PIU SETOR CENTRAL

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SPUrbanismo

HIS
MAIS PESSOAS MORANDO NO CENTRO
O QUE QUEREMOS?
TRABALHAR NO CENTRO
PRESERVAR A MEMÓRIA DO CENTRO

HIS
QUAL CENTRO É ESSE?

ÁREA DE ABRANGÊNCIA

LEGENDA -- PIU SETOR CENTRAL -- OUCBT | OPERAÇÃO URBANA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ — DISTRITOS

PRAÇA DA REPÚBLICA

ESTAÇÃO BRÁS

ÁREA DE ABRANGÊNCIA

ESTAÇÃO BRESSER

PRAÇA DA SÉ

ÁREA DE ABRANGÊNCIA

JARDIM DA LUZ

ANHANGABAU

ÁREA DE ABRANGÊNCIA

ESTAÇÃO DA LUZ

ELEVADO PRES.
JOÃO GOULART

ÁREA DE ABRANGÊNCIA

ESTÁDIO CANINDÉ

PARQUE DOM PEDRO

ÁREA DE ABRANGÊNCIA

CAMPOS ELÍSEOS

LUZ

BOM RETIRO

LUZ

CAMPOS ELÍSEOS
ESTAÇÃO JÚLIO PRESTES
JARDIM DA LUZ
LUZ

PARQUE DOM PEDRO
AV RANGEL PESTANA
RUA DO GASÔMETRO
LARGO DA CONCÓRDIA

BRÁS

JARDIM DA LUZ
VILA ECONOMIZADORA
AV DO ESTADO / RIO TAMANDUATEÍ
PÁTIO DO PARI

BRÁS

METRÔ BRESSER-MOOCA

PARQUE DOM PEDRO

PARQUE DOM PEDRO

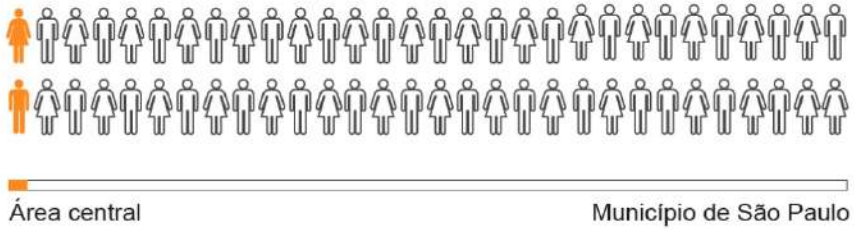
PARQUE DOM PEDRO

HABITANTES POR DOMICÍLIO
IBGE 2010

Município de São Paulo: **3,14**
Região Central: **2,5**

POPULAÇÃO
Estimada a partir de dados do IBGE 2010

241.542 habitantes
2,1% da população do Município de São Paulo



DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA
Estimada a partir de dados do IBGE 2010

RELAÇÃO EMPREGO / HABITANTE
RAIS 2016 e IBGE 2010

0,4 Município de São Paulo
1,8 Região Central

Total de **446.605** empregos formais

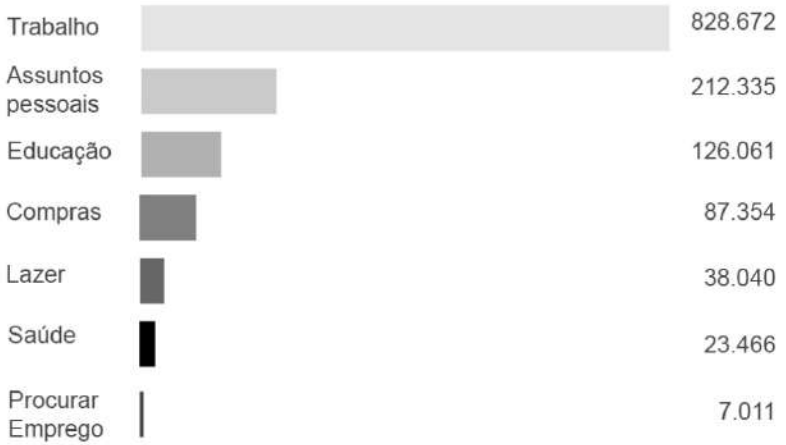
PRODUÇÃO HABITACIONAL
EMBRAESP 2000-2015

Distritos	Nº/ Uni.
Sé	834
República	6.884
Brás	3.496
Santa Cecília (parcial)	6.114
Belém (parcial)	1.338
Bom Retiro	2.230
Pari	986
Liberdade (parcial)	250
Consolação (parcial)	917
Mooca (parcial)	790

Totais: 23.839 un.hab.

MOTIVOS DE VIAGEM À REGIÃO CENTRAL
Pesquisa de Mobilidade 2012

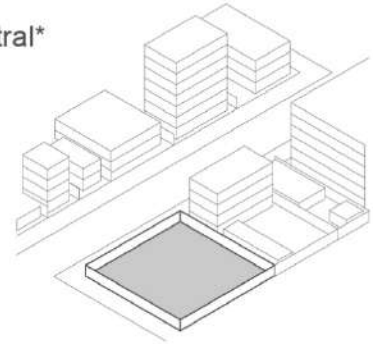
Viagens totais: **1.322.940**



IMÓVEIS VAGOS NA REGIÃO CENTRAL
IBGE 2010 e PMSP 2019

11.336 Domicílios vagos*
9,9% dos domicílios da Região Central*
608 imóveis notificados para PEUC

PEUC - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios



* Dados referentes aos distritos Bom Retiro, Brás, Pari, República, Santa Cecília e Sé, que se encontram majoritariamente ou totalmente inseridos no perímetro do PIU Setor Central

IMÓVEIS TOMBADOS
CIT/GeoSampa 2019

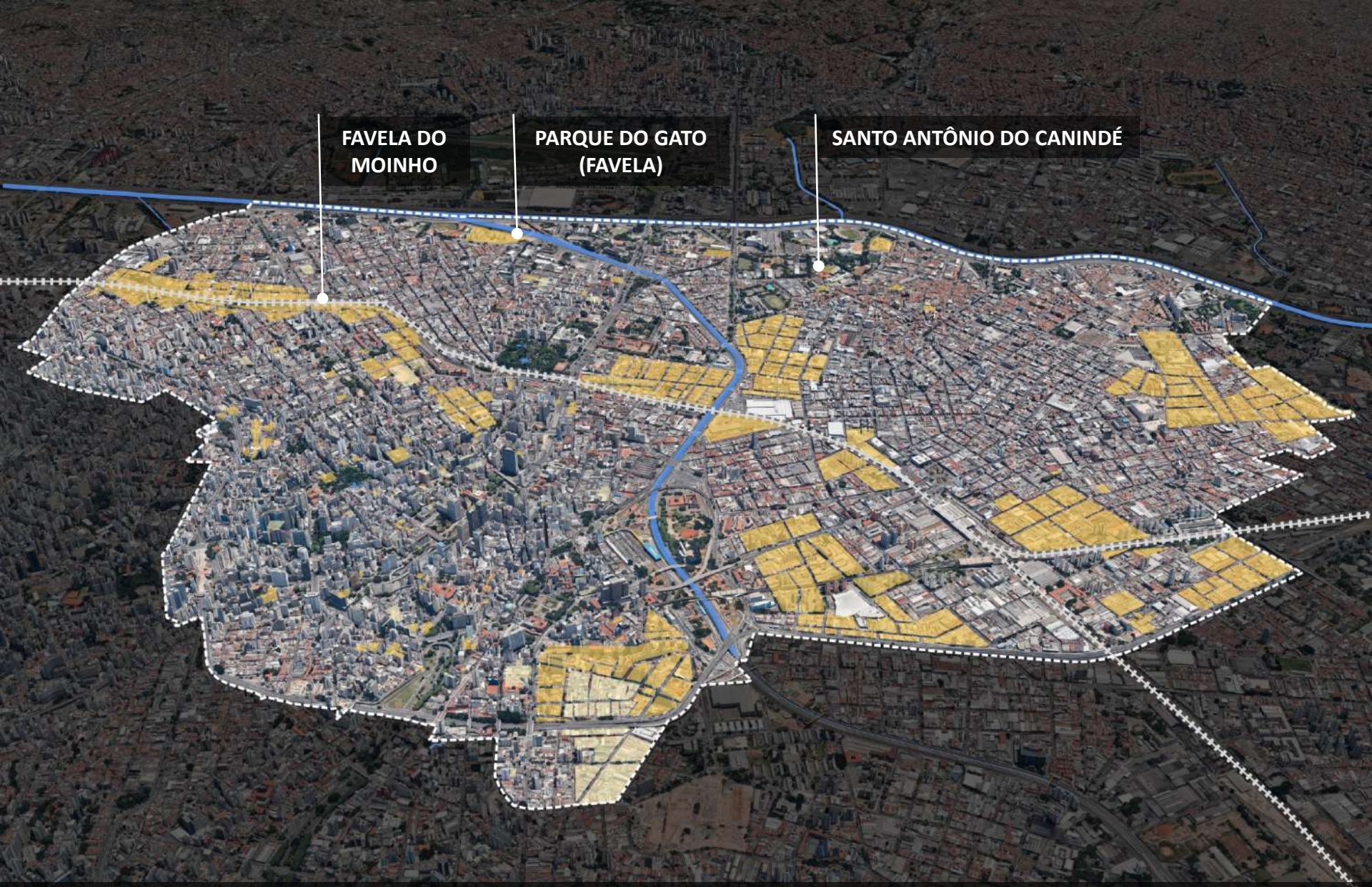
2.981 Município de São Paulo
1.269 PIU Setor Central

RELAÇÃO ÁREAS VERDES / POPULAÇÃO
Infocidade 1999 e 2010

2,33m² de área verde por habitante

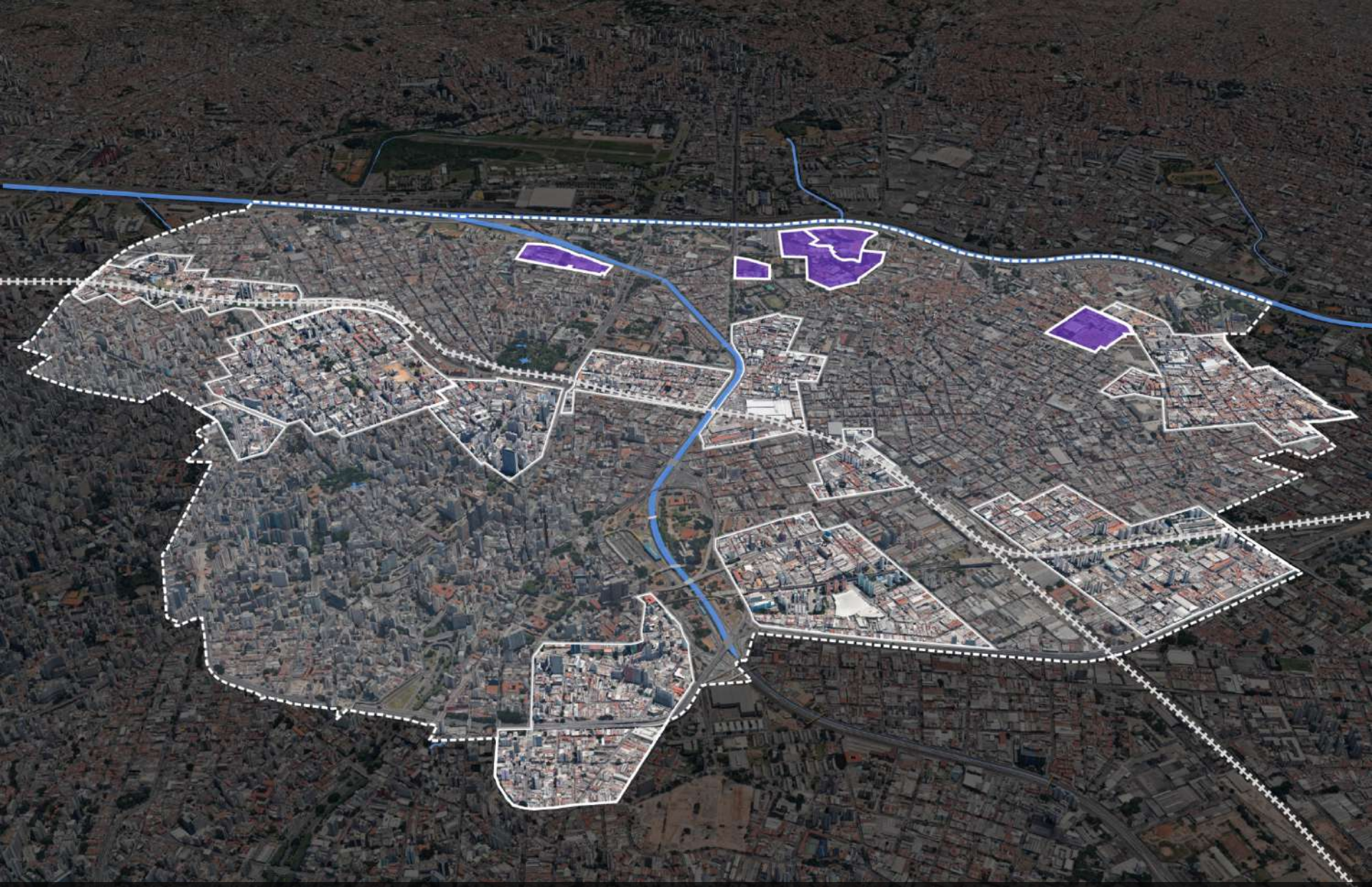
HIS
EIXO HABITACIONAL
PROGRAMA DE INTERVENÇÕES
EIXO AMBIENTAL
EIXO MOBILIDADE

24.000 UNIDADES HIS
HIS
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
EIXO HABITACIONAL
REQUALIFICAÇÃO DE 71 PRAÇAS E PARQUES
93,8 km DE REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS
O CENTRO QUE QUEREMOS
EIXO AMBIENTAL
EIXO MOBILIDADE
21 CICLOPASSARELAS
113 km DE CAMINHOS VERDES
26,7km DE NOVAS CICLOVIAS



