

Projeto de Intervenção Urbana

# Setor Central

Relatório de Consolidação das Contribuições

da 1º Consulta Pública | 10 de Julho a 24 de Agosto de 2018

São Paulo  
Março de 2019

# Índice

Relatório da Consulta Pública

3

# Relatório da Consulta Pública

Herta Franco em 2018-07-10 disse:

Gostaria de propor medidas no sentido de estimular a reforma de bens tombados para uso residencial no Centro, utilizando como incentivo aos proprietários mecanismos de isenção fiscal e crédito facilitado. Seria útil também a retomada dos editais de fomento ao restauro de bens tombados antes abertos pela PMSP, através do DPH. Com tais medidas seria garantida a preservação dos bens culturais, e garantiria-se a oferta de habitação para população carente, particularmente aquela que recebe entre 0 e 3 salários mínimos, evitando tragédias como a ocorrida no largo do Paiçandu. Ainda neste sentido seria útil se fossem criados grupos de trabalho para articular ações com os movimentos de moradia que atuam na região, e que já estão instalados em bens tombados, de modo a permitir que permaneçam onde estão, e que recebam orientações técnicas e verbas necessárias para reforma/restauro das edificações.

A preservação de bens tombados e a garantia de moradia digna para a população de baixa renda são estratégias do Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14) para desenvolvimento da cidade, incorporadas nas diretrizes dos Planos Regionais das Subprefeituras Sé e Mooca (Decreto nº 57.537/16) e do Setor Central da Macroárea de Estruturação Metropolitana. Constituem, portanto, elementos estruturadores do PIU Setor Central.

A viabilidade das propostas encaminhadas, referentes à concessão de benefícios fiscais e creditícios e à publicação de editais de fomento para a restauração de bens tombados, serão avaliadas junto aos órgãos de preservação.

No plano de financiamento do PIU do Setor Central, em fase de elaboração, poderá ser prevista a concessão de um incentivo à reforma e à reconversão de edifícios históricos, para finalidades diversas, incluindo a provisão habitacional de interesse social. O incentivo proposto corresponde a um bônus, proporcional à área restaurada, concedido ao empreendedor, na forma de um certificado de área construída adicional, passível de ser utilizado em outros empreendimentos no âmbito do PIU do Setor Central. Além desse incentivo, há a transferência de potencial construtivo, onde o recurso gerado destina-se especificamente à restauração do bem tombado.

Em relação ao diálogo com os movimentos de moradia, em reunião recente com representantes da UMM - União dos Movimentos de Moradia, foi trazida a preocupação com a constituição de Conselhos Gestores de ZEIS antes de que se tenha um cenário definido quanto à implantação das propostas, dependente da elaboração e tramitação na Câmara Municipal de São Paulo dos instrumentos legais que regulamentarão a implementação do PIU. Aventou-se a possibilidade de constituição de um Conselho de Lideranças para discussão e monitoramento das intervenções propostas para as ZEIS e definição do momento adequado para a constituição dos Conselhos Gestores de ZEIS, encaminhamento a ser debatido e deliberado em data próxima, nas discussões públicas das estratégias habitacionais que serão consolidadas no PIU.

Odon Shevek em 2018-07-12 disse:

Sobre o desenho geral da proposta, não se deve optar pelo modelo de Operação Urbana. É melhor um PIU que embute a previsão que parte (e não toda) a arrecadação de outorga seja investida na região - dessa forma parte da arrecadação se volta para a periferia, onde ela é ainda mais necessária.

Para isso, é necessário começar a cobrar outorga na região. Isso já é possível e desejável, ainda que não nos mesmos níveis do resto da cidade. Basta calibrar corretamente. A região próxima à Santa Cecília pode ter valores mais altos, com os pontos mais a Leste relativamente mais baratos.

A questão da população de rua deve ser prioritária, com garantias explícitas que não se trata de um projeto de remoção ou higienização. Não adianta construir albergues distantes. É necessário ter uma rede de serviços para essa população adequado, especialmente acolhimentos e Centros Pop, numa quantidade que esteja minimamente adequada à Tipificação de Serviços Socioassistenciais e à composição demográfica dessa população. Seria bem vindo também que se pensasse uma parte do estoque habitacional para essa população, uma vez que as evidências apontam que políticas de Housing First (acolhimento em moradias diretamente) são as mais efetivas. O modelo de albergues, presente na tipificação é um bom caminho aqui. Os banheiros públicos são também fundamentais.

O PIU também precisa contemplar a população de baixa renda, que não deve ser expulsa. Além da produção de HIS, é necessário uma política de locação social, comprovadamente muito mais efetiva e que está dando os primeiros passos na SEHAB.

A respeito de áreas verdes, há uma carência grande mais a oeste. Quase não há praças, quem dirá parques. Nesse ponto, também é preciso discutir o Minhocão. Já sabemos que a capacidade de fluxo do elevado é mínima e que ele é dispensável, o PDE prevê a desativação. Não é possível discutir um projeto para o centro sem imaginar o que fazer com o monstrengo.

Por fim, em relação à mobilidade, a região tem um grande potencial para expandir a mobilidade ativa. É necessário expandir a rede cicloviária, e a infraestrutura que acompanha, como paraciclos, etc. Por outro lado, a linha de "bonde" pode ser interessante, mas certamente não deve ser uma prioridade, pois já é fácil andar ou tomar metrô e ônibus para circular na região. O bonde acaba tendo uma vocação turística e tende a não se pagar.

A principal motivação do Projeto é a revisão da Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/97), uma vez que esta não apresenta um projeto estruturante para a área central e se encontra defasada em relação ao Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) e ao Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14), especialmente quanto à captura da valorização imobiliária decorrente de ações promovidas pelo Poder Público, determinada por ambas as leis.

Dessa forma, instituir e calibrar as formas de comercialização de potencial construtivo adicional na região, seja através de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de CEPAC, são elementos básicos do plano de financiamento do PIU Setor Central (em fase de elaboração), fundamentais para viabilizar a produção de moradia digna e acesso à cidade para quem precisa. Poderá ser restabelecida a cobrança de outorga de potencial adicional de construção. Incentivos de gratuidade poderão ser destinados a usos e finalidades específicos, ainda em fase de definição. Contudo, deverão ser mantidos incentivos aos usos educacionais e de lazer e entretenimento, previstos na Operação Urbana Centro. Considerando os mais de 400.000 moradores dos distritos centrais e dois milhões de pessoas que frequentam a região diariamente, pretende-se que os recursos gerados pela comercialização de potencial construtivo adicional sejam empregados na região.

As propostas relativas à habitação irão abranger as diversas formas de morar que constituem hoje a dinâmica do Centro de São Paulo, incluindo meios de acolhimento e atendimento à população de rua. Para isso, o PIU considera a articulação de diversas políticas públicas e a atuação conjunta dos órgãos da Prefeitura para o enfrentamento desse tema.

Além disso, as áreas de ZEIS instituídas pelo PDE e pela Lei de Zoneamento (Lei nº 16.402/16) para a região serão tratadas como Bairros Qualificados, o que inclui sua associação com redes de transporte, comércio e serviços, áreas verdes e equipamentos públicos (de educação, saúde, assistência social, cultura, etc.), visando o atendimento às demandas de mais baixa renda. Trata-se de consolidar uma política pública voltada para a efetiva integração de empreendimentos habitacionais de interesse social na dinâmica dos bairros, gerando paisagens diversas dos extensos conjuntos habitacionais periféricos do passado. O Artigo 52 do PDE estabelece a possibilidade de elaborar o projeto de intervenção para ZEIS 3 como uma *Área de Estruturação Local*, e é dentro dessa abordagem que estão sendo formuladas as estratégias do Programa Habitacional de Interesse Social, a serem apresentadas proximamente.

O tema da mobilidade ativa combina-se à qualificação ambiental. A integração de áreas verdes existentes e propostas através de *caminhos verdes* - ruas qualificadas e arborizadas - constitui uma rede de percursos estruturadora do projeto, que conecta e qualifica vizinhanças habitacionais, áreas comerciais e equipamentos públicos. Com base nela, será estruturado o Plano de Circulação, o que inclui propostas para requalificação dos calçadões e indicação de ruas preferenciais de pedestres ou a terem seus passeios alargados. Nesse contexto, nas etapas subsequentes de desenvolvimento dos estudos, serão trazidas à discussão propostas quanto ao destino do Elevado João Goulart (Minhocão) e ao seu entorno.

