

Audiências públicas temáticas – PL 688/2013

PRESERVAÇÃO CULTURAL

12 Novembro 2013



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Conteúdos

1. ZEPEC
2. Transferência do potencial construtivo
3. Plano de Ordenamento da Paisagem

Conteúdos

1. ZEPEC
2. Transferência do potencial construtivo
3. Plano de Ordenamento da Paisagem

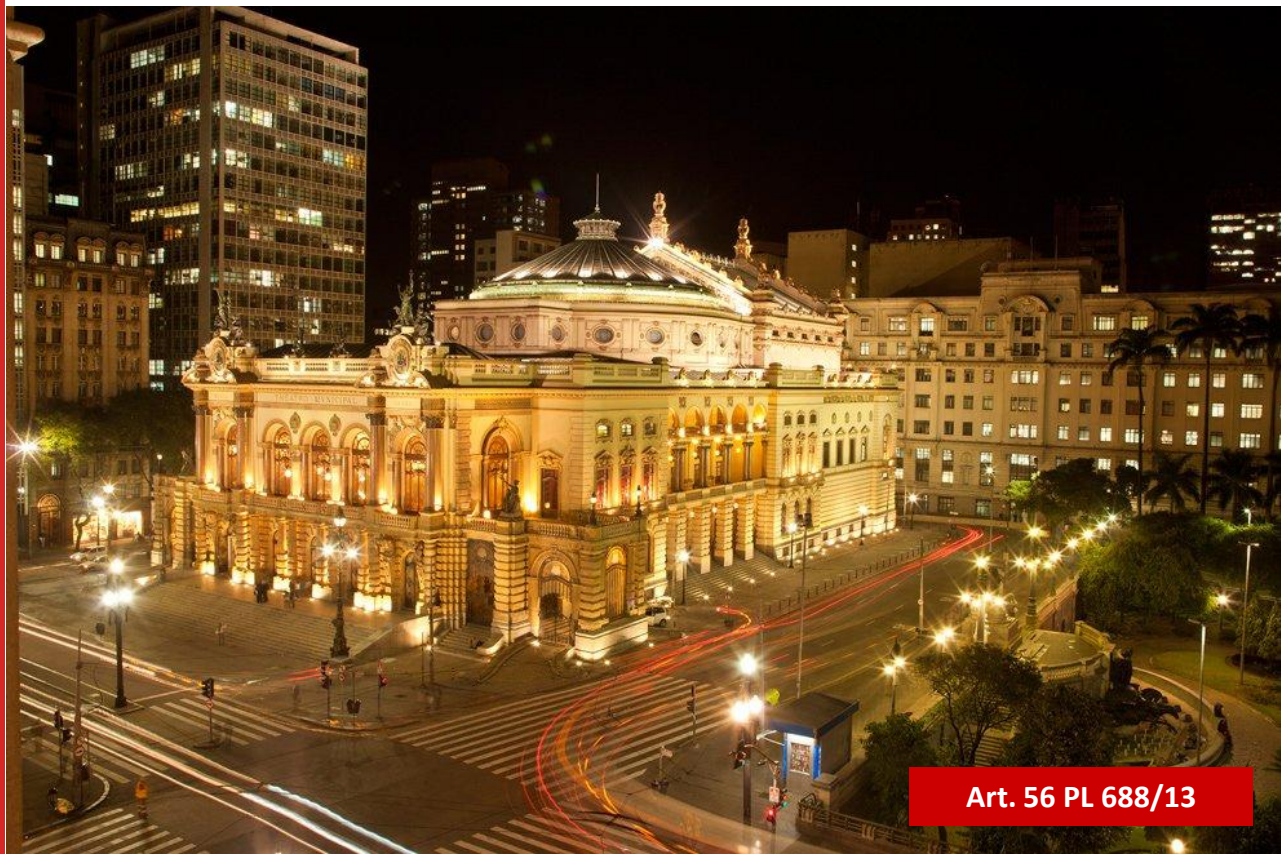
Conceito de ZEPEC

São porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo configurar-se como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; espaços públicos; elementos paisagísticos e ou conjuntos urbanos, **conforme descrito nas respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção da esfera municipal, estadual e federal.**

Bens Imóveis Representativos (BIR)

elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade.

Tipos de ZEPEC



Áreas de Urbanização Especial (AUE)

Conjuntos urbanos com características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época e que devem ser preservados por suas qualidades ambientais e/ou paisagísticas.

Tipos de ZEPEC



Áreas de Proteção Paisagística (APP)

sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como: parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, entre outras.

Tipos de ZEPEC



Conceito de eixo histórico-cultural

Os eixos histórico-culturais são elementos da paisagem cultural e se constituem a partir de corredores e caminhos representativos da identidade e memória cultural, histórica, artística, paisagística, arqueológica e urbanística para a formação da cidade, podendo fazer parte de paisagens culturais e de áreas envoltórias de bens tombados.

