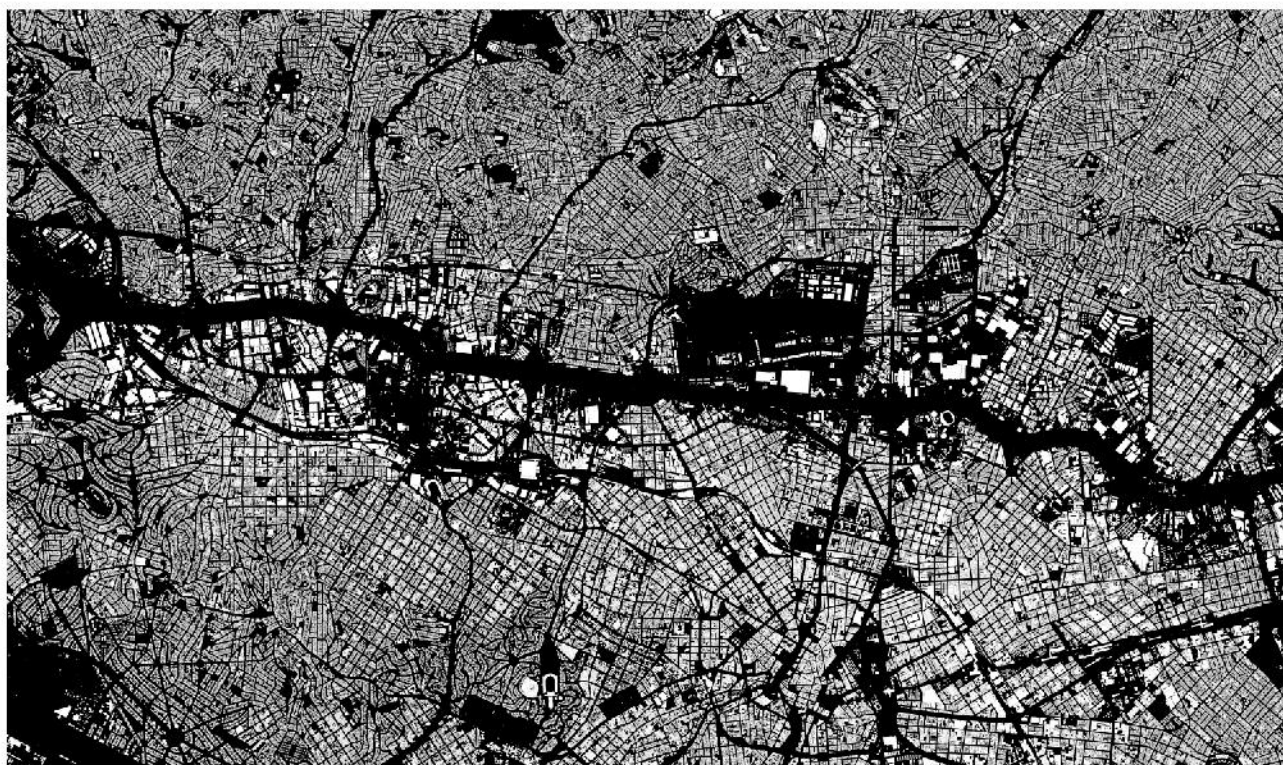




APRESENTAÇÃO

Ao longo dos anos, o território da planície fluvial do Rio Tietê, devido a sua localização estratégica, eixo de ligação leste-oeste, tem sido objeto de leitura, análise e proposição pela Prefeitura do Município de São Paulo, como o estudo das operações urbanas Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru - Vila Maria, anteriormente apoiados nas diretrizes do Plano Diretor Estratégico, Lei nº 13.430/2002, e mais recentemente, o Projeto de Intervenção Urbana Arco Tietê, apoiado no Plano Diretor Estratégico, Lei nº 16.050/2014 (PDE) que definiu a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), caracterizada como território onde se localizam os principais eixos que articulam polos e municípios da Região Metropolitana de São Paulo, além de possuir regiões que passam por intensos processos de mudança nos padrões de uso e ocupação do solo, com grande potencial de transformação.

Mais especificamente, a área da várzea do Rio Tietê ao sul, tendo como eixo a linha férrea, também objeto de estudos que visavam à criação de uma nova frente urbana a partir do enterramento da ferrovia, no trecho entre a Lapa e o Brás. Nesta área insere-se o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, criada em 1997 e revisada em 2013 (Lei nº 15.893/2013), reconhecendo a necessidade de intervenções capazes de transpor a barreira representada pelo rio e as marginais, ao criar os perímetros de integração, importantes para ancorar as conexões das duas margens.

Esta compreensão é ratificada pelo PDE ao definir o perímetro do Subsetor Arco Tietê, do Setor Orla Ferroviária e Fluvial, que abrange integralmente a várzea do Rio Tietê, a área desde Pirituba até Vila Maria a norte e, a sul, da Lapa até o Belém. Os estudos acima relacionados contribuíram para a elaboração do chamamento público para o Arco Tietê, realizado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SMDU), em 2013, a Proposta de Manifestação de Interesse – PMI Arco Tietê.

Adicionalmente, de acordo com o §3º do Art. 76 do PDE, Projetos de Intervenção Urbana (PIU) devem ser desenvolvidos para Subsetores específicos da MEM, sendo 2016 o prazo estipulado para envio do Projeto de Lei relativo ao Subsetor Arco Tietê à Câmara Municipal. Seguindo essa disposição, o Projeto de Lei nº 581 de 2016, que trata do PIU Arco Tietê, desenvolvido entre 2013 e 2016, foi protocolado na Câmara Municipal em 14 de dezembro de 2016, sendo encaminhado, a seguir, à Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa. Este Projeto de Lei dispôs sobre a criação de três Áreas de Intervenção Urbana (AIU), a fim de promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas, com potencial de transformação, aproveitando melhor a terra e reforçando a infraestrutura existente para apoiar o aumento das densidades demográfica e construtiva, permitindo o desenvolvimento de novas atividades econômicas, criação de empregos, produção habitacional de interesse social e equipamentos públicos para a população e mitigar os problemas ambientais.

A estratégia adotada com a definição de três AIU, compreendidas como unidades de projeto, teve como princípio definir diferentes abordagens para o perímetro do Arco Tietê, considerando a diversidade do extenso território, sendo que as propostas urbanísticas para cada AIU visavam alcançar as metas propostas pelo PDE para todo o Arco Tietê, reconhecendo seu papel estruturador na MEM.

A partir da identificação dos problemas e potencialidades específicos nas diversas regiões que compõem o Arco Tietê, as AIU estabeleciam três abordagens: (i) ampliar a oferta de moradia e empregos

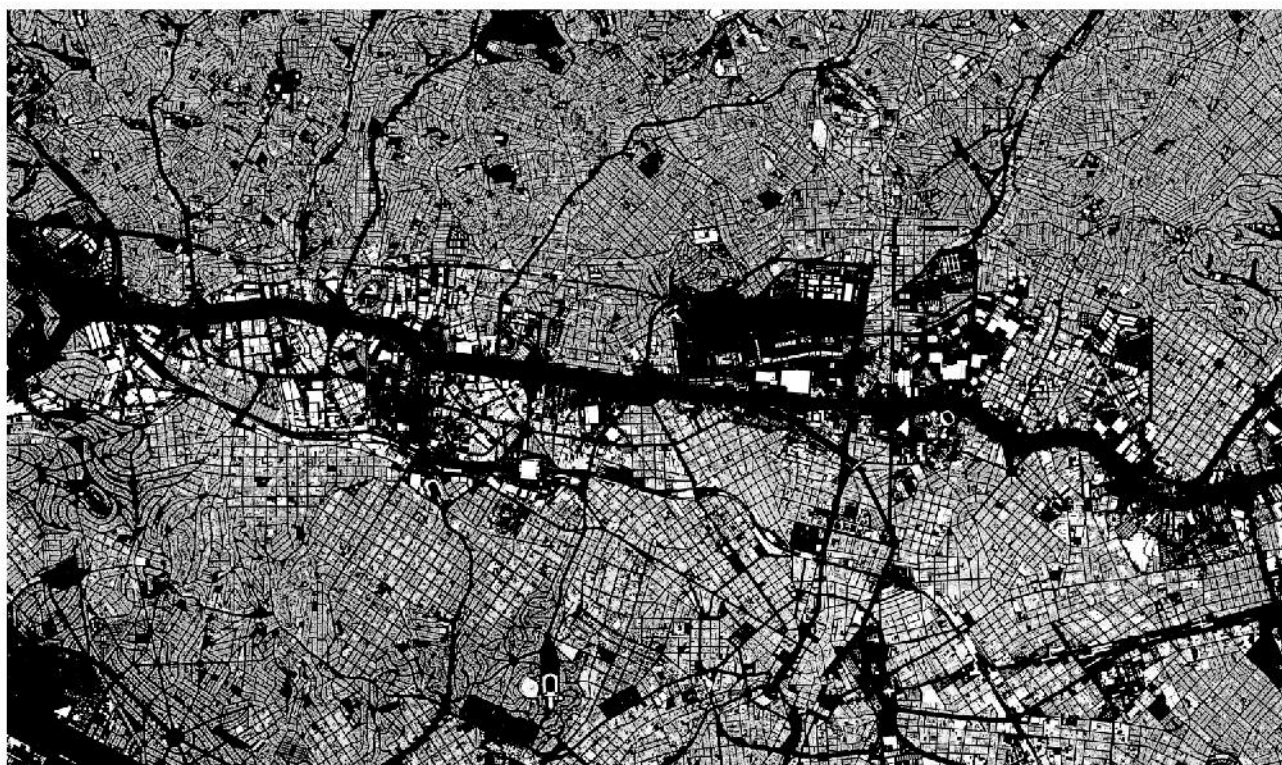
na região da Lapa, considerando a presença de baixa densidade populacional somada à atividade industrial em transformação e sua substituição por uso residencial vertical; (ii) na confluência do rio Tamanduateí com o Tietê, buscava reestruturar o eixo norte-sul da metrópole, pautado pela potencialização de terrenos públicos voltados à qualificação do habitat aos futuros moradores, incrementando as ofertas de equipamentos e espaços de lazer e recreação; e (iii) implantar uma nova frente urbana associada visando à aproximação emprego-moradia ao longo de novas infraestruturas de mobilidade, apoiadas na implantação dos Apoios Urbanos Norte e Sul – novas conexões propostas pelo Arco e que tem o papel de integrar os bairros a norte, associando-se aos corredores existentes a sul, de forma a consolidar um anel perimetral servido por transporte público e conectado às estações de metrô, contribuindo na formação de uma rede de mobilidade.

Neste contexto, considerando o papel estratégico da rede de mobilidade no processo de reestruturação urbanística, indicado pelo PDE, capaz de promover a transformação do uso do solo, com adensamento populacional, mudança dos padrões construtivos e incremento da oferta de serviços e equipamentos públicos, a proposta de implantação dos Apoios Urbanos levou à formulação de um Plano de Melhoramentos Viários para o Arco Tietê, sendo encaminhado ao Legislativo e aprovado como Lei específica (Lei nº16.541/2016). Este Plano foi desenvolvido em consonância com o Programa de Corredores, prevendo as intervenções necessárias para o desenvolvimento dos eixos de transportes que irão configurar o corredor perimetral.

Entretanto, em abril de 2017 o Executivo solicitou a retirada do Projeto de Lei nº581/2016, a fim de revisar a estratégia de abordagem do projeto devido à sua grande magnitude. Apesar disso, importante ressaltar, o Plano de Melhoramento Viário do Arco Tietê encontra-se vigente.

Neste sentido, este primeiro produto – **Diagnóstico (P1)** – ora apresentado, tem o papel de iniciar os trabalhos da retomada dos estudos para o Arco Tietê, sob a luz de uma nova estratégia e diante de um novo cenário, configurado pelos projetos colocados supervenientes aos estudos que resultaram no Projeto de Lei nº581/2016, somados às diretrizes postas pelo novo marco regulatório.

O produto é elemento da etapa Elementos Prévios ao Desenvolvimento do PIU e é composto por 3 partes: a **Parte 1 (Análise do marco regulatório e dos projetos colocados supervenientes)** aborda os projetos colocados elaborados a partir de 2016, bem como o novo marco regulatório vigente, configurando as diferentes condicionantes, sob as quais será desenvolvido um novo PIU Arco Tietê; na sequência, a **Parte 2 (Análise Socioterritorial)** apresenta parte dos levantamentos e análises de dados do Arco Tietê, sendo complementada pela **Parte 3 (Análise Ambiental)**.



ELEMENTOS PRÉVIOS AO DESENVOLVIMENTO DO PIU: DIAGNÓSTICO

ANÁLISE DO MARCO REGULATÓRIO E DOS PROJETOS COLOCALIZADOS SUPERVENIENTES (P1 – PARTE 1)

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	6
1. PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA COLOCALIZADOS	7
1.1. PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ANHEMBI	8
1.2. PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA SETOR CENTRAL	17
1.3. PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA TERMINAL PRINCESA ISABEL	27
1.4. PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA MINHOCÃO	31
2. PROJETOS ESPECÍFICOS E REGULAÇÕES COMPLEMENTARES INCIDENTES	33
2.1. RESOLUÇÃO DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA	33
2.2. CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES	46
2.3. PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA DA HABITAÇÃO	53
2.4. IMÓVEIS NOTIFICADOS POR INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	59
3. REGULAÇÕES ESPECIAIS	65
3.1. LEI DE PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	65
3.2. BENS TOMBADOS E ZEPEC	71
3.3. RESTRIÇÕES AEROPORTUÁRIAS	86
4. SÍNTESE DOS IMPACTOS NO PIU ARCO TIETÊ	88
FICHA TÉCNICA	90

INTRODUÇÃO

A estratégia de ordenamento territorial proposta pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE, Lei nº 16.050 de 2014, observando os princípios, diretrizes e objetivos da Política Urbana, organiza-se territorialmente, dentre outros aspectos, a partir das Macroáreas – territórios homogêneos que orientam objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais. Nesse contexto, a Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, que abrange as planícies fluviais dos principais rios metropolitanos, desempenha um papel estratégico nas lógicas de reestruturação urbana do Município, devido ao seu potencial de transformação, reiterado pelas recentes mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo.

A retomada do PIU Arco Tietê a partir da revisão proposta neste trabalho considera o processo de elaboração de Projetos de Intervenção Urbana, disposto no Decreto nº 56.901 de 2016, que tem por finalidade reunir e articular os estudos técnicos necessários para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação no Município de São Paulo, sendo realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, por meio da empresa São Paulo Urbanismo.

Este Relatório de Análise do Marco Regulatório dos Projetos Colocalizados Supervenientes, consiste na primeira parte dos estudos elaborados para o Diagnóstico (P1). Este relatório tem por objetivo analisar o impacto de novos projetos e marcos legais que foram desenvolvidos a partir de 2016 no âmbito da municipalidade e cujos perímetros e disposições se sobrepõem ora integralmente, ora parcialmente ao perímetro do PIU Arco Tietê.

O relatório está dividido em quatro momentos: no primeiro, são analisados os Projetos de Intervenção Urbana colocalizados, incluindo o PIU Anhembi, o PIU Setor Central, o PIU Terminal Princesa Isabel e o PIU Minhocão; em seguida foram selecionados projetos específicos e regulações complementares incidentes, contando com o Código de Obras e Edificações – COE, a deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU sobre as zonas ZEM e ZEMP contidas no perímetro do Arco Tietê, a Parceria Público-Privada para produção habitacional desenvolvida pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e a presença de imóveis notificados pelos instrumentos de Função Social da propriedade. Terceiro, foram analisadas leis e regulações incidentes e que deverão ser observadas no desenvolvimento do PIU Arco Tietê. Por fim, é realizada uma síntese dos impactos que deverão ser observados na proposta de atualização técnico-jurídica do PIU Arco Tietê.

O surgimento de novos PIU, como é o caso do PIU Anhembi, PIU Terminal Princesa Isabel e PIU Minhocão, de certa forma considera lógica semelhante em termos de escala, uma vez que se dedicam ao diagnóstico, análise e proposição de intervenções diretamente relacionadas aos usos, equipamentos e infraestruturas específicas, como é o caso da Zona de Ocupação Especial (ZOE) que abriga o Complexo de Eventos e Exposições, do terminal de ônibus Princesa Isabel e do Elevado João Goulart.

Na escala dos planos urbanos, também devem ser citados a Operação Urbana Consorciada (OUC) Água Branca e o PIU Setor Central. Apesar de não se debruçarem sobre fatos urbanos específicos como os PIU anteriores, ambos se dedicam à análise e à proposição tendo como foco unidades de projeto com características próprias. No caso da OUC Água Branca, trata-se de uma área de intervenção que recepcionou instrumentos definidos inicialmente pela Lei nº 11.794/1995, tendo sido revista e atualizada recentemente pela Lei nº 15.893/2013¹. O segundo, consiste na revisão da OU Centro, aprovada pela Lei nº 12.349/1997, considerando elementos que dialogam com as proposições para o Subsetor Arco Tietê da MEM, como abordaremos adiante.

A seguir, será apresentada uma síntese de cada PIU colocalizado, com foco das possíveis interferências no PL nº 581/2016. Tais análises alimentarão o novo diagnóstico do Arco Tietê, servindo de base, nas próximas etapas, para se avaliar a pertinência das intervenções e proposições realizadas no referido Projeto de Lei.

1.1. PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ANHEMBI

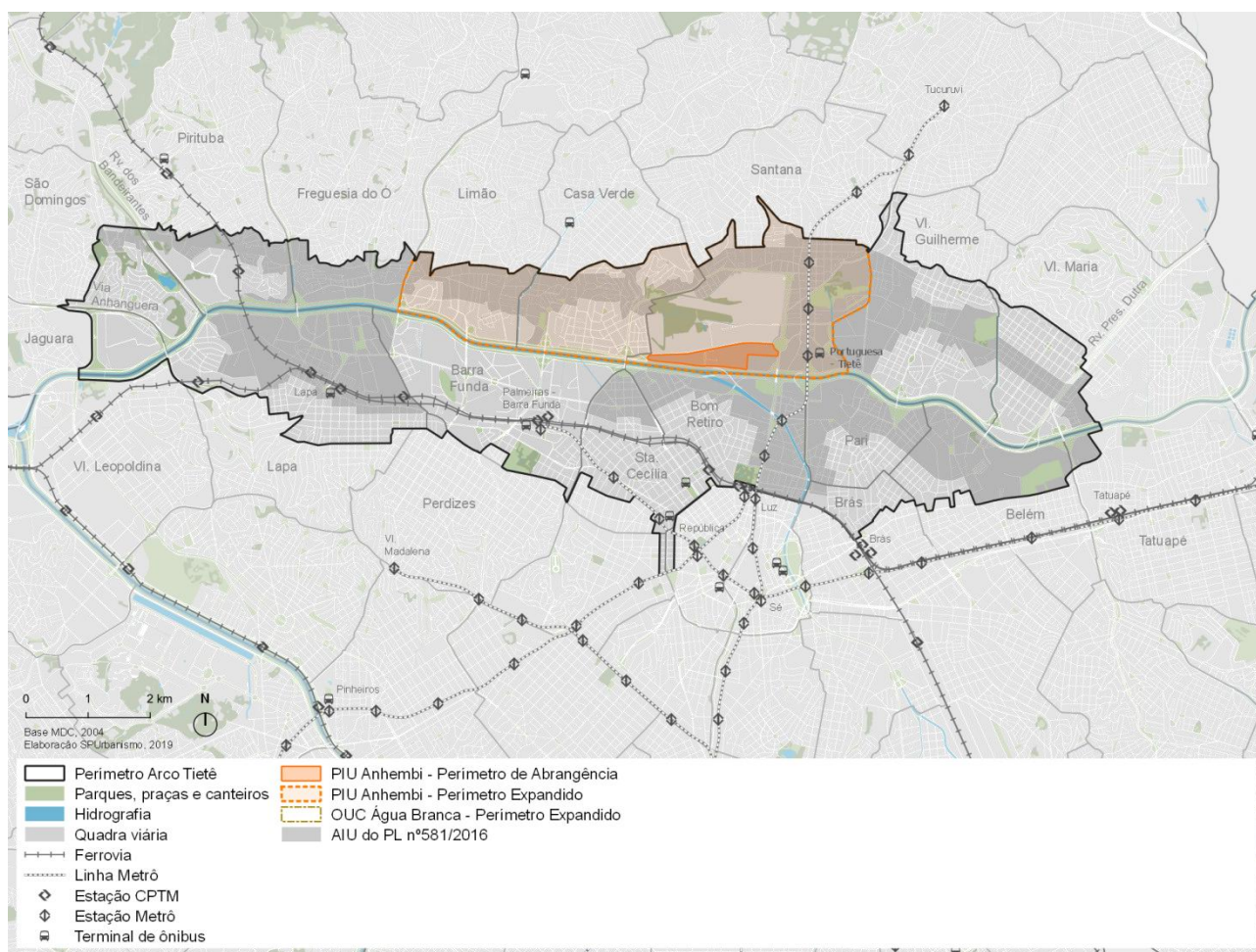
O PIU Anhembi, desenvolvido entre Maio a Agosto de 2018 pela SP-Urbanismo, busca responder à necessidade de definição de parâmetros e diretrizes urbanísticas para a Zona de Ocupação Especial (ZOE) Anhembi, delimitada pelo Perímetro de Abrangência – Quadras 283 e 284, que inclui respectivamente o Sambódromo e o complexo do Anhembi – além de especificar um Programa de Intervenções para o Perímetro Expandido, determinado pela interseção entre o subsetor Arco Tietê da MEM e os limites administrativos das Subprefeituras de Santana/Tucuruvi e Casa Verde, de acordo com o §1º do Art. 5º da Lei nº 16.886 de 2018.

Do ponto de vista da gestão municipal, o complexo do Anhembi passou a integrar a lista de serviços e ativos do Plano Municipal de Desestatização, passíveis de serem geridos pela iniciativa privada, desonerando assim o poder público. A alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo (SPTuris) foi autorizada pela Lei nº 16.766 de 20 de dezembro de 2017, sendo que o §4º definiu que os recursos derivados dessa alienação serão dedicados exclusivamente ao Fundo Municipal de Desestatização, com destinação obrigatória de no mínimo 20% para investimentos na Zona Norte da cidade de São Paulo, e orientados para as áreas prioritárias, nos termos do art. 6º da Lei nº 16.651, de 16 de maio de 2017.

Dando continuidade ao processo, a Lei Municipal nº 16.886 de 2018, que definiu índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para a ZOE Anhembi, determinou que o

¹ A OUC Água Branca não será objeto de análise neste relatório, visto que sua revisão de 2013 já havia sido compatibilizada com o PL nº 581/2016.

detalhamento de suas disposições, bem como as diretrizes urbanísticas complementares e o Programa de Intervenções fossem definidos por meio de um PIU, a ser aprovado mediante decreto do Executivo.



Mapa 02: Perímetros de Abrangência e Expandido do PIU Anhembi e Arco Tietê. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.

Em relação ao PDE, o PIU Anhembi responde ao procedimento determinado pelo Art. 15, que obriga a realização de Projetos de Intervenção Urbana para definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para os territórios classificados como ZOE. No caso da ZOE Anhembi, o PIU respeita também as determinações do Art. 169 da referida lei, que fixa o potencial construtivo e os percentuais mínimos de destinação de área pública. Ademais, considera os parâmetros estabelecidos pela Lei nº 16.886 de 2018, a saber, o Coeficiente de Aproveitamento mínimo (0,5) e básico (1,0), Taxa de Ocupação (70%) e de Permeabilidade (25%), a não obrigatoriedade de gabarito de altura e a permissão de todas as categorias de uso R e nR, com exceção da subcategoria Ind-3. Coube ao PIU Anhembi, portanto, a indicação dos demais parâmetros de ocupação e incomodidade, bem como regulamentar disposições específicas da Lei nº 16.886 de 2018, de forma a cobrir todas as definições necessárias para o licenciamento futuro de edificações na ZOE Anhembi.

As diretrizes urbanísticas previstas para o Perímetro de Abrangência tiveram como premissa a qualificação urbanística e paisagística da área, de forma que os percentuais de destinação pública obrigatória originados do processo de parcelamento das glebas contribuam para integrar os territórios da ZOE Anhembi com o entorno, além de valorizar os futuros empreendimentos, o que poderá ser revertido ao poder público por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

As diretrizes de parcelamento do solo constroem novas vias transversais, incluindo um novo boulevard entre o Pavilhão de Exposições e o Palácio de Convenções, e definem uma dimensão máxima de quadra de forma a gerar maior porosidade e continuidade para o pedestre nos Setores do PIU Anhembi. Constroem, ademais, novas faixas verdes junto à Marginal Tietê – que poderão ser incorporadas em um possível projeto de requalificação da via – além de considerar a arborização existente ao longo das margens da Av. Olavo Fontoura.

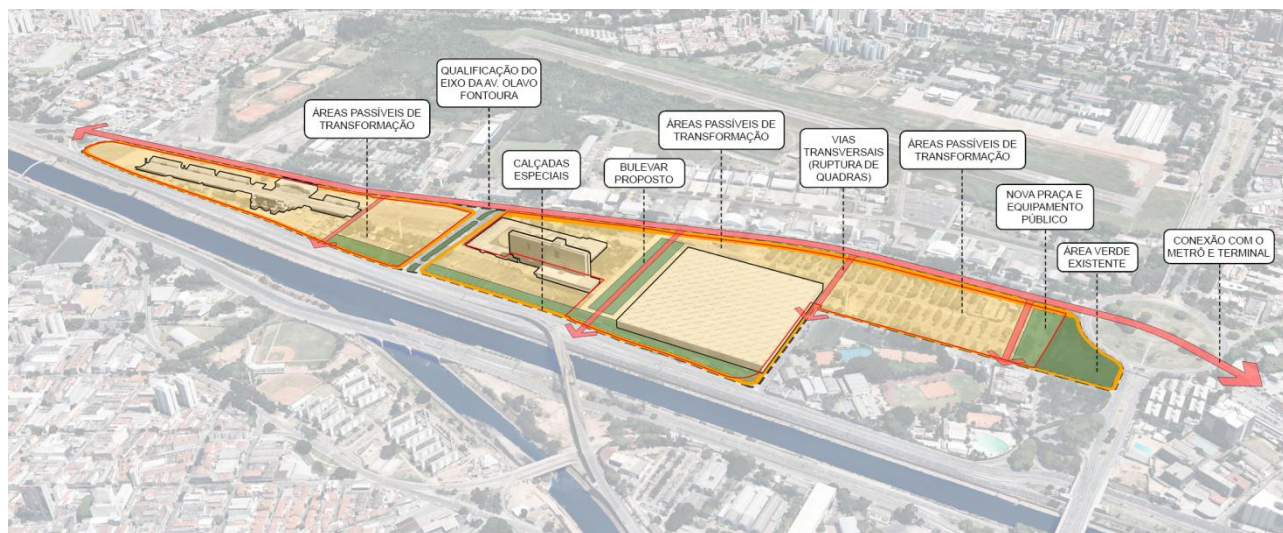


Figura 01: Ações no Perímetro de Abrangência propostas pelo PIU Anhembi. Fonte: SP-Urbanismo, 2019

Em relação aos parâmetros urbanísticos, as quadras da ZOE Anhembi foram demarcadas pelo PIU Arco Tietê como Área de Qualificação do tipo Q2, cujos parâmetros devem ser definidos por Projeto Estratégico específico. Como o PIU Anhembi e a Lei 16.886 de 2016 já definiram esses parâmetros, é pertinente a revisão da demarcação do território Q2 nos mapas do PL nº 581 de 2016 e a menção ao Decreto nº 58.623 de 7 de Fevereiro de 2019, que regulamenta o PIU Anhembi.

Já no Perímetro Expandido, foram previstas ações derivadas do Programa de Intervenções do PL nº 581/2016, seguindo a divisão em 5 eixos temáticos, que se desdobram em diretrizes e ferramentas específicas de projeto urbano, como segue:

- **Rede hídrica:** proposta de novas áreas de absorção vinculadas aos córregos e recuperação de suas Áreas de Preservação Permanente, coincidindo com as áreas de maior incidência de alagamentos;
- **Espaços públicos/áreas verdes:** consiste nos parques lineares, na requalificação de praças existentes e na arborização e mobiliário urbano sobre viário existente, conformando novos boulevares e alamedas;
- **Mobilidade urbana:** inclui propostas de abertura de novas vias, alargamento e requalificação de viário existente, ampliação e melhoria de passeios públicos e complementação da rede cicloviária;
- **Equipamentos públicos:** prevê verba para implantação de novos equipamentos nas áreas institucionais derivadas do processo de parcelamento do solo no Perímetro de Abrangência;

- **Habitação:** inclui intervenção integrada em assentamentos precários, requalificação e regularização de conjuntos habitacionais e provisão de novas unidades.

De forma a alinhar-se com os estudos de financiamento, as intervenções foram divididas em 2 grupos: as **intervenções básicas**, prioritárias para implantação e contabilizadas dentro dos recursos previstos pela arrecadação de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); e as **intervenções complementares**, de implantação facultativa, sujeita a critérios de conveniência e oportunidade administrativa.

As intervenções básicas buscaram focar fundamentalmente em três tipos de ações:

- Aquelas essenciais para ampliar a acessibilidade ao complexo do Anhembi e qualificar o percurso do pedestre desde a estação Portuguesa-Tietê do Metrô, o que inclui o prolongamento da Rua Marechal Odylio Denys, a requalificação da Praça Campo de Bagatelle e a implantação de alamedas no entorno;
- Ações integradas e intersetoriais que envolvem a remoção de habitações precárias e seus reassentamentos, recuperação de córregos, abertura de viário e implantação de novas áreas verdes, como é o caso das intervenções ao longo da Rua Papaterra Limongi e do Córrego Carandiru;
- Implantação de melhoramentos viários críticos para ampliar a conectividade urbana entre os bairros da Zona Norte e o fluxo dos corredores de ônibus, como é o caso do prolongamento e abertura de novo viário na Av. Profª Ida Kolb.

As intervenções complementares partiram daquelas previstas no PL nº 581/2016 (ver **Mapa 03**), como mencionado. A principal intervenção não incluída foi a implantação do Apoio Urbano Norte, que se trata de uma intervenção sistêmica e cujos recursos para realização superariam, em muito, a capacidade de geração de recursos do PIU Anhembi. Na **Tabela 01** a seguir foram listadas todas as intervenções previstas no PIU Arco Tietê e incluídas no PIU Anhembi.

