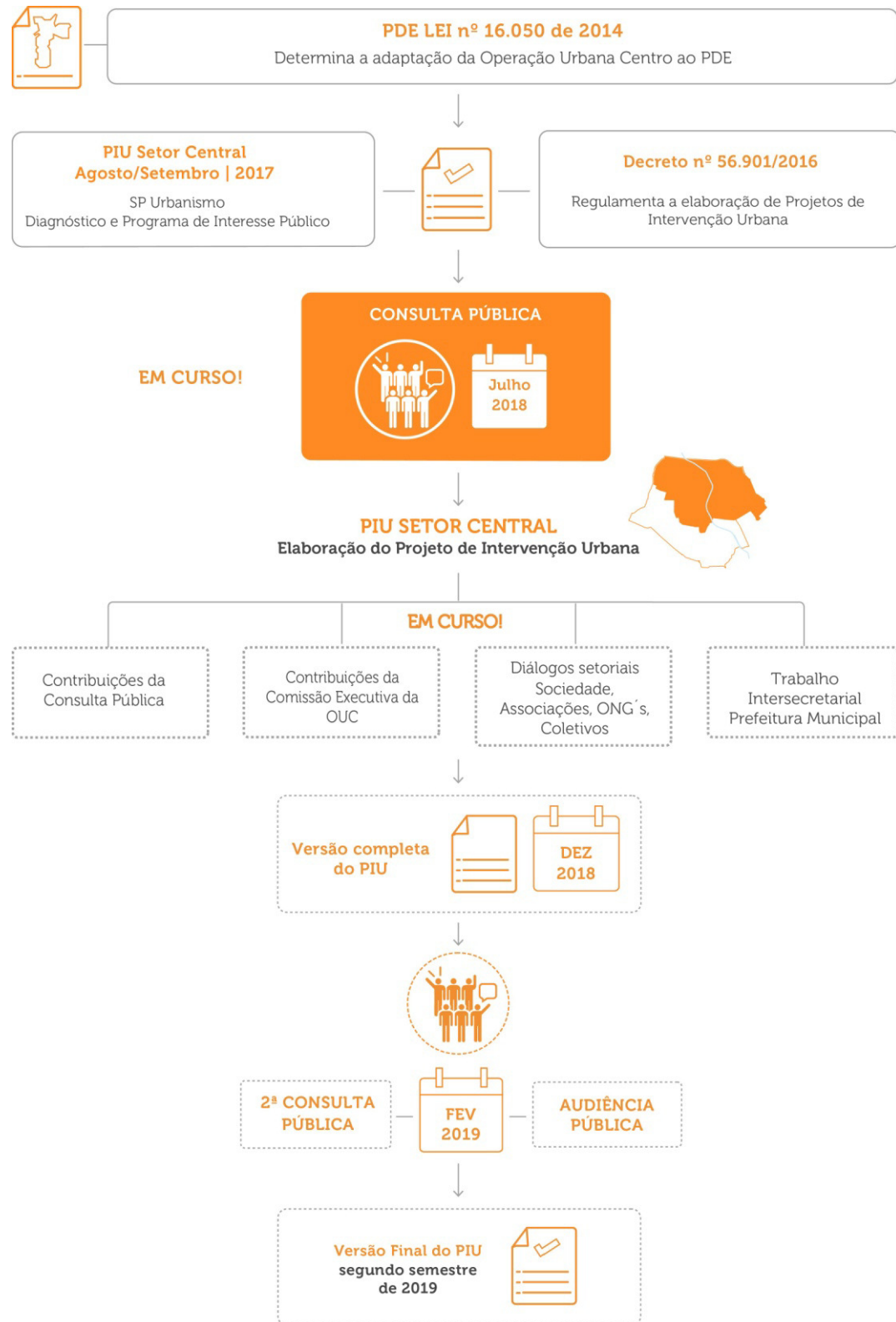


# PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA SETOR CENTRAL

Setembro de 2018



## PROCESSO



## **MOTIVAÇÃO**

**1997**

**OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

Instituída pela Lei Municipal n.º 12.349

**2001**

**ESTATUTO DA CIDADE**

Lei Federal n.º 10.257

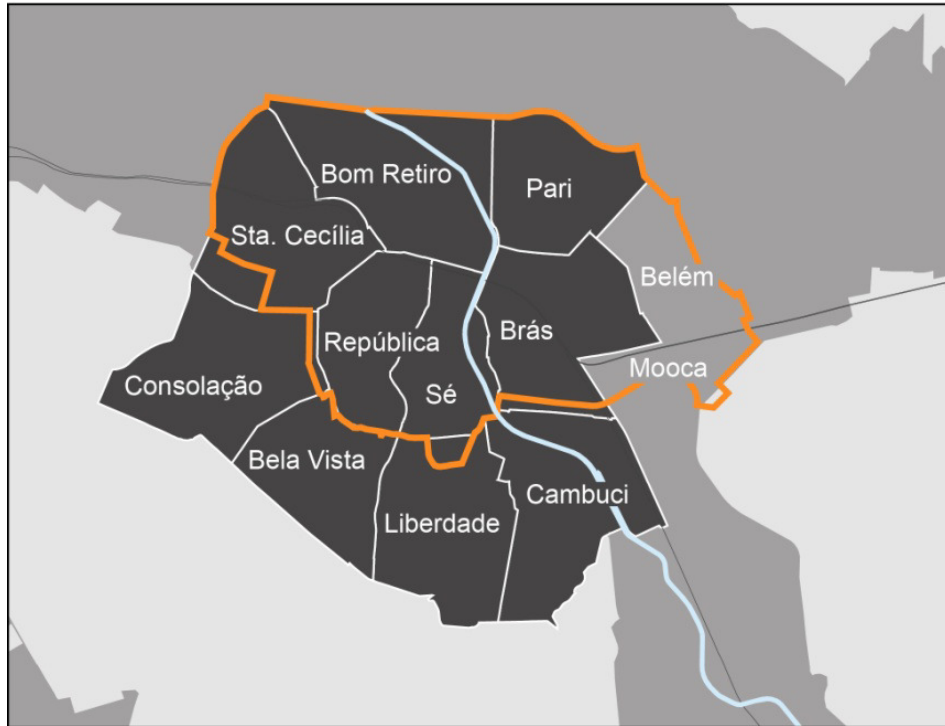
**2014**

**PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

Lei Municipal n.º 16.050

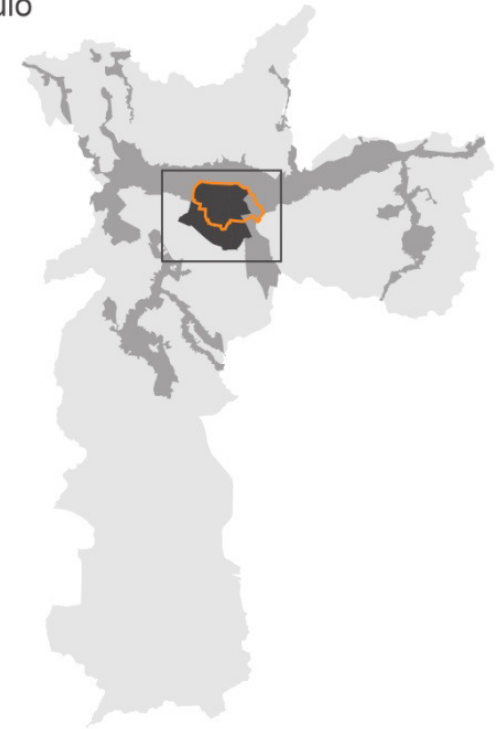
## DIAGNÓSTICO

### ÁREA E LOCALIZAÇÃO



**Área total de 3.302ha**  
2% do Município de São Paulo

- Distritos Centrais
- Macroárea de Estruturação
- PIU Setor Central



## DIAGNÓSTICO

### HABITANTES POR DOMICÍLIO

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



### POPULAÇÃO

Estimada a partir de dados do IBGE 2010

**447.670** habitantes  
**3,9%** da população do Município de São Paulo



Área central

Município de São Paulo

### DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA

Estimada a partir de dados do IBGE 2010



### RELAÇÃO EMPREGO / HABITANTE

RAIS e IBGE

**0,4** Município de São Paulo  
**1,7** Região Central

Total de **823.292** empregos formais



## DIAGNÓSTICO

### PRODUÇÃO HABITACIONAL

EMBRAESP 2000-2015

Distritos	Nº/ Uni.
Sé	834
República	6.700
Brás	3.496
Santa Cecília	7.314
Bela Vista	5.327
Bom Retiro	2.227
Pari	986
Cambuci	4.522
Consolação	5.587



Totais: 42.672 uni.hab.

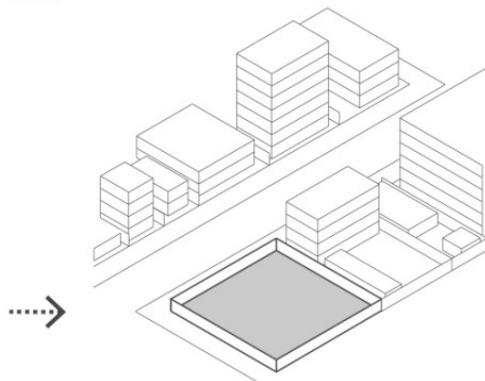
### IMÓVEIS VAGOS NA REGIÃO CENTRAL

**33.149** Domicílios vagos

**14,6%** dos domicílios da Região Central (Censo 2010)

**606** imóveis notificados para PEUC

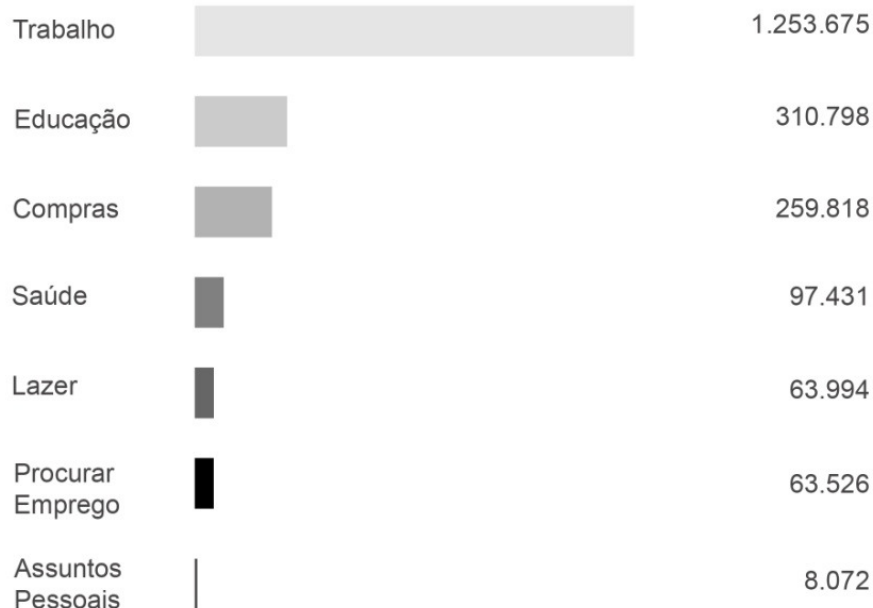
PEUC - Parcelamento, Edificação  
e Utilização Compulsórios