Conceito de paisagem cultural

As paisagens culturais são territórios patrimoniais formados por conjuntos, ambientes e áreas envoltórias de bens tombados que são representativos da identidade e memória social.

Instrumentos aplicáveis na ZEPEC

- I – transferência do potencial construtivo;
- II – outorga onerosa do potencial construtivo adicional;
- III – plano de ação e salvaguarda do bem tombado;
- IV – plano integrado para a área envoltória de bens tombados;
- V – isenção fiscal de IPTU;
- VI – estudo e relatório de impacto de vizinhança.

Conteúdos

1. ZEPEC
2. **Transferência do potencial construtivo**
3. Plano de Ordenamento da Paisagem

Imóvel cedente



Por restrições impostas a seu imóvel pela legislação de uso e ocupação do solo em função do interesse de preservação cultural ou de promoção de ações estratégicas de urbanização o proprietário pode transferir o potencial construtivo para outro imóvel



Imóvel receptor

Finalidades

- a preservação de bem de interesse histórico paisagístico, social ou cultural;
- programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e de provisão de habitação de interesse social;
- a implantação de planos e projetos urbanísticos de interesse público;
- a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- a concretização dos investimentos prioritários previstos nesta lei.

Quanto pode ser transferido (potencial construtivo passível de transferência do imóvel cedente)

- Os imóveis enquadrados como ZEPEC/BIR poderão transferir a diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo máximo conforme a zona na qual o imóvel está inserido;
- os imóveis enquadrados como ZEPEC/BIR inseridos na área da Operação Urbana Centro, poderão transferir o potencial construtivo nos termos do art. 7º da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997;
- os imóveis doados para o Município para fins de construção de empreendimentos de habitação de interesse social e para regularização fundiária de interesse social localizados nas ZEIS e aqueles atingidos pela implantação de melhorias urbanas de iniciativa pública poderão transferir o potencial construtivo correspondente ao coeficiente de aproveitamento máximo do referido imóvel;
- os imóveis, lotes ou glebas localizados nas áreas de implantação dos parques lineares poderão transferir o potencial construtivo de acordo com o que dispuser o projeto para sua implantação.

Quanto pode ser transferido (potencial construtivo passível de transferência do imóvel cedente)

Operação Urbana Centro

- Imóveis tombados com CA efetivo $\leq 7,5$: transfere a diferença entre o potencial do lote e o máximo de 12.
- Imóveis com CA efetivo $\geq 7,5$ (ACUMULATIVO):
 - a) Até CA efetivo ≤ 12 : 60% ou $0,6 \times (12At)$
 - b) CA efetivo entre 12 e 15: 40% ou $0,4 \times (15At - 12At)$
 - c) CA > 15 : 20% ou $0,2 \times (Ac - 15At)$

**Equação da
transferência
(para todos os casos)**

$$\mathbf{PCr = [(Vtc / Vtr) \times (CAr / CAc)] \times PCpt}$$

Onde:

PCr = Potencial construtivo equivalente a ser recebido por transferência

Vtc = Valor do m² do terreno cedente em R\$ (Reais) fixado na Planta Genérica de Valores – PGV

Vtr = Valor do m² do terreno receptor em R\$ (Reais) fixado na Planta Genérica de Valores – PGV

CAr = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor

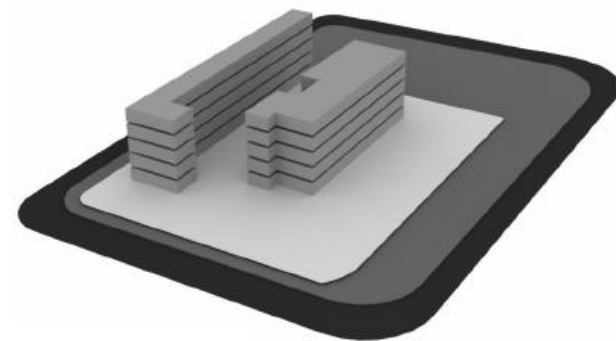
CAc = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente.

PCpt = Potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor.