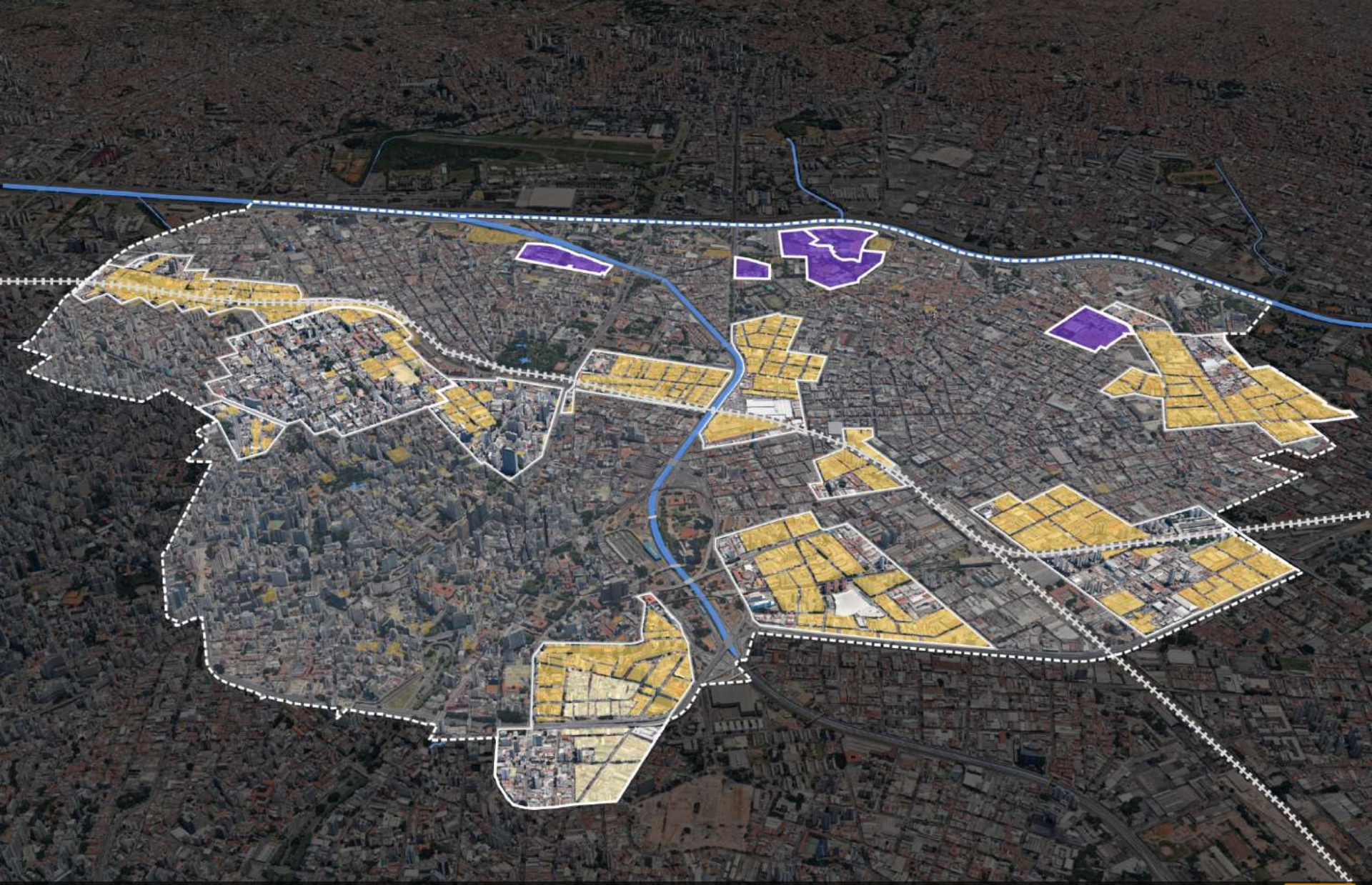
ATENDIMENTO HABITACIONAL

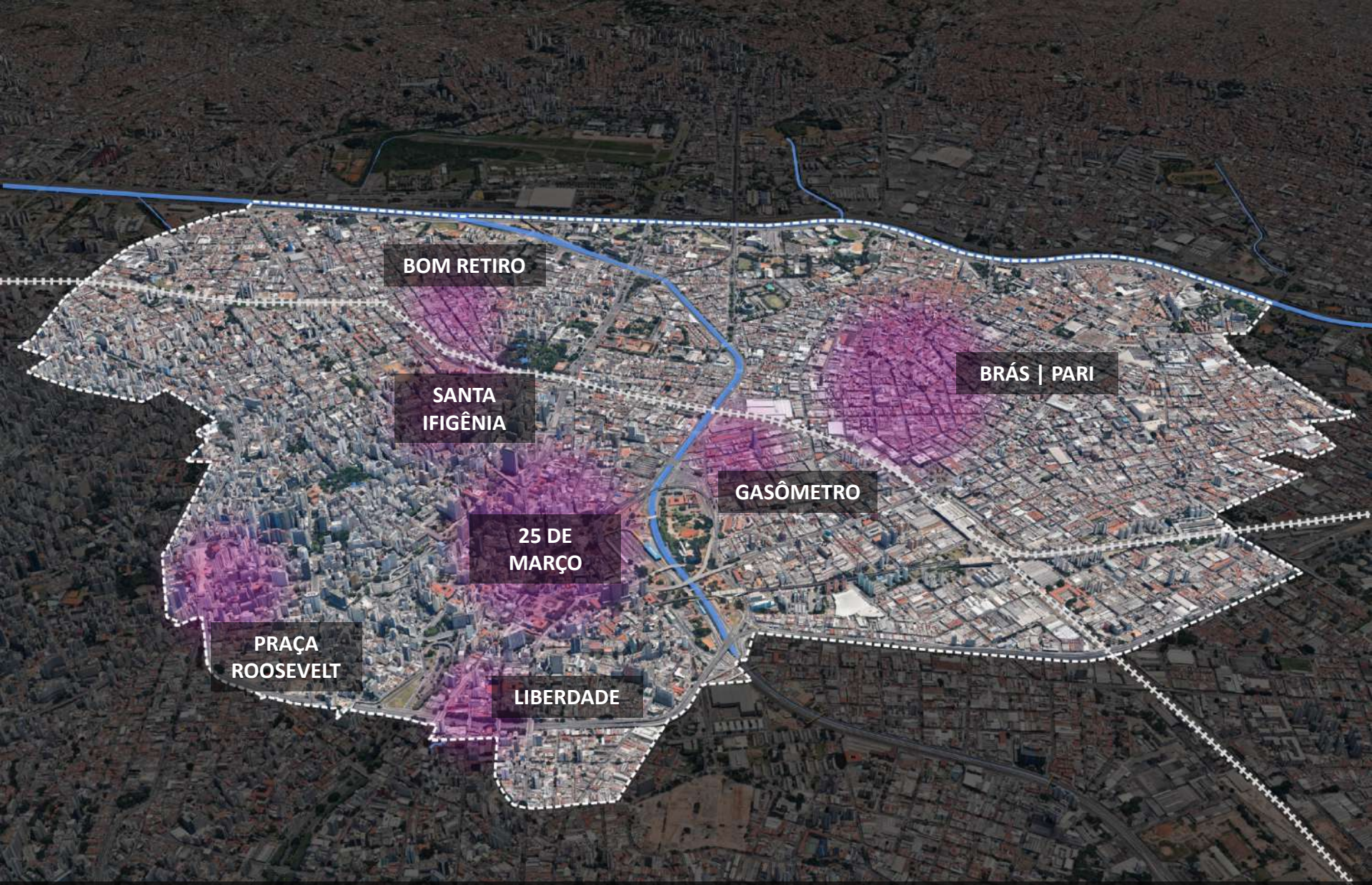
LEGENDA ZEIS 3 ZEIS 5



ATENDIMENTO HABITACIONAL

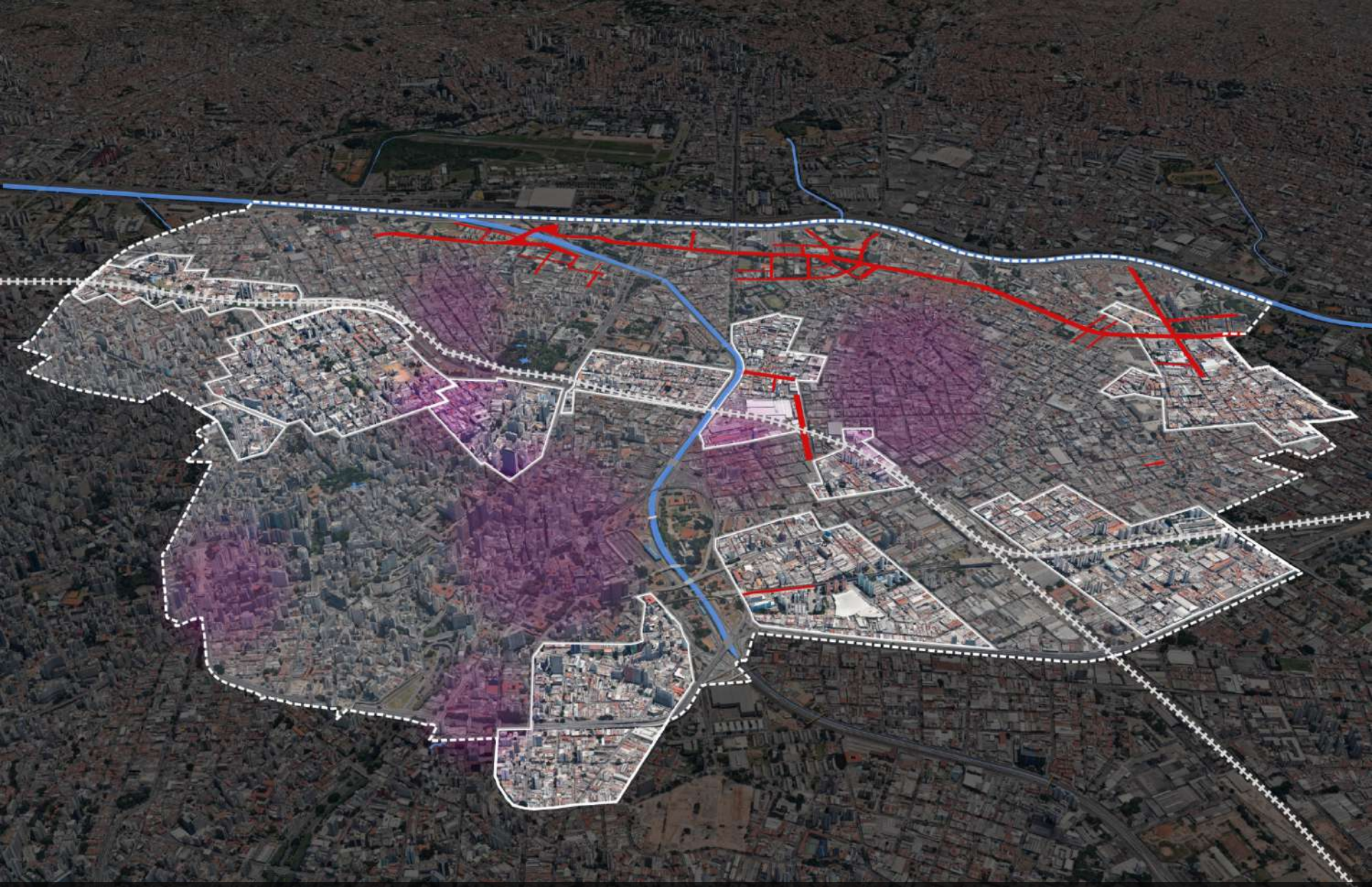
LEGENDA — AEL | ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL ■ PROJETOS ESTRATÉGICOS


ATENDIMENTO HABITACIONAL
24.000
UNIDADES
HIS
EQUIPAMENTOS
PÚBLICOS
LEGENDA
ZEIS 3
ZEIS 5
AEL | ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL
PROJETOS ESTRATÉGICOS