<p>Laura da Palma em 2018-07-24 disse:</p> <p>A região do Bexiga é extremamente pobre e desvalorizada, e a exclusão dessa área do perímetro do PIU Setor Central precisa ser melhor justificada. A região sofre com a falta de fiscalização de novas obras, todas irregulares, com falta de manutenção de serviços públicos (postes sem luz, esgotos a céu aberto) e com o abandono geral. Deixá-la de fora do projeto só vai piorar o estado em que se encontra. O triângulo formado pela Avenida Brigadeiro Luis Antônio, pela Rua Treze de Maio e pelo Viaduto Jaceguai tem perfil muito diferente do restante do distrito da Bela Vista. É preciso ser revisto o perímetro para atender uma área tão necessitada quanto outras já incluídas no projeto.</p>	<p>Em benefício da unidade de estudo e projeto do bairro Bexiga, será colocada à discussão a inclusão ou exclusão integral da área. Contudo, caso opte-se pela exclusão do perímetro, o PIU Setor Central poderá trazer dispositivo legal para a elaboração de um Projeto de Intervenção Urbana específico para o Bexiga, que poderá, devidamente, aprofundar-se sobre as especificidades deste território.</p>
<p>Kaísa Santos em 2018-07-26 disse:</p> <p>“Modelo de gestão democrática”.</p> <p>Este modelo de gestão não é democrática. Após acompanhar 5 gestões percebo que infelizmente não é. Este trabalho é ótimo.</p> <p>Por mais que estabeleçamos estes canais e propostas encaminhadas à subprefeituras, elas não chegam a quem deveria chegar. E tomara que este não seja o real interesse. Este modelo deve ser revisto.</p>	<p>O modelo de gestão democrática a ser adotado no PIU Setor Central foi instituído pelo Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14) como forma de garantia da participação dos diversos setores da sociedade na implementação da política urbana do município. Entretanto, caso sejam identificadas formas de aperfeiçoamento deste modelo, estas poderão ser incorporadas ao PIU. A São Paulo Urbanismo busca um modelo de gestão democrática efetiva e eficaz, resultado que se espera alcançar com a colaboração de organizações sociais e municípios em geral.</p>
<p>Luiz Manghi em 2018-07-29 disse:</p> <p>O centro, em toda grande metrópole, é local de diversidade. É importante que as pessoas de baixa renda não sejam expulsas do centro por conta do aumento do aluguel que sempre vem junto com esses projetos de requalificação. Outro ponto muito importante é os moradores de rua, principalmente na região da Luz. A construção de abrigos e pontos de apoio para essas pessoas em situação de vulnerabilidade é imprescindível. Não é a polícia que deve resolver esse problema, mas sim medidas de cunho social e assistencial. Faz parte do centro de toda grande cidade também essa estética menos higienizada. Quem decide morar ou frequentar o centro deve aprender a conviver com isso. São Paulo tem uma grande chance de mostrar para o mundo como se deve tratar o centro da cidade e toda a diversidade que ele compreende.</p>	<p>A diversidade de atividades, de população e de paisagens é um ativo do Projeto do Setor Central, que tem, entre outros, o objetivo de preservá-la. As diretrizes urbanísticas para o PIU Setor Central incluem a redução da vulnerabilidade social e qualificação da moradia, visando, assim, a manutenção da população de baixa renda moradora do Centro de forma digna. Para tanto, as propostas relativas à habitação irão abranger as diversas formas de morar que constituem hoje a dinâmica do Centro de São Paulo, incluindo meios de acolhimento e atendimento à população de rua, o que demandará a articulação no PIU de diversas políticas públicas e a atuação conjunta dos órgãos da Prefeitura.</p> <p>Além disso, as áreas ZEIS instituídas pelo PDE e pela Lei de Zoneamento (Lei nº 16.402/16) para a região serão tratadas como Áreas de Estruturação Local, o que inclui sua associação com redes de transporte, comércio e serviços, áreas verdes e equipamentos públicos (de educação, saúde, assistência social, cultura, etc.), visando o atendimento às demandas de mais baixa renda.</p> <p>Entretanto, parte importante dos recursos para melhoria das condições da população de baixa renda se dará por meio da socialização dos ganhos provenientes da instalação de outros usos. Assim, o PIU pretende incentivar a melhor utilização da infraestrutura da região central e a mistura de usos e faixas de renda, sem promover a gentrificação da região.</p>
<p>Fauze Yunes (Alobrás) em 2018-07-30 disse:</p> <p>Bom dia,</p> <p>É muito importante a regularização do comércio ambulante, nos moldes da legislação vigente, no caso, do Decreto Municipal nº 42.600/02. Abraço</p>	<p>O centro de São Paulo apresenta um significativo comércio popular, muito importante na dinâmica da região. Por isso, serão estudadas formas de regularização do comércio ambulante.</p>

<p>Bruno L. em 2018-07-30 disse:</p> <p>O diagnóstico ambiental é extremamente raso quanto à emissão de ruídos. Os dados relatados são provenientes de pontos específicos de outras operações urbanas (OUCAB e OUCCBT) e não refletem à dinâmica do centro. O estudo não possui também qualquer menção à poluição visual, tão característico do centro por sua degradação.</p> <p>A ausência de projeto e ampla discussão societal quanto ao futuro do elevado Pres. João Goulart compromete o PIU centro, já que as escolhas (demolição ou parque) levam a caminhos quase contraditórios e podem influenciar os resultados desejados do adensamento urbano. Está na hora da PMSP ouvir a população do entorno, a partir de levantamento sério e sistemático, fugindo das pressões das associações que representam ínfimos moradores e o mercado imobiliário especulativo.</p>	<p>O item níveis de ruído do diagnóstico ambiental da Operação Centro tem como objetivo subsidiar os estudos iniciais do projeto através dos levantamentos disponíveis na SP Urbanismo. Para cada projeto programado para o âmbito de estudo haverá um licenciamento ambiental específico que deverá considerar o tipo de ocupação, o limite de ruído permitido e as medidas mitigadoras a serem adotadas.</p> <p>Nas etapas subsequentes de discussão pública do projeto, serão levantadas alternativas de possíveis destinos para Elevado Pres. João Goulart (Minhocão) e para as avenidas Amaral Gurgel e São João, considerando sua inserção em uma rede de espaços públicos que estruture a mobilidade urbana.</p>
<p>Agenor Ribeiro (LineAR Projet em 2018-07-30 disse:</p> <p>Gostaria de parabenizar toda a equipe técnica que vem participando desta ferramenta democrática de participação da comunidade paulistana.</p> <p>Venho acompanhado esse trabalho há alguns anos e sei que vem dando certo, pelo menos parcialmente, o caminho é esse, estamos munidos de instrumentos, capacidade técnica competente e, só dependemos de vontade política de nossos gestores e mobilização do povo para cobrança.</p> <p>Infelizmente quem lê ou quem deveria ler (vereadores, deputados estaduais e lideranças comunitárias), não têm trocado em miúdo para o restante da população, a fim de participar, de forma colaborativa, para tornar realidade todo o plano, avaliando e melhorando a gestão pública. Viva São Paulo!</p>	<p>A participação dos diversos setores da sociedade é essencial para a elaboração da política urbana, em especial se tratando de projeto para a região central, área de confluência de pessoas de dentro e de fora do município. Quanto maior a participação popular, maior a garantia de um projeto mais justo e democrático para o Setor Central.</p> <p>Por essa razão, estão sendo programadas audiências públicas ainda nesta etapa de elaboração do PIU, para discussão das estratégias dos PIU para os temas habitação, mobilidade e qualificação ambiental.</p>
<p>Gabriela Sayd Mogames em 2018-07-31 disse:</p> <p>Para a revitalização do Centro é necessário que se incentive a implantação de usos que garantam que fluxo contínuo de pessoas . É este “movimento” que vai ampliar a sensação de segurança e a vitalidade na região , e fazer com que se torne objeto de desejo para como local para residência . É esta valorização que vai atrair moradores de diversas faixas de renda para o centro . Desta forma , acredito que devam ser promovidas atividades diversificadas , tais como locais para hospedagem e eventos , cursos - escolas , cursos técnicos , faculdades , - e grandes equipamentos de comércio ( como shopping centers ).</p>	<p>A vitalidade do centro depende, de fato, da diversidade de usos e de classes sociais e da possibilidade de expressão dessa diversidade nos espaços públicos da região. No âmbito do PIU, trata-se de identificar os locais já apropriados por práticas culturais e qualificá-los , e no âmbito da <i>gestão de implantação</i> do projeto, adotar medidas de incentivo para garantir esse dinamismo.</p>
<p>Marcelo Asquino (Emplasa) em 2018-07-31 disse:</p> <p>Mobilidade ativa: atentar para a necessidade de revisão do funcionamento dos calçadões como, por ex., o fato da Rua Boa Vista ser corredor viário perimetral de acesso à área e, como consequência, possuir calçadas insuficientes para o fluxo de pedestres que busca acessar ao mesmo tempo a região da Rua 25 de Março. Uma vez que temos carros oficiais e carros-forte circulando na Rua XV de Novembro, parece necessário revisar tanto a característica do piso quanto a ausência de defensas, balizadores ou outro tipo de informação que organize a circulação de pedestres e veículos no local.</p>	<p>A promoção da mobilidade ativa é uma das diretrizes urbanísticas do PIU Setor Central. Com base nela, será estruturado o Plano de Circulação, o que inclui propostas para requalificação dos calçadões - já em andamento na SP-Urbanismo - e indicação de ruas preferenciais de pedestres ou a terem seus passeios alargados.</p>

<p>Miguel Gelin em 2018-08-03 disse:</p> <p>O PIU deveria ter um capítulo especial contemplando a população em situação de rua e de baixa renda, articulando mecanismo que impeçam a gentrificação da região. Outro ponto urgente na região é a carência de áreas verdes, as existentes mais estruturadas e mais amigáveis com o meio urbano, o rio Tamanduateí por exemplo deveria não ser mais subterrâneo e ter sua mata ciliar reconstruída, ainda que custasse a retirada de vias para automóveis. Outro ponto que poderia ser importante para o bem estar da região seria a construção ou pelo menos o incentivo de estacionamentos subterrâneos para assim poder destinar áreas de estacionamentos em ruas e avenidas ao transporte não motorizado e de pedestres, ou ainda para faixas exclusivas de transporte público. Adaptar todas as vias para que sejam completas e contemplem toda e qualquer forma de deslocamento, além de dedicar vias exclusivas para pedestres, bicicletas e transporte público.</p>	<p>A estruturação do PIU Setor Central poderá ser discutida nas próximas etapas do processo participativo. Mas independente desta estruturação, é deste já prerrogativa do projeto o atendimento à população de baixa renda e em situação de rua.</p> <p>A carência de áreas verdes na região central está sendo enfrentada por meio da conformação de uma rede de caminhos verdes que conecte as existentes e proponha áreas verdes novas. Para as áreas de preservação permanente ao longo dos cursos hídricos, o que inclui o Rio Tamanduateí, já há regramentos específicos em legislação federal (Código Florestal), que serão reforçados ao projeto, na forma de incentivos urbanísticos à recomposição das áreas de preservação permanente, já tratados no PL 723/2015 que institui a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo.</p> <p>Também estão sendo pensados o reordenamento das vagas de estacionamento hoje existentes junto ao alinhamento das vias e a indicação de áreas para edifícios garagem, de forma a qualificar o percurso dos pedestres e ciclistas e o transporte coletivo nas vias públicas.</p>
<p>Mirian Celeste Martins (univer em 2018-08-07 disse:</p> <p>Parabéns pelo projeto que coloca munícipes em ação.</p> <p>Podem contar comigo! Não entendi se devo fazer alguma inscrição até dia 09/08...</p> <p>Abs</p>	<p>A participação dos diversos setores da sociedade é essencial para a elaboração da política urbana, em especial se tratando de projeto para a região central, área de confluência de pessoas de dentro e de fora do município. Quanto maior a participação popular, maior a garantia de um projeto mais justo e democrático para o Setor Central.</p> <p>09/08 consistia no primeiro prazo para participação nesta consulta pública, que foi prorrogada até 24/08. Outras oportunidades de participação ocorrerão em breve.</p>
<p>Ivan I. Piccoli dos Santos em 2018-08-07 disse:</p> <p>Nas contemporâneas atuações e debates sobre mobilidade nos centros urbanos, a condição de não incentivar o uso de automóveis para além da capacidade existente no território é condição sempre desejada e que minimiza impactos nas infraestruturas existente.</p> <p>Nesse sentido sugiro considerar, além da "Dispensa de vagas de garagem em edifícios residenciais;" cenários para condições outras, tais como comerciais e institucionais ou empresariais, sobremaneira pela real e presente oferta de transportes públicos na região.</p>	<p>O Plano de Circulação do PIU do Setor Central prevê o reordenamento da oferta de vagas de estacionamento de veículos para atendimento dos polos comerciais do Centro, com a proposta de incentivo a edifícios-garagem estrategicamente localizados, que subsidiará a restrição ou o incentivo à oferta de vagas em edifícios não residenciais.</p>
<p>Edegar Silva em 2018-08-07 disse:</p> <p>É preciso definir uma estratégia de implementação de corredores e áreas verdes bem clara dada a carência de áreas naturais nessa região. Preferencialmente considerar terrenos contaminados, ociosos e outros como contrapartida para a implantação de áreas verdes. No caso de áreas ociosas, projetos que integrem novas áreas verdes com habitações sociais pode ser o caminho para evitar conflito de interesses no futuro. Outra opção é considerar os córregos e outros cursos d'água encobertos por vias para revitalização. Eu acredito em um futuro em que os cursos d'água em SP voltem a ser limpos, visíveis e objeto de lazer e contemplação do cidadão paulistano, inclusive com exemplares de fauna e flora da mata atlântica e, principalmente, do cerrado que aqui estiveram antes das urbanização.</p>	<p>A carência de áreas verdes na região central está sendo enfrentada por meio da conformação de uma rede de caminhos verdes que conecte as existentes e proponha áreas verdes novas. Para as áreas de preservação permanente ao longo dos cursos hídricos, o que inclui o Rio Tamanduateí, já há regramentos específicos em legislação federal (Código Florestal), que serão reforçados ao projeto, na forma de incentivos urbanísticos à recomposição das áreas de preservação permanente, já tratados no PL 723/2015 que institui a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo.</p>

