

Projeto de Intervenção Urbana

# Setor Central

Considerações sobre o perímetro do  
PIU Setor Central

São Paulo  
Abril de 2019

## SUMÁRIO

I. INTRODUÇÃO	3
II. BREVE HISTÓRICO DA URBANIZAÇÃO EM SÃO PAULO	4
III. ORDENAMENTO TERRITORIAL E CARACTERÍSTICAS	16

## I. INTRODUÇÃO

A proposta de Projeto de Intervenção Urbana (PIU) para a região central de São Paulo partiu da necessidade de revisão da Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/1997), colocada pelo §2º do art. 382 da Lei nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE/2014), mas teve por pressuposto que a dinâmica do Centro da cidade não se restringe ao perímetro da Operação Urbana. Nesse sentido, os estudos iniciais consideraram os oito distritos da Subprefeitura Sé (Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, República e Sé) e os distritos Brás e Pari, da Subprefeitura Mooca, o que foi objeto de modificações ao longo do processo, até adquirir a conformação atual, que engloba territórios do Arco Tietê, do Arco Leste e do Setor Central, na Macroárea de Estruturação Metropolitana, e algumas quadras da Macroárea de Urbanização Consolidada.

O perímetro proposto suscitou questionamentos de órgãos públicos e da sociedade civil quanto a sua justificativa. Foram questionados, especialmente, os motivos para o projeto não se limitar à revisão da Operação Urbana Centro, adequando-a ao Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), e as razões da incorporação de áreas pertencentes ao Arco Tietê, em vez de incorporar o Setor Central ao projeto do referido Arco.

Nesse sentido, a presente nota técnica tem por objetivo trazer alguns esclarecimentos quanto às motivações para adoção do traçado proposto, a partir de três eixos de análise: (i) histórico da urbanização de São Paulo; (ii) ordenamento territorial e características demográficas e socioeconômicas do território; e (iii) organização administrativa do município.

## II. BREVE HISTÓRICO DA URBANIZAÇÃO EM SÃO PAULO

A proposta de Projeto de Intervenção Urbana (PIU) para a região central de São Paulo partiu da necessidade de revisão da Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/1997), colocada pelo §2º do art. 382 da Lei nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE/2014), mas teve por pressuposto que a dinâmica do Centro da cidade não se restringe ao perímetro da Operação Urbana. Nesse sentido, os estudos iniciais consideraram os oito distritos da Subprefeitura Sé (Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, República e Sé) e os distritos Brás e Pari, da Subprefeitura Mooca, o que foi objeto de modificações ao longo do processo, até adquirir a conformação atual, que engloba territórios do Arco Tietê, do Arco Leste e do Setor Central, na Macroárea de Estruturação Metropolitana, e algumas quadras da Macroárea de Urbanização Consolidada.

O perímetro proposto suscitou questionamentos de órgãos públicos e da sociedade civil quanto a sua justificativa. Foram questionados, especialmente, os motivos para o projeto não se limitar à revisão da Operação Urbana Centro, adequando-a ao Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), e as razões da incorporação de áreas pertencentes ao Arco Tietê, em vez de incorporar o Setor Central ao projeto do referido Arco.

Nesse sentido, a presente nota técnica tem por objetivo trazer alguns esclarecimentos quanto às motivações para adoção do traçado proposto, a partir de três eixos de análise: (i) histórico da urbanização de São Paulo; (ii) ordenamento territorial e características demográficas e socioeconômicas do território; e (iii) organização administrativa do município.

A região central foi palco da fundação de São Paulo, em 1554, quando o núcleo inicial da futura cidade se constituiu em torno do alojamento e do colégio erguidos pelos jesuítas, conhecido como Pateo do Collegio, onde atualmente funciona o Museu de Anchieta. O povoado, entretanto, apresentou lento crescimento até o final do século XIX, quando, em razão de sua relevância geográfica à exportação do café, passou a assumir importância crescente como entreposto comercial.

Em 1810, a Planta da Cidade de São Paulo (Figura 1) demonstra, além das duas freguesias que formavam o centro urbano, Sé e Santa Ifigênia, a existência de linhas de deslocamento para outros núcleos urbanos, dentre os quais o Caminho da Luz para o norte, no qual já se encontrava o Convento da Luz; e a antiga Ladeira do Carmo a leste, na qual se localizava o Convento do Carmo, que atravessava a Várzea do Tamandateí e se direcionava à incipiente região do Brás. No mapa executado entre 1844 e 1847 (Figura 2) é

notável a expansão dos limites da ocupação em relação à planta de 1810, especialmente ao norte, chegando à Ponte Grande de Santana, e a leste, onde é indicada a Freguesia do Braz (CAMPOS, 2008).

A planta de 1868 (Figura 3) é o primeiro documento cartográfico a trazer o percurso da ferrovia Santos-Jundiaí, inaugurada em 1867. Embora a peça gráfica não evidencie alterações significativas na realidade física da cidade, desde que foi decidida a construção da ferrovia, a certeza de crescimento populacional e econômico fez com que as elites pressionassem a Câmara para que esta iniciasse a distribuição de datas de terras aos munícipes, o que ocorreu de forma injusta e discriminatória e em paralelo a casos frequentes de apropriação indevida de terrenos, configurando uma intensa especulação imobiliária, mesmo antes da transferência de ricos fazendeiros à cidade, da abolição da escravidão e da chegada de imigrantes (CAMPOS, 2008).

Essa planta demonstra a expansão da ocupação para o sul, a partir da abertura do novo caminho de Santos, entre 1862 e 1863, que hoje corresponde às avenidas Liberdade e Vergueiro, acrescentando o posterior arruamento da região da Liberdade, além da abertura de arruamentos em antigas chácaras da região da Santa Ifigênia e República e na região da Luz, a partir da abertura da Rua João Teodoro, em 1874.

A planta de 1881 (Figura 4), elaborada pela Companhia Cantareira, responsável pelos serviços de água e esgoto na cidade, representa a totalidade da área urbanizada à época, que tinha por limites ao norte, a Ponte Grande; ao sul, a Rua Lavapés, antigo caminho do Mar; a leste, a Praça da Concórdia, já ultrapassando a linha férrea; e a oeste, o Largo do Arouche. Conforme observa Campos (2008), a maior concentração de edificações ocorria no alto da colina central, na região considerada centro comercial e financeiro da Capital e conhecida por Triângulo, formada pelas Ruas da Imperatriz (atual Quinze de Novembro), Direita e São Bento, mas já sendo possível observar um número considerável de construções na região da Cidade Nova, localizada além do Vale do Anhangabaú. Já é possível observar a plena configuração do primeiro anel viário da cidade, formado pelas Ruas Formosa, do Seminário e Alegre, Travessa dos Bondes, Rua Senador Florêncio de Abreu, Travessa 25 de Março, Ruas 25 de Março, do Mercado, do Hospício, Conde d'Eu, Lavapés e da Glória, Travessa dos Estudantes, Largo da Liberdade, Ruas da Assembléia e Riachuelo e Largos do Riachuelo e da Memória, implantado para circunscrever o centro e interligar diferentes estradas que partiam da Capital. Também é possível observar a conformação da Rua do Gasômetro, com a instalação, a partir da década de 1870, do Complexo do Gasômetro (CAMPOS, 2008).

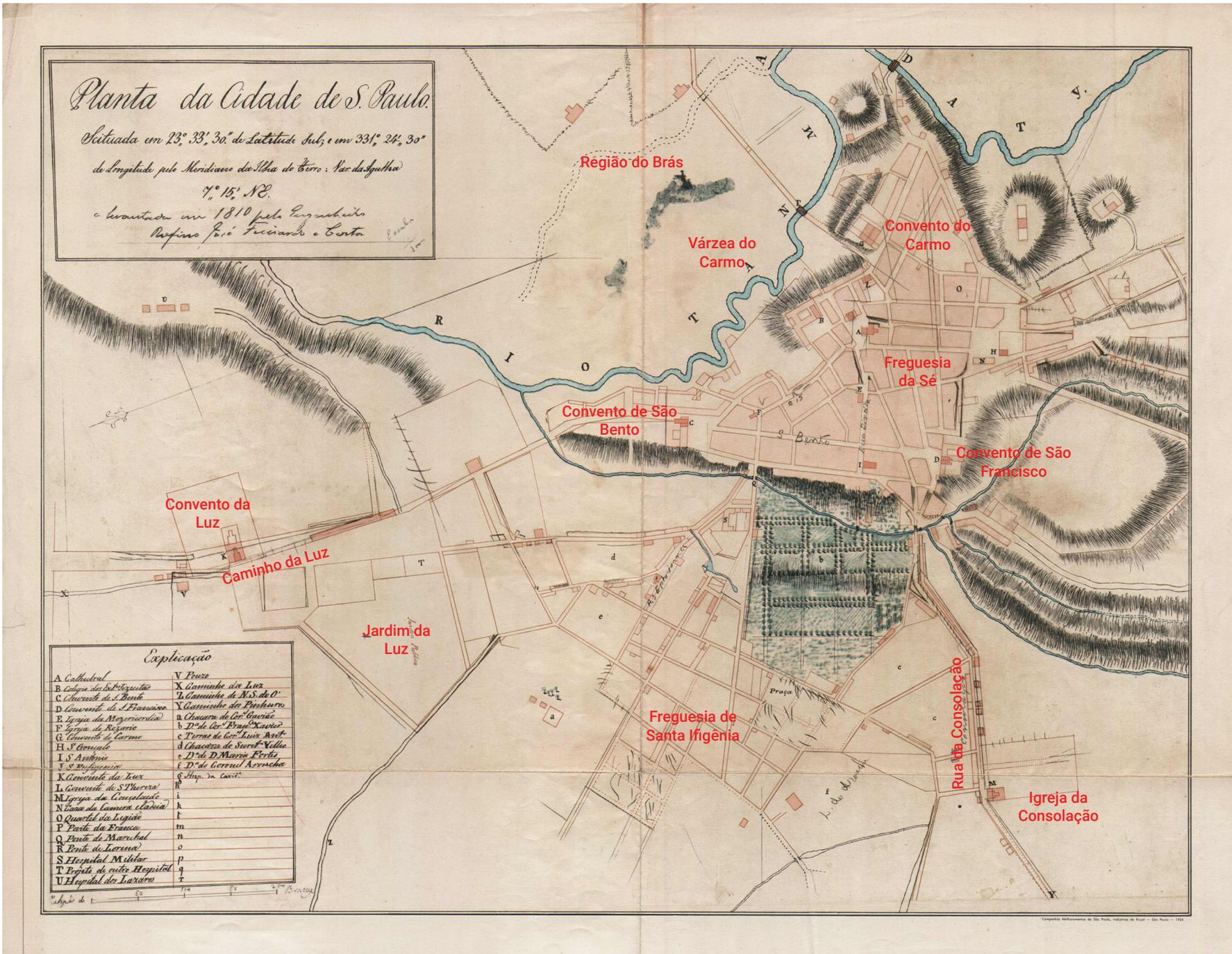


Figura 1: Planta da Cidade de São Paulo com acréscimo posterior, a lápis, levantado pelo Engenheiro Rufino José Felizardo e Costa, em 1810 (indicações nossas).  
 Fonte: Campos, 2008.

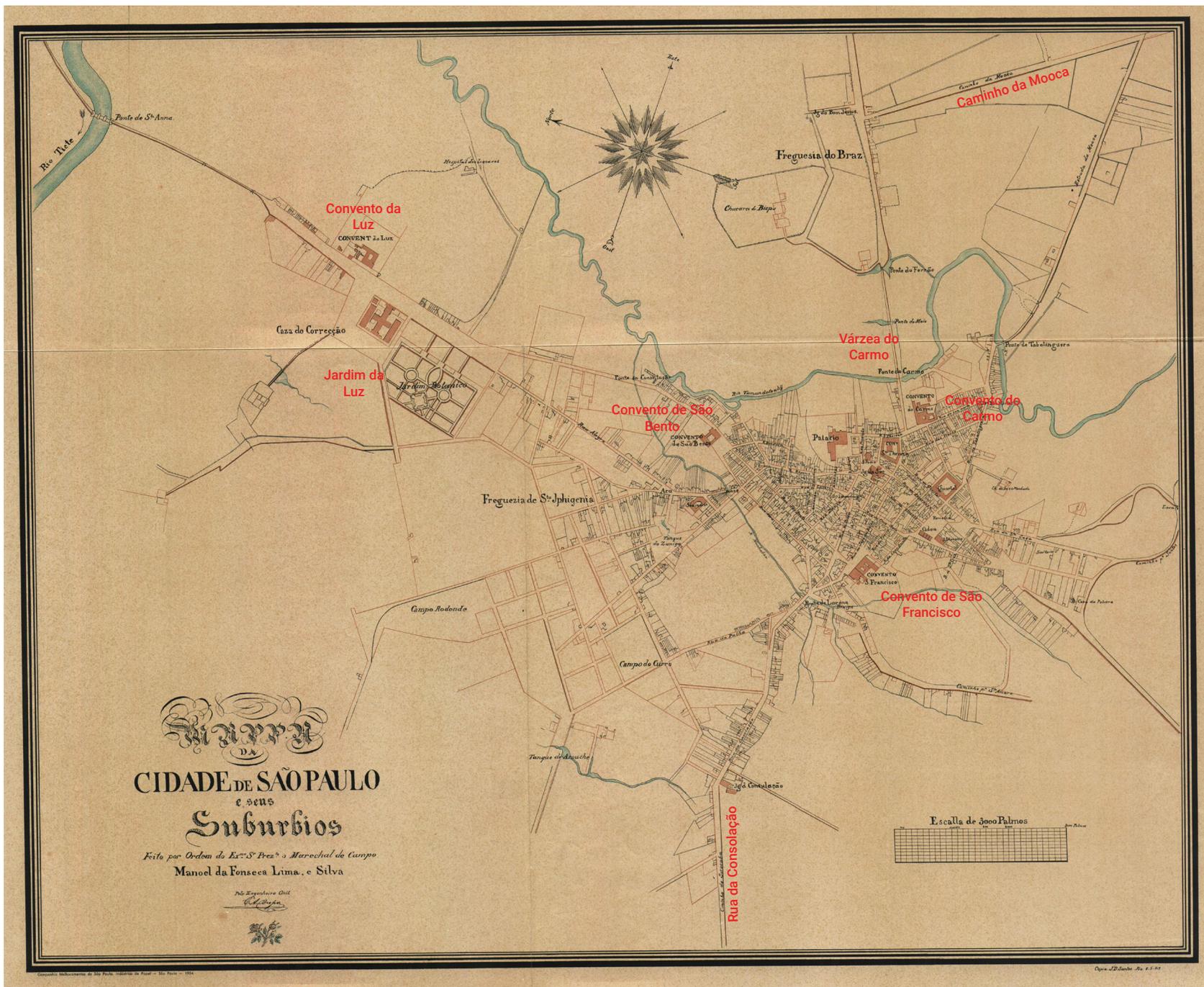


Figura 2: Mapa da Cidade de São Paulo e seus Subúrbios, executada entre 1844 e 1847 (indicações nossas).  
 Fonte: Campos, 2008.

# PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO

1868

- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1. RUA DE S. TEREZA         | 37. PRAÇA DO MERCADO         |
| 2. RUA DE S. ANTONIO        | 38. SEMINARIO DAS EDUCANDAS  |
| 3. RUA DE S. DOMINGOS FELIZ | 39. CASA DO BISPO            |
| 4. RUA DE S. FRANCISCO      | 40. TRAVESSA                 |
| 5. TRAVESSA DA COTA D'ÁGUA  | 41. JARDIM PUBLICO           |
| 6. RUA DO PALACIO           | 42. CASA DE CORREIO          |
| 7. LARGO DE S. FRANCISCO    | 43. CAMPO ALFREDO            |
| 8. RUA DE S. ANTONIO        | 44. CONTO DE S. FRANCISCO    |
| 9. RUA DE S. ANTONIO        | 45. CONVENTO DE S. FRANCISCO |
| 10. RUA DE S. ANTONIO       | 46. CONVENTO REAL DA LUZ     |
| 11. SECÇÃO DO INFERNUS      | 47. COLLEGIO DE S. FRANCISCO |
| 12. RUA DE S. ANTONIO       | 48. DA CRISOLAZÃO            |
| 13. RUA DE S. ANTONIO       | 49. CONVENTO DE S. BENTO     |
| 14. RUA DE S. ANTONIO       | 50. IGREJA DO ROSARIO        |
| 15. RUA DE S. ANTONIO       | 51. COLLEGIO                 |
| 16. RUA DE S. ANTONIO       | 52. DE S. PEDRO              |
| 17. RUA DE S. ANTONIO       | 53. DE S. ANTONIO            |
| 18. RUA DE S. ANTONIO       | 54. DE S. ANTONIO            |
| 19. RUA DE S. ANTONIO       | 55. DE S. ANTONIO            |
| 20. RUA DE S. ANTONIO       | 56. DE S. ANTONIO            |
| 21. RUA DE S. ANTONIO       | 57. DE S. ANTONIO            |
| 22. RUA DE S. ANTONIO       | 58. DE S. ANTONIO            |
| 23. RUA DE S. ANTONIO       | 59. DE S. ANTONIO            |
| 24. RUA DE S. ANTONIO       | 60. DE S. ANTONIO            |
| 25. RUA DE S. ANTONIO       | 61. DE S. ANTONIO            |
| 26. RUA DE S. ANTONIO       | 62. DE S. ANTONIO            |
| 27. RUA DE S. ANTONIO       | 63. DE S. ANTONIO            |
| 28. RUA DE S. ANTONIO       | 64. DE S. ANTONIO            |
| 29. RUA DE S. ANTONIO       | 65. DE S. ANTONIO            |
| 30. RUA DE S. ANTONIO       | 66. DE S. ANTONIO            |
| 31. RUA DE S. ANTONIO       | 67. DE S. ANTONIO            |
| 32. RUA DE S. ANTONIO       | 68. DE S. ANTONIO            |
| 33. RUA DE S. ANTONIO       | 69. DE S. ANTONIO            |
| 34. RUA DE S. ANTONIO       | 70. DE S. ANTONIO            |
| 35. RUA DE S. ANTONIO       | 71. DE S. ANTONIO            |
| 36. RUA DE S. ANTONIO       | 72. DE S. ANTONIO            |
| 37. RUA DE S. ANTONIO       | 73. DE S. ANTONIO            |
| 38. RUA DE S. ANTONIO       | 74. DE S. ANTONIO            |
| 39. RUA DE S. ANTONIO       | 75. DE S. ANTONIO            |
| 40. RUA DE S. ANTONIO       | 76. DE S. ANTONIO            |

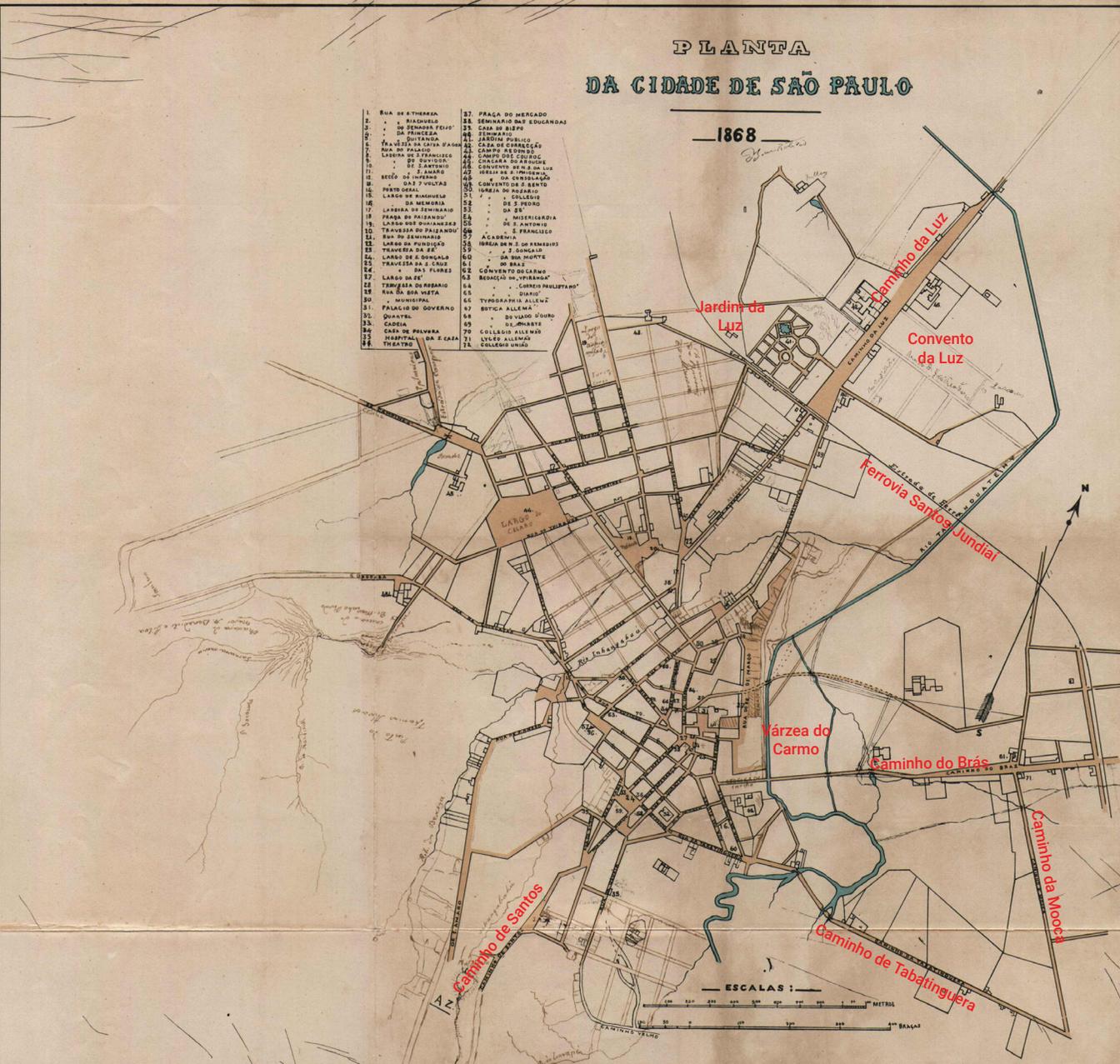


Figura 3: Planta da Cidade de São Paulo, de 1868 (indicações nossas).  
Fonte: Campos, 2008.

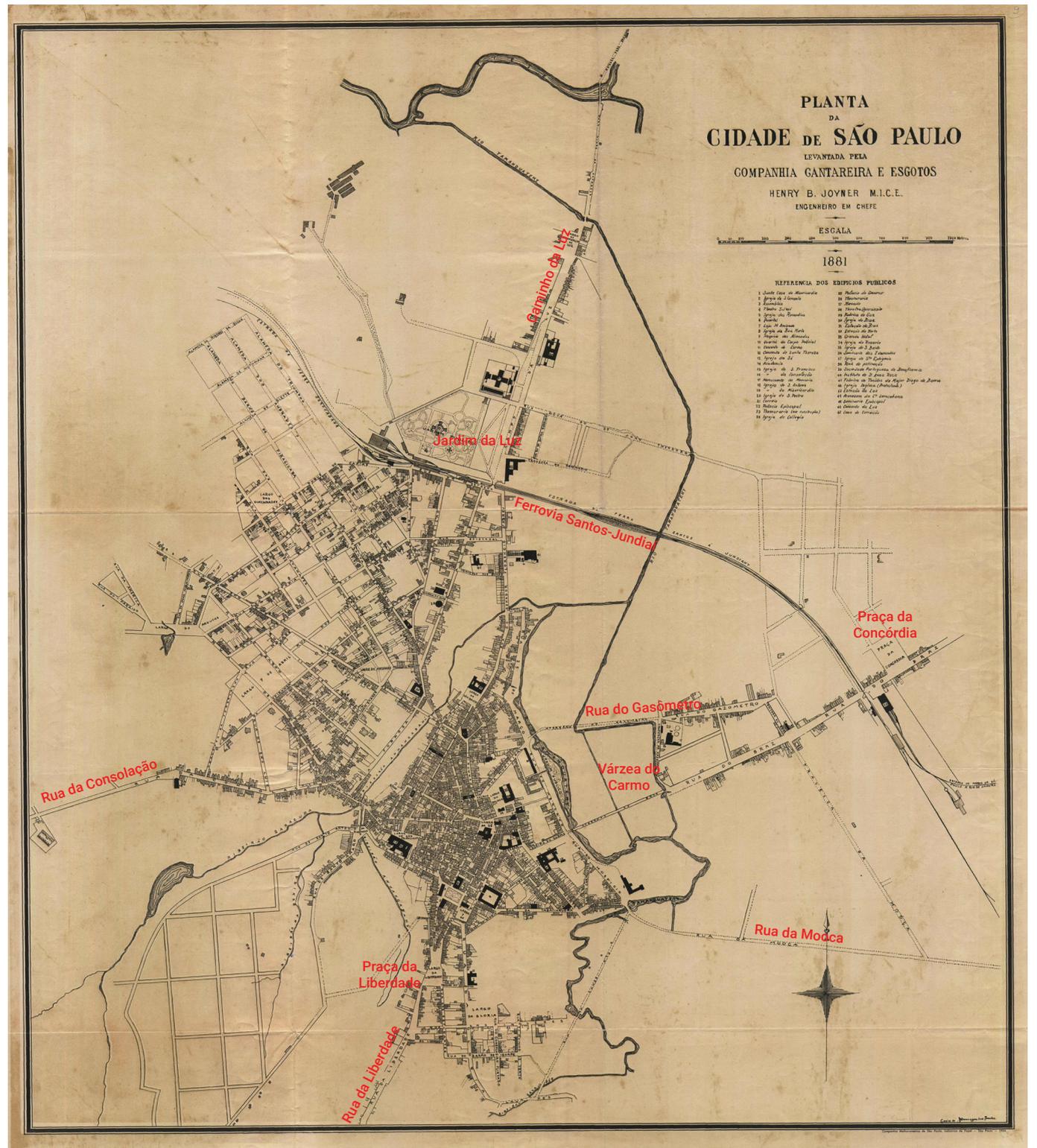


Figura 4: Planta da Cidade de São Paulo levantada pela Companhia Cantareira e Esgotos, de 1881 (indicações nossas).  
Fonte: Campos, 2008.

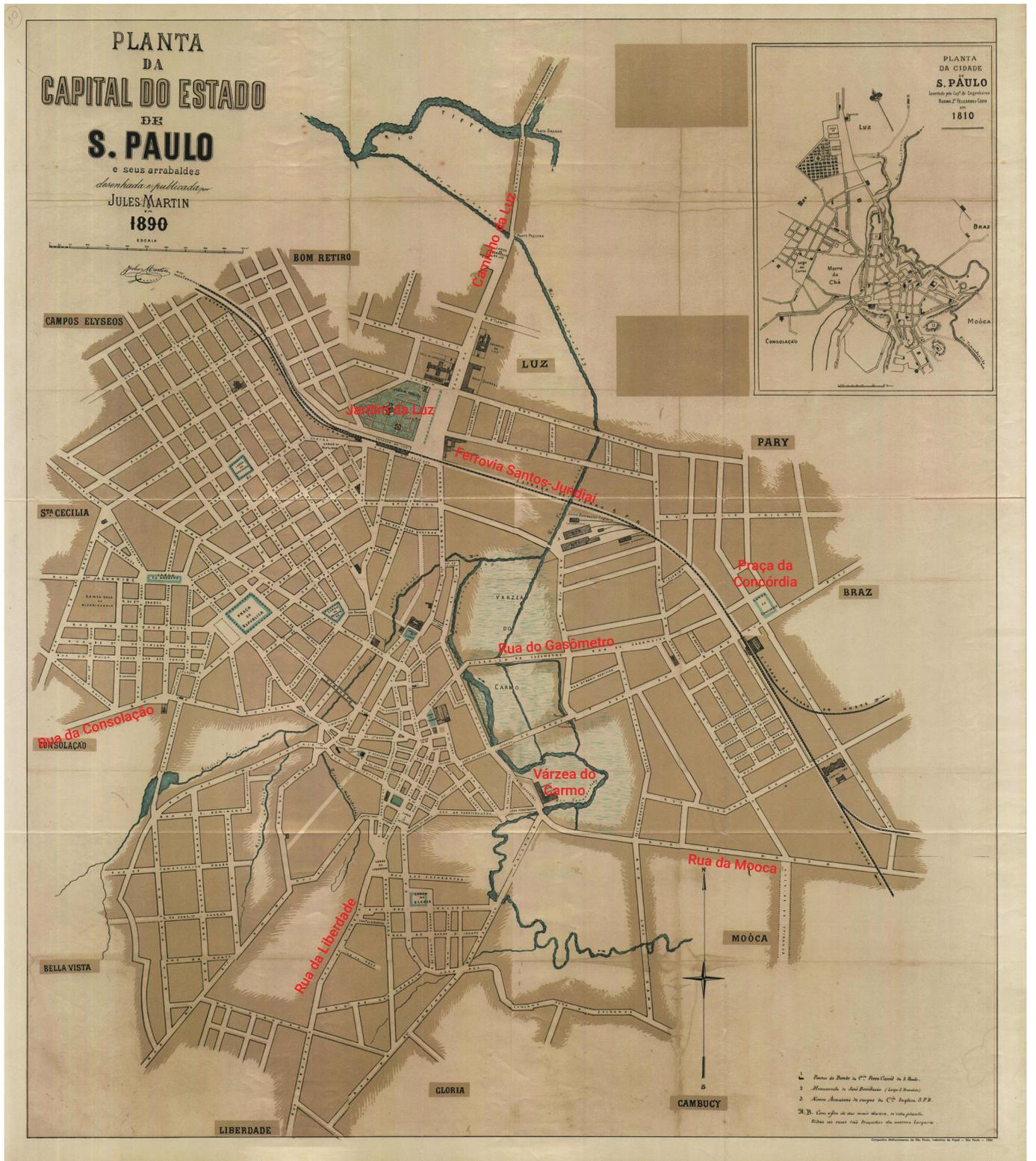


Figura 5: Planta da Capital do Estado de São Paulo e seus arrabaldes, de 1890 (indicações nossas).  
 Fonte: Campos, 2008.

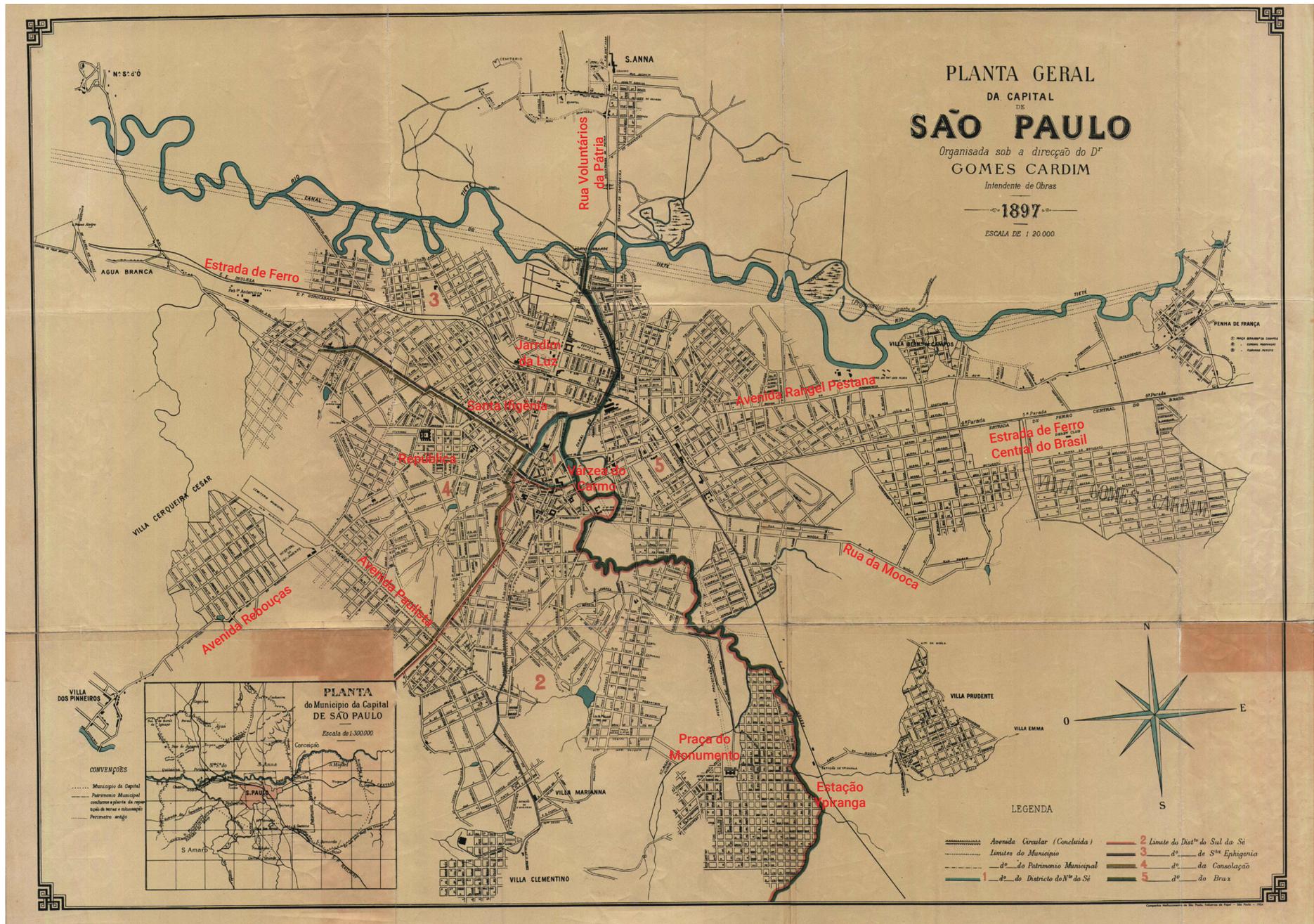


Figura 6: Planta Geral da Capital de São Paulo, de 1897 (indicações nossas).  
Fonte: Campos, 2008.

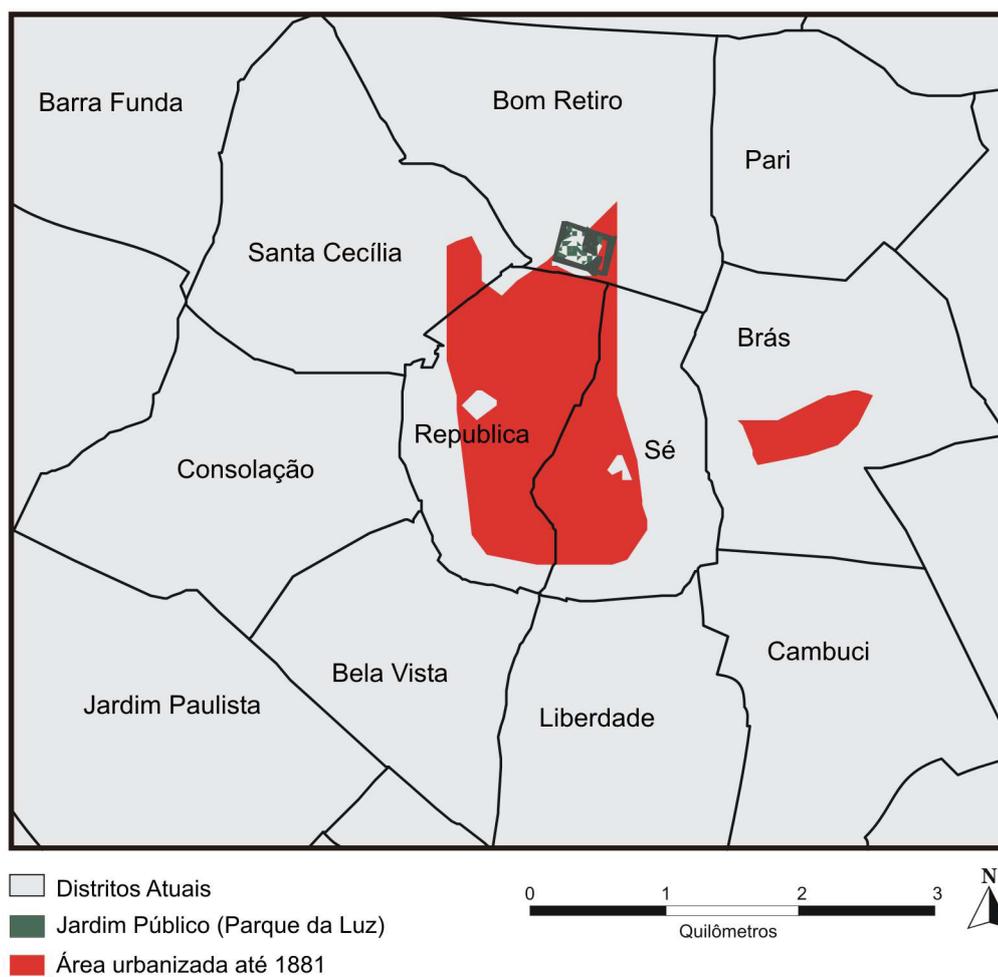
A planta de 1890 (Figura 5) corresponde à primeira carta paulistana executada após a Proclamação da República e atesta o acelerado processo de urbanização em curso na cidade: a sul, com a abertura de novas ruas nos bairros da Liberdade, Glória e Cambuci; a sudoeste, com o arruamento do bairro da Bela Vista; a leste, com a expansão dos arruamentos, especialmente em torno da Estação do Norte e da Hospedaria dos Imigrantes; e a oeste, com o prolongamento dos limites de ocupação além da Santa Casa de Misericórdia e da Capela de Santa Cecília. A região do Brás e do Pari que, segundo depoimentos da época, já abrigava a atividade fabril, foi interligada com o Bom Retiro, então em processo de formação, por meio das Ruas Monsenhor de Andrade, João Theodoro e São Caetano (CAMPOS, 2008).

A planta de 1897 (Figura 6) reflete a explosão urbana ocorrida na última década do século XIX, apresentando limites consideravelmente expandidos em relação à planta de 1890: a norte, o Largo de Santana; a sul, a Vila Clementino; a leste, a recém-loteada Vila Gomes Cardim; e a oeste, a região da Água Branca e da Freguesia do Ó. Face ao processo especulativo que se intensificava na cidade, Campos (2008) alerta para os possíveis interesses particulares envolvidos na elaboração dessa peça gráfica, que contém o registro de áreas arruadas ilusórias, especialmente nos subúrbios. É notável, entretanto, que o centro de São Paulo, que se conformou em torno do histórico Triângulo, já apresentava, desde o período imperial, vetores de expansão

para o Brás e Pari, a leste; para os bairros da Luz e do Bom Retiro, a norte; e para o bairro da Liberdade, a sul, conformação que já estava consolidada no mapa de 1890 (Figura 5), previamente à explosão urbana decorrente do Ciclo do Café. Essa expansão urbana foi estimulada pela legislação urbanística da época, que integrava um projeto municipal de construção de uma nova imagem para o centro da cidade, estabelecendo regramentos de caráter higienista que resultaram na expulsão da massa trabalhadora da região (ROLNIK, 1997; MARICATO, 2003).

A evolução da área urbanizada do Município de São Paulo foi esquematizada nos mapas da Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano (Emplasa) adaptados pela antiga Secretaria Municipal de Planejamento (Sempla) (Figuras 7 a 11), que demonstram que a ocupação do território que integra o PIU Setor Central ocorreu, em sua maior parte, até 1914 (Figura 8). Somente a partir de 1915, com a região central já consolidada, iniciou-se a ocupação das áreas a norte do Rio Tietê, que integram o atual território do Arco Tietê, e dos distritos mais a leste do perímetro proposto para o PIU, que atualmente integram o Arco Leste (Figura 9). A consolidação da urbanização dos Arcos Tietê e Leste só ocorreu no início da década de 1960 (Figura 11). Desse modo, evidencia-se que o território que compõe o perímetro do PIU Setor Central é resultado de uma construção histórica, que ocorreu anteriormente à urbanização do restante do território dos Arcos Tietê e Leste.

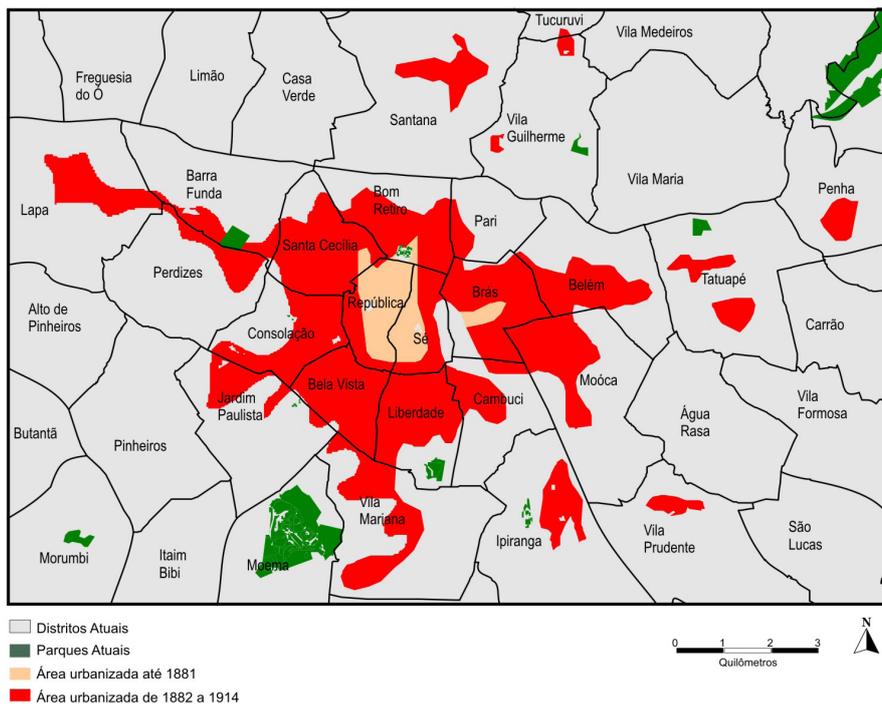
## Área Urbanizada 1872



Fonte: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano – Emplasa.  
 Mapa de Expansão da Área Urbanizada da Região Metropolitana de São Paulo, 2002/2003.  
 Adaptação: Secretaria Municipal de Planejamento – Sempla/Dipro

Figura 7. Área urbanizada de São Paulo – 1872.

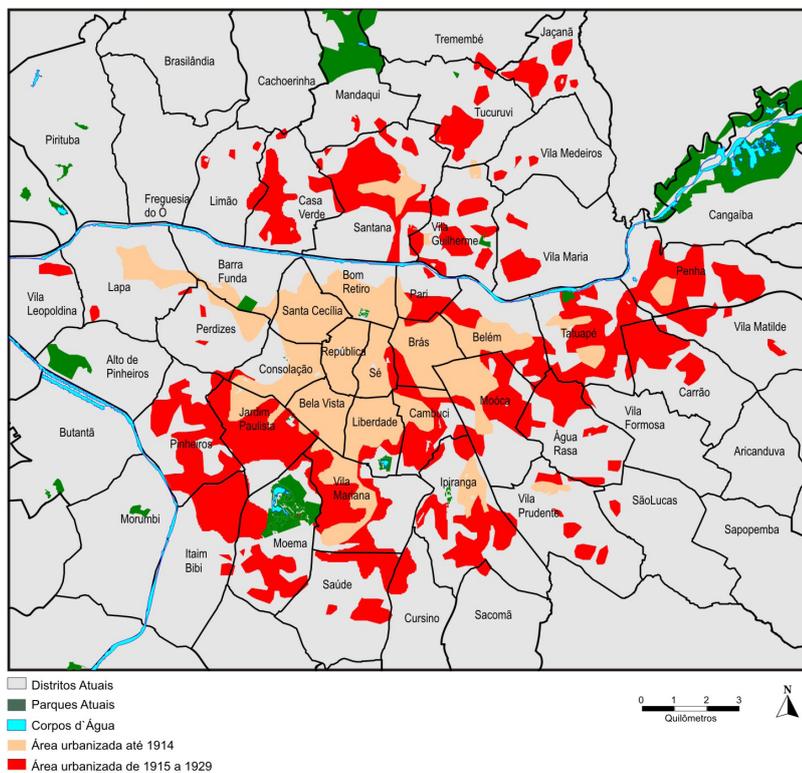
## Área Urbanizada 1882/1914



Fonte: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano – Emplasa. Mapa de Expansão da Área Urbanizada da Região Metropolitana de São Paulo, 2002/2003.  
Adaptação: Secretaria Municipal de Planejamento – Sempla/Dipro

Figura 8: Área urbanizada de São Paulo – 1882-1914.

## Área Urbanizada 1915/1929



Fonte: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano – Emplasa. Mapa de Expansão da Área Urbanizada da Região Metropolitana de São Paulo, 2002/2003.  
Adaptação: Secretaria Municipal de Planejamento – Sempla/Dipro

Figura 9: Área urbanizada de São Paulo – 1915-1929.

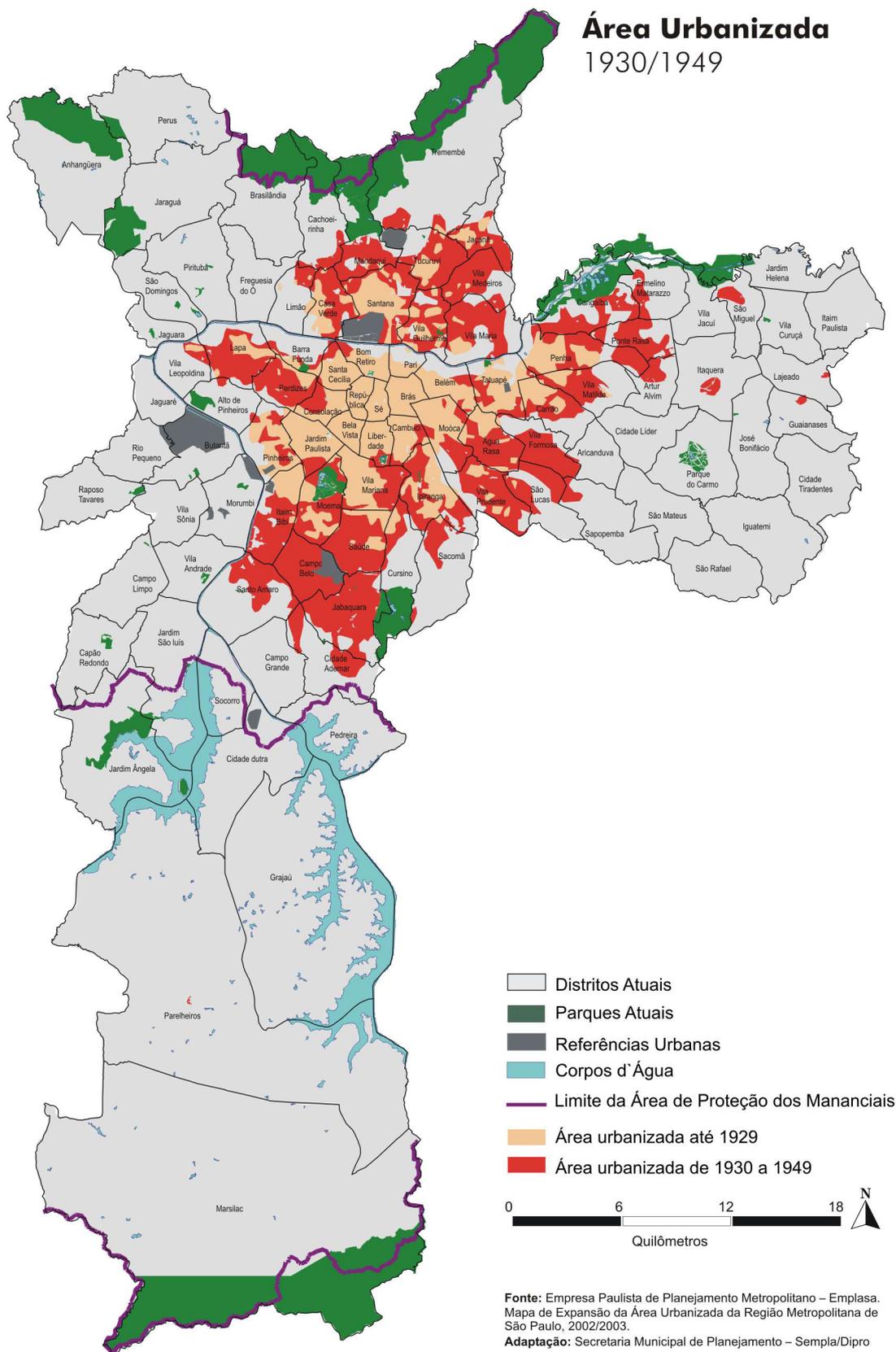


Figura 10. Área urbanizada de São Paulo – 1930-1949.

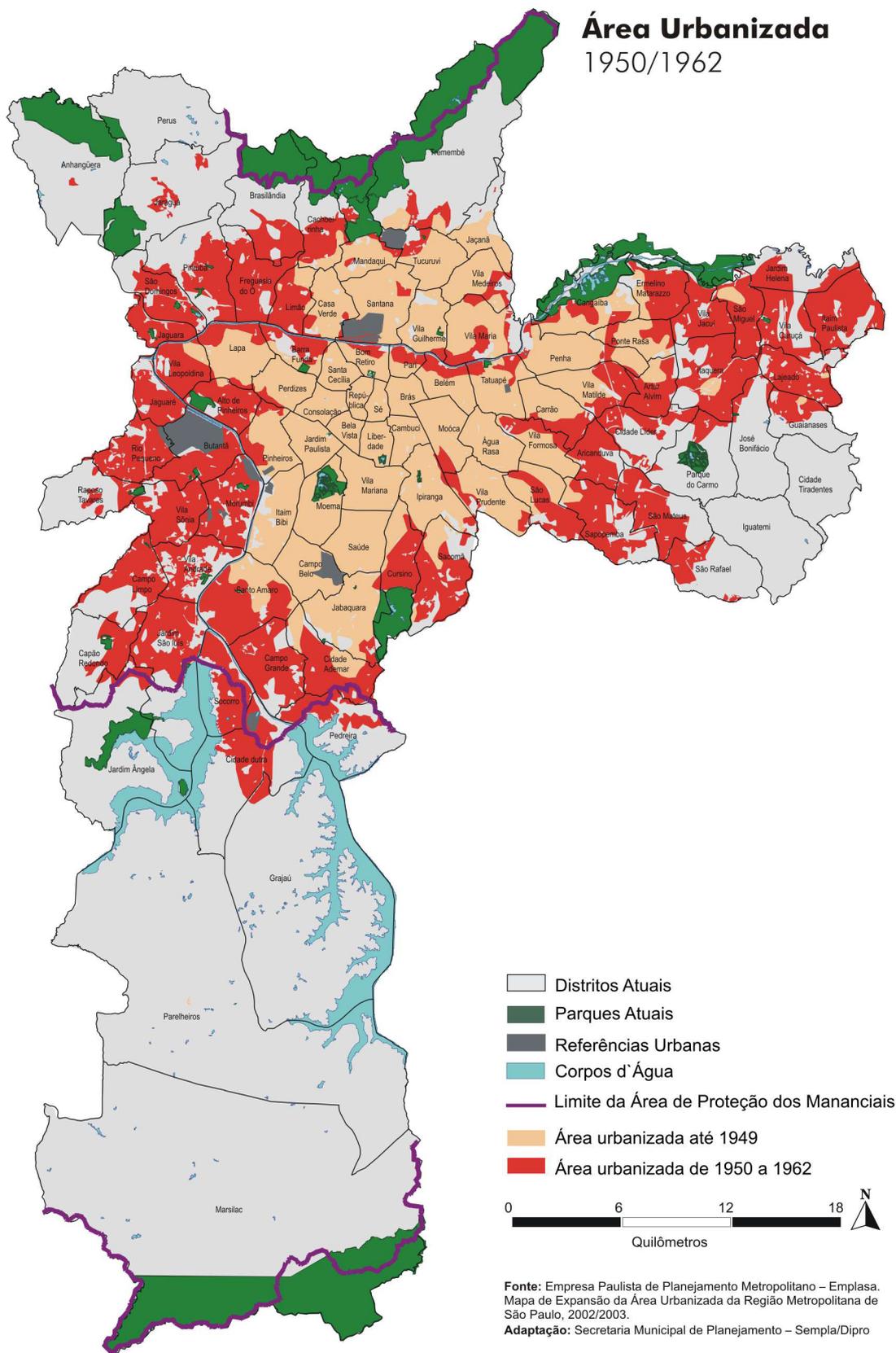


Figura 11: Área urbanizada de São Paulo – 1950-1962.

### III. ORDENAMENTO TERRITORIAL E CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS E SOCIOECONÔMICAS

Em vista do acelerado crescimento urbano da cidade, a descentralização administrativa começou a se apresentar como alternativa em São Paulo já no final da década de 1950. As “subprefeituras” foram criadas em 1959, pelo prefeito Wladimir de Toledo Piza, mas a descentralização de São Paulo é muito ligada ao nome de José Faria Lima, criador das Administrações Regionais (ARs), instituídas por meio da Lei nº 6.882/1966 e implementadas pelo Decreto nº 6.776/1966, com função apenas de zeladoria (GRIN, 2006).

Na gestão Jânio Quadros (1985-1988), as subprefeituras passaram a configurar órgãos de controle das atividades e programas das Administrações Regionais a ela subordinadas. Já na administração Luiza Erundina (1989-1992), foi proposto projeto de lei para a criação de treze subprefeituras, que contariam com maior poder de decisão, de forma a melhorar a prestação de serviço à população.

A descentralização nos moldes propostos na gestão Erundina só foi implementada no governo Marta Suplicy (2001-2004), que sancionou a Lei nº 13.399/2002, criando 31 subprefeituras regionais dotadas de orçamento próprio e poder de decisão e planejamento, igualando Subprefeitos e Secretários como auxiliares diretos do Prefeito (GRIN, 2015). Conforme o artigo 4º da mencionada lei, os limites territoriais das Subprefeituras seriam estabelecidos em função de parâmetros e indicadores socioeconômicos, o que é detalhado por Grin (2006), que indica entre os critérios para demarcação desses perímetros estavam: área administrada contendo população não superior a quinhentos mil habitantes; respeito aos limites dos distritos; existência de barreiras físicas ou de pólos de comércio e serviços; respeito à identidade político e cultural; atenção para áreas de preservação e de mananciais; e combinação de áreas desenvolvidas e precárias, de forma a incentivar o desenvolvimento regional.

O perímetro da Administração Regional Sé, estimado com base na descrição perimétrica constante no Decreto nº 6.776/1966, já incorporava total ou parcialmente territórios dos distritos que compõem hoje a Subprefeitura Sé, além de áreas nos distritos Pari e Brás, parte da atual Subprefeitura Mooca. Atualmente, o território da Subprefeitura Sé abrange os distritos Sé, República, Santa Cecília, Bom Retiro, Consolação, Bela Vista, Liberdade e Cambuci. Demonstra-se, assim, que também do ponto de vista administrativo, a divisão da região central do Município, reflexo de características socioeconômicas e geográficas, historicamente transpassa o território da Operação Urbana Centro.

Buscando garantir um desenvolvimento urbano sustentável, o PDE/2014 estabeleceu como estratégia de ordena-

mento territorial a divisão do território em macrozonas e macroáreas e o direcionamento de sua transformação a partir de uma rede de estruturação e transformação urbana, composta pela Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), pela rede estrutural de transporte coletivo, pela rede hídrica ambiental e pela rede de estruturação local (art. 9º). O território que compõe o perímetro proposto para o PIU Setor Central encontra-se inserido quase em sua totalidade na MEM, nos Setores Orla Ferroviária e Fluvial, definido pelo entorno dos rios Tietê, Pinheiros e Tamandateí (Arcos Tietê e Leste), e Central, delimitado a partir do território da Operação Urbana Centro (art. 12 e Figura 12). Embora cada setor apresente objetivos específicos em função de suas peculiaridades, estabelecidos nos §§ 1º e 3º do art. 12 do PDE/2014, estes integram um propósito maior de transformação urbana associado à MEM, relacionado à promoção do equilíbrio na relação entre emprego e moradia nesse território.

Além disso, os setores da MEM se sobrepõem aos perímetros das Operações Urbanas vigentes no município. O Arco Tietê abrange o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca (Leis nºs 11.774/1995 e 15.893/2013) e algumas quadras da Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/1997) lindeiras ao Elevado Presidente João Goulart. Já o Subsetor Faria Lima – Água Espraiada – Chucri Zaidan corresponde quase totalmente aos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada (Lei nº 13.260/2001, parcialmente alterada pelas Leis nºs 15.416/2011 e 16.975/2018) e Faria Lima (Lei nº 13.769/2004), exceto por algumas quadras que não se encontram em nenhuma das duas operações. Por fim, como já mencionado, o Setor Central corresponde quase totalmente ao território da Operação Urbana Centro.

Nesse sentido, a proposta para o Setor Central partiu do pressuposto de que, embora os setores e subsetores da MEM apresentem alguns objetivos distintos entre si, estes não necessariamente precisam integrar um mesmo Projeto de Intervenção Urbana, considerando que já há projetos urbanos diversos incidindo sobre esses territórios.

A conformação do perímetro do PIU Setor Central também 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 Tamandateí (Projeto de Lei nº 723, de 16 de Dezembro de 2015, que estabelece objetivos, diretri-

zes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí) (Mapa 1);

(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 (Mapa 4);

(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 Zonas de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1), que determinaram parte do limite leste do perímetro (Mapa 2);

(iv) as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) demarcadas no território, que configuram reserva de terra à produção de Habitação de Interesse Social (HIS), possibilitando a redução das precariedades habitacionais da região, o que também foi determinante de parte do limite leste do perímetro (Mapa 2);

(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 (Mapa 5);

(vi) possibilidade de integração de territórios trans-

passados por barreiras urbanas que, no perímetro do PIU Setor Central, tem possibilidade de qualificar e dinamizar os espaços urbanos (embora sejam previstas e necessárias as transposições da Marginal Tietê, ligando as partes norte e sul do Arco Tietê, a integração urbanística desses territórios é impraticável, em vista do caráter estrutural e metropolitano que a Marginal hoje apresenta na rede viária da cidade) (Mapa 2);

(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 Tamandateí, 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.

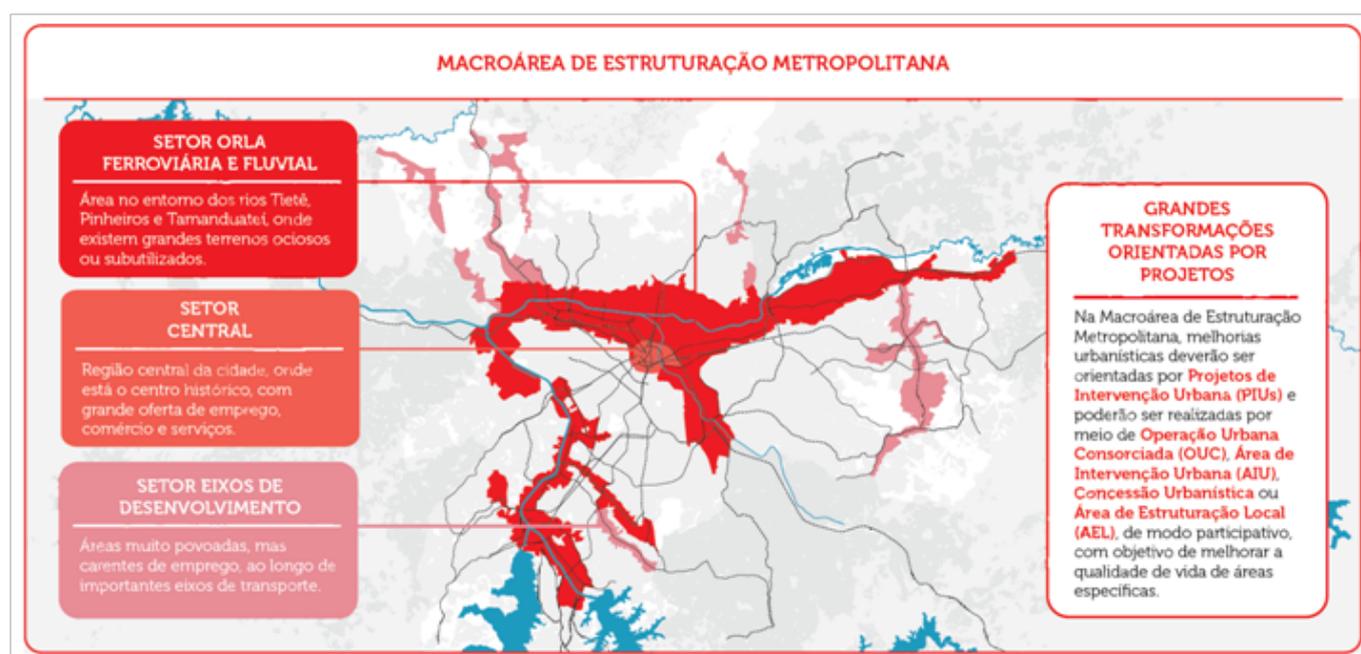
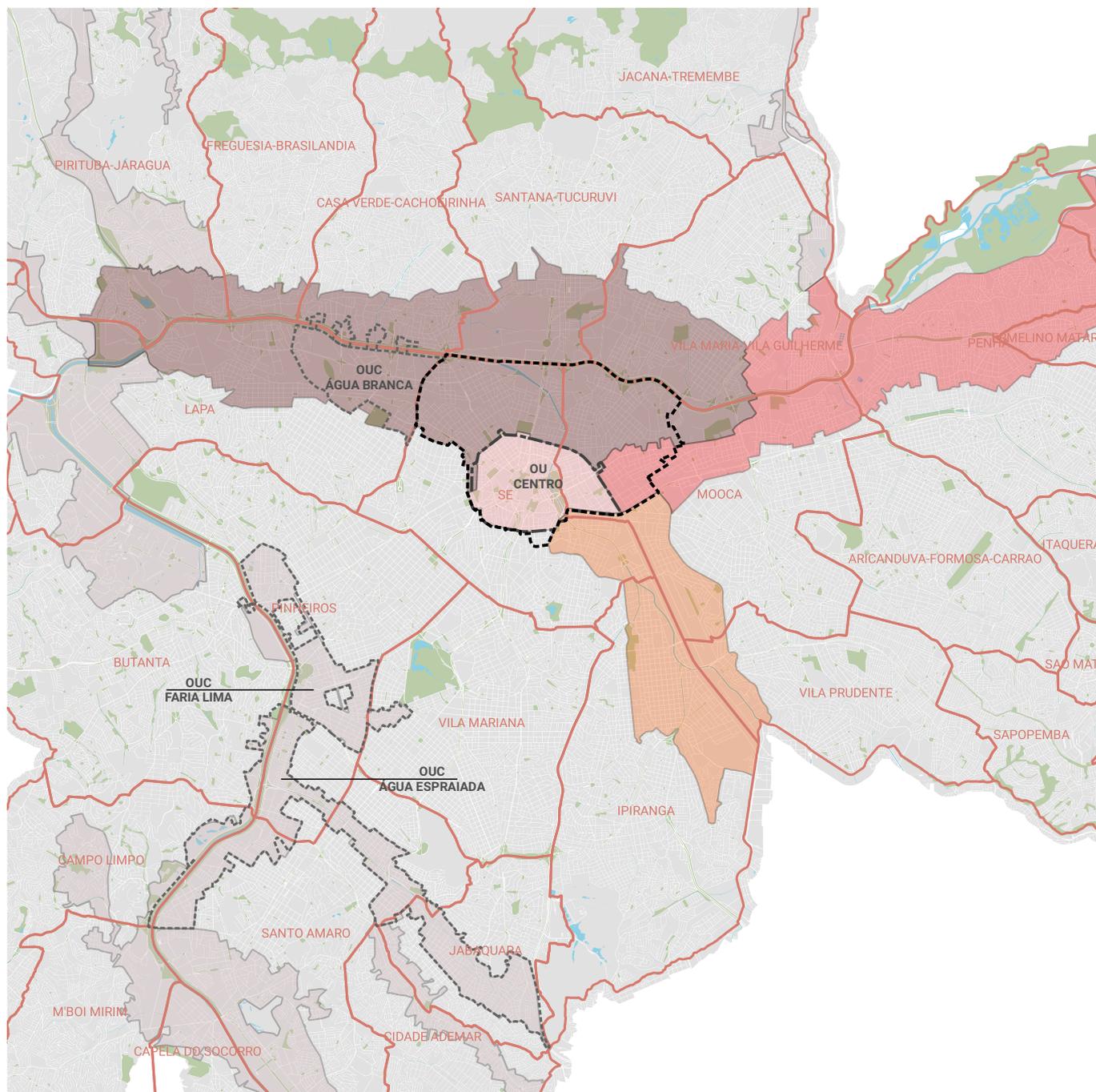


Figura 12: Setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana.  
Fonte: PMSP 2014



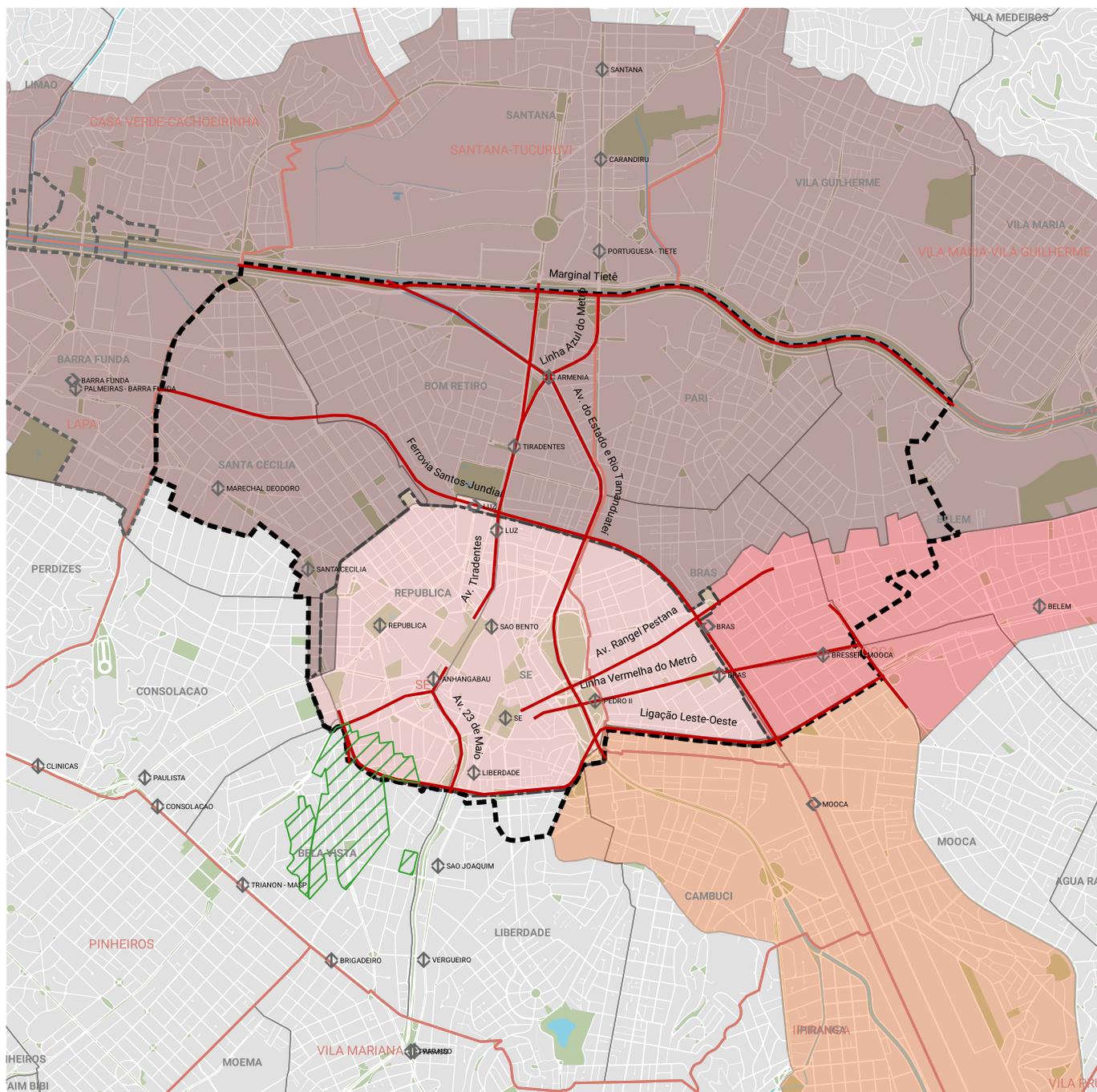
**MAPA 1. PIU SETOR CENTRAL NA MEM**

- Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM)
- Arco Leste
  - Arco Tamanduateí
  - Arco Tietê
  - Centro
  - Demais setores e subsetores
  - Perímetro proposto PIU Setor Central
  - Perímetro Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/97)
  - Operações Urbanas em vigor
  - Subprefeituras
  - Áreas verdes públicas
  - Hidrografia

0 1Km N  
 ↑  
 Base Cartográfica: PMSP  
 GeoSampa, 2018  
 Elaboração: SP Urbanismo, 2019

0 500 m

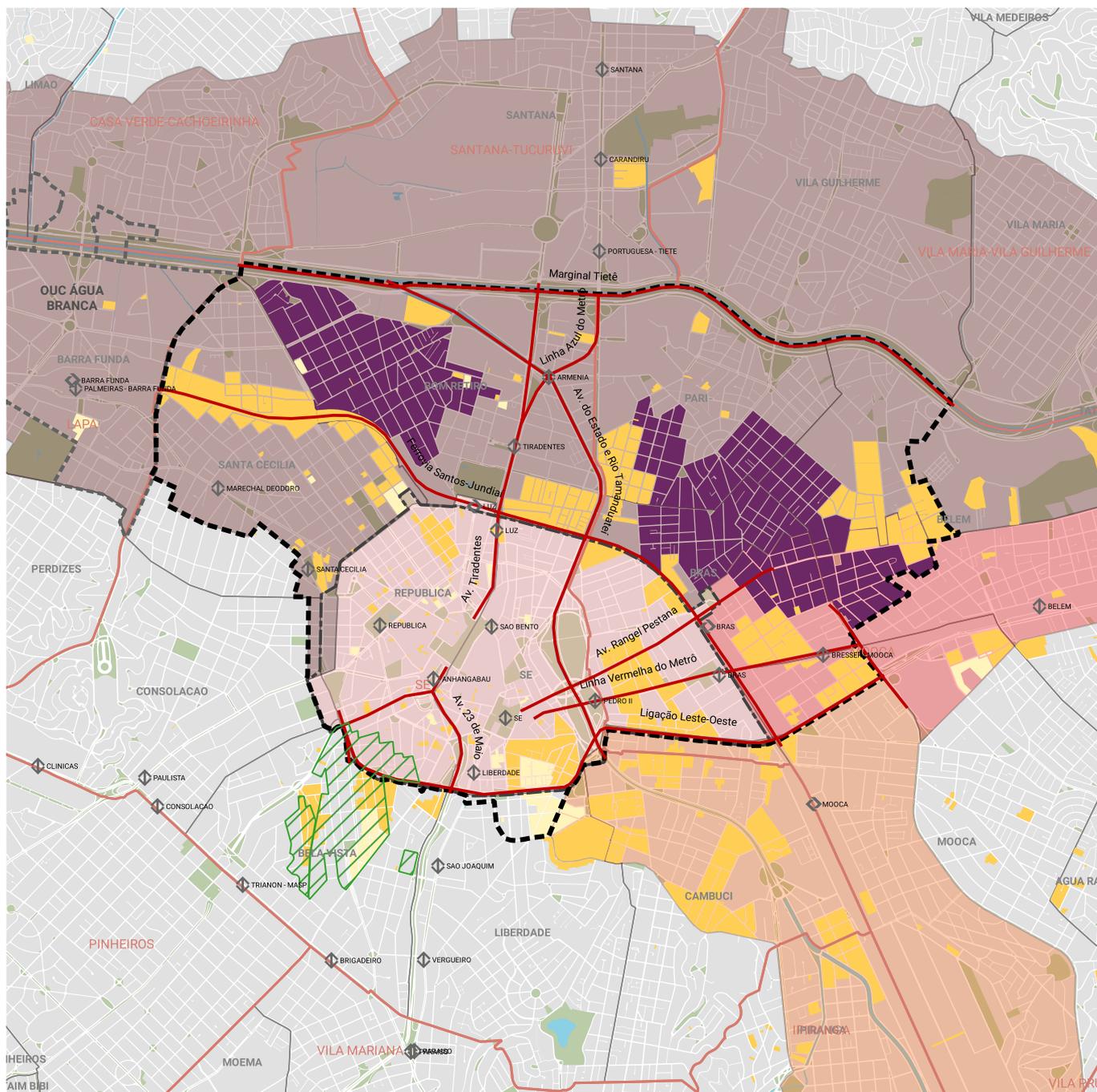




**MAPA 2. PIU SETOR CENTRAL NA MEM - APROXIMAÇÃO**

- Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM)
- Arco Leste
  - Arco Tamanduaté
  - Arco Tietê
  - Centro
  - Perímetro proposto PIU Setor Central
  - Perímetro Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/97)
  - Perímetro Operação Urbana Água Branca (Lei nº 11.774/95)
  - Perímetro de tombamento do bairro da Bela Vista (Res. 20/02)
  - Barreiras urbanas
  - Subprefeituras
  - Distritos
  - Estação de Metrô
  - Estação da CPTM
  - Áreas verdes públicas
  - Hidrografia

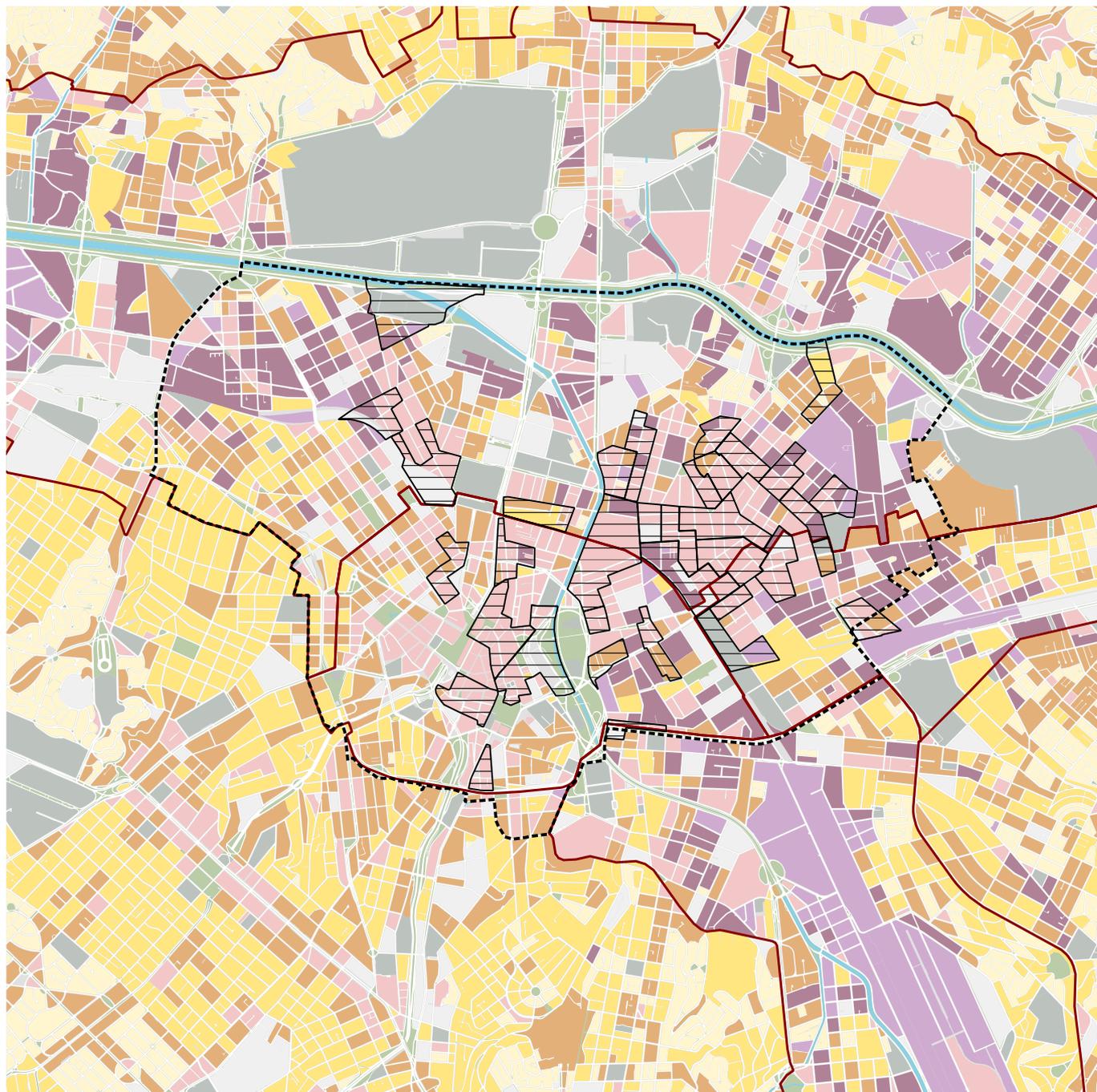
0 0,5 1Km N ↑  
 Base Cartográfica: PMSP  
 GeoSampa, 2018  
 Elaboração: SP Urbanismo, 2019



**MAPA 3. PIU SETOR CENTRAL - DETERMINANTES DO PERÍMETRO**

- |   |   |
|---|---|
| <p>Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Arco Leste</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Arco Tamanduatei</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Arco Tietê</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f0d0d0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Centro</li> </ul> <p>Lei nº 16.402/2016 (Zoneamento)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZDE-1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZEIS-3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZEIS-5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Barreiras urbanas</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Perímetro proposto PIU Setor Central</li> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Perímetro Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/97)</li> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Perímetro Operação Urbana Água Branca (Lei nº 11.774/95)</li> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 2px dashed green; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Perímetro de tombamento do bairro da Bela Vista (Res. 20/02)</li> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 2px solid red; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Subprefeituras</li> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 1px solid black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Distritos</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Estação de Metrô</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Estação da CPTM</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Áreas verdes públicas</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hidrografia</li> </ul> |
|---|---|

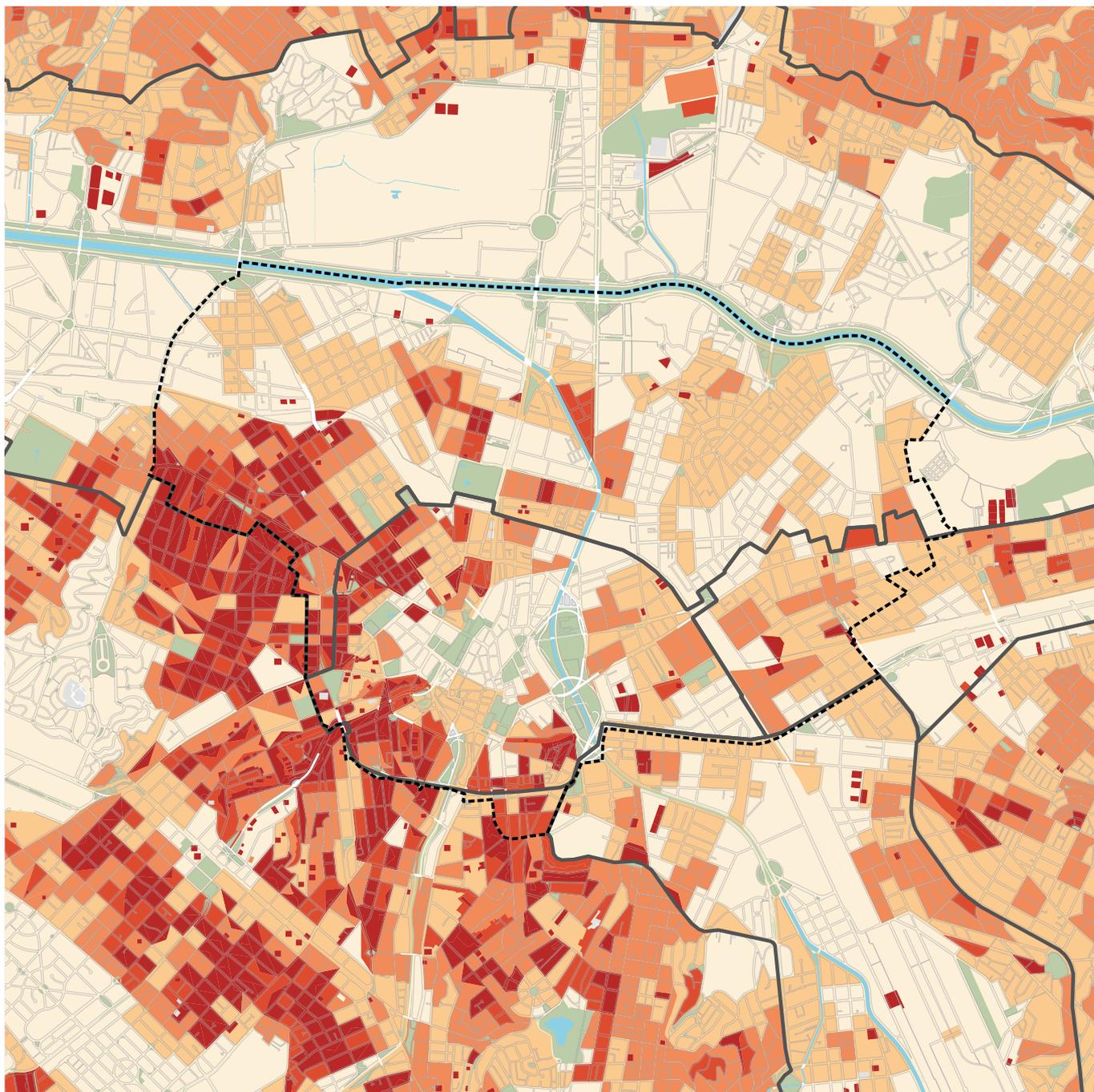
0 0,5 1Km N ↑  
 Base Cartográfica: PMSP  
 GeoSampa, 2018  
 Elaboração: SP Urbanismo, 2019



**MAPA 4. PREDOMINÂNCIA DE USOS POR QUADRA (TPCL – 2015)**

-  Perímetro proposto PIU Setor Central
-  Subsetores MEM
- Predominância de usos por quadra (TPCL-2015)**
-  Residencial Horizontal
-  Residencial Vertical
-  Comércio e Serviços
-  Indústria e Armazéns
-  Uso Misto (Residencial + outros usos)
-  Uso Misto (Comercial/Serviços + Industrial)
-  Equipamentos Públicos e Escolas
-  Terrenos Vagos e Outros
-  Setores Censitários com predominância comercial
-  Áreas verdes públicas
-  Hidrografia

0 0,5 1Km N  
 ↑  
 Base Cartográfica: PMSP  
 GeoSampa, 2018  
 Elaboração: SP Urbanismo, 2019



**MAPA 5. DENSIDADE DEMOGRÁFICA POR SETOR CENSITÁRIO (HABITANTES/HECTARE)**

- Perímetro proposto PIU Setor Central
- Densidade Demográfica - hab/ha (Censo 2010)
- 0 - 50
- 50 - 120
- 120 - 200
- 200 - 280
- acima de 280
- Subsetores da MEM
- Áreas verdes públicas
- Hidrografia

0 0,5 1Km N  
 ↑  
 Base Cartográfica: PMSP  
 GeoSampa, 2018  
 Elaboração: SP Urbanismo, 2019

## Referências Bibliográficas

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em 27. mar. 2019.

CAMPOS, E. São Paulo antigo: plantas da cidade. In: PMSF/SMC/DPH. Informativo Arquivo Histórico Municipal, Ano 4, n. 20, set/out 2008. Disponível em: <http://www.arquiamicos.org.br/info/info20/i-intro.htm>. Acesso em 19. mar. 2019.

GRIN, E. J. Descentralização e poder local: a experiência das subprefeituras no município de São Paulo. XI Congreso Internacional Del CLAD sobre la Reforma Del Estado y de la Administración Pública, Ciudad de Guatemala, 2006.

GRIN, E. J. Construção e desconstrução das Subprefeituras na cidade de São Paulo no governo Marta Suplicy. In: Revista de Sociologia e Política, v. 23, n. 55, p. 119-145, set. 2015. Disponível em: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0104-44782015000300119](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-44782015000300119). Acesso em 26. mar. 2019.

MARICATO, E. Metrópole, legislação e desigualdade. In: Estudos Avançados, v. 17, n. 48, p. 151-166, ago. 2003. Disponível em: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0103-40142003000200013](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142003000200013). Acesso em 20. Mar. 2019.

ROLNIK, R. A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 6.882, de 18 de maio de 1966. Dispõe sobre reorganização parcial da estrutura administrativa da Prefeitura. Disponível em <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L6882.pdf>. Acesso em 27. mar. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995. Estabelece diretrizes e mecanismos para a implantação da operação urbana água branca, define programa de melhorias, previsto para a área objeto da operação, e dá outras providências. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-11774-de-18-de-maio-de-1995>. Acesso em 27. mar. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997. Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-12349-de-06-de-junho-de-1997>. Acesso em 27. mar. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001. Estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Água Espraiada, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes, cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para sua implantação, institui o Grupo de Gestão, e dá outras providências. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13260-de-28-de-dezembro-de-2001>. Acesso em 27. mar. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.399, de 1 de agosto de 2002. Dispõe sobre a criação de Subprefeituras no Município de São Paulo, e dá outras providências. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13399-de-01-de-agosto-de-2002>. Acesso em 27. mar. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004. Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13769-de-26-de-janeiro-de-2004>. Acesso em 27. mar. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011. Altera os arts. 3º, 22, 25 e 28 da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-15416-de-22-de-julho-de-2011>. Acesso em 27. mar. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013. Estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação; revoga a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, e altera a redação do § 2º do art. 3º da Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-15893-de-07-de-novembro-de-2013>. Acesso em 27. mar. 2019.

\_\_\_\_. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em 27. mar. 2019.

\_\_\_\_. Lei nº 16.975, de 3 de setembro de 2018. Aprova o Plano Urbanístico Complementar do Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos Distritos de Santo Amaro e Itaim Bibi, altera a Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e dá outras providências. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16975-de-3-de-setembro-de-2018>. Acesso em 27. mar. 2019.

\_\_\_\_. Decreto nº 6.776, de 28 de novembro de 1966. Cria Regiões Administrativas e Administrações Regionais. Dis-

ponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/decretos/D6776.pdf>. Acesso em 27. mar. 2019.

\_\_\_\_. Projeto de Lei nº 723, de 17 de dezembro de 2015. Estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define Projeto de Intervenção Urbana para a área da Operação Urbana e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/projeto-de-lei-camara-municipal-723-de-17-de-dezembro-de-2015>. Acesso em 27. mar. 2019.

ZMITROWICZ, W., BISCARO, C., MARINS, K. R. C. C. A organização administrativa do município e o orçamento municipal. São Paulo: EPUSP, 2013. 38 p. (Texto Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, TT/PCC/20)

## **FICHA TÉCNICA**

### **SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo**

#### **José Armênio de Brito Cruz**

Presidente

#### **Leonardo Amaral Castro**

Diretor de Desenvolvimento

#### **Arquitetos Urbanistas**

Flavio A. D. Bragaia

Marcos Alexandre Moraes Mastropaulo

Melina Giannoni de Araujo

Rita Cassia G. S. Gonçalves

Rosana Yamaguti

Thiago Carneiro

#### **Estagiário**

Roberto Cornacchioni Alegre