Tabela 01: Programa de Intervenções no PIU Anhembi absorvido do PIU Arco Tietê

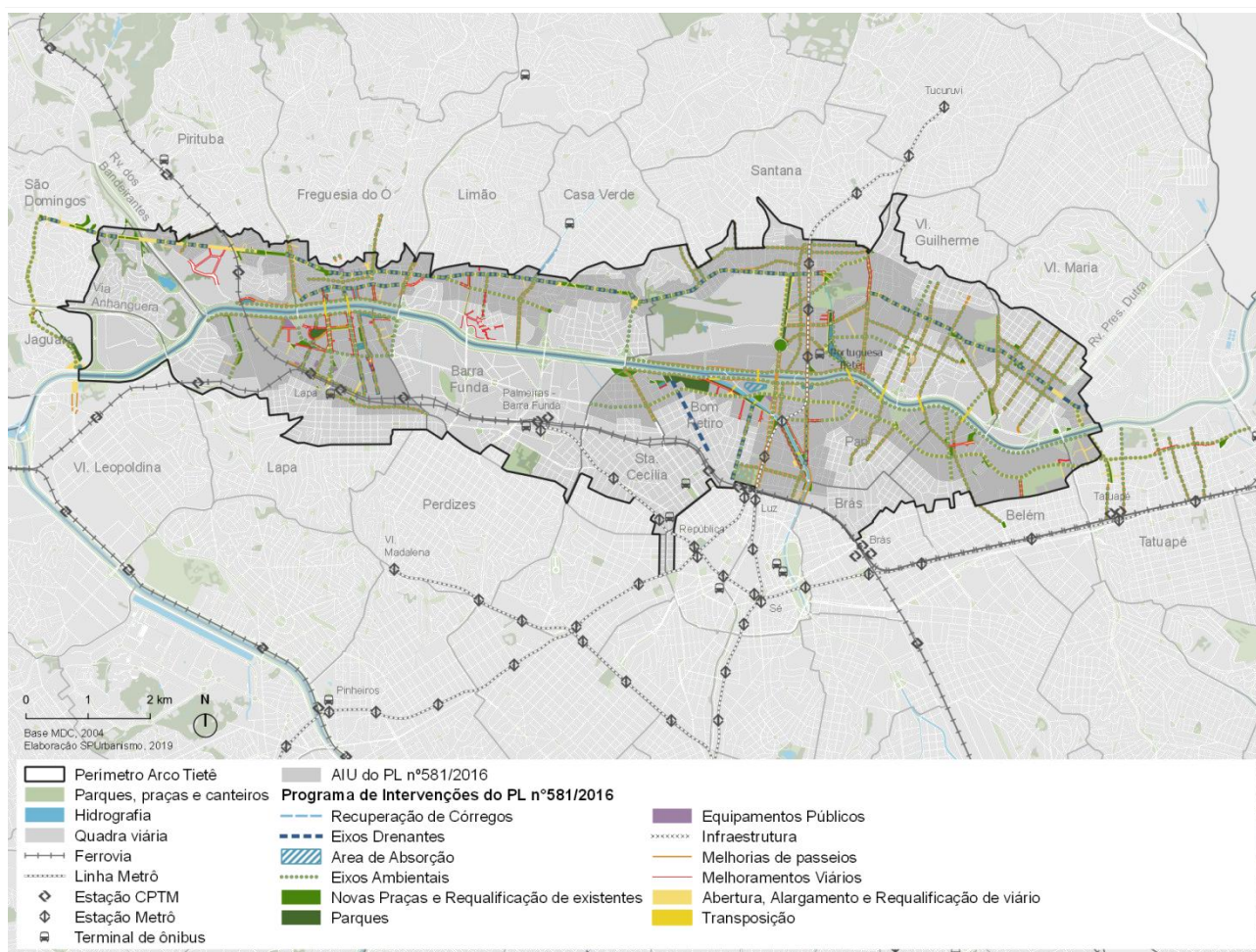
ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA APOIOS URBANOS (APO)

EIXO TEMÁTICO	DIRETRIZES (00)	AÇÕES (a)	LOCAL (00)	CÓDIGO
REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS	Parques	Parques lineares	Rua José Papaterra Limongi	A.04.a.02
	Praças	Requalificação de praças existentes	Praça Del Amoroso Neto	A.05.a.07
			Praça Margarida de Albuquerque Gimenez	A.05.a.08
			Praça entre a Avenida Gen. Ataliba Leonel e a Rua Mimoso do Sul	A.05.a.09
	Eixos Ambientais	Alamedas	Avenida Alfredo Pujol	A.06.a.10
			Rua Dr. César	A.06.a.11
			Rua Dr. Olavo Egídio	A.06.a.12

REDE DE MOBILIDADE		Bulevares	Rua Duarte de Azevedo	A.06.a.13
			Avenida Inajar de Souza	A.06.b.03
			Avenida Eng. Caetano Álvares	A.06.b.05
	Sistema Viário	Abertura de novo viário	Via de ligação entre dois trechos da Rua Papaterra Limongi	A.07.a.21
			Prolongamento da Avenida Profª. Ida Kolb	A.07.a.29
			Apoio Urbano Norte, estabelecida pelo inciso II, Art. 1º da Lei 16.541/2016	A.07.a.32
		Alargamento de viário existente	Rua José Papaterra Limongi, APO-VII	A.07.b.15
			Apoio Urbano Norte, alargamento da Rua Darzan, estabelecido pela alínea a, inciso II, Art. 1º da Lei nº 16.541/2016, APO-V	A.07.b.19
			Apoio Urbano Norte, requalificação da Avenida Profª Ida Kolb	A.07.c.02
		Requalificação de viário existente	Apoio Urbano Norte, requalificação da Avenida Braz Leme	A.07.c.03
			Apoio Urbano Norte, requalificação da Avenida General Ataliba Leonel	A.07.c.04
	Passeios	Ampliação e melhoria de passeio existente	Avenida Inajar de Souza	A.08.a.06
			Avenida Eng. Caetano Álvares	A.08.a.09
			Avenida Alfredo Pujol	A.08.a.13
			Rua Dr. César	A.08.a.14
			Rua Dr. Olavo Egídio	A.08.a.15
			Rua Duarte de Azevedo	A.08.a.16

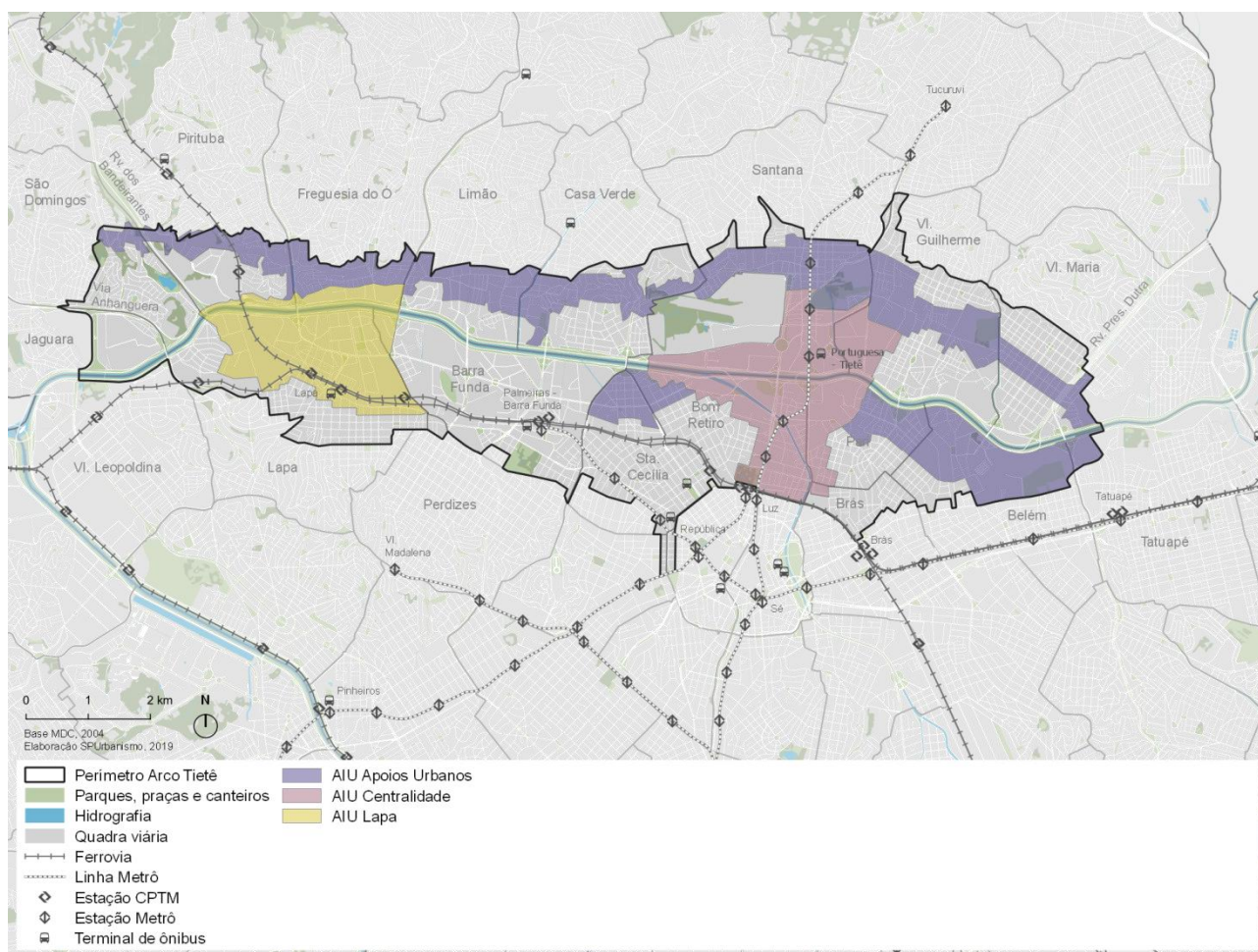
ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA CENTRALIDADE DA METRÓPOLE (CEN)				
EIXO TEMÁTICO	DIRETRIZES (00)	AÇÕES (a)	LOCAL (00)	CÓDIGO
REDE HÍDRICA	Áreas de absorção	Praças de absorção	Parque Linear Córrego Carandiru	C.03.b.01
REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS	Parques	Parques lineares	Parque Linear Córrego Carandiru	C.04.a.02
	Praças	Requalificação de praças existentes	Praça Campo de Bagatelle	C.05.a.01
			Avenida Cruzeiro do Sul / Terminal Rodoviário Tietê	C.05.a.02
	Eixos Ambientais	Alamedas	Rua Paineira do Campo / Rua Cel. Antonio de Carvalho / Rua Maria Prestes Maia / Rua Cerqueira Leite	C.06.a.02
			Av Moyses Roysen	C.06.a.03
		Bulevares	Av Cruzeiro do Sul	C.06.b.02

			Av Castelo Branco / Avenida Morvan Dias de Figueredo / Avenida AssisChateaubriand	C.06.b.06
REDE DE MOBILIDADE	Sistema viário	Abertura de novo viário	Prolongamento da Rua João Navarro Botelho - CEN-X	C.07.a.01
			Prolongamento da Rua Dr. Soares de Gouvea - CEN-XI	C.07.a.02
			Prolongamento da Av Moyses Roysen - CEN-IX	C.07.a.03
			Praça Mashiach Now, estabelecido pelo inciso III, do Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	C.07.a.04
			Prolongamento da Rua Marechal Odylio Denys, estabelecido pela alínea c, inciso II, do Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	C.07.a.05
	Passeios	Ampliação e melhoria de passeios existentes	Rua Paineira do Campo / Rua Cel. Antonio de Carvalho	C.08.a.03
			Av Castelo Branco / Avenida Morvan Dias de Figueredo / Avenida Assis Chateaubriand	C.08.a.06
			Av Cruzeiro do Sul	C.08.a.10



Mapa 03: Programa de Intervenções do PIU Arco Tietê no PL nº 581/2016. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.

Como pode ser observado na Tabela anterior, no PL nº 581/2016 o Programa de intervenções está organizado em função das Áreas de Intervenção Urbana (AIU), estratégia de desenvolvimento fundamental que buscou determinar territórios específicos de ação, utilizando o instrumento previsto no PDE. No Arco Tietê, as AIU são entendidas como unidades de projeto e foram identificadas por meio da sobreposição de regramentos e de infraestruturas determinadas por diversos planos e projetos do município, das próprias Zonas de Estruturação Metropolitana (ZEM e ZEMP), pela lei de melhoramentos viários do Arco Tietê (Lei nº 16.541 de 2016) e pela localização de grandes parcelas de terrenos públicos que podem ter seus usos reorganizados. Ao todo, foram previstas 3 AIU no PIU Arco Tietê: AIU Apoios Urbanos, AIU Lapa e AIU Centralidade da Metrôpole.



Mapa 04: Áreas de Intervenção Urbana no PL nº 581/2016. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.

- A **AIU Apoios Urbanos** estrutura-se a partir das diretrizes viárias do PDE definidas como Apoios Urbanos Norte e Sul, implantados ao longo da atual faixa de domínio da linha de alta tensão, e do melhoramento viário de algumas avenidas e ruas. A partir da implantação desses eixos, o plano prevê a qualificação da área e o adensamento populacional, promovendo oportunidades para qualificação de comércio e serviços, bem como a ampliação da oferta de empregos. A implantação destes sistemas de infraestrutura está necessariamente articulada à produção de novas frentes de expansão urbana, permitindo o acesso a terra para a implantação e financiamento do PIU e para a produção de habitação social, equipamentos públicos e infraestrutura para o desenvolvimento econômico da cidade.

- Já a **AIU Centralidade da Metrópole** compreende área localizada junto ao eixo norte-sul da cidade e na vizinhança de grandes equipamentos públicos. O projeto aposta na transformação de terrenos subutilizados e na qualificação da infraestrutura de transporte existente, conformando uma nova centralidade urbana. É fundamentalmente pautado pela sua condição de área de várzea e traz diretrizes para criação e qualificação de áreas verdes existentes formando uma rede e dando ênfase ao papel ambiental e social destes parques e praças.
- A **AIU Lapa** trata-se da criação de uma nova centralidade a partir do redimensionamento da estrutura fundiária – lançando mão de instrumentos como o reajuste de terras – de áreas subutilizadas, com grande oferta de infraestrutura devido à instalação de novas linhas de transporte de alta capacidade pelo Metrô e pela CPTM, desenvolvendo oportunidades de uso e ocupação em uma área estratégica para a metrópole e de grande interesse pelo mercado imobiliário.

Como apresentado anteriormente, o PIU Anhembi absorve ações do Programa de Intervenções das AIU Apoios Urbanos e, principalmente, da AIU Centralidade da Metrópole, mas não realiza quaisquer alterações de parâmetros urbanísticos em seu Perímetro Expandido, o que poderá afetar a capacidade de financiamento para implantação do Programa de Intervenções.

As intervenções básicas do PIU Anhembi foram selecionadas considerando o cenário de transformação moderada das glebas do complexo, no qual são parcelados alguns Subsetores, incluindo a possibilidade de remoção do Pavilhão de Exposições e mantidos tanto os edifícios do Sambódromo quanto o Palácio de Convenções e anexos. Para os lotes parcelados, foi previsto um cenário intermediário de consumo de potencial construtivo e atratividade imobiliária, considerando cerca de 36.000m² de Área Construída Computável para lançamentos anuais.

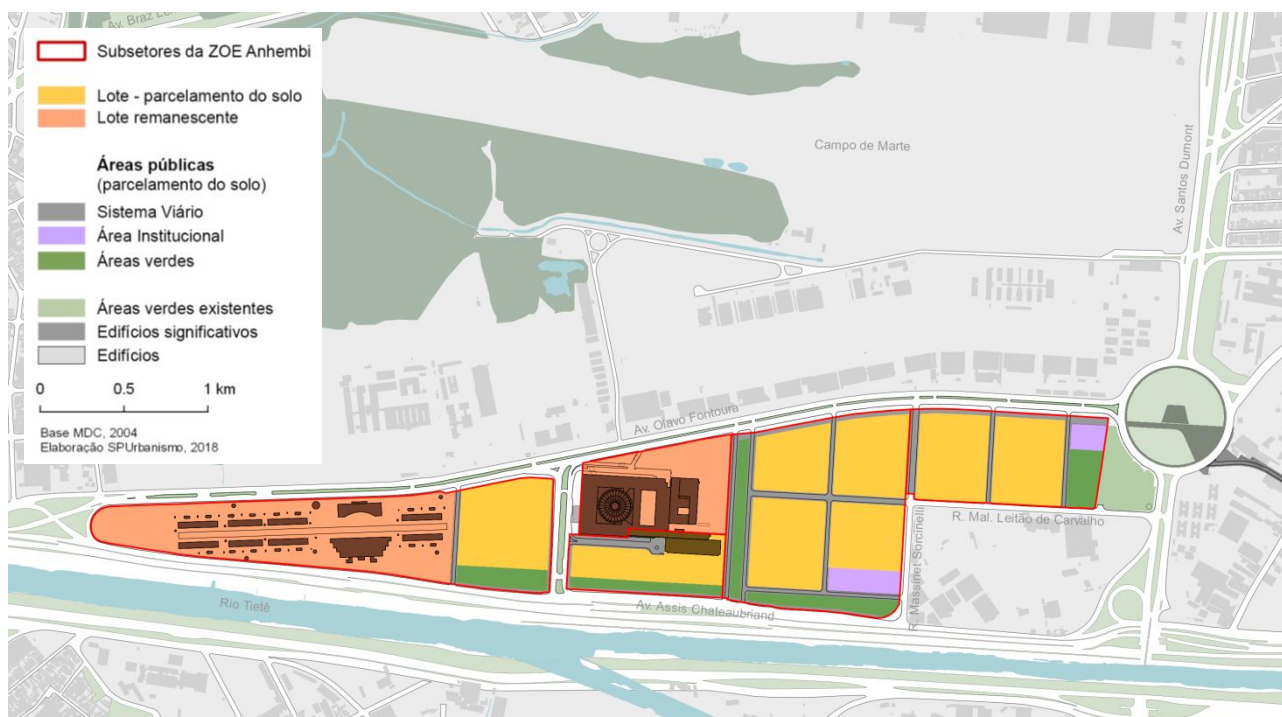


Figura 02: Cenário de transformação moderada previsto no PIU Anhembi. Fonte: SP-Urbanismo, 2019

Corroborar para a fragilidade dos mecanismos de financiamento do PIU Anhembi o tema da “subvalorização” do Valor de Cadastro do Quadro 14 do PDE, frente ao valor de mercado dos lançamentos, estimado em no mínimo quatro vezes acima. Nesse sentido, o PIU Anhembi indica a necessidade de atualização do Valor de Cadastro ao longo dos anos, tema que poderá ser novamente abordado na revisão do PIU Arco Tietê, considerando a necessidade para concretização das ações previstas no Programa de Intervenções no Perímetro Expandido.

Tais temas são de grande interesse, pois a implantação integral do Programa de Intervenções depende de recursos provenientes exclusivamente da OODC em um cenário de transformação total das glebas do Anhembi, com atratividade muito otimista do mercado imobiliário e, portanto, passível de não realização. Ou seja, ainda que previstas no PIU Anhembi, por exigência da Lei nº 16.866 de 2018, as intervenções no Perímetro Expandido devem ser compartilhadas, em termos de financiamento, com os recursos provenientes do PIU Arco Tietê, o que gera desafios para a gestão integrada dos projetos.

Desta forma, caberá à revisão do PL nº 581 de 2016 o ajuste do Programa de Intervenções das AIU Centralidade da Metrópole e Apoios Urbanos de forma a eliminar redundâncias em relação ao PIU Anhembi, construindo mecanismos de gestão e financiamento associados a ambos os projetos que, afinal, compartilham o mesmo território de intervenção.

Por fim, cabe também ressaltar os Projetos Estratégicos indicados pelo PL nº 581/2016 e definidos da seguinte forma:

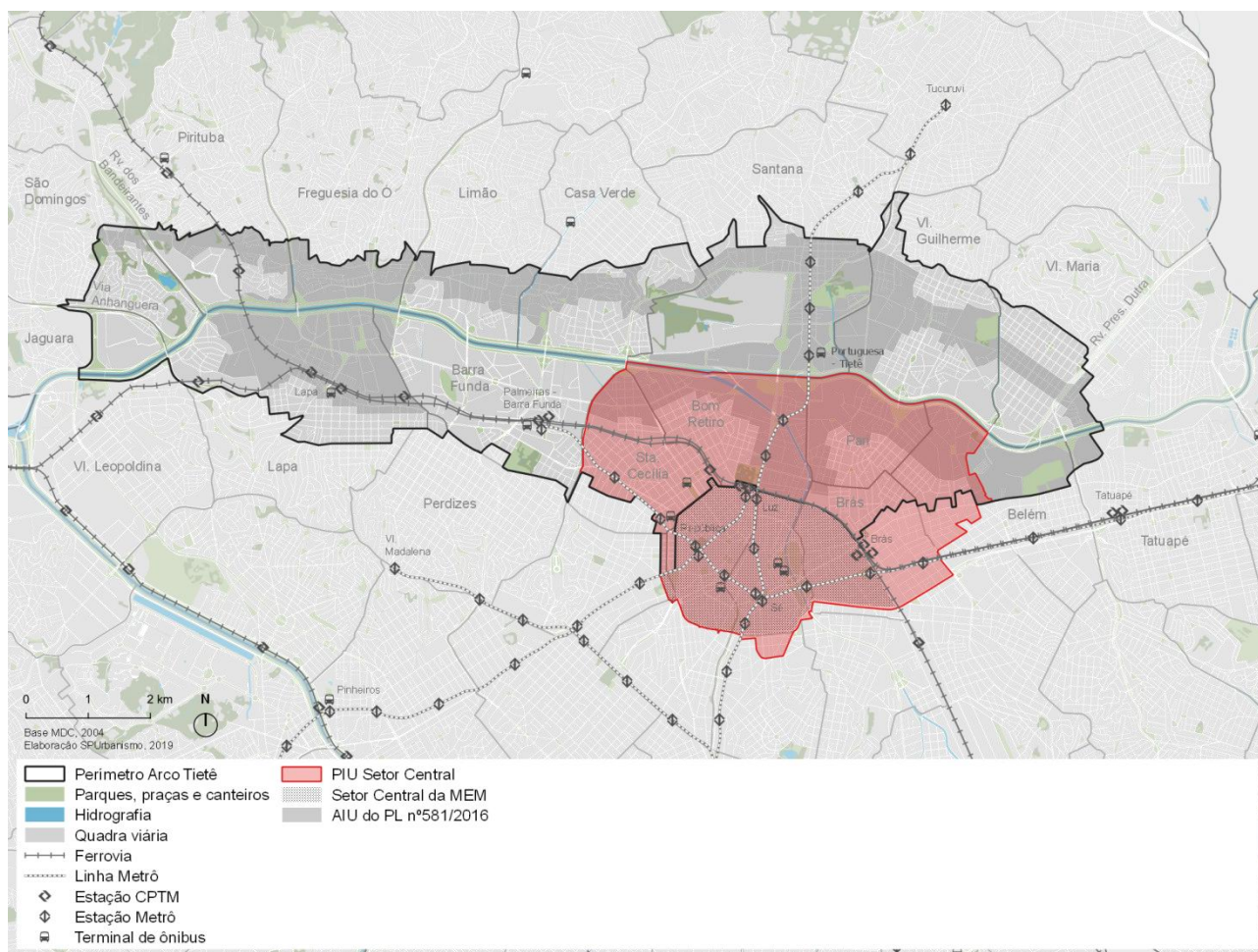
“Conjunto de diretrizes que estabelecem programas de interesse público e regras de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem implantados em áreas caracterizadas pela presença de terras públicas e infraestrutura contidas nos Perímetros de Adesão [territórios da AIU] (...) desenvolvidas mediante processos com a participação da sociedade.” (inciso XIV do Art. 3º do PL nº 581 de 2016)

De acordo com o referido projeto de lei, o regramento e o aprofundamento das diretrizes dos Projetos Estratégicos serão realizados pela SP-Urbanismo mediante PIU específicos, podendo ser utilizados quaisquer instrumentos de política urbana ou gestão ambiental previstos do PDE (Art. 39 do PL nº 581 de 2016). No Perímetro Expandido do PIU Anhembi são identificados os seguintes Projetos Estratégicos (ver Figura 03):

- Projeto Estratégico Carandiru (PE 05);
- Projeto Estratégico DEIC (PE 04);
- Projeto Estratégico IPREM, este adjacente ao Perímetro Expandido (PE 06).

Desses, apenas foram incorporados pelo PIU Anhembi ações de recuperação do córrego e abertura de novos viários sobrepostos ao Projeto Estratégico Carandiru. No entanto, nenhuma outra diretriz ou regramento urbanístico foram detalhados, devendo novamente ser objeto de atenção na revisão no PIU Arco Tietê em curso.

1.2. PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA SETOR CENTRAL



Mapa 05: Perímetro PIU Setor Central, Setor Central da MEM, Projetos Estratégicos e Áreas de transformação Condicionada do PL nº 581/2016. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.

A realização de um PIU específico para o Setor Central da MEM advém de exigência do PDE, que em seu Art. 382, §2º, dispõe sobre a revisão da Operação Urbana Centro (OU Centro) considerando as novas disposições do PDE.

A OU Centro foi instituída pela Lei Municipal nº 12.349 de 06 de junho de 1997, portanto, anterior à aprovação do Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257 de 2001, o que abre a necessidade de adequação do instrumento às novas exigências da Lei Federal. Além disso, novas exigências do PDE, como a definição de um perímetro expandido e de destinação de parte dos recursos captados para atendimento habitacional também devem ser incluídas no processo de revisão, conformando novos contornos urbanísticos para o instrumento em vigor.

O processo de elaboração do PIU Setor Central teve início em Novembro de 2017 a partir da proposição dos elementos prévios. Entre os dias 10 de Julho e 24 de Agosto de 2018 foi realizada a 1ª Consulta Pública a partir da publicação do Diagnóstico Socioterritorial e Ambiental, seguida de uma série de debates públicos. A partir da publicação de autorização para elaboração do PIU Setor Central em 14 de Fevereiro de 2019, teve início a 2ª fase dedicada ao desenvolvimento do projeto, contando com nova Consulta Pública (entre 9 de Maio a 16 de Agosto de 2019) e 3 audiências públicas previstas para serem realizadas até o final de 2019.

Apesar do projeto ainda estar em curso, seus elementos e propostas já publicadas permitem avaliar os possíveis impactos ao PL nº 581/2016, sobretudo em relação à absorção de suas diretrizes urbanísticas para os bairros do entorno do Setor Central da MEM.

Além da revisão da OU Centro, o PDE define, em seu Art. 12, os seguintes objetivos do Setor Central da MEM:

- Fortalecimento do caráter de centralidade municipal, aumentando a densidade demográfica e a oferta habitacional e otimizando a oferta de infraestrutura existente; renovando os padrões de uso e ocupação e fortalecendo a base econômica local;
- Valorização das áreas de patrimônio cultural com a proteção e recuperação de imóveis e locais de referência da população da cidade;
- 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;
- Estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa e média renda de modo a aproximar a moradia do emprego;
- Requalificação e reabilitação das áreas deterioradas e subutilizadas, ocupadas de modo precário pela população de baixa renda, como cortiços, porões, quitinetes e moradias similares;
- 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;
- 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.

Adjacente ao Setor Central da MEM, localiza-se a AIU Centralidade da Metrópole, território que apresenta uma marcante presença de equipamentos públicos e, em contraste, tem densidade habitacional muito inferior à média de todo o território do Arco Tietê, bem como alta oferta de emprego, devido à proximidade com setores produtivos dinâmicos, tais como o Brás e Bom Retiro. Considerando esse contexto, pode-se dizer que vários objetivos do Setor Central alinham-se com aqueles previstos pela AIU Centralidade da Metrópole, sobretudo em relação à otimização da infraestrutura existente, principalmente a partir de novas articulações com o sistema de transporte coletivo e a provisão de habitação de interesse social – tema fundamental, considerando a grande oferta de terras públicas tanto ao norte quanto a sul do Rio Tietê.

De acordo com o trabalho em curso, foi prevista a ampliação do perímetro do Setor Central para os distritos do anel central, da seguinte forma: Sé, República, Bom Retiro e Pari são incluídos integralmente, Brás e Santa Cecília em sua maior parte, trechos do Belém, Mooca, Liberdade e Consolação. Essa ampliação foi derivada dos estudos da SP-Urbanismo ao longo do desenvolvimento do trabalho e justifica-se na 2ª Consulta Pública a partir do seguinte argumento:

“Essa expansão [do perímetro] se impôs pela percepção das diversas dinâmicas de alcance metropolitano distribuídas nesses distritos e da necessidade de integrá-las em um sistema urbano qualificado e eficiente, capaz de suportar adensamento populacional, de estimular a ampliação da atividade econômica e de elevar o patamar de investimento privado local.” (2ª Consulta Pública do PIU Setor Central, disponível no site Gestão UrbanaSP, URL: <https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/setor-central-2>)

É notória a relação de complementaridade entre os distritos do Centro histórico e os distritos adjacentes – os chamados bairros centrais – conformando uma área com vasta oferta de infraestrutura urbana e a concentração de funções e usos centrais e de alcance metropolitano.

Os estudos realizados pela SP-Urbanismo demonstram que a ocupação do território que integra o PIU Setor Central ocorreu, em sua maior parte, até 1914, evidenciando que seu perímetro, conforme proposto, é resultado de uma construção histórica, que ocorreu anteriormente à urbanização do restante do território dos Arcos Tietê e Leste.

Em Nota Técnica apresentada em Abril de 2019, foram apresentadas algumas razões pelas quais a alteração do perímetro mostra-se coerente:

“A conformação do perímetro do PIU Setor Central (...) considerou as dinâmicas existentes no território e a necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia colocada pelo PDE/2014 para a MEM. Nesse sentido, além do histórico da urbanização e da divisão administrativa, o perímetro proposto considerou:

- (i) *os perímetros da MEM e da Operação Urbana Água Branca, além da existência de Projeto de Lei que trata do território do Arco Tamanduateí (Projeto de Lei nº 723/2015);*
- (ii) *áreas com concentração de atividades de comércio especializado e de serviços, de âmbito metropolitano, que ocorrem não só nos distritos Sé e República, mas também na região do Bom Retiro, Brás, Pari e Belém;*
- (iii) *áreas com concentração de atividades industriais de pequeno e médio porte, além de usos residenciais e comerciais, nas quais pretende-se a manutenção dessas atividades, conformadas nas ZDE-1 que determinaram parte do limite leste do perímetro;*
- (iv) *as ZEIS demarcadas no território, que configuram reserva de terra à produção de Habitação de Interesse Social, possibilitando a redução das precariedades habitacionais da região, o que também foi determinante de parte do limite leste do perímetro;*
- (v) *áreas com possibilidade de adensamento que permitam a instalação de novas edificações e usos, fazendo melhor uso da infraestrutura existente na região e propiciando o equilíbrio entre moradia e emprego;*

- (vi) possibilidade de integração de territórios transpassados por barreiras urbanas que (...) tem possibilidade de qualificar e dinamizar os espaços urbanos (...);
- (vii) incorporação da Baixada do Glicério, área com baixa probabilidade de transformação e alto grau de precariedade, localizada fora dos limites do Setor Central e do Arco Tamanduateí, mas que amplia a conexão entre os dois projetos vizinhos.

Dessa forma, o perímetro proposto para o PIU Setor Central é resultado da leitura de que a dinâmica da região central historicamente abarcou limites mais amplos que os atuais distritos Sé e República e que, englobados em um mesmo projeto urbano, têm maior potencial de alcançar os objetivos propostos pra a MEM na região, especialmente quanto ao equilíbrio entre oferta de moradia e emprego, fortalecimento do caráter de centralidade municipal e qualificação do espaço público e da vida urbana."

O recorte proposto pelo PIU Setor Central intercepta todo o trecho sul das AIU Centralidade da Metrópole e Apoios Urbanos, avançando sobre os bairros centrais com maior potencial de transformação e excluindo-se os Distritos nos quais já se verificam densidade populacional e padrões de urbanização típicos de áreas de urbanização consolidada. Como resultado, o território compreendido no projeto abrange uma área de 2.098 ha, frente a 450 ha na OU Centro. Desta forma, a abrangência proposta pelo PIU Setor Central reinterpreta a setorização inicial da MEM indicada no PDE ao expandir a área identificada como Centro Metropolitano.

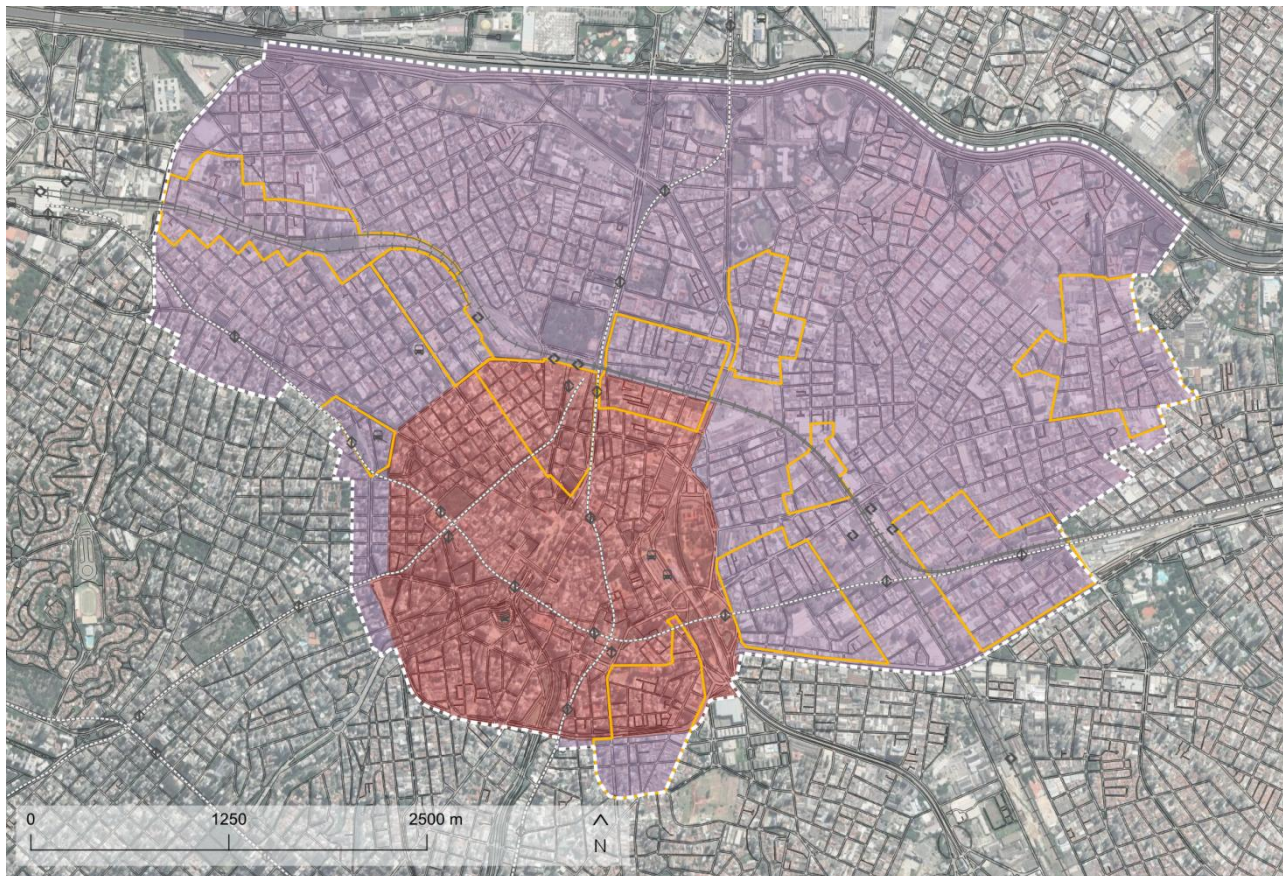


Figura 03: Instrumentos do PIU Setor Central: AIU (roxo), OU (centro) e AEL (amarelo). Fonte: SP-Urbanismo, 2019

Em termos de instrumentos urbanísticos, a proposta do PIU Setor Central é manter o perímetro da Operação Urbana nos Distritos da Sé e República e demarcar uma AIU nos demais Distritos, instrumento que compartilhará com a Operação Urbana Centro objetivos, diretrizes, o programa de intervenções, regramento urbanístico, as estratégias e incentivos estabelecidos no PIU Setor Central, bem como a gestão dos recursos captados nesse âmbito.

Além disso, também são propostos recortes menores – as Áreas de Estruturação Local (AEL). De acordo com o PIU Setor Central, esse instrumento será aplicado em vizinhanças habitacionais vinculadas às ZEIS existentes e ao Terminal Princesa Isabel, com o objetivo de garantir que a provisão pública de habitações de interesse social, financiada com recursos gerados ou não pelo PIU Setor Central, venha acompanhada de qualificação urbanística do entorno e da convergência das ações das secretarias municipais.

Em que se pesem as necessárias costuras entre as margens direita e esquerda do Rio Tietê junto à foz do Rio Tamanduateí pretendidas pela AIU Centralidade da Metrópole, bem como o redesenho de novas frentes urbanas junto ao futuro Apoio Urbano Sul – ambas as estratégias de grande relevância para reestruturação do território – o rearranjo promovido pelo PIU Setor Central ressignifica tais intervenções, e as valoriza na medida em que abre a possibilidade de integrar o Programa de Intervenções das AIU às ações propostas aos bairros adjacentes na área central, debruçando-se, ademais, sobre as especificidades dos Distritos localizados entre o Centro e o Rio Tietê.

