PCC3350 – Planejamento Urbano e Regional

ATIVIDADE 1 – Plano de Intervenção Urbana Setor Central

Regulamentação

O Projeto de Intervenção Urbana – PIU, conforme o decreto municipal n° 56.901, de 29 de março de 2016, tem por finalidade reunir e articular os estudos técnicos necessários a promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação no Município de São Paulo. O PIU Setor Central prevê o atendimento às disposições contidas no art. 382, § 2º, da Lei n. 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico – PDE), que, ao recepcionar as leis relativas a operações urbanas em curso na data da sua promulgação, mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram, determina a revisão da Lei nº 12.349, de 1997, relativa à Operação Urbana Centro, para adaptação do seu conteúdo às disposições do PDE.

Contexto

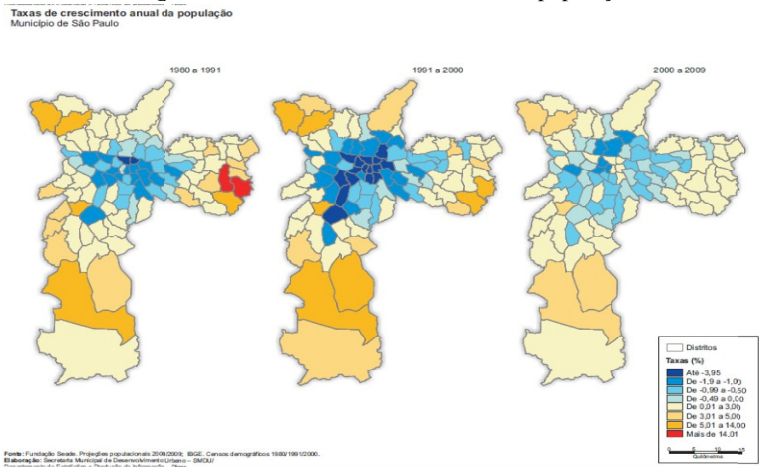
O trânsito no maior núcleo econômico brasileiro é conturbado e impõe um custo elevado, um prejuízo superior a R$ 50 bilhões por ano, de acordo com estudo da FGV-SP elaborado em 2012, valor maior do que o orçamento da Prefeitura de São Paulo para 2013, de R$ 42 bilhões.

De acordo com a Secretaria Municipal de Habitação, em dados de 2018, 206 ocupações irregulares abrigam mais de 45 mil famílias somente na cidade de São Paulo. Dentre as ocupações, 53 estão na região central, sendo a região de maior número e maior densidade destas. O déficit habitacional municipal é de 230 mil moradias, enquanto dados do Censo 2010 indicam que há cerca de 290 mil imóveis ociosos na cidade. A prefeitura calcula que 90 edifícios estejam abandonados apenas no centro da capital. Em geral, esses espaços abandonados pertencem a massas falidas ou a órgãos públicos. Há ainda casos de proprietários com dívidas de impostos e documentação irregular.

De 1980 a 2000, o número de domicílios na Região Metropolitana de São Paulo saltou de cerca de três milhões para cinco milhões - e desses, estima-se que mais de um milhão encontre-se em favelas (MARQUES e TORRES, 2002).

A evolução populacional dentre os distritos do Município de São Paulo, indica, em linhas gerais, retração na região central e densificação nas áreas periféricas, conforme figura abaixo.

Figura 1 – Taxa de crescimento anual da população



Fonte: Fundação Seade. Disponível em: http://www.geografia.fflch.usp.br/graduacao/apoio/Apoio/Apoio_Simone/flg-0560/2s_2013/Aula_6_reestruturacao.pdf

Hipótese Urbanística

A implantação do PIU Setor Central visa aos seguintes propósitos

I. Incremento populacional nos distritos do Anel Central, suportado pela oferta de emprego e serviços existentes na região;
II. Redução da Vulnerabilidade Social e qualificação da moradia;
III. Preservação dos imóveis de interesse histórico;
IV. Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável – DOTS: adensamento populacional e construtivo junto aos meios de transporte público de média e alta capacidade;
V. Melhoria da mobilidade veicular e da acessibilidade a pé;
VI. Fortalecimento dos polos econômicos;
VII. Qualificação dos espaços públicos.

