

Operação Urbana Centro

# Hipótese Urbanística P9

São Paulo  
Novembro 2017

## SUMÁRIO

1. A cidade que queremos **pg 1**
  2. Objetivos da proposta **pg 7**
  3. Hipótese urbanística **pg 10**
  4. Diretrizes gerais - Eixos de abordagem **pg 12**
  5. Diretrizes específicas **pg 14**
    - 5.1 Garantir a moradia digna **pg 14**
    - 5.2 Qualificar os espaços públicos **pg 21**
    - 5.3 Preservar o patrimônio histórico e cultural **pg 31**
    - 5.4 Fortalecer a base econômica local **pg 58**
    - 5.5 Orientar o crescimento **pg 65**
    - 5.6 Melhorar a mobilidade e a acessibilidade **pg 78**
    - 5.7 Incorporar a agenda ambiental **pg 92**
- Ficha técnica **pg 101**

## 1. A cidade que queremos

O Centro de São Paulo em 2017 representa ao mesmo tempo ícone histórico do berço da cidade, diferentes panoramas de múltiplas transformações da paisagem, da arquitetura e de dinâmicas sociais e econômicas, além de, e especialmente, escalas e abordagens distintas da administração pública e de planejamento urbano. Para a metrópole e para o Plano Diretor é Macroárea de Estruturação Metropolitana. Para as dinâmicas regionais é local de passagem e de comércio e serviços especializados. Para os moradores é o bairro, local de práticas cotidianas, lazer e identidade.

Mas essas funções muitas vezes se misturam ou se intercalam. A comerciante que abastece seu negócio no comércio especializado também é turista, e muitas vezes é moradora eventual. Assim como o trabalhador às vezes desfruta da permanência em alguma praça e também é consumidor de serviços específicos. Acima de tudo falamos de um espaço de dinâmicas e deve ser lido e entendido de forma transversal entre essas diversas escalas e múltiplas dinâmicas por elas estabelecidas.

A vida nas ruas é historicamente importante para medir os códigos sociais e dinâmicas da cidade. Os centros urbanos sempre tiveram um papel importante como cenário de cartões postais, vida social intensa, lugares de pulsantes atividades econômicas e políticas.

Mesmo sendo a urbanização diferente em diferentes culturas, alguns padrões sociais se mantêm tanto em cidades europeias como em suas antigas colônias. No mundo globalizado a criação de bancos de dados e análises, assim como o seus resultados são compartilhados em larga escala, criando um conhecimento universal sobre as práticas e desejos do elemento comum, o homem. É nesse contexto que buscamos as referências mundiais de boas práticas para fundamentar este trabalho.

Há exatamente um ano gestores e planejadores urbanos do mundo todo se reuniam em Quito para definir a **Nova Agenda Urbana** mundial. A Organização das Nações Unidas - ONU tem promovido a cada 20 anos desde 1976 encontros denominados HABITAT para discutir questões globais do desenvolvimento urbano. O primeiro encontro (HABITAT I)

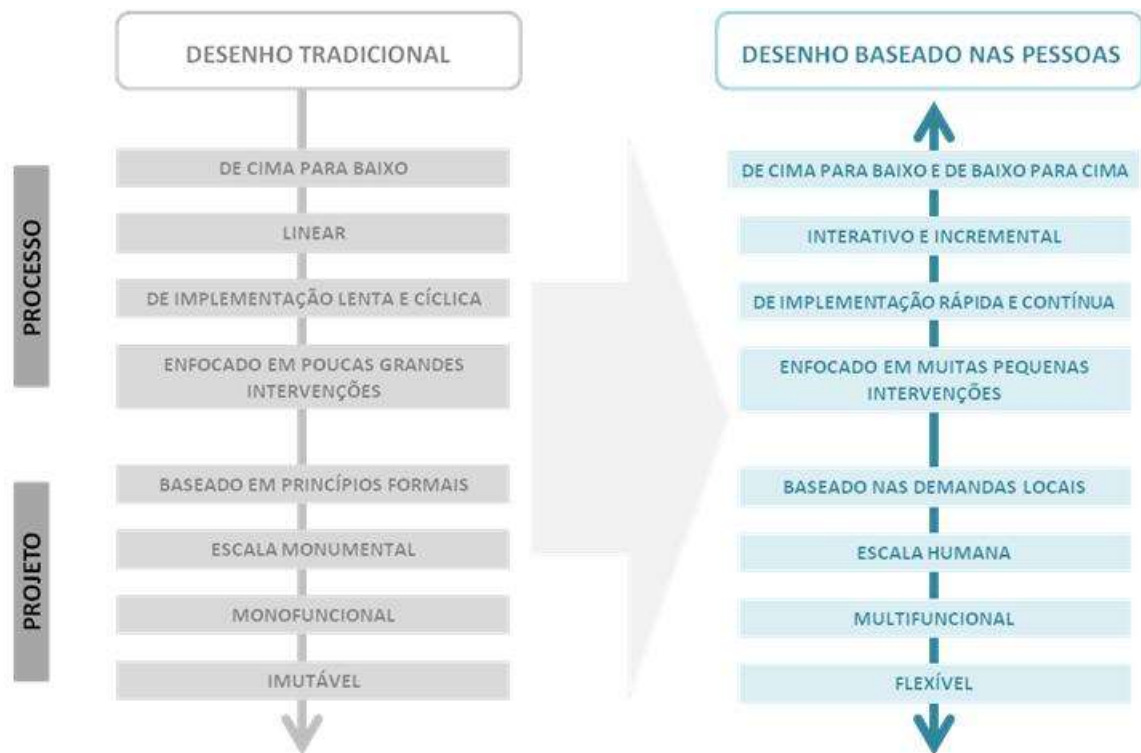
ocorrido em Vancouver em 1976 trouxe o reconhecimento por parte dos governos da necessidade de se produzir ou adequar a urbanização e os assentamentos humanos dentro dos conceitos de sustentabilidade. O HABITAT II de 1996 em Istambul ampliou esse reconhecimento e adotou um plano de ação global definido pela então criada Agenda Habitat.

O último encontro, HABITAT III - Conferência sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável, ocorrido em Quito em 2016 foi o resultado de um processo amplo, com reuniões preparatórias e produção de documentos temáticos ao longo de, pelo menos, dois anos, que gerou a Nova Agenda Urbana agora vigente. Como ocorrido em Istambul essa Nova Agenda reconhece as questões apontadas como estruturantes nos encontros anteriores e amplia a discussão, partindo agora (após 20 anos de práticas e debates) de um grande rol de boas práticas e experiências de governos diversos, em um mundo já muito mais globalizado. Ela traz 175 tópicos de reconhecimento, compartilhamento e compromissos estruturados por três grandes princípios:

1. **Cidade universal:** ações inclusivas que prevêm a erradicação da extrema pobreza, direitos e oportunidades iguais a todos, diversidade cultural e econômica, integração social no espaço urbano, valorização da habitabilidade, educação, saúde, segurança alimentar, promovendo segurança pelo fim da discriminação e todas as formas de violência, assegurando ampla participação social, assim como oferecendo habitação de interesse social;
2. **Economia urbana inclusiva e sustentável:** aproveitamento dos benefícios conjugados da urbanização bem planejada, inclusão de alta produtividade, competitividade e inovação, promoção de empregos saudáveis para todos, prevenção contra a especulação imobiliária, e adensamento populacional adequado;
3. **Sustentabilidade ambiental:** promoção de energia limpa e uso do solo e recursos sustentáveis no desenvolvimento urbano, proteção de ecossistemas e biodiversidade, adoção de estilos de vida em harmonia com a natureza, promoção de padrões de produção e consumo sustentáveis, criação de

resiliência urbana e redução de riscos de desastres naturais pela mitigação e adaptação às mudanças climáticas.

Outro compromisso importante estabelecido pela Nova Agenda Urbana é a mudança de paradigma do planejamento urbano e territorial, que também é pertinente a este trabalho. Essa mudança traz:



Fonte: "La Dimensión Humana en el Espacio Público, Recomendaciones para el Análisis y el Diseño" (ADAPTADO), Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Gobierno de Chile. Santiago, octubre de 2017

No âmbito municipal o Plano Diretor de 2014 resgata conceitos já tratados por Jane Jacobs, Henry Léfèvre e Jacques Lévy, citados no P1, hoje reconhecidos como o conceito de "Urbanidade" para pautar os planos e projetos urbanos. A partir do "Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável – DOTS", que estabelece adensamento construtivo, populacional e de atividades não residenciais ao longo do transporte de alta capacidade, propõe para a região central:

- **Adensamento populacional combinado ao uso misto;**
- **Tecido urbano altamente conectado (densidade de conexões e fruição pública);**

- **Intenso uso dos terrenos e calçadas (fachada ativa);**
- **Qualificação ambiental dos espaços públicos;**
- **Desenvolvimento econômico e segurança do pedestre.**

Os Planos Regionais das Subprefeituras (atuais Prefeituras Regionais) desenvolvidos principalmente entre 2010 e 2016 trouxeram um novo olhar para os espaços públicos da cidade, para a escala de bairros, numa abordagem de planejamento territorial dinâmico e integrado, em um processo participativo que reuniu centenas de técnicos das várias secretarias e sociedade civil representada nos Conselhos Participativos das Subprefeituras em encontros propositivos e de coleta de demandas locais. Nesta instância foi criado o Núcleo Regional de Planejamento - NRP, regulamentado pelo Decreto 57.537/2016, que reúne poder público e sociedade civil na proposição concatenada de projetos urbanísticos e desenho urbano em escala local. Essa medida colabora em grande parte para a eficiência econômica dos investimentos públicos, assim como a valorização do pertencimento da população moradora e usuária nos processos de planejamento.

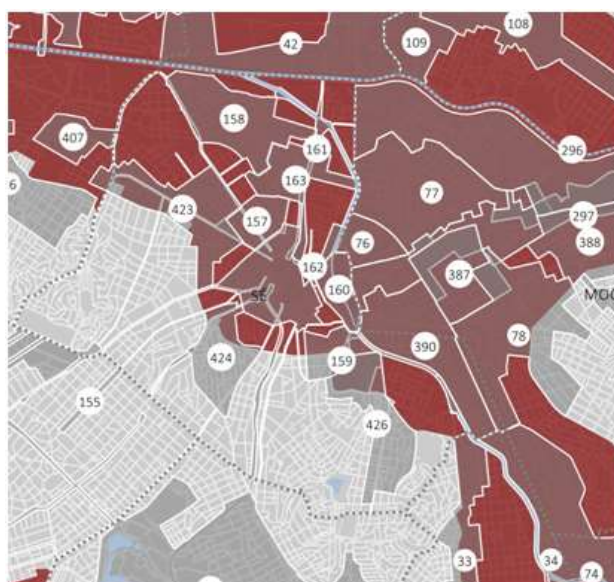
O trabalho também se demonstrou estreitamente alinhado à Nova Agenda Urbana, assim como ao PDE e complementar ao novo zoneamento, que a partir de 2016 passa a regular preferencialmente o que acontece nos espaços privados do município.

As diretrizes urbanísticas apontadas nos Planos Regionais para a Prefeitura Regional da Sé e da Mooca são:

- Melhorar a gestão e qualificação de **espaços públicos**;
- Promover a recuperação urbana preservando os inúmeros **imóveis tombados**;
- Atender a **população em situação de vulnerabilidade social** e garantir a inclusão social;
- Promover o **uso habitacional** para todas as faixas de renda;
- Atender a demanda por **serviços públicos**, principalmente em suas áreas de população mais carente e grande vulnerabilidade social;
- Estudar a viabilidade de **“retrofit”** de imóveis subutilizadas ou não utilizadas para atender a demanda por habitação de interesse social;

- Articular os programas habitacionais com as intervenções no sistema viário e de transporte, além de equipamentos sociais públicos;
- **Melhorar as condições ambientais** por meio de: Manutenção das áreas verdes existentes; Criação de novas áreas verdes; Criação de áreas permeáveis, eliminando ou mitigando os riscos ambientais; Recuperação de áreas contaminadas;
- Promover ações indutoras do **desenvolvimento econômico local**, especialmente pelo estímulo ao comércio local, atividades industriais e geração de empregos;
- Possibilitar que intervenções nos espaços públicos dos Distritos do Bom Retiro e Brás potencializem a atratividade econômica e comercial dos distritos;
- **Compatibilizar a circulação** de pedestres, de ciclistas, de ônibus e de veículos de passeio ao fluxo de veículos de carga necessários aos usos comerciais, industriais e logísticos existentes no território.
- Fazer parcerias com a iniciativa privada para a implantação do **circuito de compras**;
- Elaborar um programa de comunicação visual do circuito de compras.

### Perímetros de Ação dos Planos Regionais (2016)



PERÍMETROS DE AÇÃO INCIDENTES SOBRE MACROÁREAS - MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

Diferentemente do que acreditavam os urbanistas nos anos de 1990 em São Paulo, urbanistas e gestores das grandes cidades mundiais hoje acreditam que as **ruas** são os grandes indutores de desenvolvimento econômico e qualificador urbanístico, e não os grandes edifícios institucionais. Foi desenvolvido pela ONU-HABITAT um **“Índice de Prosperidade das Cidades”** onde as ruas são o principal protagonista.

Responsáveis por 1/3 da área de solo urbanizado, os espaços públicos são elementos centrais para a percepção de qualidade das diferentes regiões da cidade. As vias e suas conectividades devem responder por 50% desse território e ditam a dinâmica urbana. Largura e pavimentação de calçadas, arborização e sombreamento, mobiliário urbano, caminhos e conexões, ciclovias e passagens, esses elementos criam a identidade pública de um bairro e possibilitam a potencialização, se bem planejados, dos usos estabelecidos no ambiente privado.



Máscara das vias no perímetro estudado (aproximadamente 80% do indicado pela ONU-HABITAT)



## 2. Objetivos da proposta

O Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo, elaborado concomitante ao Fórum Urbano Mundial de Medellín em 2014 e aprovado no mesmo ano, nasce já bastante alinhado a essa Nova Agenda Urbana instituída pela ONU-HABITAT, trazendo como estruturadores os mesmos temas discutidos naquela instância. Para o Centro de São Paulo estabelece:



I – fortalecimento do caráter de centralidade municipal, aumentando a densidade demográfica e a oferta habitacional, respeitando o patrimônio histórico, cultural e religioso, otimizando a oferta de infraestrutura existente; renovando os padrões de uso e ocupação e fortalecendo a base econômica local;

II – valorização das áreas de patrimônio cultural com a proteção e recuperação de imóveis e locais de referência da população da cidade, estimulando usos e atividades compatíveis com a preservação e sua inserção na área central;

III – qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

IV – estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa e média renda de modo a aproximar a moradia do emprego;

V - requalificação e reabilitação das áreas deterioradas e subutilizadas, ocupadas de modo precário pela população de baixa renda, como cortiços, porões, quitinetes e moradias similares, em bairros como Glicério, Cambuci, Liberdade, Pari, Canindé, Brás, entre outros.

VI - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo que promovam mescla e maior proximidade de diferentes tipologias residenciais para grupos de baixa, média e alta renda;

VII – revisão e atualização da Operação Urbana Centro;

VIII – instituição de programas de requalificação urbana e integração entre os usos residenciais e não residenciais para vários subsetores da área central, considerando-se os usos não residenciais e suas especialidades, entre elas, a zona cerealista, a área da Rua 25 de março, o mercado municipal”

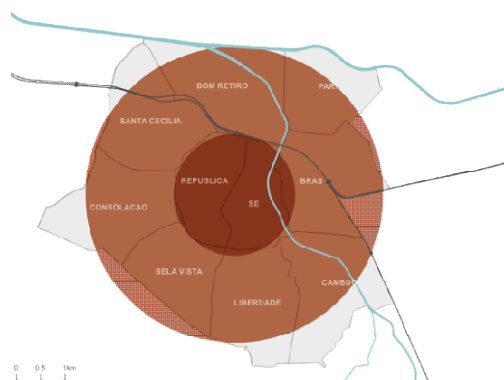
### 3. Definição da área de projeto

A área de projeto dessa proposta partiu dos distritos que compõem a Prefeitura Regional da Sé mais os distritos do Brás e Pari, na Prefeitura Regional da Moóca. Porém, após Análise Territorial (P1) e Levantamento de Diretrizes Urbanísticas (P5), já apresentados, chegou-se à redução da área nos distritos que compõem a Macroárea de Urbanização Consolidada - MUC, permanecendo em sua maioria áreas contidas na Macroárea de Estruturação Metropolitana - MEM, somadas algumas poucas quadras da MUC que apresentam significativa vulnerabilidade social ou forte continuidade na dinâmica urbana ou na paisagem (distrito da Liberdade e Consolação). Além disso, na MEM, foram incluídas porções de território que também apresentam forte continuidade na dinâmica urbana ou na paisagem, assim como grande possibilidade de transformação urbana positiva por meio dos instrumentos viabilizadores do PIU (distritos do Belém e Moóca).

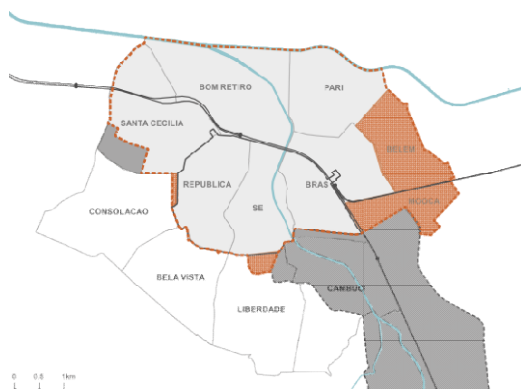
Operação Urbana Centro vigente



Distritos no entorno da Sé e República



Distritos na MEM e áreas vulneráveis



Perímetro proposto





## 4. Hipótese Urbanística

A hipótese urbanística para a região central do município de São Paulo é baseada nos conceitos e aplicações da cidade humanizada e sustentável e orientada por três grandes eixos estruturadores de atuação: Patrimônio Histórico e Ambiental, Redução de Vulnerabilidade Social e Qualificação de Espaços Públicos, que configuram as diretrizes gerais desse documento.

A região central do município de São Paulo deve ser analisada de maneira dinâmica e intersetorial nas várias escalas de ações. É cortada por vias do sistema metropolitano de transporte, possui monumentos históricos de relevância municipal, centros de produção e comércio de atratividade estadual, assim como áreas de bairros de dinâmicas estritamente locais. Porém, apesar de devermos considerar toda essa dinâmica as diretrizes em escala municipal já estão dadas pelos grandes planos setoriais, e as escalas macrorregionais que extrapolam o município ainda não possuem regulamentação de diretrizes de ação. A escala desse trabalho em construção é mais afeita aos Planos Regionais, que estudam o âmbito das Prefeituras Regionais e suas interrelações, elencando demandas locais concatenadas às outras escalas de ações.

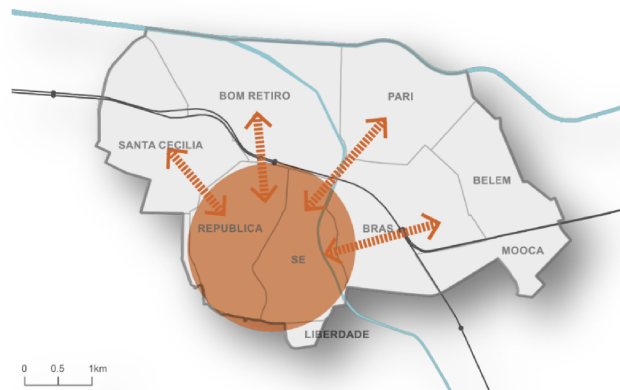
O Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável – DOTS, partido de projeto que fundamenta o PDE por meio do adensamento populacional e construtivo junto aos meios de transporte público de maior eficiência também aqui é reproduzido. As contribuições externas a esse trabalho apresentadas no “P5 - Diretrizes Urbanísticas” colaboram com esse conceito reforçando a ideia de criação de bulevares ao longo das vias estruturais da região central, onde deverão receber tanto a qualificação dos espaços públicos ao longo das vias quanto incentivos ao **adensamento populacional e diversificação de usos**.

Além da configuração dos bulevares também surgem ideias e iniciativas para o fortalecimento econômico direcionado aos **polos de economia criativa** identificados na região, assim como o desenvolvimento do circuito de compras nas ruas de comércio especializado existentes. Também é proposto um modal de transporte de baixo impacto

para o **reforço da microacessibilidade** no núcleo histórico, com possibilidade de desdobramentos em circuitos complementares entre núcleo histórico e bairros comerciais da região central. Esse modal congrega funções de mobilidade, fortalecimento de conexões entre os polos, e essencialmente a função de roteiro turístico e identidade da cidade.

Morar no Centro é morar nos 10 distritos do anel central

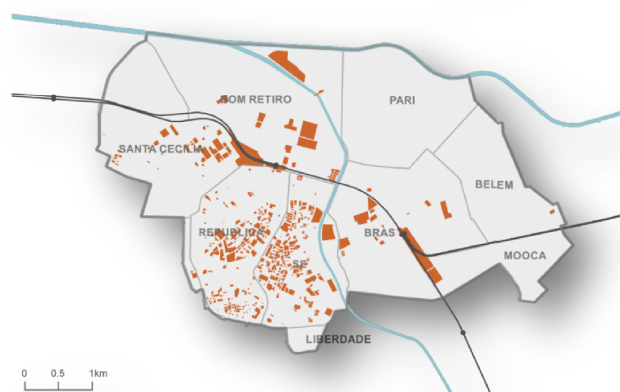
Relação de complementaridade entre os distritos Sé e República e os demais distritos do Anel Central



A ferrovia e o rio separam o território consolidado da área de possível transformação



O patrimônio construído do Centro deve ser um ativo e não uma dificuldade à preservação



## 5. Diretrizes Gerais – Eixos de Abordagem

As diretrizes gerais do trabalho se organizam em três eixos estruturadores de atuação: Patrimônio Histórico e Ambiental, Redução de Vulnerabilidade Social e Qualificação de Espaços Públicos, que serão detalhadas em sete diretrizes específicas.

O Patrimônio Histórico arquitetônico tem grande concentração nos distritos Sé e República, e ao longo da ferrovia, com significativas medidas de proteção pelos órgãos públicos representa a imagem da formação da cidade com exemplos de quase todos os estilos construtivos ao longo de sua história e o caráter icônico, fortalecedor da identidade e indutor turístico. Possui grande importância nesse estudo pelo potencial construtivo passível de utilização em novas transformações urbanístico-construtivas de natureza pública ou privada.

Já o Patrimônio Ambiental é representado por parques urbanos, praças cívicas, praças de bairro, largos, arborização viária, sistema hídrico, fauna e paisagens de natureza bastante variadas que representam tanto lugares a serem preservados como lugares a serem potencializados do ponto de vista ambiental, assim como importante qualificador dos espaços públicos.

**Patrimônio Histórico e Ambiental**

**Redução de Vulnerabilidade Social**

**Qualificação de Espaços Públicos**

A Vulnerabilidade Social também se apresenta como eixo estruturador de ações pela grande demanda por habitação de interesse social (maior concentração de cortiços e moradores em situação de rua do município), presença de trabalho escravo e de imigrantes em situação de risco social, especialmente junto aos núcleos produtivos do Brás e Bom Retiro.

A Qualificação dos Espaços Públicos aparece como importante eixo ativador tanto da vida social como da dinâmica econômica, ambos tão intensos nas áreas de calçada e ruas de comércio e serviços especializados encontrados em grande concentração pelos distritos do perímetro. As ruas e conexões estão no foco das atenções por serem o

território da acessibilidade e da atividade diversificada. Outro fator de grande importância estreitamente relacionado ao desenho e uso das vias é a segurança. Ela aparece com relevância no tocante à mobilidade (segurança do pedestre) assim como também na segurança contra o crime, abordada por soluções arquitetônicas (iluminação de vias e fachadas ativas) e de usos mistos residenciais, que garantem atividades e movimento em horários mais extensos que os das atividades de uso estritamente não residenciais.

Os eixos estruturadores foram organizados em sete tópicos para descrição de diretrizes específicas que serão detalhadas em sequência:

1. Garantir a moradia digna;
2. Qualificar os Espaços Públicos;
3. Preservar o Patrimônio Histórico e Cultural;
4. Fortalecer a Base Econômica local;
5. Orientar o crescimento;
6. Melhorar a Mobilidade e Acessibilidade;
7. Incorporar a Agenda Ambiental.

## 6. Diretrizes específicas

### 6.1 Garantir a moradia digna

A hipótese nuclear, quando se trata do tema habitação no processo de revisão da Operação Urbana Centro, é que os distritos do anel central – Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Bela Vista, Liberdade, Cambuci e Consolação - dispõem de infraestrutura urbana capaz de suportar densidades populacionais semelhantes às observadas nos distritos Sé e República.

São indicadores dessa capacidade a oferta de empregos, o padrão de urbanização e a constatação de que há áreas passíveis de transformação e adensamento nesses distritos.

Subsidiariamente à hipótese nuclear, são identificados os elementos reguladores desse adensamento: densidade de referência, territórios de adensamento, modalidades de oferta habitacional e provisão de interesse social.

Na conclusão da etapa anterior desse estudo, foram estabelecidas as diretrizes urbanísticas do Programa Habitacional do Setor Central:

1. Densidade de referência 200 hab/ha;
2. Incremento populacional de 134.000 pessoas;
3. Incentivo ao alto adensamento populacional nos Distritos do Bom Retiro, Brás, Pari e porção norte de Santa Cecília;
4. Manutenção do padrão de adensamento nos distritos da Sé, República e Santa Cecília, na porção ao sul da ferrovia;
5. Incentivo ao retrofit de edifícios subutilizados, seja para recuperação e venda, seja para a implementação de programa de aluguel social;
6. Integração dos perímetros de ZEIS 3 para conformação de um anel habitacional popular qualificado;
7. Subsídio a programas públicos de atendimento à população moradora de rua.

Trataremos aqui de avançar no detalhamento dessas diretrizes.



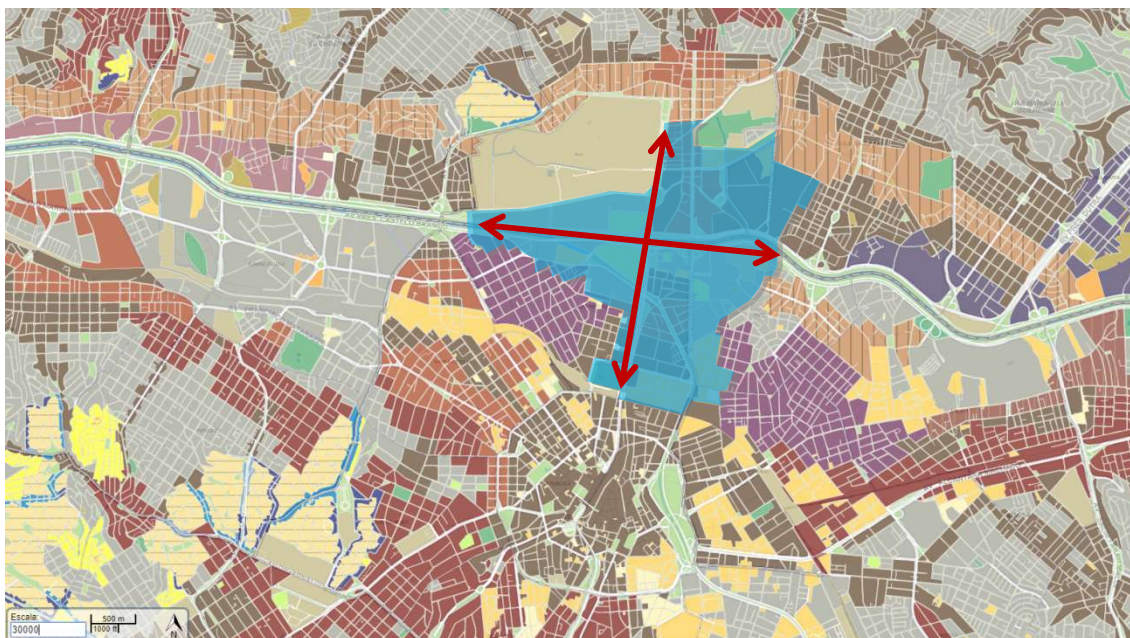
### Densidade de referência

Os estudos de adensamento concluídos na etapa anterior do projeto indicaram uma capacidade de incremento populacional na região próxima de 280.000 novos habitantes, ou seja, mais que o dobro da população estimada com a adoção da densidade média de 200 hab/ha.