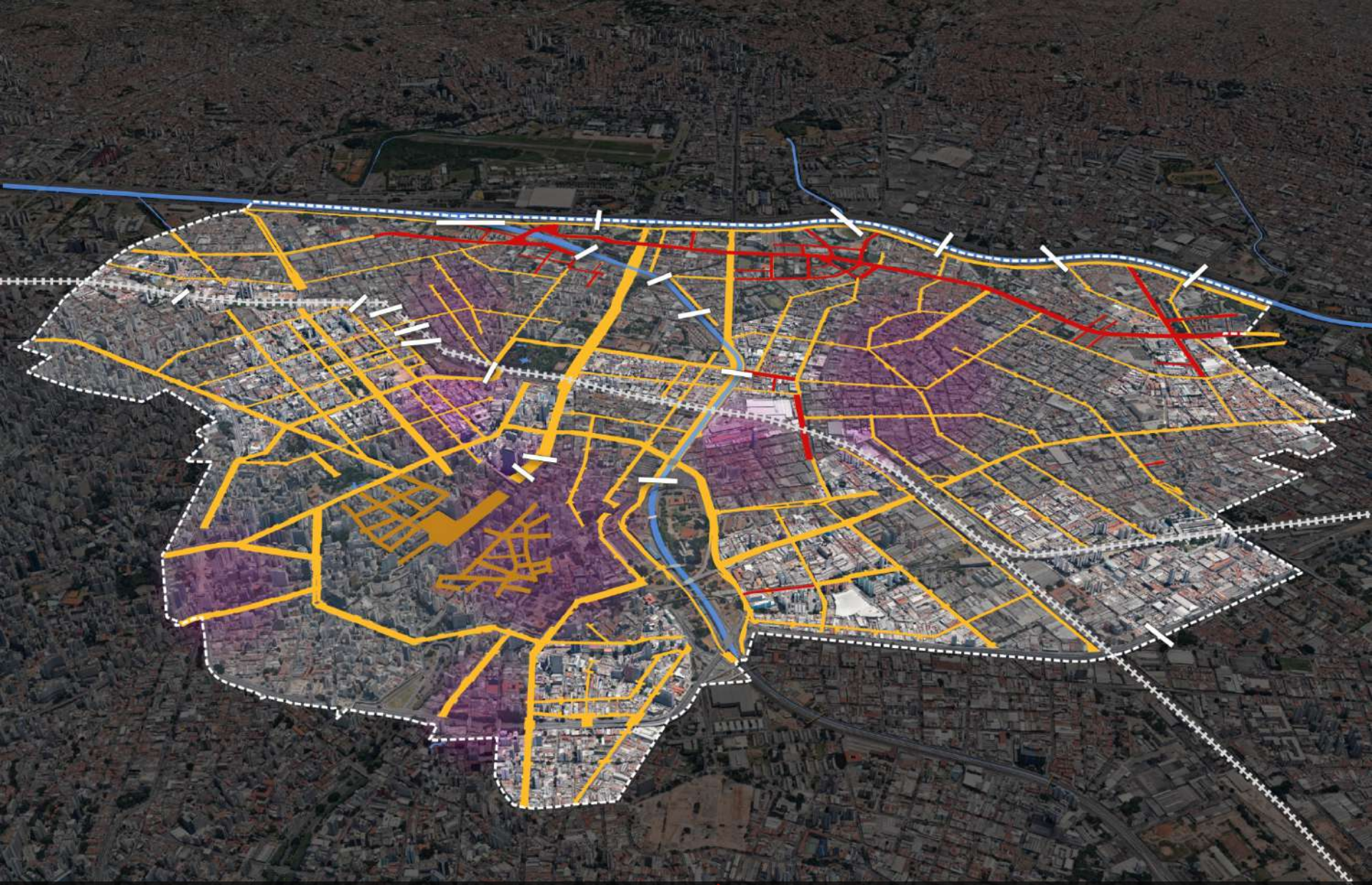
PLANO DE MOBILIDADE | POLOS COMERCIAIS

LEGENDA POLOS COMERCIAIS



PLANO DE MOBILIDADE

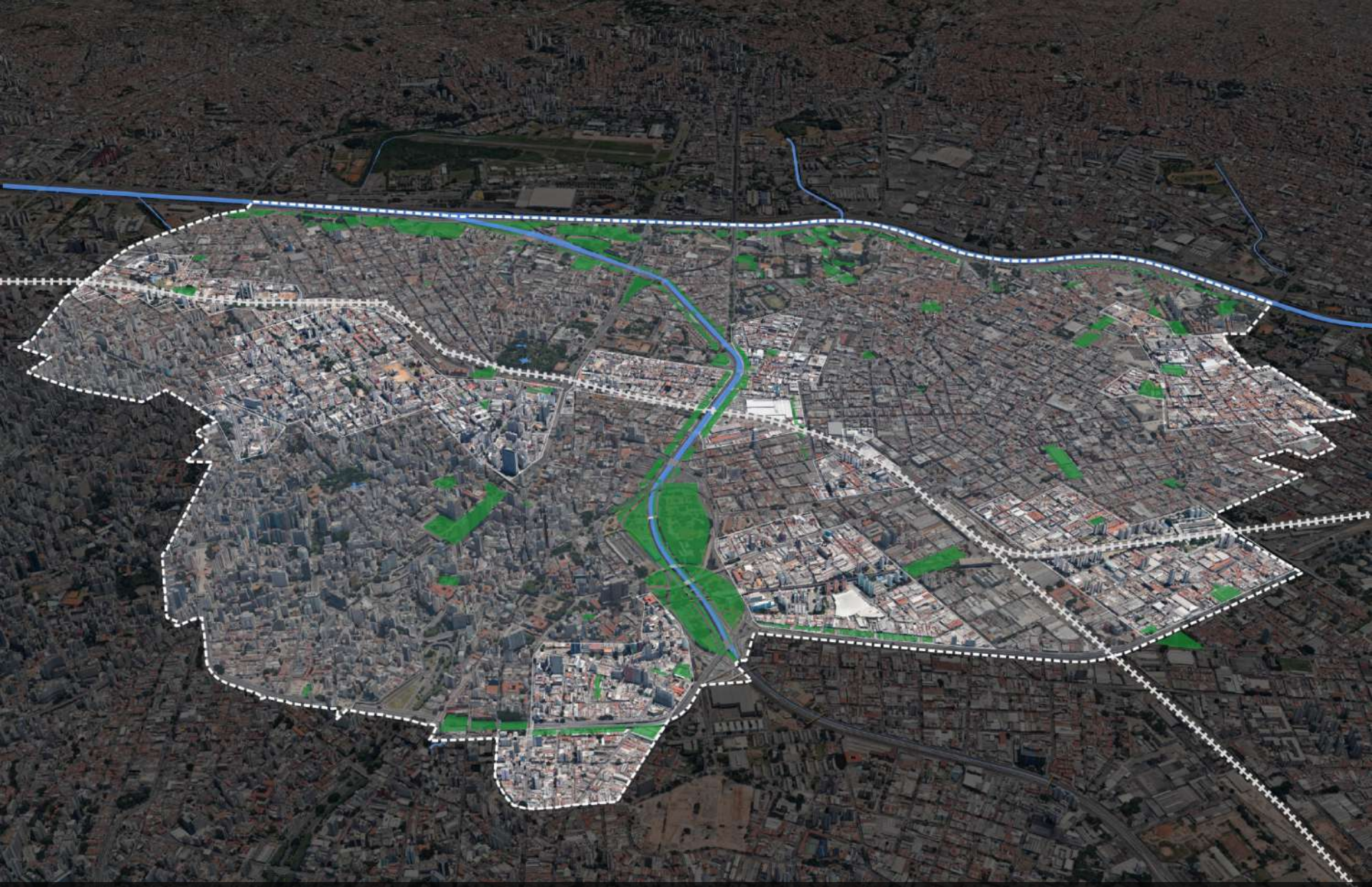
LEGENDA POLOS COMERCIAIS — AEL | ÁREA DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL MELHORAMENTOS PROPOSTOS


PLANO DE MOBILIDADE
93,8 km DE REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS
26,7km DE NOVAS CICLOVIAS
21 PASSARELAS
LEGENDA
MELHORAMENTOS PROPOSTOS
REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS
CALÇADÕES E ANHANGABAU
CICLOPASSARELAS

PLANO DE MOBILIDADE

REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS

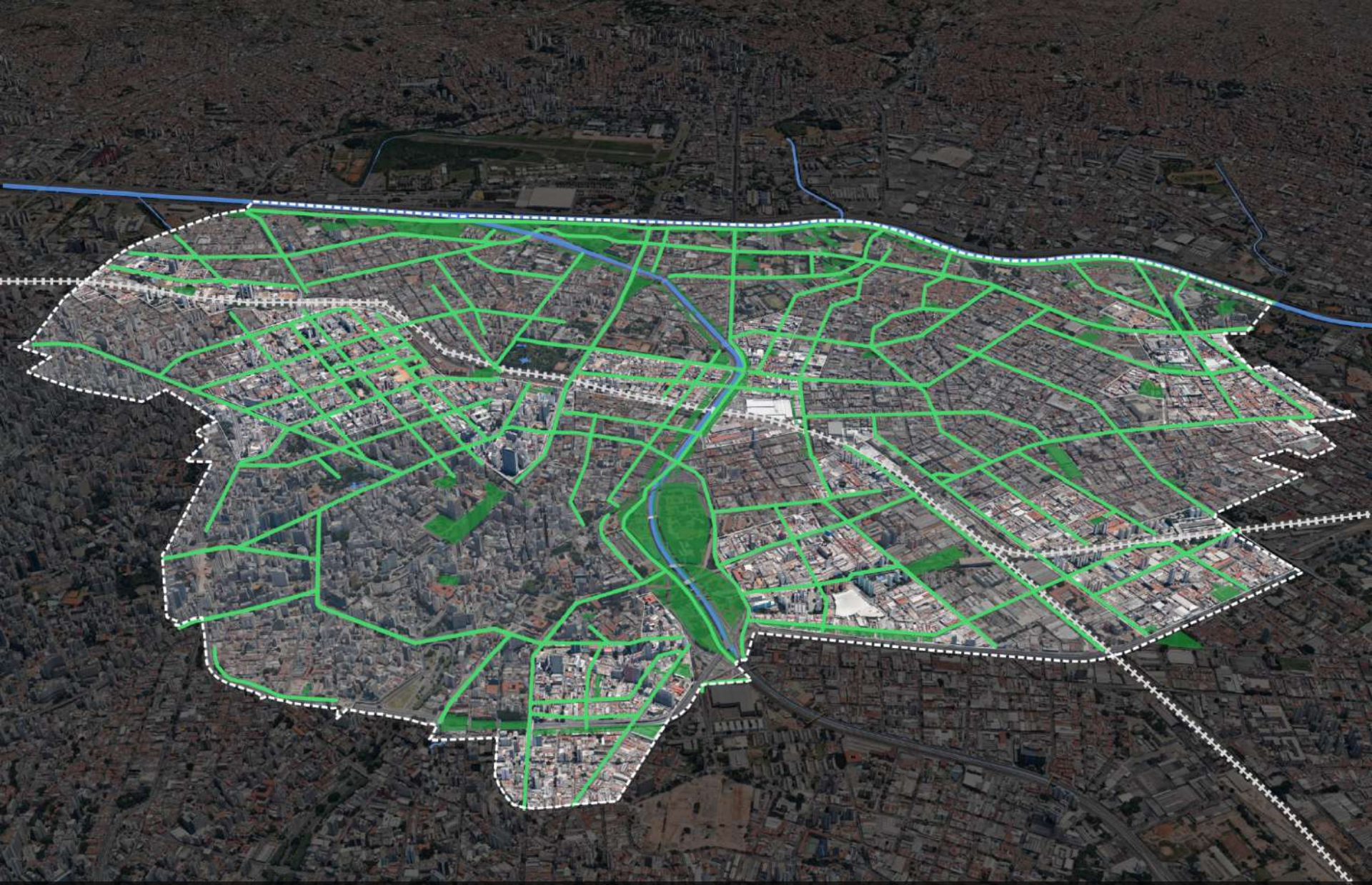
IMAGEM ILUSTRATIVA

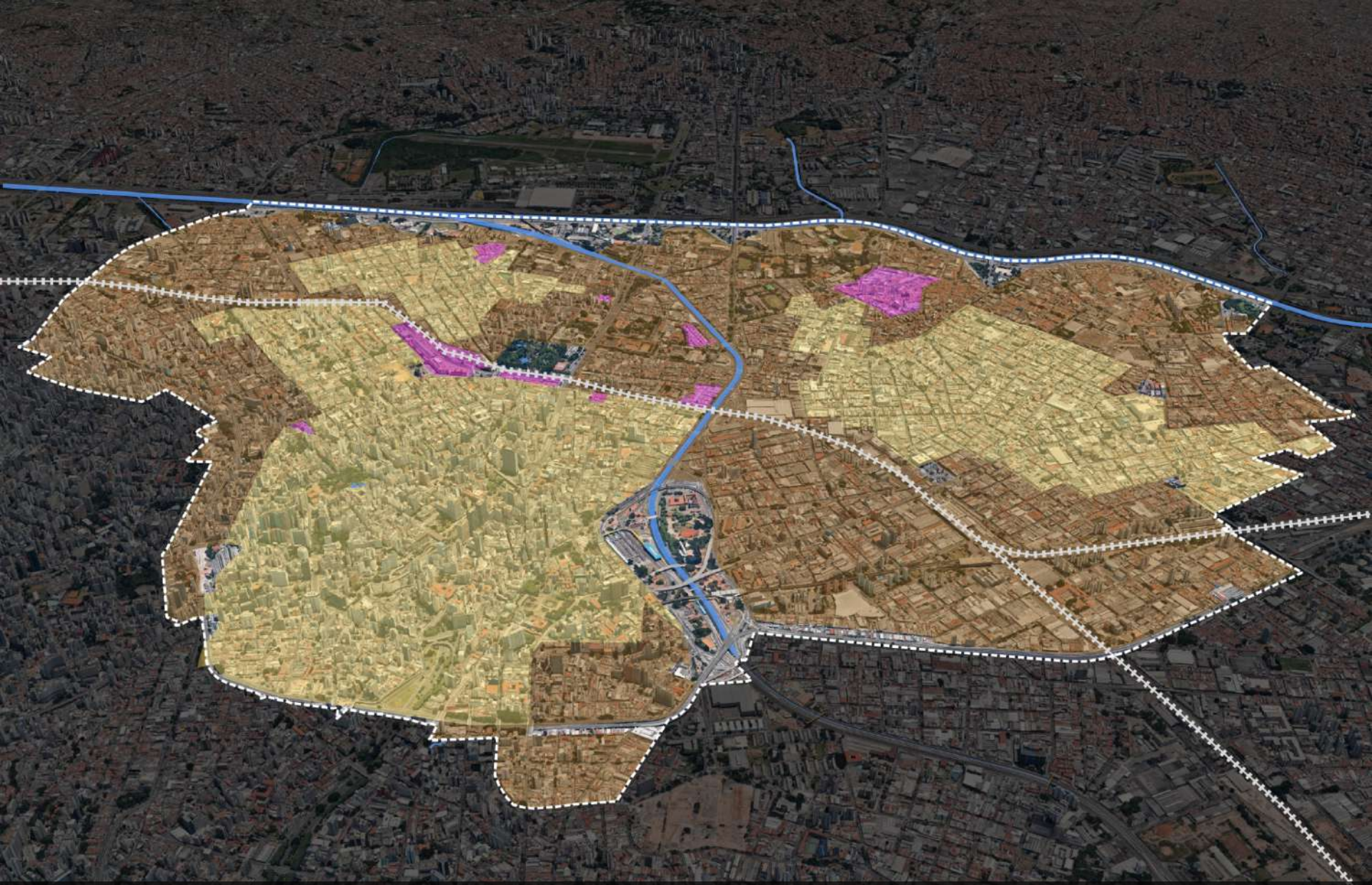


PLANO AMBIENTAL

LEGENDA

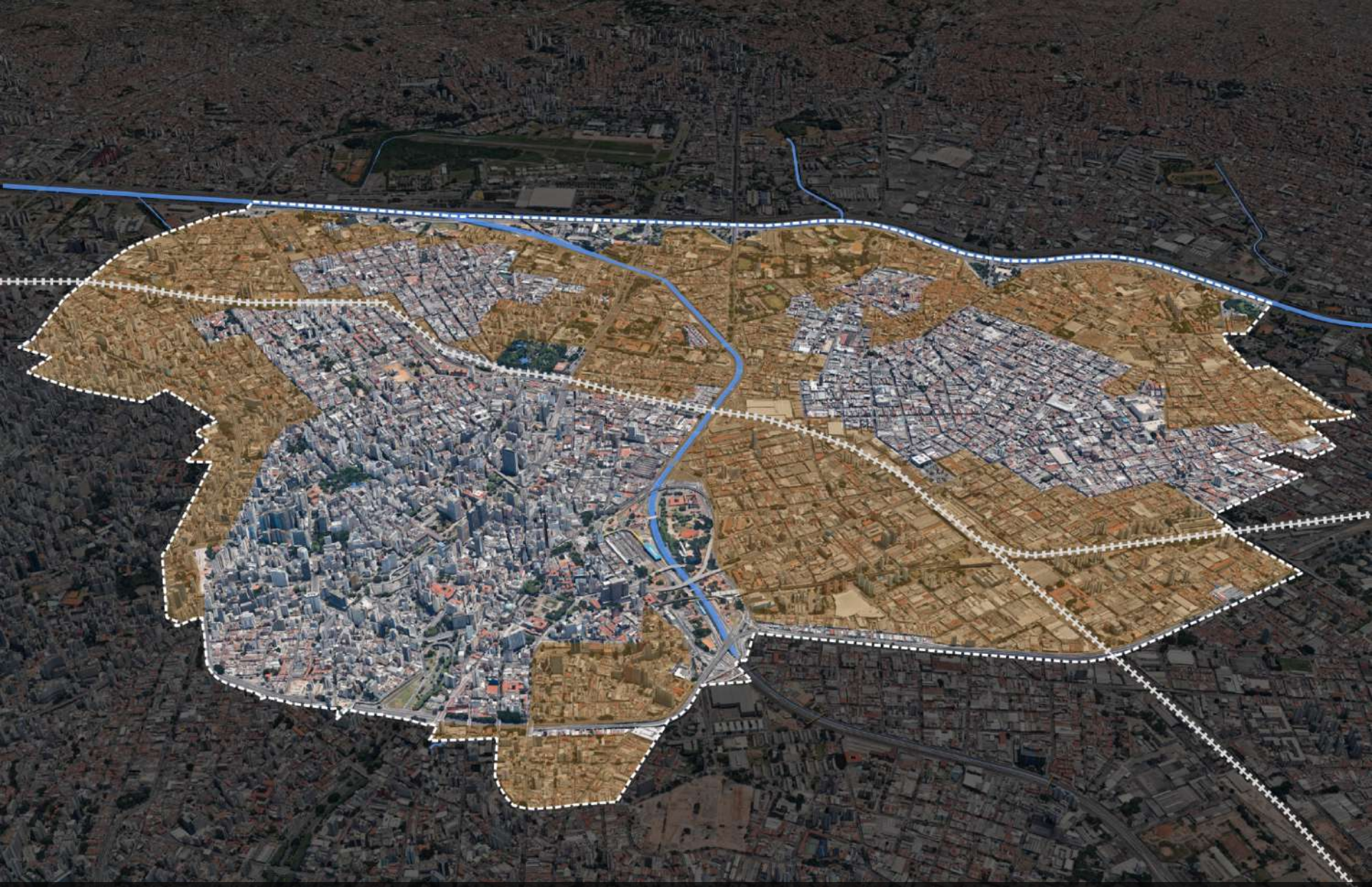
ÁRES VERDES PROPOSTAS + ÁREAS VERDES REQUALIFICADAS


PLANO AMBIENTAL
113km DE CAMINHOS VERDES
REQUALIFICAÇÃO DE 71 PRAÇAS E PARQUES
LEGENDA
ÁRES VERDES PROPOSTAS + ÁREAS VERDES REQUALIFICADAS
CAMINHOS VERDES