Maria de Fátima Galvanese em 2018-08-08 disse:

Essa região deveria ser melhor servida de transporte público de modo a ter seu acesso por automóveis reduzido, com a criação de garagens públicas subterrâneas nas bordas do anel e distribuição através de um sistema de média capacidade, não poluente - VLT, que pode ser mais atraente do que o transporte sobre pneus, acompanhado de projetos de reestruturação urbana que devolvam a qualidade de vida ao centro expandido e o tornem mais interessante tanto para habitação, quanto para negócios e lazer. Programas de retrofit poderiam recuperar as características de muitas edificações icônicas da região.

O Plano de Circulação do PIU do Setor Central prevê o reordenamento da oferta de vagas de estacionamento de veículos para atendimento dos polos comerciais do Centro, com a proposta de incentivo a edifícios-garagem posicionados nas proximidades da rótula viária central, anel formado pela Av. Ipiranga, Av. São Luís, Viaduto Jacareí, Rua Maria Paula, Viaduto Dona Paulina, Praça João Mendes, Rua Anita Garibaldi, Av. Rangel Pestana, Rua da Figueira, Av. Mercúrio e Av. Senador Queirós até a Av. Ipiranga.

A implementação da proposta de operação - pública ou privada, mediante concessão - de linhas circulares integrando terminais e polos comerciais, ainda está sendo estudada. As várias alternativas de modos de transporte menos poluentes - o VLT é apenas um deles - serão avaliadas, em estudos intersecretariais, segundo critérios urbanísticos, econômicos, técnicos, ambientais e sociais.

Contudo, cabe lembrar tentativas anteriores de implantação de linhas circulares centrais não poluentes (trólebus), rechaçadas pela população porque implicavam aumento do tempo de viagem por conta da transferência adicional.

O Plano de Financiamento do PIU Setor Central prevê o incentivo ao retrofit de edifícios, de forma a promover um melhor aproveitamento do estoque edificado, particularmente para o uso habitacional.



Ana Paula Bittar de Carvalho em 2018-08-10 disse:

#### Programa de Interesse Público

A conscientização da população é crescente e fundamental para que a cidade seja cada vez mais sustentável. Essa ação é diretamente resultante pela forma com que consumimos energia, seja em residências, seja nos empreendimentos comerciais, de serviços ou públicos.

Tendo como diretriz “tornar a Região Central Metropolitana de São Paulo mais sustentável”, será fundamental diminuir a dependência energética de combustíveis com maior produção de gases poluentes, como é o caso do diesel, utilizado nos geradores de energia elétrica, os quais, com ações específicas e incentivos, poderão ser substituídos por equipamentos que utilizem combustíveis mais sustentáveis, como é o caso do gás natural, para a geração complementar de energia elétrica e de energia térmica (ar condicionado), mesmo para as aplicações de geração emergencial, placas fotovoltaicas para a geração de energia elétrica e aquecimento de água.

A eficiência energética nos escritórios comerciais, escolas, creches, hospitais, shoppings, complexos culturais deverá ser considerada uma ação de política pública, das mais importantes para a mudança da cultura de uso dos energéticos, para incentivar empresas e cidadãos.

Seguem sugestões de ações indutoras abaixo. Essas ações utilizam tecnologia já dominada pelo mercado e em ampla utilização tanto em São Paulo hoje, como nos grandes centros urbanos do mundo.

- Incentivar a utilização de aquecimento de água das residências e edifícios bem como para sistemas de aquecimento de água para piscinas, clubes, academias, escolas, entre outras aplicações, através de sistemas compartilhados de energia solar e gás natural. Essa ação permitirá maior racionalidade na utilização compartilhada das fontes de energia disponíveis para as unidades consumidoras.
- Instituir o IPTU Verde visando reduzir o valor do IPTU para residências, edifícios corporativos que possuem aquecimento de água através de energia solar, compartilhados com gás natural, individualizada e/ou comunitária, bem como soluções de cogeração de energia, ar condicionado a gás natural, geração de energia a partir de fonte solar e eólica. Essa ação possibilitará induzir soluções compartilhadas para aproveitamento das fontes de energia disponíveis e motivar interesse nas construções sustentáveis.
- Substituir o diesel utilizado por gás natural ou combustível menos poluente para obter redução das emissões no processo de geração de energia, na redução do transporte do combustível (líquidos e gasosos) para abastecimento das centrais, além de melhorar a mobilidade urbana, uma vez que se diminui a circulação de veículos

As diretrizes do PIU Setor Central estão alinhadas com a Política Municipal de Mudanças Climáticas, Lei nº 14.933/2009. Incentivar a realização de construções saudáveis e a instalação e utilização de equipamentos e infraestruturas sustentáveis são preceitos que devem ser adotados para cidade, não restritos a um perímetro. Alguns temas já são objeto de legislação específica: Lei nº 16.277/2015- Dispõe sobre a obrigatoriedade da instalação do “Telhado Verde”; Lei nº 14.459/2007 - Dispõe sobre a instalação de sistema de aquecimento de água por energia solar nas novas edificações; Lei nº 16174/2015 - Estabelece regramento e medidas para fomento ao reúso de água oriunda do polimento do efluente final do tratamento de esgoto, de recuperação de água de chuva, da drenagem de recintos subterrâneos e de rebaixamento de lençol freático, para aplicações não potáveis; Lei nº 16.402/2016 LPUOS, Art. 48 - Estabelece que os loteamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e sistema viário, incluindo ciclovias, vias de pedestre e calçadas. Art. 83 - Estabelece o Incentivo de Certificação para empreendimentos que obtiverem certificação específica de sustentabilidade.

movidos a diesel das ruas. Essa ação tem como objetivo reduzir emissões atmosféricas e gases de efeito estufa, contribuindo assim com as diretrizes para tornar o município uma cidade mais sustentável.

- Revitalizar as centrais de geração elétrica e térmica existentes para possibilitar o uso racional e eficiente dos combustíveis através de modernização dos equipamentos e melhor aproveitamento do combustível utilizado e redução das emissões atmosféricas e gases de efeito estufa. Essa ação tem como objetivo reduzir emissões de gases de efeito estufa, contribuindo assim com as diretrizes para tornar o município uma cidade mais sustentável.

- Instalar painéis fotovoltaicos (ou tecnologia similar) para possibilitar a geração complementar de energia elétrica (net metering – Resolução ANEEL 482/12), bem como seja para o aquecimento de água em hospitais, escolas, creches, piscinas e também em pontos de recarga de veículos elétricos/híbridos. Essa ação possibilitará induzir soluções compartilhadas para aproveitamento das fontes de energia disponíveis e motivar interesse nas construções sustentáveis.

- Isentar área computável total das áreas destinadas às instalações das centrais de cogeração de energia, painéis fotovoltaicos e equipamento de climatização a gás natural, como forma de incentivar a implantação destas soluções sustentáveis de uso de energia. Essa ação possibilitará induzir soluções compartilhadas para aproveitamento das fontes de energia disponíveis e motivar interesse nas construções sustentáveis.

-Tornar obrigatório para edificações comerciais com mais de 5,0 MW de carga elétrica nominal prevista, a instalação de uma capacidade de geração própria, que assegure o fornecimento no mínimo 30% da necessidade de energia elétrica e térmica da capacidade nominal prevista, a partir do gás natural. Essa ação visa buscar o equilíbrio sustentável no uso das fontes de energia, fornecida pelas redes urbanas de gás natural e de energia elétrica, permitindo maior independência, além de oferecer à população melhores condições de segurança na mobilidade interna (elevadores), de habitabilidade (sistema de ar condicionado com reuso de água) das edificações, em linha com as diretrizes adotadas para “construções sustentáveis”, na maioria das regiões metropolitanas dos países desenvolvidos.

