



<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-setor-central/>

# Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados (PRIT)

SP  
Urbanismo

+

Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Licenciamento

Conpresp

DPH

CONDEPHAAT



1  
DEFINIÇÃO DE PERÍMETROS DE  
REQUALIFICAÇÃO INTEGRADA DE  
IMÓVEIS TOMBADOS (PRIT)

2  
ADEQUAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS  
DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL  
CONSTRUTIVO E INCENTIVO AO  
RETROFIT

# Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados (PRIT)

## **Alta concentração de bens tombados**

- Tombamento da região da Santa Ifigênia (Processo SC 24.507/86)
- Tombamento do Vale do Anhangabaú (Resolução 37/92)
- Tombamento do Campos Elíseos (Resolução SC 20/13)

+

**Baixo adensamento construtivo e baixa densidade demográfica em relação a outros setores do centro.**

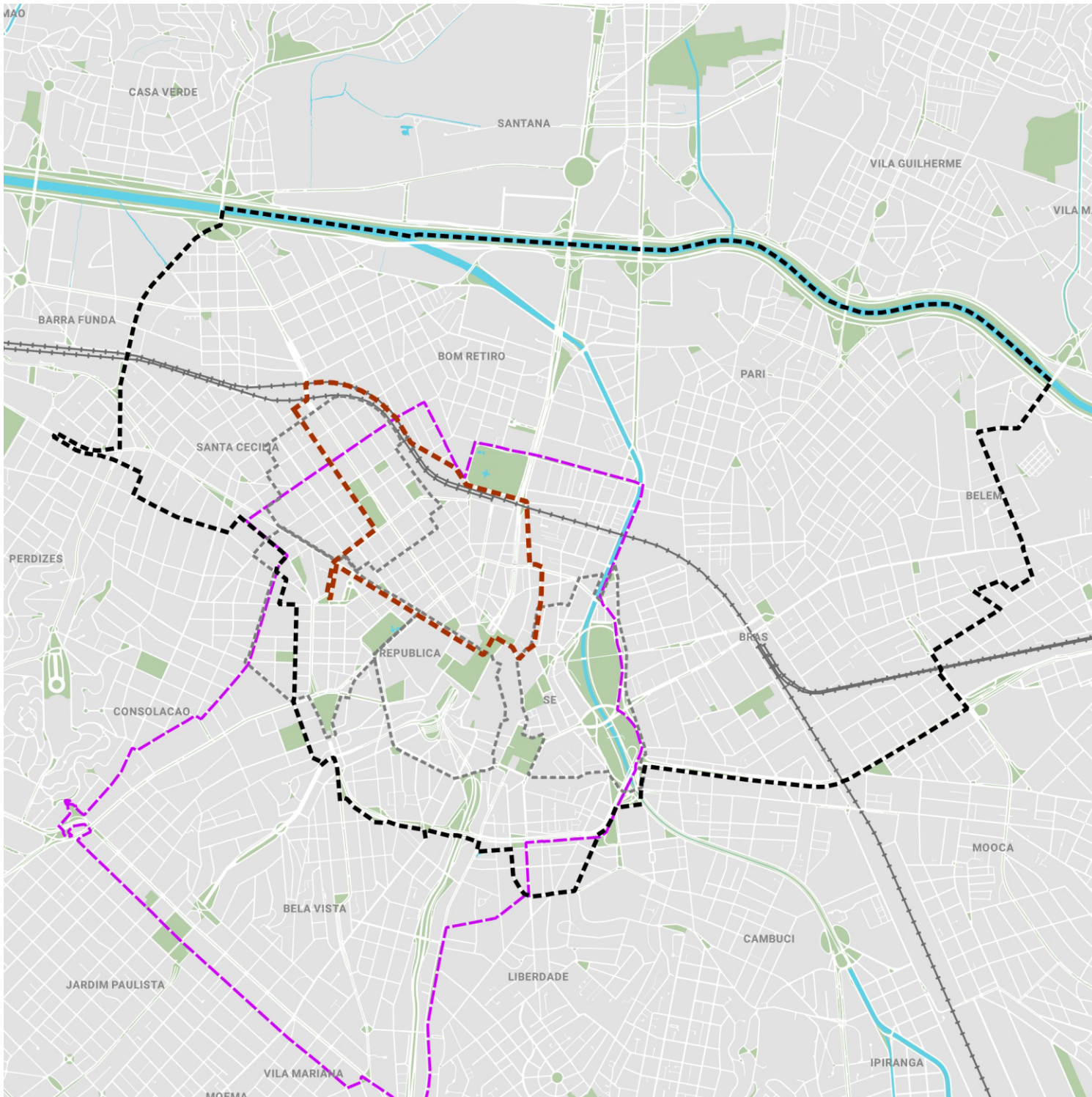
+

**Atividade comercial consolidada de proporções metropolitanas**



**Desenho de paisagem tendo como princípios norteadores a ampliação da oferta de moradia e a qualificação das atividades existentes**

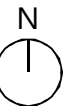
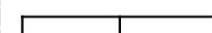
# MAPA Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados (PRIT)



## Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetro do PRIT
- Perímetros dos PIUs dos Terminais Urbanos
- TICP Paulista/Luz
- Estações de Metrô existentes
- Estações CPTM existentes
- Terminais de Ônibus existentes
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 500 1000 m





# MAPA

## Leis, resoluções e processos de tombamento no PRIT

### Campos Elíseos

80 ha

110 imóveis ZEPEC-BIR

### Santa Ifigênia

48,5 ha

42 imóveis ZEPEC-BIR

88 imóveis em processo de tombamento

### Anhangabaú

107,8 ha

262 imóveis ZEPEC-BIR

### PRIT

167,2 ha

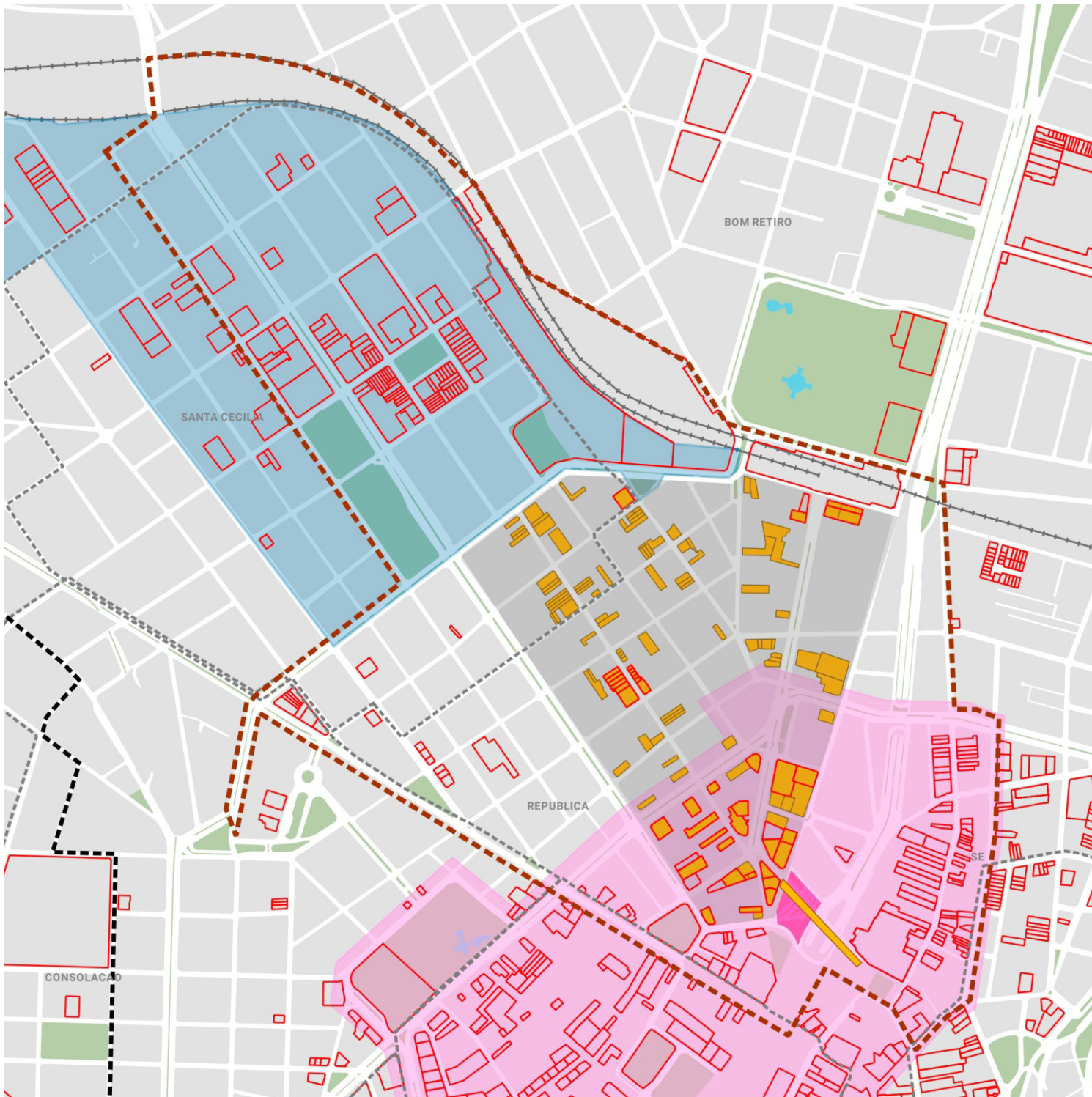
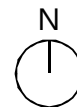
225 imóveis ZEPEC-BIR

88 imóveis em processo de tombamento

#### Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetro do PRIT
- Perímetros dos PIUs dos Terminais Urbanos
- Perímetro Campos Elíseos Resolução 20/13
- Perímetro Anhangabaú Resolução 06/91
- ZEPEC Bens e Imóveis Representativos
- Estudo de Tombamento do Bairro da Santa Ifigênia
  - Lotes Listados
  - Área Envolvente
  - Perímetro de Proteção
  - Parques, Praças e Canteiros existentes
  - Hidrografia
  - Ferrovia

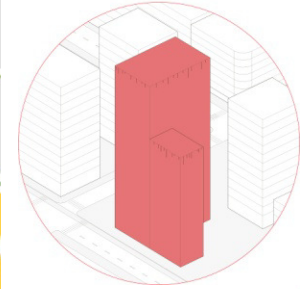
0 100 200 m



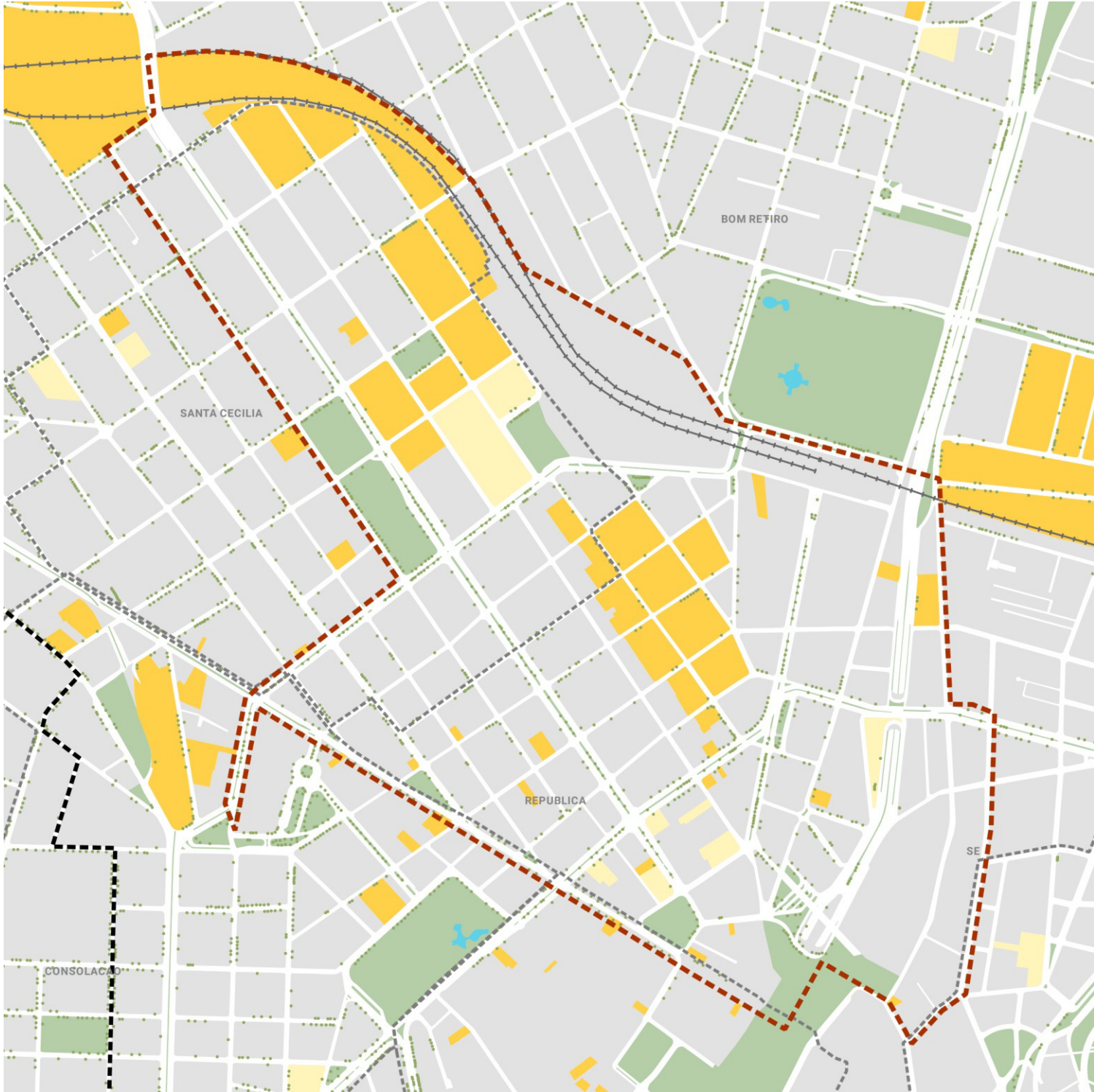
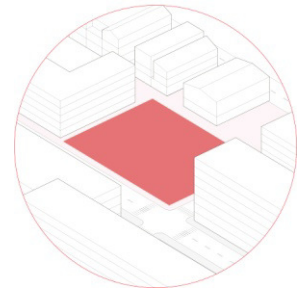