Ainda em relação ao Programa de Intervenções, o PIU Setor Central adotou e atualizou as ações e ferramentas propostas no PL nº581/2016, dando continuidade ao redesenho e valorização da rede hídrica, aos espaços públicos e à rede de mobilidade indicada. Desta forma, as intervenções pretendidas pela AIU Centralidade da Metrópole, com exceção de trecho da Vila Guilherme, foi absorvida pelos PIU Setor Central e Anhembi, reagrupando as ferramentas de forma independente a sul e a norte do Rio Tietê.

Na **Tabela 02** a seguir, foram listadas todas as intervenções previstas no PL nº581/2016 e agora incluídas no perímetro do PIU Setor Central:

Tabela 02: Programa de Intervenção incluídos no perímetro do PIU Setor Central				
ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA APOIOS URBANOS (APO)				
EIXO TEMÁTICO	DIRETRIZES	AÇÕES	LOCAL	CÓDIGO
REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS	Praças	Requalificação de praças existentes	Praça N. Sra. da Oliveira	A.05.a.12
			Praça Ilo Otani	A.05.a.13
			Praça na Rua Joaquim Carlos / Rua Paulo Andrighetti	A.05.a.14
			Praça na Rua Bernardo Saião	A.05.a.15
			Praça na Rua Paulo Andrighetti / Rua Marcos Arruda	A.05.a.16
			Praça Gal. Humberto de Souza Mello	A.05.a.17

	Eixos Ambientais	Alamedas	Praça na Avenida Ariston Azevedo	A.05.a.18
			Derivação 1 Apoio Urbano Sul (Pedro Vicente)	A.06.a.24
			Rua Rio Bonito / Rua Capitão-Mor Passos / Rua Dr. Miguel Paulo Capalbo	A.06.a.25
			Avenida Carlos de Campos	A.06.a.26
			Rua Paulo Andriguetti	A.06.a.27
			Rua Marcos Arruda / Rua Ferreira de Oliveira	A.06.a.28
			Rua Catumbi	A.06.a.29
		Bulevares	Apoio Urbano Sul	A.06.b.09
	Sistema Viário	Abertura de novo viário	Apoio Sul, estabelecido pelo inciso XXVIII, Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	A.07.a.40
				A.07.a.41
				A.07.a.42
			Prolongamento da Rua Pedro Vicente, estabelecido pela alínea e, inciso XXVIII, Art.1ºda Lei nº 16.541/2016	A.07.a.43
			Apoio Sul, estabelecido pelo inciso XXVIII, Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	A.07.a.44
			Prolongamento da Rua Marcos Arruda	A.07.a.45
			Via Projetada entre a Rua Catumbi e a Rua Juvenal Gomes Coimbra, APO-I	A.07.a.46
		Alargamento de viário existente	Apoio Urbano Sul, alargamento da Avenida Pres. Castelo Branco, estabelecido pela alínea a, inciso XXVIII, Art. 1º da Lei nº16.541/2016	A.07.b.26
			Apoio Urbano Sul, alargamento da Rua Porto Seguro, estabelecido pela alínea c, inciso XXVIII, Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	A.07.b.27
			Rua Pedro Vicente, CEN-VI	A.07.b.28
			Apoio Urbano Sul, alargamento da Rua Pascoal Ranieri / Avenida Bom Jardim / Avenida Pedroso da Silveira, estabelecido pela alínea f, inciso XXVIII, Art. 1º da Lei nº16.541/2016	A.07.b.29
			Rua Ferreira de Oliveira	A.07.b.30
			Rua Marcos Arruda	A.07.b.31
			Apoio Urbano Sul, alargamento da Rua Jequitinhonha, estabelecido pela alínea g, inciso XXVIII, Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	A.07.b.32
		Requalificação de viário existente	Apoio Urbano Sul, requalificação da Rua Sérgio Tomás	A.07.c.05
			Apoio Urbano Sul, requalificação da	A.07.c.06

			Avenida Projetada - codlog 69467-3	
			Rua Pedro Vicente	A.07.c.07
	Passeios	Ampliação e melhoria de passeio existente	Rua Rio Bonito / Rua Capitão-Mor Passos / Rua Dr. Miguel Paulo Capalbo	A.08.a.28
			Avenida Carlos de Campos	A.08.a.29
			Rua Paulo Andriguetti	A.08.a.30
			Rua Catumbi	A.08.a.31
			Rua Belém	A.08.a.32
	Transposições	Ciclopassearelas sobre rios ou córregos	Ciclopassearela Rua Iturama – Rua Amazonas da Silva sobre o Rio Tietê	A.09.c.01
			Ciclopassearela Rua Paulo Andriguetti – Avenida Guilherme sobre o Rio Tietê	A.09.c.02
			Ciclopassearela Rua Catumbi – Via Projetada, estabelecida pela alínea b, inciso V, Art.1º da Lei nº 16.541/2016 sobre o Rio Tietê	A.09.c.03
INFRAESTRUTURA	Infraestrutura	Infovia	Apoio Urbano Sul	A.10.b.03

ÁREA DE INTERVENÇÃO CENTRALIDADE DA METRÓPOLE (CEN)

EIXO TEMÁTICO	DIRETRIZES	AÇÕES	LOCAL	CÓDIGO
REDE HÍDRICA	Eixos drenantes	Canteiros drenantes	Rua dos Italianos	C.02.a.01
			Rua Prates	C.02.a.02
			Av Cruzeiro do Sul	C.02.a.03
	Áreas de absorção	Praças secas rebaixadas	Rua Anhaia	C.03.a.01
			Ponte Cruzeiro do Sul - Jornalista Ary Silva	C.03.b.03
		Praças de absorção		C.03.b.04
REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS	Parques	Parques lineares	Parque Linear Rio Tamanduateí	C.04.a.03
		Outros parques	Parque Tietê - Bom Retiro	C.04.b.01
			Parque da Foz do Tamanduateí	C.04.b.02
	Praças	Requalificação de praças existentes	Alças Ponte Casa Verde	C.05.a.03
			Praça Carlos Antonio Cordeiro	C.05.a.04
			Praça da Embaixada Nordestina	C.05.a.05
			Alças da Ponte Cruzeiro do Sul - Jornalista Ary Silva	C.05.a.06
	Praças	Requalificação de praças existentes	Praça Elias Chaibub	C.05.a.07
			Praça Armênia	C.05.a.08
		Outras praças	Rua Anhaia	C.05.e.01

			Apoio Urbano Sul - Tamanduateí	C.05.e.02
			Praça das Águas	C.05.e.03
			Avenida Cruzeiro do Sul / Rua Tibiriça	C.05.e.04
			Avenida do Estado / Rua João Teodoro	C.05.e.05
	Eixos Ambientais	Alamedas	Rua Azurita	C.06.a.05
			Avenida Tiradentes	C.06.a.06
			Rua Prates	C.06.a.07
			Vias projetadas - CEN-V	C.06.a.08
			Rua João Teodoro	C.06.a.09
		Bulevares	Av Tiradentes / Santos Dumont	C.06.b.01
			Av Cruzeiro do Sul	C.06.b.02
			Avenida Otto Baumgart	C.06.b.07
REDE DE MOBILIDADE	Sistema viário	Abertura de novo viário	Via Projetada - CEN-I	C.07.a.07
			Via Projetada - CEN-II	C.07.a.08
			Prolongamento da Rua Joaquim Murtinho - CEN-IV	C.07.a.09
			Prolongamento da Rua Prates	C.07.a.10
			Prolongamento da Rua Afonso Pena, estabelecido pela alínea b, inciso XXVIII, do Art.1º da Lei nº 16.541/2016	C.07.a.11
			Prolongamento da Rua Francisco Borges até a via projetada pela Alínea b do Inciso XXVIII do Art. 1º da Lei nº 16.541, de 08 de setembro de 2016	C.07.a.12
			Prolongamento da Rua das Olarias	C.07.a.13
			Vias projetadas - CEN-V	C.07.a.14
		Alargamento de viário	Rua Azurita, estabelecido pela alínea d, inciso XXVIII, do Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	C.07.b.05
			Avenida do Estado, estabelecido pela alínea b, inciso XXVIII, do Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	C.07.b.06
		Requalificação de viário existente	Rua Araguaia	C.07.c.06
			Rua Mathilde Sá Barbosa;	C.07.c.07
			Tr. Benedicta Sá Barbosa	
			Rua Amélia Sá Barbosa	
			Rua Gabriela Sá Barbosa	
			Ruas da Vila Economizadora	C.07.c.08
	Passeios	Ampliação e	Rua Prates	C.08.a.08

		melhoria de passeios existentes	Av Tiradentes	C.08.a.09
			Av Cruzeiro do Sul	C.08.a.10
			Rua João Teodoro	C.08.a.11
			Avenida do Estado - prolongamento da Rua da Cantareira / Rua Benedita Sá Barbosa	C.08.a.12
	Transposições	Ciclopasseiras sobre rios ou córregos	Avenida Pres. Castelo Branco sobre o Rio Tamanduateí	C.09.c.01
			Parque da Foz sobre o Rio Tamanduateí	C.09.c.04
			Rua Prates sobre o Rio Tamanduateí	C.09.c.05
			Rua Tibiriçá sobre o Rio Tamanduateí	C.09.c.06
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Equipamentos Públicos	Equipamentos em terrenos públicos subutilizados	Avenida Santos Dumont	C.11.a.01
		Novos equipamentos	Rua da Cantareira	C.11.c.01

Já em relação aos parâmetros de ocupação do solo, os estudos em curso do PIU Setor Central indicam importantes alterações em relação ao que foi adotado pelas Áreas de Transformação, Qualificação e Preservação das AIU Centralidade da Metrópole e Apoios Urbanos no PL nº 581/2016. A principal mudança decorre da leitura dos potenciais de adensamento dos bairros centrais, que leva a uma expansão e intensificação das áreas de transformação a norte e a leste do Setor Central. A Figura 4 a seguir demarca essa alteração, sendo possível perceber a predominância de Áreas de Transformação, com potencial construtivo mais elevado, junto à margem do Rio Tietê, frente a uma presença mais significativa de Áreas de Qualificação (C.A. 2,0 e restrição de gabarito) nas AIU do PL nº 581/2016.

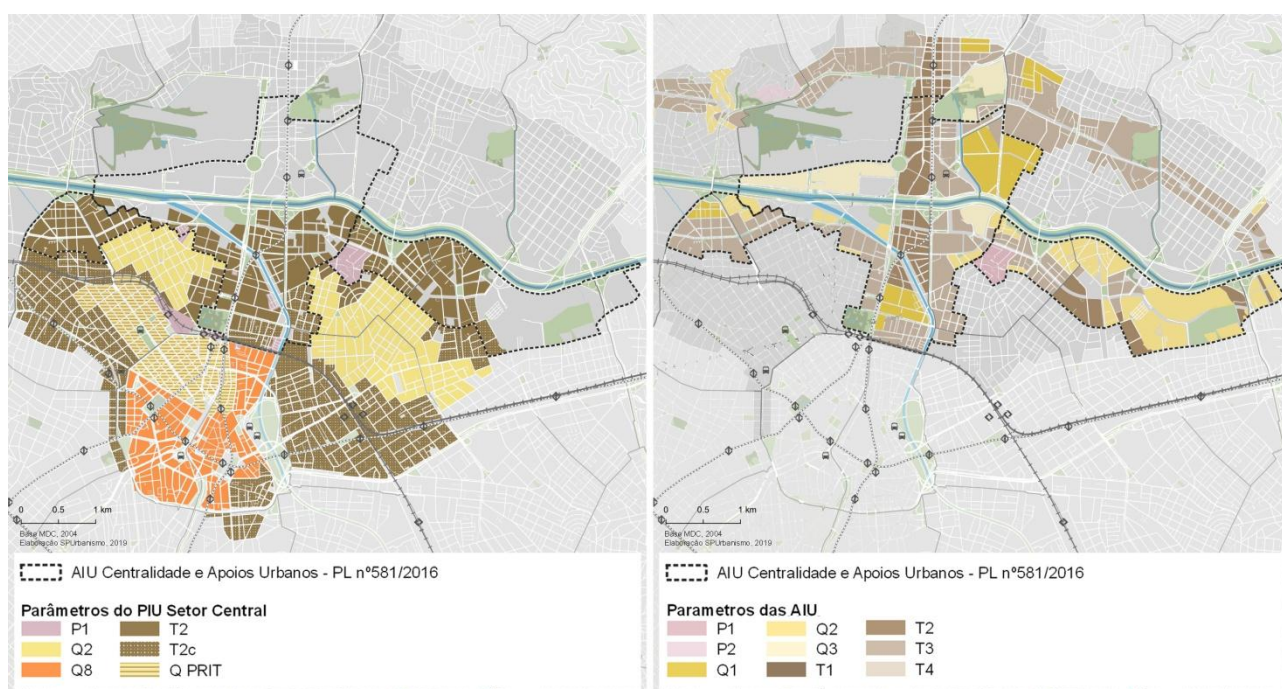


Figura 04: Parâmetros do PIU Setor Central e das AIU. Fonte: SP-Urbanismo, 2019

Essa leitura compartilha interpretações sobre as possibilidades distintas de intervenção na Área Central a partir das especificidades e condições de desenvolvimento dos bairros centrais: enquanto bairros localizados a oeste e sudoeste do Centro – como Consolação, Santa Cecília, Bela Vista e Liberdade – concentram áreas valorizadas, com ocupação consolidada e uso intenso da infraestrutura, os bairros localizados a norte e a leste – tais como Brás, Bom Retiro, Luz, Pari e Parte da Barra Funda – apresentam alta acessibilidade urbana, alguns receberam vultosos investimentos públicos e, contudo, ainda apresentam grandes manchas subutilizadas e com baixa densidade populacional.

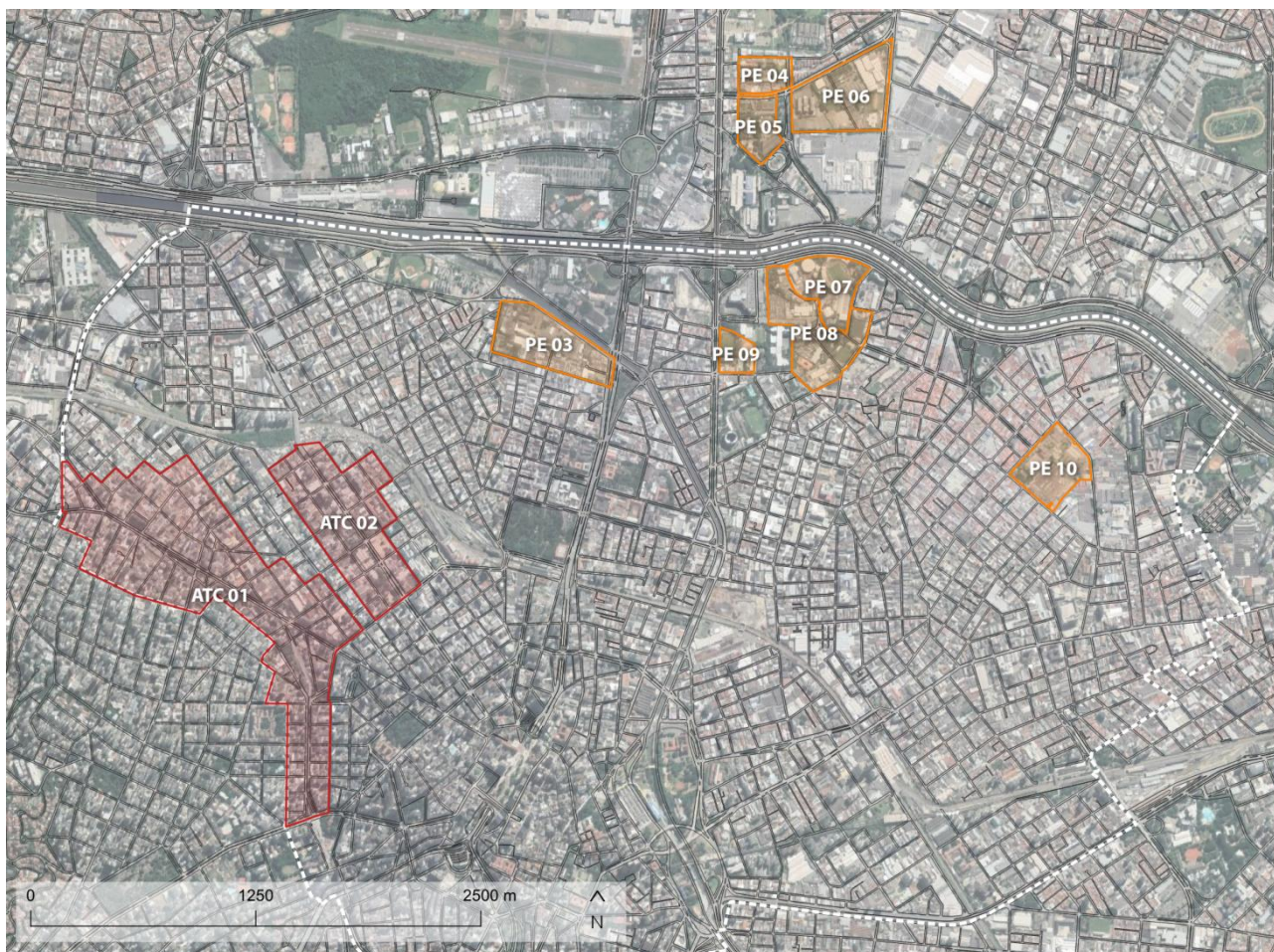


Figura 05: Projetos Estratégicos (PE), Áreas de Transformação Condicionada (ATC) e Perímetro do PIU Setor Central
Fonte: SP-Urbanismo, 2019

Finalmente, os Projetos Estratégicos indicados no Arco Tietê serão incorporados pelo PIU Setor Central. De acordo com os estudos em curso, trata-se de extensões de áreas públicas, subutilizadas, que integradas em um sistema de intervenções programadas, proveem o perímetro de intervenção de áreas verdes qualificadas, habitações e equipamentos, em ações concertadas com a iniciativa privada. Os Projetos Estratégicos do PL nº581/2016 incluídos no perímetro do PIU Setor Central são:

- Projeto Estratégico DETRAN (PE 03);
- Projeto Estratégico Canindé Portuguesa (PE 07);
- Projeto Estratégico Canindé Santo Antônio (PE 08);
- Projeto Estratégico Canindé CMTC (PE 09);

- Projeto Estratégico Santa Rita (PE 10).

A Área de Transformação Condicionada Campos Elíseos (ATC 02) foi incorporada ao PIU Setor Central, como colocado anteriormente, na forma de AEL do Terminal Princesa Isabel, proposta pelo PIU de mesmo nome (ver item 1.3 a seguir). Já a Área de Transformação Condicionada Elevado João Goulart (ATC 01) não será abordada conforme o perímetro disposto no PL nº 581/2016 pelo PIU Setor Central, sendo alvo de um novo PIU em debate, o PIU Minhocão (ver item 1.4).

Em suma, as mudanças colocadas pelo PIU Setor Central impactam o PL nº 581/2016 mais em termos de reorganização dos perímetros de intervenção, no caso das AIU, do que em propostas físico-territoriais, visto que o Programa de Intervenções foi reaproveitado e atualizado. Por outro lado, os parâmetros urbanísticos e os mecanismos de financiamento das intervenções sofrerão alterações mais intensas, com mecanismos específicos desenhados pelo PIU Setor Central para responder as especificidades da área.

Somado o fato das intervenções ao norte do Rio Tietê foram absorvidas pelo PIU Anhembi e, ao sul, pelo PIU Setor Central, concluiu-se que a AIU Centralidade da Metrópole, bem como trechos da AIU Apoios Urbanos deverão ser revistas, eliminando-se assim a redundância causada pela sobreposição de perímetros dos diferentes PIU. Essa adequação levará, necessariamente, à revisão e compatibilização dos mecanismos de financiamento e à gestão das intervenções.

1.3. PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA TERMINAL PRINCESA ISABEL

No segundo semestre de 2017, o Município de São Paulo, por meio da então Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias, da Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes e da SP-Trans, realizou abertura de procedimento de manifestação de interesse (SEI nº 6071.2017/0000190-0) para estudos de modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica, urbanística, de engenharia e de arquitetura, com a finalidade de auxiliar a Administração Pública na estruturação de contrato ou parceria com a iniciativa privada visando à administração, manutenção, conservação e exploração comercial de 24 terminais de ônibus do Sistema de Transporte Coletivo Urbano de Passageiros.

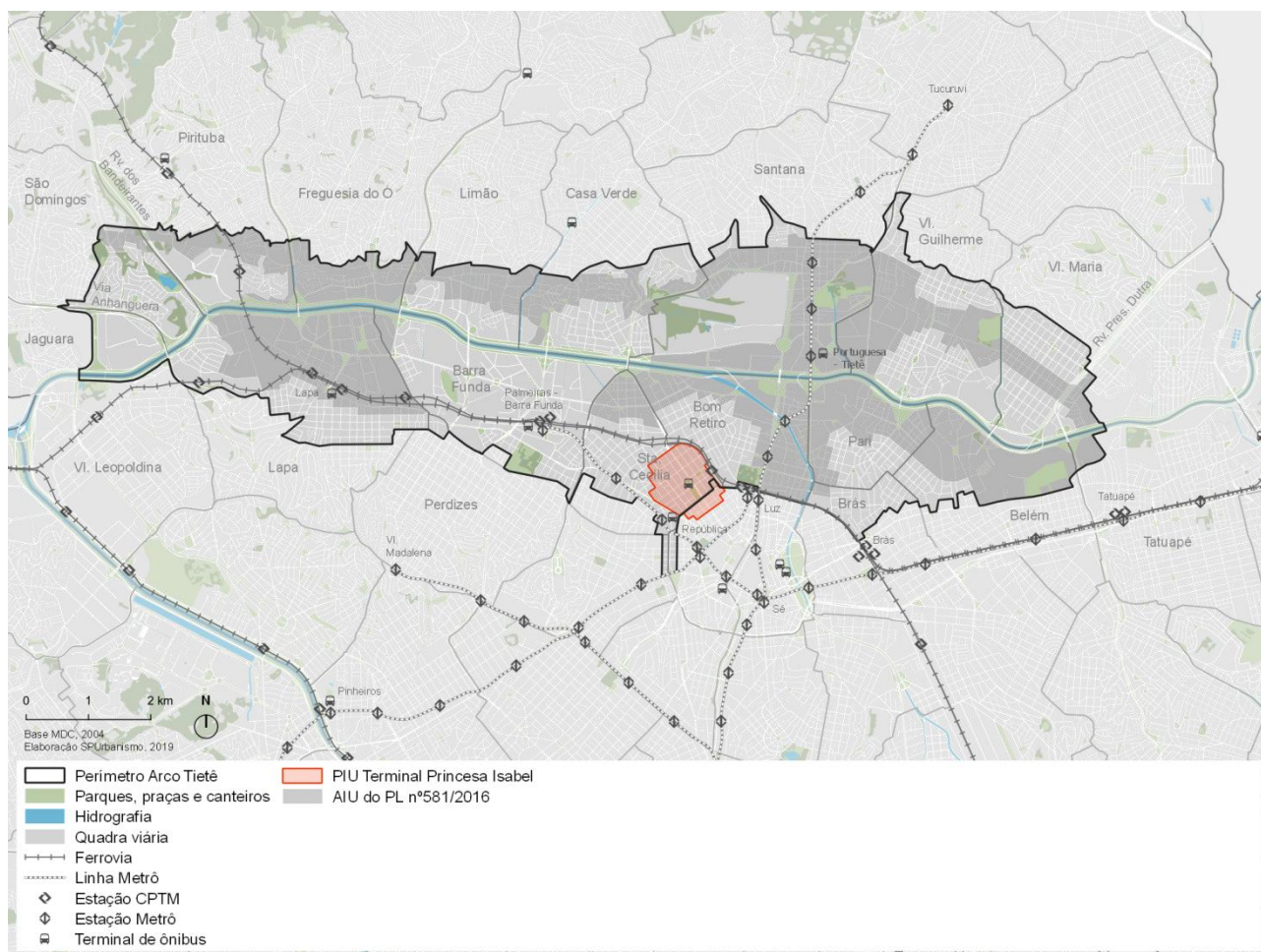
O chamamento fundamentou-se a partir da Lei nº 16.211 de 2015, que dispõe sobre a concessão dos terminais de ônibus da cidade e estabelece, em seu Art. 2º, a necessidade de realização de planos urbanísticos específicos no raio de 600m de cada terminal, com indicação de perímetro e diretrizes que orientarão a transformação urbanística pretendida, de acordo com as suas características e potencialidades. Assim, as bases do edital de chamamento já apresentavam os respectivos perímetros adaptados a partir do raio de 600 metros do entorno.

Embora os terminais Princesa Isabel, Capelinha e Campo Limpo não fizessem parte desse chamamento específico, foram eleitos como projetos-piloto, sendo os respectivos PIU propostos diretamente pela Administração Pública municipal. A realização dos PIU desses terminais busca, dentre outros fatores, a melhoria da qualidade dos serviços do sistema municipal de transporte público, qualificando o conforto dos usuários e as condições operacionais nos terminais de ônibus operados pela

SP-Trans. Além disso, tem o objetivo de reduzir o custeio desses equipamentos, concedendo-os a agentes privados para operação e exploração econômica.

Incluído no perímetro do Subsetor Arco Tietê, o PIU Terminal Princesa Isabel tem por objetivo específico implantar melhorias urbanísticas no terminal de ônibus e seu entorno de forma a garantir seu pleno funcionamento, bem como potencializar atividades comerciais na área, requalificar o uso residencial, acrescentar novos espaços e equipamentos públicos de qualidade, assim como apresentar modelo de financiamento e gestão do projeto.

O perímetro proposto para o PIU Terminal Princesa Isabel está situado na região central do município, próximo a diversos equipamentos e áreas emblemáticas, envolve áreas de ZEIS-3, equipamentos importantes como a Sala São Paulo, a Estação Pinacoteca, o Espaço Cultural Porto Seguro e o SESC Bom Retiro; é próximo das estações de metrô Santa Cecília e da CPTM – Luz, contém conjunto de imóveis protegidos por órgãos de preservação no perímetro dos Campos Elíseos, assim como intervenções habitacionais de grande porte sendo realizada pelo Governo do Estado para implantação do Programa Casa Paulista.



Mapa 06: Perímetro PIU Terminal Princesa Isabel e AIU do PL nº581/2016. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.

Um diagnóstico fundamental dos estudos realizados para o PIU Terminal Princesa Isabel corresponde ao fato de que apesar de mais de 7 mil passageiros embarcarem diariamente no Terminal, a região adjacente ao equipamento pouco se beneficia do potencial econômico que esse fluxo de pessoas

pode trazer. Visando superar esse impasse, o PIU estabelece um conjunto de projetos para requalificação do perímetro de abrangência, com investimentos estimados em R\$ 75 milhões. As intervenções preveem, fundamentalmente, requalificação de logradouros públicos e melhorias na mobilidade ativa em todo o perímetro a partir da aplicação das seguintes ferramentas de projeto:

- Requalificação das calçadas, implantação de mobiliário urbano e arborização;
- Alargamento das calçadas nas esquinas, implantação e/ou melhorias na sinalização nos cruzamentos e acessibilidade;
- Garantir a travessia de pedestres e melhorar a iluminação pública no miolo de quadra;
- Implantação de corredores de ônibus;
- Implantação de ciclofaixa para complementar o circuito ciclovitário;
- Implantação de passarelas sobre viário;
- Implantação de bicicletários;
- Implantação de bulevares.

Essas ferramentas de projeto urbano foram agrupadas no Masterplan e publicadas no Decreto nº 58.368 de 16 de Agosto de 2018. Além da qualificação do entorno, o PIU também estabelece parâmetro para a quadra hoje ocupada pelo Terminal Princesa Isabel: de acordo com o Art. 2º, nos termos do inciso I do § 4º do artigo 90 da Lei nº 16.402 de 2016 (LPUOS), passam a se aplicar no terreno os parâmetros da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU. Desta forma, os usos complementadores e associados ao Terminal compartilham os mesmos parâmetros da ZEM já demarcada pela LPUOS ao longo da Av. Rio Branco, disposição coerente com a prerrogativa de intensificação do uso e ocupação do solo em uma área bem servida de infraestrutura e com alta acessibilidade urbana. Ademais, outro dado importante corresponde ao inciso II do Art. 3º, que dispensa o atendimento da área máxima do lote e a destinação de áreas públicas para projetos na quadra do Terminal, alinhando-se também ao disposto, respectivamente, no Art. 42, parágrafo único, inciso II, e no artigo 45, § 5º, inciso II, ambos da Lei nº 16.402 de 2016.

Finalmente, o instrumento urbanístico utilizado pelo PIU Terminal Princesa Isabel corresponde a Área de Estruturação Local (AEL). De acordo com o PDE, em seu Art. 149, as AEL "(...) são porções do território destinadas à transformação urbana local mediante integração de políticas públicas setoriais, associadas à Rede de Estruturação da Transformação Urbana, implantadas por meio de Projetos de Intervenção Urbana, destinadas ao desenvolvimento urbano especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental". Dentro os objetivos da AEL diretamente vinculados ao PIU, são incluídas ações, tais como: (i) integração do desenvolvimento urbano local com o Sistema de Transporte Coletivo, garantindo a acessibilidade pela previsão de novas conexões e transposições, considerando modos motorizados e não motorizados; (ii) a qualificação e fortalecimento das centralidades locais por meio de sua articulação aos equipamentos urbanos e sociais, habitação, áreas verdes, saneamento e

mobilidade local; (iii) o adensamento qualificado de porções do território e, ao mesmo tempo, o aumento de áreas livres e áreas verdes, com percurso para pedestres e áreas de lazer;



Figura 06: Masterplan do PIU Terminal Princesa Isabel. Fonte: SP-Urbanismo, 2018.

Em relação ao Arco Tietê, a principal alteração promovida pelo PIU diz respeito à diferença do perímetro da AEL em comparação ao perímetro da Área de Transformação Condicionada da Av. Rio Branco – trecho que, de acordo com o PL nº581/2016, necessita de estudos específicos para definição de diretrizes e parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo. Enquanto a Área de Transformação Condicionada tem perímetro coincidente com a ZEM, a AEL segue a área de influência de 600m do Terminal, disposta pela Lei nº 16.211 de 2015. Na realidade, não se verifica incoerência, pois ambos os instrumentos dos PIU – AEL e Área de Transformação Condicionada – partem do princípio de que uma análise detalhada deve ser realizada em consonância com as propostas de intervenção para esse trecho do território.

De forma a reduzir a sobreposição de dispositivos e ações de projeto, a revisão do PIU Arco Tietê não deverá incluir novas propostas coincidentes ao perímetro do PIU Terminal Princesa Isabel, já aprovado mediante Decreto que responde às condições específicas da área.

1.4. PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA MINHOCÃO



Figura 14: Área de Transformação Condicionada do entorno do Elevado João Goulart no PIU Arco Tietê. Fonte: SP-Urbanismo, 2019

O PDE definiu em seu Art. 374 que o Elevado João Goulart deverá ser objeto de uma lei específica a qual determinará sua gradual restrição ao transporte individual motorizado, indicando prazos até sua completa desativação como via de tráfego, deixando ainda em aberto a possibilidade de sua demolição ou transformação, parcial ou integral, em parque. A multiplicidade de alternativas indicadas pelo PDE é coerente com a complexidade do tema, tanto do ponto de vista físico-espacial, como também socioambiental, considerando que a monumental estrutura viária, independente do fluxo de automóveis, degrada o entorno e, simultaneamente, é apropriada como área de lazer pelos bairros contíguos, sobretudo por conta da carência de espaços públicos qualificados no entorno. De qualquer forma, o ponto de convergência da política urbana em relação aos vários cenários possíveis para a intervenção na área do Elevado diz respeito à restrição sistemática aos automóveis individuais, determinando que a visão de médio e longo prazo corresponde à necessária alteração do uso e formas de apropriação desse espaço.

Dando prosseguimento ao debate, em 7 de fevereiro de 2018 foi aprovada a Lei nº 16.833, responsável por criar o chamado Parque Municipal do Minhocão e por definir a previsão de desativação gradativa do Elevado. Além da garantia das condições de segurança durante os horários de fechamento ao tráfego de veículos, o poder público deveria promover o incentivo às atividades culturais, esportivas e de lazer no Elevado, envolvendo a comunidade e entidades da sociedade civil, bem como o desenvolvimento de ações de sustentabilidade destinadas a preservar e ampliar a área verde no local.

No que se refere à restrição de tráfego de veículos, a lei previu que ocorra de forma gradativa e em dois momentos: em até 30 dias a partir da sanção da lei, foi estendido o fechamento para o trânsito aos sábados, domingos e feriados e em até 90 dias o horário de funcionamento para tráfego de veículos motorizados passa a ser restrito, nos dias úteis, para o horário das 7h às 20h.

Seguindo as disposições da referida Lei, o Executivo municipal propôs o início de um processo de discussão pública considerando as particularidades do espaço em debate. O processo teve início com publicação da Consulta Pública Inicial, disponível entre Maio e Junho de 2019². É previsto que a relação entre o PIU Setor Central e o PIU do Parque Minhocão se organize em função das respectivas escalas do plano e do projeto urbano. Nesse sentido, o PIU Setor Central especificará parâmetros para as quadras lindeiras ao viaduto, a partir da demarcação do chamado Eixo de Transformação Elevado Presidente João Goulart.

Seja qual for o resultado dos processos em curso, tais estratégias alinham-se com a necessidade já citada no PL nº581/2016 de demarcação da Área de Transformação Condicionada relacionada ao Elevado, que deverá recepcionar projeto específico. O ponto de atenção, ainda, diz respeito ao potencial construtivo, pois como o potencial da ZEM passou a ser ativado a partir da resolução da CTLU (ver item 2.1 deste relatório), novas condicionantes em termos de parâmetros urbanísticos previstas para o entorno do Elevado poderão resultar em poucas transformações efetivas, caso o mercado imobiliário avance, nesse intervalo temporal, sobre os lotes ainda passíveis de recepcionar novos empreendimentos imobiliários. Por outro lado, o PIU Setor Central, em curso, poderá recalibrar tais dispositivos.

² Disponível em: <https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/parque-minhocao>

2. PROJETOS ESPECÍFICOS E REGULAÇÕES COMPLEMENTARES INCIDENTES

2.1. RESOLUÇÃO DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

A Resolução SMUL.AOC.CTLU/004/2018, definida pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU), em sua 84ª Reunião Ordinária realizada em 14 de julho de 2018, teve por objetivo avaliar a vigência dos parâmetros da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) e Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP), ambas subinscritas no perímetro territorial do Subsetor Arco Tietê.

O processo que levou a esse debate na CTLU (SEI nº6068.2018/0000175-1) diz respeito a uma solicitação da Companhia do Metropolitano de São Paulo (Metrô) para que fossem instruídos os parâmetros urbanísticos de uma propriedade da empresa demarcada como ZEM no Arco Tietê. Na ocasião, o Metrô justificava a consulta em função do arquivamento do PIU Arco Tietê, uma vez que os parâmetros para a ZEM e a ZEMP só passariam a vigorar nas condições estabelecidas no §1º do Art. 8º da Lei nº 16.402 de 2016 (LPUOS), conforme disposto a seguir:

“O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 e a dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura das edificações serão alcançados somente no caso do não encaminhamento de projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana dentro dos prazos estipulados pelo § 3º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.” (§1º Art. 8º da Lei nº 16.402 de 2016)

O Art. 76 do PDE determinava o ano de 2016 como prazo limite para envio de projeto de lei do Subsetor Arco Tietê para o legislativo municipal. Como se sabe, o PL nº 581 de 2016, que instituía o PIU Arco Tietê, foi encaminhado no final daquele ano, sendo posteriormente retirado pelo Poder Executivo em abril de 2017 (ver Ofício ATL nº007/2017). Ainda considerando a possibilidade de prorrogação do prazo disposta no §4º do Art. 76 da Lei nº 16.050 de 2014, que levaria o prazo limite para apresentação do PL ao final do primeiro semestre de 2017, não houve novo encaminhamento por parte do Executivo. Com base nesse itinerário e considerando a aprovação da LPUOS em 2016, a CTLU deliberou favoravelmente quanto à aplicação dos parâmetros urbanísticos expressos nos §1º, §2º e §3º do Art. 8º da Lei nº 16.402 de 2016 para os lotes demarcados como ZEM e ZEMP, a saber:

- Coeficiente de aproveitamento máximo: igual a 4,0;
- Gabarito de altura máxima: sem restrição;
- Fatores de planejamento: 2,0 para os usos residenciais e não residenciais.
- Para as ZEMP, os parâmetros e índices estabelecidos serão aplicados desde que atendidos o Art. 83 da Lei nº 16.050 de 2014, ou seja,

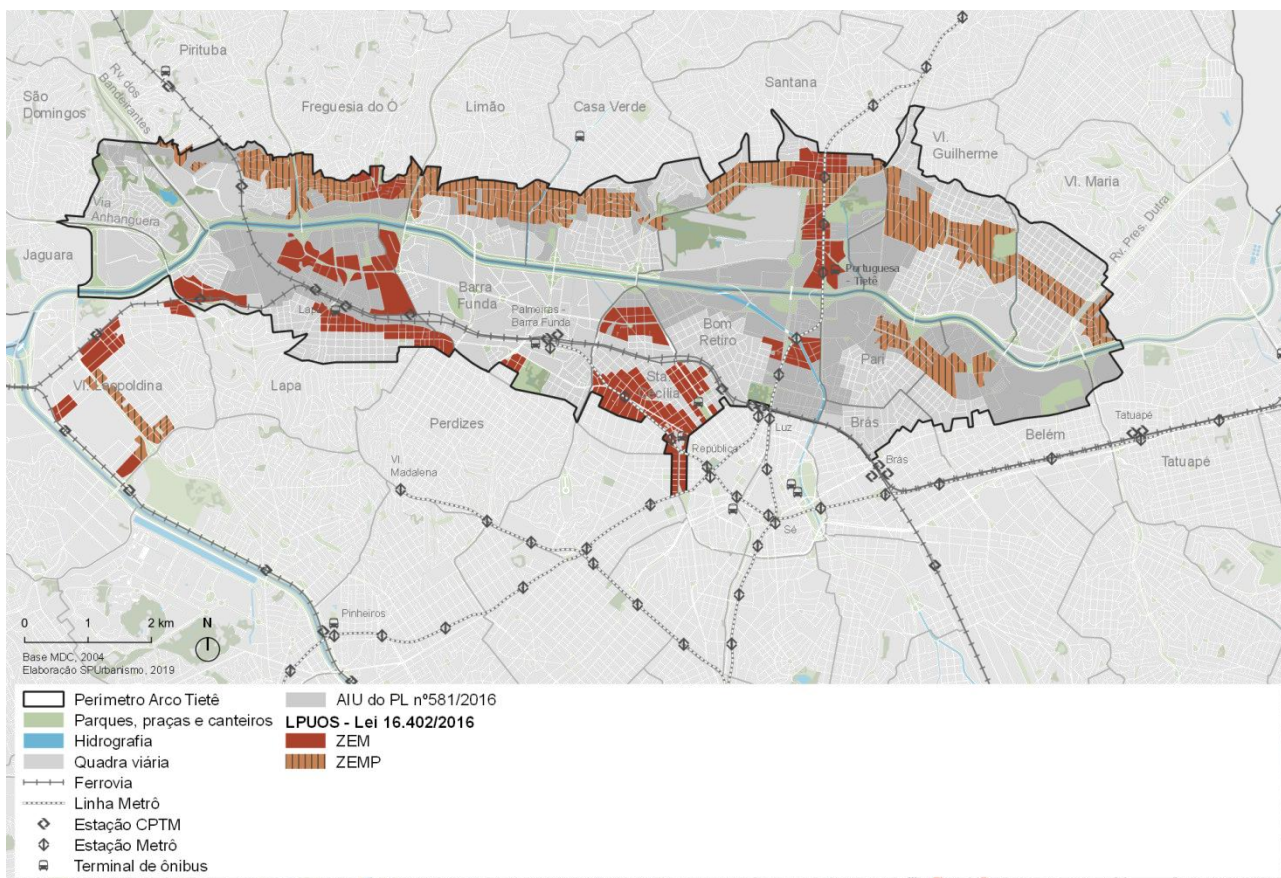
- Os demais parâmetros e índices devem ser aplicados conforme as disposições da Lei nº 16.402 de 2016 para as zonas de uso ZEM e ZEMP, em especial os seguintes Quadros:
 - Quadro 2 (percentuais de destinação de área pública);
 - Quadro 2A (dimensões de lote por zona);
 - Quadro 3 (parâmetros de ocupação dos lotes);
 - Quadro 3A (quota ambiental);
 - Quadro 3B (composição da quota ambiental);
 - Quadro 4 (usos permitidos por zona);
 - Quadro 4A (condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos);
 - Quadro 4B (parâmetros de incomodidade por zona);
- As demais zonas de uso, inclusive as zonas especiais, deverão observar os índices e parâmetros próprios estabelecidos pela Lei nº 16.402 de 2016.

Como, a partir desta Resolução, passaram a vigorar os referidos parâmetros nas ZEM e ZEMP do Arco Tietê, cabe a este trabalho investigar a relação e os impactos entre essas zonas e as Áreas de Transformação, Qualificação e Preservação previstas no PIU Arco Tietê, as quais calibravam os parâmetros urbanísticos específicos a partir de uma leitura detalhada do território.

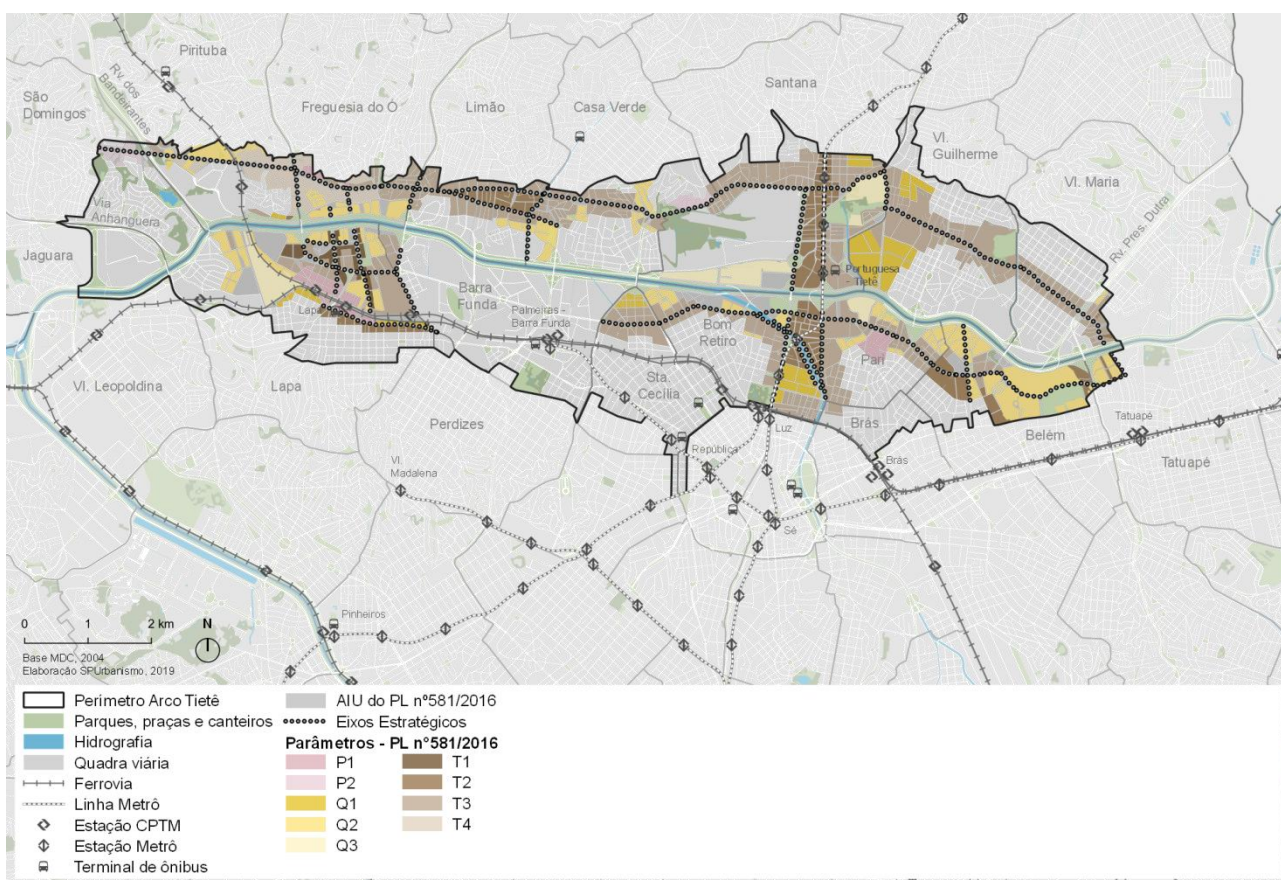
Seguindo as premissas do PDE, a LPUOS localiza a ZEM e a ZEMP nas áreas de influência das principais infraestruturas de transporte de massa existentes e planejadas, sendo áreas destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura metropolitana (Art. 8º da Lei nº 16.402 de 2016).

Como disposto no **Mapa 07**, a ZEM encontra-se predominantemente ao sul do Rio Tietê, distribuída nos distritos da Lapa, Santa Cecília e Bom Retiro, seguindo os eixos dos corredores de ônibus já implantados ao longo das Av. Amaral Gurgel, Av. São João, Av. Rio Branco, Av. Francisco Matarazzo, Av. Ermano Marchetti, Rua Guaicurus e Rua Norma Peruccini Giannotti (correspondente aos corredores Inajar – Rio Branco – Centro e Pirituba – Lapa – Centro) e o entorno das Estações Domingos de Moraes da CPTM e Armênia do Metrô. Ao norte, a ZEM concentra-se no Distrito de Santana ao redor das estações Portuguesa-Tietê, Carandiru e Santana do Metrô – no eixo da Av. Cruzeiro do Sul – além de um trecho ao redor da futura estação da Linha 6 do Metrô no Distrito da Freguesia do Ó.

Já a ZEMP encontra-se predominantemente ao norte do Rio Tietê, ao longo do eixo do futuro Apoio Urbano Norte, diretriz viária de conexão estrutural na direção leste-oeste já prevista no PDE (ver Mapa 08 do PDE – Ações prioritárias no sistema viário estrutural). Do mesmo modo, ao sul destaca-se como ZEMP o trecho com previsão de alargamentos do Apoio Urbano Sul nos Distritos do Pari e Belém, ao longo da Av. Pedroso da Silveira e Av. Bom Jardim.



Mapa 07: ZEM e ZEMP contidas no Subsetor Arco Tietê. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.



Mapa 08: Áreas de Preservação, Transformação, Qualificação e Transformação condicionada no PL nº 581/2016. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.

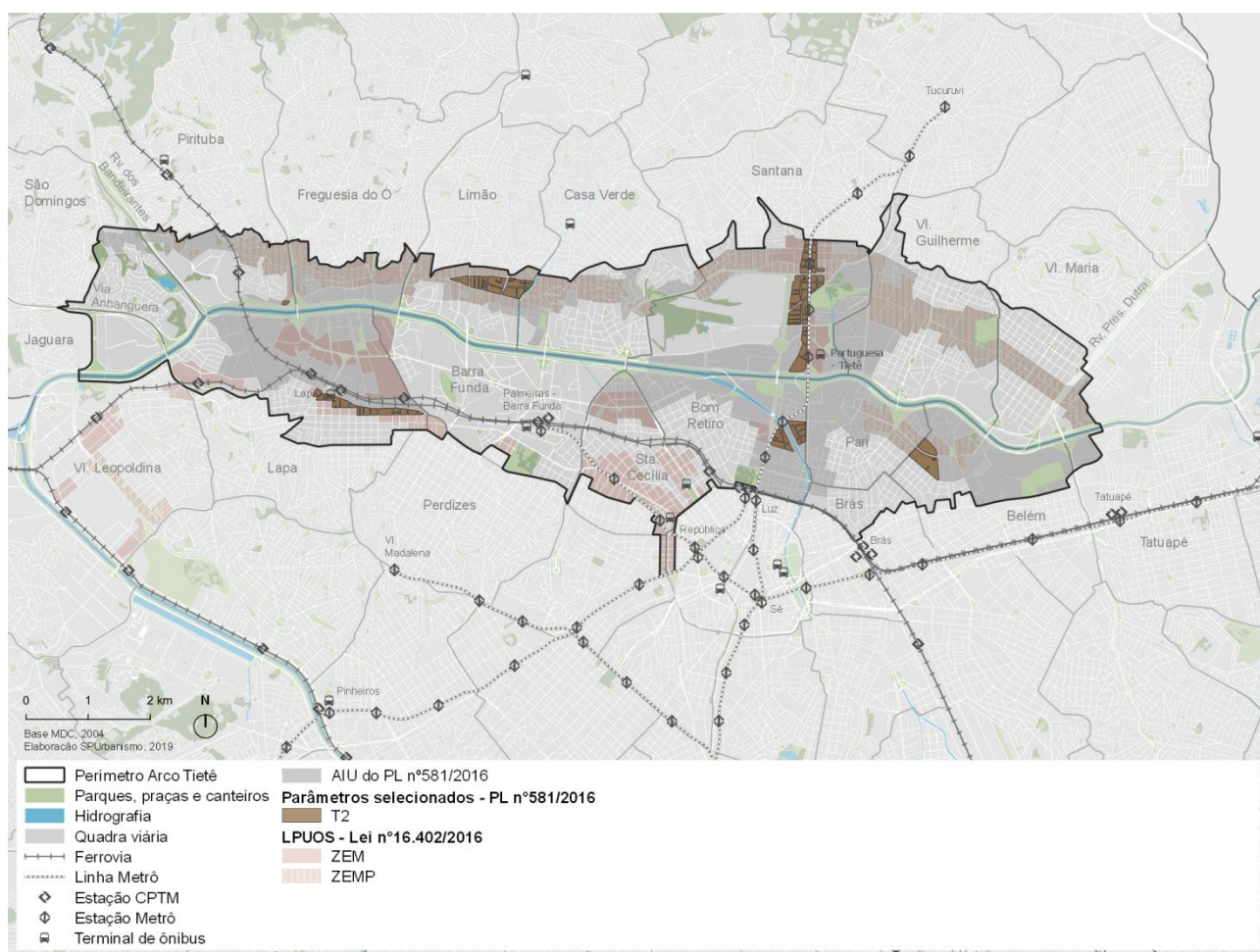
Por sua vez, as Áreas de Transformação, Qualificação e Preservação previstas para o Arco Tietê (ver **Mapa 08**) correspondem ao detalhamento do regramento nos perímetros definidos como Áreas de Intervenção Urbana (AIU), conforme apresentados anteriormente. Para cada uma das três AIU previstas, o PL nº 581/2016 define estratégias de adensamento populacional e construtivo, conformando assim o desenho da paisagem urbana.

Esse conjunto de estratégias desdobra-se, posteriormente, em parâmetros específicos de ocupação do solo urbano, de forma a traduzir as vocações e diretrizes previstas para cada área. Em termos de caracterização urbanística, tais áreas se definem de acordo com o Art. 3º do PL, da seguinte maneira:

- **Áreas de Transformação:** áreas subdivididas nas categorias T1, T2, T3 e T4, destinadas a abrigar densidades construtivas e demográficas altas e onde se concentram as ações voltadas a promover as transformações estratégicas que tem por objetivo a implantação do uso misto associado à qualificação dos espaços públicos propostas pelo PIU;
- **Áreas de Qualificação:** áreas subdivididas nas categorias Q1, Q2 e Q3, destinadas a abrigar densidades construtivas e demográficas médias, nas quais se concentram as ações voltadas à promoção da qualificação dos espaços públicos e à manutenção das atividades comerciais, de serviços, residenciais e industriais permitidas na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- **Áreas de Preservação:** áreas subdivididas nas categorias P1 e P2, destinadas à manutenção de densidades construtivas e demográficas baixas e médias, e voltadas à valorização de bens de valor histórico, paisagístico e de zonas exclusivamente residenciais de baixa densidade.

Conceitualmente, as Zonas de Estruturação Metropolitana (ZEM e ZEMP) aproximam-se muito claramente das Áreas de Transformação do Arco Tietê, fato que se reflete nos principais parâmetros de ocupação, como alto Coeficiente de Aproveitamento e não restrição de gabarito. Por outro lado, a leitura mais aproximada do território ao longo do processo de desenvolvimento do PL nº581/2016 abriu a possibilidade de calibrar parâmetros tanto em função do contexto urbano, mas também a partir do impacto dos planos e intervenções previstos nas AIU. Por esse motivo, cada uma das três tipologias – Transformação, Qualificação e Preservação – adota variações internas em relação ao Coeficiente de Aproveitamento, gabarito, cota parte e Fatores de Planejamento, de forma a gerar uma matriz capaz de responder às especificidades da cidade existente.

A **Tabela 03**, que integra o PL nº581/2016, resume a distribuição dos parâmetros em função dos tipos de área. Nota-se, a partir dela, que as áreas classificadas como T2 definem parâmetros equivalentes aos da ZEM/ZEMP, excetuando-se a cota parte. Como pode ser depreendido no **Mapa 09**, tais áreas localizam-se basicamente em 5 pontos: o trecho ao longo da Rua Guaicurus na Lapa, as quadras entre a Av. Nossa senhora do Ó, Nélon Francisco e José Fiúza Guimarães no distrito do Limão, o eixo da Av. Cruzeiro do Sul em Santana, o entorno da Estação Armênia do Metrô no Bom Retiro, a gleba da garagem Santa Rita da SPTrans, no Belém.



Mapa 09: T2 em ZEM e ZEMP. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.

Tabela 03: Fatores de Planejamento e Parâmetros de ocupação, exceto Cota Ambiental

AIU - PL nº581/2016	Tipo de Área	CA Máximo	Gabarito de altura máxima (m)	Cota Parte	Fp R	Fp nR
AIU CEN AIU APO	ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO – T1	6	NA	NA	1,5	1,6
	ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO – T2	4	NA	NA	1,2	1,3
	ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO – T3	4	48m (a)	NA (b)	1,0	1,1
	ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO – T4	4	28m (a)	NA	0,6	0,9
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q1	2	48m (a)	NA (b)	0,4	0,4
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q2	2	28m (a)	NA	0,3	0,3
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q3	2	Definido por Projeto Estratégico específico			
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P1	2	10m	NA	1,0	1,0
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P2	1	10m	NA	NA	NA
AIU LAP	ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO – T1	6	NA	NA	0,2	0,2
	ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO – T2	4	NA	NA	1,0	1,3

	ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO – T3	4	48m (a)	NA (b)	1,2	1,2
	ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO – T4	4	28m (a)	NA	0,6	0,5
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q1	2	48m (a)	NA (b)	0,7	0,7
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO – Q2	2	28m (a)	NA	0,4	0,4
	ÁREA DE QUALIFICAÇÃO - Q3	2	Definido por Projeto Estratégico específico			
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P1	2	10m	NA	0,7	0,7
	ÁREA DE PRESERVAÇÃO – P2	1	10m	NA	NA	NA
PERÍMETRO EXPANDIDO	Parâmetros definidos pela Lei 16.050 / 2014 e Lei 16.402 /2016, exceto em:					
	ÁREA DE TRANSF. CONDICIONADA (c)	2	28m	NA	2	2
	ZEM (d)	4	NA	20	1,0	1,3

NA - Não se aplica

(a) - não se aplica limite de gabarito nas Faixas de Indução.

(b) - aplica-se cota parte de 20 nas Faixas de Indução.

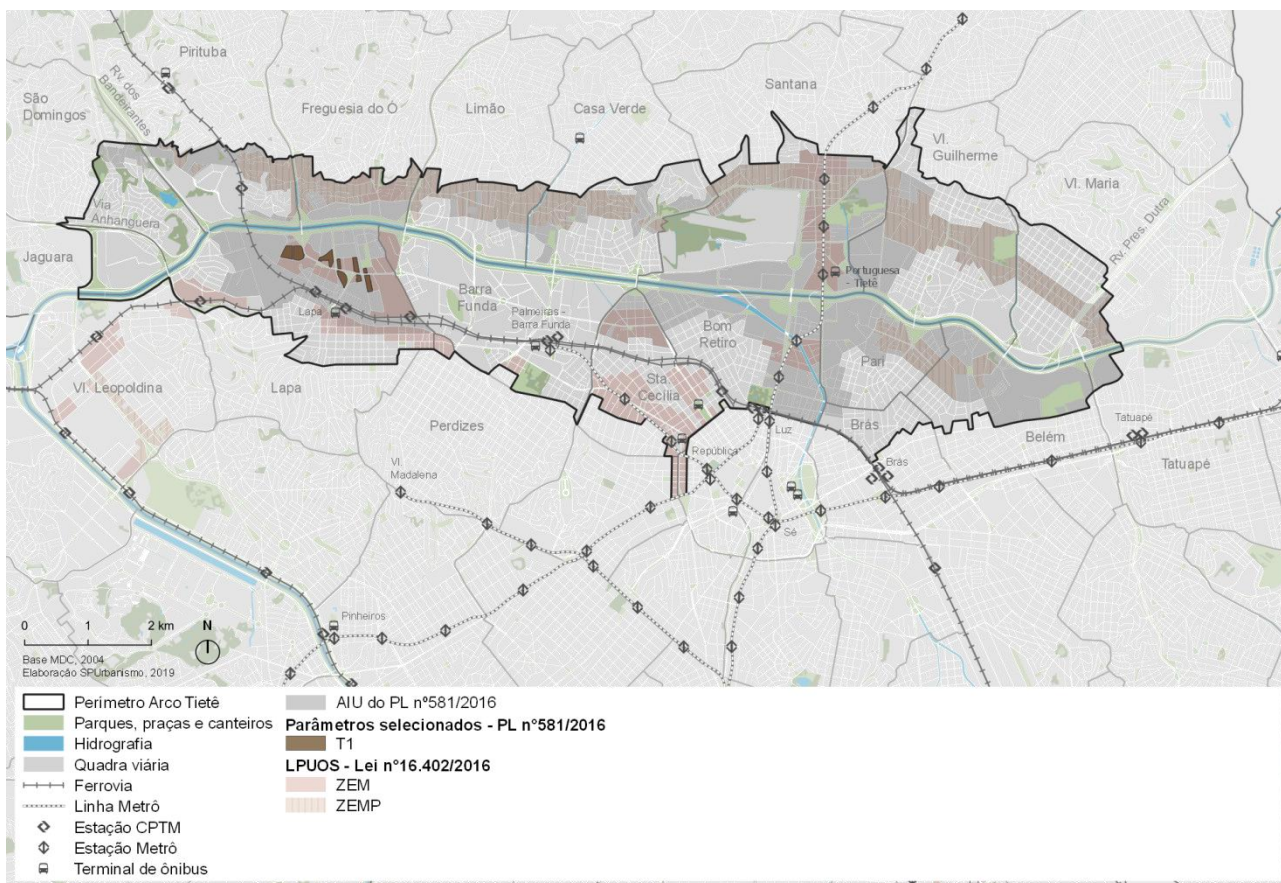
(c) - Área de Transformação Condicionada.

(d) - Zonas de Estruturação Metropolitana demarcadas no Mapa 1 da Lei nº16.402/2016.

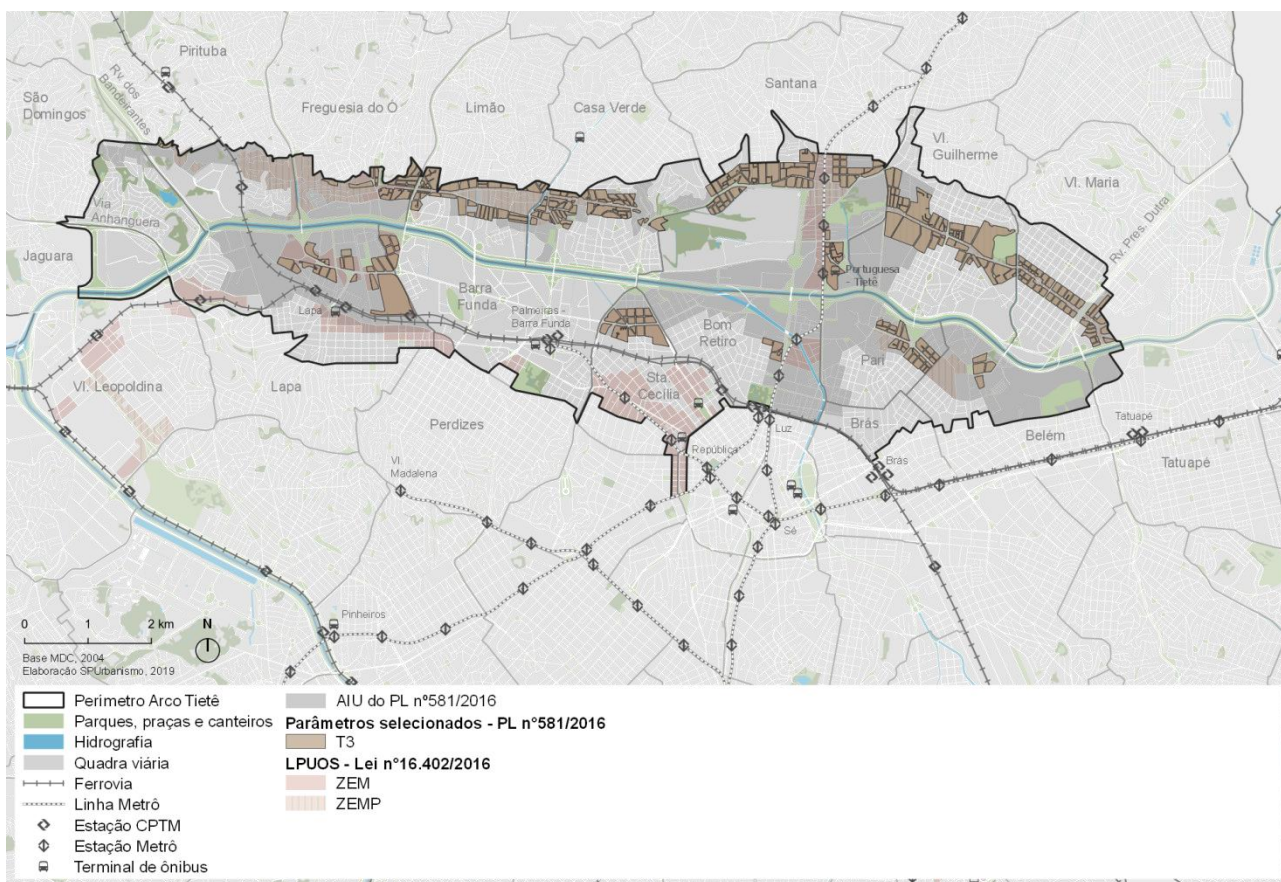
Como o desenho dos parâmetros seguem, no PL nº581/2016, premissas de desenvolvimento urbano futuro, como a implantação de melhorias viárias, áreas verdes e novas faixas de adensamento, também foram previstos trechos nos quais se verificou a pertinência de ampliação do Coeficiente de Aproveitamento de 4 para 6 – áreas denominadas T1 (ver **Mapa 10**). Tais áreas localizam-se prioritariamente na AIU Lapa e estão implantadas em novos eixos viários e frentes verdes resultantes de um projeto de reparcelamento e reajuste de terras.

A AIU Lapa buscar responder às demandas de uma área em intenso processo de transformação. Constituída por grandes lotes e com presença marcante de novos lançamentos imobiliários, as mudanças no perímetro tendem a se intensificar a partir da implantação de novas conexões viárias que potencializarão a acessibilidade urbana. Assim, o acréscimo do potencial construtivo em alguns trechos está alinhado com a necessidade de ampliação da capacidade de suporte das infraestruturas urbanas, contemplando a implantação de novos equipamentos sociais e a otimização dos acessos.

Já as áreas demarcadas como T3 (ver **Mapa 11**) correspondem em grande parte às quadras incluídas em ZEM/ZEMP, distribuídas predominantemente ao longo de todo o Apoio Urbano Norte e em trechos do Apoio Urbano Sul. Em termos de parâmetros urbanísticos, a principal diferença diz respeito à fixação de gabarito, que passaria a ser equivalente a 48 metros, mantendo o mesmo Coeficiente de Aproveitamento igual a 4,0.



Mapa 10: T1 em ZEM e ZEMP. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.



Mapa 11: T3 em ZEM e ZEMP. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.

Essa determinação ocorreu no PL nº 581/2016 por dois motivos: primeiro, verificou-se que em vários trechos não havia sistema viário com largura suficiente para receber o adensamento previsto nos parâmetros da ZEM/ZEMP, considerando o gabarito sem limites. Essa situação pode ser verificada, por exemplo, nas quadras das **Figuras 15 e 16** localizadas no Distrito da Vila Guilherme, cujos lotes confrontam vias com menos de 7 metros de largura e com baixa conectividade urbana, situação que se replica em outras áreas. Segundo, em algumas quadras já existem empreendimentos verticais consolidados com gabarito próximo ao indicado em T3, de forma que os lotes ainda passíveis de transformação poderiam seguir limites próximos, de forma a construir uma paisagem urbana uniforme em determinadas áreas. Essa condição ocorre, por exemplo, em quadras no Distrito de Santana, ao norte do Campo de Marte, como pode ser observado nas Figuras 17 e 18. Ou seja, a restrição de gabarito para as áreas T3 diz respeito a uma adequação da ZEM/ZEMP às condições pré-existentis, motivo pelo qual são majorados e contextualizados os parâmetros no âmbito do PIU.



Figura 15: Quadras demarcadas como T3 na Vila Guilherme. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.



Figura 16: Via típica de quadras demarcadas como T3 na Vila Guilherme. Fonte: Google Street View, 2019.



Figura 17: Quadras demarcadas como T3 em Santana. Fonte: SP-Urbanismo, 2019



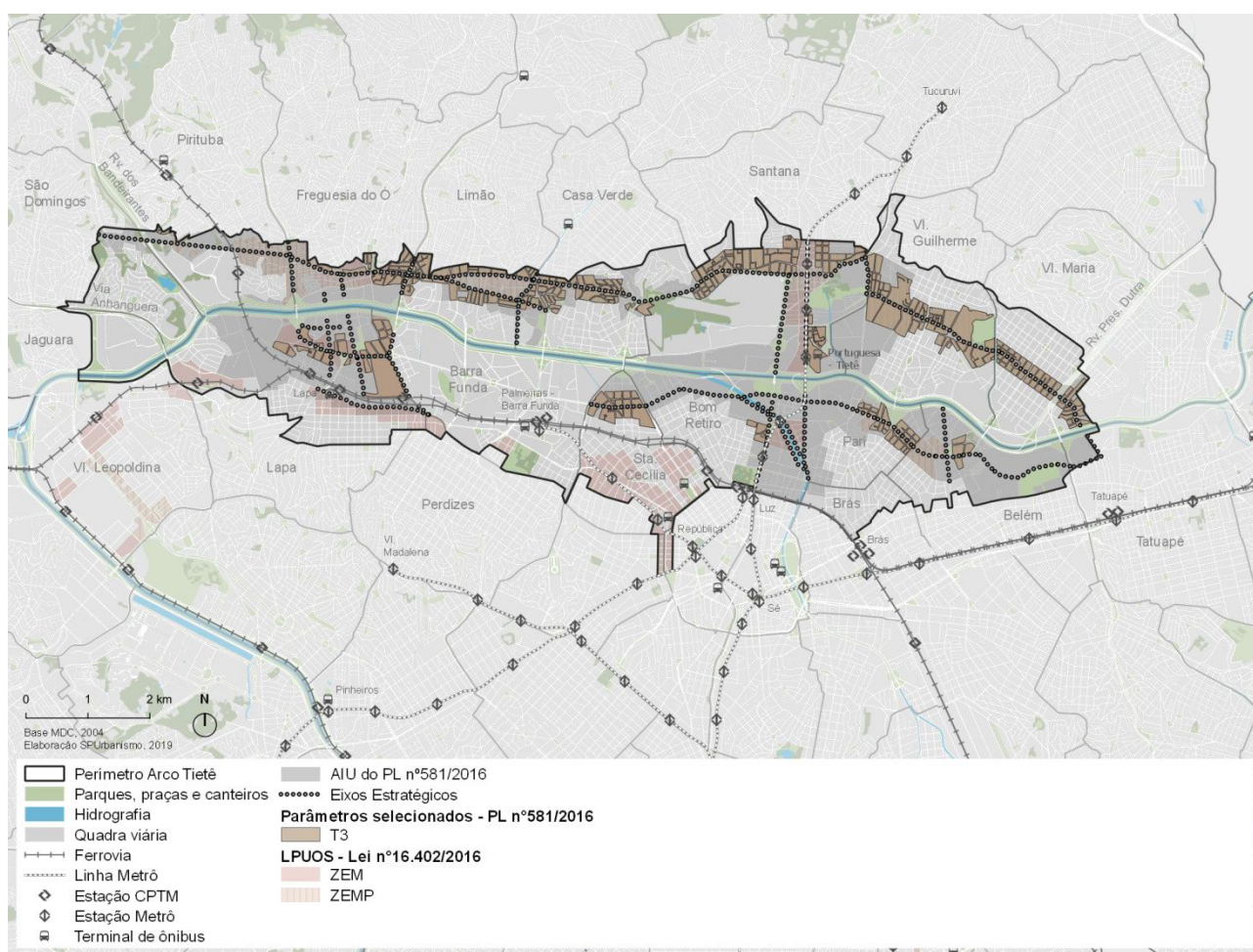
Figura 18: Paisagem das quadras demarcadas como T3 em Santana. Fonte: Google Earth, 2019

Ademais, cabe o destaque em relação à presença dos Eixos Estratégicos e sua associação com o conceito de Faixas de Indução, ambos definidos pelo PL nº 581/2016 em seu Art. 3º da seguinte forma:

- **Eixos Estratégicos:** trechos de logradouros que compõem uma rede de mobilidade motorizada e não motorizada e promovem a estruturação dos espaços públicos, cujos lotes confrontantes têm atividades não residenciais incentivadas;

- **Faixas de Indução:** trechos de lotes, demarcados que têm frente para os Eixos Estratégicos e estão contidos integral ou parcialmente na faixa de 50m contada a partir do alinhamento dos lotes na frente para tais vias, subdivididas em Faixas de Indução Tipo I, com gabarito de altura máxima de 48m, e Faixas de Indução Tipo II, sobre as quais não incide limite de gabarito de altura máxima para as edificações.

Em relação aos territórios T3, os Eixos Estratégicos com Faixa de Indução Tipo II foram demarcados em trechos do Apoio Urbano Norte nos Distritos do Limão, construindo uma frente similar aos territórios T2 e em trechos dos Distritos da Vila Guilherme e Vila Maria, conformando as frentes da nova avenida. No Apoio Urbano Sul, tal situação se replica em trechos do Bom Retiro (nos lotes confrontantes com a Rua Norma Pieruccini Giannotti) e do Pari (ao longo da Av. Bom Jardim e Av. Pedroso da Silveira). Em todos esses casos, a combinação de parâmetros dos territórios T3 com os Eixos Estratégicos resulta em condições idênticas aos parâmetros da ZEM/ZEMP.



Mapa 12: T3 e Eixos Estratégicos com Faixa de Indução II. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.

Com relação aos demais territórios incluídos em ZEM e ZEMP, a saber, T4, Q2 e P1, pode-se dizer que são ajustes a condições muito específicas de uso e ocupação do solo, justificados a partir da restrição ou redução de parâmetros liberados para as zonas originais. No primeiro caso, os territórios T4 localizam-se nos Distritos de Freguesia do Ó e Pirituba, ao longo do eixo do futuro Apoio Urbano Norte (ver Figuras 19 e 20). Os territórios T4 mantêm o potencial construtivo da ZEM/ZEMP, mas restringe o gabarito para 28 metros, equivalente às Zonas Mistas do município. Tal escolha se deve, sobretudo, à topografia

acentuada, que resulta em um sistema viário sinuoso, estreito e com baixa conectividade, além de se tratar de uma área com predomínio de lotes unifamiliares. A única exceção corresponde aos lotes ao longo da Av. Edgar Facó para os quais foi previsto Eixo Estratégico com Faixa de Indução II – essa variação se justifica, uma vez que se trata de área predominantemente planta e com grandes lotes, muitos deles com usos extensivos do solo.



Figura 19: T4 nos distritos de Pirituba e Freguesia do Ó. Fonte: SP-Urbanismo, 2019



Figura 20: Via típica de quadras demarcadas como T4. Fonte: Google Street View, 2019

Seguindo a mesma lógica, os territórios grafados como P1 na Freguesia do Ó também correspondem a áreas com lotes unifamiliares implantados em trechos com alta declividade e vias estreitas (em torno de 8 metros de largura), em alguns casos sem saída. Tais lotes claramente não comportam grandes adensamentos e, mesmo se for considerada a possibilidade de remembramento, as áreas públicas não apresentam suporte suficiente para grandes empreendimentos. Ademais, no trecho junto à Rua Nazaré Machado (**Figuras 21, 22 e 23**), a limitação de gabarito também garante liberação de visuais para a Igreja Nossa Senhora do Ó, hoje ainda visível desde as áreas mais baixas na várzea do Rio Tietê. Para esses casos, previu-se a redução do Coeficiente de Aproveitamento para 2,0 e limitação de gabarito em 10 metros.



Figura 21: P1 no distrito da Freguesia do Ó. Fonte: SP-Urbanismo, 2019

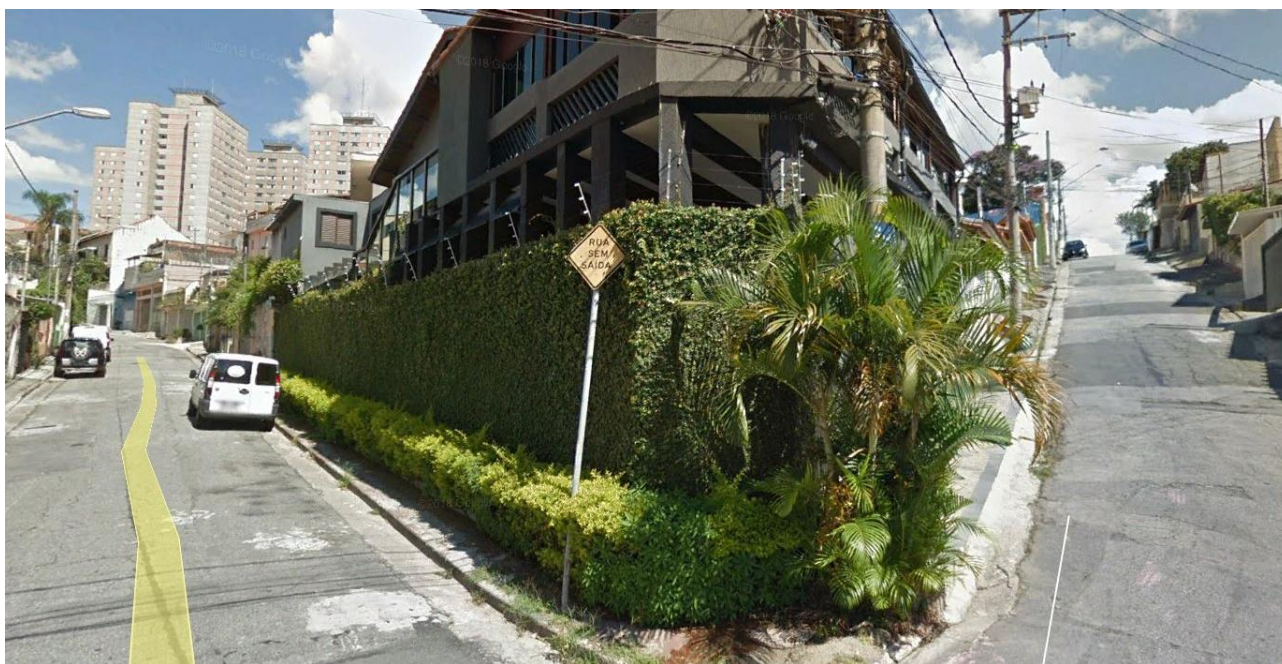


Figura 22: Via típica de quadras demarcadas como P1. Fonte: Google Street View, 2019



Figura 23: Via típica de quadras demarcadas como P1. Fonte: Google Street View, 2019



Figura 24: Vista da Igreja Nossa Senhora do Ó, a partir da Lapa. Fonte: Google Street View, 2019

Já as áreas Q2 incluídas em ZEM e ZEMP distribuem-se pontualmente no território do Arco Tietê e estão relacionadas aos novos melhoramentos viários previstos no PIU.

Fora das AIU e coincidentes com as ZEM e ZEMP, também foram propostas as chamadas Áreas de Transformação Condicionada, como disposto anteriormente, trechos que necessitarão de PIU específicos para definição de diretrizes e parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo. Foram basicamente duas áreas incluídas nesta categoria: o entorno do Elevado João Goulart e Campos Elíseos, ao longo da Av. Rio Branco. Em ambos os casos, a restrição de potencial construtivo e gabarito sugeridos pelo PIU se justifica, pois se condiciona a liberação de parâmetros em função de estudos urbanísticos mais detalhados e focados em ambos os territórios.

Cabe também ressaltar que, de acordo com o Art. 15 do PL nº 581/2016, as Áreas de Transformação (T1, T2, T3 e T4) incluídas na ZEMP continuarão a observar a disciplina prevista no Art. 83 da Lei nº 16.050 de 2014 (PDE), o qual é responsável por condicionar a liberação dos parâmetros em função da emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte previsto, como o Apoio Urbano Norte, por exemplo.

Em suma, as alterações previstas nas ZEM e ZEMP a partir da aplicação do conceito de Áreas de Transformação, Qualificação, Preservação e Transformação Condicionada dizem respeito a um detalhamento necessário a essas zonas, superando algumas distorções que ocorreram em função da aplicação automática das áreas de influência conforme a lógica estabelecida para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana no PDE.

Esse detalhamento diz respeito à adequação dos parâmetros – sobretudo potencial construtivo e gabarito – em relação ao contexto existente, considerando capacidade de suporte do sistema viário, fragmentação do tecido urbano, condições topográficas, desenho da paisagem e respeito aos perímetros de tombamento. Ademais, o novo sistema de áreas verdes e melhoramentos viários propostos no PIU abre a possibilidade para revisão dos parâmetros em determinados locais, vinculando, portanto, as zonas às novas diretrizes de projeto urbano.

Portanto, apesar da consolidação da ZEM e ZEMP garantida pela Resolução SMUL.AOC.CTLU/004/2018, sugere-se a retomada dos estudos para as Áreas de Transformação, Qualificação e Preservação do PIU Arco Tietê, de forma a se concretizar os parâmetros que são fruto de maior detalhamento do território, mas também alinhados às diretrizes de desenvolvimento urbano do PIU – diretrizes essas ausentes no momento de aprovação da Lei nº 16.050 de 2014. Ademais, a adoção desses novos parâmetros reitera a utilização da mesma metodologia aplicada aos demais PIU do Subsetor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, garantindo coerência do processo de planejamento.

2.2. CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

O Código de Obras e Edificações (COE) aprovado pela Lei nº 16.642 de 2017 e regulamentado pelo Decreto nº 57.776 de 2017 trouxe atualizações importantes que impactam o Programa de Intervenções do PL nº 581 de 2016. Tais impactos concentram-se fundamentalmente nas ações relativas à mobilidade urbana, visto que esses novos regramentos urbanísticos alteram a validade de uma série de alinhamentos viários necessários para implantação das diretrizes do PL nº 581/2016.

Basicamente, os impactos em relação aos alinhamentos viários derivam dos seguintes artigos da Lei nº 16.642 de 2017 e do Decreto nº 57.776 de 2017:

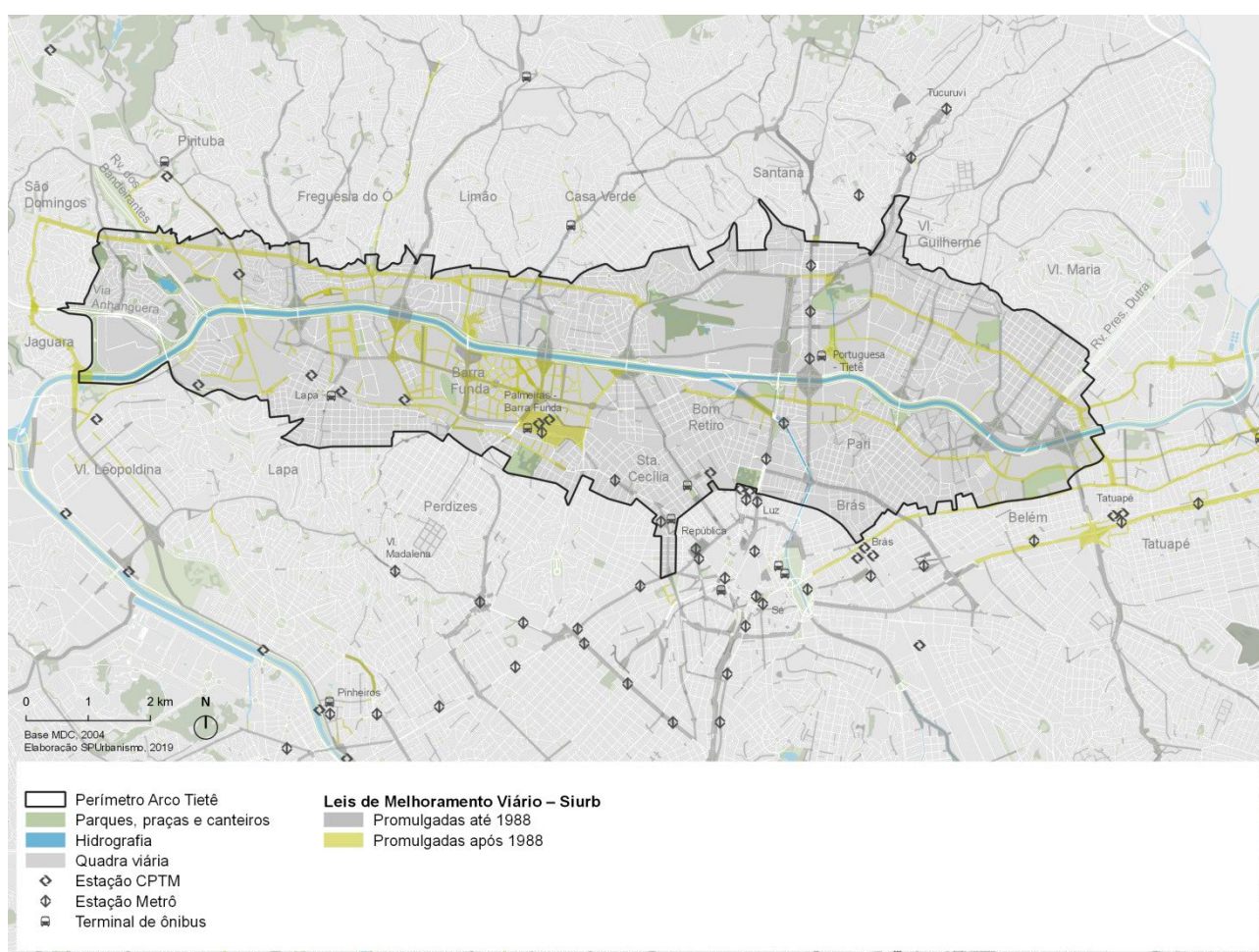
Lei nº 16.642 de 2017: Art. 102. *Para os fins deste Código, consideram-se fixados os atuais alinhamentos e nivelamento dos logradouros públicos existentes no Município de São Paulo, oficializados ou pertencentes a loteamento aceito ou regularizado, bem como daqueles oriundos de melhoramento viário executado sob a responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.*

Parágrafo único. No caso de indefinição, a pedido do interessado, a Prefeitura deve fornecer o alinhamento e nivelamento, mediante a emissão de certidão.

Art. 103. *Enquanto não executados, devem ser observados os novos alinhamentos aprovados constantes das leis de melhoramento viário.*

Parágrafo único. O disposto no “caput” deste artigo não se aplica aos planos de melhoramento publicados anteriormente a 8 de novembro de 1988, data da entrada em vigor da Lei nº 10.676, de 7 de novembro de 1988, desde que não exista declaração de utilidade pública em vigor por ocasião da emissão da aprovação do projeto.

Decreto nº 57.776 de 2017: Art. 97. Desde que não exista declaração de utilidade pública em vigor por ocasião da emissão do Alvará de Aprovação do projeto, não se aplicam, para efeito do licenciamento edilício, os novos alinhamentos aprovados constantes de lei de melhoramento viário e do PRM, publicados anteriormente a 8 de novembro de 1988, inclusive no caso de processos em andamento.



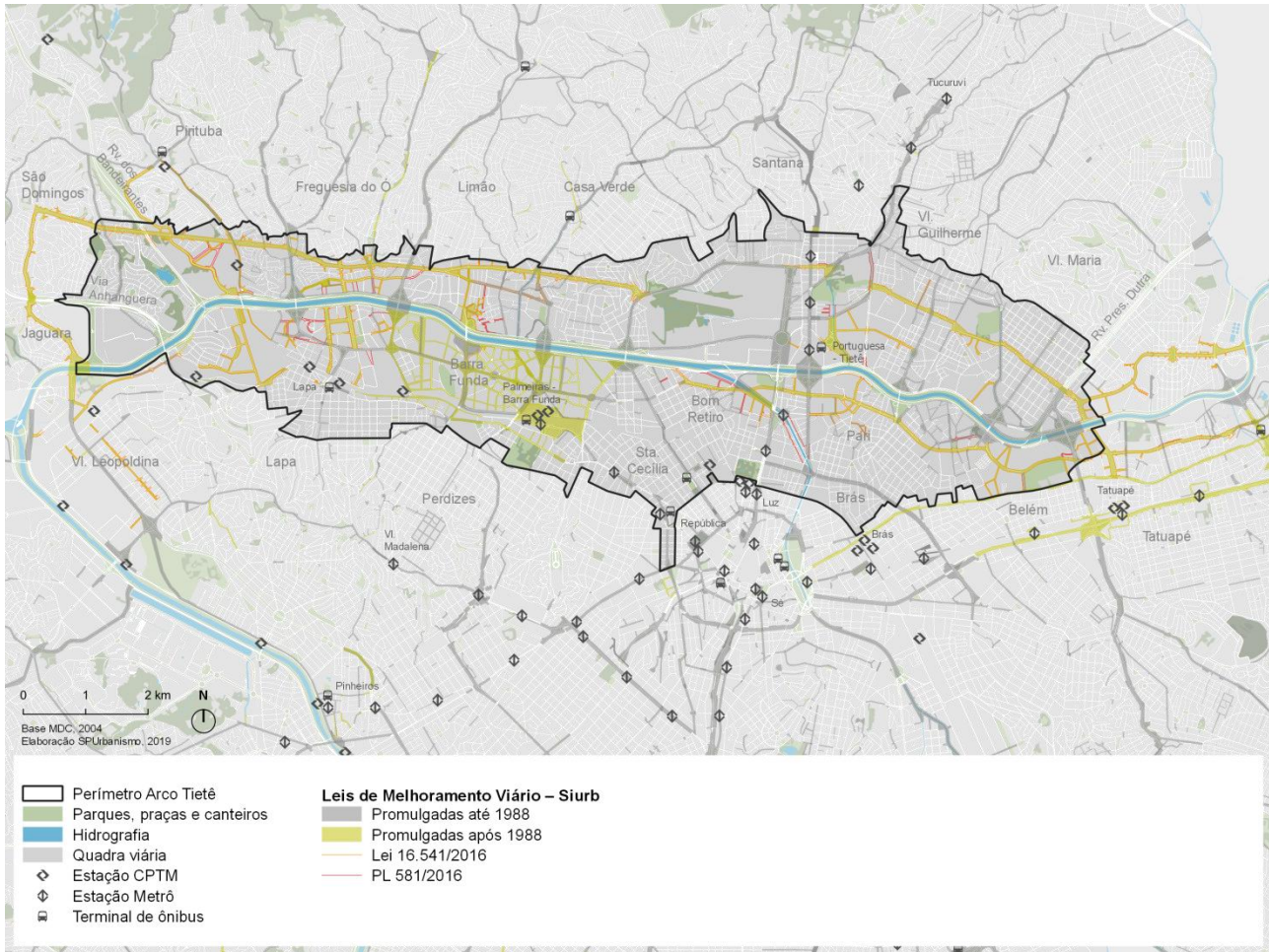
Mapa 13: Melhoramentos viários anteriores a 1988 no PIU Arco Tietê. Fonte: SIURB, 2019. Elaboração: SP-Urbanismo, 2019

Sabe-se que, ao longo do processo de desenvolvimento do PIU, foi aprovada a Lei nº 16.541 de 2016 que definiu um plano de melhoramentos viários para o Subsetor Arco Tietê da MEM, sendo resultados de estudos da SP-Urbanismo em curso naquele momento. Posteriormente, no PL nº 581/2016, novas alterações foram previstas, em função do aprofundamento das propostas urbanísticas nas várias AIU do Arco Tietê.

Visto que o conjunto de intervenções viárias previstas tanto no PIU Arco Tietê quanto na Lei nº 16.541 de 2016 consideravam alinhamentos anteriores a 1988 para complementar a malha viária futura, caberá à revisão do PIU a inclusão no novo projeto de lei dos trechos que sejam essenciais às estratégias

de mobilidade pretendidas. Por isso, a seguir foram indicados todos os melhoramentos classificados nessa condição para as três AIU previstas no PL nº 581/2016. Ressalta-se que parte desses alinhamentos será escopo do PIU Setor Central, em desenvolvimento.

Já em relação ao PIU Anhembi, é importante destacar que a revalidação ou mesmo inclusão de novos alinhamentos viários deverá ocorrer no âmbito do PIU Arco Tietê, visto que aquele projeto, por tratar-se de um Decreto, não cravou tais especificações.



Mapa 14: Melhoramentos viários da Lei nº 16.541 de 2016 e do PL nº 581 de 2016. Fonte: SIURB, 2019. Elaboração: SP-Urbanismo, 2019

Tabela 04: Melhoramentos viários anteriores a 1988 no PIU Arco Tietê.					
AIU APOIOS URBANOS					
DIRETRIZ	AÇÕES	LOCAL	CÓDIGO	BASE LEGAL	INCLUÍDO EM OUTRO PIU
Sistema Viário	Abertura de novo viário	Prolongamento da Rua José Fiuza Guimelhães	A.07.a.24	Lei 8.895/1979	-
		Prolongamento da Avenida Profª. Ida Kolb	A.07.a.29	Lei 8.895/1979	ANHEMBI
		Prolongamento da Rua Amazonas da Silva	A.07.a.33	Lei 7.126/1968	-

	Alargamento de viário existente	Prolongamento da Rua Marcos Arruda	A.07.a.45	Lei 5.347/1957; Lei 5.763/1960	SETOR CENTRAL
		Avenida Miguel Conejo	A.07.b.11	Lei 7.842/1973; Lei 13.345/2002	-
		Rua Nelson Francisco, estabelecido pela alínea c, inciso I, Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	A.07.b.14	Lei 16.541/2016; Lei 13.860/2004; Lei 8.895/1979; PL 581/2016, Folha 8, Trecho 1	-
		Avenida Casa Verde	A.07.b.17	Lei 8.895/1979	-
		Rua Lagoa Panema	A.07.b.21	Lei 7.126/1968	-
		Apoio Urbano Norte, alargamento da Rua São Quirino / Rua Profª Maria José Barone Fernandes, estabelecido pelas alíneas b e c, inciso VI, Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	A.07.b.24	Lei 16.541/2016; Lei 9.391/1981	-
		Rua Ferreira de Oliveira	A.07.b.30	Lei 5.347/1957; Lei 5.763/1960	SETOR CENTRAL
		Rua Marcos Arruda	A.07.b.31	Lei 5.347/1957	SETOR CENTRAL
		Rua Tuiuti	A.07.b.38	Lei 4.097/1951	-
		Rua São Felipe	A.07.b.39	Lei 4.368/1953	-
	Requalificação de viário existente	Apoio Urbano Norte, requalificação da Avenida Profª Ida Kolb	A.07.c.02	Existente; Lei 8.895/1979	ANHEMBI
		Apoio Urbano Norte, requalificação da Avenida Braz Leme	A.07.c.03	Existente; Lei 4.236/1952; Lei 16.020/2014	ANHEMBI Trecho
		Apoio Urbano Norte, requalificação da Avenida General Ataliba Leonel	A.07.c.04	Existente; Lei 5.696/1960; Lei 8.307/1975; Lei 16.541/2016	ANHEMBI Trecho
		Apoio Urbano Sul, requalificação da Rua Sérgio Tomás	A.07.c.05	Existente; Lei 6.171/1962; Lei 7.090/1967	SETOR CENTRAL
		Rua Pedro Vicente	A.07.c.07	Existente; Lei 7.244/1969; Lei 7.879/1973	SETOR CENTRAL
Passeios	Ampliação e melhoria de passeio existente	Avenida Gal. Edgar Facó	A.08.a.02	Existente; Lei 7.109/1968; Lei 7.259/1969; Lei 8.367/1976; Lei 9.429/1982	-
		Avenida Miguel Conejo	A.08.a.05	Existente; Lei 7.842/1973;	-

				Lei 13.345/2002	
		Avenida Inajar de Souza	A.08.a.06	Existente; Lei 7.161/1968	-
		Avenida Eng. Caetano Álvares	A.08.a.09	Existente; Lei 5.396/1957	-
		Rua Aluísio Azevedo	A.08.a.12	Existente; Lei 5.738/1960	-
		Avenida Alfredo Pujol	A.08.a.13	Existente; Resolução 101/1917	-
		Rua Duarte de Azevedo	A.08.a.16	Existente; Decreto 1.204/1950; Lei 6.219/1963	-
		Rua Amazonas da Silva	A.08.a.18	Existente; Lei 7.128/1968	-
		Avenida Joaquina Ramalho	A.08.a.19	Existente; Lei 6.536/1964 Lei 6.712/1965	-
		Avenida Guilherme	A.08.a.20	Existente; Lei 6.536/1964; Lei 8.916/1979; Lei 9.391/1981	-
		Avenida Nadir Dias de Figueiredo	A.08.a.22	Existente; Lei 7.021/1967	-
		Rua Diamantina	A.08.a.25	Existente; Lei 6.165/1962	-
		Avenida Guilherme Cotching	A.08.a.26	Existente; Lei 6.969/1966	-
		Rua Amambaí	A.08.a.27	Existente; Lei 6.344/1963; Lei 7.352/1969	-
		Rua Rio Bonito / Rua Capitão-Mor Passos / Rua Dr. Miguel Paulo Capalbo	A.08.a.28	Existente; Ato 2.669/1926; Decreto 139/1940	SETOR CENTRAL
		Rua Paulo Andrigueti	A.08.a.30	Existente; Lei 5.347/1957	SETOR CENTRAL
		Rua Catumbi	A.08.a.31	Existente; Lei 5.347/1957	SETOR CENTRAL
		Rua Henrique Sertório	A.08.a.33	Existente; Ato 2.990/1928; Lei 14.942/2009	-
Transposição	Ciclopasseiras sobre rios ou córregos	Ciclopasseira Rua Paulo Andrigueti – Avenida Guilherme sobre o Rio Tietê	A.09.c.02	Lei 5.347/1957; Lei 6.536/1964	SETOR CENTRAL

		Ciclopasseira Rua Catumbi – Via Projetada, estabelecida pela alínea b, inciso V, Art. 1º da Lei nº 16.541/2016 sobre o Rito Tietê	A.09.c.03	Lei 5.347/1957; Lei 16.541/2016	SETOR CENTRAL
--	--	---	-----------	---------------------------------	---------------

AIU CENTRALIDADE DA METRÓPOLE

DIRETRIZ	AÇÕES	LOCAL	CÓDIGO	BASE LEGAL	INCLUÍDO EM OUTRO PIU
Sistema viário	Abertura de novo viário	Prolongamento da Rua Afonso Pena, estabelecido pela alínea b, inciso XXVIII, do Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	C.07.a.11	Lei 9.938/1985; Lei 16.541/2016	SETOR CENTRAL
	Requalificação de viário existente	Avenida Santos Dumont	C.07.c.01	Lei 4.236/1952	-
Passeios	Ampliação e melhoria de passeios existentes	Av General Ataliba Leonel	C.08.a.01	Existente; Decreto Lei 20/1940; Lei 4.118/1951; Lei 5.696/1960	-
		Av Zaki Narchi	C.08.a.04	Lei 4.979/1956; Lei 6.359/1963; Lei 6.712/1965	-
		Av Castelo Branco / Avenida Morvan Dias de Figueredo / Avenida Assis Chateaubriand	C.08.a.06	Existente; Lei 6.869/1966	ANHEMBI trecho SETOR CENTRAL trecho
		Avenida Rudge	C.08.a.07	Lei 5.785/1960; Lei 7.090/1967	-
		Av Tiradentes	C.08.a.09	Existente; Decreto Lei 20/1940; Lei 10.608/1988	SETOR CENTRAL
		Av Cruzeiro do Sul	C.08.a.10	Decreto 971/1947; Lei 4.046/1951; Lei 4.118/1951; Lei 7.118/1968	SETOR CENTRAL trecho
		Rua João Teodoro	C.08.a.11	Existente; Lei 6.723/1965	SETOR CENTRAL

AIU LAPA					
DIRETRIZ	AÇÕES	LOCAL	CÓDIGO	BASE LEGAL	INCLUÍDO EM OUTRO PIU
Sistema Viário	Abertura de novo viário	Rua Projetada, estabelecido pela alínea b, inciso XIV, do Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	L.07.a.01	Lei 16.541/2016; Lei 6.460/1963	-
		Prolongamento da Rua Prof. Mario Degni, estabelecido pela alínea b, inciso XIV, do Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	L.07.a.02	Lei 16.541/2016; Lei 6.460/1963	-
	Alargamento de viário	Alargamento da Rua da Balsa, estabelecido pela alínea a, inciso XIV, do Art. 1º da Lei nº 16.541/2016	L.07.b.02	Lei 9.429/1982; Lei 16.541/2016	-
	Ampliação e melhoria de passeios existentes	Avenida Embaixador Macedo Soares / Avenida Otaviano Alves de Lima	L.08.a.01	Existente; Decreto 464/1943	-
		Rua Werner Von Siemens	L.08.a.02	Lei 7.849/1973	-
		Rua Tenente Landy	L.08.a.07	Existente; Ato 1.448/1938	-
		Avenida Santa Marina	L.08.a.08	Decreto 747/1975; Lei 782/1973; PL 581/2016 Folha 9 Trecho 2	-
		Rua William Speers	L.08.a.09	Existente; Decreto 240/1941; Lei 5.667/1959	-
		Rua Guaicurus	L.08.a.12	Existente; Lei 8.870/1.979	-
	Transposição	Ciclopasseiras sobre a ferrovia	Rua 12 de Outubro / Rua Tenente Landy	L.09.a.01	Existente; Ato 1.448/193; Lei 6.046/1962

Ainda no tema dos melhoramentos viários, outro dado relevante trazido pelo COE é a possibilidade de utilização do potencial construtivo do lote original, como locado no §1º do Art. 107 da Lei nº 16.642 de 2017 a seguir:

“Art. 107. No caso de imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramento aprovado por lei e com declaração de utilidade pública ou de interesse social em vigor, a edificação nova e as novas partes da edificação existente nas reformas com aumento de área devem observar os recuos mínimos obrigatórios, a taxa de ocupação e o coeficiente

de aproveitamento estabelecidos no PDE e LPUOS e as disposições do COE em relação ao lote resultante da desapropriação.

§1º Observadas as condições estabelecidas no “caput” deste artigo, fica assegurado, ao proprietário que doar à Prefeitura do Município de São Paulo a parcela do imóvel necessária à execução do melhoramento viário aprovado por lei, o direito de utilizar também essa parcela doada no cálculo do coeficiente de aproveitamento”

Essa disposição é de grande importância para o PIU Arco Tietê visto que seu plano de melhoramentos viários acarreta em grandes áreas de desapropriações, sobretudo no caso dos principais eixos, como os Apoios Urbanos. Esse dado deverá compor as estratégias formas de financiamento no processo de revisão do PL nº 581/2016.

2.3. PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA DA HABITAÇÃO

O Edital de Concorrência Internacional nº 001/2018, lançado pela COHAB-SP, busca selecionar empresas interessadas em participar do programa de Parceria Público-Privada para construção de Habitação de Interesse Social e Mercado Popular em São Paulo, considerada uma estratégia complementar às ações existentes, como é o caso do próprio Programa Minha Casa Minha Vida. Nessa primeira fase foram divulgados pelo Edital 12 Lotes para construção de 24,9 mil novas unidades habitacionais.

Cada lote é composto por um conjunto de áreas públicas, para as quais é especificado um número mínimo de novas unidades habitacionais, diretrizes urbanísticas e investimentos em equipamentos e infraestrutura pública. De acordo com a edição de 22 de Dezembro de 2018 do Diário Oficial da Cidade de São Paulo, no ato de abertura dos envelopes da concorrência, houve interessados nas seguintes áreas: Lote 1-Ipiranga, Lote 5-Mooca, Lote 7-Vila Maria/Vila Guilherme, Lote 9-Lapa, Lote 11-Vila Leopoldina e Lote 12-Casa Verde/Córrego do Bispo.

O programa prevê a mistura de diversas faixas de renda em cada Lote, estipulando os percentuais destinados às seguintes tipologias:

- **HIS-1:** destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.862,00 (Decreto 58.302, de 10 de julho de 2018);
- **HIS-2:** destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.862,00 e igual ou inferior a R\$ 5.724,00 (Decreto 58.302, de 10 de julho de 2018);
- **HMP:** unidade habitacional, tendo no máximo 2 sanitários e até 1 vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 5.724,00 e igual ou inferior a R\$ 9.540,00 (Decreto Municipal nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, combinado com o Decreto 58.302, de 10 de julho de 2018);

- **HMC:** Habitação de Mercado COHAB-SP, destinada ao atendimento de famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 9.540,00 e igual ou inferior a R\$ 19.080,00, admitido pelo Estatuto Social da COHAB-SP.

Como colocado, além das habitações, o Edital também traz em seu Anexo II um conjunto de diretrizes urbanísticas que deverão ser observadas em cada Lote. Tais diretrizes contemplam:

- as formas de inserção e qualificação urbanística, considerando a necessidade gerar contexto urbano integrado, evitando situações recorrentes em empreendimentos desse tipo, como a segregação urbana e a formação de guetos, estigmatizados como lugares de múltiplas precariedades;
- a diversidade arquitetônica e das tipologias habitacionais, sendo que os empreendimentos deverão apresentar diversidade formal e de composição, particularmente nos elementos que estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos, volumetrias e fachadas;
- sustentabilidade ambiental, dada a necessidade de mitigação em função das fragilidades ambientais existentes e futuras em cada lote;
- mobilidade urbana, considerando a inserção dos empreendimentos em relação ao acesso à rede de transporte público existente;
- o investimento em infraestrutura pública, especificada no Edital, em função das exigências de parcelamento do solo ou de complementação dos parcelamentos existentes;
- o investimento em equipamentos públicos, considerando as especificidades locais e a ampliação das densidades populacionais pretendidas;
- a promoção de empreendimentos não residenciais privados (nR), considerando a necessidade da mistura de usos (comércio e serviços) articulados à construção de novas unidades habitacionais.

O Edital prevê que para cada Lote será realizada uma concessão administrativa pelo prazo de 20 anos à iniciativa privada, responsável pela implantação das unidades habitacionais, das infraestruturas e equipamentos públicos, dos usos não residenciais privados, respeitando as diretrizes e especificações fornecidas pelo poder público, bem como prestação de serviços de desenvolvimento de trabalho social, de pré e pós-ocupação, de apoio à gestão condominial, apoio a gestão da lista de beneficiários e de manutenção predial e de espaços livres e áreas verdes. Ademais, o Edital também coloca a possibilidade da modelagem econômica das concessionárias considerarem receitas acessórias decorrentes da comercialização das unidades de HMP e HMC e da exploração das áreas não-residenciais privadas.

A seguir, foram selecionados os lotes incluídos no perímetro do PIU-Arco Tietê, sendo apresentadas as estimativas de investimento, o detalhamento dos lotes envolvidos, conforme apresentado no Edital, e a síntese das diretrizes urbanísticas previstas.

2.3.1. LOTE 6: VILA MARIA-VILA GUILHERME

- Valor da contraprestação anual máxima a ser paga à concessionária: R\$ 25.340.829,00;
- Valor total estimado do contrato previsto pelo Edital: R\$ 377.953.373,00;
- Estimativa de investimentos em Infraestrutura pública: R\$ 29.618.791,00;
- Estimativa de investimentos em Equipamentos públicos: R\$ 69.666.912,00.

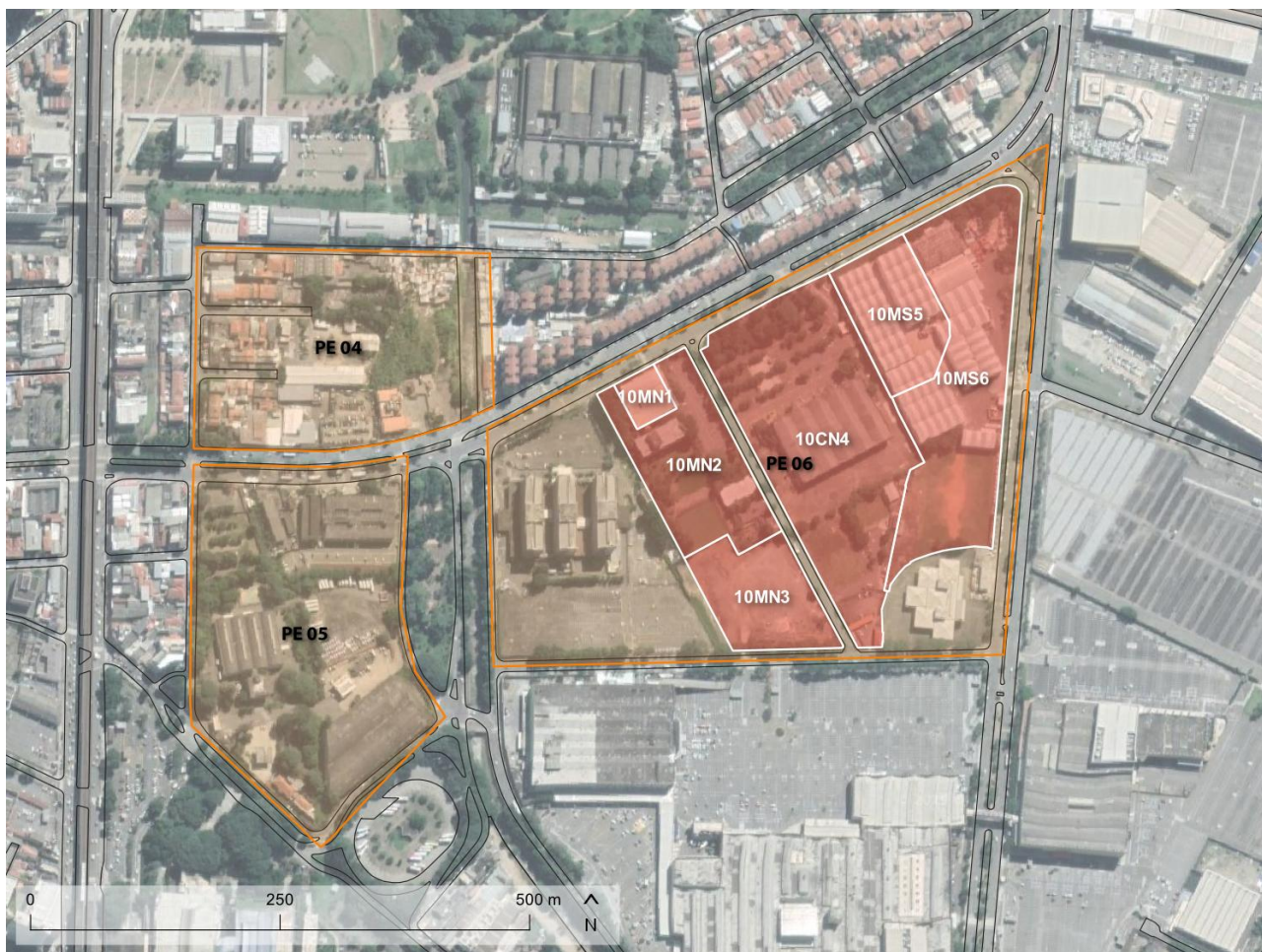


Figura 25: Parte do Lote 6 e Projetos Estratégicos do PL nº 581/2016.



Figura 26: Parte do Lote 6 e Projetos Estratégicos do PL nº 581/2016, incluídos no PIU Setor Central.

Tabela 05: Áreas do Lote 6, excluindo-se a área 19MN1

Código	Área (m²)	SQL	Propriedade	Uso atual
10CN4	31.759	304.043.0015-1	COHAB-SP	Centro de Acolhida Zaki Narchi
10MN1	50.844	304.043.0002-1	Município	Instituto de Previdência do Município de São Paulo – IPREM
10MN2		304.043.0008-9	Município	
10MN3		304.043.0014-3	Município	
10MS5	8.050	304.043.0006-2	Município	Escolas de Samba
10MS6	38.900	304.043.0004-6	Município	Campo de Futebol e Escolas de Samba
19MN1*	19.863	017.103.0039-6	Município	Estacionamento

* Localizada no PIU-Setor Central

Tabela 06: Estimativa de UH no Lote 6

Categoria das UH	Quantidade de UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social	1.062	48,10%
HIS-2- Habitação de Interesse Social	434	19,60%
HMP - Habitações de Mercado Popular	586	26,50%
HMC - Habitações de Mercado COHAB-SP	128	5,80%
TOTAL	2.210	100,00%

Infraestrutura pública:

- Os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade, sendo:
 - Para as Áreas 10MN1, 10MN2, 10MN3, 10CN4, 10MS5 e 10MS6 até o Parque da Juventude junto à Estação Carandiru do Metrô;
 - Especial atenção será dada às soluções de drenagem das áreas que sofrerem intervenção;

Equipamentos públicos:

- Dentre outros, prevê a realocação do Centro de Acolhida instalado na área 10CN4, bem como as instalações do IPREM. Também prevê a possibilidade de implantação de áreas para as Escolas de Samba eventualmente removidas.

2.3.2. LOTE 9: LAPA

- Valor da contraprestação anual máxima a ser paga à concessionária: R\$ 7.353.105,00;
- Valor total estimado do contrato previsto pelo Edital: R\$ 191.541.981,00;
- Estimativa de investimentos em Infraestrutura pública: R\$ 15.010.428,00;
- Estimativa de investimentos em Equipamentos públicos: R\$ 35.306.308,00.



Figura 27: Parte do Lote 9 e Projeto Estratégico do PL nº 581/2016.



Figura 28: Parte do Lote 9.

Tabela 07: Áreas do Lote 9, excluindo-se a área 22MN1

Código	Área (m²)	SQL	Propriedade	Uso atual
7MN1	25.341	099.004.0002-1	Município	Subutilizada, Subprefeitura da Lapa
22MN1*	18.122,75	082.016	Município	Maciço arbóreo
24PN1	44.298	078.371.0051-4	Município	Parcialmente ZEPAM

* Localizada fora do PIU-Arco Tietê. Não é previsto implantação de novas UH nesta área.

Tabela 08: Estimativa de UH no Lote 9

Categoria das UH	Quantidade de UH	% UH
HIS-1- Habitações de Interesse Social	297	26,50%
HIS-2- Habitação de Interesse Social	237	21,20%
HMP - Habitações de Mercado Popular	422	37,70%
HMC - Habitações de Mercado COHAB-SP	164	14,60%
TOTAL	1.120	100,00%

Infraestrutura pública:

- Os projetos e a implantação das calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas deverão criar boas condições de circulação de pedestres e ciclistas, considerando trajetos com mesma qualidade até pelo menos uma estação de trem ou metrô, a que estiver mais próxima, sendo:

- Para a área 7MN1 até a Estação Lapa da CPTM;
- Para a área 24PN1 até os pontos de parada mais próximos num raio de 500m.
- Intervenção na área sob o SQL 078.431.0041-5, com 6.665,00m², no prolongamento da Av. Joaquim Costa Miranda. Esta área encontra-se ocupada irregularmente e esta população deverá ser removida e realocada nas novas unidades produzidas na Área 24PN1. Após a retirada das famílias a área deverá ser objeto das seguintes intervenções:
 - Requalificação do leito da Av. Joaquim Costa Miranda, atualmente ocupado;
 - Tratamento paisagístico da área remanescente e implantação de equipamento público de forma a caracterizar-se como um novo acesso ao Parque Leopoldina – Orlando Villas Boas;
 - Recuperação da ponte de Ramal Ferroviário existente para utilização como ciclopasseira com 630m de extensão, contemplando pedestres e ciclista, conectando a nova entrada com o restante do Parque Leopoldina – Orlando Villas Boas;
 - Implantação de ciclovias e calçadas adequadas, nos trajetos entre o Parque Leopoldina – Orlando Villas Boas e a estação Leopoldina da CPTM, com aproximadamente 900m ao Sul; e da área a ser recuperada até o cruzamento com a Rodovia Anhanguera, com aproximadamente 950 metros ao Norte.

2.4. IMÓVEIS NOTIFICADOS POR INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

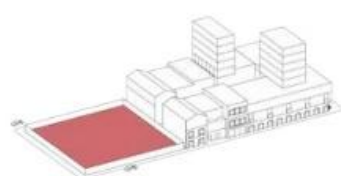
A propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, e simultaneamente colabora para a segurança, bem estar e desenvolvimento dos usuários, vizinhos e, por fim, da população como um todo. No PDE, os instrumentos para cumprimento da Função Social da Propriedade são previstos no Art. 90, o qual define que a propriedade urbana não edificada, subutilizada ou não utilizada deverá adequar-se em relação a seu aproveitamento urbanístico, sob pena de aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), do IPTU Progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. A aplicação desses instrumentos foi regulamentada pelo Decreto nº 55.638/2014.

De acordo com o Art. 91 do PDE, as áreas consideradas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade correspondem a:

- Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5;
- Perímetro da Operação Urbana Centro;
- Áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
- Nos perímetros e perímetros expandidos das Operações Urbanas Consorciadas;

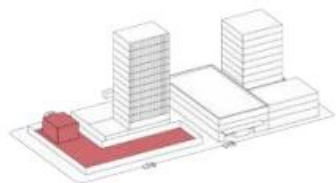
- Nos perímetros das Subprefeituras da Sé e da Mooca;
- Nas Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização;
- Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, exclusivamente para glebas ou lotes com área superior a 20.000m²;
- Em todas as áreas do perímetro urbano nas quais não incide o IPTU, ressalvadas as áreas efetivamente utilizadas para a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e as exceções previstas nos Arts. 92 e 94 do PDE;

Nos termos do PDE, os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificadas, subutilizados e não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 ano a partir do recebimento da notificação para: (a) em caso de imóveis não parcelados, não edificadas ou subutilizados, protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso; (b) em caso de imóveis não utilizados, ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.



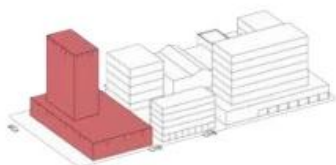
Imóvel não edificado

Lotes e glebas com área superior à 500m², onde o coeficiente de aproveitamento utilizado seja igual a zero.



Imóvel subutilizado

Lotes e glebas com área superior à 500m², onde o coeficiente de aproveitamento não atingir um mínimo definido para a zona que se situa.



Imóvel não utilizado

Imóveis edificados que tenham no mínimo 60% de sua área construída ou de suas unidades condominiais desocupadas há mais de 1 ano.

Figura 29: Características dos imóveis que não cumprem a função social. Fonte: Cartilha PEUC/SMDU (https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/cartilhaPEUC.pdf)

Compete à SMDU, por meio da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC) a identificação dos imóveis ociosos, as notificações para PEUC, o acompanhamento e monitoramento das obrigações dos proprietários e, em caso de descumprimento, a aplicação dos demais instrumentos urbanísticos sucessivos previstos (IPTU Progressivo no Tempo e a Desapropriação com Títulos da Dívida Pública).

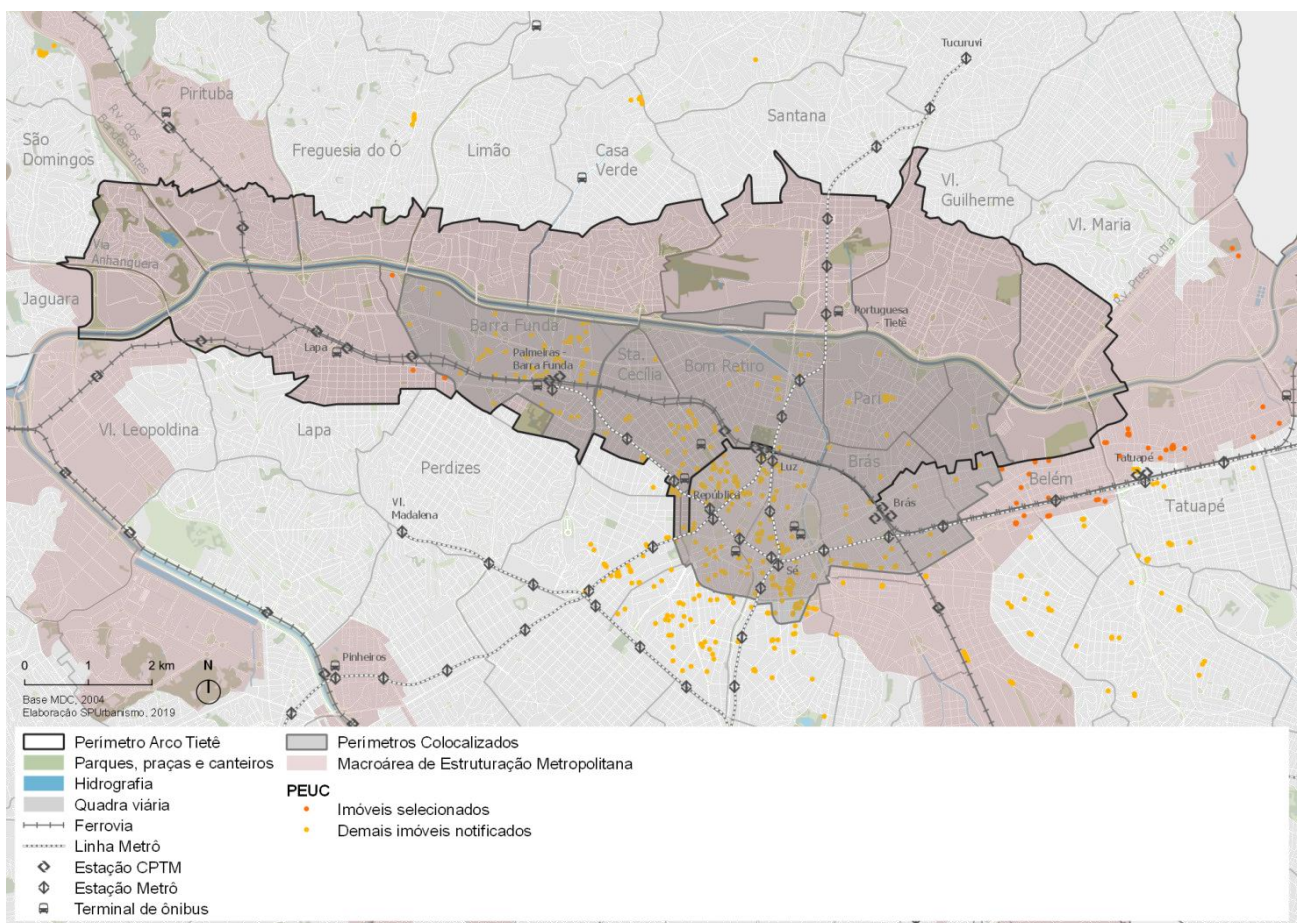
O Decreto Municipal nº 55.638 de 2014 regulamenta os procedimentos para a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo, em especial

a notificação para o PEUC, avançando na definição das situações nas quais o PEUC não é aplicável, como no caso de realização de atividades econômicas que não necessitam de edificação e na ocorrência de impossibilidades jurídicas. Levando em conta as áreas do município consideradas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade pelo Art. 91 do PDE, o Decreto também estabelece que a notificação será procedida, em etapa inicial, nas ZEIS 2, 3 e 5, bem como nas áreas contidas nos perímetros da Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Com a publicação do Decreto, ao final de 2014 a Prefeitura deu início às notificações.

Em novembro de 2015, houve uma ampliação da abrangência das notificações, também considerando o Art. 91 do PDE, para incluir, após aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana – CMDU, toda a circunscrição das Subprefeituras da Sé e Mooca, além da área de influência do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) da Avenida Santo Amaro.

Ainda de acordo com o Art. 96, §7º do PDE, no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM, como é o caso do Arco Tietê, a notificação deve ocorrer a partir da aprovação da lei específica de reordenamento territorial da região ou do setor onde esteja inserido o imóvel em questão.

Neste momento, foram considerados colocados os imóveis já notificados e incluídos na MEM, exceto aqueles internos aos perímetros do PIU-Sector Central e da OUC Água Branca. Nesta análise, foram considerados também os imóveis pertencentes ao Arco Leste, nos Distritos de Belém, Mooca, Tatuapé e Vila Maria, visto que tal área poderá ser foco de análise no diagnóstico socioterritorial.



Mapa15: Imóveis notificados – PEUC E IPTU Progressivo no tempo. Fonte: SP-Urbanismo, 2019.

Ao sudeste do Arco Tietê, já fora do seu perímetro, mas contribuindo para a análise da ociosidade no território, o trecho entre o Rio e a Ferrovia localizado nos Distritos Belém e Tatuapé contém um número significativo de imóveis notificados. Através de imagens aéreas notam-se principalmente imóveis com poucas edificações e pátios utilizados como estacionamento de veículos além de imóveis não edificados aparentemente sem qualquer atividade.

Sobre parte dos imóveis notificados incide a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo. O IPTU Progressivo no Tempo é um instrumento consecutivo ao PEUC e aplica-se em caso de não cumprimento das suas exigências e prazos. Com ele há uma majoração anual e consecutiva da alíquota do IPTU que incide sobre o imóvel por 5 anos, até o limite máximo de 15%. O Decreto Municipal nº 56.589 de 2015 regulamenta os procedimentos para sua aplicação.

Para além do cenário atual, no curto prazo não se vislumbra uma ampliação prioritária do PEUC para a porção norte do Rio. O Relatório Anual 2018 (até novembro/2018) e Plano de Trabalho 2019 publicado pela então Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, relaciona as principais ações desenvolvidas pela CEPEUC e o trabalho que se pretende desenvolver no ano de 2019. No que diz respeito ao estudo para prospecção de novas áreas de aplicação da PEUC, a proposta de trabalho para 2019 prevê, além de dar continuidade às análises relativas aos processos administrativos já instaurados, que a CEPEUC ampliará a aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios sobre as ZEIS 2, 3 e 5, utilizando como critério de escalonamento a sua proximidade com a região central da Cidade. (https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RELATORIO%20CMPU_A4_2018.pdf)

De todo modo, a identificação de imóveis ociosos é um indicador eficaz para se identificar regiões propícias ao reordenamento territorial e, neste contexto, elementos da caracterização urbanística, as análises do uso e ocupação do solo e da base produtiva desenvolvidos para o Arco Tietê na Parte 2 do Diagnóstico podem orientar medidas no sentido de promover o maior aproveitamento da terra urbana.

Todos os imóveis identificados foram listados no **Mapa 15** anterior e na **Tabela 09** a seguir, incluindo o estágio atual da notificação e se o IPTU Progressivo já passou a ser aplicado ao imóvel. As cores correspondem aos imóveis com o mesmo proprietário.

Tabela 09: Seleção dos imóveis notificados – PEUC e IPTU Progressivo no tempo					
SQL	Distrito	Tipo	Situação atual	IPTU Progressivo	Área (m²)
1970010075	Barra Funda	Subutilizado	Notificado	Não	1905
260650101	Belem	Subutilizado	Notificado	Não	6981
290020013	Belem	Não edificado	Notificado	Não	670
290440108	Belem	Não edificado	Notificado	Não	1093
290440020	Belem	Não edificado	Notificado	Não	310
290440103	Belem	Não edificado	Notificado	Não	204
290440104	Belem	Não edificado	Notificado	Não	552
260480220	Belem	Subutilizado	Notificado	Não	1715

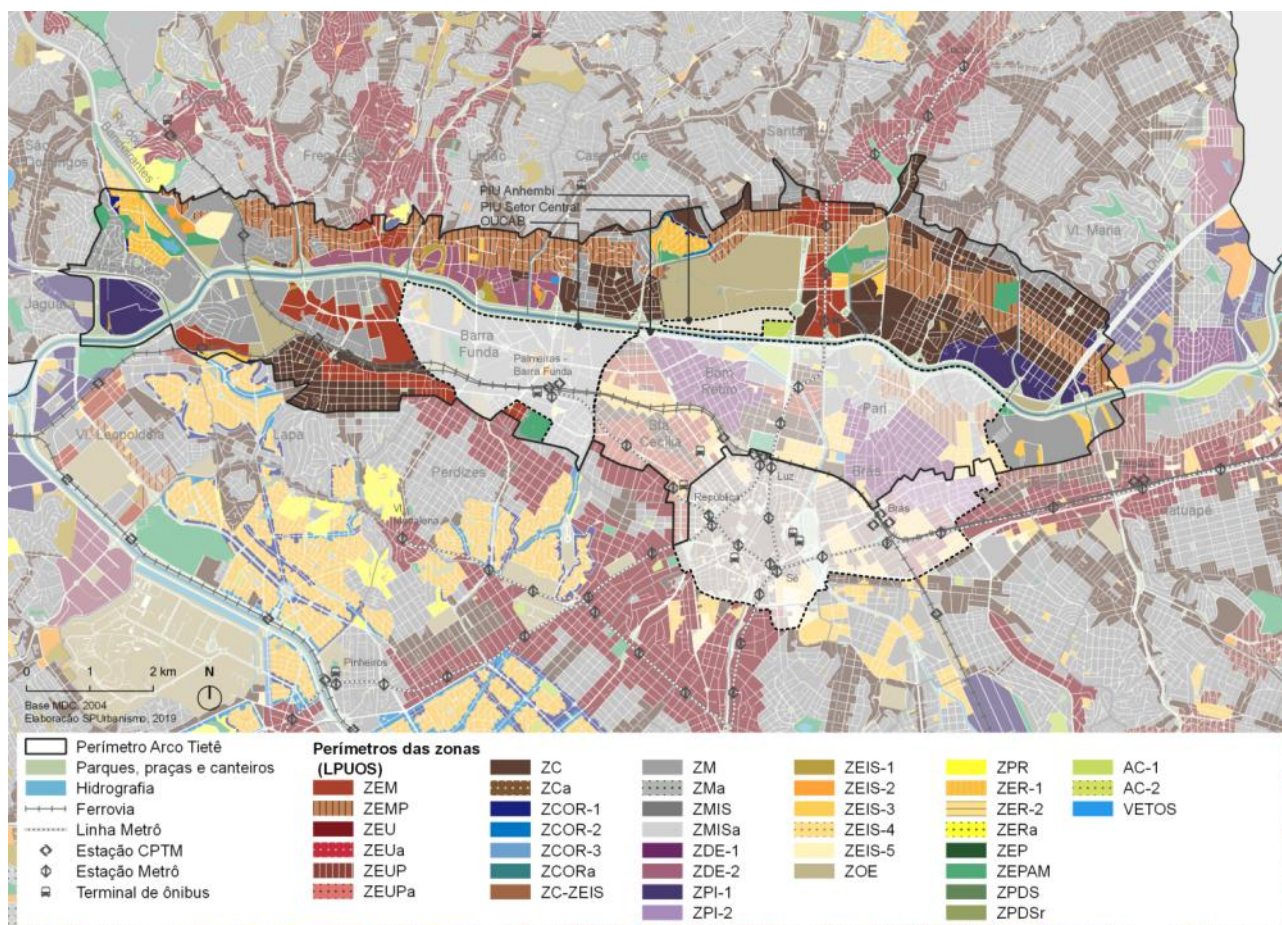
270420076	Belem	Não edificado	Notificado	Não	1494
290300040	Belem	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Sim	531
290930043	Belem	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	24400
290010005	Belem	Subutilizado	Notificado	Não	955
290010006	Belem	Não edificado	Notificado	Não	155
290480116	Belem	Não edificado	Notificado	Sim	1026
290480107	Belem	Não utilizado	Notificado	Sim	1530
270290067	Belem	Subutilizado	Notificado	Não	503
220070046	Lapa	Subutilizado	Notificado	Sim	1800
270790014	Mooca	Não edificado	Notificado	Não	1353
270720046	Mooca	Não edificado	Notificado	Sim	280
270720001	Mooca	Não edificado	Notificado	Sim	124
270720043	Mooca	Não edificado	Notificado	Sim	320
270720044	Mooca	Não edificado	Notificado	Sim	140
270720045	Mooca	Não edificado	Notificado	Sim	141
220130081	Perdizes	Não utilizado	Notificado	Sim	485
220130083	Perdizes	Não utilizado	Notificado	Sim	750
300090028	Tatuapé	Subutilizado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	908
300030140	Tatuapé	Não edificado	Notificado	Não	525
621180078	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	119
621180079	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	39
621180061	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	250
621180062	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	235
621180063	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	240
621180064	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	230
621180001	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	180
621180086	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	160
621180088	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	453

621180089	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	200
621180080	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	33
621180081	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	127
300060044	Tatuapé	Subutilizado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	750
621380133	Tatuapé	Não edificado	Notificado	Não	1641
621060187	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	700
621060371	Tatuapé	Não utilizado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	353
621060108	Tatuapé	Não edificado	Recurso em análise	Não	571
621060115	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	160
622140036	Tatuapé	Não edificado	Notificado	Sim	2339
622140037	Tatuapé	Não edificado	Notificado	Sim	671
560980054	Tatuapé	Não edificado	Notificado	Não	2186
620610001	Tatuapé	Subutilizado	Notificado	Sim	7690
300180055	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	1640
621180002	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	320
621060033	Tatuapé	Não edificado	Notificado	Não	552
621060014	Tatuapé	Não edificado	Notificado	Sim	1050
561490092	Tatuapé	Não edificado	Impugnação indeferida / monitoramento	Não	1000

3. REGULAÇÕES ESPECIAIS

A análise das regulações que incidem sobre a área objeto de projeto diz respeito à normatização das ações pública e privada sobre o solo do município e do bom uso do espaço urbano e é necessária tanto para compreensão da dinâmica urbana atual como para a detecção de eventuais impedimentos e fomentos da transformação desejada.

3.1. LEI DE PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Mapa 16: Perímetros das Zonas, exceto ZEPEC. Fonte: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016).

A organização das zonas em 3 diferentes agrupamentos: territórios de transformação, qualificação e preservação pela Lei Municipal nº 16.402 de 2016 – Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) é uma maneira de enfrentar as desigualdades e particularidades locais considerando a cidade como um território articulado e que funciona de forma integrada, sem deixar de lado o que é necessário para o desenvolvimento estratégico da metrópole.

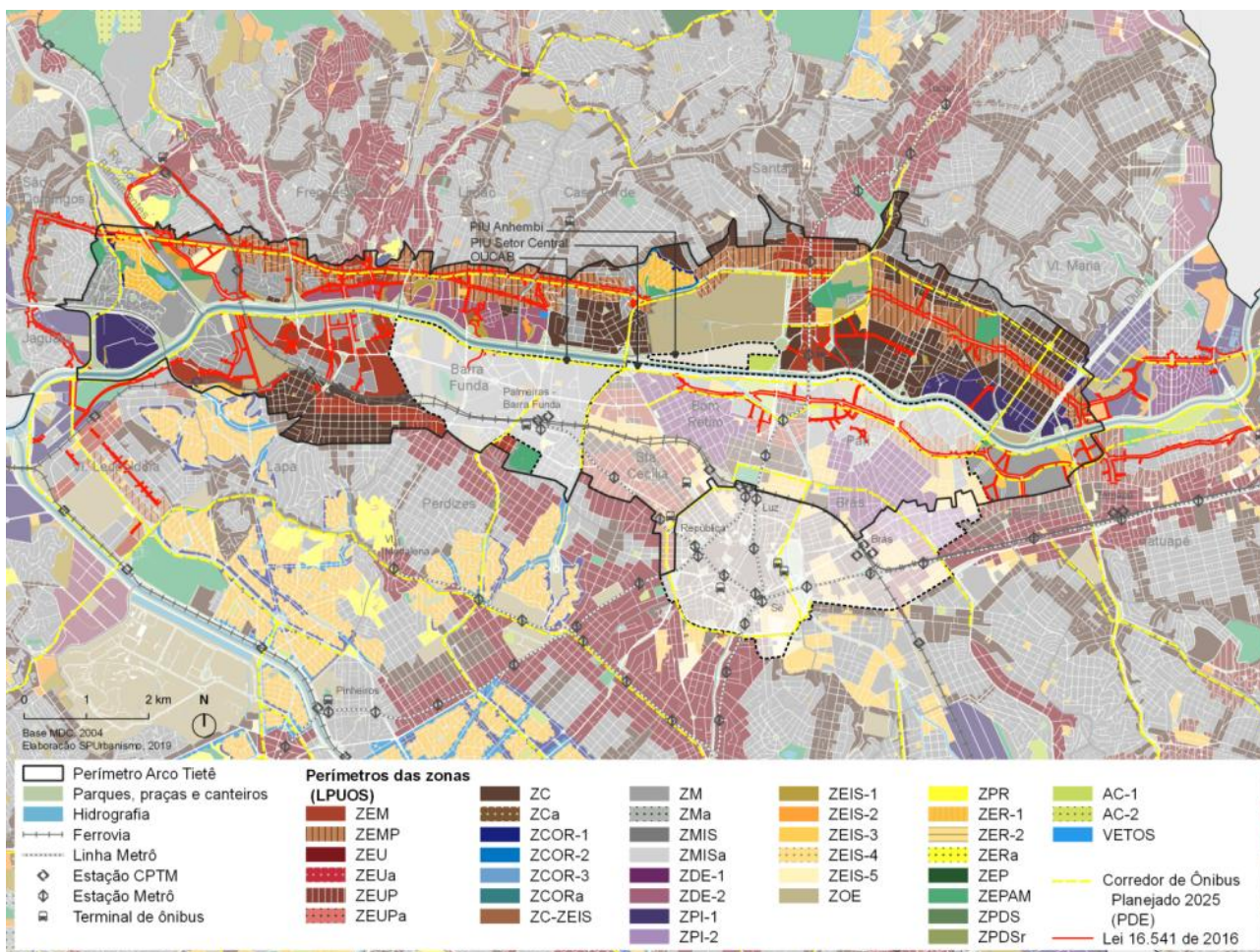
Assim, ainda que as zonas de uso distribuam-se de maneira diversa ao longo das porções norte e sul do Arco Tietê, não configurando um “espelhamento” a partir do Rio, a distribuição dos territórios de transformação, qualificação e preservação, orienta-se pelos objetivos e diretrizes da Lei Municipal nº 16.050 de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE). Estas desigualdades e

particularidades são fruto do processo histórico de ocupação da várzea do Tietê, que resultou em usos e ocupações com características distintas numa e outra margem.

3.1.1. TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

Quanto aos territórios de transformação, na porção norte, uma espécie de “anel” paralelo ao Rio e demarcado como **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP)** perpassa a quase totalidade do perímetro. Esta conformação é fruto da aderência à estratégia expressa no PDE de orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público, considerando o Mapa 9 da mesma lei, relativo às Ações Prioritárias no Sistema Viário Estrutural e de Transporte Público Coletivo e que identifica os Corredores de Ônibus Planejados. Já sua delimitação é fruto da compatibilização entre a LPUOS e a Lei Municipal nº 16.541 de 2016, que aprova o plano de melhoramentos viários para o Arco Tietê, resultado dos estudos desenvolvidos no âmbito da primeira versão do PIU. Como se trata de uma previsão, as condições que especifica ficam condicionadas à emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, no caso, o chamado “apoio urbano norte”, após a emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças correspondentes à obra em questão, o que não ocorreu até o momento. Perpendicularmente a este “anel” e transpassando-o, **Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM)** estão associadas ao sistema de transporte público coletivo existente. No caso do Eixo associado à Av. Cruzeiro do Sul, embora não haja impedimentos na LPUOS para a utilização dos parâmetros que especifica, sobrepõe-se as restrições aeroportuárias, assunto do item 3.4 deste documento.

Na porção sul, predominam os territórios de transformação delimitados como ZEM, associados ao sistema de transporte coletivo existente, sejam os corredores de ônibus existentes, paralelos ao Rio, ou estações da CPTM e do Metrô. A exceção é um trecho de ZEMP localizado nos Distritos Pari e Belém que, tal como na porção norte, está vinculado ao sistema de transporte público coletivo planejado, que se soma ao existente, a ser implantado em infraestrutura planejada, o chamado “apoio urbano sul”. Ao sul, a formação de um “anel” paralelo ao Rio, analogamente ao norte, é interrompida pelos trechos da Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB) e áreas centrais caracterizadas por especificidades dos usos e ocupações do solo. Um território de transformação contínuo é mais fortemente marcado a leste, associado à ferrovia, demarcado com **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU)**, ocorrendo já fora do perímetro do Arco Tietê. Paralelo a este, também fora do Arco Tietê, entre o Rio e a Ferrovia, um trecho de **Zona Eixo de Estruturação Urbana Metropolitana Previsto (ZEUP)** associa-se à Av. Celso Garcia. Ainda neste trecho do território, a leste do Arco Tietê, entre o Rio e a ferrovia, a presença do “apoio urbano sul” não implicou na demarcação de mais um eixo de transformação, contrastando com os demais.



Mapa 17: Perímetros das Zonas, exceto ZEPEC e transporte público coletivo planejado. Fonte: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016), Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº16.050/2014) e Lei nº 16.541/2016

3.1.2. TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

No que diz respeito aos territórios de qualificação, ao sul a **Zona Mista (ZM)** distribui-se ao longo de quase todo o perímetro, atravessando os perímetros da OUCAB e do Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central (PIU Setor Central), e há duas concentrações delimitadas como **Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1)**, correspondentes a trechos dos Distritos Bom Retiro, Pari, Brás e Belém. É nestes polos de comércio e confecções, incluídos no perímetro do PIU Setor Central, que se localizam a R. Oriente (Brás) e R. José Paulino (Bom Retiro), referência na comercialização de vestuário e acessórios.

Importante ponderar que as especificidades contidas na OUCAB e no PIU Setor Central propõem transformações que rompem com a unidade destes territórios homogêneos.

Ao norte, a **Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE-2)**, localizada nos trechos de Distrito Freguesia do Ó, Limão e Casa Verde soma-se à **Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1)**, localizada nas duas extremidades do Arco, conformando territórios destinados às atividades econômicas junto ao Rio. A Zona Mista, neste caso, ocupa mais predominantemente áreas a oeste, nos trechos de Distrito São Domingos e Pirituba e, no restante da porção norte do Rio, ocupa os interstícios das demais zonas.

Segundo definição da LPUOS, a ZDE-1 é destinada a *áreas que apresentam grande concentração de atividades industriais de pequeno e médio porte, além de usos residenciais e comerciais*. Já a ZDE-2 é destinada a *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*. Por sua vez, as ZPI são *porções do território destinadas à implantação e manutenção de usos não residenciais diversificados, em especial usos industriais*. Os objetivos específicos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável expressos no PDE incluem *proteger as áreas industriais em funcionamento e estimular sua expansão em moldes compatíveis com as novas condições territoriais do Município*. Neste sentido, conforme item 1 do Diagnostico Socioterritorial (P1- Parte 2) , estão sendo aprofundados os estudos relativos ao uso e ocupação do solo e à base produtiva presentes no território.

Tanto na porção norte como na sul do Arco Tietê há concentrações significativas das **Zonas Centralidade (ZC)**, aderentes às áreas centrais ou subcentralidades regionais e de bairros existentes. São regiões da Lapa, Casa Verde, Santana, Vila Guilherme, Vila Maria, Belém, Bom Retiro, Santa Cecília. Já as **Zonas Corredores (ZCOR-1 e ZCOR-2)** ocorrem de maneira particular no território, associadas às respectivas ZER. Um único trecho delimitado como **Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS)** está junto da Favela e Conjuntos Habitacionais Lidiane. As Zonas Centralidade são destinadas principalmente *aos usos não residenciais, com densidade construtiva e demográfica média, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos*.

As **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**, delimitadas a partir de preexistências e oportunidades, pontuam o território. Ao sul, é marcada a existência de ZEIS-3, principalmente no perímetro correspondente ao PIU Setor Central. Há algumas manchas significativas também no sudeste, dentro e fora do Arco Tietê, nos Distritos Belém e Tatuapé. Ao norte, as poucas ocorrências são nos Distritos Vila Guilherme, Santana e Limão. As ZEIS-3 *são 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*.

Ao norte, parte das ZEIS-1, que correspondem a *áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda*, está incluída nos perímetros expandidos da OUCAB e do Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Complexo Anhembi (PIU Anhembi). De acordo com a Lei Municipal nº 15.893 de 2013 – OUCAB, seu programa de intervenções compreende a reurbanização de favelas no perímetro e em seu perímetro expandido, nas condições que especifica. De acordo com o Decreto Municipal nº 58.623 de 2019 - PIU Anhembi, as diretrizes para seu Perímetro incluem *promover a urbanização, regularização fundiária e recuperação ambiental dos assentamentos precários localizados no Perímetro Expandido, considerando os trechos de maior vulnerabilidade social, bem como a requalificação e regularização dos conjuntos habitacionais existentes, contemplando estudos, projetos, obras e trabalho técnico social*. A sobreposição com a OUCAB e com o PIU Anhembi, no entanto, não exclui os territórios de ZEIS-1 das análises do PIU Arco Tietê já que a realização dos respectivos programas de intervenções depende de recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir e, portanto, de fatores como a atratividade do

mercado. Ao contrário, a sobreposição exige uma gestão integrada, compartilhando-se as intervenções em termos de financiamento.

As ZEIS-2, áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social ocorrem poucas vezes no território, tanto ao norte como ao sul. Não apresentam uma uniformidade, notando-se área com empreendimento imobiliário, área que inclui trecho de favela, área que contém extenso pátio de estacionamento de veículos, entre outras ocupações.

São apenas três as ZEIS-5 fora dos perímetros da OUCAB e PIU Setor Central. A maior delas, localizada no bairro Jardim Iris já possui um empreendimento imobiliário em construção. As ZEIS-5 são *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.* No Distrito Tatuapé, já fora do Arco Tietê, entre a ferrovia e o Rio, nota-se um número considerável destas ZEIS. Predominantemente, coincidem com quadras formadas por vários lotes ocupados edificações horizontais e nota-se que não coincidem com imóveis notificados, assunto do item 3.2 deste documento.

Por definição da LPUOS, as **Zonas de Ocupação Especial (ZOE)** são porções do território que, por suas características específicas, necessitam de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo. No caso do Arco Tietê, algumas ZOE já foram objeto de alguma regulamentação, estudo ou projeto. Somando-se a isto, há perímetros cujas dimensões e características têm capacidade de gerar reflexos significativos no entrono em caso de transformação e, portanto, seu planejamento de forma integrada ao território é estratégico.

Conforme Análise do Marco Regulatório e dos Projetos Colocalizados Supervenientes, itens 1 e 2 deste relatório, a ZOE que abriga o Complexo de Eventos e Exposições do Anhembi foi objeto do PIU Anhembi, aprovado pelo Decreto Municipal nº 58.623 de 2019. O decreto estabelece os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às especificidades da ZOE do Anhembi, nos termos do artigo 15, § 1º, da LPUOS, da Lei Municipal nº 16.766 de 2017, que autoriza a alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A., e da Lei Municipal nº 16.886 de 2018, que define índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem observados na elaboração de Projeto de Intervenção Urbana - PIU para a ZOE do Anhembi.

A ZOE que abriga o Conjunto das Oficinas da Lapa – São Paulo Railway é objeto da Resolução CONPRESP nº 11 de 2018, que prevê o tombamento do perímetro onde se encontram as oficinas da antiga São Paulo Railway, não coincidente com a totalidade da ZOE. A resolução define a preservação externa de elementos e edificações, estabelece diretrizes, de modo a assegurar a preservação destes elementos e edificações, define área envoltória e estabelece que quaisquer projetos ou intervenções do lote tombado e seus bens integrantes, incluindo reparos, deverão ser previamente submetidos à análise do DPH e aprovados pelo CONPRESP.

A ZOE correspondente ao Complexo Penitenciário do Carandiru tem aberto processo de tombamento por meio da Resolução CONPRESP nº 15 de 2001. São elementos do processo, o Conjunto

de Edifícios da Penitenciária do Estado de São Paulo, a Casa do Administrador e a Vegetação Remanescente da Mata Atlântica.

Um trecho de 40ha da ZOE que abriga o Aeroporto Campo de Marte, está incluída no Plano Municipal de Desestatização por meio do projeto do futuro Parque Campo de Marte e Museu Aeroespacial, a ser concedido à iniciativa privada. *O Plano consiste em uma lista de serviços e ativos que podem ser alvos de desestatização, ou seja, que possam através de concessão, Parceria Público Privada ou privatização, ser geridos pela iniciativa privada, desonerando a prefeitura.* No início de 2018 a Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias publicou o Edital de Chamamento Público nº 01/2018/SMDP, que diz respeito ao Procedimento Preliminar de Manifestação de Interesse sobre o projeto de concessão do futuro Parque e Museu, com a finalidade de receber contribuições para a reflexão acerca da definição dos principais aspectos do modelo de concessão. As informações contidas nos subsídios recebidos foram registradas, sistematizadas e avaliadas pela Comissão de Avaliação Preliminar, nos termos do edital, resultando em Nota Técnica emitida pela SP Parcerias. De posse do relatório, caberia à Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias avaliar a pertinência no prosseguimento do projeto. Atualmente, o Plano Municipal de Desestatização é competência da Secretaria Municipal de Governo, mas levando em conta que a gestão do aeroporto é compartilhada, a intervenção na área envolve também os governos estadual e federal.

Ainda que a concessão não faça parte dos 10 projetos tidos como prioritários pelo Plano Municipal de Desestatização, a transformação do Campo de Marte em um parque foi tema de reunião entre o governador João Doria e o presidente da República, Jair Bolsonaro no início de 2019 e, levando em conta o Art. 15 da LPUOS que estabelece em seu § 1º que os perímetros da ZOE terão parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos por Projeto de Intervenção Urbana, prospecta-se a elaboração de um PIU para a área mediante desdobramento das tratativas interfederativas.

3.1.3. TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO

Integrantes dos territórios de preservação, dois perímetros classificados como **Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1)** fazem parte da parcela norte do Arco Tietê. A ZER-1 localizada no Distrito São Domingos corresponde ao bairro City America e a ZER-1 localizada no Distrito Casa Verde engloba o bairro Jardim São Bento. As ZER-1 são áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte. Ao sul, o City Lapa tem pequeno trecho incluído no perímetro e, além das regulações da LPUOS, a área é objeto de tombamento por meio da Resolução CONPRESP nº 03 de 2009.

Fazem parte das **Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM)** incluídas no território do Arco Tietê o Parque Municipal São Domingos, Parque Municipal Cidade de Toronto, Parque Estadual da Juventude, Parque Municipal Vila Guilherme – Trote, Parque Estadual Fernando Costa - Água Branca, Parque Municipal Jardim das Perdizes e Jardim da Luz, os dois últimos coincidentes, respectivamente, com os perímetros da OUCAB e PIU Setor Central. No Distrito Tatuapé, o Parque Municipal Piqueri localiza-se próximo ao limite do Arco Tietê, somando-se aos demais. Além de parques urbanos existentes e planejados, as ZEPAM incluem demais porções dos territórios 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. São porções do território destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação a biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

3.1.4. ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL

Testemunhos da ocupação das margens do rio Tietê para atividades esportivas no início do século XX, no perímetro do Arco Tietê cinco áreas são classificadas na categoria de **áreas públicas ou privadas ocupadas por clubes esportivos sociais (AC-1)**, integrantes das Áreas Públicas e do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL).

O Centro Esportivo Tietê, localizado ao sul do Rio, próximo à ponte das Bandeiras, é um equipamento da Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação desde 2012. Junto a este, o Complexo Ponte Pequena, da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – Sabesp, contém espaço de eventos. Ainda ao sul, localizam-se a Associação Atlética São Paulo e o CMTC Clube - Companhia Metropolitana de Transportes Coletivos, todos incluídos no perímetro do PIU Setor Central.

Único localizado ao norte do Rio, o Clube Espéria, encontra-se tombado pela Resolução CONPRES P nº 41 de 2017.

Já fora do Arco Tietê, a sudeste, o Sport Club Corinthians Paulista destaca-se por ocupar uma extensa área na margem do Rio.

Nas áreas públicas e nas áreas integrantes do SAPAVEL incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nos quadros da LPUOS.

A análise conjunta entre zoneamento, elementos da caracterização urbanística, uso e ocupação do solo e base produtiva, num contexto de atualização e refinamento em relação à LPUOS, considerando o tempo decorrido desde a sua aprovação e o recorte territorial estabelecido pelo PIU, é necessária para identificar a necessidade de possíveis ajustes nos parâmetros urbanísticos de modo a promover o desejado reequilíbrio das dinâmicas urbanas.

3.2. BENS TOMBADOS E ZEPEC

De acordo com o Artigo 216 da Constituição, *constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira.*

O tombamento é o instrumento de reconhecimento e proteção do patrimônio cultural mais conhecido, podendo ser feito pela administração federal, estadual e municipal por meio de um processo administrativo com o objetivo de impedir a destruição ou mutilação de bens culturais.

Os bens tombados de natureza material podem ser imóveis como as cidades históricas, sítios arqueológicos e paisagísticos e bens individuais; ou móveis, como coleções

arqueológicas, acervos museológicos, documentais, bibliográficos, arquivísticos, videográficos, fotográficos e cinematográficos. (IPHAN)

A Bacia Hidrográfica do Alto Tietê e cabeceiras se revelam como uma região de alto potencial arqueológico devido à ocorrência de vestígios humanos pretéritos: sítios de ocupação colonial, tanto rurais (Sítio Morrinhos, Sítio Santa Luzia, Casa do Tatuapé), como urbanos; aldeias nas proximidades de trilhas e vias utilizadas pela atividade bandeirista; aldeamentos de grupos indígenas, próximos a grandes propriedades rurais e propriedades religiosas. No período pré-colonial, o território se encontrava ocupado por índios Tupi, Tapuia, Uma, Tupi-Guarani e Tupiniquins (NIMUENDAJU, 1981). “No período colonial, a distribuição desses grupos foi profundamente modificada, tanto pelo extermínio dos índios quanto pelos deslocamentos forçados a partir dos avanços dos portugueses para o interior” (WALM, 2011, p. 616).

Mesmo com estudos recentes relacionados a processos de licenciamento ambiental, a Bacia do Alto Tietê ainda continua muito pouco conhecida, do ponto de vista arqueológico pré-colonial (WALM, 2011), devido ao processo de destruição a que esse patrimônio está submetido, seja por fatores de origem natural ou humana.

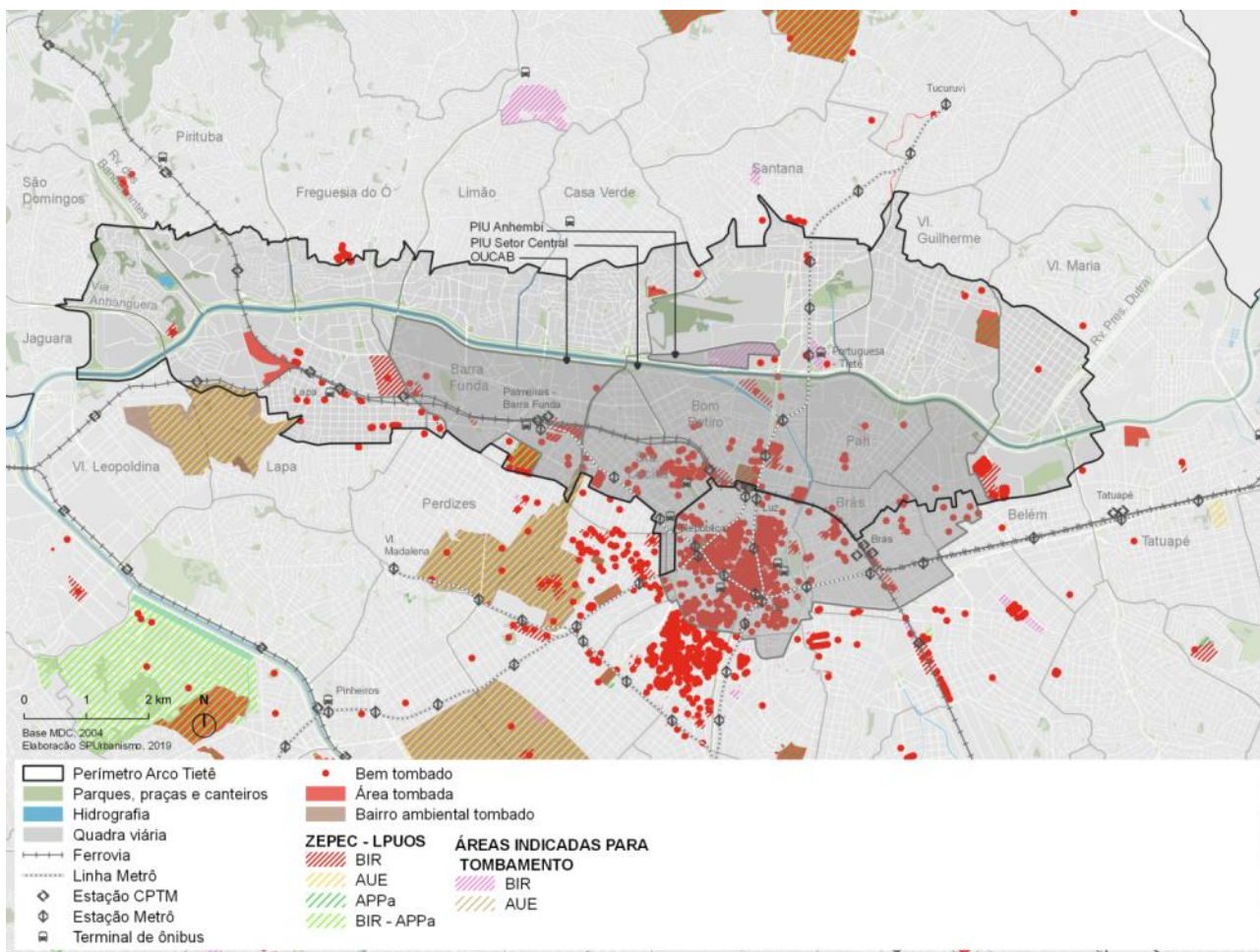
O país reconhece a importância dos bens arqueológicos como elementos representantes dos grupos humanos responsáveis pela formação identitária da sociedade brasileira. (...) Por meio dos bens arqueológicos é possível identificar conhecimentos e tecnologias que indicam anos de adaptação humana ao ambiente, além da produção de saberes tradicionais brasileiros. (IPHAN)

Já o patrimônio de caráter industrial existente no perímetro resulta de dois momentos da implantação da indústria ao longo do Rio Tietê: um primeiro, ligado à ferrovia e um posterior, já vinculado à implantação das marginais, no final dos anos 1960. Estes dois momentos resultaram em bens com características diferentes e, atualmente, o interesse do mercado imobiliário pelos grandes lotes deixados pela evasão da indústria gera preocupação quanto à sua preservação.

Este cenário que se apresenta, exemplifica a diversidade de situações no que diz respeito ao patrimônio cultural inserido no Arco Tietê.

Na porção norte do Rio Tietê, no trecho de Distrito São Domingos, encontra-se tombado o **Casarão do Anastácio**. De acordo com a Resolução CONPRESP nº 02 de 2013, a edificação é referência à população por suas características arquitetônicas e ambientais. Além disto, a gleba onde se localiza o Casarão é testemunho da ocupação dessa região pela antiga Fazenda do Anastácio, propriedade rural formada no século 18, cuja sede situava-se nessa mesma área e pertenceu, no século XIX, à Marquesa de Santos.

Na Freguesia do Ó, é tombado o **Núcleo Original de Povoamento do Bairro da Freguesia do Ó**, que se desenvolveu em torno do largo da Matriz Velha e do largo da atual Igreja Matriz de Nossa Senhora do Ó, construída entre 1898 e 1901. Estão incluídas no perímetro do Arco Tietê três edificações localizadas no Largo da Matriz Velha.



Mapa 18: Bens Tombados e ZEPEC. Fonte: SPURBANISMO/DPH-SMC (08/2019).

No Trecho de Distrito Casa Verde há dois exemplares de casa bandeirista tombados, a sede do **Sítio Morrinhos**, construída em 1702, e a casa do **Sítio Santa Luzia**, provavelmente do século XIX, construída em taipa de pilão e que pertenceu a Joaquim Eugênio de Lima. A casa sede do Sítio Morrinhos faz parte do Acervo Arquitetônico do Museu da Cidade e abriga o Centro de Arqueologia, vinculado ao Departamento do Patrimônio Histórico - Secretaria Municipal de Cultura.

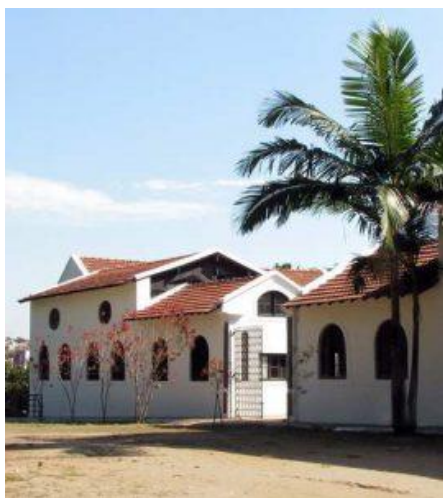


Figura 30: Sede do Sítio Morrinhos. Fonte: <http://www.museudacidade.prefeitura.sp.gov.br/quem-somos/sitio-morrinhos/>

A **E.E. Padre Vieira**, bem tombado localizado no Distrito Santana, faz parte de um conjunto de escolas construídas pelo Governo do Estado entre 1890 e 1930. *Essas edificações expressam o caráter inovador e modelar das políticas públicas educacionais que, durante a Primeira República, reconheceram como inerente ao papel do Estado a promoção do ensino básico, dito primário, e a formação de professores bem preparados para tal função. (CONDEPHAAT)*

Também localizados no Distrito Santana, entre os anos de 2017 e 2018 a **Estação Santana do Metrô**, a **Estação Portuguesa-Tietê**, o **Clube Esperia**, a **Ponte das Bandeiras** e o **Edifício Ericson do Brasil**, tornaram-se bens tombados. Com valor arquitetônico individual, a concepção formal das duas estações *explora a estética do concreto armado aparente como parte do repertório da Arquitetura Moderna em São Paulo*. No caso do Clube Esperia, o tombamento considera, entre outros aspectos, sua antiguidade e sua representação na história da evolução urbana e cultural da cidade de São Paulo e seu testemunho no processo de ocupação das margens do rio Tietê para atividades esportivas no início do século XX. No que diz respeito à Ponte das Bandeiras há referência ao seu valor histórico, tendo sido *idealizada por Francisco Prestes Maia como “memorial bridge” ou ponte-monumento em homenagem às bandeiras sertanistas dos séculos XVII e XVIII e à urbanização da várzea do rio Tietê em meados do século XX*. Já quanto ao Edifício Ericson, está incluído entre os edifícios comerciais e industriais dos anos 60/80 e seu tombamento considera o relevante valor arquitetônico dos edifícios construídos entre 1927 e 1980, *parte integrante dos processos de transformação e modernização da cidade de São Paulo no século XX*. (CONPRES P)

Também entre os anos de 2017 e 2018 as Resoluções CONPRES P nº 36 de 2017 e nº 07 de 2018 determinaram o arquivamento da abertura de tombamento dos imóveis do Parque Anhembi, do Campo de Marte e da Praça Campo de Bagatelle.

Ainda, desde 2001 consta Abertura de Processo de Tombamento – APT da Penitenciária do Estado de São Paulo, Casa da Administração e Vegetação Mata Atlântica. O Parque da Juventude, inserido na mesma quadra, está representado como bem paisagístico no Mapa do Patrimônio Cultural no Brasil do IPHAN.



Figura 31: Ponte das Bandeiras. Fonte: Google maps (13/08/2019)

No trecho de Distrito Vila Guilherme, encontra-se tombado o **Grupo Escolar de Vila Guilherme**, também denominado Grupo Escolar Afrânio Peixoto e que hoje abriga a Casa de Cultura Municipal Vila

Guilherme e a **sede da Sociedade Paulista do Trote – Parque do Trote e Parque Vila Guilherme**. O tombamento do Grupo Escolar estabelece a Praça Oscar da Silva e o Abrigo da 1ª Linha de Ônibus do bairro de Vila Guilherme como áreas de proteção e, ainda, considera a *relevância do “espírito” empreendedor do Sr. Guilherme Praun da Silva, que contribuiu sobremaneira para a formação e desenvolvimento da região da Vila Guilherme*. (CONPRESP)

Em 2018, a Resolução CONPRESP nº 31 de 2018 promoveu o tombamento do **Laboratório Paulista de Biologia**, também localizado do Distrito da Vila Guilherme. O tombamento considera o *caráter inovador do projeto do Laboratório Paulista de Biologia de autoria do arquiteto Rino Levi no panorama da arquitetura moderna, especialmente dos edifícios industriais na cidade de São Paulo, onde o partido arquitetônico contempla planta racional, novos materiais, boa insolação, iluminação e ventilação naturais, generosos recuos/ambientes ajardinados/arborizados, ou seja, condições mais humanizadas ao trabalhador em todos os setores da fábrica*. (CONPRESP)

No trecho de Distrito da Vila Maria, a **E.E. João Vieira de Almeida**, projetada pelo engenheiro-arquiteto José Maria da Silva Neves para o Departamento de Obras Públicas durante a vigência da Comissão Permanente de Prédios Escolares na segunda metade da década de 30, passa a ser tombada através da Resolução CONPRESP nº 17 de 2018. A escola faz parte de um conjunto de escolas públicas que *exemplifica a introdução do modernismo arquitetônico na arquitetura escolar paulistana, à medida que traduzem novos conceitos acerca do espaço pedagógico e recreativo e, também, pela utilização das novas técnicas*. (CONPRESP)



Figura 32: Parque do Trote e E.E. João Vieira de Almeida.

Fonte: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/parques/regiao_norte/index.php?p=143403; <https://deleste5.educacao.sp.gov.br/escolas-estaduais/>

Na Porção sul do Arco Tietê, no trecho de Distrito Belém, são tombados a **Vila Maria Zélia**, construída em 1916, vinculada a uma fábrica de tecidos com a mesma denominação e três edifícios industriais da área da antiga fábrica. Idealizada por Jorge Street, a construção da vila *procurou assegurar aos seus operários, além da moradia, o bem estar da comunidade, oferecendo creche, escola, jardim de infância, ambulatórios médico e dentário, farmácia, armazém, açougue, salão de festa e um teatro que não chegou a ser concluído* (CONDEPHAAT).

A tradição industrial do bairro do Belenzinho remonta ao final do século 19, quando as primeiras empresas se instalaram por ali.

Também representante do Patrimônio Industrial no Distrito Belém, a **Vila Boyes** foi edificada no início do século XX pelo industrial Simeon Boyes para os operários de sua indústria e tombada em 2016. *Construída com alvenaria de tijolos, o programa dessas casas introduz a tipologia dos “sobradinhos”, com banheiro interno no térreo ao lado da cozinha e dois dormitórios no piso superior.*³

Tal como a E.E. Padre Vieira, a E. E. Amadeu Amaral, já localizada fora do perímetro do Arco Tietê, mas também no Distrito Belém, faz parte de um conjunto de Escolas da Primeira República tombado pelo CONDEPHAAT e CONPRESP.



Figura 33: Vila Maria Zélia. Fonte: <http://www.vilamariazelia.com.br/servicos-copiar.html#galeria-fotos>

Considerando a sobreposição com o PIU Setor Central e os estudos desenvolvidos no âmbito daquele projeto, não serão detalhados neste momento os bens culturais localizados no restante do Distrito Belém e nos Distritos Brás, Pari, Bom Retiro e Santa Cecília.

No Distrito Tatuapé não há bens tombados incluídos no perímetro do Arco Tietê, mas a Casa do Tatuapé localiza-se bem próxima ao seu limite. A Casa do Tatuapé faz parte do Acervo Arquitetônico do Museu da Cidade. Além deste bem, no trecho entre o Rio e a ferrovia também estão tombados a EMEI Presidente Dutra (10/90) e o Parque do Piqueri.

³ Regina Helena Vieira Santos – Vilas Operárias como Patrimônio Industrial. Sub-título: Vilas Operárias...como preservá-las? http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/VI_coloquio_t2_vilas_operarias.pdf.

No pequeno trecho de Distrito Perdizes inserido no Arco Tietê, encontra-se o edifício tombado do **SESC Pompéia**, instalado na antiga Fábrica Nacional de Tambores, construída em 1938. Em 1986 o conjunto foi complementado por dois blocos de concreto, projeto da Arq. Lina Bo Bardi, interligados por passarelas, criam um contraponto à horizontalidade dos edifícios fabris.

Também localizada em Perdizes, a antiga **Fábrica de Torrefação de Café e Refinaria de Açúcar Santa Efigênia** é um dos poucos exemplares arquitetônicos remanescentes do período de industrialização ocorrido no final da década de 1920, nessa área da cidade de São Paulo.



Figura 34: SESC Pompeia. Fonte: <http://www.infoartsp.com.br/guia/museus-e-instituicoes/sesc-pompeia/>

Levando em conta os trabalhos desenvolvidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca - OUCAB também não serão detalhados neste momento os bens culturais localizados no Distrito Barra Funda que coincidem com o perímetro da Operação Urbana. São exemplos, entre outros, o Memorial da América Latina, Edif. remanescentes da Antiga Serraria Americana, E.E. Dom Pedro II, Edifício do Instituto Rogacionista.

Localizado fora do perímetro da OUCAB, o **Antigo Asilo na Rua Turiassu** é um imóvel tombado que faz parte de um conjunto de exemplares arquitetônicos erguidos entre o último quartel do século XIX e metade do século XX, representativos do processo de formação da Lapa. O processo de industrialização teve importância fundamental na formação histórica da Lapa, definindo originalmente a sua identidade como bairro fabril.

Também localizado no Distrito da Barra Funda, o **Parque Estadual Dr. Fernando Costa Franco**, mais conhecido como Parque Água Branca e tombado pelo CONPRES e CONDEPHAAT, *foi criado em 02 de junho de 1929, para ser um recinto de exposições e provas zootécnicas, onde funcionou a indústria de Produção Animal. Localizado na ainda empoeirada, Avenida Água Branca, o Parque contava na sua*

inauguração com várias seções como, *Veterinária, Defesa Sanitária Animal, Caça e Pesca, Produção Animal*, entre outras. *Tanque de peixes, um pequeno Zôo, um caramanchão e até um cinema mudo* formavam uma área especial para o lazer. Outra atração da época era passear a noite no Parque para admirar seus prédios de estilo Normando, iluminados, projetados por Mario Whately, e os vitrais do Portal de entrada, em estilo Art Déco, desenhados por Antônio Gomide. (<https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/parqueaguabranca/historico/>).

Também localizada em terreno do Governo do Estado, a **Piscina Coberta Adhemar de Barros**, é um edifício moderno que faz parte do Centro Esportivo Baby Barioni e foi tombado em 2018. *Em 1945, o Complexo Olímpico da Água Branca e o Departamento de Educação Física e Esporte – DEFE foram inaugurados para promover a prática de esportes e instituir a “casa” da Educação Física. Com o princípio de formar atletas e acolher aos eventos esportivos, transformou-se em ícone esportivo do Estado de São Paulo.* (<http://www.selj.sp.gov.br/baby-barioni-historia/>)

Já o tombamento da **Casa Telmo Porto**, de autoria do arquiteto e professor João Batista Vilanova Artigas, considera, entre outros, *a importância do conjunto da contribuição arquitetônica paulista e paulistana à história da Arquitetura Moderna Brasileira a partir de meados dos anos 40.* (CONPRES P)

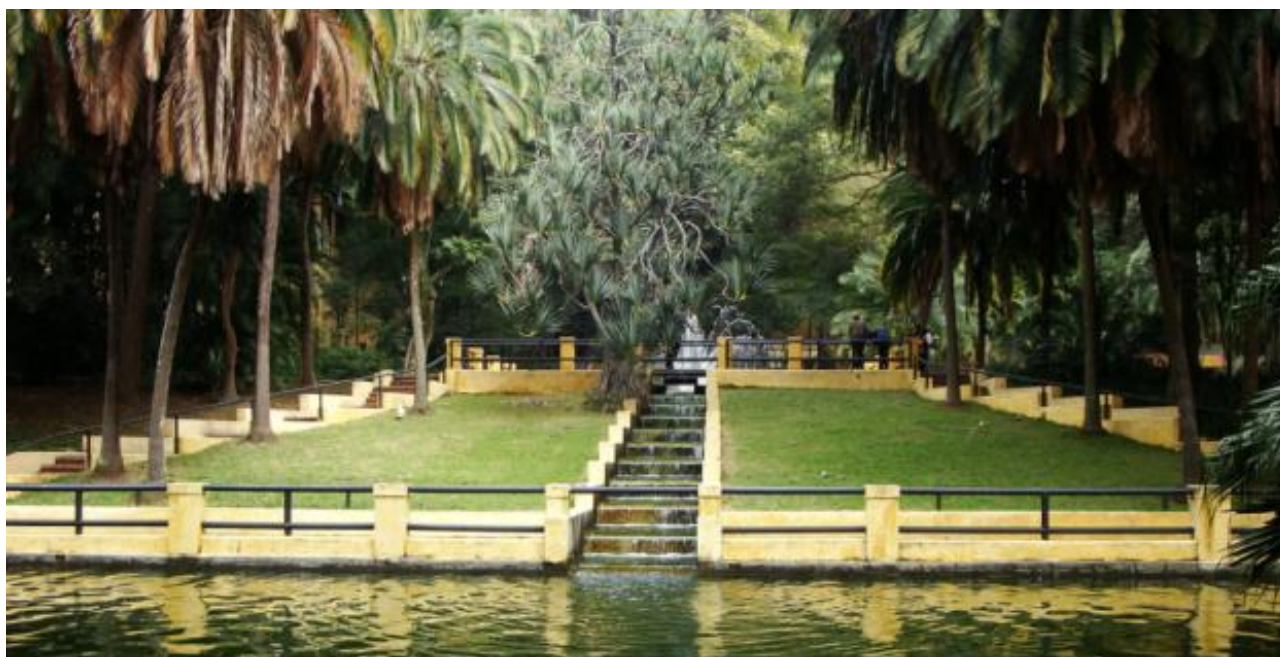


Figura 35: Parque Fernando Costa. Fonte: <https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/parqueaguabranca/o-parque/>

Finalmente, no trecho de Distrito Lapa, a lista de bens tombados inicia-se como o edifício da **Sociedade Beneficente União Fraterna**.

Tal como o citado Antigo Asilo na Rua Turiassu, no Distrito Lapa localizam-se demais edifícios representativos da identidade fabril da Subprefeitura com mesmo nome. Entre edifícios fabris, moradias, serviços e religiosos, foram tombados por meio da Resolução CONPRES P nº 5 de 2009: **Igreja Nossa Sra. da Lapa, Igreja São João Maria Vianney, sobrados geminados na Praça Cornélia** - Venerável Irmandade de São Pedro dos Clerigos, **Estação Ciência** - instalada num galpão construído no início do Séc. XX para abrigar uma tecelagem, **Escola Estadual Pereira Barreto, Escola Estadual Anhanguera,**

Colégio Guilherme Kuhlmann, Mercado Municipal da Lapa -Mercado Rinaldo Rivetti, Casa Sede da Corporação Operária Musical da Lapa, antiga Metalúrgica Martins Ferreira, antiga Vidraria Santa Marina.

Também referencial da paisagem industrial, o **Tendal da Lapa**, instalado no antigo prédio do mais importante entreposto de carnes da região, hoje é um Espaço Cultural. No que diz respeito ao valor arquitetônico desse conjunto, destacam-se suas características “art decó”, corrente estilística adotada em diversas obras públicas das décadas de 1930-1940;

O tombamento do **Casario à Rua Coriolano** e do **Casarão à Rua Engenheiro Fox** considera que estes, bem como os demais edifícios que fazem parte da mesma resolução, *são testemunhos de técnicas construtivas e de projeto arquitetônico representativos de sua época, ou que têm valor afetivo, reconhecido pela população local.* (CONPRESP)

O tombamento do **Conjunto das Oficinas da Lapa – São Paulo Railway** em 2018, a partir da Resolução CONPRESP nº 11, leva em consideração que *as oficinas da antiga São Paulo Railway, localizadas no Bairro da Lapa são exemplares arquitetônicos que marcaram o território paulista alavancado pelo processo de desenvolvimento ferroviário, e estão se tornando mais raras na paisagem urbana.* Seu partido construtivo segue o modelo inglês, característico das construções do final do século XIX e início do XX. Além disto, considera que *essas oficinas têm a premissa de funcionar como equipamento de apoio aos trabalhos essenciais para a funcionalidade do sistema ferroviário.* (CONPRESP)

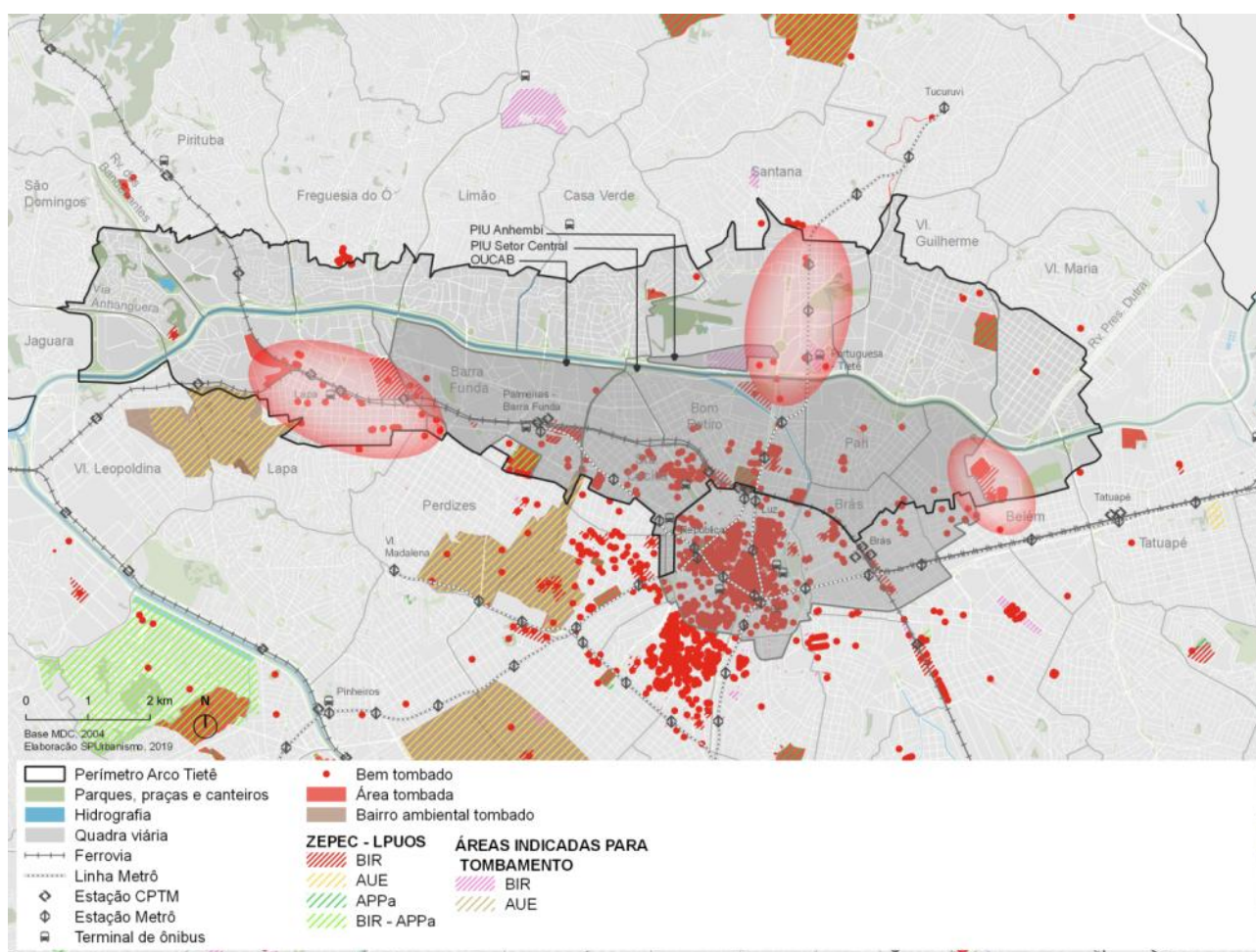
Já o **Edifício Romi S.A.** faz parte de um conjunto de edifícios exemplares do movimento moderno construídos entre 1927 e 1980.



Figura 36: Sociedade Beneficente União Fraterna. Fonte: <http://www.saopauloantiga.com.br/uniao-fraterna/>

Além dos edifícios citados, contendo pequeno trecho incidente no perímetro do Arco Tietê, o **City Lapa** tem tombados o seu traçado urbano, representado por seus logradouros contidos entre os alinhamentos dos lotes particulares; a vegetação, especialmente a arbórea; a linhas demarcatórias dos lotes, sendo o baixo adensamento populacional delas decorrente tão importante quanto o traçado urbano e as relações de equilíbrio entre as áreas edificadas e as áreas permeáveis ajardinadas que caracterizam a região e a diferenciam do entorno. O tombamento considera *a extraordinária qualidade ambiental e paisagística decorrente do padrão de uso e ocupação dos lotes*.

As Resoluções CONPRESP nº 05 de 2009 e 06 de 2016 ainda excluíram do tombamento imóveis enquadrados como ZEPEC que tiveram abertura de processo de tombamento por meio da resolução nº 26 de 2004, como é o caso de sobrados na rua Faustolo e Rua Coriolano e casa à rua Félix Guilhem.



Mapa 19: Bens Tombados e ZEPEC - Análise. Fonte: SPUrbanismo/DPH-SMC.

Dentre os bens tombados existentes no perímetro, se desconsiderado o perímetro englobado pelo PIU Setor Central, há duas concentrações que se destacam em termos de quantidade, ambas na porção sul do Rio: Lapa e Belém.

No distrito da Lapa, os bens distribuem-se de maneira mais dispersa ao logo do território e em grande parte, estão ligados ao processo de industrialização do final do século XIX e início do XX, que teve importância fundamental na formação histórica da Subprefeitura da Lapa.

O outro trecho de concentração, localizado no distrito de Belém, apesar de contar com um número grande de unidades, na verdade, identificam-se dois agrupamentos que conformam unidades: a Vila Boyes e Vila Maria Zélia.

Já localizada na porção norte, com número menos elevado de bens tombados o conjunto do Distrito Santana também possui relevância no cenário, principalmente se considerada a sua ligação com os distritos do centro, conformando um eixo norte-sul. Se considerados unidades territoriais, estes trechos podem contribuir para a conformação de futuras unidades de projeto em sobreposição ao resultado das demais análises.

São Domingos - Bens culturais

Nº	Setor	Quadra	Lote	Resolução	Classificação	Patrimônio	Endereço
1	078	519	0101	02/CONPRESP/2013	TOM	Casarão do Anastácio	Localizado na Marginal do Rio Tietê, no acesso à Rodovia Anhanguera

Freguesia do Ó - Bens culturais

Nº	Setor	Quadra	Lote	Resolução	Classificação	Patrimônio	Endereço
2	104	136	0049, 0050, 0051	46/CONPRESP/1992	TOM	Casas ao Largo da Matriz Velha	Largo da Matriz Velha nº 16, 17, 27

Casa Verde - Bens culturais

Nº	Setor	Quadra	Lote	Resolução	Classificação	Patrimônio	Endereço
3	-	-	-	05/CONPRESP/1991	TOM	Sede do Sítio Morrinhos	Rua Santo Anselmo, 102
4	306	028	0040	05/CONPRESP/1991	TOM	Casa do Sítio Santa Luzia	Rua Sórora Angélica, 364

Santana - Bens culturais

Nº	Setor	Quadra	Lote	Resolução	Classificação	Patrimônio	Endereço
5	073	040	0021	29/CONPRESP/2014 60/10 – CONDEPHAAT	TOM	E.E. Pe. Antônio Vieira	Av. Cruzeiro do Sul, nº 3301
6	073	039	0070	40/CONPRESP/2017	TOM	Estação Santana do Metrô	Av. Cruzeiro do Sul, 3173
7	073	157	0080	40/CONPRESP/2017	TOM	Estação Portuguesa-Tietê do Metrô	Av. Cruzeiro do Sul, 1777
8	073	285	0001, 0002	41/CONPRESP/2017	TOM	Clube Espéria	R. Marechal Leitão de Carvalho, 65

9	-	-	-	16/CONPRES/2018	TOM	Ponte das Bandeiras	-
10	304	125	0009	29/CONPRES/2018	TOM	Edifício Ericson do Brasil	R. Maria Prestes Maia, 300
11	-	-	-	15/01 - CONPRES	APT	Penitenciária do ESP	Av. Ataliba Leonel, 656, Av. General com Zaki Narchi, Av. C José Mauricio, Rua Dom

Vila Guilherme - Bens culturais

Nº	Setor	Quadra	Lote	Resolução	Classificação	Patrimônio	Endereço
12	304	056	0001	10/CONPRES/2013	TOM	Grupo Escolar de V. Guilherme (Escola Estadual Afrânio Peixoto)	Praça Oscar Silva, 110
13	064	207	0011, 0017 a 0019	15/CONPRES/2013	TOM	Sociedade Paulista do Trote (Pq do Trote)	Av. Nadir Dias de Figueiredo, 1329
14	068	479	0257	31/CONPRES/2018	TOM	Laboratório Paulista de Biologia	R. Maria Cândida, 1789/1813

Vila Maria - Bens culturais

Nº	Setor	Quadra	Lote	Resolução	Classificação	Patrimônio	Endereço
15	064	140	0063	17/CONPRES/2018	TOM	E.E. João Vieira de Almeida	Av. Guilherme Cotching, 1272

Belém - Bens culturais

Nº	Setor	Quadra	Lote	Resolução	Classificação	Patrimônio	Endereço
16	196	018 e 022 a 036	-	39/CONPRES/1992	TOM	Vila e antiga fábrica Maria Zélia	R. Irmã Paula Loebenstein, Av. Celso Garcia
17	196	018	-	06/CONPRES/2016	TOM	Vila Boyes	R. Intendência, R. Caruapana, R do Curima, Av. Celso Garcia

Perdizes - Bens culturais

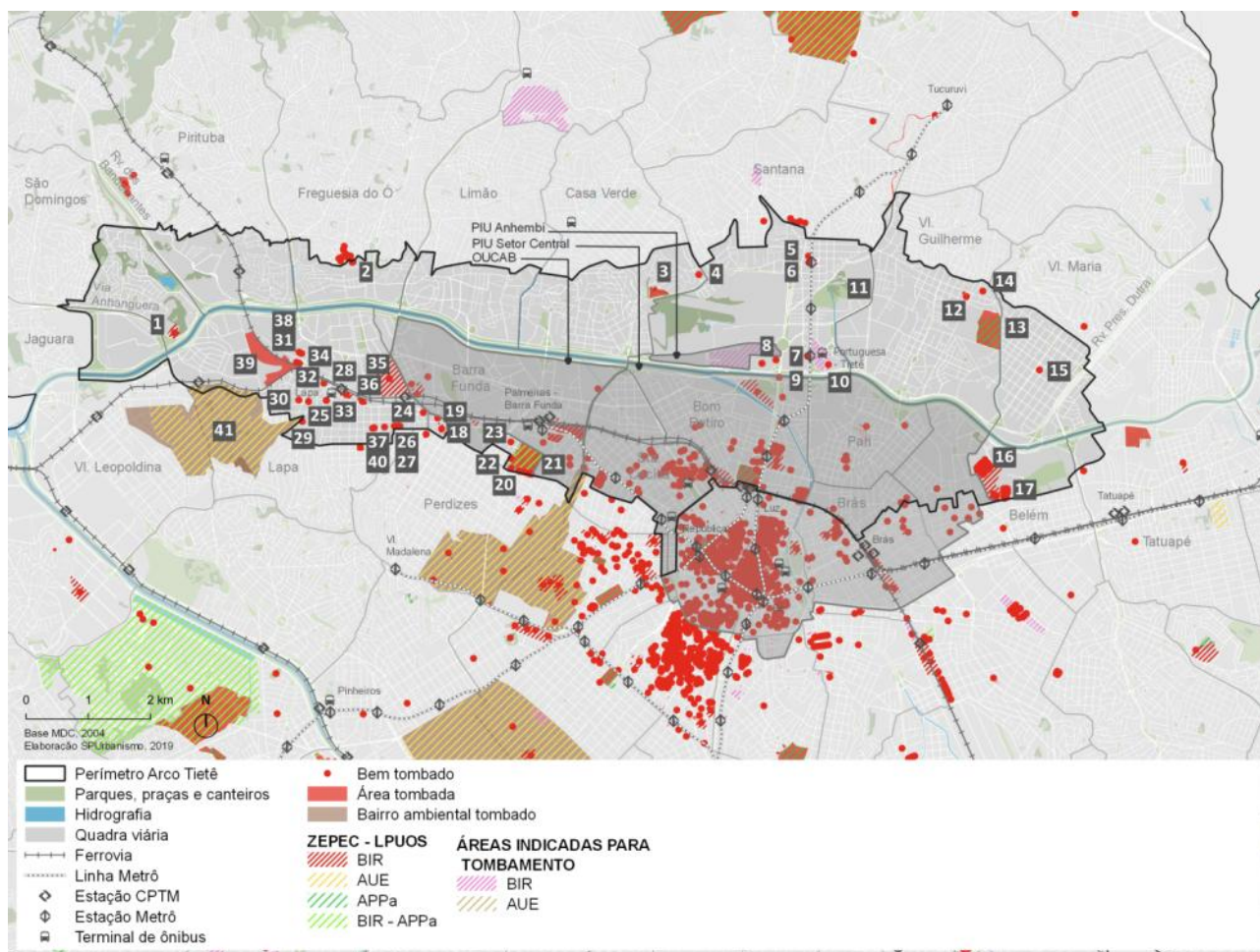
Nº	Setor	Quadra	Lote	Resolução	Classificação	Patrimônio	Endereço
18	022	021	0031	05/CONPRES/2009	TOM	SESC Pompéia	Rua Clélia, 93
19	022	013	0083	17/CONPRES/2012	TOM	Ant. Fábrica de Torrefação de Café e Ref. de Açúcar Sta Efig.	R. Carlos Vicari, 205/211

Barra Funda - Bens culturais							
Nº	Setor	Quadra	Lote	Resolução	Classificação	Patrimônio	Endereço
20	021	012	0154 a 0155 e 0069	05/CONPRES/2009	TOM	Antigo Asilo na Rua Turiassu	R. Turiassu, 966/990
21	021	012	0089, 0090, 0092, 0100, 0107, 0108, 0111, 0112, 0114, 0115, 0120	17/CONPRES/2004 25/96 - CONDEPHAAT	TOM	Parque Fernando Costa	Av. Francisco Matarazzo, 455
22	021	012	0120	29/CONPRES/2018	TOM	Piscina Coberta Adhemar de Barros	R. Dona Germaine Burchard, 451
23	021	010	0027	45/CONPRES/2018	TOM	Casa Telmo Porto	R. Dr. Costa Junior, 230

Lapa - Bens culturais							
Nº	Setor	Quadra	Lote	Resolução	Classificação	Patrimônio	Endereço
24	022	010	0023	06/CONPRES/1994	TOM	Sociedade Beneficente União Fraterna	Rua Guaicurus, 24
25	023	012	0297 e 0031	05/CONPRES/2009	TOM	Igreja N. Sra. da Lapa	Rua N. Sra. da Lapa, 298 - Lapa
26	023	049	0007	05/CONPRES/2009	TOM	Igreja São João Maria Vianney	Praça Cornélia, s/nº - Vila Romana
27	023	049	0001 a 0006, 0008 a 0013	05/CONPRES/2009	TOM	Sobrados geminados	Praça Cornélia, 75 a 101 e 135 a 161 - Vila Romana
28	023	93, 5, 6,	6, 1, 99	05/CONPRES/2009	TOM	Estação Ciência	Rua Guaicurus, 1270 a 1474 - Água Branca
29	023	039	0034	05/CONPRES/2009	TOM	Escola Estadual Pereira Barreto	Rua N. Sra. da Lapa, 615 - Lapa
30	098	071	0082	05/CONPRES/2009	TOM	Escola Estadual Anhanguera	Rua Antônio Raposo, 87

				60/10 - CONDEPHAAT			
31	099	026	0019	05/CONPRES/2009	TOM	Colégio Guilherme Kuhlmann	Largo da Lapa, 124 - Lapa de Baixo
32	023	092	0001	05/CONPRES/2009	TOM	Mercado Municipal da Lapa (Mercado Rinaldo Rivetti)	Praça Malvin Jones, s/nº - Lapa
33	023	017	0037	05/CONPRES/2009	TOM	Casa Sede da Corporação Operária Musical da Lapa	Rua Joaquim Machado, 99 - Lapa
34	099	028	0082 a 0084	05/CONPRES/2009	TOM	Antiga Metalúrgica Martins Ferreira	Rua William Speers, 1180 a 1222 - Lapa de Baixo
35	099	046	0092	05/CONPRES/2009	TOM	Antiga Vidraria Santa Marina	Avenida Santa Marina, 405, 413, 419, 443, 833 com Avenida Ermano Marchetti com Rua Emílio Goeldi - Lapa
36	023	010	0001 a 0016	10/CONPRES/2007	ENT (gabarito 9m)	Tendal da Lapa	Rua Constança - Lapa
37	023	047	15, 16, 17, 18, 19, 55, 56	06/CONPRES/2016	TOM	Casario à Rua Coriolano	Rua Coriolano, 886, 884, 876, 874, 866 - Lapa Rua Caio Graco, 345 e 349
38	099	002	0198	06/CONPRES/2016	TOM	Casarão à Rua Engenheiro Fox	Rua Engenheiro Fox, 392
39	098	047	0002	11/CONPRES/2018	TOM	Conjunto das Oficinas da Lapa – São Paulo Railway	Av. Raimundo Pereira de Magalhães
40	023	048	0099	29/CONPRES/2018	TOM	Edifício Romi S.A.	Rua Coriolano, 666, 670, 710
41	098	41, 44, 46	-	03/CONPRES/2009	TOM	City Lapa	

3.2.1. ZEPEC



Mapa 21: Bens Tombados e ZEPEC – Lista do Patrimônio. Fonte: SPUrbanismo/DPH-SMC.

O reconhecimento do patrimônio cultural no município também é feito por meio da demarcação das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC, conforme PDE e LPUOS. Representadas no Mapa 2 da LPUOS, as ZEPEC são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda de bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico.

Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombados enquadram-se como ZEPEC e aqueles que tenham perdido a condição de tombados ou protegidos são excluídos do enquadramento.

Além de imóveis tombados até a data da sua publicação, em 2016, o Mapa 2 da LPUOS também demarca Áreas Indicadas Para Tombamento. Dentro do Arco Tietê, estão nesta condição o Parque Anhembi, Edifício Ericson do Brasil, Estação Santana do Metrô, Estação Portuguesa-Tietê e Edifício Romi(nor) Comércio e empreendimentos e Participações S/A. Quanto ao Parque Anhembi, a Resolução CONPRES P nº 36 de 2017 determinou o arquivamento da abertura de seu tombamento. Os demais se encontram tombados.

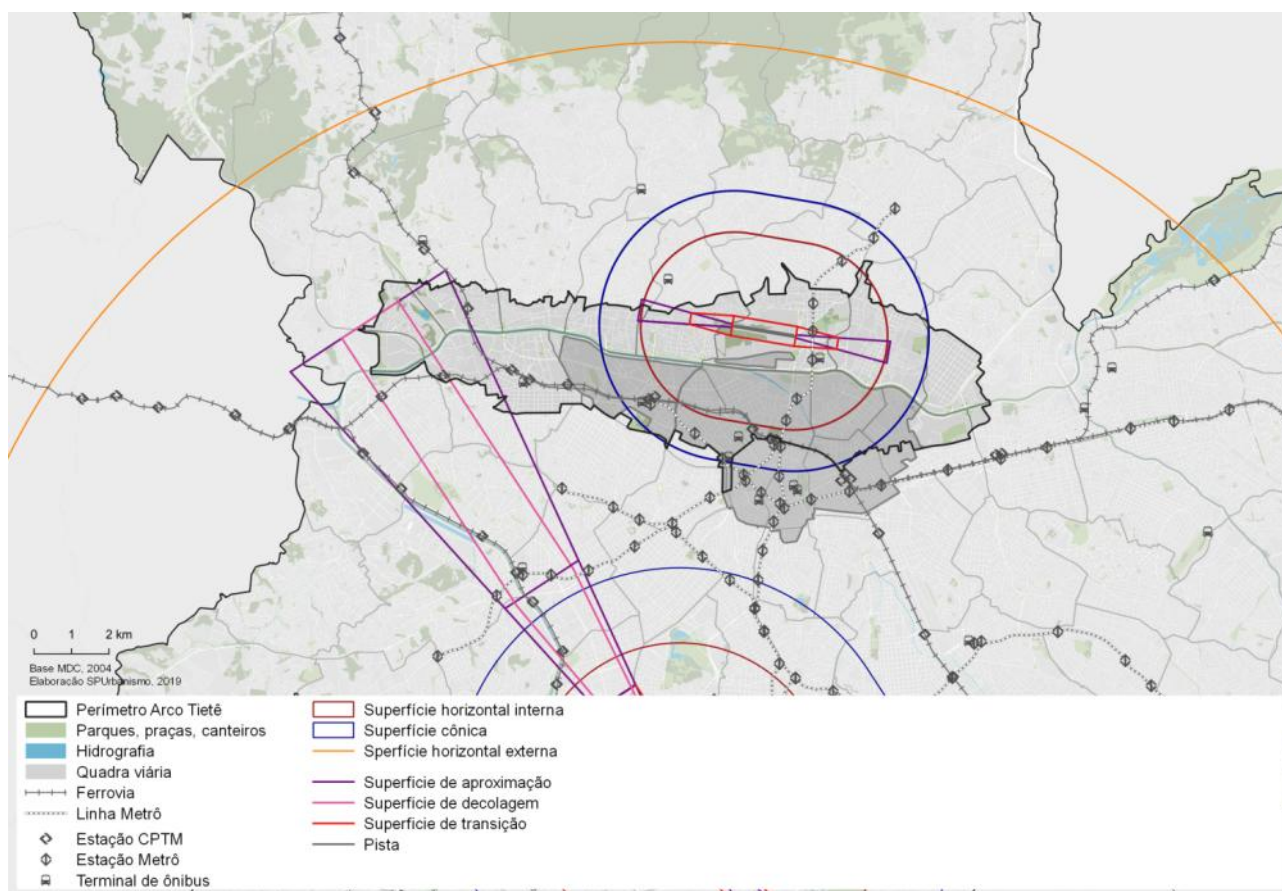
As ZEPEC podem demarcar: elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade - **Bens Imóveis Representativos (BIR)**; áreas naturais ou produzidas pelo homem como praças, parques, monumentos e áreas verdes ou indígenas que possuem

valor e importância cultural para a região - **Áreas de Proteção Paisagística (APPa)**; 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 - **Áreas de Urbanização Especial (AUE)** e áreas e imóveis nas quais o valor cultural está nas práticas desenvolvidas naquele local e não necessariamente no edifício que as abriga - **Áreas de Proteção Cultural (APC)**. De acordo com o PDE, os bens ou áreas que se enquadram como ZEPEC poderão ser classificados em mais de uma das categorias.

As ZEPEC sobrepõem-se às demais zonas e, complementarmente às disposições do PDE, a LPUOS prevê, no seu artigo 24, a aplicação de Fatores de Incentivo diferenciados de acordo com o tamanho do lote na emissão de novas declarações de potencial construtivo passível de transferência de imóveis enquadrados como ZEPEC. A intenção é estimular o uso desse instrumento inclusive para os imóveis com menores áreas. Além disto, no Art. 124 do PDE há disposições específicas para a transferência do potencial construtivo de acordo com a classificação da ZEPEC, entre outras disposições relacionadas ao instrumento da Transferência do Direito de Construir.

3.3. RESTRIÇÕES AEROPORTUÁRIAS

As superfícies limitadoras de obstáculos dos aeroportos impõem restrições de altura aos novos objetos, objetos existentes e extensões de objetos o que, em termos arquitetônicos e urbanísticos, se traduz em limitações de gabarito para as novas edificações.



Mapa 22: Restrições Aeroportuárias. Fonte: Portaria DECEA nº 28/ICA/2015 e Portaria DCEA nº 21/ICA/2015.

Uma parcela do perímetro do Arco Tietê, no extremo oeste, possui territórios atingidos por superfícies limitadoras de obstáculos do Aeroporto de Congonhas, regulamentadas pela Portaria nº 957/GC3/2015 do Comando da Aeronáutica e pelo Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo para o Aeroporto de Congonhas (Portaria DECEA nº 28/ICA/2015). De acordo com o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo para o Aeroporto de Congonhas, a elevação considerada para o aeródromo é 802m, sendo utilizada como referência para delimitação de restrições.

- **Superfície horizontal externa:** limitação de altitude em 952m. Plano horizontal localizado 150m acima da elevação do aeródromo que atinge todo o território do Arco Tietê.
- **Superfície de aproximação – seção horizontal:** limitação de altitude em 938m. Plano horizontal que atinge parcialmente os territórios dos Distritos São Domingos, Pirituba e Lapa.
- **Superfície de decolagem:** limitação de altitude variável. Esta superfície compreende um plano inclinado de gradiente 2% que atinge parcialmente os Distritos Jaraguá, São Domingos, Vila Leopoldina e Lapa.

Considerando que, de acordo com consulta ao MDC – Mapa Digital da Cidade de São Paulo, as altitudes máximas encontradas neste trecho do Arco Tietê não ultrapassam os 800m, conclui-se que em função da distância e da altitude do aeroporto de Congonhas em relação ao território do Arco Tietê as restrições incidentes não se traduzem em limitações significativas de gabarito para as edificações existentes e novas, prevalecendo, na maior parte, as restrições estabelecidas para as zonas pela LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402 de 2016), quando se aplicam.

Já o Aeroporto Campo de Marte, tem seu Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo aprovado pela Portaria DCEA nº 21/ICA/2015.

4. SÍNTESE DOS IMPACTOS NO PIU ARCO TIETÊ

Realizadas as análises pertinentes de todos os projetos e leis colocados no território do Arco Tietê, sintetizamos a seguir os impactos identificados que deverão ser considerados no processo de revisão do PL nº 581 de 2016:

- I. Referenciar o Perímetro de Abrangência do PIU Anhembi como território de projeto específico;
- II. Retirar do escopo do PIU Arco Tietê as intervenções presentes no Programa de Intervenções do Perímetro do PIU Setor Central, que serão por ele financiados;
- III. Considerando que as restrições dos cenários de transformação e absorção imobiliária das glebas da ZOE Anhembi poderão acarretar em restrições de financiamento do Programa de Intervenções do Perímetro Expandido, estudar alternativa para compartilhamento dos recursos entre esse PIU e o PIU Arco Tietê, visando à implantação efetiva das intervenções;
- IV. Considerar alternativas para gestão integrada da implantação das intervenções previstas no PIU Anhembi e no PIU Arco Tietê, considerando a sobreposição dos territórios de projeto;
- V. Nos estudos de financiamento do PIU Arco Tietê, retomar o tema da atualização do Valor de Cadastro do Quadro 14 do PDE, frente à valorização da terra nesses últimos anos. Essa ação, identificada no PIU Anhembi, é necessária para a implantação do Programa de Intervenções;
- VI. Avaliar a pertinência das intervenções previstas pelo PIU Arco Tietê e não contempladas no Perímetro Expandido do PIU Anhembi;
- VII. Retomar e reavaliar as diretrizes urbanísticas previstas para os Projetos Estratégicos no PIU Arco Tietê localizados na Zona Norte e não contempladas no PIU Anhembi;
- VIII. Reestudar os perímetros da AIU Apoios Urbanos e da AIU Centralidade da Metrópole em função da sobreposição com o PIU Setor Central;
- IX. A Área de Transformação Condicionada Campos Elíseos foi incorporada ao PIU Setor Central utilizando as diretrizes da AEL incluída no PIU Terminal Princesa Isabel. Como já se trata de território com regramento específico (Decreto nº 58.368 de 2018), tal como previsto no PIU Arco Tietê, ele deverá ser retirado no escopo da revisão;
- X. A Área de Transformação Condicionada Elevado João Goulart também é objeto de PIU específico em curso que tem como meta se debruçar sobre os problemas e potencialidades da área e, portanto, esse território também deverá ser retirado do escopo de revisão do Arco Tietê;
- XI. Sugere-se a retomada dos estudos para as Áreas de Transformação, Qualificação e Preservação do PIU Arco Tietê, mesmo considerando a ativação dos parâmetros da ZEM e ZEMP a partir da Resolução SMUL.AOC.CTLU/004/2018, de forma a refinar os parâmetros que são fruto de análises detalhadas do território;

- XII. Incluir na revisão do Arco Tietê os trechos de melhoramentos viários anteriores a 1988 considerados essenciais às estratégias de mobilidade do PIU, bem como dar continuidade às propostas de alteração de trechos da Lei nº 16.541 de 2016, resultantes do processo de desenvolvimento das AIU no PIU Arco Tietê;
- XIII. Considerar na revisão do PIU Arco Tietê os estudos e adequações viárias necessárias para implantação das melhorias previstas no Programa de Intervenções do PIU Anhembi;
- XIV. Incluir nos estudos de financiamento do PIU Arco Tietê as disposições trazidas pela Lei nº 16.642 de 2017 e pelo Decreto nº 57.776 de 2017 em relação à possibilidade de utilização do potencial construtivo integral em lotes atingidos por melhoramentos viários;
- XV. Revisar o Programa Habitacional do PIU Arco Tietê, considerando os imóveis incluídos na PPP de habitação promovida pela COHAB/SEHAB;

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ARCO TIETÊ

FICHA TÉCNICA

José Armênio de Brito Cruz - **Presidência da São Paulo Urbanismo**

Leonardo Amaral Castro - **Diretoria de Desenvolvimento**

Marcelo Fonseca Ignatios - **Superintendência de Estruturação de Projetos**

Análise Urbanística

Ana Claudia Rocha Bonfim

Anna Carvalho de Moraes Barros (coordenação)

Eduardo Tavares de Carvalho

Laísa Bócoli Chamme

Marlon Rubio Longo

Rafael Giorgi Costa

Sônia da Silva Gonçalves

Análise Ambiental

Waldir Macho de La Rubia

Análise Econômica

Alan Americo da Silva (estágio)

Allan Martino Matos

Bruno Martins Hermann

Gabriel Vasquez Rodriguez