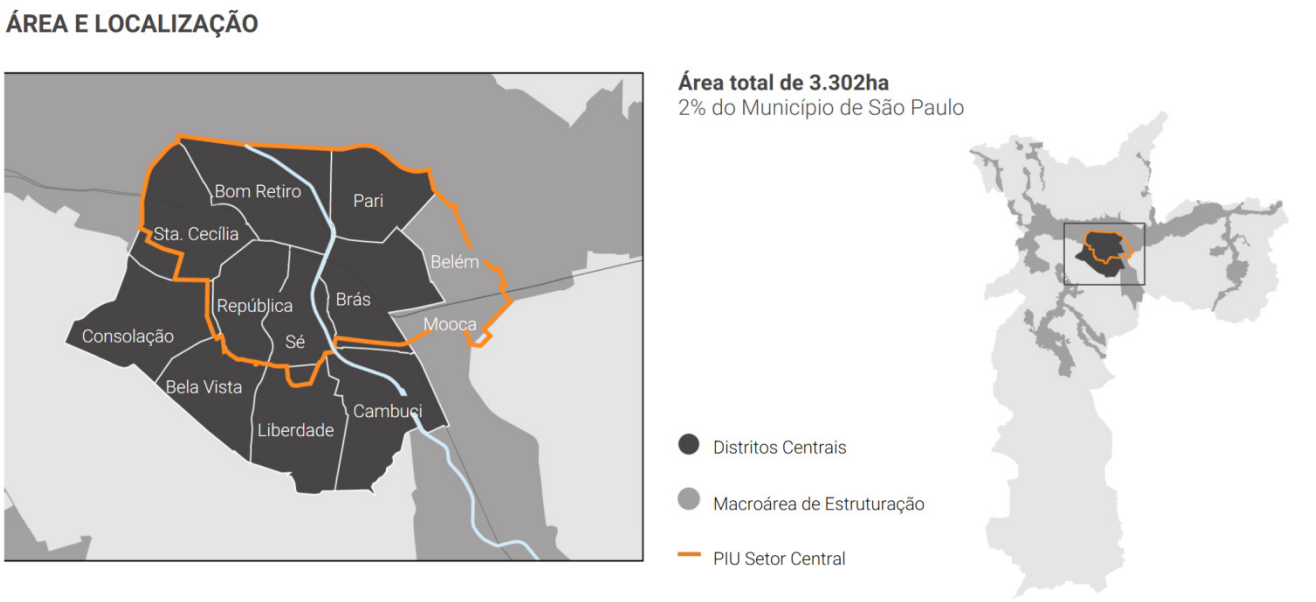
Diagnóstico

Na abordagem inicial, o estudo que subsidia a revisão da Operação Urbana Centro abrangeu os distritos da Prefeitura Regional da Sé - Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, República e Sé - mais os distritos do Brás e do Pari, da Prefeitura Regional da Mooca. Contudo, após a elaboração do Diagnóstico Sócio-Territorial, foram descartados Consolação, Bela Vista e Liberdade, distritos contidos na Macroárea de Urbanização Consolidada, que já possuem densidade populacional e construtiva característicos de áreas consolidadas, com baixa possibilidade de transformação.

O Perímetro proposto avança sobre algumas quadras limítrofes dos distritos da Consolação e Liberdade, onde se observa a continuidade da dinâmica urbana ou da paisagem dos distritos abarcados no projeto. Pela mesma razão, foram incluídas parcelas dos distritos do Belém e da Mooca, que, além de similaridades com os distritos centrais, apresentam grande possibilidade de transformação urbana positiva por meio dos instrumentos viabilizadores do PIU, integrados no objetivo central desse projeto que é ter mais pessoas morando no Anel Central de São Paulo.