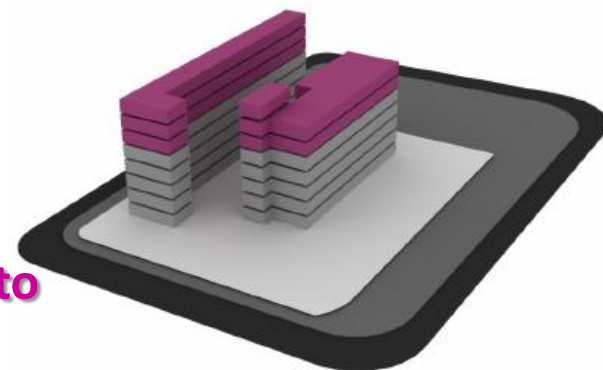
**Quanto pode ser
recebido por
transferência:**

**até 100% do potencial
construtivo derivado
do CA básico**

**Potencial construtivo
derivado do CA básico**



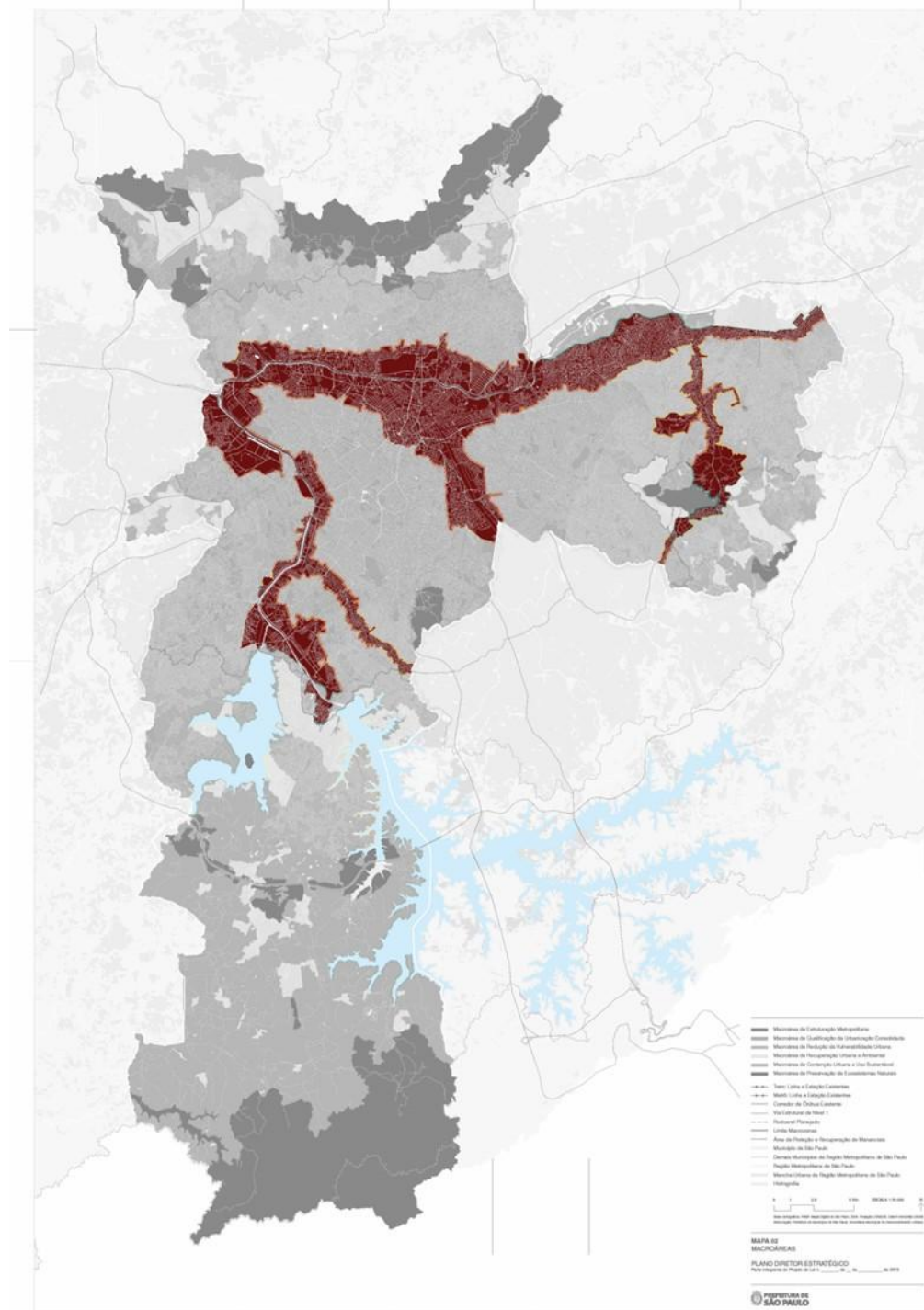
**Potencial construtivo
recebido por transferência:
100% do CA básico (deve
abater do estoque do distrito
durante sua vigência)**



