PREFEITURA DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

DIRETRIZES DO PIU SETOR CENTRAL

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA
SETOR CENTRAL

CMPU

23 de Agosto de 2018

PREFEITURA DE SÃO PAULO

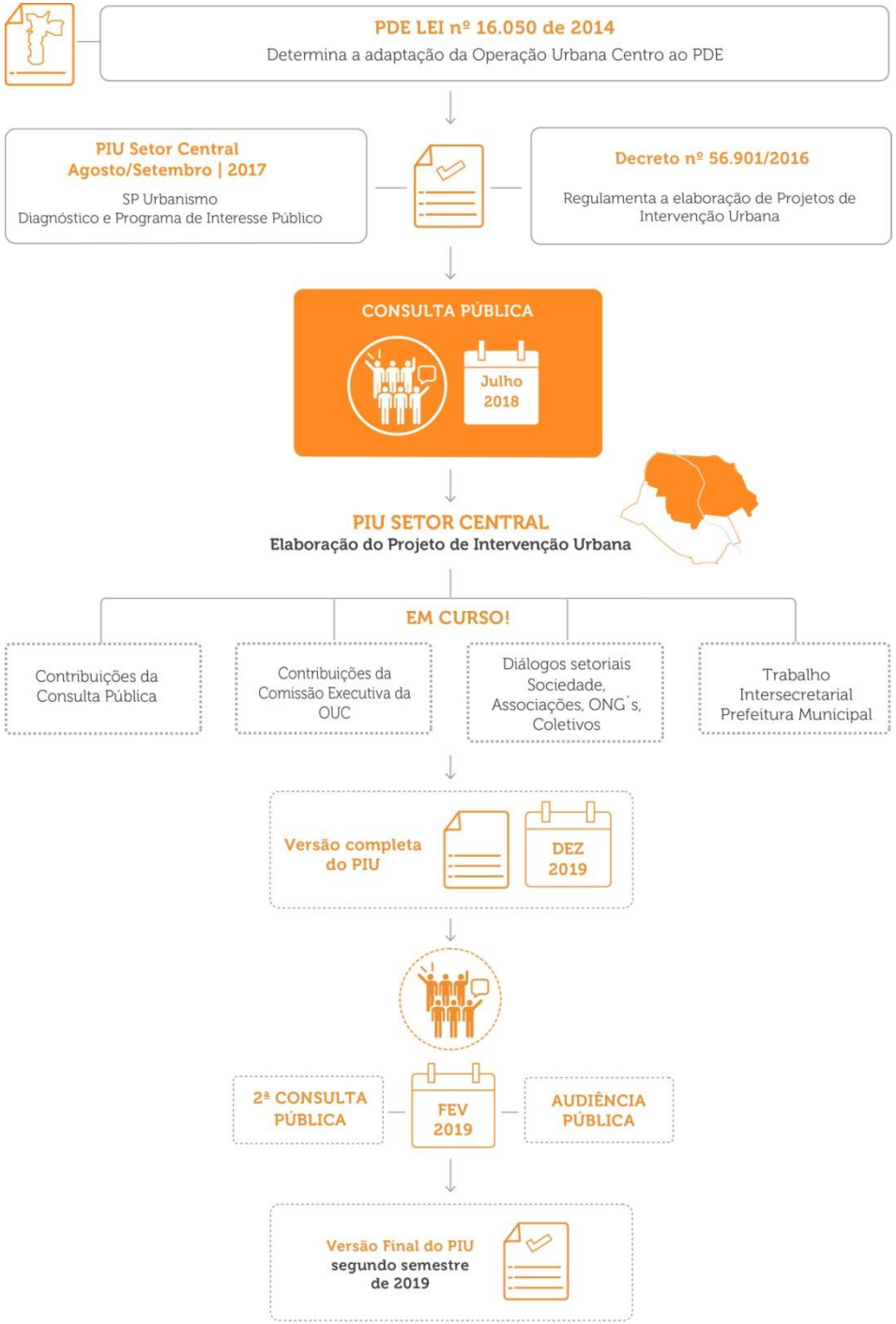
SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

PIU SETOR CENTRAL

PREFEITURA DE SÃO PAULO

SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

PROCESSO


PDE LEI nº 16.050 de 2014
Determina a adaptação da Operação Urbana Centro ao PDE
PIU Setor Central
Agosto/Setembro | 2017
SP Urbanismo
Diagnóstico e Programa de Interesse Público
Decreto nº 56.901/2016
Regulamenta a elaboração de Projetos de Intervenção Urbana
CONSULTA PÚBLICA
Julho
2018
PIU SETOR CENTRAL
Elaboração do Projeto de Intervenção Urbana
EM CURSO!
Contribuições da Consulta Pública
Contribuições da Comissão Executiva da OUC
Diálogos setoriais Sociedade, Associações, ONG´s, Coletivos
Trabalho Intersecretarial Prefeitura Municipal
Versão completa do PIU
DEZ
2019
2ª CONSULTA PÚBLICA
FEV
2019
AUDIÊNCIA PÚBLICA
Versão Final do PIU
segundo semestre
de 2019

MOTIVAÇÃO

1997

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Instituída pela Lei Municipal n º 12.349