<p>- Oferecer desconto na outorga onerosa para os empreendimentos que adotarem medidas de eficiência energética tais como cogeração de energia e ar condicionado com o uso de gás natural. Essa ação possibilitará induzir e motivar interesse para aproveitamento das fontes de energia disponíveis e motivar interesse nas construções sustentáveis.</p> <p>- Incentivar centrais de produção de utilidades energéticas localizadas nos casos em que mais de um empreendimento compartilha a mesma infraestrutura de utilidades energéticas- central de geração de energia elétrica, água quente e água gelada, atendendo as necessidades de um ou mais edifícios, permitindo ratear e racionalizar investimento, mão de obra, área de implantação e infraestrutura. Essa ação poderá ser obrigatória nas futuras operações urbanas estruturadas, visando otimizar áreas e uso racional de compartilhamento de infraestrutura para geração de energia elétrica, térmica e também uso, reuso e tratamento de água e esgoto.</p> <p>- Incentivar instalação de aquecimento/refrigeração de água no comércio, restaurantes, shoppings, hotéis, lavanderias, edifícios comerciais e residenciais e academias através do compartilhamento solar-gás natural e/ou através do uso sustentável e eficiente da energia. Essa ação permitirá induzir a geração de energia sustentável e eficiente, além de reduzir emissões, uma vez que não seria necessária a utilização de veículos movido a diesel para entrega de combustível, ou de infraestrutura elétrica.</p> <p>- Incentivar a ocupação do espaço de forma planejada e integrada com a infraestrutura dos serviços públicos oferecidos na cidade, tal qual de energia elétrica, água/esgoto, gás natural e telecomunicações, como por exemplo, as galerias técnicas de uso compartilhado. Essa ação permitirá racionalizar a ocupação de espaços públicos de forma planejada, para abrigar as instalações de infraestrutura dos serviços públicos.</p>	
<p>pxbv8sp@hotmail.com pxbv8sp@ho em 2018-08-13 disse:</p> <p>Diálogos setoriais ,Sociedade, Associações, ONG´s, Coletivos</p> <p>Sendo:</p> <p>1 vaga no conselho para PROPRIETARIO que sera desapropriado por 1/4 do valor do imovel</p> <p>1 vaga no conselho para Setor PRODUTIVO ( que nao sera o empresario que da emprego e paga impostos ) e ainda sera expulso de onde trabalha</p> <p>e 10 vagas para ONGS ASSOCIACOES ETC ETC ETC, que vao votar a favor da PREFEITURA em troca de um terreno ou anseios politicos</p> <p>Estamos virando VENEZUELA</p> <p>CHAMA O BATMAN!!</p>	<p>O modelo de gestão democrática a ser adotado no PIU Setor Central foi instituído pelo Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14) como forma de garantia da participação dos diversos setores da sociedade na implementação da política urbana do município.</p> <p>Qualquer que seja o instrumento adotado para a implantação do projeto, haverá um Conselho Gestor composto por representantes da sociedade civil e da Prefeitura. As propostas em discussão têm buscado incluir representantes de conselhos e órgãos de participação já constituídos - Núcleos Regionais de Planejamento e Conselhos Participativos das Subprefeituras - assim como estabelecer uma similaridade de representação nos PIU desenvolvidos para os Setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana. Entretanto, formas de aperfeiçoamento deste modelo, trazidas nas discussões públicas, poderão ser incorporadas ao PIU.</p>

<p>Guilherme Barros em 2018-08-21 disse:</p> <p>O coeficiente de aproveitamento dos imóveis localizados na região central deve ser urgentemente elevado. A região já possui a infraestrutura necessária, bem como é polo de empregos, o que contraria a necessidade de impor grandes restrições ao aproveitamento dos terrenos.</p> <p>Décadas atrás, com uma engenharia mais rudimentar, víamos a construção de grandes edifícios residenciais e comerciais no centro. Atualmente, temos menos terrenos disponíveis e, mesmo assim, o tamanho das construções diminuiu consideravelmente.</p> <p>Um CA maior também contribui para os custos do empreendimento serem divididos por mais pessoas, o que o torna acessível a diferentes classes sociais. Não faz sentido limitar a construção numa área com enorme necessidade de moradias.</p> <p>Por fim, deve-se ser incentivado o uso misto nas novas construções.</p>	<p>O Plano Urbanístico do PIU do Setor Central prevê a adoção de índices urbanísticos mais permissivos, seja para compatibilizar o regramento vigente com o padrão de ocupação pré-existente, seja para permitir o adensamento construtivo em áreas subutilizadas.</p> <p>O uso misto em edificações tem sido incentivado no marco regulatório recentemente aprovado, incentivos que serão mantidos e possivelmente aprimorados no PIU do Setor Central.</p>
<p>Raquel Verdenacci (Metrô de S em 2018-08-22 disse:</p> <p>Aproveitamos a oportunidade para parabenizar a SPURbanismo por mais essa iniciativa, sempre visando a melhoria da oferta de serviços e requalificação dos espaços urbanos.</p> <p>Nossa sugestão vem no sentido de ser considerado um RITO especial de aprovação dos projetos na área de abrangência do PIU Central, ou no mínimo nas áreas definidas como estratégicas. Assim, haveria um incentivo adicional ao desenvolvimento dos projetos na região se vislumbrado um caminho de aprovação mais célere.</p> <p>Também sugerimos uma ação integrada com os órgãos de preservação do patrimônio histórico, uma vez que determinadas restrições construtivas e de fachada podem afastar empreendimentos benéficos e em sintonia com os objetivos da administração municipal.</p> <p>Das áreas estratégicas apontadas, o Metrô é proprietário de 3, sendo que uma delas já está em processo de permuta com a PMSP, que esperamos ser concluído muito em breve. Nos demais, o Metrô já tem projetos de utilização, que poderão ser discutidos no momento oportuno. Para viabilizá-los, contamos com o apoio da municipalidade, uma vez que os projetos estão aderentes aos seus objetivos estratégicos para a região.</p>	<p>O Plano Urbanístico do PIU do Setor Central prevê a concessão de incentivos específicos para empreendimentos propostos para áreas públicas, visando atrair investimentos privados para a concretização desses projetos.</p>

Suely Mandelbaum (Movimento De em 2018-08-22 disse:

Considerando que a consulta pública do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) do Setor Central de São Paulo é muito ampla e complexa, estamos respondendo parcialmente (e caso for prorrogada tentaremos completar a nossa resposta).

#### *Retrofit de edifícios*

O incentivo ao retrofit de edifícios, para fins de habitação, social e outras, e, de outros usos, para discussões e deliberações acerca de viabiliza-lo na cidade de São Paulo, é primordial na região. Devemos criar na área da Sé e da República, um Laboratório deste Retrofit flexibilizado a ser testado, avaliado e posteriormente ampliado a outras regiões da cidade, estendendo o Laboratório inicialmente à Santa Cecília e aos Campos Elíseos e, a seguir, às outras áreas do PIU Centro, e finalmente, à toda a cidade.

Temos que ter uma abordagem multidisciplinar com os diversos órgãos relacionados à legislação urbanística, analisar impedimentos, e, estabelecer conceitos específicos ao Retrofit que permitam o desenvolvimento e a apresentação de projetos de reformas pelos interessados, dos setores público e privado, e, a consequente aprovação de projetos de Retrofit. Entendemos que nesta análise há necessidade de participação multidisciplinar dos poderes públicos a nível municipal e estadual, tais como (e não exaustivamente):

- A nível Municipal: Secretarias da Cultura, da Habitação, de Licenciamento; Contru, Cohab, Conpresp, Ceuso, Deuso, etc.

- A nível Estadual: Corpo de Bombeiros, Condephaat.

**Eis algumas das justificativas e dos benefícios do Retrofit: - Preservação histórica da cidade de São Paulo, e, de forma mais simplificada que o tombamento que exige restauração com custo mais elevado.**

- Preservação ambiental porque cria muito menos entulho que a demolição e reconstrução, e, ainda, reduz a necessidade de combate químico à zoonose desencadeada por demolição.

- Grande campo de trabalho para as construtoras pequenas e médias fomentando um desenvolvimento harmônico do setor.

- Ampliação do parque de edifícios abandonados viáveis à disposição da Sehab para poder reformar e ofertar HIS e HMP na cidade.

O Movimento Defenda São Paulo tem a posição de preservação da nossa cidade (como acontece na Europa, em especial). Se não houvesse a flexibilização da legislação urbanística vigente na Europa, já teria sido necessário demolir Paris, Frankfurt, Roma, Londres, Zurich, Lisboa, Atenas, e outras cidades antigas, inteiramente. Equacionadas as questões do licenciamento de edifícios antigos em ações de reconversão, reforma ou

O Plano Urbanístico do PIU do Setor Central prevê a concessão de incentivos para o retrofit de edifícios. Como etapa do processo de construção do projeto, aconteceram diálogos com a ASBEA, o SECOVI, o Corpo de Bombeiros e SEGUR/SMUL - para mapeamento das dificuldades encontradas por empreendedores na condução de reformas de edifícios antigos do Centro. Pontos destacados nos diálogos:

1. As exigências do Corpo de Bombeiros para o uso habitacional são menores;
2. Edifícios de uso não residencial, edificados antes de 1983, não estão obrigados ao atendimento das especificações para instalações de proteção contra incêndios previstas no Decreto Estadual nº 20.811 de 11 de março de 1983;
3. Existe a possibilidade de análise especial de plano de proteção contra incêndios alternativo, desde que a impossibilidade de atendimento da norma geral decorra de limitações físicas do imóvel e não do custo da adequação.

restauração, trata-se de estabelecer facilidades para que investidores privados participem do financiamento dessas ações.

Comentários adicionais:

- Teria que ter uma equipe especializada na PMSP orientando o Retrofit. Até hoje, o Retrofit não pôde ser estimulado como as edificações novas o que representa uma grande perda do patrimônio da cidade.
- O retrofit de prédios comerciais deveria contemplar moradia nos andares superiores conservando escritórios nos andares mais baixos.
- O Retrofit poderia ser objeto de atividades promocionais a fim de disseminar a sua aplicação no centro, e, na cidade.

#### *Preservação de imóveis históricos e transferência de potencial construtivo*

Há necessidade de prever adaptações referente à Transferência de Potencial Construtivo de Imóveis Tombados da seguinte forma:

- Adotar os procedimentos recentes do DPH da SMC referentes à Restauração de Imóveis Tombados;
- Incluir a Resolução 006/2016/OUC;
- Adaptar os cálculos da Norma de Procedimentos – NP SP-Urbanismo 59.00, de 29 de dezembro de 2016, tornando-os competitivos com as ofertas atuais de Outorga Onerosa, e Cepacs nas demais áreas da cidade de São Paulo, (e, ainda, prever futuras adaptações dos cálculos para a manutenção de competitividade, quando ocorrer atualizações de cálculos nas demais regiões da cidade).
- Analisar as solicitações de TPC para restauros apresentadas à OUC a partir de 2016 e identificar eventuais problemas nos novos procedimentos.
- Promover a apresentação das solicitações de TPC para restauros de pequeno, médio e grande porte a fim de ter uma amostra representativa da aplicação do modelo, e melhor identificar eventuais problemas nos novos procedimentos, para análise e integração de proposta eficaz no PIU Centro.

