

## MINUTA DE CONSULTA PÚBLICA PARA PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA RIO BRANCO

A Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, torna pública consulta sobre o Programa de Interesse Público para a realização de um Projeto de Intervenção Urbana (PIU) no perímetro da Operação Urbana Centro, ao longo do corredor de ônibus da Avenida Rio Branco, com vistas a reunir e articular os estudos técnicos necessários a promover a reestruturação urbana deste perímetro, em consonância com o Art. 2º do **Decreto 56.901, de 29 de março de 2016**, que dispõe sobre a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana, nos termos do disposto no artigo 134 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE.

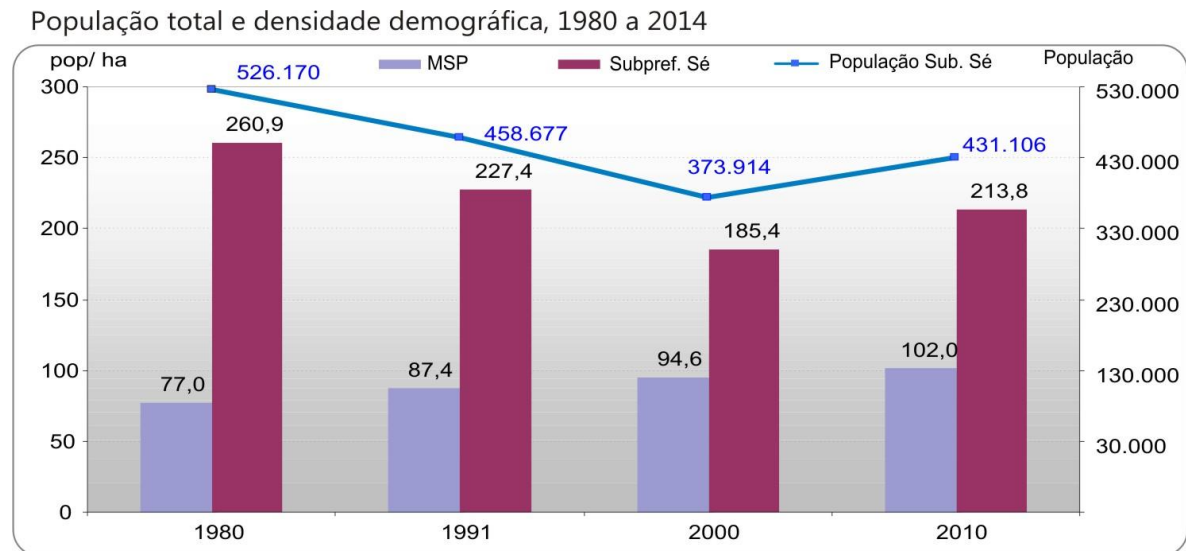
A finalidade desta consulta é submeter à avaliação da população, nos termos da Lei nº 16.050/2014, o programa de interesse público para possível elaboração de Projeto, tendo em vista as diretrizes urbanísticas já previstas em lei para o desenvolvimento da área de estudo, os objetivos do projeto, a viabilidade da transformação e parâmetros urbanísticos de desenvolvimento urbano que compõem o programa de interesse público para a transformação da área. A consulta visa colher sugestões e críticas com vistas ao aperfeiçoamento do processo de planejamento e desenvolvimento do Projeto de Intervenção Urbana.

### 1. MOTIVAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO PROJETO

A região central passou ao longo das últimas décadas por uma série de iniciativas de renovação de seu tecido urbano com vistas ao repovoamento do centro. A população moradora que deixou a região a partir da década de 1980, iniciou um processo de retorno a partir dos anos 2000, motivadas pelo crescimento econômico aliado à facilidade de crédito para compra da habitação e pelas oportunidades de transformação dos imóveis existentes na região. Este interesse em novamente habitar o centro pode ser também entendido pelo incentivo ao uso misto e cultural, pela oferta de novos equipamentos e espaços públicos e pela diversidade de tipologias e arranjos construtivos ofertados na região. Podemos destacar ainda, em conjunto à diversidade de usos e ocupação, uma ampla oferta de infraestrutura de transporte propiciando ampla mobilidade sobre esta região.

Um dos principais investimentos em realização pelo Plano de Metas 2013-2016 é a requalificação e implantação de corredores de ônibus, a fim de aperfeiçoar a mobilidade junto a regiões com ampla oferta de empregos. Na região Central, a requalificação das infraestruturas

existentes, com melhoria nos níveis de eficiência operacional e de conforto dos usuários, representaria condição excelente para o adensamento populacional. Tal condição, em atendimento aos objetivos do Plano Diretor Estratégico, possibilitaria que mais famílias, com diversificadas faixas de renda, pudessem habitar a região, aproximando as moradias da oferta de emprego.



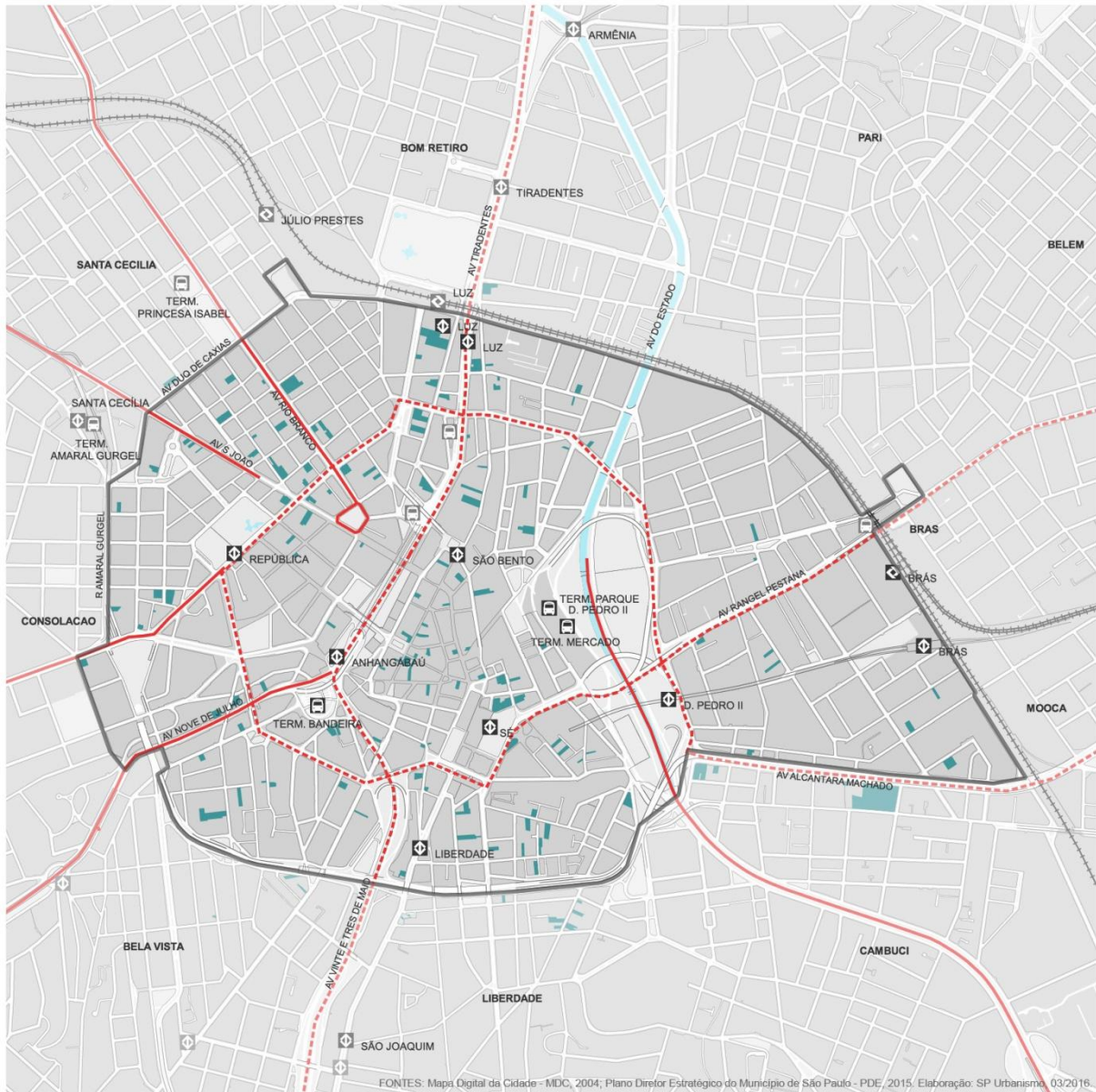
Fonte: IBGE - Censos 1980, 1991, 2000 e 2010 ;

Observa-se, assim, que o objetivo de repovoar e requalificar o Centro através do adensamento habitacional, em convívio com usos não residenciais, passa ao menos pela utilização de duas estratégias principais. A primeira, focada na melhoria da mobilidade urbana através da plena oferta de transporte público coletivo e da qualificação da infraestrutura para a mobilidade ativa integrada à rede de espaços públicos e, a segunda, focada na transformação dos imóveis não edificados ou subutilizados na região.

No tocante à primeira estratégia, programas como a requalificação dos corredores de ônibus, a redução dos limites de velocidade do tráfego, a ampliação da infraestrutura cicloviária e de pedestres, com aumento da acessibilidade e segurança dos passeios e de renovação de usos de espaços públicos estão em pleno andamento. Dentro do perímetro da Operação Urbana Centro, uma intervenção relevante foi a requalificação do Corredor Inajar – Rio Branco – Centro, com investimento total da ordem de 170 milhões de reais, equiparando o trecho desta avenida aos padrões operacionais de outros importantes corredores da cidade e colaborando na renovação de sua paisagem urbana. No que toca aos espaços públicos, o programa Centro Aberto objetiva a renovação dos usos dos espaços e de sua infraestrutura, consolidando uma importante rede de espaços públicos na região.

Já para a estratégia de reaproveitamento dos imóveis subutilizados são necessárias ações de renovação do uso e ocupação do solo, de reconversão de terrenos subutilizados e de *retrofit* em edifícios ociosos existentes, para que possam ser ocupados de maneira adequada,

Esta estratégia irá recolocar no mercado um estoque considerável de terrenos e imóveis que fará cumprir a função social dessas propriedades e otimizar o investimento social historicamente instalado no Centro. Iniciativas em torno do cumprimento da função social da propriedade já se encontram em andamento, principalmente através do instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC), que já realizou vistorias e notificações em mais de 550 imóveis não edificados ou não utilizados, no perímetro da Operação Urbana Centro.



**PERIMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, PRINCIPAIS CORREDORES DE ÔNIBUS E IMÓVEIS NOTIFICADOS AO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. FONTE: SP Urbanismo, 2016.**

Entretanto, os investimentos públicos somados a aplicação de diversos instrumentos urbanísticos implantados nas últimas décadas nesta região, não se mostraram plenamente exitosos em atender o principal objetivo que é o de seu repovoamento. Uma das razões para

que o repovoamento não tenha ocorrido de forma plena, decorre da situação fundiária dos imóveis, frequentemente com litígios e irregularidades cartoriais, e da obsolescência tipológica e normativa das edificações. A combinação destas questões faz com que sejam comuns as ocupações transitórias, de baixo investimento e frágil relação com o espaço urbano central. A indicação de diversos imóveis notificados como não utilizados ou subutilizados na região, para cumprimento de sua função social, demonstra a correção desta assertiva.



**PERÍMETRO PROPOSTO PARA O PIU RIO BRANCO.** FONTE: SP Urbanismo, 2016.

Assim, utilizando-se dos objetivos almeçados pela proposta de repovoamento do Centro presente nos princípios da Operação Urbana Centro, reforçado pelas diretrizes do PDE para o adensamento populacional em proximidade às infraestruturas de transporte, é proposto um perímetro junto ao Corredor Rio Branco para o desenvolvimento de um **Projeto de Intervenção Urbana**. Inserido dentro da OU Centro e constituído pelas quadras lindeiras ao

eixo da Avenida Rio Branco e ao Largo do Paissandu, desde o Vale do Anhangabaú até o limite noroeste da Operação, junto à Av. Duque de Caxias e à Praça Princesa Isabel, este perímetro representa uma grande oportunidade para que os investimentos públicos despendidos tenham maior efetividade para a população e contribuam para os objetivos de desenvolvimento urbano do município.

O desenvolvimento do PIU Rio Branco reconhece a dificuldade de intervenções públicas para a transformação e qualificação da região e utiliza o PIU, regulamentado pelo **Decreto Municipal 56.901, de 29 de março de 2016**, que promove o desenvolvimento de empreendimentos de interesse público associados a um projeto urbanístico com participação social na sua elaboração e a possível participação da iniciativa privada em sua implantação. Nesta ferramenta, o Poder Público se apresenta como o principal agente da transformação urbana, uma vez que não só fornece o plano urbanístico a ser implantado como possibilita a resolução do problema fundiário que inibe a transformação da área. O programa de interesse público para o PIU Rio Branco se insere como uma primeira etapa para que se construa os elementos que nortearão o desenvolvimento deste Projeto.



VISTA DA AV. RIO BRANCO, ESQUINA COM AV. IPIRANGA. FONTE: SP Urbanismo, 2016.

### 1.1 Antecedentes da região e ações em andamento

Como parte do processo histórico de desenvolvimento e expansão da Cidade de São Paulo, a região central passou por importantes transformações até a década de 1960, no auge do maior ciclo de expansão urbana da cidade, alimentado pelo crescimento das atividades de manufatura, comércio e das industriais, prosperando como o principal polo econômico, de moradia e entretenimento da cidade. Nas décadas seguintes a região perdeu

seu protagonismo, com o desenvolvimento e sofisticação de novos setores da economia de serviços e através de sucessivos processos de dinamização de novas centralidades rumo à direção sudoeste do município.

Neste contexto, a região central foi sofrendo um contínuo processo de esvaziamento populacional e de abandono dos espaços públicos. No campo econômico, o comércio especializado e popular se expandiram, acompanhados pela informalidade e dispersão das atividades em empresas de pequeno porte.

Por outro lado, o início das operações do metrô e a gradual estruturação e consolidação do sistema de ônibus municipais, com seus terminais e corredores, fez do centro a região mais acessível da cidade, alavancando sua vocação comercial popular e atraindo instituições financeiras e profissionais liberais. Nas últimas décadas, estes setores foram dando lugar a diversas instalações do poder público municipal e estadual, além do aumento na prestação de serviços públicos.



**PRESEÇA DE VAZIOS ENTRE ÁREAS EDIFICADAS.** FONTE: SP Urbanismo, 2016.

A Prefeitura de São Paulo, sobretudo nos últimos 30 anos, implementou na região diversas iniciativas de requalificação dos espaços públicos, estruturação do sistema de transportes e a introdução de instrumentos urbanísticos indutores do desenvolvimento urbano, mas que não atraiu de maneira efetiva o setor privado a empreender e contribuir para o repovoamento habitacional e a reversão dos espaços públicos.



**IMÓVEIS SUBUTILIZADOS NA AV. RIO BRANCO, ESQUINA COM R. DOS TIMBIRAS. FONTE: SP Urbanismo, 2016.**



**IMÓVEIS SUBUTILIZADOS NA AV. RIO BRANCO, ESQUINA COM R. DOS GUSMÕES. FONTE: SP Urbanismo, 2016.**

Nos últimos anos, iniciou-se um processo de reversão deste declínio. Novos empreendimentos habitacionais foram desenvolvidos para diferentes faixas de renda, com ênfase em um novo perfil familiar e áreas variadas de unidades habitacionais. Esta dinâmica contribuiu para que a população voltasse a crescer na região, ainda que aquém de sua

capacidade de suporte e descolada das demandas de atendimento às faixas de interesse social. A seguir, um breve histórico destas iniciativas.

### 1.1.1 Programas e Projetos de Requalificação Urbana

#### a) Programa ProCentro

Na década de 90 se consolidou nas áreas técnicas da Prefeitura a consciência sobre a necessidade estratégica de uma retomada das ações e investimentos públicos na região central, focadas em programas habitacionais e de requalificação de espaços públicos, sem, ainda, uma fonte de recursos específica e sob um plano coordenado e integrado. Em 2002, foi consolidado o Plano Ação Centro (incorporado posteriormente como PROCENTRO - Programa de Reabilitação da Área Central de São Paulo), que congregava as diversas ações e programas em discussão para a região, como melhorias na gestão, conservação e limpeza dos espaços públicos, a instalação de órgãos do poder público na região, a remodelação do sistema de ônibus com a instalação de corredores exclusivos e o programa Morar no Centro. Este último congregava tanto a construção ou reforma de edifícios no Programa de Arrendamento Residencial (PAR) como a implementação do programa “Locação Social”. Associado a isto, havia o PRIHS – Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat que tratava de ações em áreas degradadas com alta presença de cortiços.

As tratativas sobre as fontes de financiamento para a implantação do PROCENTRO se concretizaram apenas em 2004, quando foi assinado o contrato com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), o que permitiu a execução de diversos melhoramentos até seu encerramento, em 2013. As ações do ProCentro nas áreas de habitação e drenagem foram pouco significativas, sendo seus resultados mais efetivos o restauro e retrofit de edifícios públicos históricos e espaços públicos importantes da área de intervenção.

#### b) Principais projetos de Requalificação Urbana realizados nos últimos 40 anos

- **Calçadões** – Os Calçadões do Centro surgiram na década de 1970 como resposta a uma nova dinâmica de mobilidade após o início das operações do metrô. A crescente demanda pela circulação de pessoas, pelo comércio especializado e pelo farto patrimônio cultural, ensejou a transformação de diversos locais em ruas exclusivas para pedestres, ou melhor, a transformação do espaço destinado ao automóvel em um espaço livre público. Esta nova condição permitiu uma valorização e qualificação dos usos cotidianos da região e uma circulação confortável com áreas de estar, espaços de sombra durante o dia e boa iluminação à noite.



- **Vale do Anhangabaú** – Objeto de diversas transformações desde o início do século XX, o vale tomou a feição atual na década de 90 tornando a área integralmente pedestrianizada entre a Praça Ramos de Azevedo e os viadutos do Chá e Santa Ifigênia, com a implantação do sistema viário da ligação Norte-Sul através de túneis sob o espaço público.
- **Requalificação de espaços públicos**  
Anos 90 - Bulevar São João, Largo do Arouche  
Anos 2000 - Praças da Sé, República, Liberdade, D. José Gaspar, Largo da Concórdia, Ladeira da Memória  
Anos 2010 - Rua do Gasômetro, Praça Roosevelt
- **Restauração de Edifícios históricos**  
Anos 80 – Edifício Martinelli  
Anos 90- Edifício Matarazzo  
Anos 2000 - Mercado Municipal, Galeria Olido  
Anos 2010 - Teatro Municipal, Biblioteca Mário de Andrade
- **Consolidação e requalificação da infraestrutura de transporte**  
Anos 80 – Corredor Nove de Julho  
Anos 90 – Corredor Rio Branco e Terminais Bandeira, Princesa Isabel, Pq. D. Pedro II  
Anos 2000 - Corredores São João, Consolação, Expresso Tiradentes e novo corredor Nove de Julho  
Anos 2010 – Faixas exclusivas de ônibus, ciclovias, ciclofaixas e ciclorrotas

### 1.1.2 Aplicação de Instrumentos Urbanísticos de ordenamento e transformação urbana

#### a) Operação Urbana Anhangabaú

A Operação Urbana Anhangabaú (OU Anhangabaú) foi concebida a partir da consolidação de diversos estudos das áreas técnicas da Prefeitura de São Paulo, agregando experiências anteriores em busca de recursos externos ao tesouro municipal e com base no conceito do “solo criado”, como as Operações Interligadas.

A OU Anhangabaú, **Lei Municipal n.º 11.090**, de 16 de setembro de 1991, vigorou entre 1991 e 1994. Seu perímetro abrangia uma área de aproximadamente 84 hectares, incluindo parte do Centro Velho e Centro Histórico, tendo sido o estoque de área de construção adicional passível de negociação com empreendedores privados fixado em 150.000 m². A Operação definiu ainda um programa de obras e serviços mais amplo, em cuja execução deveriam ser investidos os recursos arrecadados. Durante os três anos de vigência da OU Anhangabaú foram apresentadas apenas 9 propostas de participação.

A OU Anhangabaú tinha a intenção de ser incisiva e precisa, mas a adesão de particulares foi pequena, pois o equilíbrio econômico dos incentivos oferecidos não teria sido suficientemente atrativo aos empreendedores e sua duração curta demais para viabilizar um programa de obras tão vultoso para um perímetro tão restrito. Sua sucessora, a OU Centro, entrou em vigor no ano de 1997 com outras características e novos mecanismos.

### **b) Operação Urbana Centro**

A OU Centro foi criada pela **Lei Municipal nº 12.349**, de 06 de junho de 1997. Seu perímetro abrange uma área de aproximadamente 660 hectares, incluindo além do Centro Velho e Centro Histórico parte de bairros históricos como Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia, sem fixação de estoque de área de construção adicional.

Permanecem na OU Centro os principais objetivos da OU Anhangabaú, como a promoção dos usos cultural, educacional e habitacional, em especial o de interesse social em atendimento aos moradores de cortiços e favelas, a melhoria dos espaços públicos, a valorização ambiental e do patrimônio histórico da área central da cidade, de modo a torná-la atraente para atividades turísticas e culturais e para investimentos econômicos e imobiliários, a fim de reverter seu processo de deterioração.

Esta Lei estabeleceu uma série de incentivos relacionados ao elevado índice de aproveitamento construtivo dos terrenos, descontos e gratuidades aos empreendimentos habitacionais quanto à incidência das contrapartidas financeiras e relacionadas à transferência de potencial construtivo de imóveis de interesse histórico. Os incentivos econômicos criados, contudo, e à exemplo do ocorrido com a OU Anhangabaú, não geraram recursos suficientes para os investimentos necessários à reversão do quadro de degradação da infraestrutura e para a execução dos melhoramentos necessários.

### **c) Projeto Nova Luz**

O Projeto Nova Luz foi concebido a partir da diretriz de um projeto de requalificação urbana na região dos Campos Elíseos e Santa Ifigênia prevista no Plano Diretor Estratégico vigente à época (Lei Municipal nº 13.430/2002) e no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Sé (Lei Municipal nº 13.885/2004 - Parte III), combinado ao instrumento da Concessão Urbanística (Lei Municipal nº 14.918/ 2009), no qual um concessionário executaria todas as intervenções definidas em um Projeto Urbanístico Específico e as desapropriações dos imóveis necessárias a sua viabilização, sendo remunerado pela venda dos novos imóveis construídos ou pela venda dos direitos de construção dos terrenos desapropriados a empreendedores interessados em investir na área, conforme as condições especificadas no projeto.

Desenvolvido entre 2010 e 2011 por um consórcio de empresas contratado pela Prefeitura de São Paulo, o projeto previa a construção de equipamentos sociais, intervenções na infraestrutura e espaços públicos do perímetro, além da construção de novos empreendimentos de uso misto em terrenos com baixo aproveitamento construtivo, com destaque para a produção de 5.000 unidades habitacionais de interesse social e mercado popular. O perímetro de intervenção encerrava um conjunto de 45 quadras e área de 52 ha e a estratégia de implantação compreendia 5 fases ao longo de 15 anos.

O Projeto Nova Luz não fora implantado uma vez que o escopo das intervenções previstas em seu PUE não se viabilizou somente pelas receitas previstas no processo de concessão, sendo necessária uma subvenção financeira da Prefeitura para abarcar a totalidade dos investimentos.

### **1.1.3 Ações em andamento: construção da Rede de Espaços Públicos**

Um dos objetivos perseguidos pela Prefeitura de São Paulo é o de renovar as formas de uso dos espaços públicos da cidade para o resgate do seu sentido simbólico, representando um compromisso direto com os direitos sociais e civis de toda a sociedade.

Promover a diversificação das atividades constitui-se em um instrumento fundamental para a construção do domínio público sobre os espaços livres públicos. Esse processo é capaz de promover, além da melhoria na percepção de segurança e qualidade, o reforço no sentido de pertencimento e identificação da população com a cidade, o que é fundamental para o sucesso de sua renovação.

Além da renovação das formas de uso, também se faz necessário a atualização da infraestrutura desses espaços. Qualificar as calçadas, a iluminação, regular a gestão do subsolo e aumentar a arborização urbana são alguns exemplos das obras necessárias.

Por fim, o sucesso das ações na região central demandam maior cuidado com a gestão e a permanente manutenção dos espaços públicos, através de ações concertadas que possibilitarão mudar sua percepção como patrimônio coletivo e o interesse para repovoar a região.

#### **a) Centro Aberto e os projetos piloto de renovação dos espaços públicos**

O Programa Centro Aberto tem papel de articular as políticas públicas municipais voltadas para os espaços públicos. Neles, convergem ações de diversos órgãos municipais, como o WiFi Livre SP e a renovação da iluminação pública, o incentivo à presença de artistas de rua e comida de rua, assim como a rede de bicicletas compartilhadas e a instalação de paraciclos. Os primeiros projetos do Centro Aberto foram implantados em caráter de experimentação, como projetos piloto, o que possibilitou verificar a eficácia das novas soluções em escala real, antes de se promover as alterações permanentes. Ao mesmo tempo

em que permitem o diálogo público e o envolvimento da comunidade, convidam usuários e potenciais usuários para o engajamento no processo de mudança da cidade com relação as suas necessidades e demandas.



CENTRO ABERTO – PROJETO PILOTO SÃO FRANCISCO. FONTE: SMDU, 2014.

## b) Requalificação do Vale do Anhangabaú e Calçadas

Estas intervenções partem da premissa de que, para garantir e ampliar a presença da população na região central, é necessário qualificar suas infraestruturas e atentar-se às diferentes demandas e dinâmicas de suas ruas, avenidas, praças e parques. Estes espaços têm para a cidade as funções mais diversas, mas todos necessitam de uma qualidade no seu uso, na sua infraestrutura e na sua paisagem.

Para o Vale do Anhangabaú, o projeto em desenvolvimento contempla o respeito à escala humana, o resgate de suas características históricas, a melhoria dos acessos, a qualificação das conexões com os meios de transporte público, a ativação de suas fachadas e a instalação de equipamentos de cultura, lazer e apoio. Parte fundamental neste processo é a implementação de um sistema de gestão do espaço e das atividades para o Vale, justamente no intuito de fomentar atividades culturais, comerciais e de lazer na região, complementadas por ações sociais de apoio a toda a população.

Em relação aos Calçadas, para que se compreendam suas funções, qualidades e seus problemas atuais, é preciso entender o sistema de mobilidade que envolve pessoas e mercadorias, transporte coletivo e automóveis. Várias características iniciais se perderam

desde a implantação do projeto dos anos 1970, mas outras ganharam força com as mudanças culturais e econômicas da cidade e pela priorização ao uso do transporte público. Diante desta condição, foram estudadas várias soluções de gestão destes espaços e para a qualificação dos calçadões, como soluções de piso, mobiliário urbano, iluminação, formas de distribuição de bens e produtos, sempre a fim de promover o uso e a ocupação deste e de outros espaços públicos de forma mais qualificada.



VALE DO ANHANGABAÚ. FONTE: SP URBANISMO, 2016.

## 1.2 Quadro Normativo para o Desenvolvimento do Projeto

### 1.2.1 Estatuto da Cidade

Em 2001, foi criado o Estatuto da Cidade, marco regulatório trazido **pela Lei Federal nº 10.257**. Tal diploma institucionalizou os princípios de planejamento e gestão democrática das cidades brasileiras, bem como os instrumentos de política urbana aplicáveis para sua consecução. A lei federal, ainda, veicula o que denomina de “diretrizes gerais de política urbana”, orientações de atendimento obrigatório para os municípios onde haja o ensejo de sua aplicação, das quais se destacam, além da já apontada gestão democrática, as da justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização, da recuperação da mais valia decorrente dos investimentos do poder público que tenham resultado em valorização de imóveis urbanos e do direito a cidades sustentáveis, à moradia, à infra-estrutura urbana e aos serviços públicos. Tais diretrizes, por sua vez, conferem aos municípios novas possibilidades e oportunidades de gestão e financiamento de seu desenvolvimento.

## 1.2.2 Plano Diretor Estratégico

O Plano Diretor Estratégico (PDE), de acordo com o texto expresso da Constituição Federal de 1988, e, posteriormente, pelo Estatuto da Cidade, é o instrumento que apresenta as diretrizes da política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público Municipal, visando ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

O primeiro Plano Diretor do Município de São Paulo após a entrada em vigor do Estatuto da Cidade foi aprovado em 2002 (Lei Municipal n. 13.430), tendo apresentado inovações e avanços à época para a política urbana da cidade, como por exemplo a instituição das ZEIS – zonas especiais de interesse social e das OUC – Operações Urbanas Consorciadas. Em 31 de Julho de 2014 foi sancionado o atual PDE paulistano (**Lei Municipal nº 16.050**), concebido com o intuito de garantir um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado do Município e a promoção da aproximação do emprego e moradia, ao fomentar a produção de habitação de interesse social em terra bem localizada, o acesso à mobilidade e a reestruturação e qualificação das centralidades urbanas, todos estes elementos considerando as dimensões social, ambiental, imobiliária, econômica e cultural do Município. Tais diretrizes estão caracterizadas, sobretudo, na instituição da rede de estruturação urbana composta pelos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e pela Macroárea de Estruturação Metropolitana.

Além de definir as vocações urbanas dentro do espaço da cidade, hierarquizando seus usos e trazendo novos incentivos urbanísticos para que o desenvolvimento urbano e econômico ocorra em consonância com as diretrizes do Política Urbana Municipal, o PDE utiliza diversos instrumentos de recuperação e distribuição da valorização do solo urbano decorrente dos investimentos públicos, como a outorga onerosa do direito de construir (OODC) e o IPTU progressivo, dentre outros.

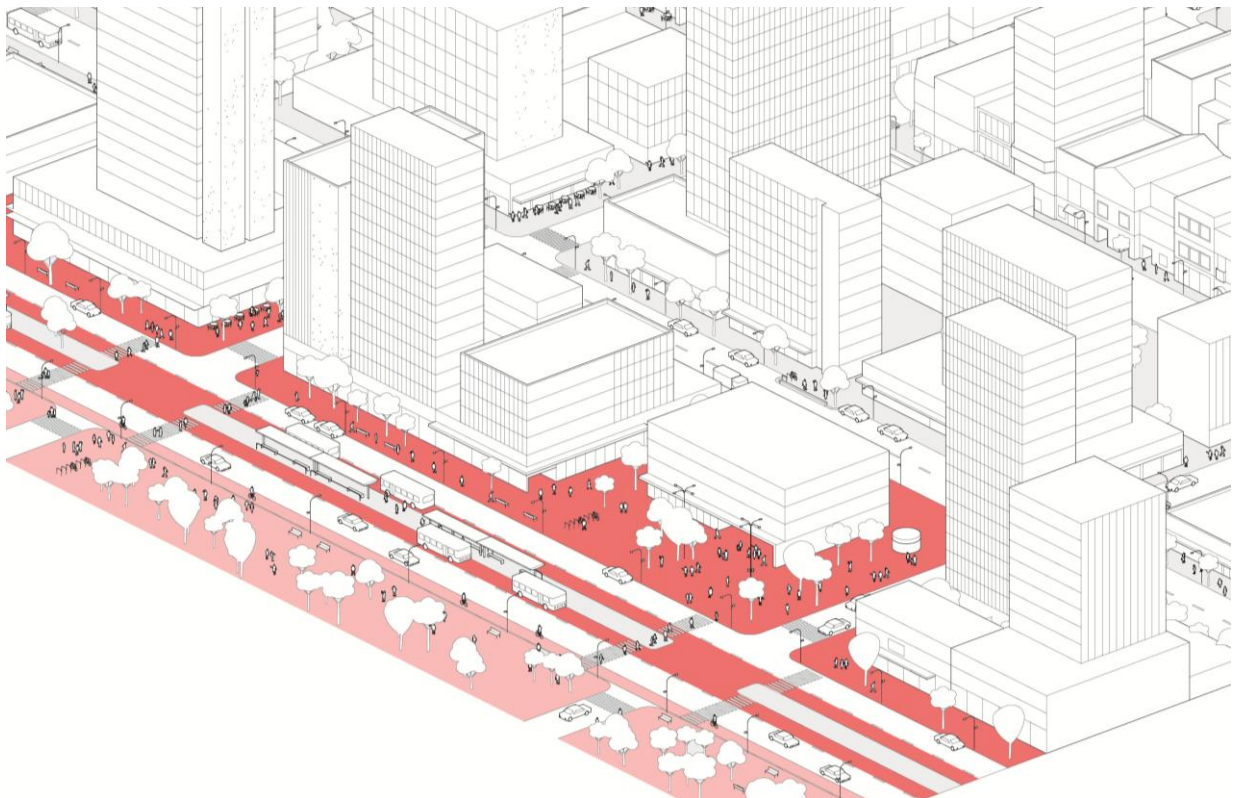
### a) Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

A estratégia territorial do Plano Diretor, na perspectiva de implementar de maneira equilibrada as dimensões, princípios, diretrizes e objetivos da Política Urbana, estrutura-se, dentre outros elementos, a partir da Rede de Estruturação e Transformação Urbana, composta pelos seguintes elementos do território: (i) Macroárea de Estruturação Metropolitana; (ii) Rede estrutural de transporte coletivo, definidora dos eixos de estruturação da transformação urbana; (iii) Rede hídrica e ambiental; e (iv) Rede de estruturação local.

Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana são áreas demarcadas ao longo dos sistemas de transporte coletivo de alta e média capacidade – como metrô, trem e corredores de ônibus – onde se pretende potencializar o aproveitamento do solo urbano, articulando o adensamento habitacional e de atividades urbanas à mobilidade e qualificação dos espaços públicos. Tem por objetivo ampliar o direito da população à cidade e reequilibrar

a distribuição entre moradia e emprego, além de reduzir a necessidade de longos deslocamentos diários.

Para que estas transformações se viabilizem e, no sentido de dotar de maior efeito operativo o instrumento urbanístico, o PDE definiu critérios para demarcação, regras específicas aplicáveis para orientar transformações desejadas, incentivos urbanísticos e fiscais e mecanismos para ativação das áreas previstas ao longo do tempo conforme novas linhas de transporte público sejam construídas. Dentre estes novos mecanismos, como se verá, os denominados Projetos de Intervenção Urbana (PIU) cumprem relevante papel.



**EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA.** FONTE: SMDU, 2014.

### **b) Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios**

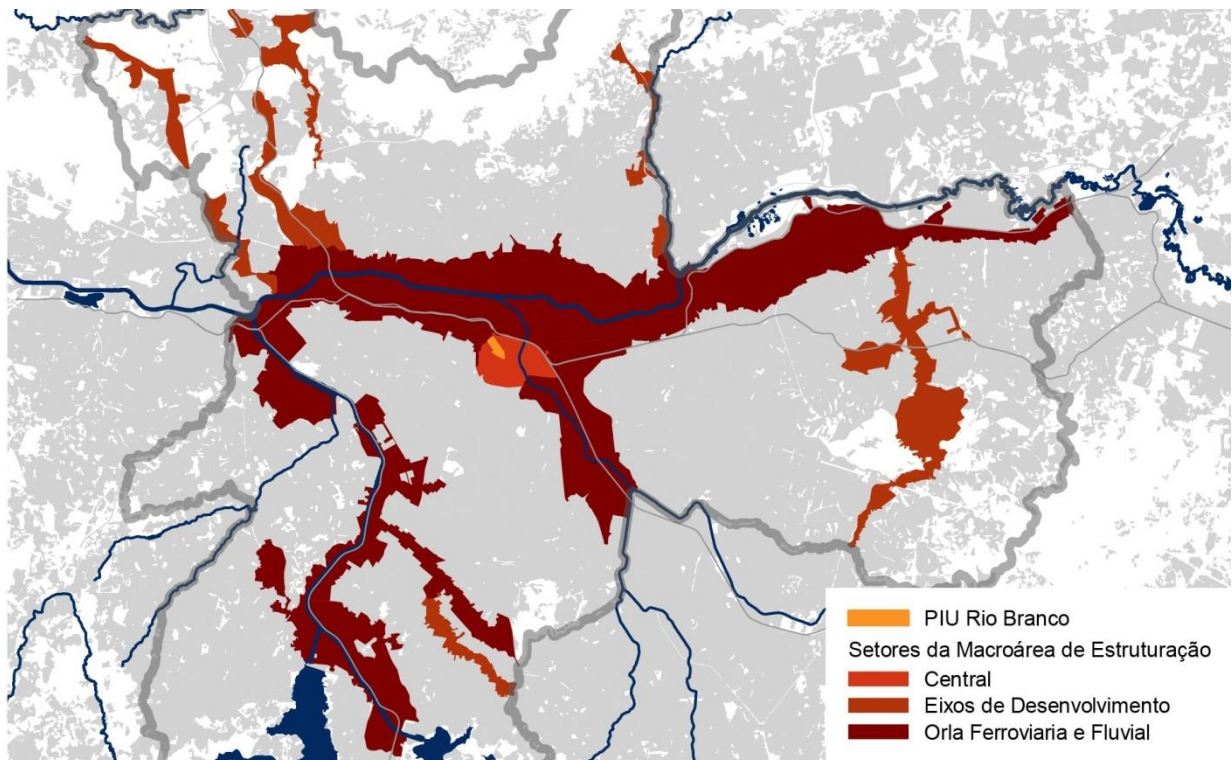
Como instrumento de combate à ociosidade da terra que não cumpre a sua função social o PDE trouxe, em seu artigo 90 e em atendimento ao Estatuto da Cidade, a autorização legislativa necessária para que o executivo exija dos proprietários de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado a promoção de seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC), como a cobrança de imposto predial e territorial urbano, progressivo no tempo (IPTU progressivo), dentre outros.

O consórcio imobiliário é outra opção colocada aos proprietários de imóveis ociosos (não edificados, subutilizados ou não utilizados), sujeitos ao parcelamento, edificação ou

utilização compulsórios, para que consigam dar a eles uma função social, antes ou após serem notificados para tanto. Está previsto no artigo 46 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e foi incorporado à política urbana do Município de São Paulo pela Lei 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico) em seu artigo 102, e recentemente regulamentado pela **Lei Municipal nº 16.377/2016**, promulgada em 1º de fevereiro do ano corrente.

Pela combinação desses dispositivos legais o consórcio propicia um ajuste entre os proprietários de imóveis ociosos e a administração pública municipal, onde esta recebe o imóvel por um contrato de permuta, o edifica, parcela ou reforma, dependendo da situação, e ao final entrega ao anterior proprietário tantas unidades imobiliárias quantas bastem remunerá-lo pelo valor do terreno ou edificação originários. As demais unidades são incorporadas ao patrimônio da administração. Importante ressaltar que, ainda no caso de São Paulo, as unidades que cabem à administração obrigatoriamente serão da tipologia de HIS (Habitação de Interesse Social), podendo a parte devida ao anterior proprietário conter outras modalidades, inclusive não-residenciais.

Adicionalmente, o PDE elegeu o perímetro da OU Centro como uma das porções do território que estariam sujeitas, inicialmente, à utilização dos Instrumentos indutores da função social da propriedade, conforme artigo 91, inciso II. Tal informação demonstra, mais uma vez, a intenção do ordenamento municipal de promover a transformação urbanística da região central.



INSERÇÃO DO PIU RIO BRANCO NA MEM. FONTE: SP Urbanismo, 2016.



### c) Projeto de Intervenção Urbana

Como já destacado anteriormente, dentre os instrumentos urbanísticos trazidos pelo PDE, está previsto no seu artigo 134 o Projeto de Intervenção Urbana (PIU), que pode ser promovido pelo poder público para articular medidas de financiamento, gestão, aquisição de terras (reordenamento urbano) e ações intersetoriais para desenvolver e implementar as especificidades de cada intervenção proposta, com processos adequados de gestão e participação social.

O PIU tem por finalidade reunir e articular os estudos técnicos objetivando promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação e, nos termos do **Decreto Municipal nº 56.901**, de 29 de março de 2016, sendo utilizado na Rede de Estruturação e Transformação Urbana, preferencialmente junto a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM). O PIU, ainda, fornece o suporte material para a implementação da denominada “desapropriação urbanística”, nos termos constantes do Decreto-Lei n. 3365 de 1941 (Lei de Desapropriações), com a redação dada pela Medida Provisória n. 700/2015.

#### 1.2.3 Operação Urbana Centro

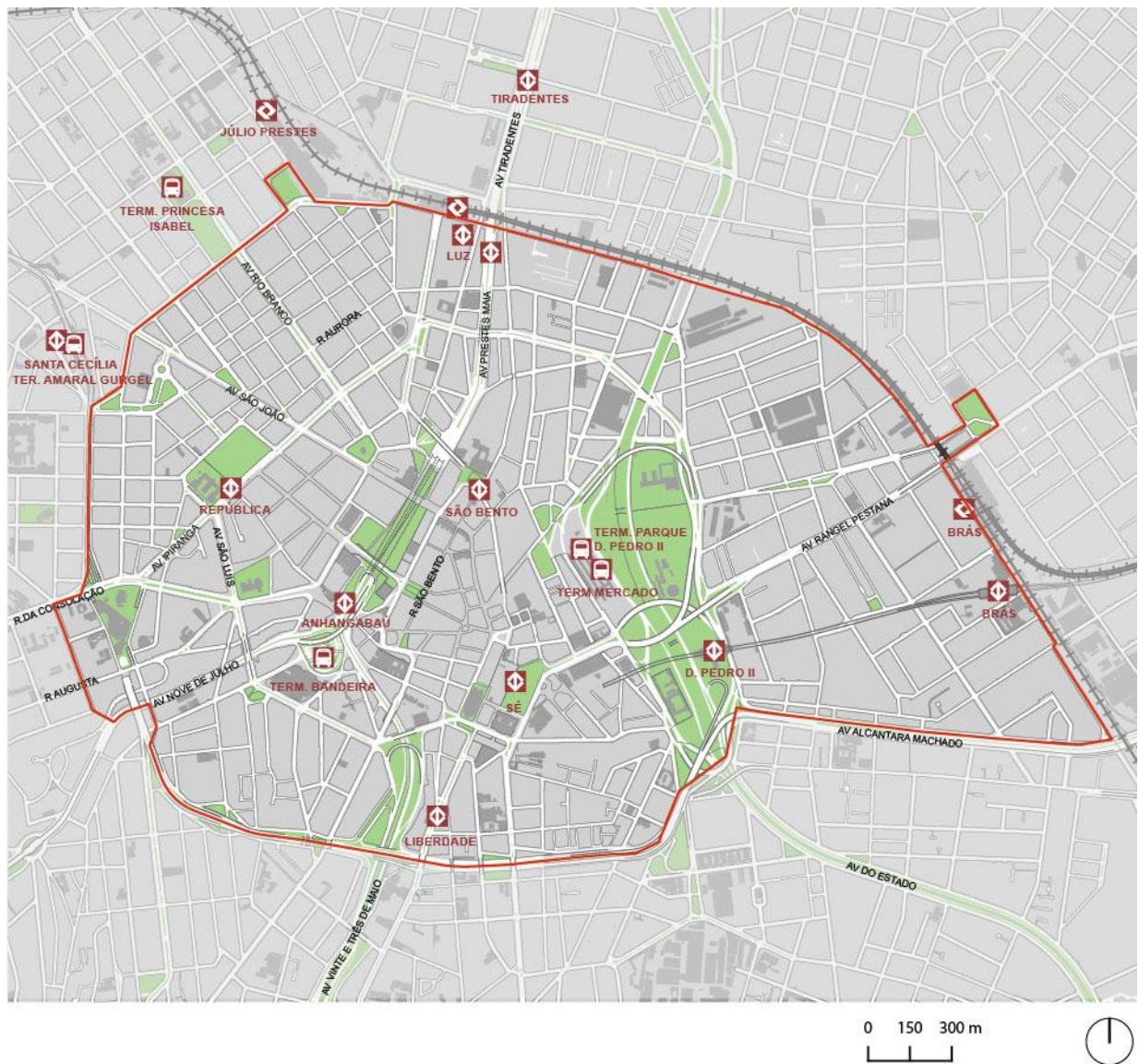
A Operação Urbana Consorciada, aprimoramento técnico-jurídico da antiga Operação Urbana, é outro instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade e incorporado na legislação municipal pelo artigo 137 do PDE. Através desse instrumento, o Município aprova um programa de intervenções, a ser implementado em um perímetro específico da cidade, com o propósito de requalificar a área ou implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas, financiadas através de contrapartidas financeiras advindas da comercialização de potencial construtivo adicional. A Operação Urbana Consorciada se destaca em termos de possibilidades de transformação territorial por proporcionar à municipalidade ferramenta para cessão de parâmetros urbanísticos adicionais dentro de uma área delimitada, de forma onerosa, conjugada com a determinação de índices e parâmetros diferenciados em relação àqueles previstos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo.

Como visto, a OU Centro foi instituída pela **Lei municipal n. 12.349**, de 6 de junho de 1997, que estabeleceu diretrizes para requalificação da região central da cidade, criando incentivos aos empreendimentos privados para contribuírem com o repovoamento, a valorização ambiental, do patrimônio e da paisagem urbana e à redinamização econômica e cultural do centro histórico da cidade de São Paulo.

Desta forma, esta operação urbana possui motivações distintas das demais operações urbanas vigentes no Município de São Paulo, que detém a característica de ser “consorciadas”: ao invés de contar com um programa de intervenções para realização de obras públicas financiadas com contrapartida financeira de venda de potencial construtivo

adicional por intermédio dos certificados de potencial adicional de construção – CEPAC (característica das operações urbanas consorciadas), ela foi concebida tendo como principal instrumental o de criar estímulos para incentivar a iniciativa privada a repovoar a região central e, com isso, recuperar sua característica de usos mistos e adensamento adequado à oferta de infraestrutura.

Como conceitos intrínsecos, a Lei da OU Centro considerou essencial o incentivo ao aproveitamento adequado dos imóveis naquela área, promovendo o estímulo ao uso residencial, hoteleiro e de estacionamento, considerando a infraestrutura pública já instalada. Por sua vez, o PDE vigente elegeu o Setor Central, organizado a partir do perímetro da OU Centro (art. 12, inc. III), como um dos territórios mais oportunos ao atendimento dos objetivos da política de desenvolvimento urbano (art. 7º, inc. XVI).



PERÍMETRO DA OU CENTRO. FONTE: SP Urbanismo, 2016.

## **2. DIAGNÓSTICO DA ÁREA**

O Diagnóstico da área de intervenção, para fins de elaboração de um Projeto de Intervenção Urbana, ilustrado através de mapas analíticos no Anexo I desta consulta, é constituído pelos seguintes elementos:

### **2.1 Contexto de planejamento PDE**

#### **2.1.1 Inserção na MEM e OU Centro**

O PIU Rio Branco está situado dentro da Operação Urbana Centro, área pertencente à Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, território estratégico da cidade e da região metropolitana, dotado de importantes infraestruturas e constituído por centralidades em processo de transformação econômica e de uso e ocupação do solo. Neste contexto de desenvolvimento, no setor central da MEM busca-se o fortalecimento do caráter de centralidade metropolitana, buscando o equilíbrio de moradia e empregos com o aumento da densidade demográfica e da oferta habitacional, em todas as faixas de renda, mesclada à renovação das atividades, dos padrões de uso e ocupação e fortalecimento da base econômica local, com a valorização do patrimônio histórico, cultural e religioso, e a requalificação e reabilitação das áreas deterioradas e subutilizadas.

#### **2.1.2 Perímetro de intervenção**

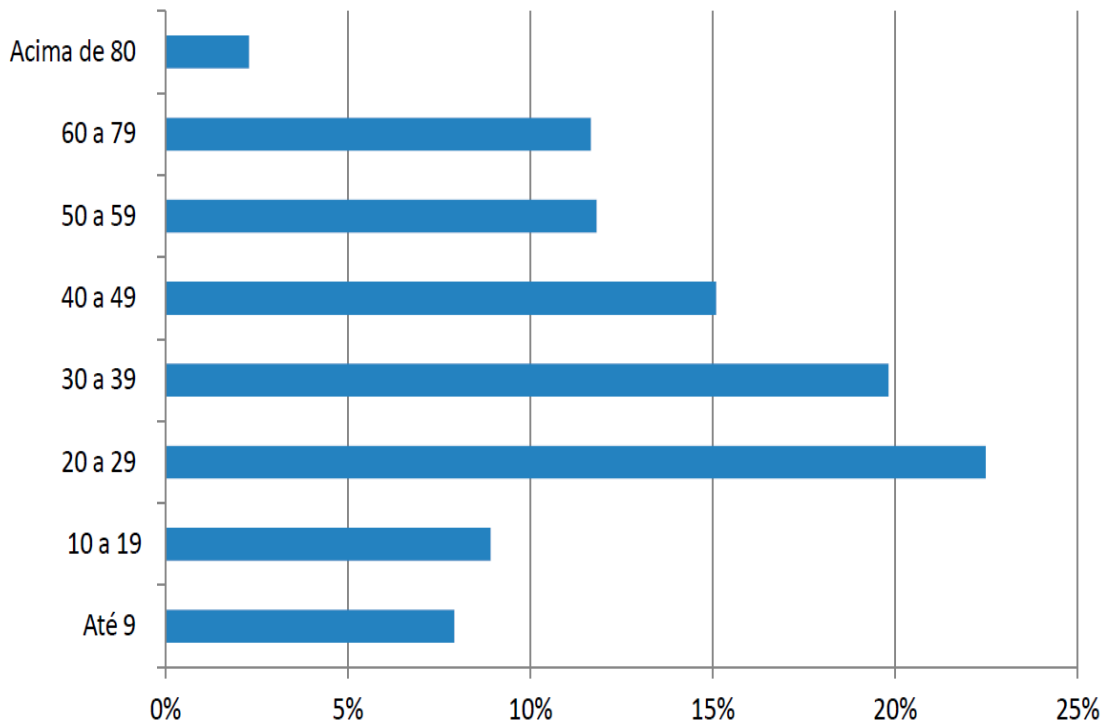
O PIU Rio Branco está situado na Subprefeitura da Sé, no distrito República, entre a Praça Princesa Isabel e o Vale do Anhangabaú, no perímetro encerrado pela R. Santa Ifigênia, R. do Seminário, Praça Pedro Lessa, Av. São João, R. dos Timbiras, R. Guaianazes e Av. Duque de Caxias, com uma área total de 260.340m<sup>2</sup> e área líquida para estudos de intervenção da ordem de 169.436m<sup>2</sup>. Seu perímetro compreende as quadras confrontantes ao corredor de ônibus da Av. Rio Branco e aos espaços públicos que abrigam as paradas finais das linhas deste corredor: o Largo do Paissandú e a Praça do Correio. As áreas públicas contidas no perímetro compreendem, além do sistema viário, o próprio Largo do Paissandú e a pequena praça localizada entre as ruas Conselheiro Nébias e Timbiras.

### **2.2 Adensamento, equipamentos e habitação de interesse social**

#### **2.2.1 Densidade Populacional e empregos formais**

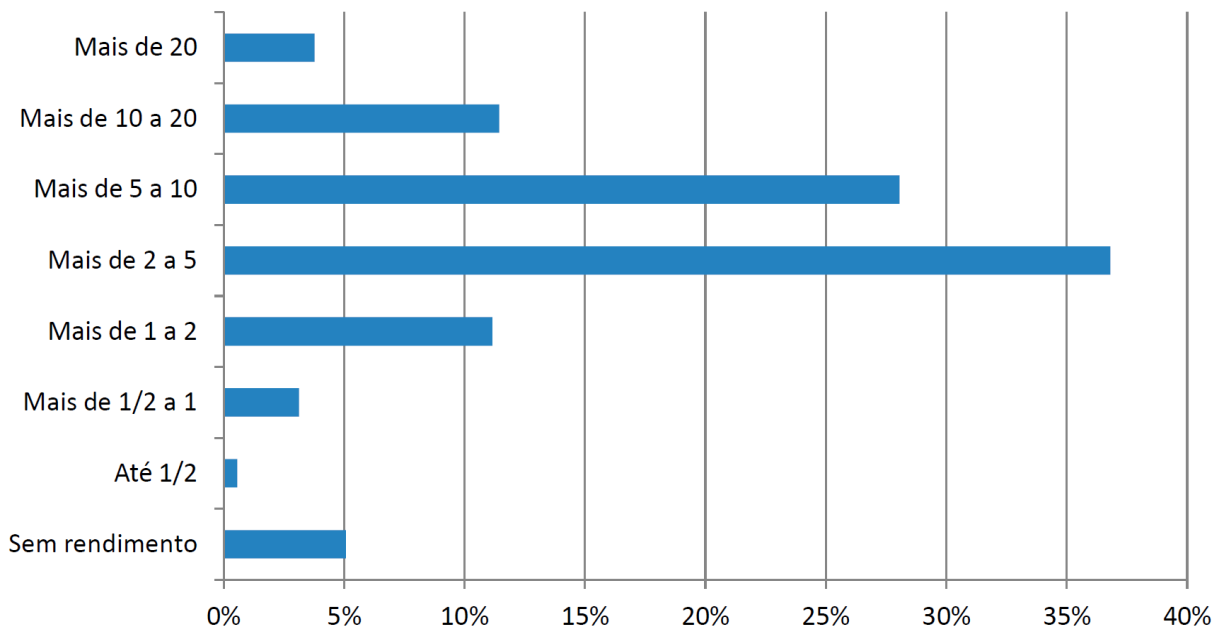
De acordo com o Censo 2010, na região central residem cerca de 431.000 pessoas, população esta 1,43% maior que na década de 2.000, já demonstrando um

processo de reversão do esvaziamento das décadas anteriores. No distrito República, onde se situa o PIU Rio Branco, a população em 2010 era de aproximadamente 57.000 pessoas, número 1,8% maior que em 2.000, O perfil populacional está caracterizado da seguinte maneira:



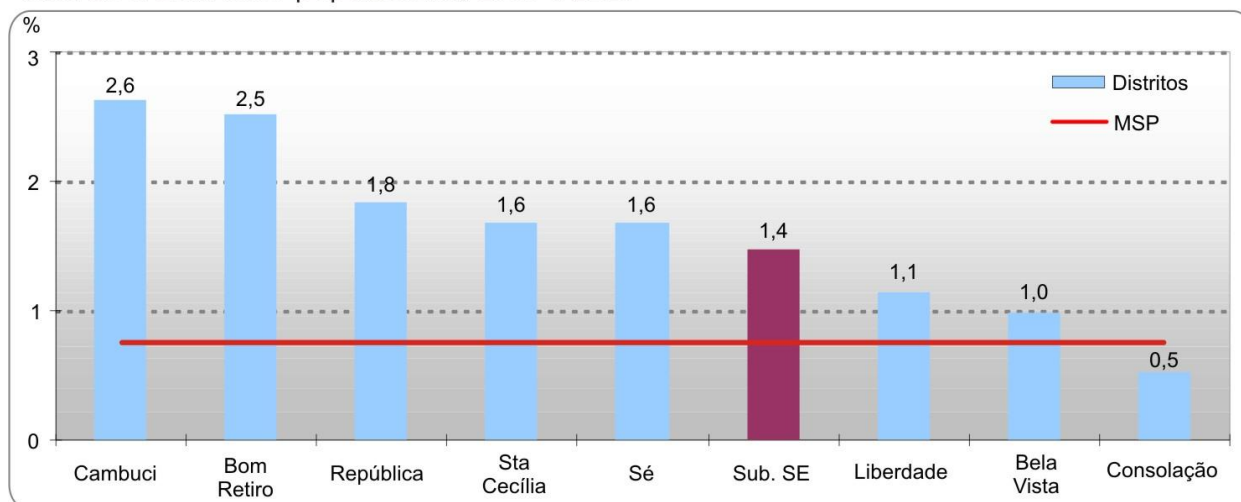
**DISTRITO REPÚBLICA – DISTRIBUIÇÃO ETÁRIA - 2010.** FONTE: IBGE – Censo Demográfico 2010.

Elaboração SP Urbanismo 2016



**DISTRITO REPÚBLICA – DISTRIBUIÇÃO DA RENDA DOMICILIAR NOMINAL MÉDIA (S.M.) - 2010.** FONTE: IBGE – Censo Demográfico 2010. Elaboração SP Urbanismo 2016

Taxa de crescimento populacional, 2000 a 2010



Fonte: IBGE - Censos 2000 e 2010 ;

As áreas mais densas da região central correspondem às mais verticalizadas e onde prevalece o uso misto do solo, sobretudo nas porções oeste e sul, nas regiões da Bela Vista, República e Glicério, com densidades médias da ordem de 250 hab/ha. Nas demais áreas, onde predomina o tecido horizontal do comércio popular e especializado, as densidades médias são da ordem de 50 hab/ha. A área do PIU Rio Branco situa-se na transição entre estes dois padrões, com maiores densidades a sudoeste, nas proximidades da Av. São João, e menores a nordeste, na região da Rua Santa Ifigênia.

Em relação aos empregos formais, a maior parte dos domicílios do distrito República, da qual faz parte o perímetro do PIU, possui renda nominal mensal entre 02 e 05 salários mínimos, o que reforça a necessidade de produção habitacional equilibrada, para diversas faixas de renda, prioritariamente de interesse social e de mercado popular.

### 2.2.2 Equipamentos

A região central possui uma concentração notável de equipamentos de cultura, concentrados principalmente na porção centro-sul do seu território. As demais redes tem presença relevante em regiões específicas, como as de esporte/lazer na República, as de educação nos Campos Elíseos, Consolação e Brás e as de assistência social na Bela Vista.

Na área do PIU Rio Branco, destaca-se como equipamento público o Centro Cultural dos Correios, localizado no Vale do Anhangabaú. Existem ainda outros três equipamentos, sendo um albergue para adultos (sob administração da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS) situado na Av. Duque de Caxias e dois estabelecimentos privados de educação e formação profissional, situados na Av. Rio Branco, nas proximidades do Largo do Paissandú.

### 2.2.3 Habitação de Interesse Social

A habitação de interesse social está distribuída nas bordas do Centro Histórico, como nos Campos Elíseos, Bixiga, Glicério, Brás e Pari. Edifícios que sofreram retrofit são as principais tipologias que abrigam as habitações, havendo intensa demanda por alocação de famílias provenientes de cortiços da região. Demanda esta que é incentivada a ser atendida junto aos eixos de transporte, não só pela reforma de edifícios existentes mas também pela oferta de novas tipologias, através de construção de unidades.

Na área do PIU Rio Branco, existem 4 núcleos de cortiços, onde vivem cerca de 90 famílias e 5 edifícios invadidos por movimentos de moradia. Existem dez perímetros de ZEIS, sendo seis do tipo ZEIS 5, totalizando uma área equivalente a 9.316 m<sup>2</sup> e quatro do tipo ZEIS 3, com área equivalente de 3.076 m<sup>2</sup>. Os perímetros em ZEIS totalizam 10.651 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Zoneamento e uso do solo

### 2.3.1 Zoneamento

Em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo PDE, em especial aquelas relativas à Macroárea de Estruturação Metropolitana, a região central foi definida na revisão do zoneamento da cidade, **Lei Municipal nº 16.402** de 22 de março de 2016, em sua grande maioria, como ZC - zonas de centralidade, definidas como áreas destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias. Também é relevante a demarcação de perímetros de ZEIS – zonas especiais de interesse social, cujo papel principal é a provisão de habitações de interesse social e de mercado popular em terrenos vazios ou subutilizados. Da mesma forma, a área do PIU Rio Branco está definida como ZC, com presença de ZEIS 5 e 3, em especial nas proximidades do Largo do Paissandú.

Em complementação e tendo em vista a vigência da OU Centro, prevalecem no perímetro os parâmetros estabelecidos por esta lei específica.

### 2.3.2 Uso do Solo Predominante

O monitoramento do Uso do Solo no município tem como principal fonte o Cadastro Territorial e Predial, de Conservação e Limpeza (TPCL), mantido pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de São Paulo. Apesar do enfoque tributário, o TPCL oferece uma enorme riqueza de dados sobre uso e ocupação do solo no município, sendo utilizado com frequência por urbanistas e planejadores como fonte para análise do espaço urbano da cidade. Com essa finalidade, a Secretaria Municipal de

Desenvolvimento Urbano (SMDU) estabeleceu uma metodologia de agregação resultante do cruzamento entre os valores USO e PADRÃO atribuídos pelo TPCL, para cada imóvel cadastrado, gerando as 16 tipologias de uso que caracterizam seu universo

No mapa vemos que a porção centro-oeste do perímetro da OU Centro concentra as áreas mais consolidadas, nas regiões da Sé, República e Liberdade, onde há predomínio de edifícios verticais com usos residencial e de escritórios e comércio no piso térreo. Nas demais áreas, em especial nas porções norte e leste, ainda há predomínio de usos horizontais de comércio, serviços e armazéns, sobretudo nas ruas de comércio especializado e popular, relacionado às centralidades do Brás, Pari, Gasômetro e Santa Ifigênia. Ao sul, nas regiões da Bela Vista e Glicério, o predomínio é de uso misto composto por comércio e serviços mesclado a habitações de baixa e média renda.

Na área do PIU Rio Branco, vemos um trecho bem consolidado entre o Largo do Paissandú e a Av. Ipiranga, composta por edifícios verticais no padrão descrito Sé/República. Da Av. Ipiranga até a Duque de Caxias, impõe-se um tecido mesclado, mas com predomínio do padrão horizontal de armazéns e lojas do vetor Santa Ifigênia, com algumas quadras ainda com terrenos desocupados.

#### **2.4 Patrimônio Histórico**

Na área do PIU Rio Branco, os edifícios protegidos pelos órgãos de preservação ou de interesse histórico estão concentrados nas porções nordeste e sudeste do perímetro, nas imediações da Rua Santa Ifigênia e Avenidas Ipiranga e São João, sendo a maioria exemplares da arquitetura eclética do início do século XX, com destaque para o edifício dos Correios. Nas imediações do Largo do Paissandú, os imóveis de interesse histórico são, em sua maioria, edifícios de arquitetura moderna dos anos 50 aos 70.

#### **2.5 Potencial de Transformação**

Na área do PIU Rio Branco, em conformidade com o TPCL, as áreas com maior potencial de transformação estão localizadas na porção norte, entre as avenidas Ipiranga e Duque de Caxias, onde o tecido urbano que mescla edifícios verticais a armazéns e pequenas lojas permite ainda uma transformação moderada, entre 12.000 e 27.000 m<sup>2</sup> de área de terrenos.



IMÓVEIS COM BAIXO APROVEITAMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO. FONTE: SP Urbanismo, 2016.

### 2.5.1 Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC

Na área do PIU Rio Branco existem 14 imóveis já notificados para parcelamento, edificação e uso compulsórios, cuja área total perfaz 10.651 m<sup>2</sup>.

Segundo este instrumento, os proprietários deverão promover o cumprimento da função social de seus imóveis em um prazo determinado, sob pena de aplicação, dentre outros instrumentos, da cobrança de imposto progressivo no tempo (IPTU progressivo).

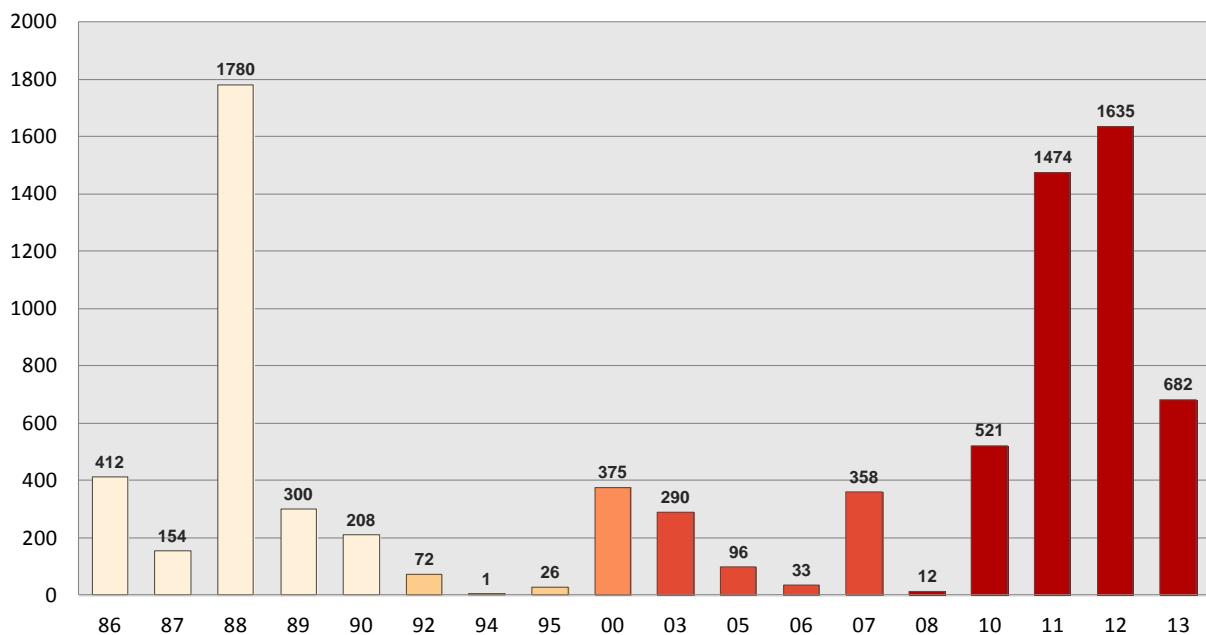


IMÓVEL NOTIFICADO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA. FONTE: SMDU, 2016.



## 2.5.2 Lançamentos Imobiliários 1985-2013

O mercado imobiliário residencial voltou com mais força à região a partir de 2010, com lançamentos residenciais nas regiões do Arouche, Baixo Augusta e Brás, focado em unidades pequenas, de 1 ou 2 dormitórios, destinadas ao público de classe média. Neste período de quase 30 anos, a região ganhou cerca de 8.429 novas unidades habitacionais. Já no mercado não residencial, foram lançados no mesmo período apenas 5 empreendimentos, que totalizam cerca de 30.000 m<sup>2</sup> de área construída.



UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR ANO NA OU CENTRO. FONTE: Embraesp, 2013.

Na área do PIU Rio Branco, neste período, foram lançadas 160 unidades, distribuídas em três retrofits de edifícios existentes. Atualmente, há um único edifício em fase final de construção, com a promoção de 240 novas unidades e um empreendimento na fase de licenciamento, com previsão de cerca de 320 unidades.. Apesar da importância de retomada do desenvolvimento da área central, sinalizada por estes novos empreendimentos, o número de unidades ainda se apresenta tímido em relação a capacidade de infraestrutura da região.

## 2.6 Sistema viário, mobilidade e acessibilidade

A região central é a mais acessível da cidade. Somente no perímetro da OU Centro, existem 8 estações de 3 diferentes linhas de metrô, 2 estações de 4 linhas de trens metropolitanos, 3 terminais, 5 corredores e 10,5 km de faixas exclusivas do sistema municipal de ônibus e cerca de 14 km de infraestrutura cicloviária.

A área do PIU Rio Branco, definida a partir do próprio corredor Inajar-Rio Branco-Centro, com seus 13,6 km de extensão e cerca de 30 linhas, está situada entre o Terminal

Princesa Isabel e as paradas finais concentradas no Largo do Paissandú e na Praça do Correio. A área ainda é cortada pela faixa exclusiva de ônibus da Av. Ipiranga e é vizinha ao corredor da Av. São João (Pirituba-Lapa-Centro) e das estações República e Santa Cecília (metrô) e Luz (metrô/ CPTM). A infraestrutura ciclovária existente consiste em paraciclos instalados no Largo do Paissandú e em ciclofaixas na R. Antonio de Godói, Largo do Paissandú, Av. São João e Av. Duque de Caxias. Todas as esquinas do perímetro e as paradas do corredor Inajar-Rio Branco-Centro contam com rampas com pisos táteis e há uma travessia de pedestres em diagonal no cruzamento das avenidas Ipiranga e São João.

## **2.7 Drenagem, verde e meio ambiente**

### **2.7.1 Parques e áreas verdes**

A região central possui uma rede consolidada de áreas verdes e espaços públicos, incluídos entre os principais espaços referenciais da cidade e da identidade paulistana, que se estrutura a partir dos dois grandes espaços livres situados nos vales, os parques Dom Pedro II e Anhangabaú, conectados a largos e praças de porte e características diversos por espaços públicos muitas vezes descolados do sistema viário local, como a rede de calçadões, galerias, escadarias e becos.

Na área do PIU Rio Branco existem duas áreas verdes públicas: o Largo do Paisandú e a pequena praça situada entre a Av. São João e as ruas Conselheiro Nébias e do Triunfo. O perímetro do PIU ainda está cercado por importantes espaços, como as praças da República e Princesa Isabel e o Vale do Anhangabaú.

### **2.7.2 Bacias Hidrográficas**

A geografia da região se estrutura a partir do vale espraiado do Rio Tamandateí. Seus afluentes a norte e leste formam bacias de declividades amenas e grandes percursos, como as dos córregos da Luz e Cassandoca. Na vertente sudoeste, os percursos a partir do espigão da Av. Paulista são mais curtos e íngrimes, formando vales fechados, entremeados por colinas, como as bacias dos córregos Itororó e Saracura, na região da Bela Vista, formadoras do córrego Anhangabaú.

A área do PIU Rio Branco está situada na colina da região dos Campos Elíseos, drenada quase em sua totalidade pela bacia do Córrego da Luz. O cume está situado na Av. Ipiranga, de onde a vertente sudeste desce até o Anhangabaú.

### **3 PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO**

#### **3.1 OBJETIVOS**

Com base no Quadro Normativo vigente, em especial a Lei Municipal nº16.050/2014 e Lei Municipal nº12.349/1997, o Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Rio Branco possui os seguintes objetivos para o atendimento do programa de interesse público:

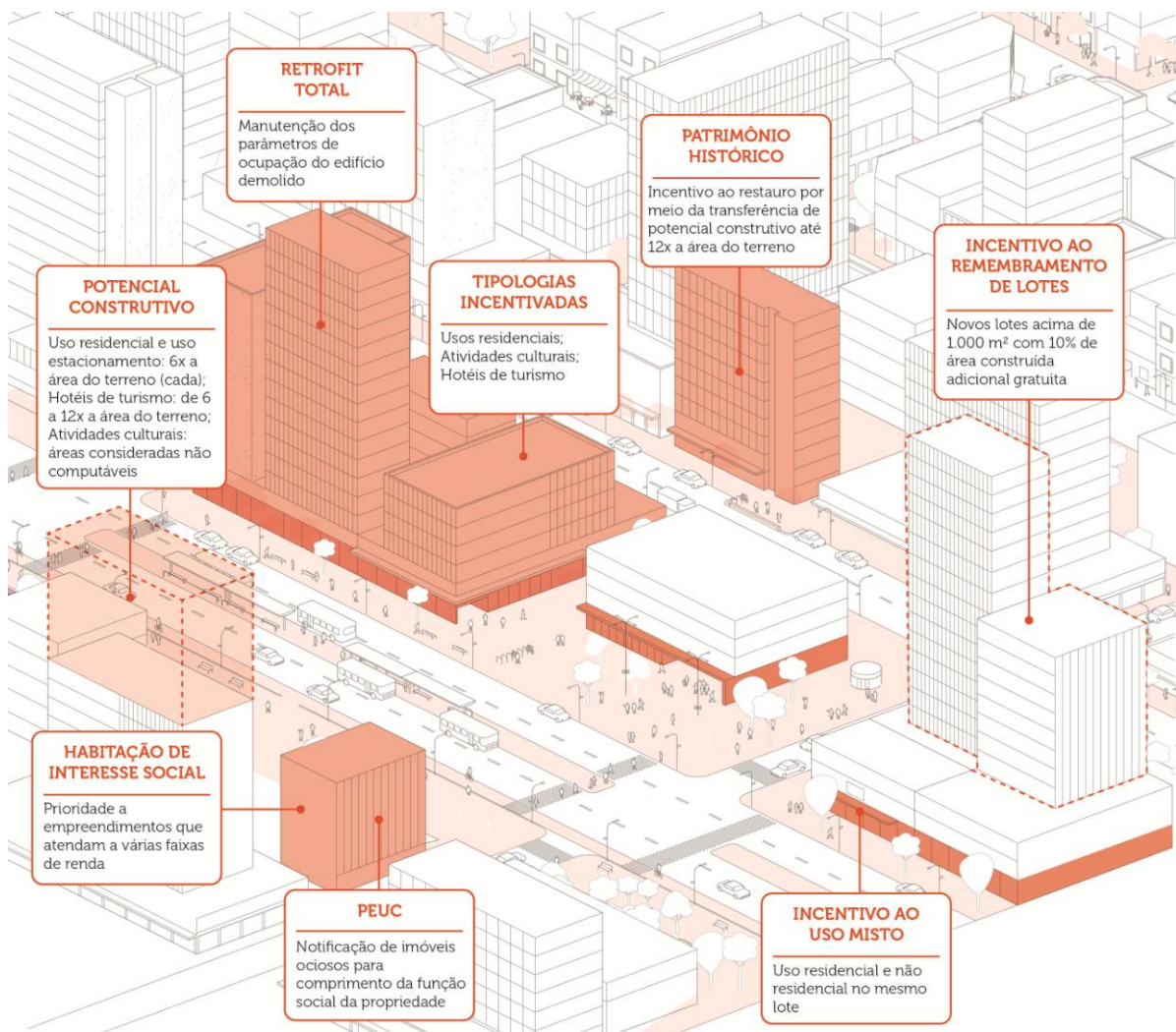
- 3.1.1** Estimular à produção habitacional, preferencialmente aquela de interesse social e mercado popular, voltada para a população de baixa e média renda, de modo a aproximar a moradia do emprego através do repovoamento da região central, incentivando o maior aproveitamento dos imóveis existentes, prioritariamente aqueles que não cumprem a função social da propriedade, considerando a infraestrutura instalada na região, a diversidade social e a mescla de usos do solo;
- 3.1.2** Garantir a permanência da população residente, em suas diversas faixas de renda e do comércio instalado no local, priorizando seu reassentamento nas áreas transformadas e reabilitadas, privilegiando empreendimentos de usos mistos;
- 3.1.3** Fortalecer o caráter de centralidade metropolitana, incentivando a vitalidade cultural e as dinâmicas da região e valorizando o patrimônio histórico, cultural e religioso com a proteção e recuperação de imóveis e locais de referência da população com usos e atividades compatíveis com a sua preservação;
- 3.1.4** Melhorar a qualidade de vida dos moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana, a melhoria da infraestrutura e da sua qualidade ambiental e o caráter de lazer e permanência dos espaços públicos locais;
- 3.1.5** Requalificar e reabilitar áreas deterioradas ou subutilizadas, ocupadas de modo precário ou por atividades econômicas irregulares, integrando-as às demais atividades da região, garantida a permanência da população residente.

#### **3.2 DIRETRIZES**

Para atingir os objetivos do programa de interesse público o PIU Rio Branco possui diretrizes específicas que poderão ser aplicadas conjuntamente ou mesmo de maneira isolada, prevendo:

- 3.2.1** Utilização, preferencialmente combinada, dos parâmetros de ocupação e incentivos urbanísticos em vigor da Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/1997);
- 3.2.2** Utilização, quando oportuna e preferencialmente combinada, dos institutos (i) da regularização fundiária para superação das barreiras à transformação urbana, (ii) do

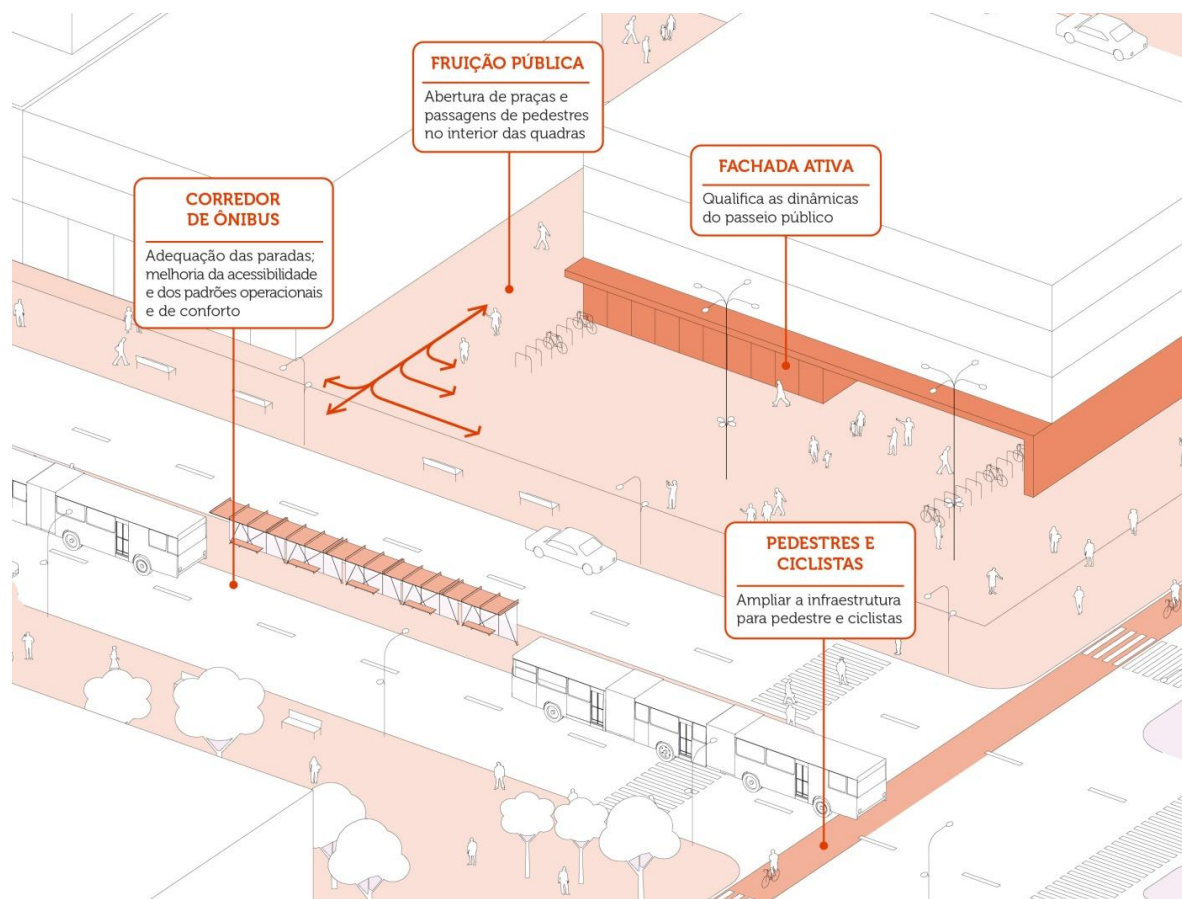
parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, principalmente os já notificados no perímetro, (iii) do retrofit total, através da aplicação do art. 382 da Lei 16.050/2014, onde em caso de demolição total de imóvel para reforma ou retrofit, poderão ser utilizados os parâmetros urbanísticos originais para a nova edificação e (iv) do consórcio imobiliário de interesse social, através da aplicação das premissas relativas a Lei Municipal 16.377 de 01 de fevereiro de 2016;



**PIU RIO BRANCO – DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO PARA OS EMPREENDIMENTOS.** FONTE: SP Urbanismo, 2016.

**3.2.3** Incremento obrigatório dos usos habitacionais, inclusive de interesse social, combinados a usos não residenciais no mesmo lote, com estímulos aos usos culturais e educacionais e a promoção de um parque público municipal de unidades de habitação de interesse social e respectivo instrumentos de gestão social;

- 3.2.4** Estímulo ao remembramento de lotes e à interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos, com prioridade à produção de empreendimentos que contribuam para a cota de solidariedade;
- 3.2.5** Composição das faces das quadras, de modo a valorizar os imóveis de interesse arquitetônico e a promover a harmonização do desenho urbano e a ativação das fachadas em relação ao espaço público;
- 3.2.6** Adequação dos espaços públicos às demandas de uso dos habitantes e usuários locais, com possibilidade de abertura de praças e de passagens para pedestres, como fruição pública, no interior das quadras;
- 3.2.7** A conservação e restauro dos edifícios de interesse histórico, arquitetônico e ambiental, mediante instrumentos apropriados, principalmente pela Transferencia do Direto de Construir (TDC).
- 3.2.8** Modelo de gestão democrática através da criação de um conselho gestor ou participativo de implantação do PIU, composto paritariamente pelo poder público e pela sociedade, que, a depender da escala de intervenção e o tipo de validação a ser apresentado pelos estudos, poderá compartilhar responsabilidades com o Conselho Municipal de Política Urbana, nos termos do artigo 329 da Lei 16.050/2014.



PIU RIO BRANCO – DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO PARA O ESPAÇO PÚBLICO. FONTE: SP Urbanismo, 2016.

### 3.3 RESULTADOS ESPERADOS DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

O programa de interesse público definido para o desenvolvimento do PIU Rio Branco tem por resultados esperados:

- 3.3.1 Viabilidade da transformação:** o perímetro definido apresenta significativo potencial de transformação, com diversos lotes com baixo aproveitamento ou construídos, porém subutilizados, muitos já demarcados como ZEIS e PEUC, possibilitando uma salutar diversidade social, de tipologias e de usos, garantindo a permanência da população residente e das atividades econômicas locais. Soluções urbanísticas e fundiárias devem ser elaboradas no PIU, bem como indexadores de metas para seu monitoramento para o equacionamento desta viabilidade, focadas na transformação dos imóveis não utilizados ou não edificadas ;
- 3.3.2 Habitação social e adensamento:** há um significativo potencial de adensamento no perímetro do PIU Rio Branco, de forma a equipará-lo a outras porções da região central como Bela Vista, República e Liberdade, onde as densidades são da ordem de 240 habitantes/ha e 180 empregos/ha. O adensamento construtivo a ser incrementado neste perímetro, baseado no potencial de transformação dos imóveis não edificadas ou não utilizados, bem como pela reconversão dos edifícios degradados ou subutilizados e nos parâmetros da OU Centro, é da ordem de 120.000 m<sup>2</sup> de área construída total. Parte deste adensamento, a ser definido pelo PIU, deve ser destinado às habitações de interesse social, preferencialmente a constituição de um parque público, e ao mercado popular, como forma de garantir a diversidade almejada e a permanência da população residente e do comércio local.
- 3.3.3 Impacto de vizinhança:** como impactos positivos, o aumento da densidade populacional é de extrema importância para uma maior vitalidade da área, melhorando aspectos diversos como a utilização dos espaços públicos e da infraestrutura de transportes, aumento da segurança, fortalecimento da identidade local, aparecimento de atividades econômicas de conveniência, entretenimento e lazer. Por outro lado, como impactos negativos a serem investigados e mitigados, espera-se um aumento da demanda por serviços públicos, notadamente de saúde e educação e dos conflitos de vizinhança decorrentes da incomodidade de determinados usos não residenciais aos moradores;
- 3.3.4 Relação entre o espaço público e o privado:** a partir das premissas do Plano Diretor Estratégico e da Lei da Operação Urbana Centro é esperado que os novos empreendimentos no perímetro, seja por novas construções ou retrofit em imóveis ociosos, possam conectar as atividades de uso privadas aos espaços públicos existentes. Aumentar a fruição pública entre os lotes, minimizar o número de vagas de

estacionamento, principalmente em sobressolos e garantir a ativação das fachadas ao longo da Avenida Rio Branco são, portanto, resultados a serem observados.