SETORIZAÇÃO

LEGENDA TRANSFORMAÇÃO QUALIFICAÇÃO PRESERVAÇÃO



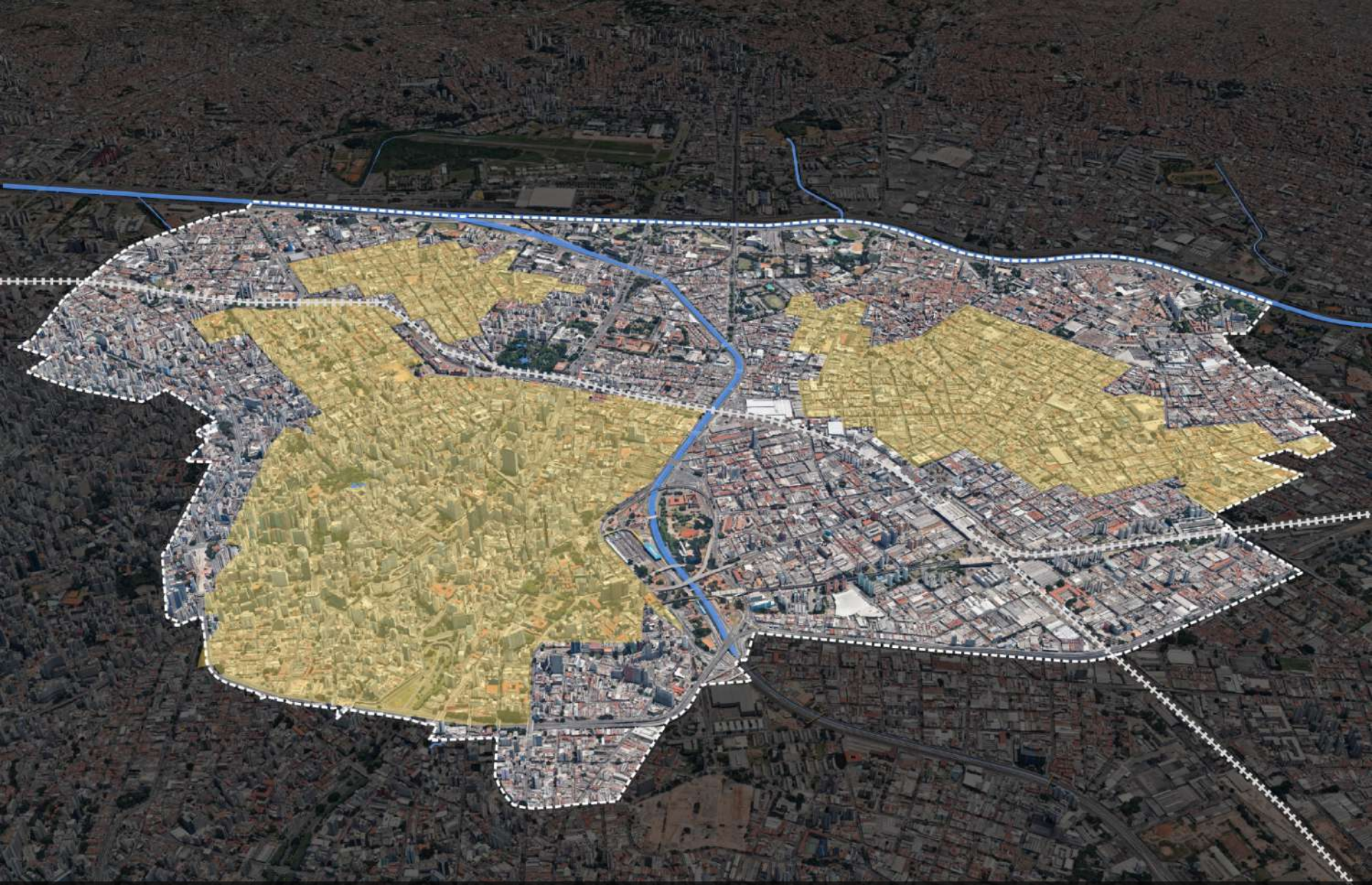
SETORIZAÇÃO

LEGENDA

TRANSFORMAÇÃO

TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

ADENSAMENTO CONSTRUTIVO POPULACIONAL |
DIVERSIFICAÇÃO DE ATIVIDADES |
ADEQUAR O USO DO SOLO À OFERTA DE TRANSPORTE PÚBLICO |



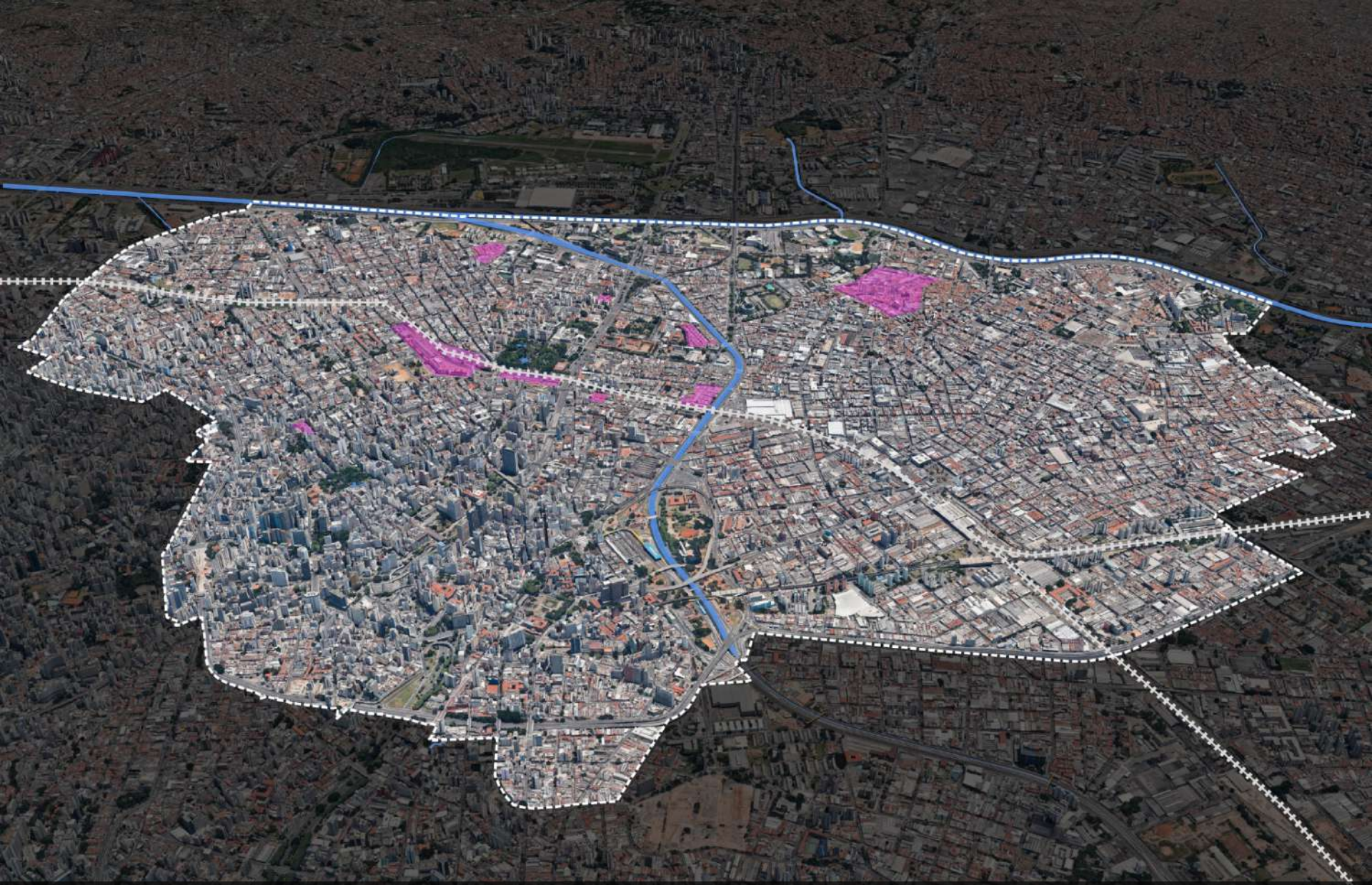
SETORIZAÇÃO

LEGENDA

QUALIFICAÇÃO

TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

MANUTENÇÃO DE USOS NÃO RESIDENCIAS|
FOMENTO ÀS ATIVIDADES PRODUTIVAS|
DIVERSIFICAÇÃO DE USOS|



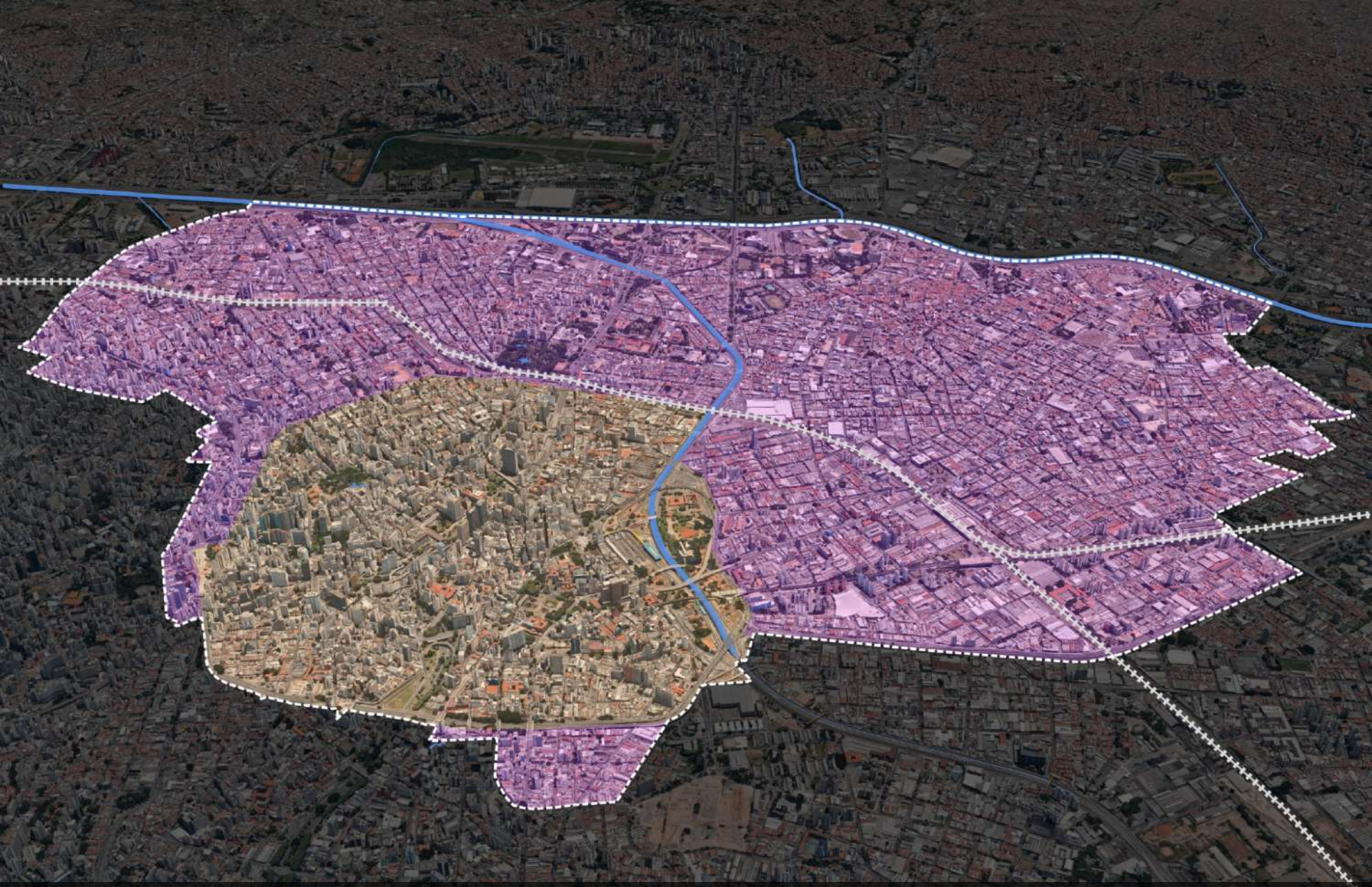
SETORIZAÇÃO

LEGENDA

PRESERVAÇÃO

TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO

PRESERVAÇÃO DE TERRITÓRIOS CONSOLIDADOS|
BAIXAS E MÉDIAS DENSIDADES|
PRESERVAÇÃO CULTURAL|



INSTRUMENTOS

LEGENDA

OU | OPERAÇÃO URBANA CENTRO

AIU | ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA SETOR CENTRAL

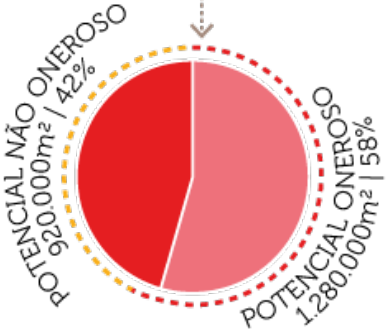
PROJETOS ESTRATÉGICOS
HIS
CHAMAMENTO PÚBLICO
BÔNUS
EQUIVALENTE
TDC | TRANSFERÊNCIA DO
DIREITO DE
CONSTRUIR INCENTIVADA
ESTRATÉGIAS
PRIT | PERÍMETRO DE
REQUALIFICAÇÃO DE
IMÓVEIS TOMBADOS
REGRAS DIFERENCIADAS
PARA A APLICAÇÃO DA
PEUC | PARCELAMENTO,
EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO
COMPULSÓRIOS

REGULARIZAÇÃO ONEROSA DE CONSTRUÇÕES
HIS
APROVAÇÃO SIMPLIFICADA DE PROJETOS DE RETROFIT
GRATUIDADE DE OUTORGA NAS RECONSTRUÇÕES
BONIFICAÇÃO PARA REMEMBRAMENTO DE LOTES
ESTRATÉGIAS
INCENTIVOS DIRETOS
GRATUIDADE DE ÁREAS DESTINADAS A EDUCAÇÃO E CULTURA