#### *Projeto Jaime Lerner*

Solicitamos a apresentação do Estudo Bulevares apresentado à PMSP pelo mercado imobiliário. Quanto à mobilidade, constaria em um estudo apresentado à Prefeitura de São Paulo, a implantação da Linha Circular Centro, conectando diversos pontos de interesse na região central através de um veículo inovador e amigável ao pedestre. Mas o link <http://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeitura-recebe-o-projeto-centro-novo> conduz a uma página em branco assinalando “Notícia removida temporariamente”. Historicamente, a antiga CMTC já tinha linhas denominadas “Circular” e “Estações” que cumpriam o trajeto proposto; solicitamos apresentação do desempenho destas linhas que certamente fazem parte do arquivo histórico da PMSP como contribuição adicional ao PIU Centro.

Os aspectos relativos ao equilíbrio entre a preservação e a dinamização do estoque edificado antigo têm demandado estudos envolvendo questões fundiárias, tributárias e relativas à regularização registrária, considerando que se trata de propriedades que passaram por várias gerações de herdeiros.

Em relação à transferência de potencial construtivo, estuda-se adotar a fórmula de cálculo da TPC prevista no PDE para todo o perímetro de projeto, eventualmente com algum ajuste no fator de incentivo que compõe a fórmula, dada a concentração de exemplares tombados na região.

O estudo desenvolvido pelo escritório Jaime Lerner contém as seguintes propostas:

1. Bulevares centrais: proposta de adensamento construtivo e qualificação paisagística dos bulevares centrais;
2. portais de São Paulo: implantação de edificações icônicas e multifuncionais junto a estruturas de transporte - terminais Princesa Isabel, bandeira e Parque Dom Pedro II e estação da Luz;
3. circular centro: proposta de operação de duas linhas circulares interligando pontos referenciais da área central, em veículos, pontos de parada e pavimento exclusivos;
4. polos de economia criativa: identificação e qualificação urbanística de áreas identificadas como polos de atividade econômica da área central - gastronomia, música, artes, vídeo e cinema, teatro, moda e artes digitais e multimídia;
5. acupunturas urbanas: são intervenções rápidas, leves, focadas, que buscam trazer novas energias no tecido da cidade - exemplos: festa de luzes, eventos ao ar livre itinerantes, eixos de ação aos domingos, etc.

Suely Mandelbaum (Movimento De em 2018-08-22 disse:

*Participação da Comissão Executiva*

Sendo que este projeto responde à exigência do Plano Diretor Estratégico de revisão da Lei da Operação Urbana Centro, as contribuições da CE da OUC deveriam ter sido integradas ao Projeto da Prefeitura previamente à sua apresentação às demais instancias e Conselhos, mas isto não aconteceu. Ou seja, em todos Conselhos e na Consulta Pública só consta a proposta exclusiva da prefeitura, trazendo um viés já na primeira fase do PIU Centro.

Considerando que a consulta pública do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) do Setor Central de São Paulo é muito ampla e complexa, a duração da Consulta de veria ter sido muito maior, ou seja, se não puder prorrogar a consulta pública atual, solicitamos que a 2ª consulta pública fique aberta em prazo mais longo, por cerca de 3 meses, para permitir a análise e a participação adequada dos cidadãos paulistanos e das entidades paulistanas.

Considerando que conforme a LEI Nº 12.349:

§ 1º São atribuições da Comissão Executiva da Operação Urbana –Centro:

VI - identificar formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Centro;

VIII - fazer-se representar junto à Administração Pública na definição de políticas e intervenções para a área da Operação Urbana Centro.

Entendemos que a Lei já ampara a imprescindível preservação da necessária participação da CE da OUC em todas as etapas do desenvolvimento da nova Lei, mas tal participação efetiva ainda não ocorreu. Também entendemos que a versão final - da PMSU, da SP Urbanismo e do GTT - da Nova Lei deverá ser encaminhada com pelo menos um mês de antecedência para ser aprovada pela CE da OUC - previamente ao encaminhamento pelo Executivo à Câmara de Vereadores.

Elementos dessa proposta estão sendo considerados nas estratégias do projeto e outros constituem ações de gestão da cidade propostas à administração. A proposta de operação - pública ou privada, mediante concessão - de linhas circulares integrando terminais e polos comerciais, esbarra no custo da intervenção e na impossibilidade de reservar um viário exclusivo para a circulação desses veículos especiais na já congestionada malha viária que atende o centro. Cabe lembrar tentativas anteriores de implantação de linhas circulares centrais não poluentes (trólebus), rechaçadas pela população porque implicavam aumento do tempo de viagem por conta da transferência adicional.

As estratégias do PIU do Setor Central ainda não foram divulgadas, apenas o *Diagnóstico* do perímetro de intervenção e as *Diretrizes de Projeto*. As reuniões programadas têm por objetivo colher *contribuições* dos diversos órgãos e organizações, a partir do material divulgado na plataforma Gestão Urbana, para subsidiar a elaboração do projeto. O conteúdo dessas apresentações corresponde ao material disponibilizado para consulta pública do PIU do Setor Central, consistindo numa versão condensada do material apresentado à Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. A partir da análise do extenso material apresentado nas reuniões da CE, foi elaborado um documento, consolidando as recomendações da Comissão Executiva para a revisão da OU Centro, abrangida no perímetro do PIU do Setor Central, publicado no Diário Oficial da Cidade São Paulo, 63 (194), às páginas 65 e 66, em 12 de outubro de 2018.

Tais recomendações virão somar-se às considerações colhidas no âmbito dos Diálogos Sociais que vêm se realizando, conforme agenda publicada na página da Operação Urbana Centro no sítio da empresa São Paulo Urbanismo.

Uma nova etapa de discussões será inaugurada em data próxima com a apresentação à Comissão Executiva da Operação Urbana Centro das estratégias do PIU do Setor Central para os temas Programa Habitacional, Qualificação do Habitat e Mobilidade. O material apresentado, após a apresentação à Comissão Executiva da OU Centro, será disponibilizado em nova consulta pública, através da plataforma Gestão Urbana e em audiências presenciais e as contribuições colhidas nessa etapa de discussão irão subsidiar a versão consolidada do PIU, que será mais uma vez submetida a uma nova rodada de discussões públicas no início de 2019.

<p>Suely Mandelbaum (Movimento De em 2018-08-22 disse:</p> <p>O PDE de 2014 amplia o rol de exigências, e, para adaptação da Operação Urbana Centro à nova disciplina das operações urbanas consorciadas, impõe em seu Artigo 382 a revisão da lei que a instituiu. Entendemos que já está estabelecido que o modelo será o de Operação Urbana Consorciada Centro e apoiamos esta opção.</p> <p>Propomos que a abrangência e a flexibilidade da Lei Municipal 12.349 de 06 de junho de 1997 atual deva ser mantida no novo formato de Operação Consorciada. De fato, o potencial em matéria de moradias, de negócios e de turismo representado pela área ampliada a ser atingida permite propor o objetivo futuro de melhorias sociais e a valorização ambiental esperadas nesta nova Operação Urbana Consorciada Centro.</p> <p>Entendemos que, em princípio, a LEI nº 12.349, 06/06/1997 pode e deve permanecer a mesma.</p> <p>Entretanto, há necessidade de prever adaptações referente à Transferência de Potencial Construtivo de Imóveis Tombados da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adotar os procedimentos recentes do DPH da SMC referentes à Restauração de Imóveis Tombados;</li> <li>- Incluir a Resolução 006/2016/OUC;</li> <li>- Adaptar os cálculos da Norma de Procedimentos – NP SP-Urbanismo 59.00, de 29 de dezembro de 2016, tornando-os competitivos com as ofertas atuais de Outorga Onerosa, e Cepacs nas demais áreas da cidade de São Paulo, (e, ainda, prever futuras adaptações dos cálculos para a manutenção de competitividade, quando ocorrer atualizações de cálculos nas demais regiões da cidade).</li> </ul>	<p>O PIU do Setor Central ainda não definiu quais serão os instrumentos urbanísticos, previstos no PDE, a serem utilizados para a implantação do projeto. As atuais condições de transferência de potencial construtivo serão adequadas de forma a torná-la competitiva em relação aos valores de Outorga Onerosa, como sugerido na manifestação.</p> <p>Em relação à Transferência de Potencial Construtivo, estuda-se adotar a formulação proposta nos artigos 122 a 133, com ajustes no fator de incentivo, mediante proposta dos órgãos de preservação. Também estão sendo estudadas formas de associação de proprietários de pequenos imóveis tombados para a transferência conjunta de potencial construtivo.</p>
<p>Suely Mandelbaum (Movimento De em 2018-08-22 disse:</p> <p>Consideramos o novo perímetro adequado à revisão da Operação Urbana Centro de forma ampliada, agora abrangendo os distritos da Prefeitura Regional da Sé - Cambuci, Santa Cecília, Bom Retiro, além dos distritos de República e Sé - mais os distritos do Brás e do Pari, da Prefeitura Regional da Mooca. E, ainda, a adição de algumas quadras limítrofes dos distritos da Consolação e Liberdade, e, parcelas dos distritos do Belém e da Mooca. A ampliação do perímetro amplia o leque de opções para a aplicação dos objetivos da prefeitura e do mercado imobiliário.</p> <p>Consideramos também a importância dos Tombamentos de Campos Elíseos e de Santa Ifigênia como ativos já existente na área Central a ser valorizado nesta nova Operação Urbana Consorciada Centro, além das demais áreas tombadas do novo perímetro que merecem ter o mesmo cuidado nas respectivas áreas de preservação.</p> <p>Desenvolver Plano do novo Perímetro do Centro pelo GTT com a participação e aprovação final da CE da OUC a fim de basear e nortear a adaptação da nova Lei. Tal Plano de Bairro deve partir do formato estabelecido pela Prefeitura para apresentação em 2016. Incluir Planos de Bairro do perímetro da região da OUC já apresentados ou a serem apresentados às respectivas Prefeituras Regionais da Sé e Mooca e à SMUL então responsáveis. Incluir Estudos de Entidades com ação no perímetro do PIU.</p>	<p>O perímetro de estudo apresentado na Consulta Pública poderá sofrer ajustes na versão final do PIU, considerados os objetivos urbanísticos e o Plano de Adensamento Populacional e Construtivo do projeto.</p> <p>As diretrizes levantadas nos planos de bairro estão sendo consideradas na formulação das propostas do PIU do Setor Central.</p>



Suely Mandelbaum (Movimento De em 2018-08-22 disse:

Considerando que a consulta pública do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) do Setor Central de São Paulo é muito ampla e complexa, estamos respondendo parcialmente (e caso for prorrogada tentaremos completar a nossa resposta).

Respondemos através de exemplo no Distrito República a ser estendido às demais áreas do PIU Centro.

