessão urbanística” (art. 144, 7º).

Concessão para implantação de PIU pode ser delegada à empresa estatal municipal ou privada via PPP ou concessão comum. Concessionária poderá obter remuneração mediante exploração dos terrenos; do potencial construtivo, edificações destinadas a usos privados, renda da exploração de espaços públicos e receitas acessórias (art. 144, 3º).

ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL - AEL

Tem como objetivo “mecanismos de gestão e participação articulados aos Conselhos Gestores de ZEIS e instâncias de representação vinculadas às Subprefeituras (art. 149, VII)

Panorama dos PIUs em desenvolvimento

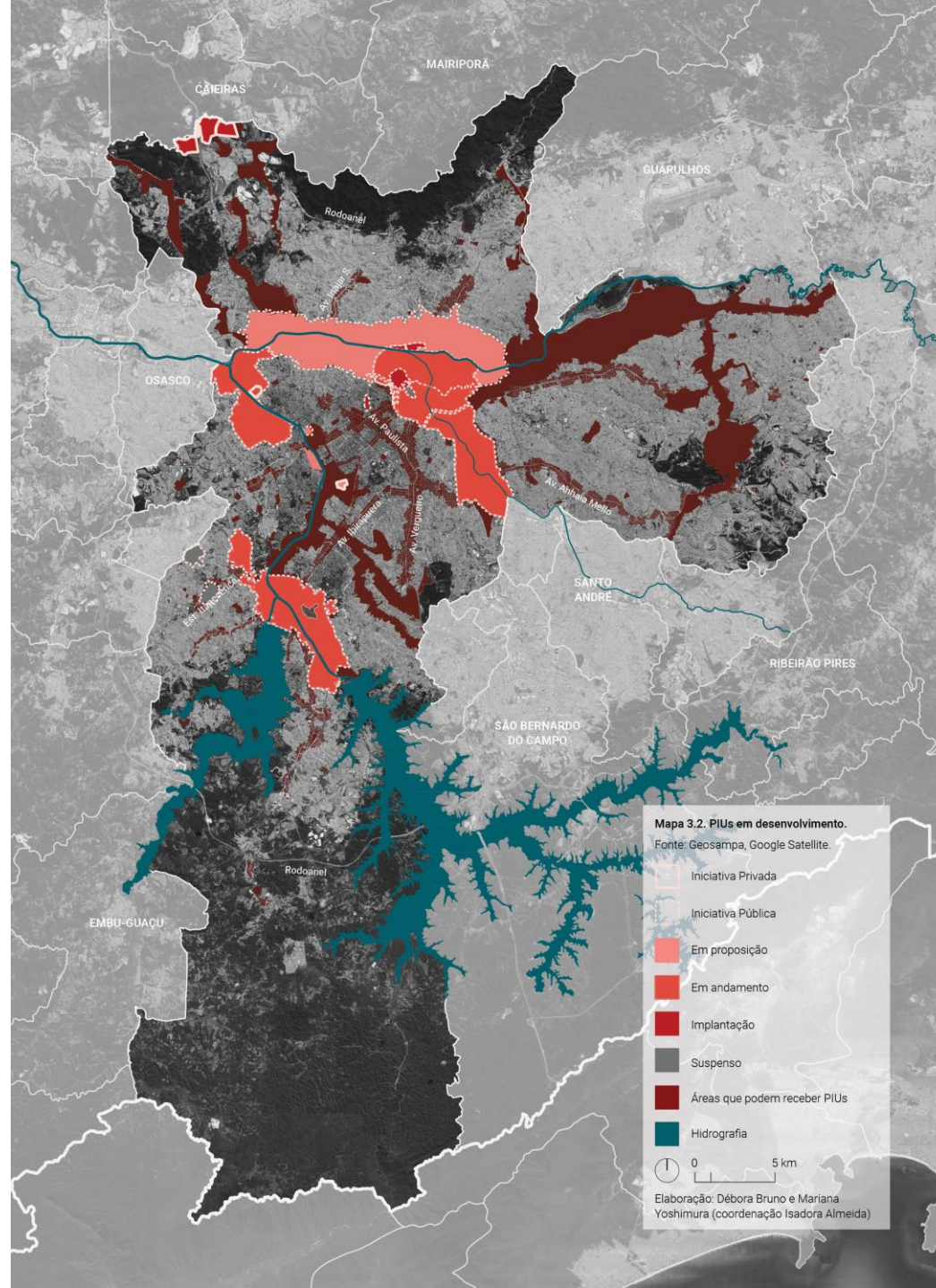
Ao fim de janeiro de 2020, há 14 PIUs em diferentes etapas de desenvolvimento e mais 3 suspensos. Dentre aqueles em andamento são 5 em proposição, 1 em discussão pública, 4 em encaminhamento jurídico e 4 em implantação¹⁰. O número total variou ao longo do tempo tanto pela criação de novos PIUs quanto pelo cancelamento ou alteração do formato da intervenção proposta. Por exemplo, o número total de PIUs superou 40 durante período no qual áreas de 24 terminais urbanos e seu entorno imediato foram consideradas passíveis da realização de PIU visando sua concessão.

10. Dados do Portal de Monitoramento dos PIUs no site Gestão Urbana da prefeitura de São Paulo. Disponível em <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-monitoramento/>>, acesso em 23 jan. 2020.

Tabela 3.1. PIUs em desenvolvimento.

Elaboração própria a partir do portal de monitoramento dos PIUs no site Gestão Urbana em 23 jan. 2020.

ETAPA	PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA	MOTIVO	INICIATIVA	ÁREA (HA)
Em proposição				
Proposição de elementos prévios				
Consulta pública inicial				
Avaliação SMDU	Nações Unidas	MEM e ZOE	Pública	15,16
	Arco Tietê	MEM	Pública	5.380,35
	Minhocão	Eixo	Pública	Não identificada
	Jockey-Club	ZOE	Pública	59,66
	Vila Olímpia	MEM	Privada	26,85
Em andamento				
Elaboração				
Discussão pública	Setor Central	MEM	Pública	1.818,21
Consolidação				
Encaminhamento Jurídico	Arco Jurubatuba	MEM	Pública	2.192,05
	Arco Pinheiros	MEM	Pública	1.467,35
	Vila Leopoldina – Villa Lobos	MEM	Privada	31,24
	Bairros Tamanduateí	MEM	Pública	1.640,66
Implantação				
	Pacaembu	ZOE	Pública	6,99
	Term. Princesa Isabel	Eixo	Pública	98,07
	Anhembi	ZOE	Pública	46,45
	NESP	ZOE	Privada	600,92
Suspensão				
	Rio Branco	MEM	Pública	26,35
	Terminal Capelinha	Eixo	Pública	91,96
	Terminal Campo Limpo	Eixo	Pública	98,06
Arquivado				
Total: 14 em andamento e 3 suspensos		Área total: 13.600,33 ha		
Total iniciativa pública: 11 em andamento e 3 suspensos		Área iniciativa pública: 12.941,32 ha		
Total iniciativa privada: 3 em andamento		Área iniciativa privada: 659,01 ha		



Fonte: ALMEIDA, Isadora Marchi de. Entre crenças e compromissos: projeto urbano e interesse público sob lógicas contratuais no PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos. Dissertação FAUUSP, 2020, p. 122-123.