# MAPA Perímetros de ZEIS no PRIT

## ZEIS 3

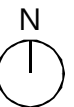
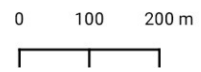


## ZEIS 5



### Legenda

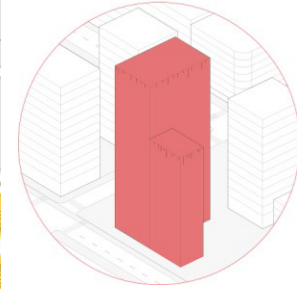
- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetro do PRIT
- Perímetros dos PIUs dos Terminais Urbanos
- Arborização Viária
- Lei de Zoneamento 16.402/16
- ZEIS-3
- ZEIS-5
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia



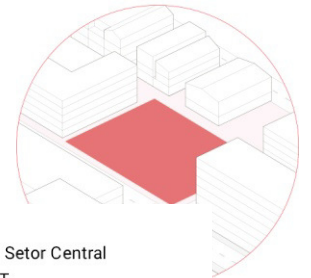


# MAPA Assentamentos subnormais e PEUC no PRIT

## ZEIS 3



## ZEIS 5



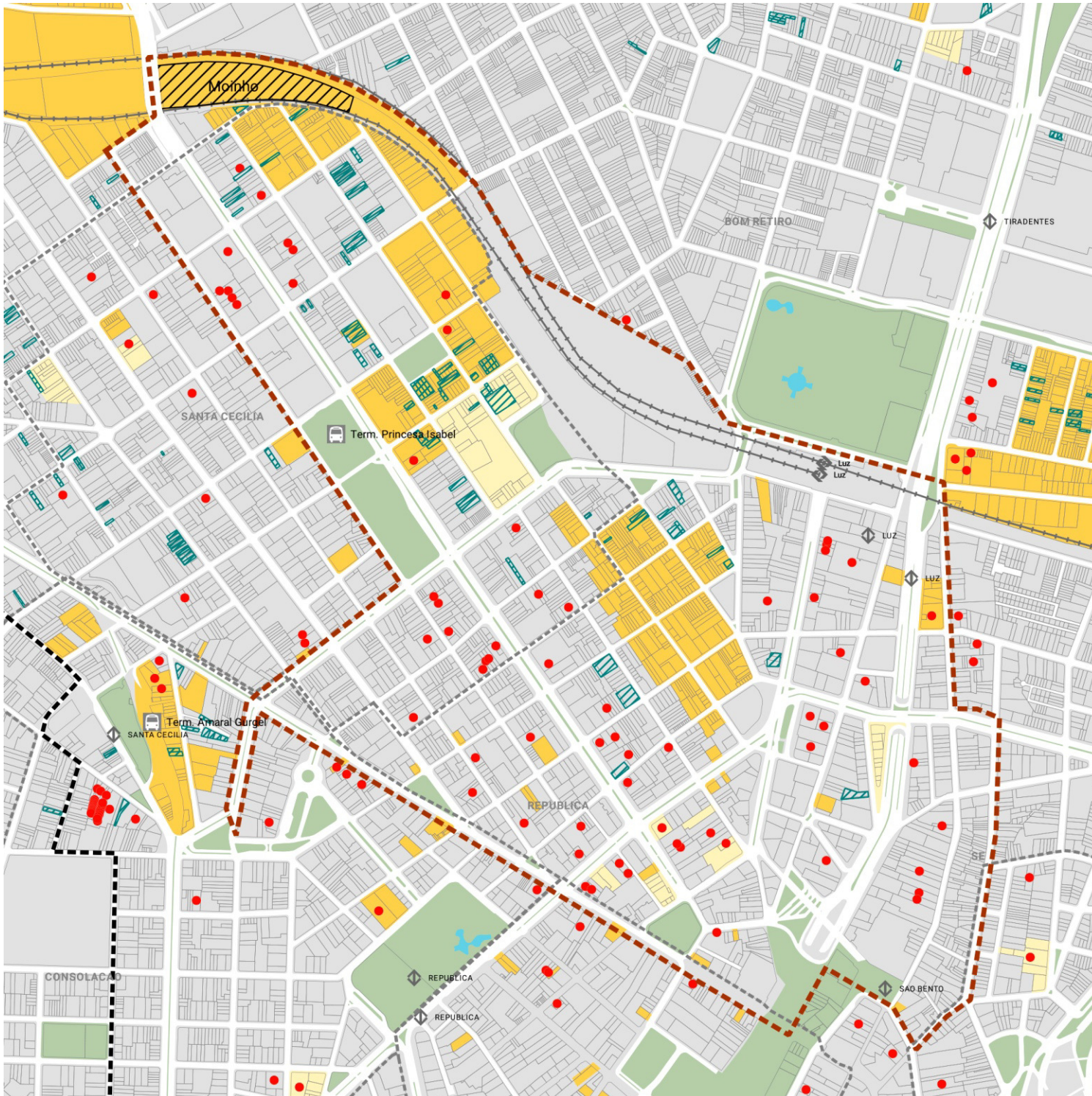
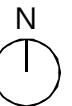
### Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetro do PRIT
- Perímetros dos PIUs dos Terminais Urbanos

Lei de Zoneamento 16.402/16

- ZEIS-3
- ZEIS-5
- Favelas
- Cortiços
- Imóveis Notificados como PEUC
- Estações de Metrô existentes
- Estações CPTM existentes
- Terminais de Ônibus existentes
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 100 200 m





# MAPA ZEIS mais prováveis de transformação no PRIT

## Áreas mais prováveis de transformação

- Lotes em ZEIS 3
- Imóveis notificados com PEUC
- Lotes desocupados ou subutilizados
- Edifícios desocupados

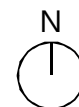
Crítérios de elegibilidade  
para empreendimentos que  
receberão incentivos



### Legenda

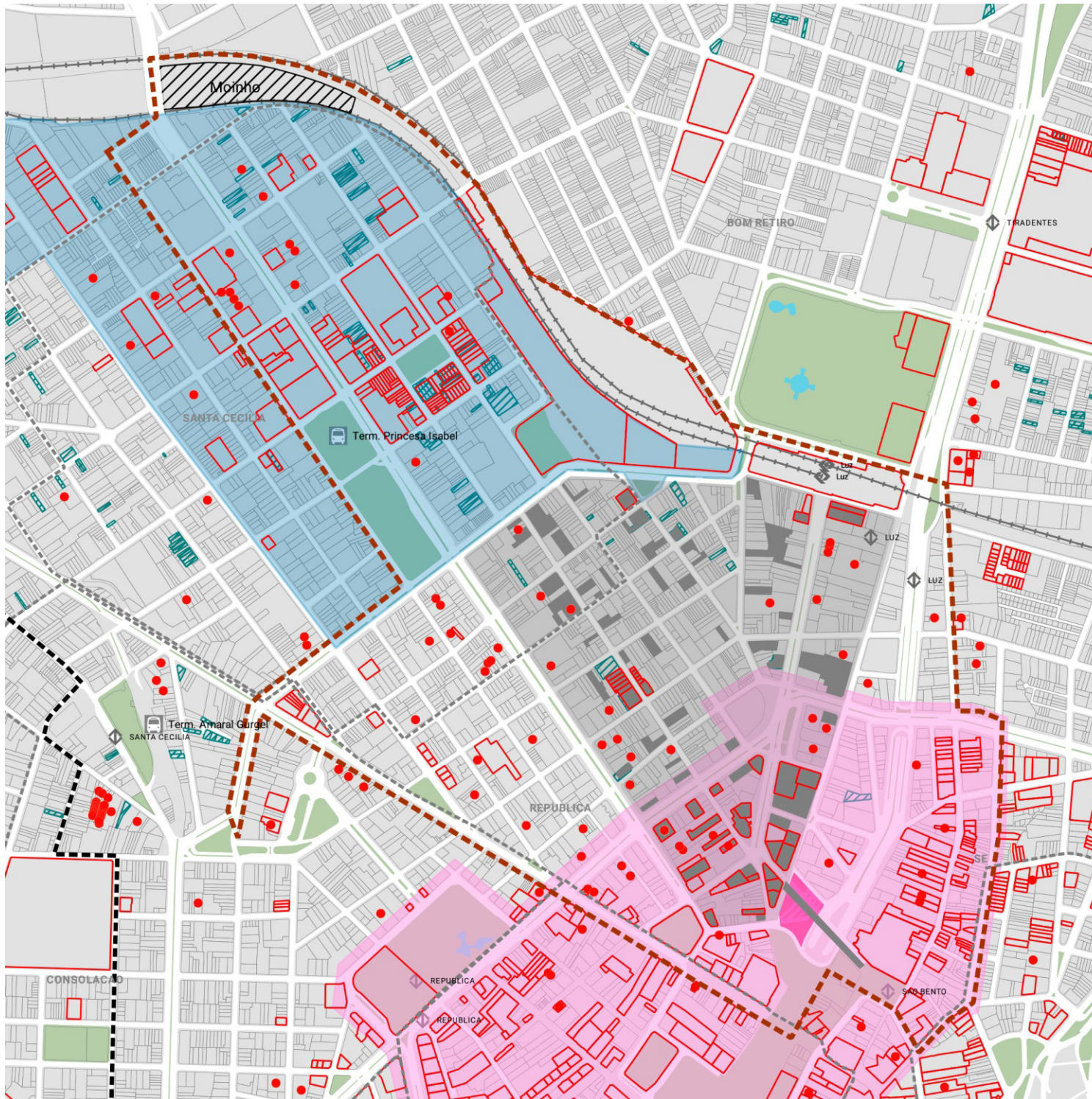
- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetro do PRIT
- PIUs\_Terminalis
- Perímetros de AEL
- ZEIS mais prováveis de transformação
- Favelas
- Cortiços
- Imóveis Notificados como PEUC
- Estações de Metrô existentes
- Estações CPTM existentes
- Terminais de Ônibus existentes
- Ferrovias
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

0 100 200 m





# MAPA Tombamento, PEUC e assentamentos subnormais no PRIT

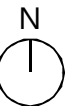


## Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
  - Perímetro do PRIT
  - Perímetros dos PIUs dos Terminais Urbanos
  - Perímetro Campos Elíseos Resolução 20/13
  - Perímetro Anhangabaú Resolução 06/91
  - ZEPEC Bens e Imóveis Representativos
- Estudo de Tombamento do Bairro da Santa Ifigênia

- Lotes Listados
- Área Envolvória
- Perímetro de Proteção
- Imóveis Notificados como PEUC
- Favelas
- Cortiços
- Estações de Metrô existentes
- Estações CPTM existentes
- Terminais de Ônibus existentes
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia

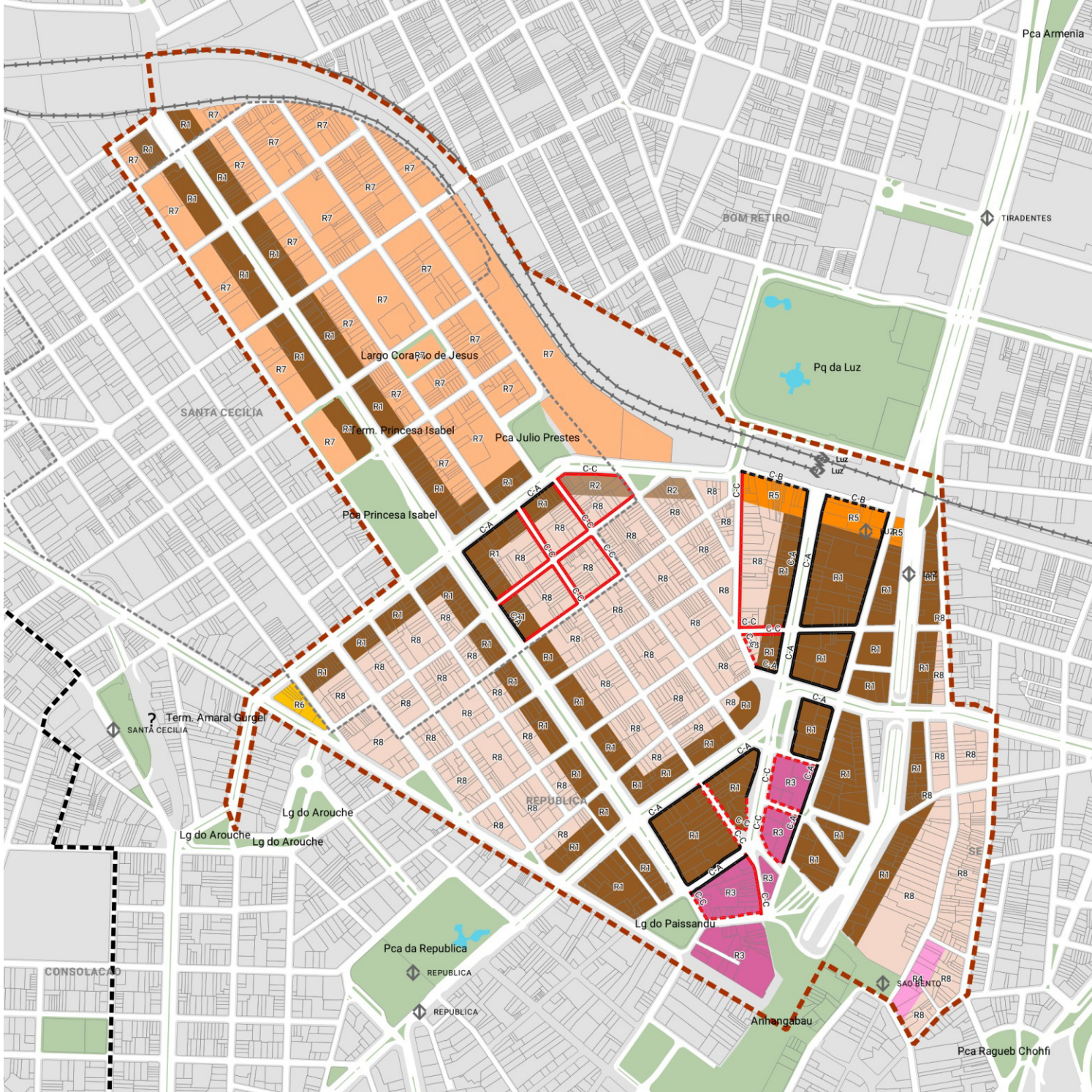
0 100 200 m





# MAPA

## Regramento proposto



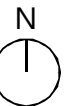
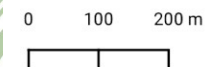
### Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetro do PRIT
- Perímetro do PIU Terminal Municipal - Princesa Isabel

### PRIT - Regramento Urbanístico

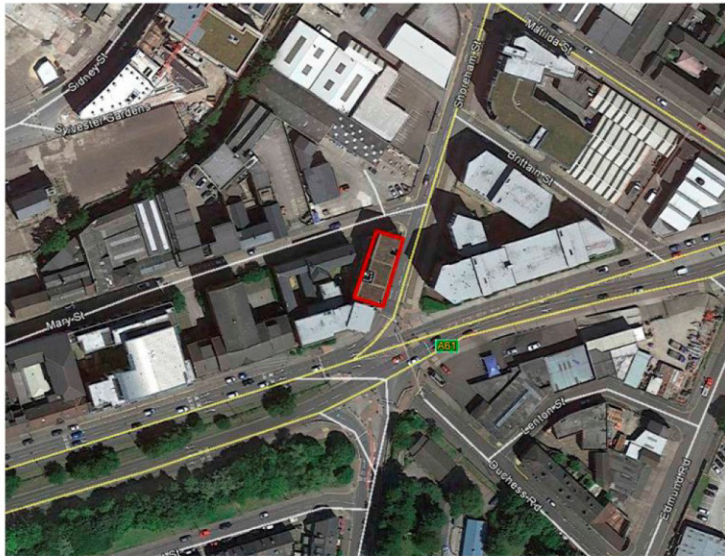
- Regramento CONDEPHAAT A
- Regramento CONDEPHAAT B
- Regramento CONDEPHAAT C
- Regramento CONDEPHAAT D
- Regramento 1
- Regramento 2
- Regramento 3
- Regramento 4
- Regramento 5
- Regramento 6
- Regramento 7
- Regramento 8

- Estações de Metrô existentes
- Estações CPTM existentes
- Terminais de Ônibus existentes
- Ferrovia
- Parques, Praças e Canteiros existentes
- Hidrografia





**ESTUDO DE CASO 1: SHOREHAM STREET, PROJECT ORANGE  
SHEFFIELD, REINO UNIDO**



N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.

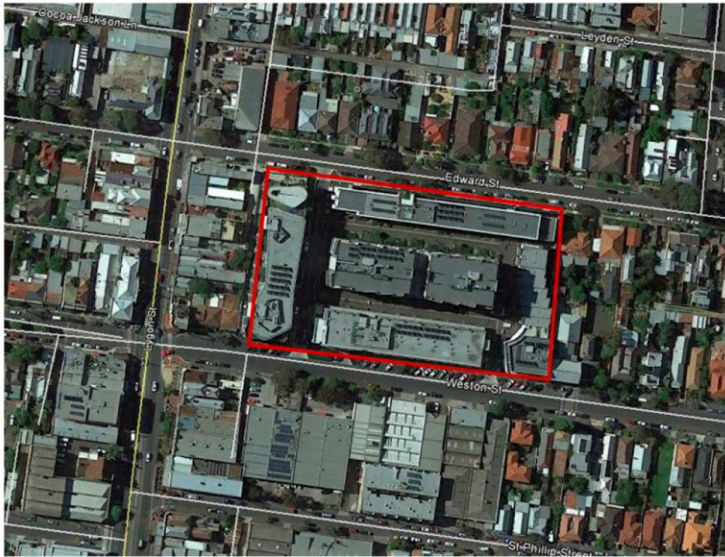




Fonte: <http://www.projectorange.com/projects/view/shoreham-street>



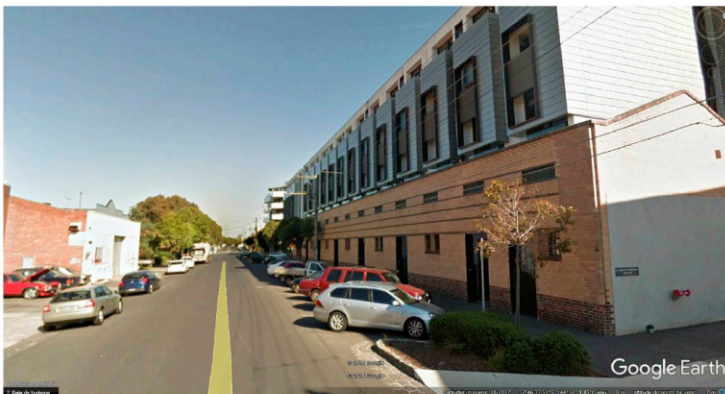
**ESTUDO DE CASO 2: TIP TOP, ROTHELOWMAN  
MELBORNE, AUSTRALIA**



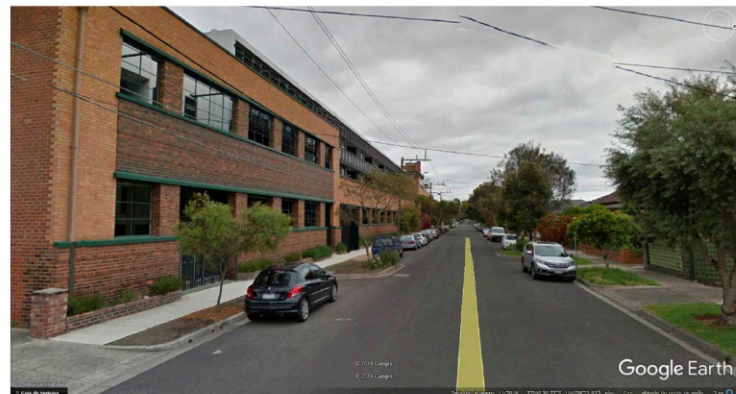
N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.





Fonte: <https://rothelowman.com.au/project/tip-top/>



**ESTUDO DE CASO 3: HISTORIC FRONT STREET, COOKFOX ARCHITECTS  
NOVA IORQUE, ESTADOS UNIDOS**



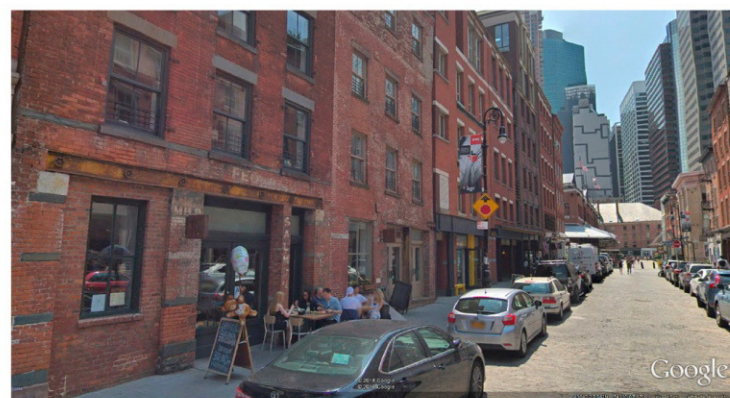
N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.

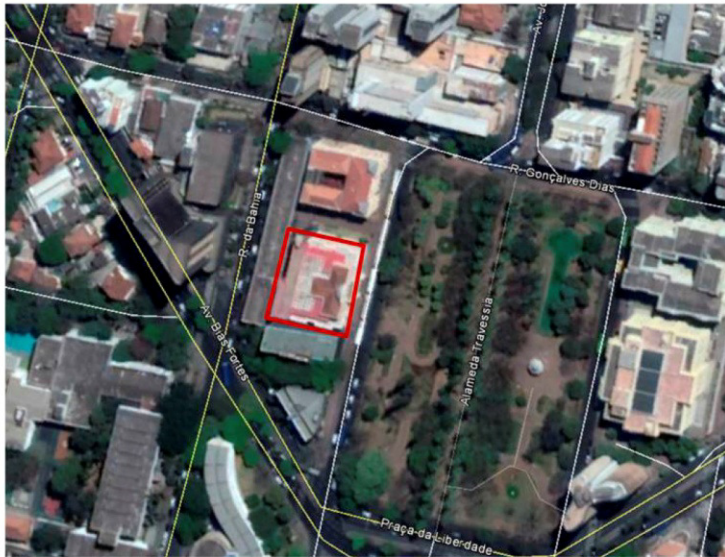




Fonte: <http://cookfox.com/project.php?id=Historic-Front-Street>



**ESTUDO DE CASO 4: MUSEU DAS MINAS E DO METAL, PAULO MENDES DA ROCHA E PEDRO MENDES DA ROCHA  
BELO HORIZONTE, MINAS GERAIS**



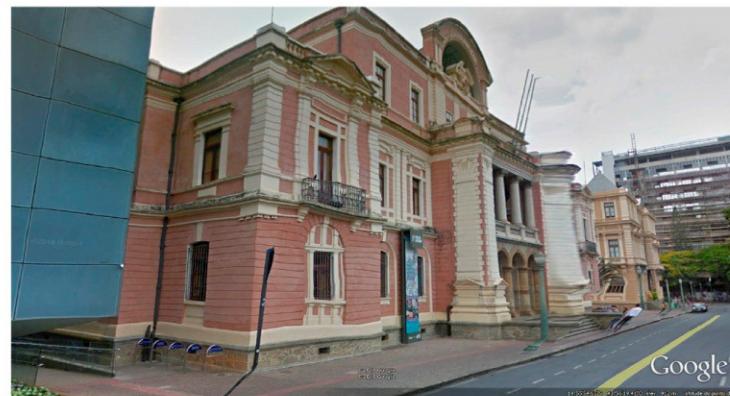
N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.





Fonte: <http://www.arcoweb.com.br/projetodesign/arquitetura/paulo-mendes-rocha-pedro-mendes-rocha-museu-belo-horizonte-13-10-2010>



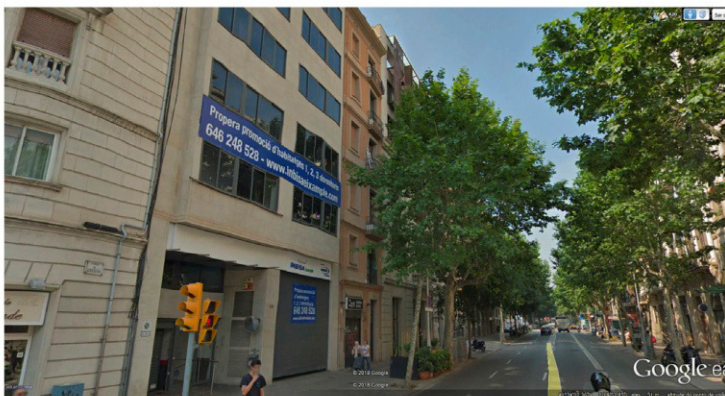
**ESTUDO DE CASO 5: 30 HOUSES, RAHOLA VIDAL  
BARCELONA, ESPANHA**



N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.