Parabenizamos o Condephaat pela realização da Audiência Pública em 2018 e pelo trabalho apurado desenvolvido no bairro Santa Ifigênia, localizado no Distrito República, no Centro, em São Paulo, visando à sua necessária preservação. O tombamento do Conjunto Urbano do Bairro Santa Ifigênia pelo Condephaat visa ao reconhecimento oficial, como patrimônio cultural paulista, do primeiro bairro planejado de São Paulo.

Apoiamos integralmente a Proposta de Regulamentação do Tombamento do Bairro Santa Ifigênia, apresentada pelo Condephaat, incluindo as diversas Diretrizes detalhadas para a região. Destacamos os seguintes detalhes da apresentação:

**Território com seus bens edificados, o traçado urbano, o uso e a ocupação característicos do solo, a intensa e diversificada apropriação social etc. Estes e outros elementos conferem uma pluralidade de significados que qualificam o Bairro Santa Ifigênia como bem cultural de interesse estadual. Trata-se efetivamente de um Conjunto Urbano, merecedor de preservação e reconhecimento oficiais.**

Conjunto de 88 imóveis tombados localizados no perímetro em análise, e ao Traçado Urbano, confirma-se a Decisão de Tombamento SC 24.507/86 publicada no DOE de 27/03/1986, e, Notificação Diário Oficial do Estado de São Paulo – D.O.E., em 09/02/10, Poder Executivo, Seção I, pág. 65. A atual adição de 32 imóveis verticais ao tombamento da fachada enriquece o patrimônio histórico da região.

Gostaríamos de realçar a importante análise do Condephaat em cada testada da morfologia e volumetria que representa um avanço na cidade. De fato, o conjunto de imóveis tombados do bairro será realçado com esta proposta com gabaritos variados até o máximo de 50 metros. Notem que as observações divergentes de que o gabarito deve ser o mesmo ao longo de cada via refletem o que sempre vimos na legislação paulistana.

A atenção do Condephaat à preservação da Estrutura Fundiária do bairro Santa Ifigênia, que data do século XIX, e é a mais antiga deste primeiro bairro planejado na cidade de São Paulo, realça este patrimônio histórico paulistano a ser legado para as gerações futuras do país.

O projeto definiu um Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados abrangendo o bairro de Santa Ifigênia e trechos dos Campos Elíseos, compreendendo a proposição de regramento específico que promova a requalificação da paisagem e dos espaços públicos, favoreça a mobilidade ativa, incentive o uso misto para manutenção do dinamismo comercial e integração da moradia, e, sobretudo, a valorização e o destaque dos bens tombados.

Esse regramento reflete as propostas do Condephaat para o bairro de Santa Ifigênia e, após validação dos órgãos de preservação deverá ser incorporado ao instrumento legal de implantação do PIU.

<p>A atenção do Condephaat aos imóveis pequenos, de classe média, agrega valor adicional à região.</p> <p>Em julgado explanou o Ministro Relator HERMAN BENJAMIN sobre a incidência do princípio da proibição do retrocesso urbanístico-ambiental: “Em linha de princípio – princípio inescapável –, o Estado só está autorizado a flexibilizar restrições urbanístico-ambientais convencionais na presença de inequívoco interesse público, incapaz de ser atendido por outra via ou mecanismo menos gravoso à coletividade de vizinhos, jamais para satisfazer interesses políticos de momento, contingências eleitorais, arroubos populistas, objetivos imediatistas, ou para se curvar a demandas da febre insaciável da especulação imobiliária.”</p>	
<p>Suely Mandelbaum (Movimento De em 2018-08-22 disse:</p> <p>A proposta de tombamento do bairro recai sobre o perímetro formado pela intersecção dos eixos das vias Avenida Duque de Caxias, Rua Mauá, Largo General Osório, Rua Mauá, Rua Brigadeiro Tobias, Viaduto Santa Ifigênia, Rua Brigadeiro Tobias, Rua Capitão Salomão, Largo Paissandu, Avenida Rio Branco e Avenida Duque de Caxias.</p> <p>Para maior clareza, solicitamos a confirmação dos seguintes tombamentos neste perímetro da área do Bairro de Santa Ifigênia no Município de São Paulo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quanto ao conjunto de 88 imóveis, reconfirmar a Decisão de Tombamento SC 24.507/86 publicada no DOE de 27/03/1986, incluindo as áreas envoltórias.</li> <li>- Quanto ao novo conjunto de 32 imóveis verticais, a ser confirmado o tombamento de fachada também, incluindo as áreas envoltórias.</li> <li>- Quanto ao Traçado Urbano da área do Bairro de Santa Ifigênia no Município de São Paulo, reconfirmar a Decisão de Tombamento SC 24.507/86 publicada no DOE de 27/03/1986.</li> <li>- Quanto à Estrutura Fundiária do Século XIX do bairro Santa Ifigênia, por ser a mais antiga em bairro planejado na cidade de São Paulo, solicitamos tomba-la também, incluindo veto ao remembramento de lotes no bairro em apreço, como um patrimônio histórico paulistano a ser legado para as gerações futuras do país.</li> <li>- Finalmente, solicitamos confirmar o Bairro Santa Ifigênia como bem cultural de interesse estadual paulista.</li> </ul> <p>Utilizar a mesma metodologia do Condephaat para valorizar as demais áreas tombadas do perímetro do PIU Centro e incentivar o turismo nestas regiões icônicas da cidade.</p>	<p>As informações sobre tombamentos do CONDEPHAAT devem ser solicitadas ao próprio órgão, situado à Rua Mauá, 51 - Luz – São Paulo-SP - pupph@sp.gov.br   Tel: (11) 3337-3363. Sugerimos também a consulta ao sítio do órgão, no endereço: <a href="http://condephaat.sp.gov.br/">http://condephaat.sp.gov.br/</a>. Em relação às medidas voltadas à requalificação do Patrimônio Histórico da área central, destacam-se no âmbito do PIU a Transferência de Potencial construtivo, os incentivos à restauração e reforma de bens tombados - ainda em fase de formulação, e a requalificação de espaços públicos em área sde concentração de bens tombados.</p>
<p>Suely Mandelbaum (Movimento De em 2018-08-22 disse:</p> <p>Os incentivos à produção imobiliária no Setor Central podem associar adensamento construtivo a adensamento populacional, desde que a infraestrutura o permita comprovadamente. Devem promover o convívio entre pessoas de faixas de renda distintas e o uso misto nas edificações, diversidade entendida como elemento qualificador da vida urbana.</p>	<p>Edificações de uso misto têm presença significativa na área central e sua reprodução é incentivada no Plano Urbanístico do PIU. O convívio de pessoas de diversas faixas de renda, já observado nos distritos centrais, continuará a ser incentivado, através da diversificação de tipologias e do subsídio à moradia de interesse social.</p>

Suely Mandelbaum (Movimento De em 2018-08-22 disse:

Os direitos do mercado imobiliário parecem ter sido bem definidos e defendidos até então no desenvolvimento do PIU Centro, incluindo no que se refere à construção de HIS, HMP, e habitações das demais faixas, e, ainda oportunidades nas áreas de Retrofit e de restauração de imóveis tombados.

Entretanto, ainda falta melhor explicitar o que se refere às pessoas em geral relacionadas ao Centro – que são aqueles que moram e/ou trabalham no centro da cidade. Falta informar dados sobre a Segurança Jurídica, no quadro do PIU, dos moradores do Centro (locatários, proprietários, e, outros tipos, de todas as camadas de renda), dos trabalhadores do Centro e suas famílias (constituídos por moradores paulistanos e metropolitanos), dos empreendedores do Centro (constituídos por comerciantes, prestadores de serviços de inúmeras áreas, locatários ou proprietários, e, outros tipos), dos fornecedores do Centro (constituídos por empreendedores industriais, comerciais e de serviços, e trabalhadores que fornecem ao Centro).

A Prefeitura informa nesta Consulta que a possibilidade de desapropriações em áreas de intervenção pública também causa comoção nas populações afetadas, impacto que deve ser mitigado pela justa compensação e pela manutenção de um canal de comunicação com desapropriados e desalojados. Os projetos até então conhecidos da PMSP não propuseram a justa compensação – longe disto; de fato, já houve tentativa de aplicação de Instrumento Urbanístico visando a, na prática, presentear ao mercado imobiliário os terrenos dos municípios mediante compensações irrisórias. O que mudou? O que a PMSP considera justa compensação? A adoção de programas de monitoramento e de mitigação de impactos, que já faria parte da prática administrativa municipal na implantação de obras e projetos, tem que ser muitíssimo melhorada. Tais respostas e soluções devem ser analisadas e apresentadas à 2ª Consulta Pública do PIU Centro.

Falta informar sobre o funcionamento de Declaração de Utilidade Pública no quadro de PIU. Falta listar as Declarações de Utilidade Pública em vigor no quadro da área da OUC atual e nova, e aquelas a serem declaradas também.

A indenização devida em razão da desapropriação de imóveis atingidos por planos de melhoramentos públicos é estabelecida em processo judicial, onde são incluídos: o valor do bem expropriado, com as benfeitorias; os lucros cessantes e danos emergentes; juros compensatórios (quando houver imissão provisória na posse); juros moratórios; e honorários advocatícios; custas e despesas processuais e correção monetária.

Suely Mandelbaum (Movimento De em 2018-08-22 disse:

Não há gestão democrática nem fortalecimento da participação popular na proposta do PIU Centro, até então. A Consulta Pública do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Setor Central, quando apresentado, outorgou só três dias úteis (o que restava do “mês de julho” citado na apresentação) para a manifestação via internet na consulta pública. A Prefeitura estendeu o prazo em sete dias para tal participação, e finalmente prorrogou a 30 dias corridos, ainda insuficientes. Esta Consulta Pública foi mal promovida e acessível a poucos.

Há necessidade de assegurar participação popular no PIU do Centro e na revisão da Lei da OUC, nos eventuais PIUs incluídos na nova Lei da OU Centro, e Instrumentos Urbanísticos a serem aplicados na região, (além de consulta prevista ao não-representativo Conselho Participativo).

O Movimento Defenda São Paulo considera muito importante a participação popular em todos os níveis. Considera muito importantes os direitos definidos por nossa Constituição Estadual, em especial o artigo 180, item 2: No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes. Mas, a Prefeitura ignorou a Constituição Estadual, ilegalmente, e o único setor que participou no plano foi o mercado imobiliário, presenteando a Prefeitura com o incógnito projeto do arquiteto Jaime Lerner, já integrado. Às demais entidades paulistanas, nada.

Até então não houve qualquer participação da CE da OUC na proposta de revisão da Lei da OUC já que os textos apresentados não foram modificados nem as observações analisadas e incluídas - ainda. Entretanto, as propostas da PMSP foram apresentadas a inúmeras outras instâncias. Esperamos as devidas análises e inclusões previamente às demais apresentações e à 2ª Consulta Pública.

Ainda um arremedo de participação popular é centralizado em Conselhos Participativos, eleitos com cerca de mil votos só de moradores para opinar em assuntos de interesse de mais de 1 milhão de moradores, trabalhadores, comerciantes, prestadores de serviços e fornecedores do centro! Há necessidade de permitir a participação de entidades de moradores, trabalhadores, comerciantes, prestadores de serviços e fornecedores do centro para composição do respectivo Grupo Gestor ou Comissão Executiva – tanto em ZEIS quanto fora delas.

**Os Conselhos Participativos são formados por pessoas que doam seu tempo para apoiar a PMSP. Os Conselhos Participativos, sendo órgãos Consultivos, formados através de pleito não majoritário só de moradores, não substituem a imprescindível participação popular direta. Para dirimir qualquer dúvida eis informação quantitativa publicada quanto aos eleitos nos CPs e quantidades de votos dos eleitos: <http://www.docidadesp.imprensaoficial.com.br/NavegaEdicao.aspx?ClipID=CA6NOL8QFF5A4e73B885OLLNO41>**

O modelo de gestão democrática a ser adotado no PIU Setor Central foi instituído pelo Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14) como forma de garantia da participação dos diversos setores da sociedade na implementação da política urbana do município. Caso, entretanto, sejam identificadas formas de aperfeiçoamento deste modelo, estas poderão ser incorporadas ao PIU.

A Comissão Executiva da Operação Urbana Centro acaba de concluir uma etapa de análises e discussões sobre o projeto da área central, conclusões que foram reunidas em documento que subsidiará o desenvolvimento do PIU do Setor Central, publicado no Diário Oficial da Cidade de 12 de outubro de 2018, ppáginas 65 e 66.

Esclarecemos que *não foram publicadas propostas* do PIU do Setor Central. As reuniões promovidas têm por base a consulta pública divulgada no portal Gestão Urbana e visam ao levantamento de contribuições, propostas e visões da área central que possam subsidiar o projeto.

Pretende-se, em fins de novembro apresentar à CE da OU Centro as estratégias do projeto e, em seguida, divulgá-las na plataforma Gestão Urbana e em audiências públicas para nova rodada de discussões e contribuições que vão subsidiar a elaboração da versão preliminar do projeto, com conclusão prevista para dezembro de 2018, a ser submetida a novas discussões, consultas e audiências públicas presenciais no início de 2019.

É um dos objetivos do PIU do Setor Central a valorização das comissões e dos conselhos participativos constituídos, assim como a sua integração, mediante a participação de representantes desses órgãos em grupos gestores de projetos pertinentes, seja em relação ao âmbito de abrangência, seja em relação à temática analisada.

<p>&amp;PalavraChave=conselho+participativo . Exemplificando o resultado na área da OUC atual, no Distrito da Republica, temos abaixo de 15 votos, com 3 conselheiros eleitos sendo 1 com 6 votos, 1 com 4 votos e 1 com 0 voto; no Distrito da Sé temos abaixo de 400 votos. Não são representativos das centenas de milhares de moradores, trabalhadores e outros destes distritos.</p> <p>Outro detalhe a ser analisado refere-se ao uso do título eleitoral, ligado ao endereço, para a definição da Prefeitura Regional do pleito não majoritário dos CPs em apreço. Ou seja, a maior parte dos trabalhadores, comerciantes, prestadores de serviços, fornecedores do Centro, nos perímetros atual e novo, certamente não estão representados nos CPs.</p> <p>Entendemos, portanto, que nos PIUs do Centro, e nos demais PIUs da cidade, e na aplicação de seus Instrumentos Urbanísticos, cabe à PMSP respeitar a Constituição Estadual e organizar a devida participação popular e aprovação popular incluindo a comunicação adequada para que esta participação realmente ocorra. O Diário Oficial da Cidade é lido pelo mercado imobiliário, mas, não é lido pelo cidadão comum – que é uma categoria difícil de atingir e organizar; neste caso a sugestão é que as Consultas Públicas e as Audiências Públicas sejam asseguradas e comunicadas também por simples faixas aéreas distribuídas em todas as áreas de cada região atingida, além de outros meios de comunicação social adequados.</p> <p>Solicitamos que estes comentários sobre a adequada participação popular sejam incluídos no PIU Centro, na revisão da Lei da OUC, e, na aplicação dos respectivos Instrumentos Urbanísticos do PIU (Operações Urbanas Consorciadas, Concessões, outros PIUs).</p>	
<p>Eduardo Della Manna (SECOVI-SP) em 2018-08-23 disse:</p> <p>No sentido de potencializar a produção de HIS no centro da cidade de São Paulo, sugerimos que na área de abrangência do PIU-Setor Central o Executivo Municipal possa emitir, através de procedimento específico, Certidões de Potencial Construtivo Adicional para proprietários de imóveis localizados em ZEIS-3 que, desde que destinem 100% da área computável da edificação para a produção de HIS, poderão ser utilizados, no todo ou em parte, para um ou mais lotes, em qualquer outra zona de uso e para qualquer outro uso admitido na respectiva zona do imóvel receptor, com valor correspondente a 2 [duas] vezes a área computável máxima definida para a ZEIS-3. Seriam passíveis de receber o potencial construtivo autorizado por referidas Certidões todos os imóveis localizados nas zonas de uso onde o coeficiente de aproveitamento máximo for maior que 1,0 [um], até o limite do potencial construtivo máximo, desde que não estejam localizados nos perímetros de abrangência das operações urbanas consorciadas em vigor.</p> <p>Sugerimos, ainda, que nos imóveis classificados como ZEIS-3 e localizadas na área de abrangência do PIU-Setor Central não incidam restrições relacionadas ao coeficiente de aproveitamento máximo, à taxa de ocupação máxima, à obrigatoriedade de recuos e a aplicação dos dispositivos relativos à quota ambiental.</p>	<p>O Plano de financiamento do PIU do Setor Central prevê a adoção de incentivos urbanísticos - ainda em fase de elaboração - que favoreçam a participação de empreendedores privados na provisão habitacional de interesse social em ZEIS 3.</p>

<p>Mariana Ferraz (Viva Pacaembu por São Paulo) em 2018-08-23 disse:</p> <p>Devemos assegurar o cumprimento do artigo 180 da Constituição Estadual de São Paulo.</p> <p>Este artigo garante a participação do entorno, na figura de entidades regularmente constituídas, como associações de bairro que tem histórico de representatividade com moradores e/ou trabalhadores de uma determinada área, que sofrerá transformações através de um projeto urbanístico.</p> <p>O Conselho Participativo atua por distritos, áreas muito grandes, e sua atuação não substitui a participação do entorno imediato.</p>	<p>O modelo de gestão democrática a ser adotado no PIU Setor Central foi instituído pelo Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14) como forma de garantia da participação dos diversos setores da sociedade na implementação da política urbana do município. Caso, entretanto, sejam identificadas formas de aperfeiçoamento deste modelo, estas poderão ser incorporadas ao PIU.</p>
<p>Ana Flores (Centro Universitário Belas Artes) em 2018-08-23 disse:</p> <p>O Patrimônio Histórico deve possuir utilidade não somente para o uso cultural, como os museus e centros culturais, mas sim dar o uso misto para que haja manutenção do bem tombado.</p> <p>Atualmente os bens tombados pelos órgãos do CONPRESP, CONDEPHAAT e IPHAN em muitos casos estão subutilizados, o que agrava a má conservação.</p> <p>O incentivo a reconversão é preservar a memória e a importância da valorização do entorno (área envoltória) e a requalificação da paisagem urbana que é de extrema importância. O PIU só vem acrescentar, rever e preservar a memória da cidade de São Paulo.</p>	<p>O patrimônio histórico é de grande importância à paisagem e à dinâmica do Centro de São Paulo. Por isso, o plano de financiamento do PIU do Setor Central prevê a concessão de incentivos à reforma e à reconversão de edifícios históricos, de forma a possibilitar sua manutenção por meio de sua utilização. Também foi definido um Perímetro de Requalificação Integrada de Imóveis Tombados, que possibilitará a indicação de ações específicas para a preservação do patrimônio e da paisagem.</p>

Joseph Riachi (CDL Santa Ifigênia) em 2018-08-24 disse:

Plano de Bairro de Santa Ifigênia (nos termos dos artigos 347 a 351 da Lei 16.050 de 31 de julho de 2014), inserido no Distrito República, proposto pela entidade CDL Santa Ifigênia para aprovação no quadro do PIU do Centro.

1ª PARTE: INTRODUÇÃO AO PLANO DE BAIRRO SANTA IFIGÊNIA:

1. CARACTERIZAÇÃO E PERÍMETRO:

O Bairro de Santa Ifigênia está contido no distrito República na Prefeitura Regional da Sé numa área de 2,3Km², conforme o perímetro definido para este plano.

A partir de reuniões e oficinas, foi definido o perímetro do Bairro de Santa Ifigênia, para efeito deste Plano de Bairro.

A origem do Bairro de Santa Ifigênia remonta à criação da Freguesia em 1809, ligada à Paróquia de Santa Ifigênia. Dotado de localização privilegiada, na medida em que se encontra na bifurcação dos antigos caminhos coloniais para Pinheiros e Luz e apontava para a Cidade Nova, iniciando-se na Rua Sete de Abril, rodeada de chácaras, das quais a mais conhecida é a Chácara do Arouche entre os arrabaldes da Luz e Sé.

Trata-se de uma população bastante heterogênea, na medida em que o Bairro abrigou desde ex-escravos e imigrantes, até estratos mais elitizados da população paulistana. A função residencial foi sendo sobreposta pelos usos comerciais e a prestação de serviços, sendo que, entre os anos 1934 e 1954, a população residente se manteve relativamente estável, mas apresentou uma queda significativa de 43.623 pessoas em 1934, para 39.367 em 1954. Esta oscilação talvez se deva à diminuição dos fluxos imigratórios para São Paulo a partir do final dos anos 1920 e década de 1930, com o início da migração interna que no início se fixa em outros bairros centrais.