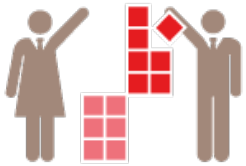
HIS
MEIOS E RECURSOS

Terrenos Vagos
Edificações existentes
Potencial não consumido
Potencial reservado
Potencial destinado às estratégias do PIU
Piu Setor Central
Cenário Atual
19.470.217,42 m²
Potêncial Máximo permitido pelo Zoneamento (Lei 16.402/16)
35.088.580,23 m²
Parte do potencial construtivo será destinado às estratégias do PIU Setor Central
15.618.362,81 m²

Estoques de Potencial Construtivo

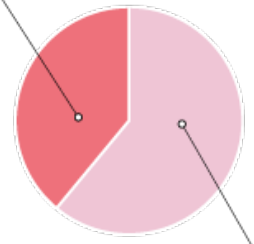


Distribuição do Estoque do PIU
Setor Central 2.200.000,00m²

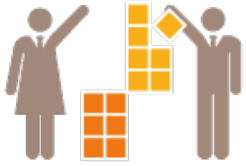


Potencial Oneroso
1.280.000,00m²

POTENCIAL OBTIDO COMO BÔNUS E NEGOCIADO ENTRE ENTES PRIVADOS
500.000,00m²
39%

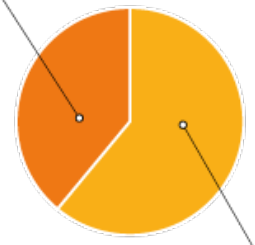


OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
780.000,00m²
61%



Potencial Não Oneroso
920.000,00m²

USOS E EIXOS INCENTIVADOS
200.000,00m²
22%



HIS
720.000,00m²
78%

HIS

APLICAÇÃO DE 25%
DOS RECURSOS
(151 MILHÕES)
EM ATENDIMENTO
HABITACIONAL FAIXA 1

ESTIMATIVA DE
ARRECADAÇÃO
605 MILHÕES

AMBIENTAL
781 MILHÕES

MOBILIDADE
824 MILHÕES

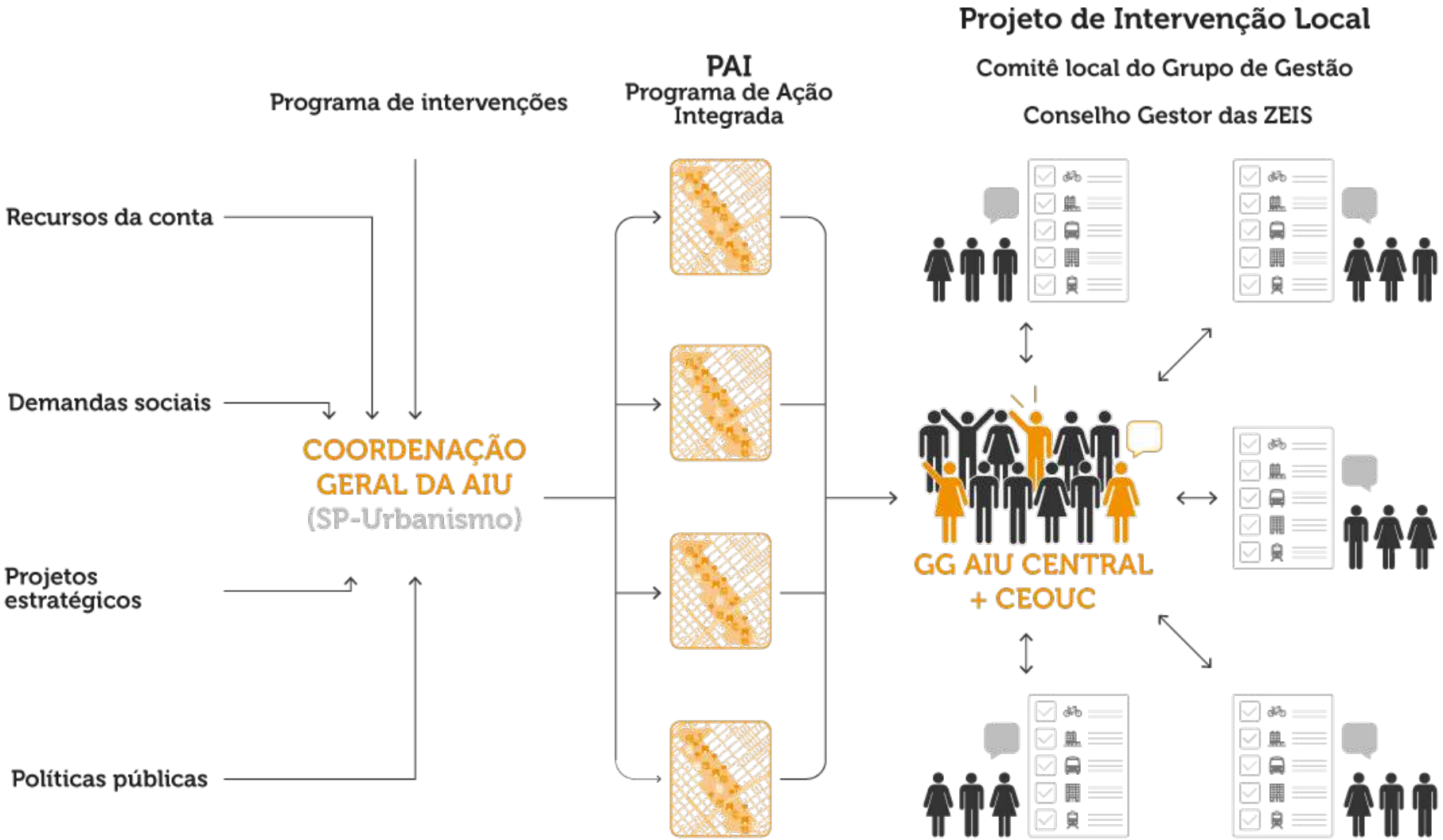
ESTIMATIVA DE CUSTOS DAS INTERVENÇÕES

1.605 MILHÕES

EIXO AMBIENTAL

EIXO MOBILIDADE

HIS
GESTÃO PARTICIPATIVA



LEGENDA GG AIU CENTRAL: GRUPO GESTOR DA AIU CENTRAL CEOUC: COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

HIS
MAIS PESSOAS
MORANDO NO
CENTRO
HABITAÇÃO
NO CENTRO

ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

FAMÍLIAS EM NÚCLEOS

SUBPREFEITURA MOOCA 24
SUBPREFEITURA SÉ 4
TOTAL 28
TOTAL DA CIDADE 60.602

0,04%

DOMICÍLIOS EM FAVELAS

SUBPREFEITURA MOOCA
1.165
SUBPREFEITURA SÉ
463
TOTAL
1.628

TOTAL DA CIDADE
391.046

0,4%

LOTES EM LOTEAMENTOS IRREGULARES

SUBPREFEITURA MOOCA
1.045
SUBPREFEITURA SÉ
38
TOTAL
1.083

TOTAL DA CIDADE
391.338

0,2%

Fonte: HabitaSampa (maio/2018) Elaboração: Sehab (2018)

IMÓVEIS OCUPADOS

Prefeitura Regional	Distrito	Nº de Ocupações por Distrito	Nº de Ocupações PIU SETOR CENTRAL
Itaquera	Pq. do Carmo	1	
Lapa	Lapa	1	
Mooca	**Belém**	**2**	**8**
	Brás	**4**	
	Pari	**1**	
	Mooca	**1**	
	Tatuapé	1	
Pinheiros	Jd. Paulista	1	
	Pinheiros	1	
Sé	Bela Vista	5	**26**
	Bom Retiro	**1**	
	Cambuci	3	
	Consolação	1	
	Liberdade	2	
	República	**13**	
	Santa Cecília	**2**	
	Sé	**10**	
Vila Prudente	Vila Prudente	1	
Total		**51**	**34**
Número total de famílias		**3.503**	**2.300**

Estimativa

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

(*)Pesquisa elaborada pelo Gupo Executivo criado pela Portaria nº 353/2018 após o incêndio do Edifício Wilton Paes de Almeida)

ESTRATÉGIAS DA PRODUÇÃO HABITACIONAL

BÔNUS DE INCENTIVO A PRODUÇÃO HABITACIONAL

HIS

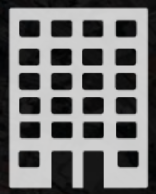
HIS 1

CHAMAMENTO PÚBLICO: CONSTITUIÇÃO DE PARQUE PÚBLICO DE HIS PARA LOCAÇÃO SOCIAL

APLICAÇÃO DE 25% DOS RECURSOS OBTIDOS ATRAVÉS DA OUTORGA ONEROSA EM ATENDIMENTO HABITACIONAL FAIXA 1

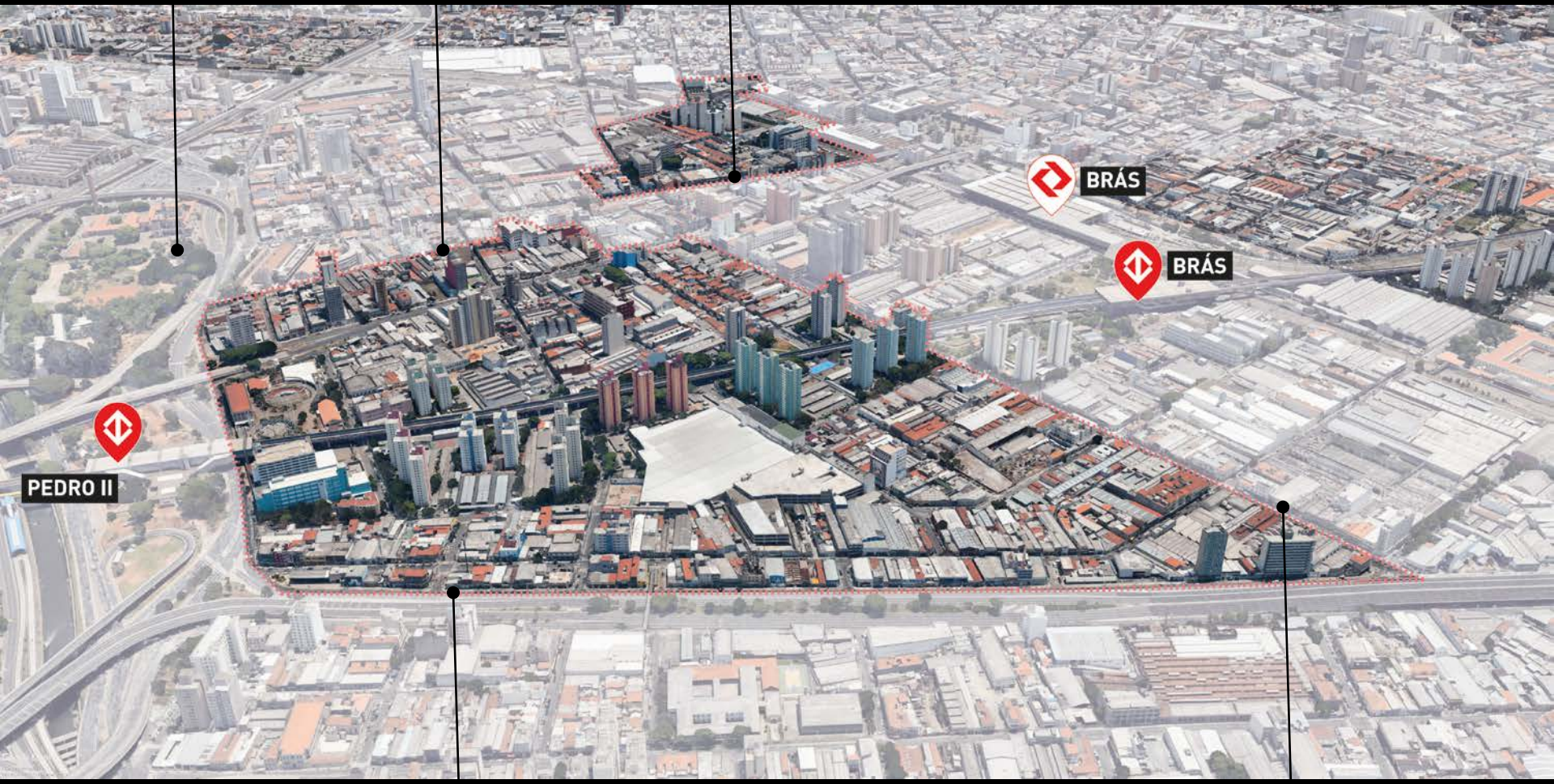
HIS

INCENTIVO AO RETROFIT PARA EHIS



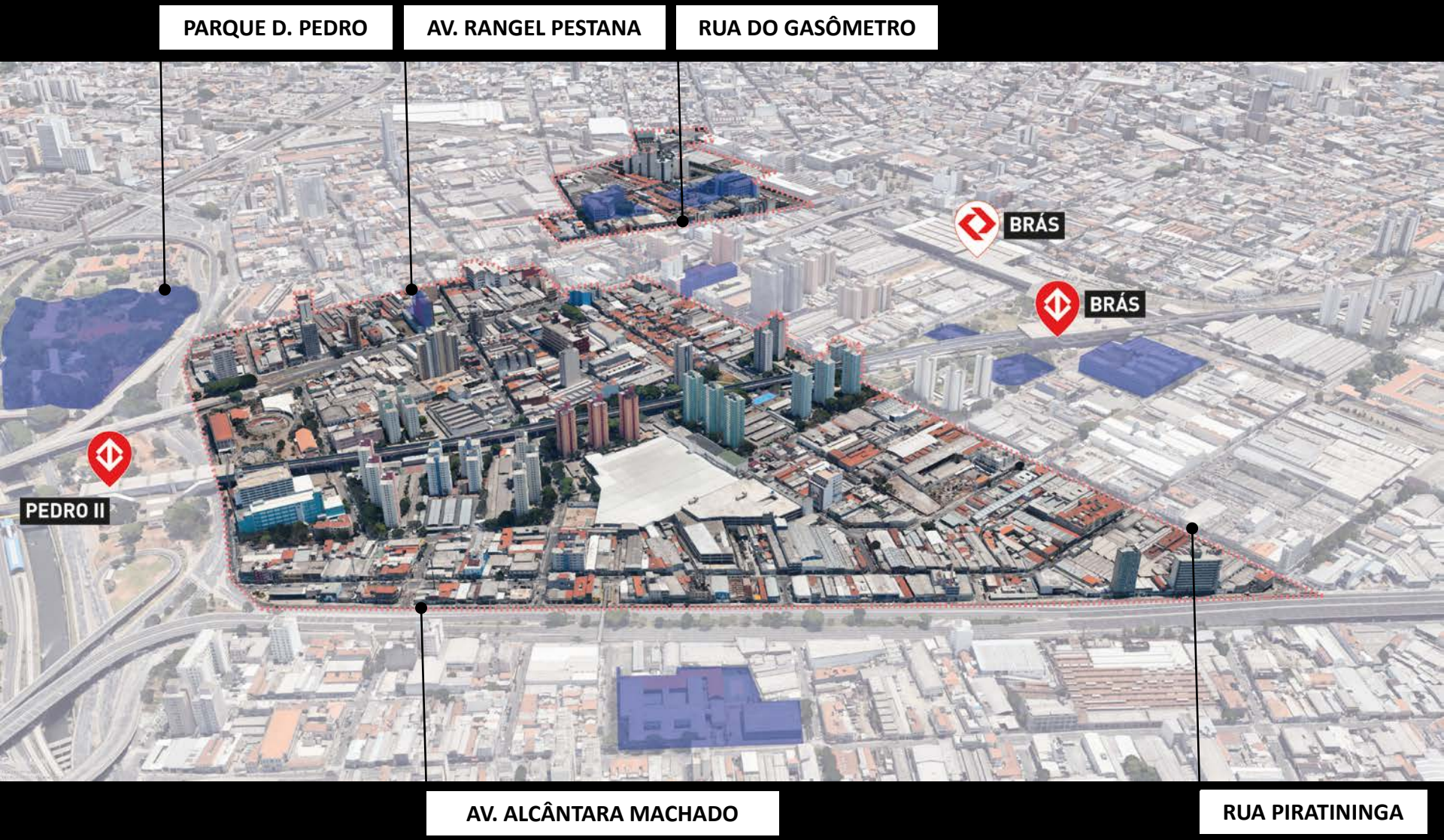
ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