Em vista disso, a meta de adensamento foi ajustada e adotado um *intervalo-meta* de 200 a 250 hab/ha.

### Adensamento populacional nos distritos ao norte da ferrovia

Avançando na análise das potencialidades da região, verifica-se que na faixa norte da área de estudo a oferta habitacional pode explorar as conexões facilitadas com municípios vizinhos, em convergência com o projeto estratégico *Centralidade da Metrópole*, desenvolvido no âmbito dos estudos do Arco Tietê e que abrange a área destacada na figura abaixo.



O adensamento populacional dos Distritos do Bom Retiro, Brás, Pari e do trecho norte de Santa Cecília, hoje os menos populosos do âmbito de estudo, terá características

distintas do plano de adensamento proposto para a Centralidade da Metrópole, onde são encontráveis terrenos de grandes dimensões subaproveitados e extensões de terras públicas passíveis de transformação. Assim, consideradas as variações encontradas nos territórios da faixa norte da área de estudo, propõe-se o adensamento concentrado nessa parcela do território, entre os dois perímetros das ZDEs do Bom Retiro e do Brás-Pari, mantida a densidade populacional média de referência de 220 hab/ha proposta no estudo do Arco Tietê.

Nessa parcela, cortada por dois dos principais eixos de mobilidade da cidade, Corredor Norte Sul - através das avenidas Luiz Dumont Villares, Ataliba Leonel, Tiradentes, Prestes Maia e 23 de Maio – e Marginal Tietê fazendo a ligação Leste-Oeste, poderão ser propostos novos padrões de ocupação do solo e incentivos que impulsionem a renovação da área edificada: estímulo ao remembramento de lotes, à interligação de edificações para a superação de barreiras viárias e aos empreendimentos multifuncionais de grande porte, por exemplo.

Nas demais porções do trecho norte, em perímetro de ZDE, esse adensamento habitacional dar-se-á principalmente na periferia dos polos comerciais consolidados, em empreendimentos onde o uso misto será incentivado – talvez até mesmo obrigatório – para atendimento de uma população de renda média e média baixa, eventualmente ocupada na região. O desafio será adaptar esses polos comerciais para o compartilhamento residencial, criando oportunidades de inserção ou de ampliação dos estabelecimentos de consumo que dão suporte à moradia. Outro desafio: incentivar a produção habitacional para mercado sem desalojar as atividades produtiva ou prejudicar a oferta de empregos local. A oferta de áreas verdes e a qualificação da rede de espaços públicos em geral acompanham a proposta de renovação desse território.

### **Manutenção do padrão de adensamento nos distritos ao sul da ferrovia**

Nos distritos da Sé, República e em Santa Cecília, na parcela ao sul da ferrovia, áreas já mais populosas e de espaço construído consolidado, tratar-se-á de favorecer o vetor de

produção habitacional já em atividade na região, que tem ofertado unidades de dimensões reduzidas que se completam na rede de serviços e nos espaços públicos disponíveis nesses distritos. Por essa razão, ganham importância as ações que visem à qualificação dos espaços públicos nesses distritos, assim como propostas de ampliação da oferta de áreas verdes – pelo aproveitamento de alguns dos terrenos vagos hoje ocupados por estacionamentos, por exemplo.

Outra ação específica desse território é o melhor aproveitamento do estoque construído, parte significativa constituída de edificações tombadas, onde as obras de reforma ganham a dimensão e o custo de obras de restauro. Considerando que edificações antigas – tombadas ou não - foram edificadas dentro de parâmetros de segurança muito aquém dos presentemente estabelecidos, a maior utilização deste estoque requer, por parte dos órgãos de licenciamento de projetos, a aceitação de alternativas de atendimento às normas que hoje regem o tema.

### Incentivo ao retrofit de edifícios

Equacionadas as questões do licenciamento de edifícios antigos em ações de reconversão, reforma ou restauração, trata-se de estabelecer facilidades para que investidores privados participem do financiamento dessas ações. É certo que quando se trata de edificações antigas há um alto grau de imprevisibilidade quanto aos custos envolvidos nas intervenções.

Assim, como forma de minimizar a imprevisibilidade, poderá ser concedido um potencial construtivo gratuito equivalente à área construída computável requalificada para ser utilizado em outro terreno do âmbito de intervenção, para qualquer uso admitido na zona.

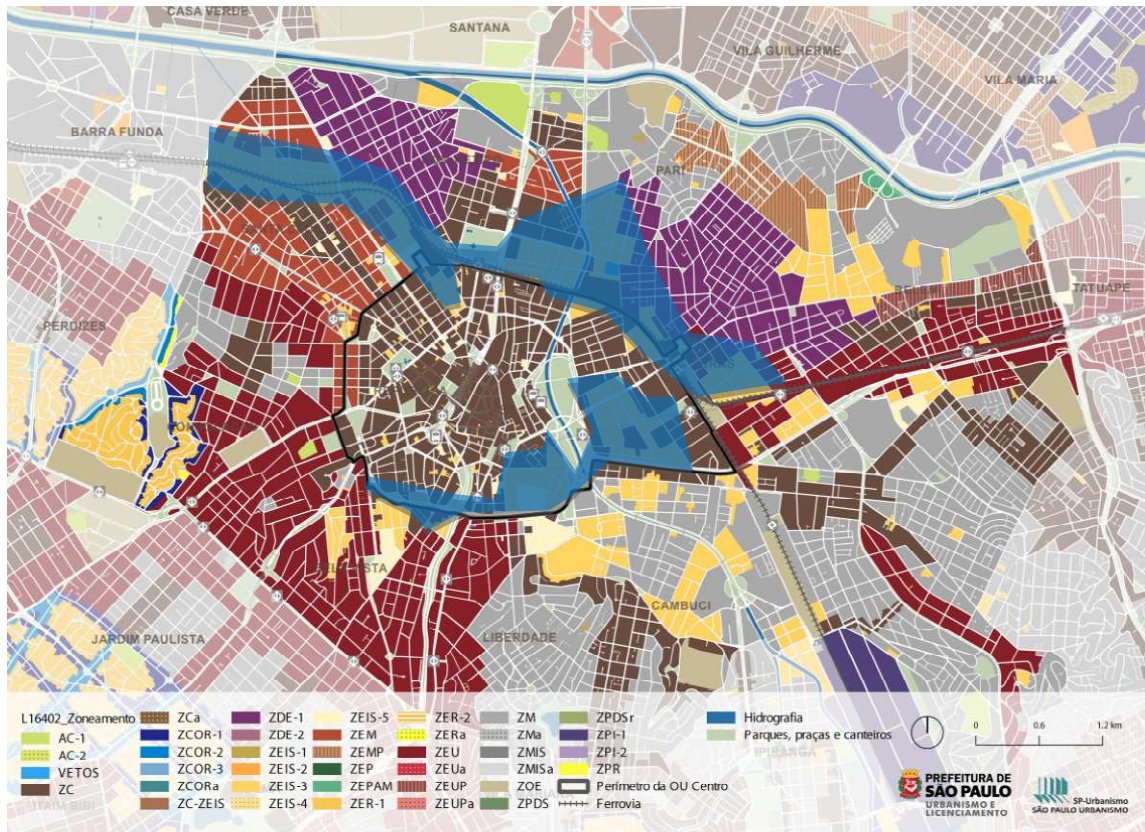
Outra medida é a utilização de um **Fundo de Alavancagem**, onde recursos públicos financiam a reforma de edifícios privados sob a condição de ressarcimento subsidiado - quando destinado à promoção de empreendimentos elegíveis ao programa, p.ex.,

parcialmente destinados ao atendimento habitacional de interesse social -; ou com retorno de dividendos, quando destinado a outras finalidades de desenvolvimento urbano.

### **Integração dos perímetros de ZEIS 3 e o anel habitacional popular qualificado**

Nas áreas lindeiras à ferrovia e à Via de Ligação leste Oeste alinham-se perímetros de ZEIS 3, destacados na figura abaixo, cujo regramento sugere baixa atratividade para empreendedores privados, uma vez que 60% da área edificada deve ser direcionada às famílias com renda de até 3 salários mínimos.

Como se trata de um território passível de receber um regramento urbanístico específico, poderá ser concedido aos terrenos contidos nas ZEIS 3 desse âmbito um potencial construtivo *adicional*, acima do CA 4 estabelecido no Quadro 3 do Zoneamento – Lei 16.402/2016, para produção *adicional* de habitações destinadas à faixa de renda 2 ou ao mercado popular ou ainda de áreas para usos nR, visando ao equilíbrio econômico-financeiro dos empreendimentos em bases da produção para mercado e o consequente aumento da participação de empreendedores privados na produção habitacional de interesse social. Propiciar um resultado financeiro compensador em empreendimentos dessa natureza poderá acelerar a implantação dos programas públicos de provisão habitacional, hoje bastante comprometidos pelas restrições orçamentárias do Município.



De toda forma, tenha ou não o protagonismo de agentes privados, impõe-se a concepção de um anel habitacional popular qualificado, em torno dos dois distritos centrais, que trará em seu bojo soluções de transposição da ferrovia e dos eixos viários estruturais e de provisão integrada de equipamentos públicos necessários a essa qualificação.

Trata-se do atendimento da população moradora em condições subnormais em cortiços e favelas, que se beneficia da proximidade de empregos e de múltiplas oportunidades de auferição de rendimentos, características dos distritos centrais.

Está claro que as áreas em ZEIS não estão integralmente desocupadas, mas a atuação de incorporadores privados, financeiramente capazes de negociações vantajosas para os proprietários de imóveis, facilitará o acesso a esses terrenos para as finalidades dos programas públicos de provisão habitacional.

## **Subsídio a programas públicos de atendimento à população em situação de rua**

A concentração de pessoas em situação de rua nos distritos centrais justifica a adoção de medidas de abrigamento voltadas para esse público. Trata-se também de condicionar o espaço público para atendimento dessa população, com a oferta de sanitários e banhos públicos que contribuam para mitigar a condição de indignidade em que vivem pessoas desalojadas.

Pela especificidade do tema, a participação nessa ação - seja através de uma Operação Urbana ou de uma AIU – dar-se-á através do financiamento de Programas desenvolvidos conjuntamente pela SP-Urbanismo e pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social.

## 6.2 Qualificar os Espaços Públicos

Anteriormente à publicação oficial da Nova Agenda Urbana no evento do HABITAT III vários outros documentos foram editados e publicados a partir de fóruns temáticos específicos. Um deles, considerado de vital importância por discutir o protagonismo dos espaços públicos para o



desenvolvimento urbano sustentável, é a plataforma *Future of Places* que traz a discussão sobre o espaço e o lugar públicos, entendidos respectivamente como qualquer área urbana aberta e acessível a todas as pessoas, e espaço urbano com sentido social e cultural. O documento intitulado “Mensagens fundamentais do *Future of Places*” destaca a importância do planejamento desses espaços, especialmente em locais de rápido incremento demográfico (grandes centros urbanos) elencando seus principais desafios:

- . **enfoque holístico da cidade** – forma, função e conectividade dos espaços públicos. As ruas devem servir à mobilidade multimodal, num tecido urbano amplamente conectado, com fachadas ativas e equipamentos de conectividade virtual;
- . **escala humana** – a forma com que os edifícios se desenvolvem no entorno dos espaços públicos contribuem para seu êxito, estimulando interações sociais;
- . **benefícios econômicos** – espaços públicos bem planejados estimulam a instalação de comércio e serviços locais, valorizando a criação de empregos e das vivências locais, gerando potencialização de investimentos públicos em infraestrutura urbana anteriores. Para ser plenamente eficaz ele deve ser acessível a todas as idades e possibilitar usos diversificados;
- . **espaços públicos adequados para todos** – criação de variedades de soluções para os diversos espaços públicos (abertos, semi-abertos), oferecendo uso para várias gerações e culturas, com mecanismos eficazes no combate à gentrificação e práticas de segregação social;
- . **enfoque nos moradores locais** – mesmo os espaços públicos de grandes fluxos de passagem devem ser desenvolvido com a participação direta de moradores e usuários locais,

criando a sensação de pertencimento nessa população. Os mecanismos de participação social estão cada vez mais presentes nos processos criativos do planejamento e desenho urbanos. Não é mais visto como uma etapa de ratificação de algo produzido à distância, e sim parte essencial da elaboração;

- . **cultura e contexto** – a identidade local é elemento central na definição dos espaços públicos. O projeto de espaços públicos deve ser baseado no lugar, no clima, na geografia local, na cultura e no patrimônio histórico. Manifestações artísticas são essenciais para a valorização desses espaços;
- . **espaços sustentáveis** – os espaços das cidades devem ser social, econômica e ambientalmente sustentáveis. A sustentabilidade social requer segurança, equidade e justiça para todos. A econômica requer capital equilibrado e pressupostos de operação, políticas e práticas exequíveis e robustas. A ambiental requer menor energia e pegada ecológica *per capita* para reduzir as mudanças climáticas e ilhas de calor, além de promover desenvolvimento urbano resiliente e eficiente com o uso dos recursos.

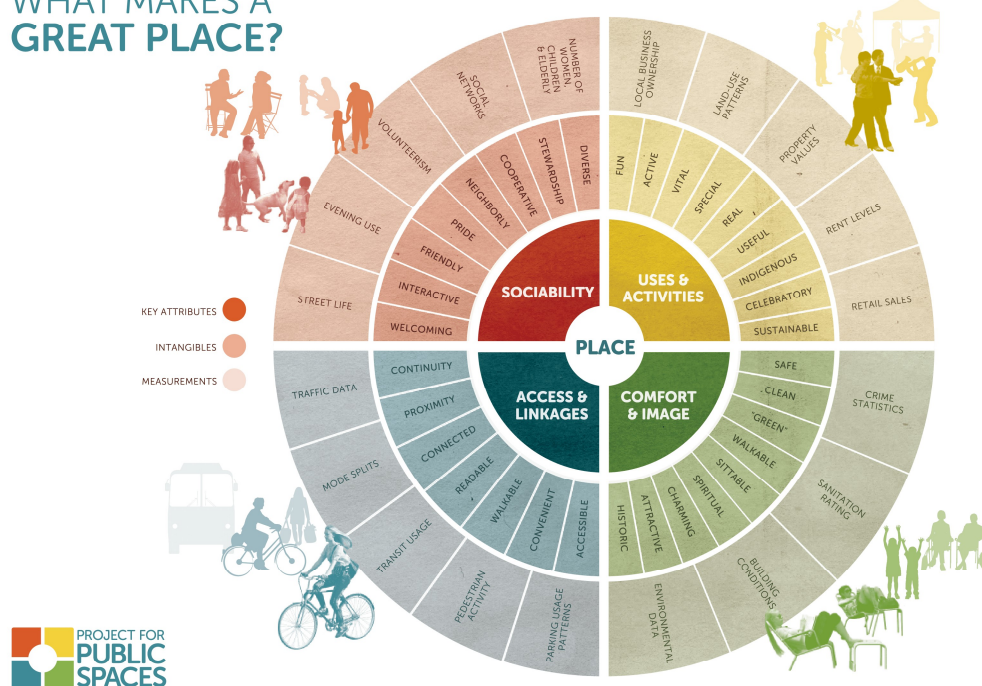
O uso misto, centros densos e seguros para os pedestres, bicicletas e motoristas, sistemas renováveis de energia e reciclagem de resíduos, vegetação nativa, ar, água e solo limpos, além de ampla rede de esgotamento sanitário servem para sustentar e beneficiar os espaços públicos.

Os mecanismos de ação e implementação dos espaços públicos elencados pelo documento são:

- Promoção e mobilização;
- Medição e monitoramento;
- Financiamento;
- Políticas e legislação;
- Ferramentas de gestão do conhecimento.



## WHAT MAKES A GREAT PLACE?



Fonte: [https://www.pps.org/reference/what\\_is\\_placemaking/](https://www.pps.org/reference/what_is_placemaking/)

Em São Paulo o **Programa Centro Aberto** já colocado em prática a partir de parceria estabelecida entre o escritório dinamarquês Gehl Architects e a prefeitura (2012) é um exemplo ativo de práticas estabelecidas na plataforma *Future of Places* com significativo êxito recuperando e potencializando espaços icônicos do centro histórico para o uso do pedestre. Lugares como o Largo São Bento e o Largo São Francisco obtiveram um salto de qualidade de sociabilidade, paisagística e de segurança em padrões de referência no mundo. O programa estabelece método que atende às mudanças de paradigma do planejamento urbano e cria importante processo de desenho e gestão de espaços públicos.

Os projetos desenvolvidos no **Programa Centro Aberto** contemplaram:

**I** a produção de uma base de dados sobre as atribuições dos espaços e sobreposição dos usos e serviços neles existentes atualmente, bem como os encargos e responsabilidades, com transparência das informações, visando qualificar o processo de diálogo entre os diferentes agentes;

**II** a identificação das agendas e dos agentes nos processos participativos e culturais que utilizam a infraestrutura produzida para a ativação dos espaços;

**III** a integração das diferentes políticas públicas tendo a governança como forma de pactuação entre essas ações e esses agentes;

**IV** a definição dos componentes do processo de produção do projeto, adequando a agenda oriunda do diálogo e dos instrumentos de intervenção urbana, desenvolvidos por meio do processo de investigação dos Projetos-piloto;

**V** definições de ações de curto e longo prazos para, em curto prazo, transformar a cultura de uso da cidade (ativação) e, em longo prazo, incrementar a infraestrutura (suporte).

O **Diálogo Aberto**, documento participativo produzido a partir da parceria com o *Gehl Architects*, determinou o debate sobre o programa de requalificação dos espaços e suas consequentes propostas, resultando ações no espaço público, definidas em três abordagens:

- 1 priorização e proteção aos meios não motorizados de deslocamento, principalmente de pedestres e ciclistas;
- 2 ações de suporte à permanência das pessoas no espaço público;
- 3 promoção de novos usos e atividades para estes espaços.”

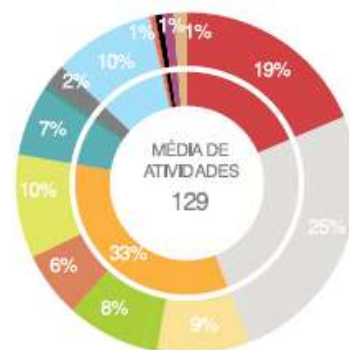
## Coleta de dados antes e depois da intervenção

Atividades no Largo São Francisco

ANTES DE 2013



CENTRO ABERTO



LEGENDA



Fonte: *Espaços públicos e a cidade que queremos*, SMDU, 2016



(Fonte: *Espaços públicos e a cidade que queremos*, SMDU, 2016)

Ações positivas promovidas pela qualificação dos espaços públicos:

Mobiliário portátil



Iluminação localizada



Ações culturais



Atividades de lazer



Ações culturais



Atividades de lazer



Fonte: *Espaços públicos e a cidade que queremos*, SMDU, 2016)

O conceito de Urbanidade formulado nos dias de hoje, apesar de ter seus componentes discutidos desde os anos de 1960 por Jane Jacobs, Henry Léfèbvre e Milton Santos, cada um em seu enfoque e especialidade, trata da percepção de qualidade das interações vividas nos espaços urbanos e públicos. O índice de urbanidade formulado por Jacques Lévy relaciona dados de compacidade, interacessibilidade entre os lugares, presença de espaços públicos, métricas pedestres, copresença habitação/emprego, diversidade de atividades, heterogeneidade sociológica, fortes polaridades intraurbanas, produtividade: mercadoria/habitante, respeito ao ambiente natural, auto-avaliação positiva do conjunto dos lugares urbanos, autovisibilidade/auto-identificação da sociedade urbana, sociedade política de escala urbana.

*“Urbanidade é a realização do caráter interacional da cidade. Cidades com urbanidade favorecem uma integração maior dos grupos sociais, dispõem os recursos urbanos de modo mais acessível aos membros da sociedade, tornando-se mais produtivas e criativas no conjunto da vida social. Cidades mais compactas, densas e diversas se coadunam mais com a urbanidade”.*

Fonte: FONSECA, Fernanda Padovesi; DUTENKEFER, Eduardo; ZOBOLI, Luciano; OLIVA, Jaime Tadeu. Cartografia digital geo-histórica: uma avaliação da mobilidade urbana de São Paulo no final do século XIX e início do século XX. Revista do Instituto de Estudos Brasileiros, Brasil, n. 64, p. 131-166, ago. 2016

URBANIDADE					
INDICADORES por autor					
JANE JACOBS	JACQUES LÉVY	ONU-HABITAT/Planejamento Urbano para Autoridades Locais	Benefícios previstos	métricas/ ações necessárias	
Concentração populacional curtas distâncias	Densidade populacional	Densidade populacional	Menor custo de infraestrutura urbana; melhor acessibilidade; menor consumo de recursos do solo; menor custo de transações econômicas; maior integração social	entre 150 a 300 hab/há	
Uso dos bairros, espaços públicos amplamente acessíveis	Compacidade	Cidade compacta e contínua	As redes de conexão criam desenvolvimento urbano; diminuição de congestionamentos; economia no tempo de viagens e transporte	aplicação dos conceitos de sintaxe espacial	
Parques de bairro, calçadas ativas	Interacessibilidade entre os lugares	Conectividade e acessibilidade	Qualidade de vizinhança, da paisagem urbana, segurança e sociabilidade	aproximadamente 50% da área urbanizada, sendo 35% para vias e 15% para outros usos	
Quadras curtas, centralidades locais	Presença de espaços públicos	Criação e qualificação de espaços públicos (ruas, praças e parques)	Benefícios econômicos e ambientais: calçadas amplas, com mobiliário urbano e vegetação; grande quantidade de cruzamentos e conexões; boa iluminação; sinalização; pontos de referência; sensação de segurança; manutenção e materiais de grande durabilidade	Solo parcela do com grande quantidade de conexões e vias de acesso	
Retrofit de edifícios antigos	Métricas pedestres	Ruas qualificadas (Sintaxe espacial)			
Usos mistos, calçadas vivas	Copresença habitação/emprego	Usos mistos	Aumento na sensação de segurança; diminuição no tempo de deslocamento casa-trabalho	10 a 15% de monofuncionalidade (máxima)	
Centralidades criadoras de rotas e vitalidade	Diversidade de atividades	Desenvolvimento orientado pelo transporte público sustentável	Priorização de investimentos em transporte público: atendimento de uma porcentagem maior da população; aumento da qualidade do ar; incentivo à mobilidade ativa (pedestres e ciclistas)	criação de fachadas ativas e adequação da legislação edilícia e urbanística. Paisagem a ser	
Diversidade social	Fortes polaridades intraurbanas	Equidade e inclusão social	Diminuição da desigualdade social; menor conflito entre grupos sociais distintos; fortalecimento e proteção dos direitos sociais	Eixos de transporte público com a densamento populacional e de serviços/empregos	
Emprego local	Heterogeneidade sociológica	Produtividade: mercadorias/habitante	Moradia e trabalho em locais próximos; economia nos investimentos em transporte público; economia em saúde pública; economia na distribuição de serviços e mercadorias	Incentivo a programas de inclusão social e combate a preconceitos de raça, gênero e orientação sexual	
Presença de vegetação nos espaços públicos	Respeito ao ambiente natural	Criação de parques e praças vegetados	Melhoria na qualidade do ar, da paisagem; valorização imobiliária do entorno; incentivo à sociabilidade e sensação de pertencimento local	Serviços intensivos em Conhecimento e outros nichos de mercado	

Fonte: Comissão Municipal do Estado

Quadro relacional entre as variáveis de urbanidade apontadas por Jane Jacobs, Jacques Lévy e os relatórios da ONU-HABITAT para formulação da Nova Agenda Urbana.  
Elaboração: SPUrbanismo, 2017.

## Interfaces entre os grandes eixos de atuação e os espaços públicos e a escala do pedestre

EIXO	AÇÕES
<b>Preservação do patrimônio ecológico, arquitetônico e paisagístico, e cultural</b>	Fortalecimento da identidade e histórias locais (memória afetiva), além da paisagem
<b>Mobilidade e sustentabilidade</b>	Priorizar a segurança e saúde do pedestre por meio do transporte público eficiente e do fortalecimento da mobilidade ativa
<b>Equidade e diversidade</b>	Assegurar a diversidade social e cultural: que os espaços públicos sejam convidativos a todas as idades, raças e gêneros
<b>Desenho urbano na escala humana</b>	Respeitar as distâncias e dinâmicas urbanas na escala humana: calçadas, acessos, tamanho de faces de quadra, vegetação, sombreamento natural, coberturas, mobiliário, cheios e vazios, transparências, fachadas ativas, travessias
<b>Fomento econômico e cultural</b>	Permitir que os espaços públicos sejam da vida econômica, vida cívica, vida cultural e vida recreativa, inter-relacionados entre si

Fonte: “La Dimensión Humana en el Espacio Público, Recomendaciones para el Análisis y el Diseño” (ADAPTADO), Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Gobierno de Chile. Santiago, octubre de 2017

### Elementos do sistema de espaços públicos no Centro de São Paulo

**Ruas:** elementos estruturais responsáveis pela conectividade (elemento central no Índice de Prosperidade Urbana – ONU) e pela qualidade das interações sociais, segurança do pedestre e ativação econômica das calçadas.

Podem ser grandes estruturais, de ligação metropolitana, estruturais entre bairros, ruas locais, calçada, passagens e vias compartilhadas.

**Praças urbanas:** praças de atratividade regional ou municipal, com presença de monumentos históricos, espaços para feiras livres, eventos e que permitem vários tipos de usos e concentrações de pessoas. Ex.: Praça da República, etc.

**Praças de bairro:** praças que atendem comunidades locais, de média acessibilidade e atratividade. Ex.: Praça Padre Bento, etc.

**Espaços cívicos:** espaços de grandes eventos e manifestações públicas. Tem importante papel de iconicidade e são referenciais do Centro. Ex.: Vale do Anhangabaú, Praça da Sé, etc.

**Calçada:** importante espaço de atividades econômicas reúne comércio e serviços (públicos e privados), atraindo significativa quantidade de pedestres.

**Escadarias e ladeiras:** elementos de acessibilidade do núcleo central com elementos de valor histórico e/ou de acessibilidade entre diferentes cotas da colina histórica e seu entorno. Ex.: Ladeira da Memória, Ladeira da Constituição e Porto Geral, etc.

**Galerias:** precursoras da fruição pública, desempenham papel de microacessibilidade na região do calçada entre o Vale do Anhangabaú e a Praça da República.

Acontecem em edifícios ícones da arquitetura modernista e reúnem comércio específico de valor turístico, além de conterem alguns exemplares de obras de arte de autores consagrados. Ex.: Galeria do Rock, Galeria Califórnia, etc.

**Passagens e passarelas:** elementos chave na transposição da ferrovia, dos rios e avenidas de tráfego expresso são conexões de importante ligação entre bairros e trechos urbanos. Insuficientes ou de baixa qualidade em várias situações são elementos de especial atenção para esse estudo.

**Pontes e viadutos:** assim como as passarelas são importantes conexões nas barreiras urbanas e no sistema de acessibilidade de pedestres.

**Margem do rio:** espaço de atenção ambiental, geralmente ocupado pelo sistema viário, possui calçadas exíguas e pouco tratamento paisagístico. Também são objeto de atenção para essa proposta.