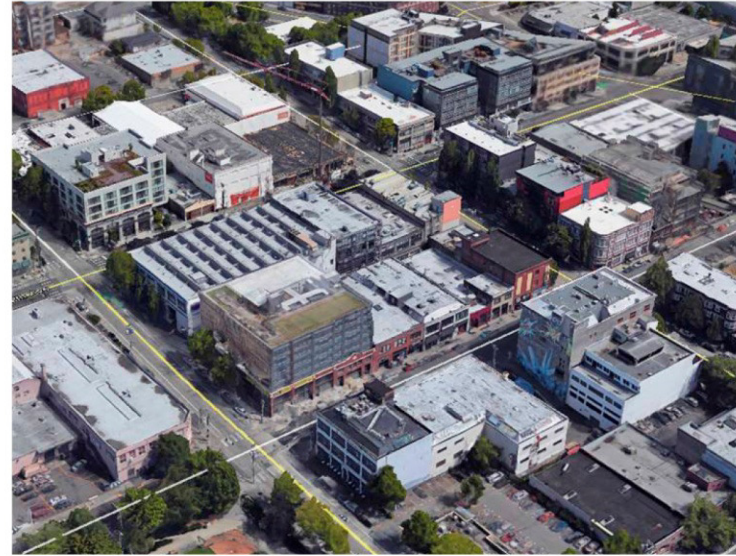
Fonte: <https://www.archdaily.com.br/01-129548/edificio-de-30-apartamentos-slash-rahola-vidal>



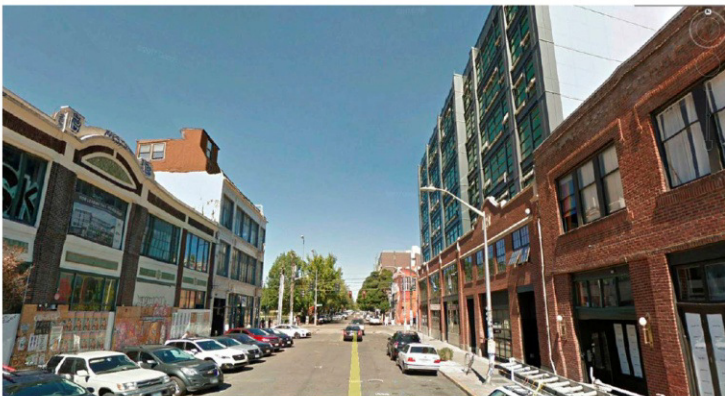
**ESTUDO DE CASO 6: SUNSET ELETTRIC, WEBER THOMPSON  
SEATTLE, ESTADOS UNIDOS**



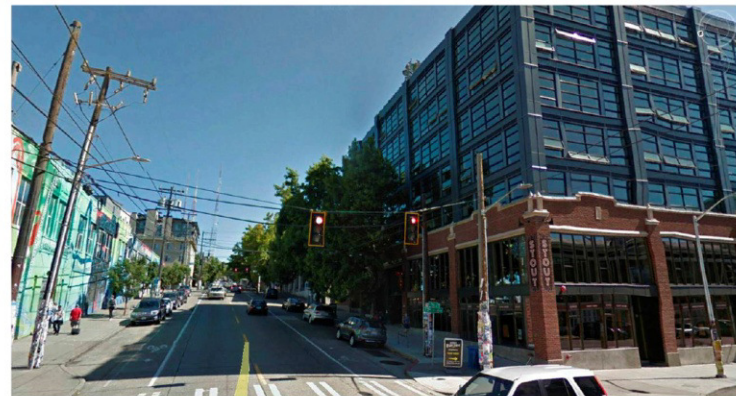
N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.

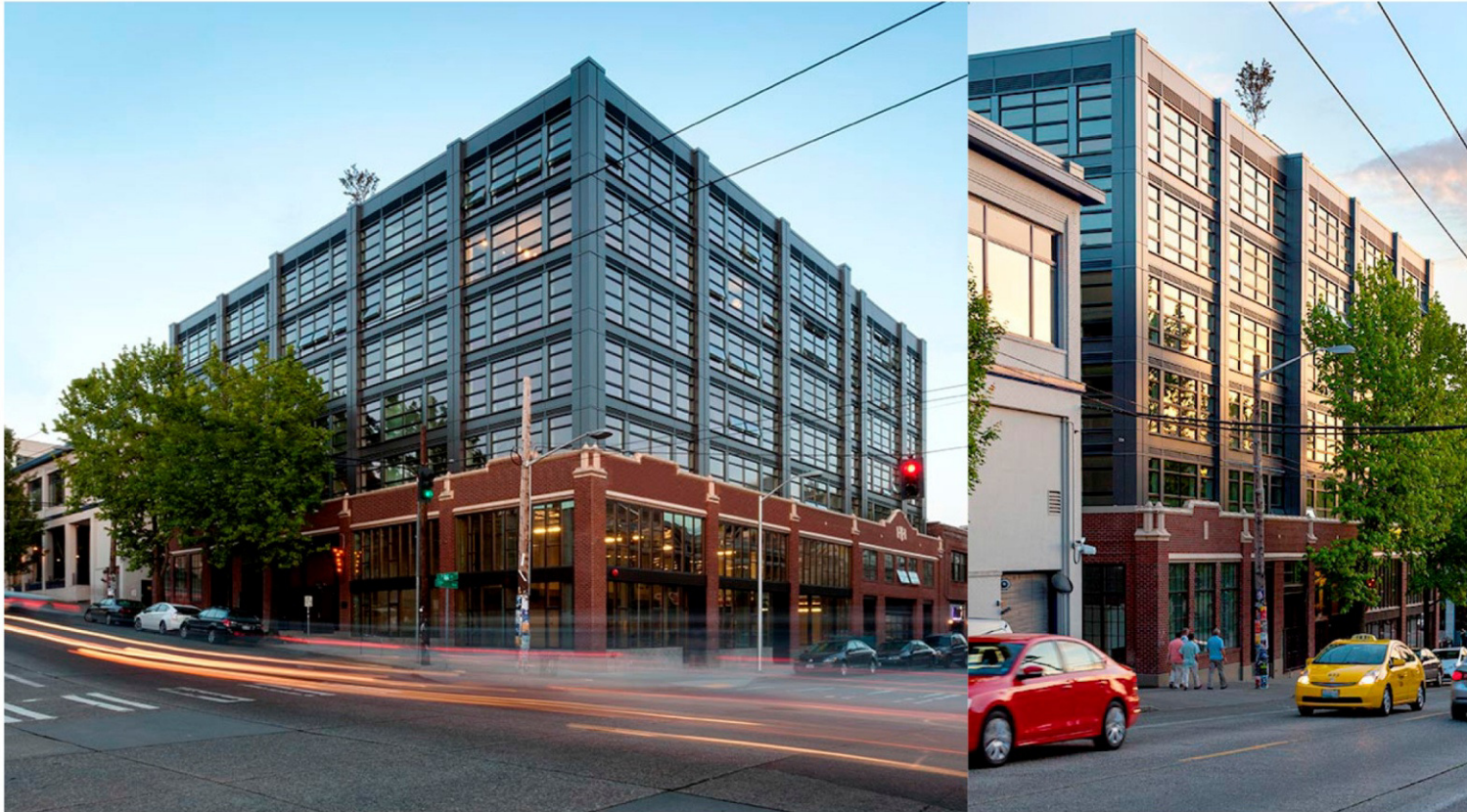


Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.

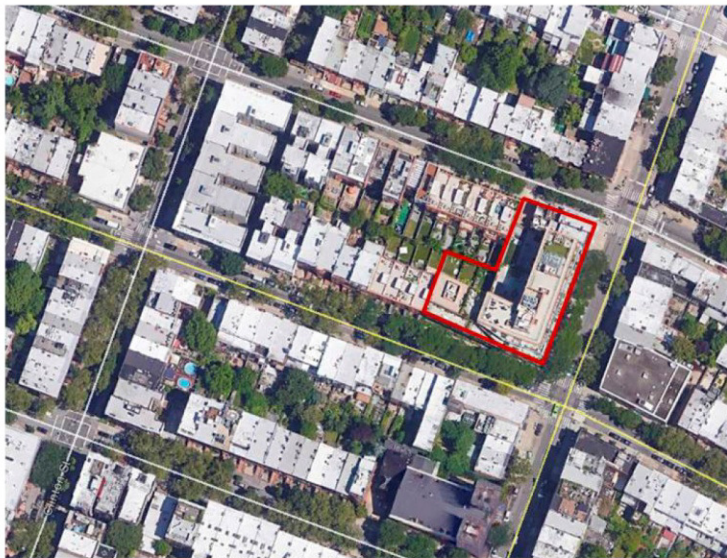




Fonte: <http://www.weberthompson.com/projects/214>



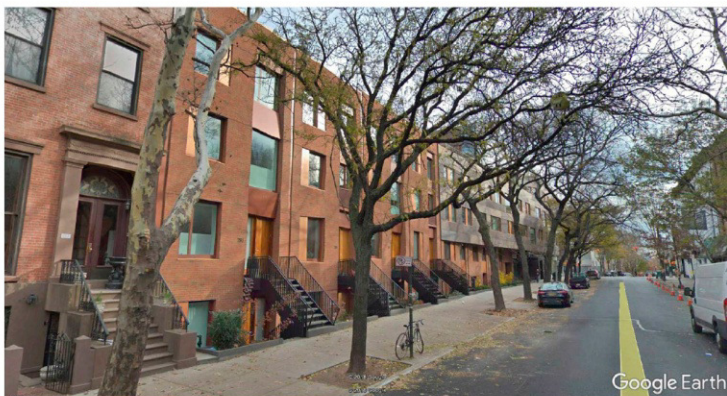
**ESTUDO DE CASO 7: SACKETT UNION, MARVEL ARCHITECTS  
NOVA IORQUE, ESTADOS UNIDOS**



N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Google Earth  
Fonte: Google Earth.



Google Earth  
Fonte: Google Earth.





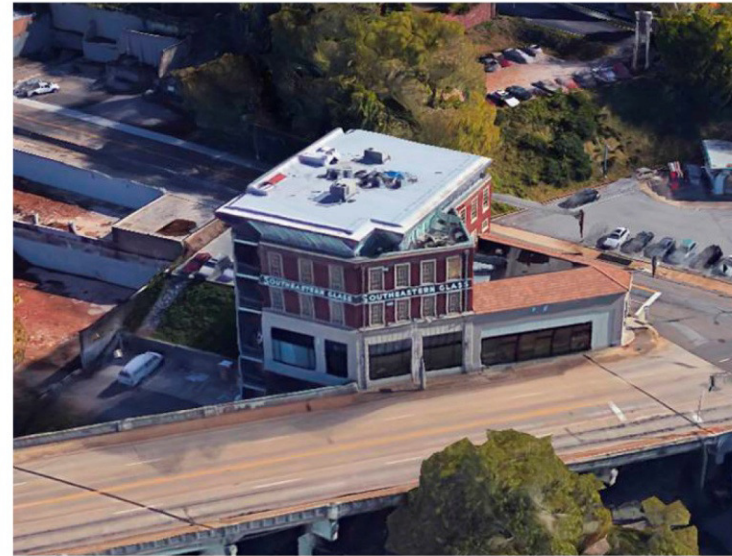
Fonte: <http://marvelarchitects.com/project/sackett-union-court-street/>



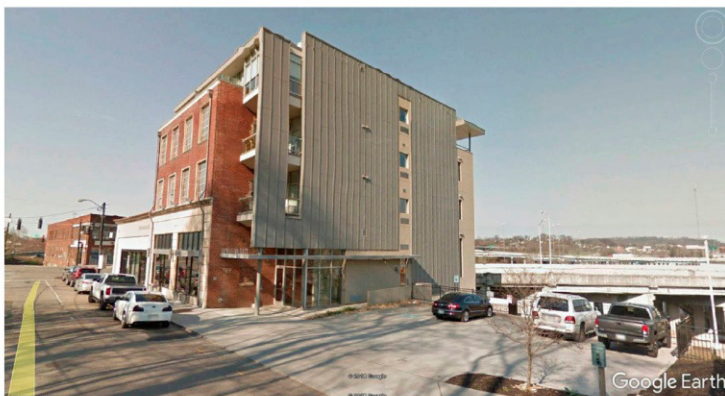
**ESTUDO DE CASO 8: SOUTHEASTERN GLASS BUILDING, SANDERS PACE ARCHITECTURE  
TENNESSEE, ESTADOS UNIDOS**



N  
↑  
Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Earth.