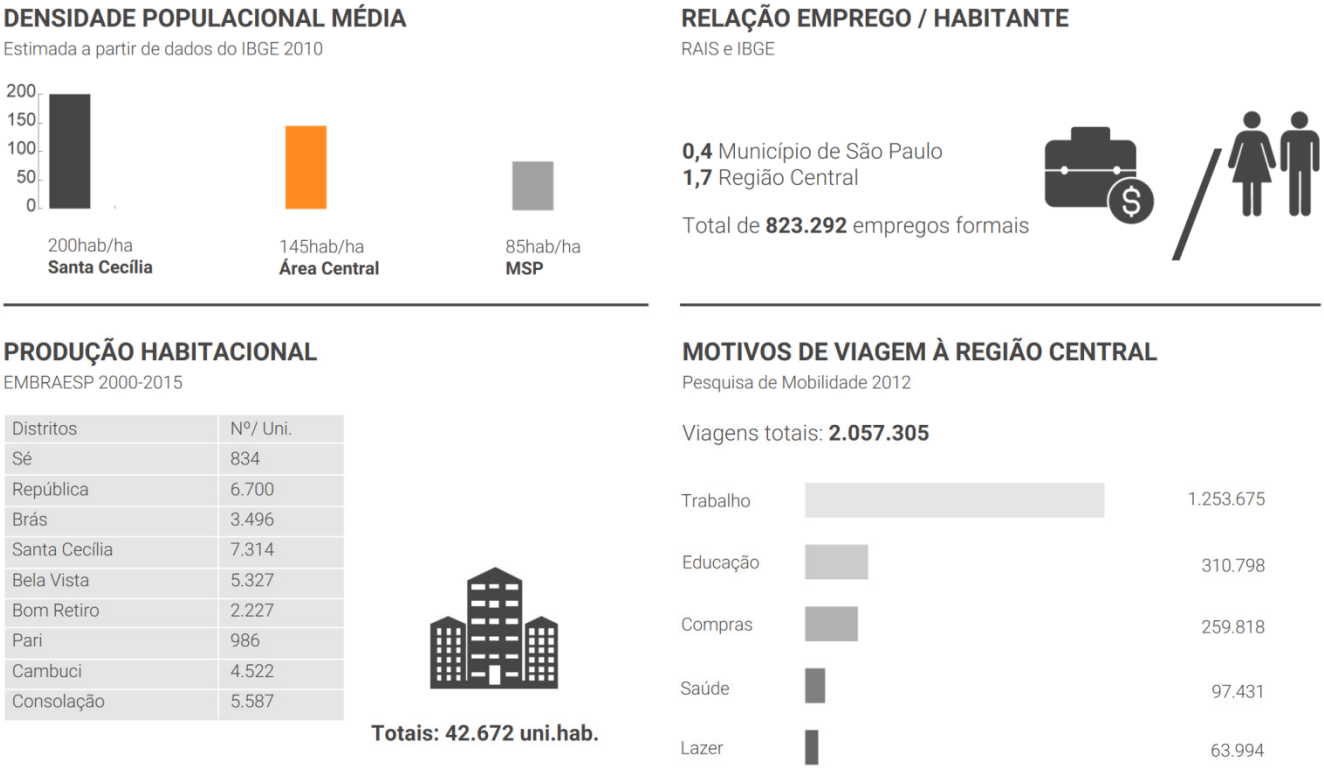
Os infográficos abaixo congregam importantes dados sobre a área de estudo, reforçando seu caráter de polo gerador de empregos, com densidade populacional aquém do seu potencial, alta taxa de vacância comparativamente à média do município (14,6% no centro expandido contra 7,5% do município) e notável infraestrutura privilegiada, com a disponibilidade de múltiplos modais de transporte de massa, rede de saneamento básico implantada e maior incidência de equipamentos públicos.