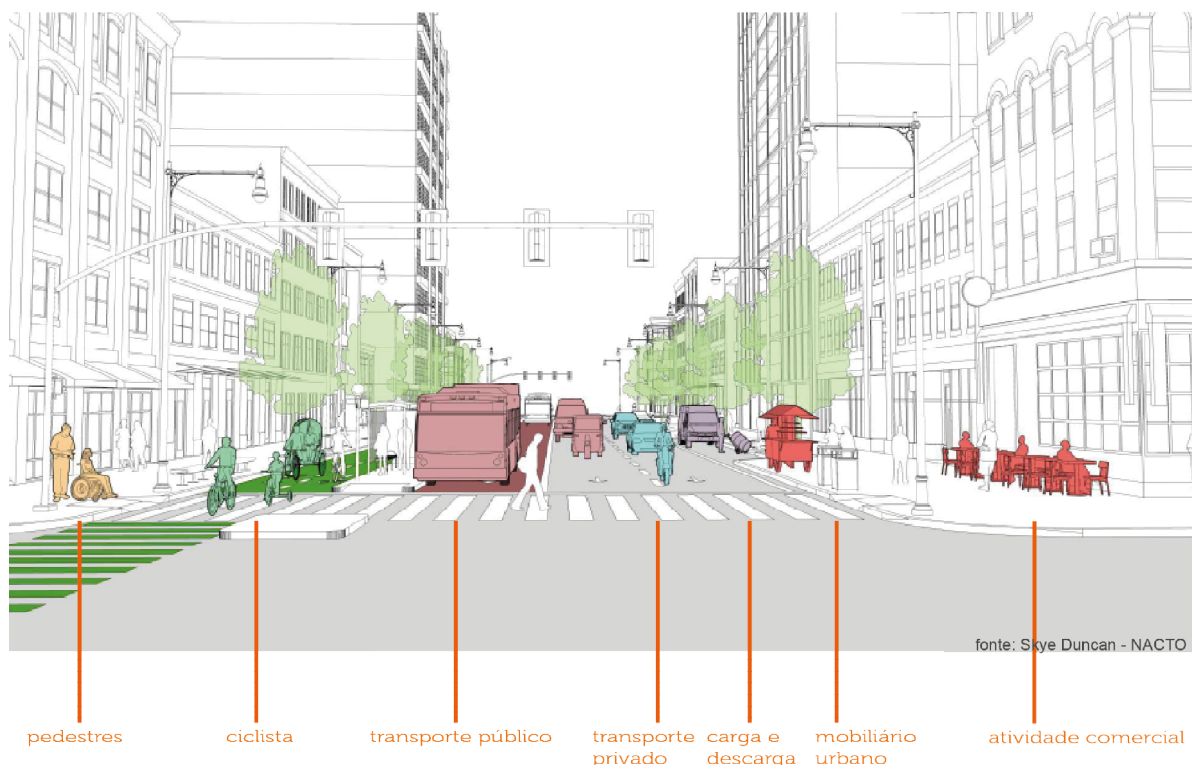
**Mobiliário urbano:** para a qualificação dos espaços públicos é essencial a oferta de mobiliário público diversificado e de qualidade, com extensa possibilidade de soluções para melhor adequação às diversas demandas.



Rua de Buenos Aires com espaços compartilhados entre pedestres, mobiliário urbano de estar e ambiente comercial ao ar livre.

Fonte: [pinterest.com/ Buenos Aires](https://pinterest.com/BuenosAires)

## Calçadas e leitos de rolamento – usos desejáveis



DIRETRIZ	PROPOSTA
Qualificar as vias especialmente nos Bulevares, rotas comerciais e de ligação entre centralidades	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rever o desenho viário priorizando o pedestre, o ciclista e o transporte público de maior capacidade;</li> <li>✓ Implantar mobiliário urbano de apoio à permanência, lazer e atividades comerciais, garantindo inclusão a todas as faixas etárias e gêneros;</li> <li>✓ Melhorar condições de sombreamento e drenagem das vias, assim como incentivar a instalação de canteiros vegetados;</li> <li>✓ Promover o uso de materiais de revestimento de calçadas que garantam a segurança e acessibilidade universal aos pedestres e PMR;</li> <li>✓ Programar sistema de comunicação visual específica para fins turísticos e de valorização do patrimônio histórico</li> </ul>
Criação e qualificação de áreas de uso público para estar e lazer	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Qualificar praças e parques existentes;</li> <li>✓ Criar espaços de estar e lazer de apoio às atividades comerciais;</li> <li>✓ Implantar novas praças e arborização viária</li> </ul>
Mitigar problemas de acessibilidade criado pelas barreiras urbanas	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Promover a qualificação de passarelas e passagens de travessia da linha férrea e do rio;</li> <li>✓ Criar novas possibilidades de travessias e conexões</li> </ul>



### 6.3 Preservar o Patrimônio Histórico e Cultural

Em capítulos anteriores deste projeto foi focado o tema Patrimônio Histórico (P5) que tratou da questão específica da Transferência de Potencial Construtivo (TPC) dos imóveis tombados, ZEPEC – BIR, inseridos na área da Operação Urbana Centro (OU Centro), nas condições estabelecidas pela Lei 12.349/1997, de forma comparativa à Transferência do Direito de Construir (TDC), de acordo com o marco regulatório consolidado nos termos do atual Plano Diretor Estratégico (PDE/2014) e Lei de Uso e Ocupação do Solo (LPUOS/2016), aplicável aos demais imóveis tombados da cidade.

O presente capítulo deverá tratar das questões subjacentes ao tema Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do Município que foi tratado no PDE/2014, abrangente a outras classificações de bens a serem preservados, para o que resgataremos as premissas e diretrizes que deverão consubstanciar as hipóteses de estruturação de uma proposta de intervenção urbanística - decorrente dos estudos técnicos da revisão da Lei 12.349/1997, da Operação Urbana Centro (OU Centro) - incorporando áreas com potencial de transformação e necessárias para promover o ordenamento e a reestruturação urbana da cidade de São Paulo, e que constituem o novo perímetro em estudo.

Tal proposta a ser elaborada pelo poder público terá como finalidade a sistematização e a criação de mecanismos urbanísticos para a otimização do uso do solo e da infraestrutura urbana da porção de território que perfaz o novo perímetro em estudo - sempre, em benefício da população local e da cidade - considerando o aumento das densidades demográficas, bem como das construtivas; o desenvolvimento de novas atividades econômicas; o incentivo à criação e à recuperação de empregos, à produção de habitação de interesse social e de equipamentos públicos.

Na cidade de São Paulo, a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) é um dos quatro territórios preconizados pelo PDE<sup>1</sup> como elemento territorial formador da Rede de Estruturação e Transformação Urbana para, estrategicamente, de forma equilibrada e em nível ampliado, ser atingido o reordenamento social e econômico da cidade. Em

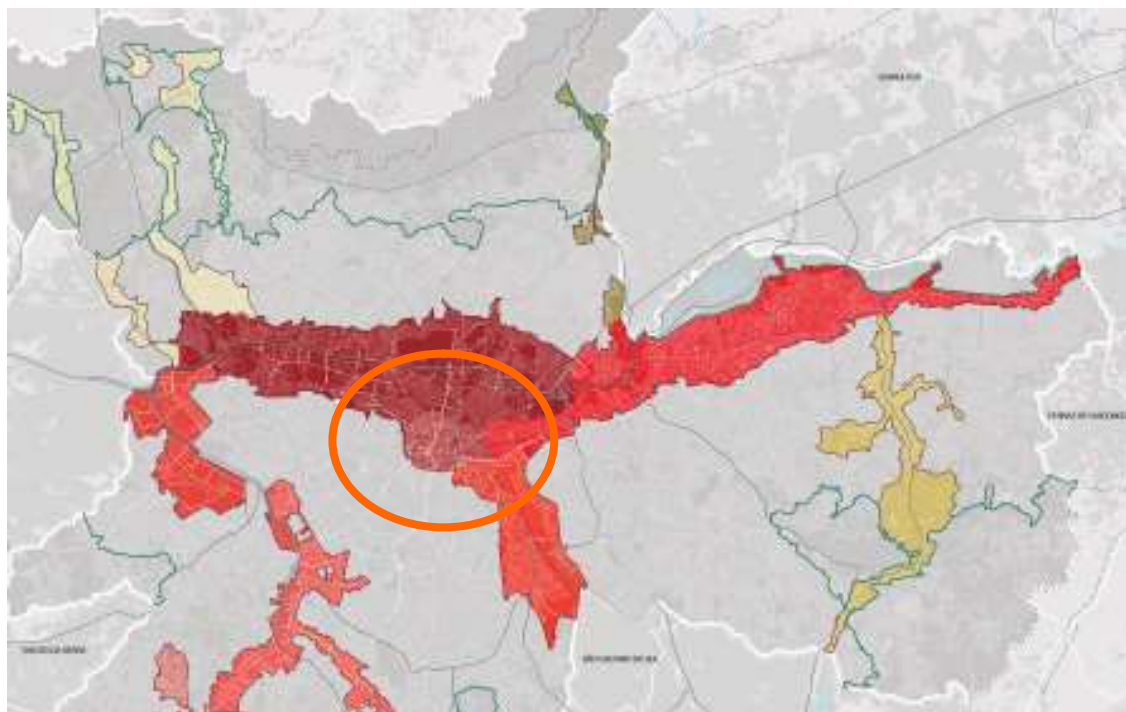
---

<sup>1</sup> Artº 9º do PDE/2014

âmbito local, deverão ser articulados, desenvolvidos e implantados projetos urbanos que integrem e garantam a qualidade das intervenções realizadas, necessárias para a renovação da infraestrutura do território em estudo.



Perímetro em estudo. Fonte SP – Urbanismo



Centro na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM). Fonte: PDE/2014/SMUL

## Os princípios, estratégias e instrumentos para operacionalizar as ações voltadas à PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

O Setor Central é uma das três porções territoriais que integram a Macroárea de Estruturação Metropolitana, onde está o Centro histórico da cidade, setor este organizado a partir do território da Operação Urbana Centro e entorno, para o qual no PDE/2014<sup>2</sup> constam como objetivos específicos a serem alcançados e pertinentes ao tema Patrimônio Histórico e Cultural, os seguintes:

“artº 12

§ 3º Os objetivos específicos da Macroárea de Estruturação Metropolitana no Setor Central são:

**I - fortalecimento do caráter de centralidade municipal, aumentando a densidade demográfica e a oferta habitacional, respeitando o patrimônio histórico, cultural e religioso, otimizando a oferta de infraestrutura existente; renovando os padrões de uso e ocupação e fortalecendo a base econômica local;**

**II - valorização das áreas de patrimônio cultural com a proteção e recuperação de imóveis e locais de referência da população da cidade, estimulando usos e atividades compatíveis com a preservação e sua inserção na área central;**

**VII - revisão e atualização da Operação Urbana Centro;**

**VIII - instituição de programas de requalificação urbana e integração entre os usos residenciais e não residenciais para vários subsetores da área central, considerando-se os usos não residenciais e suas especialidades, entre elas, a zona cerealista, a área da Rua 25 de Março, o Mercado Municipal.**

§ 4º Para alcançar os objetivos previstos deverão ser, nos prazos previstos no art. 76, elaborados projetos de intervenção urbana nos subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana que poderão ser viabilizados através dos instrumentos urbanísticos previstos no Capítulo III do Título II desta lei.” **grifos nossos**

Considerando tais objetivos, o PDE/2014 criou vários instrumentos de gestão, proteção e incentivos culturais visando a articulação dos bens culturais da cidade de São Paulo e de suas áreas de preservação cultural ao sistema de ordenação territorial do Município, prioritariamente, considerando a possibilidade de ampliação da proteção de espaços

---

<sup>2</sup> § 3º do artº 12 do PDE/2014

culturais, de grande importância para a memória afetiva, simbólica e de identidade dos paulistanos, bem como a de dinamização da vida cultural.

As principais estratégias estabelecidas pelo PDE/2014 para a concretização desses objetivos se referem à criação do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural <sup>3</sup>na cidade, pressupondo-se a sua articulação com os anunciados Planos Regionais das Subprefeituras e Planos de Bairro, mediante o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do território, dentre os quais foram considerados: o uso misto, a fachada ativa e a fruição pública, visando a melhoria da qualidade de vida e dinamização dos espaços públicos. A aplicação de tais parâmetros foi considerada necessária e imprescindível para a obtenção de uma cidade menos segregada e mais integrada em seus aspectos sociais, econômicos, culturais e ambientais.

A definição, os objetivos, diretrizes, componentes, bem como os instrumentos de gestão a serem adotados no Sistema Municipal de Patrimônio Cultural constam dos seguintes artigos do PDE/2014:

**“Art. 310. O Sistema Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural é o conjunto de bens culturais e de instrumentos que objetivam a preservação, valorização, integração e articulação dos bens culturais ao sistema de gestão cultural e ordenação territorial do Município.**

**Parágrafo único. Para os objetivos desta lei, constituem o conjunto de bens culturais do Município as áreas, edificações, imóveis, lugares, paisagens, sítios arqueológicos, monumentos, bens imateriais e outros que apresentam valor cultural e social reconhecido por alguns dos instrumentos legais de proteção definidos na Seção VI.**

**Art. 311. Compõem o Sistema Municipal de Patrimônio Cultural os seguintes elementos:**

*I – bens culturais, materiais e imateriais, protegidos por legislação específica;*

*II – áreas ou territórios de preservação cultural;*

*III – sítios arqueológicos;*

*IV – conjunto de edificações históricas e museus pertencentes ao Poder Público;*

*V – acervos de obras de arte, de bens da cultura popular e de bens móveis de valor histórico e cultural, pertencentes ao Poder Público;*

*VI – acervos de documentos de valor histórico e cultural, pertencentes à Prefeitura;*

*VII – acervo de monumentos e obras de arte urbana, localizadas em espaços públicos e edificações municipais;*

*VIII – conjunto de edificações e espaços públicos municipais de uso cultural.*

---

<sup>3</sup> Artº 310 define o Sistema Municipal de Patrimônio Cultural.

**Art. 312. Os objetivos do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural são:**

*I – integrar e articular os bens culturais paulistanos ao sistema de ordenação territorial do Município, incluindo os Planos Regionais de Subprefeituras, Planos de Bairros e outros instrumentos de planejamento territorial e social da cidade;*

*II – fomentar a participação social na identificação, proteção e valorização do patrimônio e dos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem;*

*III – promover a identificação de bens e manifestações culturais visando seu registro, valorização e possível proteção a partir de inventários do patrimônio cultural ou outros instrumentos pertinentes;*

*IV – identificar e preservar os eixos histórico-culturais, que são elementos do Território de Interesse da Cultura e da Paisagem 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 territórios e paisagens culturais e de áreas envoltórias de bens tombados;*

*V – incentivar a identificação e desenvolvimento de projetos de valorização de áreas ou territórios representativos da identidade e memória cultural, histórica e urbanística para a formação da cidade;*

*VI – desenvolver programas e ações de educação patrimonial, a partir dos bens culturais e demais elementos que compõem o Sistema;*

*VII – inventariar, cadastrar e proteger áreas e sítios de interesse arqueológico;*

*VIII – inventariar, proteger e incentivar parcerias para manutenção e valorização do acervo de monumentos e obras de arte urbana no Município;*

*IX – organizar e fomentar a integração de ações de preservação do patrimônio cultural paulitano, articulando as instituições oficiais responsáveis pela proteção desse patrimônio, nos níveis federal, estadual e municipal;*

*X – articular diferentes órgãos da municipalidade para a formulação de políticas e programas que viabilizem a preservação dos lugares;*

*XI – organizar ações de atendimento e divulgação de informações sobre o patrimônio cultural, junto à população, objetivando sua valorização.*

**Art. 313. Os instrumentos de gestão do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural são:**

*I – as ZEPEC, em suas distintas categorias;*

*II – os Territórios de Interesse Cultural e da Paisagem;*

*III – os Planos Regionais das Subprefeituras;*

*IV – os Planos de Bairros;*

*V – os Projetos de Intervenção Urbana;*

*VI – os incentivos fiscais;*

*VII – a regulamentação das áreas envoltórias de bens protegidos;*

*VIII – a Agência de Apoio aos proprietários de bens culturais preservados;*

*IX – o Escritório Técnico de Gestão Compartilhada;*

*X – a listagem de Bens Culturais em Risco;*

*XI – o plano de ação e salvaguarda do bem protegido;*

*XII – o plano integrado para a área envoltória de bens protegidos;*

XIII – o plano de valorização do acervo de obras de arte urbanas e monumentos da cidade.”






Fonte PDE/2014 / texto de lei ilustrado / SMUL

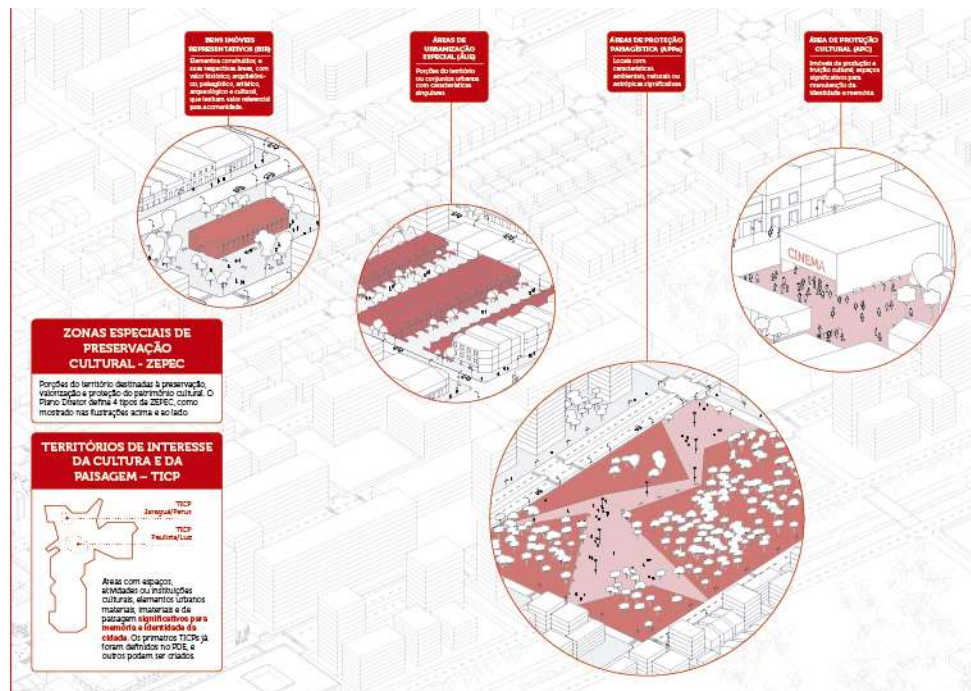
Com esse propósito o PDE/2014 criou os **Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP)** para garantir a proteção dos bens de interesse histórico do Município de São Paulo e revalidou a criação da **Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)**, anteriormente criada pelo PDE/2002, mas, ora dividindo-a em categorias, de acordo com os instrumentos de proteção já instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais com as seguintes classificações: **ZEPEC / Bens Imóveis Representativos (BIR)**, **ZEPEC / Áreas de Urbanização Especial (AUE)**, **ZEPEC / Áreas de Proteção Paisagística (APPa)**. E, por fim, o PDE/2014 inovou com a criação da **ZEPEC / Áreas de Proteção Cultural (APC)**.

## PRESERVAR O PATRIMÔNIO E VALORIZAR AS INICIATIVAS CULTURAIS

Para ampliar a proteção, articulação e dinamização de espaços culturais, afetivos e simbólicos, de grande importância para a memória, identidade e vida cultural dos paulistanos, o Plano Diretor define quatro tipos de Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), além de criar o Sistema Municipal de Patrimônio Cultural, os Polos de Economia Criativa e os Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP), que se articulam aos Planos Regionais e Planos de Bairro. Foram também incorporados instrumentos culturais para preservação de bens de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural da cidade.

-  INTEGRAR E ARTICULAR OS BENS CULTURAIS DO MUNICÍPIO
-  PROMOVER A PARTICIPAÇÃO POPULAR NA IDENTIFICAÇÃO, PROTEÇÃO E VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL
-  INCENTIVAR A PRESERVAÇÃO DE BENS CULTURAIS ESTABELECIDO BENEFÍCIO URBANÍSTICO, COMO A TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

**ESSE É O NOVO PLANO**



Fonte PDE/2014 / texto de lei ilustrado / SMUL

Conforme o PDE/2014 a designação de **Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP)**<sup>4</sup> deverá ser conferida às áreas que possam concentrar grande número de espaços ou um conjunto de áreas naturais ou culturais protegidas e de concentração de atividades caracterizadas como instituições culturais, agregando elementos urbanos materiais ou imateriais e de paisagem, formadores de polos singulares de atratividade social, cultural e turística de importância relevante para a valorizar a memória e identidade da cidade, nos âmbitos local e regional.

Os objetivos de criação de TICP enfocados no artº 315 do PDE/2014 são os seguintes:

(...)

*I - estimular iniciativas locais no âmbito da cultura, educação e meio ambiente, através de processos solidários e colaborativos;*

*II - ampliar a abrangência do princípio do direito à cidade, garantindo a cidadania cultural, a tolerância e o respeito à diversidade cultural, social, étnica e sexual por meio do acesso à cultura, à educação e à arte;*

<sup>4</sup> O Território de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP) foi instituído pelo artº 314 do PDE/2014.

III - valorizar a memória e a identidade da cidade, nos âmbitos local e regional; IV - promover o entendimento dos processos urbanos e ambientais de transformação e conservação das paisagens e a fruição de seu patrimônio material e imaterial;

V - proporcionar, em especial nos TICIP localizados em regiões de maior vulnerabilidade social, o desenvolvimento de coletivos culturais autônomos, estimulando sua articulação com instituições de ensino, pesquisa, cultura e outras, que permitam a compreensão dos processos históricos, ambientais e culturais locais e regionais;

VI - definir instrumentos de incentivos e apoio às atividades ligadas à cultura, educação, arte e meio ambiente, visando a geração de renda e o desenvolvimento local e regional sustentável;

VII - criar meios de articulação entre os diferentes TICIP, visando proporcionar o intercâmbio de saberes e experiências entre seus agentes culturais e estimular programas educativos e criativos que favoreçam a compreensão mútua da estruturação e história urbana de cada Território e de seus valores simbólicos e afetivos.”

O PDE/2014 estabelece que os TICIP sejam associados a aspectos históricos, artísticos, arquitetônicos, paisagísticos, ambientais e comerciais, cujos perímetros poderão incorporar corredores, polos, esquinas e quarteirões culturais. No Plano Diretor foram estabelecidos dois TICIP na cidade de São

Paulo: Jaraguá/Perus e Paulista/Luz, este último, em parte inserido no novo perímetro, objeto deste estudo. Outros TICIP poderão ser criados, delimitados ou modificados, porém dependerão de aprovação de leis específicas ou de indicações a partir de processos participativos, tal como o dos Planos Regionais e, desde que, tais propostas sejam devidamente justificadas, respeitadas as especificidades de cada localidade, no entanto, sem deixar de considerar os objetivos definidos no PDE.

Também, dependerão de ações articuladas junto ao Poder Público para garantia de sua sobrevivência e vitalidade e regulamentação. Portanto, deverão ser geridos por



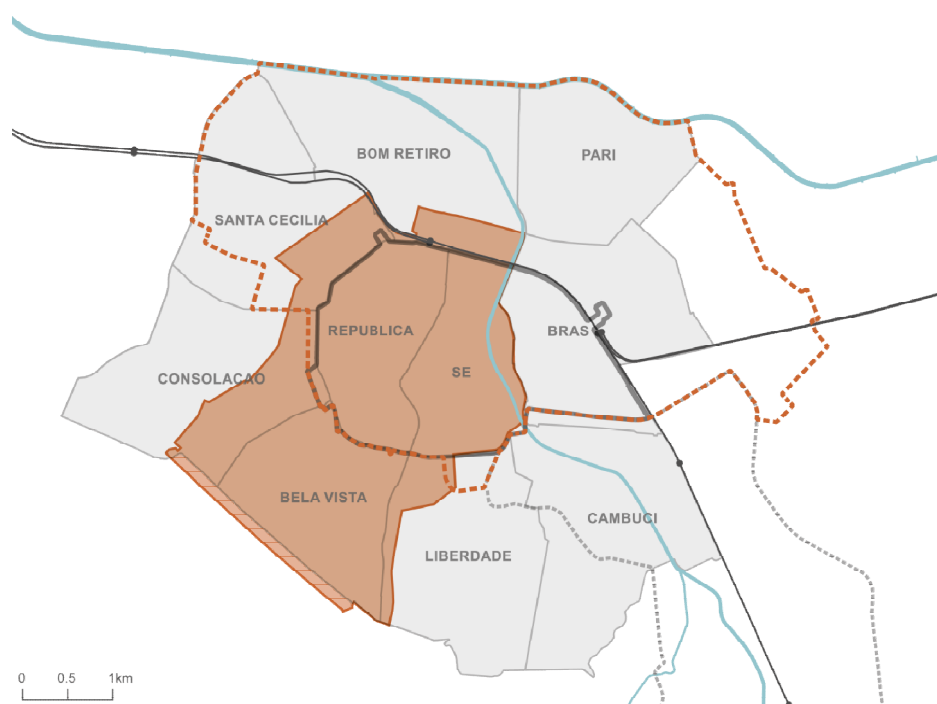
Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICIP) demarcados pelo PDE/2014

Fonte PDE/2014 / texto de lei ilustrado / SMUL



Conselhos Gestores, paritários, com representantes do Poder Público e da sociedade civil, onde deverão prevalecer as discussões de questões específicas a esses territórios, considerando a possibilidade de uma gestão democrática e participativa, que apresente controle social; livre acesso à informação e transparência na tomada de decisões.

Portanto, pretende-se nessas áreas, por sua importância para a cidade como um território simbólico, a promoção de iniciativas culturais<sup>5</sup>, educativas e ambientais através de incentivos urbanísticos e fiscais, como a Transferência de Potencial Construtivo (TPC) para bens tombados e a isenção de impostos e taxas municipais.



TICP / Território Cultural Paulista / Luz. Fonte PDE/2014 / texto de lei ilustrado / SMUL

Prioritariamente, as ações e condições de estruturação de TICP pelo PDE/2014, condizentes com os benefícios propostos, são as seguintes:

**“Art. 316** - As ações prioritárias para alcançar os objetivos previstos para o Território de Interesse da Cultura e da Paisagem são:

- I - incentivar e fomentar espaços e atividades relevantes localizados nos TICP, inclusive economia criativa, negócios sustentáveis e iniciativas econômicas de caráter solidário e cooperativo, envolvendo as áreas de cultura, educação, meio ambiente, turismo, desenvolvimento e inclusão social;*
- II - criar e sinalizar rotas, polos e circuitos culturais, identificando os bens, imóveis e paisagens significativas e áreas protegidas;*

<sup>5</sup> As ações prioritárias para alcançar os objetivos previstos para o constam do artº 316 do PDE/2014.

*III - promover o intercâmbio de informações e formação de agentes locais, com vistas à obtenção de linhas de crédito, inserção nos mecanismos de incentivo e desenvolvimento de projetos culturais;*

*IV - recuperar bens e áreas de valor histórico, cultural ou paisagístico;*

*V - fortalecer programas de formação de agentes comunitários locais, educadores e agentes da saúde, preferencialmente integrados com instituições de ensino público superior;*

*VI - desenvolver atividades escolares relacionadas com o estudo do meio em âmbito local, incluindo leituras do espaço urbano, do ambiente, da cultura e das artes;*

*VII - estimular grupos culturais independentes, coletivos, cooperativas e pequenos produtores culturais, visando à geração de renda local e regional e o dinamismo econômico com sustentabilidade socioambiental;*

*VIII - qualificar os espaços públicos e revitalizar as áreas abandonadas, garantindo o uso integrado dos equipamentos culturais e sociais.*

**Art. 317** *O Território de Interesse da Cultura e da Paisagem deverá ser regulamentado por lei específica, que deverá prever:*

*I - a garantia de uma gestão democrática e participativa dos TICP, com controle social, livre acesso à informação e transparência na tomada de decisões;*

*II - a criação de um Conselho Gestor paritário, com representantes do Poder Público e da sociedade civil, para acompanhar, avaliar, recomendar e aprovar políticas, planos e ações relativas aos objetivos do TICP;*

*III - os incentivos de natureza fiscal e urbanísticos para possibilitar os objetivos previstos para os TICP;*

*IV - a delimitação de novos TICP, ressalvados os criados por esta lei e pelos Planos Regionais;*

*V - o detalhamento das ações estratégicas previstas, a serem elaboradas por meio de processos participativos.*

*§ 1º O Conselho Gestor, previsto no inciso II deste artigo, poderá ser constituído a partir de fóruns públicos que reúnam os agentes sociais atuantes no âmbito do TICP e ter dentre suas atribuições, as seguintes:*

*I - propor ações integradas dos setores público, privado e não governamental para recuperar, proteger, fomentar e induzir atividades, espaços e negócios culturais;*

*II - fiscalizar o cumprimento de contrapartidas relacionadas à concessão de incentivos vinculados aos TICP e recomendar penalidades aos órgãos competentes, caso haja descumprimento de condicionantes;*

*III - apresentar aos órgãos da administração pública municipal parcerias com organizações públicas, privadas e não governamentais e instituições de fomento;*

*IV - estimular o intercâmbio com outros TICP e polos criativos;*

*V - elaborar, de forma participativa, um plano de gestão, integrando políticas, programas e ações relativos aos objetivos dos TICP;*

*VI - assegurar que todas as suas pautas, decisões e projetos sejam de irrestrito acesso público, com todas as suas reuniões previamente divulgadas no Território e abertas ao acompanhamento de todos os interessados.*

*§ 2º No que se refere ao inciso III do "caput", o Poder Público poderá estabelecer incentivos, formas de apoio e alocar recursos financeiros, materiais e humanos para apoiar as ações*

previstas nos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem, entre as quais:

- I - concessão de benefícios fiscais;
- II - isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento de atividades culturais;
- III - simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção das autorizações e alvarás necessários;
- IV - orientação técnica e jurídica para elaboração de projetos para acesso a linhas de financiamento, patrocínio, incentivos à inovação, à pesquisa e qualificação artística e técnica;
- V - enquadramento, a critério do Ministério da Cultura, no conceito de Território Certificado, entendido como perímetro prioritário para investimentos com recursos federais de incentivo à cultura;
- VI - disponibilização de plataforma de comunicação digital para integração virtual entre os TICP;
- VII - convênios e instrumentos de cooperação entre os entes federados, bem como de apoio técnico, material e humano para desenvolvimento das atividades.”

Como instrumentos culturais a serem aplicados no universo TICP, no PDE/2014 foram relacionados aqueles que possibilitem a identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural, tais como o instrumento de Tombamento, a de Chancela da Paisagem Cultural, o de Registro dos Bens Imateriais – que congreguem saberes, formas de expressão, práticas culturais e lugares característicos para determinados grupos sociais - e o de Transferência do Direito de Construir (TDC). Além desses, o PDE/2014 prevê a criação de outros instrumentos tais como a formação de Agência de Apoio aos proprietários de bens culturais preservados; a elaboração de uma listagem de Bens

Culturais em Risco, bem como a formação de um Escritório Técnico de Gestão Compartilhada com foco no patrimônio cultural. Almeja-se a elaboração de um Plano de Ordenamento e Proteção à Paisagem Urbana para a definição de diretrizes para essas porções de áreas – manchas urbanas - visando a valorização das paisagens da cidade, a



**Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural**  
 Fonte PDE/2014 / texto de lei ilustrado / SMUL

partir do seu reconhecimento como bem ambiental e como elemento essencial à identidade e à sensação de conforto individual e social.

As **Zonas Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)** foram criadas para demarcar e especificar as áreas da cidade - e incorporadas aos TICP - a serem destinadas à preservação, valorização e proteção de espaços culturais, afetivos e simbólicos, de grande importância para a memória, identidade e vida cultural da cidade. Para tanto o PDE/2014 definiu quatro tipos de ZEPEC, cada qual com sua especificidade, sendo que os bens ou áreas assim enquadradas poderão ser classificados em mais de uma das categorias definidas<sup>6</sup>. Para cada categoria de ZEPEC foram constituídos e estabelecidos os objetivos específicos, a saber:

- ZEPEC - BIR tem como objetivo a preservação de bens tombados e seus elementos construídos, constituídos pelas edificações e seus respectivos lotes com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;
- A ZEPEC - AUE tem como objetivo a preservação de porções do território com características singulares, onde se incluem elementos e questões concernentes à morfologia urbana, arquitetônica e paisagística, bem como às questões de âmbito cultural e simbólica, podendo por exemplo, ser identificadas como *“conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos”*, e que venham a se caracterizar como elementos representativos constituintes do processo de urbanização de determinada época.
- ZEPEC - APPa é aquela dirigida para a proteção de localidades que apresentem significativas características ambientais, tais como, dentre outras: parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas, formações naturais, áreas indígenas.
- Incluída como uma nova categoria a ZEPEC - APC tem como foco específico a preservação e valorização de imóveis destinados à formação, produção e exibição pública de produtos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros

---

<sup>6</sup> As ZEPEC tiveram classificação definida pelo artigo 63 do PDE/2014.

culturais, residências artísticas e similares, “assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção será necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.”



#### As categorias de ZEPEC

Fonte PDE/2014 /texto de lei ilustrado / SMUL

O PDE/2014 estabelece os seguintes objetivos para as ZEPEC:

“art. 62 A ZEPEC tem como objetivos:

*I - promover e incentivar a preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio cultural no âmbito do Município;*

*II - preservar a identidade dos bairros e das áreas de interesse histórico, paisagístico e cultural, valorizando as características históricas, sociais e culturais;*

*III - identificar e preservar imóveis e lugares dotados de identidade cultural, religiosa e de interesse público, cujos usos, apropriações e/ou características apresentam um valor que lhe são socialmente atribuídos pela população;*

*IV - estimular a fruição e o uso público do patrimônio cultural;*

*V - possibilitar o desenvolvimento ordenado e sustentável das áreas de interesse histórico e cultural, tendo como premissa a preservação do patrimônio cultural;*

*VI - propiciar a realização de ações articuladas para melhoria de infraestrutura, turismo, da economia criativa e de desenvolvimento sustentável;*

- VII - integrar as comunidades locais à cultura da preservação e identidade cultural;
- VIII - propiciar espaços e catalisar manifestações culturais e artísticas;
- IX - proteger as áreas indígenas demarcadas pelo governo federal;
- X - propiciar a preservação e a pesquisa dos sítios arqueológicos;
- XI - proteger e documentar o patrimônio imaterial, definido nos termos do registro do patrimônio imaterial.

Os instrumentos de aplicação em ZEPEC previstos pelo PDE/2014 são os seguintes:

*“ Art. 64 - As ZEPEC deverão ser identificadas e instituídas por meio dos seguintes instrumentos existentes e os a serem criados:*

*I - tombamento;*

*II - inventário do patrimônio cultural;*

*III - registro das Áreas de Proteção Cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem;*

*IV - registro do patrimônio imaterial;*

*V - chancela da paisagem cultural;*

*VI - Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município - LECAM.*

*§ 1º A identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC deve ser feita pelo órgão a partir de indicações apresentadas pelo próprio órgão competente, assim como por munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo, ou, preferencialmente, nos Planos Regionais das Subprefeituras e nos Planos de Bairro.*

*§ 2º Para os casos de enquadramento em ZEPEC-BIR, AUE, APPa, as propostas deverão ser analisadas por órgão competente, que poderá, caso julgue a proposta pertinente, abrir processo de enquadramento e emitir parecer a ser submetido à aprovação do CONPRESP.*

*§ 3º As propostas de enquadramento em ZEPEC-APC deverão ser analisadas por comissão integrada por membros de órgão responsável pela preservação do patrimônio e de órgão responsável pelo desenvolvimento urbano, que deverá emitir parecer e encaminhar o processo à deliberação do órgão competente, a ser definido pelo Executivo.*

*§ 4º Fica permitida, nas ZEPEC, a instalação das atividades classificadas como nR3, condicionada à deliberação favorável do CONPRESP.”*

As disposições para aplicação dos instrumentos de política urbana nas ZEPEC- BIR são os seguintes:

*“Art. 66 A aplicação dos instrumentos de política urbana nas ZEPEC- BIR deve seguir as seguintes disposições:*

*§ 1º A transferência do direito de construir de imóveis classificados como ZEPEC-BIR se dará de acordo com o disposto nos arts. 124, 125 e 128 desta lei.*

*§ 2º A concessão de incentivo fiscal de IPTU para imóvel classificado como ZEPEC-BIR, regulamentada por lei específica, estará condicionada à sua restauração, conservação, manutenção e não descaracterização, tomando por referência os motivos que justificaram o seu tombamento, atestado pelo órgão competente”*

O § 1º do último artigo ressalta as disposições para a realização da Transferência do Direito de Construir (TDC) válidas apenas para os imóveis tombados, situados fora da área da Operação Urbana Centro e, no § 2º é mencionada a concessão de incentivo fiscal de IPTU, a ser regulamentada por lei. Em ambos os casos a aplicação e concessão desses instrumentos ao imóvel ZEPEC – BIR, tombados, sempre estará condicionada a sua efetiva restauração, conservação, manutenção e não descaracterização.

Importante salientar que o PDE prevê para os espaços e edificações enquadrados em ZEPEC-APC os mesmos instrumentos de proteção previstos para as TICP – preferencialmente, se localizados nesses territórios – a serem considerados para os casos de descaracterização ou interrupção de finalidade de seu uso ou atividade, bem como as formas de benefícios – isenção fiscal de IPTU e ISS – e autorização para *“ a transferência do potencial construtivo dos imóveis enquadrados como ZEPEC-APC, nas mesmas condições aplicadas à ZEPEC-BIR, condicionada à manutenção dos atributos que geraram o seu enquadramento como ZEPEC- APC, atestado por parecer do órgão competente”*<sup>7</sup>

No caso das ZEPEC, a definição dos territórios para preservação cultural, assim como a identificação de imóveis, espaços ou áreas de interesse cultural deverão ser atribuição de órgão público competente, porém, poderão ter indicação popular ou de entidades representativas da sociedade, de preferência, quer sejam através de processos de elaboração participativos, tais como os dos Planos Regionais das Subprefeituras e dos Planos de Bairro.

**novo perímetro de projeto:**

## **HIPÓTESES URBANÍSTICAS DE INTERVENÇÃO**

Com relação aos **Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP)**, a par das definições e classificações enunciadas no PDE/2014, até então, apenas duas áreas foram demarcadas em todo território da cidade. Portanto, considerando o novo perímetro em estudo será necessária a definição e demarcação de outros perímetros de preservação do

---

<sup>7</sup> “Artº 67- A edificação ou o espaço enquadrados como ZEPEC-APC e, preferencialmente, localizados em Território de Interesse da Cultura e da Paisagem, previsto no art. 314, poderão ser protegidos pelos instrumentos previstos no art. 313, ficando a descaracterização do seu uso ou atividade, ou a demolição da edificação onde está instalado sujeitos à autorização do órgão competente, que deverá propor mecanismos ou instrumentos previstos nesta lei para garantir sua proteção.”

patrimônio ali presente, e a definição de: estratégias alinhadas à legislação existente; critérios e parâmetros para utilização das áreas; sistema de gestão e monitoramento. Enfim, deverá ser prevista a definição de uma política de preservação que integre e articule diversas estratégias para as especificidades e casos que possam surgir.

De modo geral, a definição e demarcação de territórios, que a princípio poderíamos denominar de Perímetros de Renovação de Imóveis Tombados (PRIT), teriam a função de agregar uma série de ações, tais como, desenvolver um Plano de Ordenamento e Proteção à Paisagem Urbana; a formação de um Conselho Gestor; indicar o enquadramento e confirmação de áreas de envoltórias e restrições pertinentes ao instrumento de tombamento de ZEPEC –BIR; AUE e APPa; a definição de Programas de atuação específicos a cada caso, além da definição de incentivos fiscais de IPTU e ISS e procedimentos para aplicação da Transferência de Potencial Construtivo (TPC) nas ZEPEC BIR e APC; simplificação de procedimentos para funcionamento de atividades culturais a serem instaladas, principalmente, nas ZEPEC APC.

Com relação a **Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)** o PDE/2014 revalidou a criação das **ZEPEC- BIR**, principalmente, para garantir a proteção dos bens de interesse histórico do Município de São Paulo. Pela atual Lei 12.349/1997 e no perímetro da OU Centro, a aplicação da Transferência de Potencial Construtivo (TPC) se reporta ao objetivo específico de preservação de imóveis tombados, agora classificados como ZEPEC – BIR inseridos na área da operação.

Em itens anteriores, tratamos de questões pertinentes à TPC desses imóveis, considerando as práticas e experiências identificadas na aplicação desse instrumento no contexto da OU Centro, e apresentamos a evolução do ordenamento jurídico do instrumento TDC no Município de São Paulo, proporcionada pelos Planos Diretores – 2002 e 2014 – e pelas leis de zoneamento – 2004 e 2016 – e respectivos procedimentos regulamentadores.

Nessas condições, salientamos que, em termos da OU Centro, a NP 59.00/2016 emitida pela SP – Urbanismo teve como objetivo ajustar e atualizar procedimentos,

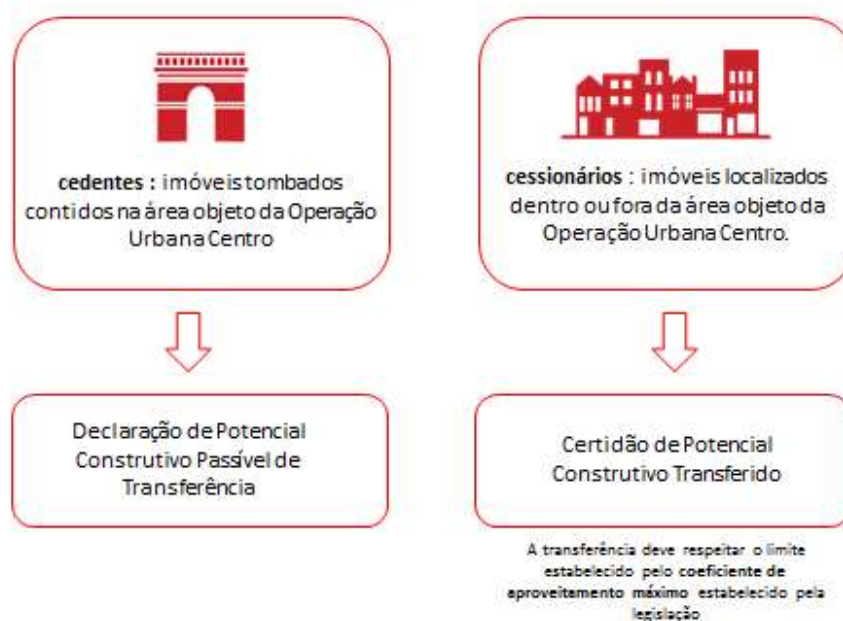


nomenclatura, competências aos termos da legislação municipal (PDE/2014; LPUOS/2016; Decreto 57.536 / 2016 e Resolução CONPRESP 23/2015) para o desenvolvimento das etapas de aprovação das propostas, dando transparência e simplificando a operacionalização da TPC.

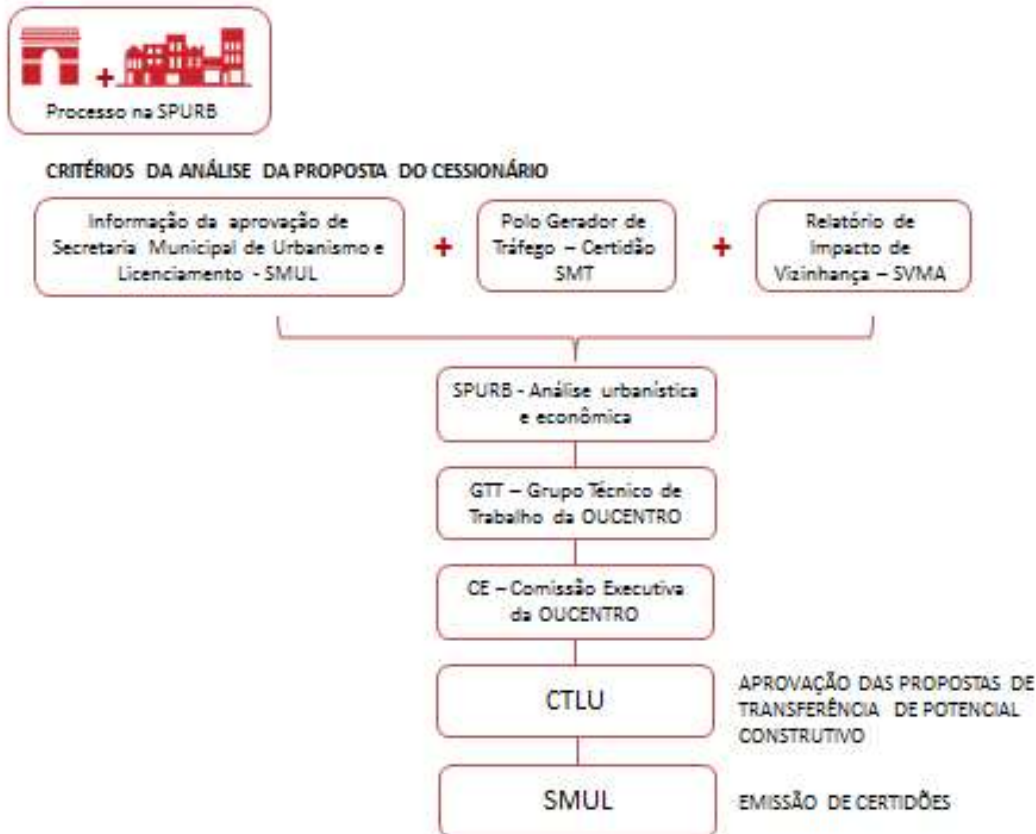
Em resumo, através da NP 59.00/2016 e da Resolução CE - 006/2016, e respeitando as disposições da Lei 12.349/1997, foram feitos os ajustes necessários à atualização dos procedimentos, inclusive da nomenclatura; atrelando a esses documentos os termos adotados para as áreas classificadas como ZEPEC – BIR pela legislação municipal (PDE/2014; LPUOS/2016; Decreto 57.536 / 2016 e Resolução CONPRESP 23/2015).

Nesse intuito foram reafirmadas as competências dos órgãos e entidades que atuam no processo da TPC que são: SP – Urbanismo; Secretaria Municipal de Cultura (SMC); Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), atual SMUL, através do Departamento de Uso do Solo (DEUSO) e da Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU) para o desenvolvimento das etapas de aprovação das propostas, simplificando e dando transparência à operacionalização da TPC dos imóveis tombados da área da operação, no caso, sem doação de área.

#### TPC – Transferência de Potencial Construtivo – 2 etapas



Fonte: SP – Urbanismo



Fonte: SP - Urbanismo

Como resultado, a SP Urbanismo deixou de intervir na comercialização da TPC com esse novo regramento: a partir da NP 59.00/ 2016 a negociação do valor da Contrapartida ocorre exclusivamente no âmbito do direito privado. O valor a ser pago ao cedente fica condicionado aos custos de elaboração de projetos ou de execução de obras de restauro e conservação do imóvel e o valor da Contrapartida tornou-se apenas referencial.

Sendo assim, cabe à SMC/DPH controlar a execução do Plano de Restauro/Conservação segundo o Termo de Compromisso de Restauro, não devendo ser exigido para a proposta de adesão à OU Centro o projeto de restauro/ conservação do Cedente.

Em capítulo anterior deste estudo (P5) já havíamos considerado que, mediante nova regulamentação ocorresse a revisão da precificação da Contrapartida compatibilizando o cálculo por valor de mercado com valor com o praticado pela Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

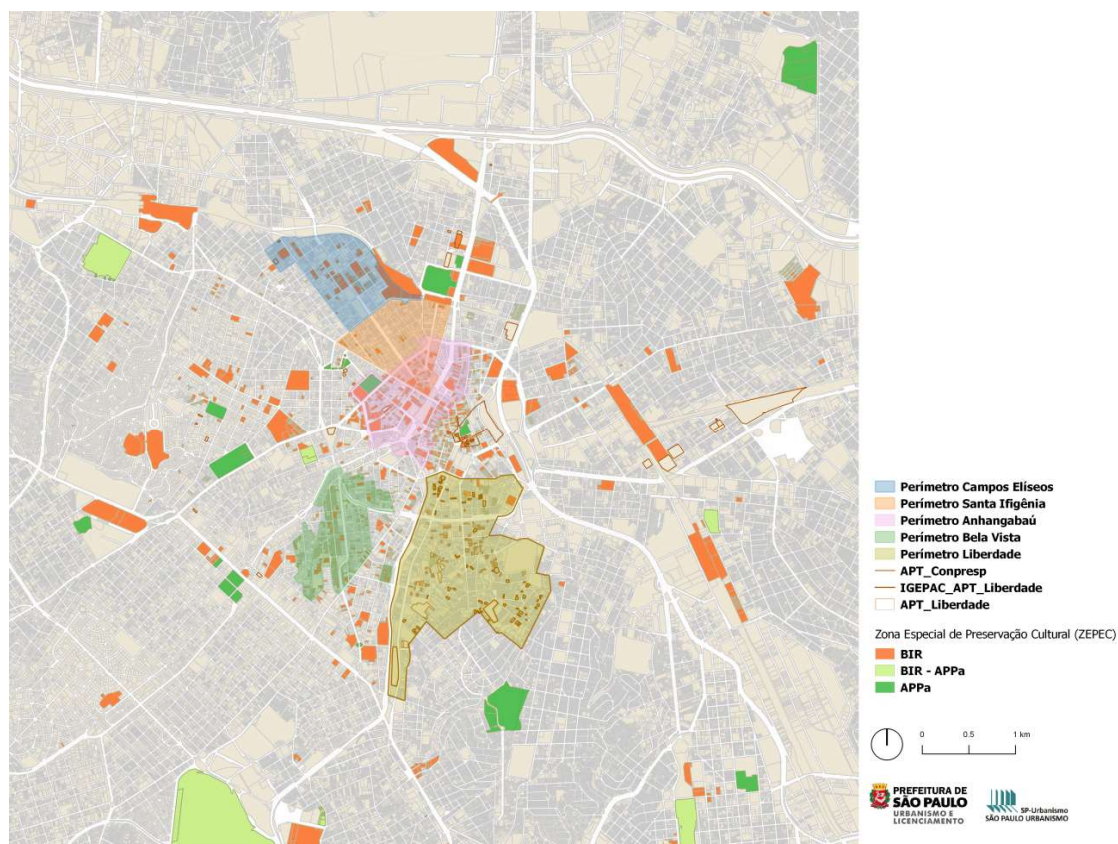
Também, anteriormente, como hipótese preliminar, havíamos aventado que a proposta de revisão da Lei 12.349/1997, passasse a recepcionar a atual forma de cálculo do Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt) do imóvel cedente, apresentada na Lei da OU Centro (artº7º, incisos I e II) aos outros imóveis ZEPEC – BIR existentes no novo perímetro.

Pela Lei da OU Centro o estoque elevado de Potencial Passível de Transferência (PCpt) permite incentivos proporcionais à área construída existente no imóvel tombado, muito além do proporcionado pela PDE/2014 e LPUOS/2016 para os demais tombados da cidade. A hipótese de manutenção da fórmula de cálculo do PCpt, permitindo maior estoque de área a ser transferida, originalmente, teve o intuito de assegurar uma maior reserva de valor para custear sucessivas fases de projetos, obras de restauro e de conservação da edificação tombada que, em geral, no Centro apresenta elevada densidade construtiva.

Há controvérsias sobre a manutenção dessa hipótese, sem uma avaliação prévia mais detalhada - a ser elaborada por modelagem econômica criteriosa - que possa contribuir com uma estimativa das condições do mercado imobiliário absorver o estoque de potencial a ser transferido dos tombados sem, no entanto, sobrecarregar as condições de infraestrutura e do sistema viário instalado na área receptora. Principalmente, se forem transferidas para o interior do próprio perímetro da OU Centro.

Poderemos reconsiderar a questão argumentando que: dados de SMUL/DEUSO (out / 2017) órgão que emite as Declarações de PCpt das ZEPEC-BIR, nos dão conta de que, só na área da OU Centro há um total disponível, em estoque, de 1.248.197,04 m<sup>2</sup>, que poderá vir a ser transferido, sendo o total de 467.501,14 m<sup>2</sup> pertinente às Declarações solicitadas e emitidas antes do PDE/2014. Constatamos que nos últimos meses houve um aumento significativo de Declarações emitidas (portanto, em data posterior ao PDE/2014) e que somam 780.199,17 m<sup>2</sup> passíveis de TPC. Temos que considerar, também, que a maior concentração de ZEPEC – BIR está localizada na área da OU Centro, sendo que o Município inteiro possui 3.377 lotes enquadrados como ZEPEC/BIR

e desse total 1.054 lotes estão inseridos na área da OU Centro, segundo estimativas de SMUL/ DEUSO/2015.



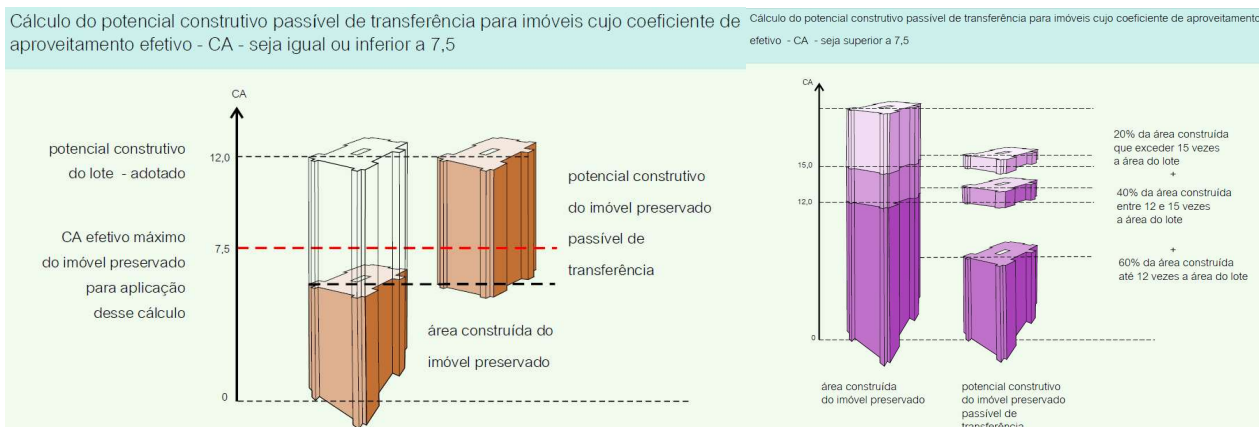
Fonte: PDE/2014 / texto de lei ilustrado / SMUL.

A par da já existente limitação em torno dos 5% da arrecadação do FUNDURB, em 12 meses, conforme consta da Lei 16.402/LPUOS/2016 (§ 5º do artº 24), citado abaixo, temos que observar o caso das TPC de tombados (internos) para fora da área da OU Centro. Trata-se de volumoso estoque de potencial construtivo disponível a ser transferido, talvez, em condições econômicas (com valor pecuniário) mais atraentes do que o da OODC. E, esse controle é aplicável às TPC para fora da OU Centro, apenas aos casos com Declarações emitidas após o PDE/2016.