LEGENDA — AEL



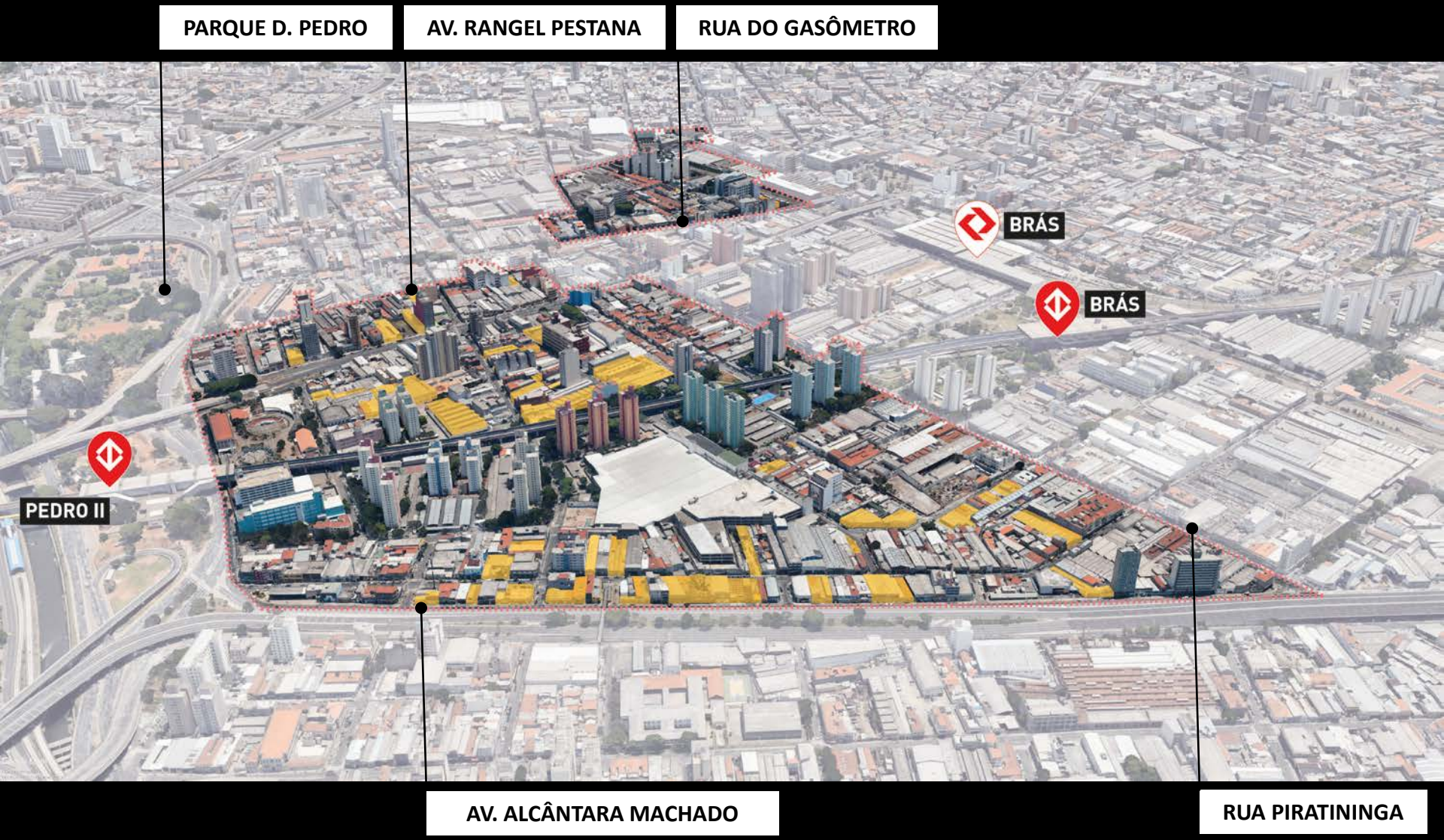
ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

DEFINIÇÃO DE PERÍMETRO DE AÇÃO INTEGRADA



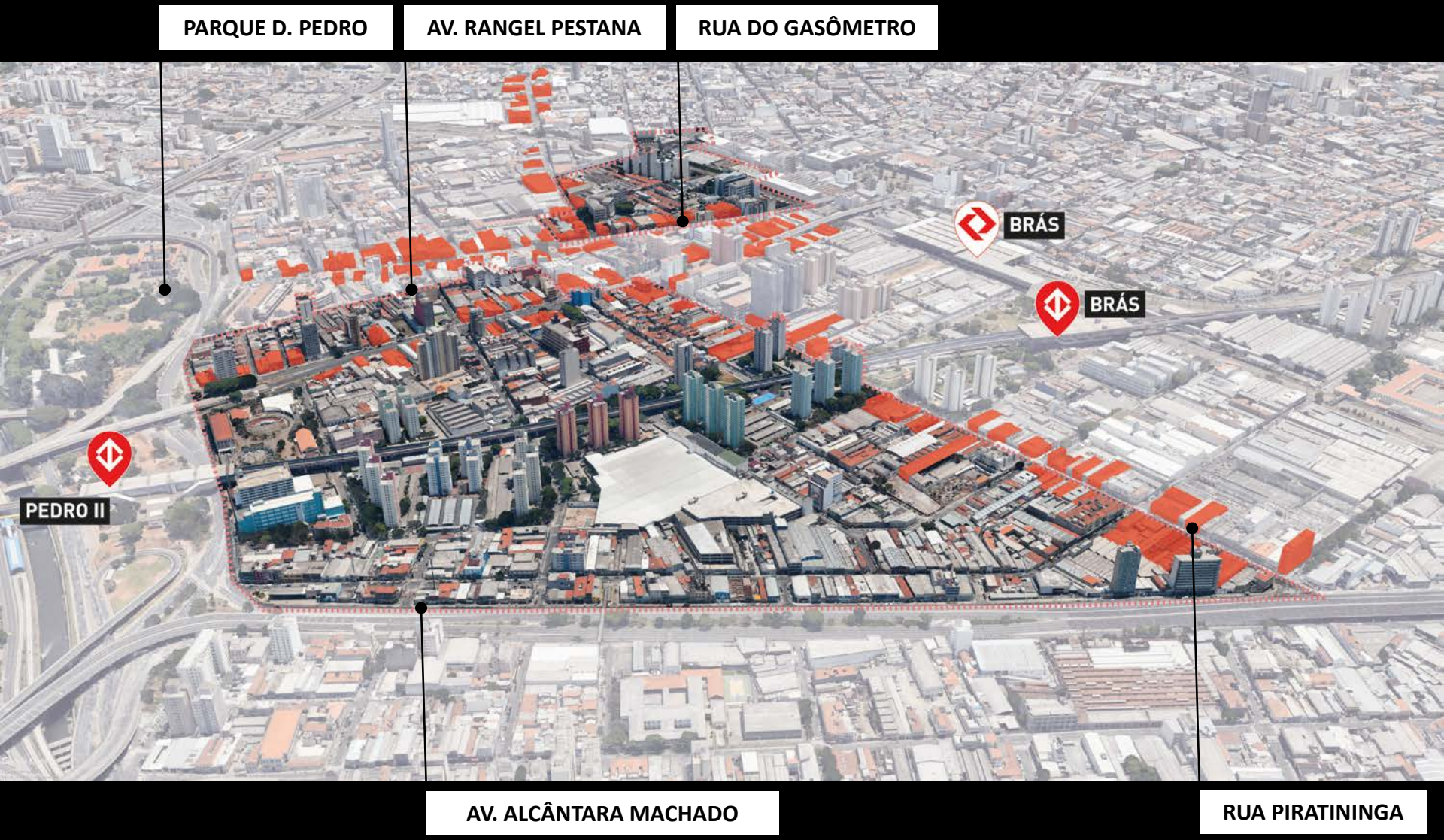
ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

IDENTIFICAÇÃO DA REDE DE EQUIPAMENTOS



ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES TRANSFORMÁVEIS EM ZEIS

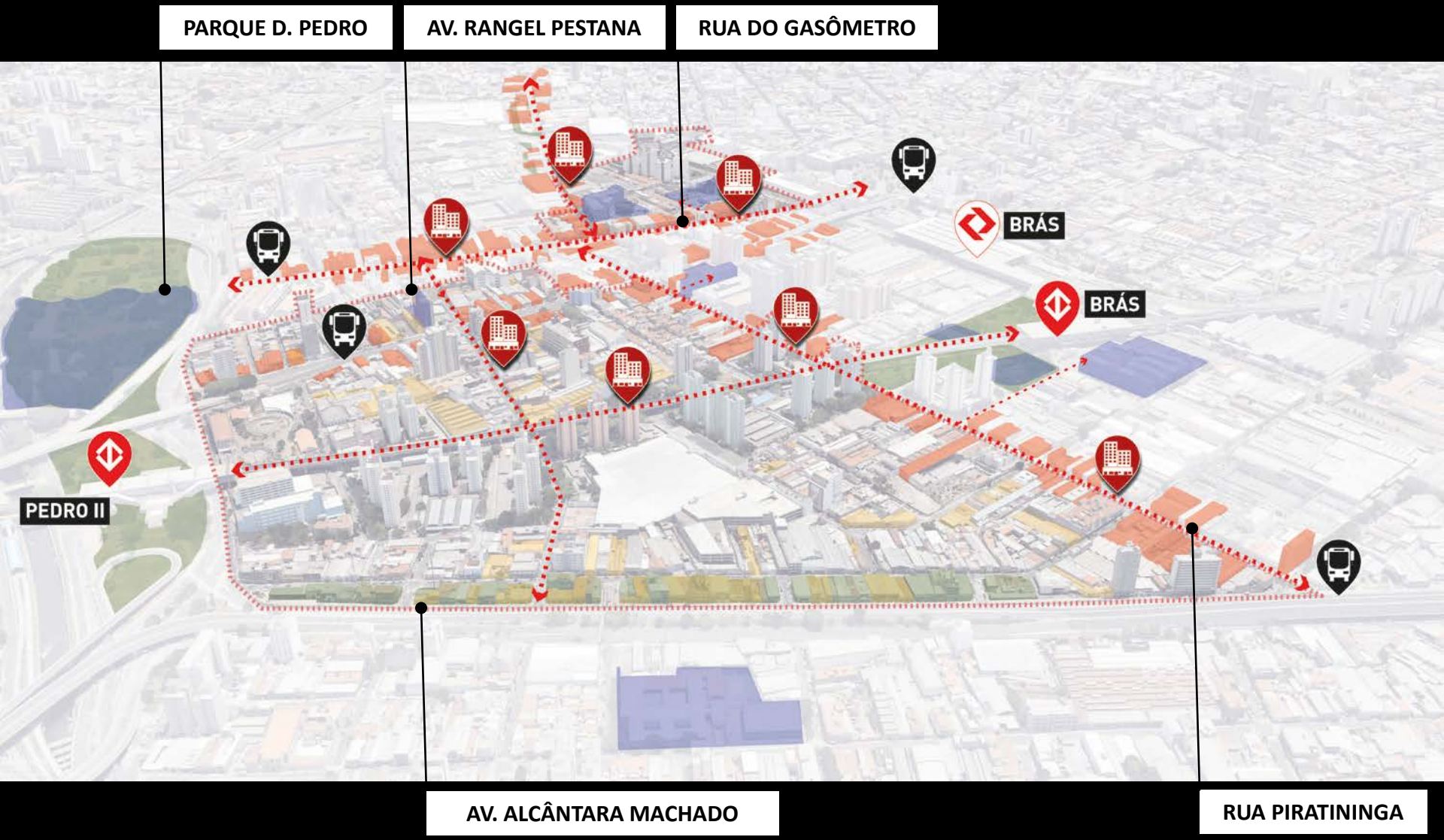


ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

IDENTIFICAÇÃO DOS EIXOS COMERCIAIS

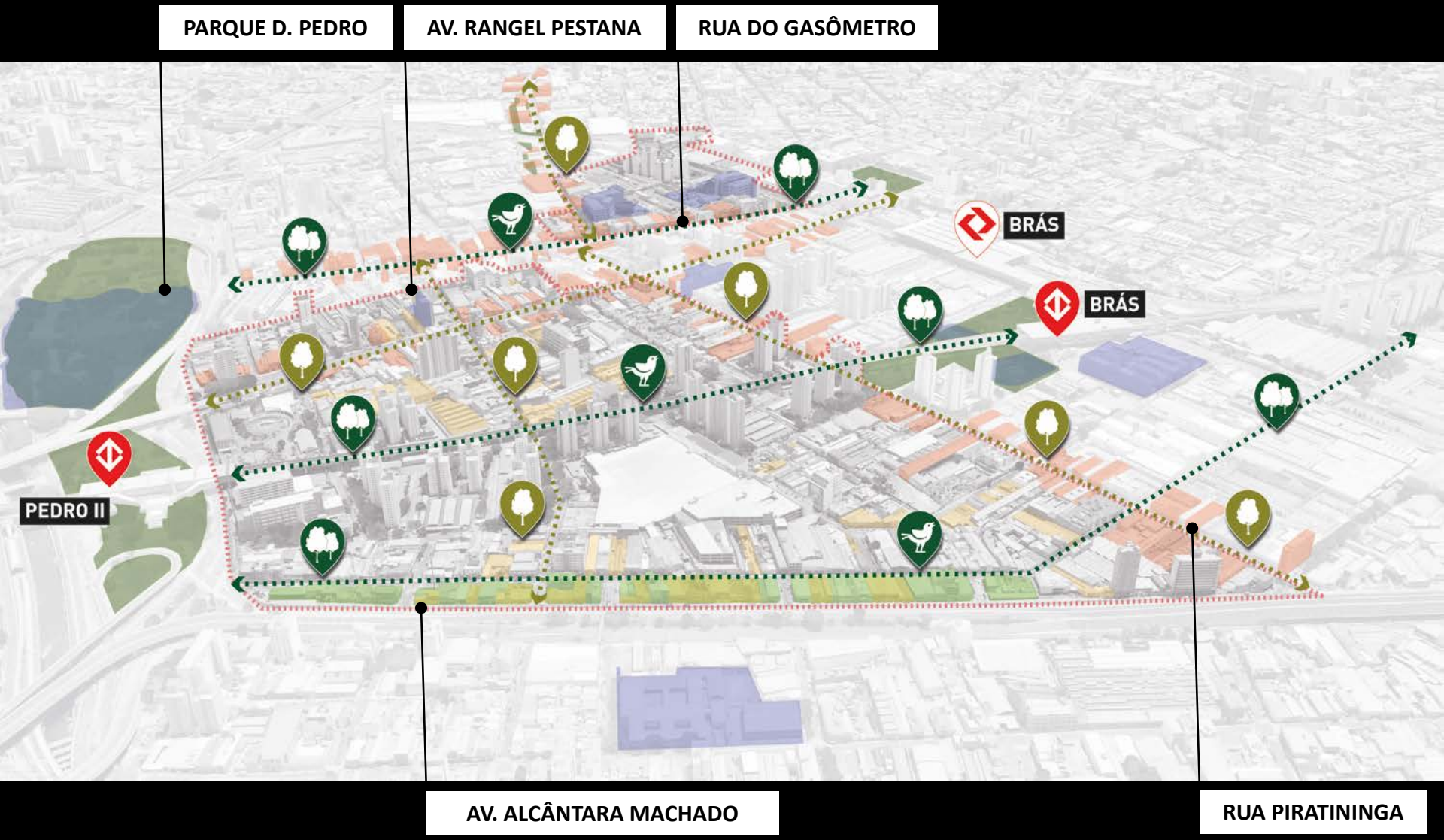
ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