**Potencial construtivo
adicional a ser obtido por
meio de outorga onerosa**



**Macroárea
de Estruturação
Metropolitana
+
Rede de Estruturação
da Transformação
Urbana.**

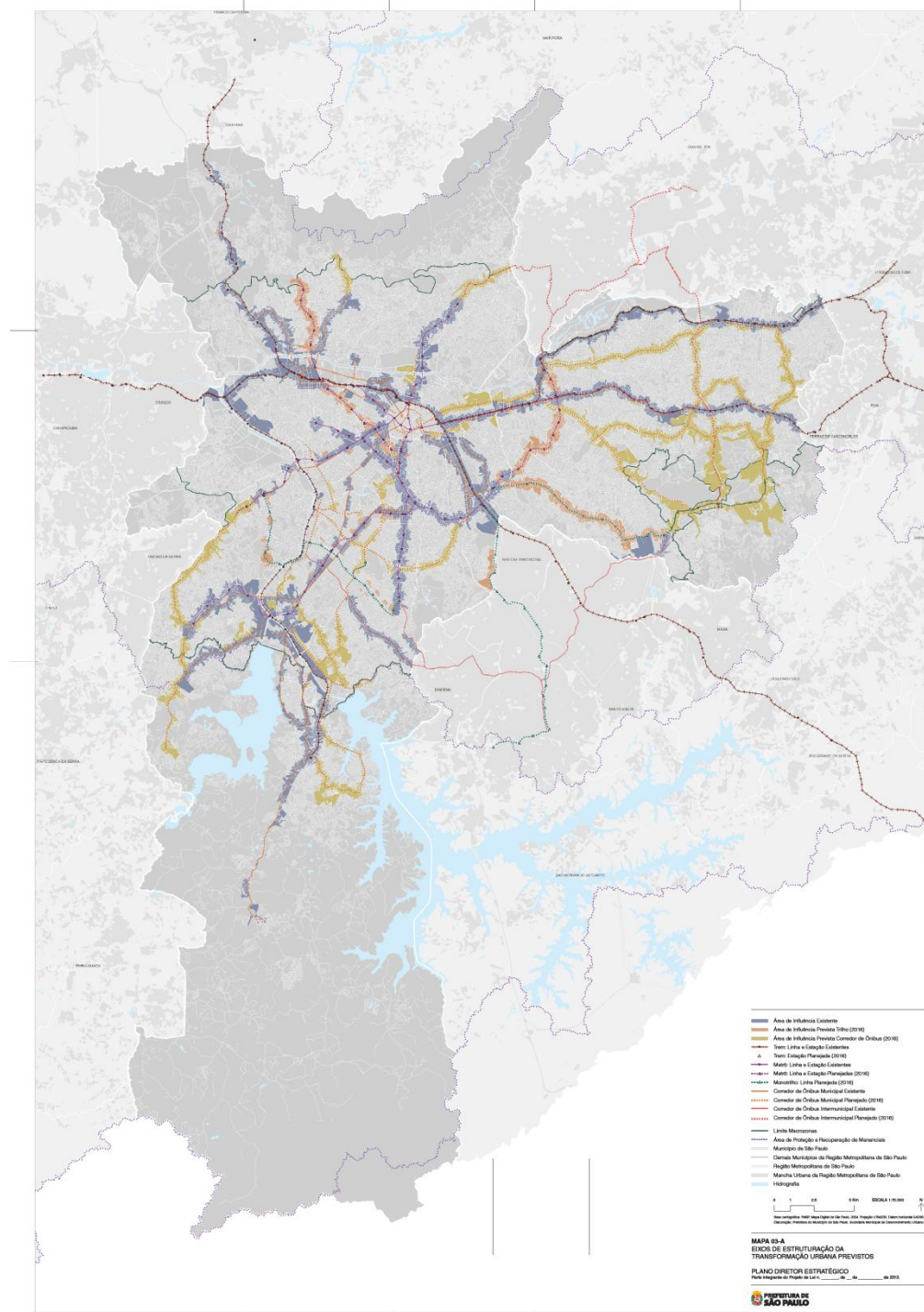


Onde pode ser
recebido por
transferência:

Macroárea
de Estruturação
Metropolitana

+

Rede de Estruturação
da Transformação
Urbana.



DESTAQUES

- Transferência do potencial construtivo condicionada à preservação: fortalecimento do controle da conservação e da preservação.
- Possibilidade de utilização da transferência para indenização total de desapropriações nos casos em que houver concordância do proprietário.

Conteúdos

1. ZEPEC
2. Transferência do potencial construtivo
3. **Plano de Ordenamento da Paisagem**

Plano de Ordenamento da Paisagem

Para contribuir na orientação das ações públicas e privadas relacionadas ao ordenamento da paisagem urbana, a Prefeitura poderá elaborar Plano de Ordenamento da Paisagem Urbana do território municipal considerando, quando for o caso, as determinações previstas nesta lei, de forma articulada com os municípios vizinhos.

**Plano de
Ordenamento da
Paisagem**

Competências da Comissão de Proteção
à Paisagem Urbana – CPPU:

[...]

VIII – deliberar sobre o Plano Municipal
de Ordenamento da Paisagem Urbana e
fiscalizar sua implementação.

Audiências públicas temáticas – PL 688/2013

PRESERVAÇÃO CULTURAL

12 Novembro 2013



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**