*§ 5º O valor pecuniário correspondente à totalidade do potencial construtivo transferido no período referente aos últimos 12 (doze) meses em relação às transferências do direito de construir sem doação nos termos do art. 124 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, não*

poderá exceder a 5% (cinco por cento) do valor total arrecadado no FUNDURB no mesmo período, considerando a data do pedido da certidão de transferência de potencial construtivo.<sup>8</sup>

§ 6º Para fins de aplicação do disposto no parágrafo anterior, o Executivo poderá adotar leilão para a emissão de certidões de transferência de potencial construtivo, cujos procedimentos serão estabelecidos em regulamento específico.”<sup>9</sup>



### Operação Urbana Centro – cálculo do PCpt do cedente (ZEPEC – BIR)

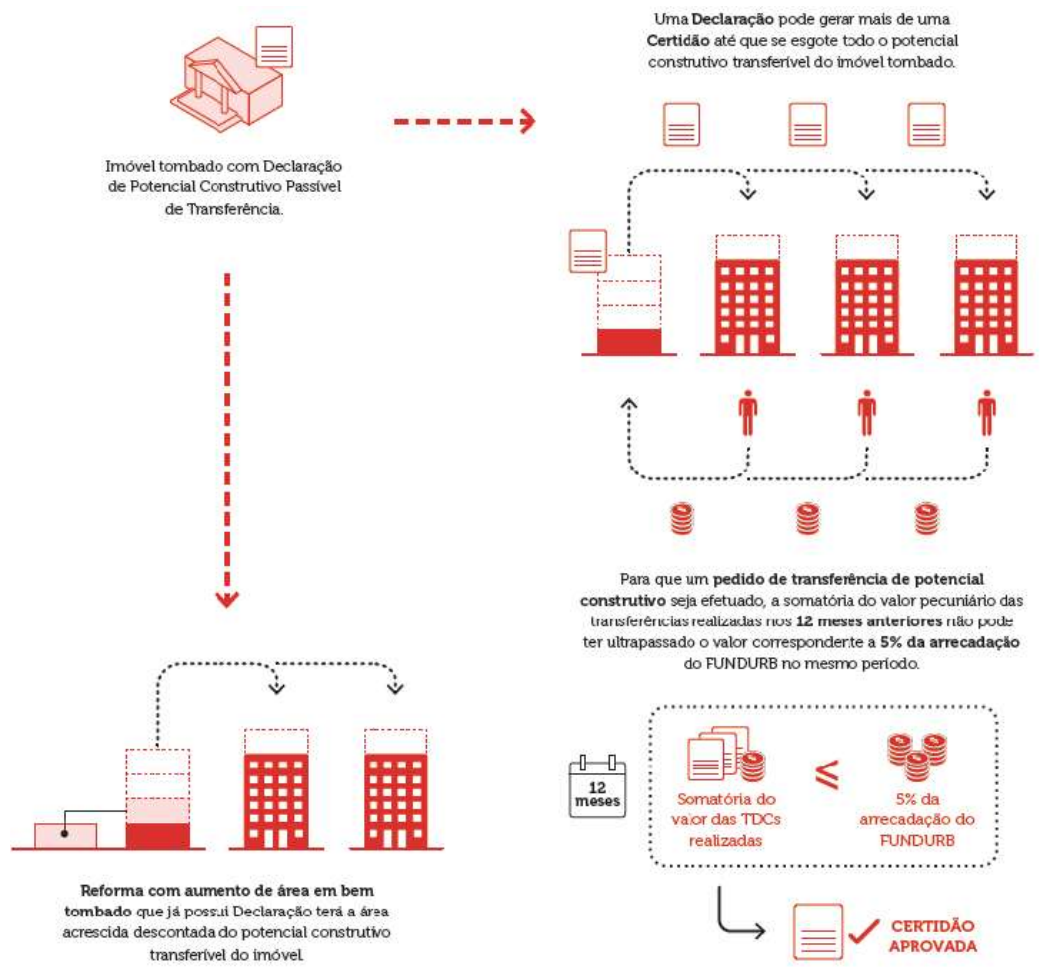
Fonte: SP – Urbanismo

As disposições específicas da lei da OU Centro (artº 7º da Lei 12.349/1997) para o cálculo do PCpt de imóveis em ZEPEC – BIR, situados na área da operação, foram preservadas pelo PDE/2014, sendo que para as demais ZEPEC-BIR do Município, esse cálculo é feito por procedimento diferente, o que resulta em dimensão muito abaixo da adotada na OU Centro.

ÁREA DO TERRENO	FATOR DE INCENTIVO	POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL
maior que 50.000 m <sup>2</sup>	0,1	
20.000 a 50.000 m <sup>2</sup>	0,2	
10.000 a 20.000 m <sup>2</sup>	0,5	
5.000 a 10.000 m <sup>2</sup>	0,7	
2.000 a 5.000 m <sup>2</sup>	0,9	
500 a 2.000 m <sup>2</sup>	1,0	
até 500 m <sup>2</sup>	1,2	

<sup>8</sup> A arrecadação do FUNDURB nos últimos 12 meses totalizou R\$ 181.446.199,00 (outubro / 2017), conforme site da PMSP/GESTÃO URBANA.

<sup>9</sup> O Decreto 57.536, / 2016 regulamentou a disposição do § 5º do artº 24 da LPUOS, para o que constam os seguintes ritos: “artº 9º (...) I - DEUSO identificará o valor arrecadado no **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB nos últimos 12 (doze) meses (em Reais), contados da data de publicação do Despacho Sancionador** referido no inciso II do § 1º do artigo 8º deste decreto;



**Fluxo para expedição pela SMUL/DEUSO de novas Declaração de PCpt ao cedente (pós PDE/2014) com aplicação do § 5º DO ARTº 24 DA LPUOS/2016** Fonte PDE/2014 / texto de lei ilustrado / SMUL

Após essas considerações e apresentação dos princípios, estratégias e instrumentos para operacionalizar as ações relacionadas ao tema Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural definidos pelo PDE/2014, propomos as seguintes hipóteses de intervenção que deverão constar da revisão da Lei 12.349/1997, da Operação Urbana Centro, considerando a definição do perímetro em estudo:

## Hipótese A

**Integração e Articulação de Política de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural para os casos de:**

**a) Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP)**

**b) Zonas de Preservação Cultural (ZEPEC):**

- BIR - Bens Imóveis Representativos
- AUE – Áreas de Urbanização Especial
- APPa - Áreas de Proteção Paisagística
- APC- Áreas de Proteção Cultural

## Proposta

Definição de Perímetros de Renovação de Imóveis Tombados (PRIT) e desenvolvimento de Plano de Ordenamento e Proteção à Paisagem Urbana (juntamente com os órgãos de preservação responsáveis e de acordo com as definições do PDE / Lei 16.050/2014)

## Instrumentos

1. Formação do Conselho gestor dos PRIT
2. Definição de Programas de atuação específicos a cada caso
3. Indicação de enquadramento e confirmação das restrições de tombamento (áreas de envoltórias) de ZEPEC –BIR; AUE e APPa
4. Definição de incentivos fiscais de IPTU e ISS nas BIR e APC
5. Isenção de taxas para funcionamento de atividades culturais nas APC, bem como simplificação de procedimentos para alvarás e autorizações de funcionamento

## Hipótese B

Estabelecer política para aplicação e controle da Transferência de Potencial Construtivo (TPC) de ZEPEC – BIR

### Proposta

RESTAURO DO IMÓVEL TOMBADO

1. Compatibilizar a fórmula de cálculo do PCpt (m<sup>2</sup>) do cedente estabelecida pela lei da OU Centro com a prevista no PDE/2014
2. Rever a precificação da Contrapartida a ser paga pelo receptor conforme estabelecida pela OU Centro (cálculo do Benefício pelo valor de mercado do terreno) compatibilizando esse valor com o praticado pela OODC
3. Vinculação do valor econômico da contrapartida ao custo real do restauro (projeto, obra, manutenção e conservação)
4. Criação de condições que incentivem a utilização do instrumento TPC por pequenos e médios proprietários de tombados

### Instrumentos

1. Redefinição de fórmulas de cálculo do PCpt (metragem a ser transferida)
2. Revisão da precificação da Contrapartida do Potencial Construtivo Transferido (ACA)
3. Limitação periódica de TPC para dentro da área da OU CENTRO em função de previsão de impactos na infraestrutura e salvaguardar a arrecadação da Conta Vinculada



Em considerações finais reafirmamos que:

- Na revisão da Lei 12.349/1997 deverá ser considerada a necessidade de, através de modelagem econômica, avaliação do volume de PCpt de tombados, considerando as possibilidades de ocorrência de TPC para dentro ou fora da área da OU Centro, tendo em vista o estabelecimento adequado de critérios de incentivos e de controle, para evitar impactos e sobrecarregamento da infraestrutura instalada nos locais de recepção de potencial transferido, como também esvaziamento da arrecadação a Conta Vinculada da OU Centro ou do FUNDURB.
- Importante e necessária será a revisão da precificação da Contrapartida a ser paga pelo receptor conforme estabelecida pela OU Centro com base no valor de mercado do terreno compatibilizando – o com valor da OODC (universalização de valores).
- Deverá ser prevista a revisão da TPC das ZEPEC – BIR existentes na área da OU Centro, através da Norma 59.00/2016 e Resolução 006 CE/2016, tendo em vista sua adequação e “corrigendas”, bem como a compatibilização de procedimentos com os do Decreto 57.535 / 2016 (TPC em ZEPAM, com doação) e Decreto 57.536 / 2016 (TPC em ZEPEC, sem doação) aplicável ao território do Município. Necessária se faz a regulamentação dessa normativa, através da emissão de decreto específico com previsão de formas de controle de adesões (decreto saneador) aos pedidos de TPC.

## 6.4 Fortalecer a base econômica Local

Essa diretriz considera a área central como grande polo concentrador de empregos, principalmente do setor terciário. Também parte da premissa de que há ali um grande potencial de transformação do território.

O comércio especializado é o maior responsável pela vitalidade econômica do Centro, principalmente nos distritos Sé, República, Bom Retiro e Brás. A região da Rua Santa Ifigênia concentra o comércio de eletrônicos; no distrito Sé, especialmente na região da Rua 25 de Março, predomina o comércio de tecidos, artigos de festa e itens diversos; Brás e Bom Retiro abrigam a comercialização de têxteis; a Zona Cerealista abriga o Mercado Municipal, Rua Santa Rosa e arredores, configurando-se um importante polo de comércio de cereais e itens alimentícios especiais.

Nesse sentido, a proposta é incentivar a consolidação de polos de economia criativa, de modo a potencializar as atividades produtivas e intelectuais já existentes, gerando também, com isso, novas áreas aptas a atrair investimentos.

### Polos de economia criativa

O PDE define Economia Criativa como o ciclo de criação, produção e distribuição de bens e serviços tangíveis e intangíveis que utilizam a criatividade, a habilidade e o talento de indivíduos ou grupos como insumos primários, sendo composta por atividades econômicas baseadas no conhecimento e capazes de produzir riqueza, gerar emprego e distribuir renda. Dentro desse contexto, o plano institui os PEC (Polos de Economia Criativa) – territórios destinados ao fomento e desenvolvimento de atividades relacionadas a essa nova economia.

Em termos gerais, espera-se que os benefícios gerados para a região central sejam:

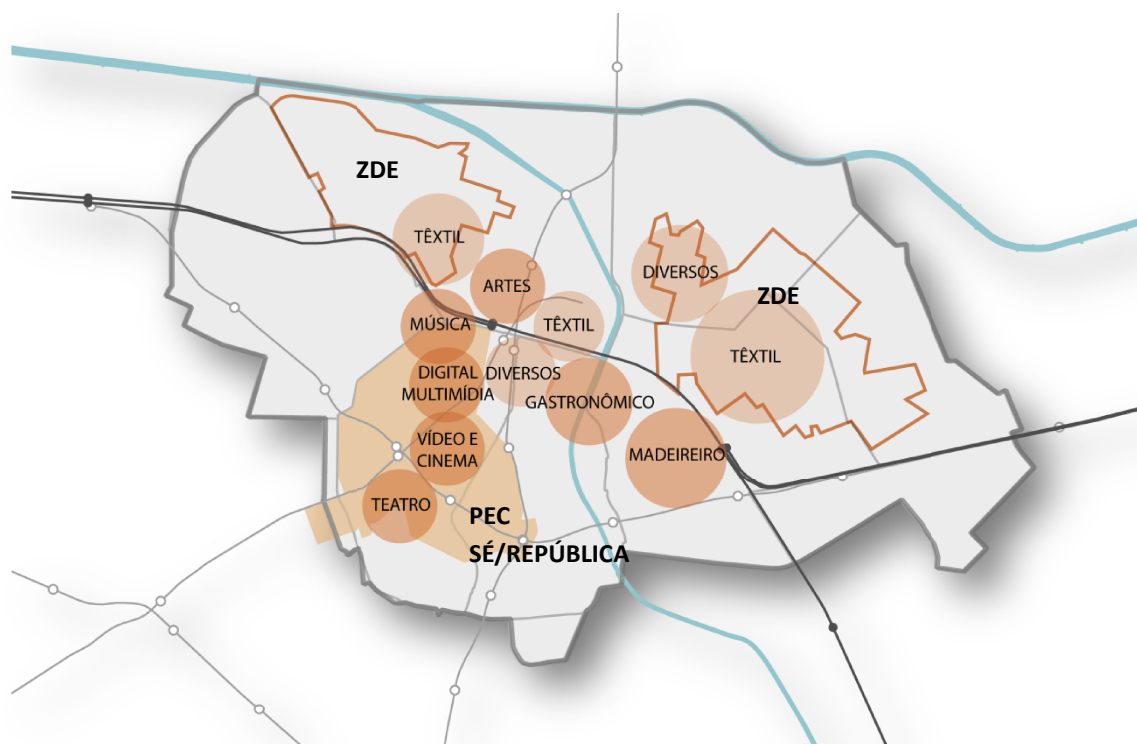
- criação de empregos, exportação, promoção e inclusão social, diversidade cultural e desenvolvimento humano;

- entrelaçamento entre economia, cultura e aspectos sociais com tecnologia, propriedade intelectual e objetivos turísticos;
- constituição de um sistema econômico baseado no conhecimento, através da interligação entre a macro e a microeconomia;
- desenvolvimento da inovação através de políticas multidisciplinares.

No âmbito deste projeto urbanístico, faz-se necessária a definição de quais serão os polos incentivados - com base nas atividades existentes - e o detalhamento destas atividades, que devem estar em conformidade com o PDE. No relatório anterior (Levantamento das Diretrizes Urbanísticas – P5) foram apresentados os polos:

- **polo Digital e Multimídia** – Rua Santa Ifigênia, ETEC M. Augusta, FATEC, SEBRAE, SENAI Informática, ETEC Santa Ifigênia, Liceu de Artes e Ofícios, Fab Lab, SENAC 24 de Maio, Farol Santander;
- **polo da Música** – Sala São Paulo, EMESP Tom Jobim, Galeria do Rock, Theatro Municipal, Praça das Artes, Mosteiro de São Bento, Correios, SESC Bom Retiro, SESC D. Pedro II, SESC Carmo, SESC 24 de Maio;
- **polo Artes** – Pinacoteca do Estado, Estação Pinacoteca, Museu de Arte Sacra, Espaço Cultural Porto Seguro, Museu Catavento, Casa das Retortas, Biblioteca Mário de Andrade, CCBB, Caixa Cultural, Solar da Marquesa;
- **polo Cinema e vídeo** – Playarte Marabá, SPCine Olido, Ancine, Cine CCBB, Matilha Cultural, Cine Maria Antônia
- **polo Teatro** – Theatro Municipal, Praça Roosevelt, SESC Bom Retiro, SESC D. Pedro II, SESC 24 de Maio, Teatro Porto Seguro;
- **polo Gastronômico** – Rua Paula Souza, Rua Santa Rosa, Mercado Municipal, Mercado Kinjo Yamato, ETEC Santa Ifigênia.

Vale mencionar também a existência das áreas de comércio têxtil (região do Brás e Bom Retiro) e de produtos diversos (região da Rua Vinte e Cinco de Março e Rua Vautier) que não foram apresentados no P5 e que tem participação importante no conjunto dos polos de economia criativa apresentados.



No entanto, os estudos mostram que ainda há ajustes a serem feitos na concepção destes polos, levando-se em consideração não só a localização geográfica das atividades, mas suas interdependências e peculiaridades. Um polo de economia criativa constitui-se de empresas que exercem atividades semelhantes e/ou complementares, não necessariamente próximas fisicamente umas das outras.

O tipo de empresa que atua no setor criativo é prevalentemente de porte pequeno e médio, em geral as que sofrem maiores dificuldades em obter financiamento para seus projetos. Por outro lado, também as grandes empresas fazem uso das novas tecnologias de comunicação com aplicações digitais para suprir os mercados consumidores por meio de bens e serviços classificados como produtos culturais.

A proposta para a área de estudo é estimular a ocupação dos edifícios notificados com o instrumento PEUC – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, de modo a, por exemplo, recuperar o uso dos pavimentos superiores de edifícios baixos ocupados com comércio ou serviços no térreo.

O PDE define, no Art. 185, os seguintes incentivos às novas atividades:

*I - concessão de benefícios fiscais para estabelecimentos contribuintes de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN;*

*II - isenção de IPTU;*

*III - isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento;*

*IV - simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção das autorizações e alvarás necessários.*

Além dos incentivos acima, o PDE, ainda define alguns instrumentos para a viabilização dos polos de economia criativa, como:

- assistência técnica para orientação sobre elaboração de projetos, propriedade intelectual, acesso a linhas de financiamento, desenvolvimento de produtos, apoio jurídico, acesso a incentivos à inovação e à pesquisa científica;
- disponibilização de plataforma de comunicação digital para integração virtual dos polos de economia criativa;
- celebração de convênios e instrumentos de cooperação entre os entes federados, autorizando a gestão associada de serviços públicos, bem como a transferência total ou parcial de encargos, serviços, pessoal e bens essenciais à continuidade dos serviços transferidos;
- estabelecimento de ruas com funcionamento 24 horas de comércio, serviços e empresas para atividades referidas no art. 183\*, na forma de lei específica.

**\*Art. 183.** *São compatíveis com os Polos de Economia Criativa as atividades relacionadas às seguintes áreas:*

***I - Patrimônio Cultural:*** *atividades que se desenvolvem a partir dos elementos da herança cultural, envolvendo as celebrações e os modos de criar, viver e fazer, tais como o artesanato, a gastronomia, o lazer, o entretenimento, o turismo a sítios com valor histórico, artístico e paisagístico, e a fruição a museus e bibliotecas;*

***II - Artes:*** *atividades baseadas nas artes e elementos simbólicos das culturas, podendo ser tanto visual quanto performático, tais como música, teatro, circo, dança, e artes plásticas, visuais e fotográficas;*

***III - Mídia:*** *atividades que produzem um conteúdo com a finalidade de se comunicar com grandes públicos, como o mercado editorial, a publicidade, os meios de comunicação impresso e produções audiovisuais cinematográficas, televisivas e radiofônicas;*

*IV - Criações Funcionais: atividades que possuem uma finalidade funcional, como a arquitetura, a moda, as animações digitais, jogos e aplicativos eletrônicos e o design de interiores, de objetos, e de eletroeletrônicos.*

### **Novo sistema de transporte**

Essa proposta prevê, a princípio, dois sistemas de “anéis” de transporte, que estruturam os PECs (Polos de Economia Criativa), os espaços públicos e o patrimônio histórico edificado.

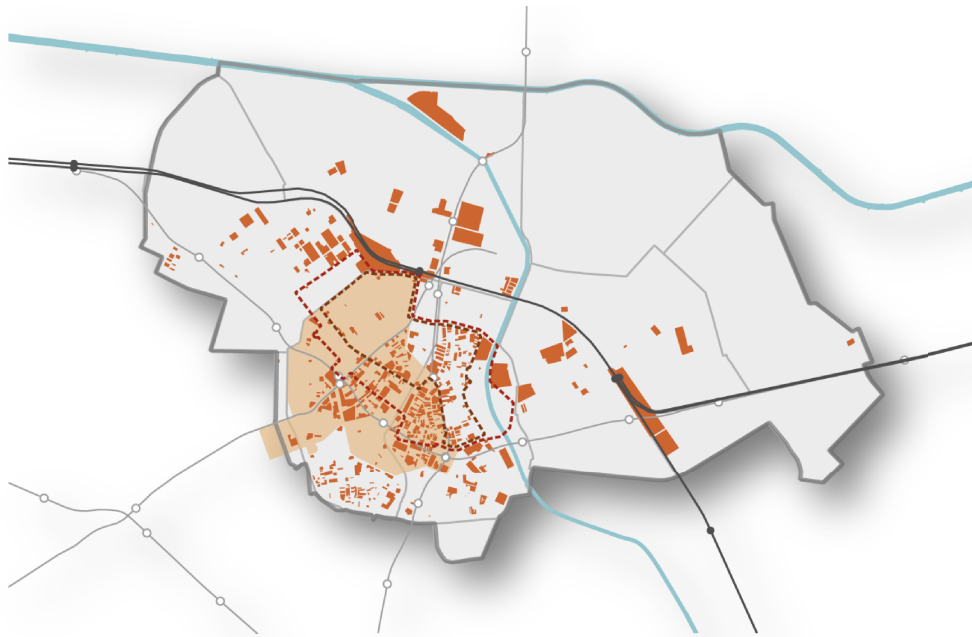
Os objetivos pretendidos são: melhorar a microacessibilidade do Centro, conectando os espaços públicos e os principais edifícios considerados patrimônio histórico cultural da cidade, de modo a valorizar seu aspecto turístico, bem como integrar as principais áreas comerciais e produtivas de intenso fluxo de pessoas, atuando como agentes qualificadores das atividades ali realizadas.

A proposta é que os sistemas sejam interligados e integrados às estações de metrô. O Sistema de anéis Linha Central está no Setor consolidado da área de estudo e é composto por duas linhas que operam em sentidos opostos, na região de maior incidência de edifícios de valor histórico cultural; e o Sistema de anéis Zonas Comerciais está em grande parte no Setor de Transformação da área de estudo e consiste em um conjunto de 3 anéis interligados entre si, abrangendo as zonas produtivas.

#### **a. Sistema Linha Central**

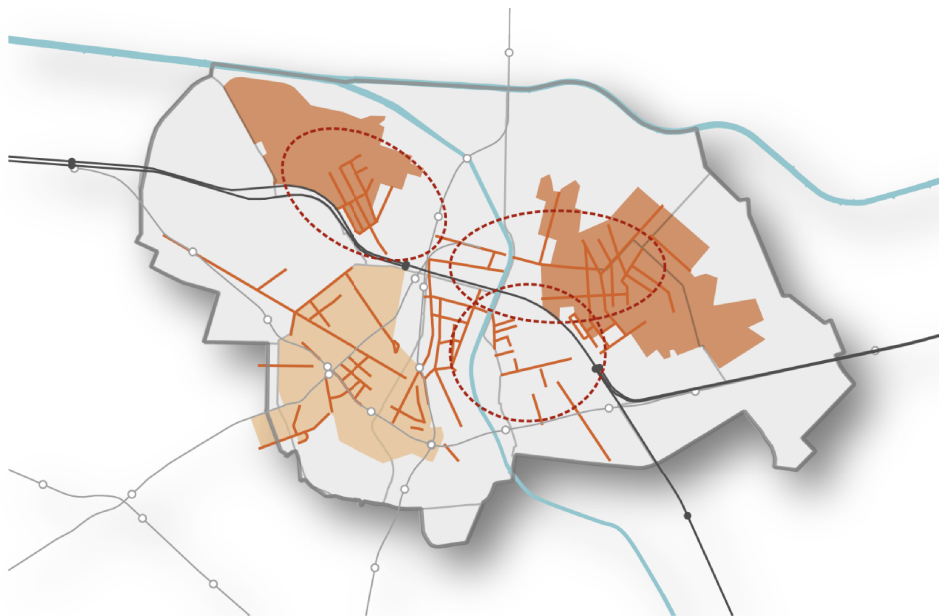
O Sistema Linha Central contempla o chamado centro histórico e adjacências (Luz, Santa Ifigênia, Parque D. Pedro II), conecta os espaços públicos e os demais pontos turísticos da cidade – Teatro Municipal, Pátio do Colégio, catedral da Sé, Pinacoteca, estação da Luz, Mercado Municipal – bem como as áreas comerciais da região da Santa Ifigênia, Rua 25 de Março, entre outras.

A proposta tem por objetivo explorar o valor econômico do turismo na cidade e integrar os novos polos de economia criativa, promovendo uma área Central mais ativa e dinâmica.



## b. Sistema Zonas Comerciais

O Sistema Zonas Comerciais supre uma necessidade histórica de conexão física entre as áreas comerciais do Brás, Pari e Bom Retiro e delas com os distritos Sé/República. Visa, primordialmente, a qualificação dessa rede de atividades de comércio especializado, composta pela zona Cerealista; zona de Comércio de Madeiras, ferragens e móveis e pela zona de Comércio Têxtil.



## Incentivos do PDE

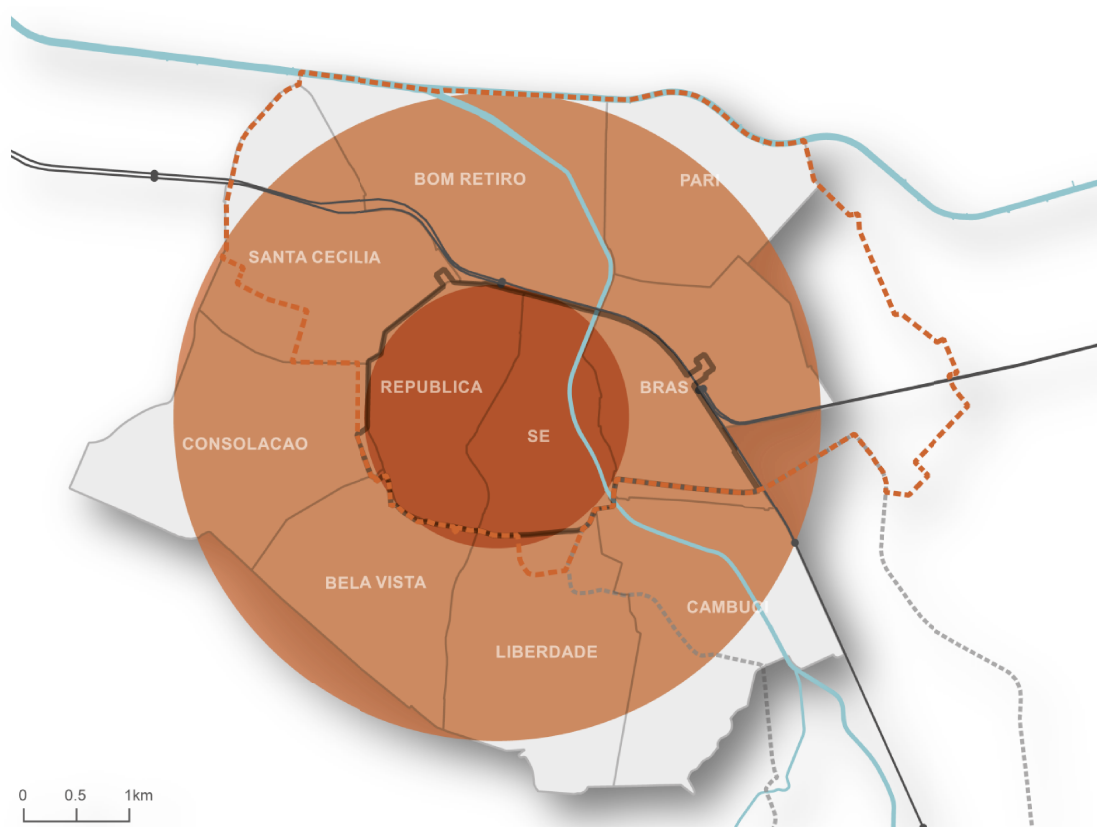
Além do sistema de transporte complementar e do incentivo à estruturação dos polos de economia criativa, também contribuem para o desenvolvimento econômico da região central alguns dos incentivos descritos no PDE, essencialmente o incentivo ao uso misto, fachada ativa e fruição pública.