Figura 2 – Diagnóstico Sócio-Territorial da região de estudo

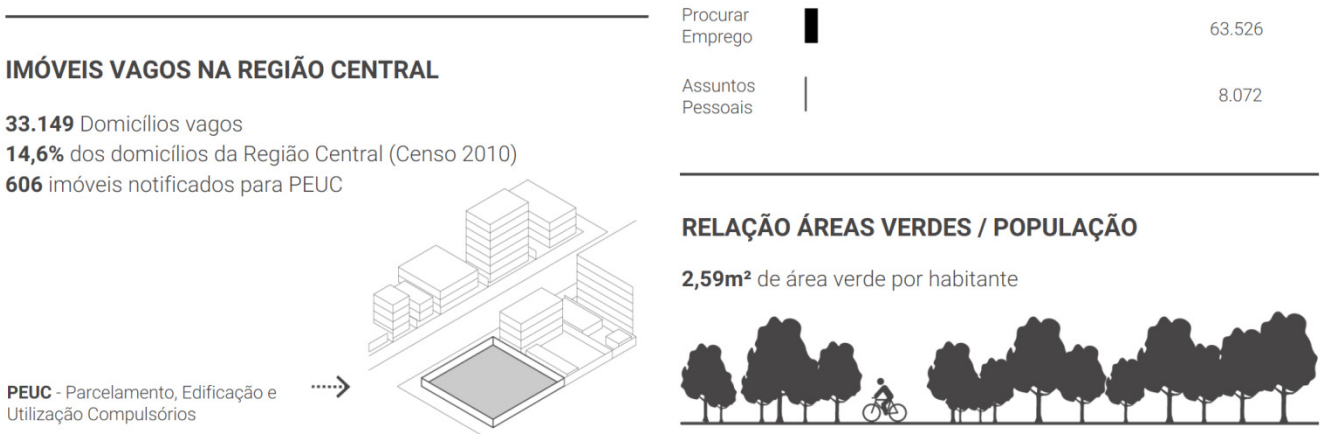


Fonte: Gestão Urbana SP. Disponível em: https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-setor-central/#/

Figura 3 – Diagnóstico Socioeconômico da região de estudo



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

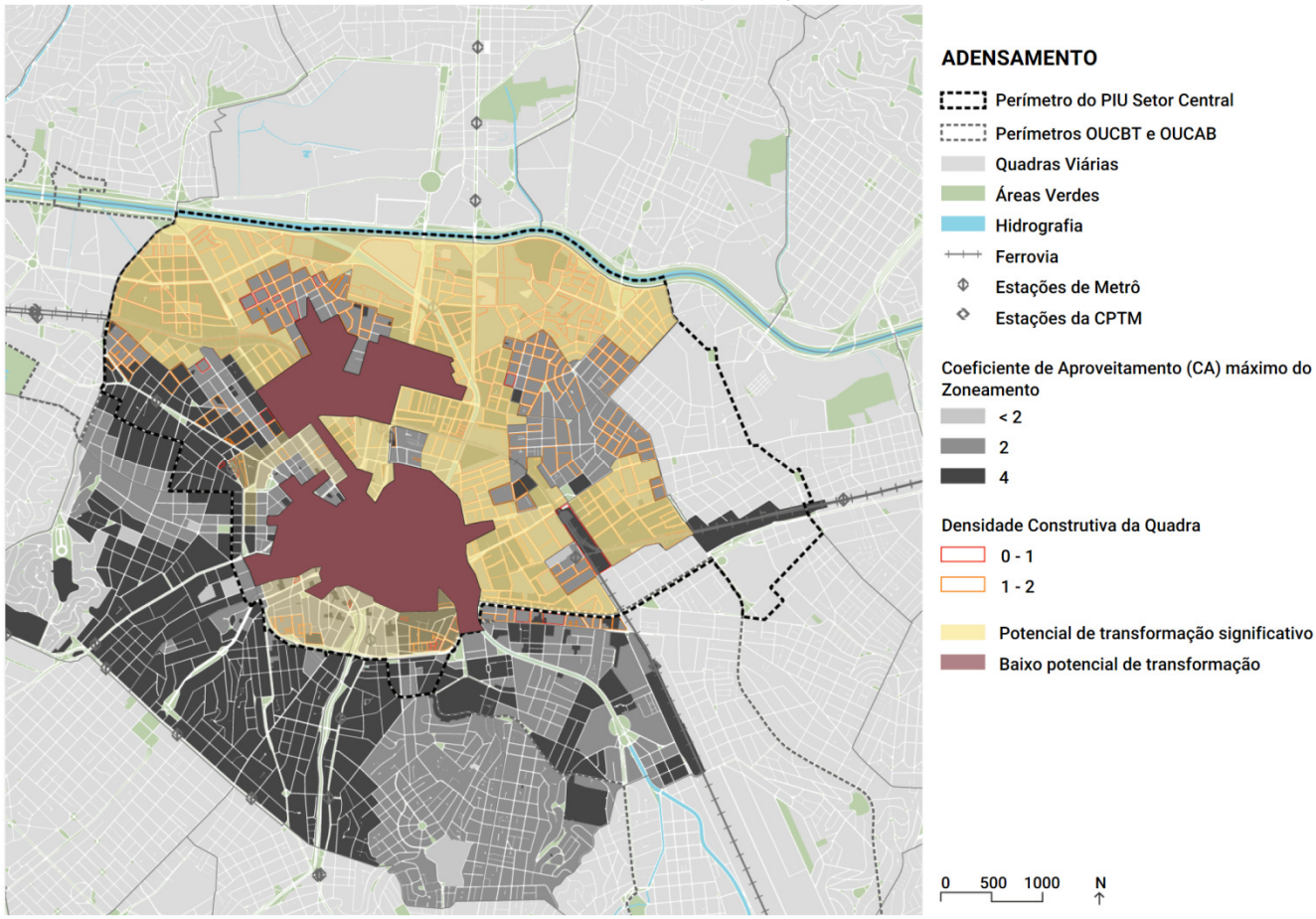


Fonte: Gestão Urbana SP. Disponível em: https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-setor-central/#/

Diretrizes do PIU Setor Central

1. **Orientar o adensamento construtivo e populacional**
   1.1. A densidade populacional média futura do projeto foi fixada em 200 hab/ha, contra a média atual de 130 hab/ha, o que corresponde a um incremento populacional da ordem de 140.000 novos moradores para área de 1.990 ha compreendida no perímetro de intervenção.
   1.2. Os dez distritos centrais concentram 19% dos empregos formais do município - isso ainda sem contabilizar os empregos ofertados pela administração pública, numerosos nessa região.
   1.3. O mapa abaixo destaca as áreas com maiores percentuais de transformação para as quais, com o avanço do projeto, serão propostos regramentos específicos para adequação do incremento construtivo e populacional esperado.

Figura 4 – Potencial de transformação da região de estudo



Fonte: Gestão Urbana SP. Disponível em: https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-setor-central/#/

2. Garantir a moradia digna

2.1. Incentivo à produção de unidades residenciais compactas na Sé e na República, e unidades maiores, voltadas às famílias com filhos, no arco norte da região estudada.

2.2. Incentivo ao retrofit de edifícios, para melhor aproveitar o estoque construído, ao estabelecer facilidades para que investidores privados participem do financiamento.

2.3. Aproveitamento de imóveis públicos, dos três níveis da administração, que vêm se mantendo fora do mercado imobiliário, convertendo-os em ativos para a estruturação de parcerias público privadas voltadas para a produção habitacional de renda combinadas – interesse social + renda média.

2.4. Integração dos perímetros de ZEIS 3 e o anel habitacional popular qualificado, visando atender a população moradora em condições subnormais no centro ao prover soluções de transposição da ferrovia e dos eixos estruturais, da qualificação de espaços públicos e de provisão integrada de equipamentos públicos.

2.5. Diversificação das tipologias habitacionais e das modalidades de atendimento, considerando a diversidade da conformação familiar, da situação de atendimento e da forma de acesso à moradia.

2.6. Subsídio a programas públicos de atendimento à população moradora de rua, visando atender a grande concentração de moradores de rua nos distritos centrais, ao adotar-se medidas de abrigamento e condicionar o espaço publico para o atendimento dessa população.

3. Preservar o Patrimônio Arquitetônico e Ambiental

3.1. Definição de Perímetros de Requalificação Integrada de Imóveis Tombados (PRIT), para os quais serão elaborados Planos de Ordenamento da Paisagem Urbana, abrangendo propostas de regramento da volumetria, melhorias urbanísticas, incentivo à transferência de potencial construtivo e benefícios estabelecidos pelo PDE aos Territórios de Interessa da Cultura e da Paisagem (TICP).