### MOTIVOS DE VIAGEM À REGIÃO CENTRAL

Pesquisa de Mobilidade 2012

Viagens totais: **2.057.305**



### RELAÇÃO ÁREAS VERDES / POPULAÇÃO

**2,59m<sup>2</sup>** de área verde por habitante



# Projeto de Intervenção Urbana | Setor Central

Junho | 2018





## **DEFINIÇÃO DO PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO**

### **PRINCÍPIOS NORTEADORES**

- **PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

**1 SOCIALIZAR OS GANHOS DE PRODUÇÃO**

**2 ASSEGURAR O DIREITO À MORADIA DIGNA**

**3 MELHORAR A MOBILIDADE URBANA**

**4 QUALIFICAR A VIDA DOS BAIRROS**

**5 ORIENTAR O CRESCIMENTO NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO**

**6 REORGANIZAR AS DINÂMICAS METROPOLITANAS**

**7 PROMOVER O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE**

**8 INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE**

**9 PRESERVAR O PATRIMÔNIO E VALORIZAR INICIATIVAS CULTURAIS**

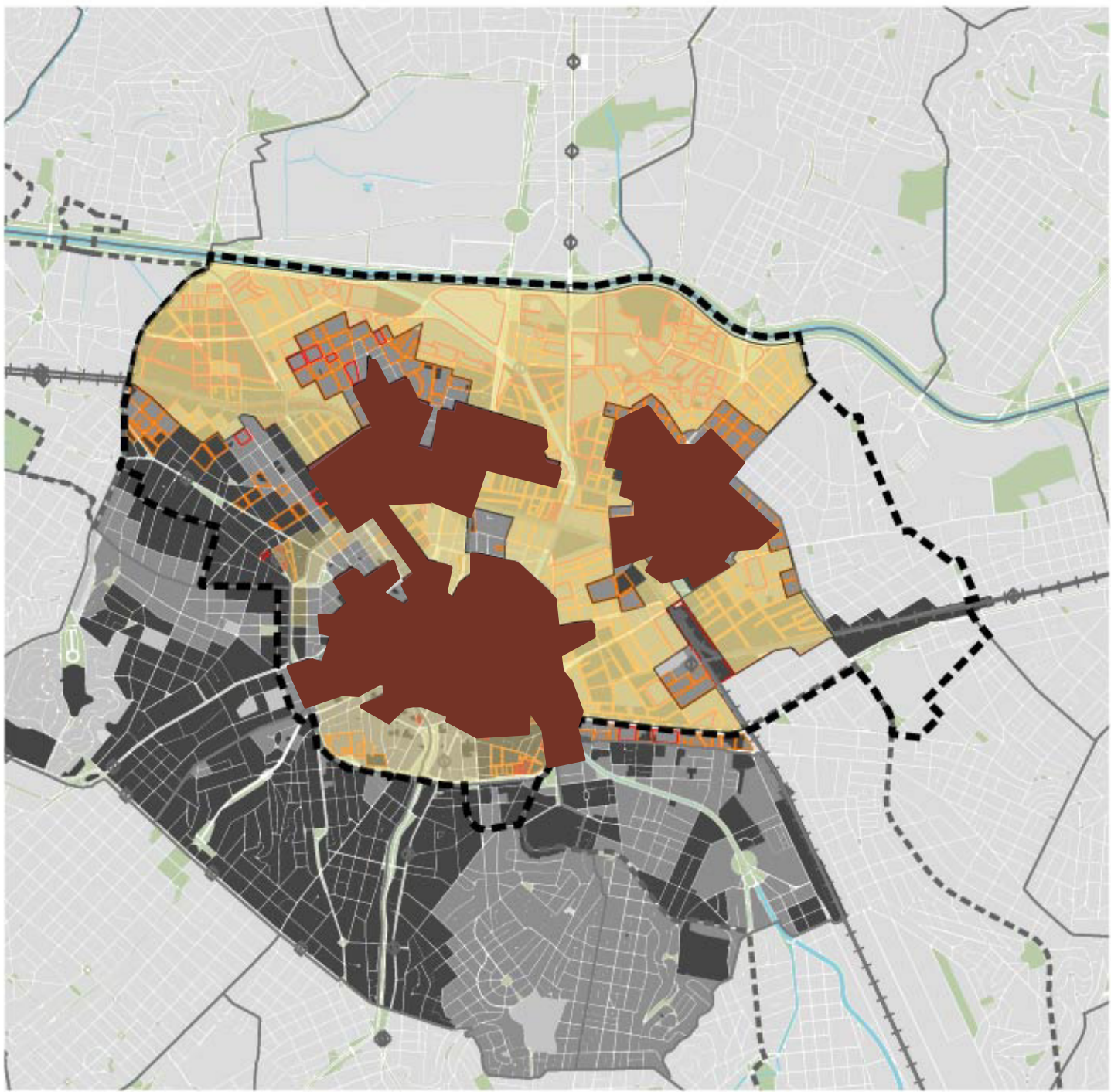
**10 FORTALECER A PARTICIPAÇÃO POPULAR NAS DECISÕES DOS RUMOS DA CIDADE**

## **DEFINIÇÃO DO PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO**

### **DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

- 1 . ORIENTAR O ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL**
- 2 . GARANTIR MORADIA DIGNA**
- 3 . PRESERVAR O PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E AMBIENTAL**
- 4 . FORTALECER A BASE ECONÔMICA**
- 5. MELHORAR A MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE**
- 6. QUALIFICAR ESPAÇOS PÚBLICOS E PROMOVER A AGENDA AMBIENTAL**

# 1 . ORIENTAR O ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL



## ADENSAMENTO

- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetros OUCBT e OUCAB
- Quadras Viárias
- Áreas Verdes
- Hidrografia
- Ferrovia
- Estações de Metrô
- Estações da CPTM

### CA máximo do Zoneamento

- < 2
- 2
- 4

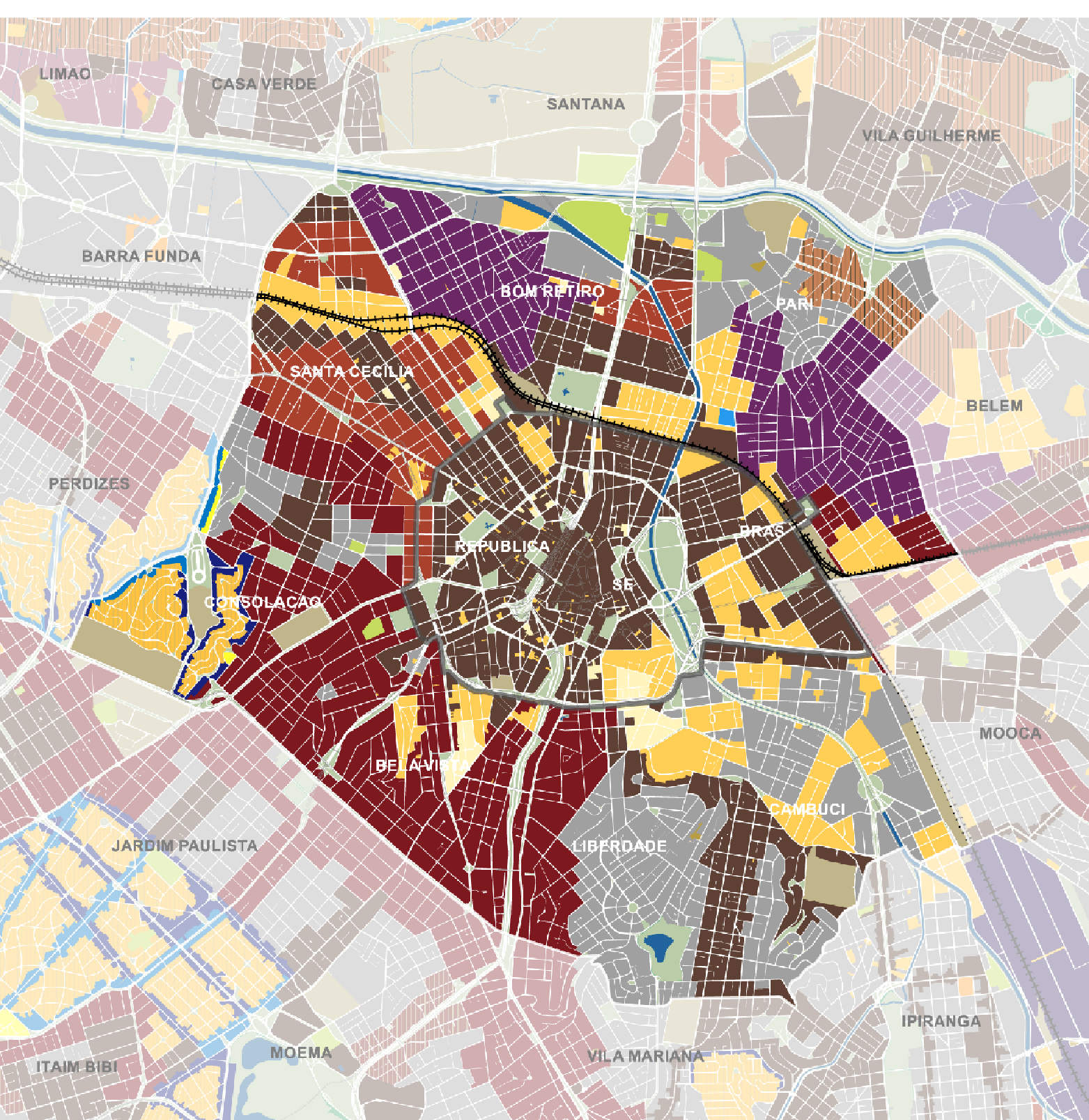
### Densidade Construtiva da Quadra

- 0 - 1
- 1 - 2

- Potencial de transformação significativo
- Baixo potencial de transformação

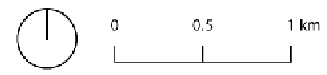


N  
↑

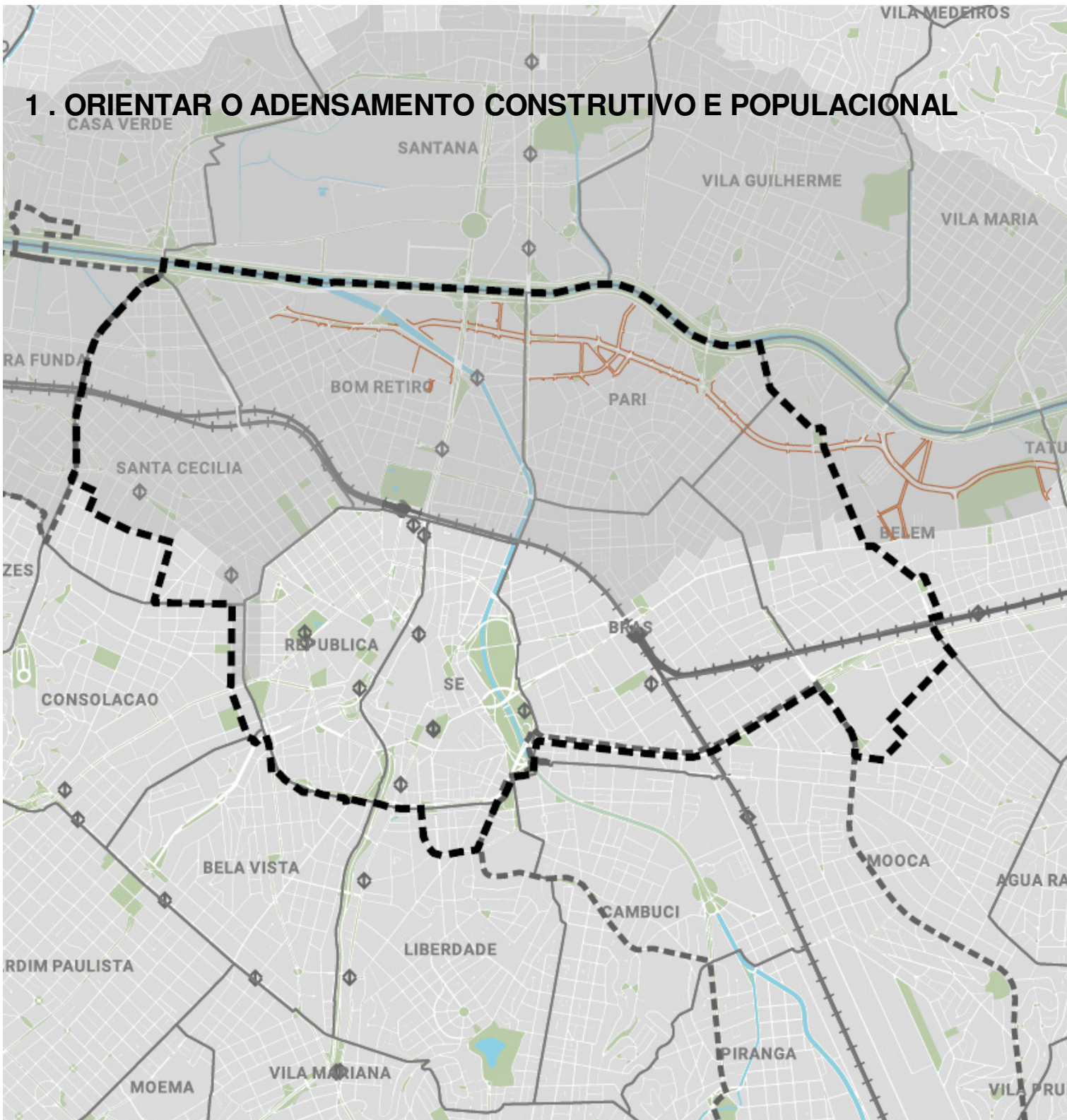


Zoneamento (Lei 16.402/2016)