DIRETRIZ	PROPOSTA
potencializar a capacidade criativa, o conhecimento científico e tecnológico e a inovação existentes, para gerar atividades econômicas de alto valor agregado	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ definir os polos de economia criativa e as suas respectivas atividades compatíveis (PDE, art. 183);</li><li>✓ incentivar a ocupação de edifícios notificados com PEUC que não comportam o uso habitacional</li></ul>
preservar e incentivar as zonas produtivas existentes	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ integrar essas zonas entre si e aos polos criativos através de um novo sistema de transporte auxiliar;</li><li>✓ qualificar os espaços públicos</li></ul>
preservar e incentivar o uso misto, principalmente nas ZDEs	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ incentivar as atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia, bem como o uso residencial, a fim de aproximar emprego e moradia;</li><li>✓ limitar o uso exclusivamente residencial</li></ul>
incentivar o comércio e os serviços locais, especialmente os instalados em fachadas ativas, junto às ruas	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ qualificar os espaços públicos;</li><li>✓ incentivar as “ruas 24hs”, de modo a garantir segurança e qualidade de vida urbana</li></ul>



## 6.5 Orientar o crescimento

Tomando-se como hipótese urbanística que o Centro Metropolitano engloba os Distritos Centrais e os distritos do Anel Envoltório, a proposta de transformação adota como premissa o adensamento qualificado, em padrões diferenciados do restante da cidade, deste Centro Metropolitano como forma de aproximar a moradia do emprego, reduzindo a necessidade de grandes deslocamentos e, conseqüentemente, melhorando a qualidade de vida dos seus habitantes.



Os distritos do Anel Central, externos à Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, foram excluídos da área de ação desta proposta por apresentarem territórios consolidados, com densidades construtivas e demográficas compatíveis com os benefícios da cidade compacta.



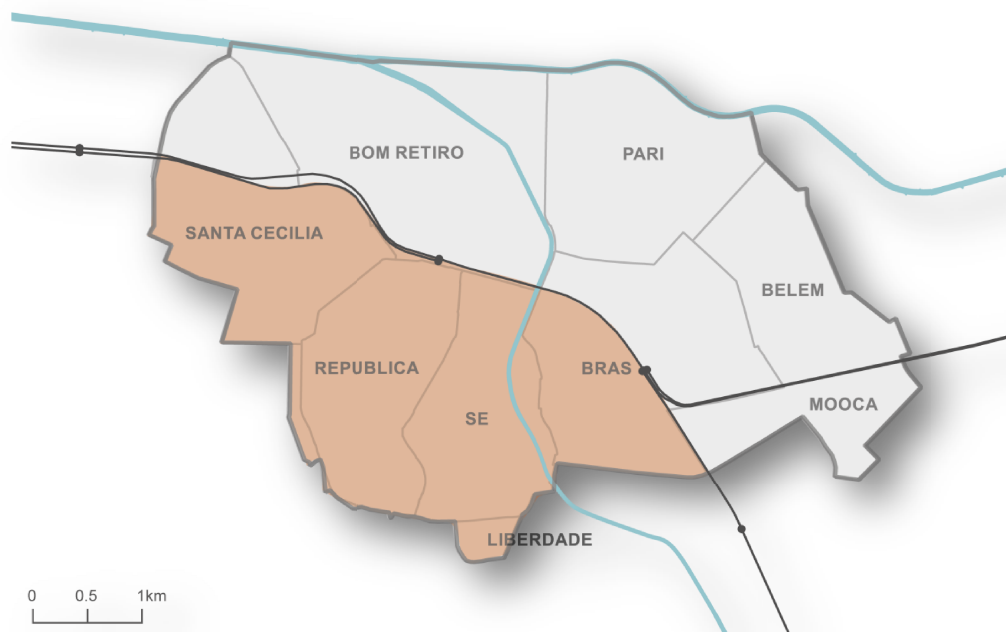
A partir dos estudos feitos até o momento, foram identificadas áreas diferentes entre si, que sugerem a criação de padrões de ocupação diferenciados.

Na área de estudo, pode-se identificar o trecho ao norte da ferrovia, de ocupação mais horizontal e baixas densidades demográficas, com forte herança das zonas industriais. A parte ao sul, de ocupação mais antiga incluindo o sítio original da cidade, onde as edificações seguiram legislação urbanística mais permissiva que a atual.

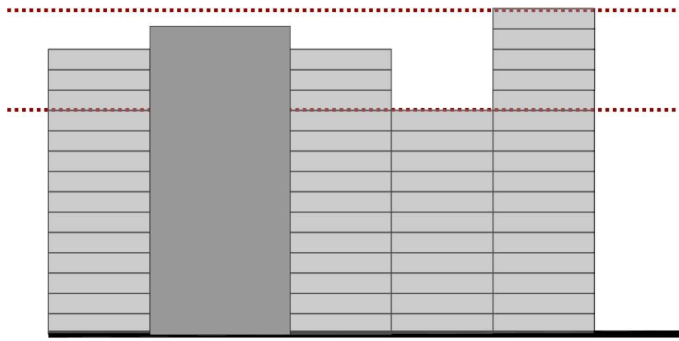


## Setor Consolidado

Este setor compreende a parte dos distritos do Setor Central que se encontram ao sul da ferrovia. Trata-se da área mais antiga da cidade, com patrimônio imobiliário consolidado, que se formou em legislações anteriores àquelas que definiram limites de coeficiente de aproveitamento de lotes.



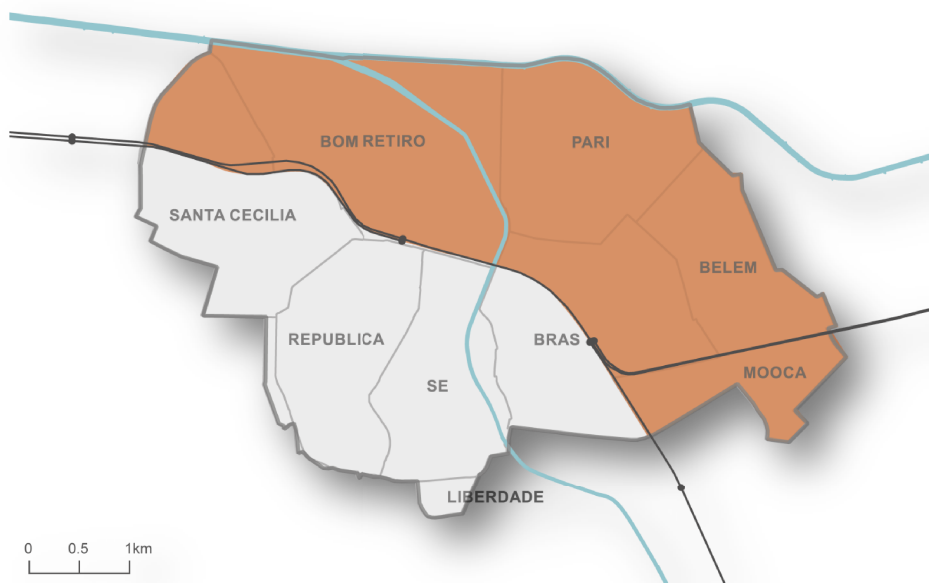
Os novos padrões de construção devem seguir os padrões existentes, uma vez que se trata de inserções em um tecido urbano configurado. Nesse setor não deve ser determinado o Coeficiente de Aproveitamento máximo dos imóveis: a limitação de ocupação deve ser dada pela paisagem construída e pelo atendimento às condições de habitabilidade do Código de Edificações. O projeto deve prever o gabarito máximo por quadra e os alinhamentos frontais, em função das edificações existentes.



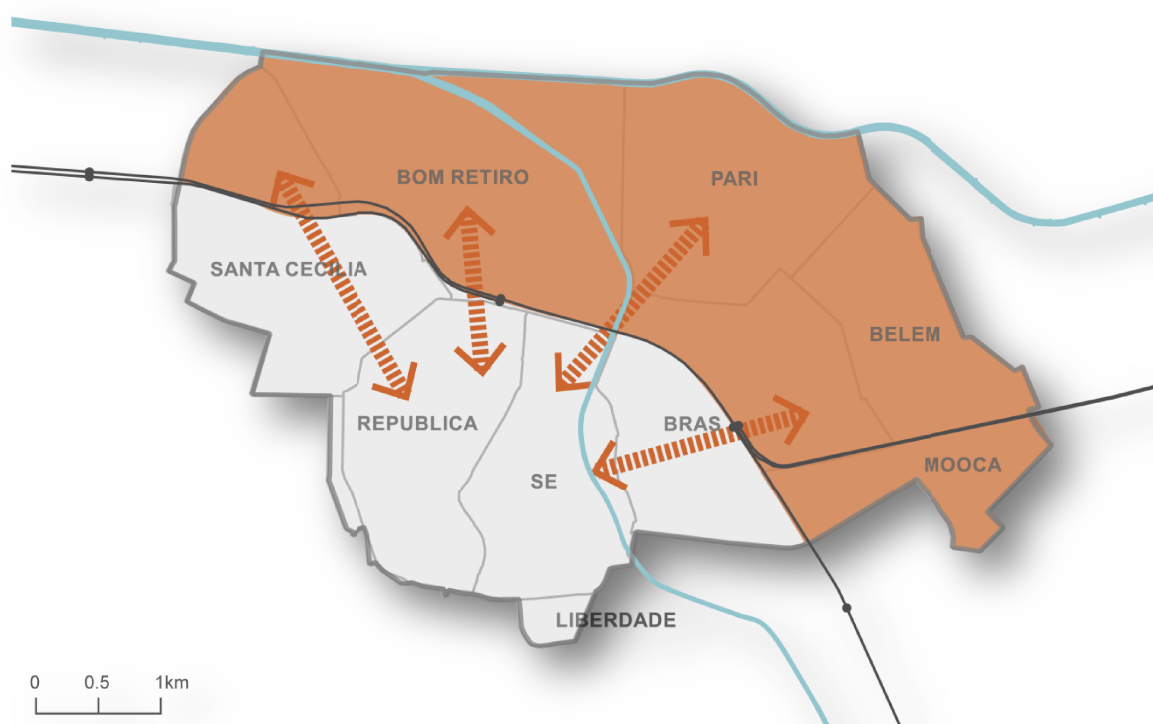
Está em discussão a flexibilização das exigências do Código de Edificações para permitir o “retrofit” de edifícios. Nesse Setor, a reabilitação de edifícios desempenha papel importante no processo de adequação das edificações, considerando-se usos residenciais ou aqueles voltados à economia criativa.

A LPUOS prevê, para as áreas de adensamento, uma cota parte mínima de terreno de 20m<sup>2</sup>/unidade. O que se verifica nos empreendimentos lançados neste Setor é que os valores de cota parte são inferiores, correspondendo a unidades residenciais a partir de 18m<sup>2</sup>, que se destinam, principalmente, para uma ou duas pessoas.

### Setor de transformação



É a parte do território do Setor Central que apresenta as menores densidades demográficas, com ocupações horizontais, mas que oferece hoje pouca atratividade ao mercado imobiliário. Por se localizar próximo ao centro tradicional da cidade com grande oferta de equipamentos públicos, transporte e emprego, esta área deve ser objeto de uma maior ocupação, observadas as particularidades presentes nesse território. A partir da eliminação, ou pelo menos da redução da barreira formada pela ferrovia, o Setor de Transformação pode se configurar com a expansão do centro tradicional. O projeto busca trazer a Centralidade para o Anel Envoltório.

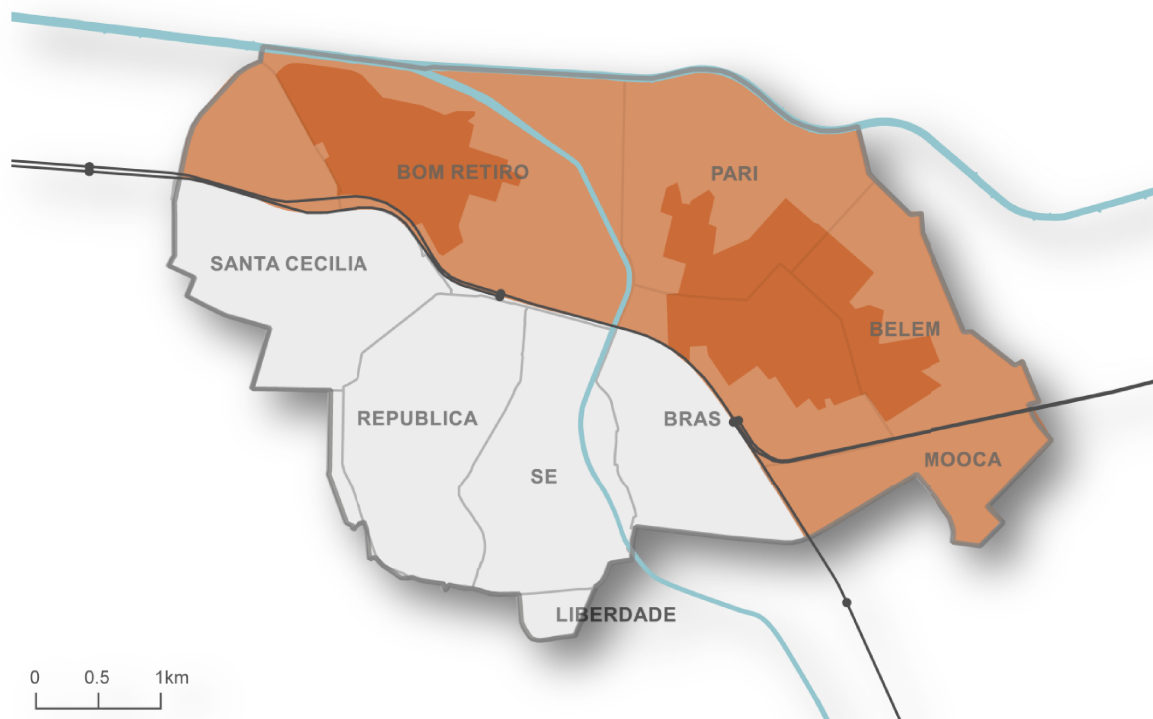


De forma simbiótica, o centro tradicional cria as condições para o adensamento do Setor de Transformação, oferecendo parte da infraestrutura de suporte para acolher a nova população. Esta proximidade reforça a afirmação que morar no Centro é morar no Anel Envoltório.

Também é onde já existe o uso misto das edificações, onde o comércio no térreo permite a animação das ruas. A proposta para esta região é a densificação demográfica, para diversas faixas de renda, mantendo-se a diversidade de uso atual. Como regra

geral, o Coeficiente de Aproveitamento das novas edificações pode atingir ao máximo de 6, como é permitido na Operação Urbana Centro.

### Setor de transformação: Subsetor ZDE



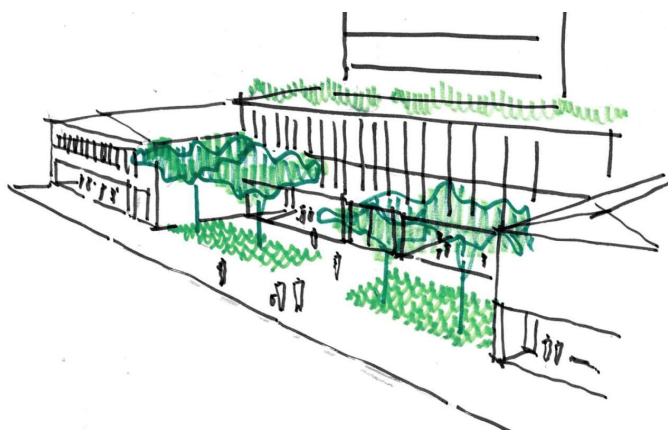
Corresponde às zonas produtivas do Bom Retiro, Pari e Brás, que a LPUOS preservou como zonas produtivas, porém não como zonas industriais, incentivando usos residenciais sem promover a expulsão dos usos produtivos. Para tanto, a LPUOS restringiu o tamanho dos lotes em 1.000 m<sup>2</sup>.

Em uma primeira verificação, constatou-se que os edifícios residenciais existentes no Bom Retiro, por exemplo, que datam dos anos 1960, ocupam terrenos menores que 1.000 m<sup>2</sup> e apresentam Coeficiente de Aproveitamento entre 6 e 7 vezes a área do terreno. São edifícios, em sua maioria, sem vagas de garagem, com usos comerciais no nível térreo (fachada ativa), construídos no alinhamento e sem oferta de áreas comuns de lazer. Atendem ao padrão que o urbanismo moderno busca resgatar.

A proposta atual é verificar se a viabilidade dessas construções se mantém, de forma a poder incentivar sua reprodução em padrões atualizados.

Uma condição nova que se apresenta é a questão ambiental, uma vez que é nessa área, em especial no Brás, que se localiza uma das ilhas de calor do Município de São Paulo.

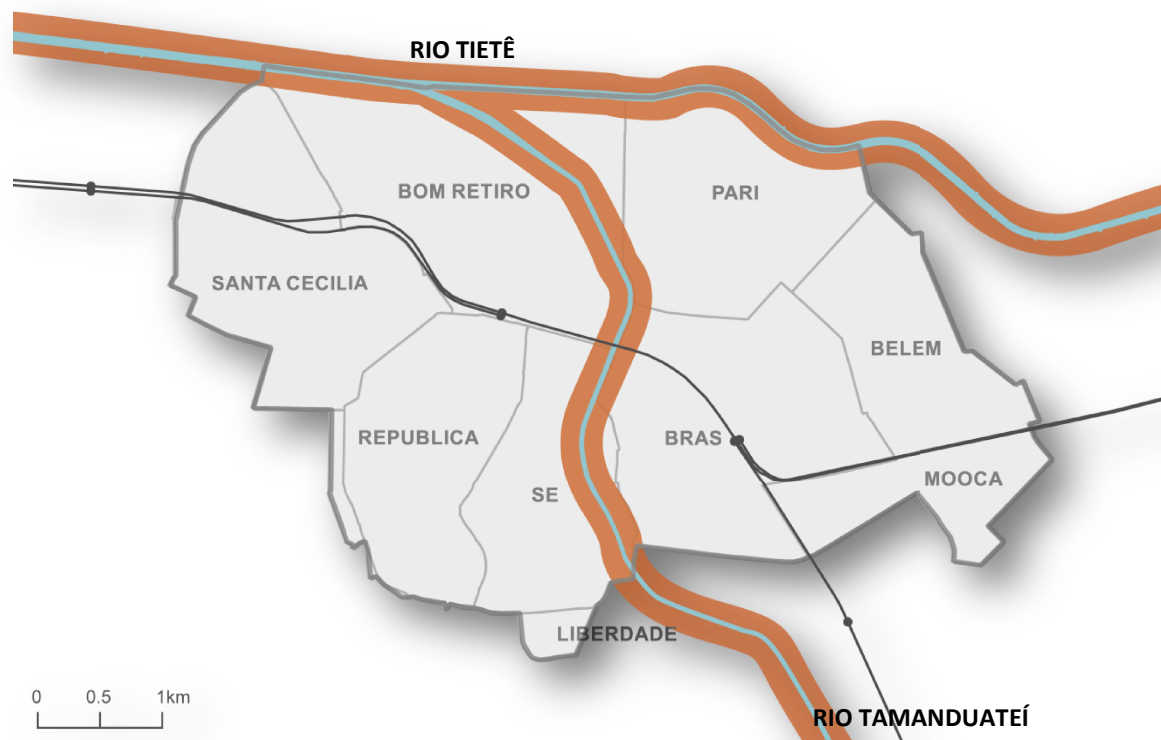
Os parâmetros de implantação devem considerar áreas arborizadas, em especial junto ao alinhamento das edificações, em área privada ou doada para alargamento de calçadas, sem perda da fachada ativa.



### Setor de transformação: Subsetor Orlas Fluviais

A área é atravessada pelo Rio Tamandateí e tem o Rio Tietê em sua borda. Ambos os rios estão contidos em calhas de concreto e avenidas do sistema viário estrutural da cidade, o que afasta a ocupação urbana de suas margens.

A aproximação da cidade a seus rios deve se dar a partir das pontes e travessias; deve-se trazer os rios à cidade e não buscar aproximar a cidade aos seus rios, considerando-se um horizonte de médio prazo para a proposta.



Uma forma de aproximação é o fomento à implantação da faixa de APP – Área de Proteção Permanente dos rios para além das vias estruturais de tráfego. O Código Florestal, Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, traz os seguintes parâmetros:

*Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:*

*I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:*

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;*
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;*
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;*
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;*



e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

Art. 7º A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

Aplicando-se o regramento de larguras mínimas, para os dois rios a faixa atinge os imóveis na largura de 35m para além do alinhamento viário. Acompanhando as propostas urbanísticas dos projetos Bairros do Tamanduateí e Arco Tietê, esta faixa deve se constituir em recuo especial, aberto, para compor uma faixa de amortecimento em relação à ocupação do solo e corredor verde de conectividade para a avifauna urbana.



Projeto Arco Tietê – Rio Tamanduateí



Projeto Arco Tietê – Rio Tietê

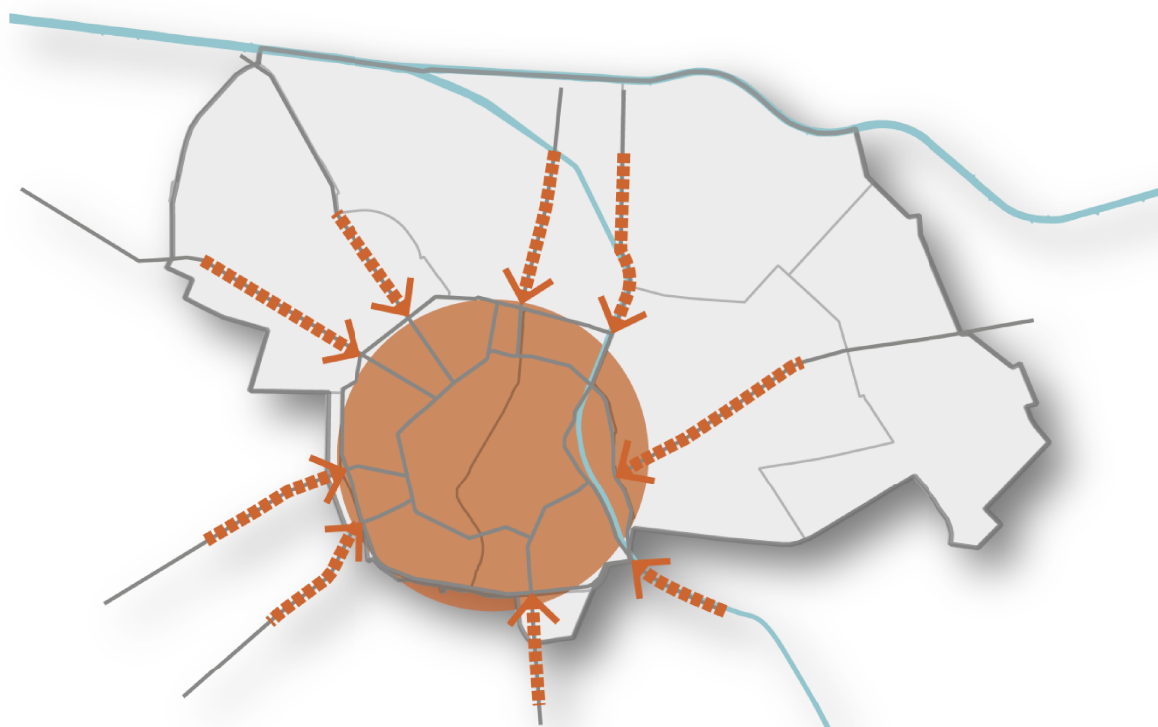


Projeto Bairros do Tamanduateí – Rio Tamanduateí

## Setor Bulevares

Este setor compreende as grandes avenidas que estruturam o Centro e o futuro Bulevar Apoio Urbano Sul. São avenidas estruturadoras do espaço, que deverão receber tratamento qualificador de seus espaços públicos, com uso diversificado nas áreas privadas.

Claramente se configuram 2 subsetores distintos: aquele contido nos anéis da rótula e contrarrótula, que se caracteriza como o centro tradicional e as avenidas radiais que conduzem ao centro tradicional.



O setor bulevar deve preservar a diversidade de usos, valorizando a requalificação de seus espaços públicos propostos. Os parâmetros de uso e ocupação do solo devem

seguir as diretrizes do Setor Consolidado no “cuore”, que adota o critério de paisagem e habitabilidade para limitação da área construída.

Os eixos radiais devem servir de portais de entrada da centralidade tradicional, a partir do direcionamento de potencial construtivo, qualificação de espaços públicos e instalação de equipamentos.

Deve ser simulada a efetividade de potencial construtivo superior a 6, proposto no Setor de Transformação, podendo chegar até 12 vezes a área do terreno. Da mesma forma, os demais parâmetros de uso e ocupação do solo devem ser estudados.

## Projetos Estratégicos

Por se tratar de Setor Central, algumas áreas já forma objeto de projetos específicos, que deverão ser revistos e atualizados em função das diretrizes do PDE, sem porem perderem a especificidade. São eles:

- **Projeto Minhocão:** área em discussão ampla na cidade, que busca definir a melhor destinação ao elevado e propostas de renovação de seu entorno, em especial pela reabilitação de construções;
- **Projeto Redenção:** área de ação do poder municipal, com a implantação de unidades habitacionais, equipamentos públicos e ação social, próxima à Sala São Paulo;
- **Projeto Nova Luz:** proposta de reordenamento urbanístico ainda em vigor, com projeto de espaços públicos e regramento de edificações em novos padrões de uso e ocupação;
- **Projetos Estratégicos definidos no projeto Arco Tietê:** identificação de imóveis públicos, ocupados por equipamentos, que oferecem oportunidades de parcerias com empreendedores imobiliários, permitindo, a partir de seu reparcelamento, a criação de áreas verdes ou habitações de interesse social;

DIRETRIZ	PROPOSTA
Adensamento na MEM, conforme PDE	
Incentivar o adensamento nos Distritos Centrais, sul da ferrovia (Santa Cecília, República e Sé) em padrões compatíveis com o padrão existente	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ CA sem limite</li> <li>✓ Definição de gabarito por quadra</li> </ul>
Incentivar o adensamento no Anel Central, norte da ferrovia (Santa Cecília, Bom Retiro, Pari e Brás) em padrões elevados	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ CA = 6</li> </ul>
Incentivar o adensamento residencial nas ZDEs, sem expulsar os usos não residenciais	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ CA = 6</li> <li>✓ lote máximo = 1.000 m<sup>2</sup></li> </ul>
Permitir o adensamento junto aos Rios Tietê e Tamandateí com padrões que atendam as diretrizes das respectivas APPs	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ faixa da APP arborizada e permeável: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ recuo especial de 35m</li> <li>✓ área pública como faixa de amortecimento</li> </ul> </li> </ul>
Induzir a transformação nos Bulevares Centrais e Apoio Urbano Sul	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ CA = 12</li> </ul>

## 6.6 Melhorar a Mobilidade e Acessibilidade

Para melhor tratar da complexidade do tema de mobilidade e acessibilidade optamos por dividi-lo em três grandes grupos: mobilidade ativa, transporte coletivo e transporte individual.

Este texto é um produto de dados e informações coletadas em etapas anteriores, baseadas em outro perímetro<sup>10</sup>. Assim algumas tabelas ainda representarão dados do perímetro anterior, elas estarão devidamente sinalizadas.

### Mobilidade Ativa

O PlanMob/2015 estabelece incentivos aos modos de transporte não motorizados ou mais propriamente à mobilidade ativa (modos a pé e bicicleta). Este ponto é muito importante para a região de estudo, segundo a pesquisa de Origem-Destino 2007 da Cia do Metrô 72% de todas as viagens internas<sup>11</sup> do perímetro estudado são realizadas por modo ativo, para efeito de comparação, a média da região metropolitana é de 32%. Tal especificidade do centro demanda o aprofundamento deste tema, para além do que foi abordado no PlanMob/2015.

As diretrizes para a mobilidade ativa estão intimamente conectadas ao objetivo de qualificação dos espaços públicos, uma vez que os deslocamentos sempre se dão nos espaços públicos. Assim, cabe abordar neste momento, quais são as características dos deslocamentos a pé e de bicicleta e quais são os pontos a se desenvolver do ponto de vista do deslocamento das pessoas.

Considerando o disposto acima as propostas para a Mobilidade Ativa seguirão três diretrizes específicas: requalificação dos Bulevares, melhoria da acessibilidade local e segurança viária.