REDE AMBIENTAL



ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

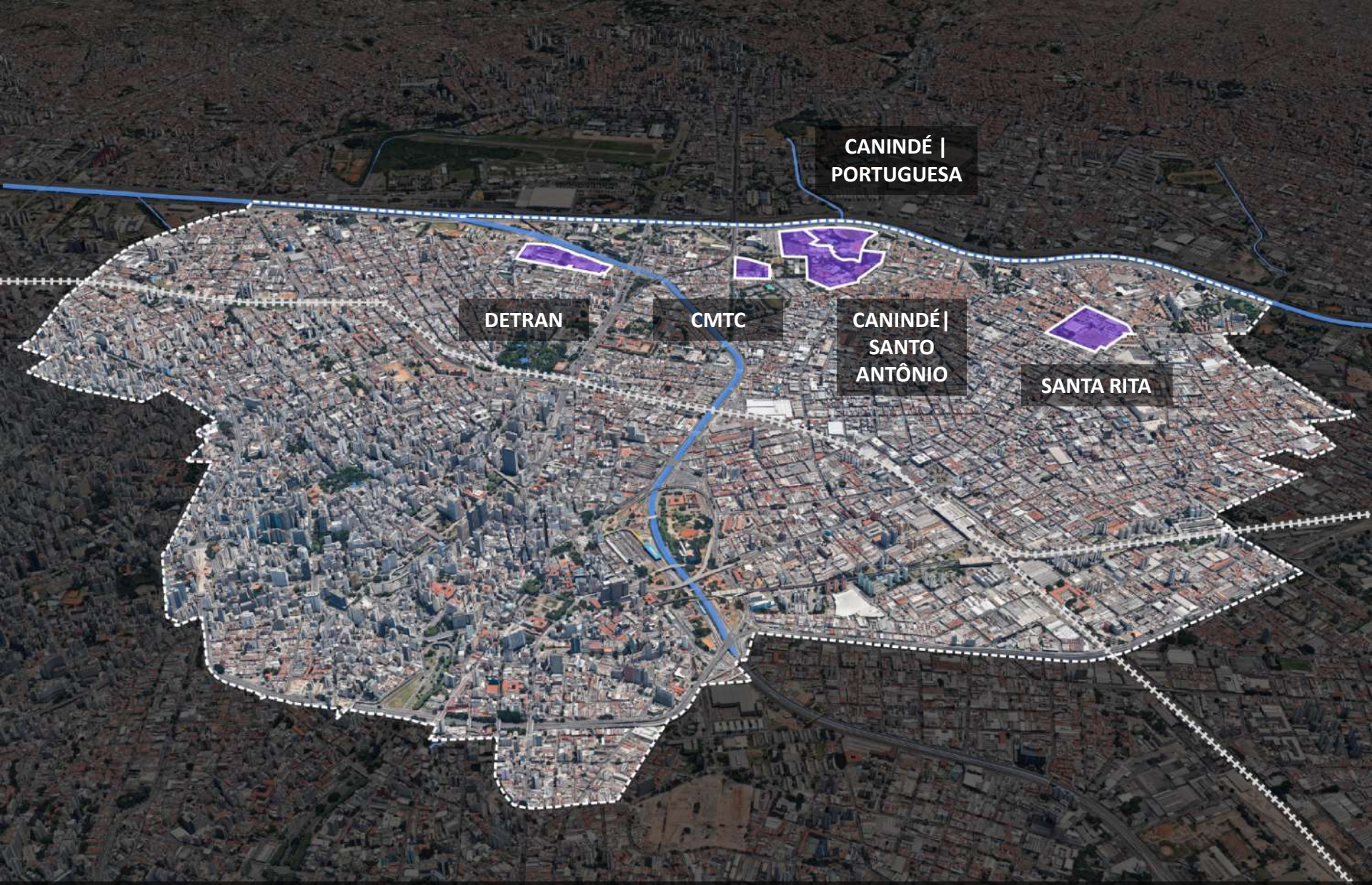
DEFINIÇÃO DE EIXOS ESTRATÉGICOS
- INCENTIVO A FACHADA ATIVA
- REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS



ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

IDENTIFICAÇÃO DE CAMINHOS VERDES
- ARBORIZAÇÃO DAS CALÇADAS
- POCKETS PARKS

ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL



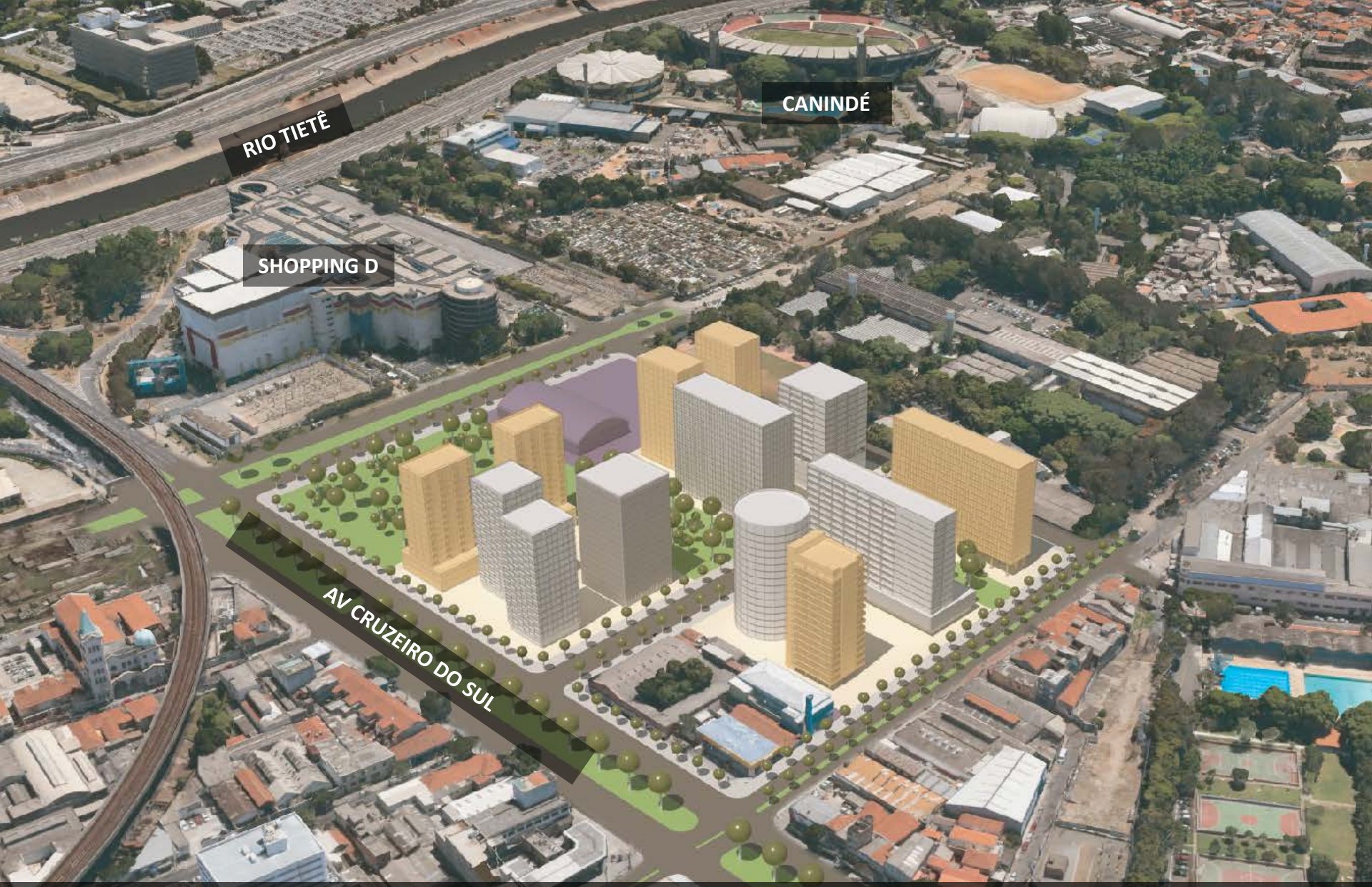
PROJETOS ESTRATÉGICOS

PROJETO ESTRATÉGICO | DETRAN

IMAGEM ILUSTRATIVA

LEGENDA

- HIS – PARQUE PÚBLICO
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
- ÁREAS VERDES | LAZER
- SISTEMA VIÁRIO



PROJETO ESTRATÉGICO | CMTC

IMAGEM ILUSTRATIVA

LEGENDA

- HIS – PARQUE PÚBLICO
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
- ÁREAS VERDES | LAZER
- SISTEMA VIÁRIO

PROJETO ESTRATÉGICO | CANINDÉ - PORTUGUESA

IMAGEM ILUSTRATIVA

LEGENDA

- HIS – PARQUE PÚBLICO
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
- ÁREAS VERDES | LAZER
- SISTEMA VIÁRIO

PROJETO ESTRATÉGICO | CANINDÉ – SANTO ANTÔNIO

IMAGEM ILUSTRATIVA

LEGENDA

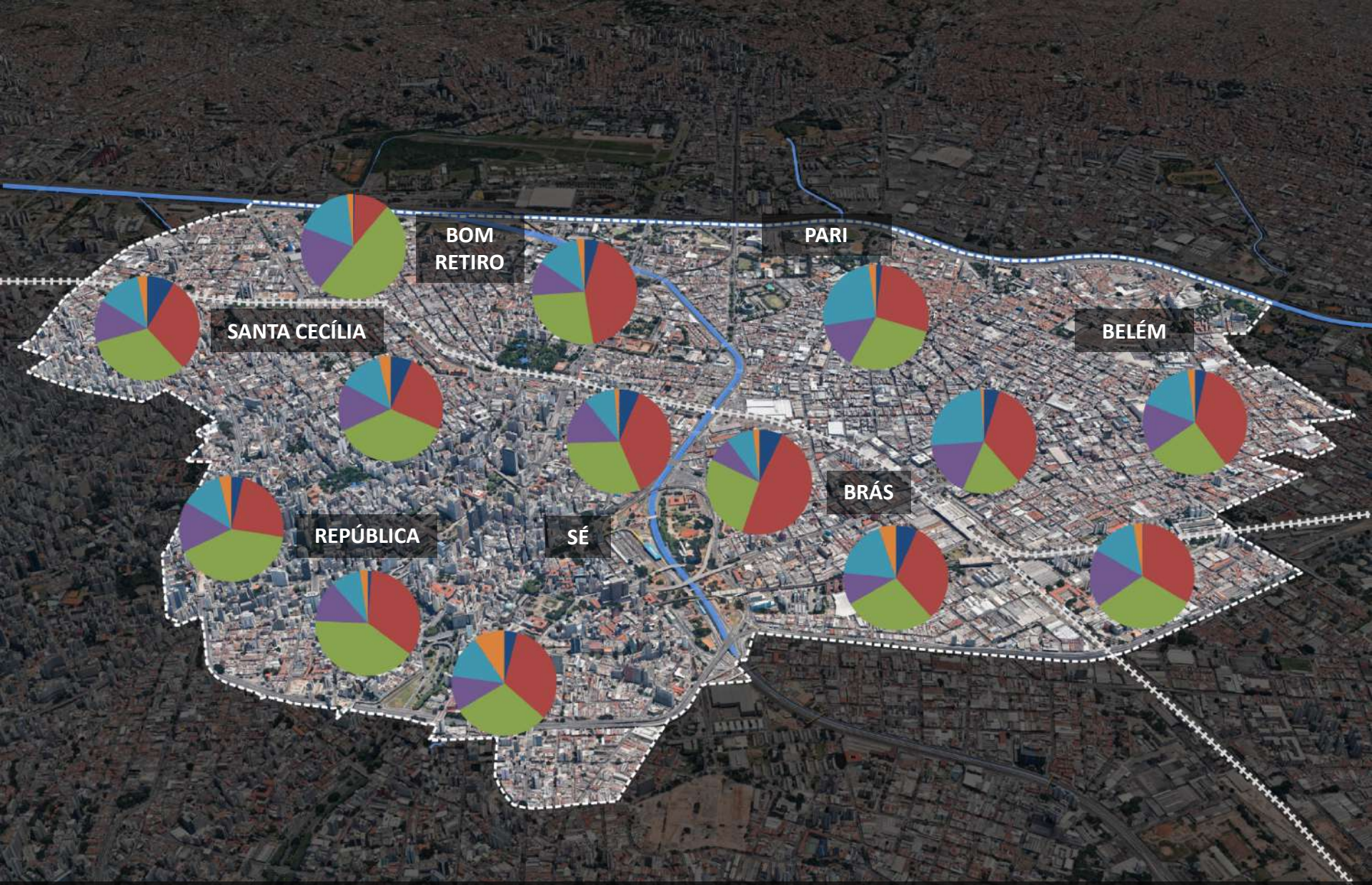
- HIS – PARQUE PÚBLICO
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
- ÁREAS VERDES | LAZER
- SISTEMA VIÁRIO