- AC-1
- AC-2
- ZC
- ZCa
- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZCOR-3
- ZCORa
- ZC-ZEIS
- ZDE-1
- ZDE-2
- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZEM
- ZEMP
- ZEP
- ZEPAM
- ZER-1
- ZER-2
- ZERa
- ZEU
- ZEUa
- ZEUP
- ZEUPa
- ZM
- ZMa
- ZMIS
- ZMISa
- ZOE
- ZPDS
- ZPDSr
- ZPI-1
- ZPI-2
- ZPR
- Perimetro da OU Centro
- Distritos centrais
- Ferrovia
- Hidrografia
- Parques, praças e canteiros
- Quadras viárias



# 1. ORIENTAR O ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL



## Apoio Sul

- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetros OUCBT e OUCAB
- Quadras Viárias
- Áreas Verdes
- Hidrografia
- Ferrovia
- Estações de Metrô
- Estações da CPTM

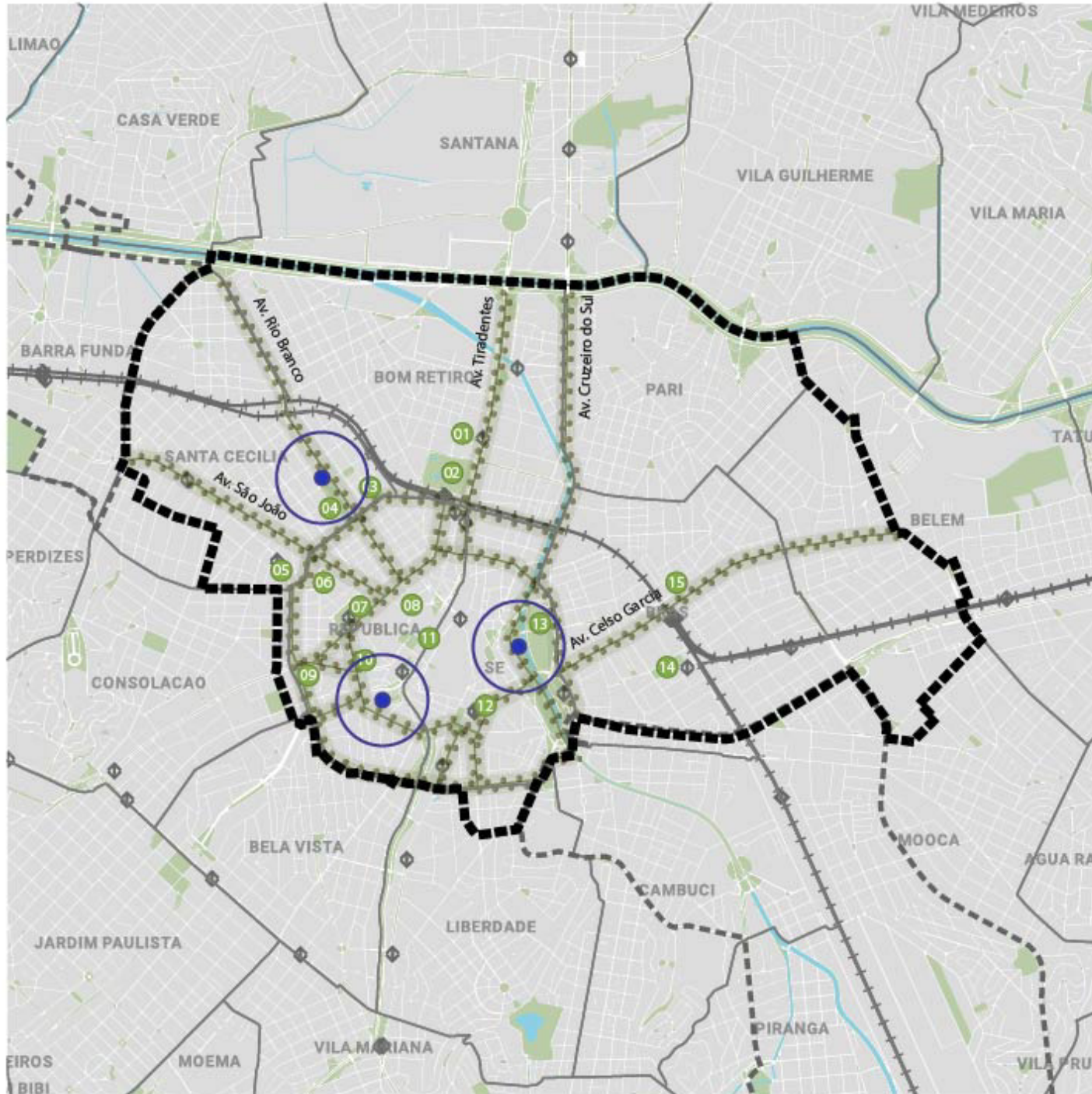
## Apoio Urbano Sul

- Perímetro Arco Tietê
- Alinhamentos Viários Propostos

Lei 16.541/2016



# 1 . ORIENTAR O ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL



## BULEVARES

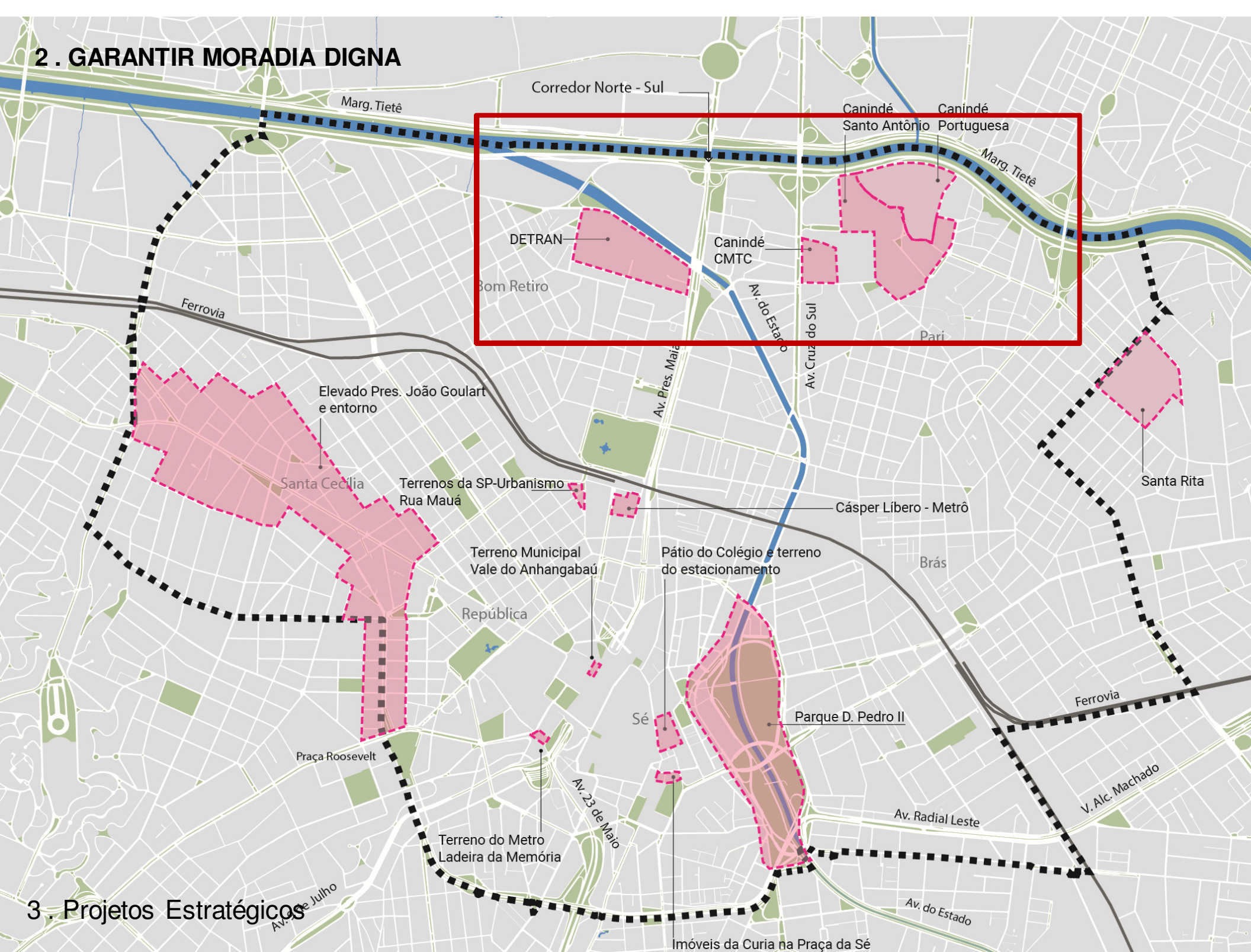
- Perímetro do PIU Setor Central
- Perímetros OUCBT e OUCAB
- Quadras Viárias
- Áreas Verdes
- Hidrografia
- Ferrovia
- Estações de Metrô
- Estações da CPTM

- Bulevares
- Parques e Praças Públicas
- 01 Praça Coronel Fernando Prestes
- 02 Parque Jardim da Luz
- 03 Praça Júlio Prestes
- 04 Praça Princesa Isabel
- 05 Largo Santa Cecília
- 06 Largo do Arouche
- 07 Praça da República
- 08 Largo do Paiçandú
- 09 Praça Roosevelt
- 10 Praça Dom José Gaspar
- 11 Vale do Anhangabaú
- 12 Praça da Sé
- 13 Parque Dom Pedro II
- 14 Parque Metrô Brás
- 15 Largo da Concórdia
- Terminais com proposta de concessão

## **2 . GARANTIR MORADIA DIGNA**

- 1. MANUTENÇÃO DOS VETORES EM ATIVIDADE**
- 2. INCENTIVO AO *RETROFIT* DE EDIFÍCIOS**
- 3. APROVEITAMENTO DE IMÓVEIS PÚBLICOS**
- 4. INTEGRAÇÃO DOS PERÍMETROS DE ZEIS 3**
- 5. DIVERSIFICAÇÃO DAS TIPOLOGIAS HABITACIONAIS E MODALIDADES DE ATENDIMENTO**
- 6. SUBSÍDIO A PROGRAMAS PÚBLICOS DE ATENDIMENTO À POPULAÇÃO MORADORA DE RUA**

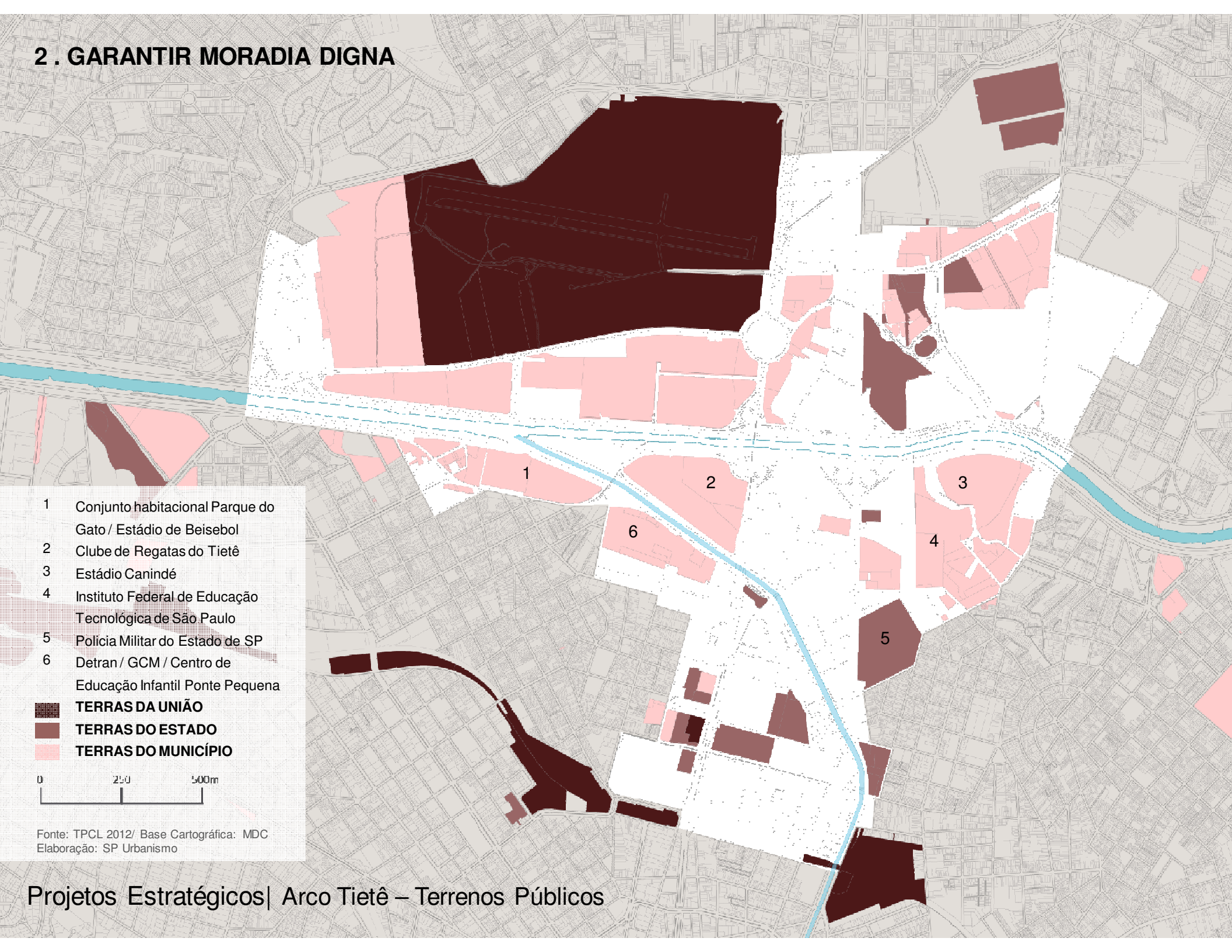
## 2 . GARANTIR MORADIA DIGNA






## 3 . Projetos Estratégicos

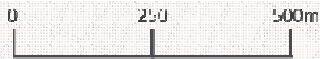


## 2 . GARANTIR MORADIA DIGNA



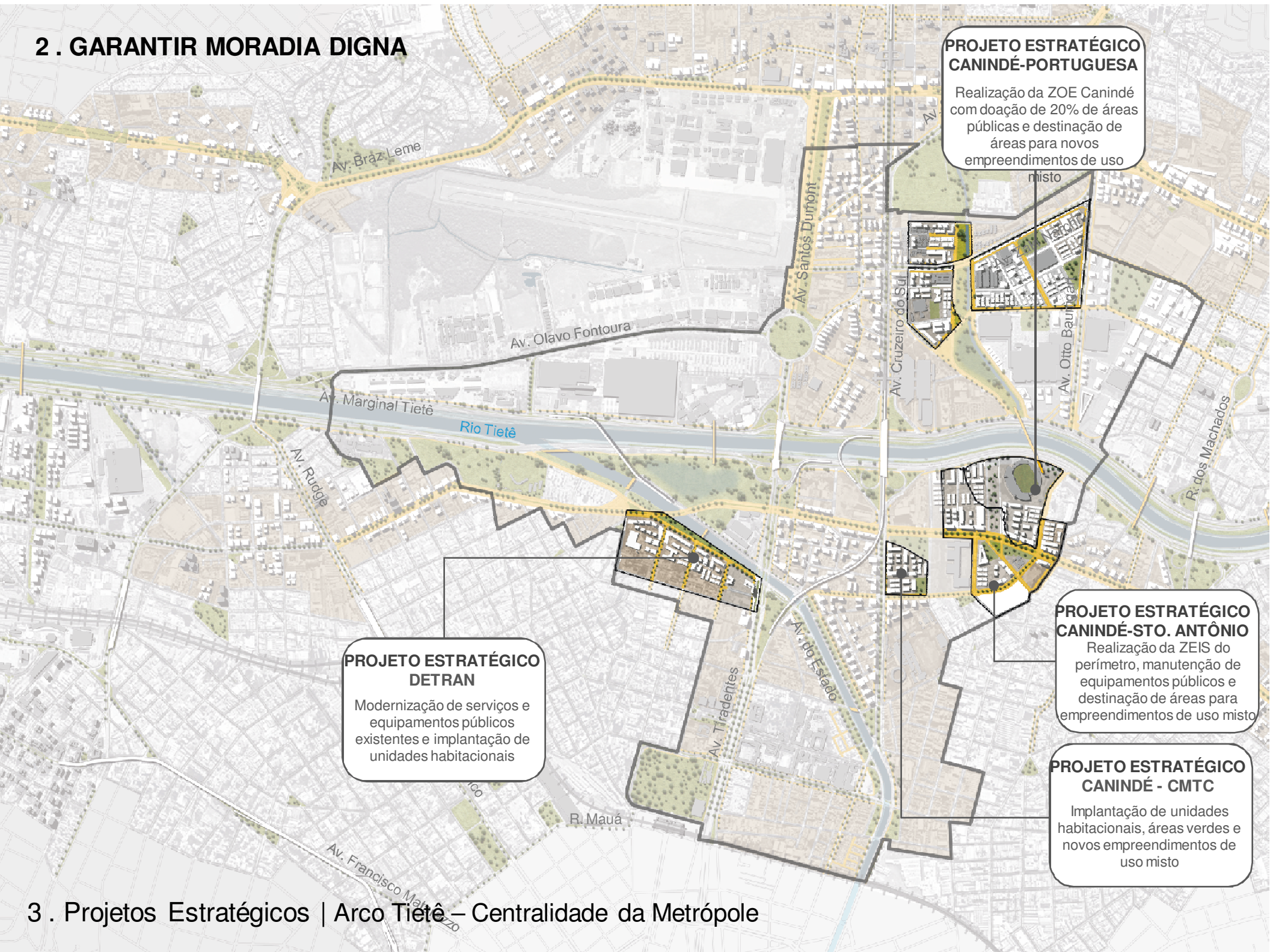
- 1 Conjunto habitacional Parque do Gato / Estádio de Beisebol
- 2 Clube de Regatas do Tietê
- 3 Estádio Canindé
- 4 Instituto Federal de Educação Tecnológica de São Paulo
- 5 Polícia Militar do Estado de SP
- 6 Detran / GCM / Centro de Educação Infantil Ponte Pequena

 **TERRAS DA UNIÃO**  
 **TERRAS DO ESTADO**  
 **TERRAS DO MUNICÍPIO**



Fonte: TPCL 2012/ Base Cartográfica: MDC  
Elaboração: SP Urbanismo

## 2 . GARANTIR MORADIA DIGNA



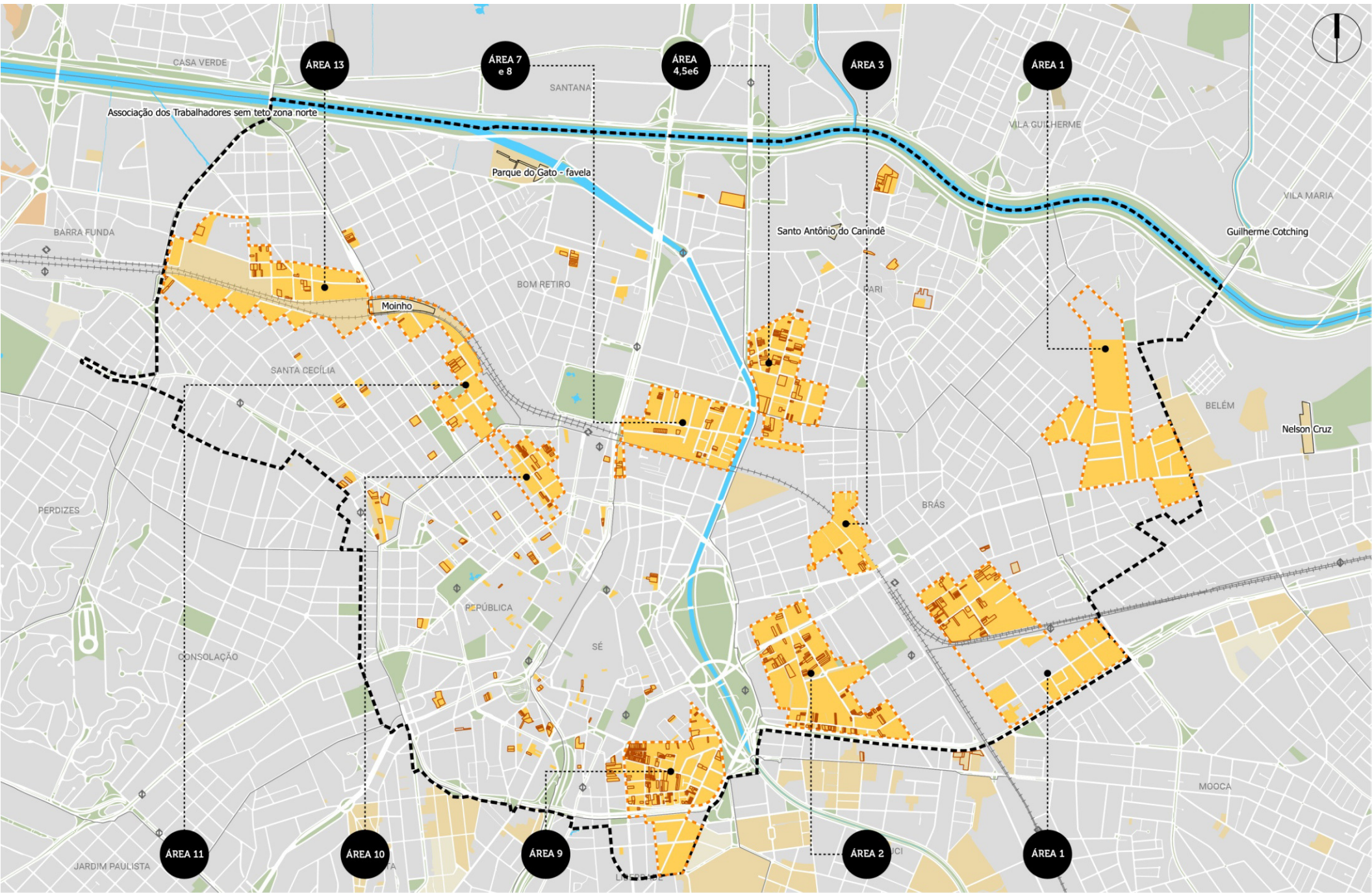
**PROJETO ESTRATÉGICO CANINDÉ-PORTUGUESA**  
Realização da ZOE Canindé com doação de 20% de áreas públicas e destinação de áreas para novos empreendimentos de uso misto

**PROJETO ESTRATÉGICO DETRAN**  
Modernização de serviços e equipamentos públicos existentes e implantação de unidades habitacionais

**PROJETO ESTRATÉGICO CANINDÉ-STO. ANTONIO**  
Realização da ZEIS do perímetro, manutenção de equipamentos públicos e destinação de áreas para empreendimentos de uso misto

**PROJETO ESTRATÉGICO CANINDÉ - CMTC**  
Implantação de unidades habitacionais, áreas verdes e novos empreendimentos de uso misto

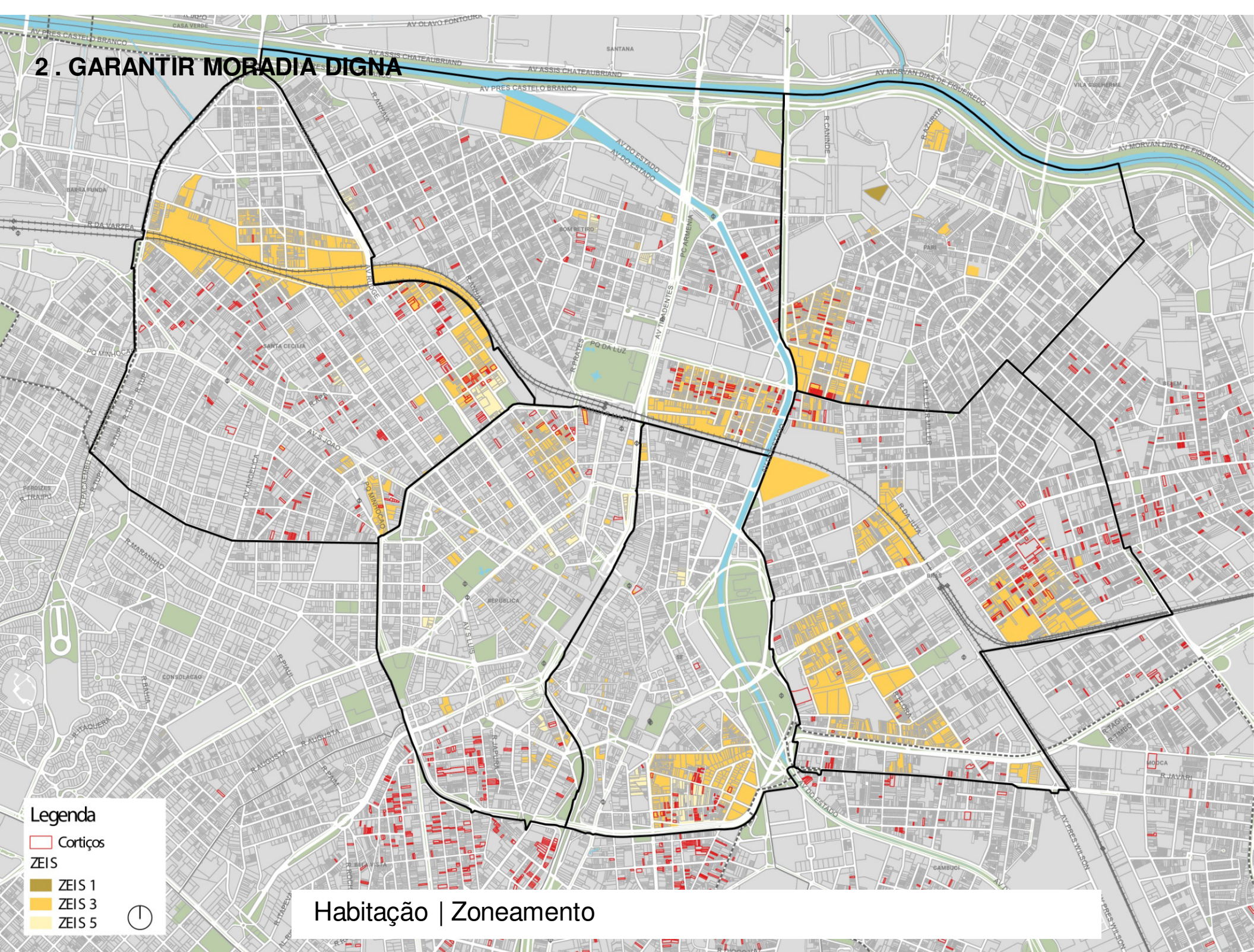
## 2 . GARANTIR MORADIA DIGNA



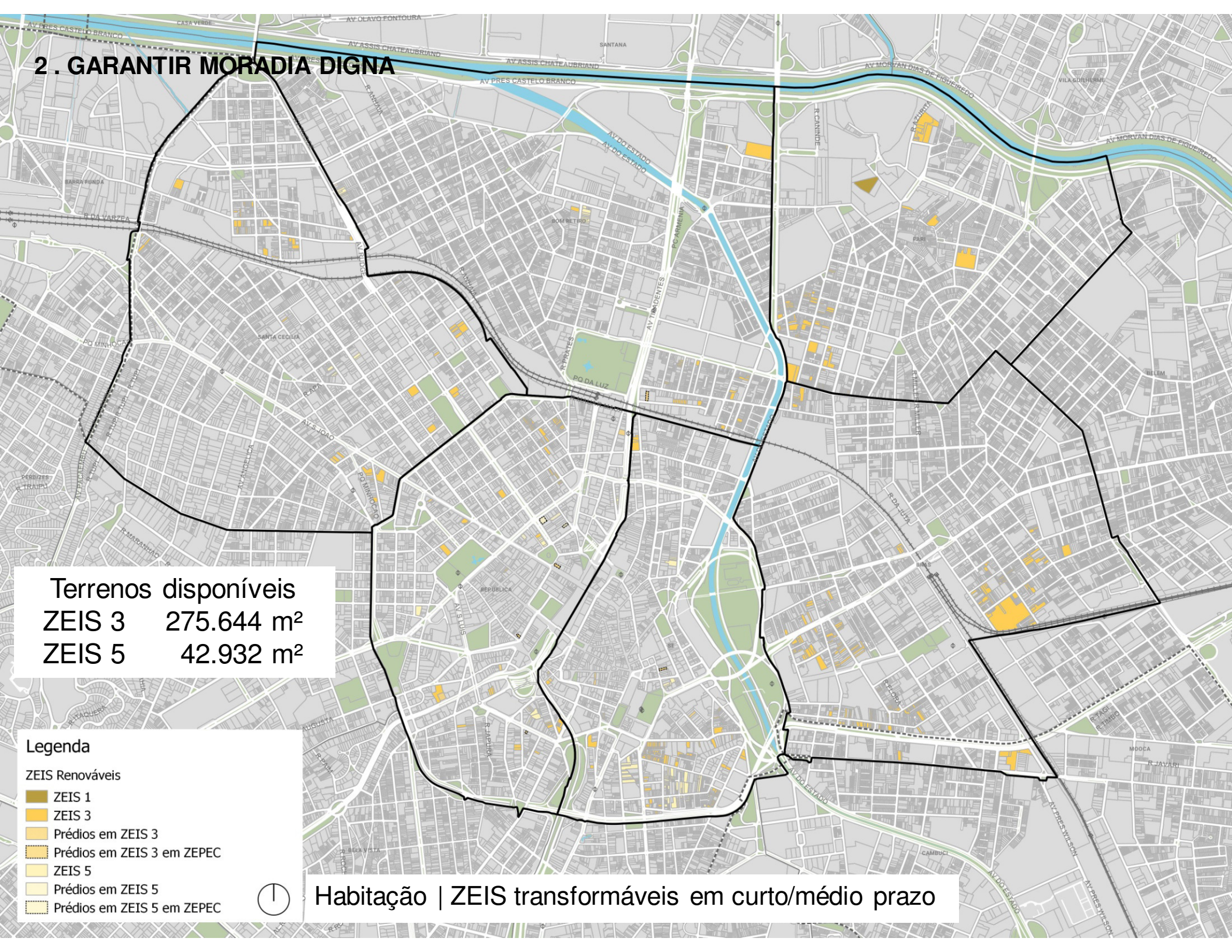
- PIU SETOR CENTRAL
- PERÍMETRO DOS BAIRROS POPULARES QUALIFICADOS
- QUADRAS PASSÍVEIS DE TRANSFORMAÇÃO EM ZEIS
- ÁREAS VERDES
- HIDROGRAFIA
- +++++ LINHA FÉRREA
- FAVELAS
- ZEIS - LOTES PRIMEIRA FASE



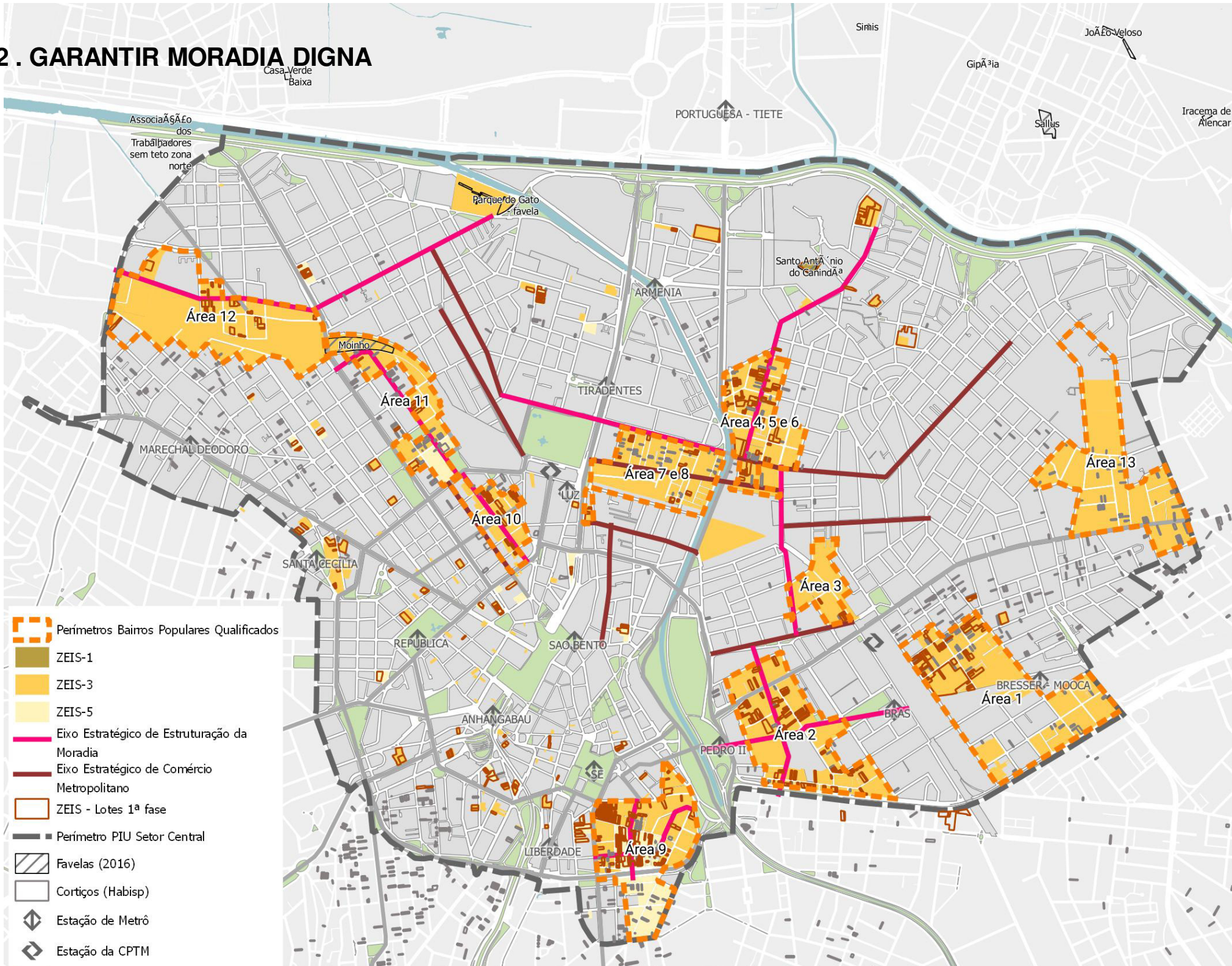
## 2. GARANTIR MORADIA DIGNA



## 2. GARANTIR MORADIA DIGNA



## 2. GARANTIR MORADIA DIGNA



### **3 . PRESERVAR O PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E AMBIENTAL**

- 1. DEFINIÇÃO DE PERÍMETROS DE REQUALIFICAÇÃO INTEGRADA DE IMÓVEIS TOMBADOS (PRIT)**
- 2. INCENTIVO À RECONVERSÃO**
- 3. ADEQUAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO**

### 3 . PRESERVAR O PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E AMBIENTAL

## PATRIMÔNIO HISTÓRICO

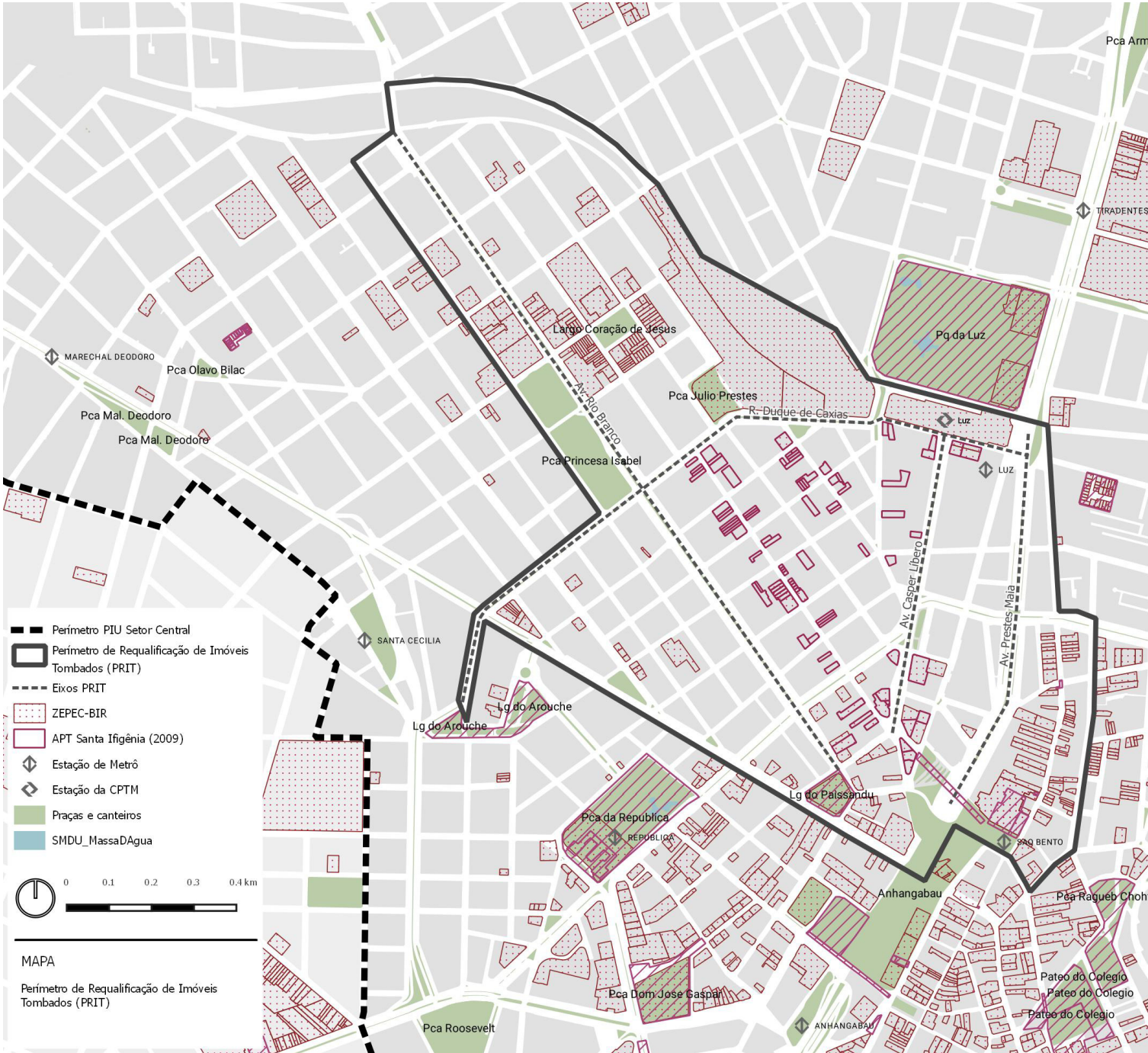


0 500 1000

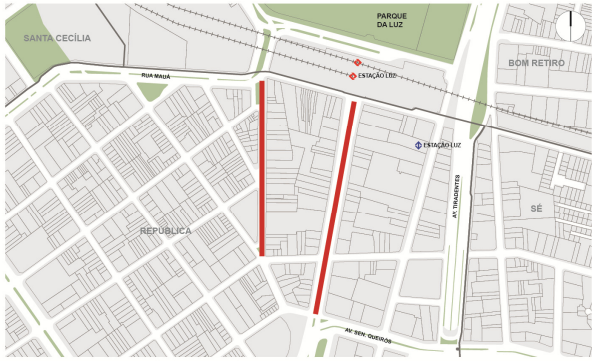
N  
↑



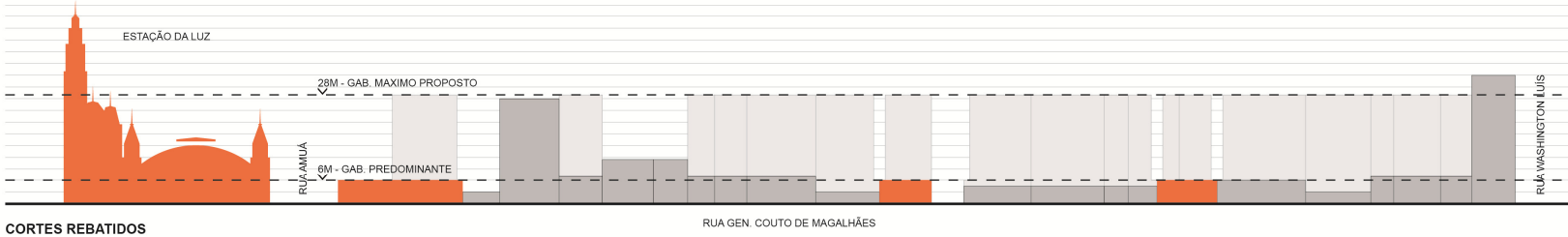
### 3 . PRESERVAR O PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E AMBIENTAL



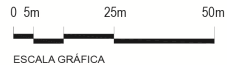
# Estudo do adensamento no PRIT.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO NO TERRITÓRIO

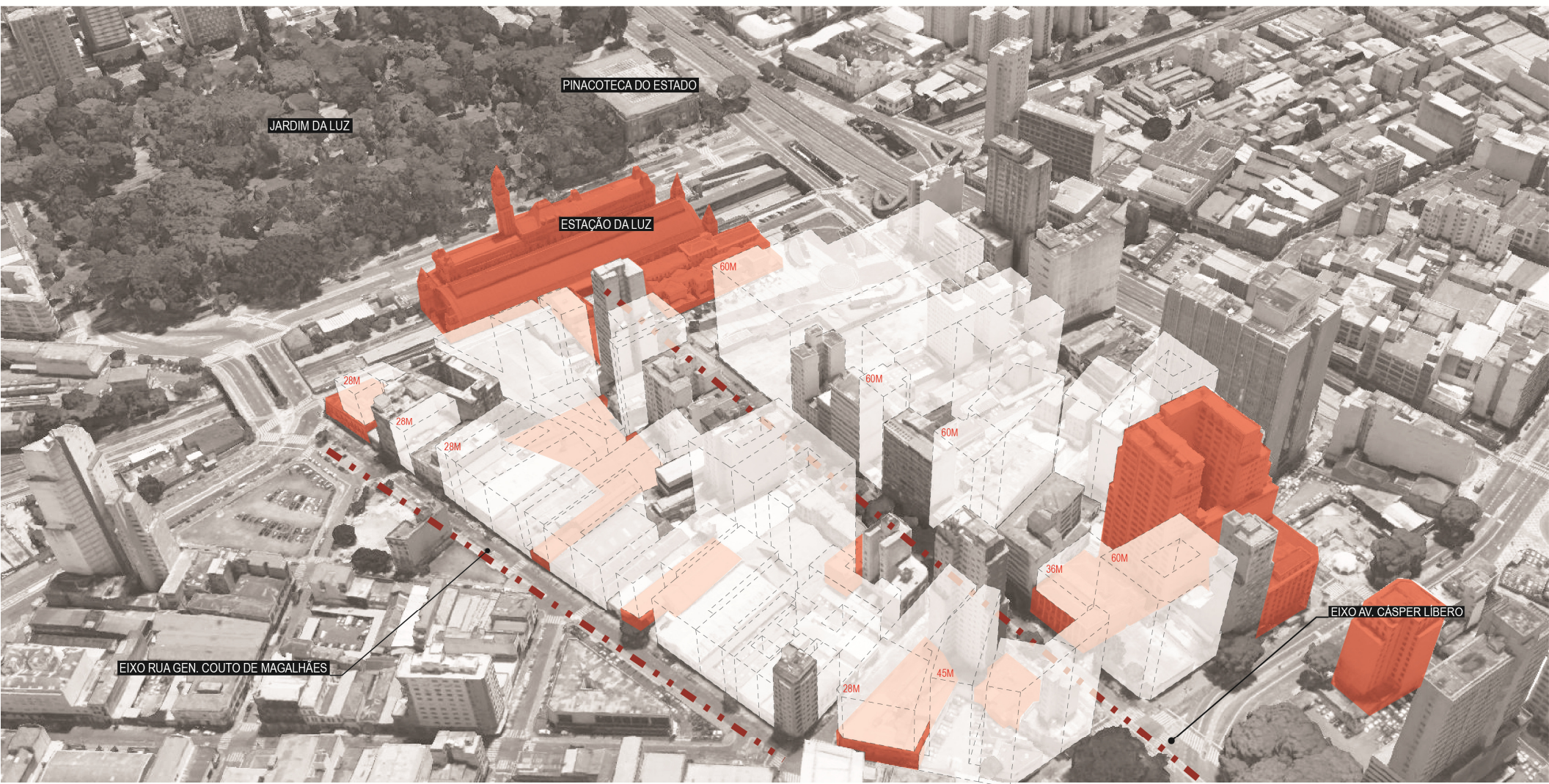


CORTES REBATIDOS



- EDIFÍCIOS TOMBADOS
- EDIFÍCIOS PROPOSTOS

Estudo do adensamento no PRIT.



EDIFÍCIOS TOMBADOS  
EDIFÍCIOS PROPOSTOS

#### **4 . FORTALECER A BASE ECONÔMICA**






#### **5. MELHORAR A MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE**

- 1. OFERTA PRIVADA DE VAGAS EM EDIFÍCIOS-GARAGEM CONECTADOS COM CIRCUITOS COMERCIAIS**
- 2. RESTRIÇÃO DE ESTACIONAMENTO JUNTO AO MEIO-FIO NA ÁREA INTERNA À RÓTULA**
- 3. AMPLIAÇÃO DAS ÁREAS REGULAMENTADAS DE DESEMBARQUE E DE CARGA E DESCARGA**
- 4. MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES NAS ROTAS COMERCIAIS**
- 5. MELHORIA E AMPLIAÇÃO DOS PONTOS DE TRANPOSIÇÃO DE BARREIRAS**
- 6. INCENTIVO À MOBILIDADE ATIVA**
- 7. IMPLANTAÇÃO DO APOIO SUL À MARGINAL TIETÊ**

## 4. FORTALECER A BASE ECONÔMICA

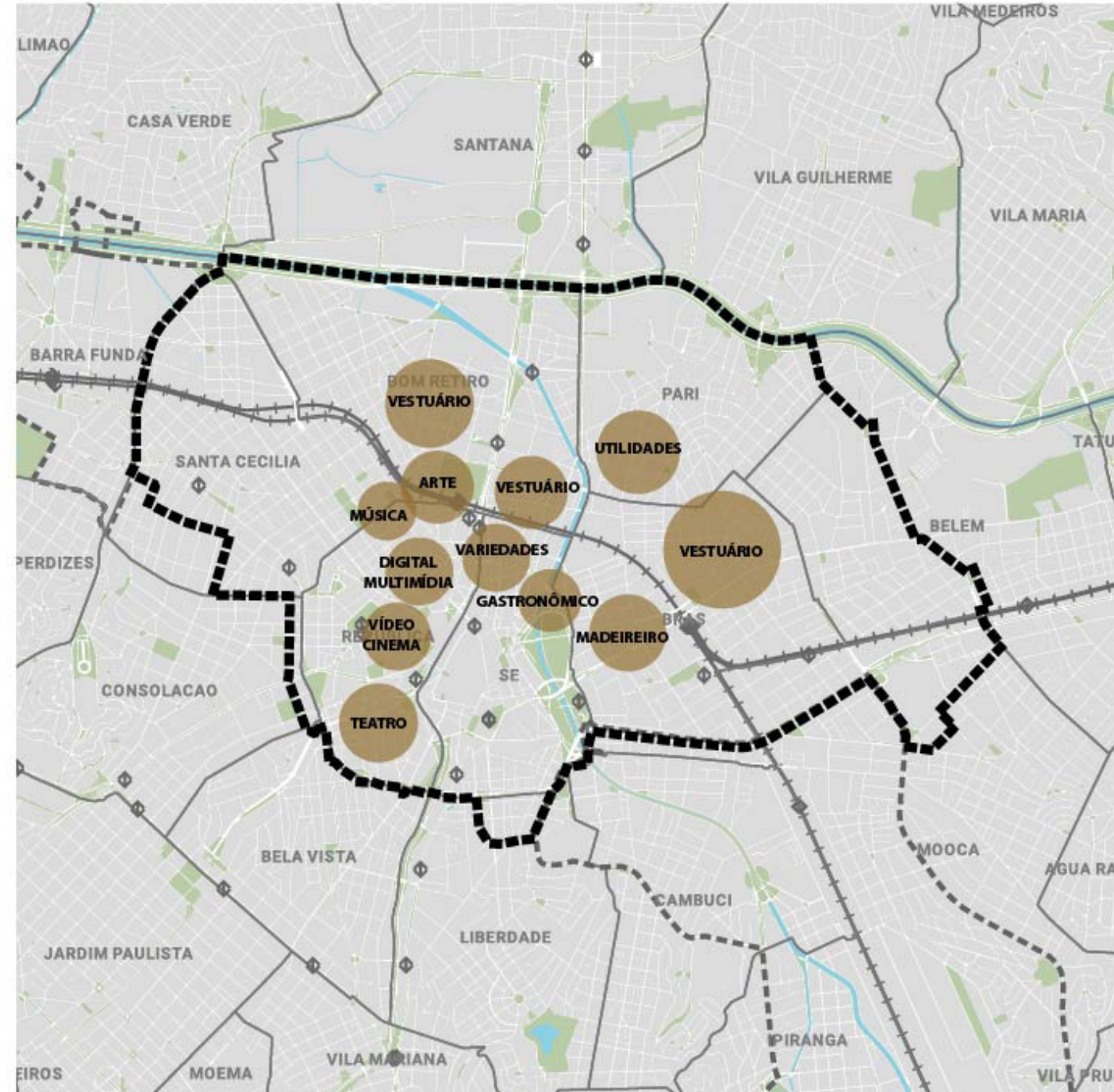
### 5. MELHORAR A MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

## POLOS ECONÔMICOS

-  Perímetro do PIU Setor Central
-  Perímetros OUCBT e OUCAB
-  Quadras Viárias
-  Áreas Verdes
-  Hidrografia
-  Ferrovia
-  Estações de Metrô
-  Estações da CPTM

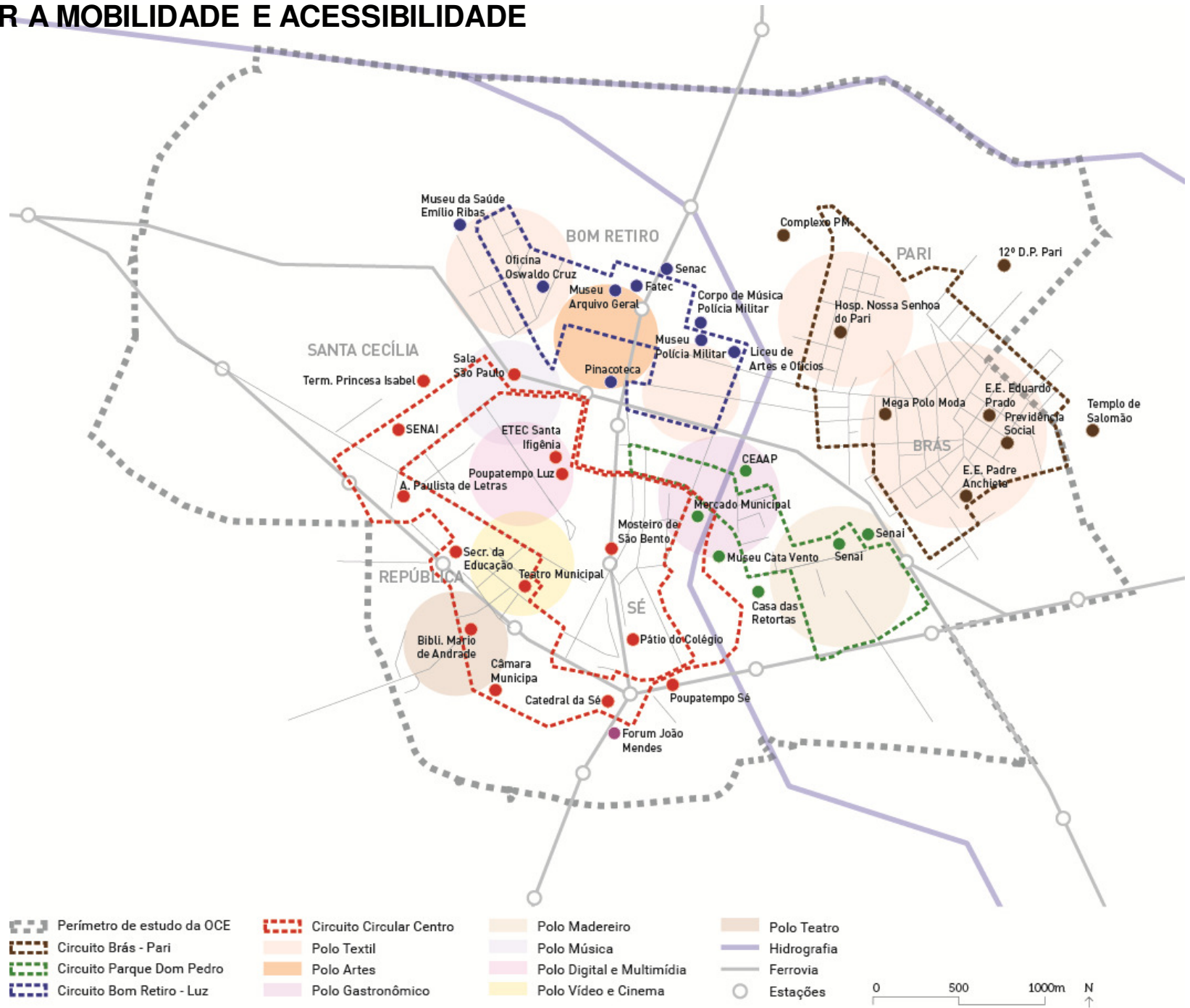
0 500 1000

N  
↑

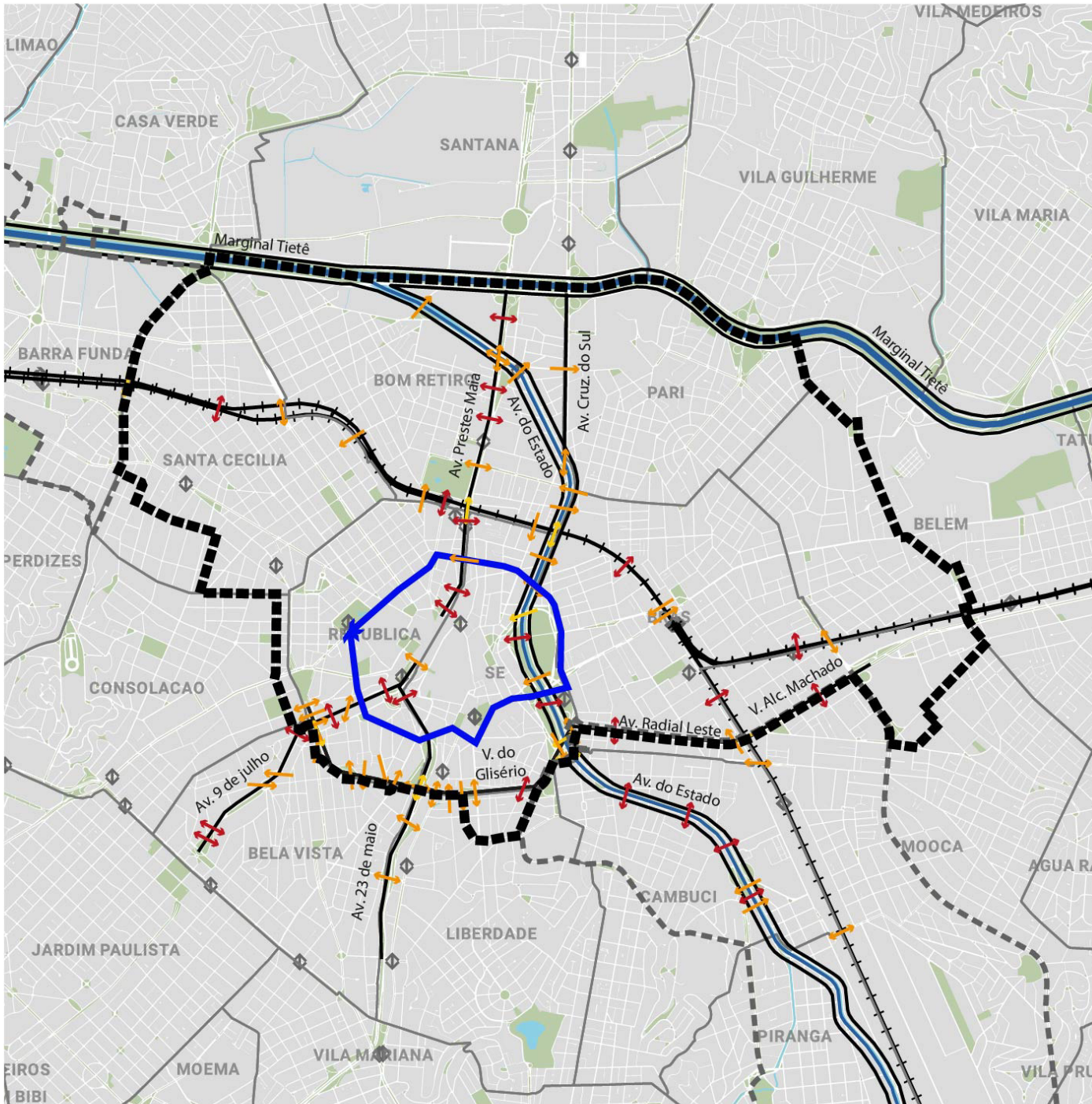


# 4 . FORTALECER A BASE ECONÔMICA

## 5. MELHORAR A MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE



## 5. MELHORAR A MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE



### BARREIRAS URBANAS

Perímetro do PIU Setor Central

Perímetros OUCBT e OUCAB

Quadras Viárias

Áreas Verdes

Hidrografia

Estações de Metrô

Estações da CPTM

Barreiras Urbanas

Ferrovia

Obras de Arte e Grandes Avenidas

Hidrografia

Travessias

Passagem de Carros

Passagem de Carros e Pedestres

Passagem só de Pedestres

Traçado da Rótula





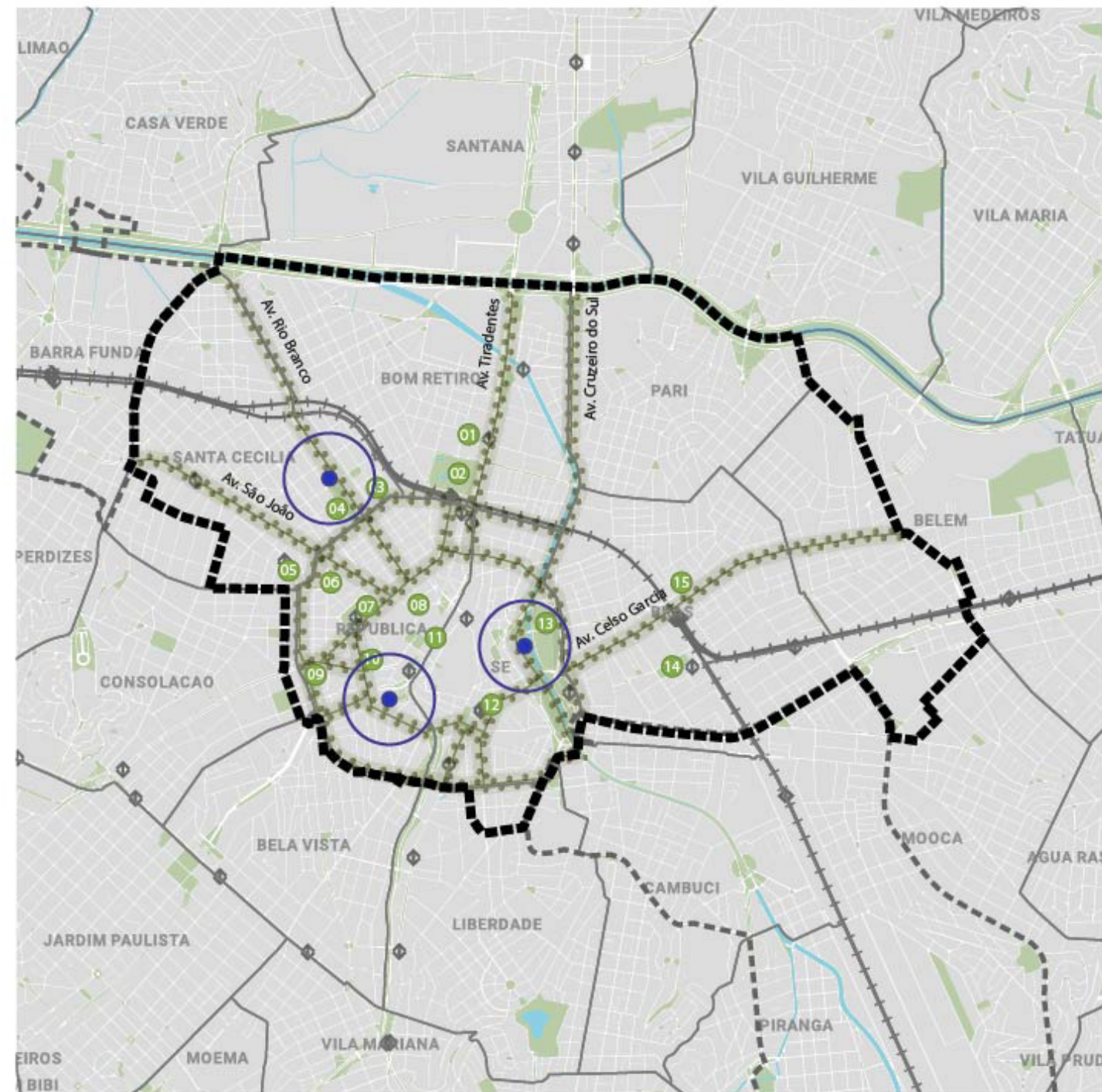


## 5. MELHORAR A MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

### CONECTIVIDADE DOS TERMINAIS

-  Perímetro do PIU Setor Central
-  Perímetros OUCBT e OUCAB
-  Quadras Viárias
-  Áreas Verdes
-  Hidrografia
-  Ferrovia
-  Estações de Metrô
-  Estações da CPTM
-  Bulevares
-  Parques e Praças Públicas
- 01 Praça Coronel Fernando Prestes
- 02 Parque Jardim da Luz
- 03 Praça Júlio Prestes
- 04 Praça Princesa Isabel
- 05 Largo Santa Cecília
- 06 Largo do Arouche
- 07 Praça da República
- 08 Largo do Paiçandú
- 09 Praça Roosevelt
- 10 Praça Dom José Gaspar
- 11 Vale do Anhangabaú
- 12 Praça da Sé
- 13 Parque Dom Pedro II
- 14 Parque Metrô Brás
- 15 Largo da Concórdia
-  Terminais com proposta de concessão

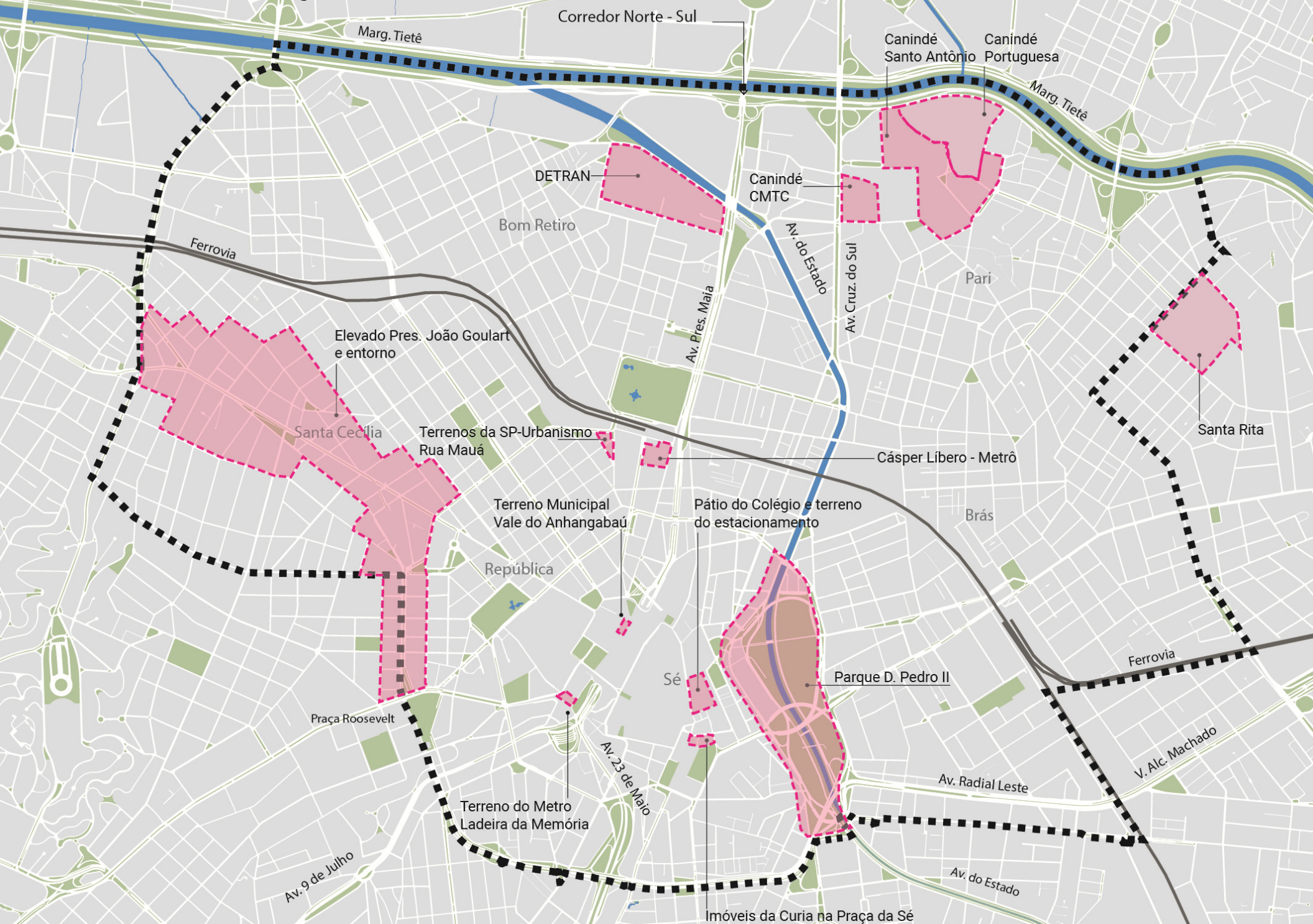
0 500 1000 N



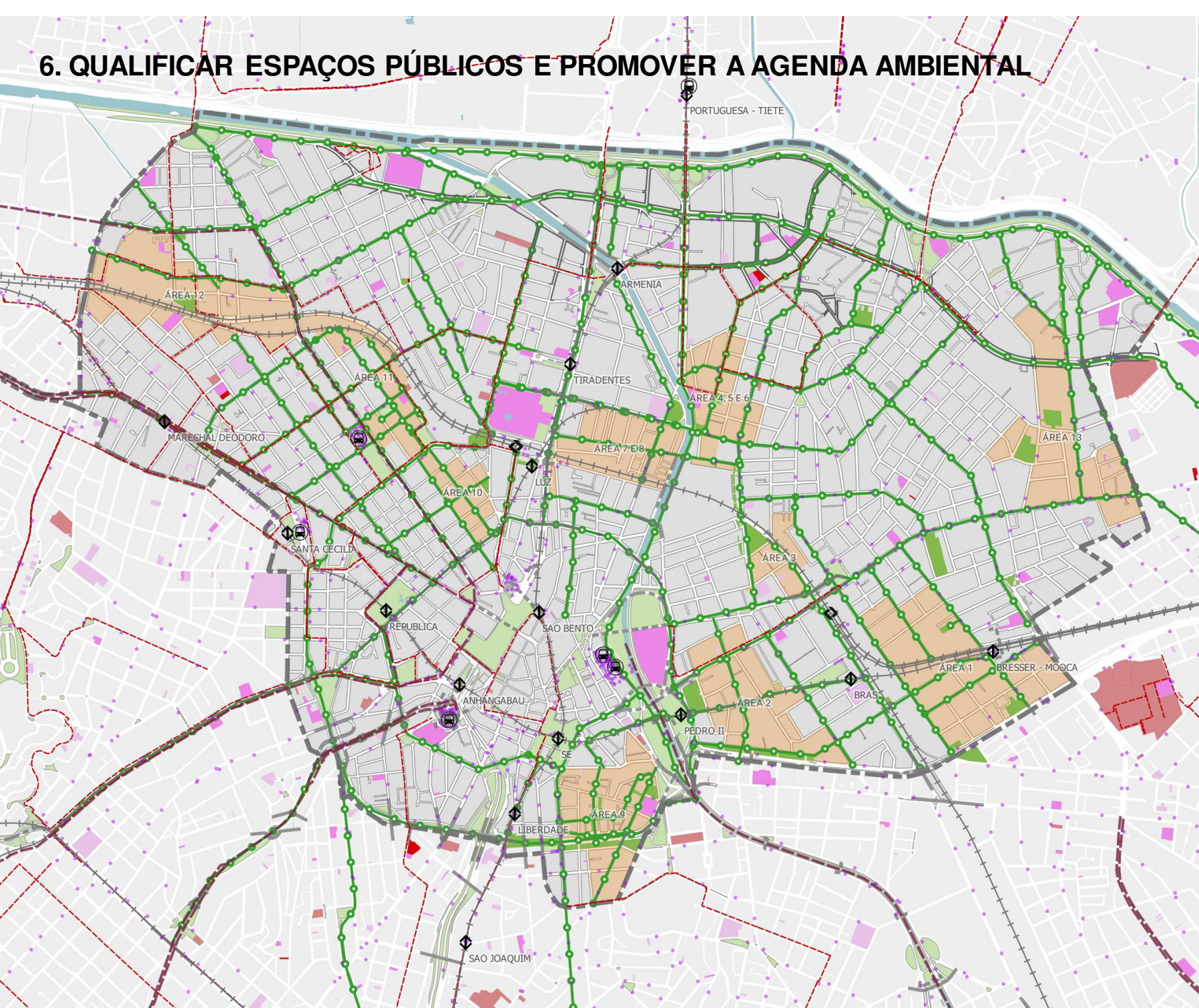
## **6. QUALIFICAR ESPAÇOS PÚBLICOS E PROMOVER A AGENDA AMBIENTAL**

- 1. CONSOLIDAÇÃO DOS SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS**
- 2. QUALIFICAÇÃO DAS ORLAS FLUVIAIS**

## 6. QUALIFICAR ESPAÇOS PÚBLICOS E PROMOVER A AGENDA AMBIENTAL

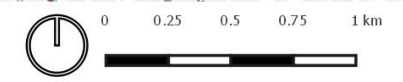


# 6. QUALIFICAR ESPAÇOS PÚBLICOS E PROMOVER A AGENDA AMBIENTAL



- Caminhos Verdes
- Áreas Verdes Propostas
- Pontos de ônibus Transposições
- Rede Ciclovária
- Carros

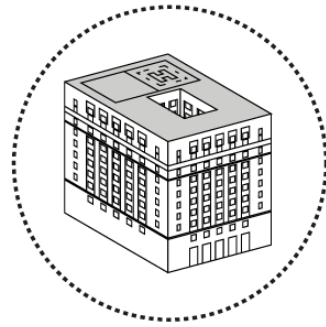
- Estação de Metrô
- Estação da CPTM



## 6. QUALIFICAR ESPAÇOS PÚBLICOS E PROMOVER A AGENDA AMBIENTAL



Secretarias Municipais



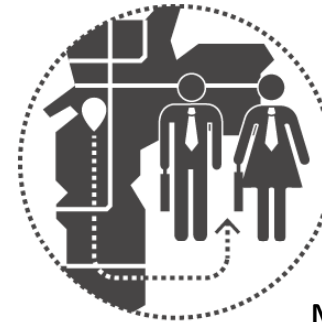
Comunidade Acadêmica

Núcleos Regionais de Planejamento



Conselho Municipal de Habitação

Conselhos Participativos das Prefeituras Regionais



Moradores e Trabalhadores da Região

Instituições Empresariais



ONG'S

**Ficha Técnica**  
**SP Urbanismo – São Paulo Urbanismo**

**José Armênio de Brito Cruz**  
Presidente

**Leonardo Amaral Castro**  
Diretor de Desenvolvimento

**Vladimir Ávila**  
Diretor de Gestão das Operações Urbanas

**Marilena Fajersztajn**  
Gerente de Gestão Operacional

**Arquitetos urbanistas**

Eduardo Tavares de Carvalho  
Eneida R. Belluzzo Godoy Heck  
Joyce Reis  
Juliana Cipolletta  
Katia Canova  
Luciana Loureiro  
Marcos Alexandre Moraes Mastropaulo  
Melina Giannoni de Araujo  
Patrícia Saran  
Priscila Souza Gyenge  
Rafael Henrique de Oliveira  
Rita Cassia G. S. Gonçalves  
Thiago Francisco L. Carneiro

**Designers programadores**

Davi Masayuki Hosogiri  
Flávia Lopes Martins Pereira  
Thomas Len Yuba

**Economista**

Matias Chambouleyron

**Procurador do Município**

José Antônio Aparecido Junior