---

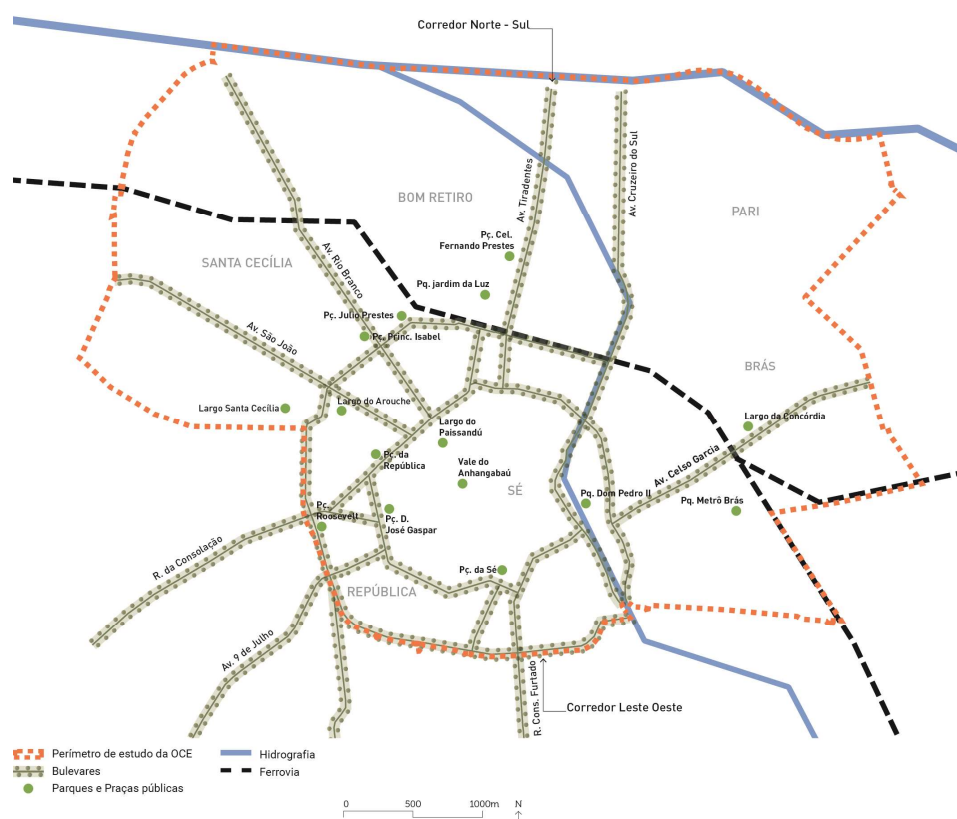
<sup>10</sup> O perímetro era formado pelos seguintes distritos: Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Pari, República, Santa Cecília e Sé.

<sup>11</sup> Viagens cujo a origem e o destino encontram-se na mesma região.

## Requalificação dos Bulevares

Os Bulevares são os principais elementos para a organização das viagens em modo a pé, pois formam uma rede que conecta os principais pontos de interesse local. A qualificação destes espaços é essencial para tanto para o incremento do número de viagens por modos ativos quanto para a melhoria da segurança viária.

Pela ótica da mobilidade ativa, a proposta é a adoção do Guia De Boas Práticas Para Os Espaços Públicos Da Cidade De São Paulo 2016, produzido pela SPUrbanismo Os Bulevares estão categorizados na “Situação 5” mencionada na página 24 do Guia. Deverão se caracterizar por possuírem: “Passeio público exemplar em uma região densamente ocupada por comércio, serviços e atividades culturais.”. A largura do passeio deve ser superior a 5 metros e o fluxo a ser considerado é maior que 75 pedestres por minuto. Os bulevares estão demarcados no mapa diagramático a seguir:



### Sistema de Bulevares

Elaboração: São Paulo Urbanismo - 2017



#### Seção típica para passeios com largura superior a 5 metros

Fonte: São Paulo Urbanismo - Guia de boas práticas para os espaços públicos da cidade de São Paulo.

Outro elemento de mobilidade ativa que deve estar presente nos bulevares é a ciclovia, que deve estar, preferencialmente, localizada junto ao passeio público.

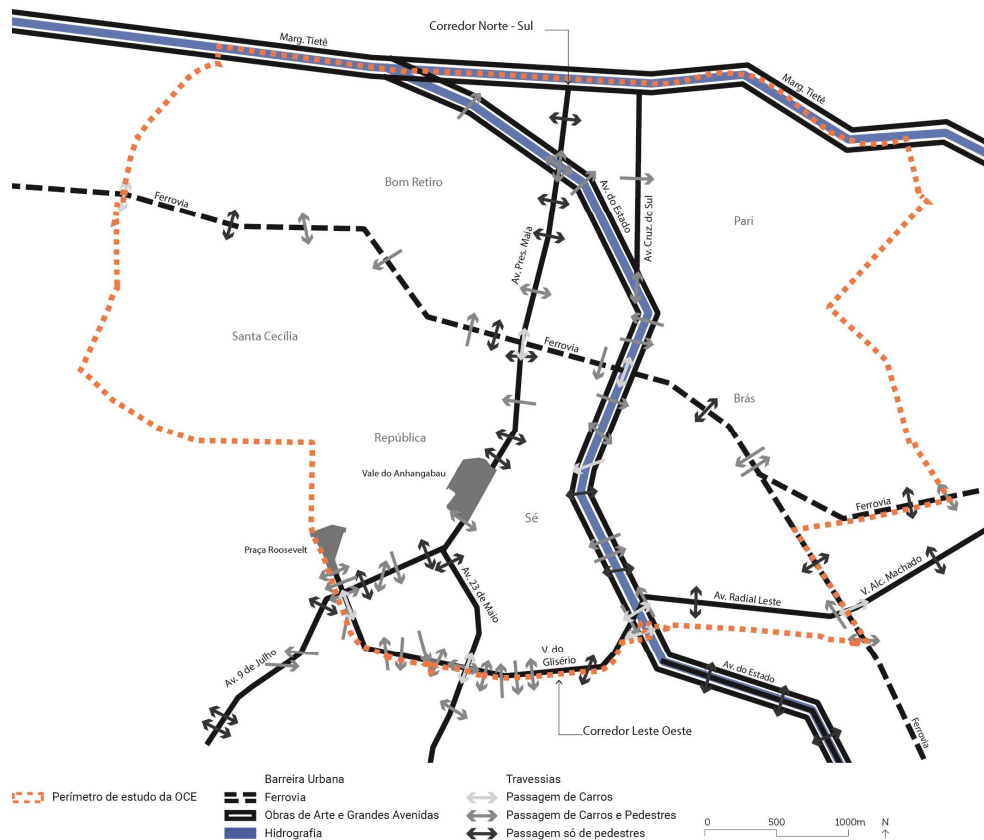
### Barreiras Urbanas

A segunda diretriz para a mobilidade ativa é o tratamento das barreiras urbanas ao deslocamento de pedestres no centro. As Barreiras Urbanas são elementos limitadores ou impeditivos da livre fruição de pessoas no território. Para melhor entendimento da questão dividiremos as Barreiras urbanas em dois tipos, barreiras físicas e barreiras viárias, cada um deles com propostas específicas.

#### Barreiras Físicas:

As barreiras físicas são elementos naturais ou não que não possibilitam a sua transposição em nível. Na região central temos as linhas ferroviárias e o rio Tamandateí como as principais barreiras físicas, no diagrama a seguir pode-se observar melhor o problema.



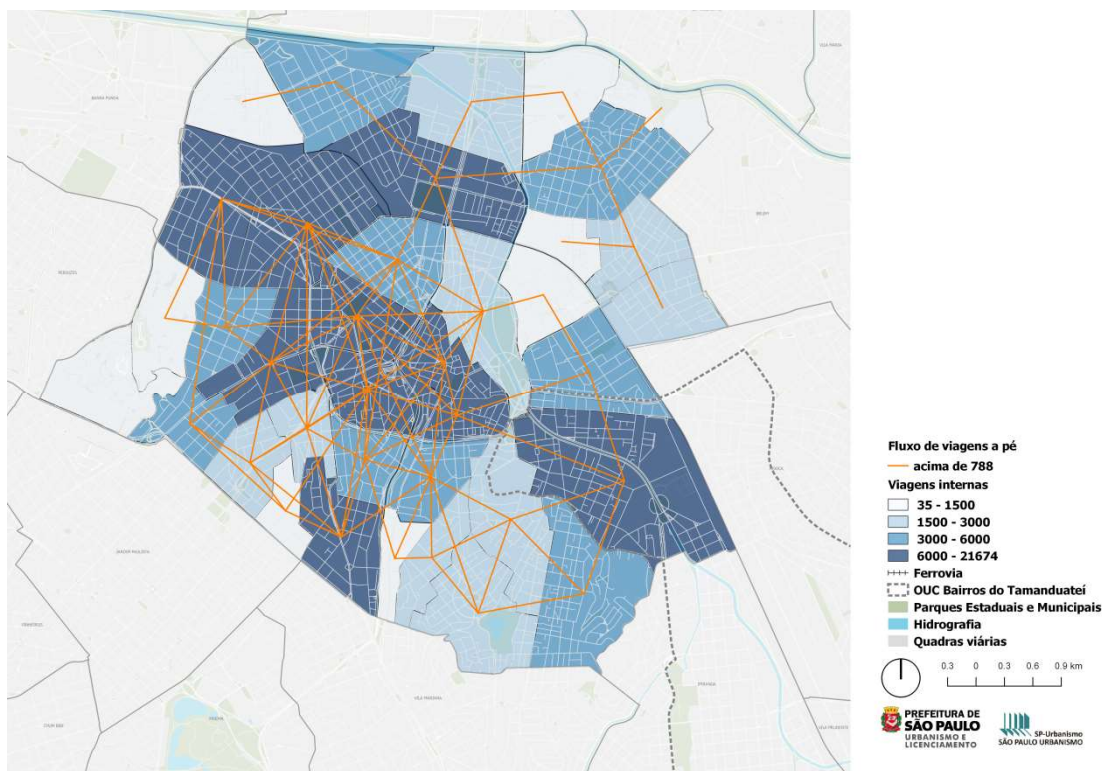


### Barreiras Urbanas

Elaboração: São Paulo Urbanismo - 2017

Como se pode ver no mapa, as transposições das linhas da CPTM e do Tamanduateí são poucas e bastante distanciadas entre si. Além disso, muitas das transposições demarcadas não favorecem o deslocamento de pedestres por serem longos viadutos (muitos deles com passeio de largura exígua) ou passarelas mal conservadas. Esta condição atrapalha a dinâmica urbana, pois causa, entres outros problemas, o “isolamento” dos bairros ao norte da ferrovia. Como pode ser observado no mapa a seguir<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Este mapa foi elaborado ainda considerando o perímetro anterior.



Mapa de fluxos das viagens internas a Região Central<sup>3</sup>

Fonte: Pesquisa Origem-Destino 2007. Elaboração: São Paulo Urbanismo

Comparando os mapas de Viagens Internas e o Diagrama de Barreiras Urbanas podemos observar que embora exista ao longo da ferrovia, várias transposições, só há fluxos notáveis entre a região comercial do Bom Retiro Santa Ifigênia, justamente onde as transposições estão melhor qualificadas (passagem em nível e maior oferta de travessias).

### Barreiras Viárias:

Por outro lado, temos as barreiras viárias, elementos viários que até permitem a travessia em nível, porém tal travessia é tão pouco qualificada que acabam por desestimular a circulação de pessoas. Estão nessa classificação: o Corredor Norte-Sul, o Parque Dom Pedro II, a Avenida do Estado e a Ligação Leste-Oeste.

Nos três primeiros casos temos questões físicas (largura da via e rio) aliadas a uma condição de gerenciamento de trânsito atrapalha a fruição de pedestres, como longas distâncias entre pontos de travessia de pedestres, ciclo semafórico inadequado, divisão da travessia em etapas e más condições de segurança pública.

A ligação Leste-Oeste também se configura com uma barreira viária, pois a deterioração dos baixos de viadutos prejudica a circulação segura de pedestres.

O que se depreende das informações acima, é que a uma das diretrizes para a mobilidade ativa dever ser a redução de barreiras agindo em duas frentes:

- Para as barreiras físicas: ampliação do número de travessias sobre o rio e a ferrovia e requalificação das transposições existentes, deixando-as mais adequadas às necessidades da mobilidade ativa, especialmente nos bairros do Pari e Bom Retiro e
- Para as barreiras viárias: a redução das distâncias entre as travessias de pedestres e bicicletas e a qualificação das travessias existentes por meio da revisão dos ciclos semaforicos e melhoria do desenho urbano (nivelamento do piso da travessia com a altura da calçada, estreitamento do viário entre outras estratégias...).

### Segurança Viária

De acordo com os dados do Infosiga (da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo), no período de Agosto de 2016 a Setembro de 2017 houveram 53 mortes causadas por acidentes de trânsito na área de estudo<sup>13</sup>, 20 delas ocorreram no perímetro da atual OUCentro.

Mortes na área estudada

Faixa etária	Atropelamento	Choque/Colisão	Não disponível	Outros	Total geral
18 - 59	16	12	2	2	32
60 ou mais	16	1	0	1	18
Não disponível	3	0	0	0	3
<b>Total geral</b>	<b>35</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>53</b>

Fonte: Infosiga set/2017

Mortes na atual OU Centro

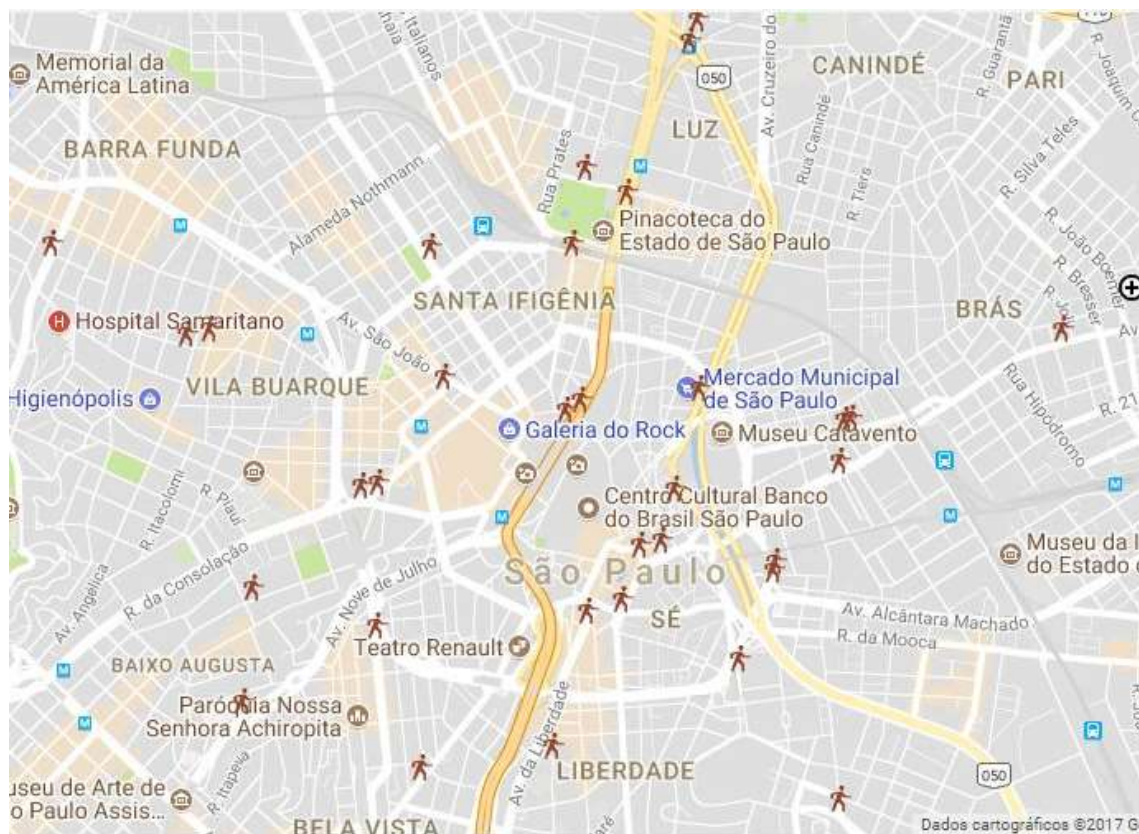
Faixa etária	Atropelamento	Choque/Colisão	Outros	Total geral
18 - 59	5	2	1	8
60 ou mais	10	0	0	10
Não disponível	2	0	0	2
<b>Total geral</b>	<b>17</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>20</b>

Fonte: Infosiga set/2017

<sup>13</sup> Novo perímetro

A ocorrência com maior número de mortos é o atropelamento, responsável por dois terços das mortes na área de estudo e 85% das mortes na OUC. Tal participação está muito acima da média do município (45% de mortes por atropelamento).

Em uma primeira aproximação pode-se afirmar que os motivos para a disparidade da quantidade entre a participação da morte por atropelamento na região central e o restante do município, possa estar relacionado ao grande número de pedestres circulando no centro da cidade. Porém, ao avaliarmos o local dos atropelamentos (ver mapa a seguir), vemos que a maior parte deles ocorreu em cruzamentos ou saídas de grandes avenidas, vê-se também a concentração de atropelamentos junto a terminais de ônibus e estações de metrô. Em segunda análise, verifica-se que a maioria das vítimas (60% na OUC e 45,7 na RC) são idosos.



Mapa de mortes por atropelamento

Fonte: Infomapa/Infosiga set/2017

As duas análises acima mencionadas mostram que não se pode dizer que é somente a maior concentração de pedestres no centro a maior responsável pelo alto número de

atropelamentos verificados. Pois a cidade deveria estar preparada para receber esse aporte de pedestres, a gestão do trânsito voltada principalmente para a fluidez de veículos (alargamento de leito carroçável em detrimento dos passeios, redução do número de travessias de pedestres em nível, redução dos tempos de travessia, particionamento da travessia) tem como consequência a maior exposição dos pedestres, sobretudo os mais idosos, a acidentes fatais.

A segurança viária deve ser tratada de maneira especial na formulação das diretrizes urbanísticas, pois é um componente essencial para o sucesso de qualquer política de estímulo à Mobilidade Ativa, especialmente na região central da capital.

### **Incremento da Acessibilidade Local por Transporte Coletivo**

Para a definição das diretrizes referentes ao transporte coletivo este estudo considerou os dados levantados nas etapas anteriores, considerando os distritos da Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Pari, República, Santa Cecília e Sé.

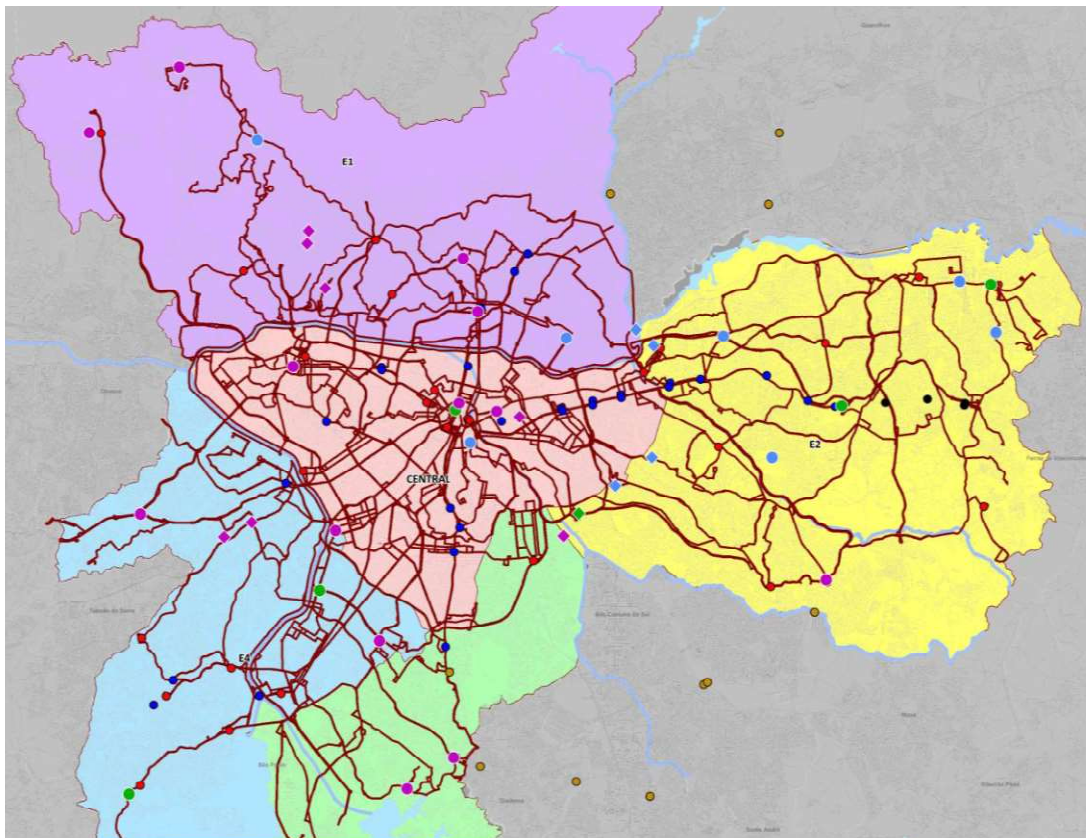
O PlanMob/2015 propõe, entre outras coisas, a reorganização sistema de ônibus, mais precisamente a racionalização das Linhas. O plano separa o sistema de transporte por ônibus em dois sistemas: Estrutural e Local.

**O Sistema Estrutural** atende demandas mais elevadas de passageiros, é operado com veículos de maior capacidade e possuem o menor intervalo entre viagens. Atendem deslocamento de maior amplitude no território, ligando regiões da cidade. Têm o seu trajeto estabelecido majoritariamente no Viário Estrutural de Interesse dos Ônibus e apresentam um traçado mais simples possível, estabelecido de forma a ligar diretamente núcleo de produção e os lucros de atração de viagem.

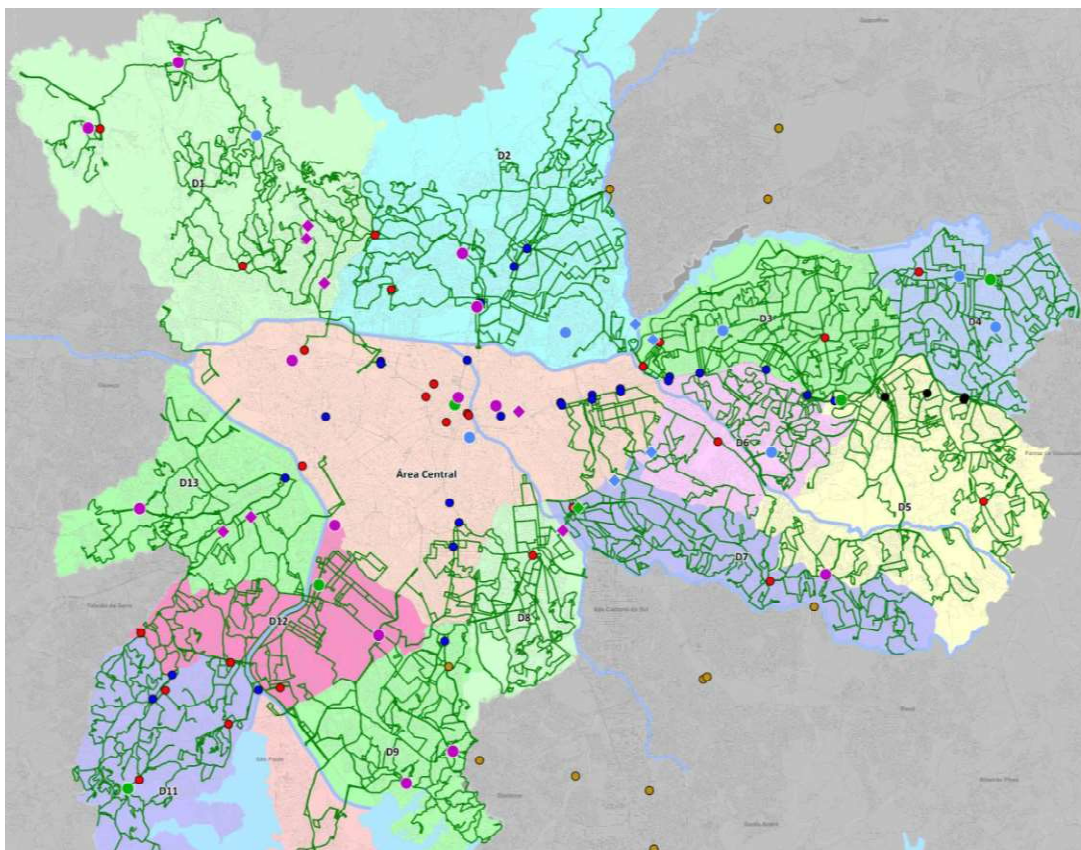
**O Subsistema local** tem como foco atender a demandas mais dispersas de passageiros (média e baixa capacidade), possíveis de serem operadas com veículos de menor capacidade de passageiros e possuem intervalos maiores entre as viagens do que as linhas estruturais. São dimensionadas para atender deslocamentos de amplitude

mediana e curta no território, interna a cada um dos setores de ônibus ou articulando setores vizinhos de uma mesma região da cidade. Possuem a maior parte de seu traçado fora do Viário Estrutural de Interesse dos Ônibus. Apresentam, pelas características de atendimento dos passageiros no território, um traçado mais complexo servindo o maior número de vias.

De acordo como os mapas dos sistemas no PlanMob/2015 a região central seria atendida exclusivamente pelo sistema estrutural. Esta lógica está correta quando se considera a escala municipal e metropolitana. Entretanto, na região central possui um padrão mais complexo de deslocamentos, que não é bem atendido pelo sistema estrutural, pois é principalmente de baixa e média capacidade.



Mapa 04a – Rede de Ônibus – Dia Útil / Estrutural  
Fonte: Plano de Mobilidade 2015



Mapa 04c – Rede de Ônibus – Dia Útil / Local de Distribuição  
 Fonte: Plano de Mobilidade 2015

Segundo os dados da Pesquisa Origem-Destino/2007 e a Pesquisa de Mobilidade/2012 é o Modo Coletivo (ver a Tabela 1)<sup>14</sup> que possui a menor participação no total dos deslocamentos internos da Região Central, apenas 11,67% segundo a PM2012 (e 39% entre os modos motorizados), ainda sofreu grande queda na participação frente o verificado em 2007 (19,78%). Não se pode negar que boa parte dos deslocamentos a pé é motivada pela pequena distância entre a origem e o destino, porém, como o próprio PlanMob/2015 aponta, é o Sistema Local (ausente nos perímetros anterior e atual) o mais adequado para deslocamentos até 5km. Assim, a diretriz para o incremento da participação do transporte coletivo no total de viagens é a elaboração de um sistema local de transporte de passageiros na Região Central.

<sup>14</sup> Esta tabela foi elaborada ainda considerando o perímetro anterior

OD 2007	Número total de viagens por modo					Participação de cada modo sobre o total de viagens (%)			
	Distrito de destino	A pé	Bicicleta	Coletivo	Individual	Total geral	A pé	Bicicleta	Coletivo
República	67.887	785	13.534	7.802	90.007	75,42	0,87	15,04	8,67
Bela Vista	42.407	123	13.665	16.795	72.990	58,10	0,17	18,72	23,01
Sé	49.366	456	16.185	5.994	72.002	68,56	0,63	22,48	8,32
Consolação	37.382	502	10.861	13.358	62.102	60,19	0,81	17,49	21,51
Liberdade	28.873	289	18.422	13.029	60.612	47,64	0,48	30,39	21,49
Santa Cecília	31.602	300	12.200	14.192	58.294	54,21	0,51	20,93	24,34
Bom Retiro	23.053	399	3.688	5.353	32.493	70,95	1,23	11,35	16,48
Brás	15.616	270	5.952	5.151	26.990	57,86	1,00	22,05	19,09
Cambuci	12.022	62	4.624	6.133	22.840	52,64	0,27	20,24	26,85
Pari	5.920	158	1.704	3.672	11.455	51,68	1,38	14,88	32,06
<b>Total geral</b>	<b>314.128</b>	<b>3.345</b>	<b>100.835</b>	<b>91.479</b>	<b>509.787</b>	<b>61,62</b>	<b>0,66</b>	<b>19,78</b>	<b>17,94</b>
<b>PM 2012</b>	<b>441.425</b>	<b>5.548</b>	<b>73.882</b>	<b>112.483</b>	<b>633.339</b>	<b>69,70</b>	<b>0,88</b>	<b>11,67</b>	<b>17,76</b>
Variação 2007-2012	127.297	2.204	-26.952	21.005	123.553	8,08	0,22	-8,11	-0,18

Tabela 1- Viagens internas à Região Central por Modo e Distrito de destino

Fonte: Pesquisa OD 2007 e Pesquisa de Mobilidade 2012

O sistema local de transporte do centro deve orientar-se pelo atendimento de desejos de viagens não atendidos pelo sistema estrutural, são eles:

- Conexão de áreas isoladas por barreiras físicas e viárias;
- interligação e atendimento dos equipamentos públicos, pólos regionais, equipamentos de uso coletivo e centros comerciais de bairro e deslocamentos menores que 5km.

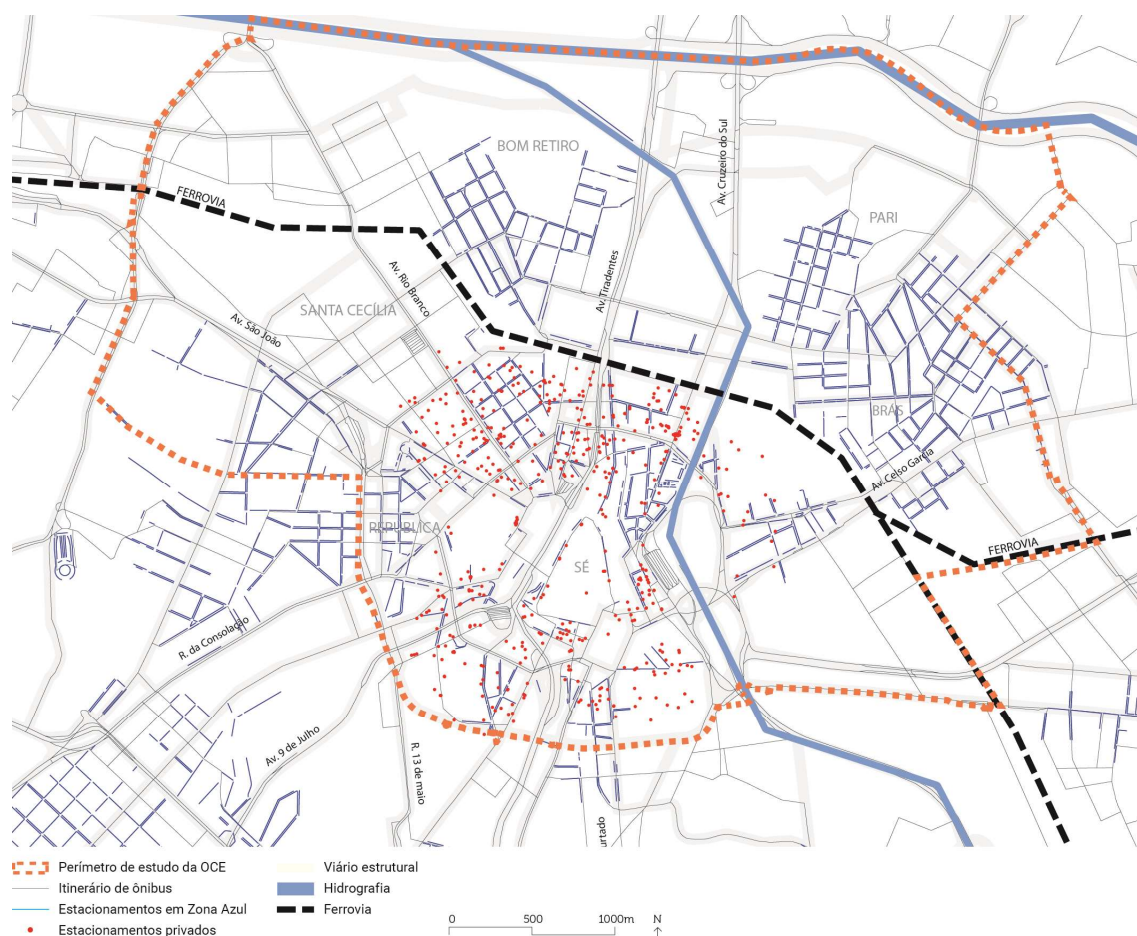
### Desestímulo ao uso de transporte individual

No que tange este plano, a diretriz para desestímulo do uso do transporte individual é a revisão da política de estacionamento, seguindo assim o disposto no PlanMob/2015:

" Naquilo que se refere à política de estacionamento a tradicional é de **prever** (a demanda) para **prover** (as vagas), no qual se dimensiona a oferta viária para atender à demanda de deslocamentos por automóvel. O objetivo final dessa política seria garantir que cada carro tivesse uma vaga disponível para estacionamento, para qualquer tipo de deslocamento (pares de origem e destino, motivo do deslocamento, hora do dia, etc.), a fim de dar conforto aos motoristas (minimização do percurso da caminhada e do tempo de procura de uma vaga) e liberar espaço na via para a circulação dos automóveis. Para



o atendimento da PNMU essa abordagem tradicional deve ser totalmente revertida, para a determinação de um novo modelo de mobilidade urbana de São Paulo.”



Áreas de estacionamento privados e Zona Azul. Elaboração: São Paulo Urbanismo

O mapa de estacionamentos privados e Zona Azul na área dos distritos Sé e República, pode-se observar que ainda há vias onde pode-se estacionar gratuitamente junto ao meio-fio, vê-se também que há um grande numero de estacionamentos privados nos bulevares já citados. Em consonância com o PlanMob/2015, o projeto urbanístico deve propor:

- A restrição à transformação dos térreos de edifícios existentes em estacionamento em todas as vias internas à contra-rótula;
- Cobrança de tarifa em todas as vagas de estacionamento regulamentado junto ao meio-fio nas vias internas à contra-rótula;

- Cobrança de estacionamento para motocicletas, nas vagas de estacionamento regulamentado junto ao meio-fio das vias internas à contra-rótula;
- Criação de tarifa diferenciada para as vagas de Zona Azul;
- Estudo de restrição de estacionamento junto ao meio fio em todas as vias por onde circula o transporte coletivo;
- Estudo de restrição de estacionamento junto ao meio e alargamento de passeio público nas vias de alta concentração de pedestres e comércio popular.

## 6.7 Incorporar a Agenda Ambiental

Sendo um dos elementos que complementam os objetivos orientadores deste projeto, incorporar a agenda ambiental se revela sendo um dos principais eixos para qualificação dos espaços públicos. Nesse sentido, o tema exposto pretende sistematizar os diagnósticos apresentados até o momento afim de, levantar as possíveis hipóteses do tema.

Ao final deste capítulo, uma planilha síntese apresenta num primeiro momento as hipóteses levantadas simplificando-as como diretrizes em seguida, propostas que são vinculadas a cada diretriz e, possíveis instrumentos que possam ser utilizados para alcançar o objetivo desta questão para o perímetro em estudo.

### Diretrizes orientadoras

As diretrizes orientadoras pressupõem o exposto no instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor aborda em suas diretrizes gerais, referentes ao tema tratado neste capítulo, aspectos fundamentais como aumento das áreas verdes, implantação de novos parques, recuos arborizados, além de considerar o novo regramento urbanístico que busca em uma de suas ações, a redução dos impactos nas ilhas de calor utilizando dos mecanismos os corredores de avifauna.

Em complementação, as diretrizes gerais dos Planos Regionais incidentes no perímetro de estudo, buscam melhorar as condições ambientais por meio de manutenção das áreas verdes existentes, criação de novas áreas verdes, criação de áreas permeáveis, eliminando ou mitigando os riscos ambientais e a recuperação de áreas contaminadas.

Nesse sentido, procuramos orientar a hipótese urbanística com base nas diretrizes gerais apresentadas pelos dois instrumentos.

### Parâmetros analisados

Para integrar e priorizar as diretrizes apresentadas para hipótese urbanística, confiamos realizar a síntese da análise nos produtos dois e sete deste processo, sendo eles P2 –

Análise Ambiental e P7 – Identificação e análise dos impactos ambientais das diretrizes propostas para a revisão da área Central.

Nesse sentido, alguns parâmetros se revelam como norteadores para definição das hipóteses para eixo ambiental, em resposta a principal diretriz definida pelo Plano Diretor e os Planos Regionais, que se revela como a principal hipótese a requalificação/ aumento das áreas verdes no perímetro.

Isto porque, como exposto e detalhado no Produto 2, dentro do perímetro analisado, os índices de áreas verdes por habitante, específico de cada distrito demonstram uma situação típica de ocupação urbana sem preservação das áreas verdes. Neste caso, quase todos os índices ficam abaixo dos 9,0 m<sup>2</sup> AV/habitante recomendados pela Organização Mundial da Saúde exceto os Distritos da Consolação e Pari que apresentam IAV= 11,14 m<sup>2</sup>/hab, e IAV= 11,08 m<sup>2</sup>/hab, respectivamente.

O índice de áreas Verdes do Distrito Pari está acima do valor preconizado pela OMS, porém, estes índices estão elevados em função da baixa densidade demográfica, 60hab/ha. Tabela, gráfico e mapa apresentados a seguir, ilustram as informações expostas.

FIGURA - GRÁFICO COM OS ÍNDICES DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE - IAV E ÁREAS PERMEÁVEIS - PAV NOS DISTRITO EM ESTUDO

■ IAV (m<sup>2</sup>/hab) área verde pub. do trecho de distrito inserido no ACT/Hab.  
■ PAV (%) área verde pub /área do trecho de distrito inserido

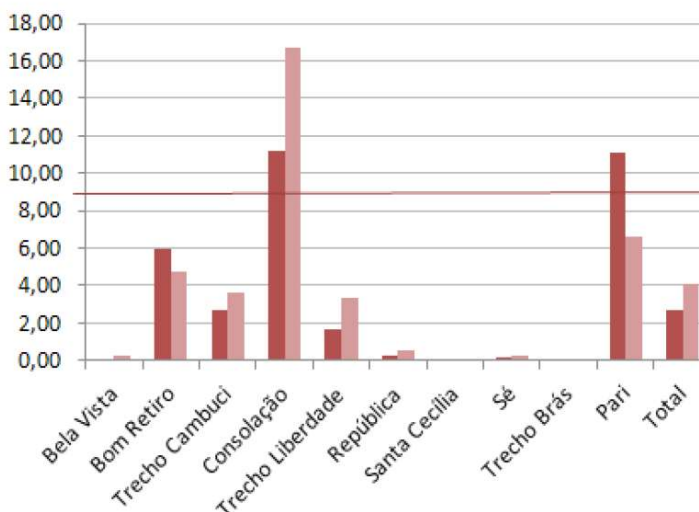
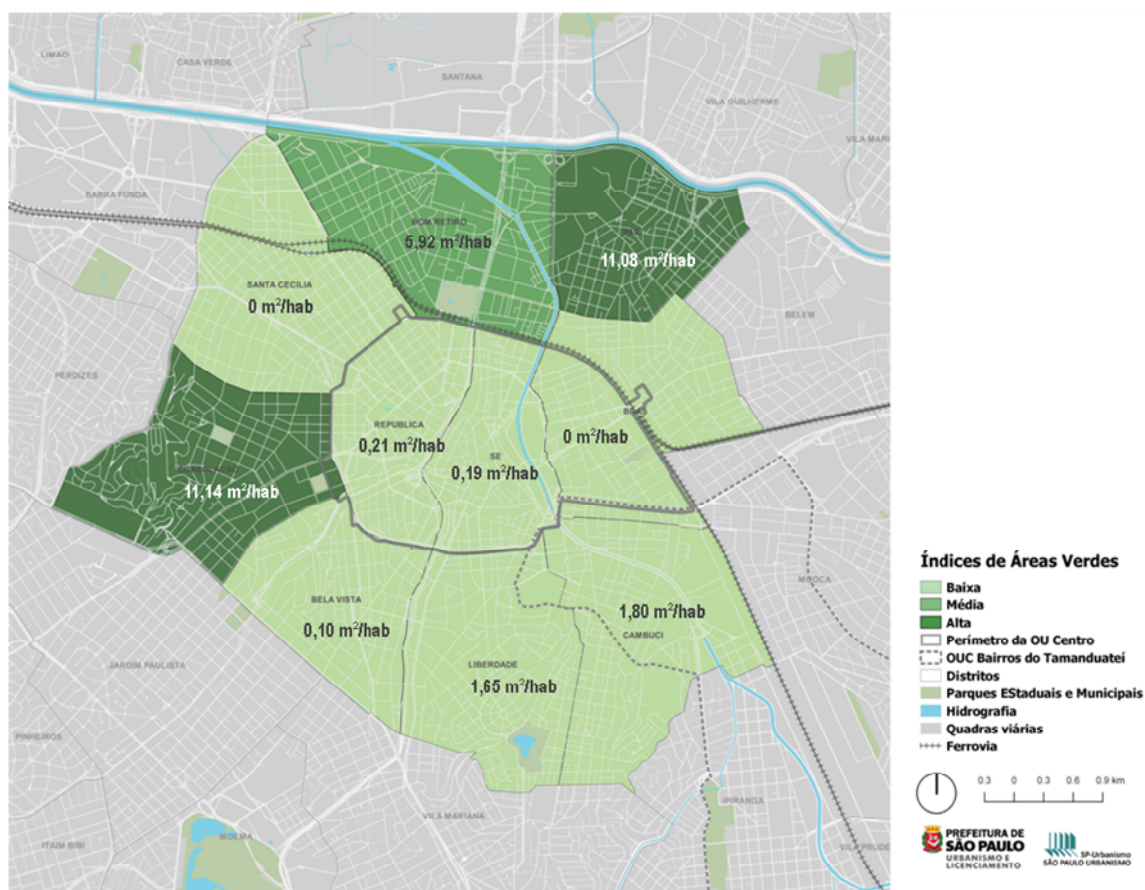


TABELA - ÍNDICE DE ÁREAS VERDES POR HABITANTE E PERCENTUAL DE PERMEABILIDADE

DISTRITOS	POPULAÇÃO 2010	ÁREA (ha)	DD HAB/HÁ 2010	ÁREA VERDE 1999 (ha)	IAV (m²/hab) área verde pub. do distrito/hab	PAV (%) área verde pub./área do distrito*100
Bela Vista	69 460	272	255	0,7 2	0,10	0,26
Bom Retiro	33 892	421	81	20,07	5,92	4,77
Trecho Cambuci	18 642	138	135	5,0	2,68	3,62
Consolação	57 365	382	150	63,9	11,14	16,73
Trecho Liberdade	67 757	343	198	11,43	1,69	3,33
República	56 981	240	237	1,17	0,21	0,49
Santa Cecília	83 717	376	223	0	0,00	0,00
Sé	23 651	219	108	0,45	0,19	0,21
Trecho Brás	27 135	325	83	0	0,00	0,00
Pari	17 299	273	60	19,17	11,08	7,02
Total	455 899	3006	152	121,91	2,67	4,06

Fonte: Infocidade.



Nesse sentido, as diretrizes levantadas pelo Plano Diretor e os Planos Regionais se entrelaçam com os dados técnicos apresentados referentes carências nas de áreas verdes no perímetro, comprometendo a qualidade de vida de quem mora ou transita na cidade. Todavia, nos pareceu genérico aumentar as áreas verdes de forma solta dentro do perímetro, por isso, priorizamos quais os distritos teriam mais carência dessas áreas, de acordo com a compilação dos parâmetros analisados nos produtos anteriores.

Desta forma, dentro dos parâmetros analisados nos produtos P2 e P7 como, clima, qualidade do ar, níveis de ruído, aspectos geológicos, drenagem, áreas contaminadas, fauna, e etc., exibimos resumidamente, alguns parâmetros que podem nortear a manutenção ou ampliação das áreas verdes no perímetro, sendo: clima, ilha de calor e drenagem. Os três parâmetros combinados apontam os distritos com maior carência de áreas verdes, e compensa assim esta diretriz específica priorizada de acordo com a carência do distrito.

## Clima

De acordo com o que foi apresentado no P2, o clima de São Paulo é considerado, subtropical, tendo índices de precipitação menores no inverno e temperatura média anual de 19,25°C, com invernos brandos e verões com temperaturas moderadamente altas. Os sistemas frontais atuam durante o ano todo, mas com menor frequência e intensidade durante o verão. A região é influenciada pela circulação da brisa marítima devido à proximidade com o oceano e pela circulação forçada pela topografia com a presença das serras do Mar e da Cantareira. Durante os oito meses mais quentes do ano predomina a característica relacionada à brisa marítima. Já nos meses mais frios predominam os efeitos térmicos da circulação vale/montanha gerando os padrões de convergência/ divergência.

Janeiro, fevereiro e março são os meses mais quentes (médias em torno de 22°C), enquanto junho e julho são os meses mais frios (médias em torno de 16°C).

O trimestre mais seco é junho-julho-agosto (cerca de 50 mm/mês) e o mais chuvoso dezembro-janeiro-fevereiro (acima de 200 mm/mês). As elevadas taxas de precipitação no

verão se associam a Zona de Convergência do Atlântico Sul (ZCAS) e ao aumento do transporte de umidade nesse período. Além disso, durante o verão, a circulação associada à brisa marítima torna mais comum a ocorrência de chuvas significativas na cidade.

A umidade do ar é relativamente homogênea ao longo do ano (entre 74 e 80%) com valores máximos nos meses de janeiro, março, abril e dezembro.

De forma geral, o perímetro da região Central, formado pelos Distritos Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Brás, Pari, República e Sé se enquadra no Clima Tropical Úmido de Altitude do Planalto Atlântico e apresenta meso ou topoclimas em função das diferentes características topográficas de cada clima local, definidos pelo uso predominante do solo (Ind. Res. Vert. Res. Horiz.), densidade, existência ou não de áreas verdes, Grau de poluição (proximidade das Marginais e Av. da Estado), etc.

Na porção Norte e Leste do perímetro em estudo (Distritos Bom Retiro, Pari, Brás, parte de Santa Cecília e Cambuci) são as áreas que apresentam as temperaturas mais elevadas do perímetro, tendo temperatura predominante 33°C na primavera, seguido pelos distritos Cambuci e Liberdade, que apresentam 30°C de temperatura predominante na primavera.

Já os Distritos Sé, República, Consolação, Bela Vista e porção sul do Distrito Santa Cecília, apresentam as temperaturas predominantes mais amenas do perímetro, 28°C na primavera.

### Ilha de calor

Tal como mencionado no P2, com o passar dos anos, algumas ações foram realizadas para a redução das concentrações de poluentes atmosféricos na área central como Programas implantados pela Cetesb (1979) controle da poluição por veículos automotores (1986) êxodo das indústrias da região (a partir de 1960) que contribuíram com a melhoria da qualidade do ar. Porém, alguns distritos ainda concentram as principais ilhas de calor do município como, distritos da Sé, República, Bela Vista, Bom

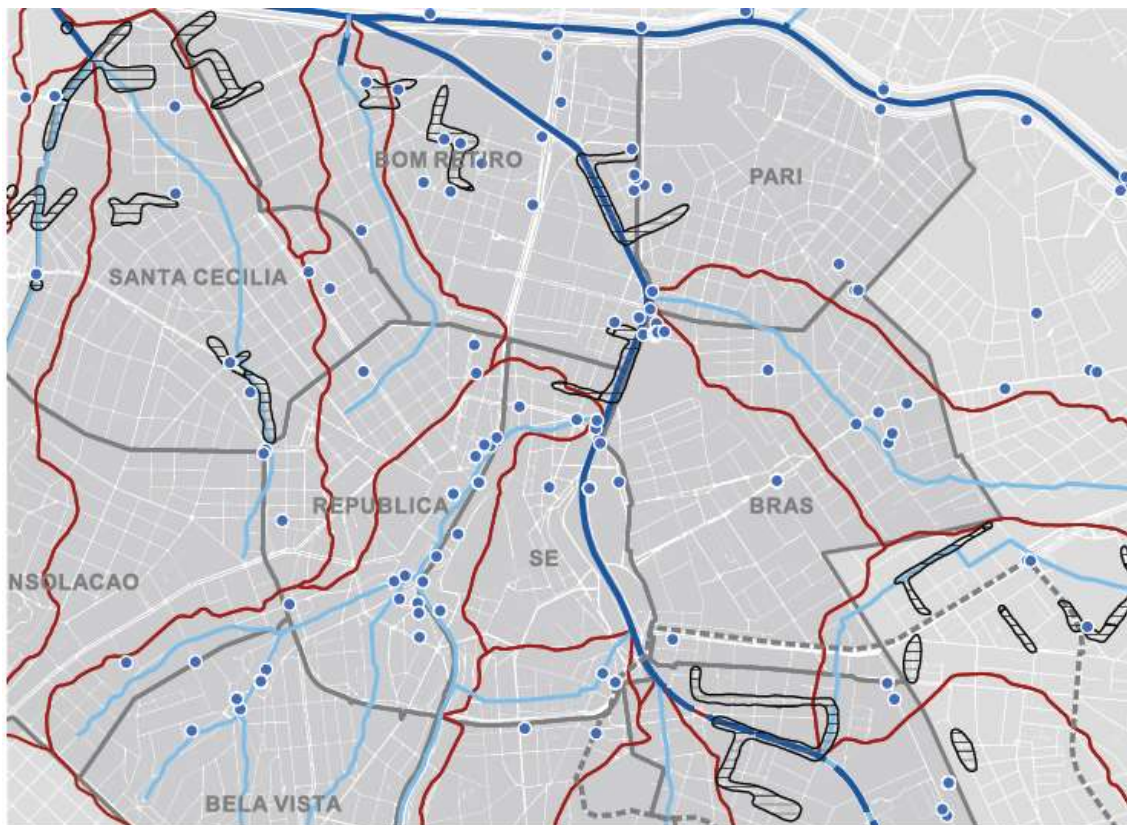
Retiro, Cambuci, Liberdade, Santa Cecília, Brás. Já os distritos do Pari e Consolação, possuem índices menores para caracterização de ilhas de calor, mais ainda sim, também carência de áreas verdes e permeáveis, contudo em nível menor comparado aos demais distritos mencionados.

## Drenagem

Do modo que fora exposto as informações referentes aos aspectos geológicos no P2, conforme o diagnóstico ambiental, a cidade de São Paulo passou por cinco grandes reurbanizações, desde 1825 até os dias atuais, que intensificaram o uso do solo, reduziram as áreas verdes provocando o isolamento dos animais nativos em reservas localizadas nos extremos da metrópole ou em parques, reduziram as áreas de lazer e interferiram no clima urbano aumentando a temperatura e reduzindo a umidade relativa do ar. Com as mudanças das indústrias para fora da área urbana e dos serviços administrativos para o eixo sudoeste, a partir da década de 60, iniciou-se um processo de deterioração da região central.

Como consequência, foram detectadas, dentro do perímetro, áreas sujeitas a inundação e pontos de alagamento, como podemos ver no mapa a seguir. Verifica-se que os distritos Sé, República são os que mais sofrem com este problema, seguido por Bom Retiro, Pari, Brás, e Bela Vista que apresentam pontos de alagamentos relevantes. Os demais distritos também padecem de problemas de drenagem, porém em escala menor.





ANEXO 1 - MAPA DE IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE INUNDAÇÃO

[---] OUC Bairros do Tamanduaí

Grupo Geotecnia  
 [Hatched] Área sujeita a inundação

Drenagem - caracterização dos canais  
 [Blue line] Canal Aberto  
 [Grey line] Canal Fechado  
 [Red outline] Bacias Hidrográficas  
 [Blue dot] Pontos de Alagamento

### Síntese da carência de áreas verdes

Após análise realizada combinando os três parâmetros, sugerem os distritos com maior carência de áreas verdes, onde poderá ser priorizado o aumento das áreas permeáveis, e outras soluções de microdrenagem, objetivando aliviar as galerias de águas pluviais e contribuir para o aumento de áreas verdes e redução da ilha de calor.

Desta forma, sintetizamos as informações em uma matriz, onde para cada parâmetro tem 3 níveis que demonstram o quão grave é a situação naquele distrito sobre o parâmetro em questão. Na ultima coluna que determina a carência de áreas verdes, quanto mais “quadrinhos” estiverem pintados, maior o nível de carência no distrito.

	Clima			Ilha Calor			Drenagem			Carência de áreas verdes						P		
Sé	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	2
República	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	2
Pari	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	3
Brás	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1
Cambuci	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	2
Liberdade	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	3
Bela Vista	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	3
Consolação	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4
Santa Cecília	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	2
Bom Retiro	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1

Nesse sentido, vemos na ultima coluna que os distritos que mais pontuaram foram Brás e Bom Retiro e o que menos pontuou foi o Consolação, ou seja, deve-se priorizar a criação de novas áreas verdes principalmente no Brás e Bom Retiro. Desta forma, podemos dizer que a diretriz abrangente de aumento das áreas verdes, priorizada de acordo com a carência de cada distrito corresponde a seguinte classificação:

- 1 – Brás, Bom Retiro
- 2 – Sé, República, Cambuci, Santa Cecília
- 3 – Pari, Liberdade, Bela Vista
- 4 – Consolação

Após temos construído a síntese apresentada e conforme apresentado no P2 e P7, tendo em vista a dificuldade de se programar grandes áreas verdes em áreas consolidadas como a área central da cidade, as hipóteses se revelam na medida em que se viabilize a cidade que queremos. Nesse sentido, tabela síntese de diretrizes apresenta a identificação da implementação do que fora levantado.

DIRETRIZ	PROPOSTA	INSTRUMENTO	PERÍMETRO
Garantir qualidade de vida ao adensamento populacional existente e demais usuários	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Manutenção das áreas verdes existentes</li> <li>✓ Arborização viária</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivos</li> <li>• Cota Ambiental</li> <li>• Aumentar a TP</li> </ul>	Total
Garantir qualidade de vida ao adensamento populacional futuro e demais usuários	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Criação de novas áreas verdes</li> <li>✓ Criação de novos parques</li> <li>✓ Corredores verdes</li> <li>✓ Recuperação de terrenos contaminados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivos</li> <li>• Programa de Gerenciamento de Áreas Contaminadas</li> </ul>	1 – Brás, Bom Retiro 2 – Sé, República, Cambuci, Santa Cecília 3 – Pari, Liberdade, Bela Vista 4 – Consolação
Reservar parcela dos terrenos ainda não edificadas para novas áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reutilizar edificações existentes evitando novas construções</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• IPTU Progressivo</li> <li>• PEUC</li> </ul>	Total
Reduzir os impactos ambientais	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Incentivar áreas de várzea com maior cobertura vegetal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuos arborizados</li> </ul>	Total
Favorecer a implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre nas áreas públicas junto aos rios	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ propor usos de lazer, esportes e culturais nas áreas públicas às margens do Rio Tiete e Tamanduateí.</li> </ul>		Bom Retiro, Pari,

## FICHA TÉCNICA

### SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo

José Armênio de Brito Cruz

Presidente

Leonardo Amaral Castro

Diretor de Intervenções Urbanas

Vladimir Ávila

Diretor de Gestão das Operações Urbanas

Marilena Fajersztajn

Gerente de Gestão Operacional

Arquitetos urbanistas

Eduardo Tavares de Carvalho

Eneida R. Belluzzo Godoy Heck

Juliana Cipolletta

Katia Canova

Luciana Loureiro

Marcos Alexandre Moraes Mastropaulo

Melina Giannoni de Araujo

Rafael Henrique de Oliveira

Rita Cassia G. S. Gonçalves

Thiago Francisco L. Carneiro

Engenheiro

Waldir Macho de La Rubbia

Estagiárias de Arquitetura

Elisabeth Correia Salazar

Isabel Samaia de Vivo