



# PIU SETOR CENTRAL



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO





MAIS PESSOAS  
MORANDO NO  
CENTRO

O QUE QUEREMOS?

TRABALHAR  
NO CENTRO



PRESERVAR A  
MEMÓRIA  
DO CENTRO





QUAL CENTRO É ESSE?





# ÁREA DE ABRANGÊNCIA



PRAÇA DA REPÚBLICA

ESTAÇÃO BRÁS

ÁREA DE ABRANGÊNCIA





PRAÇA DA SÉ

ESTAÇÃO BRESSER

ÁREA DE ABRANGÊNCIA





JARDIM DA LUZ

ANHANGABAU

ÁREA DE ABRANGÊNCIA





ESTAÇÃO DA LUZ

ELEVADO PRES.  
JOÃO GOULART

ÁREA DE ABRANGÊNCIA





ESTÁDIO CANINDÉ

PARQUE DOM PEDRO

ÁREA DE ABRANGÊNCIA



FAVELA DO MOINHO

CAMPOS ELÍSEOS



JARDIM DA LUZ

PINACOTECA

LUZ



**MARGINAL TIETÊ**

**MUSEU DE ARTE SACRA**

**BOM RETIRO**





ESTAÇÃO DA LUZ

JARDIM DA LUZ

LUZ



CAMPOS ELÍSEOS

ESTAÇÃO JÚLIO PRESTES

JARDIM DA LUZ

LUZ



PARQUE DOM PEDRO

AV RANGEL PESTANA

RUA DO GASÔMETRO

LARGO DA CONCÓRDIA

BRÁS





JARDIM DA LUZ

VILA ECONOMIZADORA

AV DO ESTADO / RIO TAMANDUATÉ

PÁTIO DO PARI

BRÁS



**ESTAÇÃO BRÁS**

**ESTAÇÃO BRESSER - MOOCA**

**METRÔ BRESSER-MOOCA**



**ZONA CEREALISTA**

**PARQUE DOM PEDRO**

**PARQUE DOM PEDRO**





SÉ

PARQUE DOM PEDRO

ZONA CEREALISTA

PARQUE DOM PEDRO





SÉ

TERMINAL DOM PEDRO /  
MERCADO

PARQUE DOM PEDRO



## HABITANTES POR DOMICÍLIO

IBGE 2010

Município de São Paulo: **3,14**

Região Central: **2,5**

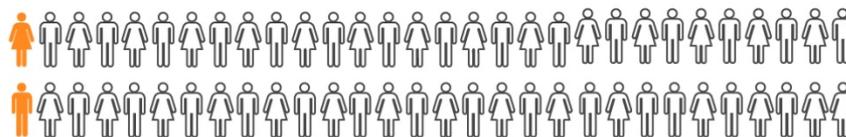


## POPULAÇÃO

Estimada a partir de dados do IBGE 2010

**241.542** habitantes

**2,1%** da população do Município de São Paulo



Área central

Município de São Paulo

## DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA

Estimada a partir de dados do IBGE 2010



## RELAÇÃO EMPREGO / HABITANTE

RAIS 2016 e IBGE 2010

**0,4** Município de São Paulo

**1,8** Região Central

Total de **446.605** empregos formais



## PRODUÇÃO HABITACIONAL

EMBRAESP 2000-2015

Distritos	Nº Uni.
Sé	834
República	6.884
Brás	3.496
Santa Cecília (parcial)	6.114
Belém (parcial)	1.338
Bom Retiro	2.230
Pari	986
Liberdade (parcial)	250
Consolação (parcial)	917
Mooca (parcial)	790



Totais: 23.839 un.hab.

## MOTIVOS DE VIAGEM À REGIÃO CENTRAL

Pesquisa de Mobilidade 2012

Viagens totais: 1.322.940

Trabalho	828.672
Assuntos pessoais	212.335
Educação	126.061
Compras	87.354
Lazer	38.040
Saúde	23.466
Procurar Emprego	7.011

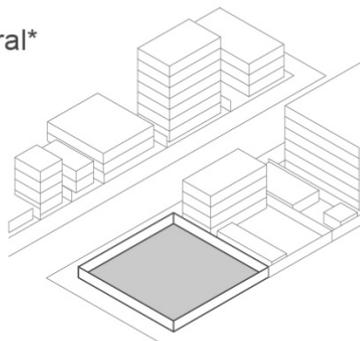
## IMÓVEIS VAGOS NA REGIÃO CENTRAL

IBGE 2010 e PMSP 2019

11.336 Domicílios vagos\*

9,9% dos domicílios da Região Central\*

608 imóveis notificados para PEUC



PEUC - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

\* Dados referentes aos distritos Bom Retiro, Brás, Pari, República, Santa Cecília e Sé, que se encontram majoritariamente ou totalmente inseridos no perímetro do PIU Setor Central

## IMÓVEIS TOMBADOS

CIT/GeoSampa 2019

2.981 Município de São Paulo

1.269 PIU Setor Central



## RELAÇÃO ÁREAS VERDES / POPULAÇÃO

Infocidade 1999 e 2010

2,33m<sup>2</sup> de área verde por habitante





EIXO HABITACIONAL

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES



EIXO AMBIENTAL



EIXO MOBILIDADE



24.000 UNIDADES HIS

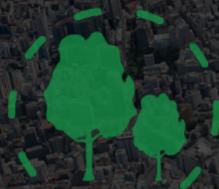


EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

EIXO HABITACIONAL

# O CENTRO QUE QUEREMOS

REQUALIFICAÇÃO  
DE 71 PRAÇAS E  
PARQUES



93,8 km DE  
REQUALIFICAÇÃO  
DE CALÇADAS



EIXO AMBIENTAL



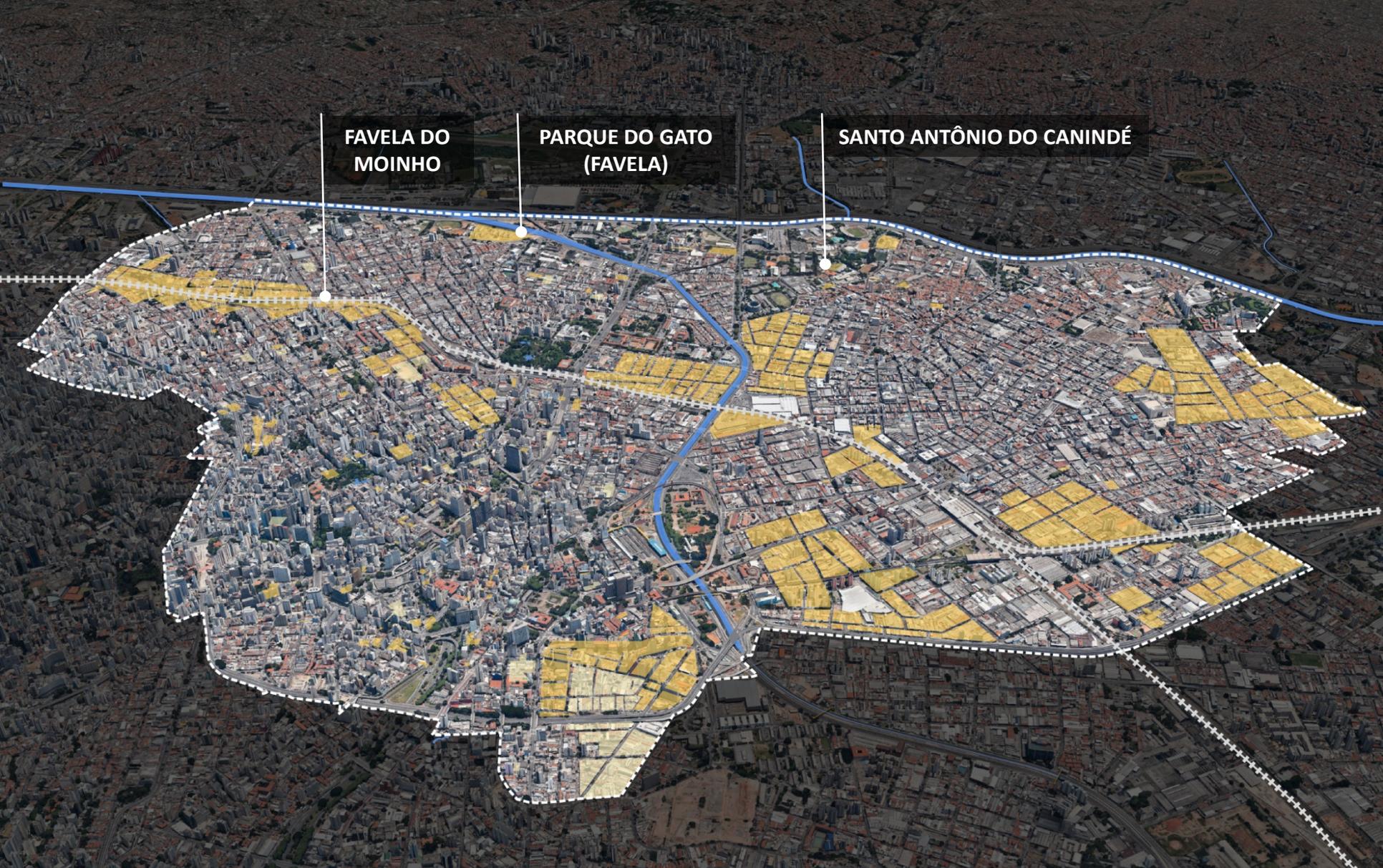
113 km  
DE CAMINHOS VERDES

EIXO MOBILIDADE



21  
CICLOPASSARELAS

26,7km  
DE NOVAS CICLOVIAS



FAVELA DO MOINHO

PARQUE DO GATO (FAVELA)

SANTO ANTÔNIO DO CANINDÉ

# ATENDIMENTO HABITACIONAL

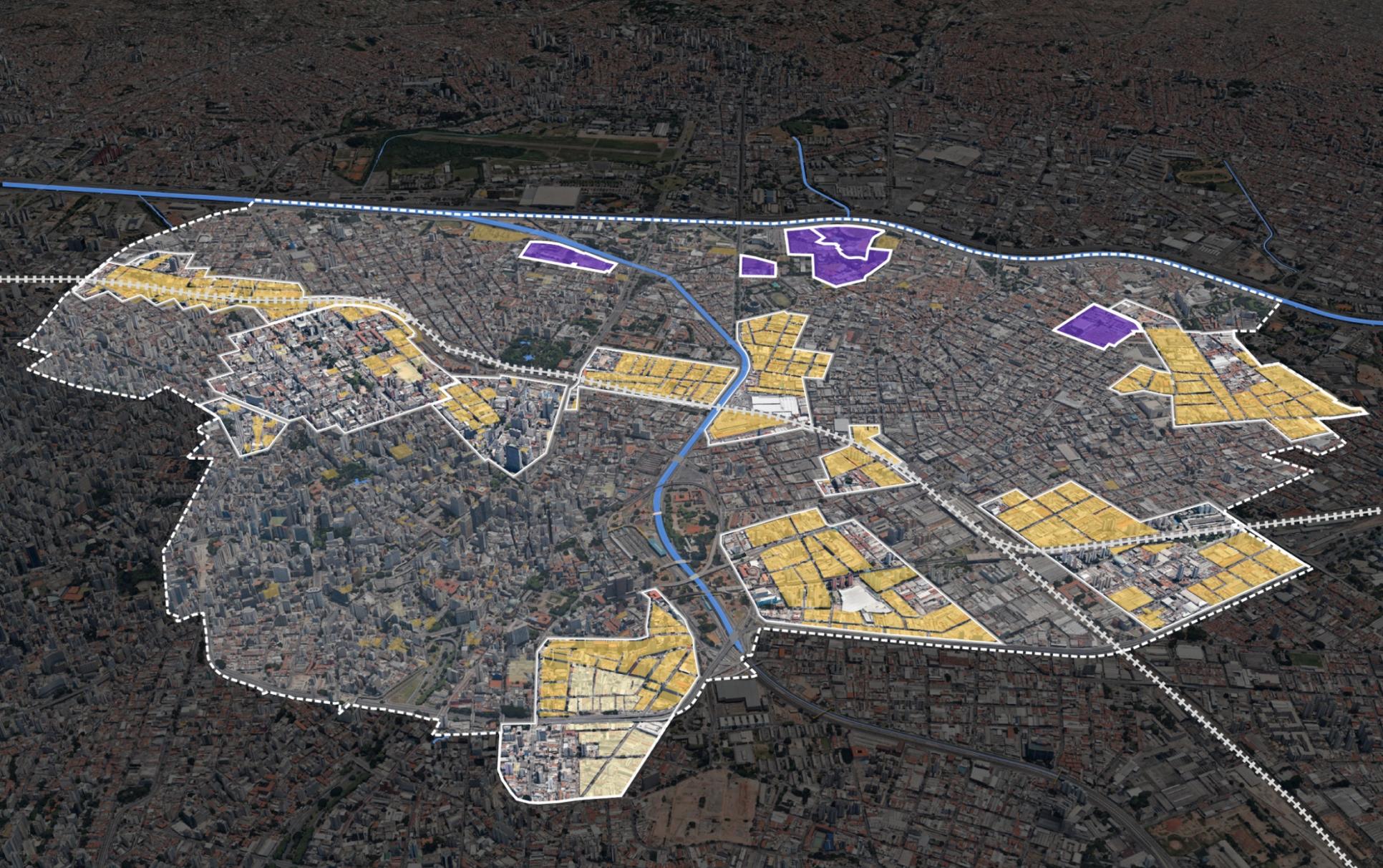
LEGENDA  ZEIS 3  ZEIS 5



# ATENDIMENTO HABITACIONAL

LEGENDA — AEL | ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

■ PROJETOS ESTRATÉGICOS



# ATENDIMENTO HABITACIONAL



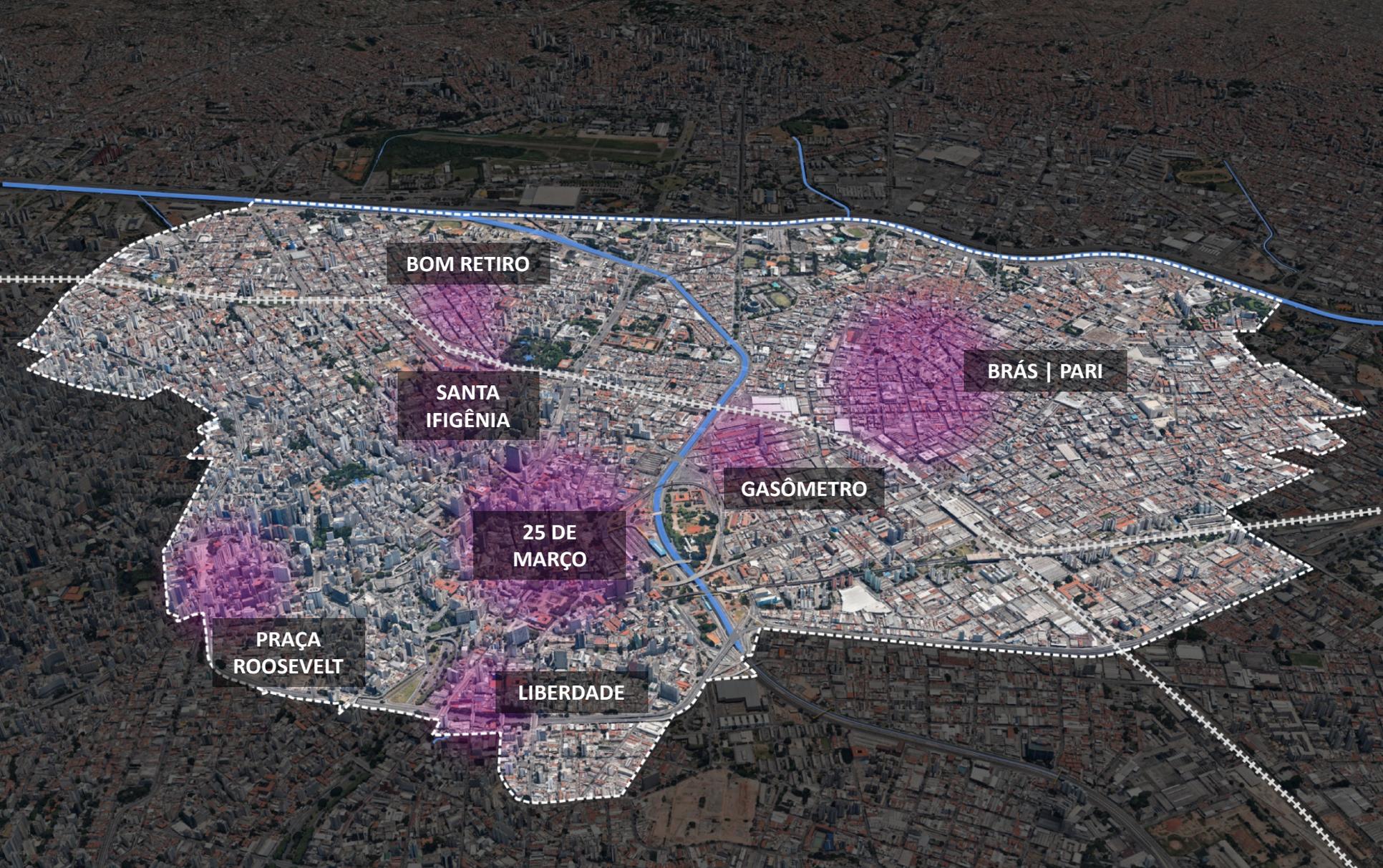
24.000  
UNIDADES



EQUIPAMENTOS  
PÚBLICOS



LEGENDA ■ ZEIS 3 ■ ZEIS 5 — AEL | ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL ■ PROJETOS ESTRATÉGICOS



BOM RETIRO

SANTA IFIGÊNIA

25 DE MARÇO

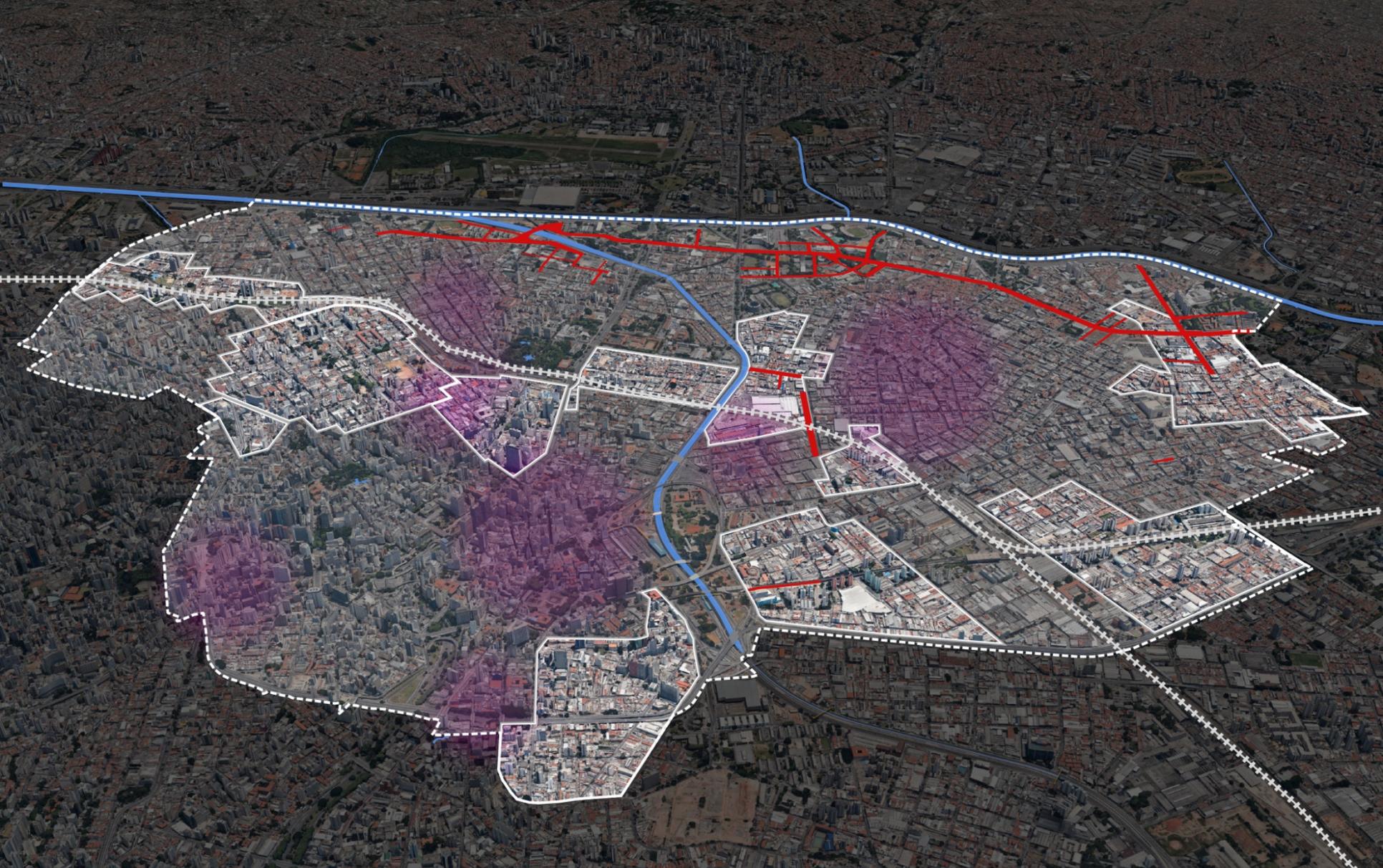
PRAÇA ROOSEVELT

LIBERDADE

GASÔMETRO

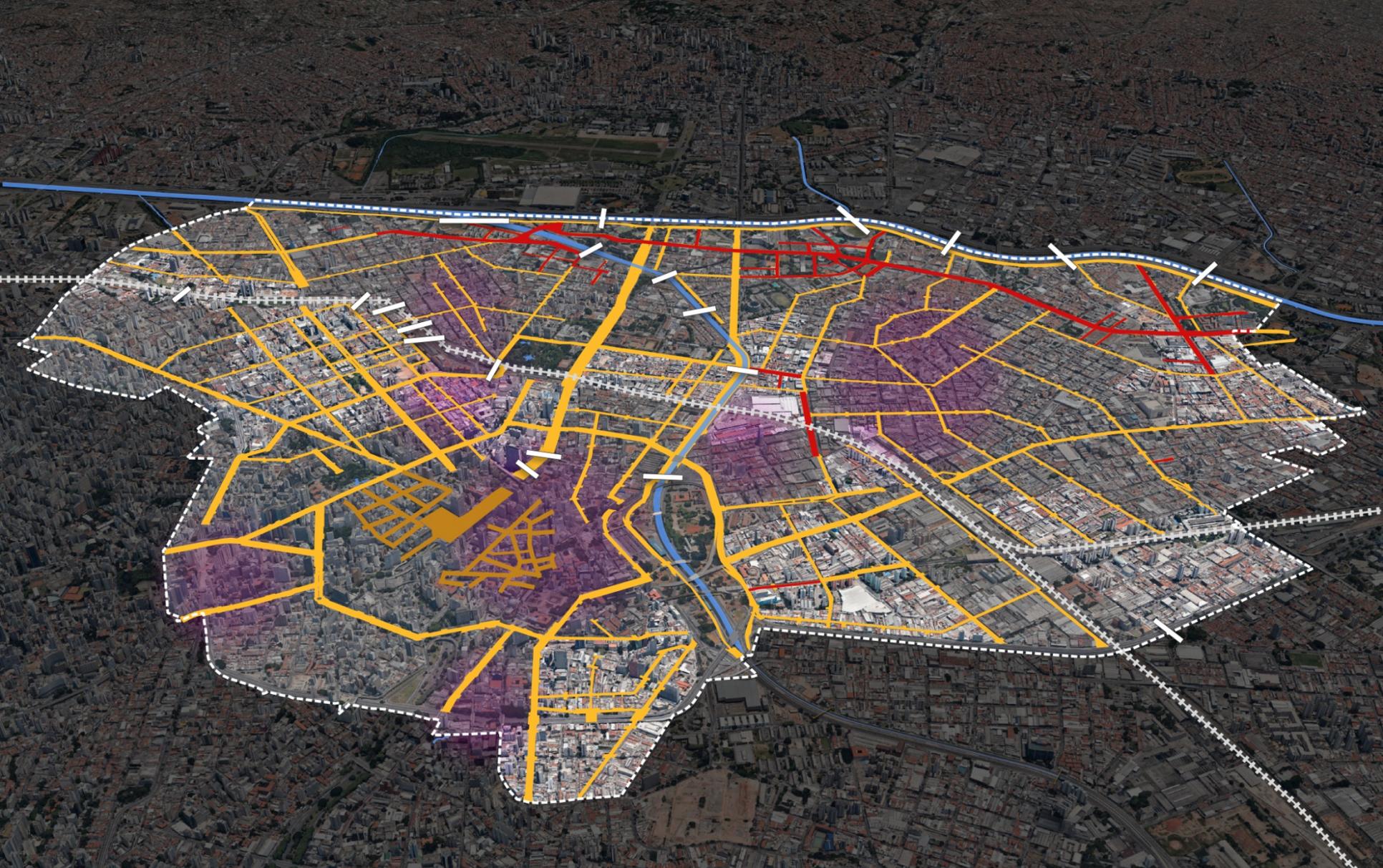
BRÁS | PARI

# PLANO DE MOBILIDADE | POLOS COMERCIAIS



# PLANO DE MOBILIDADE

LEGENDA ● POLOS COMERCIAIS — AEL | ÁREA DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL ■ MELHORAMENTOS PROPOSTOS



# PLANO DE MOBILIDADE

**+** 93,8 km DE  
REQUALIFICAÇÃO  
DE CALÇADAS



26,7km DE  
NOVAS  
CICLOVIAS



21  
PASSARELAS



LEGENDA **■** MELHORAMENTOS PROPOSTOS

**■** REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS

**■** CALÇADÕES E ANHANGABAU

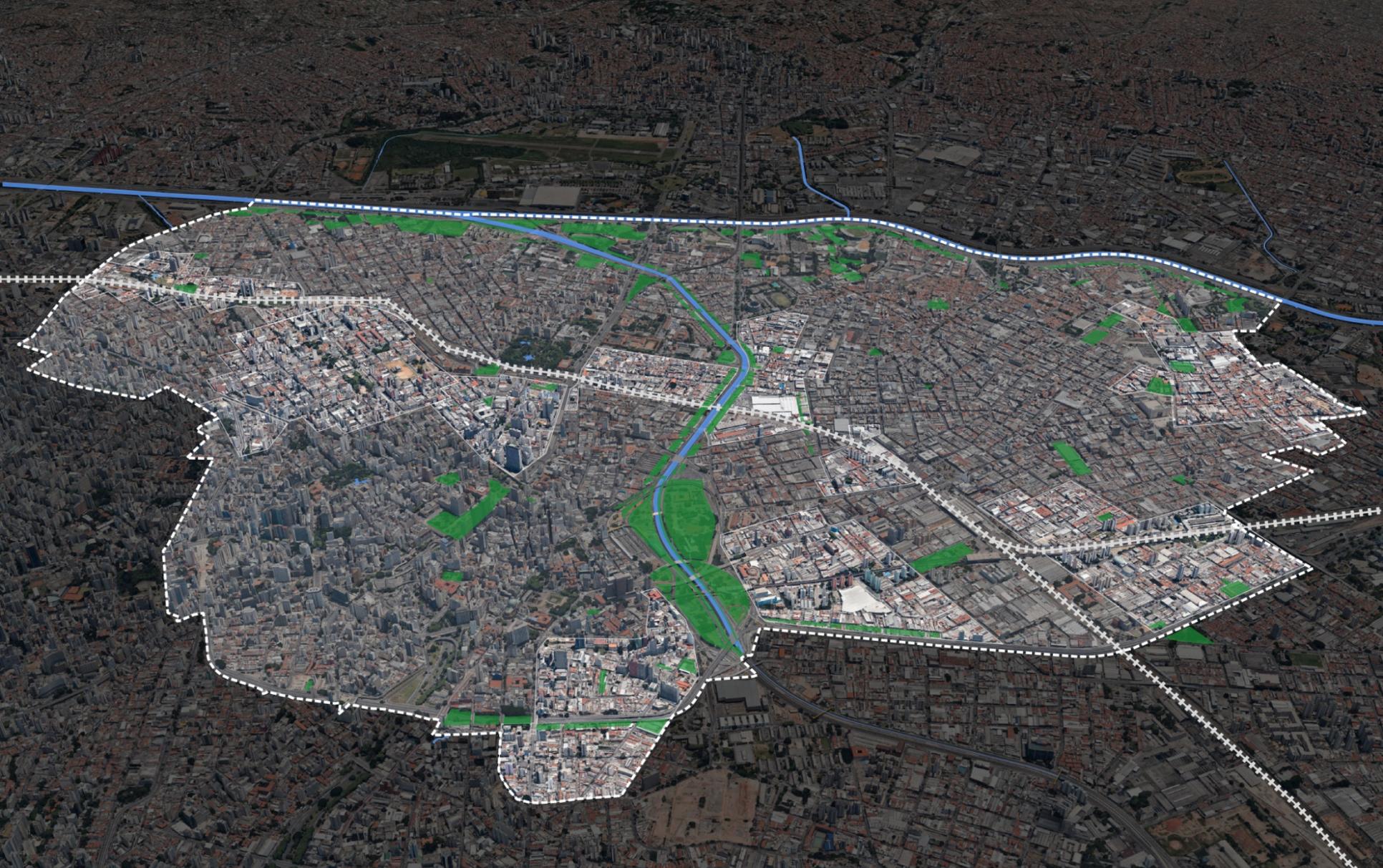
**—** CICLOPASSARELAS



**PLANO DE MOBILIDADE**

**REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS**

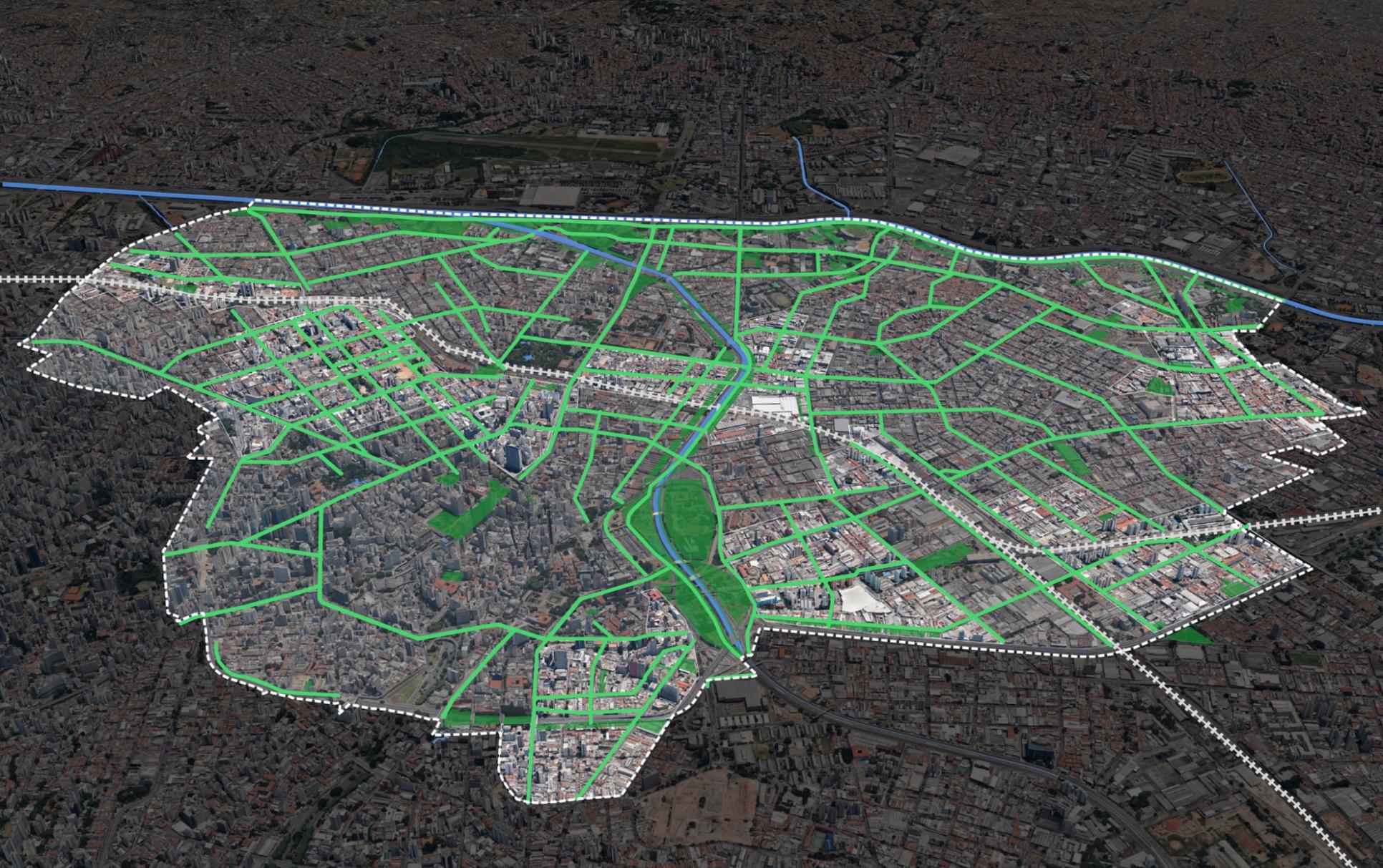
IMAGEM ILUSTRATIVA



# PLANO AMBIENTAL

LEGENDA

■ ÁRES VERDES PROPOSTAS + ÁREAS VERDES REQUALIFICADAS



# PLANO AMBIENTAL



113km DE CAMINHOS VERDES



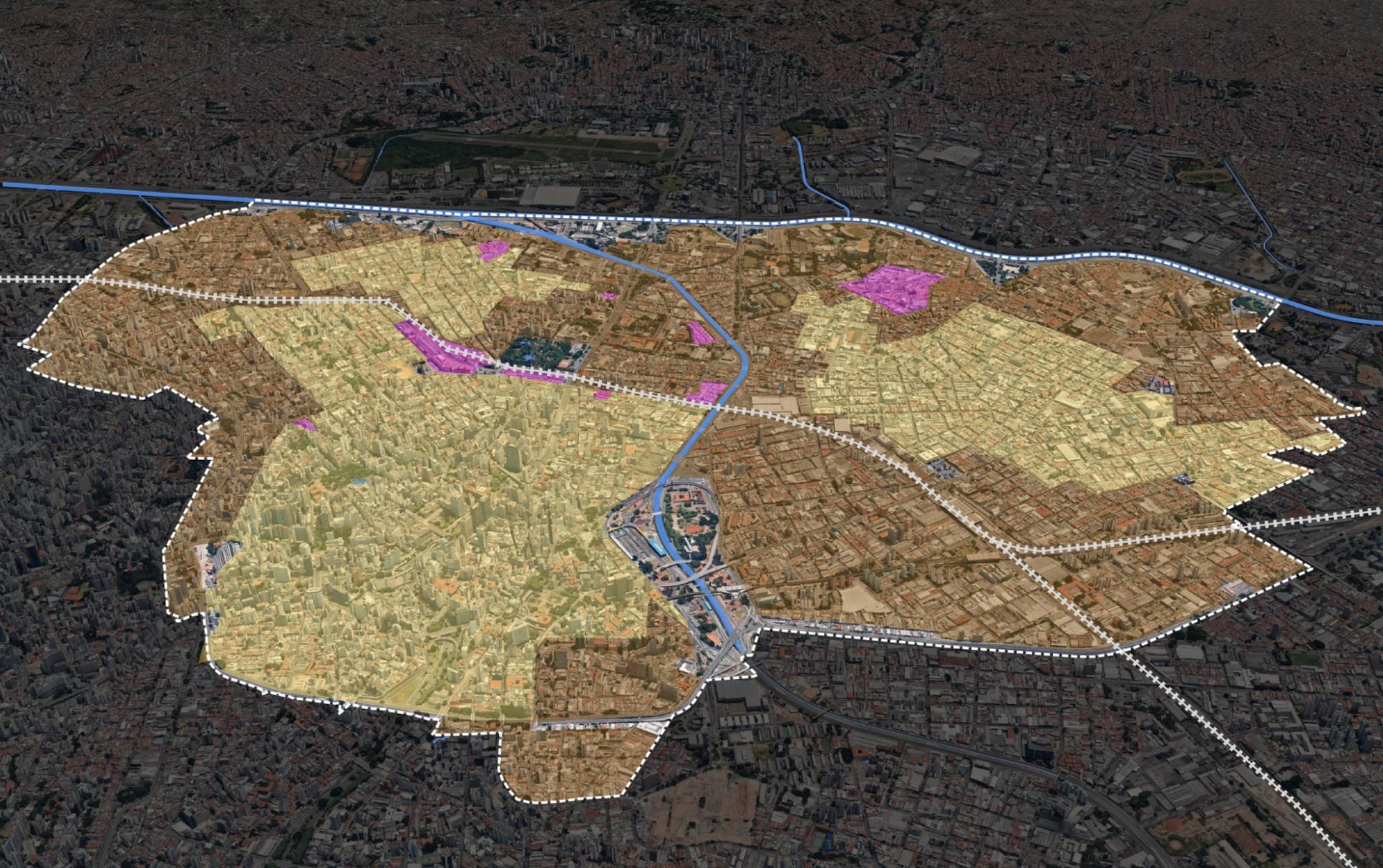
REQUALIFICAÇÃO DE 71 PRAÇAS E PARQUES



LEGENDA

■ ÁREAS VERDES PROPOSTAS + ÁREAS VERDES REQUALIFICADAS

■ CAMINHOS VERDES



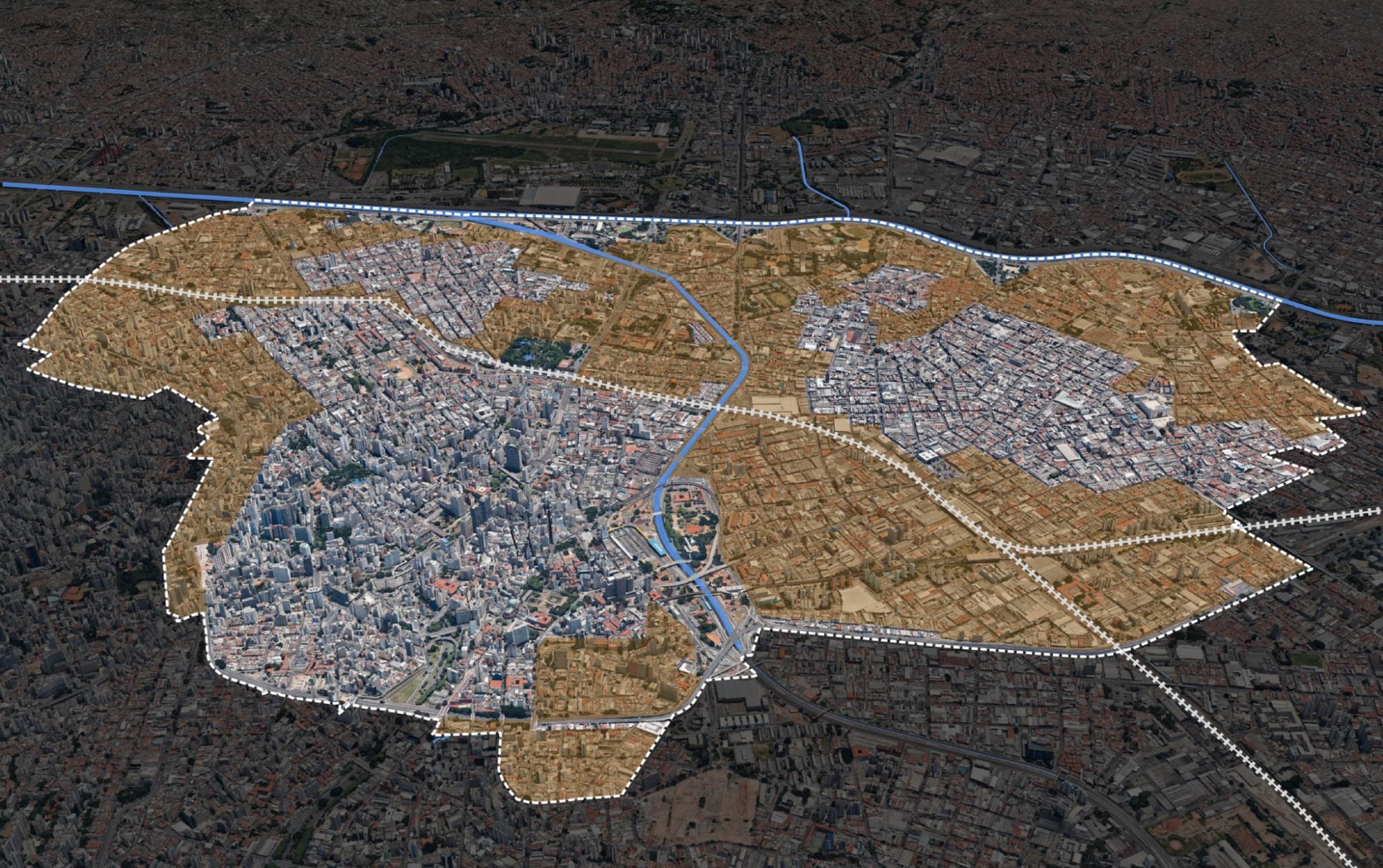
# SETORIZAÇÃO

LEGENDA

TRANSFORMAÇÃO

QUALIFICAÇÃO

PRESERVAÇÃO



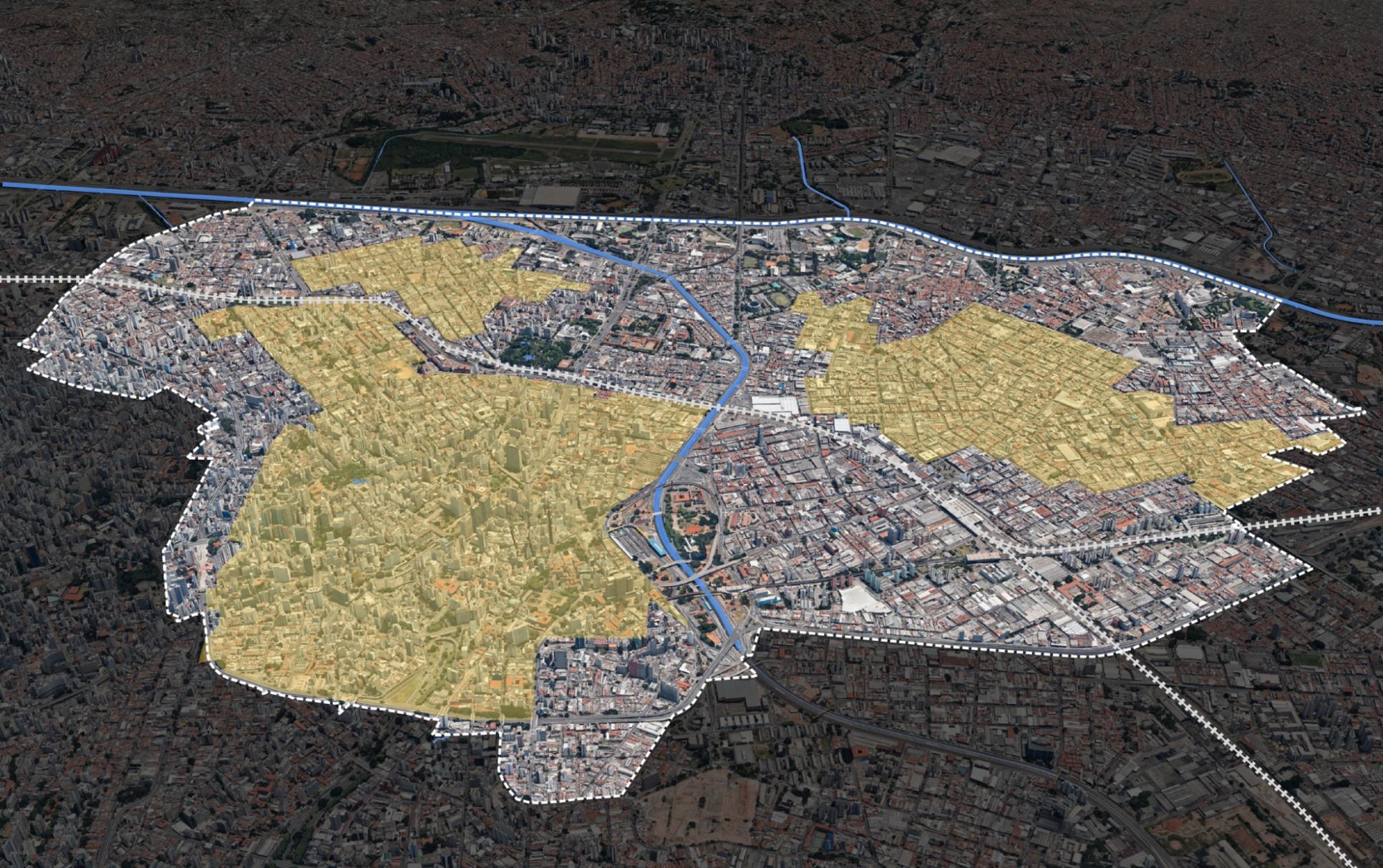
# SETORIZAÇÃO

LEGENDA  TRANSFORMAÇÃO

# TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

ADENSAMENTO CONSTRUTIVO POPULACIONAL |  
DIVERSIFICAÇÃO DE ATIVIDADES |

ADEQUAR O USO DO SOLO À OFERTA DE TRANSPORTE PÚBLICO |



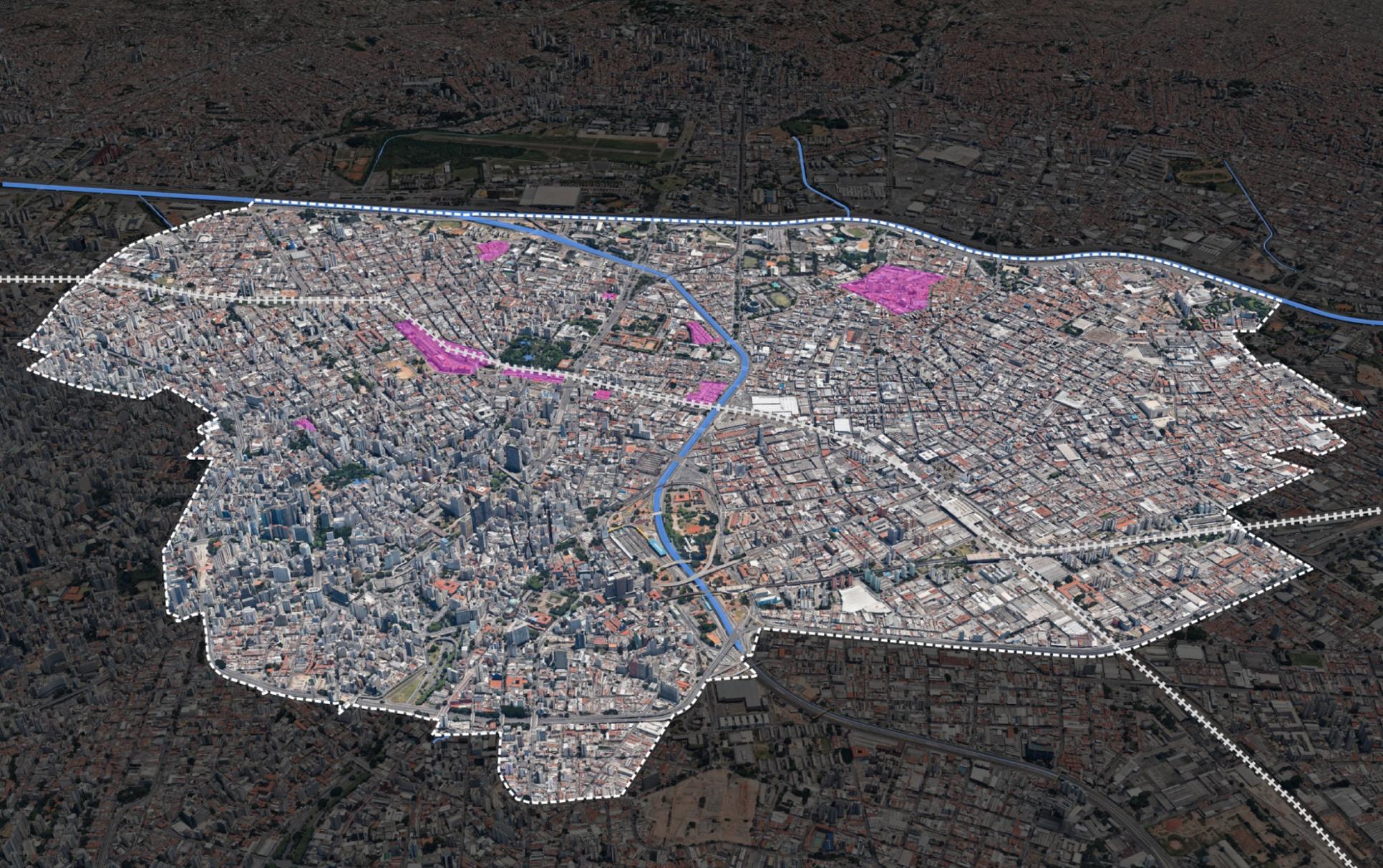
# SETORIZAÇÃO

LEGENDA

■ QUALIFICAÇÃO

# TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

MANUTENÇÃO DE USOS NÃO RESIDENCIAIS |  
FOMENTO ÀS ATIVIDADES PRODUTIVAS |  
DIVERSIFICAÇÃO DE USOS |

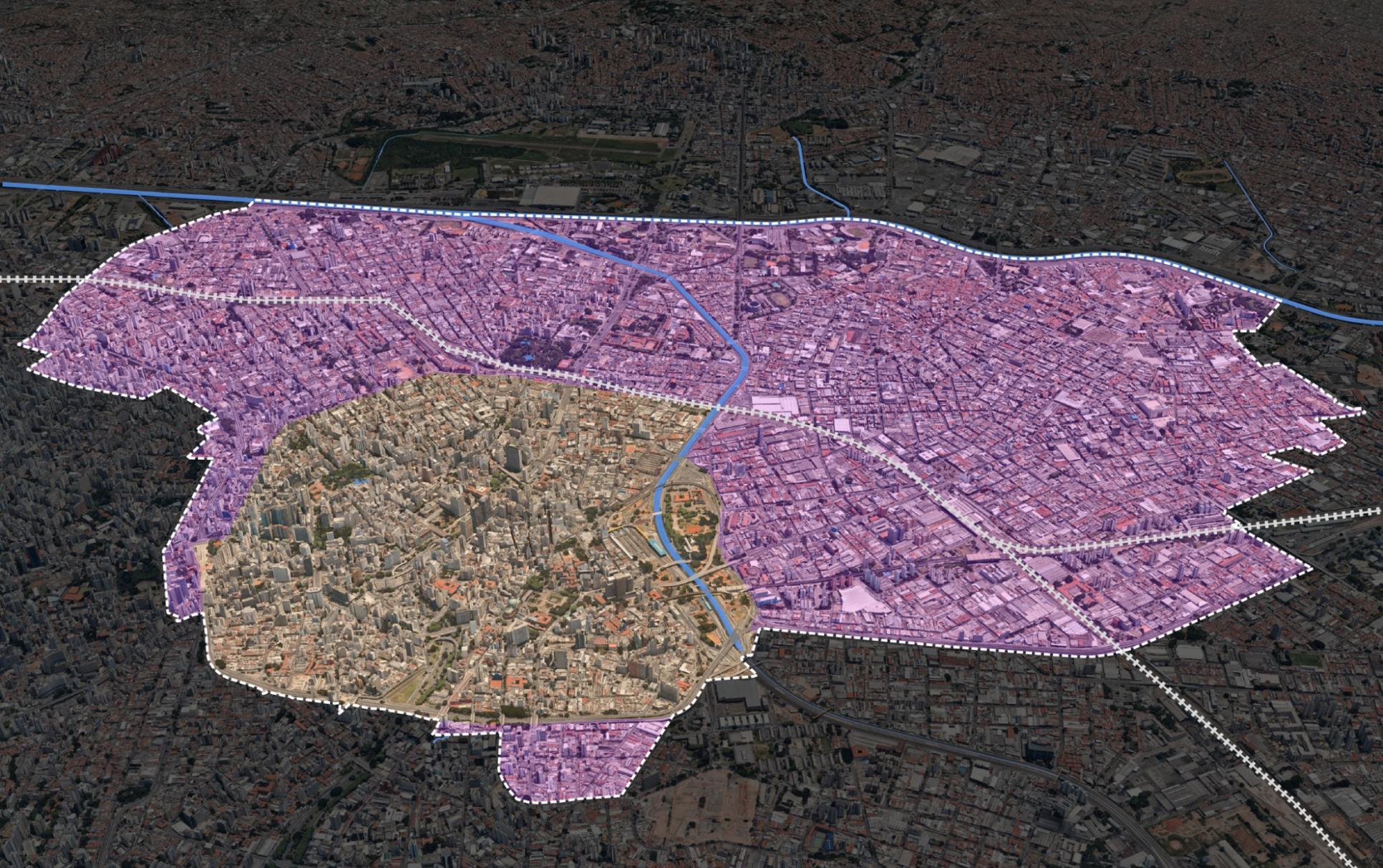


# SETORIZAÇÃO

# TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO

LEGENDA  PRESERVAÇÃO

PRESERVAÇÃO DE TERRITÓRIOS CONSOLIDADOS |  
BAIXAS E MÉDIAS DENSIDADES |  
PRESERVAÇÃO CULTURAL |



# INSTRUMENTOS

LEGENDA

 OU | OPERAÇÃO URBANA CENTRO

 AIU | ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA SETOR CENTRAL

PROJETOS ESTRATÉGICOS



CHAMAMENTO PÚBLICO



BÔNUS  
EQUIVALENTE

ESTRATÉGIAS

PRIT | PERÍMETRO DE  
REQUALIFICAÇÃO DE  
IMÓVEIS TOMBADOS

TDC | TRANSFERÊNCIA DO  
DIREITO DE  
CONSTRUIR INCENTIVADA



REGRAS DIFERENCIADAS  
PARA A APLICAÇÃO DA  
PEUC | PARCELAMENTO,  
EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO  
COMPULSÓRIOS



REGULARIZAÇÃO ONEROSA DE  
CONSTRUÇÕES



APROVAÇÃO SIMPLIFICADA  
DE PROJETOS DE RETROFIT

GRATUIDADE DE  
OUTORGA NAS  
RECONSTRUÇÕES

**ESTRATÉGIAS**  
INCENTIVOS DIRETOS

GRATUIDADE DE ÁREAS  
DESTINADAS A  
EDUCAÇÃO E CULTURA

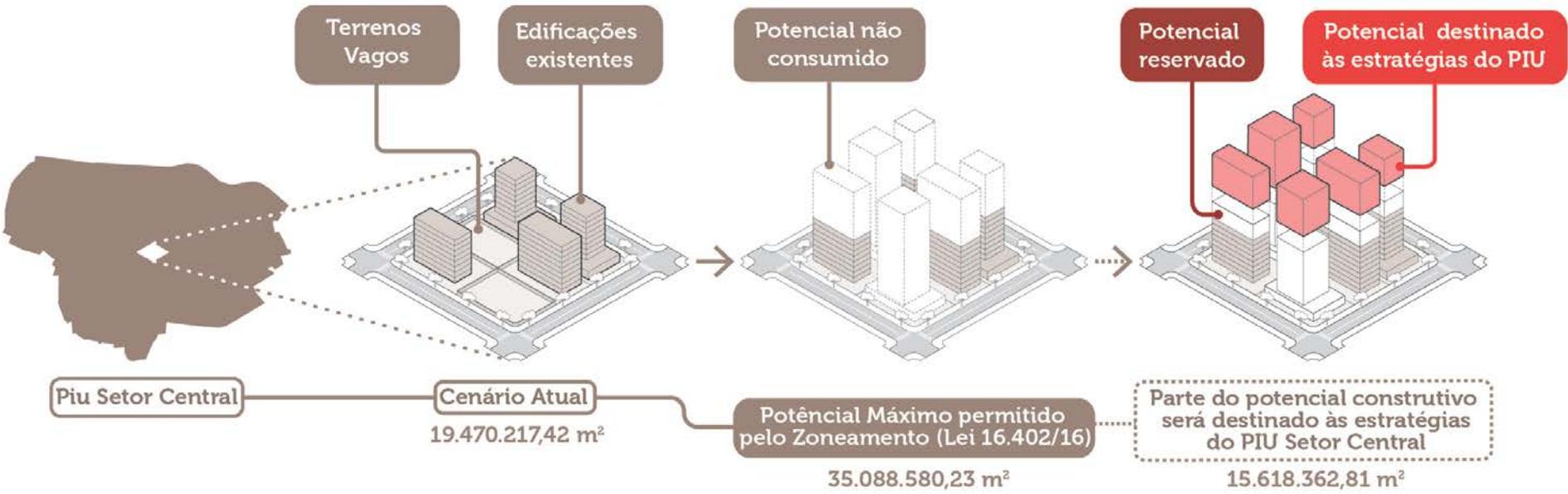
BONIFICAÇÃO PARA  
REMEMBRAMENTO  
DE LOTES



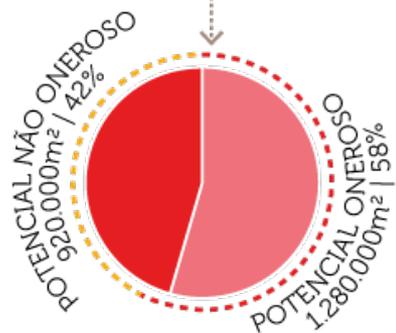


MEIOS E RECURSOS

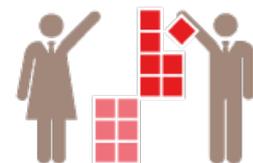




# Estoques de Potencial Construtivo



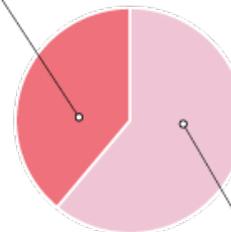
Distribuição do Estoque do PIU Setor Central 2.200.000,00m²



Potencial Oneroso 1.280.000,00m²

POTENCIAL OBTIDO COMO BÔNUS E NEGOCIADO ENTRE ENTES PRIVADOS

500.000,00m²  
39%

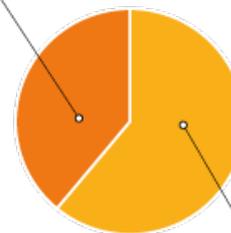


OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

780.000,00m²  
61%

USOS E EIXOS INCENTIVADOS

200.000,00m²  
22%



HIS 720.000,00m²  
78%



Potencial Não Oneroso 920.000,00m²



APLICAÇÃO DE 25%  
DOS RECURSOS  
( 151 MILHÕES)  
EM ATENDIMENTO  
HABITACIONAL FAIXA 1



ESTIMATIVA DE  
ARREDADAÇÃO  
605 MILHÕES

AMBIENTAL  
781 MILHÕES

MOBILIDADE  
824 MILHÕES

ESTIMATIVA DE CUSTOS  
DAS INTERVENÇÕES  
1.605 MILHÕES

EIXO AMBIENTAL

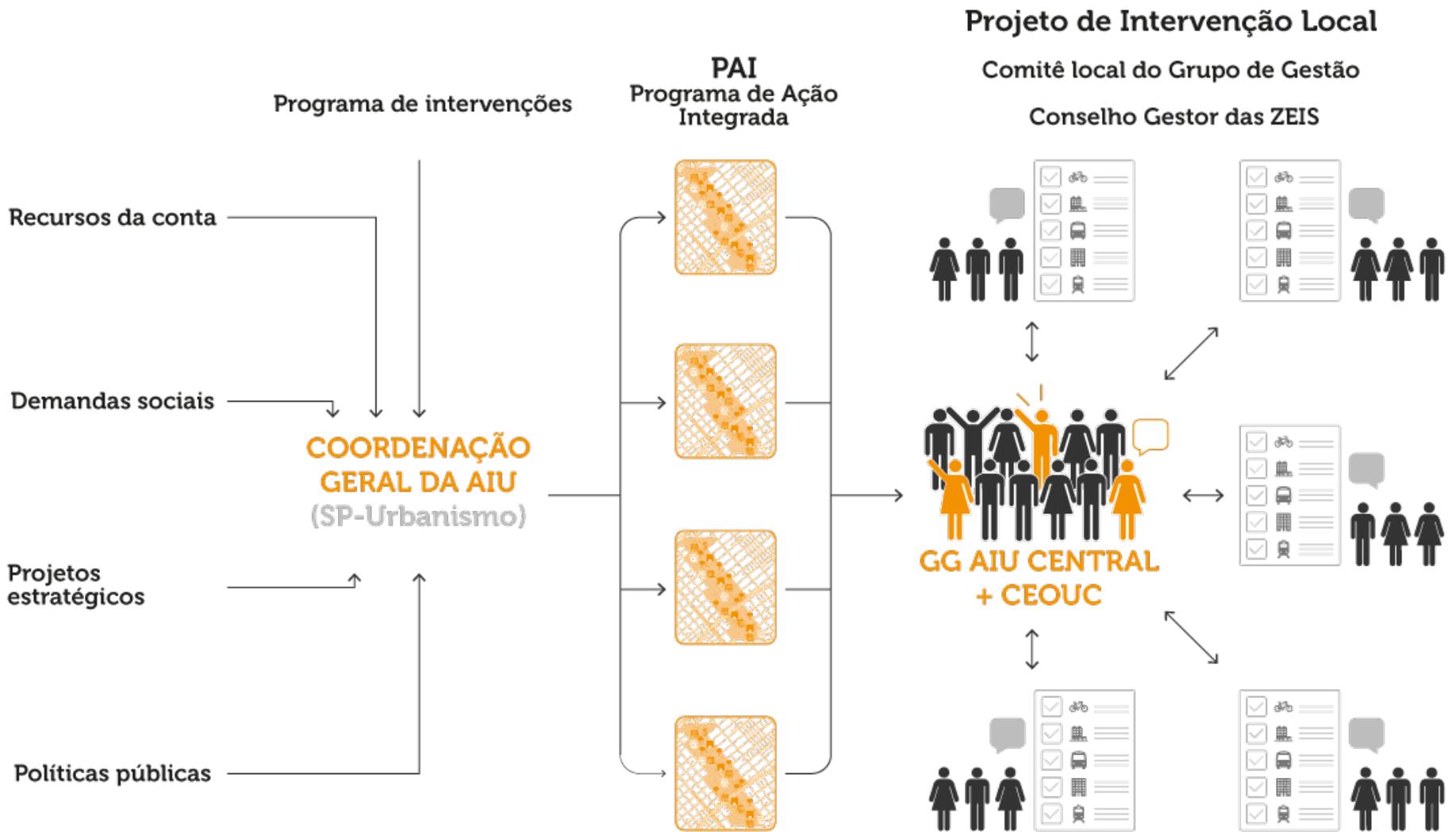
EIXO MOBILIDADE





**GESTÃO PARTICIPATIVA**







MAIS PESSOAS  
MORANDO NO  
CENTRO

HABITAÇÃO  
NO CENTRO



## FAMÍLIAS EM NÚCLEOS

SUBPREFEITURA MOOCA 24  
SUBPREFEITURA SÉ 4

TOTAL 28  
TOTAL DA CIDADE 60.602

0,04%



## DOMICÍLIOS EM FAVELAS

SUBPREFEITURA MOOCA  
1.165  
SUBPREFEITURA SÉ  
463  
TOTAL  
1.628

TOTAL DA CIDADE  
391.046



0,4%



## LOTES EM LOTEAMENTOS IRREGULARES

SUBPREFEITURA MOOCA  
1.045  
SUBPREFEITURA SÉ  
38  
TOTAL  
1.083

TOTAL DA CIDADE  
391.338



0,2%



## ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

# IMÓVEIS OCUPADOS

Prefeitura Regional	Distrito	Nº de Ocupações por Distrito	Nº de Ocupações PIU SETOR CENTRAL
Itaquera	Pq. do Carmo	1	
Lapa	Lapa	1	
Mooca	<b>Belém</b>	<b>2</b>	<b>8</b>
	<b>Brás</b>	<b>4</b>	
	<b>Pari</b>	<b>1</b>	
	<b>Mooca</b>	<b>1</b>	
	Tatuapé	1	
Pinheiros	Jd. Paulista	1	
	Pinheiros	1	
Sé	Bela Vista	5	<b>26</b>
	<b>Bom Retiro</b>	<b>1</b>	
	Cambuci	3	
	Consolação	1	
	Liberdade	2	
	<b>República</b>	<b>13</b>	
	<b>Santa Cecília</b>	<b>2</b>	
	<b>Sé</b>	<b>10</b>	
Vila Prudente	Vila Prudente	1	
<b>Total</b>		<b>51</b>	<b>34</b>
<b>Número total de famílias</b>		<b>3.503</b>	<b>2.300</b>

Estimativa

Fonte: Pesquisa de Ocupações. PMSP, julho/2018

(\*) Pesquisa elaborada pelo Gupo Executivo criado pela Portaria nº 353/2018 após o incêndio do Edifício Wilton Paes de Almeida)

**BÔNUS DE INCENTIVO  
A PRODUÇÃO  
HABITACIONAL**



HIS 1

**APLICAÇÃO DE 25% DOS  
RECURSOS  
OBTIDOS ATRAVÉS DA  
OUTORGA ONEROSA EM  
ATENDIMENTO  
HABITACIONAL FAIXA 1**

**CHAMAMENTO PÚBLICO:  
CONSTITUIÇÃO DE  
PARQUE PÚBLICO DE HIS  
PARA LOCAÇÃO SOCIAL**



**ESTRATÉGIAS DA  
PRODUÇÃO  
HABITACIONAL**



**INCENTIVO AO  
RETROFIT PARA  
EHIS**





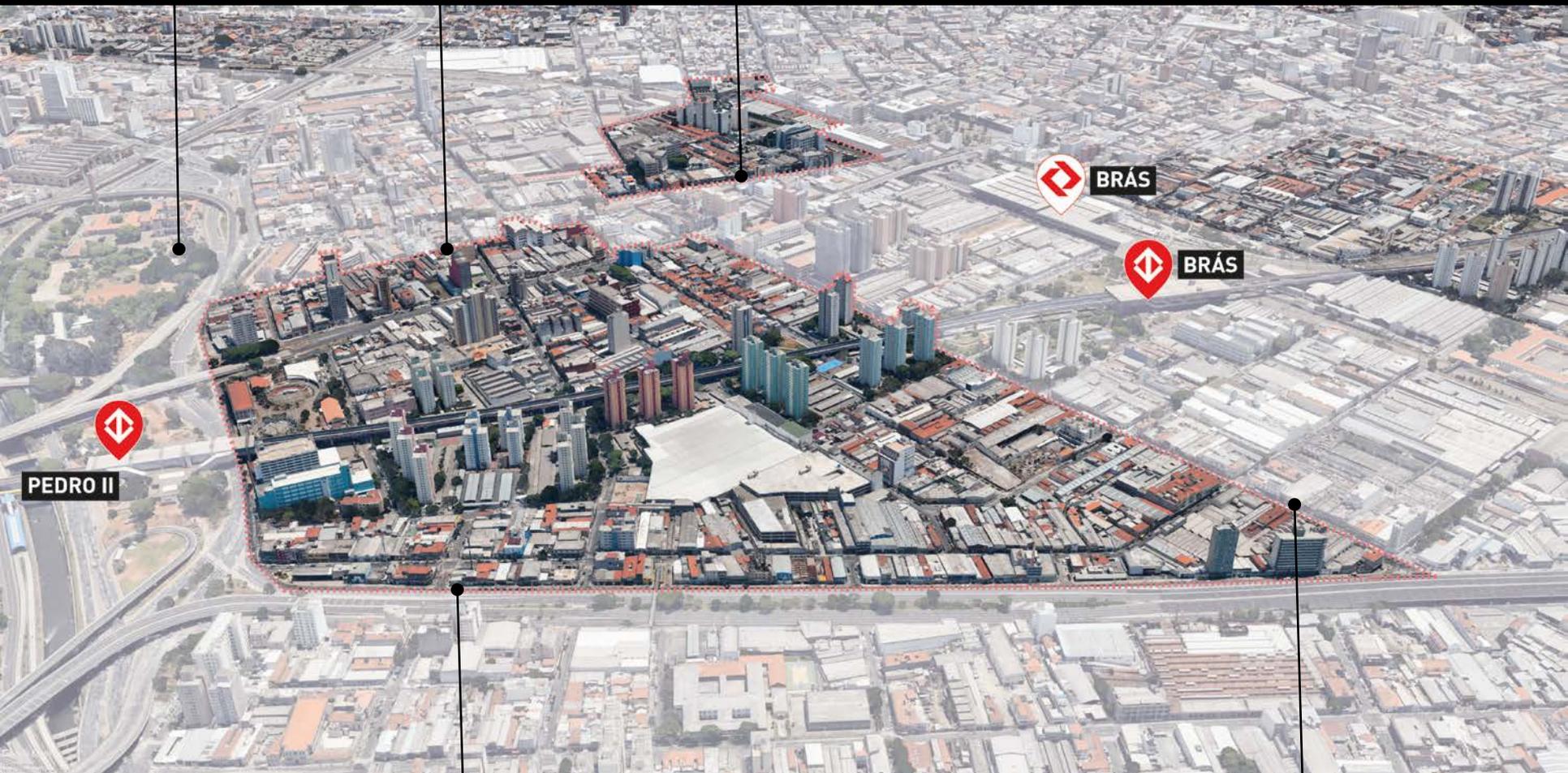
# ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

LEGENDA — AEL

PARQUE D. PEDRO

AV. RANGEL PESTANA

RUA DO GASÔMETRO



PEDRO II

AV. ALCÂNTARA MACHADO

RUA PIRATININGA

ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

DEFINIÇÃO DE PERÍMETRO DE AÇÃO INTEGRADA

PARQUE D. PEDRO

AV. RANGEL PESTANA

RUA DO GASÔMETRO



PEDRO II

BRÁS

BRÁS

AV. ALCÂNTARA MACHADO

RUA PIRATININGA

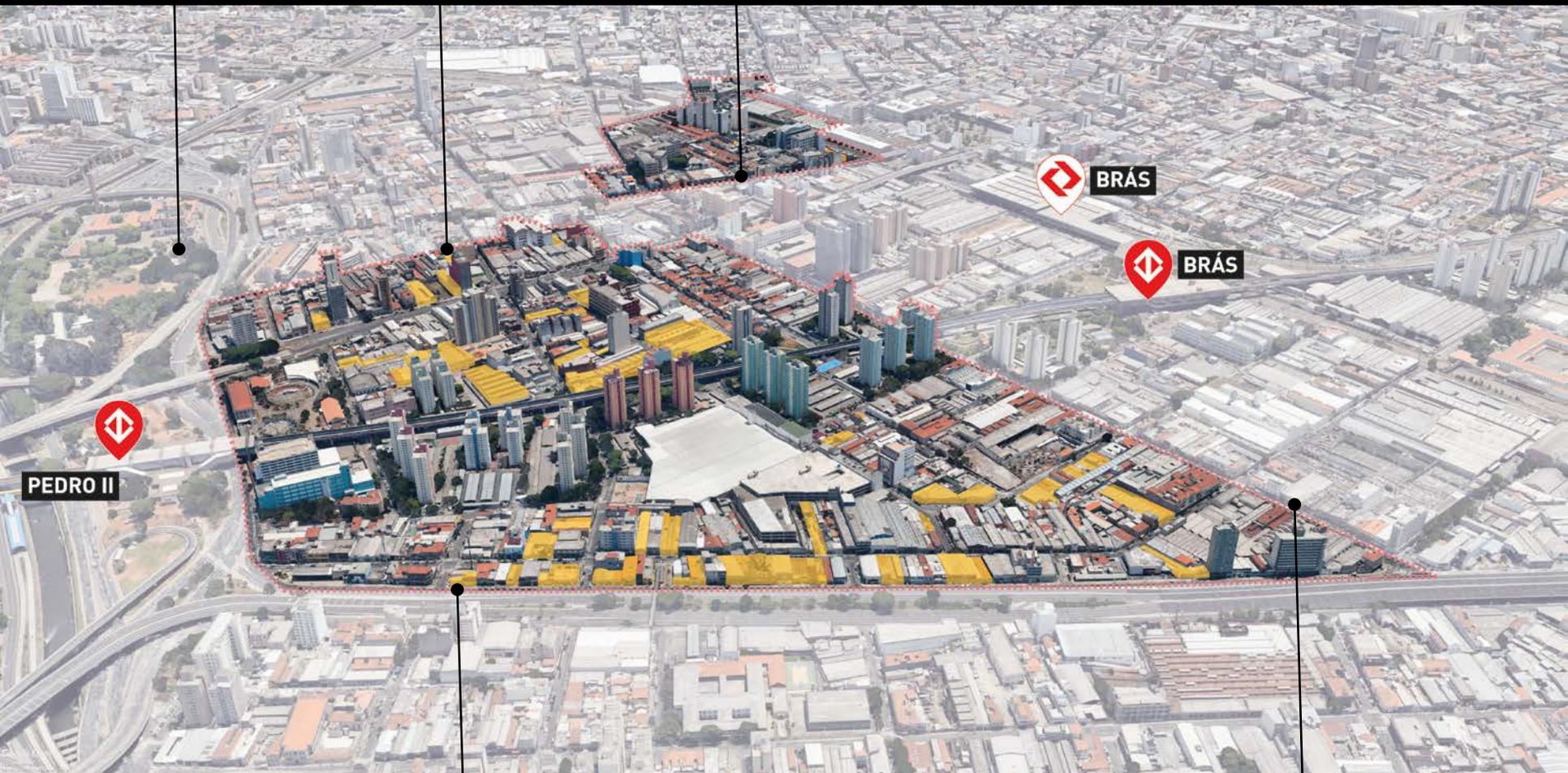
ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

IDENTIFICAÇÃO DA REDE DE EQUIPAMENTOS

PARQUE D. PEDRO

AV. RANGEL PESTANA

RUA DO GASÔMETRO



PEDRO II

BRÁS

BRÁS

AV. ALCÂNTARA MACHADO

RUA PIRATININGA

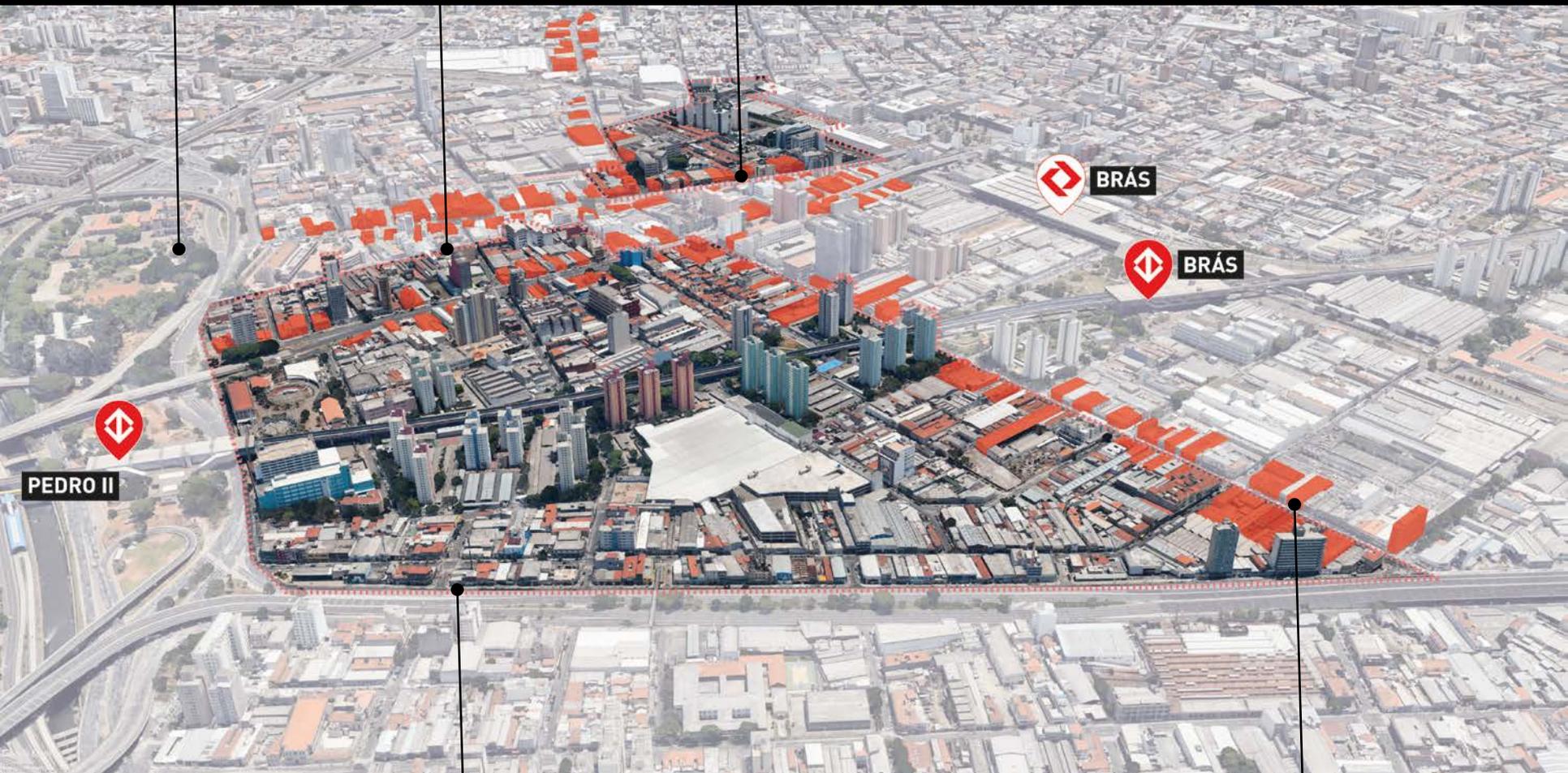
ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES TRANSFORMÁVEIS EM ZEIS

PARQUE D. PEDRO

AV. RANGEL PESTANA

RUA DO GASÔMETRO



PEDRO II

AV. ALCÂNTARA MACHADO

RUA PIRATININGA

ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

IDENTIFICAÇÃO DOS EIXOS COMERCIAIS

PARQUE D. PEDRO

AV. RANGEL PESTANA

RUA DO GASÔMETRO



PEDRO II

BRÁS

BRÁS

AV. ALCÂNTARA MACHADO

RUA PIRATININGA

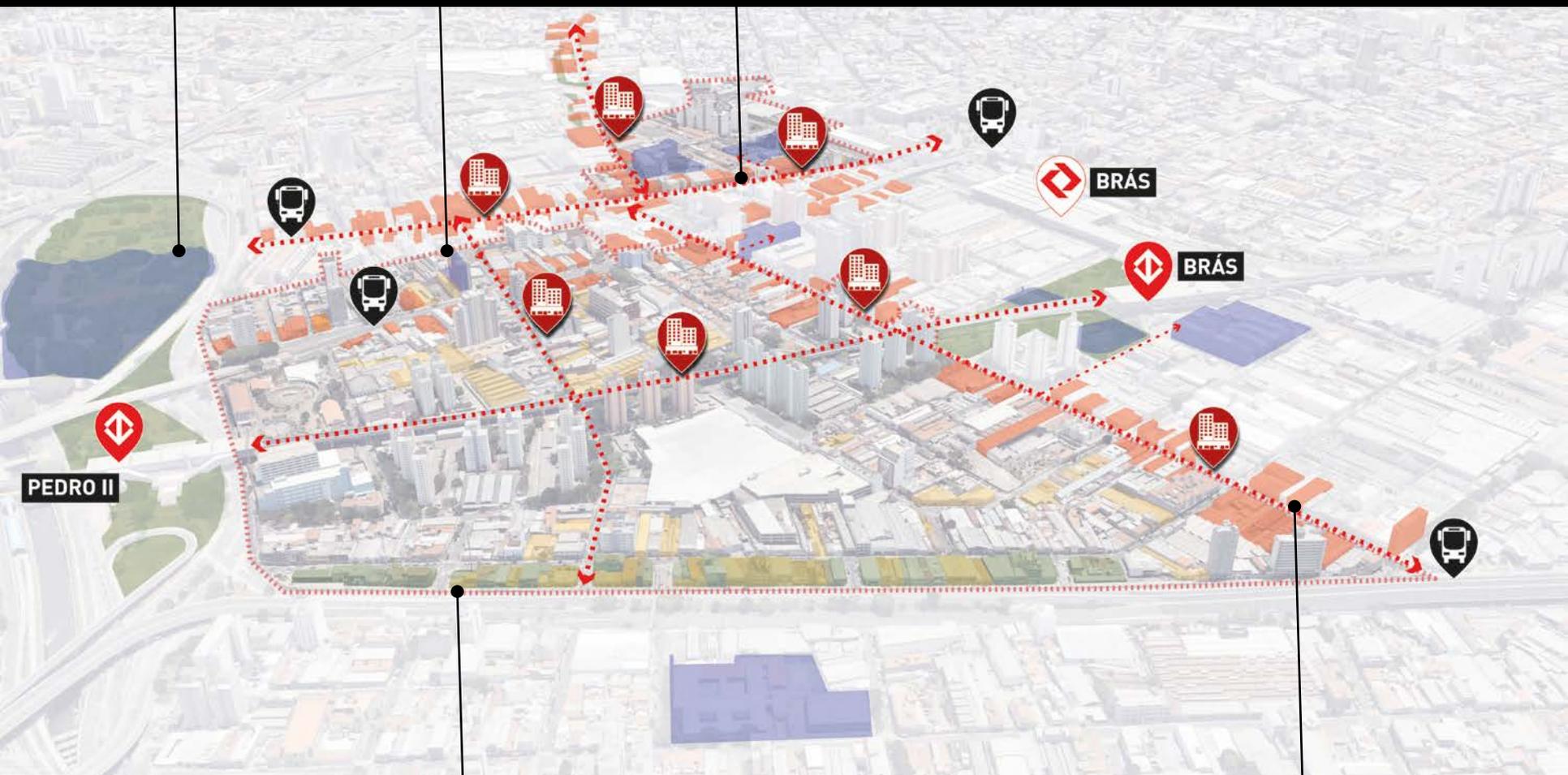
ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

REDE AMBIENTAL

PARQUE D. PEDRO

AV. RANGEL PESTANA

RUA DO GASÔMETRO



PEDRO II

BRÁS

BRÁS

AV. ALCÂNTARA MACHADO

RUA PIRATININGA

ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

DEFINIÇÃO DE EIXOS ESTRATÉGICOS  
- INCENTIVO A FACHADA ATIVA  
- REQUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS

PARQUE D. PEDRO

AV. RANGEL PESTANA

RUA DO GASÔMETRO



PEDRO II

AV. ALCÂNTARA MACHADO

RUA PIRATININGA

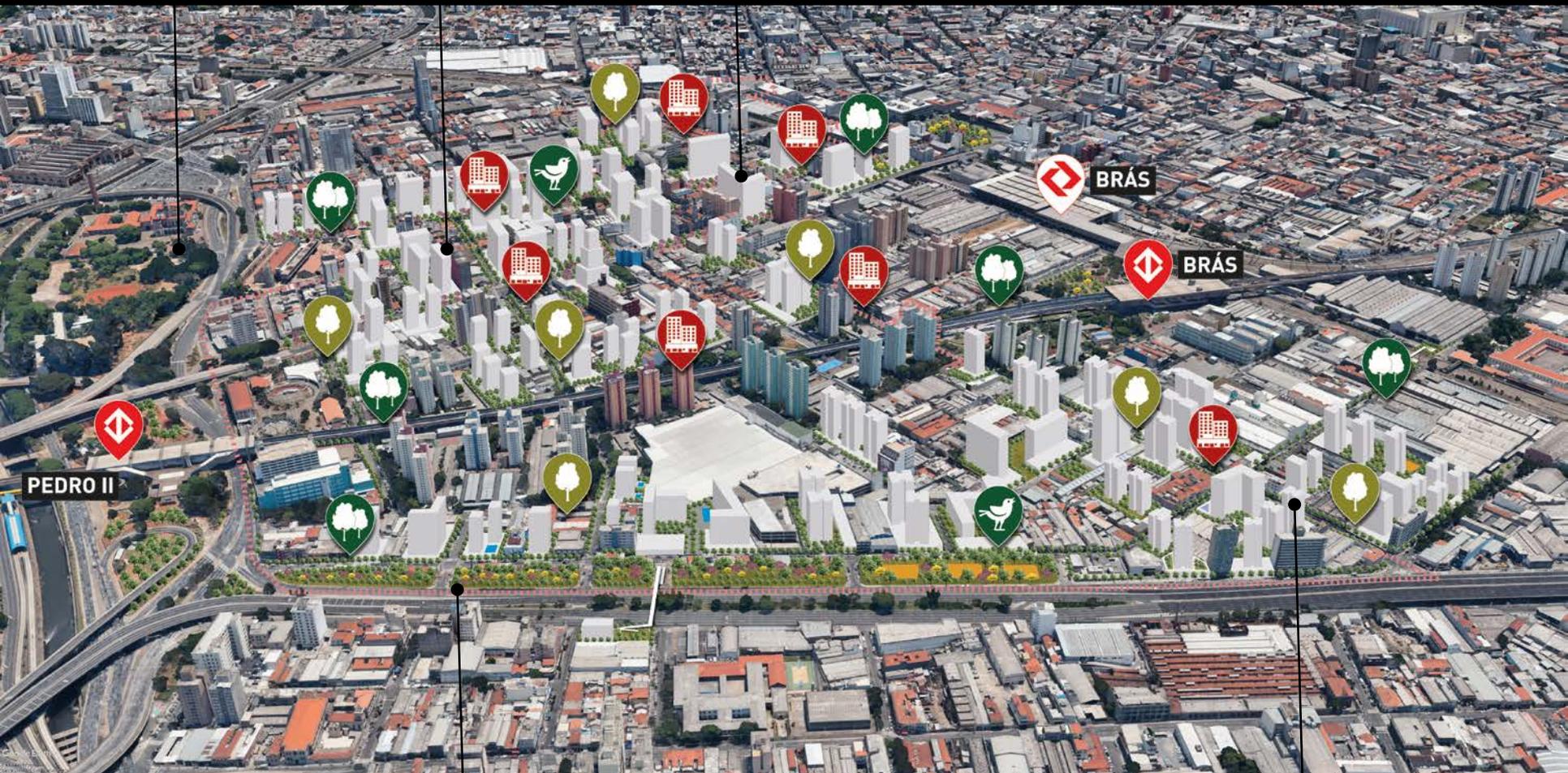
ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

IDENTIFICAÇÃO DE CAMINHOS VERDES  
- ARBORIZAÇÃO DAS CALÇADAS  
- POCKETS PARKS

PARQUE D. PEDRO

AV. RANGEL PESTANA

RUA DO GASÔMETRO



PEDRO II

BRÁS

BRÁS

AV. ALCÂNTARA MACHADO

RUA PIRATININGA

ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL



CANINDÉ |  
PORTUGUESA

DETRAN

CMTC

CANINDÉ |  
SANTO  
ANTÔNIO

SANTA RITA

**PROJETOS ESTRATÉGICOS**

BOM RETIRO



RIO TIETÊ

**PROJETO ESTRATÉGICO | DETRAN**

IMAGEM ILUSTRATIVA

- LEGENDA
- HIS – PARQUE PÚBLICO
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
- ÁREAS VERDES | LAZER
- SISTEMA VIÁRIO



RIO TIETÊ

CANINDÉ

SHOPPING D

AV CRUZEIRO DO SUL

# PROJETO ESTRATÉGICO | CMTc

IMAGEM ILUSTRATIVA

- LEGENDA
- HIS – PARQUE PÚBLICO
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
- ÁREAS VERDES | LAZER
- SISTEMA VIÁRIO



SHOPPING D

PONTE CRUZEIRO DO SUL

CANINDÉ

RIO TIETÊ

# PROJETO ESTRATÉGICO | CANINDÉ - PORTUGUESA

IMAGEM ILUSTRATIVA

LEGENDA

HIS – PARQUE PÚBLICO

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

ÁREAS VERDES | LAZER

SISTEMA VIÁRIO



RIO TIETÊ

CANINDÉ

# PROJETO ESTRATÉGICO | CANINDÉ – SANTO ANTÔNIO

IMAGEM ILUSTRATIVA

- LEGENDA**
- HIS – PARQUE PÚBLICO
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
- ÁREAS VERDES | LAZER
- SISTEMA VIÁRIO

AME | MARIA ZÉLIA

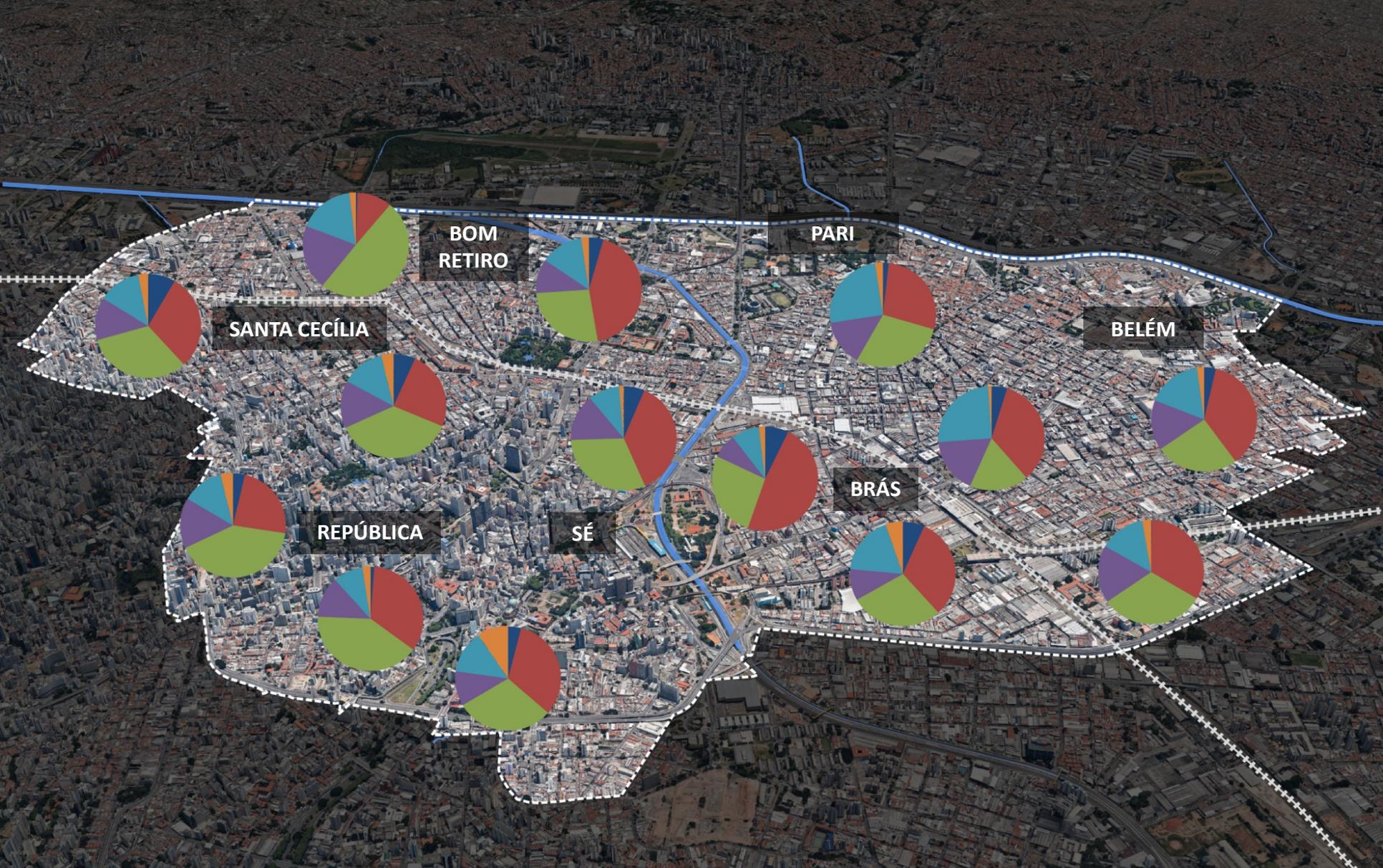
RUA CATUMBI

PARI

PROJETO ESTRATÉGICO | SANTA RITA

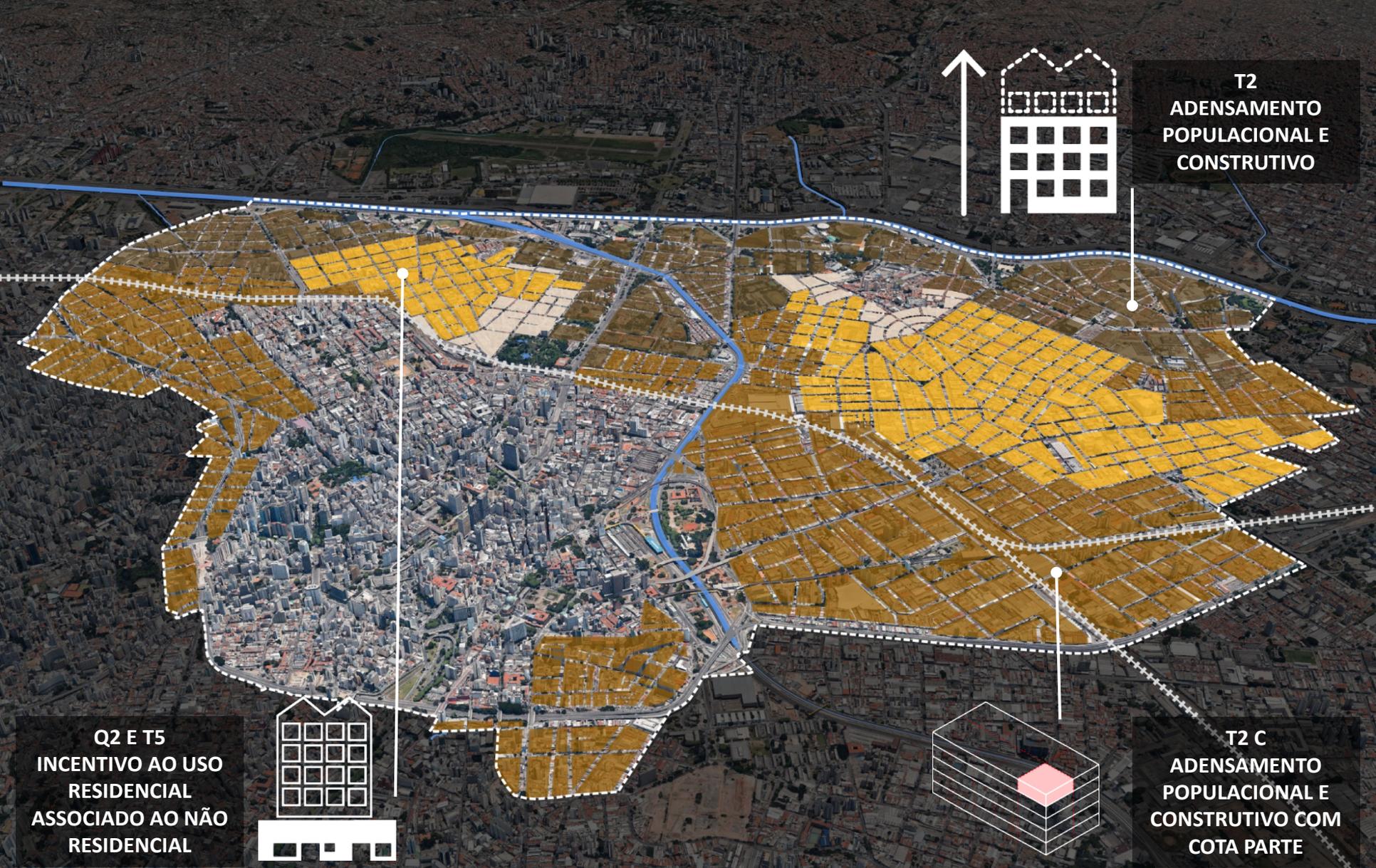
IMAGEM ILUSTRATIVA

- LEGENDA
- HIS – PARQUE PÚBLICO
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
- ÁREAS VERDES | LAZER
- SISTEMA VIÁRIO



# RETROFIT | PANORAMA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

LEGENDA	1901-1929	1930-1957	1958-1971	1972-1983	1984-2018	SEM INFORMAÇÃO



T2  
ADENSAMENTO  
POPULACIONAL E  
CONSTRUTIVO

Q2 E T5  
INCENTIVO AO USO  
RESIDENCIAL  
ASSOCIADO AO NÃO  
RESIDENCIAL

T2 C  
ADENSAMENTO  
POPULACIONAL E  
CONSTRUTIVO COM  
COTA PARTE

# TERRITÓRIOS DE ADENSAMENTO POPULACIONAL

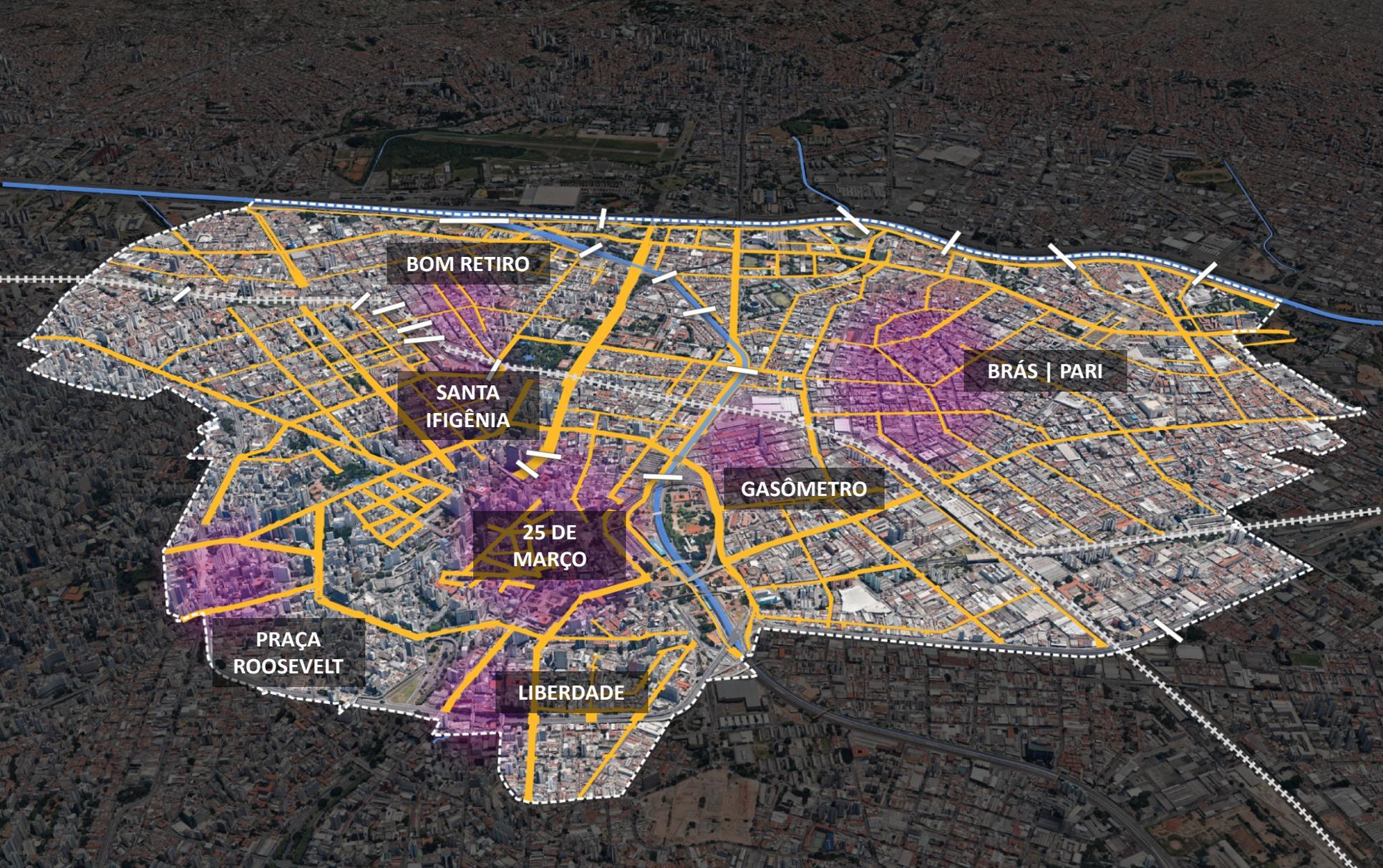
INCREMENTO POPULACIONAL APROXIMADO 220.000 hab.  
DENSIDADE META: 200 A 250 hab/ha

- LEGENDA
- TRANSFORMAÇÃO - T2
  - TRANSFORMAÇÃO - T2C
  - TRANSFORMAÇÃO - T5
  - QUALIFICAÇÃO-Q2



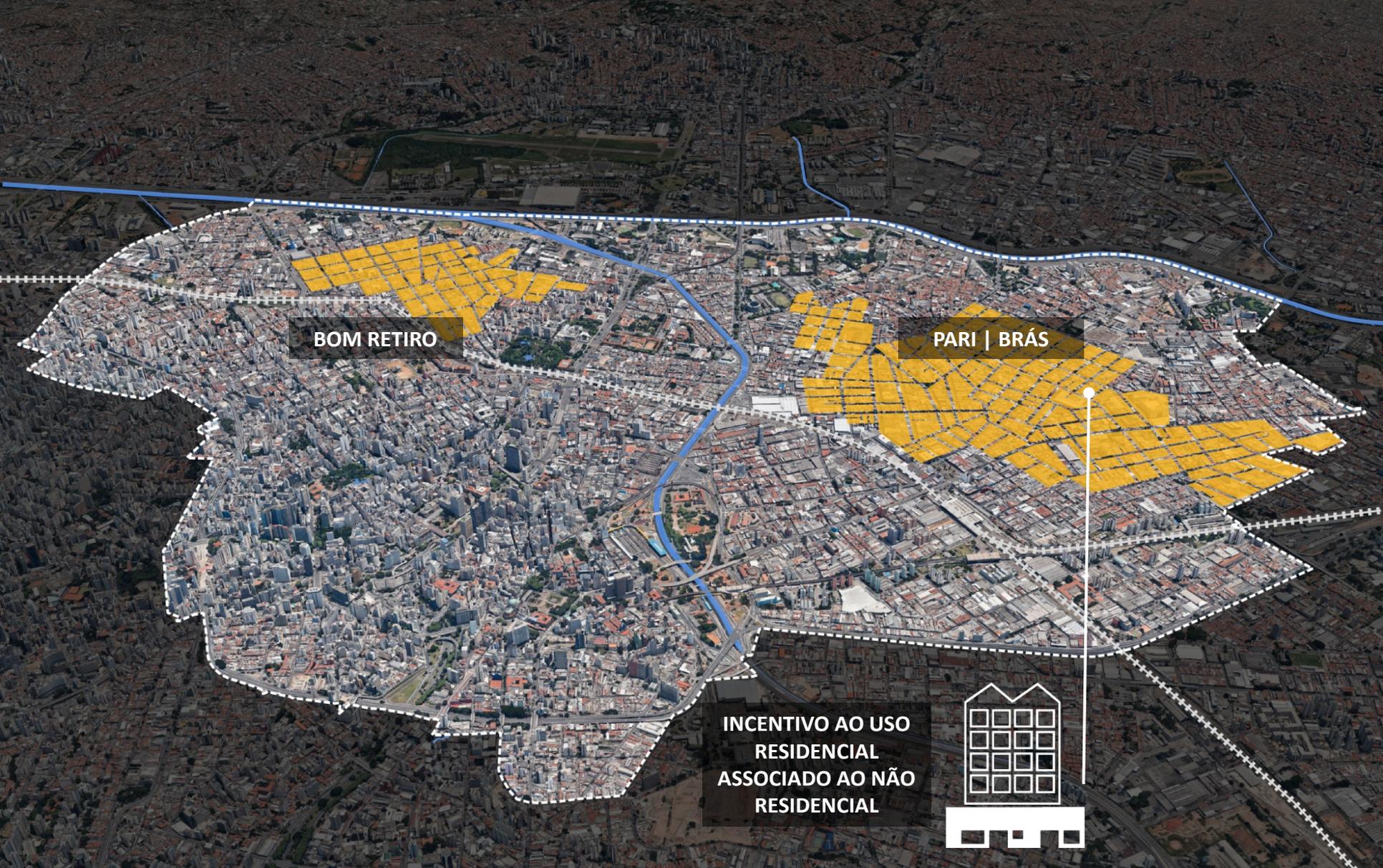
TRABALHAR NO CENTRO





# POLOS COMERCIAIS + MALHA DE MOBILIDADE

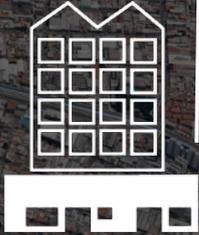
+ INCENTIVO A EDIFÍCIOS GARAGEM ASSOCIADOS A MINICENTROS DE DISTRIBUIÇÃO



**BOM RETIRO**

**PARI | BRÁS**

**INCENTIVO AO USO  
RESIDENCIAL  
ASSOCIADO AO NÃO  
RESIDENCIAL**



**ZDE | ZONAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**+ INCENTIVO USO RESIDENCIAL ASSOCIADO AO USO  
NÃO RESIDENCIAL**

# FICHA TÉCNICA

SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo

## **José Armênio de Brito Cruz**

Presidente

## **Leonardo Amaral Castro**

Diretor de Desenvolvimento

## **Denise Lopes de Souza**

Diretora de Gestão de Operações Urbanas

## **Marcelo Fonseca Ignatios**

Superintendente de Estruturação de Projetos

## **Arquitetos e Urbanistas**

Allan Martino Matos

André Ramos

Angela dos Santos Silva

Daniela Tunes Zilio

Eduardo Tavares de Carvalho

Eneida Regina Belluzzo Godoy Heck

Fabrizio Lucas Rosati

Fernando Henrique Gasperini

Flávio A. D. Bragaia

Joyce Reis Ferreira da Silva

Juliana Cipolletta

Katia Canova

Luciana Loureiro

Marcos Alexandre Moraes Mastropaulo

Marilena Fajersztajn

Mauri Fogaça de Almeida

Melina Giannoni de Araujo

Patrícia Saran

Priscila S. Gyenge

Rafael Henrique de Oliveira

Rita Cassia Guimarães Sylvestre Gonçalves

Rosana Yamaguti

Sonia da Silva Gonçalves

Thiago Francisco L. Carneiro

Vladimir Ávila

## **Estagiários de Arquitetura e Urbanismo**

Elisabeth Correia Salazar

Isabel Samaia de Vivo

Isabela Luisi Fernandes da Costa

Marcelo Baliú Fiamenghi

Roberto Cornacchioni Alegre

Saliny Ribeiro Marin

Victor Mendes del Prete

## **Engenheiros**

Leonardo Machert Pereira Bueno

Maria Cristina Fernandes

Waldir Macho La Rubbia

## **Economistas**

Gabriel Vasquez Rodriguez

Matias Chambouleyron

Mayna de Campos Queiroz

## **Geógrafo**

Bruno Martins Hermann

## **Procurador do Município**

José Antônio Aparecido Junior

## **Estagiária Gestão Pública**

Marília Formoso Camargo

## **Designer Gráfico**

Thomas Len Yuba

## **Estagiários de Design Gráfico**

Davi Masayuki Hosogiri

Flávia Lopes Martins Pereira

Horrana Porfirio Soares



# PIU SETOR CENTRAL



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