3.2. Incentivo à reconversão, restauro e reforma dos imóveis tombados, quase sempre distantes dos padrões propostos pelo regramento edilício atual.

3.3. Adequação dos procedimentos de Transferência de Potencial Construtivo, impondo-se a reavaliação da fórmula de cálculo, da precificação do potencial de construção passível de transferência de imóveis tombados e das formas de controle da aplicação dos recursos captados.

4. Fortalecer a Base Econômica local

4.1. Criação dos Polos de Economia Criativa (PEC) – Territórios destinados ao fomento e desenvolvimento de atividades relacionadas a essa nova economia, mediante a possiblidade de concessão de incentivos fiscais.

4.2. Circuito de Mobilidades – Proposta de implantação da Linha Circular Centro, conectando diversos pontos de interesse na região central por meio de um veículo inovador (bonde) e amigável ao pedestre, conectada a estações de trem e metrô já existentes e com passagem por polos comerciais, espaços culturais e outras atrações do centro.

4.3. Melhoria da circulação veicular, mediante a organização da oferta de vagas de estacionamento, com incentivo à implantação de edifícios-garagem, redução da oferta de vagas de estacionamento nas ruas, melhoria das condições de circulação de pedestres nas rotas comerciais, ampliação das áreas de desembarque e carga e descarga e alargamento das vias fora do miolo comercial, como as Avenidas do Estado e Celso Garcia.

5. Melhorar a mobilidade e a acessibilidade

5.1. Mobilidade Ativa – Desenvolvimento de planos de requalificação de logradouros no entorno dos terminais de ônibus da área central, com implantação público-privada.

5.2. Melhoria e ampliação dos pontos de transposição de barreiras, como das linhas da CPTM e Corredores, prioritariamente, para pedestres e ciclistas.

5.3. Desestímulo ao transporte individual e priorização da circulação de ônibus, táxis e veículos de carga na região central.

5.4. Implantação do Apoio Sul à Marginal Tietê, com o objetivo de melhorar o deslocamento entre os bairros ao sul da Marginal Tietê, dispondo de uma avenida de quatro faixas de rolamento por sentido, sendo uma para transporte público em calha exclusiva, calçadas largas, paradas de ônibus em canteiro central arborizado e ciclovias.

6. **Qualificar os espaços públicos e promover a agenda ambiental**
   6.1. Consolidação do Sistema de Espaços Públicos, contemplando a interligação dos bulevares, largos e praças da área central em um circuito claro, legível, seguro e confortável para passantes, usuários e moradores da região, compreendendo a requalificação de percursos, recomposição de massas arbóreas, melhoria da iluminação e a implantação de mobiliário urbano adequado à massa significativa de usurários do centro (com a reforma da Praça Júlio Prestes e adjacências, onde se concentrava a Cracolândia, ainda presente na região).
   6.2. Qualificação das orlas fluviais, recebendo regramento específico vinculado às questões ambientais, com ênfase na Área de Preservação Permanente, na paisagem urbana e nos corredores verdes, que propiciam à avifauna a conectividade entre as parcelas de seu habitat.
   6.3. Proposta de Adensamento Construtivo e Populacional Qualificado, visando reservar parcelas de terrenos vagos para implantação de praças, incentivar a arborização de áreas de várzea e a utilização de áreas públicas para o lazer coletivo ao ar livre.

Viabilidade de Transformação

Os componentes essenciais da viabilidade da transformação do PIU do Setor Central são:

- 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;
- Patrimônio histórico-cultural, a ser utilizado como ativo convergente com objetivos e intenções do projeto e para fomento das atividades da área central;
- Estoque de áreas públicas, através da implementação de projetos e programas de interesse público (municipais e de outros entes).

Impacto Esperado da Intervenção

A implantação do Programa Habitacional nos perímetros de ZEIS, o incentivo ao retrofit nas áreas consolidadas e a priorização aos projetos públicos para atendimento à população moradora em condições subnormais e à população de rua irão proporcionar melhoria de vida para a população de baixa renda, aumento da densidade da população residente com consequente melhoria das condições de segurança.

O fortalecimento da base econômica local, através da potencialização turística dos ícones do patrimônio histórico existentes e da integração das estações do transporte de massa aos centros comerciais, irá gerar, além de mudança da paisagem, novos empregos, melhoria da qualidade de vida da população e aumento da arrecadação tributária.

A implantação das transposições às barreiras formadas pelos rios, ferrovia, parques, avenidas e grandes quadras irá ampliar a conectividade local e promover a melhoria da qualidade de vida da população.

A facilitação da transferência de potencial construtivo irá incentivar a recuperação e preservação de imóveis tombados.

A renovação dos padrões de ocupação através da recuperação urbanística de bulevares e a implantação de áreas verdes irão contribuir para a melhoria do microclima da região, redução das áreas de inundação, maior disponibilidade de micro habitats para a avifauna e aumentar as áreas verdes de lazer.

Informações adicionais (subsídios para discussão):

"Num primeiro momento, produzir habitação social no centro é mais caro, mas o benefício que você traz para o município e para a população em termo de mobilidade, existência de infraestrutura e de emprego é incalculável. Ninguém coloca no preço do Minha Casa Minha Vida,

ao fazer um empreendimento no extremo sul da cidade, que aquele cidadão trabalha na região central e se desloca duas horas para chegar no emprego dele. E que lá não tem vagas em escolas, em creches, e que você vai ter que fazer outros investimentos públicos. Essas são outras contas que você precisa colocar no cálculo da habitação".
"Usando todo o orçamento da prefeitura de 2018 só para a construção, levaria 120 anos para zerar o déficit habitacional [necessidade de novas moradias] da cidade". Afirmou o **Secretário Municipal de Habitação**.

"Tem alguns programas [de habitação social] no centro. Tem a PPP do Centro, alguns retrofits, o programa de locação social na prefeitura. Mas não tem escala". Afirmou **arquiteta e urbanista** em relação à OU Central.

"As políticas que estão sendo feitas não dialogam com os problemas de moradia nem com os imóveis vazios na área central". Afirmou **professora da FAUUSP** em relação à OU Central.

"Para aperfeiçoar as iniciativas e conseguir tirá-las do papel, é fundamental haver maior articulação entre os setores público, privado e a população, assim como entre os diversos níveis de governo. Quanto mais atores envolvidos, melhor". Afirmou o **Prefeito** da cidade de São Paulo.

"Intervenções urbanísticas isoladas não resolverão o problema do centro de São Paulo. É necessária a articulação de diversas políticas públicas, como segurança urbana, habitacional, assistência social e saúde pública". "Não temos sido competentes em dar destino adequado aos imóveis importantes do centro antigo, muitos desocupados ou ocupados de forma ilegal e em péssimas condições de segurança e preservação". Afirmou a **Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento**.

"A decadência dos centros das antigas capitais brasileiras espelha uma mudança em nosso projeto de país. Anteriormente, tínhamos cidades menores, mas mais adensadas, e havia um convívio mais próximo entre diversos segmentos econômicos e sociais. Depois, começamos a separar pobres de ricos, com o carro nos levando o mais longe possível dos centros, que foram se esvaziando e se degradando. Hoje os centros históricos sintetizam e cristalizam os principais problemas brasileiros".
"A Operação Urbana Centro sempre foi a prima pobre das operações urbanas na capital Desde 1997, captou menos de R$ 60 milhões do setor imobiliário enquanto a Operação Água Espraiada obteve quase R$ 4 bilhões e a Operação Faria Lima, cerca de R$ 2,4 bilhões".
"Por que não facilitar, por exemplo, que imóveis tombados transfiram potencial construtivo para empreendimentos comerciais, de forma a viabilizar a restauração da área tombada?". Afirmou o **Presidente da SP Urbanismo.**

"Se conseguirmos destravar o potencial dos centros históricos, eles podem se tornar uma importante base de inovação para a sociedade brasileira. Para isso, é fundamental atrair a juventude".
"Está mais do que na hora de conter a expansão das manchas urbanas em direção às periferias distantes e revalorizar as regiões centrais de nossas cidades". Afirmou o **ex-presidente do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH)**.

"A gente sabe que a cidade não pode mais se expandir para as bordas por causa do meio ambiente, isso tem acarretado problemas graves de abastecimento de água. Precisa preservar os mananciais, a sobrevivência da população inteira depende disso". Afirmou o **ex-secretário de Urbanização**.

"O principal motor da restauração das regiões centrais deve ser a iniciativa privada", sugeriu Mauro Teixeira Pinto, que trouxe dados que mostram que, nos EUA, a cada US$ 2 de investimento público, a iniciativa privada entra com outros US$ 15". Afirmou **empresário membro consultivo do Secovi-SP**.

Bibliografia

BETIM, Felipe. *Secretário de Habitação: "Moradia social no centro é mais cara, mas benefício para a cidade é incalculável"*. El País, São Paulo, 7 maio 2018. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2018/05/05/politica/1525535984_278312.html>. Acesso em: 27 dez. 2018.

CALEGARI, Luiza. *A difícil missão de recuperar o centro de SP, e modos de fazer*. Exame, São Paulo, 1 dez. 2017. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/brasil/a-dificil-missao-de-recuperar-o-centro-de-sp-e-modos-de-fazer/>. Acesso em: 27 dez. 2018.

CAMINHA, Julia Vilela. *Uma teoria acerca das ocupações de imóveis vazios*. In: **XVII ENANPUR**, São Paulo, 2017. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%209/ST%209.1/ST%209.1-04.pdf>. Acesso em: 28 dez. 2018.

Cidade de São Paulo tem 206 ocupações onde moram 45 mil famílias. G1 SP, São Paulo, 02 mai. 2018. Disponível em: *https*://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/cidade-de-sao-paulo-tem-206-ocupacoes-onde-moram-45-mil-familias.ghtml. Acesso em: 27 dez. 2018.

Congestionamentos em SP e Rio custaram R$ 98,4 bi em 2013, diz Firjan. Folha de São Paulo, Rio de Janeiro, 28 jul. 2014. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2014/07/1492343-congestionamento-em-sp-e-rio-custaram-r-984-bi-em-2013-diz-firjan.shtml>. Acesso em: 28 dez. 2018.

FAJERSZTAJN, Marilena. *ENCONTRO SOBRE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONTRUTIVO DENTRO DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO - TPC OU CE CIDADE DE SÃO PAULO*. São Paulo, 05 dez. 2018. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/op_urbana_CENTRO/2018/REVISAO/TDC-InstitutoEngenharia_A.pdf>. Acesso em: 13 dez. 2018.

LIMA, Juliana Domingos de. *Quais as alternativas para suprir a demanda de moradia no centro de SP*. Nexo, São Paulo, 2 maio 2018. Disponível em: <https://www.nexojornal.com.br/expresso/2018/05/02/Quais-as-alternativas-para-suprir-a-demanda-de-moradia-no-centro-de-SP>. Acesso em: 30 dez. 2018.

Revitalização de Centros Históricos Metropolitanos. Fundação FHC, São Paulo, 17 mai. 2018. Disponível em: <http://fundacaofhc.org.br/iniciativas/debates/revitalizacao-de-centros-historicos-metropolitanos>. Acesso em: 30 dez. 2018.

SP URBANISMO. *PIU SETOR CENTRAL – Estruturação Territorial*. São Paulo, 06 nov. 2018. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/PIU_2018_11_06_PRIT.pdf>. Acesso em: 12 dez. 2018.

SP URBANISMO. *Projetos de Intervenção Urbana*. São Paulo, 2018. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/PIU_2018_11_05_GERAL.pdf>. Acesso em: 12 dez. 2018.

TATAGIBA, Luciana; PATERNIANI, Stella Zagatto; TRINDADE, Thiago Aparecido. *Ocupar, reivindicar, participar: sobre o repertório de ação do movimento de moradia de São Paulo*. **Opin. Publica**, Campinas, v. 18, n. 2, p. 399-426, nov. 2012. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-62762012000200007&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 29 dez. 2018.

TORRES, Haroldo da Gama; MARQUES, Eduardo. *Políticas sociais e território: uma abordagem metropolitana*. **São Paulo Perspec.**, São Paulo, v. 18, n. 4, p. 28-38, dez. 2004. Disponível em: