

Qual o lugar do patrimônio no PIU Setor Central?

Gabriela Mem de Barboza¹

O artigo pretende analisar como o Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central (PIU-SC) de São Paulo trata a questão do patrimônio cultural em suas distintas dimensões, já que a sua preservação é uma das principais premissas do plano. O PIU é um instrumento de aproximação entre o território e a legislação urbana em áreas de estruturação ou reestruturação territorial previstas no Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.050/2014), por meio do qual é determinado um perímetro para a execução de benfeitorias e projetos urbanos, prescindindo de diagnósticos ambiental e socioterritorial e de consultas públicas, além de estar atrelado a instrumentos de gestão e financiamento para a execução dos projetos, fundamentalmente baseada em Parcerias Público Privadas, concessões, entre outros.

O PIU-SC encontra-se na terceira fase de elaboração, aguardando a última audiência pública para que o Projeto de Lei com perímetro e diretrizes de projetos urbanos definidos seja enviado para aprovação na Câmara Municipal. É, portanto, um estudo que detalha intenções e objetivos de determinados atores e agentes para a área central da cidade, território de diversas narrativas e disputas onde o patrimônio cultural é constantemente mobilizado. Nesta área há, atualmente, um reconhecimento mais amplo por parte da população quanto à importância do seu patrimônio em distintos aspectos, seja edificado, histórico, cultural, de usos, entre outros, sobretudo considerando-se que a cidade tem vasto histórico de mudanças significativas nas suas paisagens urbanas (CASTILHO, 2008; MEYER & GROSTEIN, 2010), para além de ser provida de infraestrutura e concentrar grande oferta de empregos, o que estimulou uma retomada do crescimento de residentes na região a partir dos anos 2000, conforme é apresentado no próprio diagnóstico socioterritorial do PIU-SC.

O objetivo central do PIU-SC é a intensificação do adensamento da região, compondo um perímetro de intervenção que se subdivide em Setor Centro Histórico e Setor Centro Metropolitano e demarcando áreas de projetos estratégicos ou até mesmo outros PIUs de escala mais aproximada, como terminais e grandes glebas públicas para urbanização e adensamento populacional, promovendo o aumento da oferta habitacional tanto por meio dos projetos quanto pela aplicação de instrumentos como Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo e Desapropriação indenizada com Títulos da Dívida Pública (DESAP) ou Desapropriação por Hasta Pública em lotes vazios ou subutilizados.

A minuta de lei do PIU-SC propõe a revogação da Operação Urbana Centro (OUC) e sua substituição pelo instrumento Área de Intervenção Urbana Setor Central (AIU-SC), para onde os recursos da OUC serão remanejados, além de considerar a viabilização das intervenções desejadas por meio de incentivos baseados no Coeficiente de Aproveitamento (CA) e em bônus relacionados à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e à Transferência de Potencial Construtivo (TPC). Indica-se que, do valor a ser arrecadado por meio da concessão onerosa, 5% será destinado à preservação do patrimônio histórico.

¹ Arquiteta e urbanista (FAU USP), mestranda em Planejamento Urbano e Regional (FAU USP).

Quanto à utilização da TPC, se propõe um bônus para bens tombados que forem restaurados e para a requalificação de edifícios existentes ou reconstrução de edifícios demolidos nos mesmos parâmetros. A TPC é instrumento já aplicado na área central de São Paulo, atuando sob uma ótica compensatória ao proprietário de imóvel tombado, que pode transferir seu direito de construir do terreno em que o tombamento incide para um outro terreno, desde que atenda a algumas condicionantes relativas à preservação do bem, tais como apresentação de projeto de restauro e plano de manutenção da edificação. Alguns estudos apontam que existem falhas na aplicação do instrumento relativas ao cálculo do CA e por consequência do TPC, para além da competitividade de uso pela iniciativa privada que este acabou estabelecendo com a OODC, prejudicando a arrecadação municipal e sendo, até o momento, pouco efetivo no que diz respeito à preservação dos bens (PERETTO, OKSMAN, SANTORO, 2018). Tais ponderações levam a questionar se o bônus de TPC previsto no PIU-SC poderá garantir uma preservação em escala. Ademais, por ser um instrumento que dialoga sobretudo com os bens tombados e com os proprietários de maneira individualizada, restringe a capacidade de preservação a edifícios isolados e/ou que já possuem a chancela patrimonial dos órgãos de preservação, isto é, que já compõem o que poderíamos chamar de Discurso Autorizado do Patrimônio² de São Paulo.

Nesse sentido, o PIU Setor Central parece estar limitado no seu objetivo de preservação do patrimônio histórico, na medida em que fica de fora a preservação de outras preexistências, tais como conjuntos ou paisagens, usos e ocupações, dentre as quais muitas delas, embora não sejam contempladas de forma específica e detalhada pelo PIU, existem na cidade como formas de patrimônio reivindicado por setores da população. Desse modo, cabe investigar se o PIU-SC articula seus incentivos e projetos estratégicos com outros instrumentos e chancelas que representam uma tentativa de atualização dos valores patrimoniais como as Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPECs) e o Território de Interesse da Cultura e da Paisagem (TIPC, previsto no Plano Diretor mas ainda não regulamentado), bem como se há articulação entre a preservação de edificações com a manutenção da população residente – a qual é mencionada como uma das intenções do projeto, mas que não é aprofundada quanto aos meios de viabilizá-la. Cabe, ainda, a análise dos projetos estratégicos quanto a sua inserção na paisagem construída e suas diretrizes em relação às preexistências, além de um entendimento mais aprofundado quanto ao que poderia efetivamente ser realizado com o valor da porcentagem prevista para a preservação do patrimônio e a territorialização das iniciativas previstas para a compreensão do lugar do patrimônio no perímetro e na viabilização do PIU-SC.

Referências

CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Consensos e dissensos no centro de São Paulo: significado, delimitação, apropriação e intervenção**. Tese de Doutorado. São Paulo:

² Termo original *Autorized Heritage Discourse* formulado por Laurajane Smith em *Uses of Heritage*. Nova York: Routledge, 2006.

FAUUSP, 2008. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-20072010-135958/publico/Ana_Luisa_Howard.pdf> Acesso 23 out. 2020.

Consulta pública PIU Setor Central. Disponível em:
<<https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-setor-central/#/gestao>> Acesso 29 out. 2020.

KARA JOSÉ, Beatriz. **A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos.** Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2010. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-19012011-105342/publico/Tese_Completa_Beatriz_Kara_Jose.pdf> Acesso 23 out. 2020.

MEYER, Regina Maria Proserpi; GROSTEIN, Marta Dora. **A leste do centro: territórios do urbanismo.** São Paulo: Imprensa Oficial, 2010.

Minuta de Projeto de Lei PIU Setor Central. Disponível em:
<https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/minuta-piu-setor-central> Acesso 02 nov. 2020.

NOBRE, E. A. C. **Do plano diretor às operações urbanas consorciadas: a ascensão do discurso neoliberal e dos grandes projetos urbanos no planejamento paulistano.** São Paulo: Annablume, 2019.

PERETTO, F. T.; SANTORO, P. F.; OKSMAN, S.; MENDONCA, P. H. R. Quando a transferência de potencial construtivo virou mercado: o caso de São Paulo - SCHU In: **XV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo.** Rio de Janeiro: UFRJ / Even3, 2018.

Projeto de Intervenção Urbana Setor Central. Apresentação Audiências Públicas. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/op_urbana_CENTRO/2020/PIUSC/PIU_SCE_Minuta-PL_20200211_compressed.pdf> Acesso 02 nov. 2020.