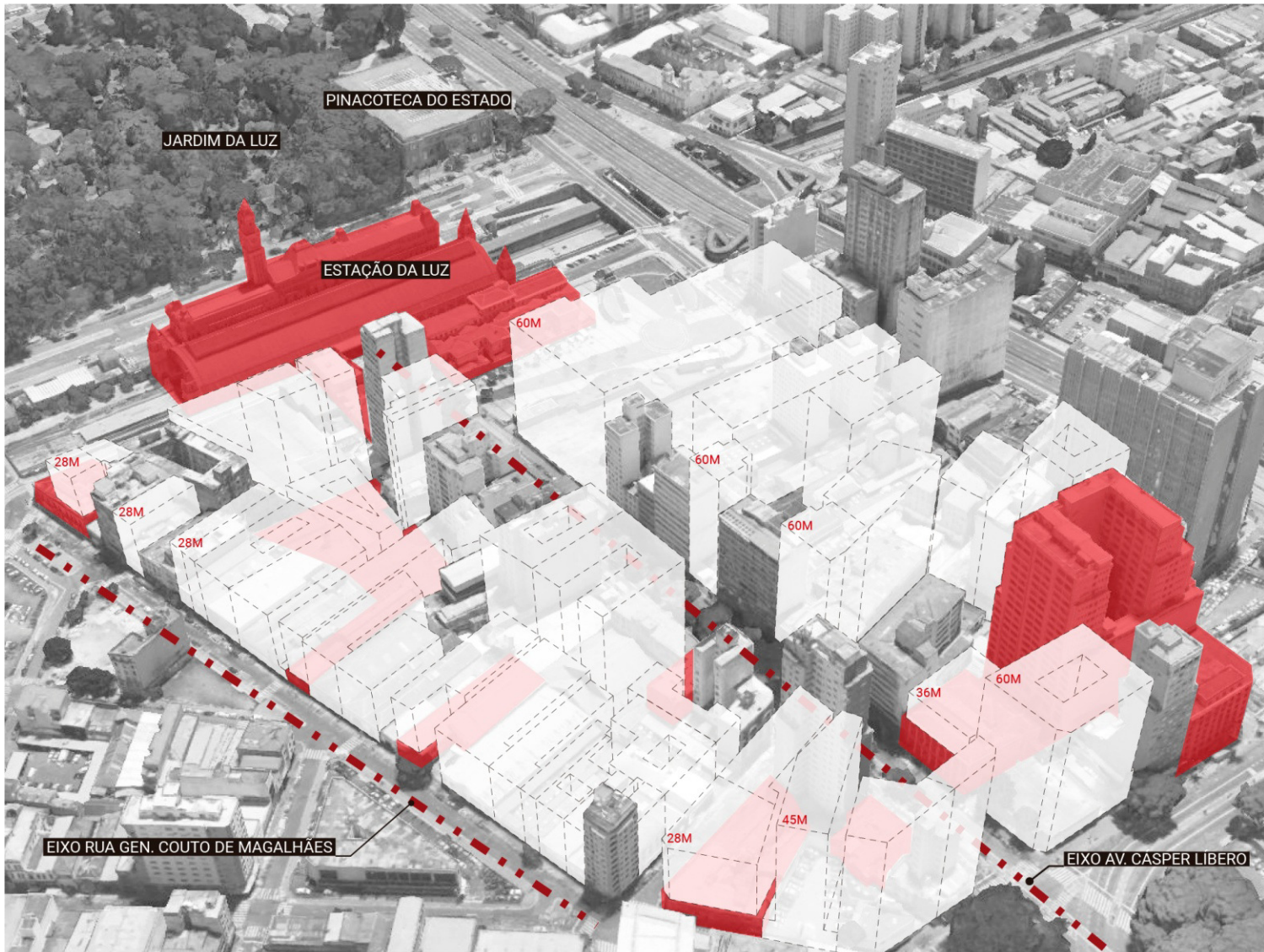
Fonte: Google Earth.





Fonte: <https://www.archdaily.com/101622/southeastern-glass-building-sanders-pace-architecture>



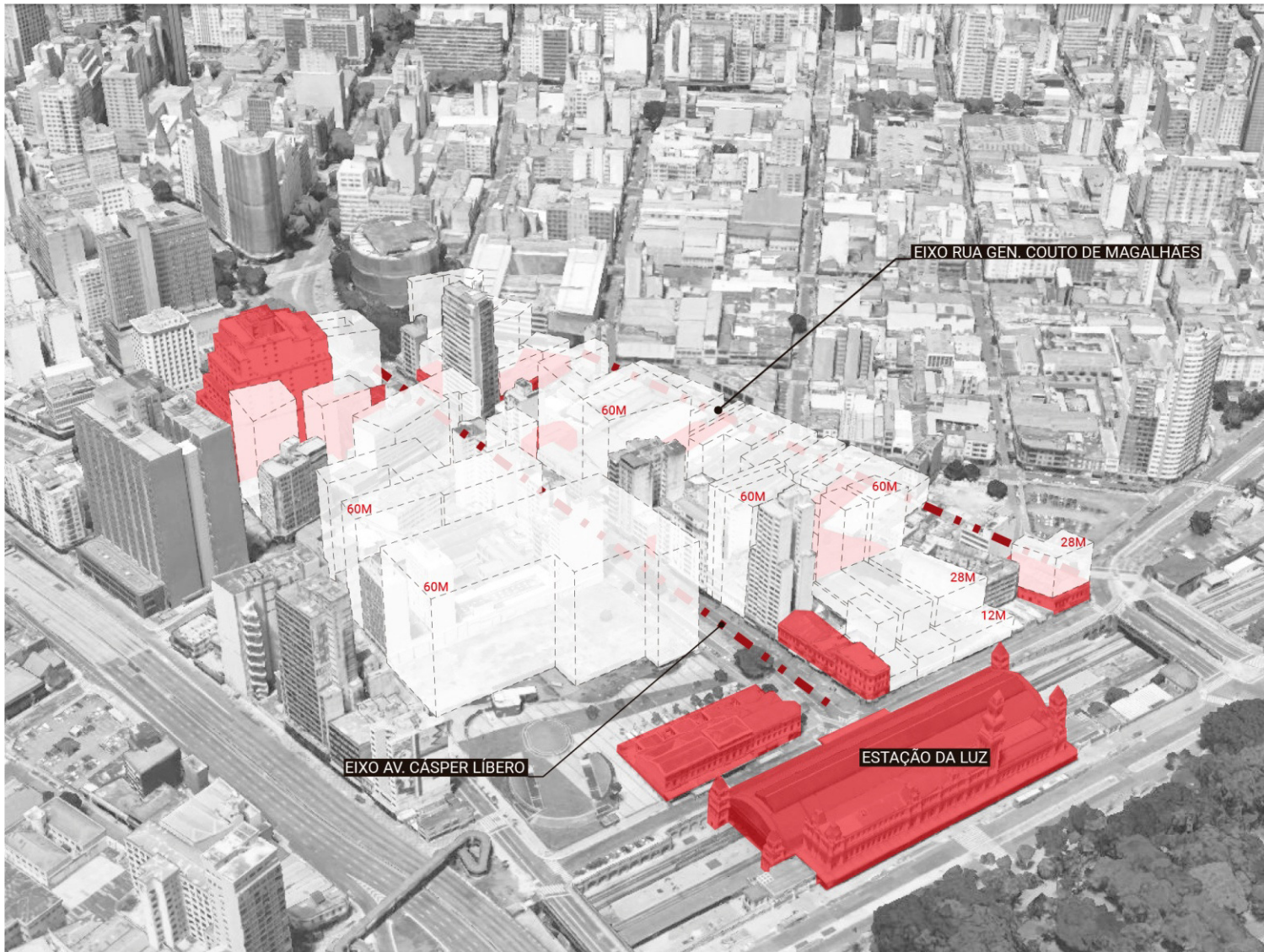


**ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO CÁSPER LÍBERO**

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.  
 Elaboração: SP Urbanismo, 2018





## ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO CÁSPER LÍBERO

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018



# ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA AVENIDA CÁSPER LÍBERO E PELA RUA GAL. COUTO DE MAGALHÃES



Fonte: Base Cartográfica: PMSP  
 Mapa Digital da Cidade, 2004.  
 Elaboração: SP Urbanismo, 2018

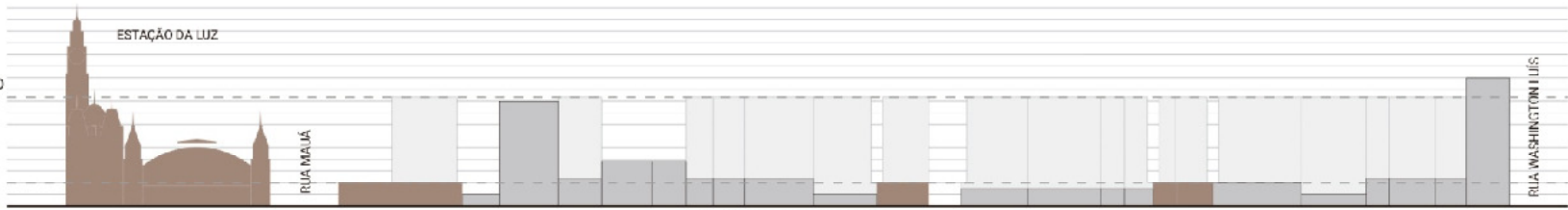
60M - GAB. MÁX. PROPOSTO



60M - LINHA DE RECUGO



28M - GAB. MÁX. PROPOSTO



6M - GAB. MÁX. PROPOSTO

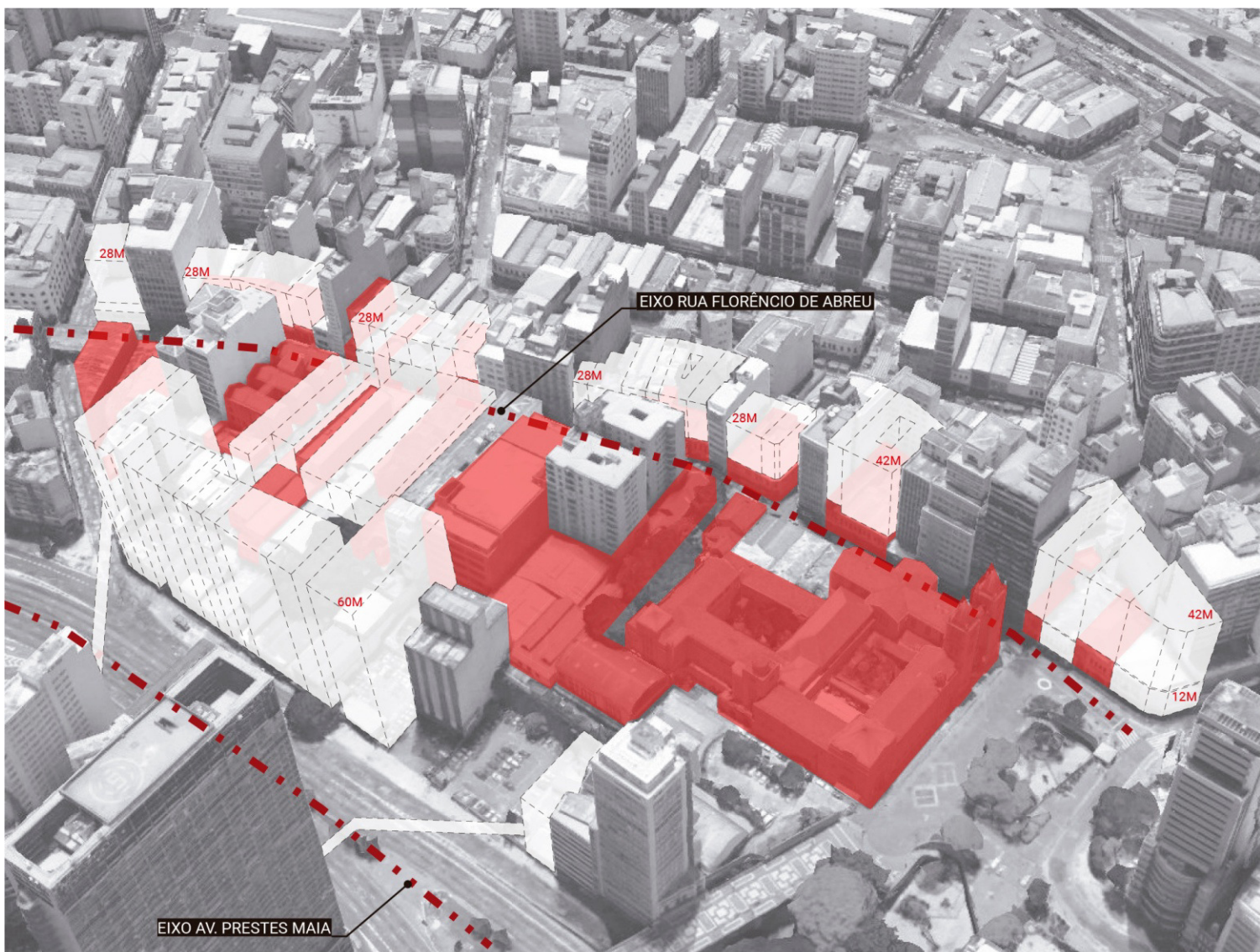


RUA GEN. COUTO DE MAGALHÃES



- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento



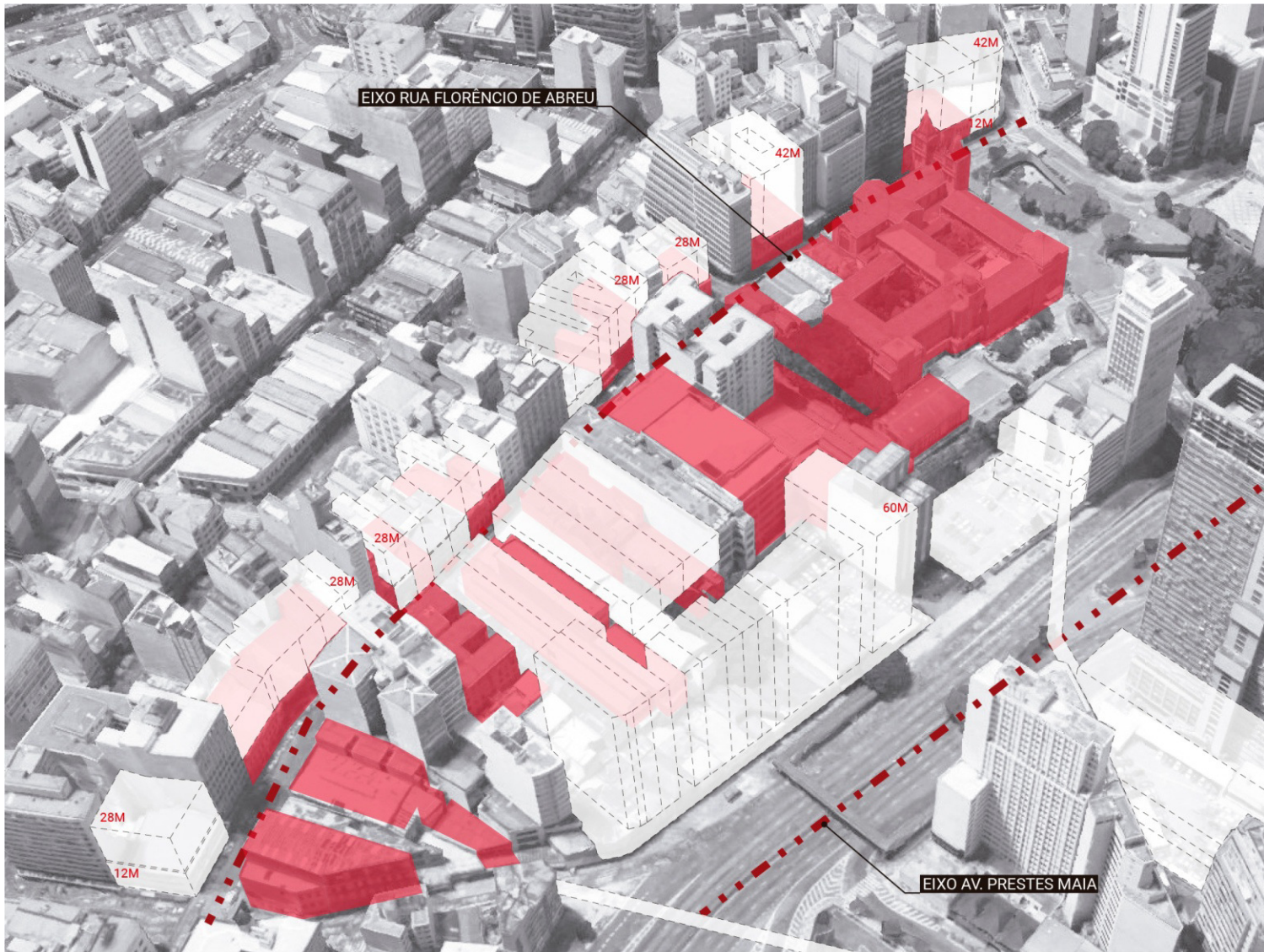


**ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO FLORENCIO DE ABREU**

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018





**ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO FLORÊNCIO DE ABREU**

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018



# ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA RUA FLORÊNCIO DE ABREU



Fonte: Base Cartográfica: PMSP.  
Mapa Digital da Cidade, 2004.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

LARGO SÃO BENTO

MOSTEIRO DE SÃO BENTO

28M - GAB. MÁX. PROPOSTO

12M - GAB. PREDOMINANTE

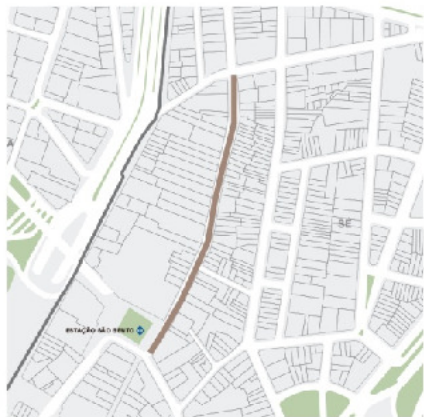
RUA FLORÊNCIO DE ABREU

12M - GAB. PREDOMINANTE

28M - GAB. MÁX. PROPOSTO

42M - GAB. MÁX. PROPOSTO

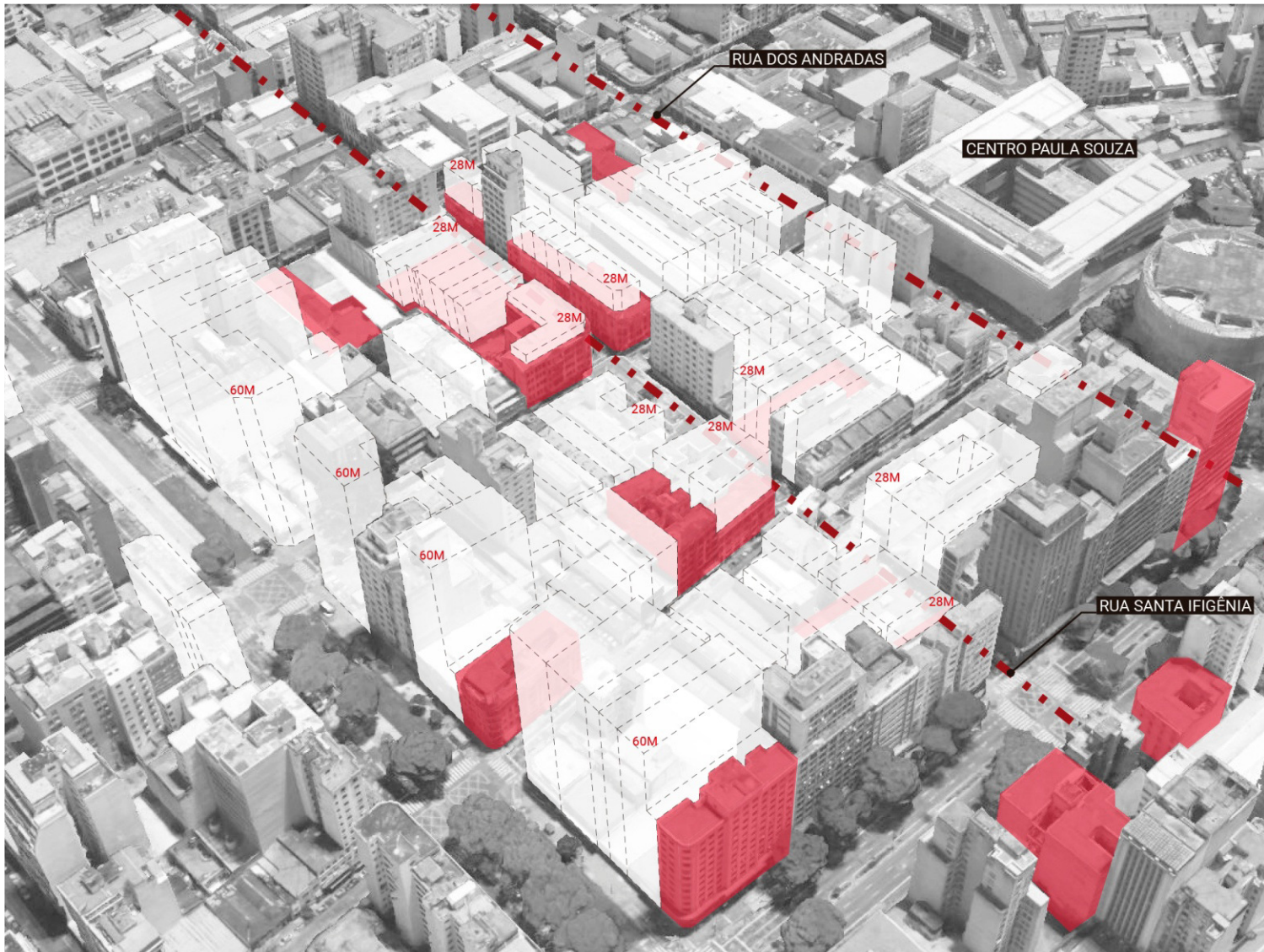
RUA CONSTITUIÇÃO



N  
↑

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento





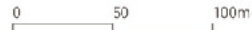
## ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO SANTA IFIGÊNIA

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

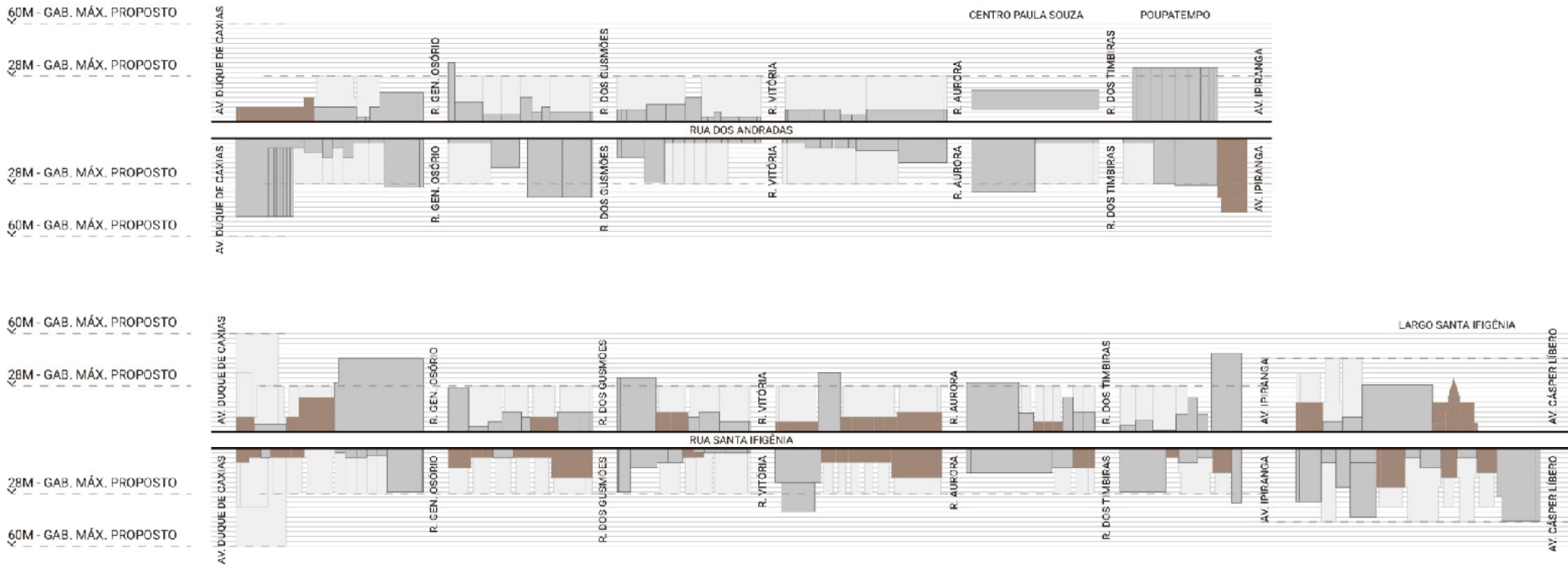
Fonte: Google Earth.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018



# ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA RUA DOS ANDRADAS E RUA SANTA IFIGÊNIA

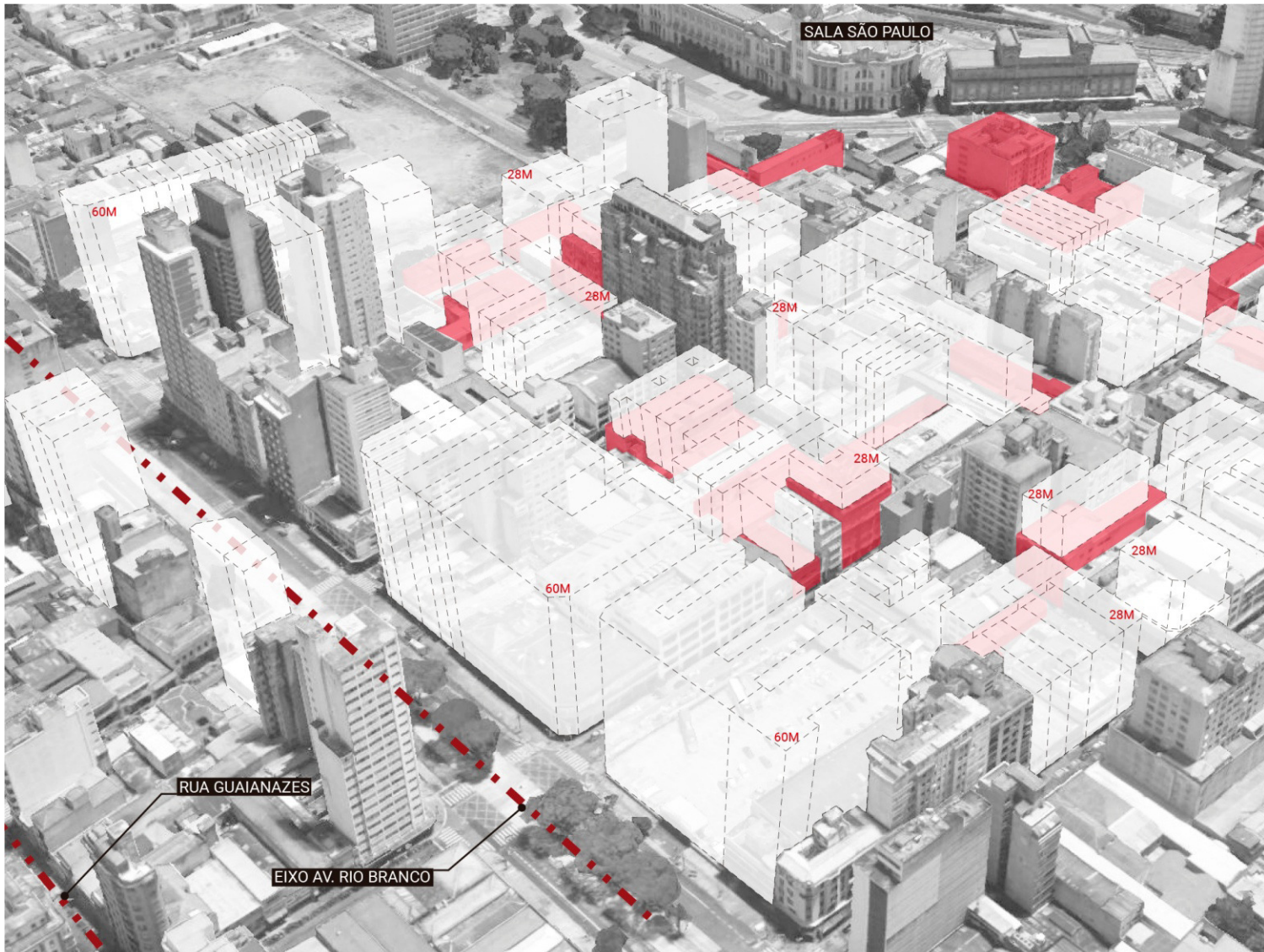


Fonte: Base Cartográfica: PMSP  
 Mapa Digital da Cidade, 2004.  
 Elaboração: SP Urbanismo, 2018



Edifícios tombados  
 Estudo de adensamento





## ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO SANTA IFIGÊNIA

- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018



# ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA AVENIDA RIO BRANCO E RUA GUAIANAZES



Fonte: Base Cartográfica: PMSF.  
 Mapa Digital da Cidade, 2004.  
 Elaboração: SP Urbanismo, 2018

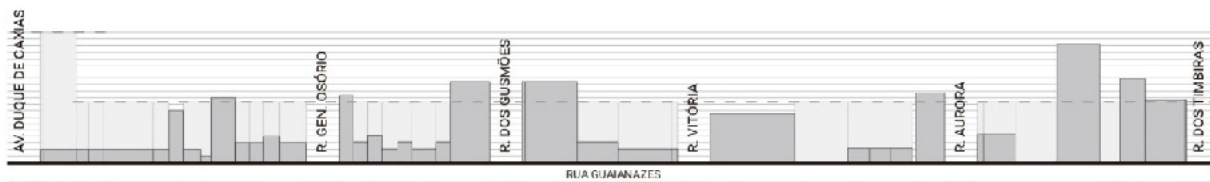
60M - GAB. MÁX. PROPOSTO



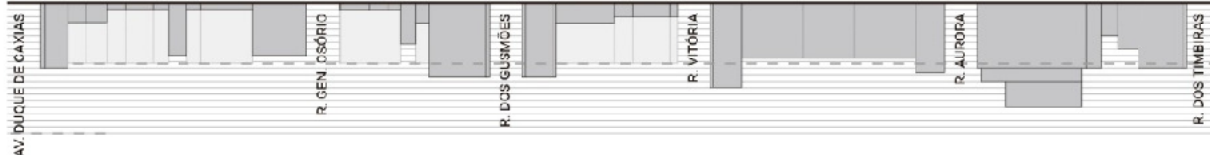
50M - GAB. MÁX. PROPOSTO



60M - GAB. MÁX. PROPOSTO



28M - GAB. MÁX. PROPOSTO

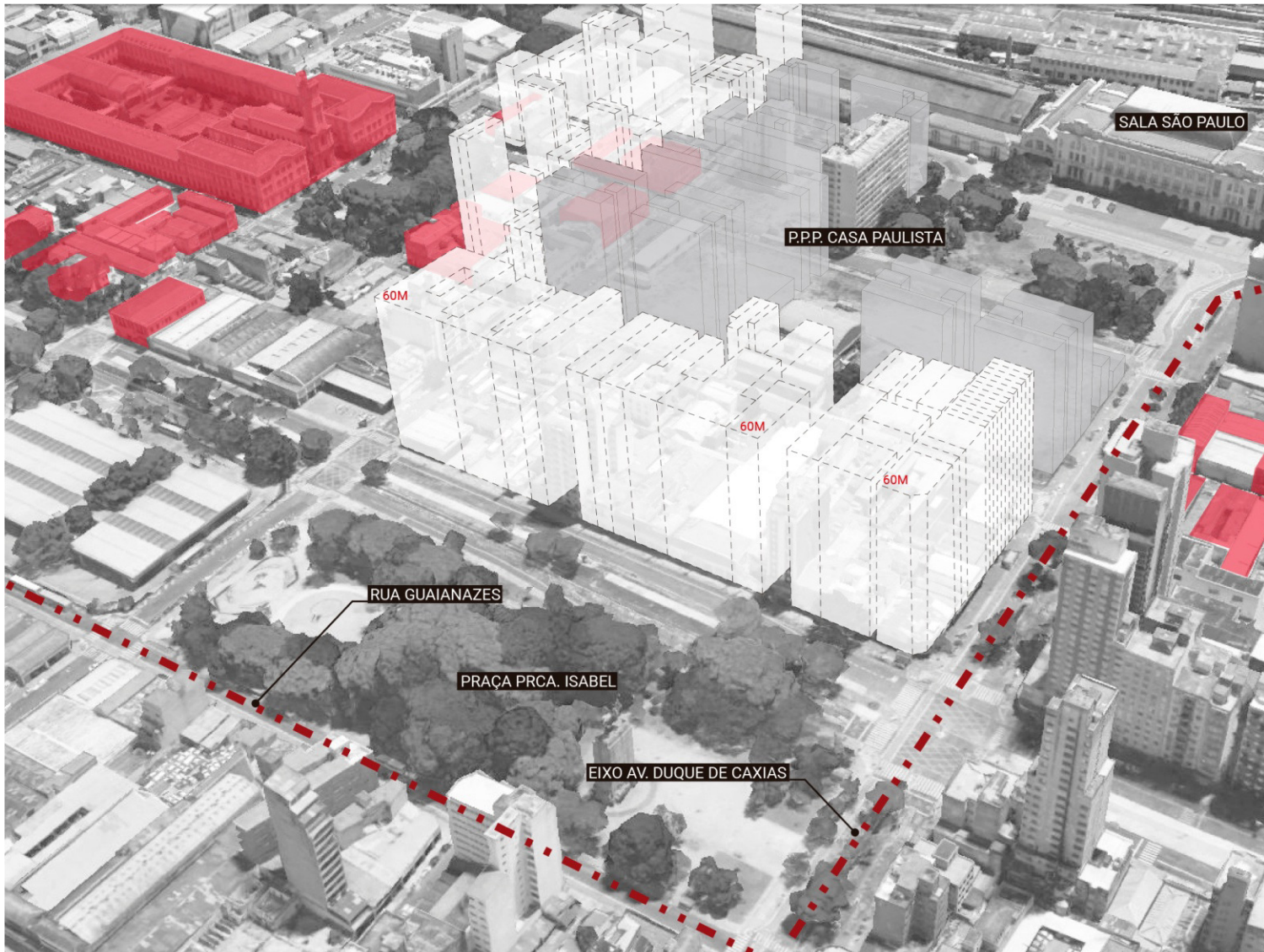


60M - GAB. MÁX. PROPOSTO



Edifícios tombados  
 Estudo de adensamento





## ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO SANTA IFIGÊNIA

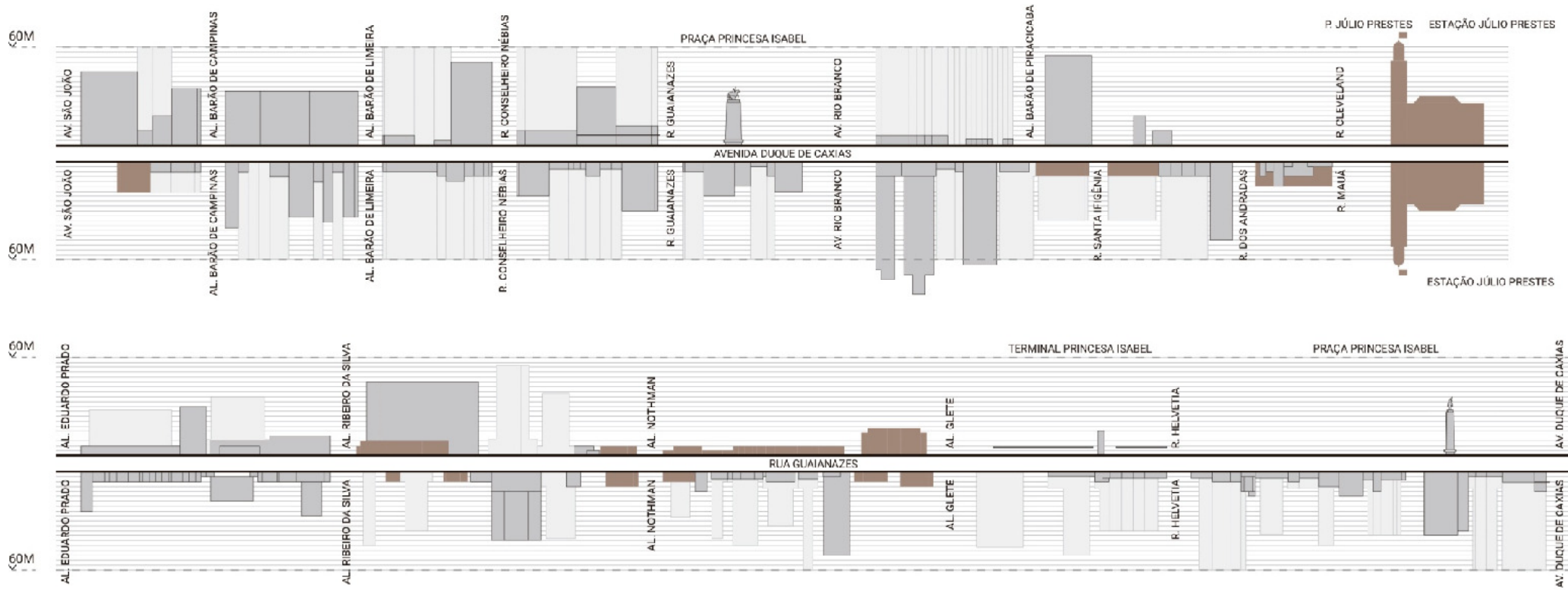
- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

# ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA AVENIDA DUQUE DE CAXIAS E RUA GUAIANAZES



Fonte: Base Cartográfica: PMSB.  
 Mapa Digital da Cidade, 2004.  
 Elaboração: SP Urbanismo, 2018



Edifícios tombados  
 Estudo de adensamento





## ESTUDO DE ADENSAMENTO REGIÃO SANTA IFIGÊNIA

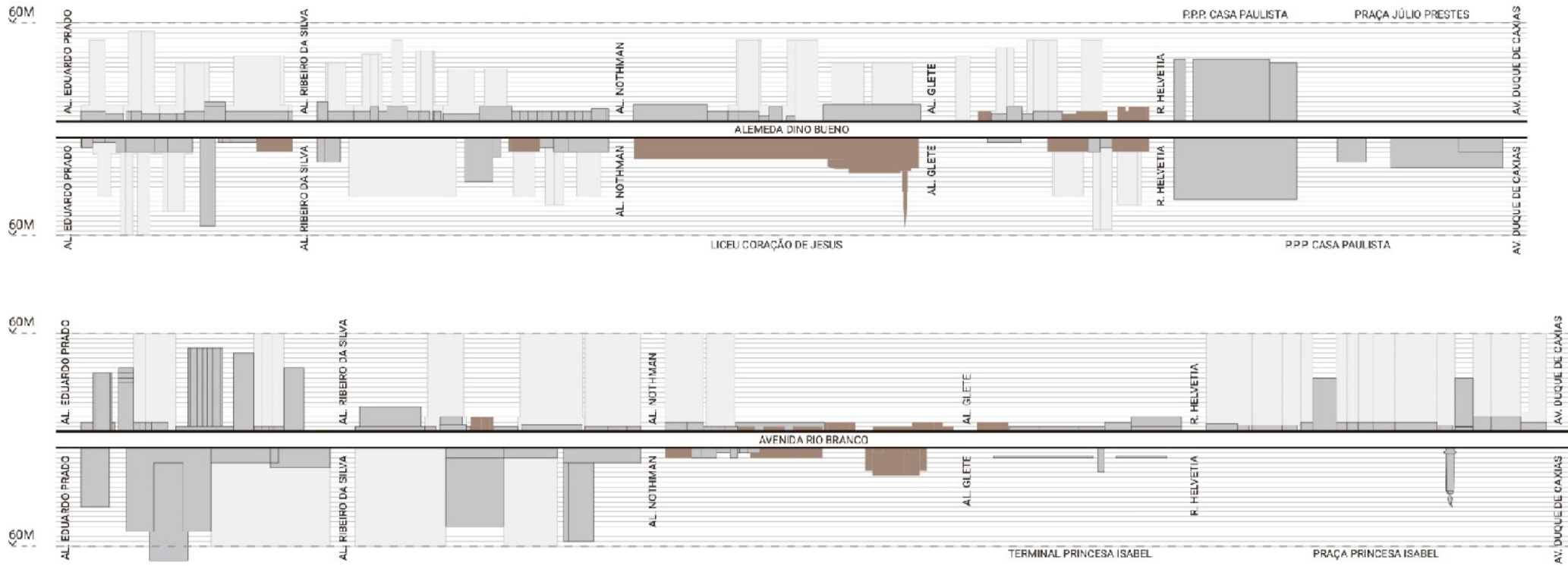
- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento

Fonte: Google Earth.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

# ESTUDO DE ADENSAMENTO - CORTE PELA ALAMEDA DINO BUENO E AVENIDA RIO BRANCO



Fonte: Base Cartográfica: PMSP.  
Mapa Digital da Cidade, 2004.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018



- Edifícios tombados
- Estudo de adensamento



# Estratégia

**Revisão da Operação Urbana  
Centro**

**Fator de Incentivo diferenciado de acordo  
com:**

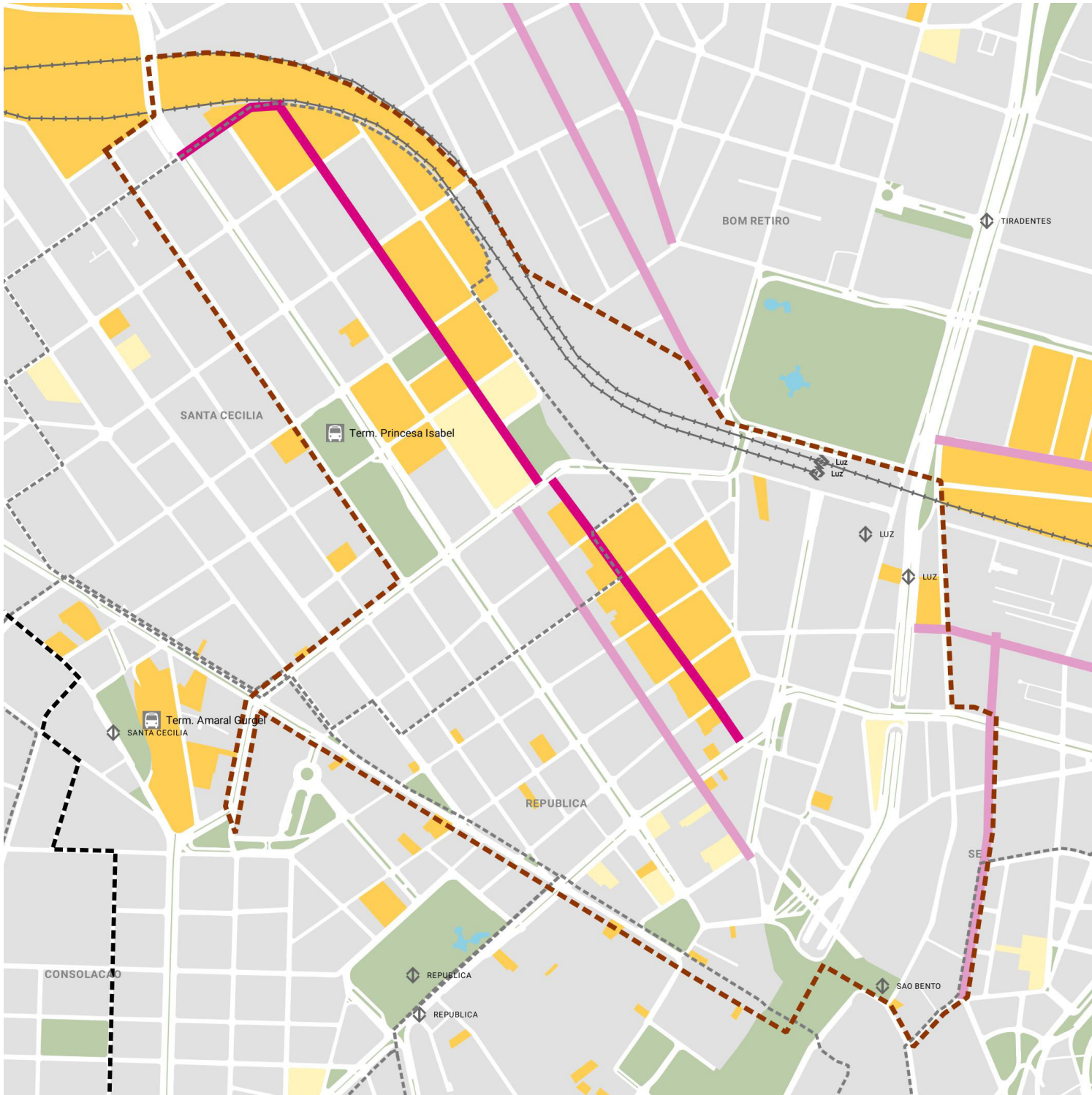
- Grau de tombamento do imóvel cedente;
- Estado de preservação do imóvel tombado;
- Área do imóvel tombado;

**Possibilidade de TDC em bloco  
para grupos de imóveis  
tombados de pequeno porte**

**Revisão da forma  
de cálculo da  
TDC**

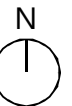
# MAPA

## Eixos de Estruturação



### Legenda

- Perímetro do PIU Setor Central
  - Perímetro do PRIT
  - Eixos Estratégicos da Moradia
  - Eixos Estratégicos do Comércio
  - ZEIS-3
  - ZEIS-5
  - Estações CPTM existentes
  - Estações de Metrô existentes
  - Terminais de Ônibus existentes
  - Ferrovia
  - Parques, Praças e Canteiros existentes
  - Hidrografia
- 0 100 200 m

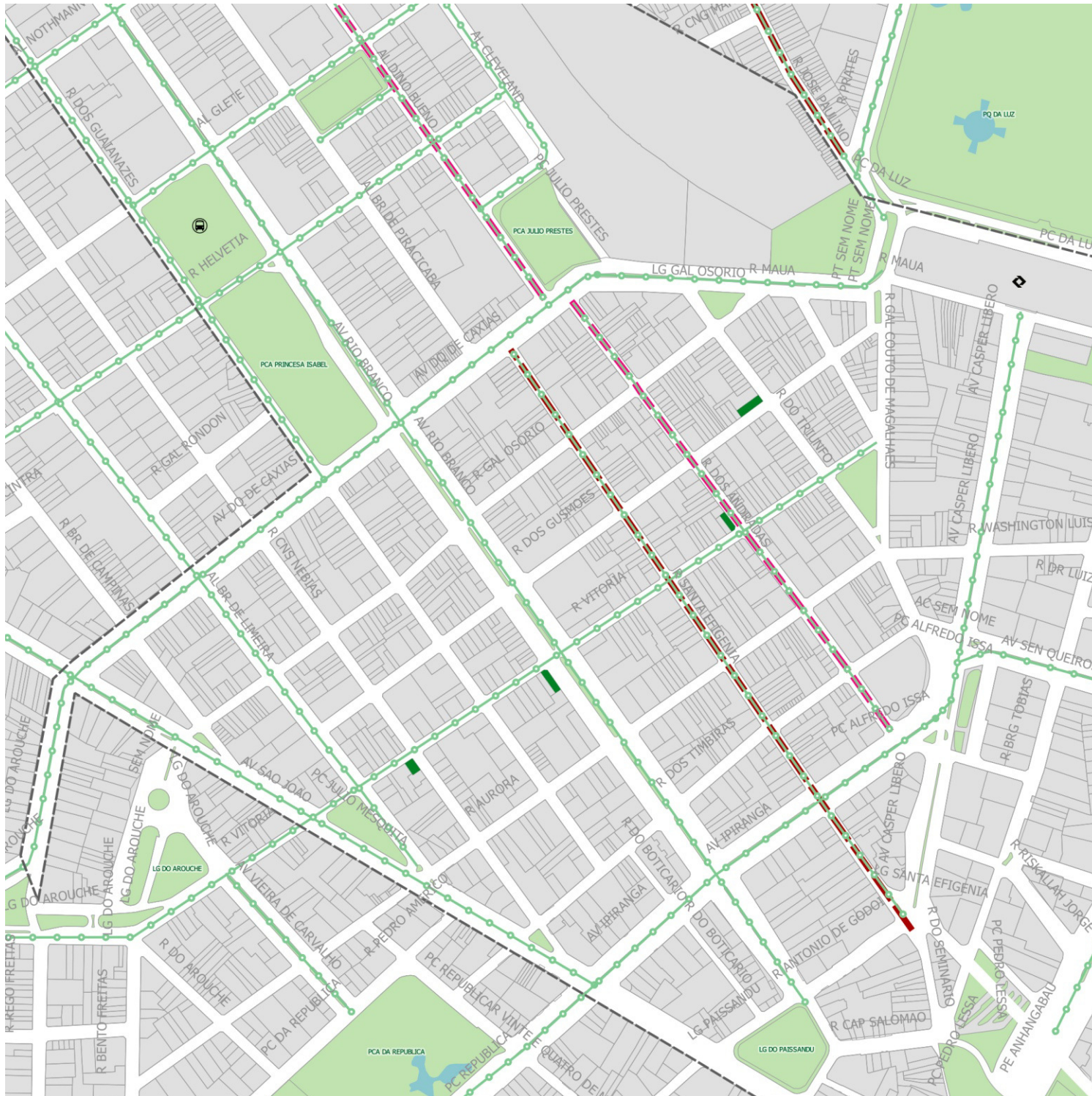








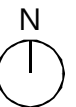
# MAPA Pocket Parks



## Legenda

- Pocket Parks Propostos
- Caminhos Verdes
- Eixos Estruturadores da Moradia
- Eixos de Comércio Metropolitano
- Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados (PRIT)
- Estações CPTM existentes
- Estações Metrô existentes
- Terminais de ônibus existentes
- Perímetro PIU Setor Central
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia

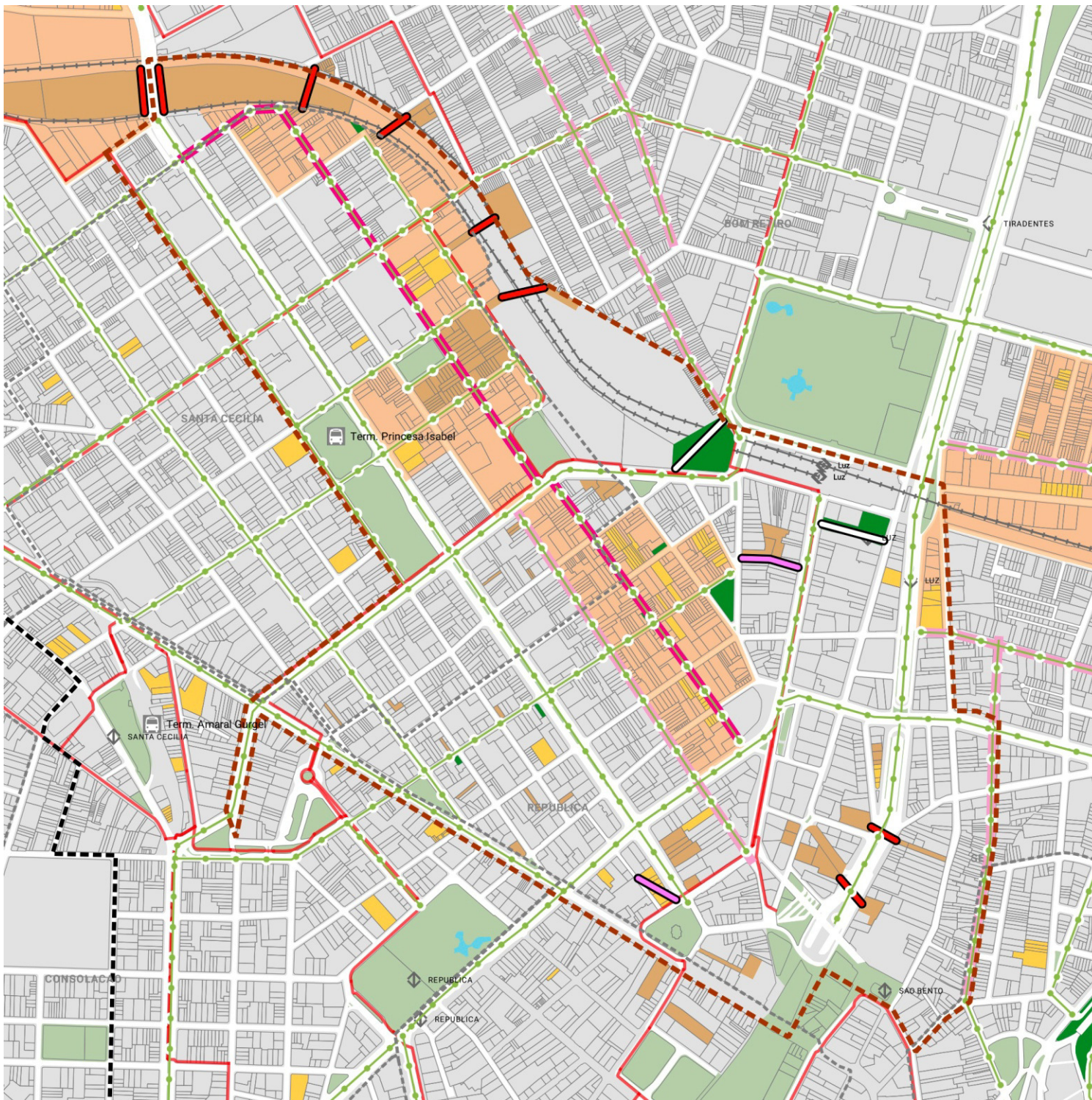
0 100 m


























# MAPA

## Mapa Síntese



### Legenda

-  Perímetro do PIU Setor Central
-  Perímetro do PRIT
-  Perímetro das AEL
-  Perímetro dos PIUs dos Terminais
-  Áreas de ZEIS Passíveis de Transformação
-  Caminhos Verdes
-  Áreas Verdes Propostas
-  Lotes Elegíveis Atuação Pública
-  Eixos Estratégico de Moradia
-  Eixo Estratégico do Comércio
-  Edifício passarela
-  Fruição pública
-  Galeria subterrânea
-  Praça
-  Rede Cicloviária
-  Estações CPTM existentes
-  Estações de Metrô existentes
-  Terminais de ônibus existentes
-  Ferrovia
-  Parques, praças e canteiros existentes
-  Hidrografia

0 100 200 m

