Diagnóstico Sócio-Territorial

São Paulo, 2017

PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

SUMÁRIO

1. CONTEXTUALIZAÇÃO pg 5

2. ANÁLISE TERRITORIAL pg 15

2.1 Área central e o Plano Diretor Estratégico **pg 16**

2.2 Limites administrativos **pg 20**

2.3 Patrimônio histórico **pg 26**

2.3.1. Tombamento na Área Centroal de São Paulo **pg 26**

2.3.2. Patrimônio histórico e uso habitacional **pg 34**

2.4 Zoneamento **pg 37**

2.4.1. Código Arthur Saboya **pg 37**

2.4.2. De 1972 a 2004 **pg 39**

2.4.3. Lei 13.885/2004 **pg 45**

2.4.4. Comparação entre a legislação e a ocupação efetiva **pg 59**

2.4.4.1. Área da Operação Urbana Centro **pg 59**

2.4.4.2. Distritos a noite da ferrovia **pg 60**

2.4.4.3. Liberdade e Cambuci **pg 62**

2.4.4.4. Distritos a oeste do centro **pg 63**

2.5. Uso do solo **pg 64**

3. ANÁLISE SOCIOECONÔMICA pg 66

3.1 População residente **pg 66**

3.2 Perfil de renda da população residente **pg 72**

3.3 Atividades produtivas **pg 75**

4. HABITAÇÃO pg 81

4.1 ZEIS **pg 81**

4.1.1. Legislação urbanística para habitação de interesse social - HIS **pg 81**

4.1.1.1. Plano Diretor Estratégico - PDE/2014 **pg 81**

4.1.1.2. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS **pg 84**

4.2 Vulnerabilidade Social **pg 87**

4.2.1. Cortiços **pg 89**

4.2.2. População em situação de rua **pg 91**

4.3. Programa Casa Paulista **pg 91**

4.4. Mercado Imobiliário **pg 92**

5. MOBILIDADE **pg 100**

5.1 Características das viagens na área central **pg 100**

5.1.1 Acessibilidade à área central **pg 101**

5.1.2 Acessibilidade dentro da área central **pg 102**

5.2 Infraestrutura de mobilidade na área central **pg 103**

5.2.1 Sistema estrutural de transporte público **pg 103**

5.2.2.1 Trilhos – metrô e trem **pg 103**

5.2.2.2 Corredores de ônibus **pg 104**

5.2.2.3 Terminais de integração **pg 104**

5.2.2.3.1. Terminal Princesa Isabel **pg 104**

5.2.2.3.2. Terminal Pq. D. Pedro II e Terminal Mercado **pg 105**

5.2.2.3.3. Terminal Bandeira **pg 106**

5.2.2.3.4. Terminal Amaral Gurgel **pg 107**

5.2.2. Estruturação e distribuição das linhas de ônibus **pg 107**

5.3. Infraestrutura cicloviária **pg 114**

5.24. Infraestrutura viária **pg 115**

5.4.1. Intervenções propostas pelo PDE **pg 116**

5.4.2. Calçadões **pg 117**

5.5 Conclusões **pg 117**

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS **pg 119**

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS **pg 120**

FICHA TÉCNICA **pg 122**

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A cidade que queremos

Importância dos lugares públicos na qualificação das cidades[1]

> *"O lugar público segundo sua formulação é todo aquele em que se estabelece a esfera pública - geral ou estrita - independentemente de se tratar de propriedade pública ou privada"*
> *Eugênio Queiroga*

Ao conhecer uma cidade pela primeira vez, a impressão qualitativa inicial se dá pela percepção de seus lugares públicos e interações sociais possíveis e praticadas.

Segundo Mark Girouard (1985) as grandes cidades sempre exerceram um poder de atração e fascínio sobre os viajantes e imigrantes em geral. O pulsar da vida urbana encanta pela diversidade, pelo anonimato, pela abundância de opções e situações de sociabilidade, trabalho e lazer.

A vida nas ruas é historicamente importante para medir os códigos sociais e dinâmicas da cidade. Os centros urbanos sempre tiveram um papel importante como cenário de cartões postais, vida social intensa, lugares de pulsantes atividades econômicas e políticas. Mesmo sendo a urbanização diferente em diferentes culturas, alguns padrões sociais se mantém tanto em cidades europeias como em suas antigas colônias.

Desde 2008, quando a população mundial tornou-se oficialmente mais urbana que rural, a necessidade de avaliar as condições de qualidade das cidades existentes se tornou mais urgente e inegável, assim como rever paradigmas e métodos de processamento de dados para o planejamento urbano.

David Harvey (2014), citando Henry Lefebvre e seu "O direito à cidade", lembra que as transformações urbanas ocorridas na Paris dos anos de 1960, com a obsolescência da cidade clássica e a frieza dos grandes conjuntos habitacionais e da produção urbana da época, geram percepções e mudanças no ambiente comum (ruas), seja em forma de manifestações diversas, formações de guetos ou repressões violentas, ou ainda em iniciativas de recuperação de bairros de imigrantes, num contexto de crise política e social.

Nessa mesma época, nos EUA, Jane Jacobs (1961) defende que a qualidade de vida se dá na escala do pedestre, nos espaços públicos, na diversidade dos usos e na qualidade ambiental, todos combinados harmonicamente em cotidianos de bairro, acentuando o valor positivo da diversidade. Essa percepção surge com o forte questionamento ao planejamento urbano e reurbanização vigentes resultantes do funcionalismo modernista instituído pelos CIAM - Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna nos anos de 1920 na Europa.

Sua análise se baseia primeiro num olhar sobre os usos dos espaços públicos, em especial as calçadas. A partir delas faz leitura sobre a sensação de segurança, a importância do contato interpessoal e a vivência desse contato pelas crianças, como forma de fomento natural à civilidade. Tudo isso a partir de uso intenso dessas calçadas, fachadas ativas (conceito ainda não denominado como tal), diversidade de grupos sociais e atividades em um largo período do dia, com movimento noturno também. Jacobs cita quatro fatores na defesa da necessidade de existência de estabelecimentos (fachadas ativas) e espaços de uso público nas calçadas:

1. Texto extraído do trabalho "QUALIFY THE CITY FOR THE PEDESTRIAN - a historical subject and a current challenge to the municipality, São Paulo city" apresentado no simpósio "Images plurielles de la ville, XIXe - XXe siècles/ Université Jean Moulin Lyon 3, com complementos, Katia Canova, 2017;

1. Atraem o uso;
2. Proporcionam a experimentação do espaço público, criando rotas de circulação;
3. Garantem a segurança e zeladoria do espaço pela vigilância e manutenção dos próprios lojistas (usuários locais);
4. Geram grande interação entre as pessoas que trabalham no local e os serviços de alimentação e afins, tornando esses serviços ainda mais atrativos ("pessoas atraem pessoas").

Quando ela analisa os parques urbanos ressalta que seu sucesso está diretamente relacionado a seu uso, ou seja, *"as pessoas dão utilidade aos parques e fazem dele um sucesso"*. Antes de imaginar que essa afirmação seria uma crítica ao paisagismo ou ao desenho urbano vemos que os parques citados em sua obra como de grande sucesso[2] são locais que receberam grande atenção e investimento, público e privado, ao longo de sua história e que possuem alguns elementos em comum:

- inserção urbana em áreas valorizadas e planejadas;
- áreas verdes (árvores e/ou vegetação rasteira);
- locais de permanência (bancos e/ou gramados);
- água em fontes ou pequenos lagos acessíveis ao contato;
- elementos históricos (pórticos comemorativos e esculturas) como reforço de identidade local e nacional;
- presença de obras de arte;
- equipamentos públicos como banheiros, parquinhos infantis, locais para animais de estimação, venda de alimentos, etc;
- grande acessibilidade interna e externa (livre acesso e grande quantidade de caminhos ligando as ruas do entorno);
- escala de bairro;
- usos variados e intensos tanto internamente como nos arredores (lojas e restaurantes).

2. Rittenhouse Square, séc. XVII (Filadélfia), Rockfeller Plaza, anos de 1930 e Washington Square, 1827 (Nova York) e Boston Common, 1634 (Boston);

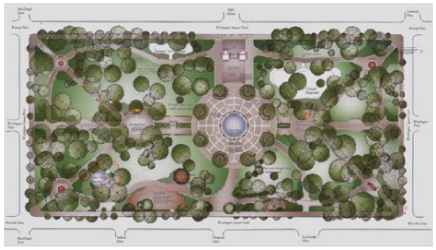


FIGURA 1. WASHINGTON SQUARE, NOVA YORK. PLANTA ESQUEMÁTICA E FOTOS ATUAIS

Fontes, respectivamente: https://cityroom.blogs.nytimes.com/2007/12/06/in-a-park-known-for-battles-a-fight-over-its-renovation/

https://www.nycgovparks.org/parks/washington-square-park/map, http://www.nytimes.com/2007/09/30/nyregion/thecity/30wash.html

FIGURA 2. RITTENHOUSE SQUARE, FILADÉLFIA

Fonte:
http://www.visitphilly.com/museums-attractions/philadelphia/rittenhouse-square-park/

FIGURA 3. RITTENHOUSE SQUARE, FILADÉLFIA. DESENHOS.

Fonte:
https://anneniedrach.files.wordpress.com/2009/12/rittenhouse-drawings.gif

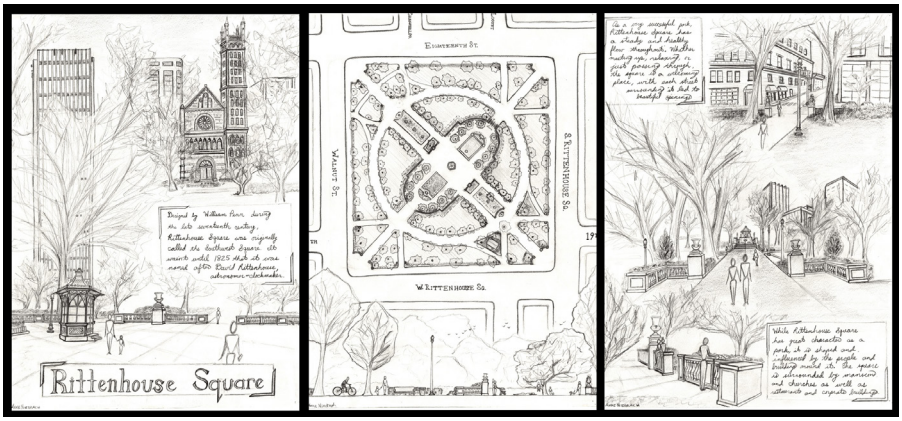
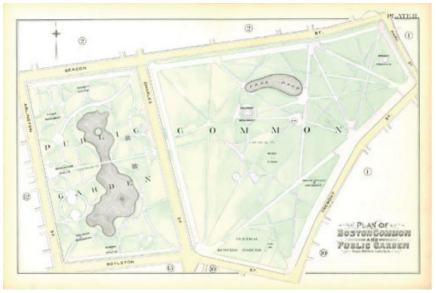


FIGURA 4. BOSTON COMMON & PUBLIC GARDEN, BOSTON. PLANTA OFICIAL, 1890, FOTO ATUAL E FESTIVIDADES EM 1848

Fonte:
https://en.wikipedia.org/wiki/Boston_Common#/media/File:Boston_common_1848.jpg

https://en.wikipedia.org/wiki/Boston_Common#/media/File:Boston_Common_Public_Garden_1890.jpg

http://www.boston-discovery-guide.com/boston-common.html



Em resumo, Jacobs explora em 1960 conceitos muito discutidos nos dias de hoje pelos estudiosos da urbanidade:

1. Uso das calçadas (segurança, contato, interatividade entre crianças/ educação civilizatória e humanizada)
2. Uso dos parques de bairro (atividades de lazer, encontro)
3. Uso dos bairros (centralidades criadoras de rotas e vitalidade)
4. Diversidade como qualificador urbano
5. Usos mistos nos edifícios
6. Quadras curtas (acessibilidade)
7. Valorização do patrimônio histórico e/ou *retrofit*
8. Concentração populacional (moradores e trabalhadores)
9. Forças que desvalorizam o ambiente urbano (degradação imobiliária, capital especulativo, êxodo e espraiamento populacional)

No Brasil o espaço urbano e outras espacialidades começaram a ser profundamente discutidos por Milton Santos na década dos anos de 1970 e 1980. Eugenio Queiroga resgata esses conceitos e os relaciona ao "espaço intraurbano" (arranjo interno entre os espaços urbanos) de Flávio Villaça assim como o "tecido urbano" (relações entre espaços públicos e privados) de Nestor Goulart Reis, discorrendo sobre as dimensões públicas do espaço e suas categorias internas (território, paisagem e lugar) para formular uma nova categoria: o lugar público - *visto que o lugar público se estabelece com frequência combinando espaços tanto na propriedade privada quanto da pública*.

Giambattista Nolli quando cartografa a Roma do século XVIII, ressalta na área urbanizada esses lugares públicos como definidos em Queiroga.

"The map of Nolli representing the old Rome during the Roma Empire shows the public accessible space in the city, public space and public buildings. The use is here leading in the graphic, not the physical structure of the build area."

FIGURA 5. LA NUOVA TOPOGRAFIA DI ROMA COMASCO, BY GIAMBATTISTA NOLLI, 1748.
Fonte: https://cityeu.wordpress.com/category/maps/

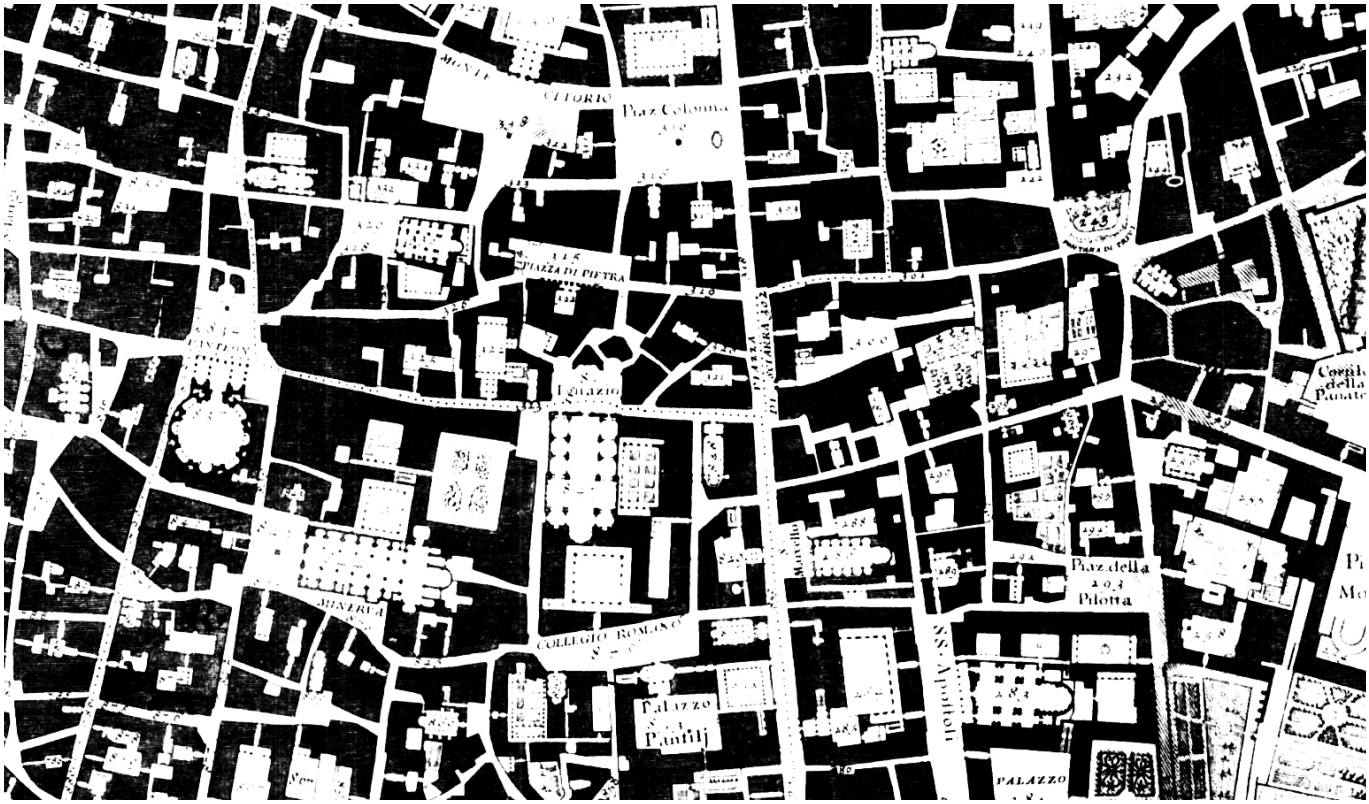


FIGURA 6. CARTOGRAMA DOS LUGARES PÚBLICOS NO CENTRO DE SÃO PAULO

0 750 1500 300m N

Katia Canova, 2017

Voltando a Eugenio Queiroga, é importante lembrar os fatores urbanísticos que potencializam o logradouro como *lugar público*: a **multifuncionalidade** (reforçada pelas teorias de Jacobs); as **conexões entre logradouro e edifícios** da teoria da sintaxe espacial de Hillier e Hanson; e as **relações de continuidade entre espaços livres públicos e privados**, ou a falta de barreiras visuais na paisagem, dando sensação de um lugar público mais amplo.

Esses conceitos têm estreita relação com a ideia de "pracialidade" também defendida por Queiroga, onde não é necessário a denominação de praça, mas principalmente o uso imaginado para elas, como nas praças que Jacobs aponta como bem sucedidas. Esse uso pode ser de estar, contemplação, manifestações artísticas ou políticas, feiras ou festas, mas sobretudo de intensas relações sociais.

Outro conceito aplicado aos lugares urbanos diretamente relacionado aos já citados é o conceito de urbanidade, desenvolvido em grande parte por Jacques Lévy (1999). Ele propõe um índice que leva em consideração os seguintes fatores:

1. Compacidade
2. Interacessibilidade entre os lugares
3. Presença de espaços públicos
4. Métricas pedestres
5. Copresença habitação/emprego
6. Diversidade de atividades
7. Heterogeneidade sociológica
8. Fortes polaridades intraurbanas
9. Produtividade: mercadoria/habitante
10. Respeito ao ambiente natural
11. Auto-avaliação positiva do conjunto dos lugares urbanos
12. Autovisibilidade/auto-identificação da sociedade urbana
13. Sociedade política de escala urbana

"Urbanidade é a realização do caráter interacional da cidade. Cidades com urbanidade favorecem uma integração maior dos grupos sociais, dispõem os recursos urbanos de modo mais acessível aos membros da sociedade, tornando-se mais produtivas e criativas no conjunto da vida social. Cidades mais compactas, densas e diversas se coadunam mais com a urbanidade".[3]

Em outubro de 2016, por ocasião do Habitat III promovido pela ONU, foi estabelecida a "Nova Agenda Urbana" que resgata os conceitos estudados por Jacobs e Lévy além de outros, como o das "cidades inteligentes", além de diretrizes sociais de igualdade de gênero, racial e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. Além disso, tem produzido, ao longo dos últimos anos, importantes documentos com métodos e parâmetros de qualificação e produção de espaços públicos, cidades, calçadas, com índices e ranqueamentos comparativos entre cidades e situações urbanas diversas.

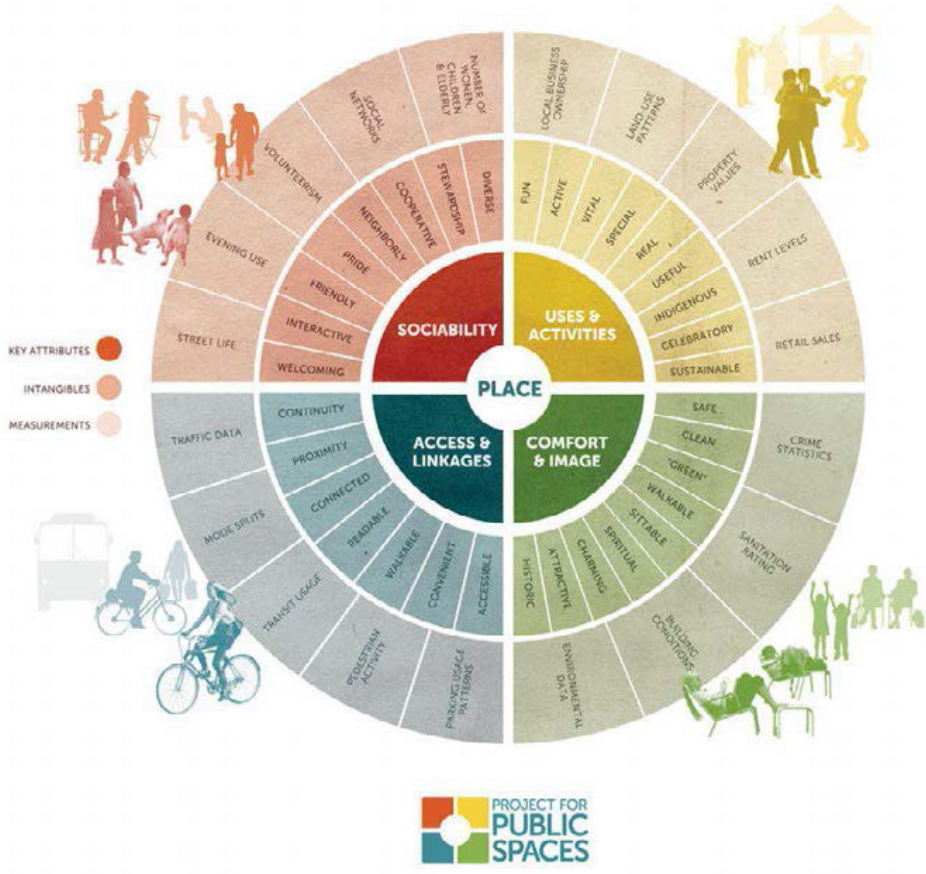


FIGURA 7. WHAT MAKES A GREAT PLACE.
Fonte: https://pps.org/reference/grplacefeat

O Programa *Centro Aberto*, criado pela São Paulo Urbanismo nos últimos anos, instituiu uma prática até então ausente nos espaços públicos do centro de São Paulo: a partir de oficinas promovidas com a equipe de arquitetos do escritório de Jan Gehl, a equipe da SPUrbanismo formatou intervenções de baixo custo e impacto em, três praças de São Paulo (Largo São Francisco (Ouvidor), Largo do Paissandu e Boulevard São João, que foram seguidos posteriormente pelo Largo São Bento, Rua da Glória (Liberdade) e Largo General Osório.

3. FONSECA, Fernanda Padovesi; DUTENKEFER, Eduardo; ZOBOLI, Luciano; OLIVA, Jaime Tadeu. Cartografia digital geo-histórica: uma avaliação da mobilidade urbana de São Paulo no final do século XIX e início do século XX. Revista do Instituto de Estudos Brasileiros, Brasil, n. 64, p. 131-166, ago. 2016.

Os espaços foram requalificados com uso de deques de madeira, empréstimo de cadeiras de praia, instalação de jogos como mesas de pingue-pongue, xadrez, brinquedos infantis, e também espaços para apresentações artísticas, projeção de cinema ao ar livre e instalação de mobiliário urbano adequado ao uso e quantidade de pessoas. As alterações foram feitas especialmente nos interiores das praças, mas também envolvem a avaliação da segurança do pedestre e uso do sistema viário, às vezes implicando em alterações nesses, também.

Para a execução desse trabalho foi realizada *a priori* uma pesquisa qualitativa, conhecida como os doze critérios de qualificação dos espaços públicos desenvolvidos por Jan Gehl, e posteriormente realizada outra etapa quantitativa, onde se verificou a segurança do pedestre, os caminhos escolhidos, a permanência nos lugares e a quantidade de usuários e veículos que transitavam no local.

FIGURA 8. CENTRO ABERTO LARGO SÃO FRANCISCO, SÃO PAULO

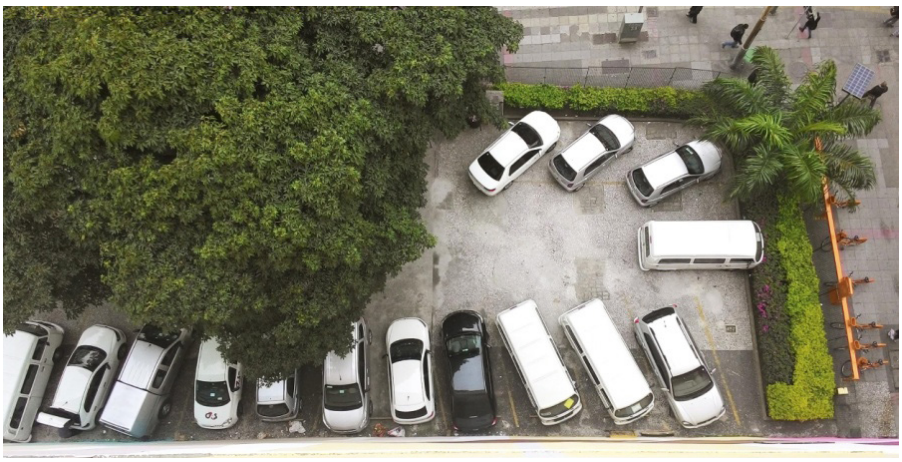
Fonte: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/rede-de-espacos-publicos/centro-aberto/largo-sao-francisco/

Antes

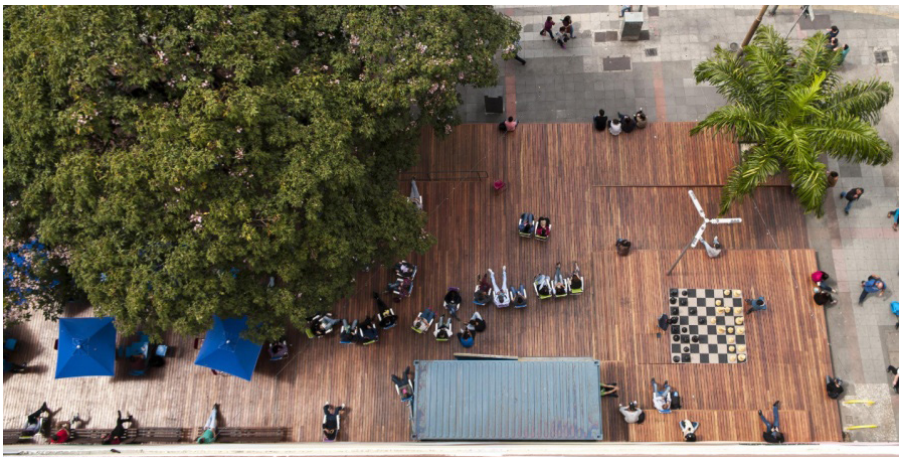
Depois

FIGURA 9. CENTRO ABERTO
LARGO DO SÃO BENTO

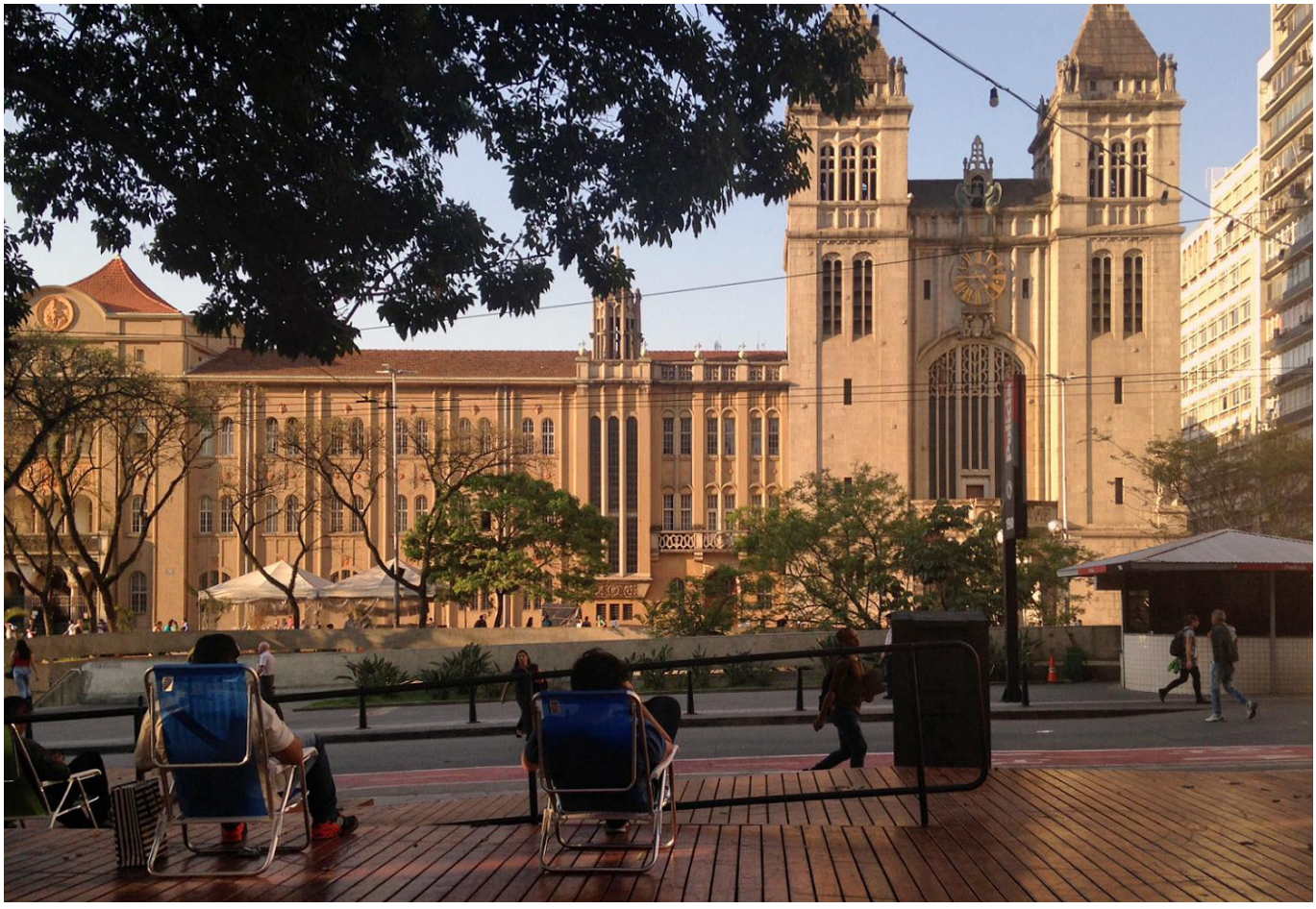
Fonte:
SP-Urbanismo



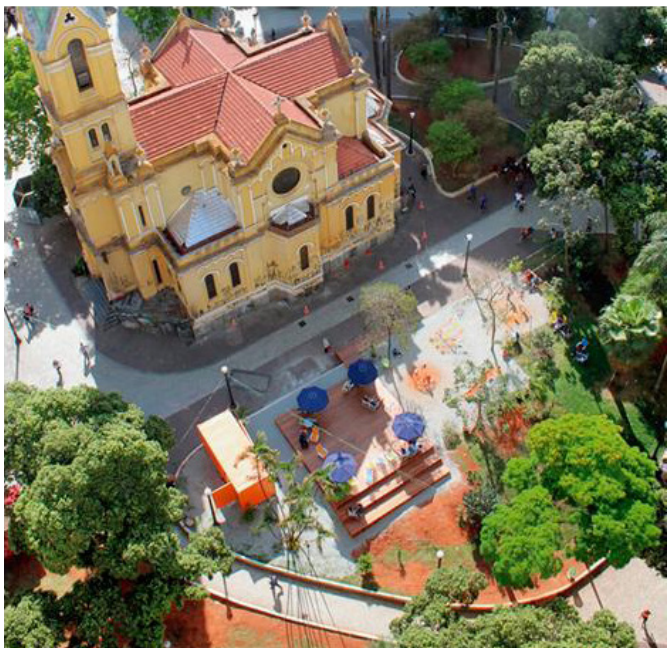
Antes



Depois



Antes



Depois

FIGURA 10. CENTRO ABERTO
LARGO PAISSANDU

Fonte:
http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/rede-de-espacos-publicos/centro-aberto/largo-paissandu/

FIGURA 11. BAIRRO REQUALIFICADO COM ÊNFASE NO PEDESTRE. QUITO.
Foto: Katia Canova, 2016

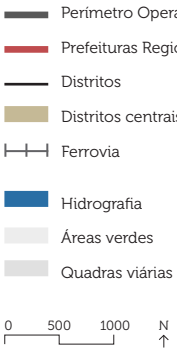
FIGURA 12. PRAÇA NO CENTRO HISTÓRICO COM USO COMPARTILHADO, PREFERENCIALMENTE PEATONAL CARTAGENA DE INDIAS, COLÔMBIA.
Foto: Katia Canova, 2014.

FIGURA 13. PRAÇA REQUALIFICADA NO CENTRO DA CIDADE PLACE DES JACOBINS, LYON.
Foto: Katia Canova, 2017.

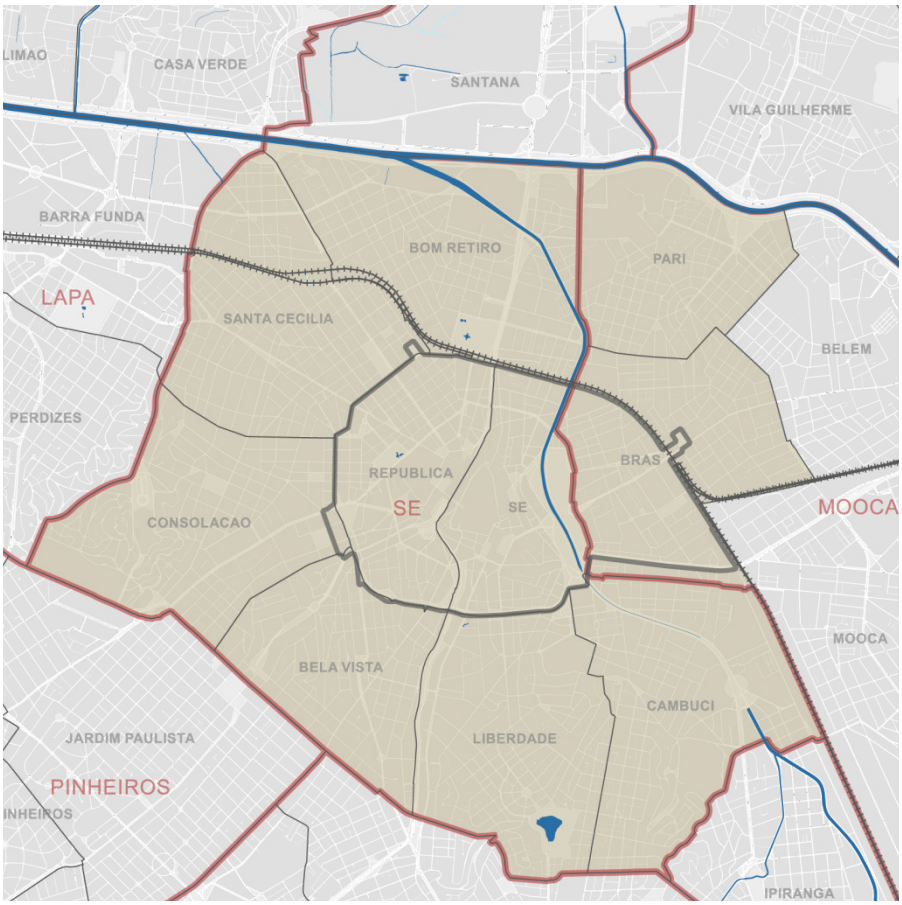
2. ANÁLISE TERRITORIAL

Os distritos centrais estão bem definidos, compreendendo os Distritos Sé e República. Neste estudo, serão considerados como Área Central os 2 distritos citados e aqueles que se posicionam à sua volta. Assim, tem-se a Área Central formada por 10 distritos, a saber: República, Sé, Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Brás e Pari, que abrangm integralmente a Prefeitura Regional Sé e parte da Prefeitura Regional da Mooca.

MAPA 1. ÁREA CENTRAL



Fonte: SP-Urbanismo, 2017



2.1. ÁREA CENTRAL E O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

O PDE - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, organizou o território em 2 macrozonas, a saber:

- Macrozona de Estruturação e Qualificação;
- Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental

A área de estudo encontra-se na Macrozona de Estruturação e Qualificação, que *"apresenta grande diversidade de uso e ocupação do solo, desigualdade socioespacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do Município mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanos"* [4]

4. Lei 16.050/2014, Art. 10º

MAPA 2. LOCALIZAÇÃO

Macrozona de Estruturação e Qualificação

Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental

Elaboração: SP-Urbanismo

Esta, por sua vez, foi subdividida em 4 Macroáreas, a fim de se alcançar objetivos específicos para cada uma delas, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos e jurídico próprios. São elas:

- Macroárea de Estruturação Metropolitana;
- Macroárea de Urbanização Consolidada;
- Macroárea de Qualificação da Urbanização;
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana.

A Área Central encontra-se inserida em duas Macroáreas: a porção mais a Oeste, composta pelos distritos Consolação, Bela Vista , Liberdade e parte do Cambuci encontra-se na Macroárea de Urbanização Consolidada e os distritos de Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Sé e República localiza-se na Macroárea de Estruturação Metropolitana.

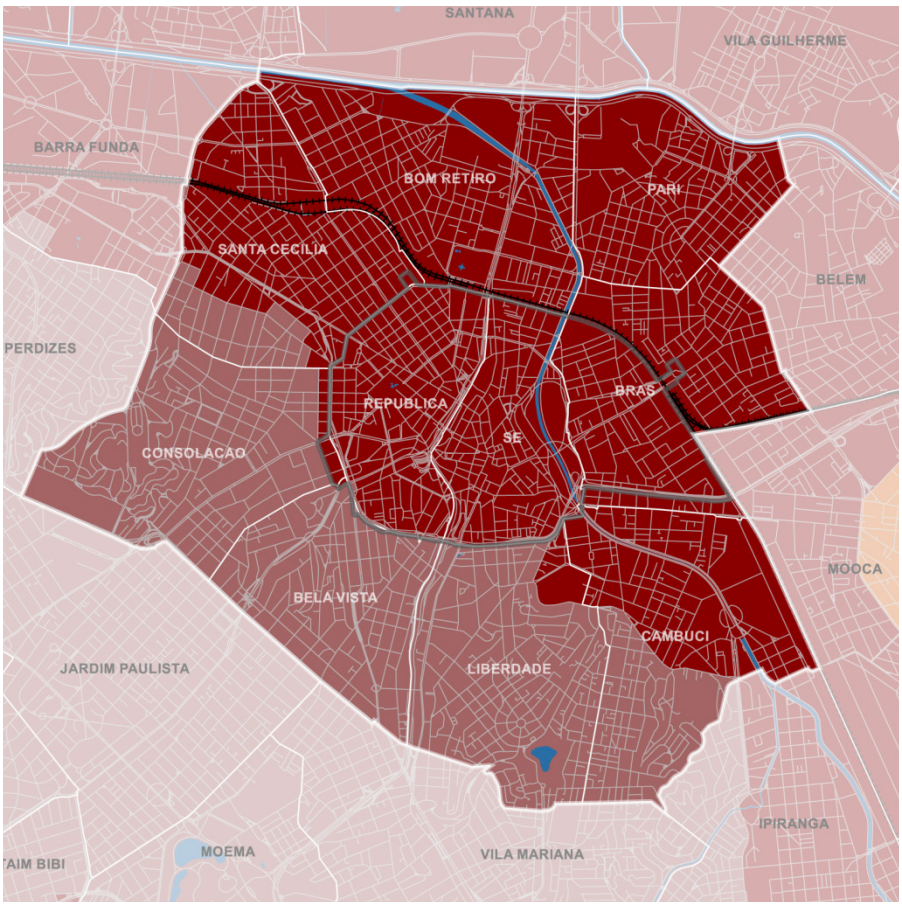
MAPA 3. MACROÁREAS

- Estruturação Metropolitana
- Urbanização Consolidada
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Distritos Centrais
- Ferrovia
- Hidrografia
- Sistema viário

0 500 1000 N

Fonte: PDE, 2014; MDC, 2004.

Elaboração: SP-Urbanismo, 2017



São características da Macroárea de Estruturação Metropolitana:

> *"A Macroárea de Estruturação Metropolitana (...) caracteriza-se pela existência de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo, com a necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia.*
>
> *As porções dos territórios que integram a Macroárea de Estruturação Metropolitana passam por processos de mudanças nos padrões de uso e ocupação e conversão econômica, com concentração de oportunidades de trabalho e emprego geradas pela existência de legados industriais herdados do passado, novas atividades produtivas, polos de atividades terciárias, grandes vias estruturais e infraestruturas que fazem parte dos sistemas de transporte coletivo de massa."* [5]

As características da Macroárea de Urbanização Consolidada foram assim definidas no PDE:

> *"Macroárea de Urbanização Consolidada localiza-se na região sudoeste do município, é caracterizada por um padrão elevado de urbanização, forte saturação viária, e elevada concentração de empregos e serviço e é formada pelas zonas exclusivamente residenciais e por bairros predominantemente residenciais que sofreram um forte processo de transformação, verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo serviços e comércio"* [6]

Enquanto uma delas é caracterizada pelo potencial de transformação, grande

5. Art. 11 da Lei 16.050/2014

6. Art. 13 da lei 16.050/2014

acessibilidade e oferta de empregos a outra se caracteriza pelos seus aspectos consolidados, em padrão elevado de urbanização e de grande oferta de infraestrutura.

A partir dessas diferenças, os objetivos delineados para cada uma delas aborda aspectos distintos. O Setor Central da Macroárea de Estruturação Metropolitana tem como objetivo específico:

> *"I – fortalecimento do caráter de centralidade municipal, aumentando a densidade demográfica e a oferta habitacional, respeitando o patrimônio histórico, cultural e religioso, otimizando a oferta de infraestrutura existente renovando os padrões de uso e ocupação e fortalecendo a base econômica local;*
>
> *II – valorização das áreas de patrimônio cultural com a proteção e recuperação de imóveis e locais de referência da população da cidade, estimulando usos e atividades compatíveis com a preservação e sua inserção na área central;*
>
> *III – qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;*
>
> *IV – estimulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa e média renda de modo a aproximar a moradia do emprego;*
>
> *V - requalificação e reabilitação das áreas deterioradas e subutilizadas, ocupadas de modo precário pela população de baixa renda, como cortiços, porões, quitinetes e moradias similares, em bairros como Glicério, Cambuci, Liberdade, Pari, Canindé, Brás, entre outros.*
>
> *VI - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo que promovam mescla e maior proximidade de diferentes tipologias residenciais para grupos de baixa, média e alta renda;*
>
> *VII – revisão e atualização da Operação Urbana Centro;*
>
> *VIII – instituição de programas de requalificação urbana e integração entre os usos residenciais e não residenciais para vários subsetores da área central, considerando-se os usos não residenciais e suas especialidades, entre elas, a zona cerealista, a área da Rua 25 de março, o mercado municipal"* [7] (grifos meus)

No caso da Macroárea de Estruturação Consolidada, os objetivos específicos visam controlar o processo de adensamento e qualificar a ocupação dos espaços de uso comum, em especial das ruas e calçadas, e áreas verdes. São identificados da seguinte forma no PDE:

> *"Os objetivos de ordenação do território na Macroárea de Urbanização Consolidada são:*
>
> *I – controle do processo de adensamento construtivo e da saturação viária, por meio da contenção do atual padrão de verticalização, da restrição à instalação de usos geradores de tráfego e do desestímulo às atividades não residenciais incompatíveis com o uso residencial;*
>
> *II – manutenção das áreas verdes significativas;*
>
> *III – estímulo ao adensamento populacional onde este ainda for viável, com diversidade social, para aproveitar melhor a infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia;*

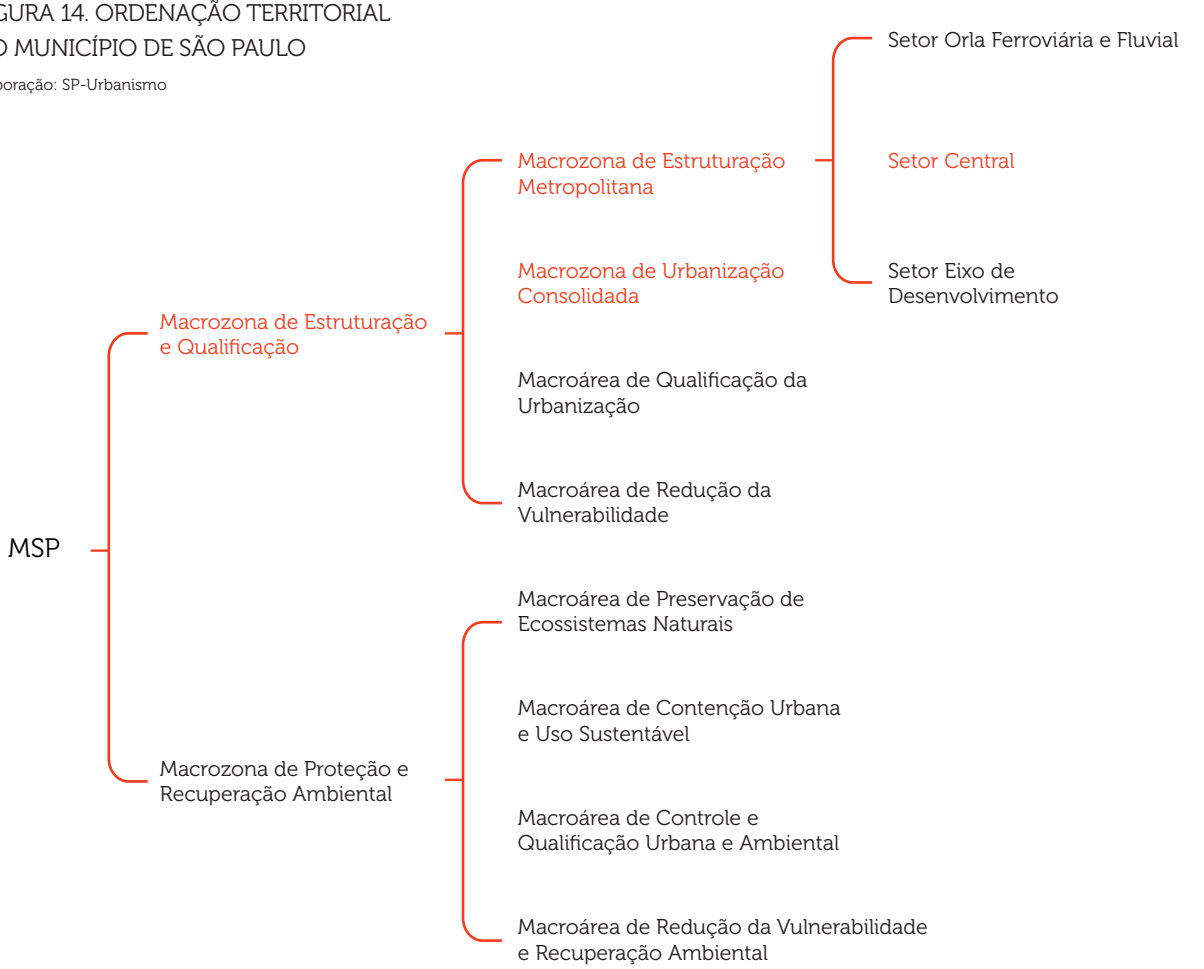
7. § 3º do Art. 12 da Lei 16.050/2014

IV – incentivar a fruição pública e usos mistos no térreo dos edifícios, em especial nas centralidades existentes e nos eixos de estruturação da transformação urbana." [8] *(grifos meus)*

8. Parágrafo único do Art. 13 da Lei 16.050/2014

FIGURA 14. ORDENAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Elaboração: SP-Urbanismo



2.2. LIMITES ADMINISTRATIVOS

A área de estudo, aqui denominada ÁREA CENTRAL, abrange 2 Prefeituras Regionais:

- Prefeitura Regional da Sé, onde estão os distritos da Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé,
- Prefeitura Regional da Mooca, onde estão os distritos Pari e Brás.

A área é de 3.302,15 ha, o que corresponde a 2% da área do Município de São Paulo.

TABELA 1. REGIÕES, PREFEITURAS REGIONAIS E DISTRITOS MUNICIPAIS

Município de São Paulo
2017

Regiões	Prefeituras Regionais	Distritos	Área (ha)	%
Centro	Sé	Bela Vista	271,77	
		Bom Retiro	420,54	
		Cambuci	392,42	
		Consolação	381,51	
		Liberdade	365,07	
		República	239,67	
		Santa Cecília	375,92	
		Sé	219,36	
Leste	Mooca	Pari	272,96	
		Brás	362,93	
ÁREA CENTRAL			3.302,15	2%
Município de São Paulo		152.753,58	100%	

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo. / Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo. Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.

A população é de 477.670 habitantes, de acordo com o Censo do IBGE de 2010, e corresponde a 4% da população do Município. A densidade da ÁREA CENTRAL é 145 hab/ha, igual ao dobro da densidade média do Município que é de 74 hab/ha.

TABELA 2. POPULAÇÃO RECENSEADA

Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais
2010

Regiões	Prefeituras Regionais	Distritos	População Recenseada 2010	%	Densidade hab/ha
Centro	Sé	Bela Vista	69.460		256
		Bom Retiro	33.892		81
		Cambuci	36.948		94
		Consolação	57.365		150
		Liberdade	69.092		189
		República	56.981		238
		Santa Cecília	83.717		223
		Sé	23.651		108
Leste	Mooca	Pari	17.299		63
		Brás	29.265		81
ÁREA CENTRAL			477.670	4%	145
Município de São Paulo			11.253.503	100%	74

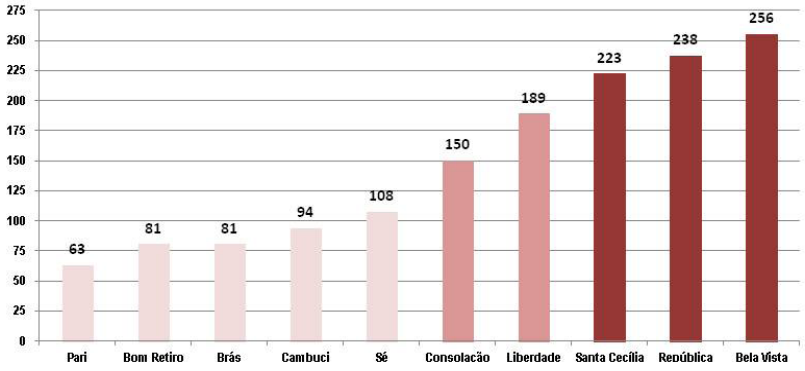
Fonte: IBGE: Censo Demográfico, 2010. Elaboração: SP-Urbanismi, 2017.

Considerando as densidades médias de cada distrito, pode-se dividi-los em 3 categorias, a saber:

- Distritos com densidade inferior a 125 hab/ha: Pari, Bom Retiro, Brás, Cambuci e Sé;
- Distritos com densidade entre 125 e 200 hab/ha: Consolação e Liberdade
- Distritos com densidade acima de 200 hab/ha: Santa Cecília, República e Bela Vista

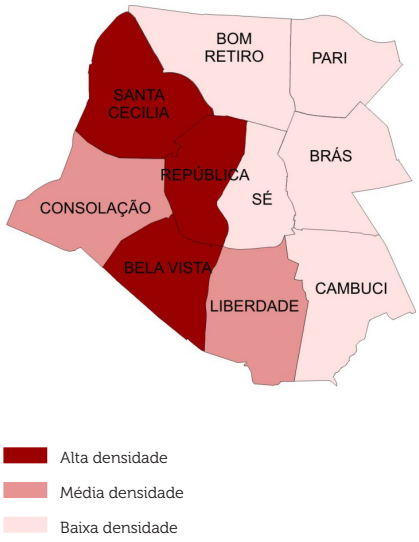
GRÁFICO 1. DENSIDADE DE HABITANTES POR HECTARE

Fonte: IBGE, 2010. Elaboração: SP-Urbanismo.



MAPA 4. DENSIDADE DE HABITANTES POR HECTARE

Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.



Alta densidade
Média densidade
Baixa densidade

O Distrito do Pari se destaca por apresenta densidade média de 63 hab/ha, inferior à média do Município de São Paulo que é de 74 hab/ha. Apesar da sua localização na Macroárea de Urbanização Consolidadda da ÁREA CENTRAL, o distrito da Consolação apresenta densidade média provavelmente por incorporar partes da Zona Estritamente Residencial Do bairro do Pacaembu. Os distritos Santa Cecília, República e Bela Vista apresentam densidades acima de 200 hab/ha, consideradas atualmente como índices compatíveis com o conceito de cidades compactas.

Em relação aos empregos formais, a ÁREA CENTRAL concentra 823.292 postos de trabalho (sem considerar os da administração pública) , o que representa 19% de todos os empregos formais do Município de São Paulo.

TABELA 3. EMPREGOS FORMAIS, EXCLUSIVE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Município de São Paulo e Distritos Municipais

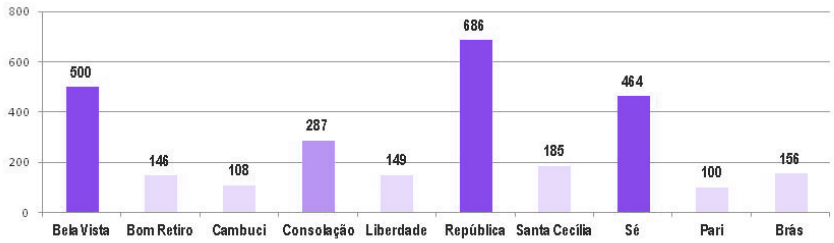
2014

Regiões	Prefeituras Regionais	Distritos	Empregos formais 2014	%	Emprego/ha	Emprego/habit
Centro	Sé	Bela Vista	135.937		500	2,0
		Bom Retiro	61.542		146	1,8
		Cambuci	42.241		108	1,1
		Consolação	109.572		287	1,9
		Liberdade	54.228		149	0,8
		República	164.452		686	2,9
		Santa Cecília	69.703		185	0,8
		Sé	101.760		464	4,3
Leste	Mooca	Pari	27.392		100	1,6
		Brás	56.465		156	1,9
ÁREA CENTRAL			823.292	19%	249	1,7
Município de São Paulo			**4.448.293**	**100%**	**29**	**0,4**

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais. Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.

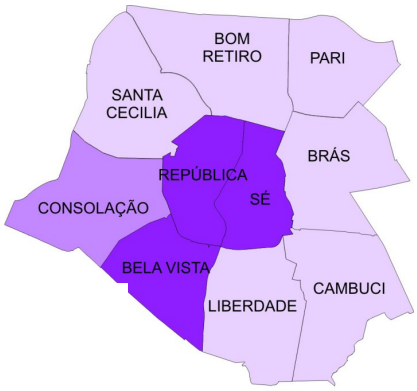
GRÁFICO 2. DENSIDADE DE EMPREGOS POR HECTARE

Fonte: RAIS, 2014. Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.



MAPA 5. DENSIDADE DE EMPREGOS POR HECTARE

Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.



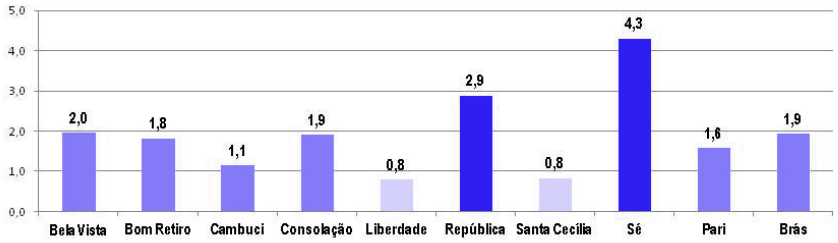
Alta densidade
Média densidade
Baixa densidade

- Baixa densidade de empregos/ha – até 200 empregos/ha
- Média densidade de empregos/ha - de 200 a 400 empregos/ha
- Alta densidade de empregos/ha – acima de 400 empregos/ha

Esses números devem ser ainda maiores, se forem considerados os 860.108 empregos ligados à administração pública existentes no Município de São Paulo..

GRÁFICO 3. DENSIDADE DE EMPREGOS POR HABITANTES

Fonte: RAIS, 2014. Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.



MAPA 6. DENSIDADE DE EMPREGOS POR HABITANTES

Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.

Alta densidade
Média densidade
Baixa densidade

Ao se analisar a relação de empregos por habitante, os Distritos Sé e República apresentam os maiores valores. Os distritos a leste apresentam uma relação média de empregos/habitante, entre 1 e 2, em áreas de baixa densidade, tanto de moradores quanto de postos de trabalho. O Distrito da Bela Vista, na região da Avenida Paulista, apresenta a relação de 2 empregos/habitante porém em alta densidade.

Na análise agregada da oferta de emprego, verifica-se que os distritos Sé e República se caracterizam, realmente, como a área de maior oferta e concentração de postos de trabalho formais. No conjunto da ÁREA CENTRAL, a relação emprego/habitante é de 1,7 empr/hab, muito superior à média do Município de 0,4 empr/hab.

TABELA 4. COBERTURA VEGETAL - REGIÕES, PREFEITURAS REGIONAIS E DISTRITOS MUNICIPAIS

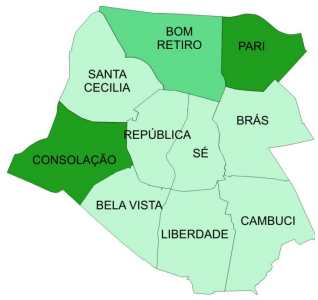
Município de São Paulo
1999

Regiões	Prefeituras Regionais	Distritos	Área (ha)	População Recenceada 2010	Cobertura Vegetal - 1999 (m²)1	IAV m²/hab	PAV-%
Centro	Sé	Bela Vista	271,77	69,460	7.200	0,10	0,26%
		Bom Retiro	420,54	33.892	200.700	5,92	4,77%
		Cambuci	392,42	36,948	66.600	1,80	1,70%
		Consolação	381,51	57,365	639.000	11,14	16,75%
		Liberdade	365,07	69.092	114.300	1,65	3,13%
		República	239,67	56.981	11.700	0,21	0,49%
		Santa Cecília	375,92	83.717	0	0,00	0,00%
		Sé	219,36	23.651	4.500	0,19	0,21%
Leste	Mooca	Pari	272,96	17.299	191.700	11,08	7,02%
		Brás	362,93	29.265	0	0,00	0,00%
Área Central			3.303,15	477.670	1.235.700	2,59	3,74%
Município de São Paulo			**152.753,58**	**11.253.503**	**760.142.700**	**67,55**	**49,76%**

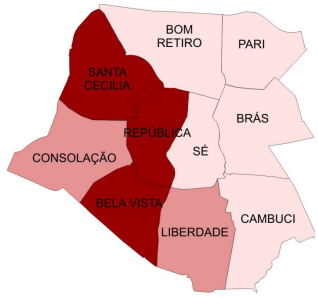
Fonte: Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente - SVMA. Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.

MAPA 7. ÍNDICE DE ÁREAS VERDES/ DENSIDADE DE HAB/HA

Elaboração: SP-Urbanismo



Alta densidade
Média densidade
Baixa densidade



Alta densidade de hab/ha
Média densidade de hab/ha
Baixa densidade de han/ha

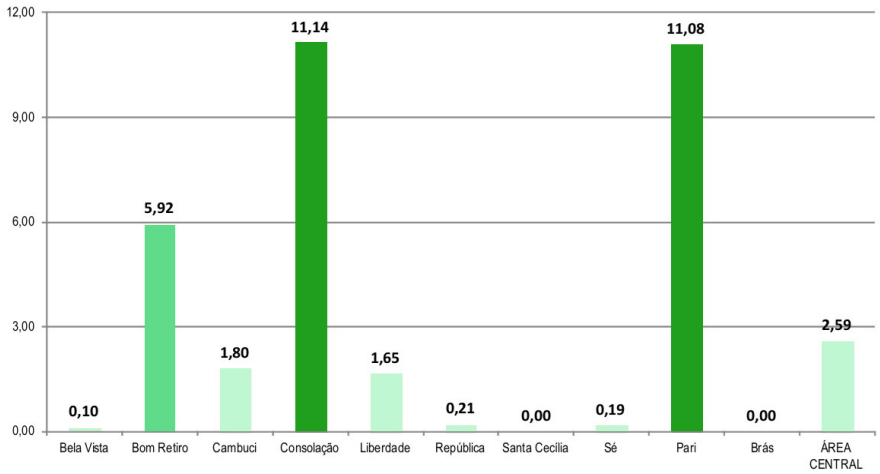


GRÁFICO 4. ÍNDICE DE ÁREAS VERDES

Fonte: SVMA. Elaboração: SP-Urbanismo.

Considerando o valor de referência da Organização Mundial da Saúde, que recomenda 9m²/hab, encontra-se em situação satisfatória os distritos da Consolação e Pari.

Na comparação do índice de áreas verdes por habitante (IAV) com as áreas de adensamento, verifica-se que os distritos mais densos têm baixo índice de áreas verdes; o Distrito do Pari apresenta um ótimo IAV, porém é área de baixa densidade, pouco ocupada.

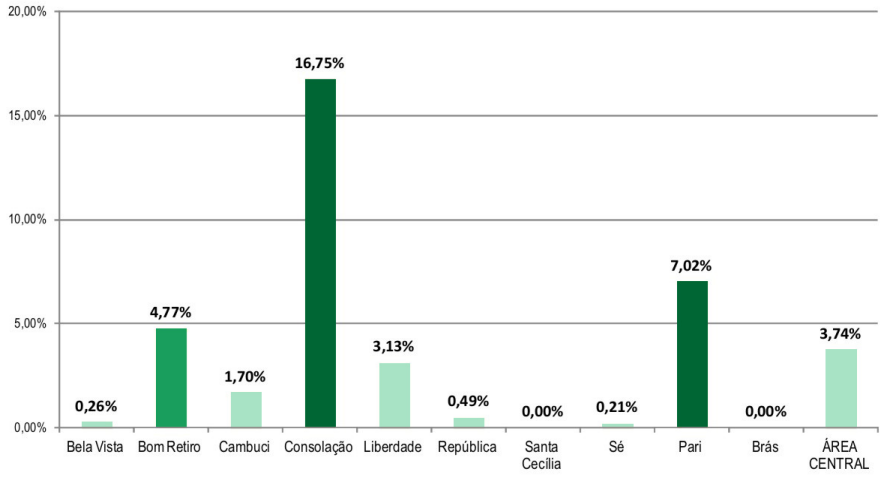
O Distrito mais equilibrado é o Distrito da Consolação, com densidades e IAV médios, considerando-se a população de 2010.

Em relação ao território, a verificação da porcentagem de áreas verdes apresenta características similares. Tomando-se como referência o valor de 5% de áreas verdes da Lei de Parcelamento do Solo, verifica-se que:

- o Distrito da Consolação apresenta um índice até 3 vezes superior, caracterizado como Bairro Jardim;
- os Distritos Bom Retiro e Pari, que se encontram às margens do Rio Tietê aparecem com valores próximos ao índice da Lei de Parcelamento. Essa característica se deve mais pela baixa ocupação disparsa na várzea do Rio do que pelo parcelamento das áreas.

GRÁFICO 5. PORCENTAGEM DE ÁREAS VERDES - PAV

Fonte: SVMA. Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.

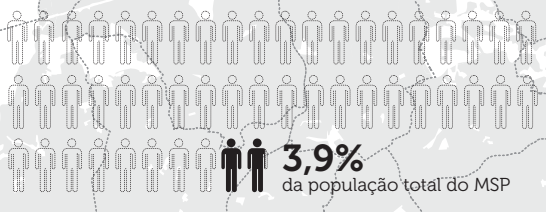


MAPA 8 - PORCENTAGEM DE ÁREAS VERDES - PAV

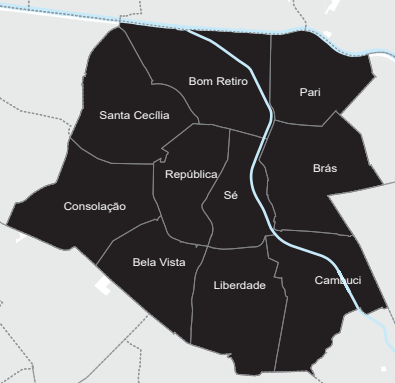
Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.

Área Central

Área: 3.302 ha
População: 477.670 hab



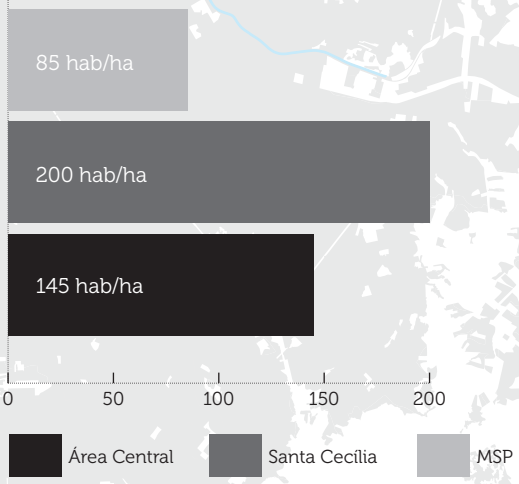
3,9%
da população total do MSP



2,59 m²
De área verde por habitante

0,58
Empregos por habitante
Total de 823.292 empregos formais

Densidade populacional média



Estimativas baseadas no IBGE, 2010.

2.3 PATRIMÔNIO HISTÓRICO

2.3.1. Tombamento na ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO

A proteção ao Patrimônio Histórico na cidade de São Paulo até 1975 esteve a cargo do Condephaat, órgão de proteção do patrimônio histórico, artístico e paisagístico, instituído através do Artigo 128 da Constituição Estadual de 1967 e regulamentado pela Lei Estadual n.º 10.247, de 22 de outubro de1968.

Em 1975, a Lei Municipal 8.328 instituiu a zona de uso Z8-200 para enquadramento de *"imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, destinados à preservação"*, relacionando 94 imóveis, logradouros ou perímetros assim classificados.

Tratava-se de um instrumento de preservação da Lei de Zoneamento, regulamentado apenas nove anos depois pelo Decreto Municipal n.º 19.335 de 10 de julho de 1984, que estabeleceu procedimentos de análise de intervenções em bens classificados como Z8-200, níveis de preservação – P1, P2 e P3 aplicados segundo o grau de proteção pretendido para o imóvel classificado - e publicou uma nova relação de imóveis segundo esses níveis de preservação. Essa listagem manteve-se em sua maior parte até o presente e absorvida nas ZEPEC - Zonas de Preservação Cultural instituídas no PDE de 2002 cujo alcance foi estendido para abranger *"porções do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos"*, abarcando, além dos imóveis anteriormente classificados como Z8-200, imóveis ou áreas tombadas ou preservadas por legislação Municipal, Estadual ou Federal" (Artigo 168 e parágrafos da Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002).

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP foi criado pela Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, como um órgão colegiado de assessoramento cultural ligado à estrutura da Secretaria Municipal de Cultura. Suas atribuições, definidas em Lei, alteradas pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986 e pela Lei nº 14.516, de 11 de outubro de 2007, compreendem:

1. deliberação sobre o tombamento de bens móveis e imóveis;
2. definição da área envoltória destes bens;
3. preservação da paisagem, ambientes e espaços ecológicos importantes para a cidade, instituindo áreas de proteção ambiental;
4. formulação de diretrizes que visem à preservação e à valorização dos bens culturais;
5. comunicação do tombamento de imóveis ou de documentos aos órgãos assemelhados nas outras instâncias de governo e aos cartórios de registro;
6. pleito de benefícios para os proprietários desses bens;
7. solicitação de apoio a organizações de fomento para obtenção de recursos e cooperação técnica, visando à revitalização do conjunto protegido, e
8. fiscalização do uso apropriado destes bens, arbitrando e aplicando as sanções previstas na legislação em vigor.

Apesar de criado no final de 1986, a instalação definitiva do Conselho só se deu em 20 de outubro de 1988. A partir de então, vigoram no âmbito da administração municipal os dois instrumentos de preservação: o tombamento pelo CONPRESP e o enquadramento do Zoneamento em Z8-200 até 2002 e, a partir de então, em ZEPEC. Em 2014, através do Plano Diretor aprovado nesse ano, as ZEPECs foram desdobradas em ZEPEC-BIR (Bens Imóveis Representativos) – para enquadramento de imóveis de valor arquitetônico ou histórico, ZEPEC-APPa (Áreas de Proteção Paisagística) para enquadramento de áreas naturais ou produzidas pelo homem como praças, parques, monumentos e áreas verdes ou indígenas que possuem valor e importância cultural para a região, ZEPEC-AUE (Áreas de Urbanização Especial) englobam conjuntos urbanos históricos de características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística ou do ponto de vista cultural e simbólico – exemplos: Bairros Jardim, Centro Histórico da Penha e Núcleo de São Miguel Paulista e ZEPEC-APC (Área de Proteção Cultural) para identificação de áreas onde se desenvolvem práticas às quais se atribui o valor cultural (Artigos 61 a 68 da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014).

Para os fins da análise do tema Patrimônio Histórico nos distritos centrais de São Paulo, destacam-se cinco territórios que mereceram estudos de conjunto, por parte da Divisão de Preservação do Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) municipal e da Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico (UPPH) estadual, consolidadas em importantes deliberações do CONPRESP e do CONDEPHAAT.

Os primeiros territórios demarcados foram os de Campos Elíseos e Santa Ifigênia. Em 1986, durante a administração Jânio Quadros, a notícia de ações de revitalização dos dois bairros pela então Secretaria Municipal de Planejamento motivou a abertura de processos de tombamento pelo CONDEPHAAT em âmbitos assinalados, como medida de salvaguarda de contextos edificados entre inícios e meados do século XX e, por extensão, das populações ali residentes.

Tais medidas foram efetivadas em duas notificações publicadas em sequência no Diário Oficial do Estado de 15 de abril de 1986, às páginas 61 e 62, compostas dos *considerandos* que elencavam as razões da abertura do processo de tombamento de cada um dos bairros –*proteção de testemunhos edificados da ocupação original da área, condição de enraizamento do habitante em seu espaço de vida e trabalho, e defesa do cidadão "na apropriação de bens de que é afastado por mecanismos de desequilíbrio econômico e social"* –, dos respectivos polígonos de abrangência e de listagens de bens a partir de então protegidos de *"qualquer projeto ou obra que importe a [sua] mutilação, modificação ou destruição"*.

MAPA 9. TOMBAMENTO
CAMPOS ELÍSEOS
APT CONDEPHAAT 1986

Perímetro Tombamento

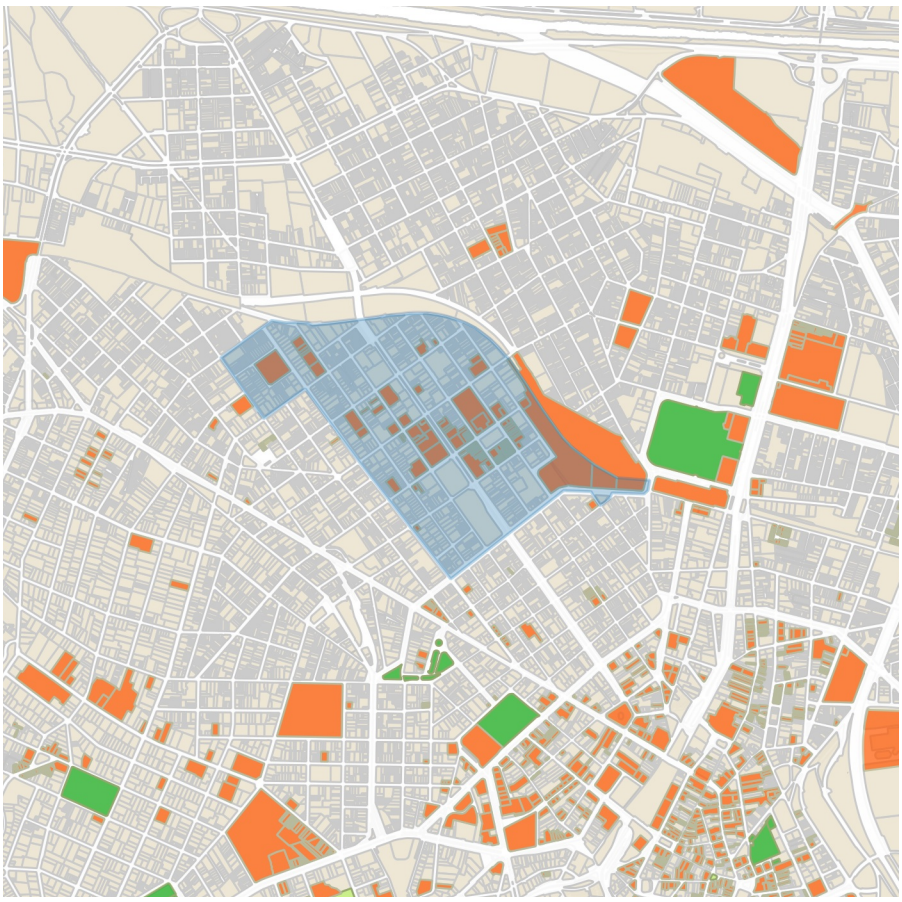
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)

BIR
BIR - APPa
APPa

0 500 1000m N

Fonte:

Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.



O estudo de tombamento de Campos Elíseos foi concluído e consolidado na Resolução SC 20/13, resultando no tombamento de 33 imóveis, dentre os 47 listados na notificação de 1986. O estudo de tombamento de Santa Ifigênia ainda não foi concluído, tendo o Condephaat, em 2009, deliberado pela revisão da notificação de 22 de março de 1986, reduzindo a listagem original de 99 para 86 imóveis protegidos de intervenções não autorizadas pelo órgão.

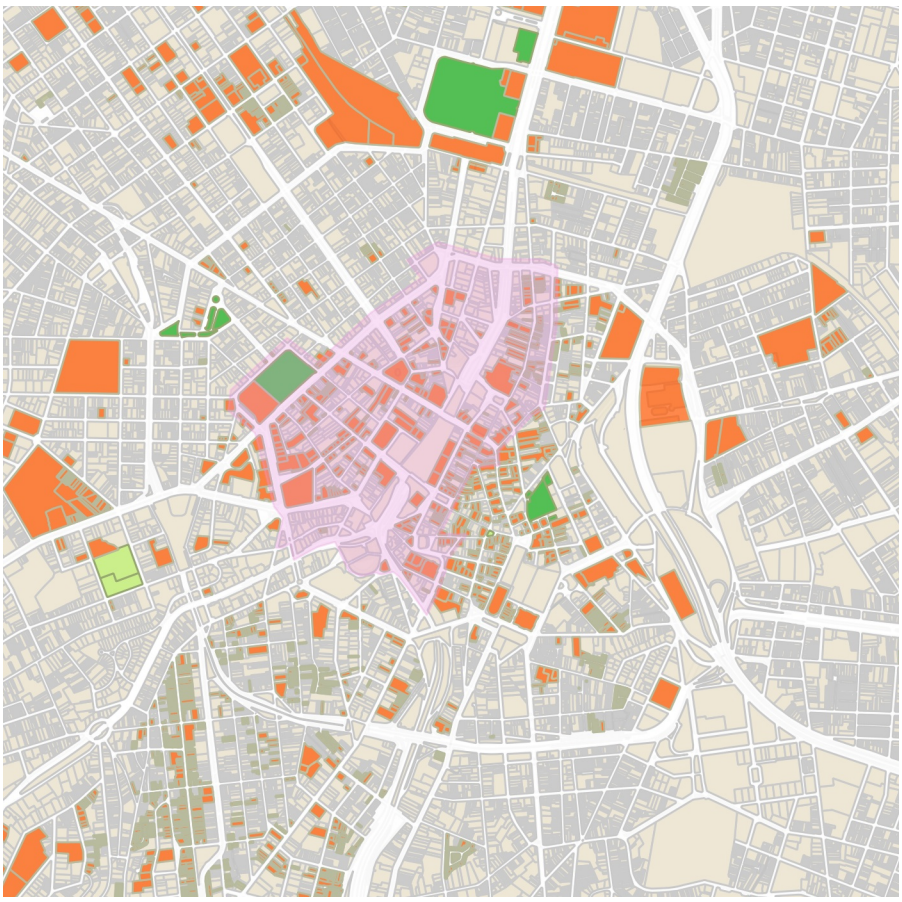
MAPA 10. TOMBAMENTO DO VALE ANHANGABAÚ
COMPRESP, 1992

Perímetro Tombamento

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)

BIR
BIR - APPa
APPa

0 500 1000m N



Outra medida de grande importância para a Área Central foi o tombamento do Vale do Anhangabau pelo CONPRESP, consolidado na Resolução n.º 37/92. O tombamento ocorreu enquanto a então EMURB ocupava-se da elaboração da Operação Urbana Centro, que seria entregue à Câmara Municipal de São Paulo em dezembro de 1993, na forma do PL 901. Independentemente do valor do âmbito protegido pelo tombamento para a coletividade, as razões dessa medida à época foram parecidas com aquelas que motivaram, em 1986, a abertura dos processos de tombamento de Campos Elíseos e Santa Ifigênia. A proposta de uma operação urbana na área central, instrumento indissociável da ativação da produção imobiliária, preocupou o Departamento do Patrimônio Histórico Municipal quanto ao possível desaparecimento de edificações representativas e daí o tombamento – justificado, diga-se, do conjunto de 292 imóveis do Centro Histórico paulistano.

MAPA 11. TOMBAMENTO DA BELA VISTA CONPRESP 2002

Perímetro Tombamento

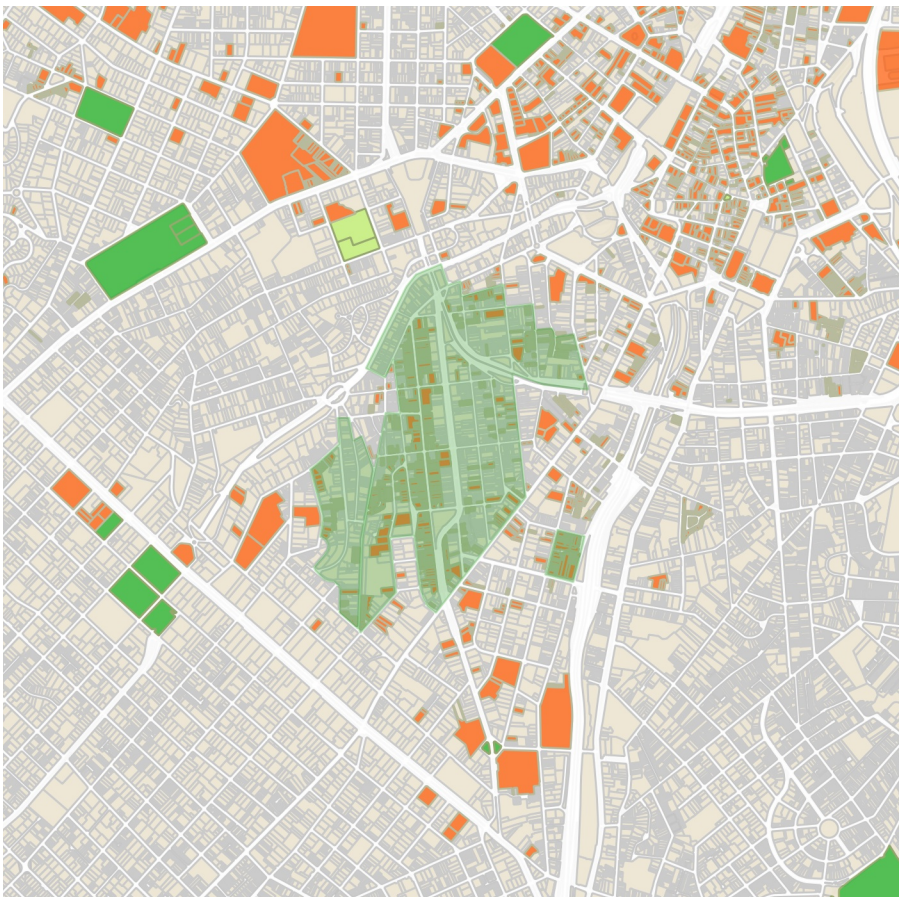
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)

BIR

BIR - APPa

APPa

0 500 1000m N



Os imóveis abrangidos nesse tombamento têm características que os distinguem dos demais imóveis preservados nos distritos centrais. São edificações de maior porte, representativas do processo de verticalização do Centro Velho e do Centro Novo além Viaduto do Chá, nos seus diversos períodos, a partir dos anos 1920. Alguns desses edifícios, na maioria projetados para uso não residencial, têm sido objeto de reconversões através de programas públicos de provisão habitacional de interesse social, parte do processo de repovoamento da área central de São Paulo que tomou impulso a partir dos anos 2000.

Em 2002, concluindo em processo aberto em 1993 (Resolução nº 01/93), o CONPRESP deliberou o tombamento do Bairro da Bela Vista, abrangendo grande parte do distrito de mesmo nome. O Conselho classificou no Nível de Preservação 1 (NP1) o que denominou *"elementos constituidores do ambiente urbano"* que marcam a topografia acidentada dessa região: as praças Amadeu Amaral e Dom Orione, a escadaria entre a Rua Treze de Maio e a Rua dos Ingleses, as encostas e os muros de arrimo da Rua Almirante Marques Leão, e os arcos da Rua Jandaia – estes últimos recentemente restaurados e devolvidos a sua feição original, de tijolos aparentes.

Além desses elementos de preservação integral obrigatória, a Resolução inclui a listagem de 913 imóveis classificados em Nível de Preservação 2 – aplicado às características externas da edificação e elementos internos quando nomeados –, 3 perímetros de áreas envoltórias – Área do Bexiga, Área da Vila Itororó e Área da Grota, e mais imóveis das quadras 005.035 e 009.044 também classificados como áreas envoltórias.

Os conjuntos tombados, em sua maioria, são formados de edificações residenciais de pequeno porte, cujos moradores a Resolução também logrou proteger ao frear o processo de renovação de trechos do Distrito da Bela Vista valorizados pelo mercado imobiliário.

MAPA 12. TOMBAMENTO DO BAIRRO DA LIBERDADE
CONPRESP, 2016

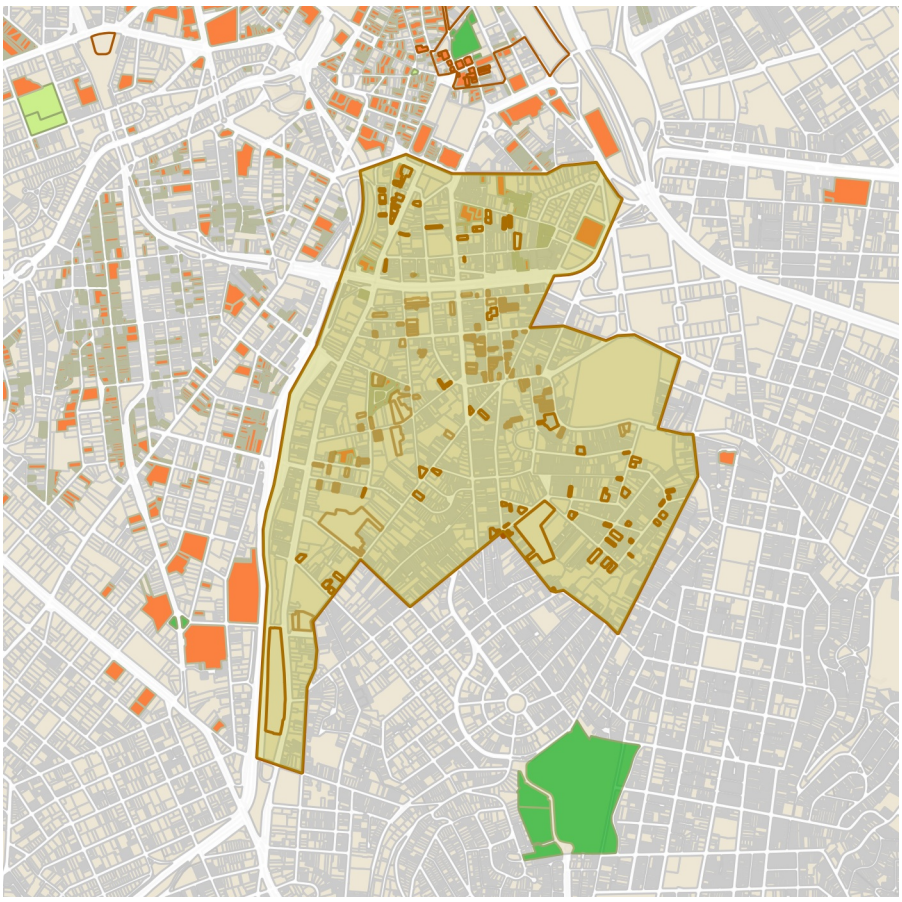
Perímetro Tombamento
APT CONPRESP
IGEPAC APT Liberdade
Perímetro Liberdade

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)

BIR
BIR - APPa
APPa

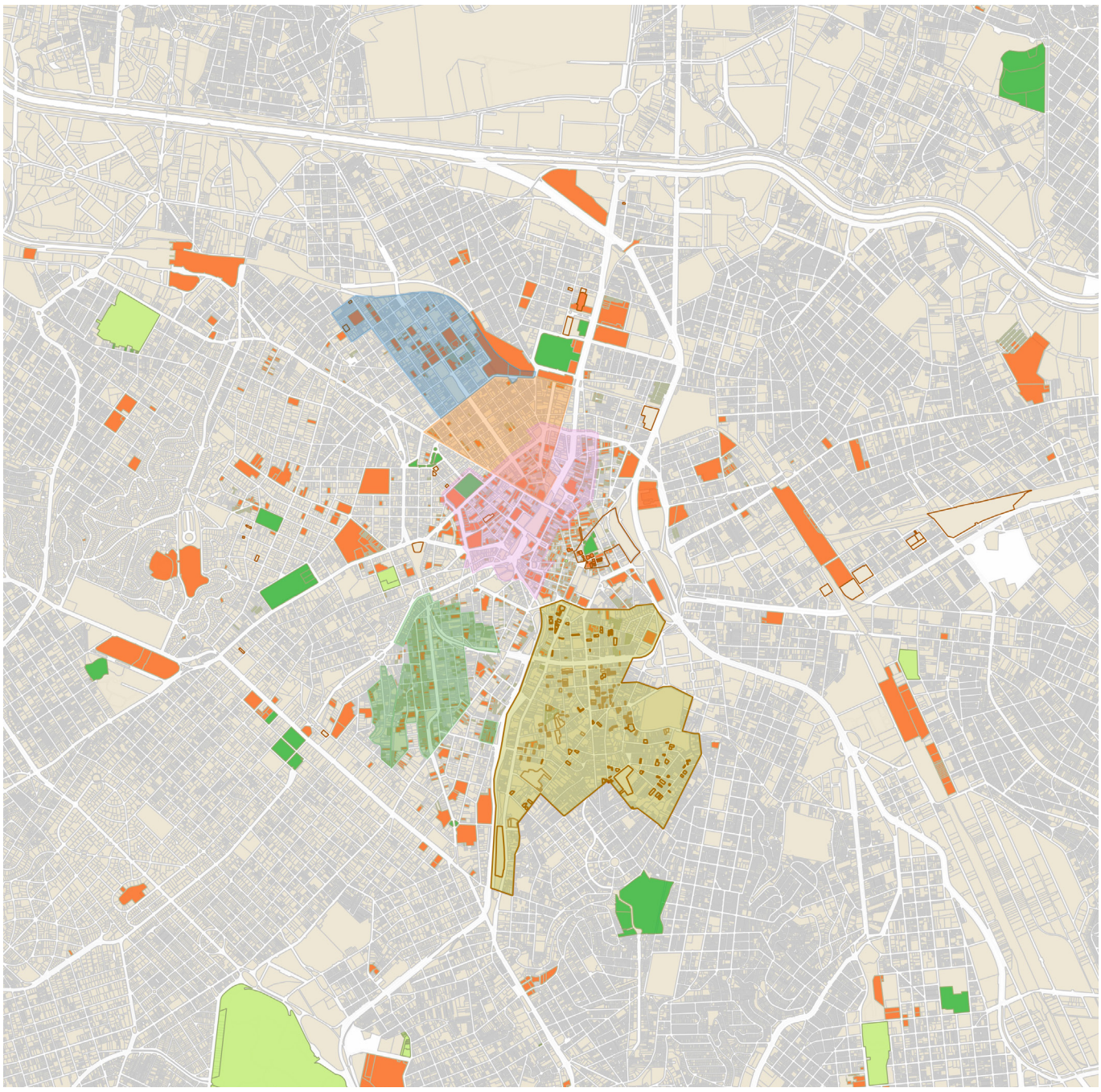
Fonte:
Elaboração: SP-Urbanismo.

0 500 1000m N



A mais recente medida do Conpresp atingindo áreas do anel central data de 2016 e teve como foco o Bairro da Liberdade que, ainda em 1987, foi tema do Caderno IGEPAC –Liberdade, publicado pelo Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura.

Esse extensivo estudo do bairro consolidado no Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano (IGEPAC) foi desdobrado em duas resoluções nos anos de 2012 e 2016 – Resolução 06/CONPRESP/2012, abrangendo o polígono formado pelas ruas Fagundes, Galvão Bueno, Tamandaré, Antonio Prudente, Vergueiro e Avenida Liberdade, e Resolução 20/CONPRESP/2016, em perímetro mais ampliado, – que determinaram a abertura de processo de tombamento de 78 conjuntos urbanos e traçados viários e sítios de potencial arqueológico e paisagístico.



MAPA 13. PERÍMETROS DO TOMBAMENTO NA ÁREA CENTRAL

O conjunto dessas cinco áreas– Campos Elíseos, Santa Ifigênia, Anhangabaú, Bela Vista e Liberdade – praticamente concentra o arcabouço edificado relevante para a área central.

Um estudo, ainda em andamento na Divisão de Preservação do Departamento do Patrimônio Histórico, virá tornar mais completo esse universo de edificações e sítios fundamentais para a compreensão da história urbana do centro de São Paulo, estudo que abrange áreas em torno da orla ferroviária e que se ocupa das instalações da própria ferrovia, das edificações fabris e das vilas operárias vizinhas. O mapa 14 resume o andamento do estudo mencionado, restrito ainda a áreas da orla ferroviária do âmbito da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí até o limite do Município com São Caetano do Sul, a sudeste.

MAPA 14. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

- Limite da Operação Urbana e Subáreas
- Hidrografia
- Passarela, pontes, viadutos e túneis
- Linha de transmissão de energia de alta tensão

BENS CULTURAIS PROTEGIDOS POR LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

- Bens culturais protegidos
- Área envoltória
- Área envoltória IPHAN
- Área envoltória CONDEPHAAT

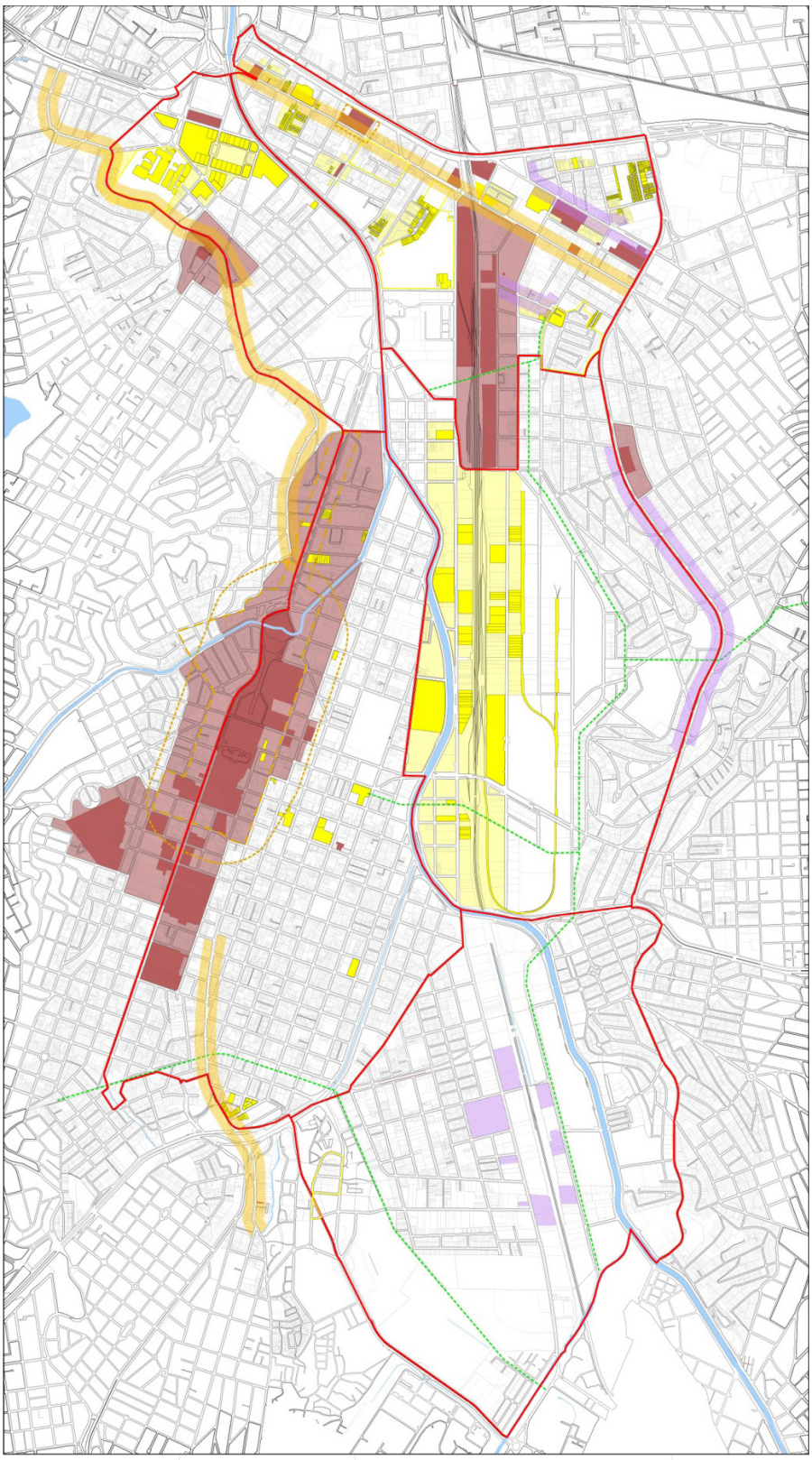
PROPOSTA DE PROTEÇÃO

- Bens a proteger por legislação específica
- Perímetros a proteger
- Áreas envoltórias indicadas para controle de ocupação
- Caminhos históricos e urbanos a proteger por meio de projeto de valorização
- Áreas ou caminhos a proteger por meio de registro

0 250 500 1000m N

Fonte: MDC 2004, DPH - Departamento do Patrimônio Histórico, Núcleo de Projetos Urbanos A – Superintendência de Intervenções Urbanas – Agosto 2017.

Elaboração:
Secretaria Municipal da Cultura



MAPA 15. PERÍMETROS PROTEGIDOS E CORTIÇOS CADASTRADOS SEHAB-HABISP

- Perímetro Campos Elíseos
- Perímetro Santa Ifigênia
- Perímetro Anhangabaú
- Perímetro Bela Vista
- Perímetro Liberdade
- Área Central
- Tombados CONPRESP
- Cortiços

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)

- BIR
- BIR - APPa
- APPa

0 500 1000m N

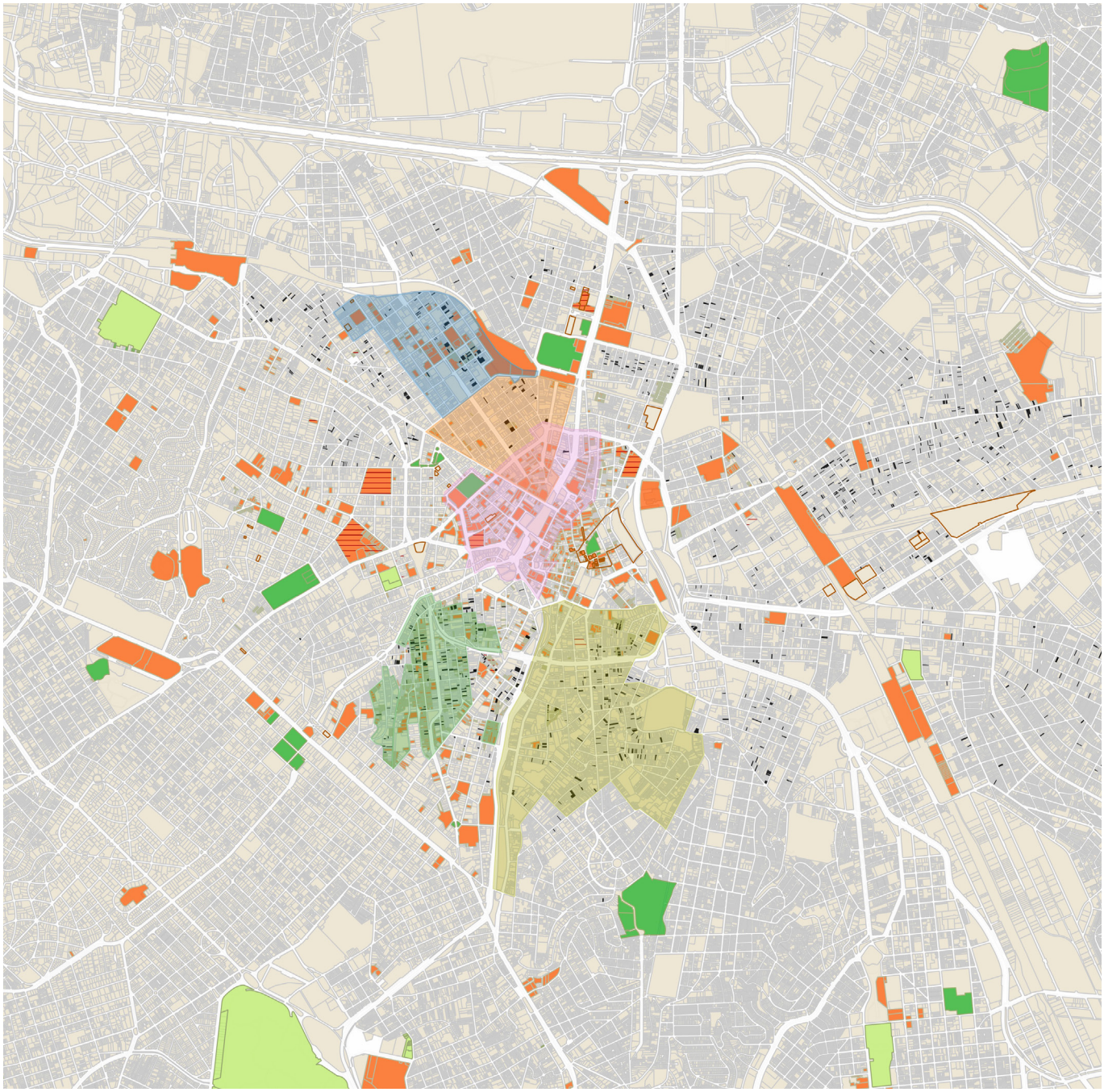
2.3.2. Patrimônio Histórico e o Uso Habitacional

É uma das propostas da revisão da Operação Urbana Centro garantir que o conjunto de imóveis de interesse histórico constitua um ativo do projeto urbano de qualificação da área central.

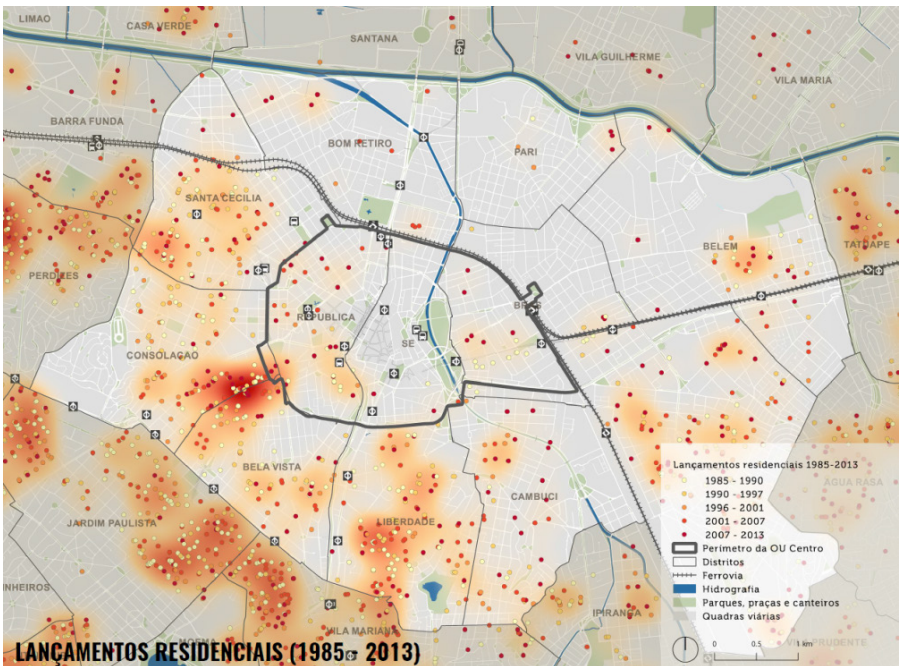
Contudo, os raros exemplares de imóveis tombados ou protegidos em boas condições de conservação confirmam a recorrência do estado de abandono desse patrimônio edificado.

Em áreas como Bela Vista, Liberdade, Campos Elíseos e Santa Ifigênia o mapa de imóveis protegidos sobreposto aos cortiços cadastrados indica que esse estoque edificado tem atendido à demanda por moradia da população de baixa renda que vive e trabalha na área central.

Trata-se de edificações originalmente destinadas ao uso residencial remanescentes do processo de renovação que a partir dos anos 2000 atraiu empreendedores imobiliários para o arco oeste do anel central, como ilustrado na próxima página.



MAPA 16. LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS 1985-2013



Nos distritos centrais, Sé e República, edifícios de maior parte esvaziados foram os escolhidos para as ocupações promovidas por movimentos de moradia em ações motivadas pela tardia resposta dos poderes públicos ao atendimento habitacional de interesse social.

MAPA 17. ÁREAS DE TOMBAMENTO E OCUPAÇÕES

- Perímetro Campos Elíseos
- Perímetro Santa Ifigênia
- Perímetro Anhangabaú
- Perímetro Bela Vista
- Perímetro Liberdade
- Tombados CONPRESP
- Cortiços

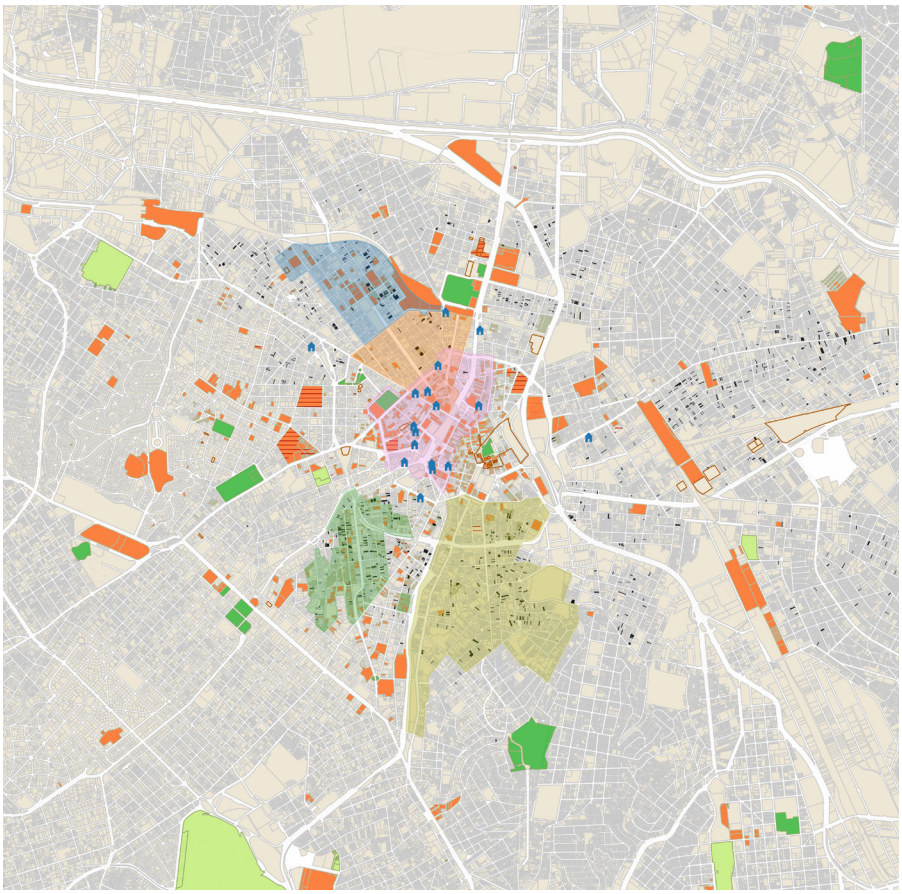
Ocupações

ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)

- BIR
- BIR - APPa
- APPa

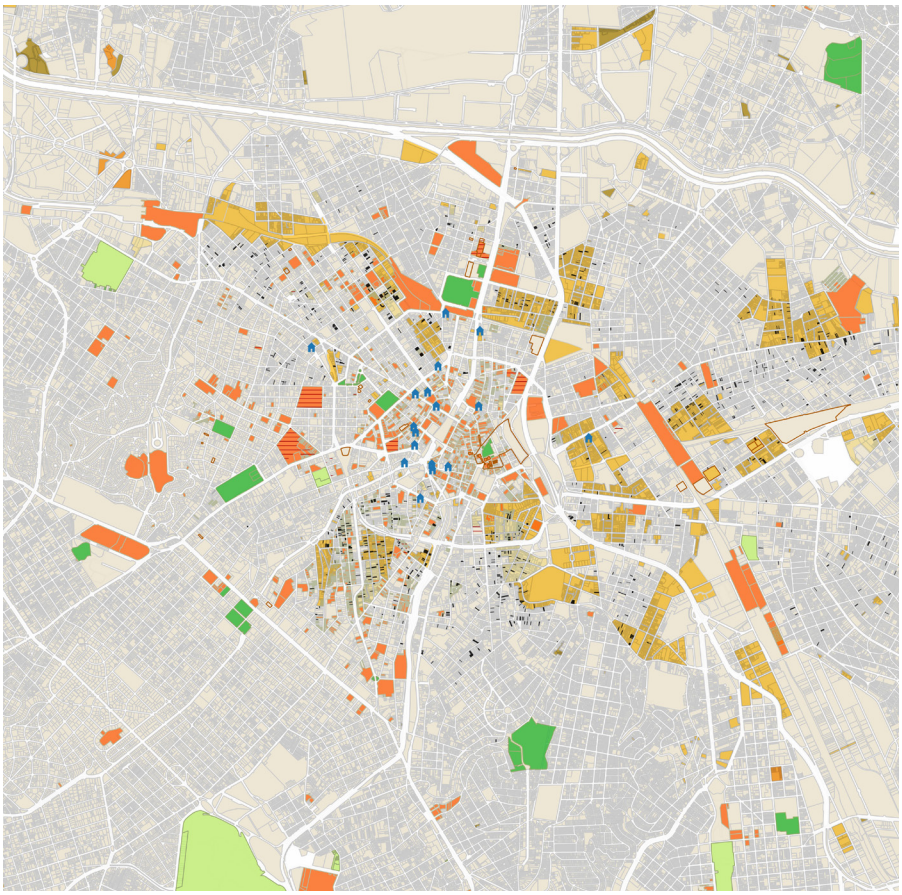
Fonte: PDE. Elaboração: SP-Urbanismo.

0 500 1000 2000m N



Quando lançados os cortiços, as ocupações e as ZEPECs sobre os perímetros de ZEIS 3 – zonas Especiais de Interesse Social -, configura-se o espaço cuja transformação no sentido da qualificação da moradia conciliada à preservação do patrimônio edificado resultará majoritariamente da atuação dos poderes públicos, tendo em vista o regramento da produção habitacional nesses perímetros, direcionando 60% da área edificada ao atendimento de famílias com renda até 3 salários mínimos, ou seja, uma demanda fortemente subsidiada.

MAPA 18. ÁREAS DE TOMBAMENTO, CORTIÇOS CADASTRADOS, ZEPECS, ZEIS E OCUPAÇÕES



Fonte: PDE, HABISP, (estagiária).
Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.

Dessa constatação, afirmam-se as seguintes premissas de intervenção:

1. Os perímetros abrangidos por resoluções de tombamento ou de abertura de processo de tombamento devem ser objeto de projetos específicos onde sejam consideradas as oportunidades de atuação do setor imobiliário à luz da preservação, valorização, destaque e contextualização dos bens tombados;

2. O conjunto das Zonas Especiais de Interesse Social deve ser interpretado como oportunidade de conformação de um anel habitacional popular, integrado e qualificado, em torno dos distritos centrais, Sé e República;

3. O regramento das ZEIS 3 reserva tais territórios para a atuação pública, que poderá subsidiar a participação de empreendedores privados na provisão habitacional de interesse social;

4. A reciclagem de edifícios para o uso residencial deverá ser incentivada mediante a concessão de benefícios financeiros aos empreendedores quando direcionada ao atendimento da demanda por Habitações de Interesse Social e de Mercado Popular.

2.4. ZONEAMENTO

2.4.1. Código Arthur Saboya

A divisão da cidade em zonas existe desde o início do século XX. Sem fazer um estudo aprofundado do tema, pode-se citar as Lei nº 2.332 de 9 de novembro de 1920, que dividia o Município de São Paulo em 4 zonas:

- Primeira zona ou central;
- Segunda zona ou urbana;
- Terceira zona ou suburbana;
- Quarta zona ou rural.

A Lei nº 3.427, de 19 de novembro de 1929, conhecida como Código Arthur Saboya, consolidou a divisão municipal nas quatro zonas. Nessa legislação, o aproveitamento de lotes era dado em função da altura dos edifícios e atingiam valores muito superiores aos limites atuais de quatro vezes a área do lote.

> *Os coeficientes de aproveitamento dos edifícios, que não eram regulados por lei, eram grandes na época: como as construções alcançavam o alinhamento das ruas e ocupavam os terrenos quase sem recuos ou pátios internos, esse índice era praticamente coincidente com o número de pavimentos, variando de dois a nove andares*[9].

De acordo com o Código Arthur Saboya, Lei nº 3.427/1929, as alturas das edificações eram assim definidas:

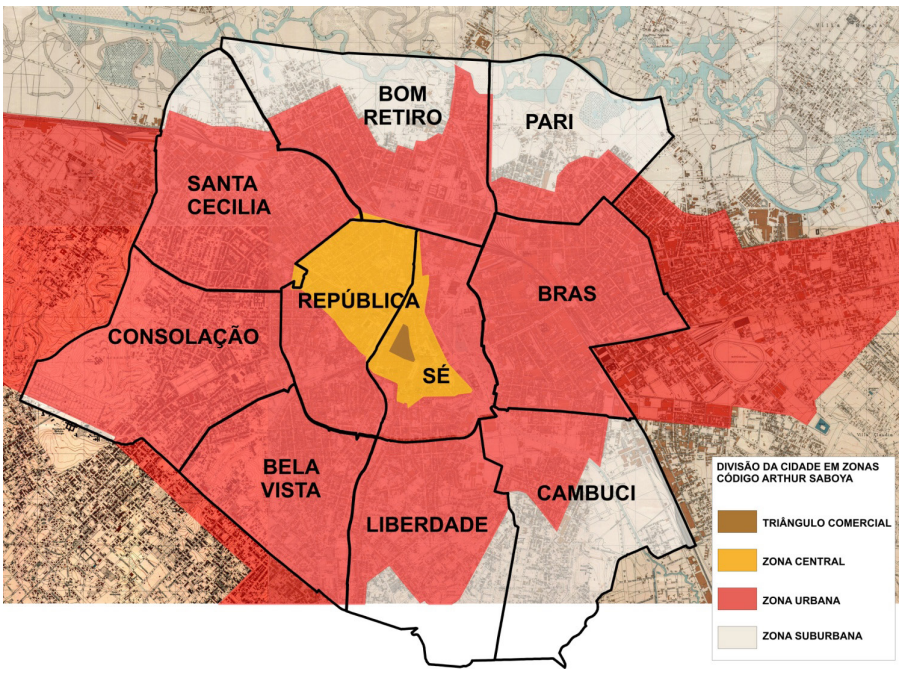
- Na Zona Central:
  - os edifícios construídos no alinhamento tinham altura mínima de 5m ou de 2,5 vezes a largura das ruas menores de 9m;
  - os edifícios construídos no alinhamento tinham a altura equivalente a 2,5 vezes a largura de ruas com 9m e 3 vezes a largura das ruas maiores de 12m
- Nas demais zonas:
  - os edifícios construídos no alinhamento tinham altura mínima de 3m e altura máxima de 1,5 vezes a largura da rua

Nas zonas urbana e suburbanas era permitido o aumento do número de pavimentos mediante a permissão de uso público do recuo frontal, com a obrigação de mantê-lo aberto e incorporado à via pública. Na Zona Central, era obrigatória a construção nos alinhamentos das vias públicas.

9. SOMECK ,NADIA, A cidade vertical e o urbanismo modernizador/Nadia Someck – 2.ed.atual. – São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guierra Editora, 2014, p.136

MAPA 19. CÓDIGO ARTHUR SABOYA, 1929

Fonte: Geosampa, Nadia Somekh, 2014.
Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.



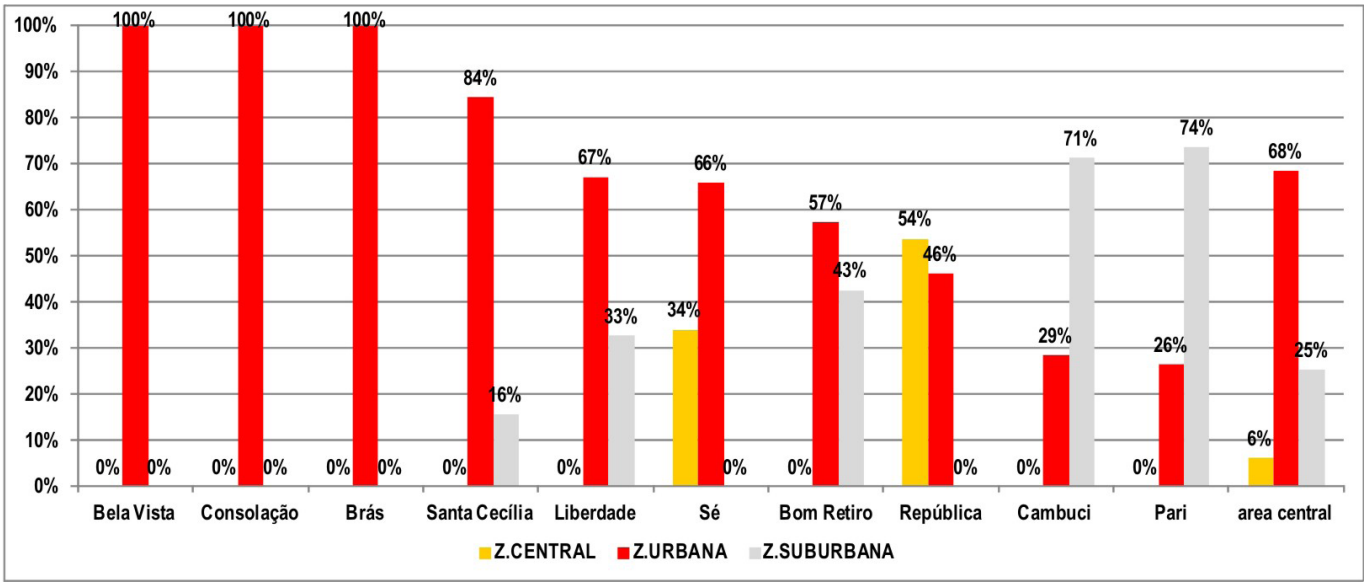


GRÁFICO 6. ZONAS DE USO POR DISTRITO, 1929

Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.

Como se observa nas figuras acima, os atuais distritos da Bela Vista, Consolação e Brás estavam totalmente inseridos na Zona Urbana; os atuais distritos de Santa Cecilia, Liberdade e Bom Retiro tinham mais da metade de sua área contida na Zona Urbana e a parte restante na Zona Suburbana.

Neste regramento, surgiram, na área central, edifícios comerciais e de escritórios e os primeiros edifícios residenciais começaram a surgir no bairro de Higienópolis, atual distrito de Santa Cecília.

Na ÁREA CENTRAL definida neste estudo, a Zona Central de 1929 ocupa apenas 6% do território; naquela época 75% da área estava inserida nas Zonas Urbanas, entendida como negativo da Zona Suburbana.

Nessa época, o bairro de Higienópolis se transforma com a

> *intensificação de usos comerciais e serviços, transformação de palacetes em pensões e derrubada de palacetes para a construção de edifícios. (...)*

Higienópolis é, nos anos de 1930, a expressão mais clara da inversão no processo de verticalização que se consolida em São Paulo, a partir de 1940, quando passam a prevalecer os edifícios residenciais construídos em bairros. Anteriormente, como mostra Somekh (1987), a maior incidência de edifícios verticalizados ocorria no centro e para uso comercial e de escritórios. Os edifícios de Higienópolis levam para os apartamentos o conforto das residências, são construídos para locação e, embora com aluguéis superiores aos das casas, têm êxito comercial imediato. Higienópolis está, nos anos de 1930, entre os bairros mais valorizados da cidade, posição que desfruta desde a primeira década do século XX (COGEP-1979) [10]

10. Sarah Feldma, Planejamento e zoneamento: São Paulo, 1947-1972

A partir de 1957, com a aprovação da Lei nº 5.261, foi instituída a limitação de coeficiente de aproveitamento dos lotes, que originariamente seria de 4 vezes a área do terreno para qualquer edificação, mas acabou sendo aumentada para 6 vezes nos edifícios comerciais, por pressão dos construtores (SOMECK, 1987). Essa lei trouxe, também, a definição de cota mínima de terreno por unidade residencial de 35m^2.

2.4.2. de 1972 a 2004

A Lei nº 7.805, lei do zoneamento em vigor na cidade de São Paulo, de 1972 a 2004 com suas modificações, definiu 19 zonas de uso, diferenciadas pelas categorias de uso permitidas e características de uso e ocupação do solo.

Caracterização das zonas de uso[11]:

11. https://pt.wikipedia.org/wiki/Zoneamento_da_cidade_de_S%C3%A3o_Paulo#cite_note-sp-2 (conulta em 21/07/2017)

ZONA 1*: Zona de uso estritamente residencial de densidade demográfica baixa. Regiões compostas por edificações unifamiliares de até 3 pavimentos, normalmente de alto padrão, contribuindo para a valorização das áreas lindeiras.*

ZONA 2: *Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa. Corresponde à parte da área urbana não incluída nos perímetros das demais zonas, caracterizando-se pela predominância residencial, sendo também permitidos usos comerciais, de serviços, industriais de pequeno porte e institucionais. Nesta zona, as edificações podem ter área construída máxima igual à área do lote, ocupando apenas metade do terreno, sendo permitido que, nos edifícios residenciais, a área construída seja o dobro da área do lote, com uma ocupação menor da superfície do lote. Regiões compostas por edificações unifamiliares de até 3 pavimentos, semelhante a zona 1, mas permitindo casas geminadas e comércio e serviços de âmbito local.*

ZONA 3: *Zona de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média. Permite um adensamento considerável, porque nela a edificação poderá ter uma área total construída máxima igual a duas vezes e meia a área do lote, possibilitando-se que, reduzida a ocupação da superfície do terreno, a área construída da edificação seja igual a quatro vezes a área do lote.[1]*

Destina-se à localização de atividades típicas de centros de bairros, as quais irão coexistir com a habitação horizontal

ou vertical, presente em todas as regiões da cidade

ZONA 4: *Zona de uso misto, de densidade demográfica média-alta. Zona destinada à localização de atividades típicas de subcentros regionais, permitindo também usos residenciais. Nesta zona a edificação poderá ter área construída máxima igual á três vezes a área do lote; se reduzida a ocupação da superfície do terreno, o limite será de quatro vezes a área do lote. Zoneamento presente em quase todas as regiões da cidade.*

ZONA 5: *Zona de uso misto, de densidade demográfica alta. Zona destinada à localização de atividades típicas de áreas centrais, permitindo a coexistência entre a habitação e os usos não residenciais, podendo-se edificar uma área igual a três vezes e meia a área do lote e até quatro vezes, se reduzida a ocupação da superfície.*

Presente nas áreas do Centro Velho, Centro Novo, Liberdade, Santa Efigênia, Campos Elíseos, Consolação e quarteirões lindeiros à Avenida Paulista

ZONA 6: *Zona de uso predominantemente industrial. Nesta zona, os usos residenciais e os de comércio e serviço de âmbito local são permitidos com restrições maiores de instalação (quanto ao recuo) do que nas demais zonas, tendo em vista incentivar assim a instalação dos usos industriais e os comerciais e de serviços de grande porte. Pode-se ocupar 0,7 da superfície do lote e construir uma vez e meia a sua área.*

Presente nas áreas adjacentes aos rios Pinheiros, Tietê e Tamanduateí

ZONA 7: *Zona de uso industrial. Esta zona é destinada exclusivamente a usos não residenciais, permitindo-se a edificação de até 0,8 da área do lote. Esta zona de uso não aparece na área de estudo.*

ZONA 8: *Zona de usos especiais. Compreende áreas públicas, áreas livres estrategicamente localizadas, áreas rurais e corredores situados em transições do zoneamento. As diversas glebas situadas nesta zona são passíveis de legislação específica para o uso e a ocupação do solo.*

ZONA 9: *Zona de uso predominantemente residencial.*

Zona de uso admitindo-se apenas casas (isoladas e geminadas), comércio e serviços locais, com área construída máxima igual uma vez a área do lote. È uma zona residencial ocupada horizontalmente, permitindo que coexistam, com comércio e serviços locais, a habitação unifamiliar isolada e a habitação geminada. A existência de comércio e serviços a nível local torna não prioritário o deslocamento por automóvel, possibilitando a manutenção de um ambiente residencial tranquilo.

ZONA 10: *Zona de uso predominantemente residencial de alta densidade.*

Zona de uso de alta densidade destinada às diversas categorias de uso residencial, tanto horizontalmente como vertical, permitindo edificar duas vezes e meia a área do lote, podendo chegar a quatro vezes, dependendo do tamanho do lote. Nesta zona de uso também são admitidos o comércio e o serviço de nível local (até 250,00 m2). Usos comerciais de pequeno porte são permitidos.

ZONA 11: *Zona de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa.*

Zona de uso semelhante à zona de uso Z2, dela se diferenciando pela proibição de instalação de serviços pesados e de uso industrial. É de predominância residencial, de baixa densidade, e permite quase todos os usos de comércio, serviços e institucionais.

ZONA 12: *Zona de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média.*

Zona de uso equivalente à zona de uso Z3, com a proibição de uso industrial apresentando uma característica menos diversificada, mas admitindo uma densidade média de uso e ocupação ao estimular o remembramento de lotes.

ZONA 13: *Zona de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média.*

Semelhante à Z2, criada com o objetivo de estimular áreas residenciais de densidade baixa, permitindo-se residências, edifícios residenciais e apenas o comércio e serviços de âmbito local, de forma a evitar o tumulto causado pelos usos diversificados incompatíveis com o uso residencial[12].

12. ?

As demais zonas, Z14 a Z19, não aparecem na área de estudo.

A legislação definia o Coeficiente de Aproveitamento máximo, por zona de uso, e criava incentivo específico para aumento do Coeficiente de Aproveitamento mediante a redução da Taxa de Ocupação do lote e aumento da arborização, o que ficou conhecido como Lei de Adiron. Este incentivo foi criado, primeiramente, pelo Art. 24 da Lei nº 7805, de 1º de novembro de 1972, e modificado pelo Art. 18 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979.

"Art. 18 – O artigo 24 da Lei nº 7805, de 1º de novembro de 1972, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 24 – Os coeficientes de aproveitamento do lote, relativos às zonas Z3, Z4 e Z5, constantes do Quadro 2, anexo, e referidos no artigo 19, poderão ser aumentados até o limite máximo de 4 (quatro), desde que a taxa de ocupação do lote a ser utilizado seja inferior ao máximo permitido para a zona, na proporção estabelecida pelas seguintes fórmulas:

1) Para lotes com área inferior a 1000m²

c = T + (C-1)

2) Para lotes com área igual ou superior a 1.000,00m² c=/ T C,

Onde:

c = coeficiente de aproveitamento do lote a ser utilizado;

t= taxa de ocupação do lote a ser utilizado;

C = coeficiente de aproveitamento máximo do lote, constante do Quadro 2;

T = taxa de ocupação máxima do lote, constante do Quadro 2.

§ 1º Nas zonas de uso Z2 e Z11, a categoria de uso R3[13] *poderá adotar o coeficiente de aproveitamento do lote até 2 (dois), obedecida a fórmula prevista neste artigo.*

§ 2º Nos casos enquadrados nas disposições deste artigo, serão reservados, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área não ocupada do lote, para jardim arborizado, o qual fará parte integrante do projeto da edificação, para todos os fins previstos nesta lei." [14]

13. R3 - Uso residencial vertical

14. Lei 8.881, de 29 de março de 1979

Outra característica daquela legislação era a inexistência do conceito de coeficiente de aproveitamento básico e a cobrança de contrapartida onerosa nos casos de construções com área computável acima.

TABELA 5. COEFICIENTE DE APROVEITAMETNO MÁXIMO POR ZONS DE USO, 1972 A 2004

ZONA DE USO	CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
Z1	uso estritamente residencial, de densidade demográfica baixa	1	1
Z2	uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa	2	1
Z3	uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média	4	4
Z4	uso misto, de densidade demográfica média alta	4	4
Z5	uso misto, de densidade demográfica alta	4	4
Z6	uso predominantemente industrial	1	1
Z7	uso estritamente industrial	1	1
Z8	usos especiais	QUADRO ESPECÍFICO	
Z9	uso predominantemente residencial	1	1
Z10	uso predominantemente residencial de alta densidade	2	2
Z11	uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa	2	1
Z12	uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média	2	2
Z13	uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média	2	1

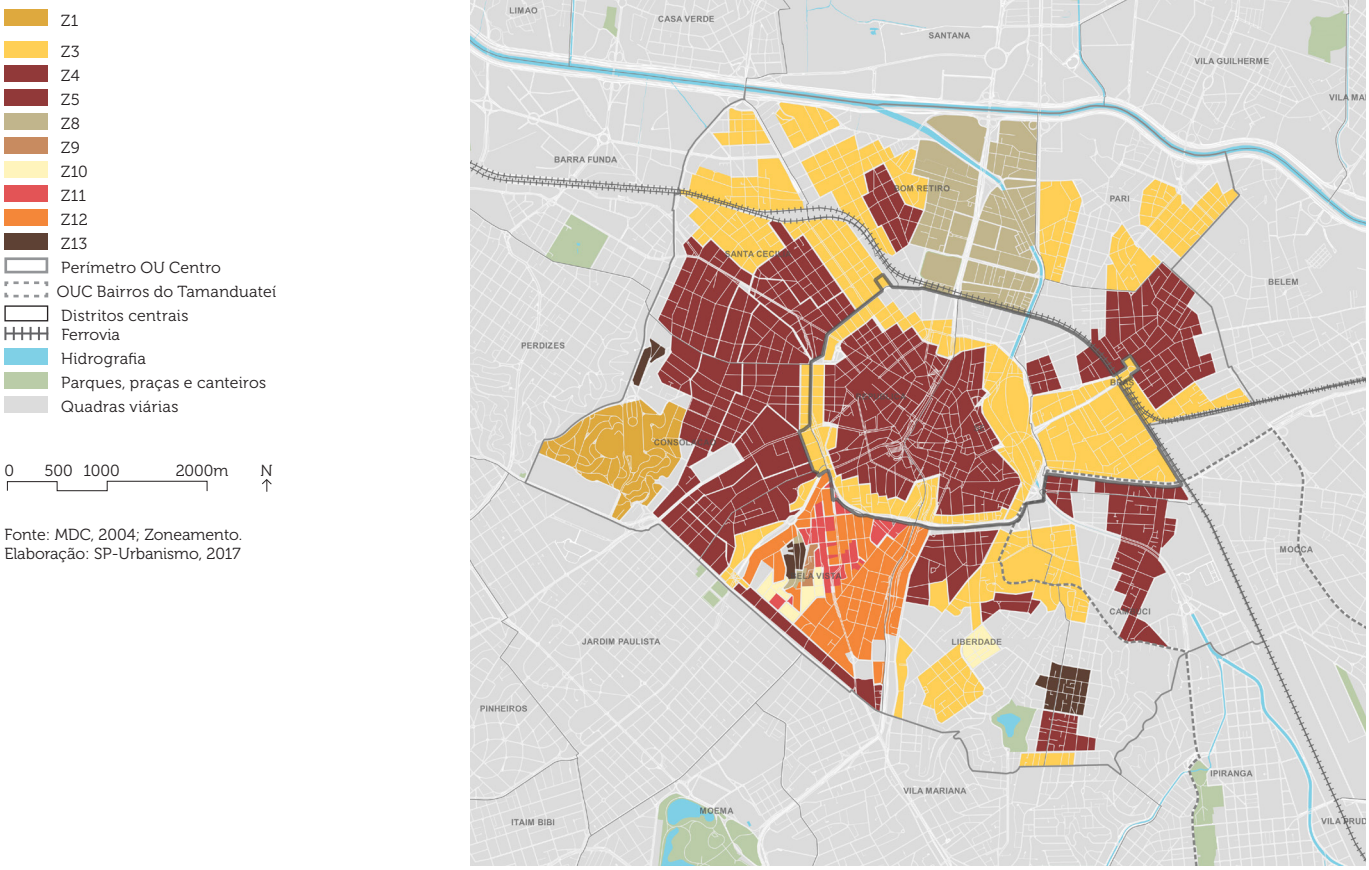
Fonte: Lei nº 7805/1972 e demais.

TABELA 6. ÁREAS DOS DISTRITOS POR ZONA DE USO, 1972 - 2004

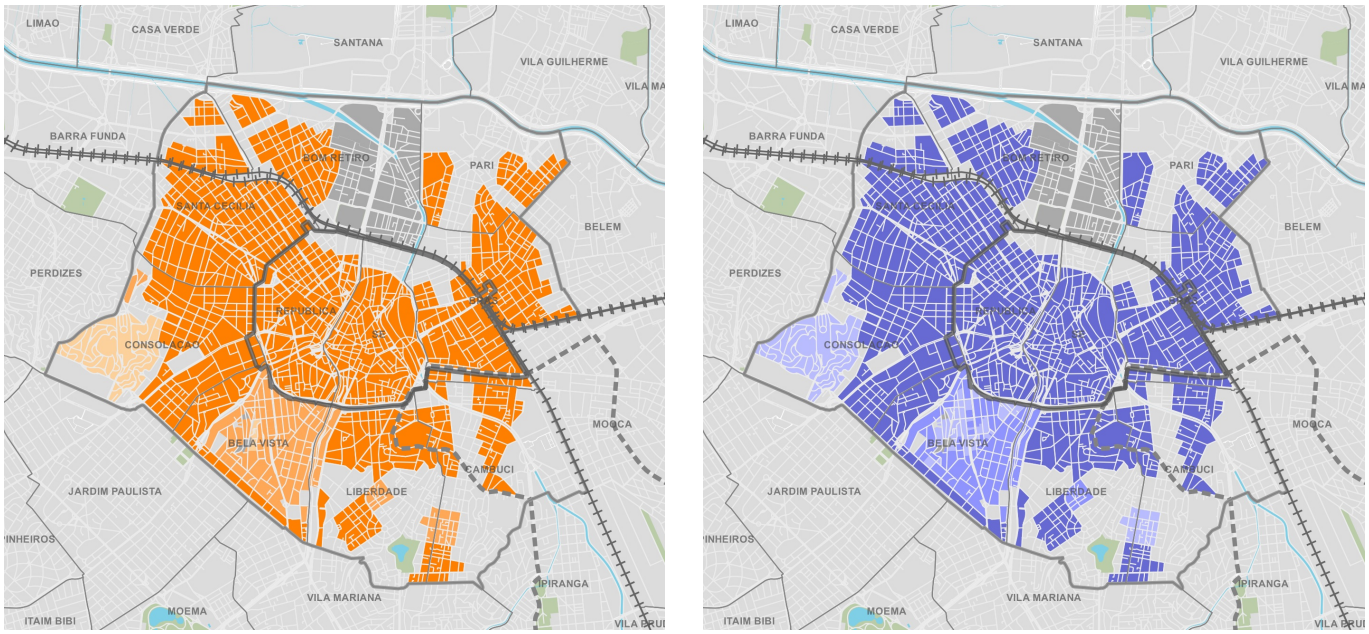
Distritos	Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z9	Z10	Z11	Z12	Z13	TOTAL
Bela Vista	0,00	51,93	13,17	24,44	26,72	3,23	15,46	27,07	104,60	5,14	271,77
Bom Retiro	0,00	322,12	73,33	25,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420,54
Cambuci	0,00	274,70	29,38	75,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,25	392,42
Consolação	92,35	98,58	11,03	79,07	95,51	0,00	0,00	0,00	0,00	4,96	381,51
Liberdade	0,00	197,07	87,50	50,72	0,00	0,00	9,04	0,00	14,81	5,93	365,07
República	0,00	40,30	55,32	0,00	144,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	239,67
Santa Cecília	0,00	84,25	127,01	115,47	49,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375,92
Sé	0,00	47,65	64,47	0,00	107,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	219,36
Pari	0,00	183,49	89,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	272,96
Brás	0,00	116,07	116,84	130,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	362,93
ÁREA CENTRAL	**92,35**	**1.416,17**	**667,51**	**499,91**	**422,70**	**3,23**	**24,50**	**27,07**	**119,41**	**29,28**	**3.302,15**

Fonte: Lei 7805/1972. Elaboração: SP-Urbanismo, 2017

MAPA 20. ZONEAMENTO, 1972 - 2004



Fonte: MDC, 2004; Zoneamento.
Elaboração: SP-Urbanismo, 2017



MAPA 21. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO POR USO

USO NÃO RESIDENCIAL
1
2
4

USO NÃO RESIDENCIAL
1
2
4

Quadro Específico
Perímetro de Estudo OU Centro
OUC Bairros do Tamanduateí

Distritos
Hidrografia
Parques, praças e canteiros

Quadras viárias
Ferrovia

0 750 1500m N

Os distritos Sé e República apresentam as maiores áreas em Z5, zona mista de alta densidade, envolvida por zonas predominantemente residencias Z3 de alta densidade e Z2 de baixa densidade. Nesta legislação, esses distritos apresentam mais de 75% de sua área com coeficientes de aproveitamento máximo igual a 4 vezes a área do terreno.

Os distritos Brás e Santa Cecília apresentam zonas mistas Z4, de densidade média alta e Z5, de densidade alta. No distrito Santa Cecília, as zonas mistas predominam no território, num total de 44% enquanto no distrito do Brás as zonas Z2, Z3 e Z4 se distribuem igualmente.

Os distritos Bom Retiro, Pari, Cambuci e Liberdade apresentam a maior parte do território em zona Z2, predominantemente residencial de densidade demográfica baixa e Liberdade e Cambuci com uma parcela significativa em Z4, zona mista de densidade média alta.

O distrito da Bela Vista tem a maior diversificação de zonas de uso, que foram sendo criadas ao longo do período de 1972 a 2004. As zonas de uso Z9 a Z13 são zonas predominantemente residenciais, com variações de usos permitidos e gabaritos. O distrito da Consolação está dividido entre zonas predominantemente residenciais e zonas mistas, a tem 24% de seu território ocupado pela zona exclusivamente residencial do Pacaembu. É nesse distrito que se encontra o bairro de Higienópolis.

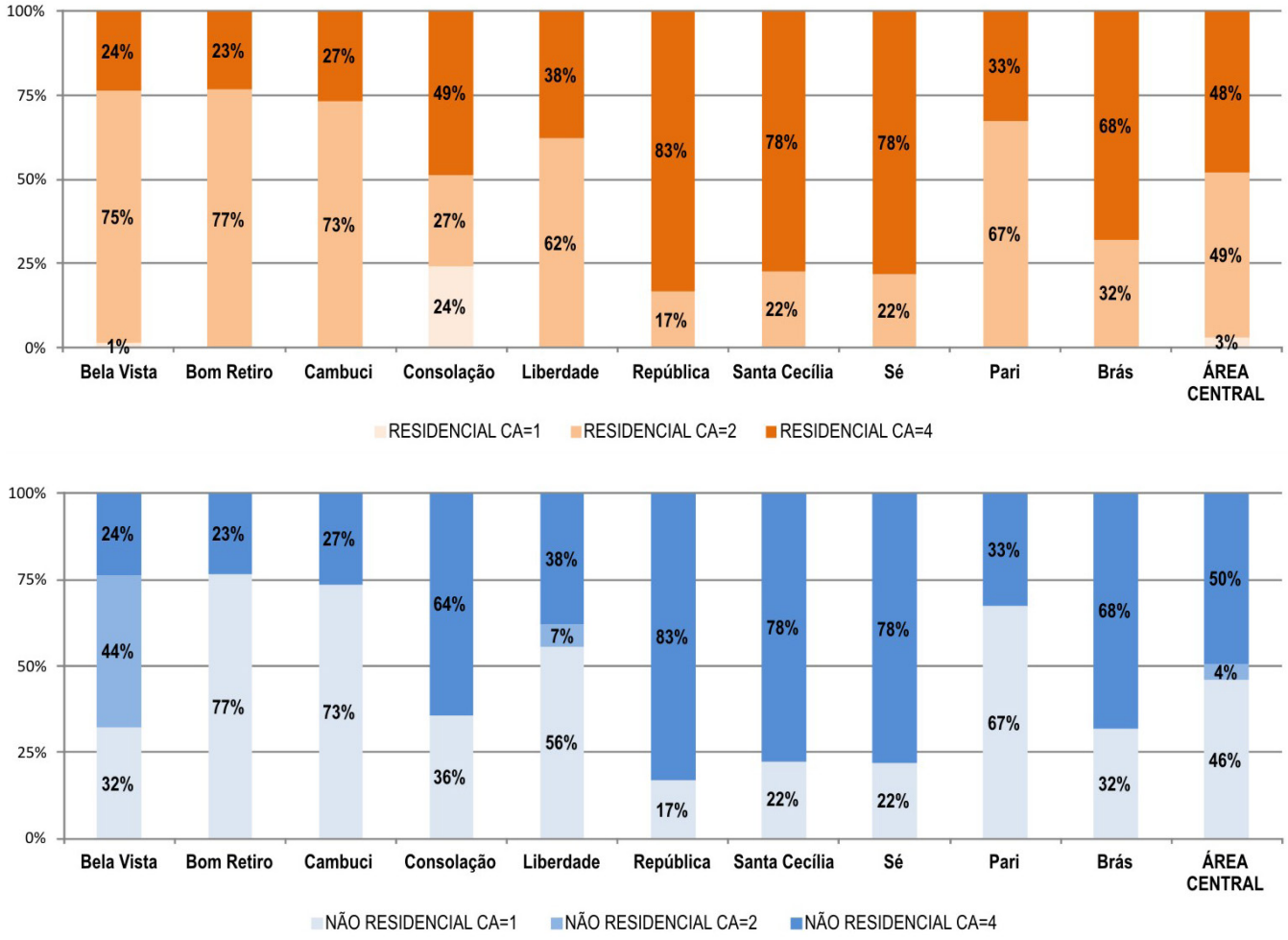
Ao se considerar os coeficientes de aproveitamento máximos permitidos por usos residenciais e não residenciais, observa-se que os distritos República, Sé e Santa Cecília foram favorecidos com valores máximos de 4 vezes a área do terreno em acima de 75% de seus territórios em ambos os usos.

De forma oposta, nos distritos de Bela Vista, Bom Retiro e Cambuci apenas 25% do território poderia receber edificações com o coeficiente de aproveitamento de 4 vezes a área do terreno.

Em todos os distritos estava incentivada a construção de edifícios residenciais, uma vez que o coeficiente de aproveitamento de 2 vezes a área do terreno foi amplamente utilizado para este uso. Apenas no distrito Consolação existia restrição à construção de edifícios, que é o caso do bairro do Pacaembu.

Quanto aos usos não residenciais, pose-se considerar que as áreas onde o coeficiente de aproveitamento estava limitada a 1 vez a área do terreno, os usos desejáveis eram aqueles de âmbito local; os edifícios destinados a usos não residenciais foram incentivados nas zonas com coeficiente de aproveitamento de 4 vezes a área do terreno. Os distritos Consolação, República, Santa Cecília e Sé e a Área Central como um todo apresentam mais de 50% de seu território com essas características.

GRÁFICO 7. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO POR DISTRITO POR USO



Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.

2.4.3. Lei nº 13.885/2001

Em 2004, foi aprovada nova lei do zoneamento, Lei nº 13885 de 28/08/2004, que complementou o Plano Diretor Estratégico aprovado pela Lei 13.430 de 13 de setembro de 2013; enquanto o PDE tratou da função da cidade em seu contexto regional e metropolitano a lei do zoneamento cuidou das necessidades específicas de cada parcela do território através de Planos Regionais Estratégicos para cada uma das 31 Subprefeituras criadas no PDE.

Após 32 anos de vigência do regramento anterior, a nova lei introduziu inovações em termos da legislação urbanística.

> *"O que há de realmente novo é a introdução de cinco novos parâmetros urbanísticos, além da separação de usos e coeficientes de aproveitamento, já implícita no Estatuto da Cidade e no PDE:*
>
> *a) a introdução de restrições ambientais, antes inexistentes;*
>
> *b) a função da via no município como um todo;*
>
> *c) os parâmetros de incomodidade dos diversos usos ou atividades;*
>
> *d) o controle da altura das edificações por razões paisagísticas;*
>
> *e) a aplicação dos muitos instrumentos de política urbana, institucionalizados no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) para o que foi criada a figura da Área de Intervenção Urbana – AIU;*
>
> *f) a instituição das ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social para ampliar a disponibilidade de habitações populares.*[15]

15. (Exposição de Motivos da Lei 13.885/2004, http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/projeto/PL0139-2004.pdf, consulta em 01/08/2017)

Foram criadas as zonas de uso relacionadas abaixo:

1. ***Zonas Centralidades Lineares e Polares – ZCL e ZCP:*** *porções do território destinadas a abrigar uma maior diversidade e intensidade dos usos não residenciais, ou seja, a localização onde usos não residenciais potencialmente incômodos é permitida. Foram definidas nos Planos Regionais em função da existência empreendimentos que concentrem atividades comerciais (lojas diversas, shoppings, supermercados), empreendimentos que abriguem equipamentos públicos (de saúde, segurança) ou locais de encontro.*

*a. Integram a zona centralidade linear – **ZCL** os lotes lindeiros a trechos de vias internos à Zona Mista, numa faixa de até 40 metros medidos a partir do alinhamento para a via, destinados à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais.*

A zona centralidade linear – ZCL classifica-se em:

*i. **ZCLa:** zonas centralidade linear com coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;*

ii. ***ZCLb:** zonas centralidade linear com coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0 (os trechos de via enquadrados no extinto corredor de uso especial Z8-CR3);*

b. *A zona centralidade polar – **ZCP** classifica-se como:*

i. ***ZCPa:** zonas centralidade polar com coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;*

ii. ***ZCPb:** zonas centralidade polar com coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0 (as extintas zonas Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12);*

c. ***A zona centralidade linear ZCLz:*** *criada para adequar situações existentes de trechos de logradouros junto à zonas de uso exclusivamente residenciais-ZER ocupados por atividades comerciais e de serviços, não incômodas e de baixa densidade, que pelas suas características são compatíveis com a preservação do padrão urbanísticos destas zonas, podendo ser:*

i. ***zona centralidade linear I - ZCLz-I:*** *o trecho de via destinado à localização das atividades de comércio e serviços de baixa densidade;*

ii. ***zona centralidade linear II – ZCLz II:*** *o trecho de via destinado à localização das atividades de serviços de baixa densidade*

2. ***Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER:*** *As zonas exclusivamente residenciais – ZER, classificadas como:*

a. ***ZER-1:*** *zona exclusivamente residencial de densidade demográfica baixa;*

b. ***ZER-2:*** *zona exclusivamente residencial de densidade demográfica média;*

c. ***ZER-3:*** *zona exclusivamente residencial de densidade demográfica alta.*

3. ***Zonas Predominantemente Industriais – ZPI:*** *porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e outras atividades não residenciais incômodas. Nestas zonas é permitida a manutenção e instalação das Indústrias Incômodas – Ind2, que pela legislação estadual devem estar confinadas em zonas industriais.*

4. ***Zona Mista – ZM:*** *porção restante do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluídas as ZER, as ZPI e as Zonas Especiais, destinada à implantação conjugada de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental que têm como referência o uso residencial, e são classificadas como: 23*

a. ***ZM-1:*** *zonas mistas de densidade demográfica e construtivas baixas, com coeficientes de aproveitamento básico e máximo iguais a 1,0;*

b. ***ZM-2:*** *zonas mistas de densidades demográfica e construtiva médias, com coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,0;*

c. ***ZM-3a:*** *zonas mistas de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5;*

d. ***ZM-3b:*** *zonas mistas de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 2,5 (nas extintas zonas Z3, Z4, Z5, Z10 e Z12)*

5. ***Zona de Ocupação Especial – ZOE:*** *porções do território do Município destinadas a abrigar atividades que, por suas características únicas, necessitem de tratamento especial*

6. ***Zonas Especiais*** *são porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo ou edilícia, classificadas:*

a. ***Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM:*** *porções do território destinadas a proteger as ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa, paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco ;*

b. ***Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC:*** *áreas do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico e cultural, artístico, arqueológico, paisagístico e ambiental, podendo se configurar como sítios, imóveis ou conjuntos urbanos. As ZEPEC pelas suas características diferenciadas classificam-se em 3 subgrupos:*

i. Bens imóveis representativos – ***BIR;***

ii. Áreas de Urbanização Especial – ***AUE;***

iii. Áreas de Proteção Paisagística – ***APP***

c. ***Zonas Especiais de Produção Agrícola e Extração Mineral – ZEPAG:*** *porções do território municipal, em que há interesse público expresso em promover a manutenção de atividades agrícolas e de extração mineral e permitir a implantação de atividades compatíveis.*

d. ***Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS:*** *porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. As ZEIS são de 4 tipos:*

i. ***ZEIS 1:*** *áreas ocupadas por favelas, loteamentos precários e conjuntos habitacionais irregulares, onde são necessárias intervenções de recuperação física e parâmetros especiais para a regularização fundiária;*

ii. ***ZEIS 2:*** *glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à produção de unidades habitacionais de interesse social;*

iii. ***ZEIS 3:*** *concentrações de cortiços ou de terrenos e edificações subutilizadas, situados em áreas dotadas de infra-estrutura.*

iv. ***ZEIS 4:*** *terrenos não edificados e adequados à urbanização, localizados na Macroárea de Conservação e Recuperação, da Macrozona de Proteção Ambiental onde a produção de novas unidades habitacionais somente é permitida quando vinculada ao reassentamento de famílias de áreas de risco e de preservação permanente, da mesma Subprefeitura ou distrito.*

MAPA 22. ZONEAMENTO,
2004 - LEI Nº 13.885/2004

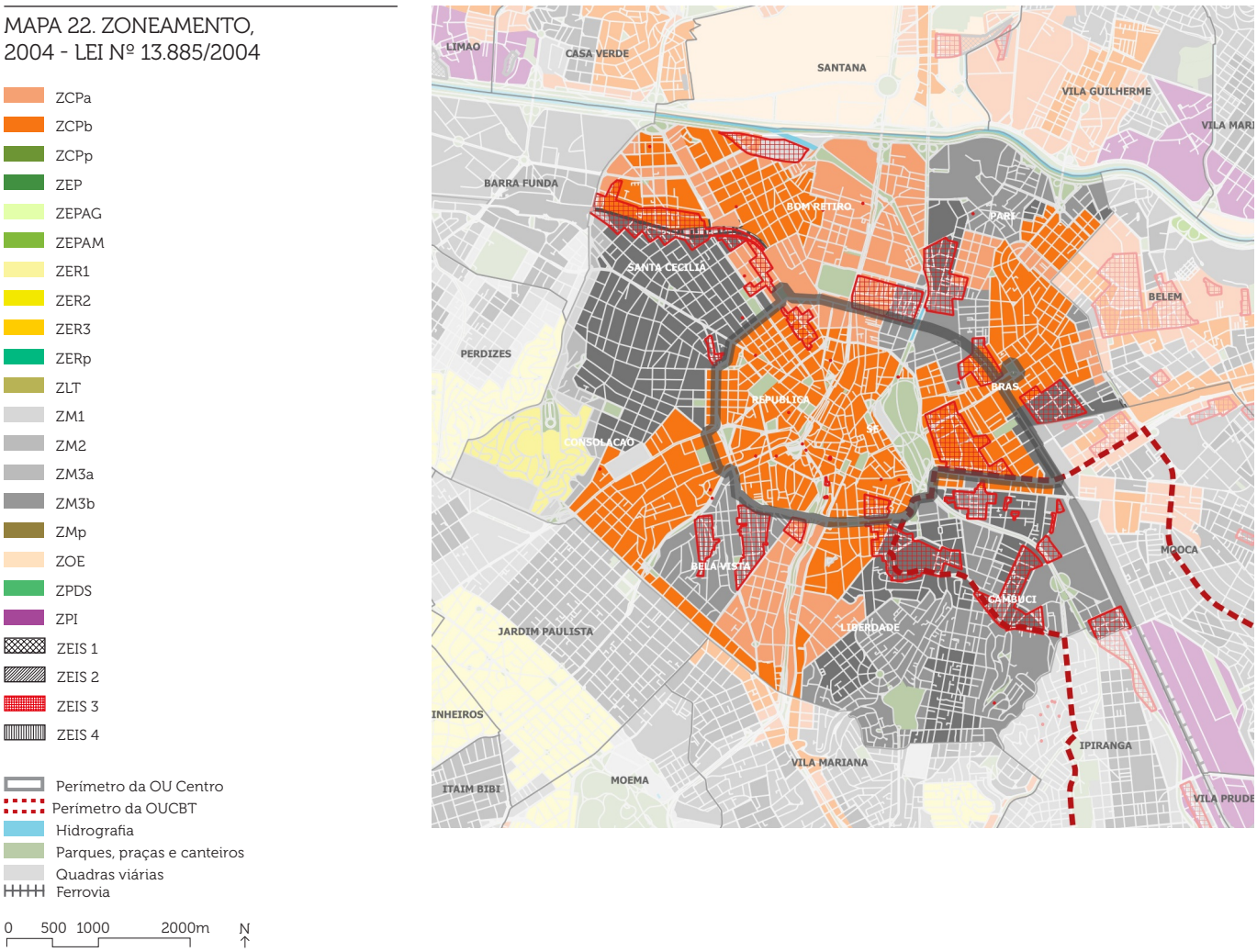


TABELA 7. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO POR ZONA DE USO - PREFEITURA REGIONAL SÉ

	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
ZER – Baixa Densidade	SE-ZER 1-01	0,05	1,00	1,00
Zona de Centralidade Lindeira à ZER	SE-ZCLz-I e ZCLz-II	0,05	1,00	1,00
ZM - Baixa Densidade	SE-ZM 1	0,20	1,00	1,00
ZM – Média Densidade	SE-ZM 2	0,20	1,00	2,00
ZM – Alta Densidade	SE-ZM 3a	0,20	1,00	2,50
	SE-ZM 3b	0,20	2,00	2,50
Zona de Centralidade Polar	SE-ZCPa	0,20	1,00	2,50
	SE-ZCPb	0,20	2,00	4,00
Zona de Centralidade Linear	SE -ZCLb	0,20	2,00	4,00
Zona Especial de Preservação Cultural	ZEPEC	parâmetros da zona de uso, observadas resoluções específicas de tombamento		
Zona Especial de Interesse Social	ZEIS 1	0,20	1,00	2,5
	ZEIS 2	0,20	1,00	2,5
	ZEIS 3	0,30	1,00	4*
	ZEIS 4	0,10	1,00	1

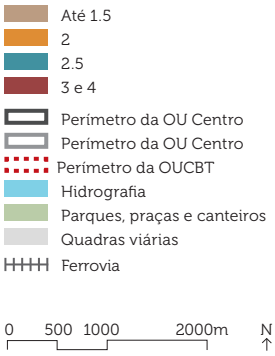
* Com a aprovação do PDE/2014, o CA máximo de ZEIS3 passou a 6
Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.

TABELA 8. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO POR ZONA DE USO - SUBPREFEITURA MOOCA

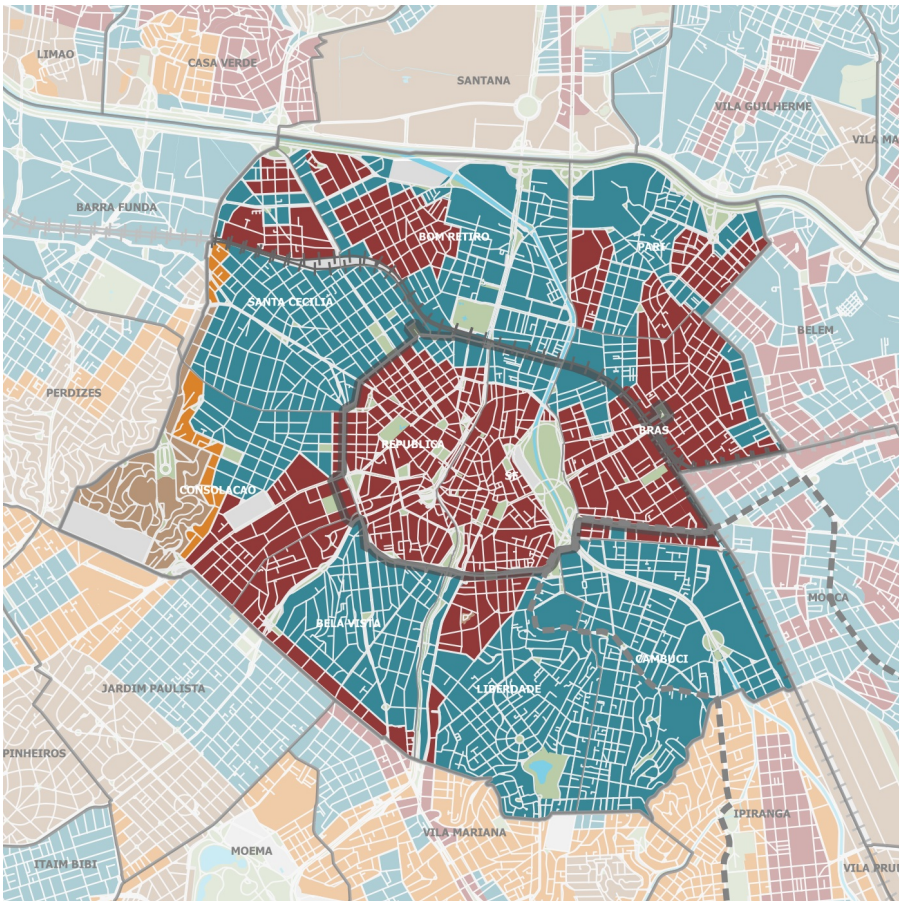
	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
Zona Predominantemente Industrial	MO-ZPI	0,10	1,00	1,50
ZM – Alta Densidade	MO-ZM 3a	0,20	1,00	2,50
	MO-ZM 3b	0,20	2,00	3,00
Zona de Centralidade Polar	MO-ZCPa	0,20	1,00	2,50
	MO-ZCPb	0,20	2,00	4,00
Zona de Centralidade Linear	MO-ZCLa	0,20	1,00	2,50
	MO -ZCLb	0,20	2,00	4,00
Zona especial de Preservação Ambiental	ZEPAM	-	0,1	0,1
Zona Especial de Preservação Cultural	ZEPEC	parâmetros da zona de uso, observadas resoluções específicas de tombamento		
Zona Especial de Interesse Social	ZEIS 1	0,20	1,00	2,5
	ZEIS 2	0,20	1,00	2,5
	ZEIS 3	0,30	1,00	4*
	ZEIS 4	0,10	1,00	1

* Com a aprovação do PDE/2014, o CA máximo de ZEIS3 passou a 6
Elaboração: SP-Urbanismo, 2017.

MAPA 23. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, 2004



Elaboração: SP-Urbanismo



Nessa legislação foi implantado o conceito de coeficiente de aproveitamento básico (gratuito), coeficiente de aproveitamento máximo (oneroso) e os estoques máximos de área construída computável por distrito, como elemento indutor do crescimento da cidade.

Os estoques fixados para os 96 distritos do município foram pautados pelas seguintes considerações:

I – Distritos a refrear o crescimento – aqueles em que a área construída vertical se apresenta muito acima da média do Município e em que a estrutura viária já se encontra saturada ou próxima da saturação, como o do Itaim ou o da Consolação.

II – Distritos a estimular o crescimento – aqueles em que a área construída vertical se encontra bem abaixo da média do Município e com folga na infra-estrutura disponível, como os do Bom Retiro e Pari.

III – Distritos a equilibrar o uso residencial e não residencial, onde predomina a área construída residencial ou em sentido inverso, onde está ocorrendo um esvaziamento populacional, como os da área leste no primeiro caso, e os da Sé e República, no segundo. [16]

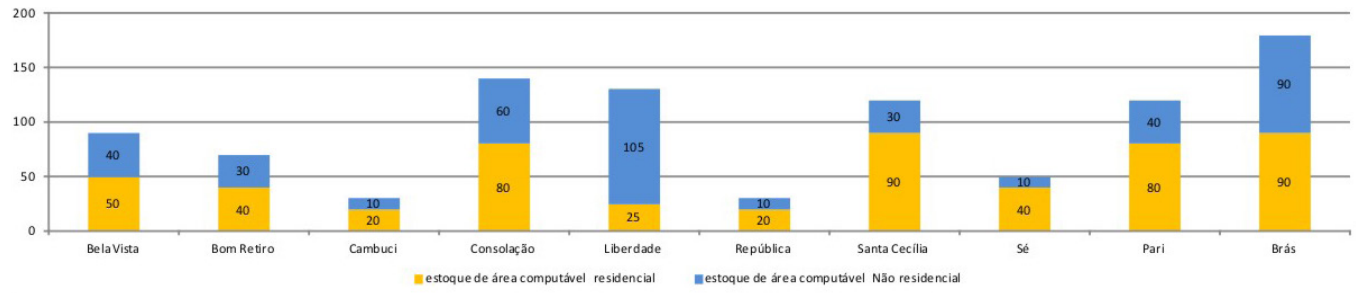
16. Exposição de motivos, lei 13885/2004 - http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/projeto/PL0139-2004.pdf - consulta em 01/08/2017

TABELA 9. ESTOQUES DE ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL POR USO

PREFEITURA REGIONAL	DISTRITO	ESTOQUE EM 1000m²			ÁREA DO DISTRITO m²	ÍNDICE DE ESTOQUE / ÁREA(m²)
		TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL		
SÉ	Bela Vista	90	50	40	2.717.700	0,0331
	Bom Retiro	70	40	30	4.205.400	0,0166
	Cambuci	30	20	10	3.924.200	0,0076
	Consolação	140	80	60	3.815.100	0,0367
	Liberdade	130	25	105	3.650.700	0,0356
	República	30	20	10	2.396.700	0,0125
	Santa Cecília	120	90	30	3.759.200	0,0319
	Sé	50	40	10	2.193.600	0,0228
MOOCA	Pari	120	80	40	2.729.600	0,0440
	Brás	180	90	90	3.629.300	0,0496
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO		**9.769**	**6.919**	**2.850**	**33.021.500**	**0,0291**

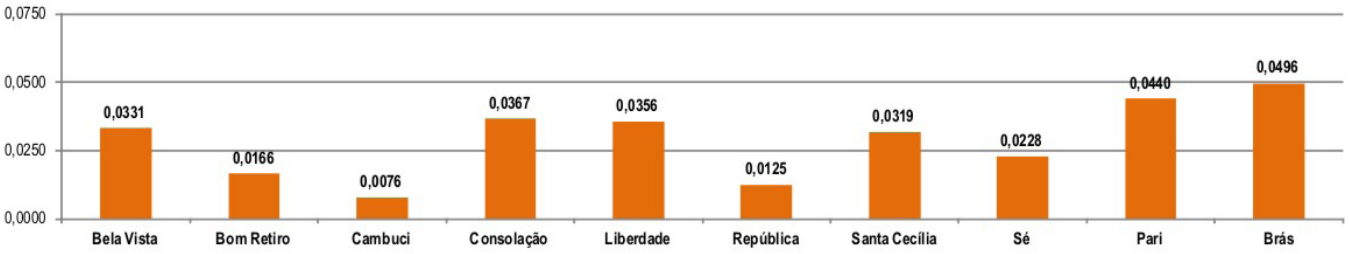
Fonte: Lei nº 13.885/2004. Elaboração: SP-Urbanismo

GRÁFICO 8. ESTOQUES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL POR USO (VALORES EM 1000 M²)



Fonte: Lei nº 13.885/2004. Elaboração: SP-Urbanismo

GRÁFICO 9. ÍNDICE ESTOQUE/ÁREA (M²)



Fonte: Lei nº 13.885/2004. Elaboração: SP-Urbanismo

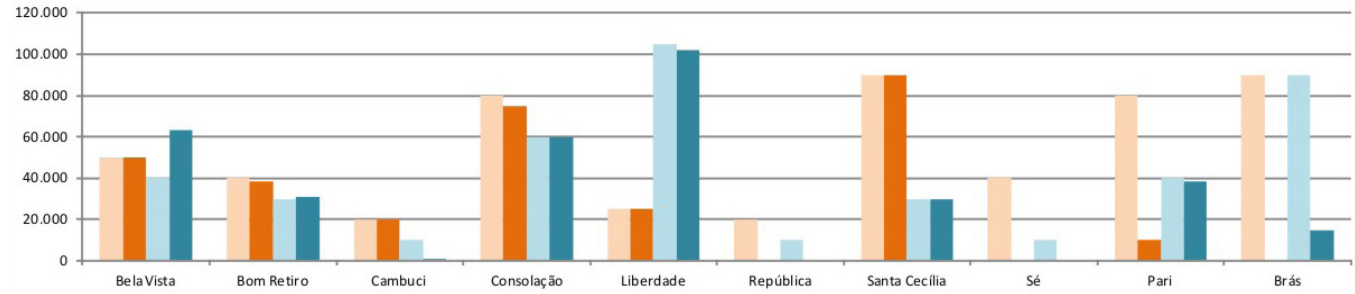
Estoques de Potencial Construtivo Adicional por Distrito Municipal discriminados por uso residencial e não residencial (valores em 1.000 m²)

Os distritos Bom Retiro, Cambuci, República e Sé receberam os menores estoques da ÁREA CENTRAL, considerando-se os valores absolutos e o índice de área computável adicional pela área de distrito

Comparando-se os estoques oferecidos com o estoque consumido, pode-se fazer algumas considerações:

- Os distritos República e Sé estão inseridos na área da Operação Urbana Centro, de forma que não consomem estoque através de outorga onerosa; seguem a legislação da Operação Uraban Centro, que não define limites de estoque para seus distritos;
- Bras e Cambuci tiveram pouca procura por área computável adicional. No Brás a oferta foi significativa e a adesão muito baixa ; no Cambuci a oferta foi baixa mas foi totalmente consumida para usos residenciais.
- A oferta de estoque de área adicional residencial não teve adesões significativas no Pari.
- Nos demais distritos, os estoques oferecidos foram plenamente consumidos. (onde o estoque não residencial consumido foi superior ao oferecido houve a utilização de benefícios da Lei 15.368/11

GRÁFICO 10. ESTOQUES OFERECIDOS E CONSUMIDOS POR USO



Fonte: Lei nº 13.885/2004. Elaboração: SP-Urbanismo

Em 2016 foi aprovada nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que alterou profundamente o regramento anterior, retirando da LPUOS os Planos Regionais e a limitação de estoques de área construída adicional por distrito, assim justificada:

"Tal eliminação se justifica especialmente pela nova distribuição espacial dos coeficientes de aproveitamento máximos, uma vez que o PDE estabeleceu que estes maiores coeficientes deverão ocorrer somente no entorno das estações de metrô, trem e monotrilho e ao longo dos corredores de ônibus (áreas de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana). Ou seja, o PDE, além de eleger a matriz de mobilidade urbana sustentável pautada na prevalência do transporte público sobre o individual e dos modos não motorizados sobre os motorizados, condicionou o uso do solo, especialmente as maiores densidades construtivas e demográficas aos locais com maior oferta de transporte público. Ademais, estabeleceu um conjunto de parâmetros de uso e ocupação do solo que busca a qualificação paisagística, tendo por objetivo melhorar a circulação de pedestres. Com esses mecanismos (que foram recepcionados e aprimorados pelo presente Projeto de Lei), o estoque passou a não fazer mais sentido, uma vez que o controle das densidades passou a ser feito pela nova estratégia de distribuição espacial das maiores densidades urbanas"[17]

17. Exposição de Motivos do PL 0272/2015, encaminhada à Câmara Municipal de São Paulo

Foram definidas novas zonas de uso, baseadas nas características do território onde se inserem. São estes:

1. TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO: são áreas em que se objetiva a promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo, compreendendo:

1.1 Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

1.1.1 Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): inserida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

1.1.2 Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa): inserida na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental

1.1.3 Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP): inserida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo

1.1.4 Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa): inserida na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo

1.2 Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM): porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano, subdividas em:

1.2.1 Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM): inserida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

1.2.2 Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP): inserida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo

2. TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO: são áreas em que se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que constituem estes territórios, compreendendo:

2.1 Zona Centralidade (ZC): porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:

2.1.1 Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional

2.1.2 Zona Centralidade Ambiental (ZCa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental com atividades de abrangência regional;

2.1.3 Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS): porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental

2.2 As Zonas Corredores (ZCOR) incidem em lotes lindeiros à ZER ou à ZPR que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas, subdivididas em:

2.2.1 Zona Corredor 1 (ZCOR-1): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial

2.2.2 Zona Corredor 2 (ZCOR-2): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional

2.2.3 Zona Corredor 3 (ZCOR-3): trechos junto a vias que estabelecem conexões de escala regional, destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional

2.2.4 Zona Corredor Ambiental (ZCORa): trechos junto a vias localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinados à diversificação de usos de forma compatível com a vizinhança residencial e com as diretrizes de desenvolvimento da referida macrozona

2.3 As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:

2.3.1 Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

2.3.2 Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais

2.3.3 Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental

2.4 Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS): porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana. Classificam-se em 5 (cinco) categorias

2.4.1 Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1): caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental, e, produção de habitação de interesse social

2.4.2 Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2): caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de habitação de interesse social

2.4.3 Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3): áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de habitação de interesse social

2.4.4 Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS-4): áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de habitação de interesse social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função

de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual

2.4.5 Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-5): lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social

2.5 Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDE): porções do território com presença de uso industrial, destinadas à manutenção, ao incentivo e à modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas, subdivididas em:

2.5.1 Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1): áreas que apresentam grande concentração de atividades industriais de pequeno e médio porte, além de usos residenciais e comerciais

2.5.2 Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE-2): áreas que apresentam atividades produtivas de grande porte e vocação para a instalação de novas atividades de alta intensidade de conhecimento e tecnologia, além de usos residenciais e comerciais

2.6 Zonas Predominantemente Industriais (ZPI): porções do território destinadas à implantação e manutenção de usos não residenciais diversificados, em especial usos industriais, sendo subdivididas em:

2.6.1 Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1): áreas destinadas à maior diversificação de usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

2.6.2 Zona Predominantemente Industrial 2 (ZPI-2): áreas destinadas à maior diversificação de usos não residenciais compatíveis com as diretrizes dos territórios da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e dos Subsetores Noroeste e Fernão Dias do Setor Eixos de Desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana nos quais se localizam

2.7 Zona de Ocupação Especial (ZOE): porções do território que, por suas características específicas, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo;

3. TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO: são áreas em que se objetiva a preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural, compreendendo:

3.1 Zona Predominantemente Residencial (ZPR): porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas

3.2 Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER): porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo subdivididas em:

3.2.1 Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte

3.2.2 Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de pequeno porte

3.2.3 Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental

3.3 As Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS): porções do território destinadas à conservação da paisagem e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura, da extração mineral e do turismo, de densidades demográfica e construtiva baixas, sendo subdivididas em:

3.3.1 Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS): localizadas na Zona Urbana;

3.3.2 Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável da Zona Rural (ZPDSr): localizadas na Zona Rural

3.4 Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM): porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, incluindo os parques urbanos existentes e planejados e os parques naturais planejados, que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

3.5 Zona Especial de Preservação (ZEP): porções do território destinadas a parques estaduais considerados unidades de conservação, parques naturais municipais existentes e outras Unidades de Proteção Integral definidas pela legislação federal (Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza) existentes e que vierem a ser criadas no Município, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental.

3.6 Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC): porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, constituintes do patrimônio cultural do Município, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais, sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos, templos religiosos, elementos paisagísticos, conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial ou a usos de valor socialmente atribuído. Classificam-se nas 4 categorias:

3.6.1 Bens Imóveis Representativos (BIR) – elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico,

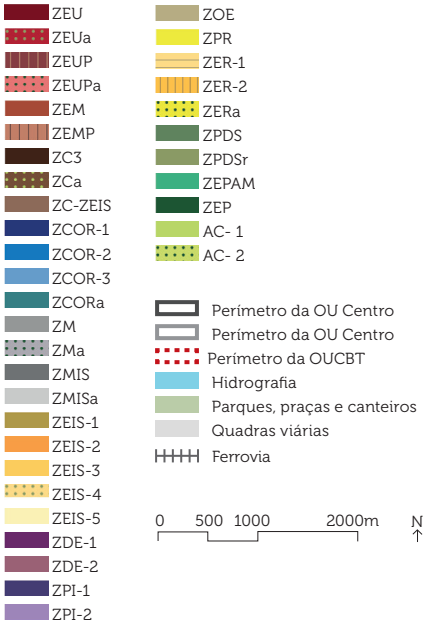
arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

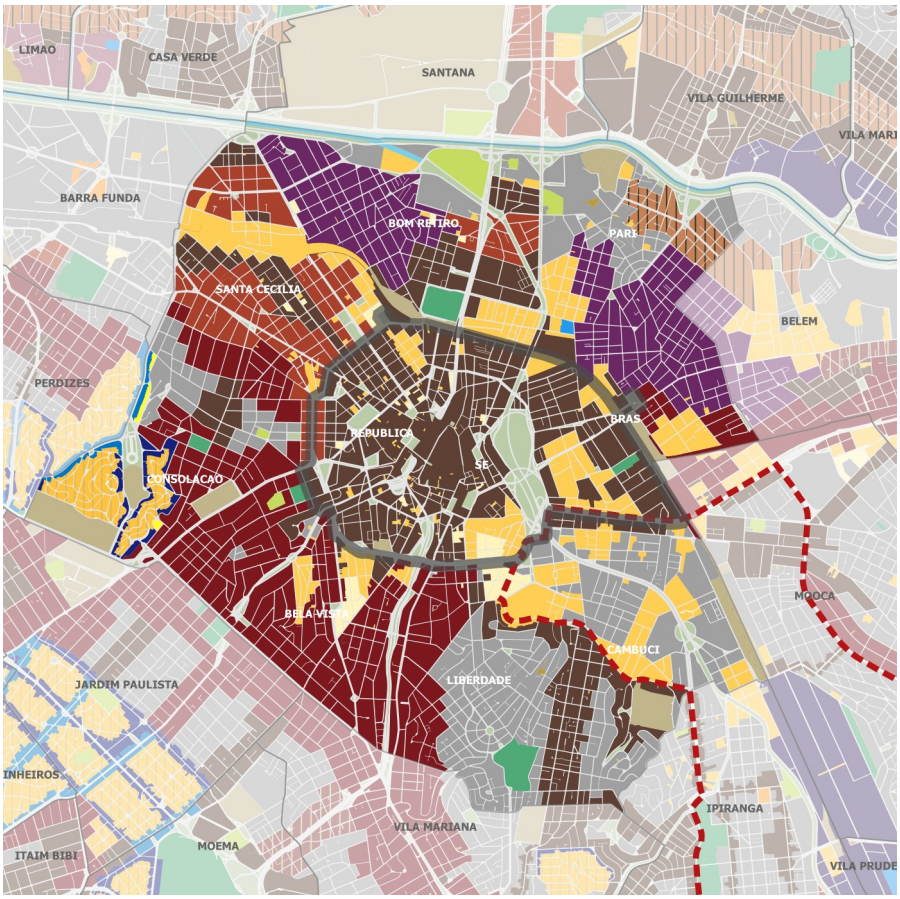
3.6.2 Áreas de Urbanização Especial (AUE) – porções do território com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, ou do ponto de vista cultural e simbólico, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;

3.6.3 Áreas de Proteção Paisagística (APPa) – sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, áreas indígenas, entre outras;

3.6.4 Área de Proteção Cultural (APC) – imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.

MAPA 24. ZONEAMENTO, 2016



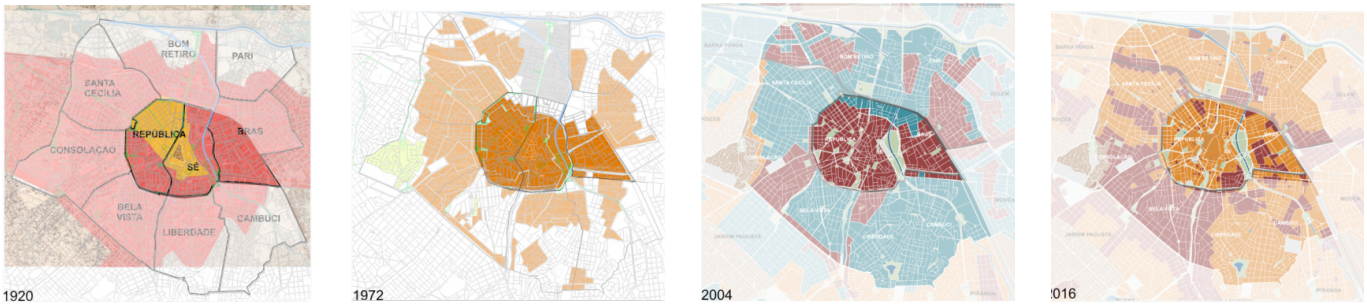


2.4.4. Comparação entre legislação e ocupação efetiva

2.4.4.1. Área da Operação Urbana Centro

FIGURA 15. OCUPAÇÃO ATUAL, ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Elaboração: SP-Urbanismo



MAPA 25. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – 1920 / 2016

Elaboração: SP-Urbanismo

A área da Operação Urbana Centro teve parte de sua área na Área Central da legislação de 1920, quando o potencial construtivo do lote era dado pela altura máxima da edificação, em função da largura da rua. Nessa área, foram construídos edifícios com coeficiente de aproveitamento quase equivalente ao número de andares, chegando a 8, 10 ou mesmo mais que isso. Em 1957, foi criado o coeficiente de aproveitamento igual a 4 para uso residencial e 6 para não residencial, o que controlou o aproveitamento da Área Central, mas aumentou nas demais áreas, isto é, no perímetro urbano.A leis de zoneamento de 1972 a 2016 mantiveram coeficiente de aproveitamento 4 em quase toda a área, exceto na porção norte. Ali, o coeficiente máximos foi fixado em 2 entre 1972 a 2004 e 2,5 de 2004 até 2016, quando volta ao patamar de 2. Porém, desde 1997, quando passou a vigorara a lei nº 12.349, o coeficiente da área pode ser considerado igual a 6, para uso residencial, como incentivo gratuito e maior do que 6, mediante contrapartida onerosa e aprovação pela OU Centro.

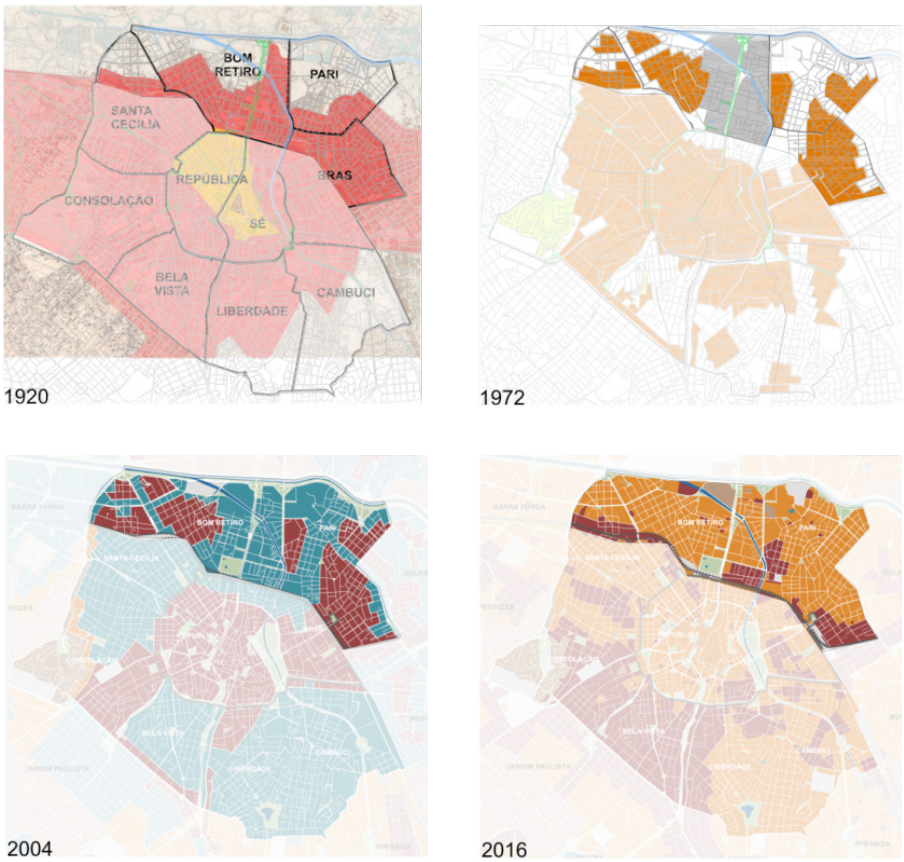
2.4.4.2. Distritos a norte da ferrovia

FIGURA 16. OCUPAÇÃO ATUAL
ÁREA AO NORTE DA FERROVIA

Elaboração: SP-Urbanismo

MAPA 26. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, 1920/2016
ÁREA AO NORTE DA FERROVIA

Elaboração: SP-Urbanismo

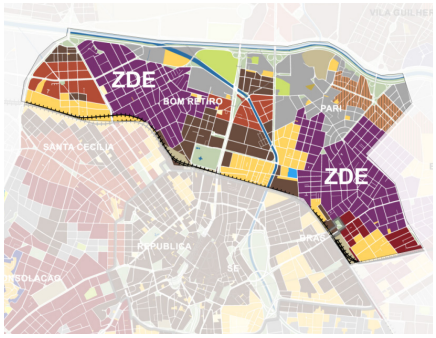


Já em 2016, os critérios de adensamento na cidade foram completamente reavaliados, mantendo-se o índice 4 apenas nas zonas de uso ZEIS. O que pode se verificar é que no trecho da Barra Funda e Bom Retiro, na porção leste desta área, os índices de coeficiente de aproveitamento não foram utilizados. Essa região permanece praticamente horizontal, apesar deste coeficiente de aproveitamento. A resposta a esta contradição certamente está no fato desta área ser ocupada por setores produtivos, em especial da indústria de manufaturas e comércio atacadista. O mesmo ocorre na porção leste, Brás, e pelas mesmas características.

FIGURA 17. OCUPAÇÃO ATUAL, BOM RETIRO

Elaboração: SP-Urbanismo

MAPA 27. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO 1920 / 2016 - ZDES



Elaboração: SP-Urbanismo

A lei de 2016 criou a ZDE, Zona de Desenvolvimento Econômico, que tem como objetivo preservar esses territórios produtivos na cidade.

No eixo da Avenida Tiradentes, onde existe diversos equipamentos públicos, a área foi demarcada, de 1972 a 2004, como zona especial. Verifica-se que neste trecho, a leste da Avenida, ocorreu a ocupação residencial do Bom Retiro, talvez alavancada pelo Parque da Luz.

A lei atual manteve o coeficiente de aproveitamento 4 apenas nas zonas de uso ZEIS, transformando o restante da área em Zona de Centralidade com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2.

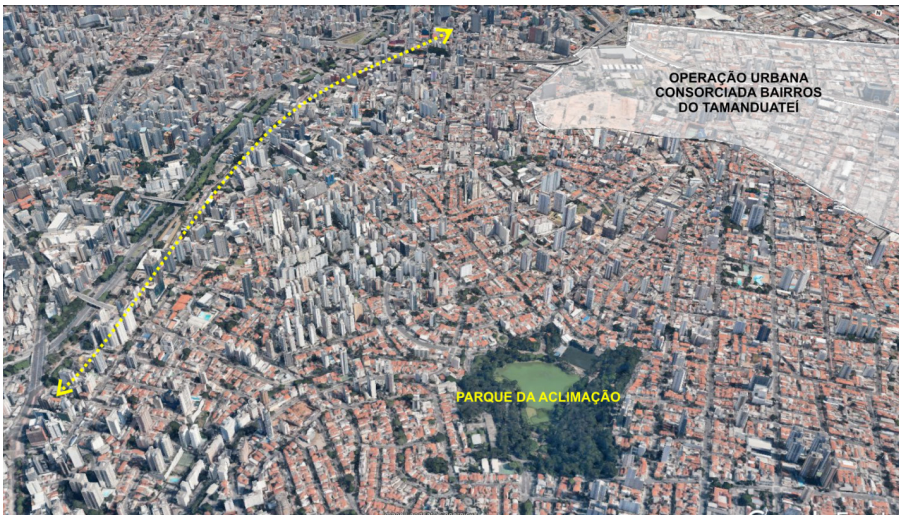
Observando a ocupação real, verifica-se que a área é muito ocupada, o trecho a leste da Avenida Tiradentes, apresar da restrição de coeficiente encontra-se verticalizado; as demais áreas se mantiveram com edificações mais baixas que aquelas do restante dos distritos centrais.

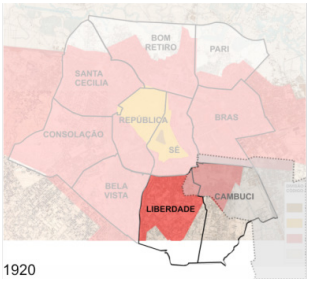
Na porção ao norte da ferrovia, inicialmente a várzea não fazia parte da zona urbana. Com a expansão da malha urbana, a partir do zoneamento de 1972, a parte dos distritos de Santa Cecília e Bom Retiro classificadas como Z3 e Z4, passaram a ter coeficientes de aproveitamento máximo de 4. No Pari, as várzeas continuaram com aproveitamento porém o restante passou a ter coeficiente de aproveitamento de 4 vezes a área do lote. A Lei de 2004 praticamente repetiu os índices em vigor desde 1972.

2.4.4.3. Liberdade e Cambuci

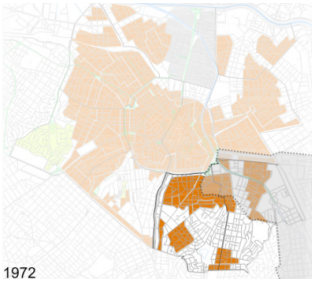
FIGURA 18. OCUPAÇÃO ATUAL LIBERDADE E CAMBUCI

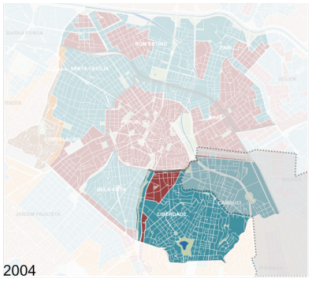
Elaboração: SP-Urbanismo

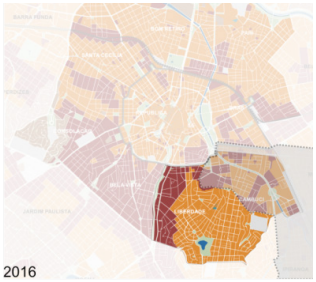




1920


1972


2004


2016

MAPA 28. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - 1920 / 2016 - LIBERDADE E CAMBUCI

Elaboração: SP-Urbanismo

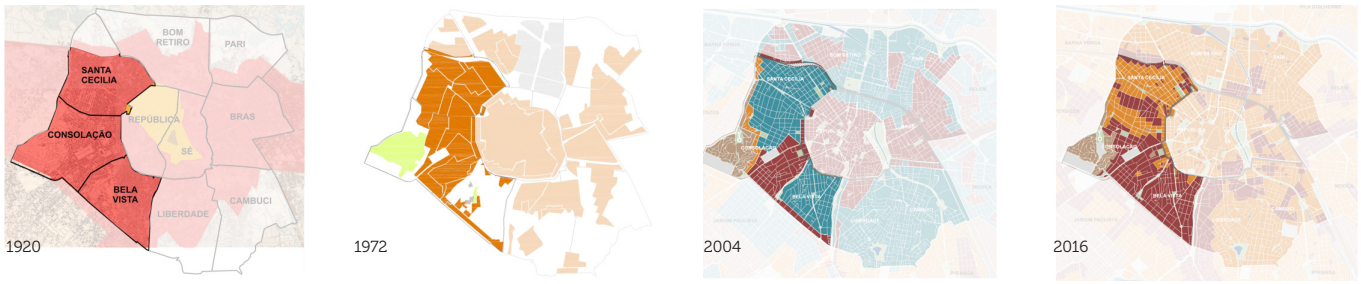
Parte dos distritos de Liberdade e Cambuci já faziam parte da Zona Urbana, mas com gabarito reduzido a 1,5 vezes a largura da rua. O zoneamento de 1972 consolidou estas áreas como zonas Z3 e Z4, com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4. Na lei 13.885/2004 a área de maior coeficiente de aproveitamento foi drasticamente reduzida, permanecendo a área mais próxima ao Centro, limitada pela Rua Tamandaré.

No zoneamento atual, têm coeficiente de aproveitamento 4 as quadras na área de influência da Av. Liberdade – ZEU –, por conta da linha de Metrô e as zonas ZEIS do Cambuci.

Parte do distrito Cambuci está contida na Operação Urbana Bairros do Tamanduateí.

A verticalização de concentrou de forma mais homogênea na Aclimação, mais próxima ao Parque da Aclimação e de forma mais esparsa ao longo da Av. Liberdade e baixada do Glicério.

2.4.4.4. Distritos a oeste do centro



MAPA 29. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - 1920 / 2016 - DISTRITOS A OESTE DO CENTRO

Elaboração: SP-Urbanismo

Os distritos a oeste estão contidos na área urbana, desde o início do zoneamento da cidade. No zoneamento de 1972, surgiu a zona estritamente residencial do Pacaembu, que é mantida como tal até os dias de hoje. Fica no distrito da Consolação, também, o bairro conhecido como Jardim Paulistano, contido entre as ruas da Consolação e 9 de Julho, com coeficientes de aproveitamento máximo permitido, desde sempre nas sucessivas legislações. É também, no distrito da Consolação, a localização do Bairro de Higienópolis, início da verticalização residencial em São Paulo. O distrito da Bela Vista apresenta configuração mais diversificada, com o eixo da Av. Paulista muito verticalizado mais ao sul e a Grota do Bixiga ao centro, com topografia acidentada e ocupação controlada.

2.5. USO DO SOLO

O território formado pelos dez distritos, objeto desta análise, apresenta uma clara divisão em sua distribuição de usos. Observa-se a predominância de dois grupos, que podem ser definidos em porções a Centro-Norte-Leste e Sul-Oeste, caracterizados por usos não residenciais e residenciais, respectivamente.

A Região Central, assim como os distritos a Norte e Leste da linha férrea, apresentam características predominantemente não residenciais. No distrito da Sé o uso majoritário é de comércio e serviços, com uso misto residencial notadamente na Baixada do Glicério. O distrito da República, apesar de uma grande presença de comércios e serviços, apresenta bom equilíbrio de uso misto residencial.

Especificamente na porção Norte-Leste é onde se encontram importantes setores produtivos consolidados, majoritariamente formados por atividades ligadas ao comércio e serviços: Bom Retiro, Pari e Brás.

Na contramão da predominância encontrada na porção Central e Norte-Leste, a porção Oeste e Sul, formado pelos distritos Santa Cecília, Consolação, Bela Vista e Liberdade, é preponderante o uso residencial, principalmente o de tipologia vertical.

Os dois mapas apresentados na sequencia demonstram nitidamente tal divisão. Em atenção ao segundo mapa, de predominância de usos residenciais, fica claro como a região Central e suas porções a Norte e Leste são pouquíssimo habitadas, reiterando os dados habitacionais apontados no item 3.1 - População Residente.

Esta análise aponta que, para atingirmos o objetivo de uma cidade mista, sustentável e que aproxime o emprego à moradia, deve-se buscar maior adensamento populacional a Norte e Leste da porção Central, assim como o incentivo ao uso misto nas porções a Oeste e Sul do território analisado.

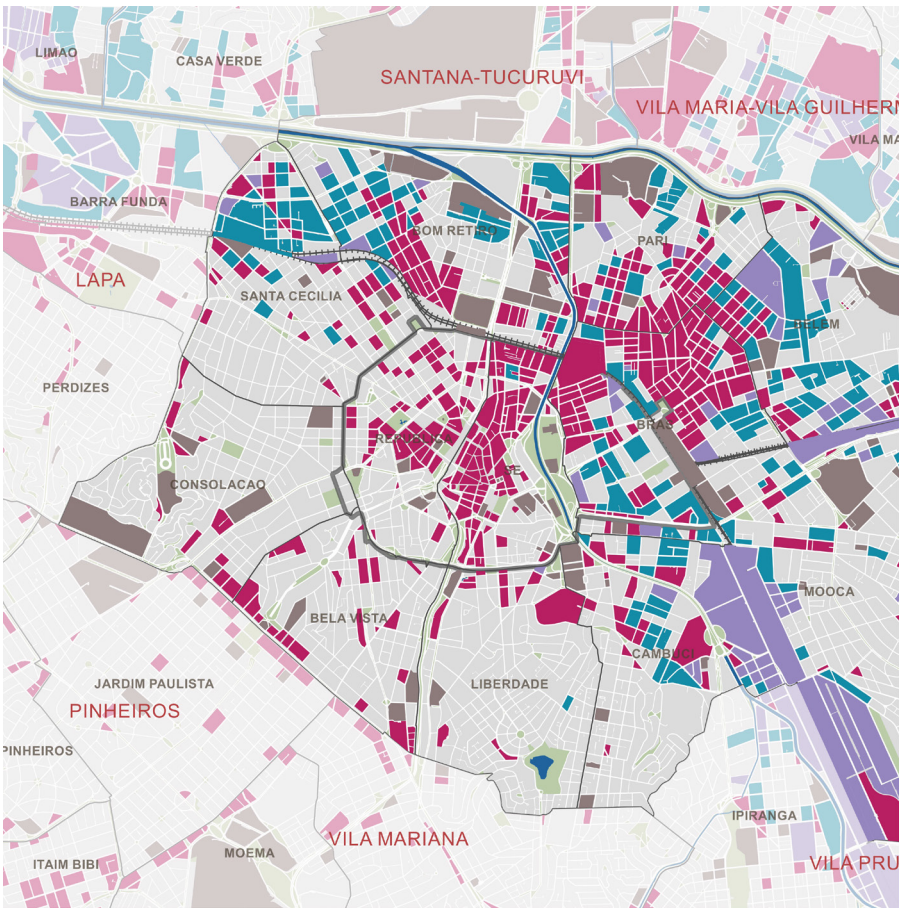
MAPA 30. USOS NÃO RESIDENCIAIS PREDOMINÂNCIA DE USO - TPCL 2015

- Comércio e Serviços
- Indústria e Armazéns
- Comércio e Serviços + Indústria e Armazéns
- Equipamentos públicos

- Perímetro da OU Centro
- Distritos
- Hidrografia
- Parques, praças e canteiros
- Ferrovia

0 500 1000 2000m N

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento / DeInfo – Departamento de Informação. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



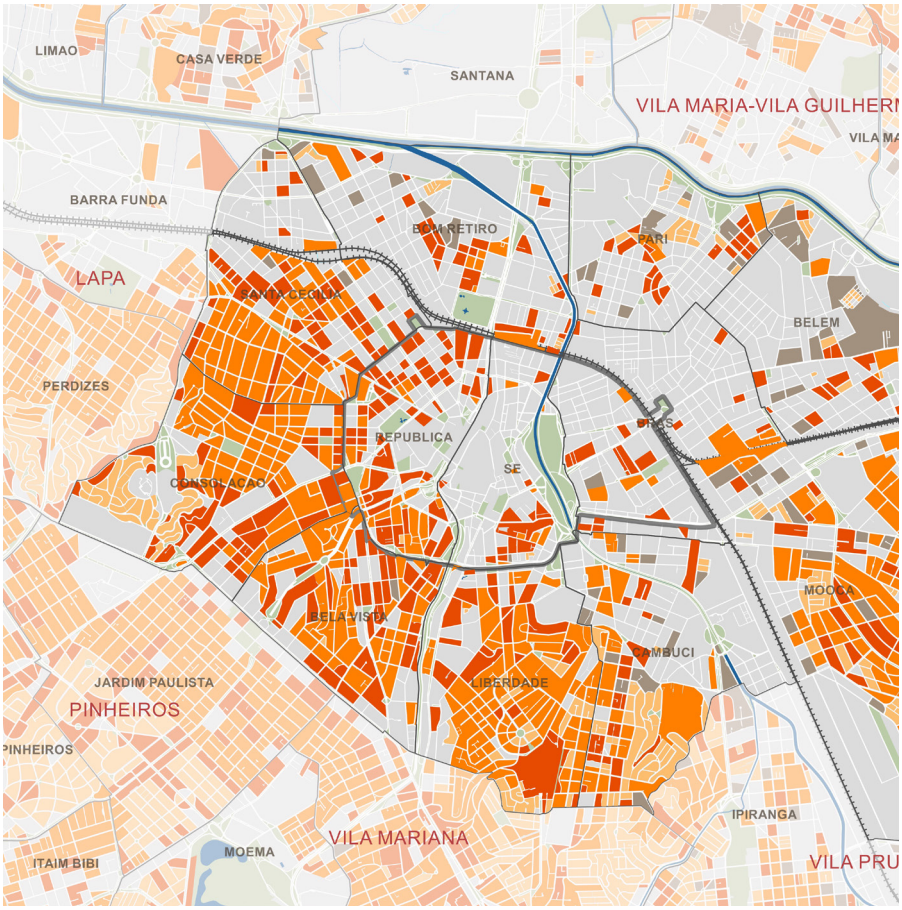
MAPA 31. USOS RESIDENCIAIS PREDOMINÂNCIA DE USO - TPCL 2015

- Residencial horizontal
- Residencial vertical
- Misto residencial, comércio e serviços
- Misto residencial, indústria e serviços

- Perímetro da OU Centro
- Distritos
- Hidrografia
- Parques, praças e canteiros
- Ferrovia

0 500 1000 2000m N

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento / DeInfo – Departamento de Informação. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



3. ANÁLISE SOCIOECONÔMICA

3.1. POPULAÇÃO RESIDENTE

Os distritos centrais analisados representam 2% da área bruta total do município e sua população corresponde a 4% da população da cidade, segundo o Censo IBGE 2010. Tal representatividade populacional tem se mantido ao longo das décadas pós anos 2000, apesar da queda da taxa de crescimento da cidade e do aumento do número total de habitantes.

TABELA 10. TAXAS DE CRESCIMENTO ANUAL POR PERÍODO – 1980-2017

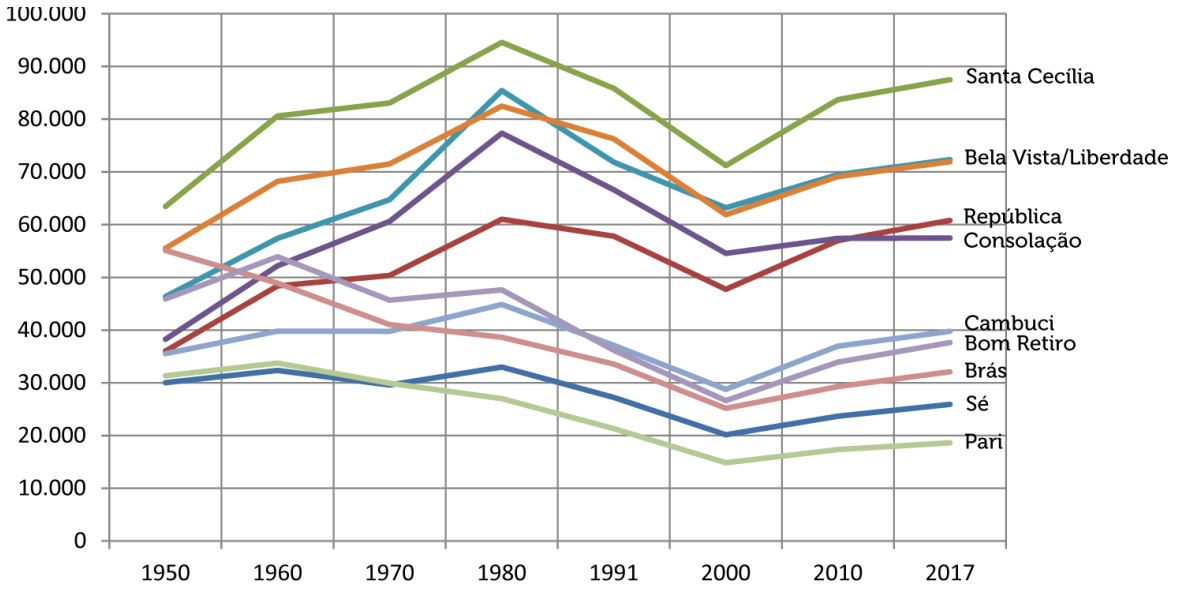
DISTRITOS	Tx. Cresc. 1980/1991	Tx. Cresc. 1991/2000	Tx. Cresc. 2000/2010	Tx. Cresc. 2010/2017
Sé	-1,74	-3,29	1,63	1,30
República	-0,49	-2,11	1,79	0,92
Santa Cecília	-0,88	-2,06	1,64	0,63
Consolação	-1,35	-2,20	0,51	0,02
Bela Vista	-1,56	-1,41	0,95	0,57
Liberdade	-0,71	-2,29	1,11	0,57
Cambuci	-1,72	-2,80	2,55	1,05
Brás	-1,28	-3,14	1,52	1,31
Pari	-2,12	-3,95	1,56	1,04
Bom Retiro	-2,47	-3,35	2,45	1,50
DISTRITOS CENTRAIS	-1,28	-2,37	1,44	0,76
MSP	1,16	0,88	0,76	0,55

Fonte: IBGE, Censos Demográficos, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010; SEADE, Estimativa populacional 2017. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

GRÁFICO 11. EVOLUÇÃO POPULACIONAL - 1950 A 2017

Fonte: IBGE, Censos Demográficos, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010; SEADE, Estimativa populacional 2017. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

Os distritos mais populosos da área central são: Santa Cecília, Bela Vista, Liberdade, República e Consolação. No entanto, os que mais ganharam população nos últimos 17 anos foram justamente os distritos menos densos: Bom Retiro teve aumento populacional de 29%; Cambuci, 27,7%; Sé, 22,3%; República e Brás, 21,5% e Pari, 20,3%.



O gráfico da página anterior mostra que, a partir da década de 1980 até os anos 2000, essa região experimentou uma queda populacional significativa; nesse período, todos os distritos perderam em média 20% de seus habitantes. Esse esvaziamento populacional está diretamente relacionado ao processo de desvalorização imobiliária que a região central sofreu com o deslocamento do "centro de negócios" de São Paulo em direção ao vetor sudoeste da cidade, principalmente para as regiões das avenidas Paulista e Faria Lima.

Outro fator que explica a perda de população residente nos distritos centrais, principalmente na porção leste do perímetro, é a reestruturação da atividade produtiva na RMSP no contexto da crise econômica brasileira dos anos 80, responsável por profundas transformações estruturais no setor industrial. No decorrer da década de 90, tais mudanças aprofundaram-se no sentido de instituir novas dinâmicas econômicas que transformaram São Paulo em uma nova metrópole de serviços (Araújo, 2001). Analisando particularmente cada distrito, os dados mostram que além da Sé, os distritos que abrigam atividades produtivas com Brás, Pari e Bom Retiro foram os que mais perderam população residente.

TABELA 11. EVOLUÇÃO POPULACIONAL – 1950-2017

DISTRITOS	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2017
Sé	30.022	32.343	29.555	32.965	27.186	20.115	23.651	25.887
República	35.994	48.346	50.348	60.999	57.797	47.718	56.981	60.769
Santa Cecília	63.460	80.581	83.075	94.542	85.829	71.179	83.717	87.470
Consolação	38.228	52.182	60.600	77.338	66.590	54.522	57.365	57.449
Bela Vista	46.340	57.364	64.704	85.416	71.825	63.190	69.460	72.304
Liberdade	55.523	68.210	71.503	82.472	76.245	61.875	69.092	71.911
Cambuci	35.499	39.789	39.727	44.851	37.069	28.717	36.948	39.743
Brás	55.097	48.875	41.006	38.630	33.536	25.158	29.265	32.049
Pari	31.312	33.706	29.914	26.968	21.299	14.824	17.299	18.595
Bom Retiro	45.880	53.893	45.662	47.588	36.136	26.598	33.892	37.602
DISTRITOS CENTRAIS	345.136	404.031	405.728	591.768	513.512	413.896	477.670	503.779
MSP	2.151.313	3.667.899	5.924.615	8.493.226	9.646.185	10.434.252	11.253.503	11.696.088
Representatividade no MSP	16,0%	11,0%	6,8%	7,0%	5,3%	4,0%	4,2%	4,3%

Fonte: IBGE, Censos Demográficos, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010; SEADE, Estimativa populacional 2017. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

Esse fato pode ser observado também a partir da análise da evolução populacional dos demais distritos industriais do município de São Paulo que não compõem o perímetro de estudo, como Santo Amaro, Lapa, Barra Funda, Mooca e Belém. Vale ressaltar que enquanto esses distritos produtivos perderam população, devido à crise econômica, a mesma conjuntura do período fez com que os distritos mais periféricos da cidade – cujo preço da terra era bem mais reduzido em relação às áreas centrais consolidadas e consequentemente mais acessíveis – apresentassem aumento populacional significativo. Por exemplo, Parelheiros, Jardim Ângela, José Bonifácio, Cidade Tiradentes, Anhanguera e Jaraguá apresentaram aumento do número de habitantes de mais de 60%, conforme aponta a tabela abaixo:

TABELA 12. VARIAÇÃO PERCENTUAL DO NÚMERO DE HABITANTES POR DISTRITO, 1980-2000

DISTRITOS	1980	1991	2000	1980-2000
Sé	32 965	27 186	20 115	-64%
República	60 999	57 797	47 718	-28%
Santa Cecília	94 542	85 829	71 179	-33%
Consolação	77 338	66 590	54 522	-42%
Bela Vista	85 416	71 825	63 190	-35%
Liberdade	82 472	76 245	61 875	-33%
Cambuci	44 851	37 069	28 717	-56%
DISTRITOS INDUSTRIAIS				
Brás	38 630	33 536	25 158	-54%
Pari	26 968	21 299	14 824	-82%
Bom Retiro	47 588	36 136	26 598	-79%
Belém	57 195	49 697	39 622	-44%
Moóca	84 583	71 999	63 280	-34%
Jaguara	32 771	29 798	25 713	-27%
Barra Funda	17 894	15 977	12 965	-38%
Lapa	83 705	70 319	60 184	-39%
Santo Amaro	93 255	75 556	60 539	-54%
DISTRTOS PERIFÉRICOS				
Anhanguera	5 350	12 408	38 427	86%
Jaraguá	47 416	93 185	145 900	68%
Vila Andrade	22 584	42 576	73 649	69%
Grajaú	117 301	193 754	333 436	65%
Parelheiros	31 711	55 594	102 836	69%
Cidade Tiradentes	8 603	96 281	190 657	95%
Lajeado	69 418	112 807	157 773	56%
José Bonifácio	24 049	103 712	107 082	78%
Iguatemi	32 595	59 820	101 780	68%

Fonte: IBGE, Censos Demográficos, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000/Estimativa Sempla/Dipro com base no saldo vegetativo e tx. de crescimento 91/2000. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

Passado o período de esfriamento da economia, e, apesar da reduzida taxa de crescimento do município, os distritos centrais voltaram a apresentar um ganho de população (13,7%) nos anos entre 2000 e 2010, quase o dobro do ganho total da cidade, que foi de 7,3%. Esse aumento do número de habitantes por sua vez está relacionado principalmente com a nova dinâmica imobiliária presente na região no período - assunto que será abordado no item 4.3 desse estudo; se considerarmos os últimos 17 anos, a região central aumentou sua população em 18%, enquanto que o ganho populacional total do município no período foi de 11%.

MAPA 32. DENSIDADE POPULACIONAL POR UDH*, 2010

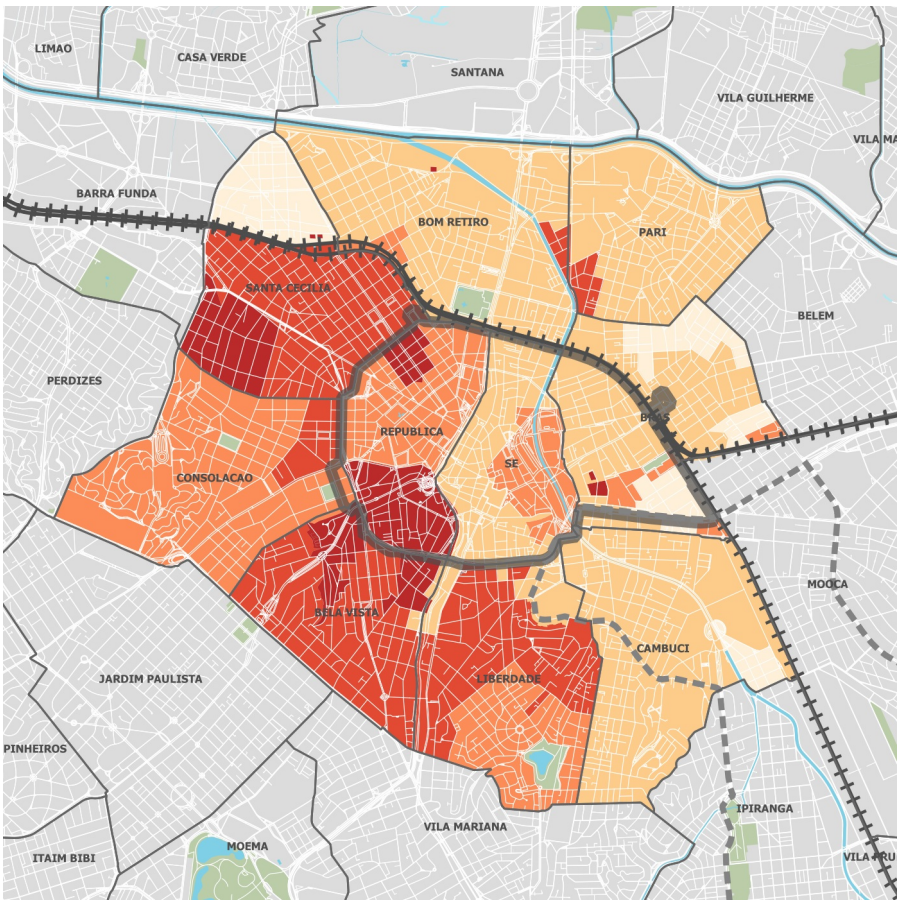
Hab/Ha
- 0-50
- 50-120
- 120-200
- 200-280
- Acima de 280

- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais
- Operação Urbana Centro
- Distritos
- Ferrovia

0 750 1500m N

*As UDHs são agrupamentos de setores censitários cuja metodologia de delimitação considera a homogeneidade das características socioeconômicas dos setores do IBGE. Foram definidas por RM e são as unidades territoriais de análise do Altas do Desenvolvimento Humano do Brasil.

Fonte: IBGE, 2010. Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil, 2010. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



Considerando a média de habitantes por hectare do município de São Paulo (74 hab/ha), as maiores densidades populacionais dos distritos analisados estão concentradas essencialmente na porção sudoeste do perímetro, nos distritos: Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade e República, e em pequenas porções de território na faixa noroeste da área de estudo. É importante lembrar que todos os dados consideram a "população formal", que reside em domicílios particulares permanentes, conforme a coleta do IBGE. Ou seja, não é possível medir ou visualizar a vulnerabilidade social através desses dados e sim ter um panorama geral das características da área de estudo.

Os mapas a seguir mostram as concentrações populacionais pelas faixas etárias: 1 a 3 anos de idade, 15 anos ou mais e 65 anos ou mais. Neles também aparecem os cortiços, favelas e núcleos habitacionais precários como forma de contextualizar a vulnerabilidade e mostrar que ela não está contabilizada nas faixas de número de habitantes. Desse conjunto extrai-se que a área central em questão tem poucas crianças no geral e é composta essencialmente por uma população adulta, cujos idosos concentram-se na porção sudoeste do perímetro, nos distritos Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade e Cambuci.

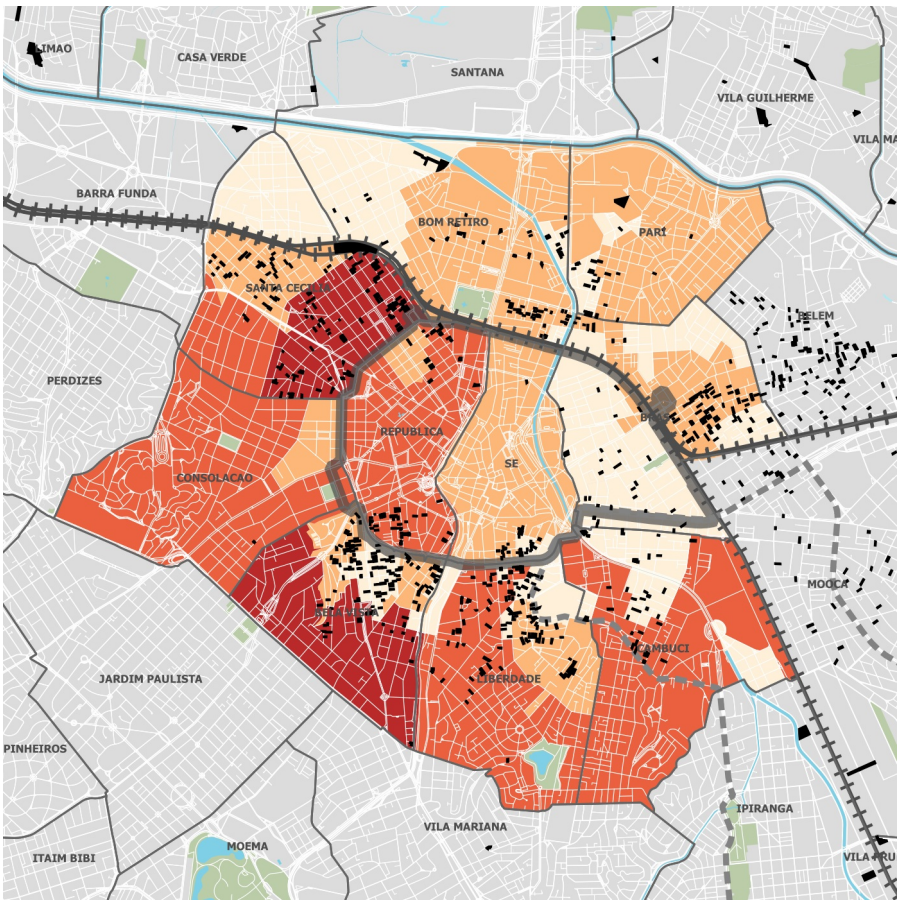
MAPA 33. CONCENTRAÇÃO POPULACIONAL POR FAIXA ETÁRIA – 15 ANOS OU MAIS

Habitantes
- 137-4.806
- 4.806-14.369
- 14.369-26.340
- 26.340-35.221
- Cortiços, favelas e núcleos habitacionais precários

- Operação Urbana Bairros do Tamanduateí
- Operação Urbana Centro
- Perímetro de estudo
- Distritos
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais
- Ferrovia

0 750 1500m N

Fonte: IBGE, 2010. Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil, 2010. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



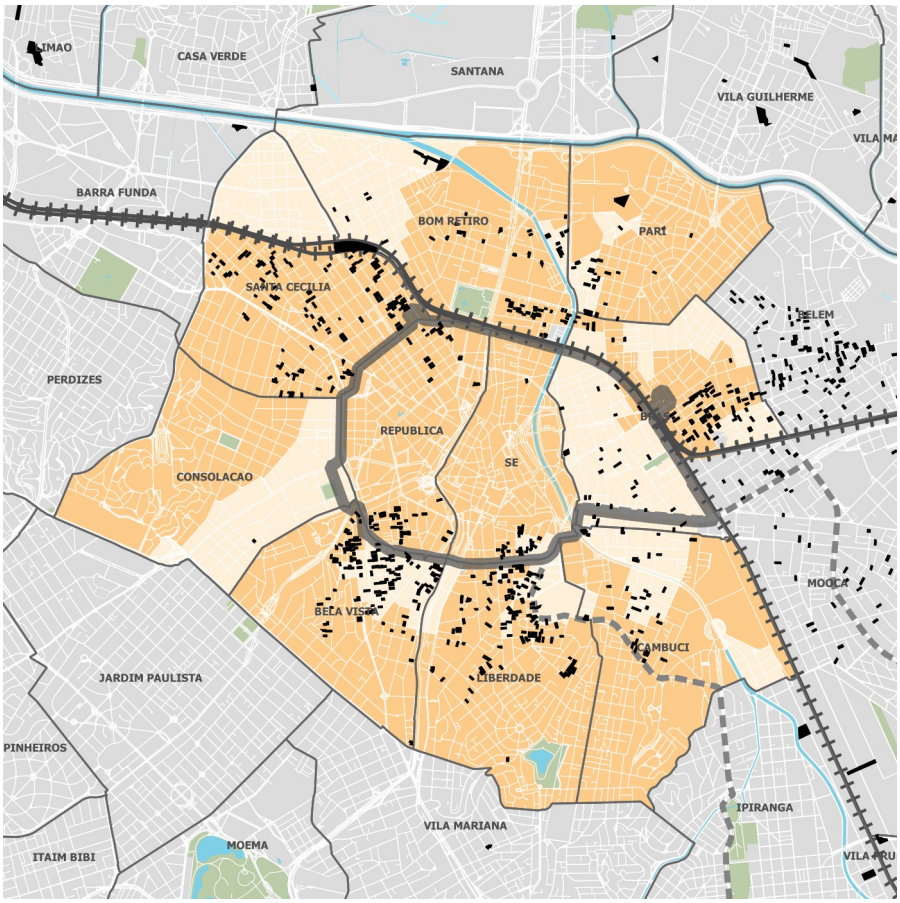
MAPA 34. CONCENTRAÇÃO POPULACIONAL POR FAIXA ETÁRIA – 1 A 3 ANOS

Habitantes
- 18-242
- 242-1.072
- 1.072-2.706
- 2.706-5.774
- Cortiços, favelas e núcleos habitacionais precários

- Operação Urbana Bairros do Tamanduateí
- Operação Urbana Centro
- Perímetro de estudo
- Distritos
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais
- Ferrovia

0 750 1500m N

Fonte: IBGE, 2010. Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil, 2010. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

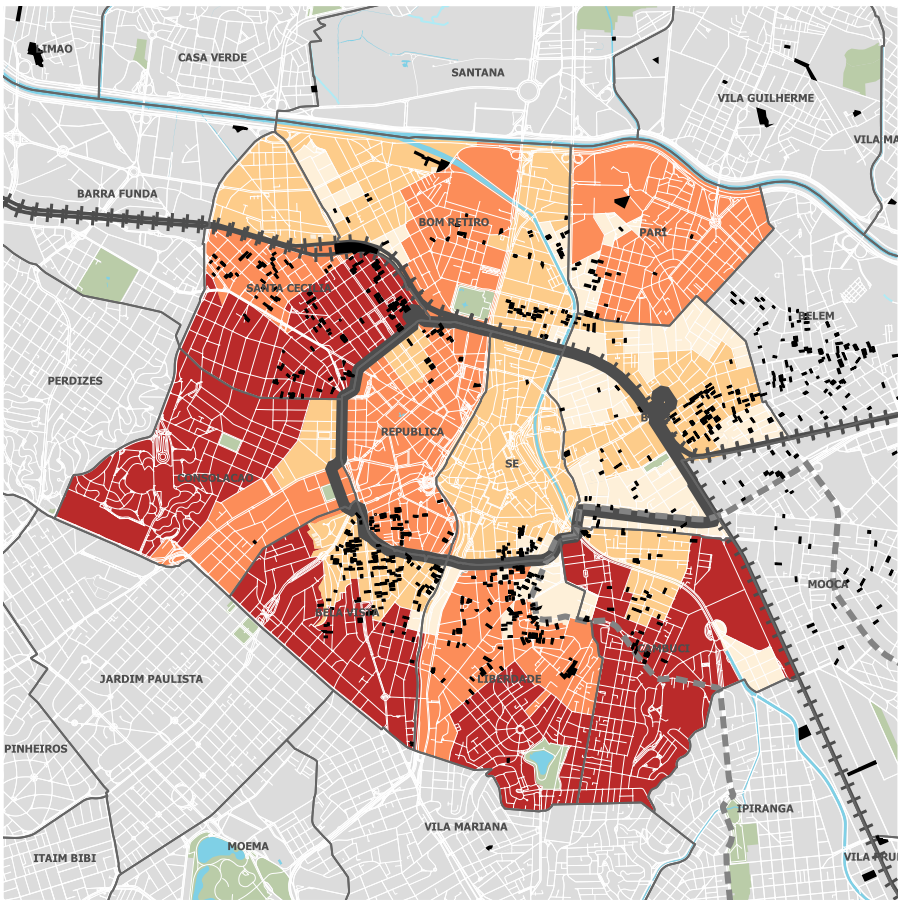


MAPA 35. CONCENTRAÇÃO POPULACIONAL POR FAIXA ETÁRIA – 65 ANOS OU MAIS

Habitantes
- 18-242
- 242-1.072
- 1.072-2.706
- 2.706-5.774
- Cortiços, favelas e núcleos habitacionais precários

- Operação Urbana Bairros do Tamanduateí
- Operação Urbana Centro
- Perímetro de estudo
- Distritos
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais
- Ferrovia

0 750 1500m N

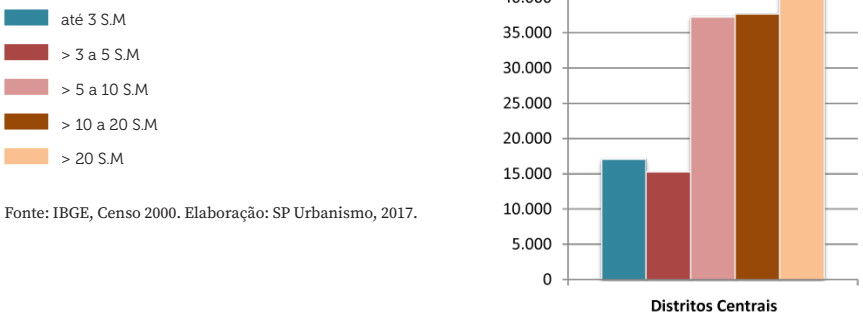


Fonte: IBGE, 2010. Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil, 2010. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

3.2. PERFIL DE RENDA DA POPULAÇÃO RESIDENTE

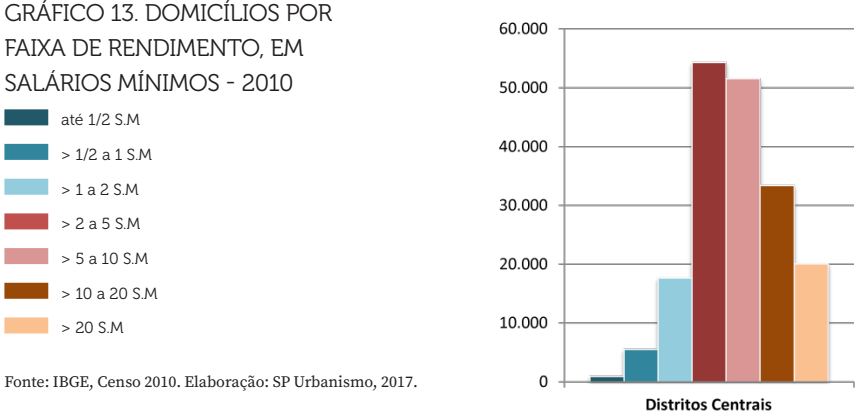
O perfil de renda da população residente nos distritos centrais sofreu consideráveis mudanças nos últimos 10 anos. De maneira geral, em todos os distritos houve diminuição da população de renda alta e média alta (rendimento domiciliar maior que 10 salários mínimos) e aumento da população de renda média e média baixa (rendimento domiciliar entre 3 e 10 salários mínimos). Kara-José (2010) atribui essa transformação à saída das famílias de maior poder aquisitivo do centro - que continuariam migrando para outras regiões da cidade como aconteceu nas décadas anteriores - e ao perfil dos novos moradores, cuja maioria é de renda média baixa (2 a 4 salários mínimos), conforme as características dos lançamentos residenciais mais recentes, item que será abordado na parte 4.3 desse estudo.

GRÁFICO 12. DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDIMENTO, EM SALÁRIOS MÍNIMOS - 2000



Fonte: IBGE, Censo 2000. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

GRÁFICO 13. DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDIMENTO, EM SALÁRIOS MÍNIMOS - 2010



Fonte: IBGE, Censo 2010. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

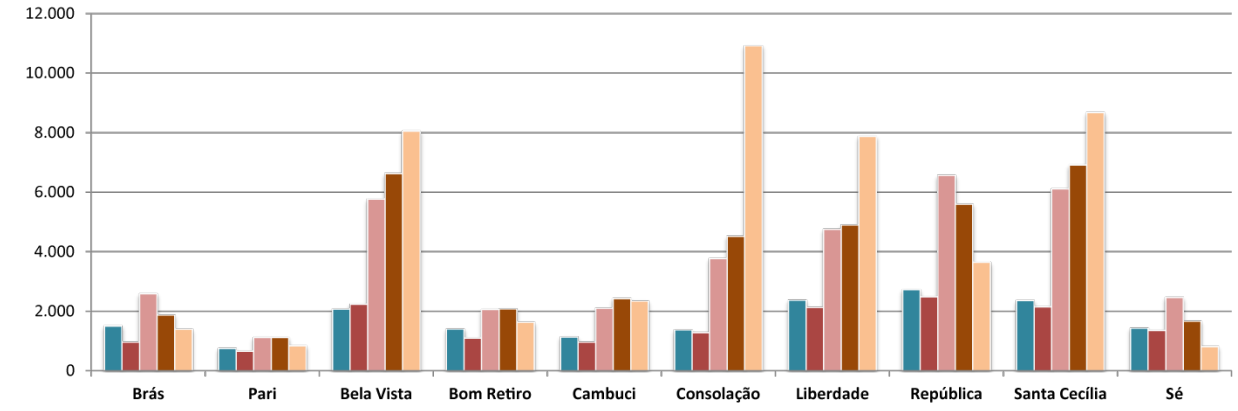


GRÁFICO 14. DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDIMENTO POR DISTRITO, EM SALÁRIOS MÍNIMOS - 2000

- até 3 S.M
- > 3 a 5 S.M
- > 5 a 10 S.M
- > 10 a 20 S.M
- > 20 S.M

Fonte: IBGE, Censo 2000. IBGE, Censo 2010.
Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

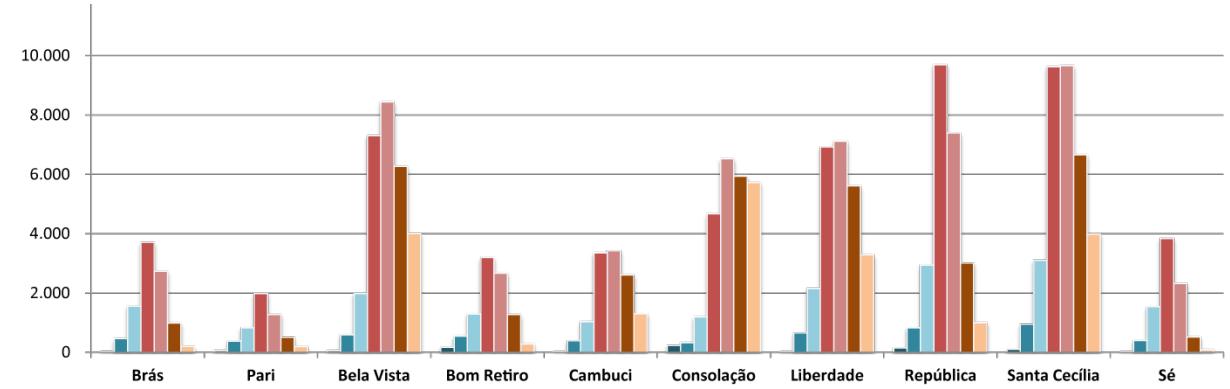


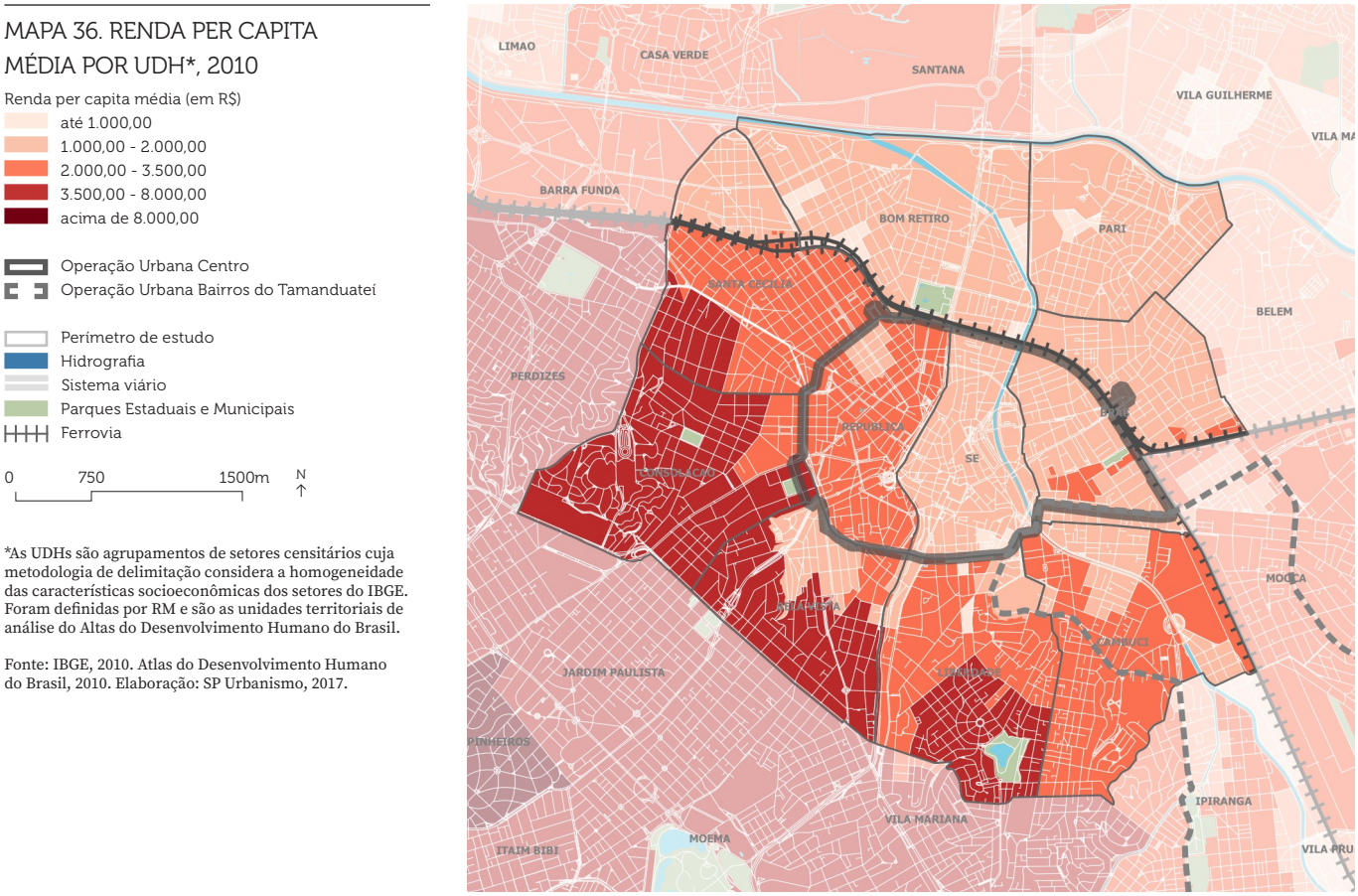
GRÁFICO 15. DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDIMENTO POR DISTRITO, EM SALÁRIOS MÍNIMOS - 2010

- até 1/2 S.M
- > 1/2 a 1 S.M
- > 1 a 2 S.M
- > 2 a 5 S.M
- > 5 a 10 S.M
- > 10 a 20 S.M
- > 20 S.M

Fonte: IBGE, Censo 2000. IBGE, Censo 2010.
Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

De maneira geral, as concentrações de renda desses distritos não tem relação direta com as concentrações populacionais, mas há algumas sobreposições entre as menores rendas e maiores densidades habitacionais, como em partes da Bela Vista, República, Brás, Pari e Bom Retiro. Os distritos também não são homogêneos, apresentando mais de uma unidade de referência cada um: por exemplo, Bela Vista e Liberdade apresentam três porções de território com três perfis de renda diferentes, como mostra o mapa abaixo.

MAPA 36. RENDA PER CAPITA MÉDIA POR UDH*, 2010



*As UDHs são agrupamentos de setores censitários cuja metodologia de delimitação considera a homogeneidade das características socioeconômicas dos setores do IBGE. Foram definidas por RM e são as unidades territoriais de análise do Altas do Desenvolvimento Humano do Brasil.

Fonte: IBGE, 2010. Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil, 2010. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

O mapa de renda média per capita, se comparado ao mapa de concentração populacional da faixa etária de 65 anos ou mais, mostra que o perfil das maiores faixas de renda da região central é atribuído a uma população mais idosa.

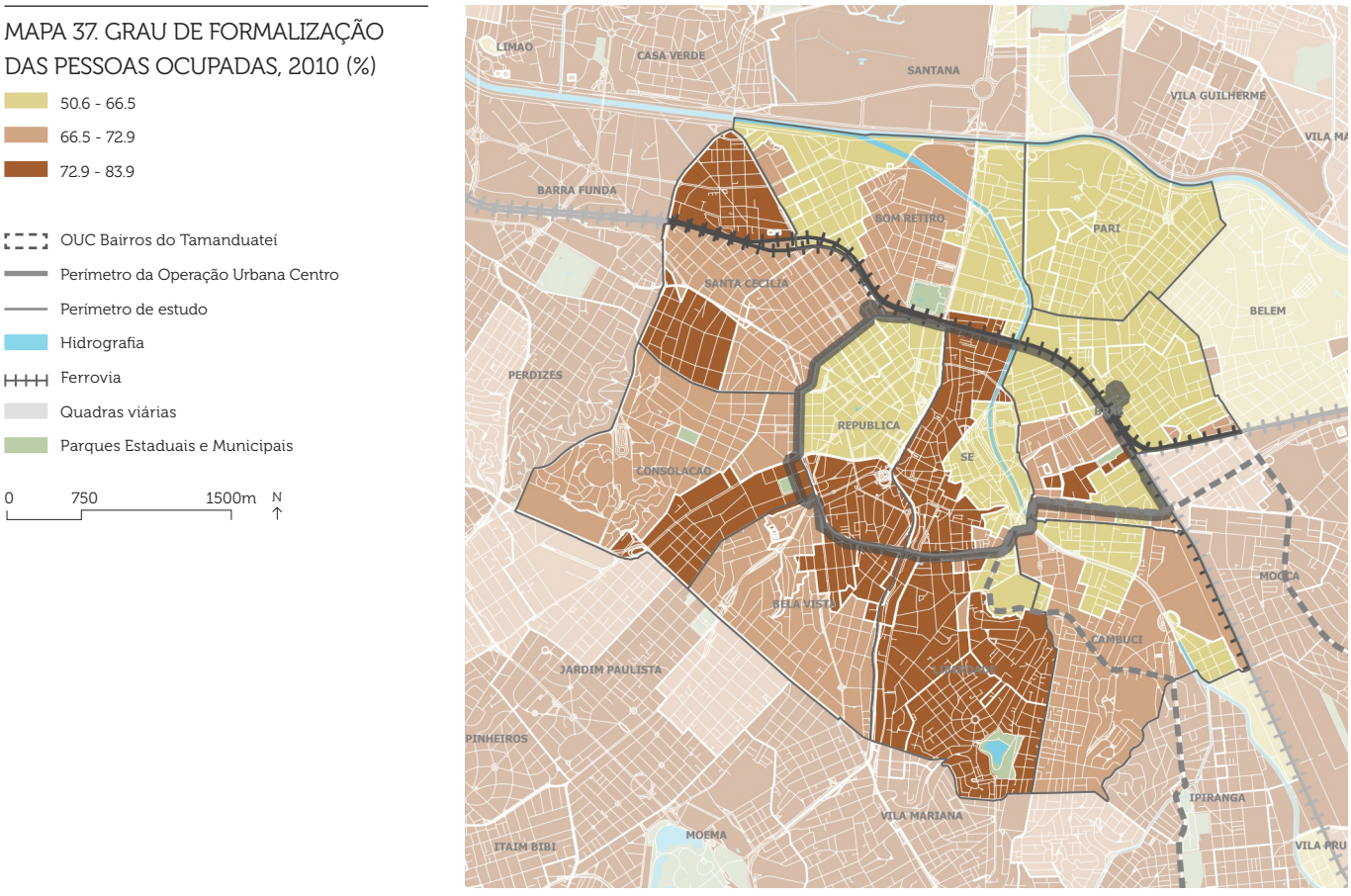
No mais, podemos observar também que a população de renda mais alta reside na borda sudoeste do perímetro de análise; uma faixa de renda intermediária é formada por partes dos distritos Santa Cecília, República, Bela Vista, Liberdade e Cambuci e a população de menor renda está na porção noroeste do perímetro, essencialmente na região entre o rio Tietê e a ferrovia.

3.3. ATIVIDADES PRODUTIVAS

Apesar das sedes das empresas terem se deslocado da região central, o Centro manteve sua posição como maior concentrador de empregos do setor terciário. O que aconteceu progressivamente foi a mudança no perfil dos empregos aí localizados; uma recomposição das atividades econômicas fundamentada na substituição de atividades de maiores salários por outras de menores salários (Kara José, 2010), acompanhando as dinâmicas da economia regional ocorridas principalmente no final dos anos 70 e meados dos anos 90.

Entre 1980 e 2000, o peso da indústria de transformação na ocupação da RMSP caiu de 38% para 20% (Diniz; Diniz), demonstrando um rápido processo de transformação e reestruturação produtiva. A queda relativa na produção industrial foi compensada pelo crescimento dos serviços. Houve queda no emprego industrial, mas não houve queda sistemática na produção. No entanto, esse processo acarretou também um crescimento da informalidade dos empregos no setor. O mapa abaixo mostra que os maiores graus de informalidade estão localizados justamente nos distritos mais industriais.

MAPA 37. GRAU DE FORMALIZAÇÃO DAS PESSOAS OCUPADAS, 2010 (%)



No perímetro analisado, os distritos Sé e República abrigam essencialmente atividades de comércio e serviços, tendo mais de 50% de seu território ocupado por estes usos. Já o uso industrial concentra-se nos distritos Brás, Pari e Bom Retiro.

MAPA 38. COMÉRCIO E SERVIÇOS - PORCENTAGEM DE ÁREA DE TERRENO OCUPADA, 2010

- até 10
- 10 - 20
- 20 - 40
- 40 - 65

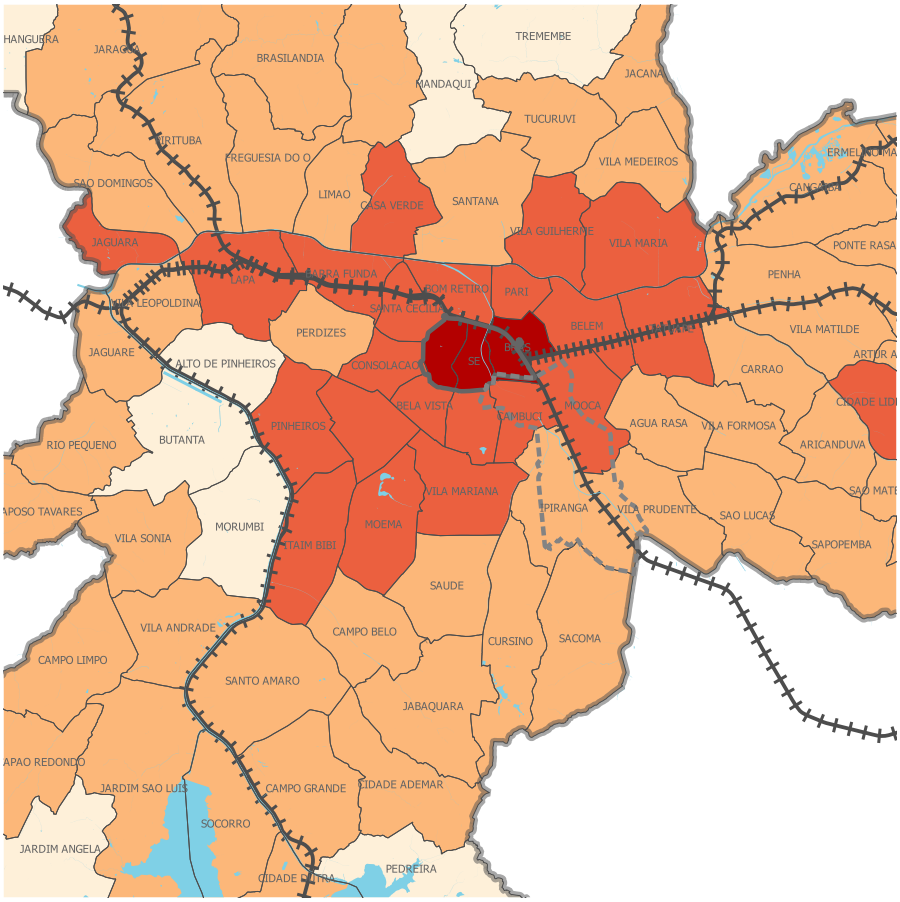
- Distritos
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Ferrovia

- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

- Limite MSP

0 4 6km N

Fonte: RAIS, 2010. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



MAPA 39. INDÚSTRIAS E ARMAZÉNS - PORCENTAGEM DE ÁREA DE TERRENO OCUPADA, 2010

- até 10
- 10 - 20
- 20 - 40

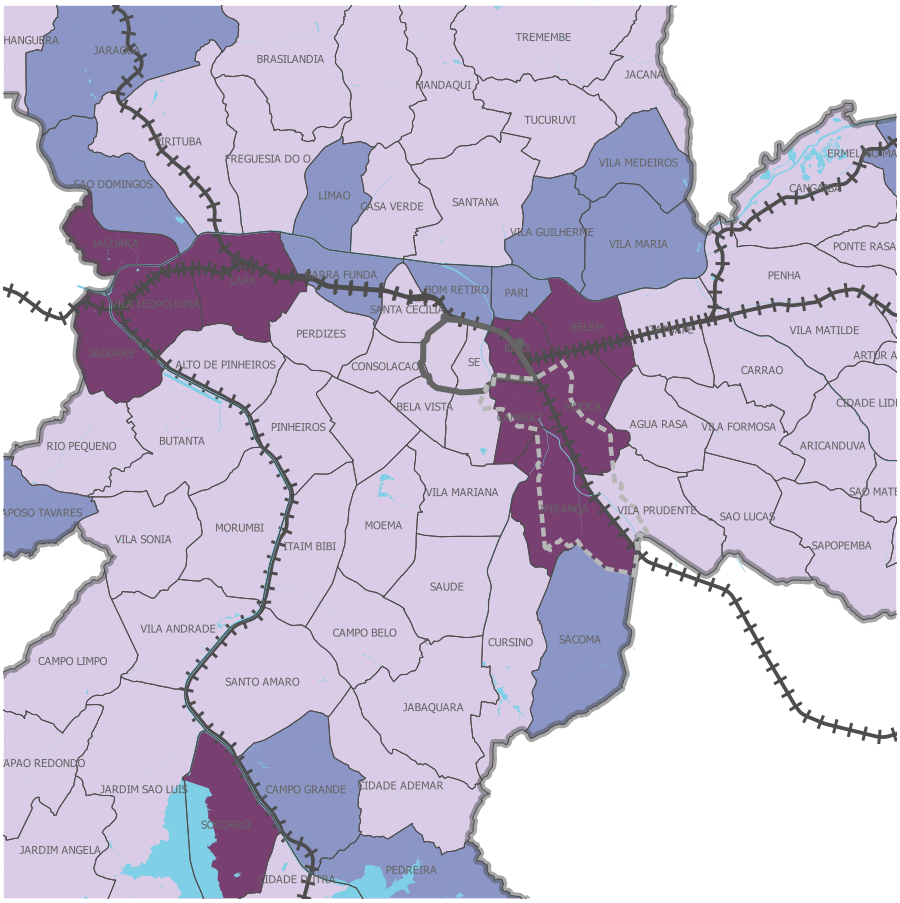
- Distritos
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Ferrovia

- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

- Limite MSP

0 4 6km N

Fonte: RAIS, 2010. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



MAPA 40. PORCENTAGEM DE PESSOAS OCUPADAS NOS SETORES COMÉRCIO, SERVIÇOS E INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO, 2010

Porcentagem de ocupados nos 3 setores

- 0 - 20
- 20 - 50
- 50 - 80

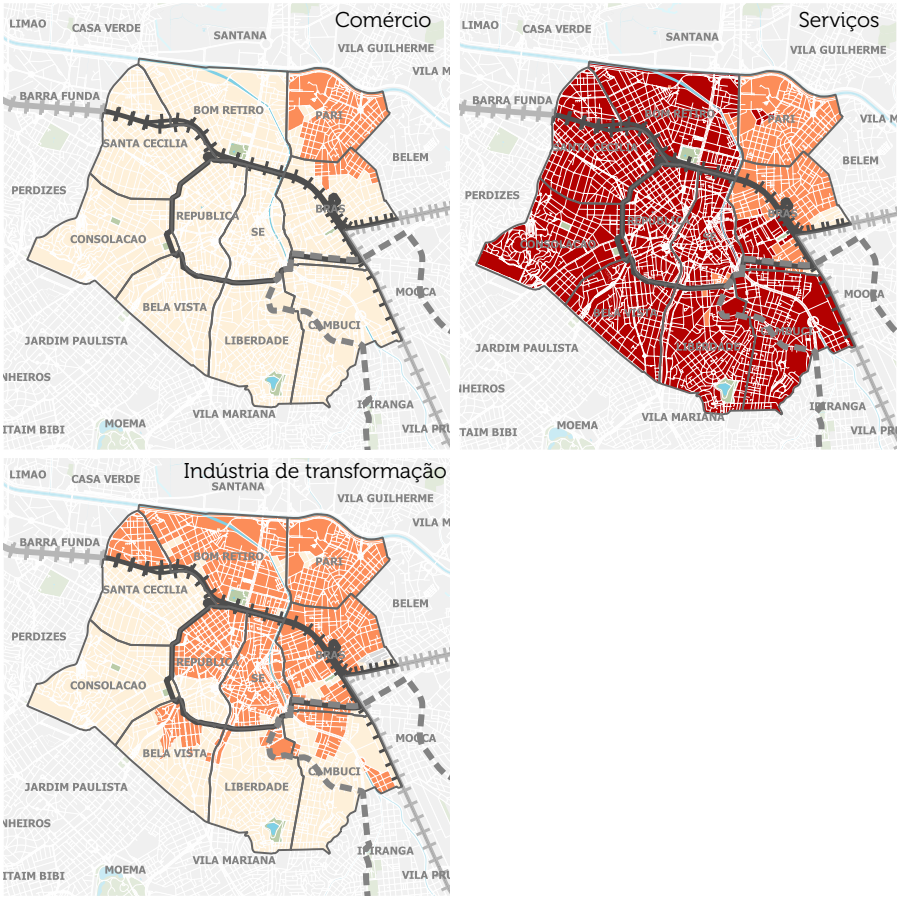
- Distritos
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Ferrovia

- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

- Limite MSP

0 1,5 3km N

Fonte: RAIS, 2010. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



É importante ressaltar que, se nos distritos essencialmente industriais o grau de informalidade dos empregos é de até 50%, a leitura das tabelas abaixo, principalmente referente aos empregos industriais, precisa ser criteriosa.

TABELA 12. EMPREGOS FORMAIS POR DISTRITO (exceto administração pública)
1997 | 2007 | 2014

Comércio					
	1997	2007	2014	entre 1997 e 2007	entre 2007 e 2014
Bela Vista	17.926	14.174	11.815	-26%	-20%
Bom Retiro	17.606	19.776	13.780	11%	-44%
Brás	29.265	32.331	19.709	9%	-64%
Cambuci	5.345	5.064	7.269	-6%	30%
Consolação	12.649	14.555	12.193	13%	-19%
Liberdade	11.680	9.834	7.779	-19%	-26%
Pari	12.458	9.160	9.792	-36%	6%
República	34.138	39.393	18.629	13%	-111%
Santa Cecília	17.591	14.243	10.342	-24%	-38%
Sé	38.460	41.570	23.488	7%	-77%
DISTRITOS CENTRAIS	197.119	200.100	134.796		
MSP	1.068.276	1.141.726	932.696		
	18%	18%	14%		

Serviços					
	1997	2007	2014	entre 1997 e 2007	entre 2007 e 2014
Bela Vista	93.121	117.623	114.247	21%	-3%
Bom Retiro	24.125	32.799	22.915	26%	-43%
Brás	24.727	22.047	19.007	-12%	-16%
Cambuci	19.039	23.230	23.844	18%	3%
Consolação	68.674	87.033	86.661	21%	0%
Liberdade	35.515	49.181	42.971	28%	-14%
Pari	10.389	11.925	10.161	13%	-17%
República	90.561	139.446	134.071	35%	-4%
Santa Cecília	49.573	66.425	50.475	25%	-32%
Sé	80.114	97.147	74.475	18%	-30%
DISTRITOS CENTRAIS	495.837	646.855	578.827		
MSP	2.549.027	3.822.846	2.640.005		
	19%	17%	22%		

Indústria de Transformação					
	1997	2007	2014	entre 1997 e 2007	entre 2007 e 2014
Bela Vista	8.503	2.930	5.217	-190%	44%
Bom Retiro	12.951	17.288	18.834	25%	8%
Brás	11.806	14.710	15.243	20%	3%
Cambuci	10.371	9.324	8.710	-11%	-7%
Consolação	2.902	2.058	1.924	-41%	-7%
Liberdade	2.598	2.136	1.660	-22%	-29%
Pari	5.277	3.816	7.067	-38%	46%
República	7.979	8.269	3.400	4%	-143%
Santa Cecília	5.455	6.794	6.331	20%	-7%
Sé	3.988	3.260	2.217	-22%	-47%
DISTRITOS CENTRAIS	71.829	70.585	70.603		
MSP	600.925	580.413	521.724		
	12%	12%	14%		

Construção Civil					
	1997	2007	2014	entre 1997 e 2007	entre 2007 e 2014
Bela Vista	2.257	2.772	4.310	19%	36%
Bom Retiro	1.567	1.985	4.911	21%	60%
Brás	811	2.044	1.404	60%	-46%
Cambuci	515	909	1.724	43%	47%
Consolação	4.102	1.536	8.616	-167%	82%
Liberdade	1.776	889	1.737	-100%	49%
Pari	310	46	372	-571%	88%
República	2.806	4.474	8.081	37%	45%
Santa Cecília	1.361	3.673	2.524	63%	-46%
Sé	1.146	2.053	1.318	44%	-56%
DISTRITOS CENTRAIS	16.651	20.382	34.997		
MSP	241.486	193.728	313.070		
	7%	11%	11%		

Fonte: Pesquisa OD, 1997; Pesquisa OD, 2007; RAIS, 2014.

As tabelas anteriores mostram uma análise evolutiva da oferta de empregos nos distritos que formam o perímetro de estudo, agrupadas por segmento: Comércio, Serviços, Indústria de Transformação e Construção Civil; e separadas em dois períodos: 1997 a 2007 e 2007 a 2014.

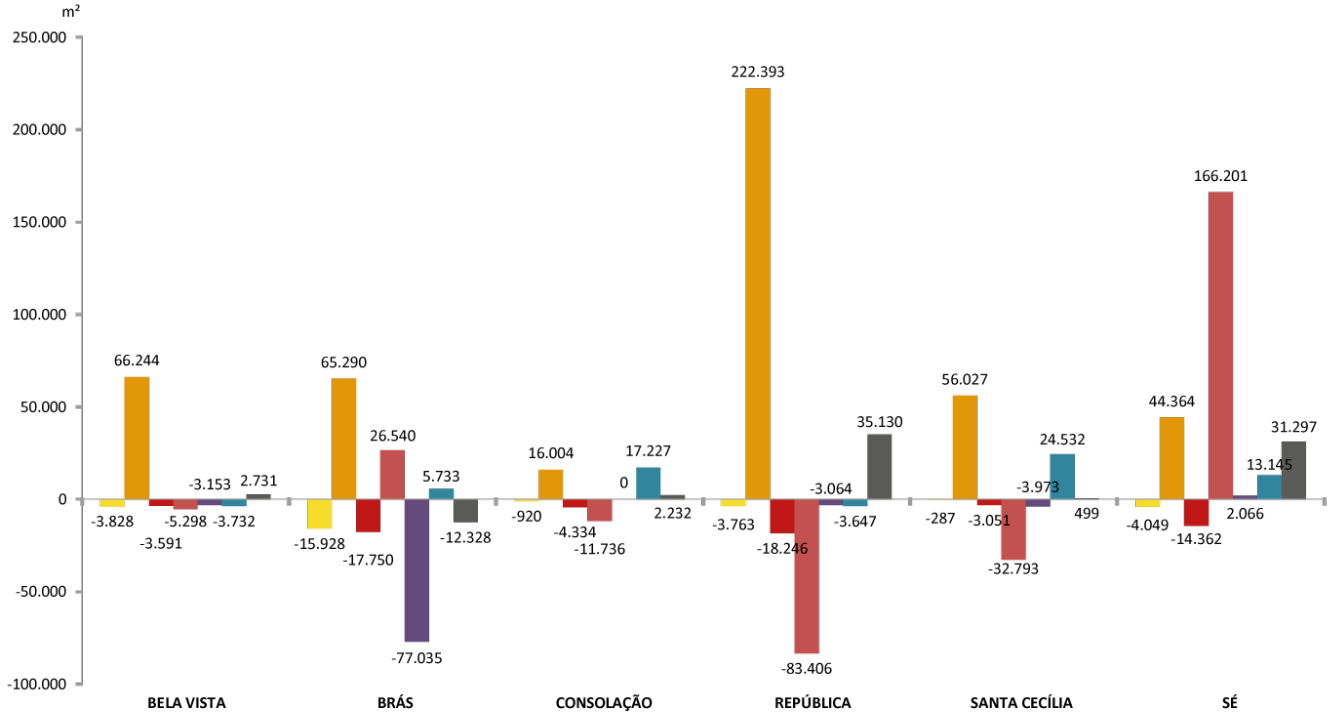
Os números absolutos apontam que os distritos com maior oferta de empregos no comércio são: Brás, Sé e República, sendo os dois primeiros os de menor população do perímetro. No setor de serviços, República e Bela Vista são os que apresentam maior número, enquanto que na indústria de transformação os empregos concentram-se no Brás e Bom Retiro.

Na construção civil, os dados de emprego de 2014 estão alinhados com o desenvolvimento imobiliário da região: os distritos Consolação e República se destacaram em número de empregos, tendo tido crescimento significativo a partir de 2007. Também Bom Retiro e Bela Vista apresentaram aumento da oferta de empregos no período.

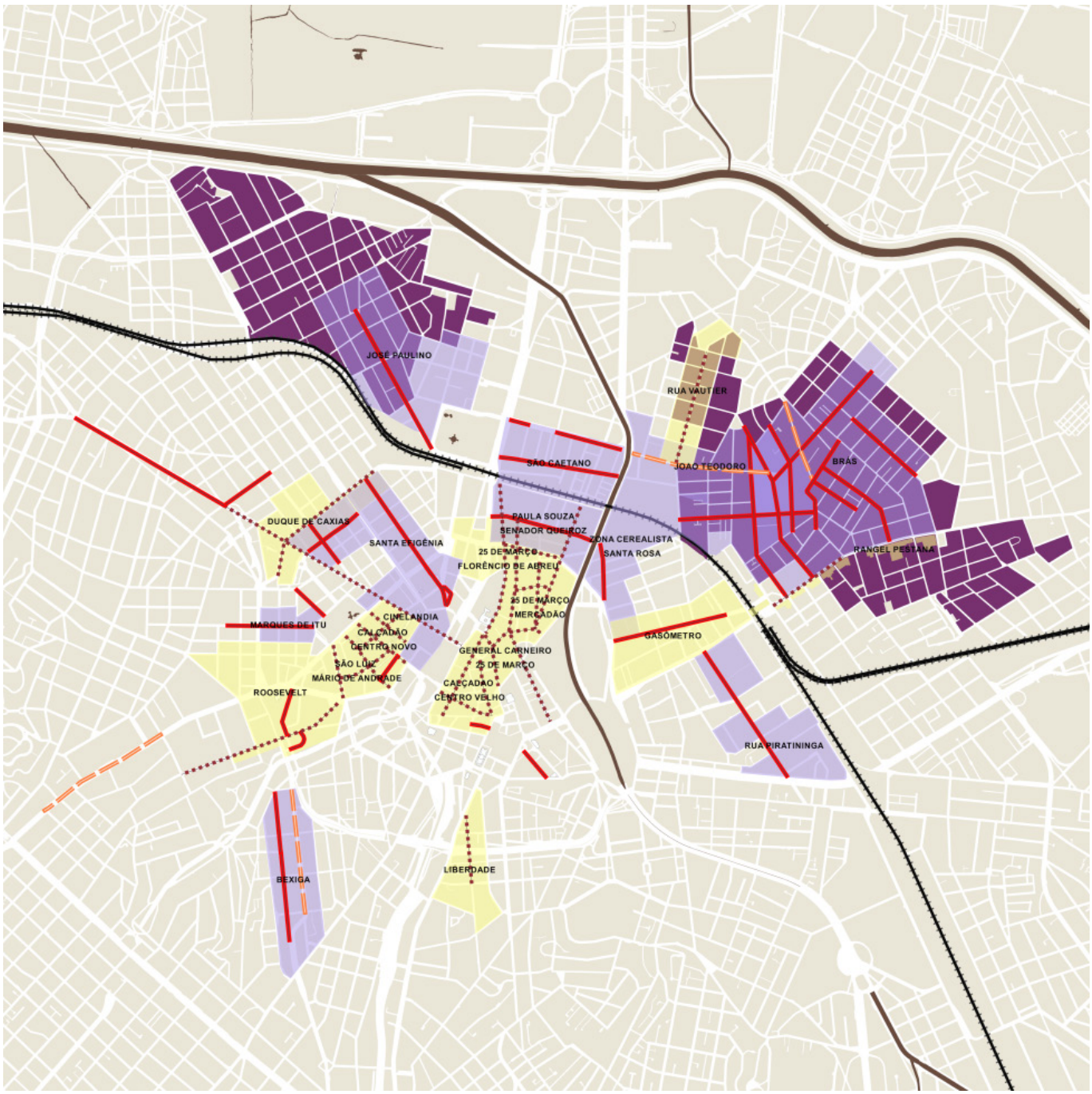
No setor do comércio, os empregos nos distritos centrais apresentaram queda de 4% em relação ao total do setor no município. Em relação a 2007, somente o Cambuci teve aumento no número de empregos, enquanto os demais distritos apresentaram quedas consideráveis, com destaque para Sé e República, que perderam praticamente a metade da oferta que existia em 2007.

Do mesmo modo, a grande maioria dos distritos centrais também apresentou queda do número de empregos no setor de serviços, principalmente a partir de 2007, apesar de quase todos os distritos (exceto o Brás, que teve queda de 12%) terem tido um aumento desse número entre 1997 e 2007. Ainda assim, os empregos nos distritos centrais que em 2007 representavam 17% do total do município no setor, em 2014 passaram a 22%, o que indica que apesar de o número de empregos no setor de serviços do município ter apresentado queda, os distritos centrais passaram a ofertar 5% mais empregos em relação ao período anterior.

GRÁFICO 16. TRANFORMAÇÃO DE USO DAS QUADRAS (TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA POR USO) ENTRE 1997-2015



Fonte: TPCL, 1997-2015. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



MAPA 41. ÁREAS DE COMÉRCIO ESPECIALIZADO

Diverso

Específico

Predominante

Áreas de atividades comerciais especializadas

Centralidade diversificada

Atividade específica

L16402/16 - Zoneamento

ZDE-1

Hidrografia

Quadra predial

Ferrovia

0 0,5 1 km N

4. HABITAÇÃO

4.1. ZEIS CORTIÇOS E FAVELAS

4.1.1. Legislação urbanística para Habitação de Interesse Social - HIS

4.1.1.1. Plano Diretor Estratégico - PDE, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e Plano Municipal de Habitação - PMH

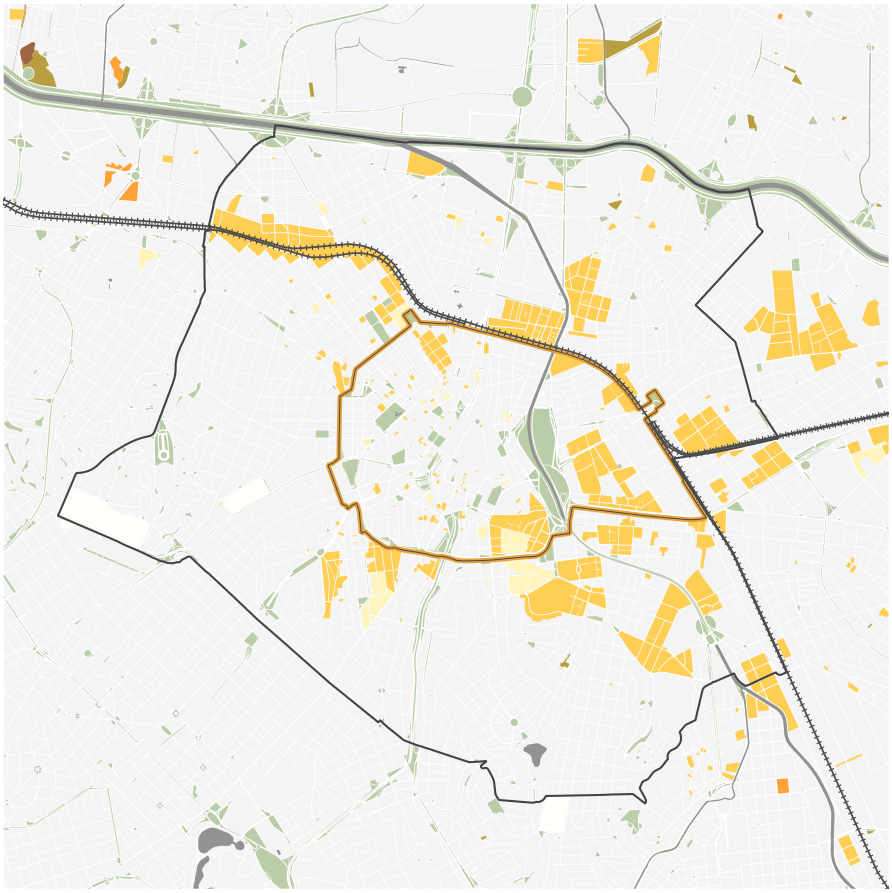
A cidade de São Paulo, como importante polo de atividade econômica nacional, sempre recebeu significativas migrações em ondas de crescimento populacional. Esse crescimento se deu em grande parte de forma desordenada e informal, propiciando o surgimento de situações precárias de moradias, sejam em forma de favelas, cortiços ou outras formas de habitação subnormal.

O Centro, como localidade de grande dinâmica de mobilidade, oferta de empregos e delicada situação fundiária, concentrou ao longo dos anos grande parte dos cortiços existentes no município em áreas de baixa renovação do conjunto imobiliário, assim como algumas favelas em áreas abandonadas ou de baixa ocupação.

A recente revisão do marco regulatório da cidade reafirma e revisa instrumentos de legislação urbana que visam tanto a promoção de produção imobiliária voltada ao HIS como a utilização de outras modalidades que potencializem a utilização de imóveis ociosos para esses fins. Enquanto o PDE (Lei 16.050/14) e o LPUOS (Lei 16.402/16) revisam as ZEIS no território e reservam porcentagens de fundos a essa causa (ao menos 30 % do FUNDURB), o PMH fortalece a locação social como alternativa de uso ao parque imobiliário ocioso e à gestão do atendimento, que deixa de ser somente a produção e comercialização de imóveis para ser principalmente um facilitador ao acesso à moradia, que permanece propriedade do Estado. No caso de uma região já bastante consolidada como a região central essa modalidade ganha protagonismo.

MAPA 42. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Fonte: LPUOS. Elaboração: SP-Urbanismo.



O PDE também recepcionou a PEUC – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (instituída pela Lei Municipal 15.234/10 e regulamentada pelo Decreto 55.638/14), que responde a exigências da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) quanto à função social da propriedade privada. Ou seja, proprietários de imóveis em áreas urbanizadas devem estar a serviço de erradicar a pobreza e a marginalização, assim como reduzir as desigualdades sociais, segundo a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade e o PDE. Esse decreto tem como principal alvo de ação os imóveis ociosos, que se configuram como má utilização de propriedades urbanas, já bastante favorecidas por investimentos públicos em infraestrutura urbana e valorização do solo. Eles podem ser classificados como: não edificado, subutilizado ou não utilizado. Entende-se como subutilizado o imóvel com área superior a 500m² com coeficiente de aproveitamento abaixo do mínimo definido para a zona, e como não utilizado imóveis com pelo menos 60% de sua área construída desocupadas há mais de 1 ano.

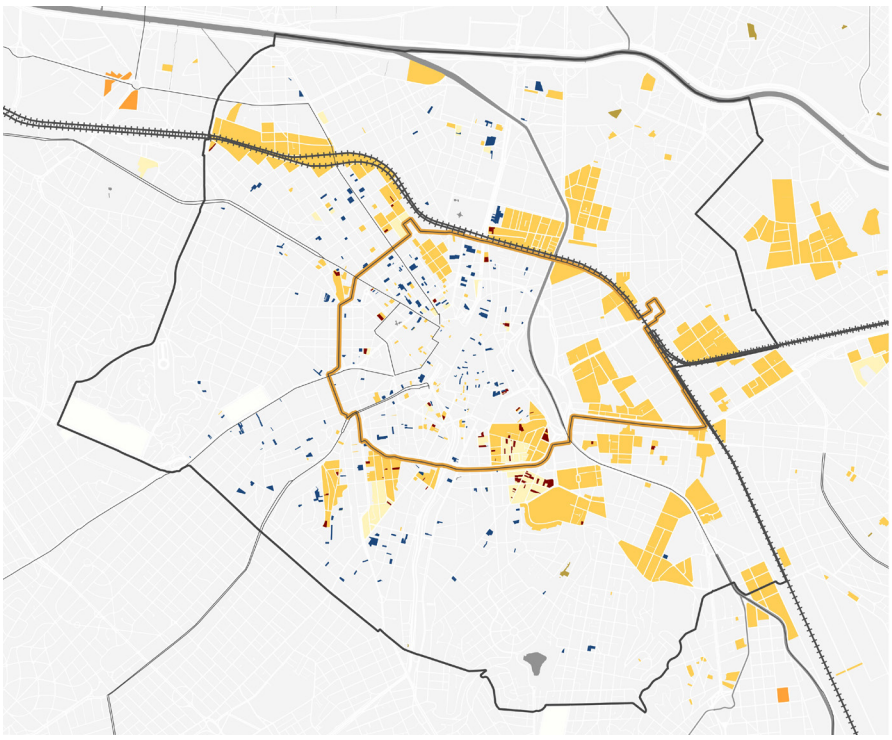
As áreas de aplicação prioritárias da PEUC são as contidas nas ZEIS 2, 3 e 5, além das definidas pelas Operações Urbanas Centro e Água Branca.

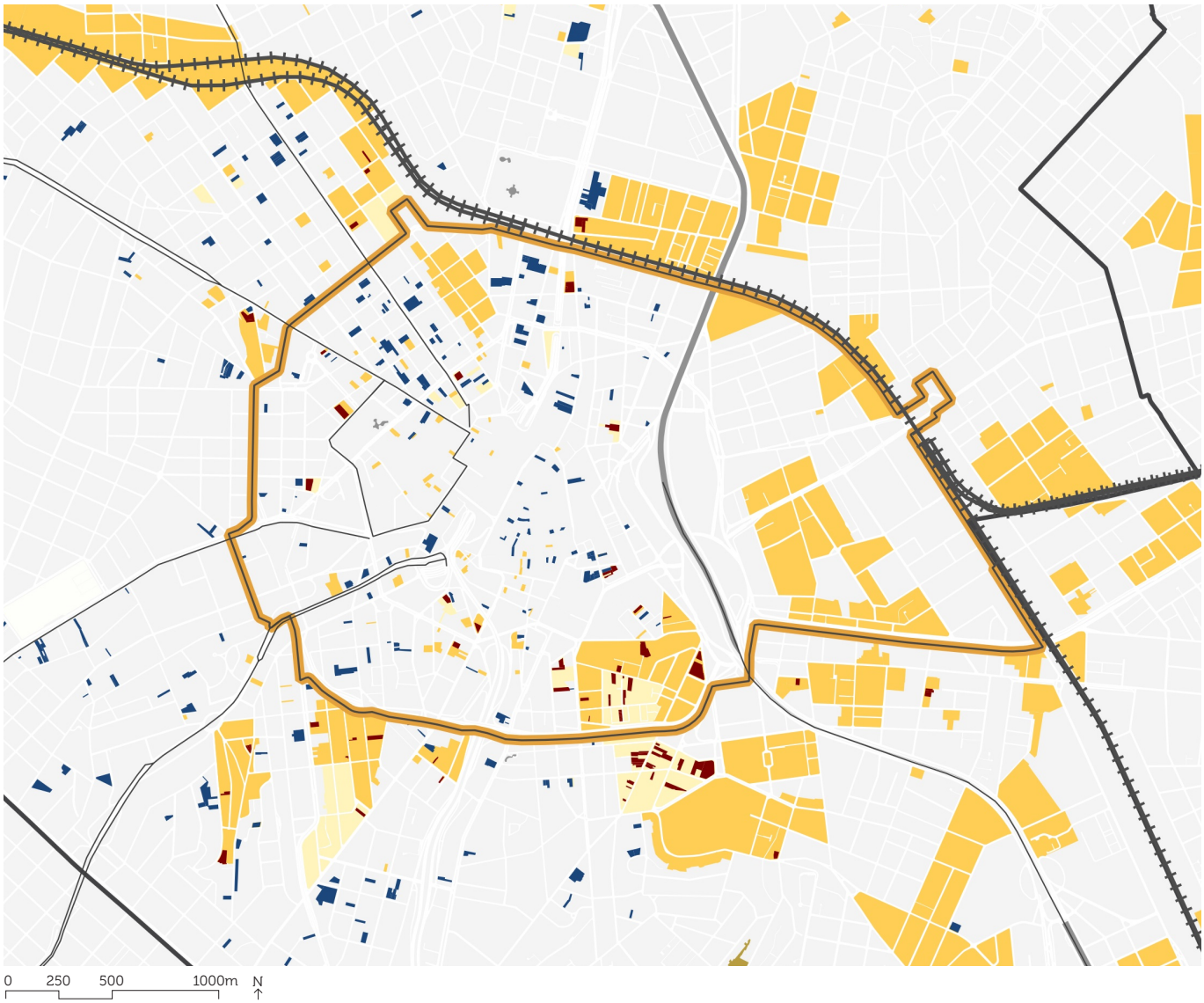
MAPA 43. ZONAS ESPCIAIS DE INTERESSE SOCIAL E PEUC

- Perímetro da OU Centro
- ZC-ZEIS
- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-5
- PEUC
- PEUC em ZEIS
- Ferrovia
- Hidrografia
- Parques, praças e canteiros
- Quadras viárias

0 500 1000 2000m N

Fonte: LPUOS. Elaboração: SP-Urbanismo.





0 250 500 1000m N

4.1.1.2. ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

Para enfrentar o déficit habitacional e a falta de moradia adequada e bem localizada para a população de baixa renda, a Lei de Zoneamento demarca Zonas de Interesse Social (ZEIS) integrantes dos territórios de qualificação urbana e demonstradas no Mapa 1 da Lei Nº 16.402/16, regulamentada pelo Decreto 57.377/16, com a intenção de estimular a produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

"As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana" (Lei Nº 16.402/16, art. 12)

Das ZEIS classificadas no PDE, as contidas no perímetro de estudo são 3, ZEIS 1, ZEIS 3 e ZEIS 5. As características de cada ZEIS:

- ZEIS 1 – áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares, habitadas predominantemente por população de baixa renda.
- ZEIS 3 – áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura.
- ZEIS 5 – lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços equipamentos e infraestruturas urbanas.

Em relação à área de estudo as ZEIS correspondem a 10% da chamada Área Central, com área aproximadamente de 341,47ha, distribuída por todo o perímetro.

A distribuição e característica de cada ZEIS são ofertadas da seguinte forma. A ZEIS 1 corresponde a 0,35%, com 4 áreas demarcadas, localizadas em 3 distritos, Pari, Liberdade e Bela Vista, caracterizadas pela presença de favela, exceto a área demarcada na Bela Vista que está demarcada em terreno vazio. A ZEIS 3 corresponde a 90,27% e está presente em todos os distritos, contudo o Distrito Cambuci absorve a maior porção desta zona. A ZEIS 5 corresponde a 9,38%, concentrada nos distritos centrais, República, Sé e Liberdade.

TABELA 14. CARACTERÍSTICA QUANTITATIVA DA ZEIS NA ÁREA CENTRAL

		Distribuição no Território					
Prefeituras Regionais	Distritos	ZEIS 1 (m²)	Quantidade de área	ZEIS 3 (m²)	Quantidade de área	ZEIS 5 (m²)	Quantidade de área
Sé	Bela Vista	288	1	203.241	28	74.995	7
	Bom Retiro			319.818	26	16.837	3
	Cambuci			678.077	47		
	Consolação			336	1		
	Liberdade	5.142	2	159.208	2	102.020	8
	República			116.069	53	23.275	9
	Santa Cecília			547.832	39	35.343	4
	Sé			179.661	36	67.424	10
Mooca	Pari	6.742	1	208.888	22		
	Brás			669.276	37		
ÁREA CENTRAL		**12.173**	**4**	**3.082.406**	**291**	**319.894**	**41**

TABELA 15. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO, EXCETO DE QUOTA AMBIENTAL

Nas ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita para todas as categorias de uso integrantes de EZEIS. (Decreto Nº57.377/16 – art.16)

TIPO DE ZONA		ZONA (a) C.A mínimo	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota Parte máxima de terreno por unidade (metros)²
			C.A básico	C.A máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
Qualificação	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g) *	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA

O potencial construtivo adicional gratuito em relação à ZEIS no perímetro de estudo é de aproximadamente de 13.640.500m².

TABELA 16. POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO EM ZEIS

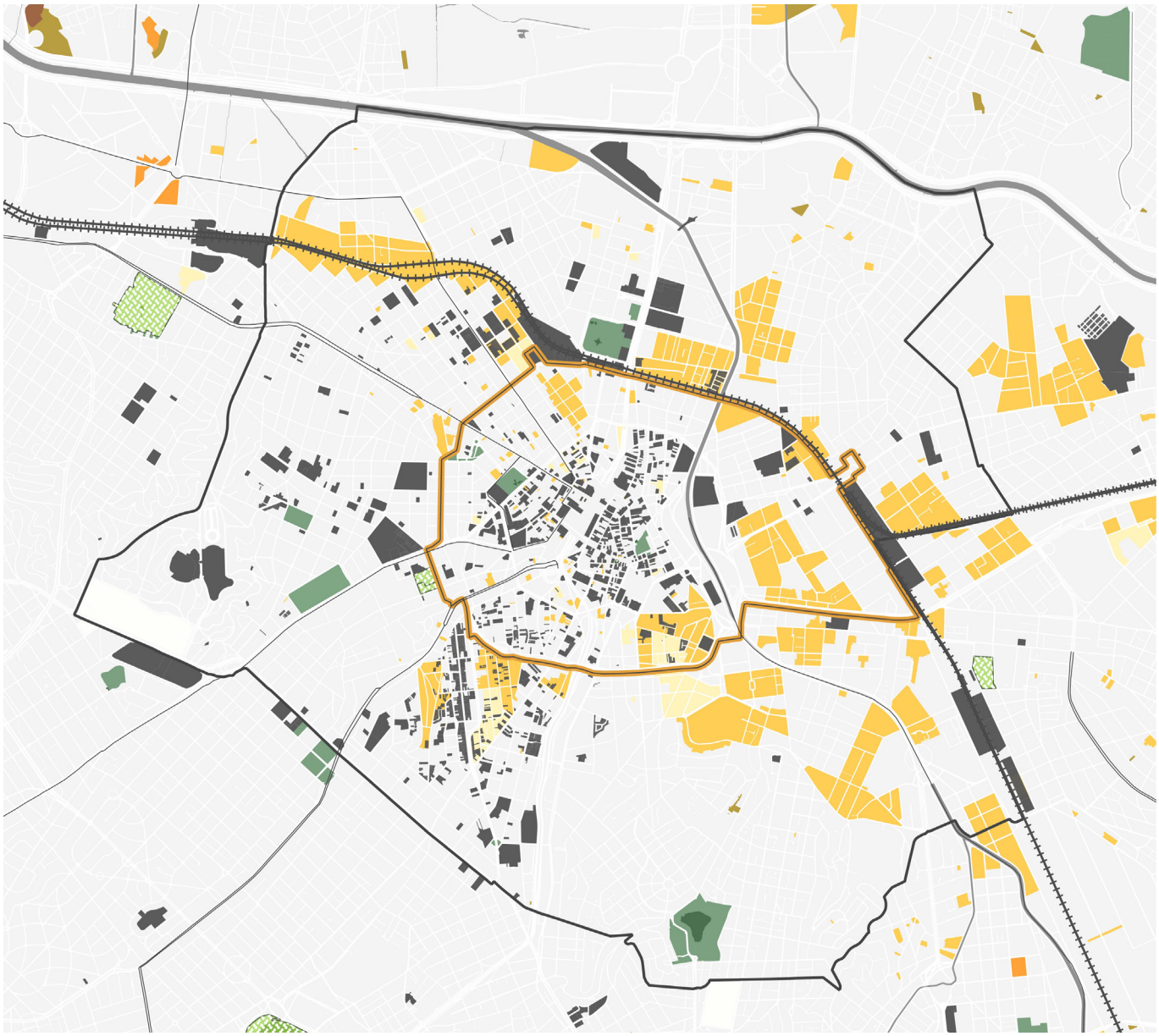
	Área / hec.	Potencial Construtivo Máx. (ha)	Potencial Construtivo Máx. (m²)
ZEIS 1	1,22	3,05	30.500
ZEIS 3	308,26	1.233,04 *	12.330.400 *
ZEIS 5	31,99	1.27,96	1.279.600
TOTAL	341,47	1.364,05	13.640.500

Os percentuais de áreas construídas total por uso residencial e não residencial indicado no Quadro 3 do Decreto 57.377/16 e as definições de HIS e HMP, segundo as faixas de renda familiar a que se destinam e os índices de parâmetros urbanísticos, em relação ao potencial construtivo adicional total o mínimo de destinação para cada uso/empreendimento em cada categoria são, 54,37% que atinge a cifra de 7.416.540,00m², sejam destinadas para HIS 1, famílias com renda até 3 salários mínimos, 3,75%, atinge a cifra de 511.840,00m², sejam destinadas para HIS 2, famílias com renda que não ultrapassem 6 salários mínimos, 18,12% que atinge a cifra de 2.472.180,00m², sejam destinados para famílias com renda até 10 salários mínimos.

TABELA 17. DISTRIBUIÇÃO DE USOS EM ZEIS

ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	OUTROS USOS
ZEIS 1	MÍNIMO 60%	PERMITIDO	MÁXIMO 20%	
ZEIS 2				
ZEIS 3				
ZEIS 4				
ZEIS 5	MÍNIMO 40%		PERMITIDO	MÁXIMO 40%

Apesar de o zoneamento aumentar as áreas destinadas às ZEIS tendo como suas diretrizes a produção de moradia de interesse social através de um regramento urbanístico, se faz necessário avaliar o consumo do potencial construtivo visando as condicionantes que incidem entre área ofertada e a área com potencial de transformação.



MAPA 44. ZEIS E IMÓVEIS TOMBADOS – ZEPEC

Perímetro da OU Centro
ZC-ZEIS
ZEIS-1
ZEIS-2
ZEIS-3
ZEIS-5
ZEPEC - BIR
ZEPEC - BIR - APPa
ZEPEC - APPa
Ferrovia
Hidrografia
Quadras viárias

0 500 1000 2000m N

Fonte: LPUOS. Elaboração: SP-Urbanismo.

4.2. VULNERABILIDADE SOCIAL

"A vulnerabilidade de um indivíduo, família ou grupo social refere-se a sua maior ou menor capacidade de controlar as forças que afetam seu bem-estar, isto é, a posse de controles de ativos que constituem recursos requeridos para o aproveitamento das oportunidades propiciadas pelo Estado, mercado e sociedade."
KATZMAN, 1999[1]

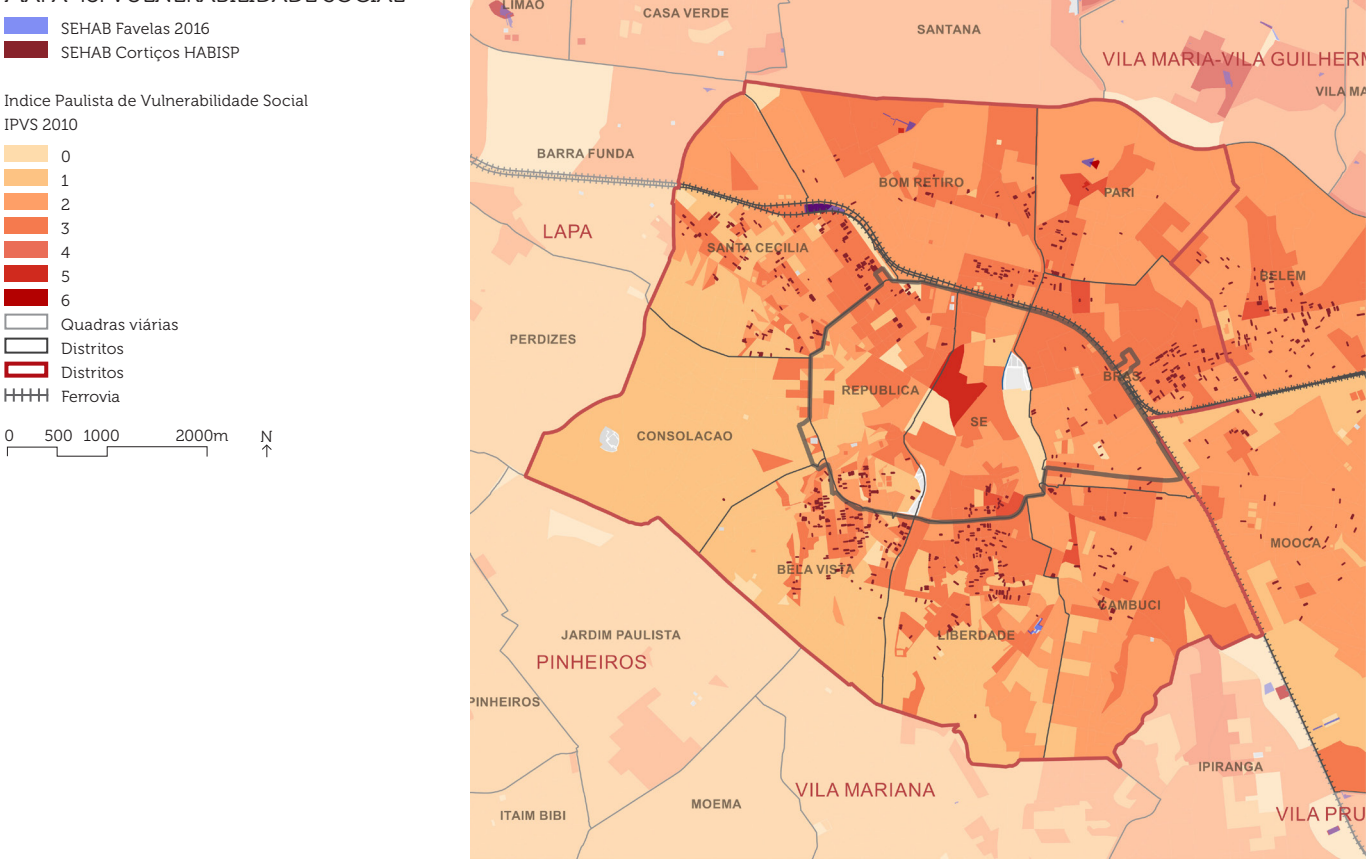
1. KATZMAN, R. Vulnerabilidad, activos y exclusion social em Argentina y Uruguay. Santiago de Chile, OITFord. 1999.

A vulnerabilidade social em São Paulo se apresenta principalmente nas áreas urbanizadas pelas condições sociais encontradas em favelas, cortiços e população em situação de rua. O índice mais conhecido que trata dessa questão é o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS, de 2010, que categoriza a vulnerabilidade em sete grupos:

Grupo 1: Baixíssima vulnerabilidade;
Grupo 2: Vulnerabilidade muito baixa;
Grupo 3: Vulnerabilidade baixa;
Grupo 4: Vulnerabilidade média;
Grupo 5: Vulnerabilidade alta (urbanos);
Grupo 6: Vulnerabilidade muito alta (aglomerados subnormais)
Grupo 7: Vulnerabilidade alta (rurais).

Na região central de São Paulo a maior presença de vulnerabilidade se dá pela concentração de pessoas em situação de rua, cortiços e por último, favelas. E a mais expressiva numericamente é a população encortiçada, que ocupa principalmente antigos imóveis em áreas menos valorizadas ou em situação fundiária irregular.

MAPA 45. VULNERABILIDADE SOCIAL



O Plano Municipal de Habitação define as favelas como assentamentos irregulares e precários que surgem de ocupações espontâneas feitas de forma desordenada, sem definição prévia de lotes e sem arruamento, em áreas públicas ou particulares, com redes de infraestrutura insuficientes, em que as moradias são predominantemente autoconstruídas e com elevado grau de precariedade, por famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade.

Embora os assentamentos precários estejam localizados na sua maior porção de território a margem do município, o perímetro de estudo possuí 4 áreas ocupadas por favela, no Distrito Bom Retiro, 2 áreas, no Distrito Liberdade, 1 área e no Distrito Pari 1 área, que correspondem a 0,24% em relação ao Município de São Paulo.

TABELA 19. FAVELAS NA ÁREA CENTRAL

Elaboração: São Paulo Urbanismo - Favela do Moinho está contida no Distrito Bom Retiro de acordo com a divisão administrativa disponível no GeoSampa.

Fonte: Infocidade, 2016.

Prefeituras Regionais	Distritos	nº favelas	% do PMSP
Sé	Bom Retiro*	2	0,12
	Liberdade	1	0,06
Mooca	Pari	1	0,06
Total	Área Central	4	0,24
	MSP	1.698	100,00

Estima-se que 390.484 domicílios estão em situações precárias de habitação, dados extraídos do Sistema de Banco de Dados do HabispSampa, onde 0,15% estão situados no perímetro de estudo, 593 domicílios. Destaca-se a favela do Parque do Gato que não consta o levantamento do número de domicílios na área ocupada, na ordem de 8.351,73m².

TABELA 20. IDENTIFICAÇÃO DAS FAVELAS NA ÁREA CENTRAL

Elaborado por São Paulo Urbanismo

Fonte: Banco de dados do HabispSampa, 2016.

Prefeituras Regionais	Distritos	Nº Domicílios	Área Ocupada (m²)	Nome Favelas	Localização
Sé	Bom Retiro	-	8.351,73	Parque do Gato	Avenida Castelo Branco, 154
		375	2.6633,6	Moinho	Viaduto Engenheiro Orlando Murgel
	Liberdade	88	6.713,25	Muniz de Souza	Rua Muniz de Souza
Mooca	Pari	130	6.341,24	Santo Antônio do Canindé	Rua Comendador Nestor Pereira
Total	Área Central	593	48.039,82		
	MSP	390.484	24.276.846,53		

4.2.1. Cortiços (Definição, Número de famílias, localização e identificação)

O Plano Municipal de Habitação define os cortiços como imóveis precários com instalações sanitárias coletivas e alta densidade de ocupação, geralmente situados nas regiões mais centrais da cidade.

No mapa 44 podemos observar esta concentração de cortiços na Área Central, especialmente na Bela Vista, Glicério, Brás, Belém e Santa Cecília. São bairros com grande presença de imóveis antigos e oferta de trabalho, tanto no setor terciário formal, quanto trabalho autônomo não formalizado. O perfil desses moradores é composto em boa parte por indivíduos sós ou pequenas famílias, que em geral teem um vínculo espacial de fixação no território: moram e trabalham em regiões próximas, gerando deslocamentos pequenos em mobilidade ativa (a pé ou de bicicleta).

O Município e o Governo Estadual, em parceria com o BID, organizaram um programa para atuação em cortiços entre os anos de 2002 e 2010, o PAC – Programa de Atuação em Cortiços, sediado na CDHU. Por meio desse programa foi cadastrado na região central um total de 1.861 imóveis, com uma população moradora de 38.304 pessoas, correspondente a 38% da população moradora em cortiços estimada pelo Censo em todo município. Seu perímetro de atuação compreendia toda a atual Prefeitura Regional da Sé, parte da Moóca (distritos do Pari, Brás, Belém e Moóca) e o distrito da Barra Funda.

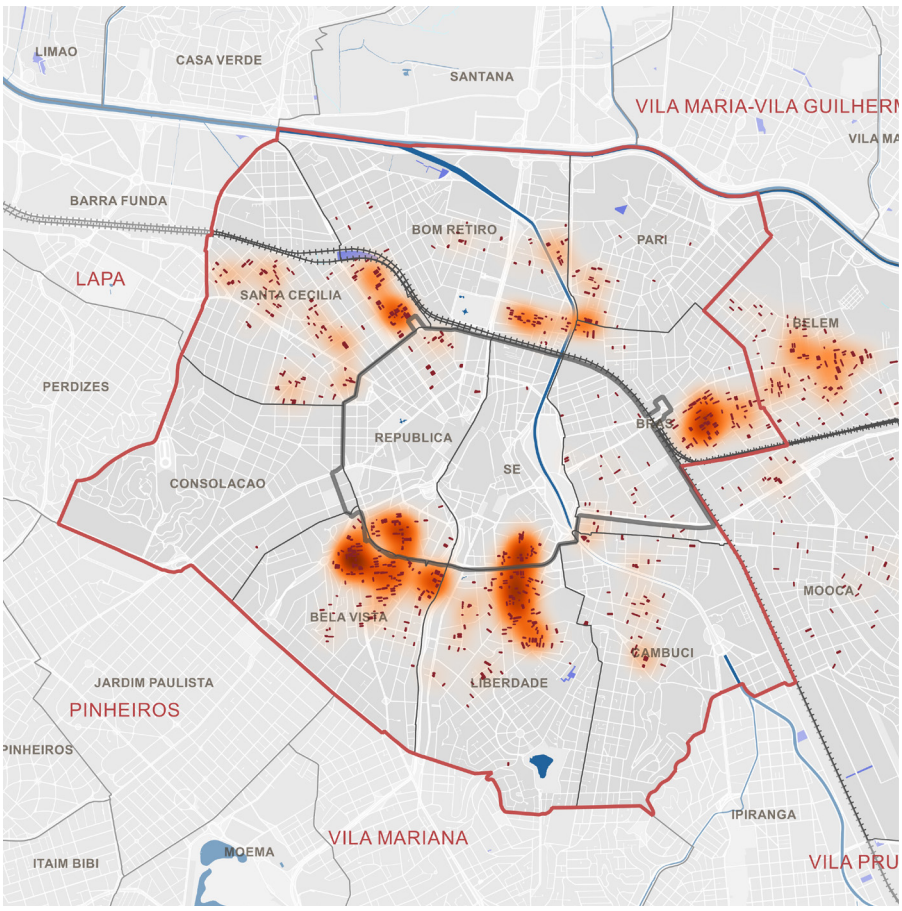
O programa viabilizou mais de vinte empreendimentos, especialmente nos distritos do Pari, Bom Retiro, Bela Vista e Belém, entre produção de novas habitações, em sua maioria em edifícios de cinco pavimentos em ZEIS, produção de torres com elevadores e reforma de edifício antigo, oferecendo mais de 5 mil unidades habitacionais nesses empreendimentos. Contava também com a possibilidade de oferta de cartas de crédito habitacional que podiam ser utilizadas em qualquer cidade do Estado de São Paulo. Das quase 900 cartas comercializadas, 1/3 dos beneficiários optaram pela saída da região central da cidade. Por um lado esse efeito feriu umas das premissas do programa de manter a população no seu local de "origem" (cadastro), por outro lado muitos tiveram a possibilidade de mudança para cidades mais acolhedoras, em especial para a população idosa.

Atualmente a Prefeitura de São Paulo discute um novo recenseamento para revisão e adequação de atendimentos diante do novo Plano Municipal de Habitação.

MAPA 46. CORTIÇOS NAS PREFEITURAS REGIONAIS SÉ E MOOCA

SEHAB Favelas 2016
SEHAB Cortiços HABISP
Quadras viárias
Distritos
Distritos
Ferrovia

0 500 1000 2000m N

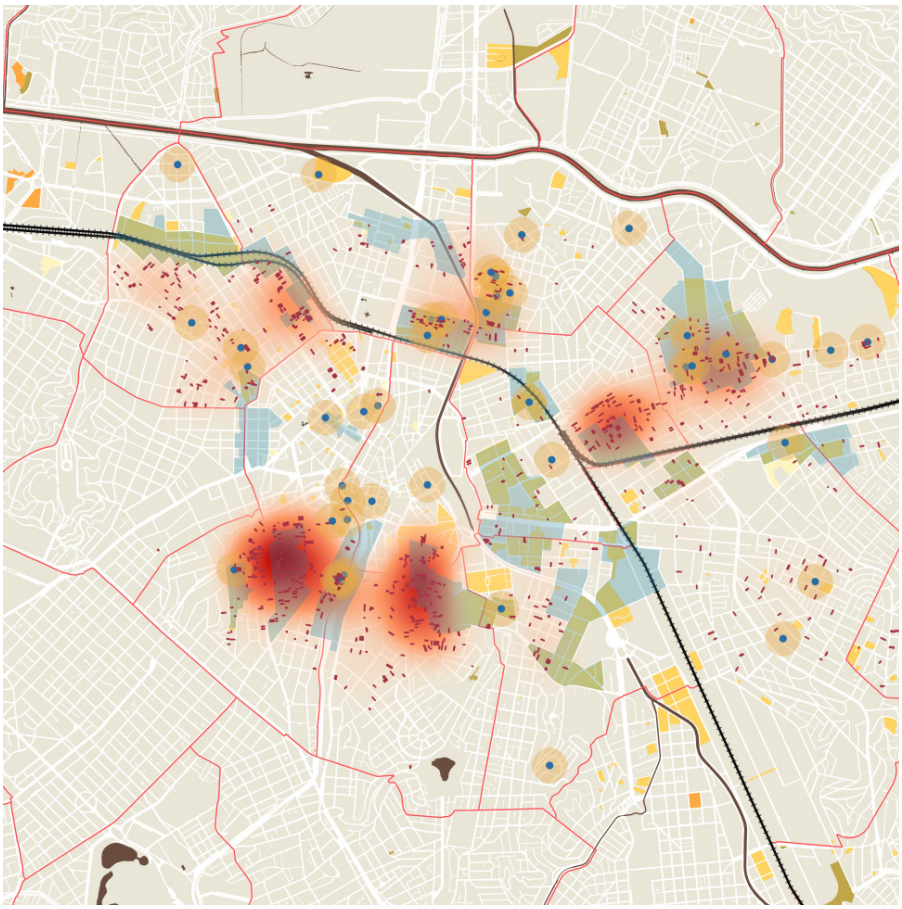


MAPA 47. PRODUÇÃO PÚBLICA, MORADIAS, CORTIÇOS, PROGRAMA CASA PAULISTA E ZEIS

Produção pública de moradia de até 2015
Cortiços -HABISP
CDHU - Casa Paulista 2013

LEI 16.402/16 - ZONEAMENTO
ZEIS-1
ZEIS-2
ZEIS-3
ZEIS-5
Quadras viárias
Distritos
Distritos
Hidrografia
Ferrovia

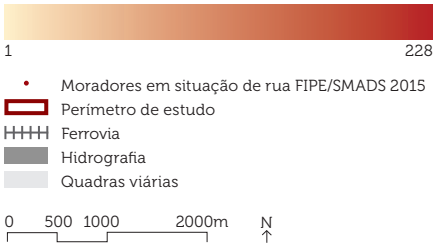
0 500 1000 2000m N

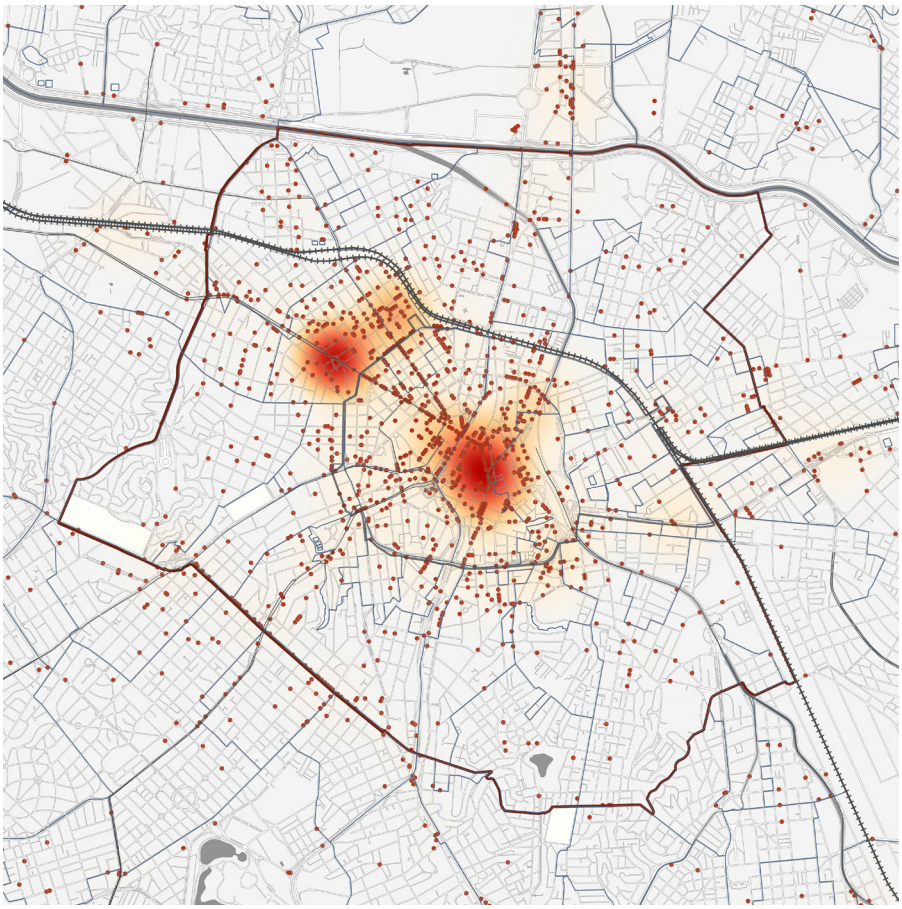


4.2.2. População em situação de rua

A população em situação de rua em São Paulo tem acompanhamento feito pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS e diversas ONGs com foco assistencial. Encontra-se em muitos bairros do município, porém especialmente concentrada nos calçadões do triângulo histórico e na Av. São João próximo ao Largo Santa Cecília. A SMADS possui série histórica de acompanhamento desde 2009, por conta da "Operação Baixas Temperaturas – OBT" realizada por essa secretaria para o atendimento em situação de risco gerada pelas baixas temperaturas do inverno. Já em 2015, foi realizado levantamento por instituição de pesquisa, de onde se tem o seguinte panorama:

MAPA 48. POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA





4.3. PROGRAMA CASA PAULISTA

Gerenciado pela Secretaria de Habitação do Governo do Estado - SH, e sua Agência Paulista de Habitação Social – Casa Paulista, o Programa Casa Paulista criou um modelo de Parceria Público Privada (PPP) de concessão administrativa na cidade de São Paulo a partir da oferta de habitação e prestação de serviços, que tem como estratégia a requalificação do espaço urbano, a inclusão social, a aceleração do processo de repovoamento, a aproximação da moradia dos locais de oferta de emprego e a utilização das ZEIS. Tem como objetivo a oferta de 20.221 unidades habitacionais na área central da cidade de São Paulo, compreendendo: a aquisição de terrenos, a elaboração de projetos, a execução de obras habitacionais, infraestrutura e equipamentos sociais e prestação de serviços nos Distritos Sé, República, Santa Cecília, Barra Funda, Bom Retiro, Pari, Brás, Mooca, Belém (ODEBRECHT, 2013).

4.4. MERCADO IMOBILIÁRIO

No início do século XX, o centro da cidade de São Paulo era um espaço das elites. Até o final dos anos 60, a cidade de São Paulo possuía um único polo de centralidade metropolitana, dividido entre o "Centro Velho", ao qual se constituía do triângulo histórico, região delimitada pelos vértices formados pela Catedral da Sé, Mosteiro de São Bento e Largo de São Francisco, e o "Centro Novo", que se constituiu além do viaduto do Chá, entre este e a Praça da República (FRÚGOLI JÚNIOR, 2000), sendo importante ressaltar que o "Plano de Avenidas", um projeto de sistema viário estrutural proposto por Prestes Maia e Ulhôa Cintra nas décadas de 1920 e 30, estruturou o crescimento da cidade ao longo das décadas seguintes (ANELLI, 2006).

Através do Plano de Avenidas foram realizadas obras que tinham como objetivo melhorar o acesso ao congestionado Centro, através de avenidas que irradiavam para os bairros, e também foram dados os primeiros passos para a transferência da centralidade para o "Vetor Sudoeste", com a abertura da Av. Nove de Julho e alargamento da Rua da Consolação.

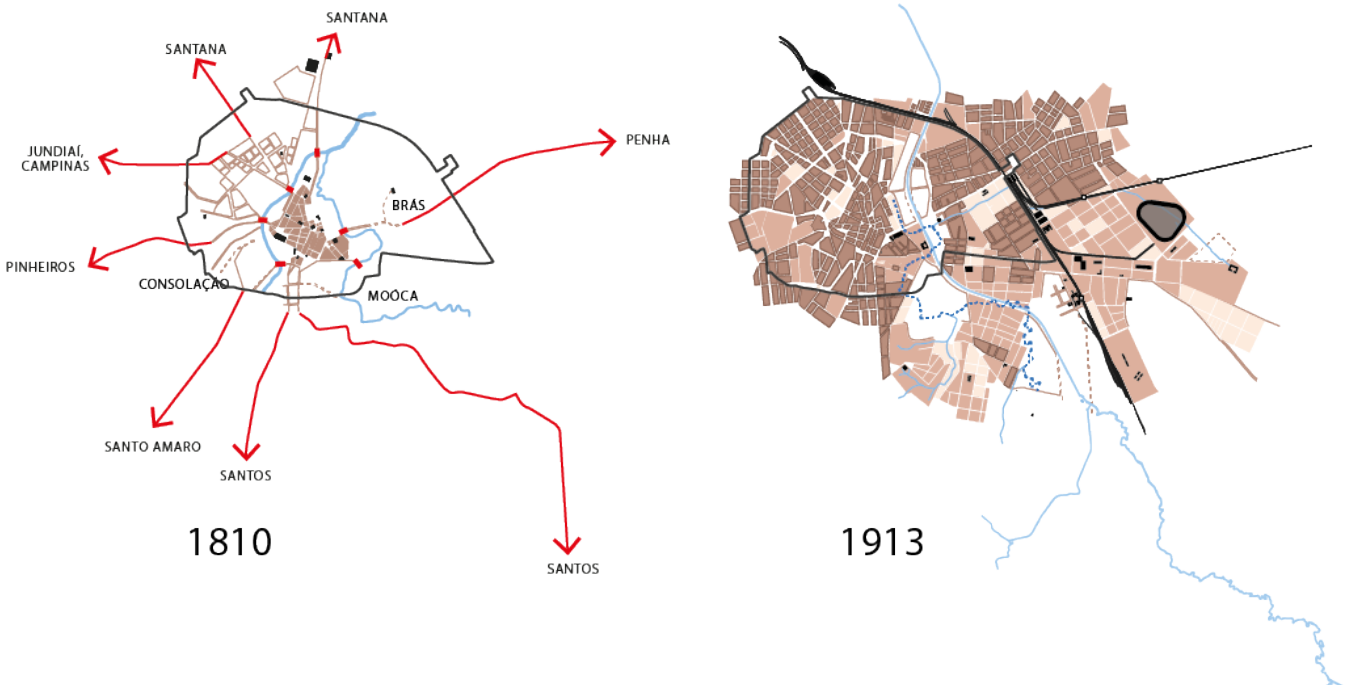


FIGURA 19. EVOLUÇÃO TERRITORIAL DA ÁREA CENTRAL (1810-1913)

São diversos os fatores para o gradual abandono do Centro pelas instituições financeiras, comércios e serviços especializados, e por habitantes de alta renda, sendo a principal delas o desejo do mercado imobiliário por incorporação de novas áreas, aliadas com políticas públicas, tais como o grande investimento em obras viárias na região do quadrante sudoeste.

Para Frúgoli Júnior (2000:61) "a lógica do desenvolvimento urbano" em direção a outras regiões da cidade - fruto de decisões tanto do poder público, como da iniciativa privada foi - o principal fator para a fuga de importantes agentes econômicos e da população de maior poder aquisitivo do Centro, que por sua vez levou degradação e deterioração à região, através da queda na qualidade dos serviços públicos e das edificações nas áreas abandonadas por tais investimentos. A partir de então, o Centro tradicional passou a ser cada vez mais identificado como espaço das classes populares, incluindo aí uma grande porcentagem de migrantes nordestinos (cf. Weffort, 1982; Bonduki; 1983; Gohn; 1986; Rolnik, 1988; Frúgoli Jr., 1995 apud FRÚGOLI JÚNIOR, 2000).

A partir do período do milagre econômico (1968-73), um novo polo de centralidade estruturou-se ao longo da Avenida Paulista, fazendo com que a Centralidade Metropolitana se desdobrasse em "Centro Histórico" e "Avenida Paulista". Já nos anos 90, uma nova área de concentração de sedes empresariais viria a configurar uma nova centralidade na região da Avenida Faria Lima e a Avenida Luis Carlos Berrini, como um forte exemplo de transformação/reestruturação urbana, dada a concentração de grandes empresas nacionais e transnacionais. "O quadrante Sudoeste" de São Paulo, onde se concentra a maioria das classes média e alta, é a região de maior taxa de motorização e também aquela que tem o sistema viário mais desenvolvido da cidade, abrigando a maior concentração de avenidas e vias expressas (cf. Rolnik, Kowarick & Somekh, 1990:149 apud FRÚGOLI JÚNIOR, 2000).

O Centro situa-se num quadro geral marcado pela expansão de outras centralidades, a fuga de empresas e a deterioração de vários equipamentos urbanos, sendo um espaço de ocupação interclasses - com o predomínio de diversos usos pelas classes populares -, dispondo ainda de dinamismo econômico - com a geração de empregos -, além de contar com seguidas intervenções do poder público nas últimas décadas incapazes de reverter o processo mais amplo de deterioração, mas quem de toda forma vem dotando essa área de uma razoável infraestrutura urbana (FRÚGOLI JÚNIOR, 2000).

A atuação do mercado na construção habitacional foi analisada a partir de 1997, quando da vigência da Operação Urbana Centro, até o último dado consolidado da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), de 2015. A maioria dos empreendimentos residenciais verticais dos distritos analisados concentra-se na porção sudoeste do perímetro, nos distritos de Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade e Cambuci.

MAPA 49. OUTORGA ONEROSA E LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, 1997-2015

Lançamentos residenciais
- 1997-2001
- 2002-2006
- 2007-2011
- 2012-2015

Concentração de imóveis que adquiriram Outorga Onerosa
- +

- Operação Urbana Centro
- Distritos centrais
- Distritos
- Hidrografia
- Parques Estaduais e Municipais
- Ferrovia

0 500 1000m N

Fonte: Embraesp, 1997-2015; Geosampa, 2014. Elaboração: SP Urbanismo, 2017

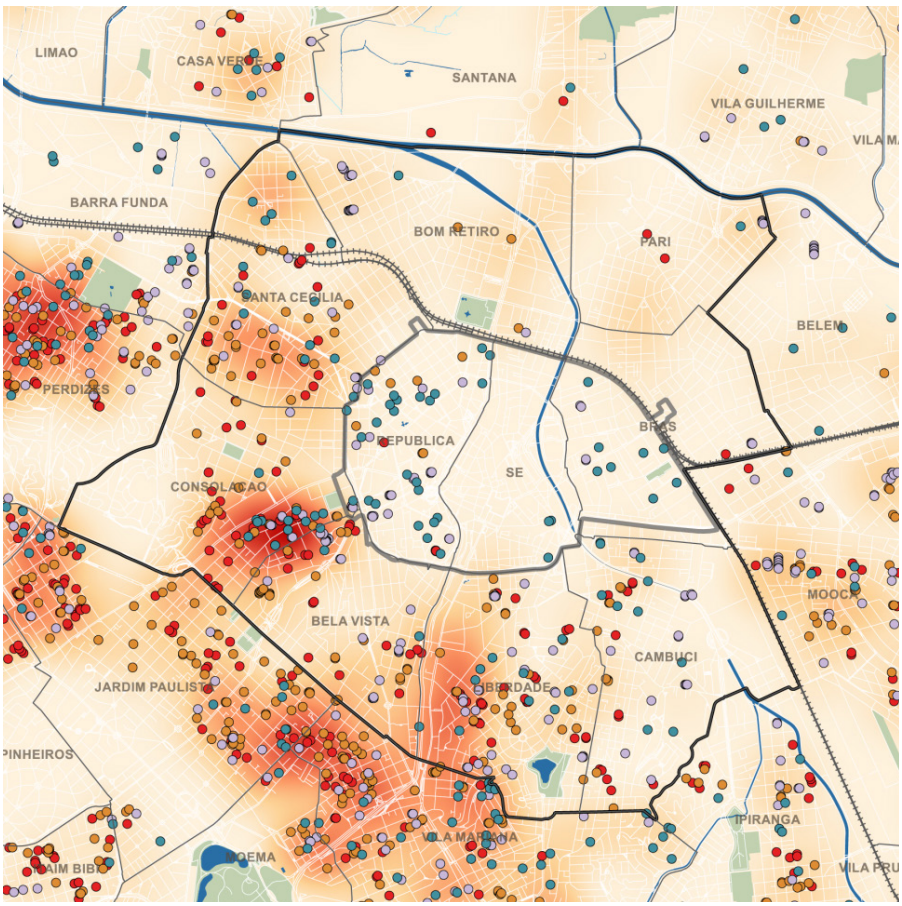


TABELA 21. UNIDADES RESIDENCIAIS CONSTRUÍDAS, 1997 - 2015

TOTAL DE UNIDADES

DISTRITO	1997-2001	2002-2006	2007-2011	2012-2015	1997-2015
BELA VISTA	1.449	2.706	2.139	547	6.841
BOM RETIRO		605	1.093	113	1.811
BRAS			409	1.909	2.318
CAMBUCI	962	904	1.127	1.283	4.276
CONSOLACAO	1.396	2.804	1.529	1.615	7.344
LIBERDADE	2.073	2.893	2.304	1.117	8.387
PARI	112		125	292	529
REPUBLICA	297	481	1.332	5.579	7.689
SANTA CECILIA	1.256	2.444	2.022	2.871	8.593
SE			88	484	572
DISTRITOS CENTRAIS	7.770	12.837	12.168	15.810	48.585

Fonte: Embraesp, 1997-2015. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

No total, foram produzidas 48.585 unidades no período considerado, o equivalente a 9% da produção habitacional vertical privada do município. Dos distritos centrais, os que mais receberam essas unidades habitacionais foram: Santa Cecília, Liberdade, República e Consolação.

Para Kara-José (2010), as ações do poder público que visavam a "revitalização do Centro" não foram eficientes ou pelo menos não corresponderam ao discurso do qual se valiam; as mudanças ocorridas na região estiveram fundamentalmente ligadas à esfera do mercado e da economia da cidade.

A própria OU Centro e seus instrumentos não despertaram o interesse esperado do mercado. A oferta de coeficiente de aproveitamento – C.A. 6 por si só não atraiu muitos empreendimentos residenciais para o Centro e o que se observa é que somente nos últimos anos a produção privada na região aumentou significativamente. Entre 2007 e 2010 houve um ciclo de elevação de oferta desses empreendimentos e mudanças quanto aos tipos e preços dos produtos imobiliários nessa área (Shimbo, 2013).

TABELA 22. NÚMERO DE DOMICÍLIOS POR DISTRITO, 2000 - 2010

	2000				2010				
Distritos	**Total de Domicílios**	**Domicílio particular permanente ocupado**	**Domicílio particular improvisado ocupado**	**Domicílio coletivo com morador**	**Total de Domicílios**	**Domicílio particular permanente ocupado**	**Domicílio particular improvisado ocupado**	**Domicílio coletivo com morador**	**Variação % Domicílios 2000-2010**
Sé	7.748	99,1%	0,2%	0,7%	9.154	99,4%	0,0%	0,6%	15,4%
República	21.460	97,0%	0,9%	2,1%	26.625	98,7%	0,5%	0,8%	19,4%
Santa Cecília	28.500	91,8%	0,2%	8,0%	36.806	97,6%	0,2%	2,2%	22,6%
Consolação	22.303	97,7%	0,3%	2,1%	26.535	99,2%	0,1%	0,7%	15,9%
Bela Vista	26.523	93,1%	0,1%	6,8%	31.481	95,1%	0,2%	4,7%	15,7%
Liberdade	23.294	94,2%	0,2%	5,6%	28.301	96,5%	0,1%	3,4%	17,7%
Cambuci	9.597	93,0%	0,3%	6,7%	13.363	94,6%	1,8%	3,6%	28,2%
Brás	8.776	93,1%	1,9%	5,1%	10.572	95,1%	0,5%	4,4%	17,0%
Pari	4.832	91,2%	0,8%	7,9%	5.634	98,3%	0,3%	1,4%	14,2%
Bom Retiro	8.550	96,1%	0,4%	3,5%	11.242	94,4%	1,9%	3,8%	23,9%
DISTRITOS CENTRAIS	161.583	94,5%	0,4%	5,0%	199.713	97,0%	0,4%	2,6%	19,1%
MSP	3.039.104	98,3%	0,4%	1,3%	3.608.581	99,0%	0,1%	0,9%	15,8%

TABELA 23. EVOLUÇÃO DA ÁREA MÉDIA DA UNIDADE (EM m²), 1997 A 2015

DISTRITO	1997-2001	2002-2006	2007-2011	2012-2015
BELA VISTA	116,92	120,71	132,13	64,13
BOM RETIRO		117,81	115,38	98,62
BRAS			167,91	72,02
CAMBUCI	92,53	124,96	202,67	156,97
CONSOLACAO	115,74	176,50	153,00	90,29
LIBERDADE	110,62	144,53	179,21	145,48
PARI	98,62		82,17	59,28
REPUBLICA	104,05	220,33	131,73	87,24
SANTA CECILIA	106,29	149,60	144,39	145,77
SE			66,72	115,74
DISTRITOS CENTRAIS	115,10	138,46	145,15	102,90

Fonte: Embraesp, 1997-2015. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

TABELA 24. EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DO M² DA UNIDADE (EM R$), 1997 A 2015

DISTRITO	1997-2001	2002-2006	2007-2011	2012-2015
BELA VISTA	2.949,02	1.498,89	3.733,86	4.137,55
BOM RETIRO		926,46	3.239,63	769,43
BRAS			5.046,11	2.898,36
CAMBUCI	3.017,52	3.957,95	3.511,02	3.720,11
CONSOLACAO	2.221,10	2.826,16	2.725,24	4.158,03
LIBERDADE	2.742,02	2.811,30	3.125,22	4.265,85
PARI	2.622,35	0,00	3.887,24	1.296,37
REPUBLICA	3.706,86	3.184,79	4.879,08	3.786,33
SANTA CECILIA	2.566,28	2.792,50	3.532,84	4.378,60
SE			7.097,57	3.766,84
DISTRITOS CENTRAIS	2.740,42	2.534,92	3.983,61	4.022,56

Fonte: Embraesp, 1997-2015. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

Nota-se, no tempo, a diminuição das plantas ofertadas, o que reflete a mudança de público para o qual esses empreendimentos se destinam. A grande oferta de transporte público, serviços e empregos na região central, aliada com a dispensa de reserva de vaga de garagem em edifícios residenciais através da Lei 12.349/1997, que institui a Operação Urbana Centro, atraíram um público que não faz uso de automóveis para atividades rotineiras.

A facilitação ao crédito imobiliário para os perfis de renda média e média baixa fez com que os empreendedores vissem esse nicho como uma oportunidade de negócio, tanto para investimento em reforma de edifícios subutilizados como para a construção de novos empreendimentos. Em 10 anos (de 1997 a 2007) ocorreu uma mudança geral na renda familiar na região central: diminuição da população com renda superior a 15 salários mínimos e aumento da população de rendas média e média baixa (como visto no item 3.2 desse estudo), o que gerou um cenário propício ao investimento do mercado.

Kara-José (2010) realizou uma pesquisa com os principais atores da produção imobiliária da área central: TPA Empreendimentos, Centro Vivo e Chil Joseph, Jaime Romão Empreendimentos Imobiliários, Imóveis no Centro, Novo Centro Incorporadora e Casatual Construções e levantou 41 edifícios que foram reformados desde o final dos anos 90, produzindo novas ofertas residenciais para um público de renda média baixa na região dos distritos Sé, República, Santa Cecília e Consolação, além dos lançamentos.

O empreendedor Jaime Romão passou a comprar edifícios que estavam deteriorados e subutilizados para reformar e reverter em empreendimentos imobiliários a partir de 1997, hotéis e edifícios residenciais na Rua Aurora, Rua dos Timbiras, Av. Rio Branco e Rua General Osório, Av. São João e também os longo do Minhocão. Os dados de reforma são mais difíceis de serem obtidos e necessitariam uma pesquisa bem mais aprofundada. No entanto, é preciso registrar que o retrofit é um importante aliado à transformação da área central e que algumas empresas já perceberam esse potencial.

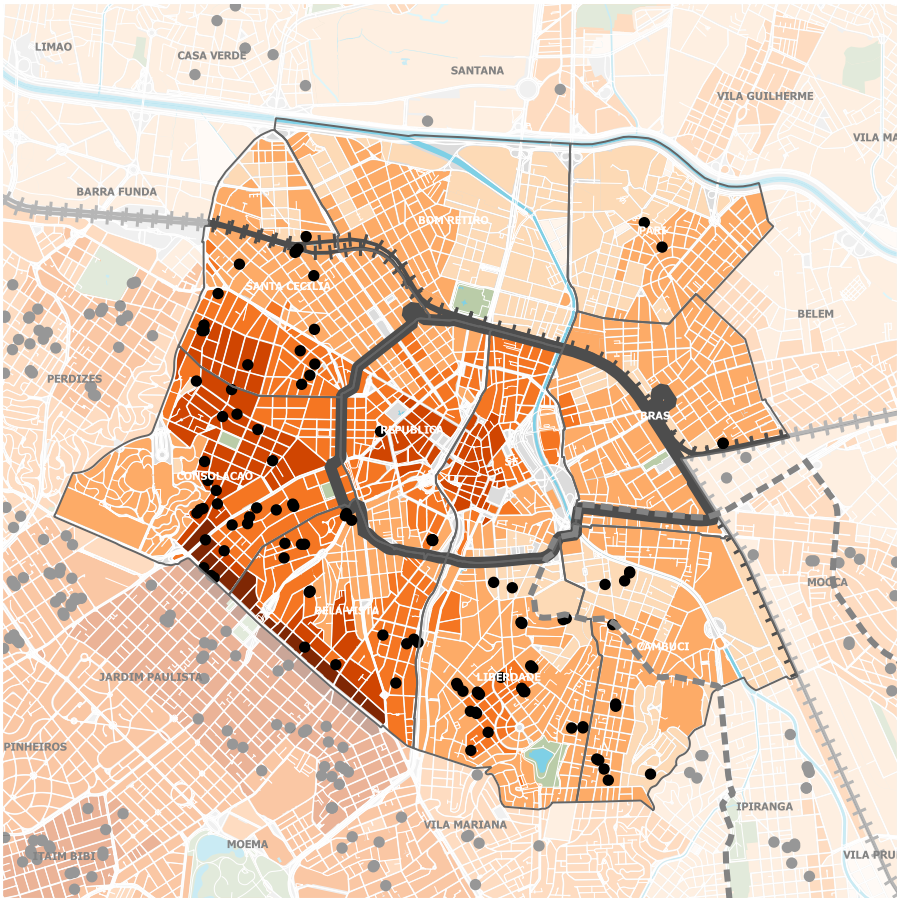
Em relação aos empreendimentos novos, o interesse do mercado no miolo da região central se revelou a partir de 2005 e está ascensão, como mostram os dados e 2012-2015. Os mapas 48 a 51 mostram a evolução da valorização do preço da terra associada aos empreendimentos lançados em cada período.

MAPA 50. VALOR VENAL DO M² DE TERRENO, 2001 E LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS DO PERÍODO

Valor venal por quadra 2001 (em R$)
- 0 - 66
- 66 - 190
- 190 - 427
- 427 - 812
- 812 - 1.581
- acima de 1.581
- Lançamentos residenciais 1997 - 2001
- Operação Urbana Centro
- Operação Urbana Bairros do Tamanduateí
- Distritos centrais
- Distritos
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais
- Ferrovia

0 750 1500m N

Fonte: Embraesp, 1997-2015; SMUL, 2001.
Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



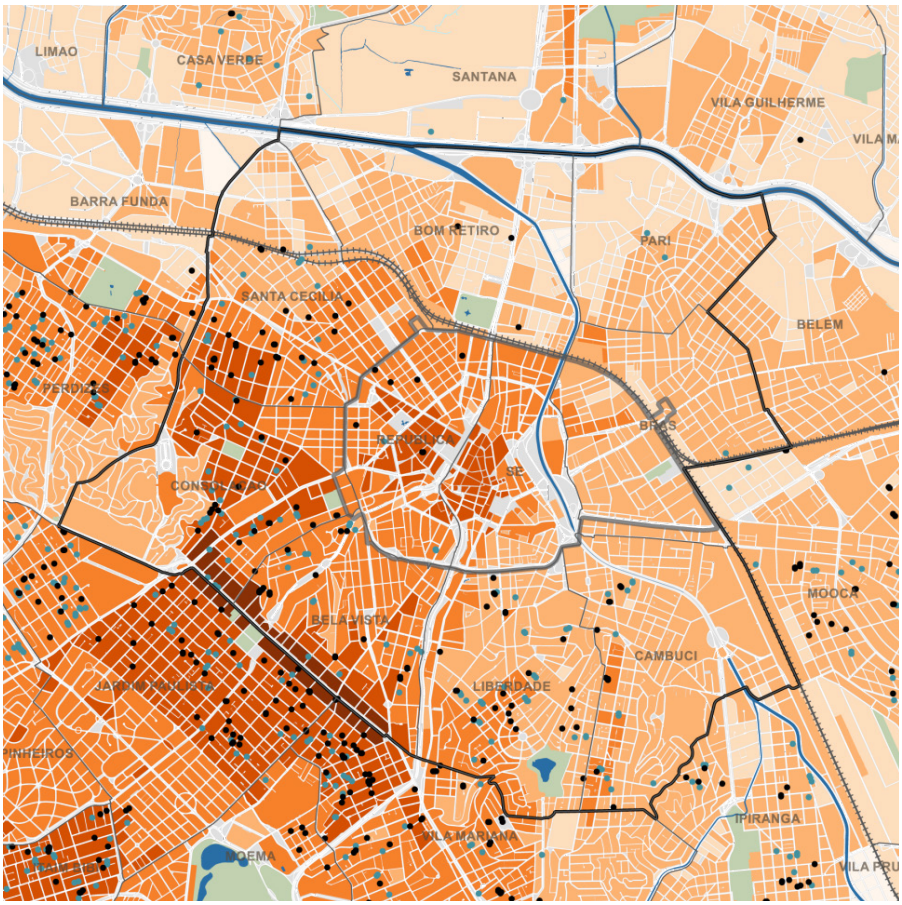
MAPA 51. VALOR VENAL DO M² DE TERRENO*, E LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, 2015

Valor venal por quadra 2005 (em R$)
- 0 - 89,2
- 89,2 - 256,7
- 256,7 - 577
- 577 - 1.097
- 1.097,2 - 2.136,25
- acima de 2.136,25

Lançamentos residenciais
- Anteriores a 2002
- 2002 - 2006
- Operação Urbana Centro
- Distritos centrais
- Distritos
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais
- Ferrovia

0 500 1000m N

* Valores corrigidos no tempo pelo índice IPCA.
Fonte: Embraesp, 1997-2015; SMUL, 2005.
Elaboração: SP Urbanismo, 2017



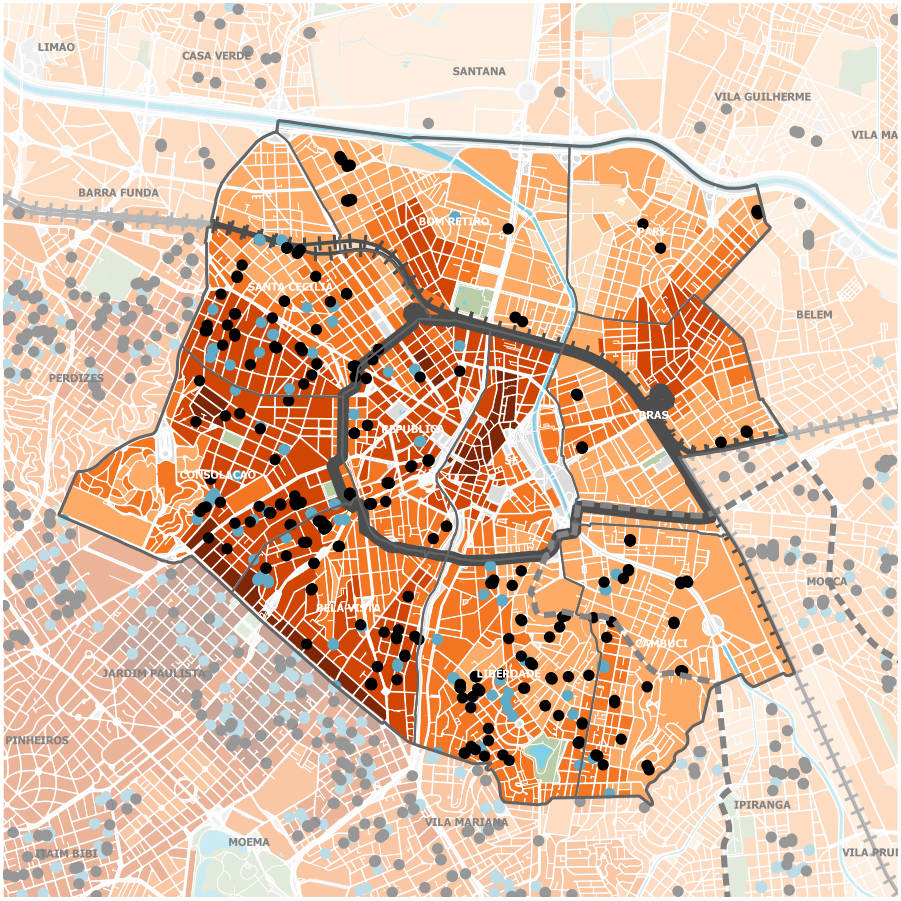
MAPA 52. VALOR VENAL DO M² DE TERRENO*, E LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, 2010

Valor venal por quadra 2010 (em R$)
- 0 - 110,3
- 110,3 - 317,6
- 318 - 713,8
- 714 - 1.357,42
- 1.357 - 2.643
- acima de 2.643

Lançamentos residenciais
- Anteriores a 2006
- 2006 - 2011

Operação Urbana Centro
Operação Urbana Bairros do Tamanduateí
Distritos centrais
Distritos
Hidrografia
Quadras viárias
Parques Estaduais e Municipais
Ferrovia

0 750 1500m N



* Valores corrigidos no tempo pelo índice IPCA.
Fonte: Embraesp, 1997-2015; SMUL, 2005.
Elaboração: SP Urbanismo, 2017

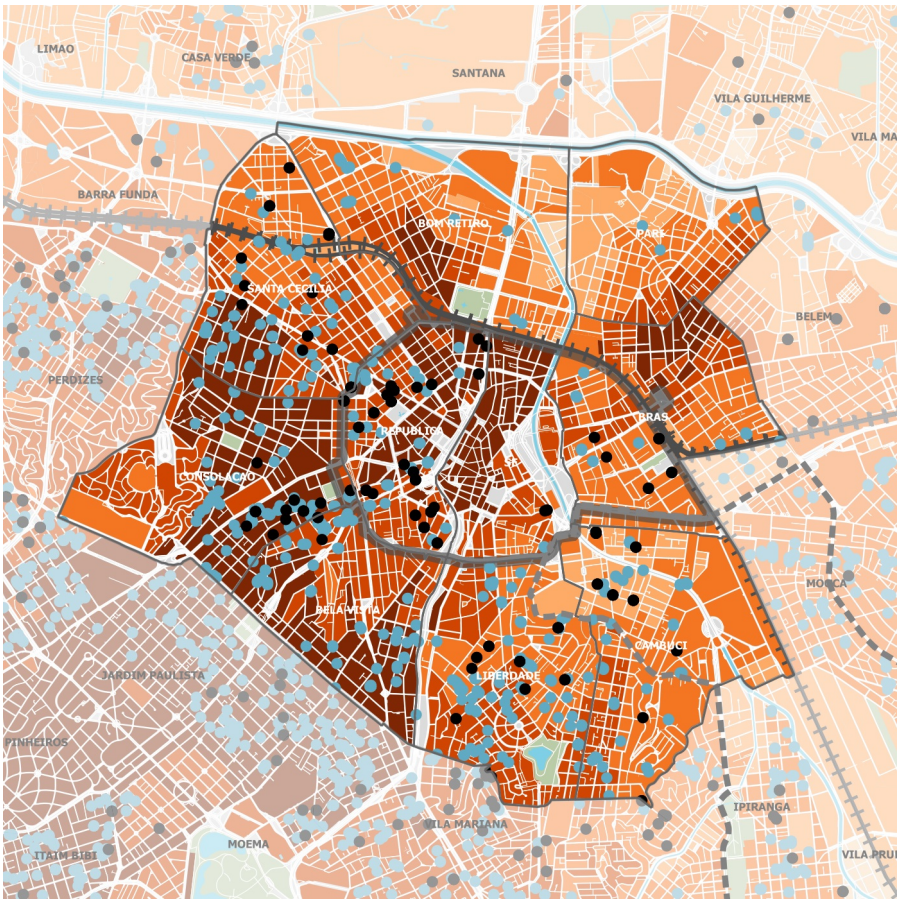
MAPA 53. VALOR VENAL DO M² DE TERRENO*, E LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS, 2016

Valor venal por quadra 2016 (em R$)
- 0 - 156,2
- 156 - 449,8
- 450 - 1.010,8
- 1.011 - 1.922
- 1.922 - 3.742,4
- acima de 3.742,4

Lançamentos residenciais
- Anteriores a 2006
- 2012 - 2015

Operação Urbana Centro
Operação Urbana Bairros do Tamanduateí
Distritos centrais
Distritos
Hidrografia
Quadras viárias
Parques Estaduais e Municipais
Ferrovia

0 750 1500m N



* Valores corrigidos no tempo pelo índice IPCA.
Fonte: Embraesp, 1997-2015; SMUL, 2005.
Elaboração: SP Urbanismo, 2017

5. MOBILIDADE

5.1. Características das viagens na Área Central

Os principais dados para o estudo da mobilidade são produzidos pela Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô, e são obtidos pela Pesquisa Origem Destino (OD) e a Pesquisa de Mobilidade (PM). Para esta análise, serão utilizadas as informações da OD de 2007 e da PM de 2012. Embora sejam pesquisas feitas com muita qualidade o uso de tais dados merecem algumas ressalvas. Primeiramente temos diferenças na agregação: a Pesquisa de Mobilidade tem como fim aferir os dados da Pesquisa OD, a quantidade de imóveis pesquisados é menor e o perímetro deste estudo (os 10 distritos centrais do Município) correspondem a apenas uma zona da PM; enquanto que a OD investiga uma base amostral maior e apresenta os dados dos 10 distritos centrais desagregados em as 37 zonas. Deste modo, os dados da PM impedem a análise das dinâmicas internas à área de estudo. Em segundo lugar, a Pesquisa OD de 2007, apesar de possuir informações muito boas, já está defasada em 10 anos, e neste intervalo houve algumas mudanças significativas, tais como a construção da Linha 4 do Metrô e a implantação da rede cicloviária como exemplos.

Em 2012 a área de estudo foi o destino de 2.553.205 viagens diárias, 528.759 viagens a mais que em 2007. Entre os motivos de viagem apontados destacam-se a queda de viagens para procurar emprego (possivelmente pelo momento econômico de 2012) e o aumento expressivo de viagens motivo residência (conforme a tendência de aumento da população do Centro já apontada no Censo 2010).

TABELA 25. VIAGENS DIÁRIAS POR MOTIVO, COM DESTINO NA ÁREA CENTRAL

Motivo do destino	Trabalho/ Indústria	Trabalho/ Comércio	Trabalho/ Serviços	Educação	Compras	Saúde	Lazer	Residência	Procurar Emprego	Assuntos Pessoais	Total geral
1	114.662	238.705	900.308	259.818	97.431	63.994	63.526	495.901	8.072	310.789	**2.553.205**

Fonte: Pesquisa de Mobilidade, 2012.

TABELA 26. VIAGENS DIÁRIAS POR MOTIVO E DISTRITO DE DESTINO

Motivo do destino	Trabalho/ Indústria	Trabalho/ Comércio	Trabalho/ Serviços	Educação	Compras	Saúde	Lazer	Residência	Procurar Emprego	Assuntos Pessoais	Total geral
República	6.506	33.995	171.709	12.394	14.002	5.119	11.024	36.337	4.702	47.739	343.527
Sé	5.458	44.108	132.403	14.079	33.944	3.557	5.970	15.663	2.352	56.250	313.786
Bela Vista	6.576	16.258	115.045	20.249	6.234	13.694	7.349	55.053	728	20.822	262.007
Consolação	2.394	16.099	88.941	46.653	3.519	12.293	11.411	41.803	136	18.472	241.722
Santa Cecília	7.883	14.124	78.623	26.443	3.452	5.185	7.428	57.659	74	11.396	212.267
Liberdade	2.956	10.184	45.773	59.461	4.958	10.521	6.243	52.106	2.201	14.312	208.717
Bom Retiro	15.974	22.648	42.656	21.016	8.273	1.019	5.560	18.095	2.674	12.627	150.541
Brás	10.414	32.286	37.122	14.316	14.794	2.200	3.513	17.936	132	9.053	141.766
Cambuci	8.378	4.745	24.275	10.084	3.261	4.079	2.272	22.230		6.135	85.460
Pari	2.772	10.865	14.840	13.635	2.940	799	2.048	10.454	259	6.041	64.653
Total geral	**69.311**	**205.312**	**751.389**	**238.330**	**95.376**	**58.466**	**62.819**	**327.338**	**13.258**	**202.847**	**2.024.446**

Fonte: Pesquisa OD, 2017

5.1.1. Acessibilidade à Área Central

Para analisar a acessibilidade à região Central isolamos as viagens originadas fora do Centro e as separamos por modo. Conforme apresenta a tabela 26 a participação do transporte coletivo nas viagens originadas fora do Centro e com destino à Área Central é bem alta, quase o dobro da média metropolitana (70% ante 37% em 2007, 67% ante 37% em 2012), demonstrando que o Centro é facilmente acessível pelo modo coletivo. Entretanto houve estagnação no número de viagens e queda na participação do modo coletivo entre 2007 e 2012, apesar de construção da linha 4 amarela do metrô e de melhorias no serviço da CPTM.

TABELA 27. VIAGENS DIÁRIAS COM ORIGEM FORA DO CENTRO E DESTINO NA ÁREA CENTRAL, POR MODO E DISTRITO DE DESTINO

OD 2007	NÚMERO TOTAL DE VIAGENS POR MODO					PARTICIPAÇÃO DE CADA MODO SOBRE O TOTAL DE VIAGENS (%)			
Distrito de destino	A pé	Bicicleta	Coletivo	Individual	**Total geral**	A pé	Bicicleta	Coletivo	Individual
República	4.157	67	186.362	48.695	**239.280**	1,74	0,03	77,88	20,35
Sé	1.408	204	179.389	45.900	**226.902**	0,62	0,09	79,06	20,23
Bela Vista	12.823	304	109.852	49.941	**172.920**	7,42	0,18	63,53	28,88
Consolação	5.992	54	97.071	54.883	**158.000**	3,79	0,03	61,44	34,74
Santa Cecília	3.595	12	87.863	40.197	**131.667**	2,73	0,01	66,73	30,53
Liberdade	3.090	257	82.331	39.182	**124.860**	2,47	0,21	65,94	31,38
Bom Retiro	906	293	78.258	23.665	**103.123**	0,88	0,28	75,89	22,95
Brás	2.611	36	74.252	25.091	**101.990**	2,56	0,03	72,80	24,60
Cambuci	1.627	81	31.495	16.269	**49.472**	3,29	0,16	63,66	32,88
Pari	2.328	110	23.676	15.122	**41.237**	5,65	0,27	57,42	36,67
Total geral	38.538	1.416	950.551	358.945	**1.349.450**	2,86	0,10	70,44	26,60
PM 2012	70.107	1.833	949.982	403.185	**1.425.107**	4,92	0,13	66,66	28,29
Variação 2007-2012	31.569	417	-568	44.240	**75.657**	2,06	0,02	-3,78	1,69

Fonte: Pesquisa OD, 2007.

Em compensação, as viagens a pé tiveram um aumento significativo. A análise dos dados mostrou que essas viagens, de modo geral, originam-se nas zonas lindeiras, aquelas consideradas na Região Central.

5.1.2. Acessibilidade dentro da área central

Neste ponto serão analisadas as viagens cuja origem e destino são na região central. Diferentemente da tabela 26, a tabela 27 mostra que a participação do modo a pé é de aproximadamente dois terços do total de viagens, e que houve crescimento expressivo dos deslocamentos a pé dentro da região central, com destaque para os distritos da Sé e República e Bom Retiro.

Outro ponto que chama muita atenção é a variação no número de viagens e participação do modo coletivo, houve uma redução de 26.952 viagens por transporte público em cinco anos, queda de mais de 25%.

TABELA 28. VIAGENS DIÁRIAS INTERNAS À ÁREA CENTRAL, POR MODO E DISTRITO DE DESTINO

OD 2007	NÚMERO TOTAL DE VIAGENS POR MODO					PARTICIPAÇÃO DE CADA MODO SOBRE O TOTAL DE VIAGENS (%)			
Distrito de destino	A pé	Bicicleta	Coletivo	Individual	**Total geral**	A pé	Bicicleta	Coletivo	Individual
República	67.887	785	13.534	7.802	**90.007**	75,42	0,87	15,04	8,67
Bela Vista	42.407	123	13.665	16.795	**72.990**	58,10	0,17	18,72	23,01
Sé	49.366	456	16.185	5.994	**72.002**	68,56	0,63	22,48	8,32
Consolação	37.382	502	10.861	13.358	**62.102**	60,19	0,81	17,49	21,51
Liberdade	28.873	289	18.422	13.029	**60.612**	47,64	0,48	30,39	21,49
Santa Cecília	31.602	300	12.200	14.192	**58.294**	54,21	0,51	20,93	24,34
Bom Retiro	23.053	399	3.688	5.353	**32.493**	70,95	1,23	11,35	16,48
Brás	15.616	270	5.952	5.151	**26.990**	57,86	1,00	22,05	19,09
Cambuci	12.022	62	4.624	6.133	**22.840**	52,64	0,27	20,24	26,85
Pari	5.920	158	1.704	3.672	**11.455**	51,68	1,38	14,88	32,06
Total geral	314.128	3.345	100.835	91.479	**509.787**	61,62	0,66	19,78	17,94
PM 2012	441.425	5.548	73.882	112.483	**633.339**	69,70	0,88	11,67	17,76
Variação 2007-2012	127.297	2.204	-26.952	21.005	**123.553**	8,08	0,22	-8,11	-0,18

Fonte: Pesquisa OD, 2007.

As pesquisas de mobilidade apresentam o modo a pé com a maior participação nos deslocamentos internos à área central. Entretanto, sua distribuição espacial é bastante heterogênea.

Ao destacarmos os pares entre as 37 zonas OD com maior presença de viagens a pé, identificamos dois blocos muito bem segregados, um de cada lado da linha férrea, com baixa conexão peatonal entre eles. O mapa 52 ilustra a barreira que a linha do trem representa para a circulação de pedestres.

MAPA 54. PRINCIPAIS FLUXOS DE VIAGENS A PÉ

Fluxos de viagens a pé

acima de 788

Viagens internas

35 - 1500

1500 - 3000

3000 - 6000

6000 - 21674

Ferrovia

OUC Bairros do Tamanduateí

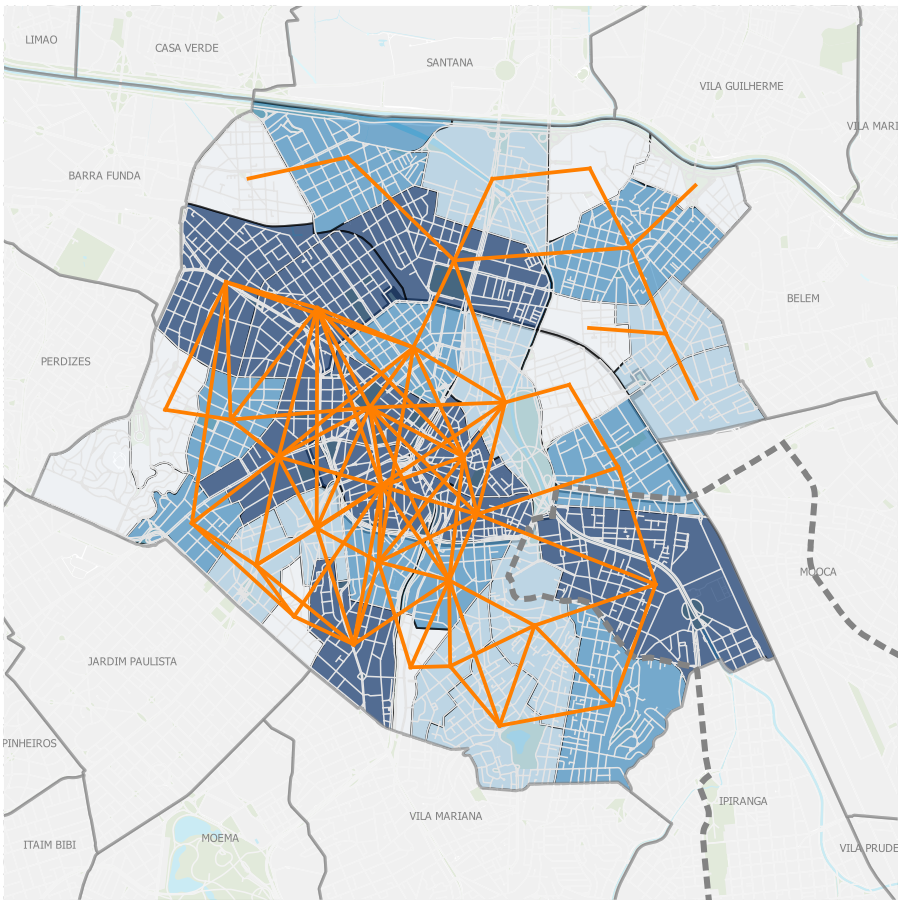
Hidrografia

Quadras viárias

Parques Estaduais e Municipais

0 750 1500m N

Fonte: Pesquisa OD, 2007. Elaboração: SP-Urbanismo.



5.2. INFRAESTRUTURA DE MOBILIDADE NA ÁREA CENTRAL

5.2.1. Sistema estrutural de transporte público

Os sistemas de transporte estrutural da RMSP (trilhos e corredores de ônibus) estão configurados quase em sua totalidade de forma radial, convergindo para o centro do Município de São Paulo. Tal organização da rede propicia uma ótima acessibilidade à região Central, fato este confirmado pelos números das pesquisas OD 2007 e Mobilidade 2012 (tabela 26).

5.2.1.1. Trilhos – Metrô e trem

O transporte sobre trilhos é operado por três empresas distintas: Metrô, CPTM e ViaQuatro. A CPTM opera as linhas de "trem de subúrbio" e, das suas 6 linhas, 5 linhas atendem a região central. São elas:

- Linha 7-Rubi, Jundiaí – Luz;
- Linha 8-Diamante, Itapevi – Júlio Prestes;
- Linha 10-Turquesa, Rio Grande da Serra – Brás;
- Linha 11-Coral, Estudantes (Mogi das Cruzes) – Luz;
- Linha 12-Safira, Calmon Vianna (Poá) – Brás.

As principais estações de transferências entre essa linhas são: Luz (L7 e L11), Brás (L10, L11 e L12) e Barra Funda (L7 e L8). Luz e Brás estão no perímetro deste estudo, nos distritos Bom Retiro e Brás, respectivamente. A estação Barra Funda está na zona oeste do município.

O sistema metroviário é operado em conjunto pela Cia do Metrô e pela ViaQuatro. Das 6 linhas, 4 atendem o perímetro, segue a descrição:

- Linha 1-Azul, Jabaquara – Tucuruvi
- Linha 2-Verde, Vila Madalena – Vila Prudente
- Linha 3-Vermelha, Corinthians-Itaquera – Palmeiras-Barra Funda
- Linha 4-Amarela, Butantã – Luz

As principais estações de transferências entre essa linhas são Sé (L1 e L3, no distrito Sé), República (L3 e L4, no distrito República), Luz (L1 e L4, no distrito República) e Consolação (L2 e L4, no distrito Consolação). Outras estações de transferência metroviária são Paraíso (L1 e L2), Ana Rosa (L1 e L2), ambas na zona sul, e Vila Prudente (L2 e L15), na zona leste do município.

Existem também transferências gratuitas entre os sistemas de metrô e trens nas estações Luz, Brás e Barra Funda.

5.2.1.2. Corredores de ônibus

O Município de São Paulo tem 12 corredores de ônibus, sendo 11 municipais e 1 intermunicipal. Destes, 5 corredores de ônibus municipais chegam à área de estudo. São eles:

Santo Amaro – Nove de Julho – Centro (inaugurado em 1985), Inajar – Rio Branco – Centro (1991), Pirituba – Lapa – Centro (2003), Campo Limpo – Rebouças – Centro (2004) e Expresso Tiradentes (2007).

O corredor Santo Amaro – Nove de Julho – Centro é o responsável pelo maior volume de ônibus que adentram a área de estudo, com mais de 200 ônibus no sentido centro na hora pico da manhã.

Os corredores Inajar – Rio Branco – Centro, Pirituba – Lapa – Centro e Campo Limpo – Rebouças – Centro tem cada um entre 120 e 160 ônibus no sentido centro na hora pico da manhã, o que faz com que estejam entre os 8 mais carregados eixos de acesso de coletivos à área de estudo. O Expresso Tiradentes apresenta carregamento da ordem de 70 ônibus no sentido centro na hora pico da manhã.

5.2.1.3. Terminais de integração

A região central da cidade possui 5 terminais de ônibus: Bandeira, Parque D. Pedro II (inaugurados em 1996), Princesa Isabel (inaugurado em 1997), Amaral Gurgel (inaugurado em 2003) e Mercado (inaugurado em 2007). Apesar de a operação de cada terminal ser ligada prioritariamente a um determinado corredor de ônibus, os terminais centrais Princesa Isabel, Bandeira, Parque D. Pedro II e Amaral Gurgel abrigam linhas de todas as regiões da cidade, gerando um intenso tráfego de ônibus que cruzam a área central. A exceção fica por conta do Terminal Mercado, que tem operação exclusivamente ligada a um único corredor e uma única região da cidade.

O tráfego cruzado de coletivos entre os terminais centrais proporciona redução da necessidade de integração e responde também pelo atendimento e distribuição local dos passageiros.

5.2.1.3.1. Terminal Princesa Isabel

O Terminal Princesa Isabel está localizado entre a Avenida Rio Branco, a Praça Princesa Isabel, a Rua Guaianases e a Alameda Glete, no distrito Santa Cecília, Prefeitura Regional Sé.

Sua operação está ligada principalmente aos corredores da região noroeste do Município, como os corredores Inajar – Rio Branco – Centro, Pirituba – Lapa – Centro e Campo Limpo – Rebouças – Centro. Entretanto, no Terminal Princesa Isabel operam linhas que cobrem 52 distritos da cidade, a saber: Cachoeirinha,

Casa Verde, Freguesia do Ó, Jaraguá, Limão, Pirituba, Santana, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Medeiros (na zona norte), Barra Funda, Butantã, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Raposo Tavares, Rio Pequeno, Vila Sônia (na zona oeste), Água Rasa, Belém, Itaquera, Lajeado, Mooca, Penha, Ponte Rasa, São Lucas, São Miguel, Sapopemba, Tatuapé, Vila Formosa, Vila Jacuí (na zona leste), Campo Belo, Cidade Ademar, Jabaquara, Jardim São Luis, Moema, Santo Amaro, Saúde, Vila Andrade, Vila Mariana (na zona sul), Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Consolação, Liberdade, Pari, República, Santa Cecília e Sé (na área central).

5.2.1.3.2. Terminal Pq. D. Pedro II e Terminal Mercado

O Terminal Pq. D. Pedro II está localizado no Parque D. Pedro II, entre a Avenida do Estado e a Avenida do Exterior, e o Terminal Mercado está localizado no Parque D. Pedro II, entre a Avenida do Estado e o Rio Tamanduateí, ambos no distrito Sé, Prefeitura Regional Sé.

A operação do Terminal Parque D. Pedro II está ligada principalmente aos corredores da região nordeste, leste e sudeste do Município, tais como os corredores projetados nos eixos Rangel Pestana – Celso Garcia, Alcântara Machado e Aricanduva. Entretanto, no Terminal Parque D. Pedro II operam linhas que cobrem 67 distritos da cidade, a saber: Casa Verde, Limão, Santana (na zona norte), Barra Funda, Butantã, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Vila Leopoldina (na zona oeste), Água Rasa, Artur Alvim, Aricanduva, Belém, Cangaíba, Carrão, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianases, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Helena, José Bonifácio, Lajeado, Mooca, Parque do Carmo, Penha, Ponte Rasa, São Lucas, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Sapopemba, Tatuapé, Vila Curuçá, Vila Formosa, Vila Jacuí, Vila Matilde, Vila Prudente (na zona leste), Campo Belo, Campo Grande, Cidade Ademar, Cursino, Ipiranga, Jabaquara, Jardim São Luis, Moema, Santo Amaro, Saúde, Socorro, Vila Andrade, Vila Mariana (na zona sul),Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Pari, República, Santa Cecília e Sé (na área central).

A operação do Terminal Mercado está ligada exclusivamente ao Corredor Expresso Tiradentes existente, do qual é o terminal de ponta. É o único terminal da área central cujo atendimento é restrito a apenas uma região da cidade, a sudeste.
No Terminal Mercado operam linhas que cobrem 8 distritos da cidade, a saber: Cambuci, Ipiranga, Sacomã, São Lucas, São Mateus, Sapopemba, Sé e Vila Prudente.

O Terminal Parque D. Pedro II também faz parte da rede de atendimento noturno da cidade, com linhas que cobrem os distritos Água Rasa, Aricanduva, Artur Alvim, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã, Cambuci, Campo Belo, Campo Grande, Cangaíba, Carrão, Casa Verde, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Consolação, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Ipiranga, Itaim Bibi, Itaquera, Jabaquara, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Moema, Mooca, Morumbi, Pari, Penha, Perdizes, Pinheiros, Ponte Rasa, República, Sacomã, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, São Lucas, São Mateus, Sapopemba, Saúde, Sé, Socorro, Tatuapé, Tucuruvi, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Mariana, Vila Matilde, Vila Medeiros e Vila Prudente; assim como as conexões aos terminais A. E. Carvalho, Amaral Gurgel, Aricanduva, Bandeira, Carrão, Casa Verde, Grajaú, Lapa, Penha, Pinheiros, Sacomã, Santo Amaro, São Mateus e Vila Prudente.

5.2.1.3.3. Terminal Bandeira

O Terminal Bandeira está localizado na Praça da Bandeira, entre a Avenida Nove de Julho e a Avenida Vinte e Três de Maio, no distrito República, Prefeitura Regional Sé.

Sua operação está ligada principalmente aos corredores da região sudoeste do Município, como o Corredor Santo Amaro – Nove de Julho – Centro (do qual é o terminal de ponta). Entretanto, no Terminal Bandeira operam linhas que cobrem 34 distritos da cidade, a saber: Casa Verde, Limão (na zona norte), Alto de Pinheiros, Barra Funda, Butantã, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Morumbi, Pinheiros, Raposo Tavares, Rio Pequeno, Vila Leopoldina, Vila Sônia (na zona oeste), Campo Belo, Campo Grande, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Jabaquara, Jardim Ângela, Jardim São Luis, Moema, Parelheiros, Santo Amaro, Saúde, Socorro, Vila Andrade, Vila Mariana (na zona sul), Bela Vista, Bom Retiro, República, Santa Cecília e Sé (na área central).

O Terminal está integrado à Estação Anhangabaú da Linha 3 – Vermelha do Metrô, por meio de uma passarela.

O Terminal Bandeira também faz parte da rede de atendimento noturno da cidade, com linhas que cobrem os distritos Bela Vista, Brás, Campo Belo, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Moema, República, Santo Amaro e Sé; bem como a conexão ao Terminal Santo Amaro.

5.2.1.3.4. Terminal Amaral Gurgel

O Terminal Amaral Gurgel está localizado nos baixos da Via Elevada Pres. João Goulart, entre a Rua Ana Cintra e o Largo do Arouche, no distrito Santa Cecília, Prefeitura Regional Sé.

O terminal está localizado nas proximidades do corredor existente Pirituba – Lapa – Centro. Entretanto, no Terminal Amaral Gurgel operam linhas que cobrem 27 distritos da cidade, a saber: Cachoeirinha, Casa Verde, Jaçanã, Mandaqui, Santana, Tucuruvi, Vila Guilherme, Vila Medeiros (na zona norte), Barra Funda, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Perdizes (na zona oeste), Campo Belo, Cursino, Ipiranga, Jabaquara, Moema, Santo Amaro, Saúde, Vila Mariana (na zona sul), Bela Vista, Bom Retiro, Consolação, Pari, República, Santa Cecília e Sé (na área central).

O Terminal está integrado à Estação Santa Cecília da Linha 3 – Vermelha do Metrô: os dois equipamentos ficam na mesma quadra e o acesso se dá pelo mesmo passeio na R. Ana Cintra.

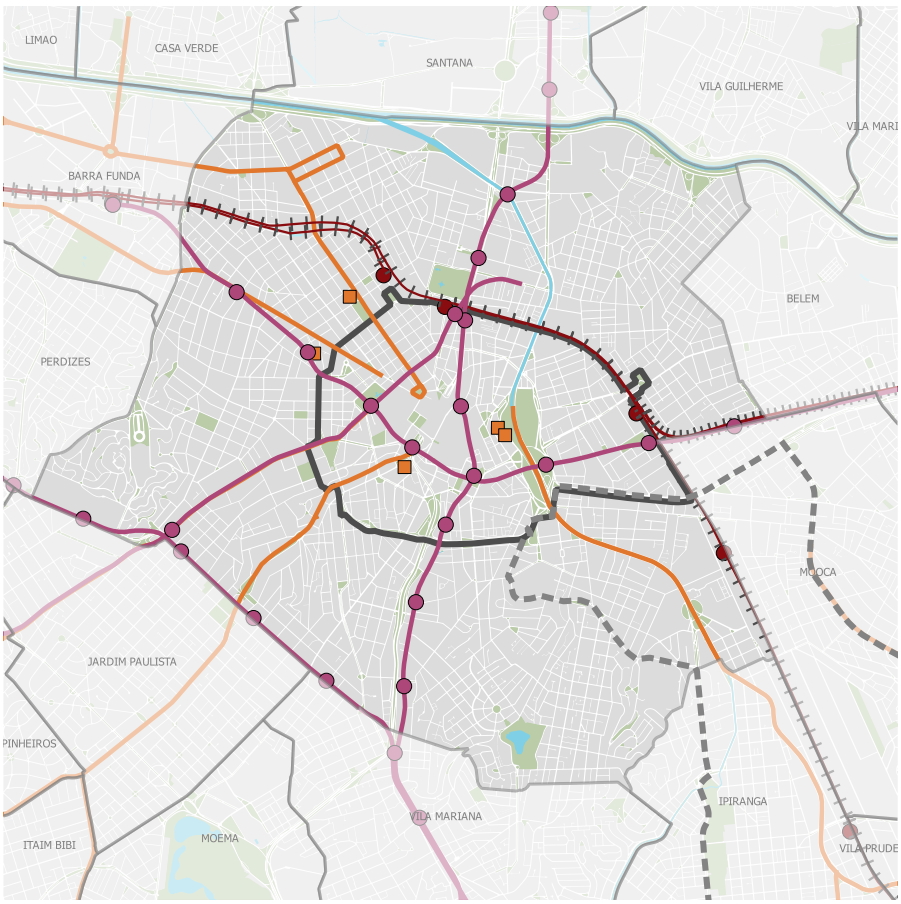
O Terminal Amaral Gurgel também faz parte da rede de atendimento noturno da cidade, com linhas que cobrem os distritos Barra Funda, República, Santa Cecília e Sé; assim como a conexão ao Terminal Pq. D. Pedro II.

MAPA 55. SISTEMA ESTRUTURAL DE TRANSPORTE PÚBLICO

- Trem: Estação existente
- Trem: Linha existente
- Metrô: Estação existente
- Metrô: Linha existente
- Terminal de ônibus existente
- Corredor de ônibus municipal existente

- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

0 300 600 900m N



5.2.2. Estruturação e distribuição das Linhas de ônibus

Como consequência da radialidade do Sistema Viário Estrutural do Município de São Paulo e dos Corredores de Ônibus que compõem o Sistema Estrutural de Transporte Público Coletivo, muitas das linhas de ônibus tem itinerários radiais ou diametrais, dirigindo-se ao centro da cidade.

Chegam ou atravessam a área de estudo (10 distritos centrais) 24% das linhas de ônibus do Município. Se considerarmos apenas os distritos Sé e República, ainda assim temos o impressionante valor de 19% das linhas municipais chegando ou atravessando o centro da cidade.

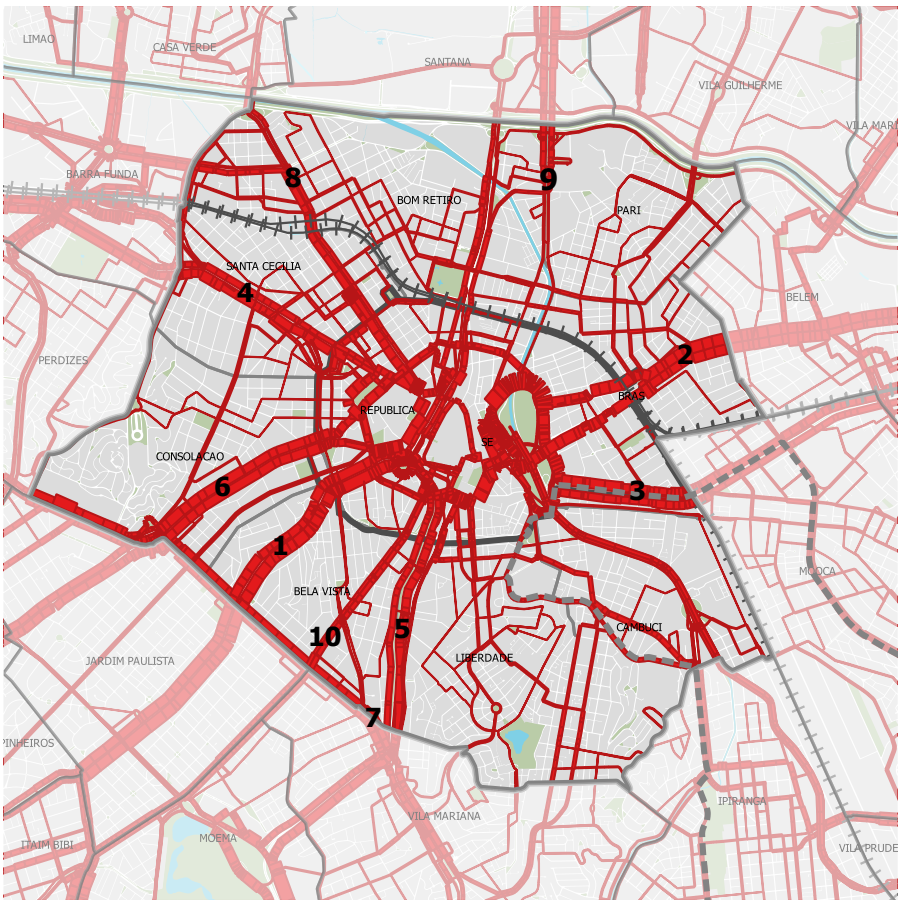
O mapa 54 mostra a o volume de coletivos na hora pico da manhã na região central da cidade e explicita a concentração do tráfego de ônibus nos eixos radiais.

MAPA 56. VOLUME DE ÔNIBUS NA HORA PICO DA MANHÃ*

Volume de ônibus na hora de pico da manhã
Ferrovia
OUC Bairros do Tamanduateí
Perímetro da Operação Urbana Centro
Hidrografia
Quadras viárias
Parques Estaduais e Municipais

0 750 1500m N

* destaque para os 10 principais eixos de acesso ao centro da cidade



Os eixos viários de acesso à Área Central (os dez distritos deste estudo) com maior carregamento de coletivos são:

1. Av. Nove de Julho
2. Av. Celso Garcia
3. Av. Alcântara Machado
4. Av. Gen. Olímpio da Silveira
5. Av. Vinte e Três de Maio
6. Av. Rebouças
7. Av. Bernardino de Campos
8. Av. Mq. de São Vicente
9. Pte Cruzeiro do Sul
10. Av. Brig. Luis Antônio

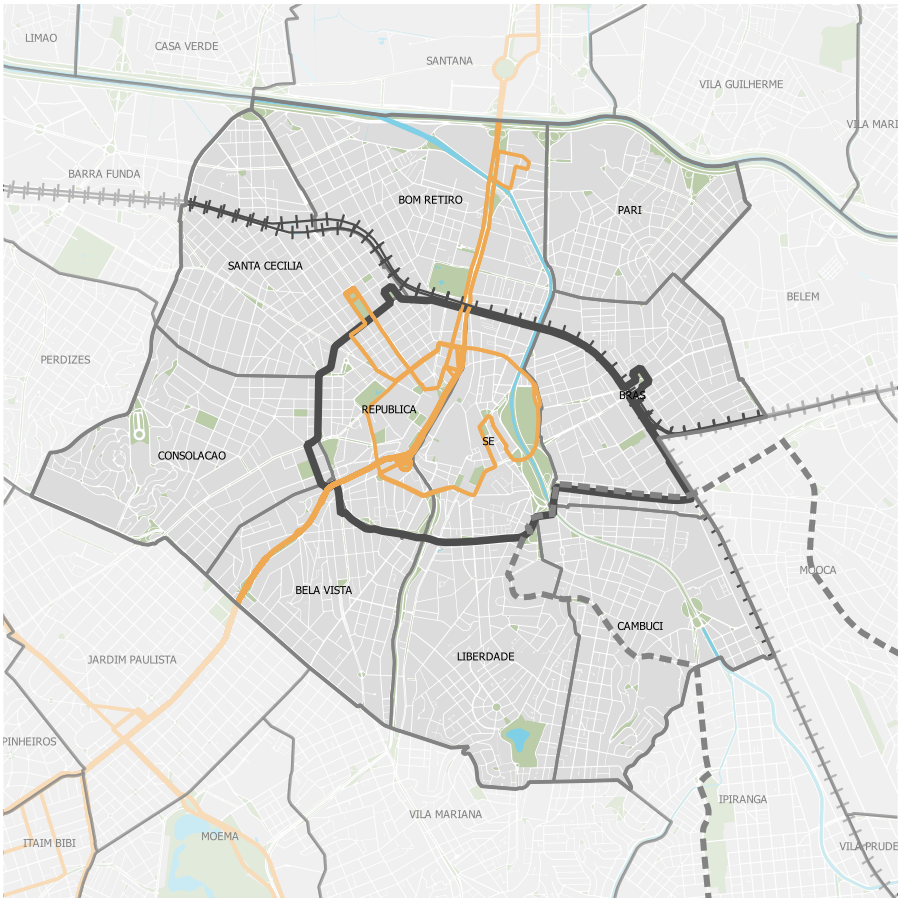
Cada um desses eixos apresenta mais de 100 coletivos por hora no sentido centro no pico da manhã, e este conjunto de dez vias responde pela grande maioria da demanda de ônibus que se dirige à área central da cidade. Por este motivo, vamos concentrar nestes dez eixos a nossa análise sobre a distribuição espacial das linhas de ônibus.

Segue uma sequência de mapas mostrando a distribuição espacial das linhas que chegam à área central pelos principais eixos de aproximação.

MAPA 57. LINHAS DE ÔNIBUS DO EIXO AV. NOVE DE JULHO

- Linhas do eixo Av. Nove de Julho
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

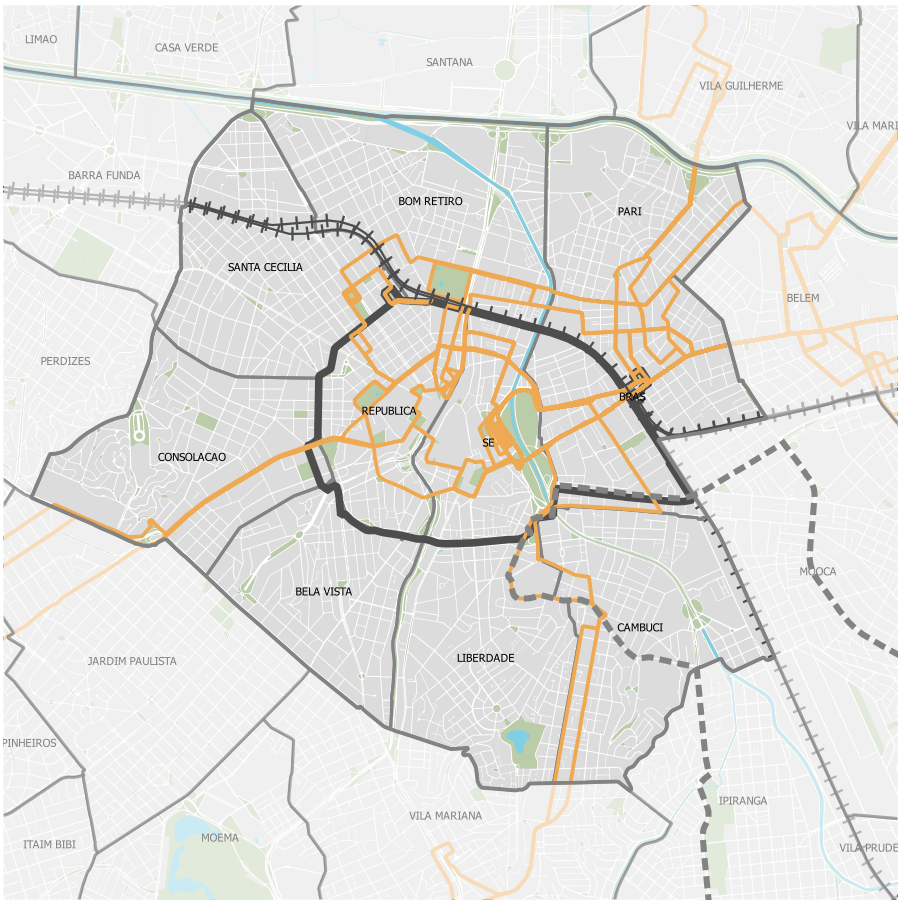
0 750 1500m N



MAPA 58. LINHAS DE ÔNIBUS DO EIXO AV. CELSO GARCIA

- Linhas do eixo da Av. Celso Garcia
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

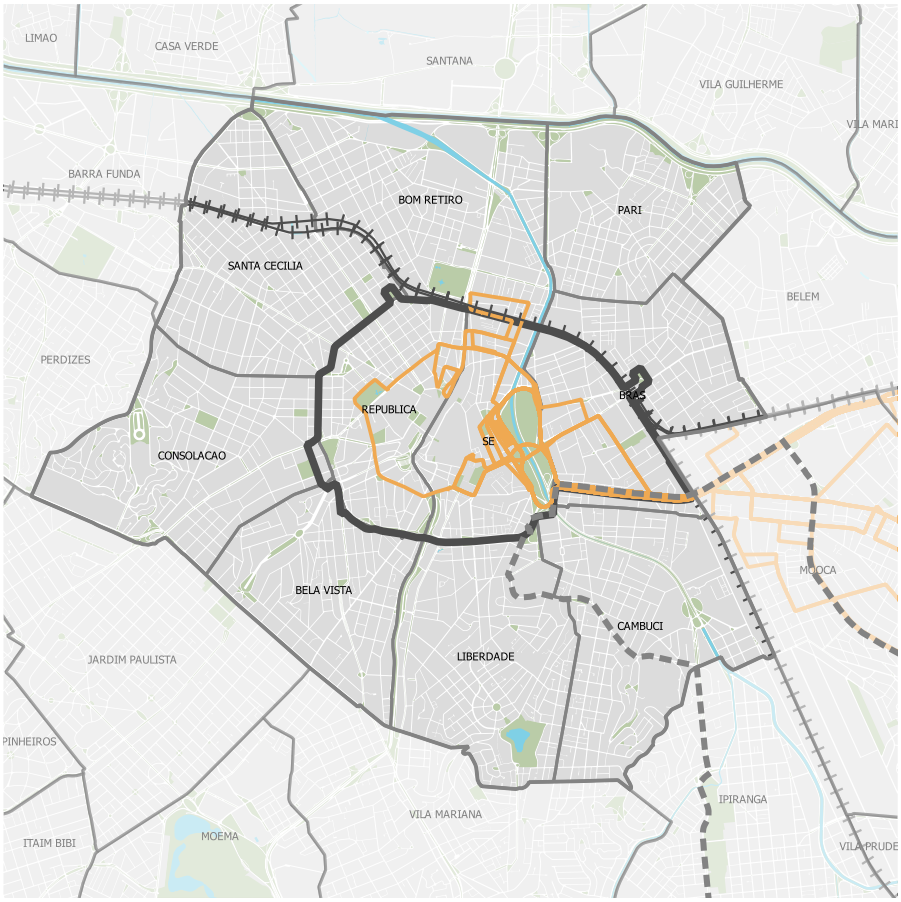
0 750 1500m N



MAPA 59. LINHAS DE ÔNIBUS DO EIXO AV. ALCÂNTARA MACHADO

- Linhas do eixo Av. Alcântara Machado
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

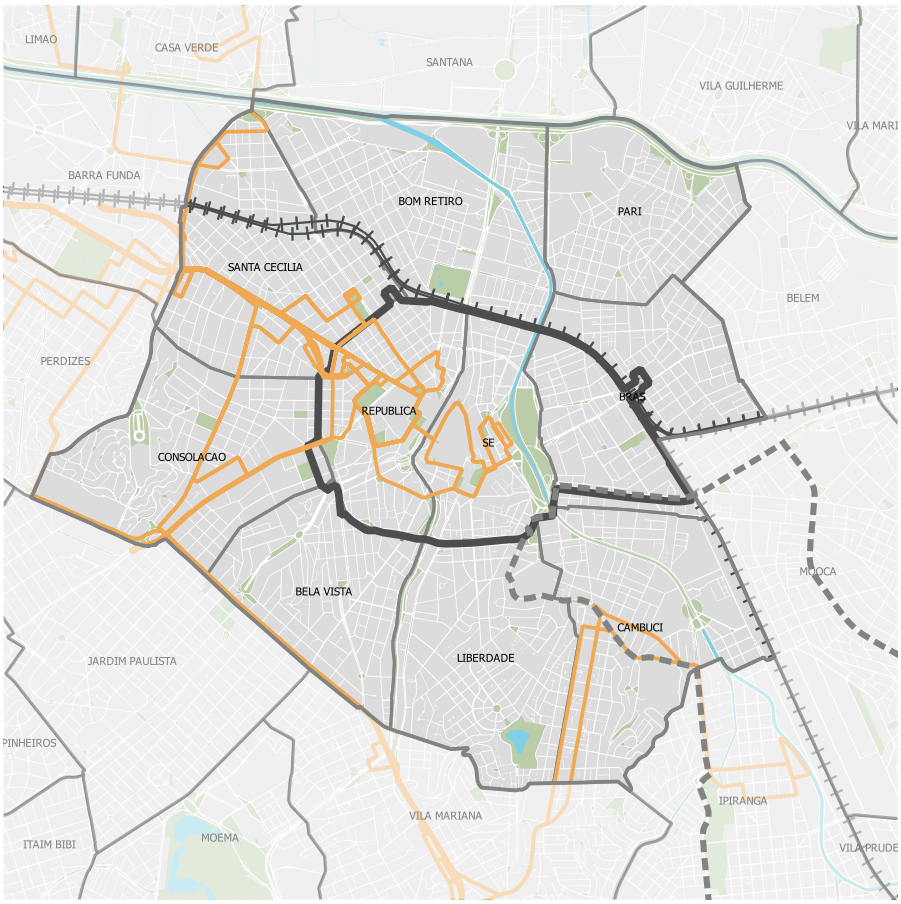
0 750 1500m N



MAPA 60. LINHAS DE ÔNIBUS DO EIXO AV. GAL. OLÍMPIO DA SILVEIRA

- Linhas do eixo da Av. Gal. Olímpio da Silveira
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

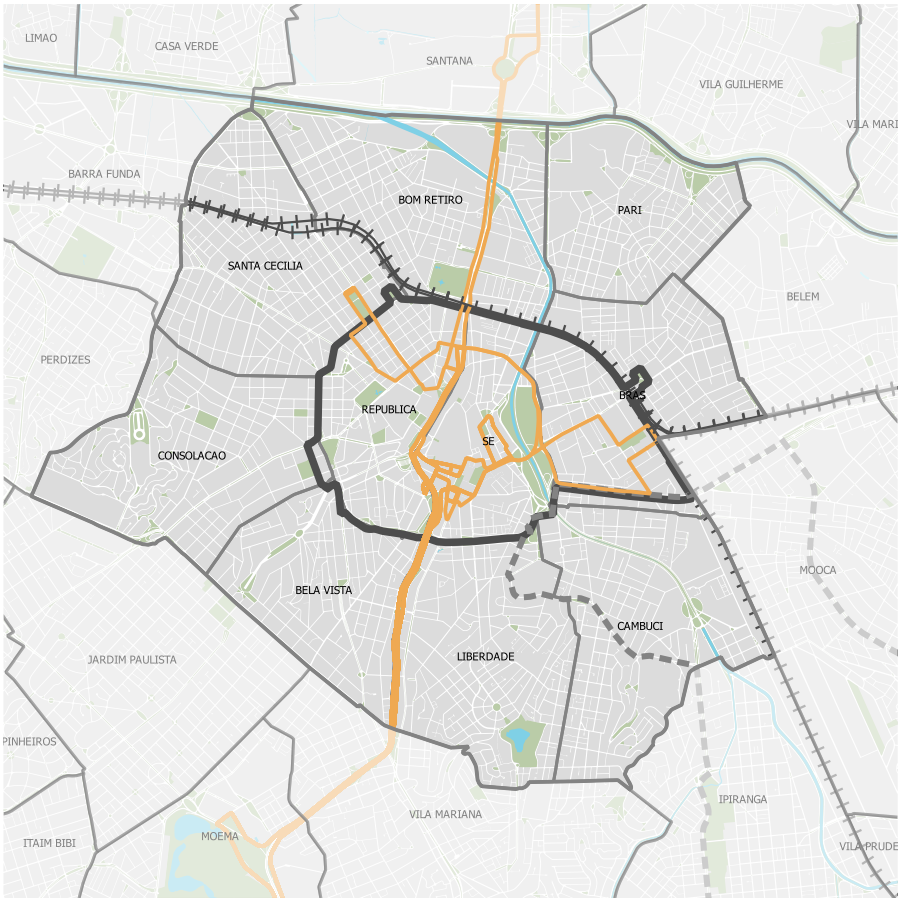
0 750 1500m N



MAPA 61. LINHAS DE ÔNIBUS DO EIXO AV. VINTE E TRÊS DE MAIO

- Linhas do eixo Av. Vinte e Três de Maio
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

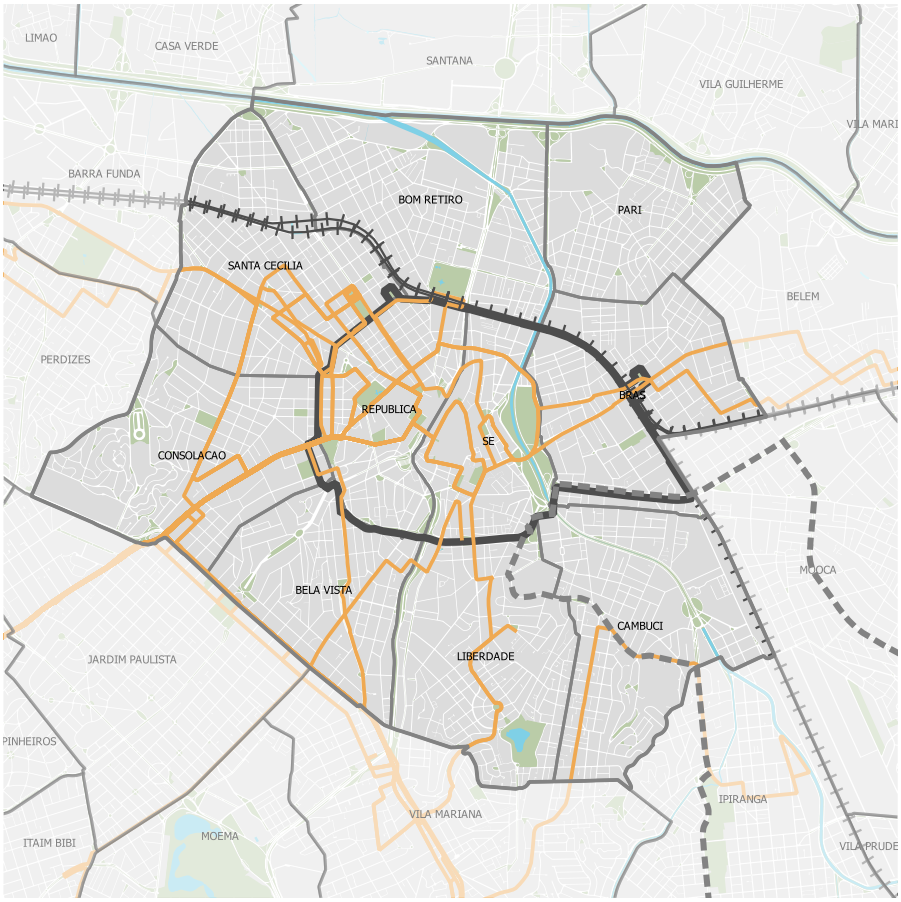
0 750 1500m N



MAPA 62. LINHAS DE ÔNIBUS DO EIXO AV. REBOUÇAS

- Linhas do eixo da Av. Rebouças
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

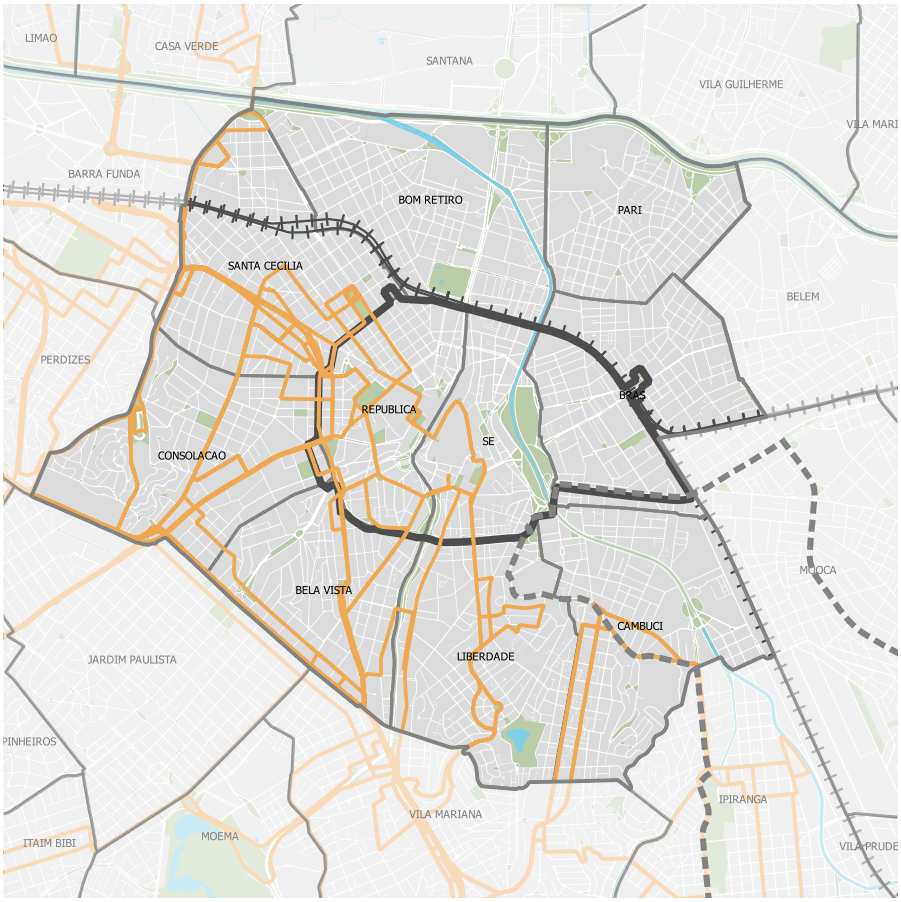
0 750 1500m N



MAPA 63. LINHAS DE ÔNIBUS DO EIXO AV. BERNARDINO DE CAMPOS

- Linhas do eixo Av. Bernardino de Campos
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

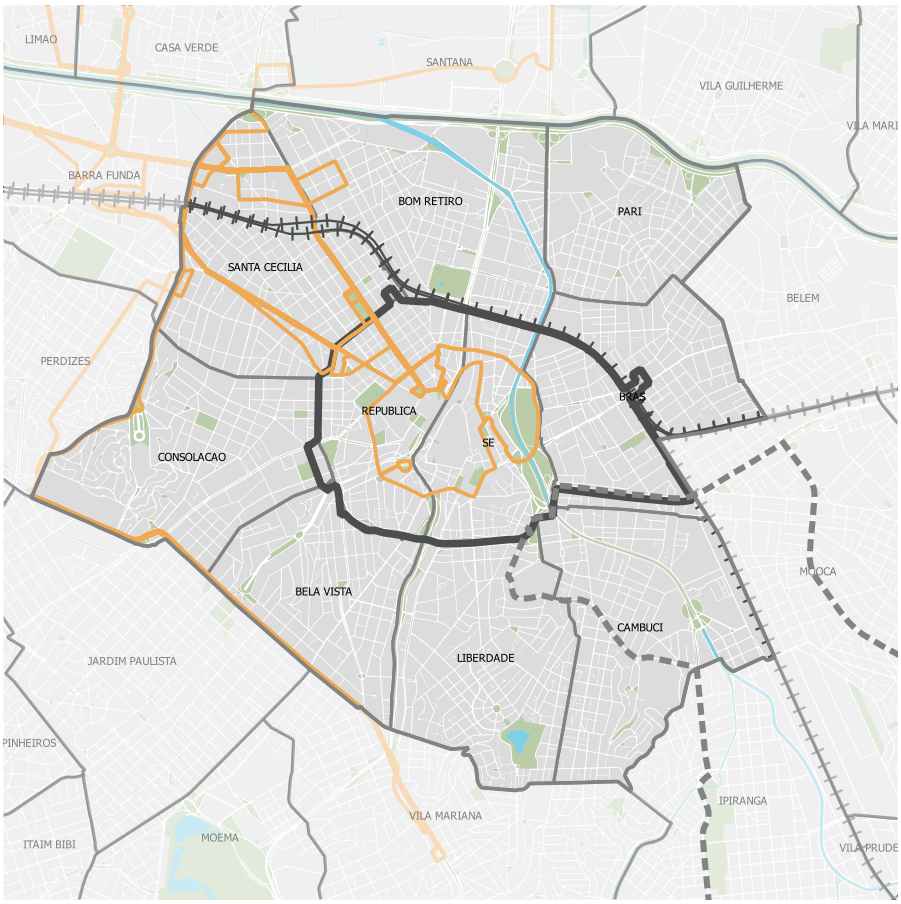
0 750 1500m N



MAPA 64. LINHAS DE ÔNIBUS DO EIXO AV. MQ. DE SÃO VICENTE

- Linhas do eixo da Av. Mq. de São Vicente
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

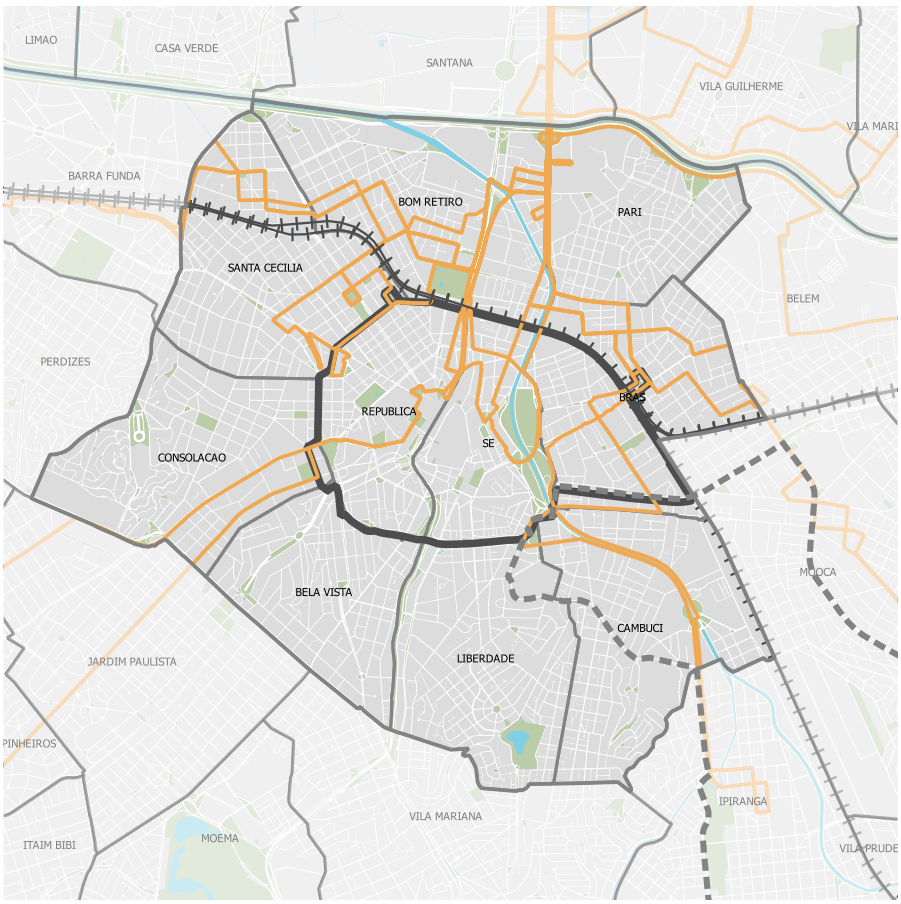
0 750 1500m N



MAPA 65. LINHAS DE ÔNIBUS DO EIXO AV. CRUZEIRO DO SUL

- Linhas do eixo Av. Cruzeiro do Sul
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

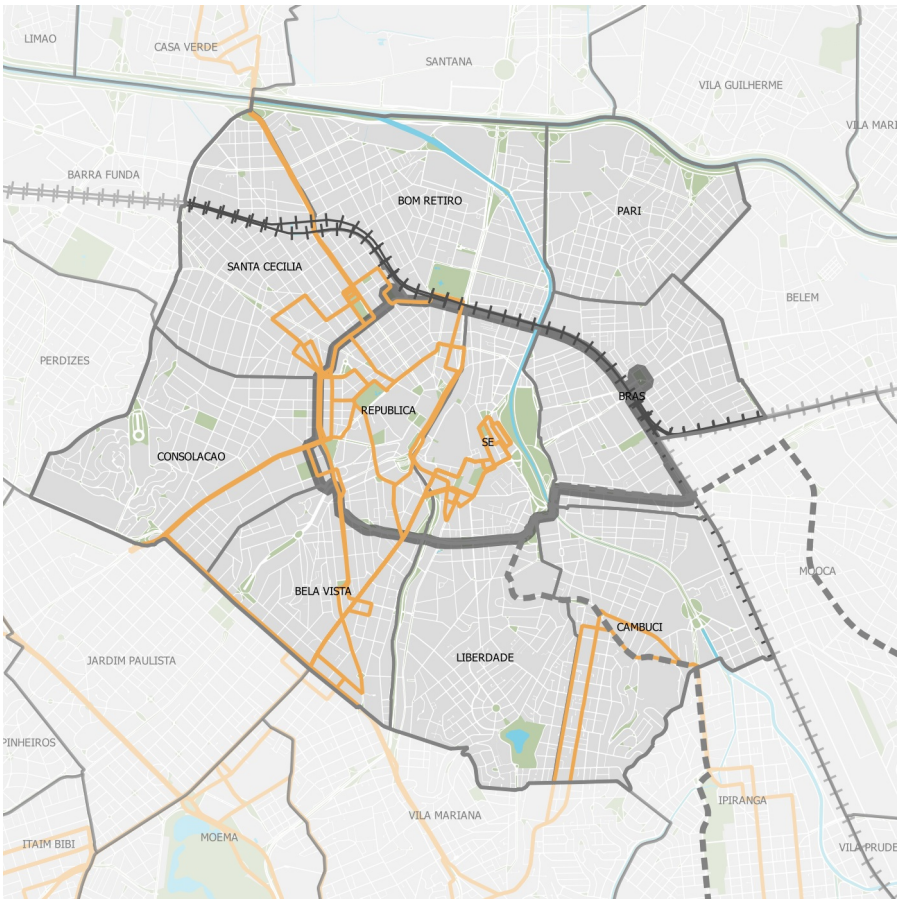
0 750 1500m N



MAPA 66. LINHAS DE ÔNIBUS DO EIXO AV. BRIG. LUIS ANTÔNIO

- Linhas do eixo da Av. Brig. Luís Antônio
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

0 750 1500m N



Conforme visto anteriormente, enquanto descrevíamos a operação dos terminais de ônibus, as linhas não necessariamente encerram seu trajeto nos terminais (ou outras concentrações de pontos finais de ônibus) nas proximidades de seu eixo de aproximação ao Centro, mas muitas vezes cruzam a Área Central e se dirigem a um terminal no lado oposto ou mesmo prosseguem caminho, num trajeto diametral. Por mais que esse movimento de "atravessar" o Centro não seja tarefa das mais simples, tanto pelo congestionamento quanto pela estrutura do sistema viário da Área Central, que nem sempre permite ligações diretas e estruturais, ou permite ligações diretas e estruturais apenas num sentido, enquanto o sentido contrário depende de viário coletor de geometria mais tortuosa, ainda assim, boa parte das linhas faz um atendimento razoavelmente disperso pela Área Central. Com isso, ampliam-se as possibilidades de conexão dos passageiros, reduzem-se as transferências desnecessárias e ainda permite-se o atendimento local às ruas á Área Central.

5.3. Infraestrutura cicloviária

A infraestrutura cicloviária na área de estudo é composta por ciclovias, ciclofaixas, bicicletários, paraciclos e estações de empréstimo de bicicletas. A distribuição dessa infraestrutura no território, entretanto, é bastante irregular.

A rede de ciclovias e ciclofaixas é mais densa nos distritos República e Santa Cecília, apresenta uma densidade intermediária em Bom Retiro, Consolação, Pari e Sé, e é bastante esparsa na Bela Vista, Brás, Cambuci e Liberdade. Outro problema é a falta de conectividade, visível por exemplo na Ciclofaixa Cambuci, que está próxima mas não se conecta à rede na Ciclofaixa Liberdade / Vergueiro ou a Ciclofaixa Pacaembu / FAAP / Mackenzie, que está próxima mas não se conecta à rede na Ciclofaixa Consolação.

Os bicicletários e paraciclos estão ligados principalmente a terminais de ônibus e estações de metrô, tendo importante papel na intermodalidade do sistema de mobilidade. Porém, nem todos os nós do transporte público estrutural contam com esses equipamentos.

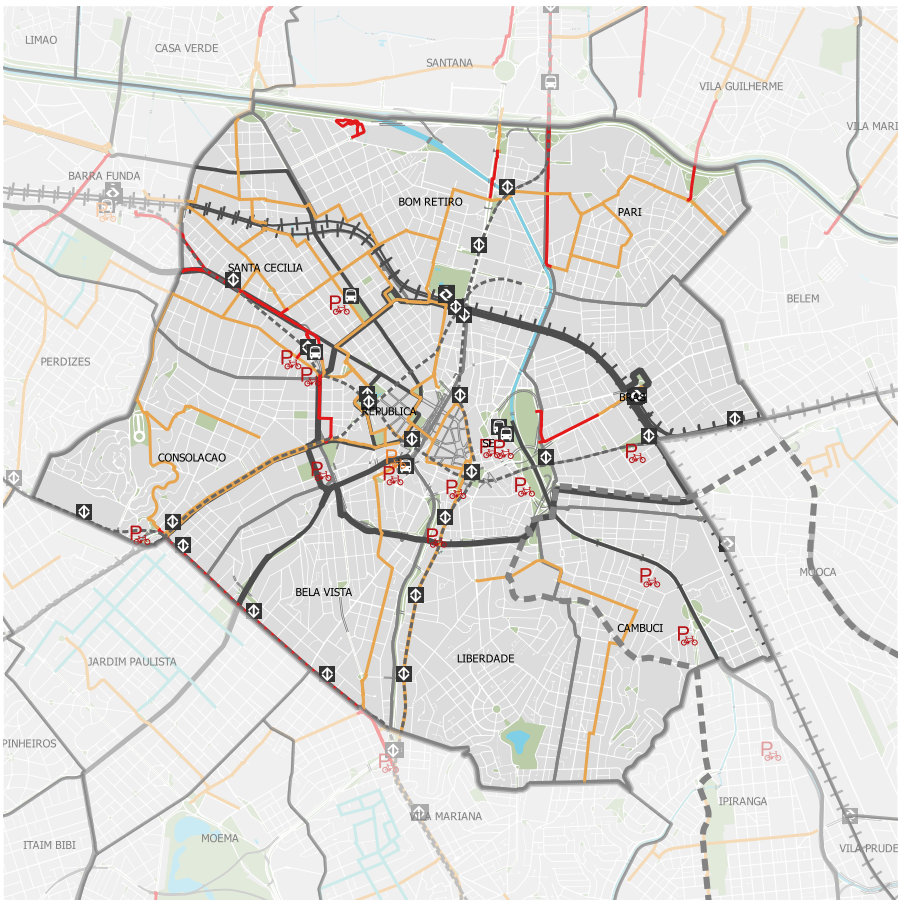
Existem bicicletários nos terminais de ônibus Amaral Gurgel, Bandeira, Mercado, Parque D. Pedro II e Princesa Isabel, nas estações de ônibus (do Expresso Tiradentes) Alberto Lyon, Ana Nery e Metrô Pedro II, nas estações de metrô Brás, Liberdade, Santa Cecília e Sé e um paraciclo no metrô Anahangabaú. Além destes, existem bicicletários públicos no Estacionamento Roosevelt (gerenciado pela CET) e na Praça dos Arcos (gerenciado pela SPSE).

Várias estações do metrô e todas as estações da CPTM no perímetro carecem de bicicletários ou paraciclos para completar a intermodalidade da rede.

MAPA 67. SISTEMA CICLOVIÁRIO

- Terminais de ônibus
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Bicicletário
- Paraciclo
- Ciclofaixa
- Ciclopassarela
- Ciclorrota
- Ciclovia
- Linha do metrô
- Ferrovia
- OUC Bairros do Tamanduateí
- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Hidrografia
- Quadras viárias
- Parques Estaduais e Municipais

0 750 1500m N



A rede de estações para aluguel de bicicletas é muito deficiente na região central. Existem apenas duas estações de aluguel de bicicletas da rede CicloSampa na área de estudo, ambas no distrito Bela Vista. Quanto à rede BikeSampa, são 37 estações, sendo 10 no distrito Consolação, 6 no distrito Bela Vista, 5 no distrito Santa Cecília, 4 estações nos distritos Cambuci e Liberdade, 3 estações no distritos República e Sé; 1 estação nos distrito Bom Retiro e Brás e nenhuma no distrito Pari.

5.4. Infraestrutura viária

A Área Central da cidade apresenta uma elevada densidade de vias estruturais que conformam o coração do sistema radioconêntrico planejado pelo menos desde a década de 1930: três eixos radiais que se encontram em "Y" na Praça da Bandeira, as circunferências e arcos concêntricos e as demais vias radiais. Todas estas vias são estruturais de terceiro nível, ou seja, estruturais de características urbanas, "utilizadas como ligação entre distritos, bairros e centralidades do Município de São Paulo" (PDE, Art. 238, § 1º, Inciso III).

As principais vias radiais que configuram o "Y" são: Av. Nove de Julho (no sentido sudoeste); Av. Vinte e Três de Maio (no sentido sul); e Túnel Papa João Paulo II, Av. Prestes Maia, Av. Tiradentes e Av. Santos Dumont (no sentido norte).

As circunferências concêntricas são representadas basicamente pela Rótula e pela Contrarrótula, embora existam outras vias perimetrais que conformam trechos de arcos na área de estudo. A Rótula é composta principalmente pela Av. São Luís, Vd. Nove de Julho, Vd. Jacareí, R. Maria Paula, Vd. D. Paulina, Pr. Clóvis Beviláqua, Av. Rangel Pestana, R. da Figueira, Av. Mercúrio, Av. Sen. Queirós e Av. Ipiranga. A Contrarrótula é formada principalmente pelo Vd. Glicério, Vd. Júlio de Mesquita Filho, R. Amaral Gurgel, Av. Dq. De Caxias e R. Mauá. As demais vias perimetrais são R. Bresser, Av. Angélica, Av. Pacaembu e Av. Paulista.

O sistema radial é completado por vias radiais tais como Av. Cruzeiro do Sul, Av. Carlos de Campos, R. do Gasômetro, Av. Rangel Pestana / Av. Celso Garcia, Av. Alcântara Machado (Radial Leste), R. da Mooca, Av. D. Pedro I, Av. Lins de Vasconcelos, Av. da Liberdade / R. Vergueiro, Av. Brig. Luis Antônio, R. Augusta, Av. Rebouças, Av. São João / Av. Gal, Olímpio da Silveira e Av. Rio Branco, Av. Rudge / Av. Norma Pieruccini Giannotti.

Além destas vias urbanas, a área de estudo apresenta ainda duas vias estruturais de primeiro nível: a Av. Pres. Castelo Branco (Marginal Tietê) e a Av. do Estado. Estas são vias estruturais de características macrometropolitanas, ou seja, sua função é servir "como ligação entre o Município de São Paulo, os demais municípios do Estado de São Paulo e demais Estados da Federação" (PDE, Art. 238, § 1º, Inciso I).

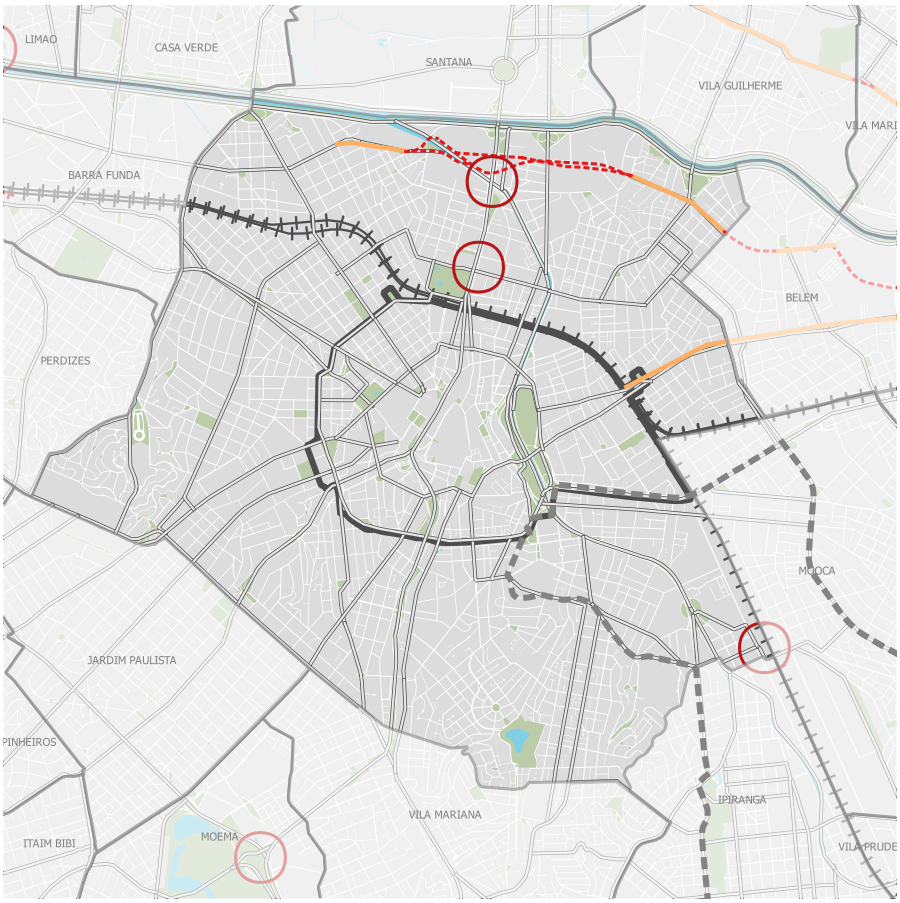
5.4.1. Intervenções propostas pelo PDE

Pela antiguidade de sua ocupação, a Área Central é a região da cidade com o sistema viário mais consolidado, havendo poucas diretrizes de intervenção. São eles:

- Apoio Urbano Sul, uma sequencia de aberturas e melhoramentos viários, junto com um novo corredor de ônibus, em prolongamento ao eixo existente da Av. Norma Pieruccini Giannotti, passando pela área de estudo no Bom Retiro e no Pari, e dali se estendendo até a Penha, na zona Leste do Município;
- Av. Rangel Pestana / Av. Celso Garcia, compreendendo o melhoramento das vias existentes, no âmbito da implantação de um futuro corredor de ônibus;
- Intervenção pontual no cruzamento da Av. Santos Dumont com a Av. do Estado;
- Intervenção pontual no cruzamento da Av. Tiradentes com a R. João Teodoro;
- Intervenção pontual no Vd. São Carlos.

O sistema viário estrutural e as ações prioritárias no sistema viário estrutural propostas pelo Plano Diretor Estratégico podem ser vistas no 66.

MAPA 68. SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL E AÇÕES PRIORITÁRIAS NO SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL PROPOSTAS PELO PDE



Fonte: PDE, 2014. Elaboração: SP-Urbanismo.

5.4.2. Calçadões

A região central da cidade também apresenta a maior concentração de vias pedestranizadas em todo o Município, com dois grandes bolsões nas áreas do Centro Velho e do Centro Novo, implantados em 1976. Apesar de algumas pequenas mudanças nas configurações destes bolsões ocorridas ao longo dos anos, como a abertura da Rua Líbero Badaró de tráfego seletivo para tráfego geral, a abertura da Rua Vinte e Quatro de Maio de via de pedestres para tráfego seletivo e a recente pedestranização da Rua Sete de Abril, a configuração geral das áreas de calçadão do centro de São Paulo mantém-se basicamente a mesma há mais de 40 anos.

5.5. CONCLUSÕES

A região central do Município de São Paulo é o maior atrator de viagens de toda a região metropolitana.

A configuração radial da infraestrutura de transporte e circulação faz com que a área central também concentre os principais pontos de conexão das viagens diametrais.

Tal concentração de destinos e conexões se manifesta na lotação do sistema no centro e congestionamento de passageiros nas estações de transferência.

O congestionamento, a proximidade entre as áreas de moradia e emprego, a concentração de ciclovias e ruas pedestranizadas contribuem para que a maioria das viagens internas ocorram pelo modo não motorizado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos dados apresentados fica evidente que se trata de região com grande diversidade de situações de urbanidade, configuração física e de dinâmicas. Temos a particularidade do miolo histórico com grande concentração de patrimônio histórico protegido por tombamento, a presença dos calçadões com sua atividade intensa e predominantemente não residencial diurna, os bairros centrais de maior densidade construtiva e valor do solo (Consolação e parte da Bela Vista e Liberdade), as ruas de comércio especializado como a 25 de Março, Rua Oriente e Rua José Paulino com suas dinâmicas próprias que envolvem atividades produtivas, relações comerciais que extrapolam em muito os limites do centro, e ao mesmo tempo, sua relação local intensa como oferta de emprego e trabalho, atrativo para moradias de baixa renda e população migrante.

Outro aspecto importante a ser ressaltado é o papel de barreira física desempenhado pela ferrovia (em nível) e pelo Rio Tamanduateí, formando trechos isolados ou de muito difícil acesso para circulação de pedestres, configurando rupturas no tecido e na dinâmica urbana.

Ao analisarmos aspectos de potencial de transformação urbana fica evidente que a porção sudoeste do perímetro estudado possui situação já bastante saturada, seja pelo acumulo histórico de investimentos públicos em infraestrutura urbana e nos espaços públicos, interesse do mercado imobiliário para altas rendas e usos não-residenciais, salvo o núcleo histórico da Bela Vista onde ainda se encontram concentrações de vulnerabilidade social em cortiços e imóveis tombados sem manutenção ou renovação de usos.

Já a porção norte e nordeste da área, além ferrovia e além rio, mais a baixada do Glicério permanecem ainda com baixo aproveitamento de potencial construtivo, concentração de atividades produtivas (a serem preservadas) e de vulnerabilidade social, a ser atendida adequadamente. Essa porção do território também apresenta baixos índices de vegetação em espaços públicos e oferta de equipamentos sociais públicos. Ao mesmo tempo apresenta importantes possibilidades de qualificação urbana e equilíbrio social.

Temos, portanto, um rol de potencialidades e deficiências que instigam uma articulação cuidadosas entre os atores dessa realidade para um bom aproveitamento do potenciais e igual solução dos problemas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CONTEXTUALIZAÇÃO

FREHSE, Fraya. Ô da rua!: o transeunte e o advento da modernidade em São Paulo. São Paulo, Edusp, 2011. 632p.

GEHL, Jan. Cidades para pessoas. São Paulo, Perspectiva, 2013. 262p.

GIROUARD, Mark. Cities & people: a social and architectural history. New Haven & London, Yale University Press, 1985. 397p.

HARVEY, David. Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo, Martins Fontes, 2014. 294p.

JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. 3a edição. São Paulo, Martins Fontes, 2014. 510p.

LÉVY, Jacques. Le Tournant géographique. Penser l' espace pour lire le monde. Paris : Belin,1999.

SADIK-KHAN, Janette, SOLOMONOW, Seth. Street fight: handbook for an urban revolution. New York, Penguim, 2016. 350p.

ITDP. Índice de Caminhabilidade: ferramenta e aplicação piloto. Technical publishing.

SMDU/SPURBANISMO/PMSP. Centro, diálogo aberto. São Paulo, 2013. Colaboração Gehl Architects.

UN - HABITAT. Streets as public spaces and drivers of urban prosperity. First published in Nairobi, 2013. Available in digital media: unhabitat.org/books/streets-as-public-spaces-and-drivers-of-urban-prosperity/

UN - HABITAT. Global Public Space Toolkit. From Global Principles to Local Policies and Practice, 2015. Available in digital media: unhabit.org/books/global-public-space-toolkit-from-global-principles-to-local-policies-and-practice/

Nadia Somekh

Plano Diretor Estratégico

HABISP

Sarah Feldman

ATIVIDADES PRODUTIVAS

ARAUJO, Maria de Fátima Infante. Reestruturação produtiva e transformações econômicas - Região Metropolitana de São Paulo. São Paulo em Perspectiva, vol.15, n.1, 2001. <http://www.scielo.br/

KARA JOSÉ, Beatriz. A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese de doutorado. FAUUSP. São Paulo, 2010.

DINIZ, Clélio Campolina; Diniz, Bernardo Palhares Campolina. A região metropolitana de São Paulo: reestruturação, re-espacialização e novas funções

MERCADO IMOBILIÁRIO

ANELLI, Renato L. S. Redes de Mobilidade e Urbanismo em São Paulo: das radiais/perimetrais do Plano de Avenidas à malha direcional PUB. Arquitextos, março de 2007.

<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.082/259>

BEATRIZ, Kara José. A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese de doutorado. FAUUSP. São Paulo, 2010.

FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. Cortez : Editora da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

SHIMBO, Lucia. O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010). EURE (Santiago) vol.39 n.117 Santiago, 2013. <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612013000200010>

SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo

José Armênio de Brito Cruz
Presidente

Leonardo Amaral Castro
Diretor de Intervenções Urbanas

Vladimir Ávila
Diretor de Gestão das Operações Urbanas

Marilena Fajersztajn
Gerente de Gestão Operacional

Arquitetos urbanistas
Eduardo Tavares de Carvalho
Eneida R. Belluzzo Godoy Heck
Fabrizio Lucas Rosati
Juliana Cipolletta
Kátia Canova
Luciana Loureiro
Marcos Alexandre Moraes Mastropaulo
Melina Giannoni de Araujo
Rafael Henrique de Oliveira
Rita Cassia G. S. Gonçalves
Thiago Francisco L. Carneiro

Engenheiro
Waldir Macho de La Rubbia

Estagiárias de Arquitetura
Isabel Samaia de Vivo
Saliny Ribeiro Marin

Design Gráfico
Thomas Len Yuba

Estagiária de Design Gráfico
Horrana Porfirio Soares