2001

ESTATUTO DA CIDADE

Lei Federal nº 10.257

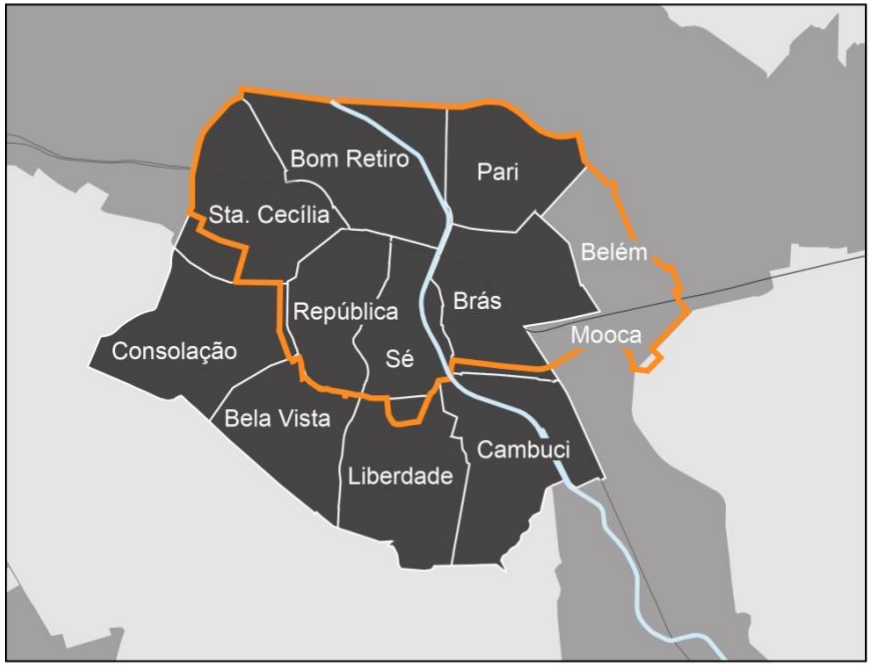
2014

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

Lei Municipal nº 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

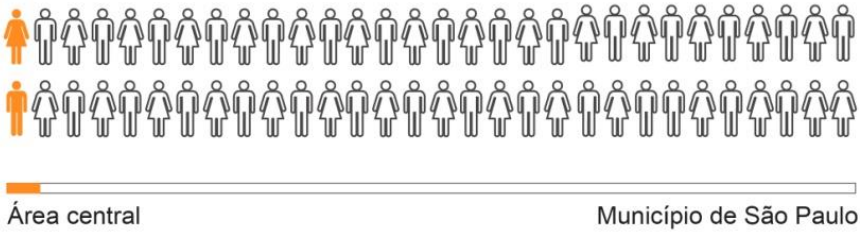
HABITANTES POR DOMICÍLIO

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



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

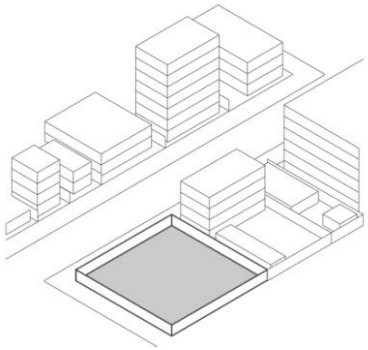
Distritos	Nº/ Uni.
Sé	834
República	6.700
Brás	3.496
Santa Cecília	7.314
Bela Vista	5.327
Bom Retiro	2.227
Pari	986
Cambuci	4.522
Consolação	5.587

Totais: 42.672 uni.hab.

IMÓVEIS VAGOS NA REGIÃO CENTRAL

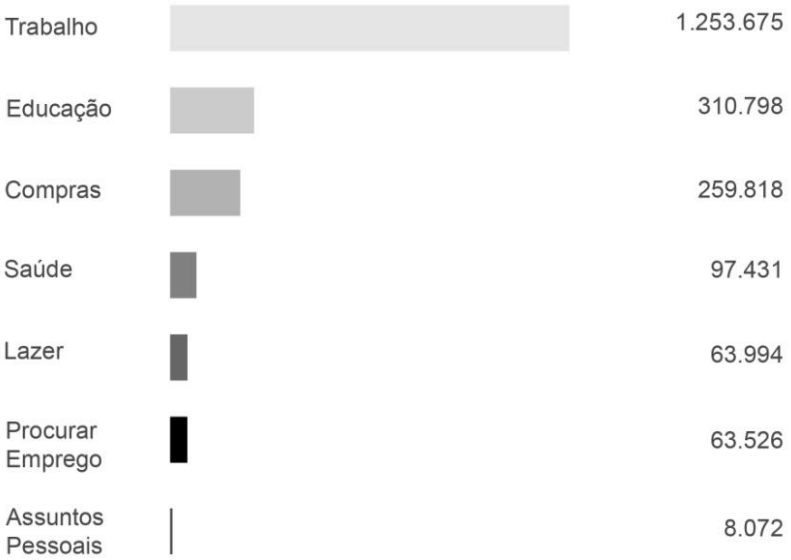
33.149 Domicílios vagos
14,6% dos domicílios da Região Central (Censo 2010)
606 imóveis notificados para PEUC

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

2,59m² de área verde por habitante

DEFINIÇÃO DO PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

PRINCÍPIOS NORTEADORES

1

CIDADE UNIVERSAL

erradicação da extrema pobreza, direitos e oportunidades iguais a todos, diversidade cultural e econômica, integração social no espaço urbano

2

ECONOMIA URBANA INCLUSIVA E SUSTENTÁVEL

aproveitamento dos benefícios da urbanização planejada por todos, prevenção contra a especulação imobiliária, e adensamento populacional adequado

3

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

promoção de energia limpa e uso do solo e recursos sustentáveis no desenvolvimento urbano, proteção de ecossistemas e biodiversidade

DEFINIÇÃO DO PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

PRINCÍPIOS NORTEADORES

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

1

SOCIALIZAR OS GANHOS DE PRODUÇÃO NA REGIÃO

Combater a terra ociosa que não cumpre a função social

2

ASSEGURAR O DIREITO À MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA

priorizar a população com renda até 3 salários mínimos

3

MELHORAR A MOBILIDADE URBANA

priorizar o transporte público e desestimular o uso de transporte individual motorizado

4

QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

5

ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO

6

REORGANIZAR AS DINÂMICAS METROPOLITANAS

definir incentivos urbanísticos e fiscais para levar emprego aos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico

7

PROMOVER O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE

proteger áreas industriais; atrair investimentos em atividades produtivas; potencializar a capacidade criativa e o conhecimento científico e tecnológico

8

INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

9

PRESERVAR O PATRIMÔNIO E VALORIZAR AS INICIATIVAS CULTURAIS

10

FORTALECER A PARTICIPAÇÃO POPULAR NAS DECISÕES DOS RUMOS DA CIDADE

DEFINIÇÃO DO PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

PRINCÍPIOS NORTEADORES

PLANOS REGIONAIS DAS SUBPREFEITURAS Atuais Prefeituras Regionais

1

Promoção do **uso habitacional para todas as faixas de renda**, com destaque para o atendimento da população residente em áreas de precariedade habitacional

2

Atendimento à população em situação de vulnerabilidade social, com destaque para o atendimento da população em situação de rua e usuária de drogas

PRINCÍPIOS NORTEADORES

PLANOS REGIONAIS DAS SUBPREFEITURAS Atuais Prefeituras Regionais

3

Ampliação do acesso aos equipamentos públicos de assistência social, educação e cultura

4

Compatibilização dos fluxos de pedestres, ciclistas, ônibus, veículos de passeio e veículos de carga, esses últimos necessários aos usos comerciais, industriais e logísticos existentes no território.

5

Qualificação de espaços públicos e melhoria da gestão, com destaque para ações de melhoria da segurança pública

HIPÓSTESE URBANÍSTICA

INCREMENTO POPULACIONAL
nos distritos do Anel Central

PRESERVAÇÃO DOS IMÓVEIS DE INTERESSE HISTÓRICO

MELHORIA DA MOBILIDADE
veicular e da acessibilidade a pé

QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS

REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE SOCIAL E QUALIFICAÇÃO DA MORADIA

DOT
Desenvolvimento orientado pelo transporte sustentável

FORTALECIMENTO DOS POLOS ECONÔMICOS

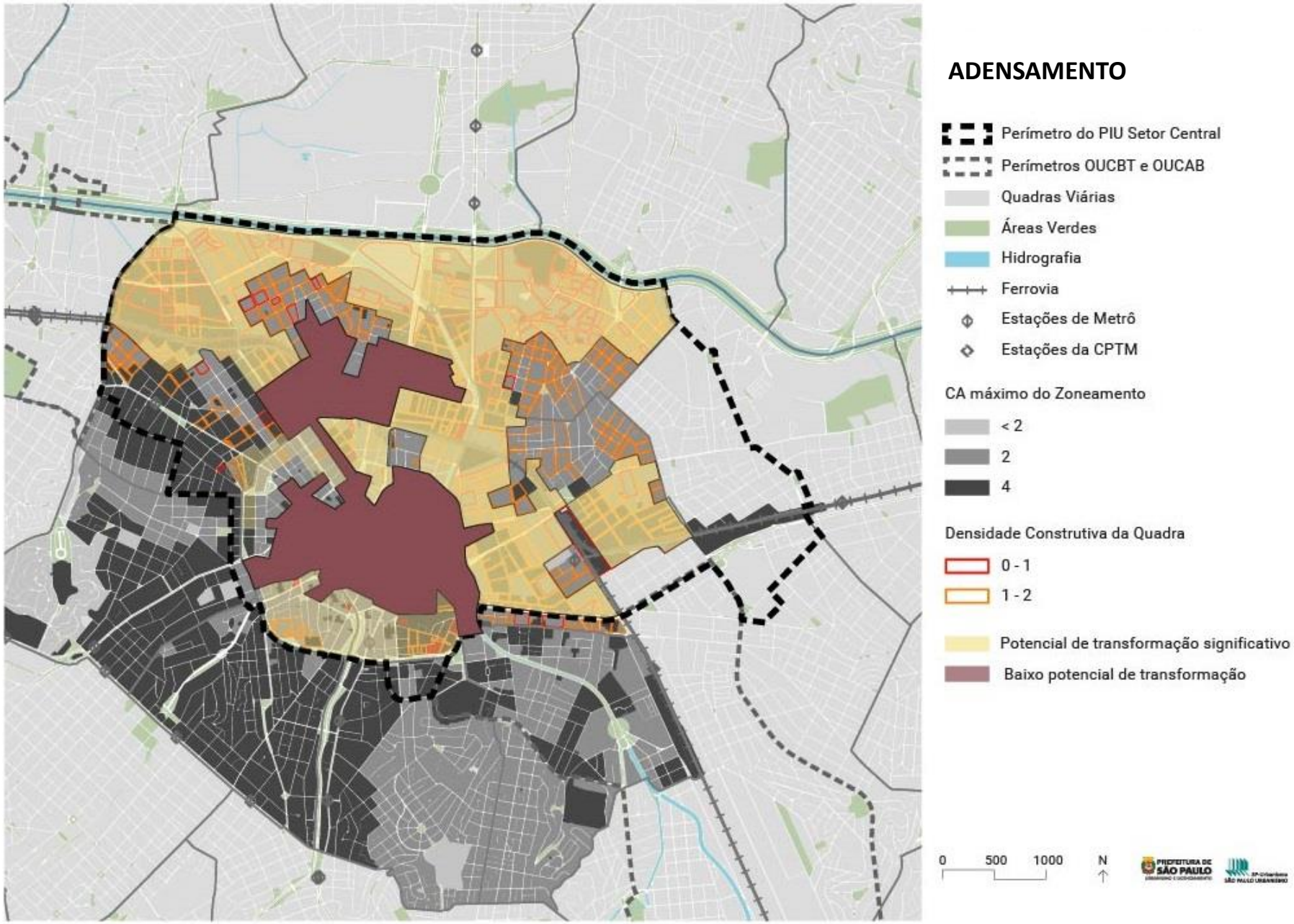
1 . ORIENTAR O ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL

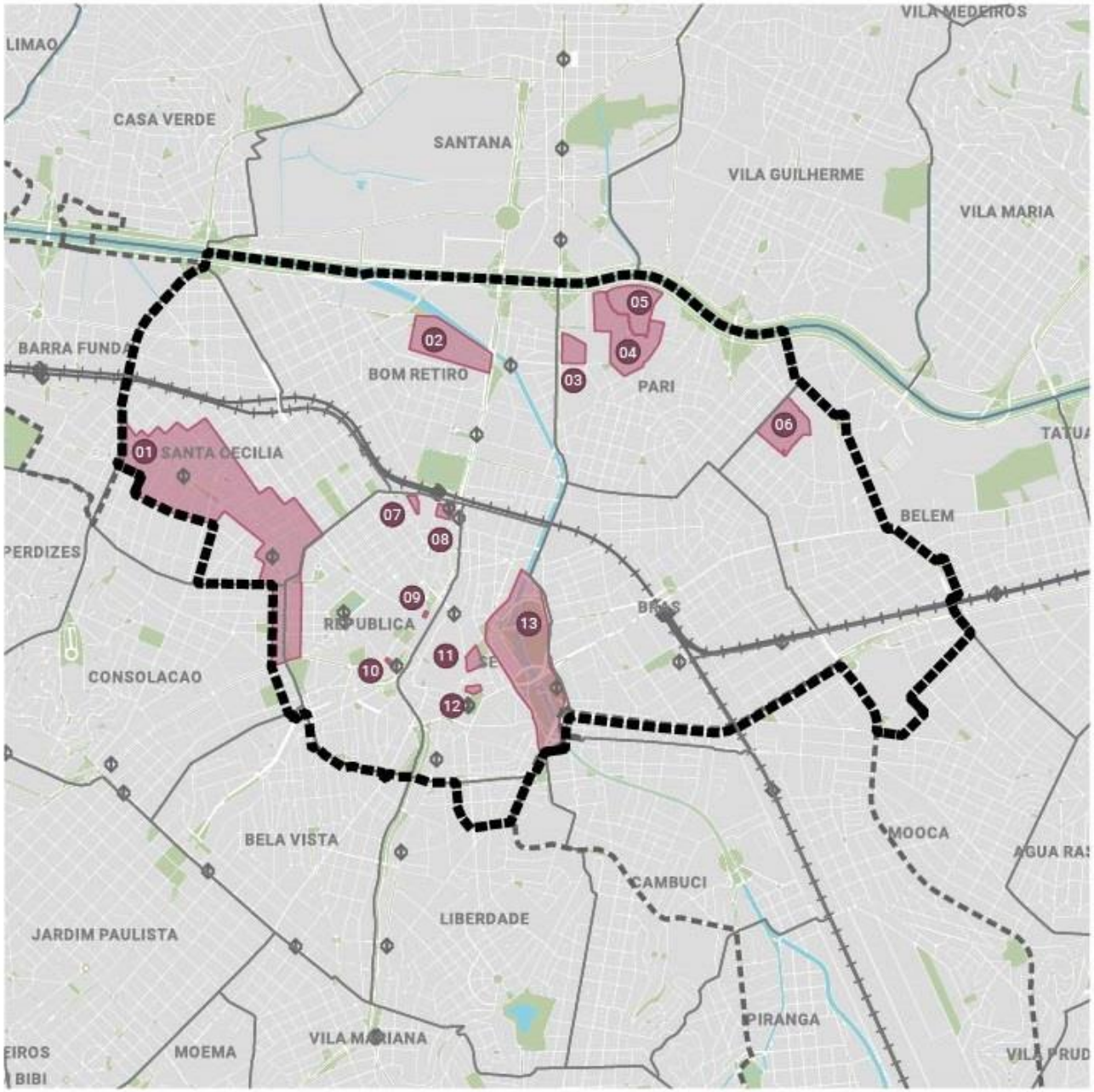
Áreas construídas totais e Coeficiente de Aproveitamento médio residencial e não-residencial				
Distrito	Coeficiente Aproveitamento residencial	% Área construída residencial	Coeficiente de Aproveitamento não-residencial	% Área construída não-residencial
Santa Cecília	5,3	64%	1,7	34%
Bela Vista	5,3	51%	3,4	48%
República	8,4	31%	5,0	64%
Bom Retiro	2,5	27%	1,2	70%
Brás	2,0	16%	1,6	79%
Pari	1,3	24%	1,3	74%

Fonte: Infocidade. Elaboração: São Paulo Urbanismo 2017.

Fonte: Infocidade. Elaboração: São Paulo Urbanismo 2017.

1 . ORIENTAR O ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL





PROJETOS ESTRATÉGICOS

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

Projetos Estratégicos

01 Elevado Pres. João Goulart e Entorno
02 DETRAN
03 Canindé - CMTC
04 Canindé - Santo Antônio
05 Canindé - Portuguesa
06 Santa Rita
07 Terrenos da SP Urbanismo na Rua Mauá
08 Terreno do Metrô na Av. Cásper Líbero
09 Terreno Municipal no Vale do Anhangabaú
10 Terreno do Metrô na Ladeira da Memória
11 Pátio do Colégio e Terreno do Estacionamento
12 Imóveis da Curia na Praça da Sé e Rua Roberto Simonsen
13 Parque D. Pedro II

0 500 1000 N

PREFEITURA DE SÃO PAULO

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 E O ANEL HABITACIONAL POPULAR QUALIFICADO

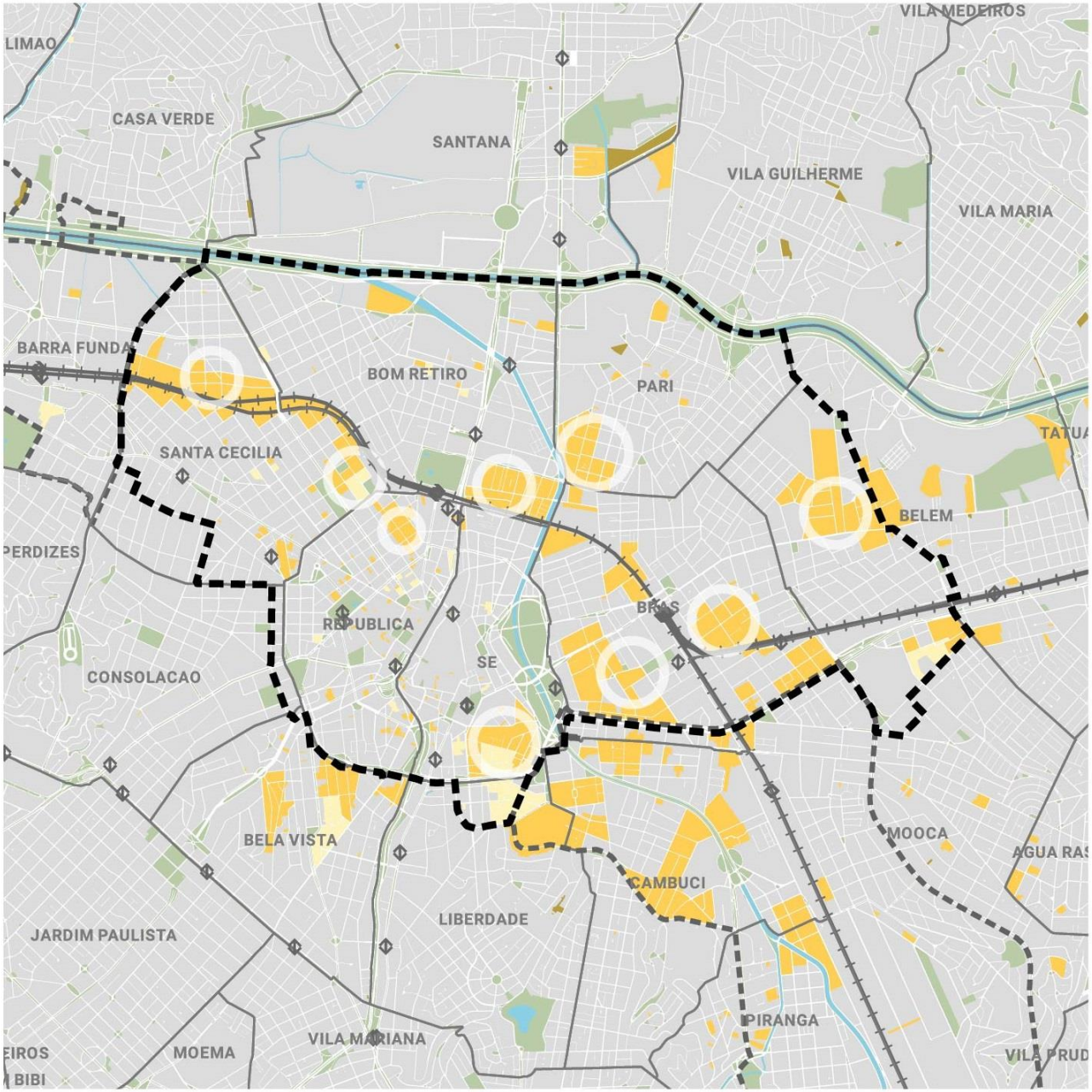
5

DIVERSIFICAÇÃO DAS TIPOLOGIAS HABITACIONAIS E MODALIDADES DE ATENDIMENTO

6

SUBSÍDIO A PROGRAMAS PÚBLICOS DE ATENDIMENTO À POPULAÇÃO MORADORA DE RUA

2 . GARANTIR MORADIA DIGNA



ZEIS

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

ZEIS | Zonas Especiais de Interesse Social

- ZEIS 1
- ZEIS 3
- ZEIS 5

- Núcleos de Bairros Propostos

0 500 1000 N

PREFEITURA DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO

SP-Urbanismo SÃO PAULO URBANISMO

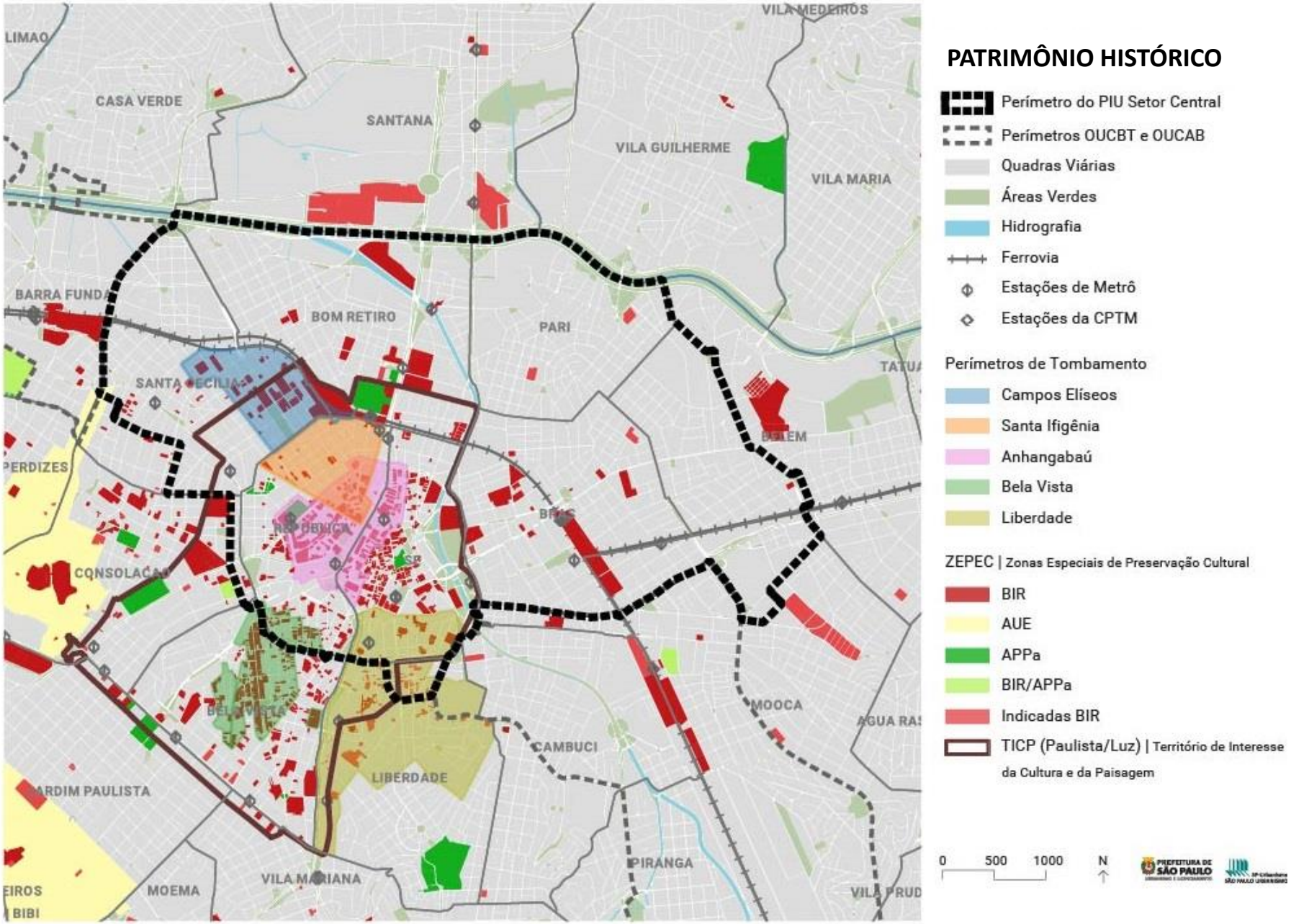
3 . PRESERVAR O PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E AMBIENTAL

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

2
INCENTIVO À RECONVERSÃO

3
ADEQUAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

3 . PRESERVAR O PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E AMBIENTAL



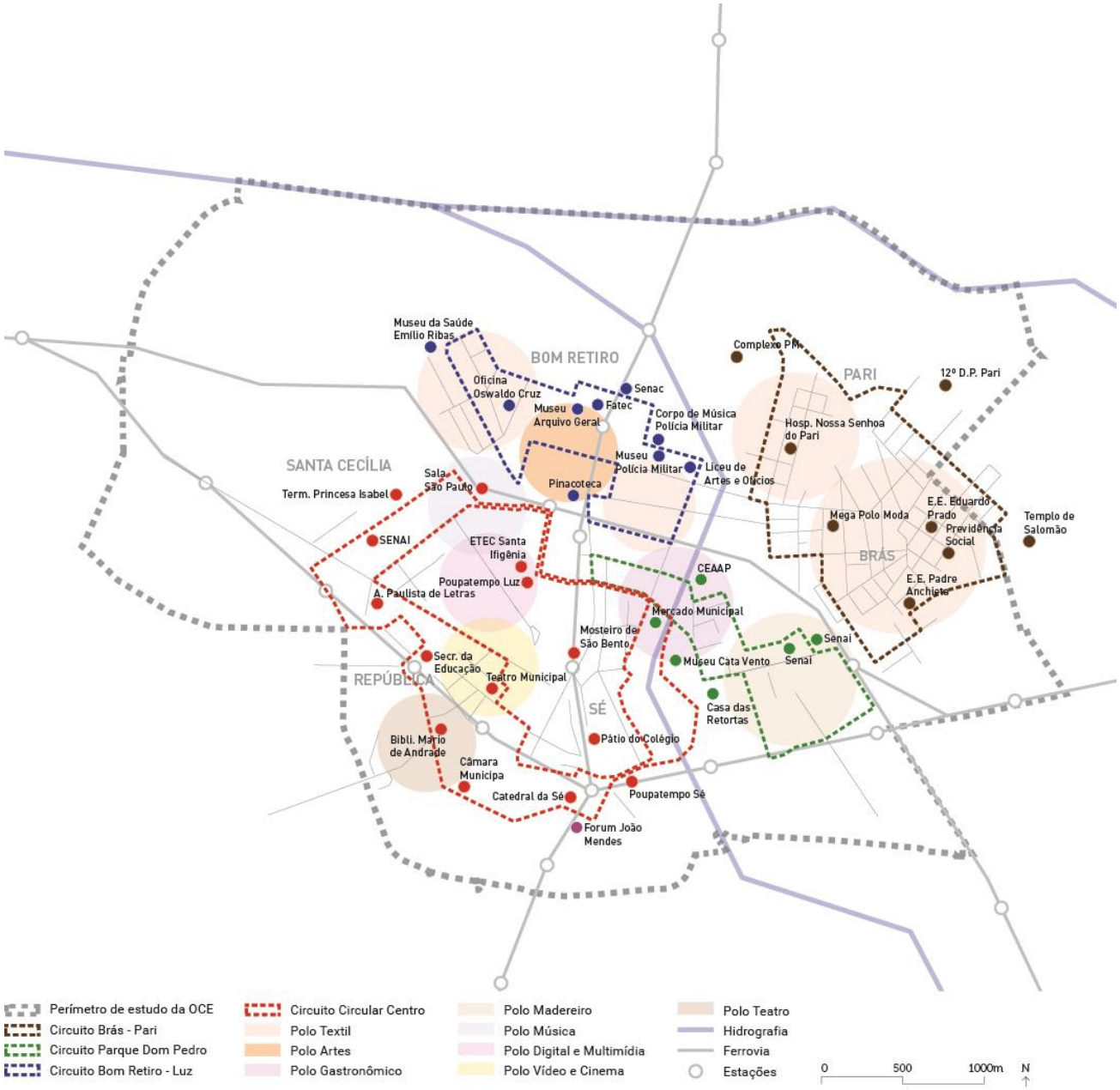
1
RESTRIÇÃO DE ESTACIONAMENTO JUNTO AO MEIO-FIO NA ÁREA INTERNA À RÓTULA

2
AMPLIAÇÃO DAS ÁREAS REGULAMENTADAS DE DESEMBARQUE E DE CARGA E DESCARGA

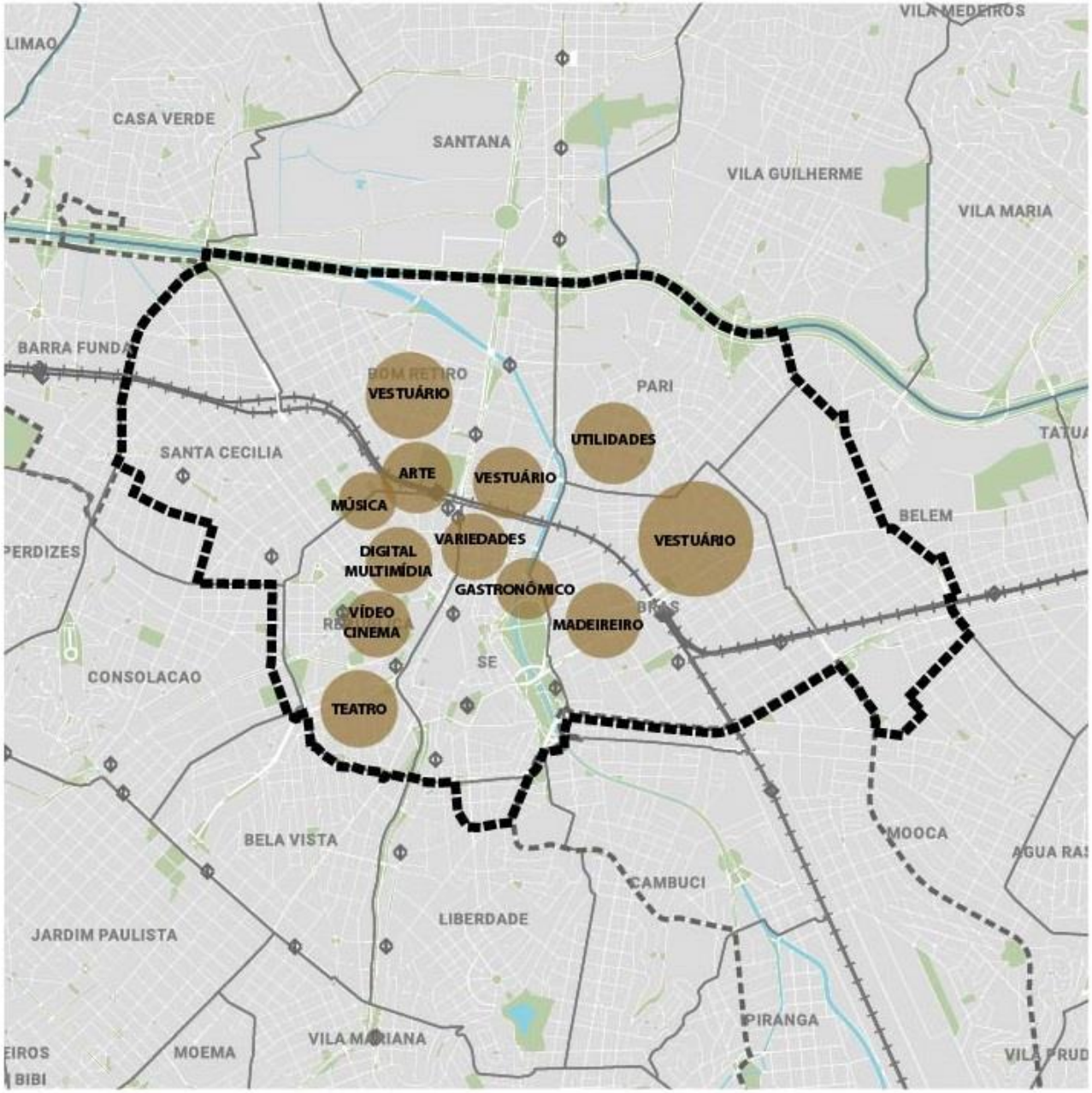
3
VIABILIDADE DA OFERTA PRIVADA DE VAGAS EM EDIFÍCIOS-GARAGEM

4
QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES NAS ROTAS COMERCIAIS

4 . FORTALECER A BASE ECONÔMICA



4 . FORTALECER A BASE ECONÔMICA



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

5. MELHORAR A MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

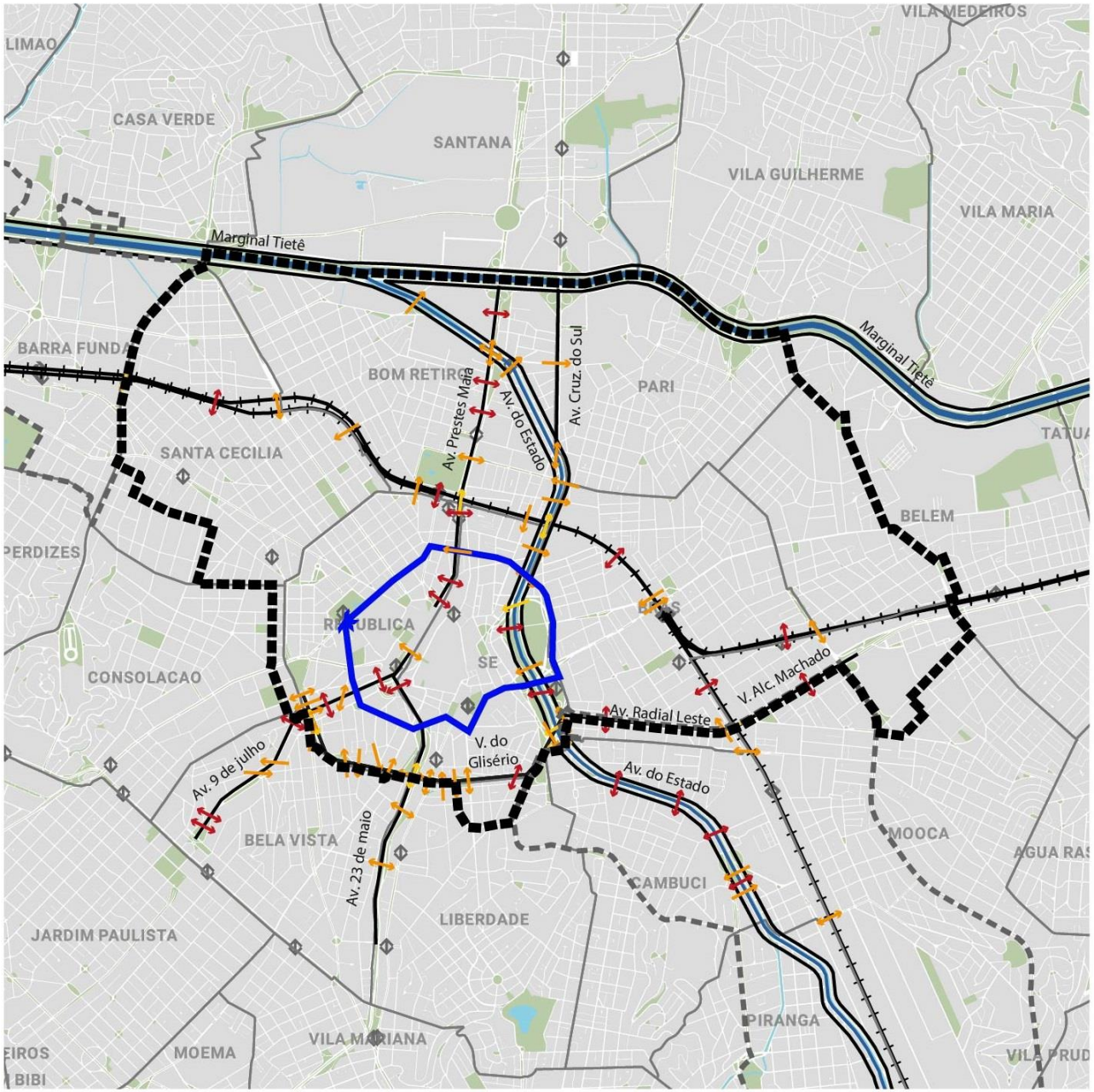
1
MOBILIDADE ATIVA

2
MELHORIA E AMPLIAÇÃO DOS PONTOS DE TRANPOSIÇÃO DE BARREIRAS

3
DESISTÍMULO AO TRANSPORTE INDIVIDUAL

4
IMPLANTAÇÃO DO APOIO SUL À MARGINAL TIETÊ

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

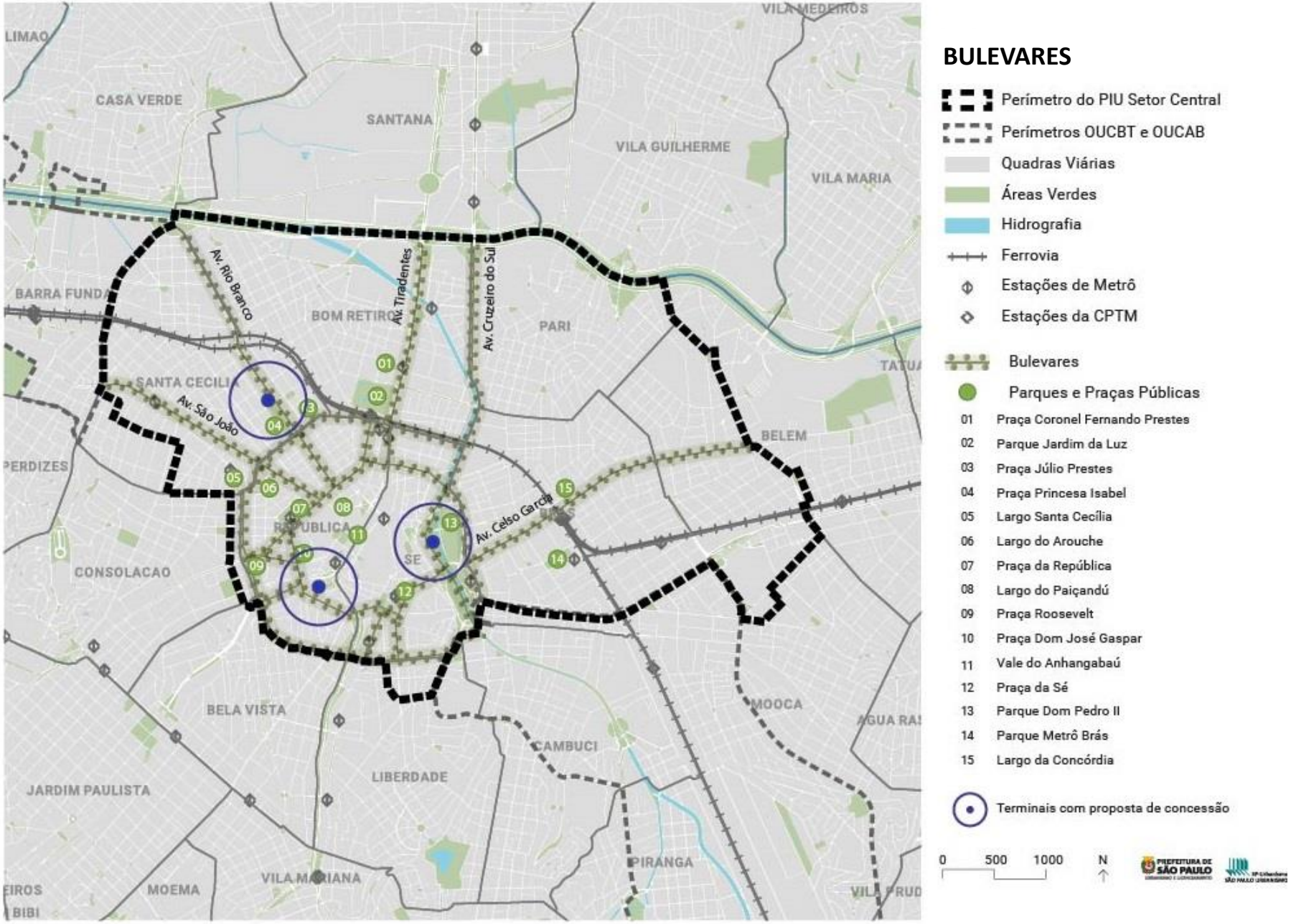
- Traçado da Rótula

0 500 1000 N

PREFEITURA DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO

SP-Urbanismo SÃO PAULO URBANISMO

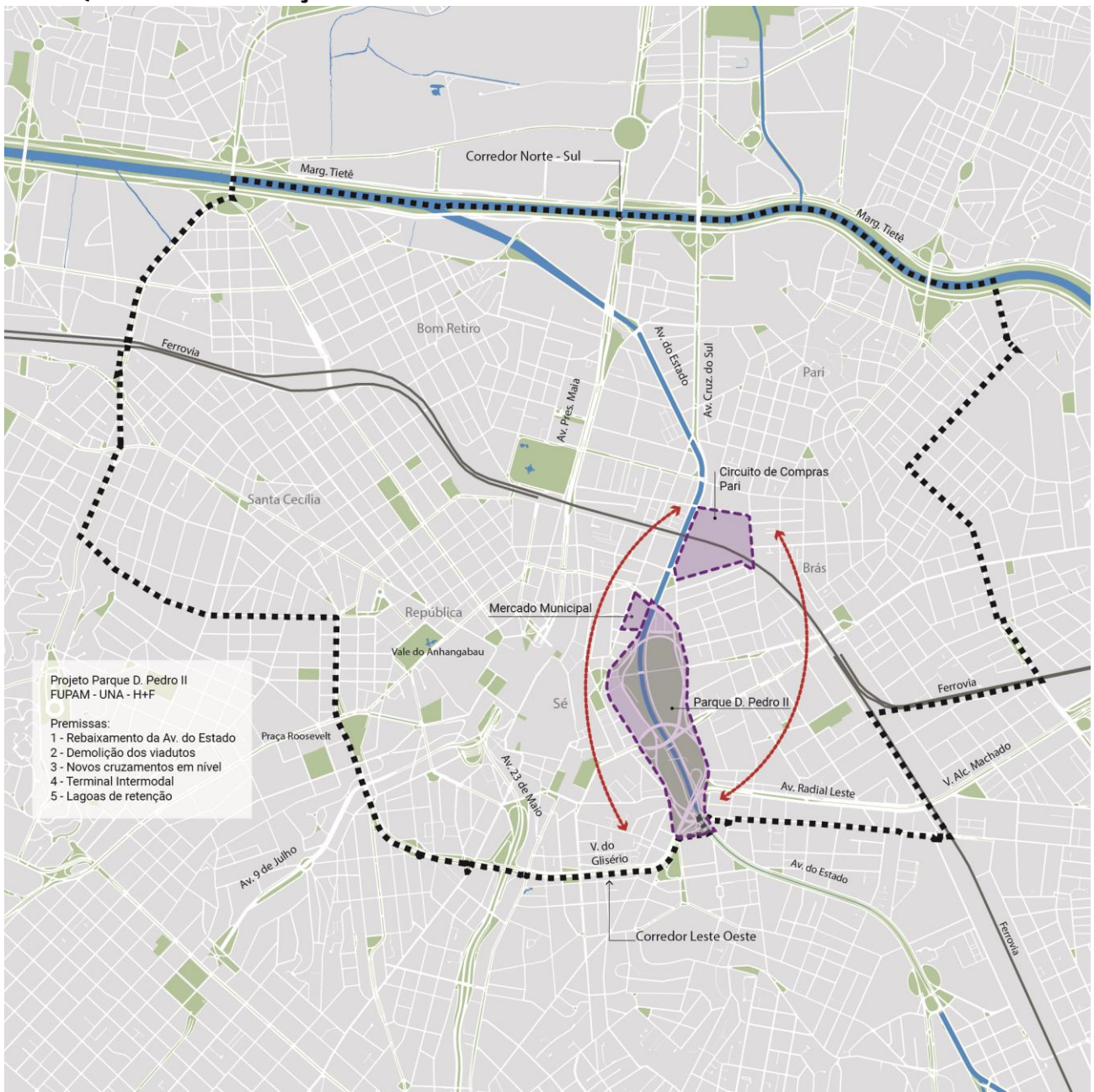
5. MELHORAR A MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE



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

UTILIZAÇÃO DO PATRIMONIO EDIFICADO

Programa habitacional, que deve garantir a utilização do patrimônio edificado existente, assim como incentivar a produção imobiliária na área da atual OU Centro e nos distritos incorporados;

UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

Estoque de áreas públicas, através da implementação de projetos e programas de interesse publico (municipais e de outros entes).

PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

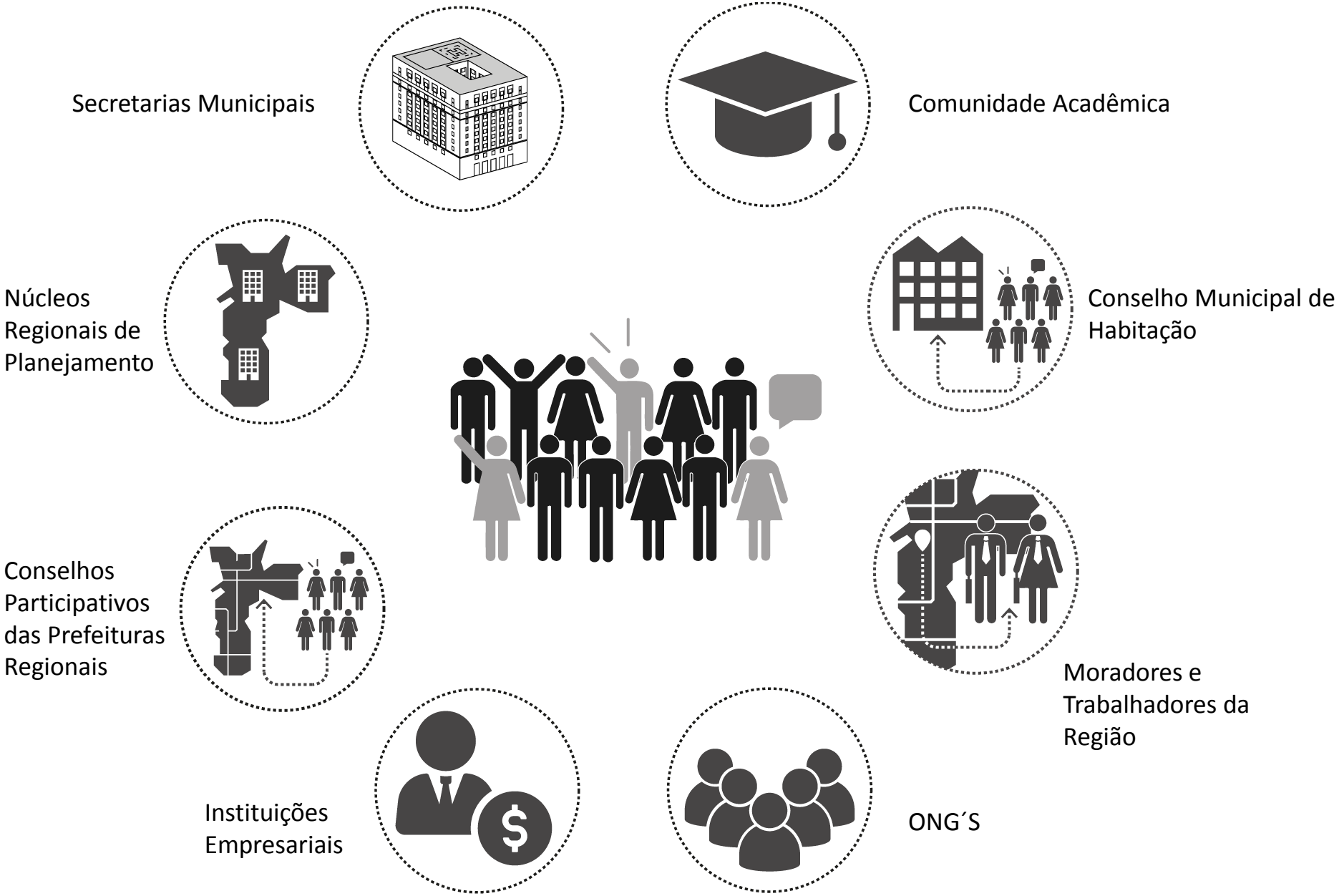
Patrimônio histórico-cultural, a ser utilizado como ativo convergente com objetivos e intenções do projeto e para fomento das atividades da área central;

DIVERSIDADE COMO ELEMENTO QUALIFICADOR DA VIDA URBANA

Os incentivos à produção imobiliária devem associar adensamento construtivo a adensamento populacional, promovendo o convívio entre pessoas de faixas de renda distintas e o uso misto nas edificações

VARIAÇÃO TIPOLÓGICA

Adequada a outras conformações familiares


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 Apparecido Junior

PREFEITURA DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

CONSIDERAÇÕES FINAIS

PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO