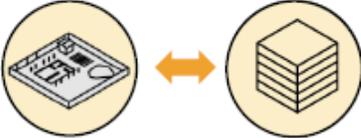
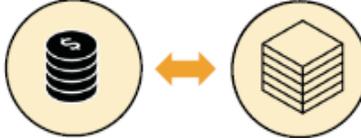
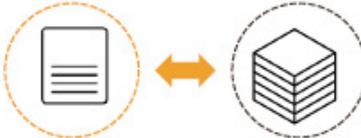
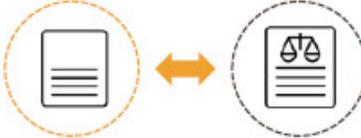


**Revisão da Operação Urbana Centro
PIU do Setor Central da Macroárea de Estruturação
Metropolitana**

Operação Urbana Centro: RESULTADOS CONSOLIDADOS 1997-2016

Transferência de Potencial Construtivo		37 propostas
Exceções à LPUOS e ao COE		60 propostas
Potencial Construtivo Adicional		94.269,90 m ²
Regularização		50,82 m ²

Receitas até 31/03/2018

	R\$60.180.492,000
• Intervenções concluídas	R\$26.788.841,90
• Intervenções em andamento (a executar)	R\$17.518.182,13
• Saldo disponível	R\$15,873.467,97

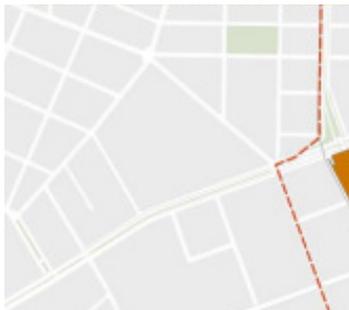
Operação Urbana Centro: RESULTADOS CONSOLIDADOS 1997-2016



1. Projeto Vale do Anhangabaú
VALOR DESTINADO
R\$ 2.225.442,10



2. Rua do Gasômetro
VALOR DESTINADO
R\$ 2.400.000,00



Censo de Cortiços
TERMO DE REFERÊNCIA
2004
EXECUÇÃO
2016
R\$ 1.019.333,00



4. Reurbanização do Pq. Dom Pedro II
VALOR DESTINADO
R\$ 624.776,00

- 1 Vale de Anhangabaú
- 2 Rua do Gasômetro
- 3 Praça das Artes
- 4 Reurbanização Parque Dom Pedro II
- 5 HIS 7 de Abril
- 6 Praça Roosevelt
- 7 Praça do Patriarca
- 8 Corredor Cultural
- 9 Desapropriações Nova Luz



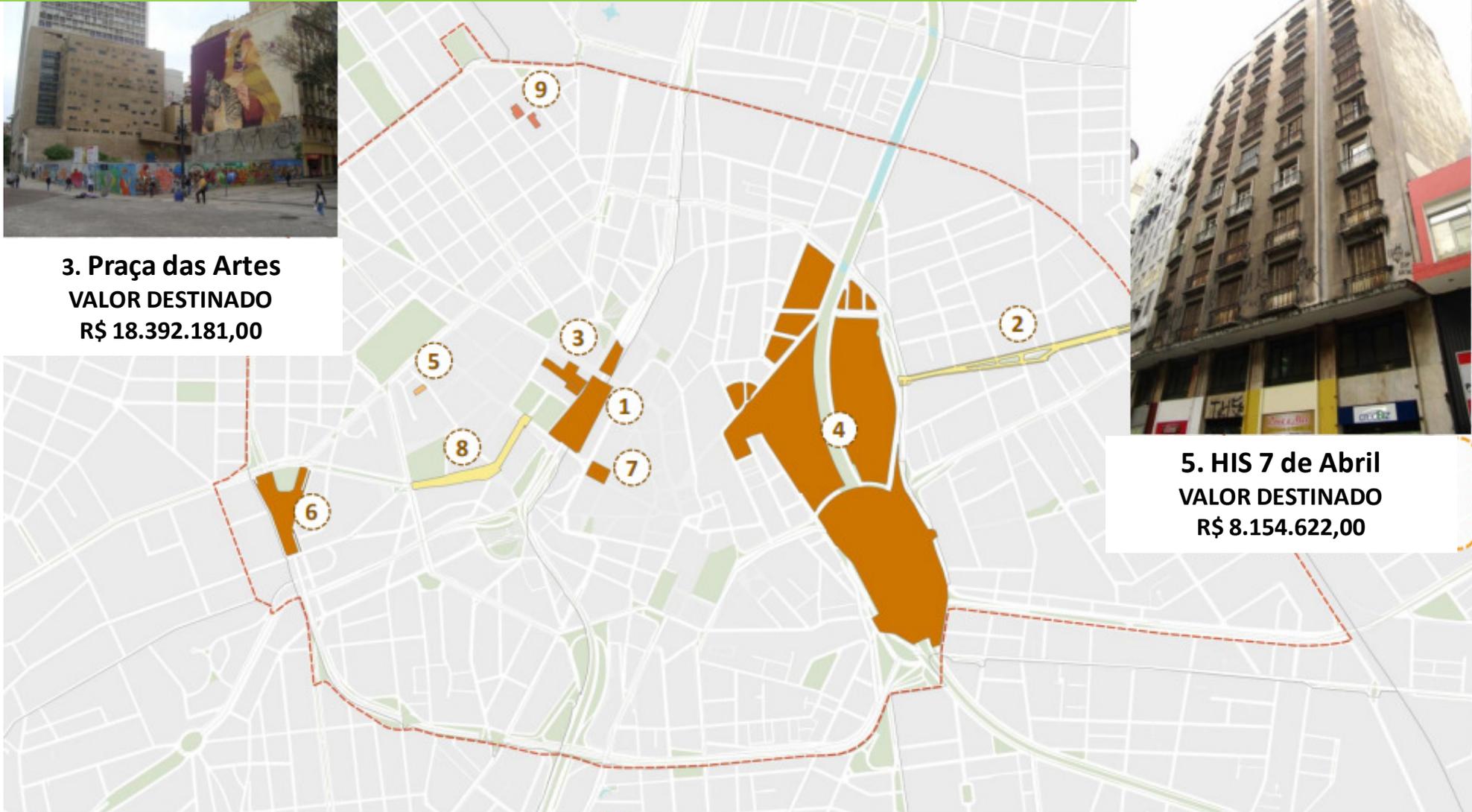
Operação Urbana Centro: RESULTADOS CONSOLIDADOS 1997-2016



3. Praça das Artes
VALOR DESTINADO
R\$ 18.392.181,00



5. HIS 7 de Abril
VALOR DESTINADO
R\$ 8.154.622,00



- 1 Vale de Anhangabaú
- 2 Rua do Gasômetro
- 3 Praça das Artes
- 4 Reurbanização Parque Dom Pedro II
- 5 HIS 7 de Abril
- 6 Praça Roosevelt
- 7 Praça do Patriarca
- 8 Corredor Cultural
- 9 Desapropriações Nova Luz



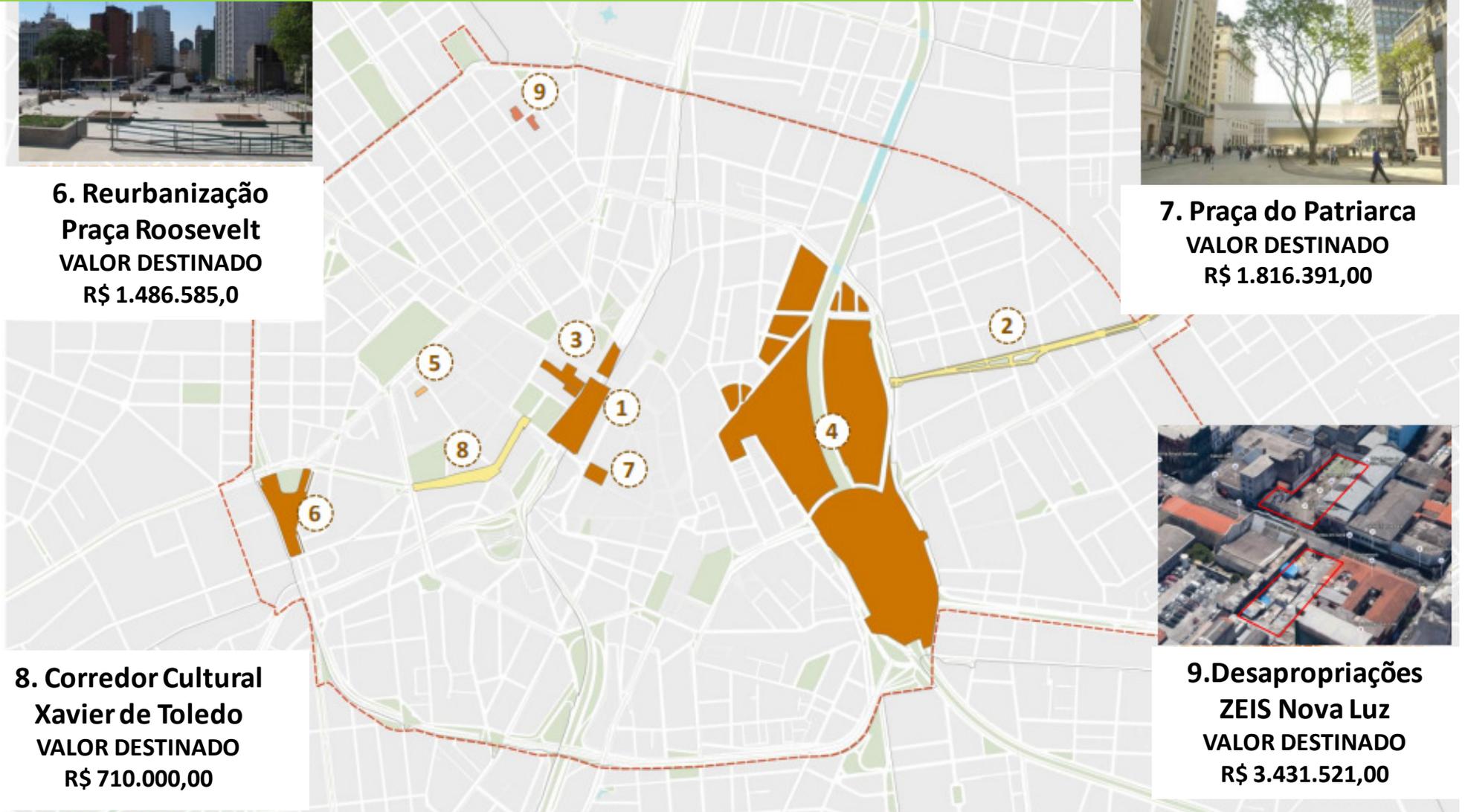
Operação Urbana Centro: RESULTADOS CONSOLIDADOS 1997-2016



**6. Reurbanização
Praça Roosevelt**
VALOR DESTINADO
R\$ 1.486.585,0



7. Praça do Patriarca
VALOR DESTINADO
R\$ 1.816.391,00



**8. Corredor Cultural
Xavier de Toledo**
VALOR DESTINADO
R\$ 710.000,00



**9. Desapropriações
ZEIS Nova Luz**
VALOR DESTINADO
R\$ 3.431.521,00

- 1 Vale de Anhangabaú
- 2 Rua do Gasômetro
- 3 Praça das Artes
- 4 Reurbanização Parque Dom Pedro II
- 5 HIS 7 de Abril
- 6 Praça Roosevelt
- 7 Praça do Patriarca
- 8 Corredor Cultural
- 9 Desapropriações Nova Luz



Operação Urbana Centro: RESULTADOS CONSOLIDADOS 1997-2016

Imóveis tombados
restaurados com
recursos obtidos
através da
transferência de
potencial construtivo

Sindicato dos Telefônicos de SP



Castelinho da Fundação Carlos Chagas



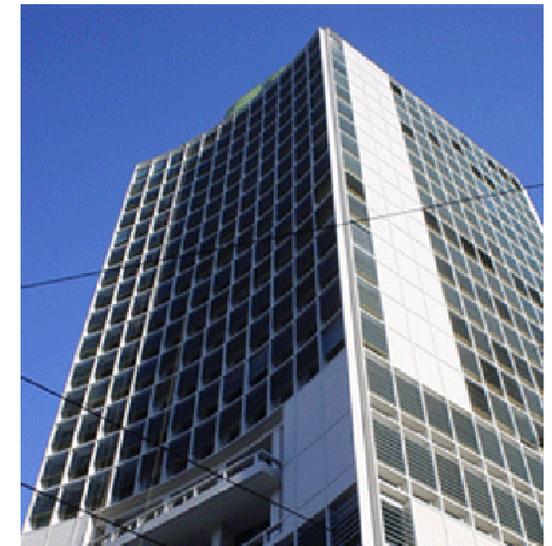
CCBB



Hotel Atlântico



Hotel Jaraguá



Operação Urbana Centro:

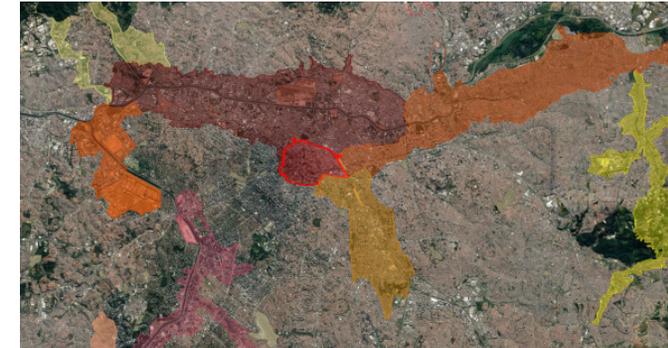
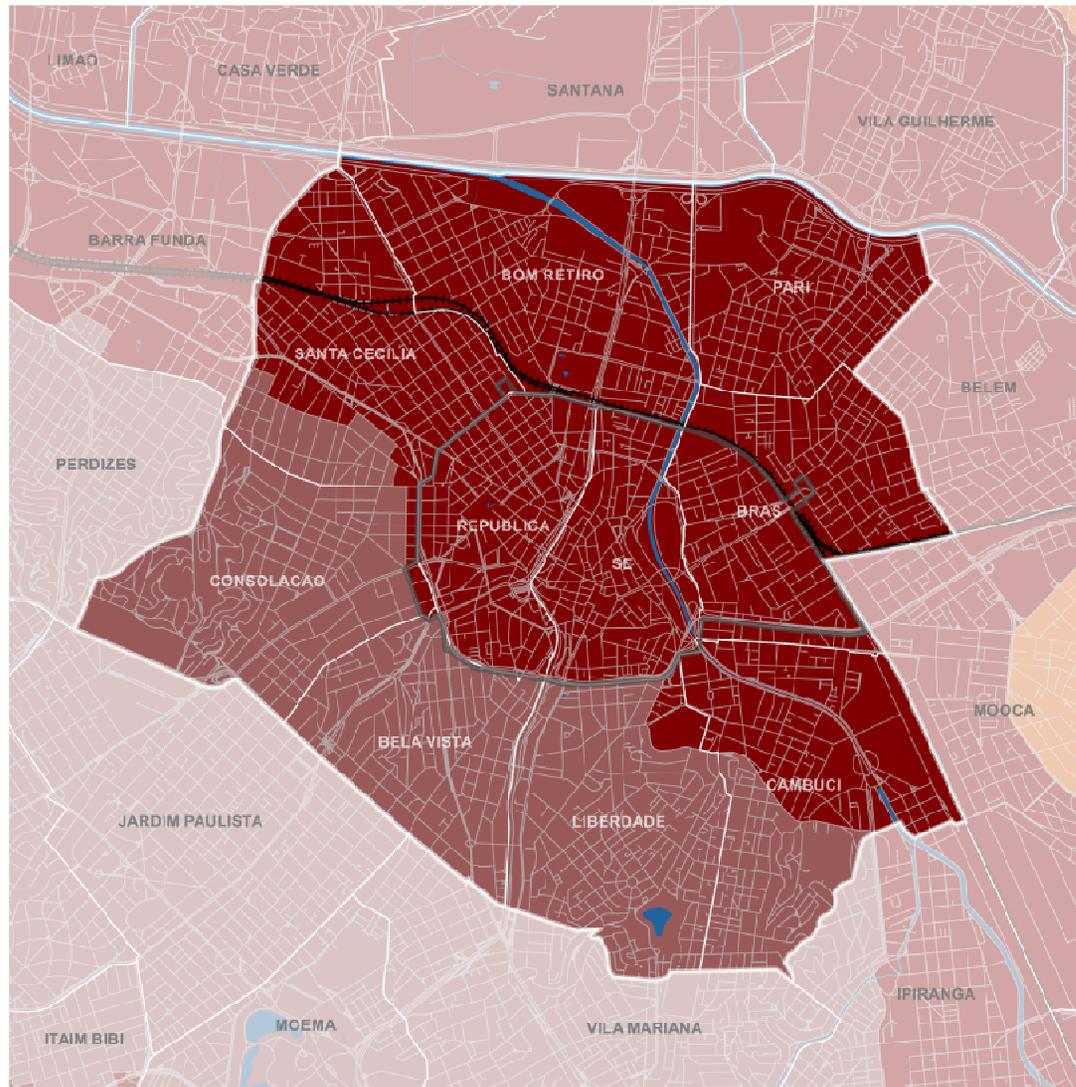
Propósito de revisão da OU CENTRO - LEI 12.349/1997

- **Adequação aos princípios e instrumentos** de gestão democrática previstos no **PDE de 2014**
- **Redefinição de incentivos** para aproximação com o PDE e a Lei de Zoneamento (Lei municipal nº16.402/2016)
- Definição de um **Programa de Intervenções**
- **Verificação** da pertinência de manutenção das **gratuidades**

PONTOS DE ATENÇÃO DO PROJETO

- **Mobilidade urbana**, em diversas escalas
- Gestão de **espaços públicos**
- **Aproveitamento de imóveis ociosos, subutilizados e gestão da aplicação do PEUC** – parcelamento, Edificação e urbanização Compulsórios
- Provisão habitacional de interesse social: **diversificação das modalidades** e condições de **financiamento** dos programas

PDE: Objetivos e Diretrizes para o SETOR CENTRAL



- I - fortalecimento do caráter de centralidade municipal,
- II - valorização das áreas de patrimônio cultural;
- III - qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo
- IV - estímulo a provisão habitacional de interesse social
- V - requalificação e reabilitação das áreas deterioradas e subutilizadas,
- VI - promover maior proximidade entre grupos de baixa, média e alta renda;
- VII - revisão e atualização da Operação Urbana Centro;

Processo de elaboração do PIU: etapas - ESTÁGIO ATUAL



Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego

População Recenseada, Taxas de Crescimento Populacional e Densidade Demográfica

Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais

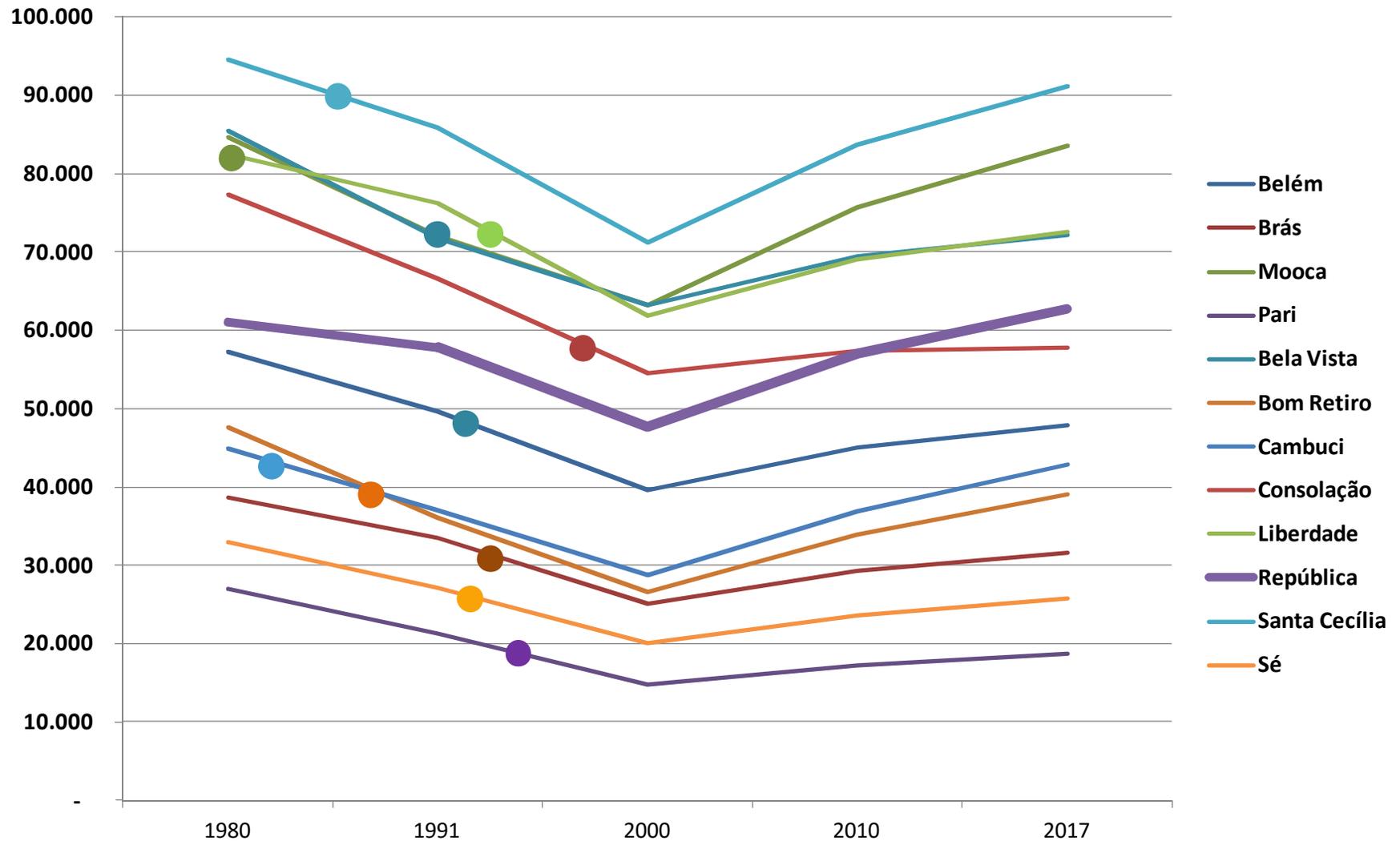
1980, 1991, 2000 e 2010

Distritos	População					Crescimento % 1980-2017
	1980	1991	2000	2010	2017	
Belém	57.195	49.697	39.622	45.057	47 948	-16%
Brás	38.630	33.536	25.158	29.265	31 641	-18%
Moóca	84.583	71.999	63.280	75.724	83 511	-1%
Pari	26.968	21.299	14.824	17.299	18 745	-30%
Bela Vista	85.416	71.825	63.190	69.460	72 182	-15%
Bom Retiro	47.588	36.136	26.598	33.892	39 058	-18%
Cambuci	44.851	37.069	28.717	36.948	42 869	-4%
Consolação	77.338	66.590	54.522	57.365	57 814	-25%
Liberdade	82.472	76.245	61.875	69.092	72 594	-12%
República	60.999	57.797	47.718	56.981	62 748	3%
Santa Cecília	94.542	85.829	71.179	83.717	91 216	-4%
Sé	32.965	27.186	20.115	23.651	25 764	-22%

Fonte: IBGE - Censos Demográficos

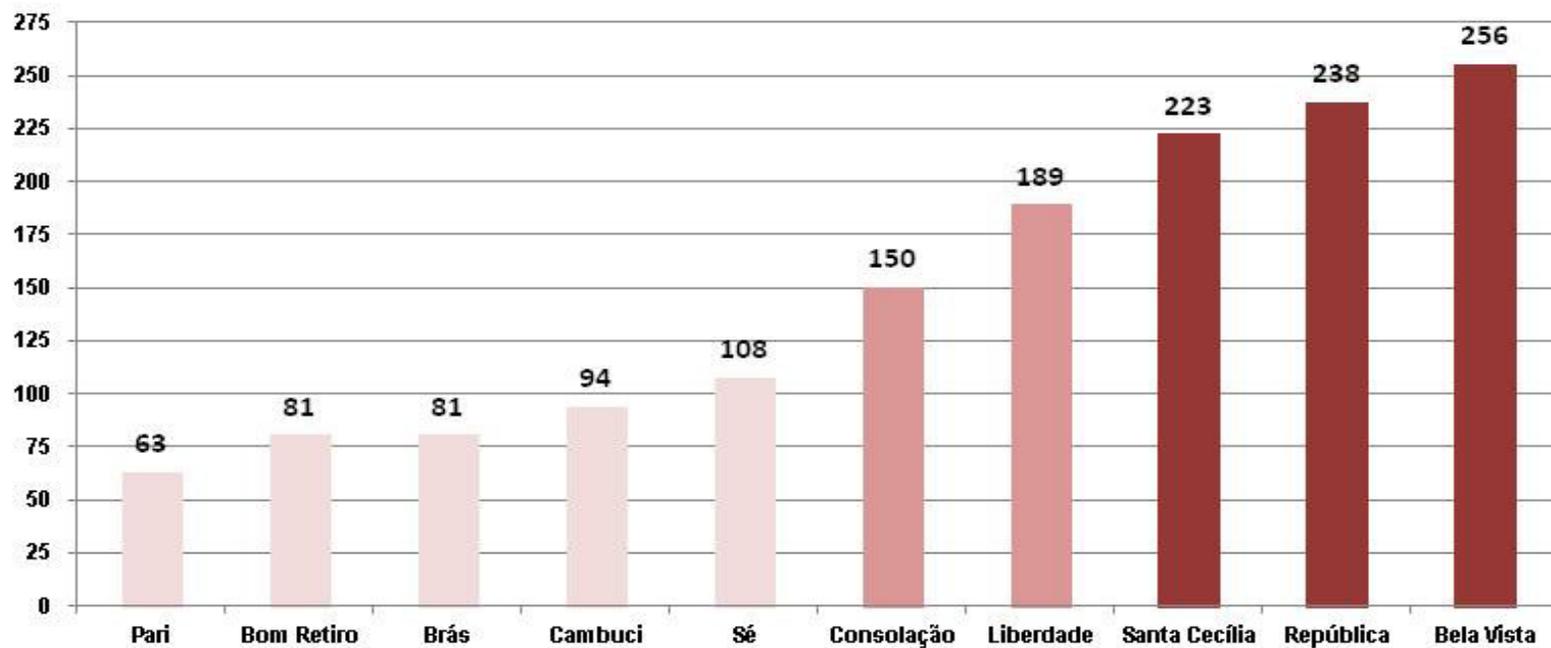
SMDU/Dipro - Retroestimativas e Projeções

Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego

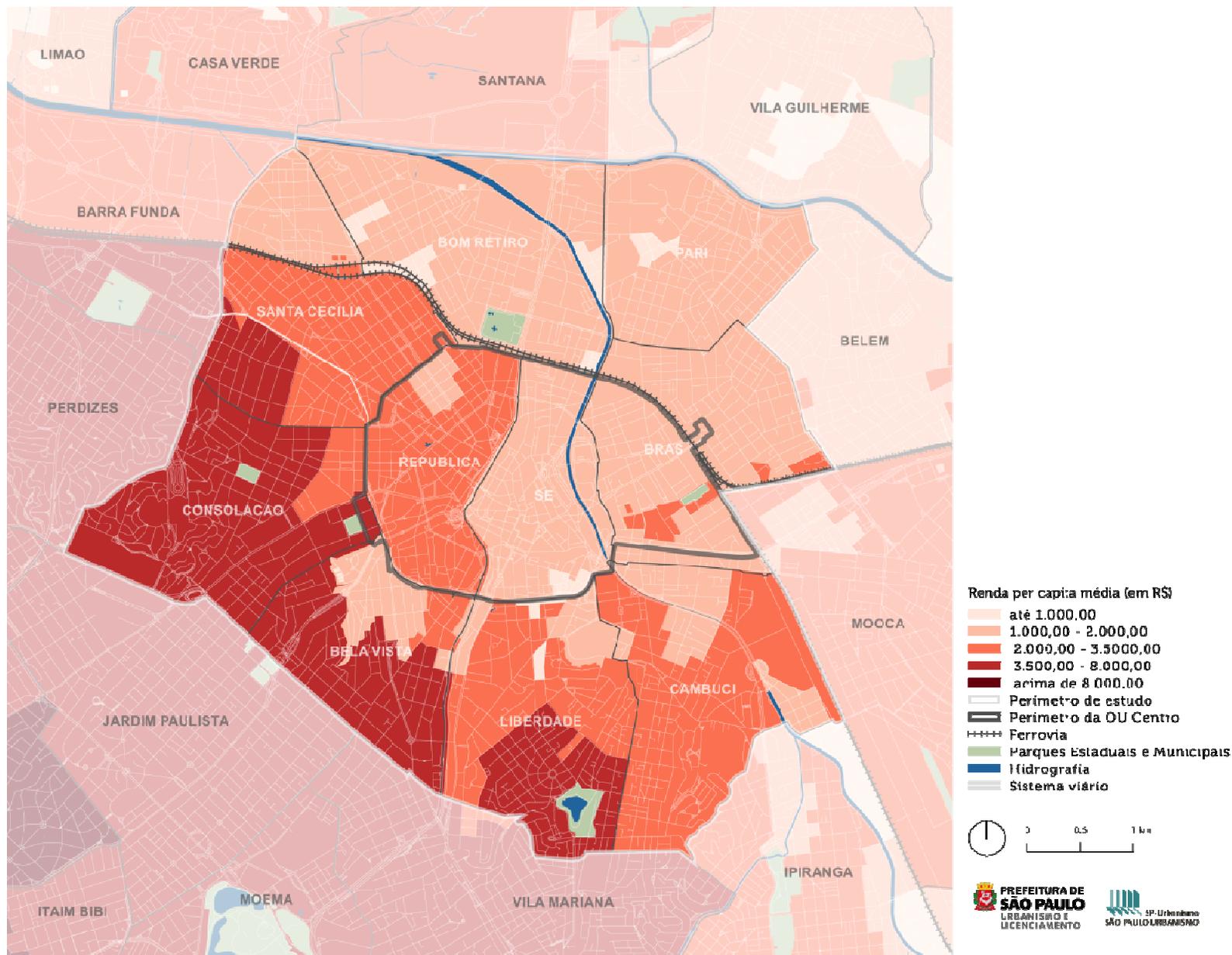


Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego

Densidade hab/ha

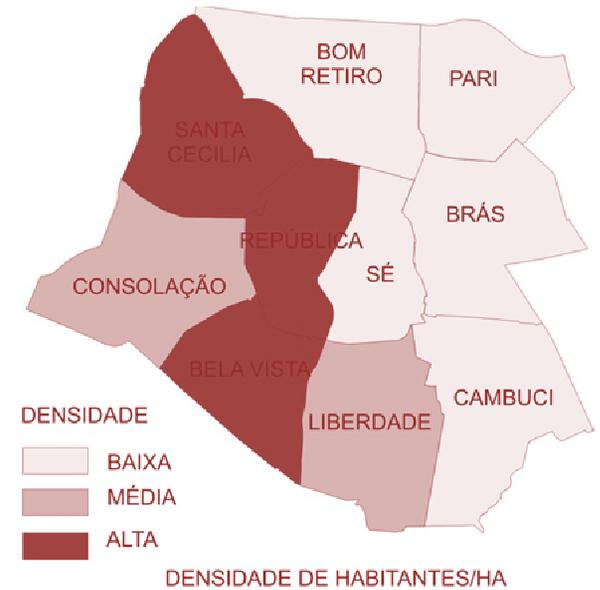
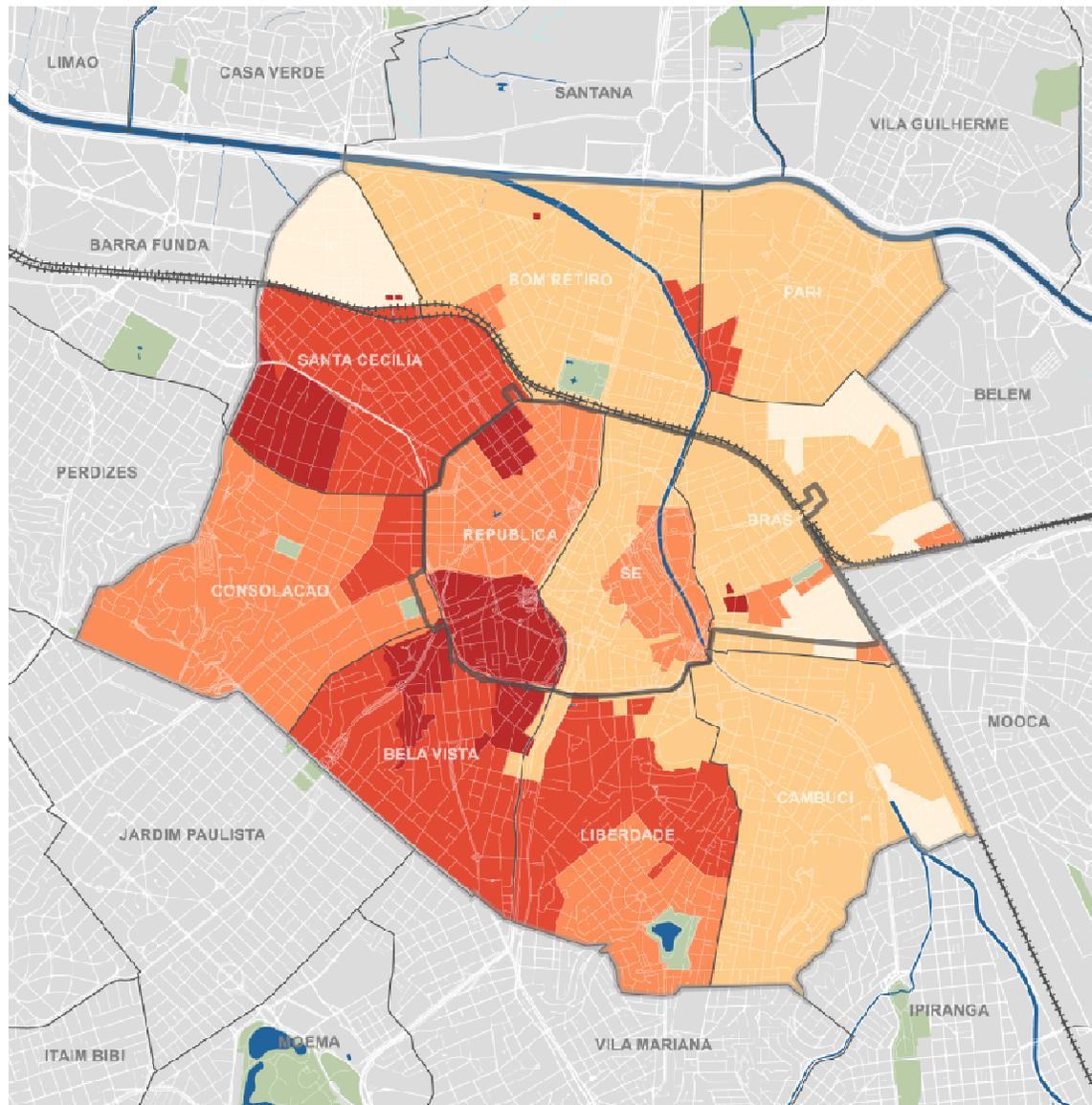


Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego



Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano, 2010. Elaboração: SP Urbanismo, 2017

Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego



Densidade populacional por UDH (hab/ha)

- 0 - 50
- 50 - 120
- 120 - 200
- 200 - 280
- acima de 280

Perímetro da OU Centro

Distritos

Ferrovias

Parques Estaduais e Municipais

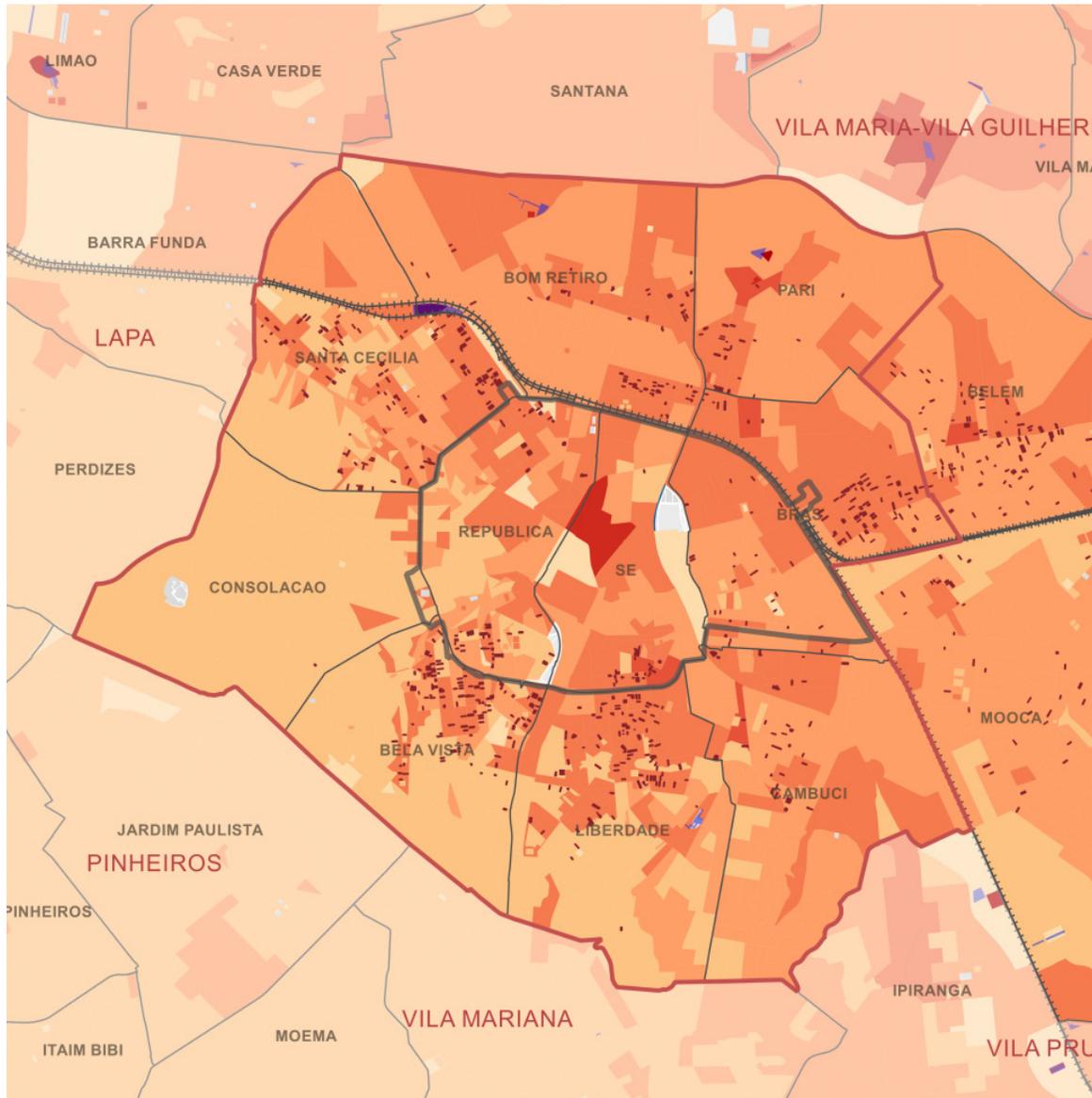
Hidrografia

Quadras viárias

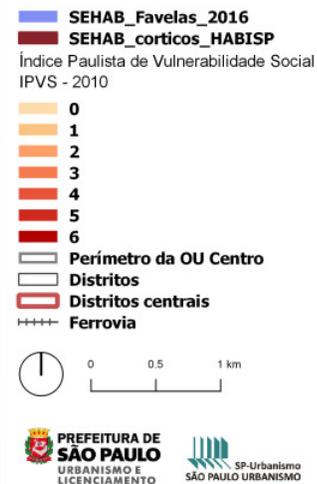


0 0,5 1 km

Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego

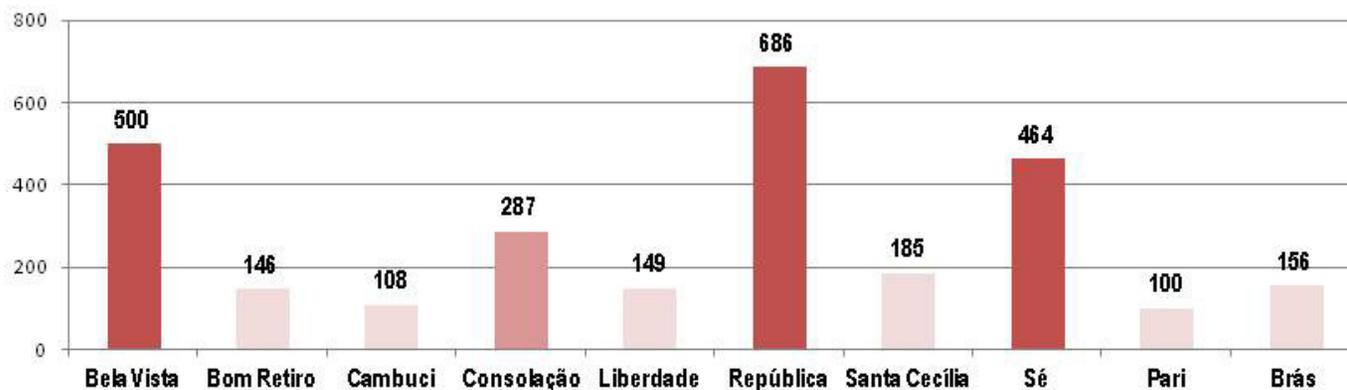


Vulnerabilidade social

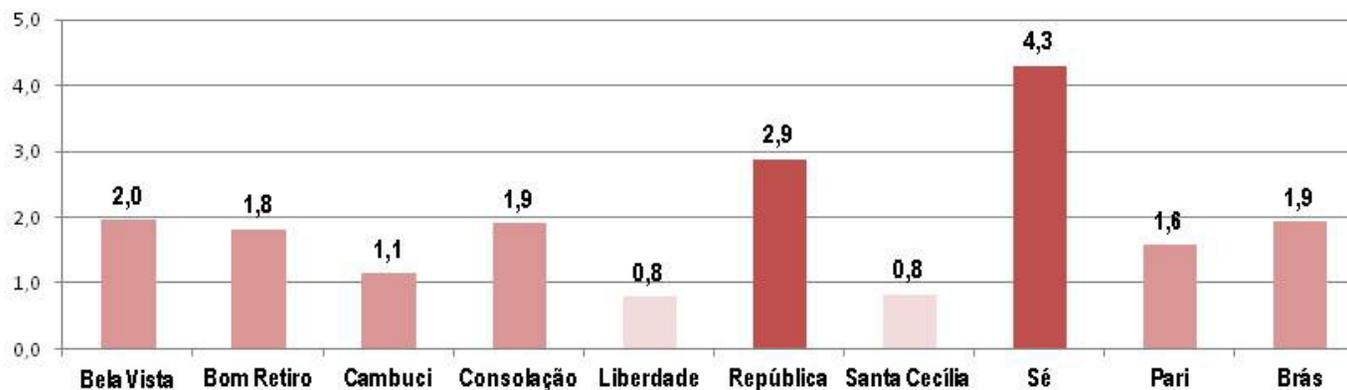


Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego

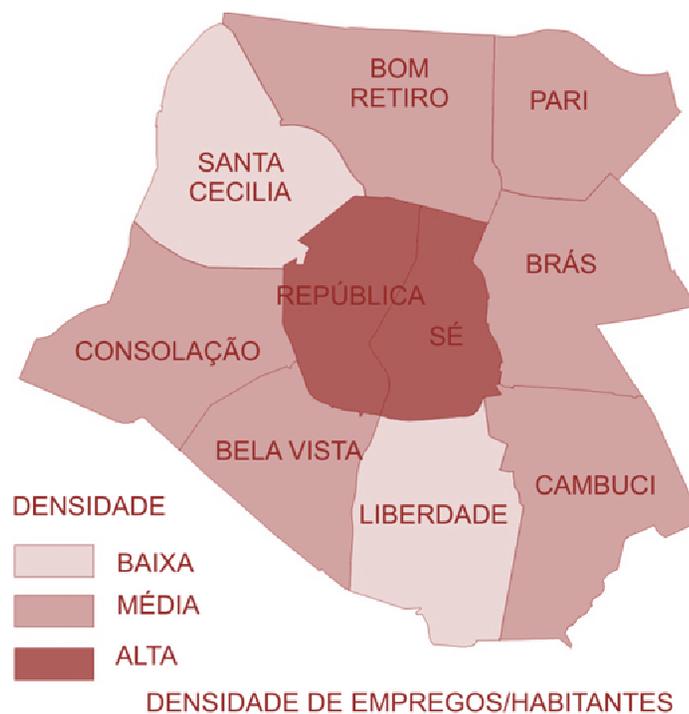
Empregos/hectare



Empregos/habitante



Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego



Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego

EMPREGOS FORMAIS POR DISTRITO (exceto administração pública)
1997 | 2007 | 2014

Comércio					
	1997	2007	2014	entre 1997 e 2007	entre 2007 e 2014
Bela Vista	17.926	14.174	11.815	-21%	-17%
Bom Retiro	17.606	19.776	13.780	12%	-30%
Brás	29.265	32.331	19.709	11%	-39%
Cambuci	5.345	5.064	7.269	-5%	44%
Consolação	12.649	14.555	12.193	15%	-16%
Liberdade	11.680	9.834	7.779	-16%	-11%
Pari	12.458	9.160	9.792	-26%	6%
República	34.138	39.393	18.629	15%	-47%
Santa Cecília	17.591	14.243	10.342	-19%	-27%
Sé	38.460	41.570	23.488	8%	-43%
DISTRITOS CENTRAIS	197.119	200.100	134.796	2%	-33%
MSP	1.068.276	1.141.726	932.696	7%	-18%
Percentual sobre Total MSP	18%	18%	14%		

Fonte: Pesquisa OD, 1997; Pesquisa OD, 2007; RAIS, 2014.

Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego

EMPREGOS FORMAIS POR DISTRITO (exceto administração pública)
1997 | 2007 | 2014

Serviços					
	1997	2007	2014	entre 1997 e 2007	entre 2007 e 2014
Bela Vista	93.121	117.623	114.247	26%	-3%
Bom Retiro	24.125	32.799	22.915	36%	-30%
Brás	24.727	22.047	19.007	-11%	-14%
Cambuci	19.039	23.230	23.844	22%	3%
Consolação	68.674	87.033	86.661	27%	0
Liberdade	35.515	49.181	42.971	38%	-13%
Pari	10.389	11.925	10.161	15%	-15%
República	90.561	139.446	134.071	54%	-4%
Santa Cecília	49.573	66.425	50.475	34%	-24%
Sé	80.114	97.147	74.475	21%	-23%
DISTRITOS CENTRAIS	495.837	646.855	578.827	31%	-11%
MSP	2.549.027	3.822.846	2.640.005	50%	-31%
Percentual sobre Total MSP	19%	17%	22%		

Fonte: Pesquisa OD, 1997; Pesquisa OD, 2007; RAIS, 2014.

Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego

EMPREGOS FORMAIS POR DISTRITO (exceto administração pública)
1997 | 2007 | 2014

Construção Civil

	1997	2007	2014	entre 1997 e 2007	entre 2007 e 2014
Bela Vista	2.257	2.772	4.310	23%	56%
Bom Retiro	1.567	1.985	4.911	27%	147%
Brás	811	2.044	1.404	152%	-31%
Cambuci	515	909	1.724	23%	90%
Consolação	4.102	1.536	8.616	-63%	461%
Liberdade	1.776	889	1.737	-50%	95%
Pari	310	46	372	-85%	709%
República	2.806	4.474	8.081	59%	81%
Santa Cecília	1.361	3.673	2.524	170%	-31%
Sé	1.146	2.053	1.318	79%	-36%
DISTRITOS CENTRAIS	16.651	20.382	34.997	22%	72%
MSP	241.486	193.728	313.070	20%	62%
Percentual sobre Total MSP	7%	11%	11%		

Fonte: Pesquisa OD, 1997; Pesquisa OD, 2007; RAIS, 2014.

Diagnóstico - principais eixos de análise: População, Renda e Emprego

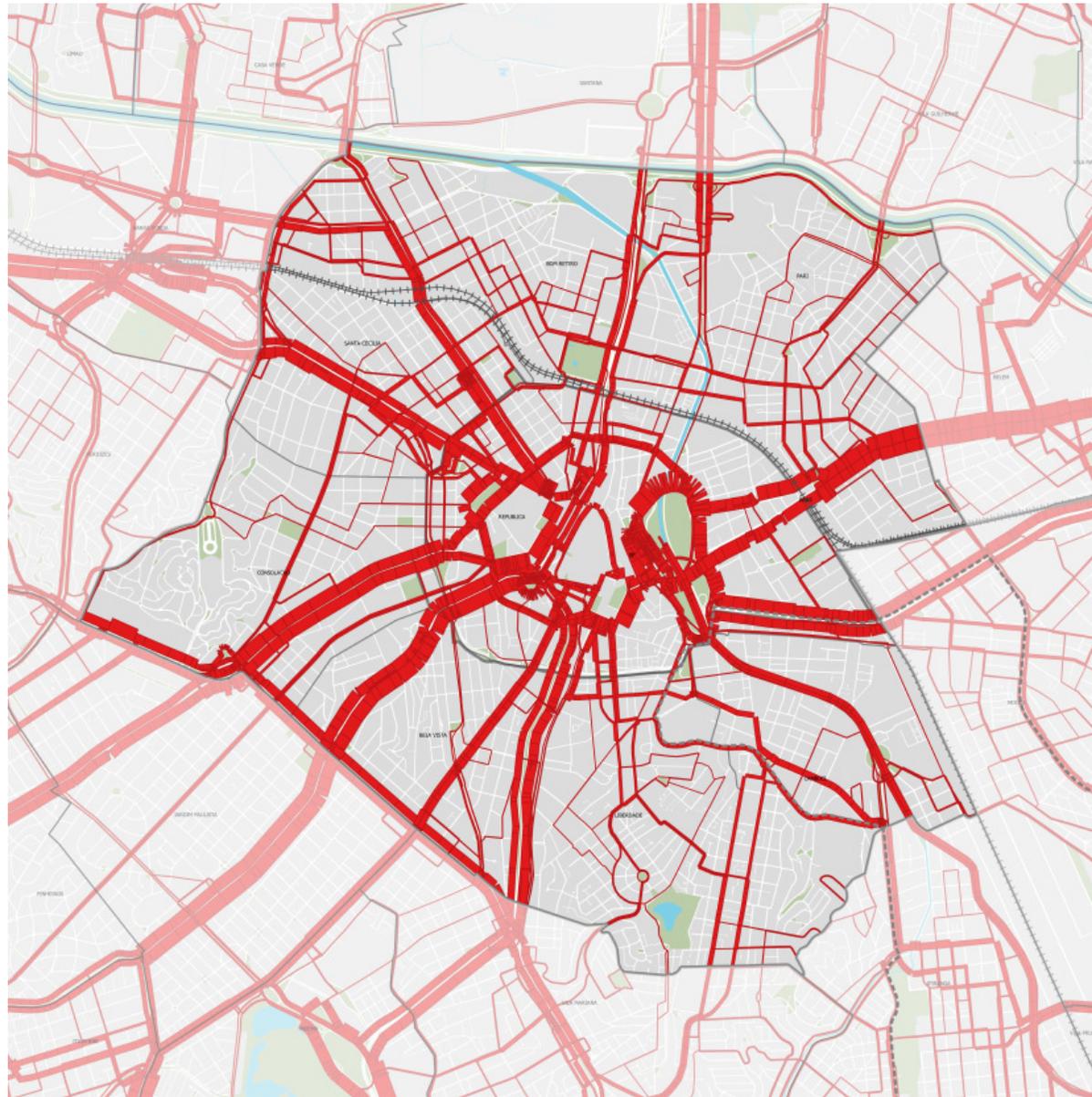
EMPREGOS FORMAIS POR DISTRITO (exceto administração pública)
1997 | 2007 | 2014

Indústria de Transformação					
	1997	2007	2014	entre 1997 e 2007	entre 2007 e 2014
Bela Vista	8.503	2.930	5.217	-66%	78%
Bom Retiro	12.951	17.288	18.834	33%	9%
Brás	11.806	14.710	15.243	25%	4%
Cambuci	10.371	9.324	8.710	-10%	-7%
Consolação	2.902	2.058	1.924	-29%	-7%
Liberdade	2.598	2.136	1.660	-18%	-22%
Pari	5.277	3.816	7.067	-28%	85%
República	7.979	8.269	3.400	4%	-59%
Santa Cecília	5.455	6.794	6.331	25%	-7%
Sé	3.988	3.260	2.217	-18%	-32%
DISTRITOS CENTRAIS	71.829	70.585	70.603	-2%	0
MSP	600.925	580.413	521.724	-3%	-10%
	12%	12%	14%		

Fonte: Pesquisa OD, 1997; Pesquisa OD, 2007; RAIS, 2014.

Diagnóstico - principais eixos de análise

Mobilidade: diversidade de ESCALAS



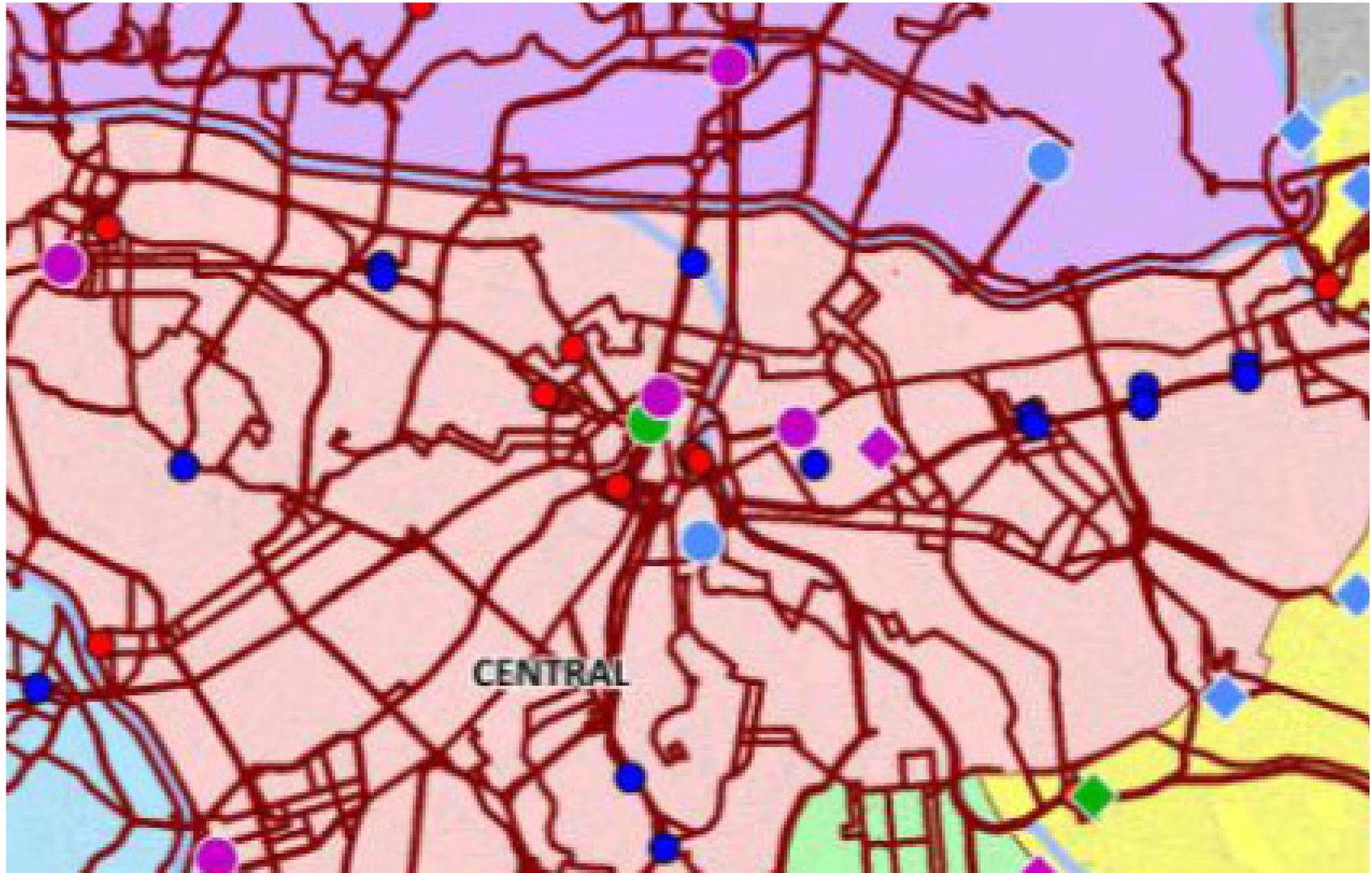
Volume de ônibus pico da manhã

- Volume de ônibus na hora pico da manhã
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da OU Centro
- Parques Estaduais e Municipais
- Hidrografia
- Quadras viárias



Diagnóstico - principais eixos de análise Mobilidade: diversidade de ESCALAS

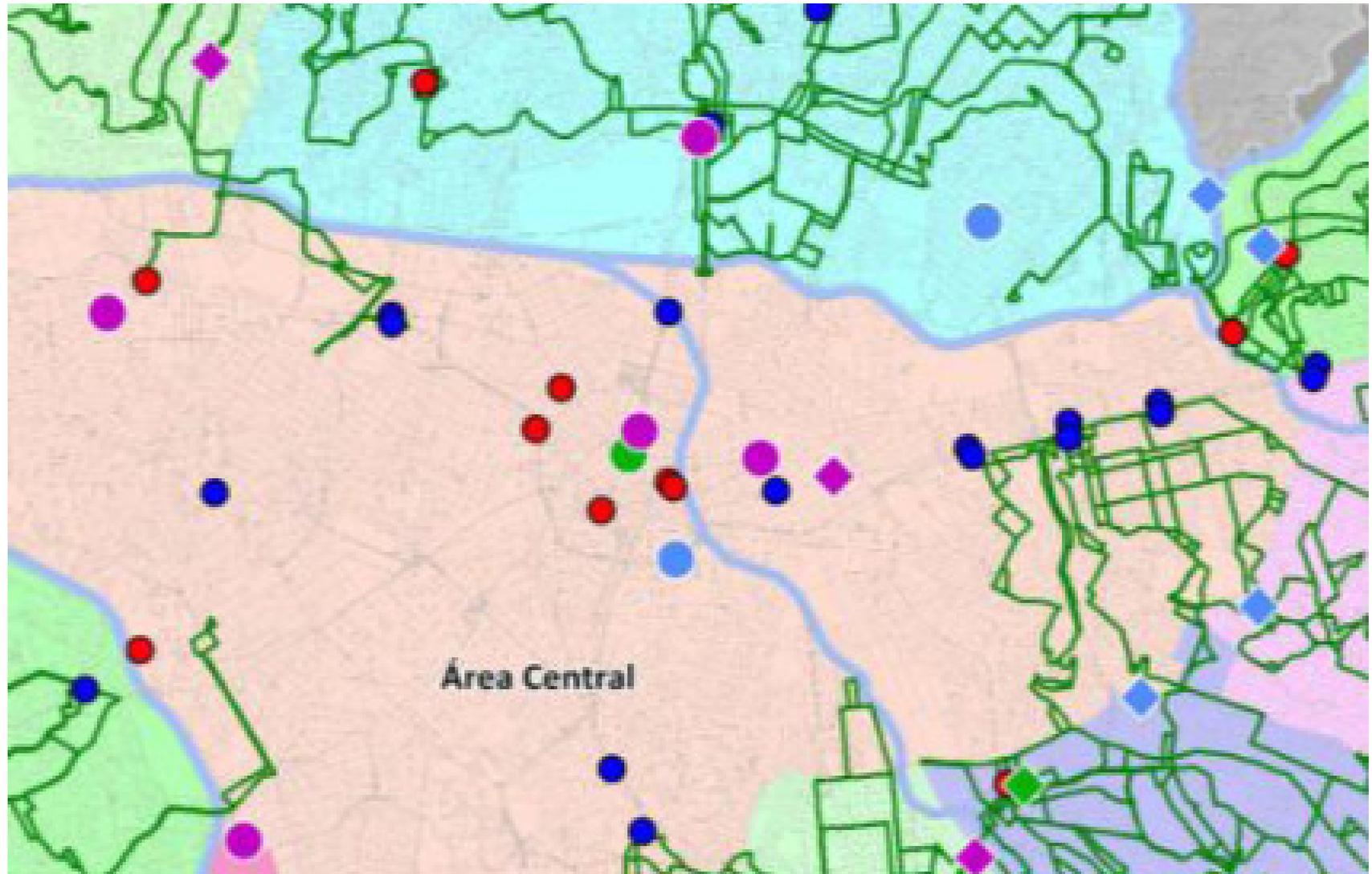
Rede de transporte coletivo estrutural - Planmob2015



Fonte: Plano de Mobilidade 2015

Diagnóstico - principais eixos de análise Mobilidade: diversidade de ESCALAS

Rede de Transporte coletivo de distribuição - PlanMob2015

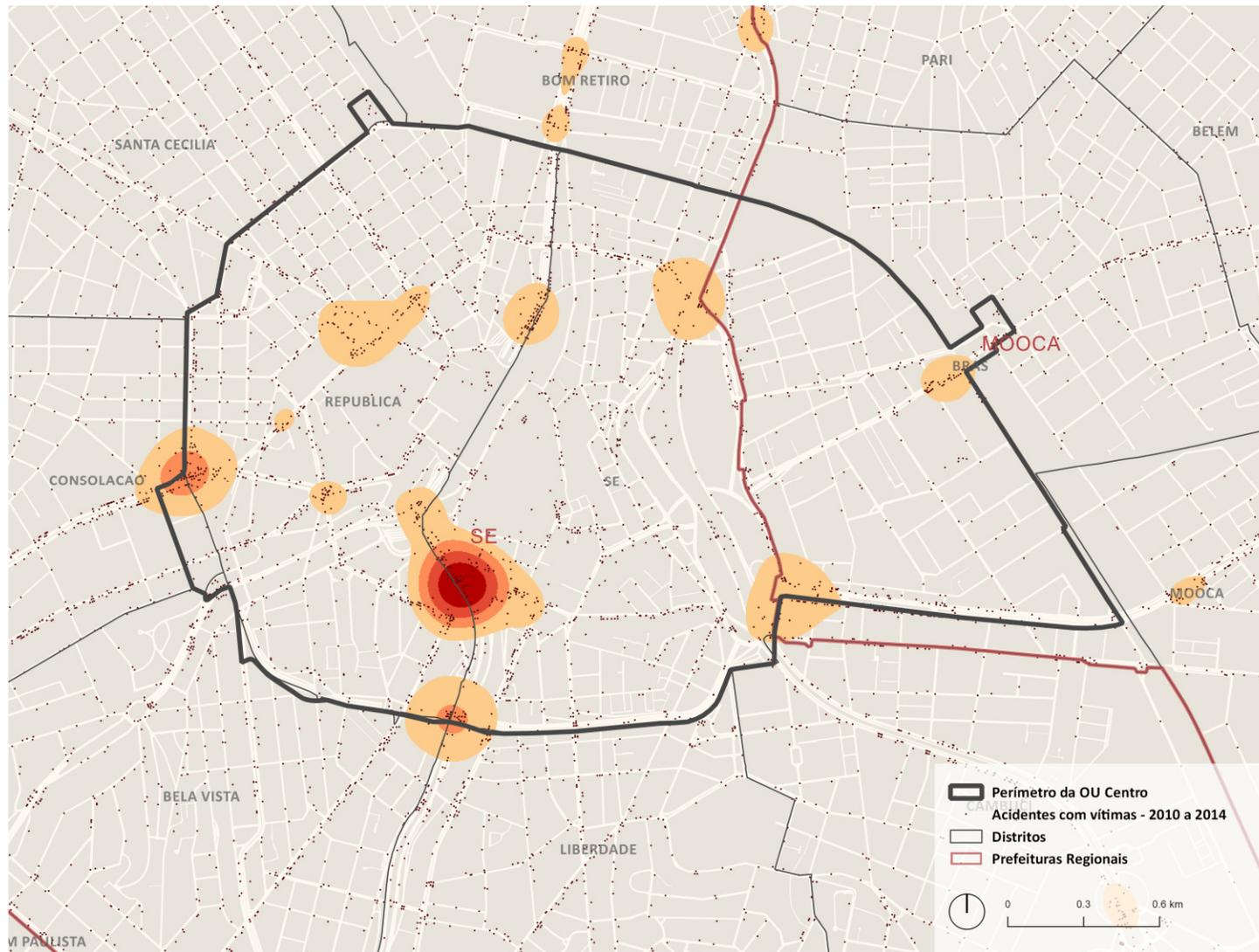


Fonte: Plano de Mobilidade 2015

Diagnóstico - principais eixos de análise

Mobilidade: diversidade de ESCALAS

Acidentes de trânsito



Diagnóstico - principais eixos de análise

Mobilidade: diversidade de ESCALAS

Acidentes de trânsito

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
Total geral	35	13	2	3	53

Fonte: Infosiga set/2017

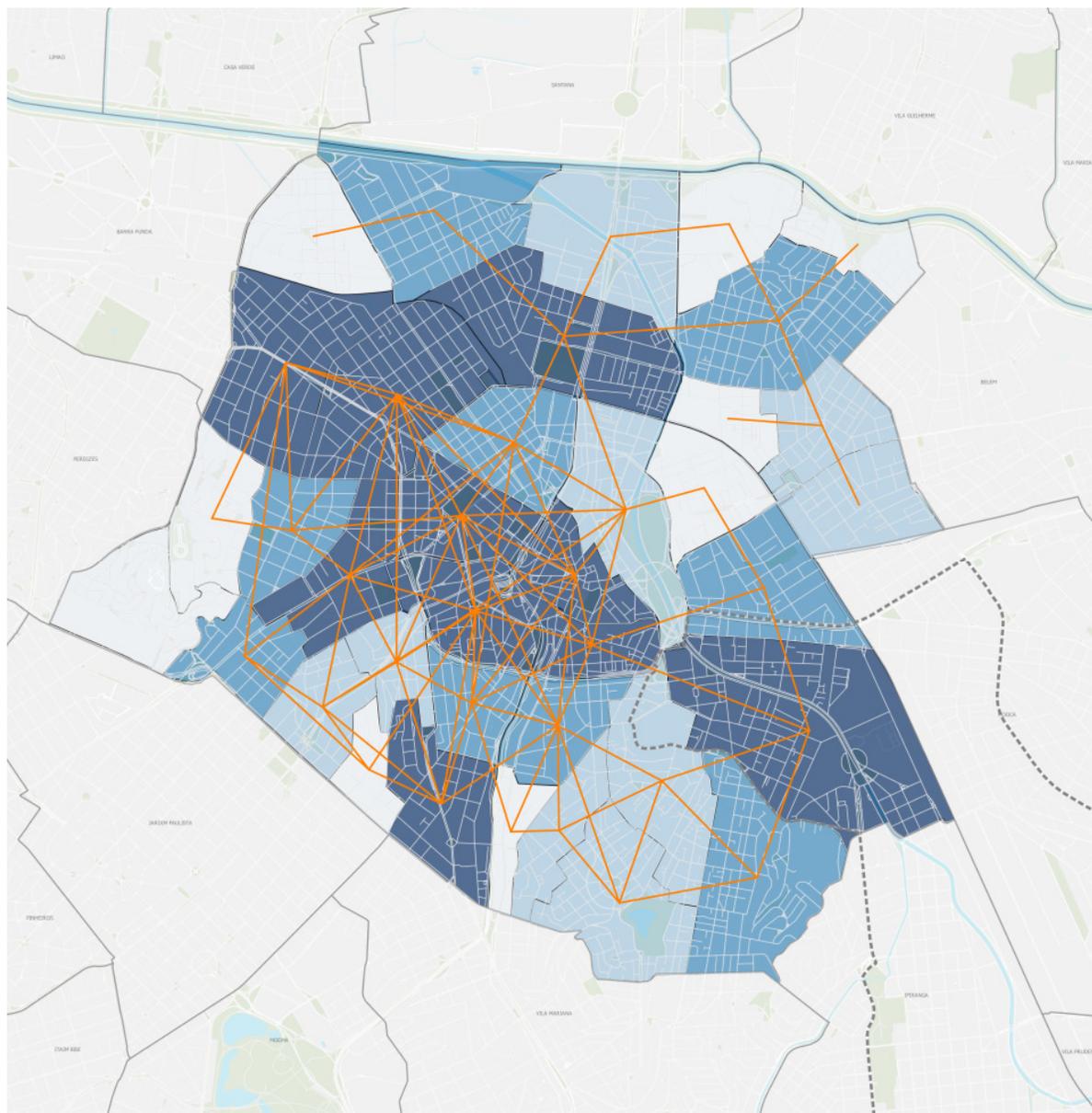
Mortes na atual OU Centro

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
Total geral	17	2	1	20

Fonte: Infosiga set/2017

Diagnóstico - principais eixos de análise

Mobilidade: diversidade de ESCALAS



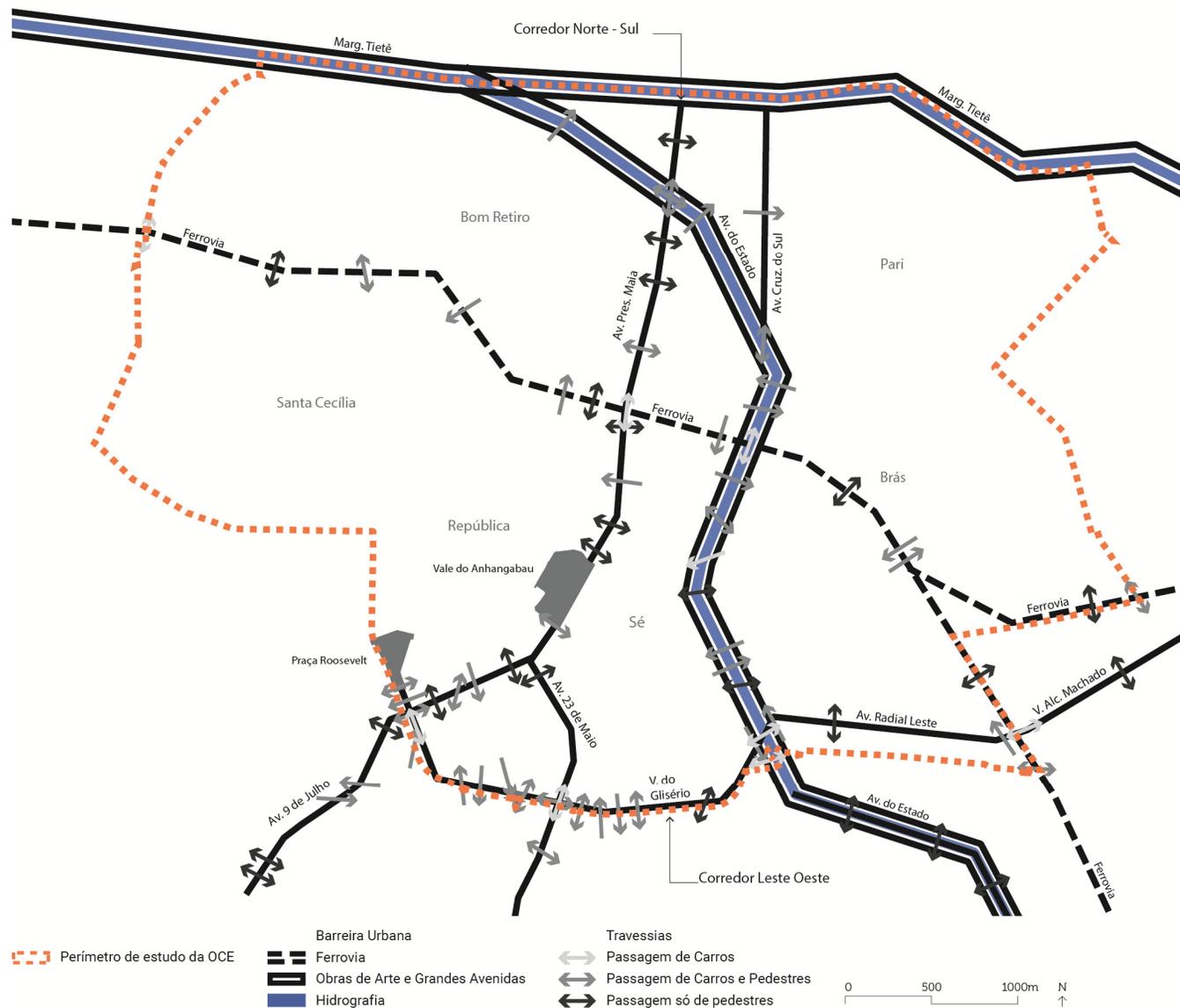
Fluxos de viagens a pé



Diagnóstico - principais eixos de análise

Mobilidade: diversidade de ESCALAS

Barreiras urbanas



Diagnóstico - principais eixos de análise

Mobilidade: diversidade de ESCALAS

Viagens internas à Região Central por Modo e Distrito de destino

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
Total geral	314.128	3.345	100.835	91.479	509.787	61,62	0,66	19,78	17,94
PM 2012	441.425	5.548	73.882	112.483	633.339	69,70	0,88	11,67	17,76
Variação 2007-2012	127.297	2.204	-26.952	21.005	123.553	8,08	0,22	-8,11	-0,18

Fonte: Pesquisa OD 2007 e Pesquisa de Mobilidade 2012

Diagnóstico - principais eixos de análise

Mobilidade: diversidade de ESCALAS

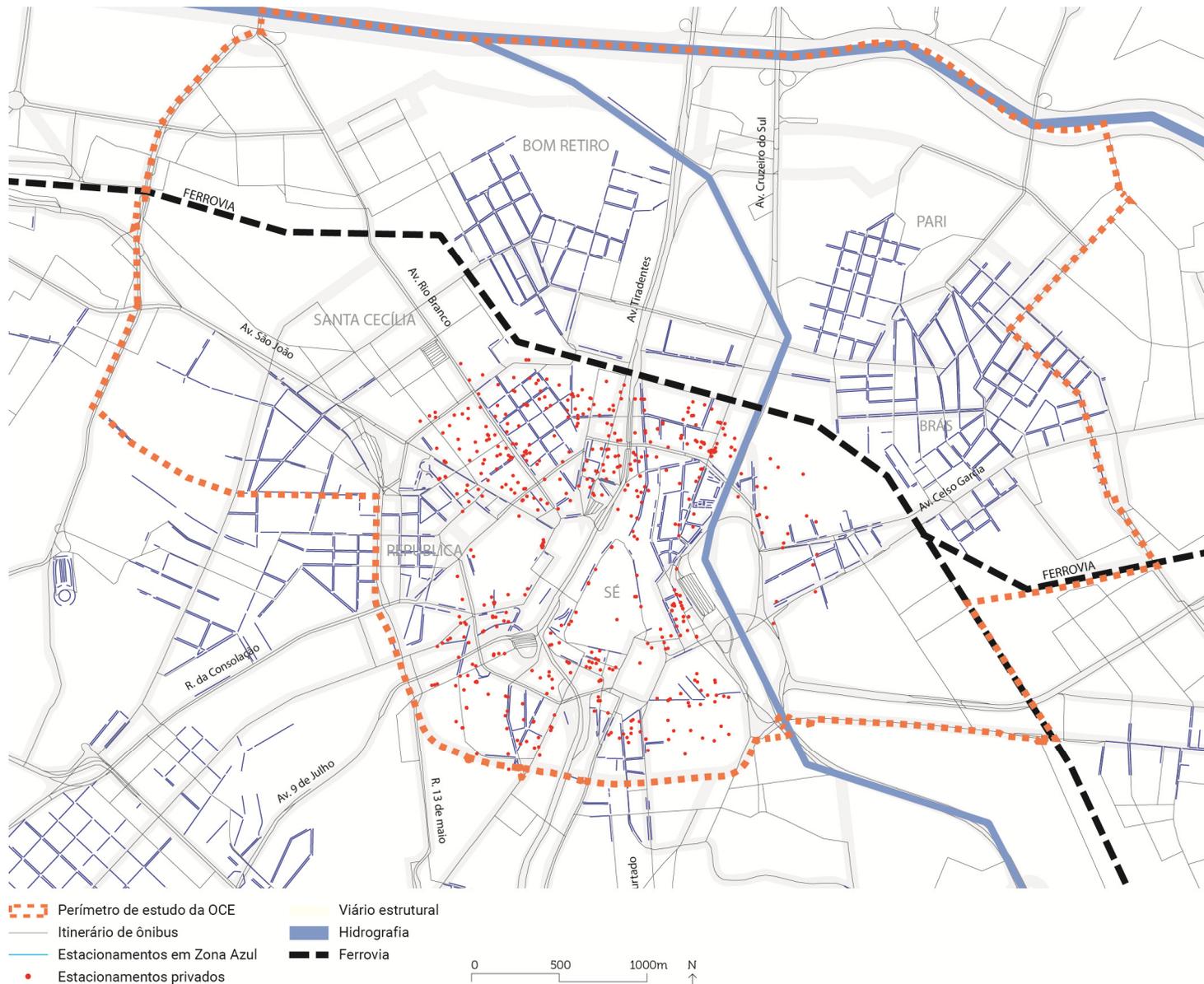
Viagens com origem fora do centro

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	4.157	67	186.362	48.695	239.280	1,74	0,03	77,88	20,35
Sé	1.408	204	179.389	45.900	226.902	0,62	0,09	79,06	20,23
Bela Vista	12.823	304	109.852	49.941	172.920	7,42	0,18	63,53	28,88
Consolação	5.992	54	97.071	54.883	158.000	3,79	0,03	61,44	34,74
Santa Cecília	3.595	12	87.863	40.197	131.667	2,73	0,01	66,73	30,53
Liberdade	3.090	257	82.331	39.182	124.860	2,47	0,21	65,94	31,38
Bom Retiro	906	293	78.258	23.665	103.123	0,88	0,28	75,89	22,95
Brás	2.611	36	74.252	25.091	101.990	2,56	0,03	72,80	24,60
Cambuci	1.627	81	31.495	16.269	49.472	3,29	0,16	63,66	32,88
Pari	2.328	110	23.676	15.122	41.237	5,65	0,27	57,42	36,67
Total geral	38.538	1.416	950.551	358.945	1.349.450	2,86	0,10	70,44	26,60
PM 2012	70.107	1.833	949.982	403.185	1.425.107	4,92	0,13	66,66	28,29
Variação 2007-2012	31.569	417	-568	44.240	75.657	2,06	0,02	-3,78	1,69

Diagnóstico - principais eixos de análise

Mobilidade: diversidade de ESCALAS

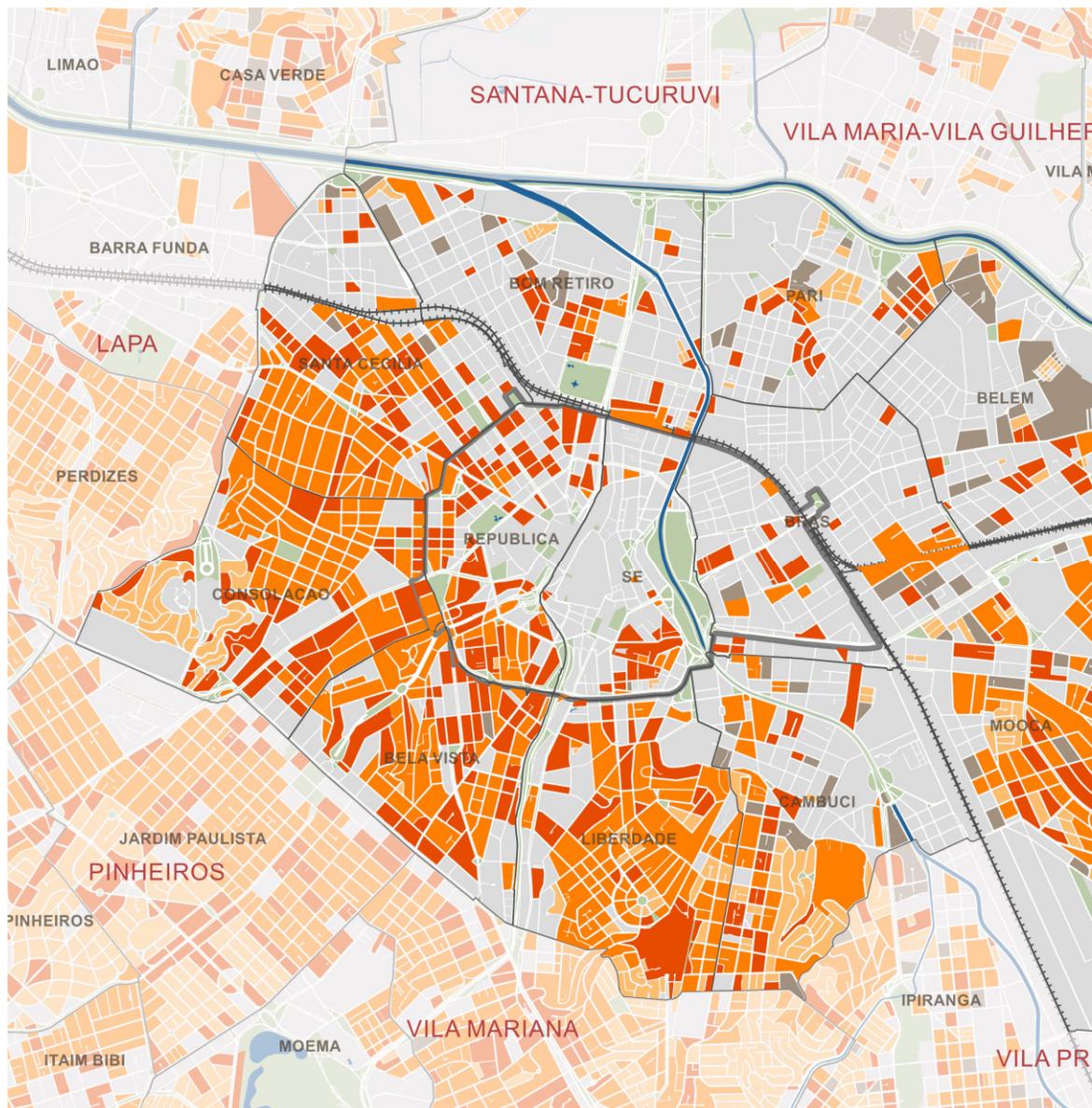
Zona Azul e estacionamentos privados



Diagnóstico - principais eixos de análise

Características da ECONOMIA LOCAL

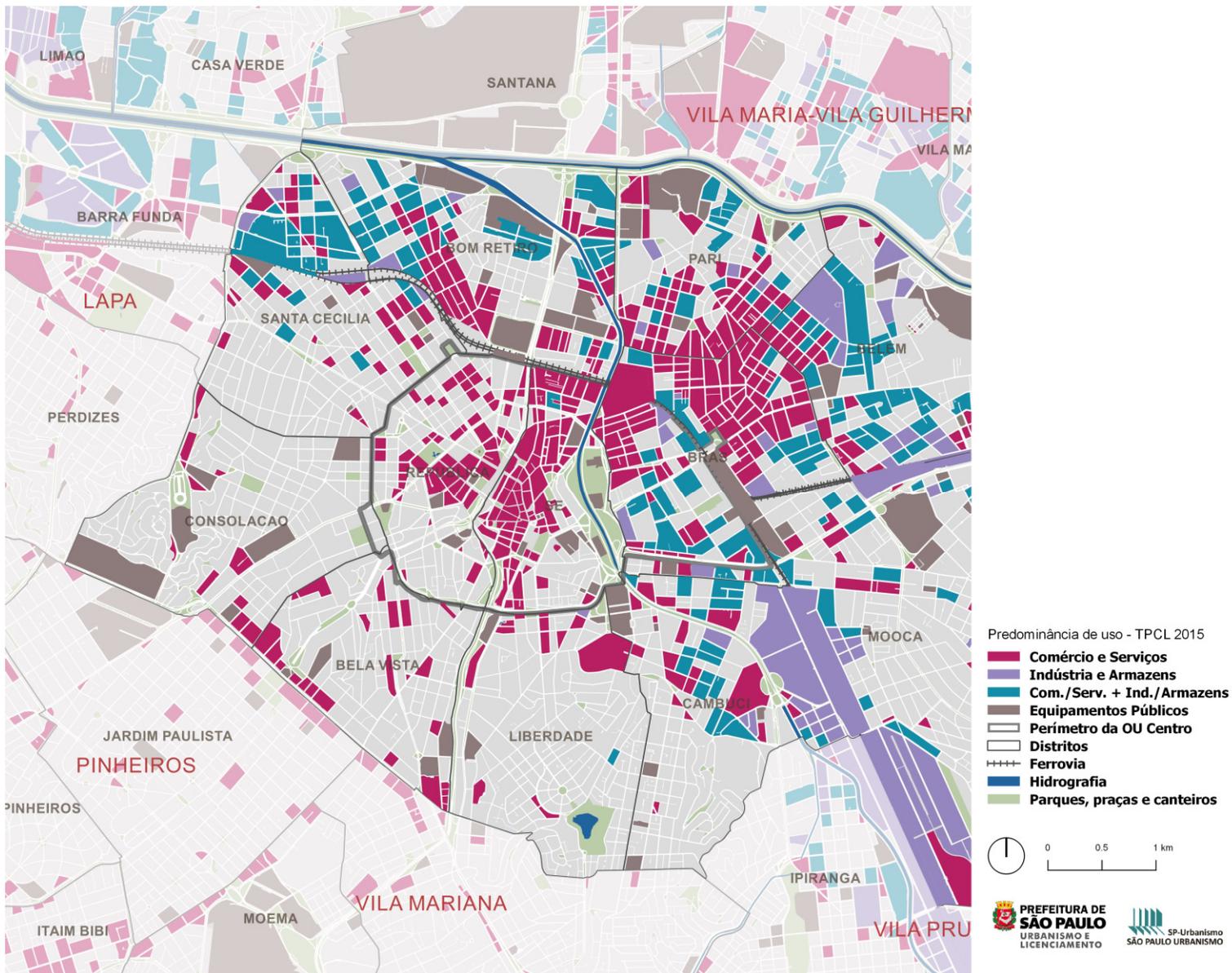
Uso residencial



Diagnóstico - principais eixos de análise

Características da ECONOMIA LOCAL

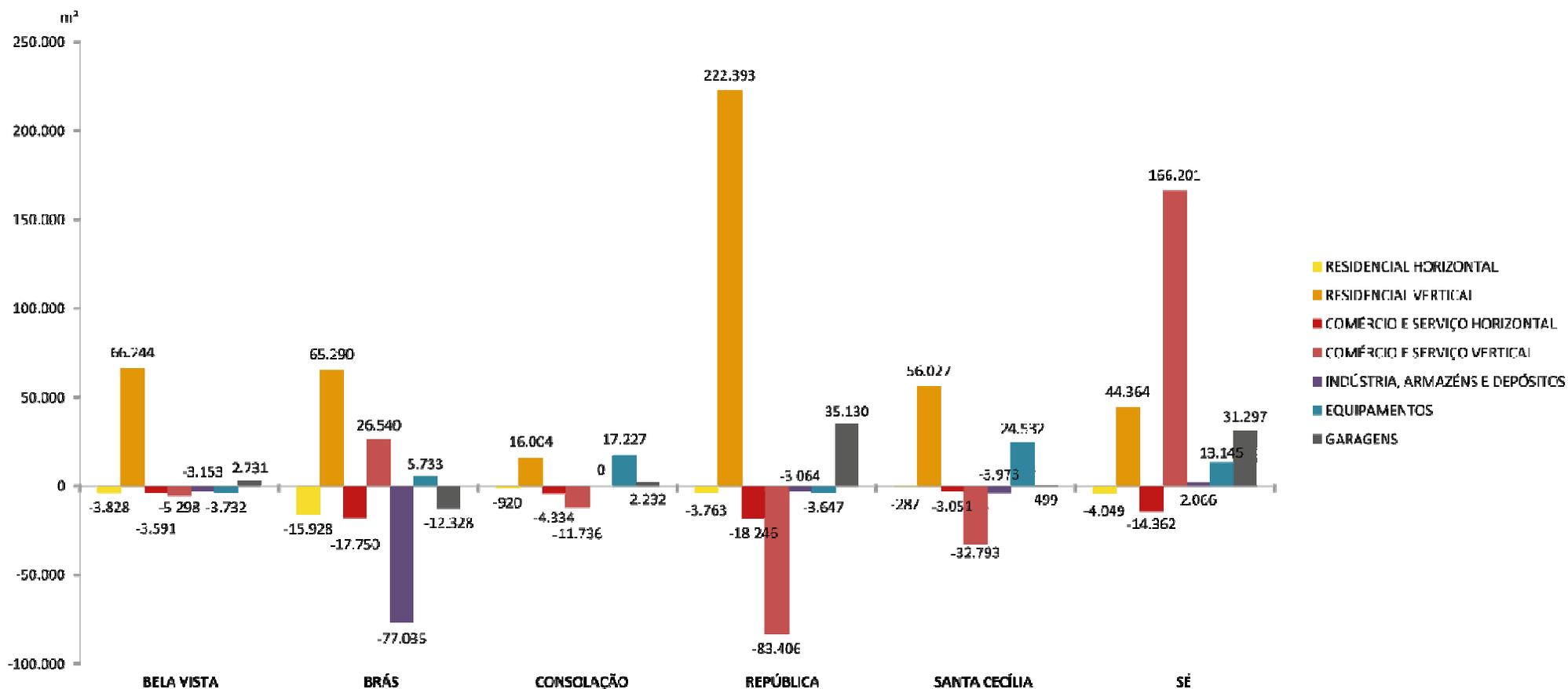
Uso não residencial



Diagnóstico - principais eixos de análise

Características da ECONOMIA LOCAL

Transformação de uso das quadras que compõem a OU CENTRO total de área construída por uso - 1997-2015

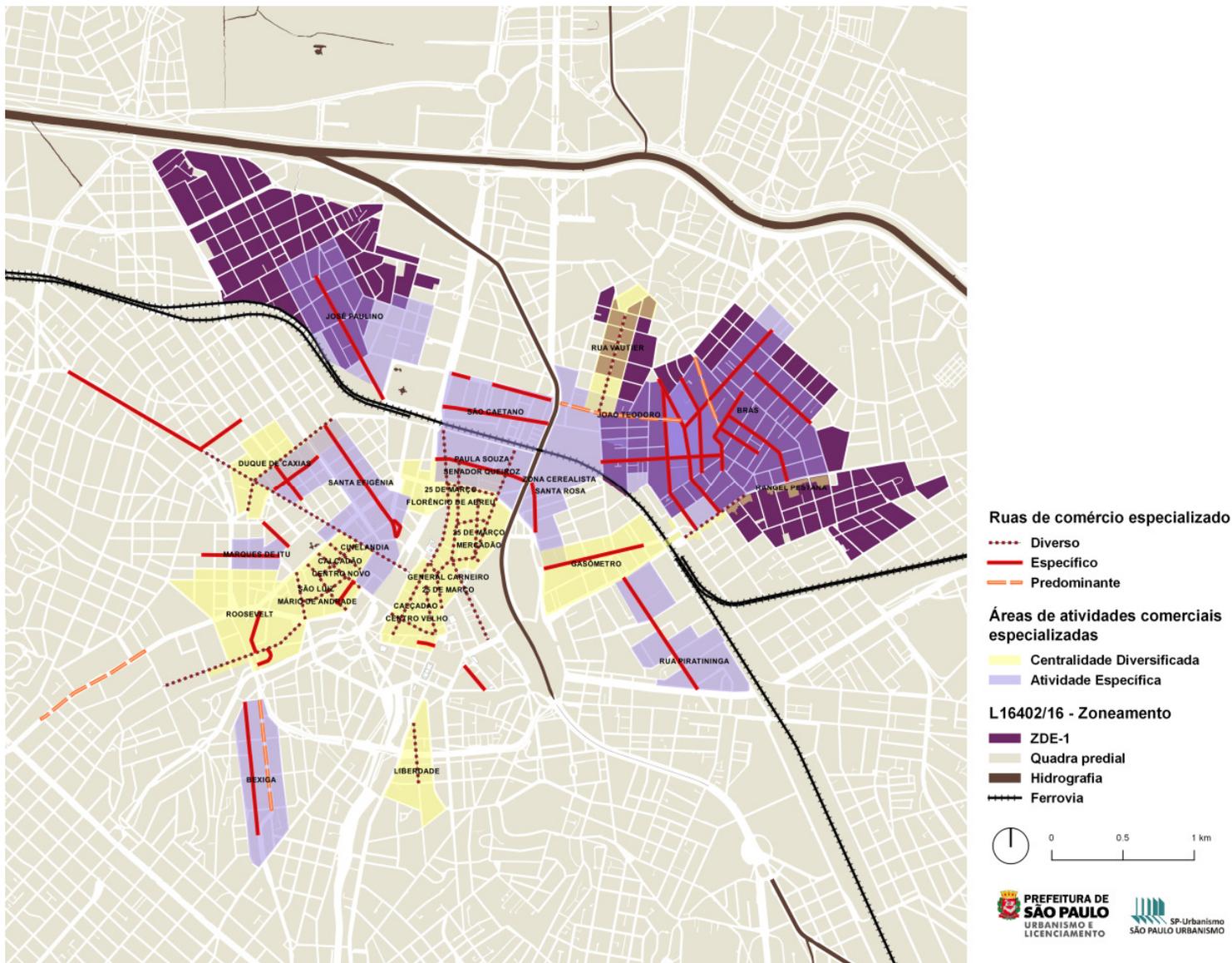


Fonte: TPCL, 1997-2015. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

Diagnóstico - principais eixos de análise

Características da ECONOMIA LOCAL

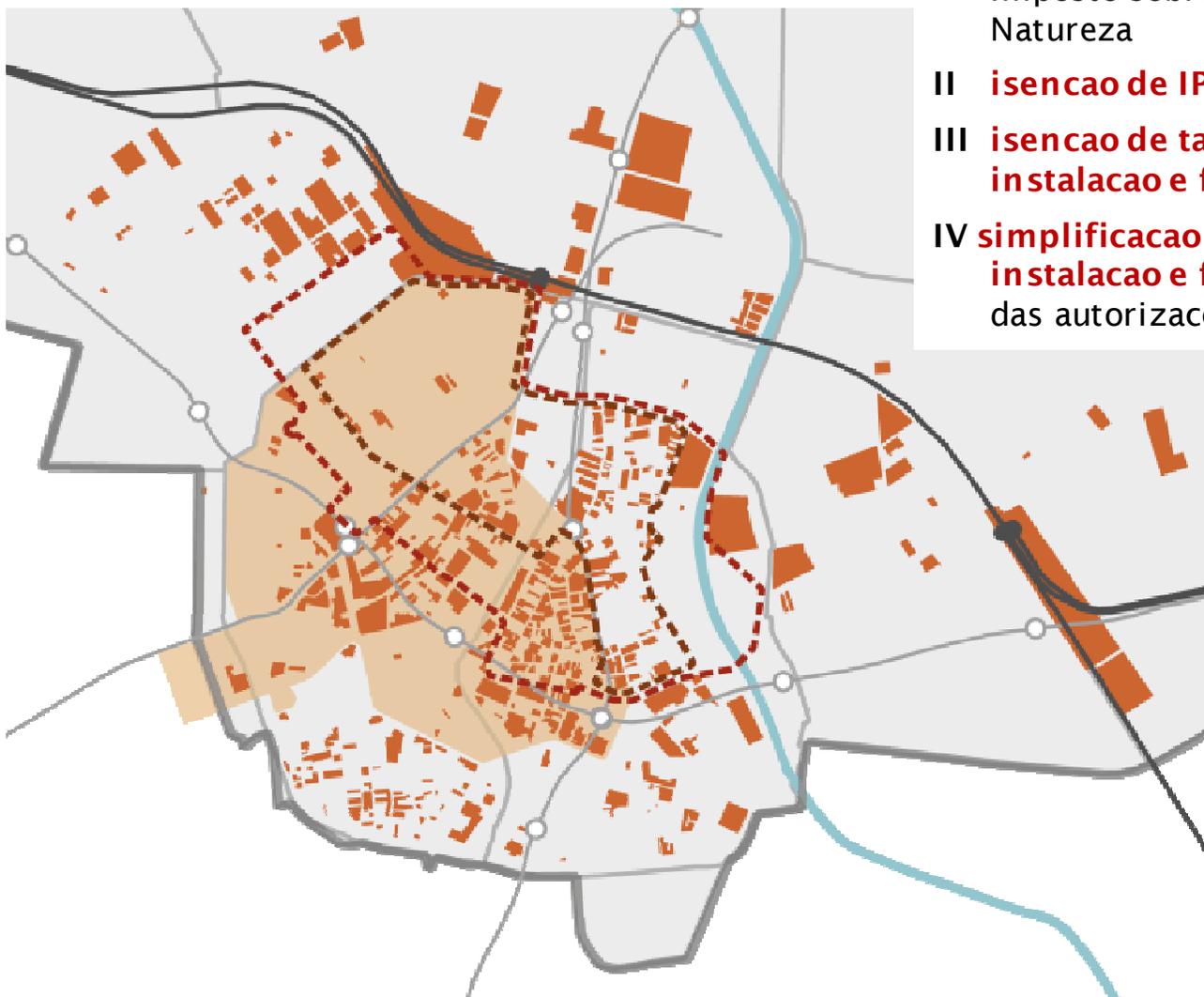
Ruas de comércio especializado e ZDEs



Diagnóstico - principais eixos de análise

Características da ECONOMIA LOCAL

Circuito Centro e Polo de Economia Criativa (PDE - artigos 182 a 185)



Incentivos:

- I **benefícios fiscais para contribuintes** de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
- II **isenção de IPTU;**
- III **isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento;**
- IV **simplicação dos procedimentos para instalação e funcionamento** e obtenção das autorizações e alvarás necessários.

Diagnóstico - principais eixos de análise: ESPAÇOS PÚBLICOS



Programa Centro Aberto



Diagnóstico - principais eixos de análise: ESPAÇOS PÚBLICOS

Programa Centro Aberto



Diagnóstico - principais eixos de análise: ESPAÇOS PÚBLICOS

Programa Centro Aberto

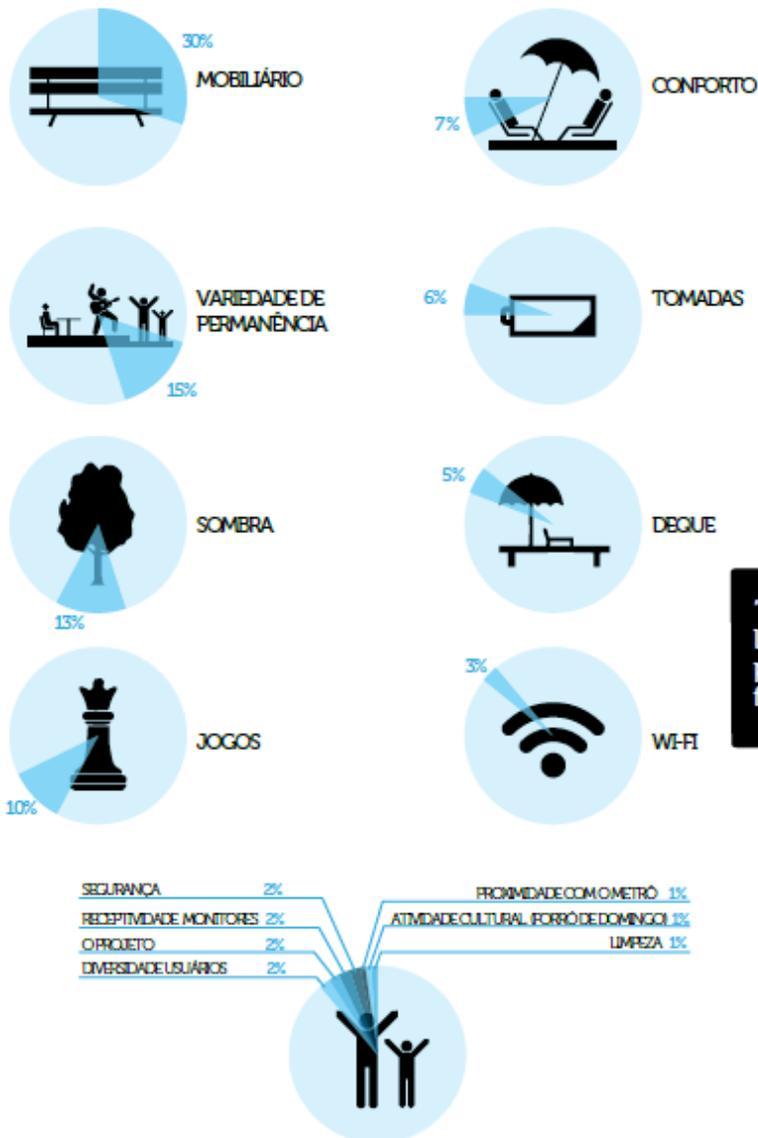


Diagnóstico - principais eixos de análise: ESPAÇOS PÚBLICOS

Largo São Bento

Avaliação do frequentadores

O que mais gostou na intervenção?



Programa Centro Aberto

"Mais unidades deste espaço!"

"Precisamos de mais lugares assim para as pessoas trabalharem felizes"

"Ambiente agradável para descansar perto do trabalho"



Diagnóstico - principais eixos de análise: ESPAÇOS PÚBLICOS

Elementos do sistema de espaços públicos no Centro de São Paulo

- Ruas
- Praças de atratividade regional
- Praças de bairro
- Espaços cívicos
- Escadarias e ladeiras
- Galerias
- Passagens e passarelas
- Pontes e viadutos
- Margens dos rios
- Mobiliário urbano



Diagnóstico - principais eixos de análise: ESPAÇOS PÚBLICOS

- Ruas
- Praças de atratividade regional
- Praças de bairro
- Espaços cívicos
- Escadarias e ladeiras
- Galerias
- Passagens e passarelas
- Pontes e viadutos
- Margens dos rios
- Mobiliário urbano

Praça da República



Praça Padre Bento - Pari



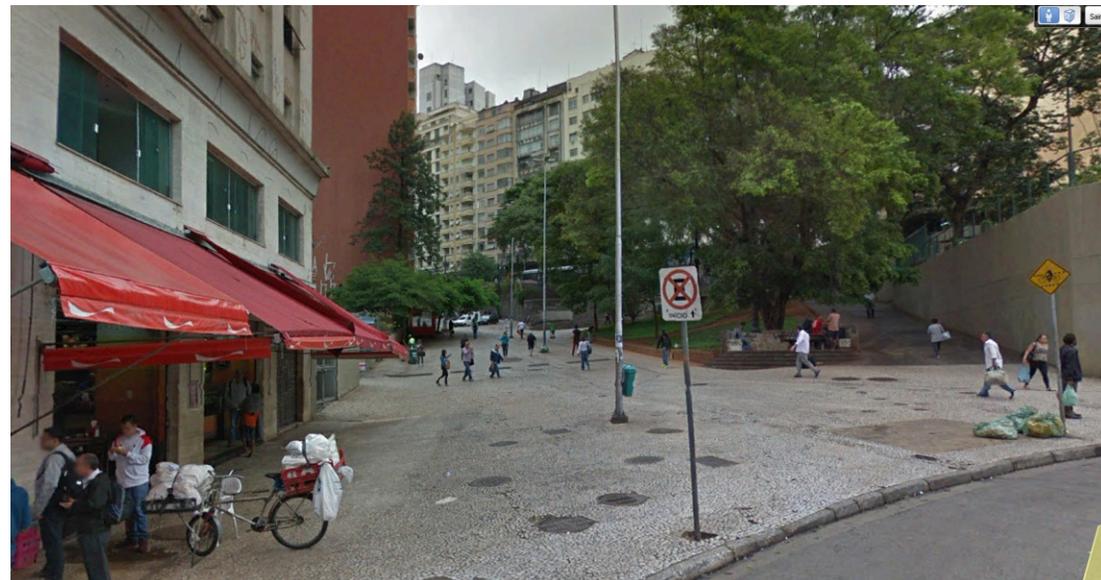
Diagnóstico - principais eixos de análise: ESPAÇOS PÚBLICOS

- Ruas
- Praças de atratividade regional
- Praças de bairro
- **Espaços cívicos**
- **Escadarias e ladeiras**
- Galerias
- Passagens e passarelas
- Pontes e viadutos
- Margens dos rios
- Mobiliário urbano

Vale do Anhangabaú



Ladeira da Memória



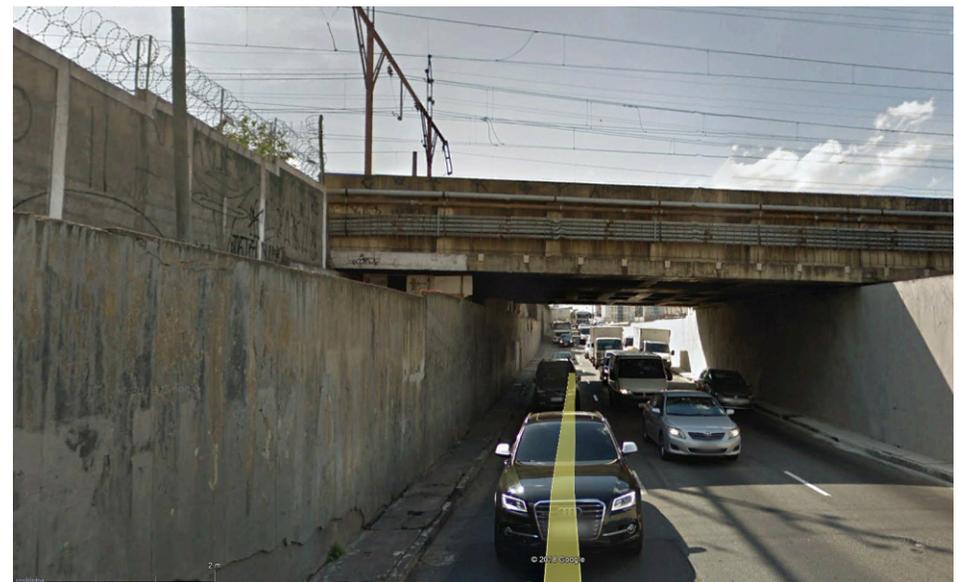
Diagnóstico - principais eixos de análise: ESPAÇOS PÚBLICOS

- Ruas
- Praças de atratividade regional
- Praças de bairro
- Espaços cívicos
- Escadarias e ladeiras
- **Galerias**
- **Passagens e passarelas**
- **Pontes e viadutos**
- **Margens dos rios**
- **Mobiliário urbano**

Passarela sobre a ferrovia – Moinho Matarazzo



Passagem sob a ferrovia – V. Economizadora

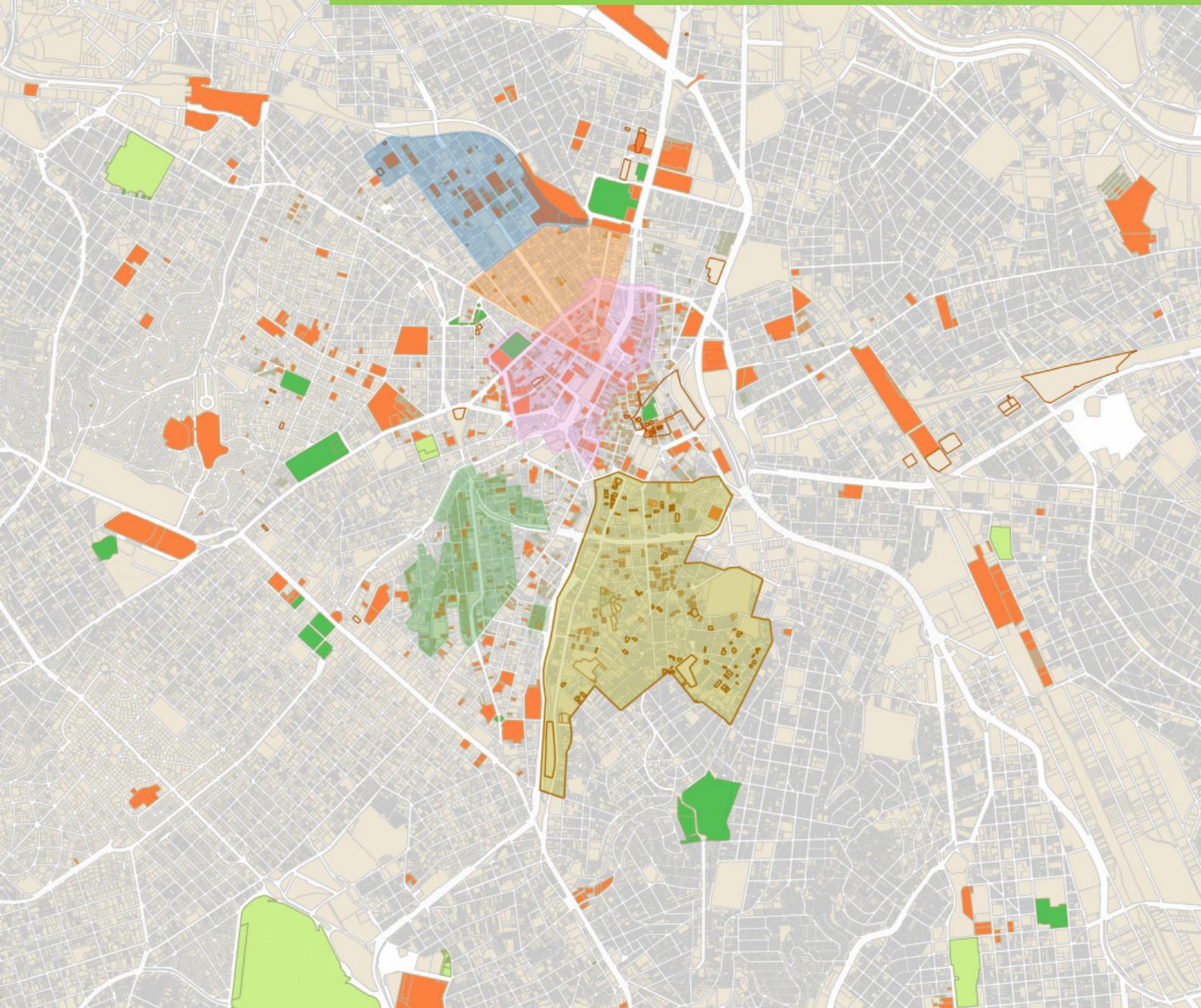


Diagnóstico - principais eixos de análise: ESPAÇOS PÚBLICOS

- Ruas
- Praças de atratividade regional
- Praças de bairro
- Espaços cívicos
- Escadarias e ladeiras
- Galerias
- Passagens e passarelas
- Pontes e viadutos
- Margens dos rios
- **Mobiliário urbano**



Diagnóstico - principais eixos de análise: PATRIMÔNIO HISTÓRICO



- Perímetro Campos Elíseos
- Perímetro Santa Ifigênia
- Perímetro Anhangabaú
- Perímetro Bela Vista
- Perímetro Liberdade
- APT_Conpresp
- IGEPAC_APT_Liberdade
- APT_Liberdade

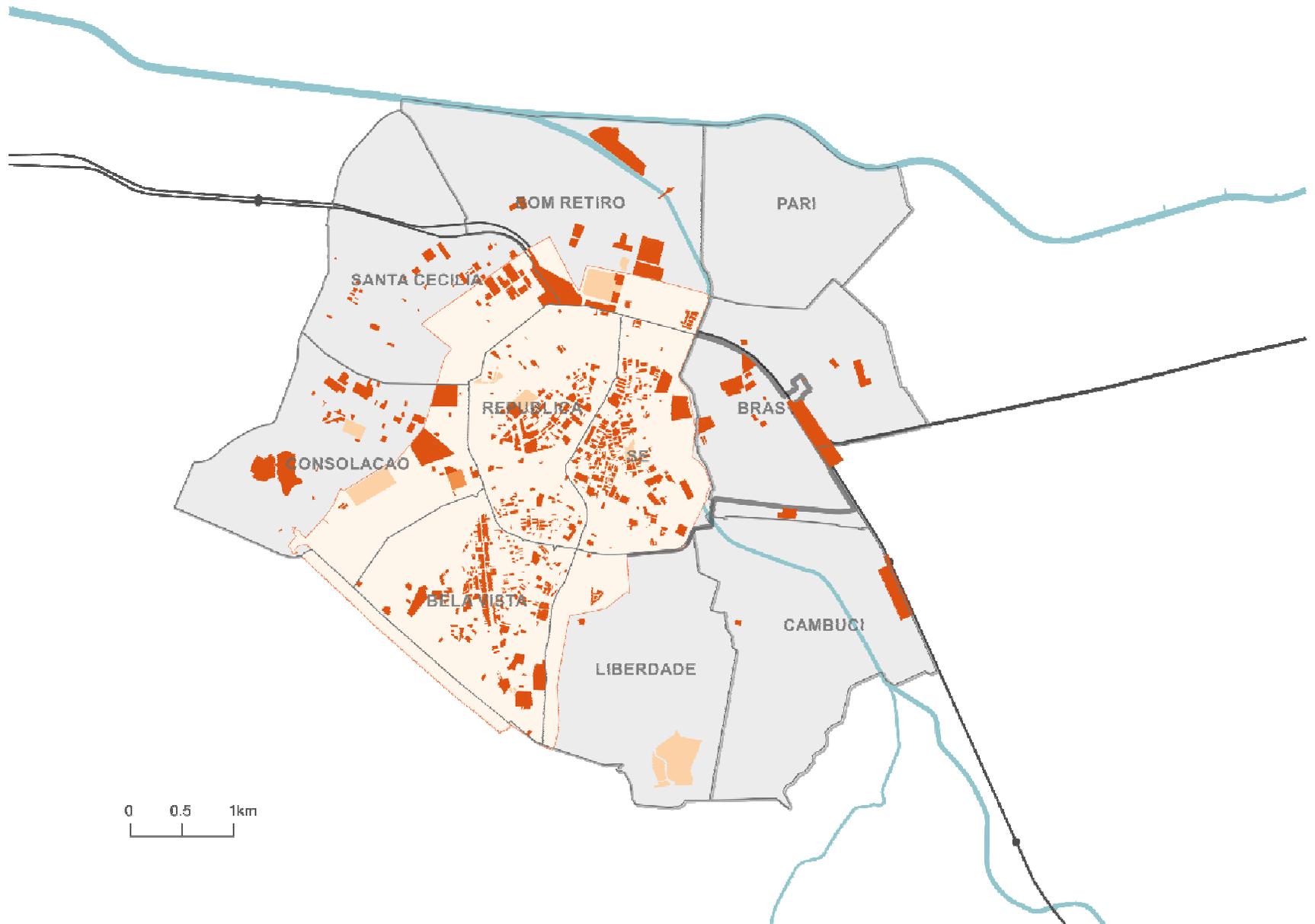
Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)

- BIR
- BIR - APPa
- APPa

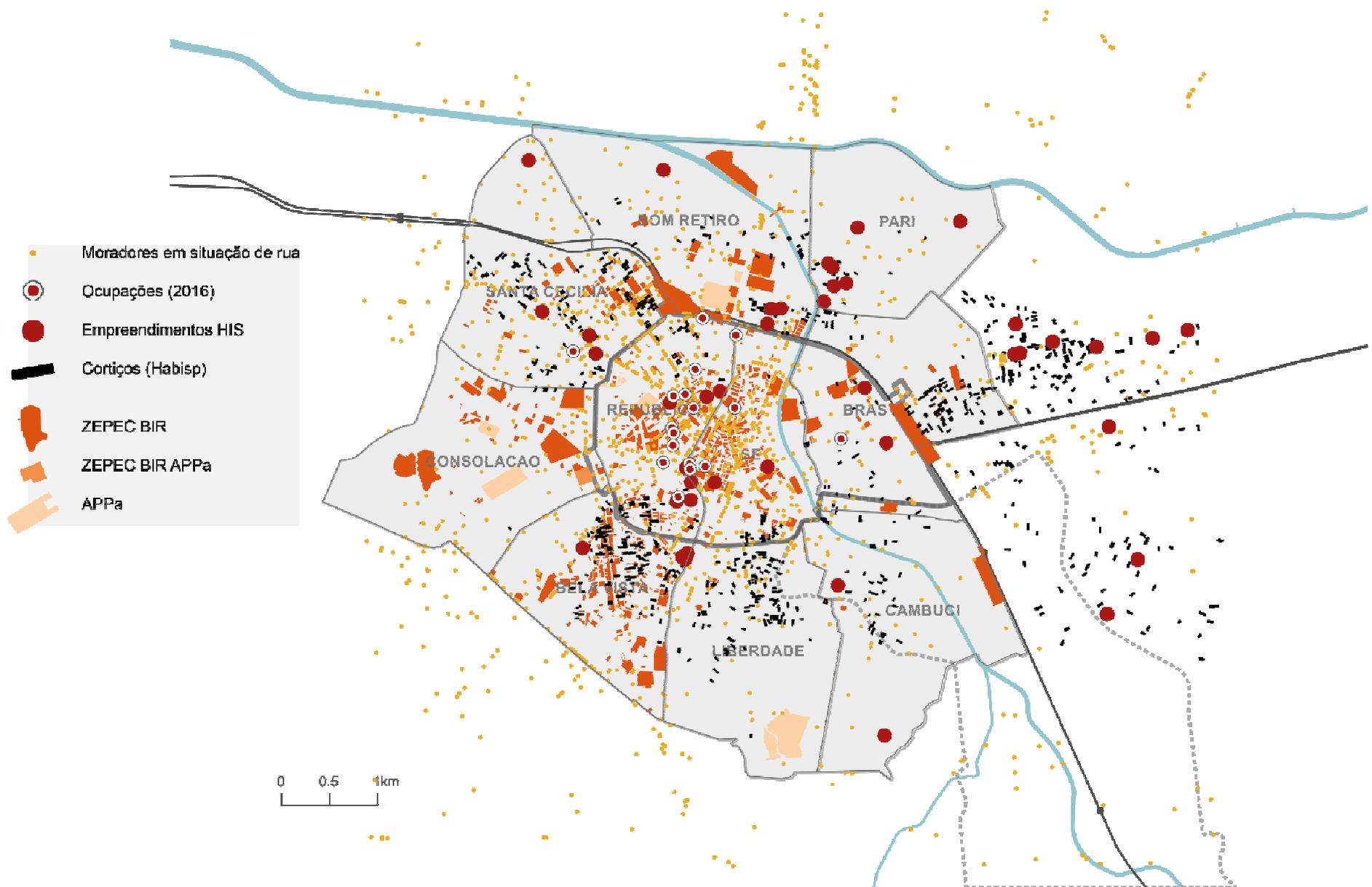


Diagnóstico - principais eixos de análise: PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP)



Diagnóstico - principais eixos de análise: PATRIMÔNIO HISTÓRICO



Diagnóstico - principais eixos de análise: Moradia, produção privada e produção pública

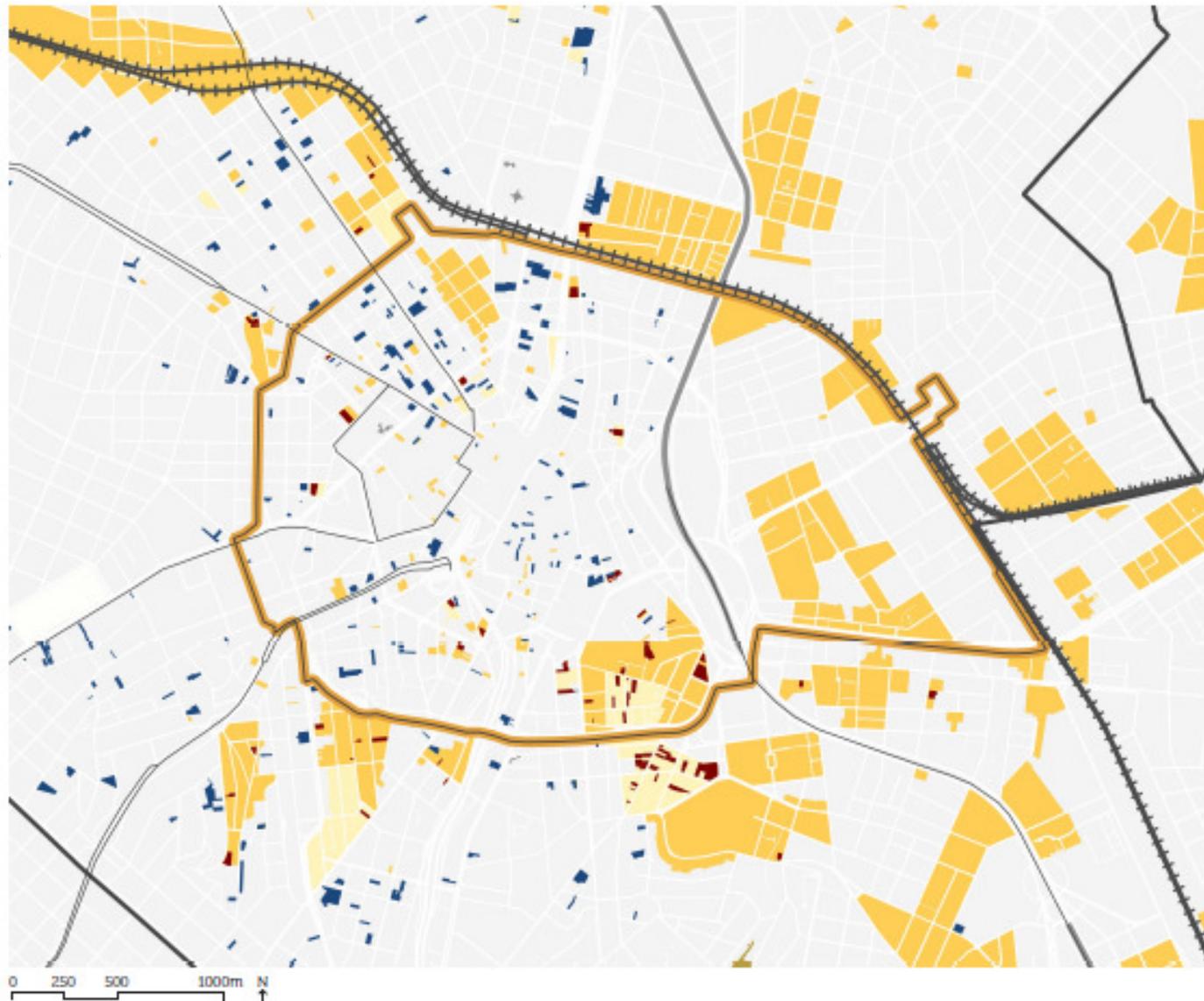
MAPA DAS ZEIS NA REGIÃO CENTRAL

- Perímetro da OU Centro
- ZC-ZEIS
- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-5
- PEUC
- PEUC em ZEIS
- HHH Ferrovia
- Hidrografia
- Parques, praças e canteiros
- Quadras viárias

0 500 1000 2000m N

Área / hec.

ZEIS 1	1,22
ZEIS 3	308,26
ZEIS 5	31,99
TOTAL	341,47

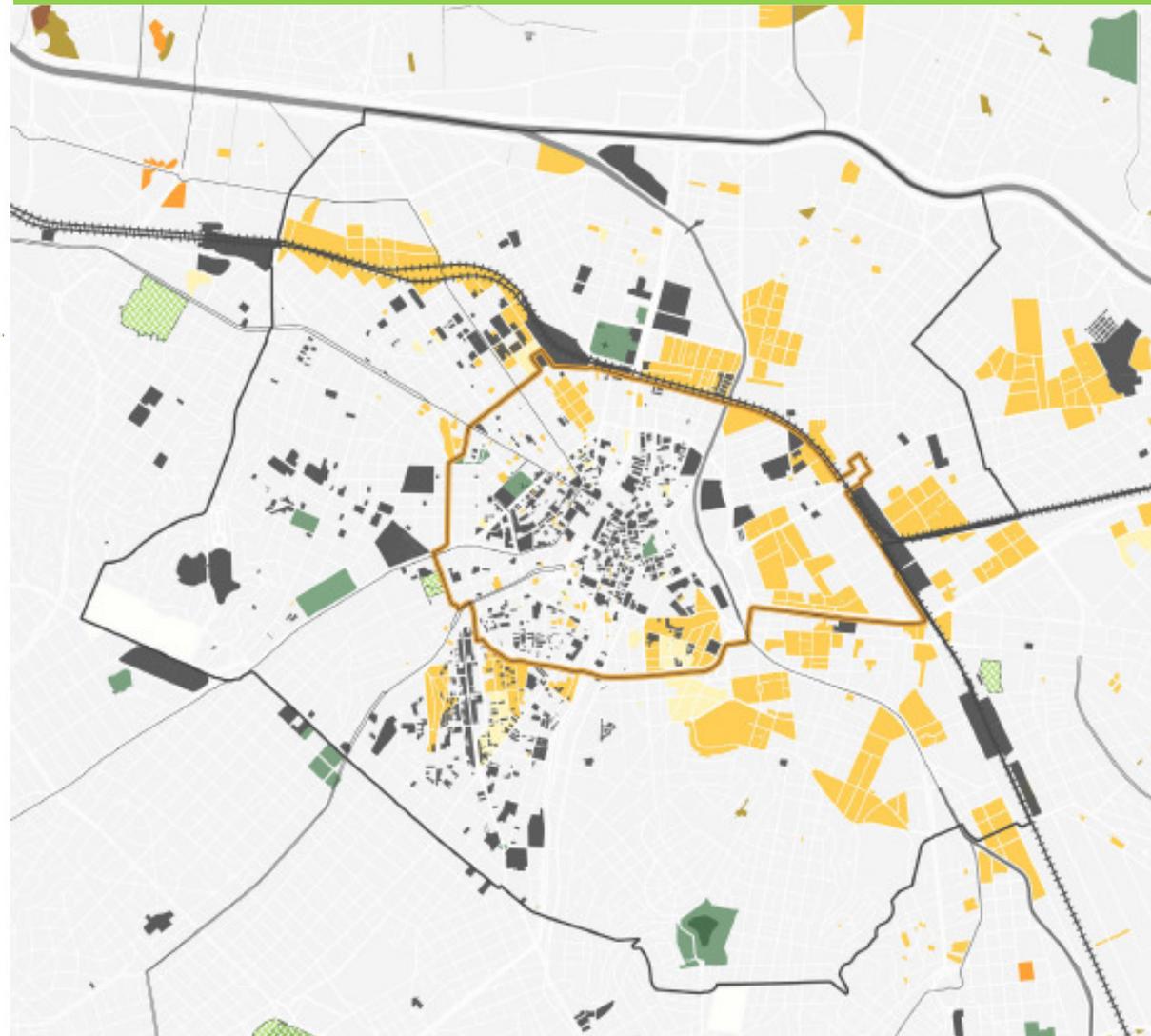


Diagnóstico - principais eixos de análise: Moradia, produção privada e produção pública

MAPA DAS ZEIS E IMÓVEIS TOMBADOS

-  Perímetro da OU Centro
-  ZC-ZEIS
-  ZEIS-1
-  ZEIS-2
-  ZEIS-3
-  ZEIS-5
-  ZEPEC - BIR
-  ZEPEC - BIR - APPa
-  ZEPEC - APPa
-  Ferrovia
-  Hidrografia
-  Quadras viárias

0 500 1000 2000m N



Diagnóstico - principais eixos de análise: Moradia, produção privada e produção pública

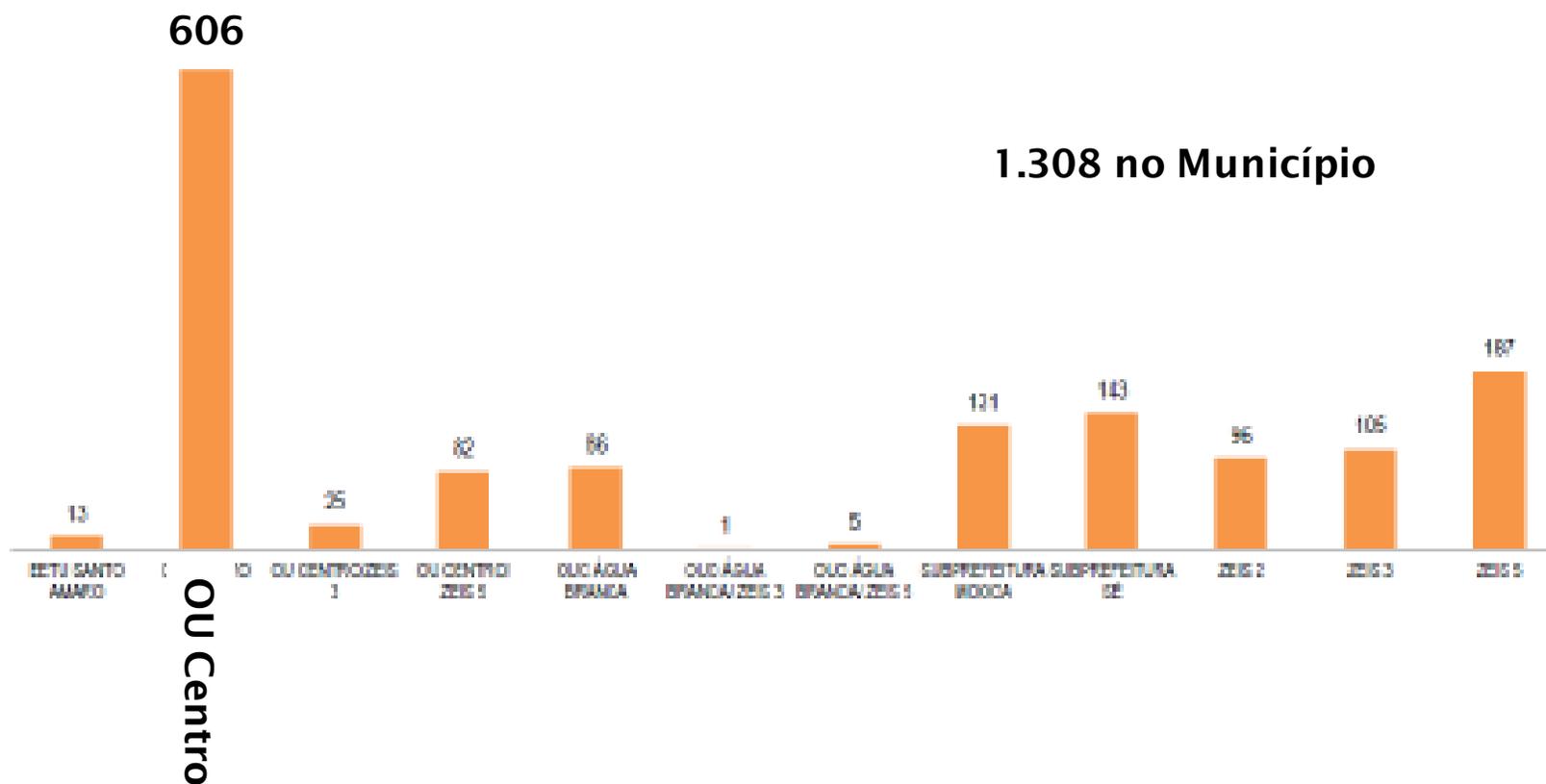
TOTAL DE DOMICÍLIOS VAGOS POR DISTRITO – CENSO 2010

Distrito	Nº de Domicílios ocupados	Domicílios Vagos	Nº de Moradores	Densidade Média Bruta (Hab/ha)	Domicílios vagos (%)
Bela Vista	29.967	5.653	66.813	256	15,87
Bom Retiro	10.620	1.398	32.366	81	11,63
Brás	10.110	2.159	28.705	63	17,60
Cambuci	12.645	1.489	35.322	94	10,53
Consolação	26.339	5.733	57.138	150	17,88
Liberdade	27.314	4.263	67.458	189	13,50
Pari	5.543	623	17.164	63	10,10
República	26.344	5.712	56.458	238	17,82
Santa Cecília	35.951	4.590	82.488	223	11,32
Sé	9.098	1.529	23.595	108	14,39
Área Central	193.931	33.149	467.507	145	14,60
MSP	3.574.286	346.164	11.209.673	17	8,83

Fonte: IBGE, SINOPSE CENSO 2010. Elaboração SPURBANISMO. 2017

Diagnóstico - principais eixos de análise: Moradia, produção privada e produção pública

PEUC - Imóveis notificados



Diagnóstico - principais eixos de análise: Moradia, produção privada e produção pública

ADENSAMENTO HABITACIONAL E POPULACIONAL POSSÍVEL NO
UNIVERSO DE IMÓVEIS EDIFICADOS OCIOSOS - POR UNIVERSO
DE SIMULAÇÃO

	IMÓVEIS OCIOSOS (SINOPSE CENSO 2010)		IMÓVEIS NOTIFICADOS PEUC - NÃO UTILIZADOS		IMÓVEIS NOTIFICADOS PEUC - NÃO EDIFICADOS E SUBUTILIZADOS (projeção de construção nova)	
	Domicílios Vagos	Total de habitantes	Quantidade de UHS	Total de habitantes	Quantidade de UHS	Total de habitantes
Bela Vista	5.653	13.624	47	114	3.299	7.950
Bom Retiro	1.398	3.369	168	404	2.051	4.943
Brás	2.159	5.203	260	627	1.583	3.816
Cambuci	1.489	3.588	201	485	292	704
Consolação	5.733	13.817	66	160	618	1.488
Liberdade	4.263	10.274	146	352	1.698	4.091
Pari	623	1.501	131	317	961	2.316
República	5.712	13.766	909	2.191	6.712	16.176
Santa Cecília	4.590	11.062	105	252	4.055	9.773
Sé	1.529	3.685	963	2.321	4.221	10.172
Total	33.149	79.889	2.997	7.223	25.489	61.428

Fonte: IBGE, Censo 2010 e Imóveis notificados, disponível site eletrônico
[http:// geosampa.prodam](http://geosampa.prodam) em outubro de 2017.

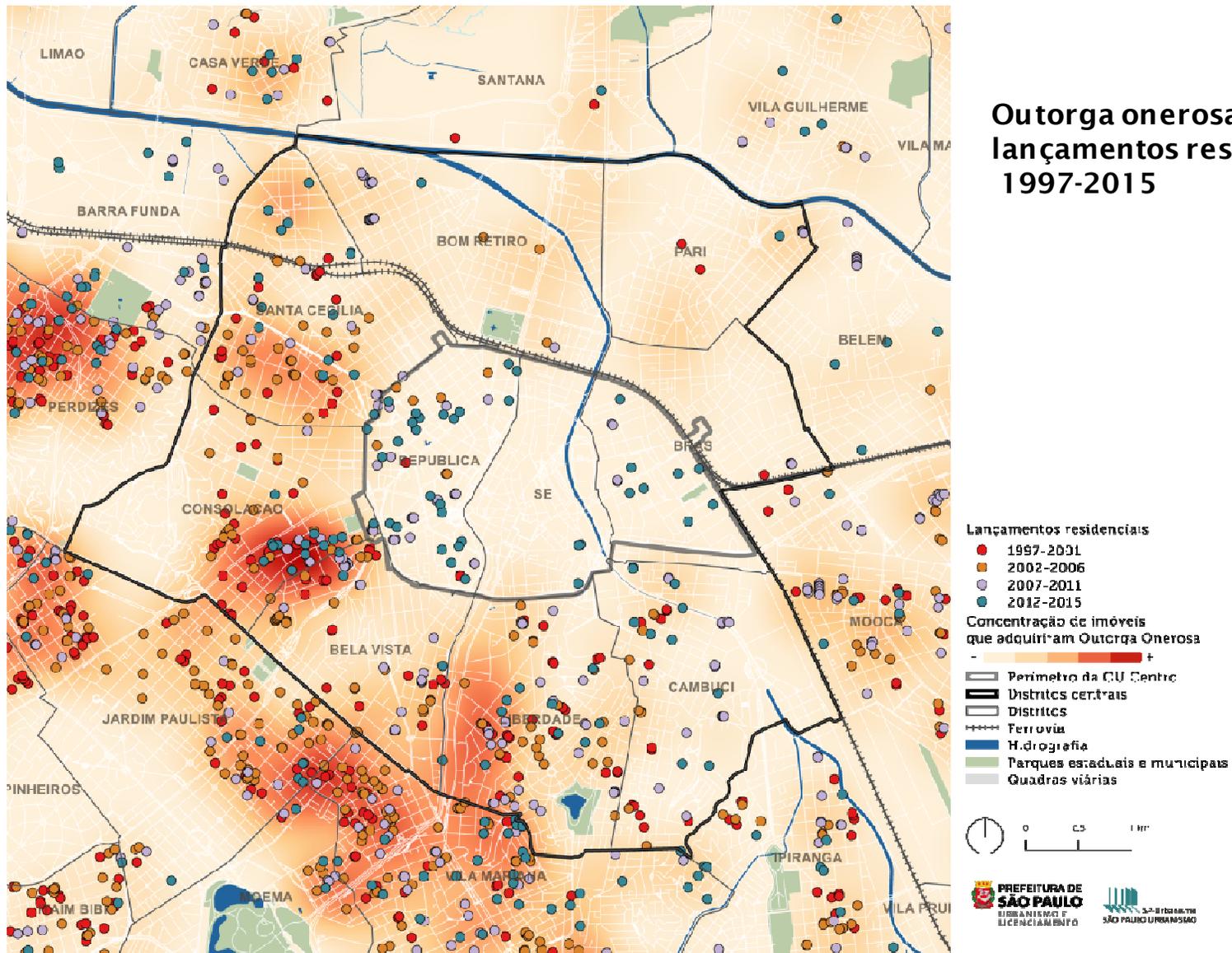
Diagnóstico - principais eixos de análise: Moradia, produção privada e produção pública

RESULTADO DA SIMULAÇÃO ADENSAMENTO HABITACIONAL E POPULACIONAL POSSÍVEL NO UNIVERSO DE IMÓVEIS EDIFICADOS OCIOSOS

	IMÓVEIS OCIOSOS	
	Quantidade de Domicílios a ser incorporada	Total de habitantes
Bela Vista	8.999	21.688
Bom Retiro	3.616	8.716
Brás	4.003	9.646
Cambuci	1.982	4.777
Consolação	6.417	15.465
Liberdade	6.107	14.717
Pari	1.715	4.134
República	13.333	32.133
Santa Cecília	8.750	21.087
Sé	6.713	16.178
Total	61.635	148.540 (*)

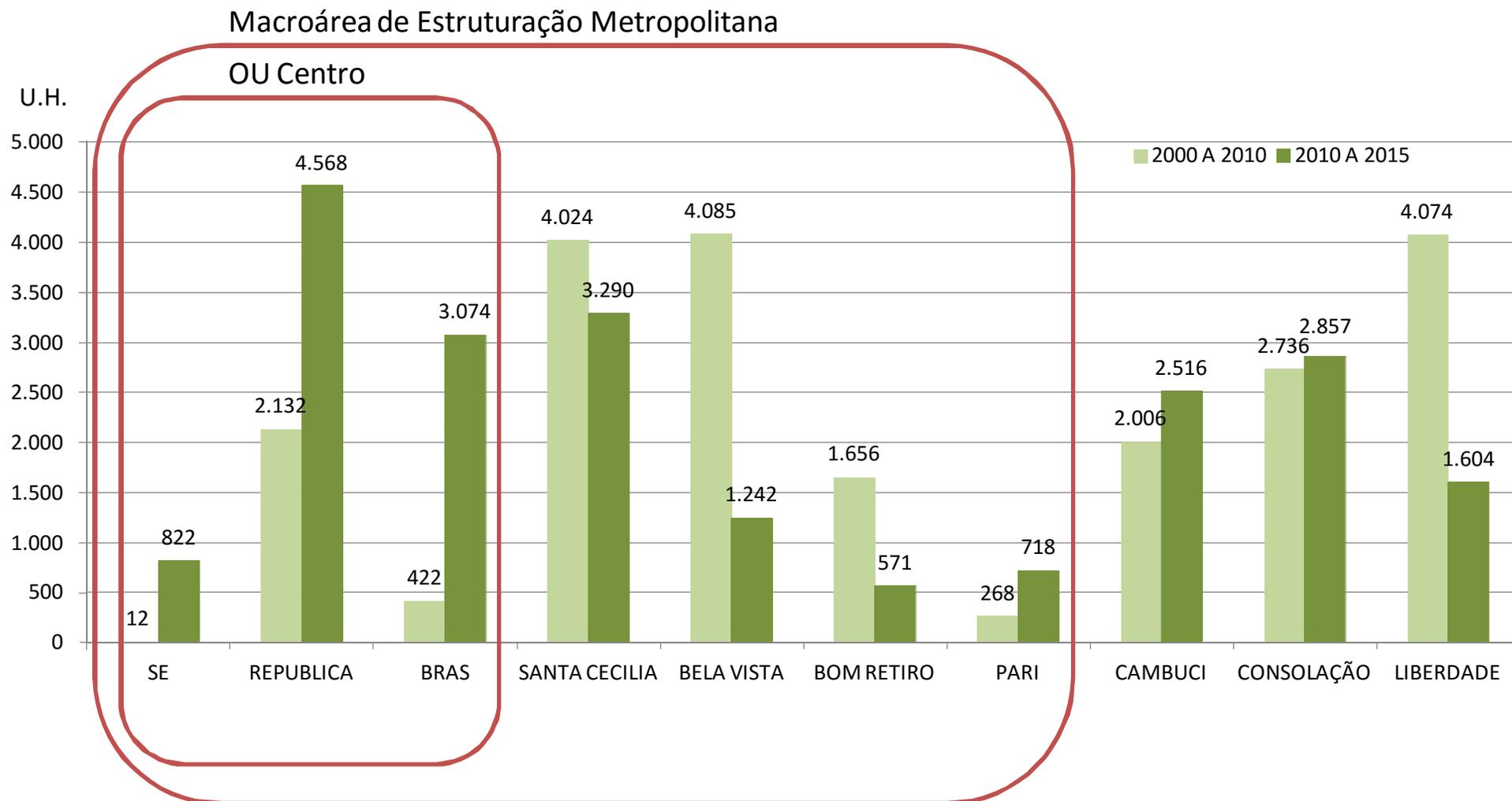
(*) Para refinar os números apresentados, seriam necessários outras tabulações, que permitissem excluir o universo dos edifícios notificados pelo PEUC dos edifícios vazios e ociosos. No entanto, como se trata de um estudo preliminar, optou-se por considerar a somatória, posto que a estimativa já esteja subestimada em função da não incorporação dos imóveis ociosos não residenciais.

Diagnóstico - principais eixos de análise: Moradia, produção privada e produção pública



Fonte: Embraesp, 1997-2015; Geosampa, 2014. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

Diagnóstico - principais eixos de análise: Moradia, produção privada e produção pública

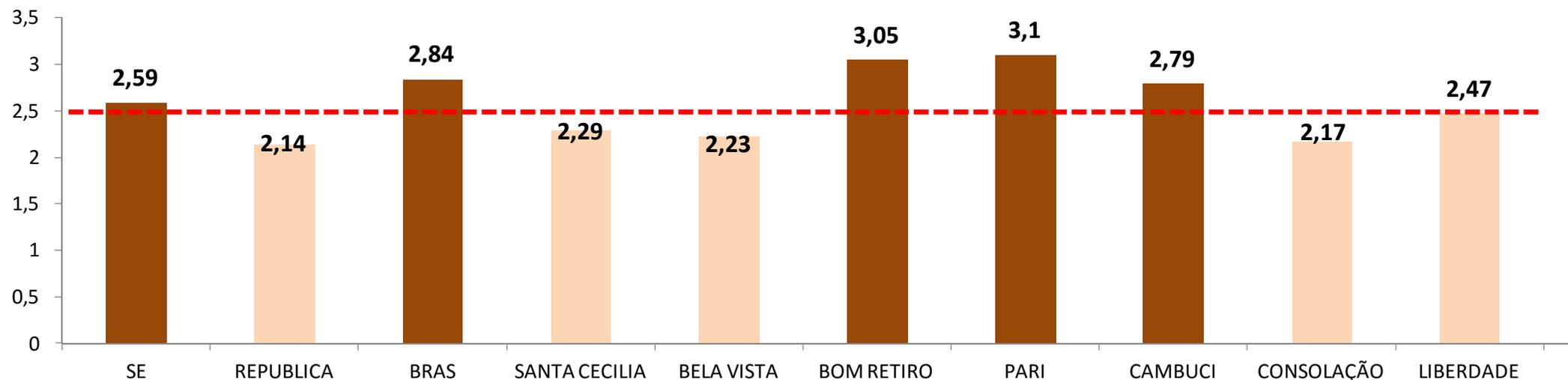


**Produção imobiliária residencial vertical (unidades produzidas)
2000 a 2015**

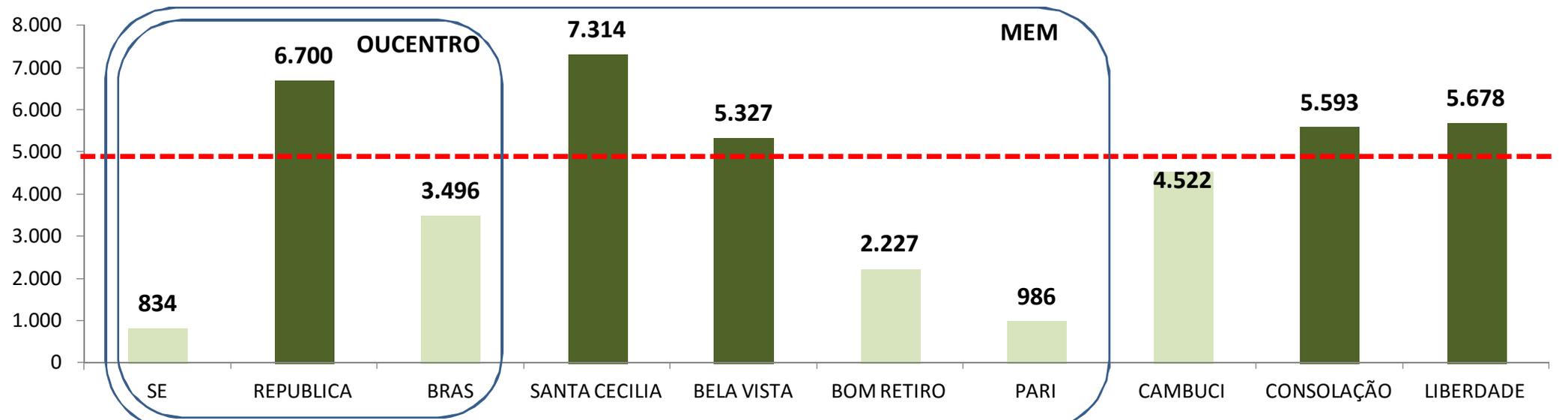
fonte: EMBRAESP, 2015

Diagnóstico - principais eixos de análise: Moradia, produção privada e produção pública

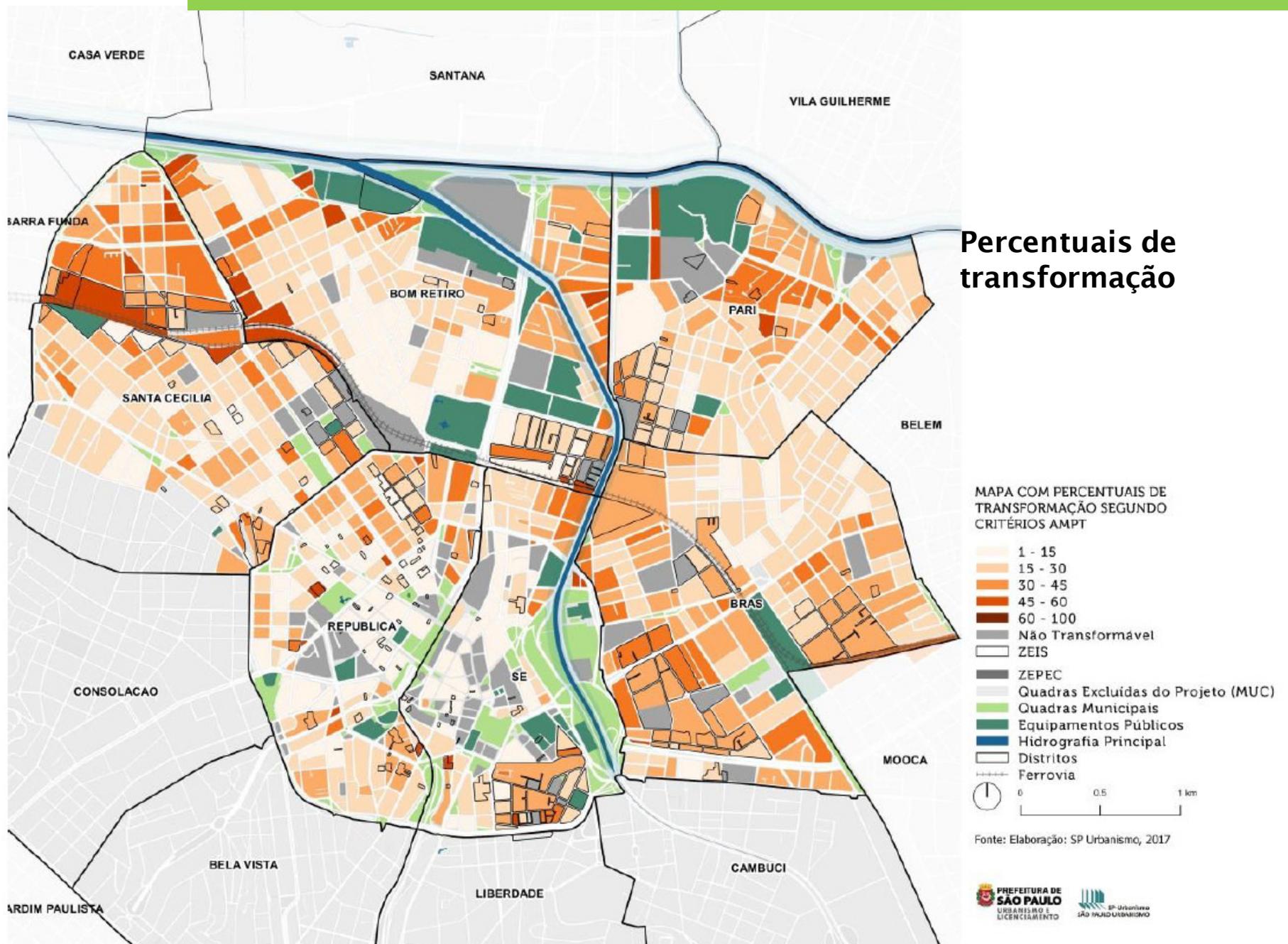
habitantes/domicílio: distritos centrais = 2,5 - MSP = 3,14



Unidades residenciais produzidas 2000 a 2015 - nº de unidades



Diagnóstico - principais eixos de análise: Moradia, produção privada e produção pública



Diagnóstico - principais eixos de análise: Moradia, produção privada e produção pública

VARIACÃO DA POPULAÇÃO NOS DISTRITOS QUE COMPOE O PROJETO				
Atual Distrito/Setor	2017	População a ser acrescida	Variação	Total estimado
REPUBLICA	56.458	31.023	55%	87.481
BRAS	32.049	52.726	165%	84.775
SE	25.887	27.235	105%	53.122
PARI	18.595	45.453	244%	64.048
BOM RETIRO	37.602	60.339	160%	97.941
SANTA CECILIA	87.470	71.198	81%	158.668
Total Projeto	258.061	287.975		546.036

Fonte: SPURBANISMO, 2017

RESULTADOS AMPT – ADENSAMENTO CONSTRUTIVO ESTIMADO POR DISTRITOS

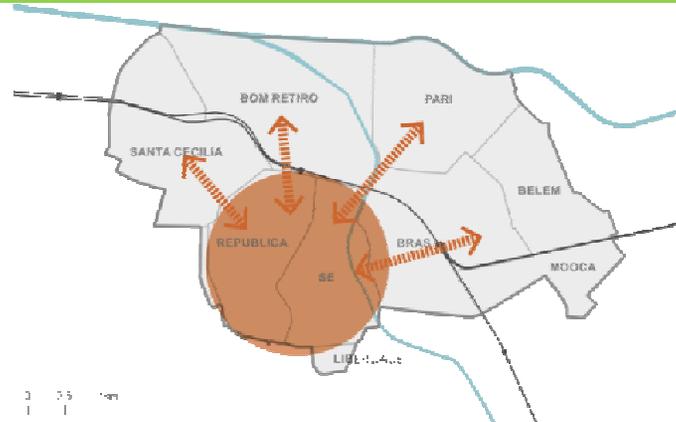
Distrito	Existente	Estimada
REPUBLICA	238,0	368,8
BRAS	63,0	166,6
SE	108,0	221,6
PARI	63,0	217,0
BOM RETIRO	81,0	211,0
SANTA CECILIA	223,0	404,5
Média Distritos do Projeto	139,4	288,5

Fonte: Elaboração SPURBANISMO

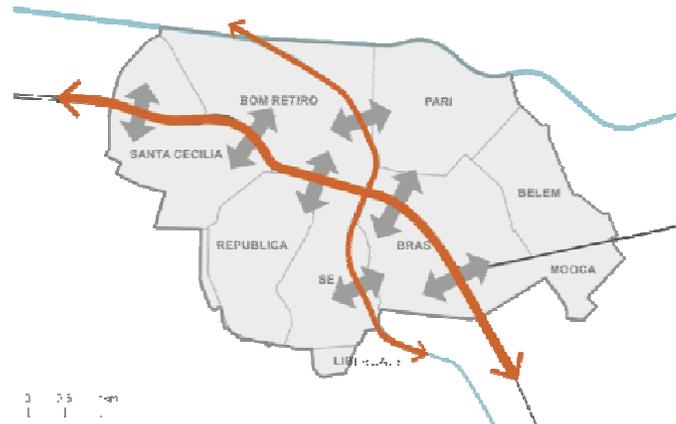
**Adensamento populacional estimado
(capacidade do território)**

Hipótese Urbanística

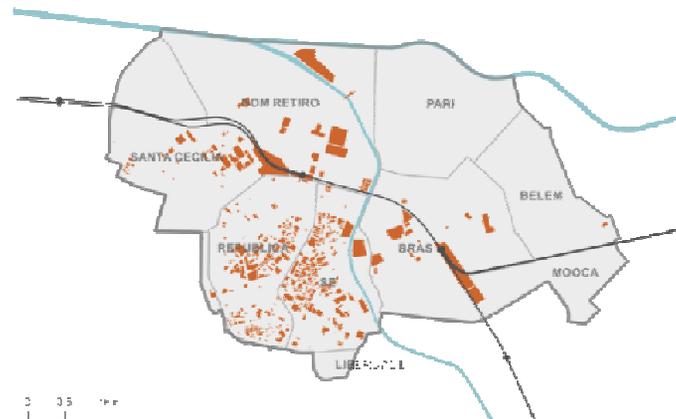
- Morar no Centro é morar nos distritos do Anel Central



- A melhoria das conexões entre os territórios separados pela ferrovia e pelo rio favorece a relação de complementaridade entre os distritos da Sé e República e os demais distritos

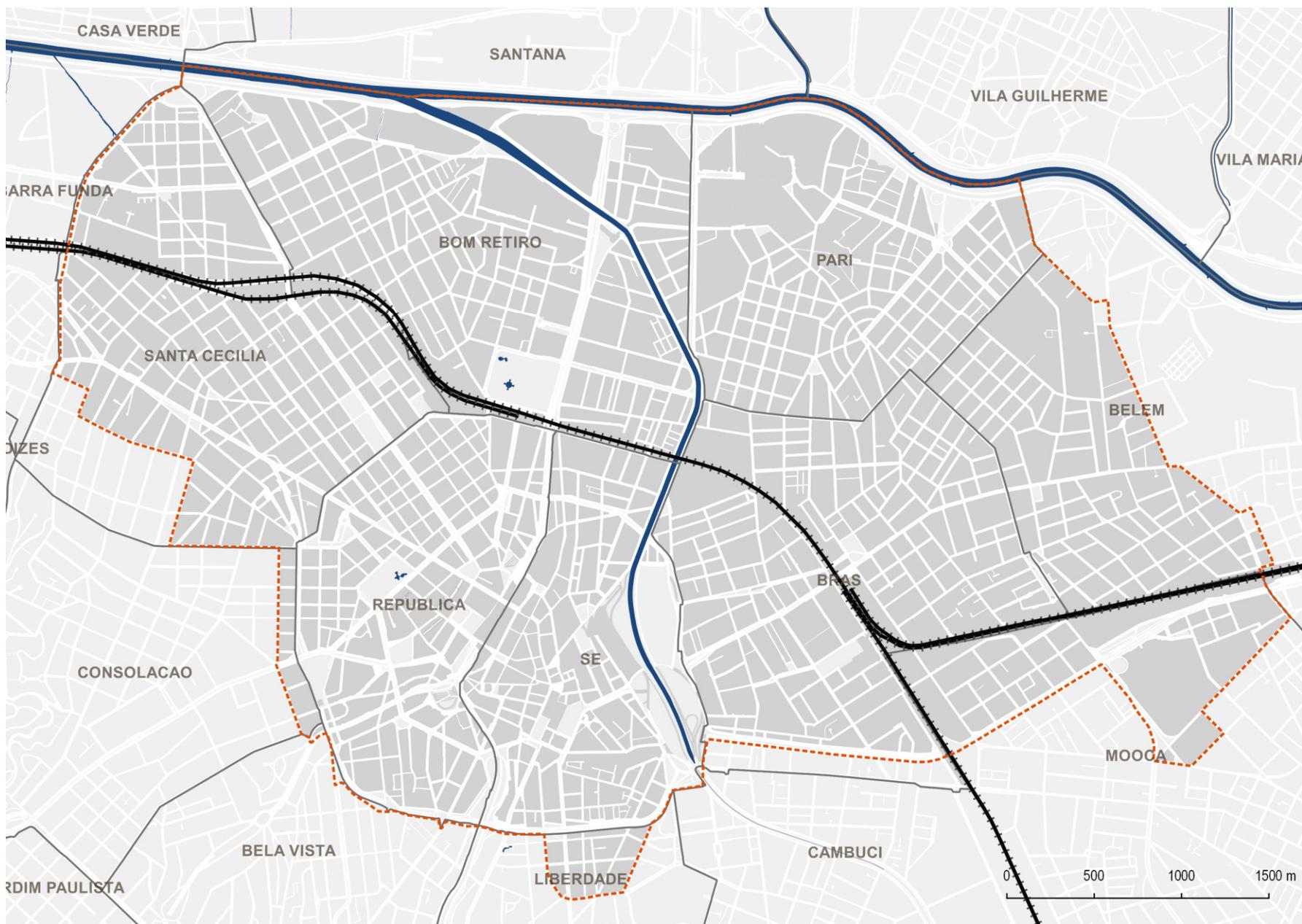


- O patrimônio edificado é um ativo do projeto urbanístico



Hipótese Urbanística

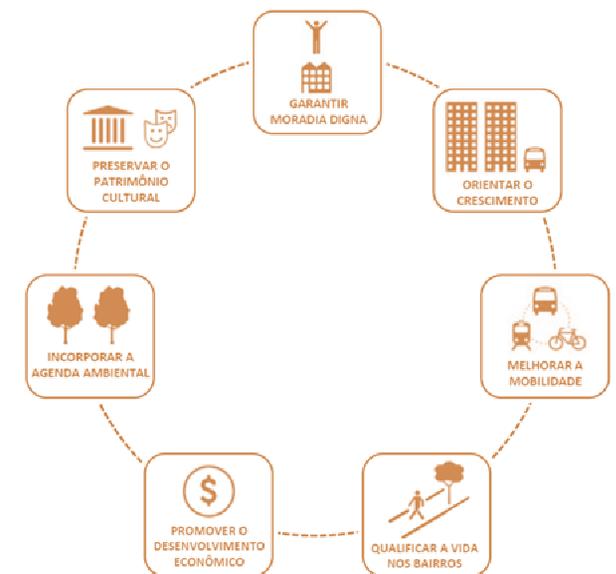
Perímetro Proposto



Diretrizes Específicas

Diretrizes específicas:

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**.



Diretrizes Específicas

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

Diretrizes específicas:

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

Diretrizes Específicas

Diretrizes específicas:

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

- . escala humana de projeto
- . dimensionar benefícios econômicos
- . espaços públicos adequados para todos
- . enfoque nos moradores locais
- . valorizar cultura e contexto
- . espaços sustentáveis



Diretrizes Específicas

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

Diretrizes específicas:

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

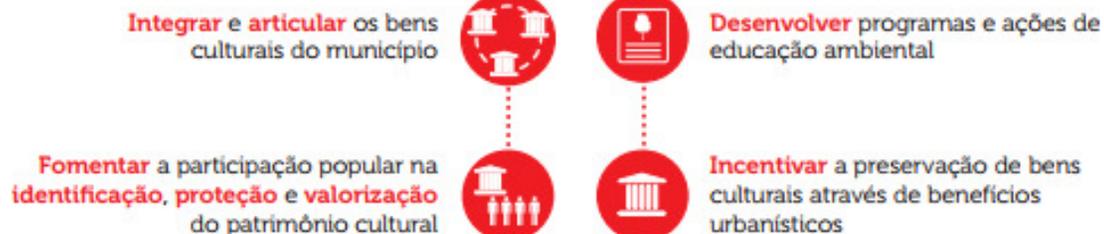
Diretrizes Específicas

POLÍTICA E SISTEMA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E URBANO

A Política e o Sistema de Proteção ao Patrimônio Arquitetônico e Urbano abrangem o conjunto de bens culturais e de instrumentos que objetivam a preservação, a valorização, integração e articulação dos bens culturais do município.



Principais objetivos:



Diretrizes específicas:

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

Diretrizes Específicas

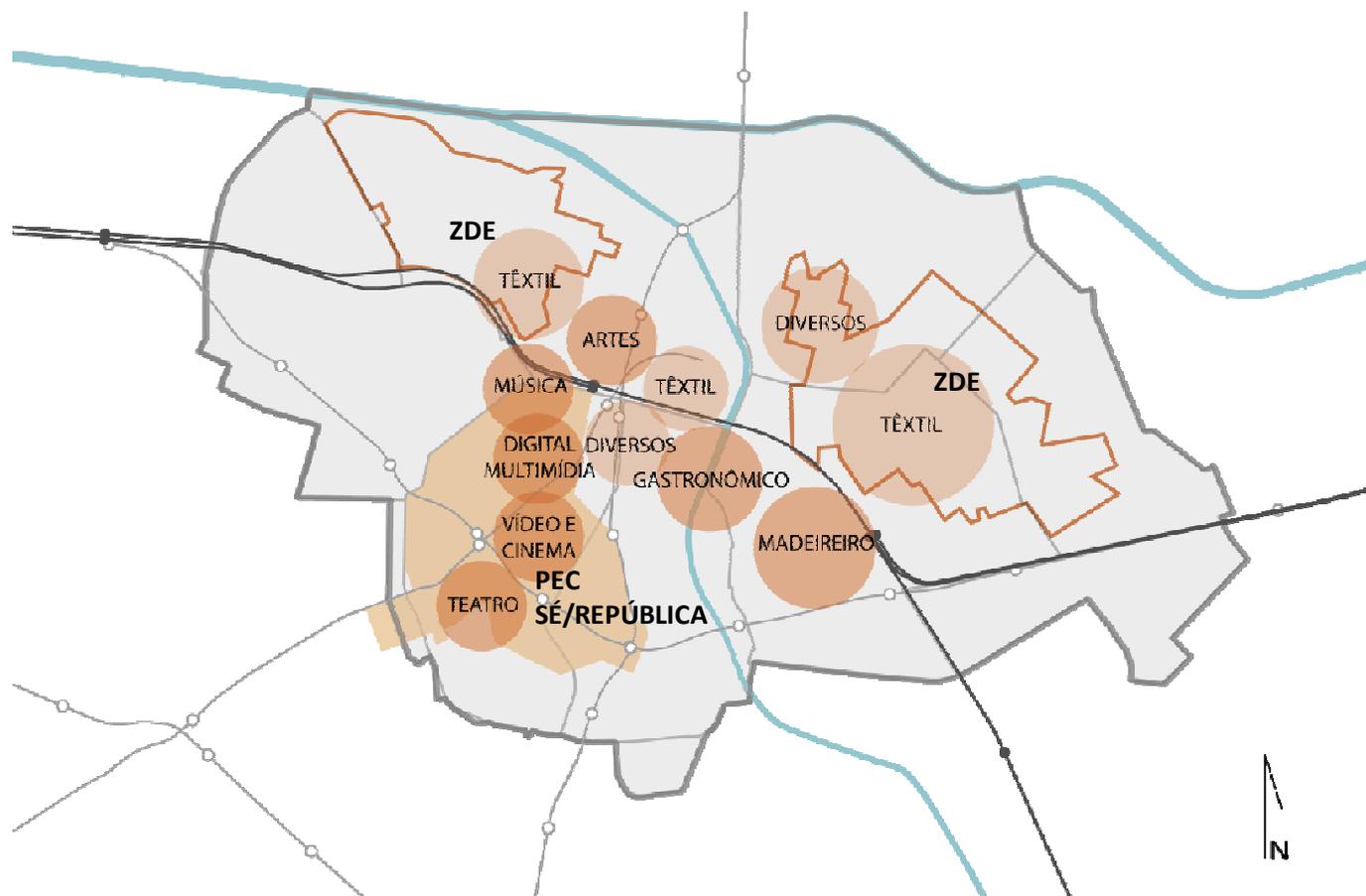
- **avaliação do volume de PCpt de tombados:** estabelecimento adequado de critérios de incentivos e de controle, para evitar impactos e sobrecarregamento da infraestrutura instalada nos locais de recepção de potencial transferido, como também esvaziamento da arrecadação a Conta Vinculada da OU Centro ou do FUNDURB.
- **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).
- **revisão da TPC das ZEPEC – BIR existentes na área da OU Centro:** regulamentação dessa normativa, através da emissão de decreto específico com previsão de formas de controle de adesões (decreto saneador) aos pedidos de TPC.

Diretrizes específicas:

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



Diretrizes Específicas



Diretrizes específicas:

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

Diretrizes Específicas



Diretrizes específicas:

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

Polos de Economia Criativa

I - valorizar e fomentar a diversidade cultural e suas formas de expressão material e imaterial,

II - estimular a formação e o desenvolvimento de outros distritos criativos;

III - estimular o setor empresarial a valorizar seus ativos criativos e;

IV - apoiar os coletivos de arte e pequenos produtores culturais

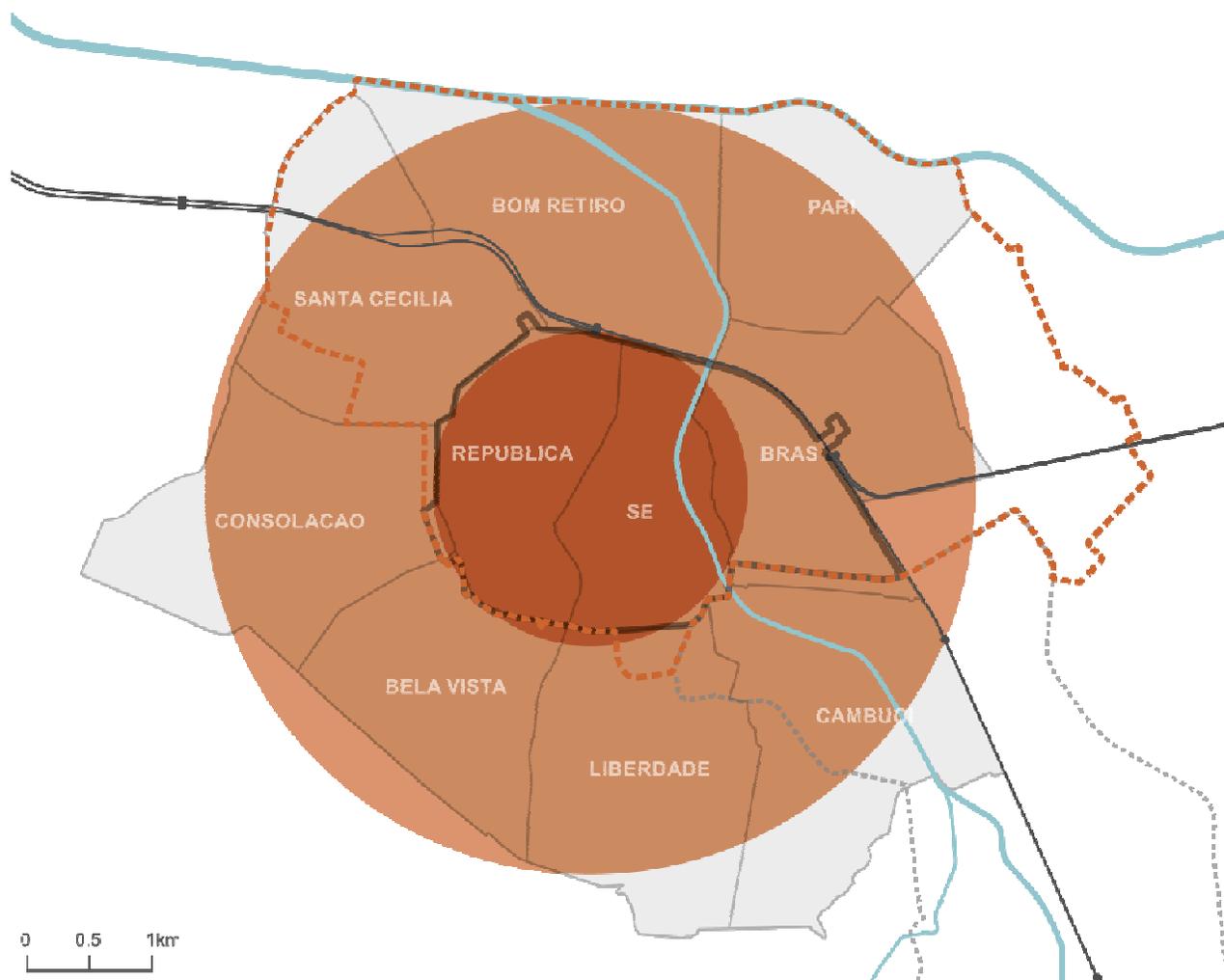
Diretrizes Específicas

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

Diretrizes específicas:

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

Diretrizes Específicas



Diretrizes específicas:

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

**adensamento qualificado,
em padrões específicos,
como forma de
aproximar a moradia do
emprego**

Diretrizes Específicas

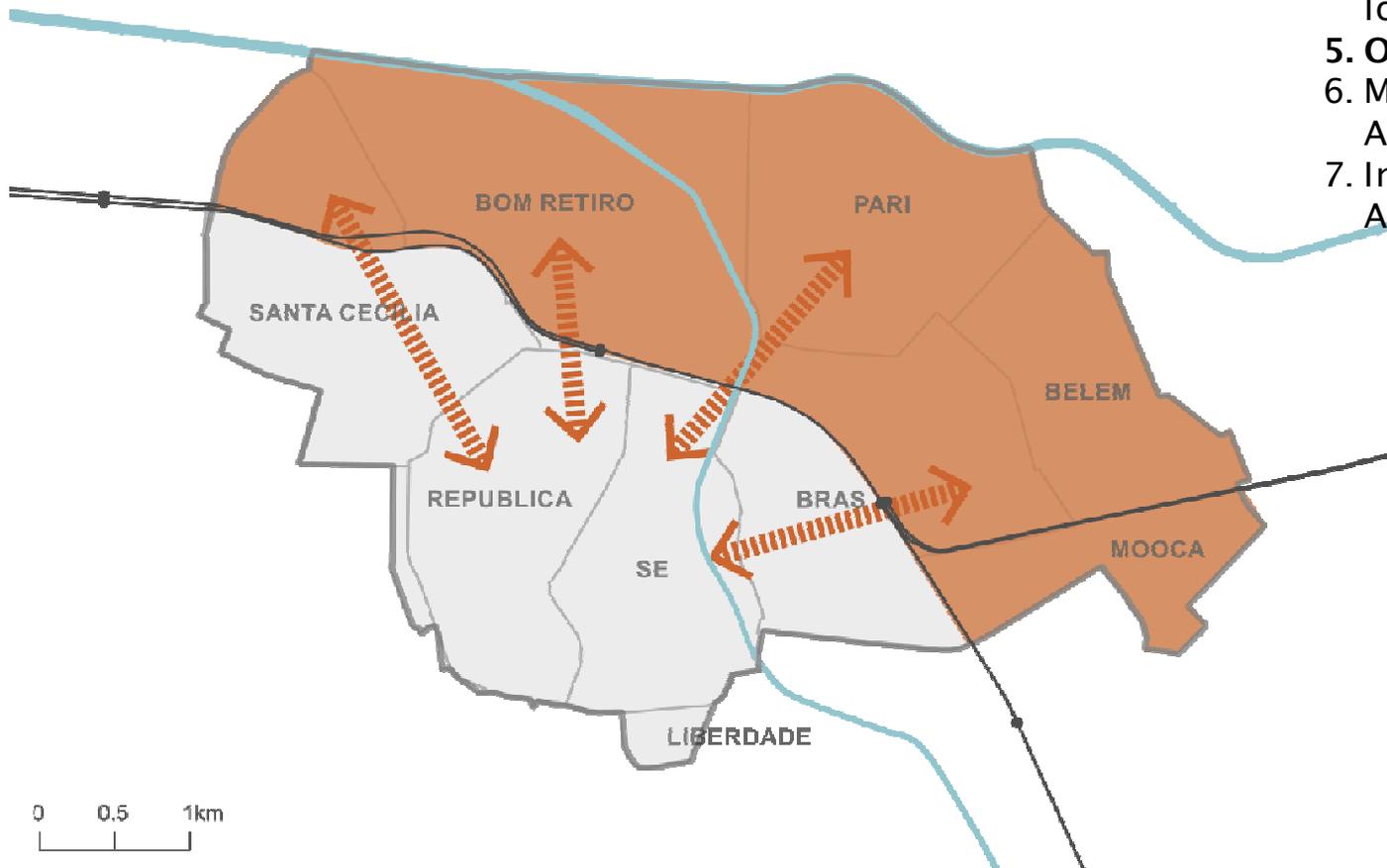
Diretrizes específicas:

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



Diretrizes Específicas

Setor de transformação: conexão com Setor consolidado

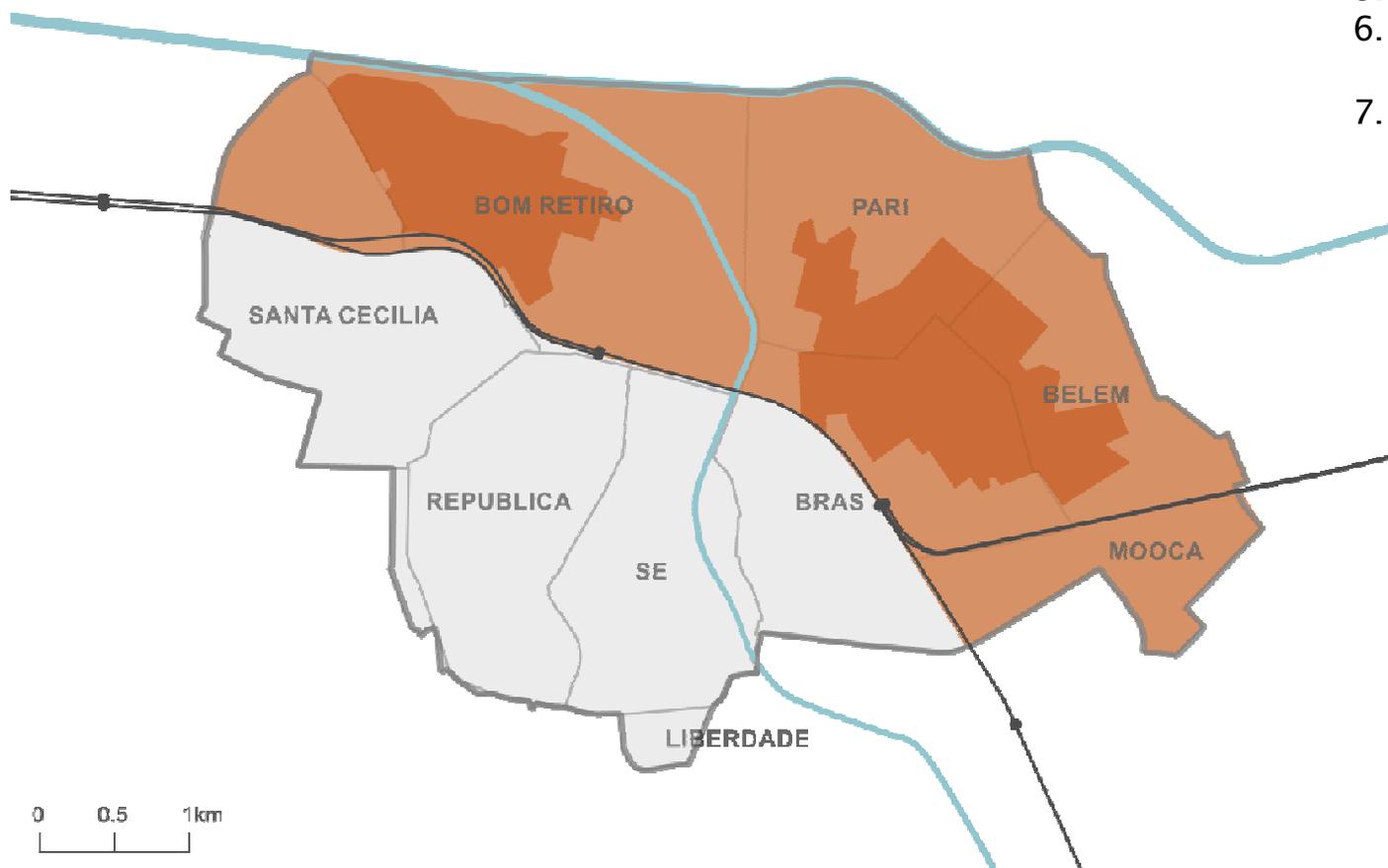


Diretrizes específicas:

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

Diretrizes Específicas

Setor de transformação: Subsetor ZDE



Diretrizes específicas:

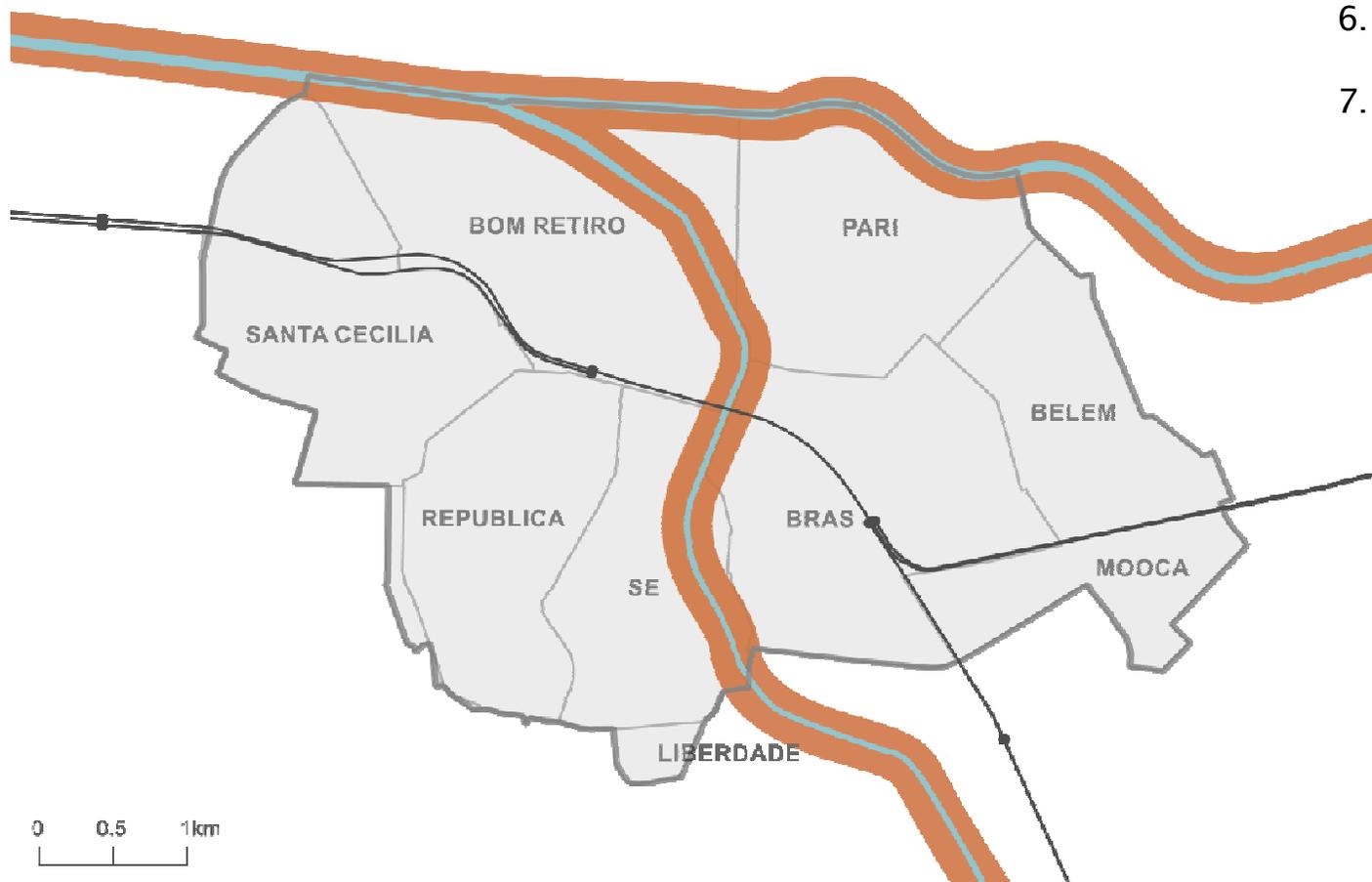
1. Garantir a moradia digna;
2. Qualificar os Espaços Públicos;
3. Preservar o Patrimônio Histórico e Cultural;
4. Fortalecer a Base Econômica local;
5. **Orientar o crescimento;**
6. Melhorar a Mobilidade e Acessibilidade;
7. Incorporar a Agenda Ambiental

Diretrizes Específicas

Diretrizes específicas:

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

Setor de transformação: Subsetor Orlas Fluviais



Diretrizes Específicas

Projeto Arco Tietê – Rio Tamanduateí



Diretrizes específicas:

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

Setor de transformação: Subsetor Orlas Fluviais



Projeto Arco Tietê – Rio Tietê

Diretrizes Específicas

Projetos Estratégicos

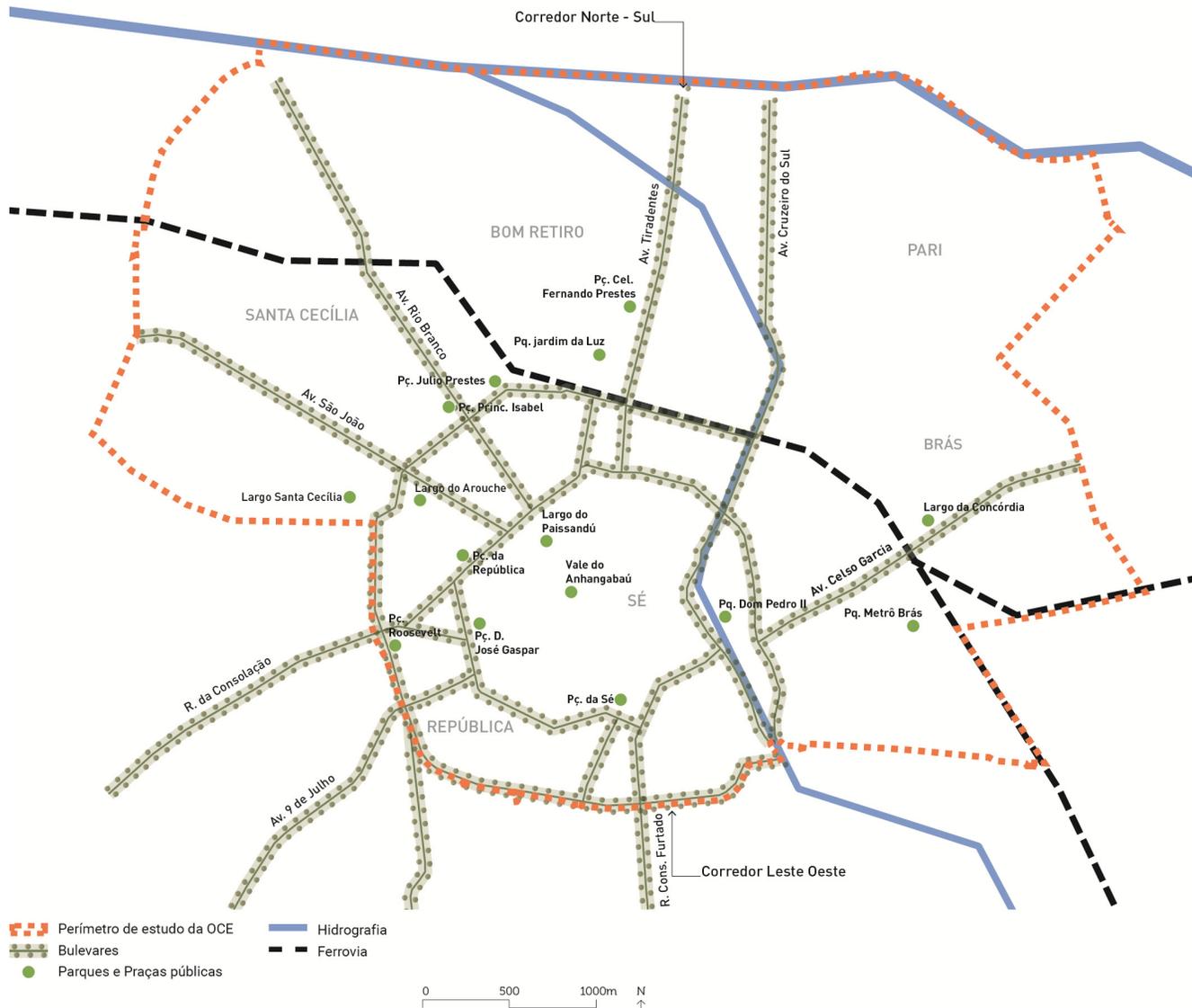
- **Projeto Minhocão:** área em discussão ampla na cidade, que busca definir a melhor destinação ao elevado e propostas de renovação de seu entorno, em especial pela reabilitação de construções;
- **Projeto Redenção:** área de ação do poder municipal, com a implantação de unidades habitacionais, equipamentos 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;

Diretrizes específicas:

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

Diretrizes Específicas

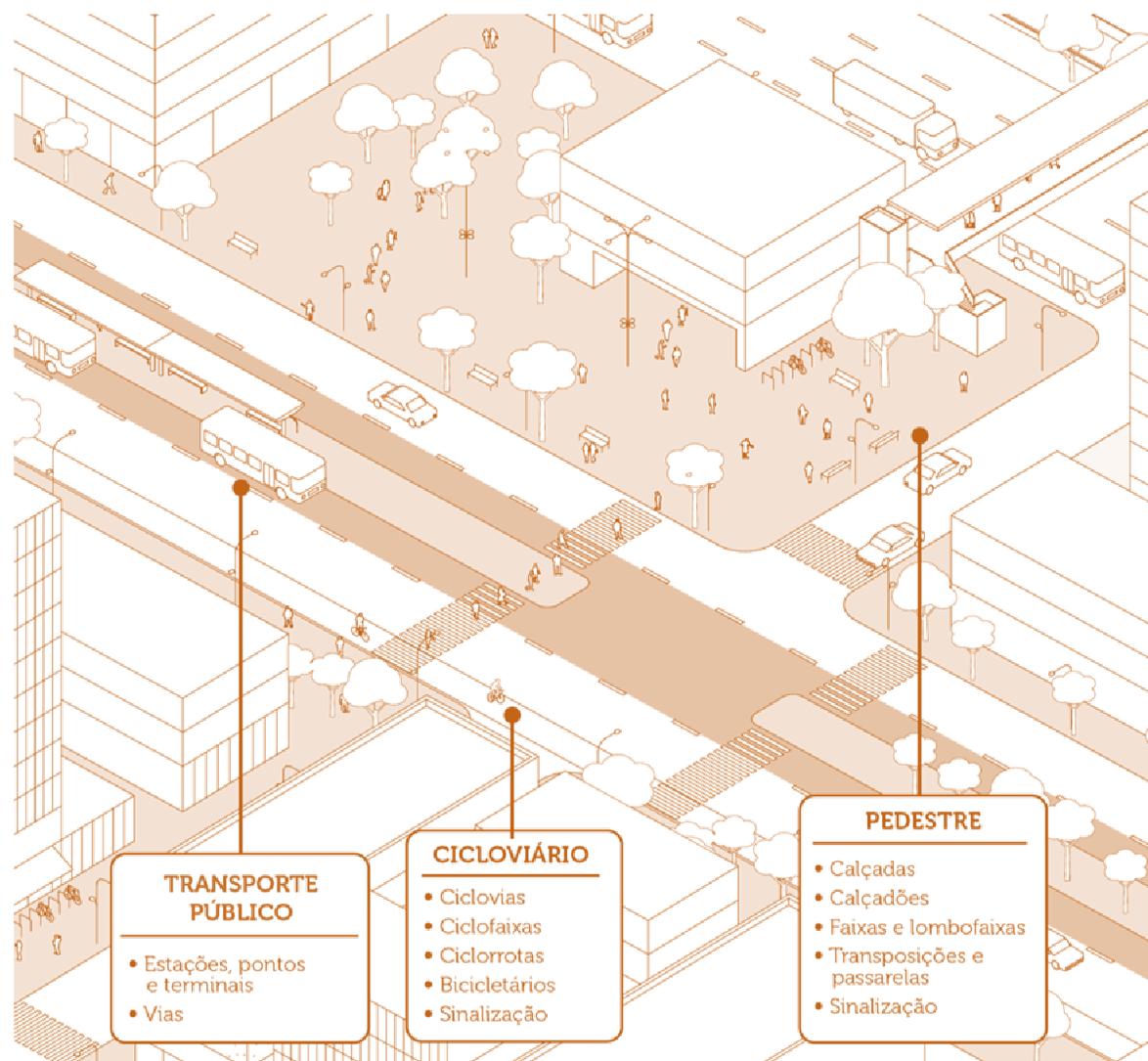
Requalificação dos Bulevares



Diretrizes específicas:

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

Diretrizes Específicas



Diretrizes específicas:

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

**três grandes grupos:
mobilidade ativa,
transporte coletivo e
transporte individual**

Diretrizes Específicas

Em consonância com o **PlanMob/2015**, o projeto urbanístico deve propor:

- **A restrição à transformação dos terrenos de edifícios existentes em estacionamento em todas as vias internas à contra-rótula;**
- **Revisão da regulamentação de vagas no meio fio**
- **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 fio e alargamento de passeio público nas vias de alta concentração de pedestres e comércio popular.**

Diretrizes específicas:

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

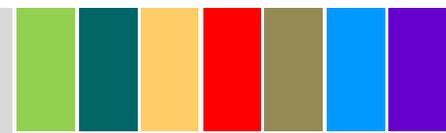
Diretrizes Específicas

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

Diretrizes específicas:

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**

Diretrizes Específicas



Impactos ao meio físico

- Alteração no microclima local
- Redução das áreas de inundação
- Identificação de novas áreas contaminadas
- Alteração da qualidade do ar e ruído pela mudança de tráfego na região
- Incômodo de ruído na zona de transição da área industrial para residencial

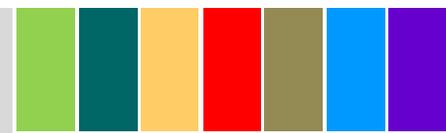
Impactos ao meio biótico

- Aumento da cobertura vegetal
- Maior disponibilidade de micro habitats para avifauna urbana

Diretrizes específicas:

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**

Diretrizes Específicas



Impactos ao meio físico

- Alteração no microclima local
- Redução das áreas de inundação
- Identificação de novas áreas contaminadas
- Alteração da qualidade do ar e ruído pela mudança de tráfego na região
- Incômodo de ruído na zona de transição da área industrial para residencial

Impactos ao meio biótico

- Aumento da cobertura vegetal
- Maior disponibilidade de micro habitats para avifauna urbana

Diretrizes específicas:

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**

São Paulo Urbanismo

Diretoria de Gestão das Operações Urbanas

Coordenação

Kátia Canova

Marilena Fajersztajn

Superintendência de Estruturação de Projetos

Coordenação

Marcelo Ignatius

Diretoria de Desenvolvimento

Coordenação

Rita Gonçalves

2017-2018