PROJETO ESTRATÉGICO | SANTA RITA

IMAGEM ILUSTRATIVA

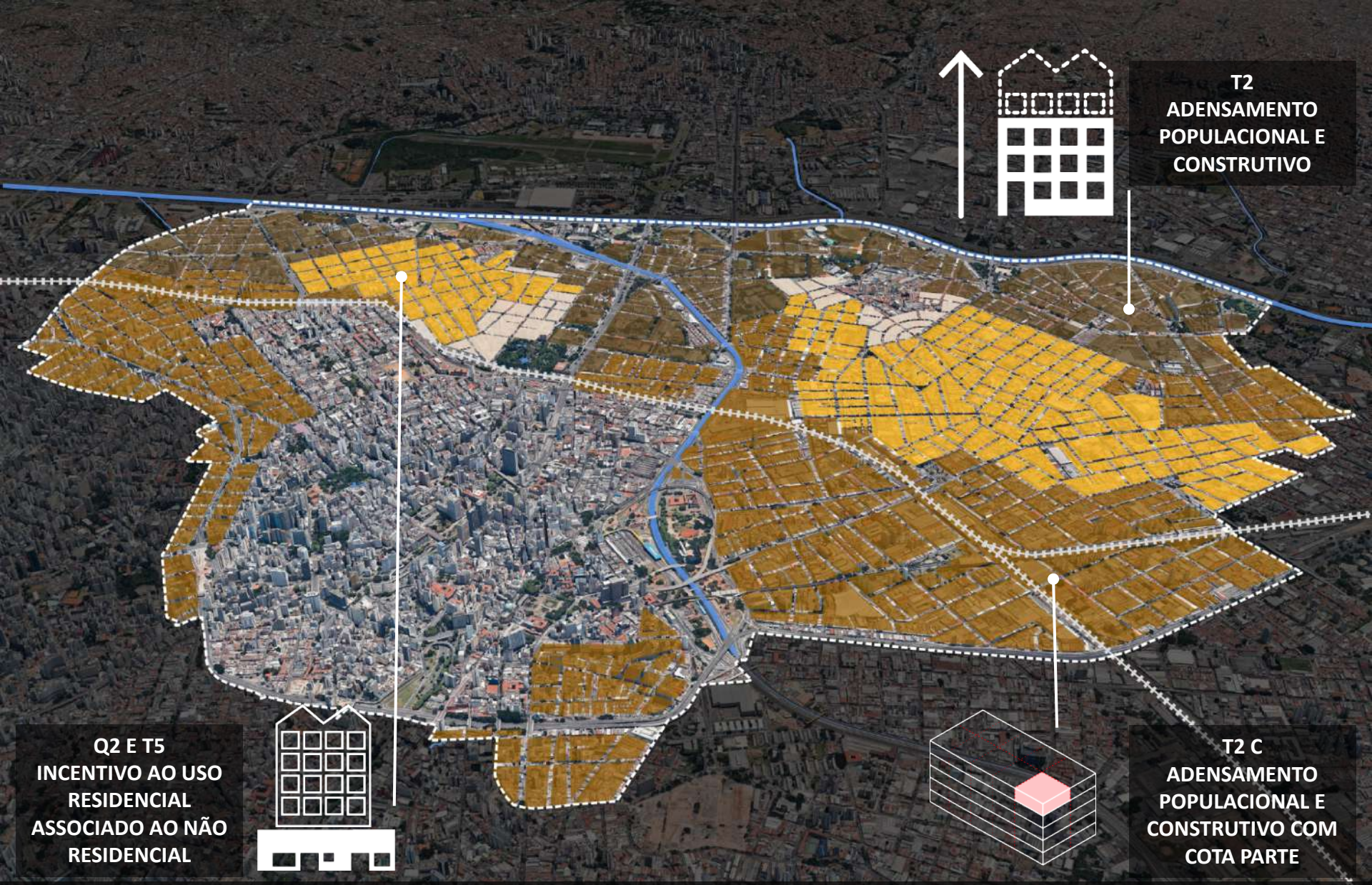
LEGENDA

- HIS – PARQUE PÚBLICO
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
- ÁREAS VERDES | LAZER
- SISTEMA VIÁRIO



RETROFIT | PANORAMA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

LEGENDA 1901-1929 | 1930-1957 | 1958-1971 | 1972-1983 | 1984-2018 | SEM INFORMAÇÃO



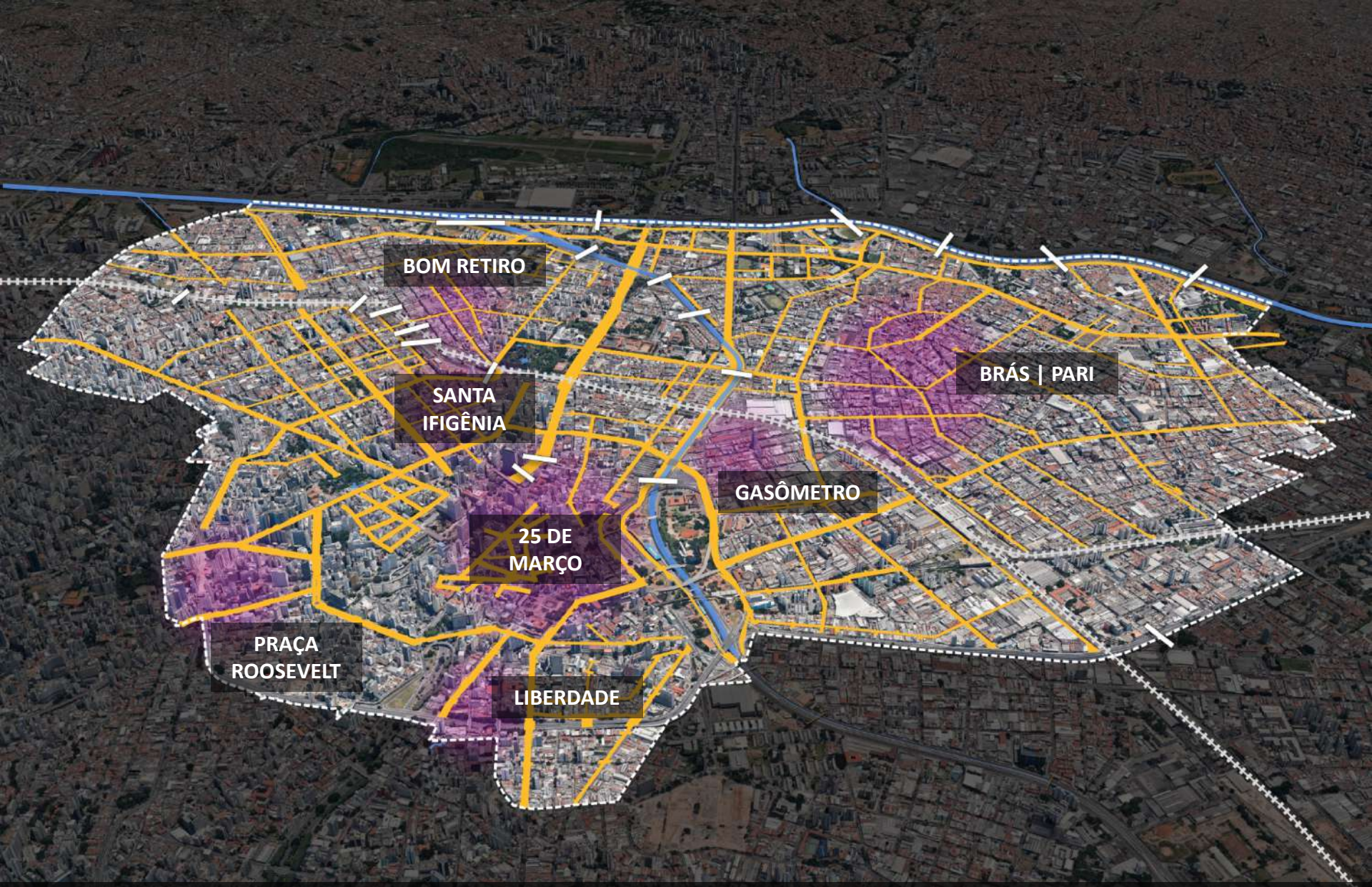
TERRITÓRIOS DE ADENSAMENTO POPULACIONAL

INCREMENTO POPULACIONAL APROXIMADO 220.000 hab.
DENSIDADE META: 200 A 250 hab/ha

LEGENDA

- **TRANSFORMAÇÃO -** T2
- TRANSFORMAÇÃO - T2C
- TRANSFORMAÇÃO - T5
- QUALIFICAÇÃO-Q2

HIS
MAIS PESSOAS
MORANDO NO
CENTRO
ATIVIDADE ECONÔMICA
TRABALHAR
NO CENTRO

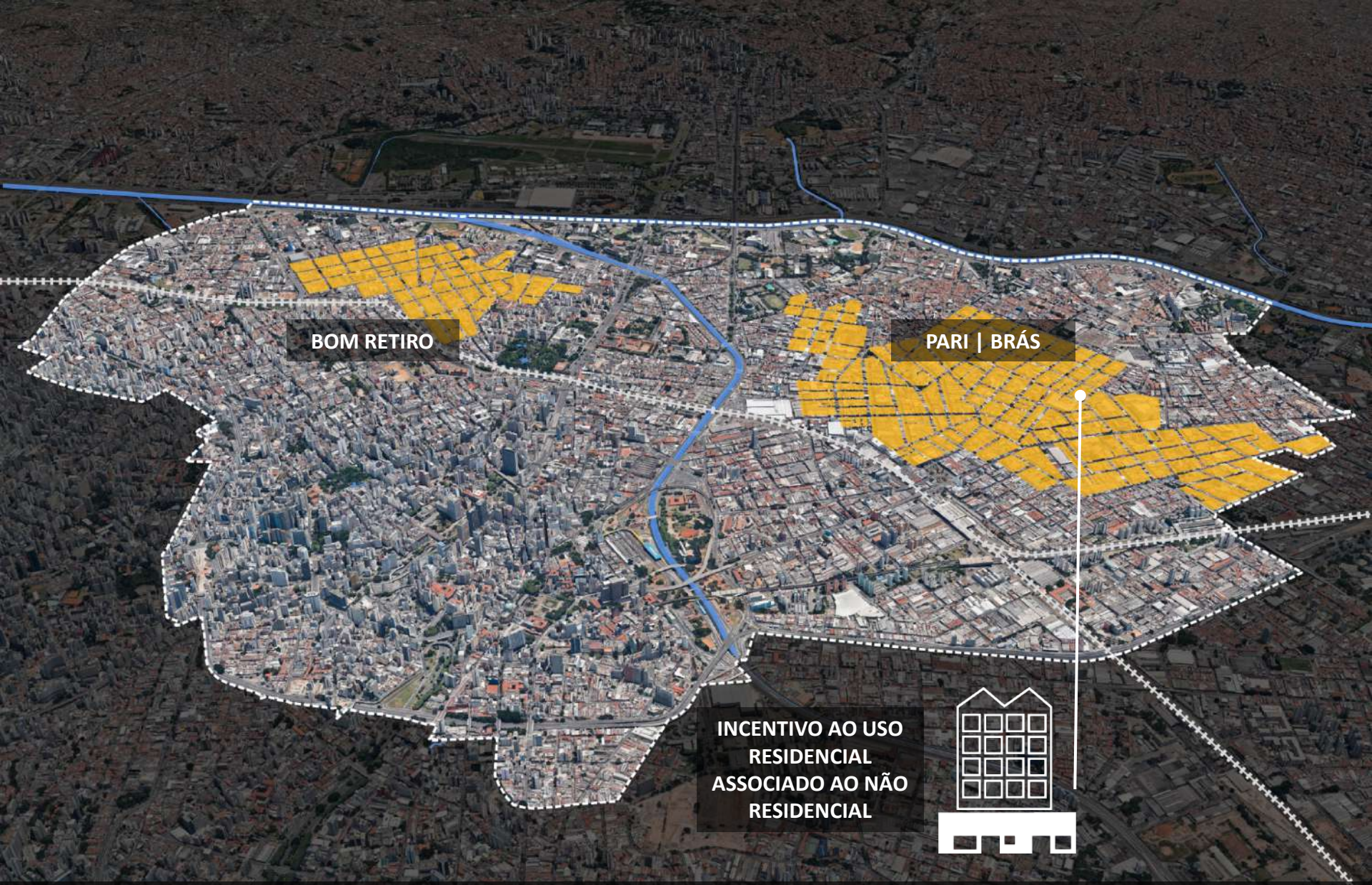


POLOS COMERCIAIS + MALHA DE MOBILIDADE

+ INCENTIVO A EDIFÍCIOS GARAGEM ASSOCIADOS A MINICENTROS DE DISTRIBUIÇÃO

LEGENDA

- POLOS COMERCIAIS
- REQUALIFICAÇÃO DE LOGRADOUROS PÚBLICOS



ZDE | ZONAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

+ INCENTIVO USO RESIDENCIAL ASSOCIADO AO USO NÃO RESIDENCIAL

FICHA TÉCNICA

SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo

José Armênio de Brito Cruz
Presidente

Leonardo Amaral Castro
Diretor de Desenvolvimento

Denise Lopes de Souza
Diretora de Gestão de Operações Urbanas

Marcelo Fonseca Ignatios
Superintendente de Estruturação de Projetos

Arquitetos e Urbanistas
Allan Martino Matos
André Ramos
Angela dos Santos Silva
Daniela Tunes Zilio
Eduardo Tavares de Carvalho
Eneida Regina Belluzzo Godoy Heck
Fabrizio Lucas Rosati
Fernando Henrique Gasperini
Flávio A. D. Bragaia
Joyce Reis Ferreira da Silva
Juliana Cipolletta
Katia Canova
Luciana Loureiro
Marcos Alexandre Moraes Mastropaulo
Marilena Fajersztajn
Mauri Fogaça de Almeida
Melina Giannoni de Araujo
Patrícia Saran
Priscila S. Gyenge
Rafael Henrique de Oliveira
Rita Cassia Guimarães Sylvestre Gonçalves
Rosana Yamaguti
Sonia da Silva Gonçalves
Thiago Francisco L. Carneiro
Vladimir Ávila

Estagiários de Arquitetura e Urbanismo
Elisabeth Correia Salazar
Isabel Samaia de Vivo
Isabela Luisi Fernandes da Costa
Marcelo Baliú Fiamenghi
Roberto Cornacchioni Alegre
Saliny Ribeiro Marin
Victor Mendes del Prete

Engenheiros
Leonardo Machert Pereira Bueno
Maria Cristina Fernandes
Waldir Macho La Rubbia

Economistas
Gabriel Vasquez Rodriguez
Matias Chambouleyron
Mayna de Campos Queiroz

Geógrafo
Bruno Martins Hermann

Procurador do Município
José Antônio Apparecido Junior

Estagiária Gestão Pública
Marília Formoso Camargo

Designer Gráfico
Thomas Len Yuba

Estagiários de Design Gráfico
Davi Masayuki Hosogiri
Flávia Lopes Martins Pereira
Horrana Porfirio Soares

PIU SETOR CENTRAL

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SPUrbanismo