**Atualmente sua composição populacional é bastante heterogênea, caracterizada por uma população flutuante nos inúmeros hotéis e cortiços existentes, conservando parte da população negra remanescente dos períodos anteriores e abrigando imigrantes angolanos, nigerianos, latinos americanos etc. e migrantes internos, sobretudo nordestinos.**

O comércio de eletroeletrônicos, informática e música, instalado na região na década de 1970, nas edificações históricas, caracterizadas, sobretudo, pelo ecletismo, confere-lhe intensa vitalidade durante o dia, com certa vitalidade da atividade hoteleira. Infere-se a existência de um roteiro de compras composto pelo Brás, Bom Retiro, Liberdade, e pelas ruas 25 de Março e Santa Ifigênia, que tem no viaduto o ponto de ligação privilegiado. Evidente mudança de cenário marca a região à noite, sobretudo pela presença de bares e restaurantes de várias categorias.

O nome do Bairro, Santa Ifigênia, remonta ao início do século XIX com a criação da Freguesia (1809) ligada à Paróquia de Santa Ifigênia, numa região que comportava uma bifurcação para os Caminhos de Pinheiros e Luz e abrigava inúmeras chácaras<sup>6</sup>, entre as quais a do Arouche.

Os Planos de Bairro são elementos integrantes do Sistema de Planejamento instituído pelo Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050/14, apresentando objetivos específicos que, por vezes, fogem ao escopo de um Projeto de Intervenção Urbana. Nesse sentido, as sugestões feitas por meio da proposta elaborada pela entidade CDL para o Bairro de Santa Ifigênia poderão ser analisadas como subsídio à formulação do PIU Setor Central.

Para a discussão do Plano divulgado, sugerimos agendamento de reunião específica junto à Gerência de Participação Social da SP-Urbanismo, através de mensagem para [psaran@prefeitura.sp.gov.br](mailto:psaran@prefeitura.sp.gov.br) ou pelo telefone (11) 3113-7535.

<p>A Rua Santa Ifigênia, aberta em 1810 pelo Marechal Arouche de Toledo Rendon até a Rua Elesbão (atual Rua Aurora), concentrava a população mais abastada. A Rua dos Bambus (atual Avenida Rio Branco) era ocupada por estudantes, o que explica a existência de muitas residências acadêmicas, como “repúblicas” de estudantes, onde moraram conhecidas personalidades que passaram pela Faculdade de Direito, como Afonso Arinos, Afrânio Melo Franco, Melo Pimentel e Francisco de Andrade (SCHVARZMAN, 1986).</p> <p>Tendo em vista o desenvolvimento da economia cafeeira, resumidamente apresentado anteriormente, e a implantação do sistema de transporte ferroviário, como se viu, as transformações passam a ser sentidas pela cidade, a partir de 1872, quando se assiste ao fim das antigas chácaras, ao arruamento das ruas Alegre e General Osório, a implantação de residências de fazendeiros de café, fábricas<sup>7</sup>, alfaiatarias, lojas de comércio de roupas e de artigos para formatura. Como mencionado anteriormente, hotéis e pensões eram atraídos para a região em virtude da existência das estações ferroviárias da São Paulo Railway (1867)<sup>8</sup> e Sorocabana (1875).</p> <p>PERÍMETRO DO BAIRRO DE SANTA IFIGENIA objeto deste Plano de Bairro: perímetro formado pela intersecção dos eixos das vias Avenida Duque de Caxias, Largo General Osório, Rua Mauá, Avenida Cásper Líbero, Viaduto Santa Ifigênia, Rua do Seminário, Rua Capitão Salomão, Largo Paissandu, Avenida São João, e Avenida Duque de Caxias – área onde temos em atividade grande polo comercial paulistano de eletroeletrônicos e de motos, que representa o 2º PIB comercial do Brasil, e que também engloba um icônico Patrimônio Histórico da cidade com grande potencial turístico</p>	
<p>Joseph Riachi (CDL Santa Ifigênia) em 2018-08-24 disse:</p> <p>2ª PARTE: APRESENTAÇÃO À CIDADE DE SÃO PAULO DO PLANO DE BAIRRO SANTA IFIGÊNIA para inserção no PIU do Centro:</p> <p>DIAGNÓSTICO – Identificar os Problemas:</p> <p>1.1. CONCESSIONARIAS;</p> <p>1.1.1. AES Eletropaulo:</p> <p>1.1.1.1. Iluminação pública não é suficiente para trazer segurança para pedestres e veículos.</p> <p>1.1.2. SABESP:</p> <p>1.1.2.1. Todas as ruas, incluindo o eixo da Santa Ifigênia com muitos buracos. Falta de coordenação da Prefeitura com Sabesp.</p> <p>1.2. VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO;</p> <p>1.2.1. Não tem árvores na região. As poucas que tinham foram removidas da Av. Rio Branco para execução do corredor de ônibus.</p> <p>1.3. PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PAISAGEM E POLUIÇÃO SONORA;</p> <p>1.3.1.1. Zeis em área inapropriada pois é uma região dinâmica e de muito comércio.</p>	<p>Faz parte do escopo do PIU Setor Central o levantamento, em linhas gerais, de necessidades quanto à rede de espaços públicos ligadas, entre outras questões, à requalificação do leito carroçável e dos passeios públicos, arborização e instalação de mobiliário urbano como postes de iluminação. Também faz parte do nosso escopo a indicação de eixos prioritários bem como de ferramentas que serão usadas no território, em cada eixo, para garantir espaços públicos qualificados. Além disso, a relação entre a Prefeitura e as Concessionárias, assim como a zeladoria urbana, não fazem parte do escopo do projeto urbanístico desenvolvido pela da SP Urbanismo.</p>



#### 1.4. TOMBAMENTO:

##### 1.4.1. IMÓVEIS TOMBADOS:

1.4.1.1. Cerca de 100 imóveis são definidos como ZEPEC, conforme a Lei 16.402 de 23 de março de 2016. Estes imóveis, na maioria estão degradados, e alguns subutilizados, mas a impossibilidade de transferir potencial construtivo impede o acesso a esta fonte de financiamento para a restauração.

##### 1.4.2. PRESERVAÇÃO DO BAIRRO:

1.4.2.1. Inclui o traçado urbano e a estrutura fundiária.

#### 1.5. CALÇADAS, PRAÇAS, PARQUES, ÁREAS VERDES, DRENAGEM E SERVIDÕES;

##### 1.5.1.1. CALÇADAS:

1.5.1.1.1. As calçadas são estreitas para o volume do tráfego de pessoas que fazem compras na região.

##### 1.5.1.2. DRENAGEM:

1.5.1.2.1. Região muito impermeabilizada.

1.5.1.2.2. O grade da rua Santa Ifigênia está mais alto do que a calçada e quando chove muito a água invade as lojas.

1.5.1.2.3. Os bueiros são de vários tamanhos e cada um é de um tipo.

##### 1.5.1.3. LIXO:

1.5.1.3.1. Mudaram o horário da coleta de lixo na região e causa grande acúmulo na porta das lojas.

#### 1.6. TRANSITO E TRANSPORTE;

1.6.1. Transito intenso e dificuldade em estacionar dos clientes das lojas trazendo inclusive insegurança para os pedestres.

#### 2. OBJETIVOS E DIRETRIZES:

##### 2.1. CONCESSIONARIAS;

2.1.1. Trocar galerias de toda região.

2.1.2. Promover parcerias para que haja coordenação e entrosamento entre a Prefeitura e as concessionárias.

2.1.3. Revisão de todos os cabos de telefonia.

##### 2.2. ILUMINAÇÃO PÚBLICA:

2.2.1. Por se tratar de região que é a maior VITRINE DE LED da América Latina a CDL propôs trocar todas as lâmpadas públicas da Rua Santa Ifigênia, General Osorio e

No perímetro considerado pela carta, há 65 lotes demarcados como ZEPEC. No perímetro que consta nas versões mais atuais dos estudos desenvolvidos pelo CONDEPHAAT, por outro lado, há 42 lotes demarcados como ZEPEC.

Além dos imóveis tombados e demarcados como ZEPEC, as regras de proteção ao patrimônio também se aplicam aos elementos em processo de tombamento. O Processo SC 24.507/86 traz uma lista de elementos a serem tombados. Essa lista, porém, foi revista desde a abertura do processo e, atualmente, constam 125 lotes.

No total, são 130 lotes demarcados como ZEPEC e/ou em processo de tombamento. Destarte, a região da Santa Ifigênia foi incluída no Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados (PRIT). O PRIT é resultado da articulação de preexistências peculiares à região dos Campos Elíseos, Santa Ifigênia e Rua Florêncio de Abreu, inclusive no âmbito dos processos de preservação do patrimônio histórico edificado. A SP Urbanismo estuda mecanismos cujo objetivo é viabilizar o adensamento populacional do PRIT, com prioridade para a produção de habitação voltada para as faixas 1 e 2, tendo em vista não apenas a incidência alta de imóveis de interesse histórico, mas também a relativamente baixa densidade construtiva e a qualificação dos usos comerciais consolidados no território.

Quanto ao item 1.4.2.1 no entender da SP Urbanismo, a estrutura fundiária não foi incluída na lista de elementos a serem preservados como consta no documento que abre o Processo SC 24.507/86 nem em nenhuma revisão posterior dessa lista. Em publicação no DOE de 09 de fevereiro de 2009, o CONDEPHAAT expressamente exclui o traçado urbano do processo de tombamento.

Sobre as calçadas: no âmbito do conjunto de projetos que estão em desenvolvimento ou revisão para a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), as ferramentas que serão atribuídas aos espaços públicos, tais como alargamento de passeio público por redução do leito carroçável, estão em desenvolvimento e revisão. Tais ferramentas e sua atribuição às ruas da região da Santa Ifigênia constarão no PIU Setor Central.

A respeito da drenagem urbana, de acordo com o Diagnóstico Ambiental de Setembro de 2017, a Região Central de São Paulo apresenta má qualidade ambiental relacionada, principalmente, à insuficiência de capacidade de drenagem das águas pluviais, de áreas verdes para lazer e redução da ilha de calor e à ausência de corredores verdes que permitam a conservação da diversidade genética da avifauna. A região também apresenta problemas de macro e microdrenagem, com alagamentos e inundações relacionados ao elevado nível de impermeabilização da mancha urbana e à alta ocupação das várzeas dos cursos d'água.

Em relação às questões de drenagem, o projeto busca atenuar os problemas decorrentes do elevado nível de impermeabilização da mancha urbana e da alta ocupação das várzeas dos cursos d'água com medidas de recomposição da vegetação existente nas margens dos rios e de contenção de águas pluviais desde as áreas mais elevadas das bacias até as planícies aluviais. Esta contenção pode se dar por meio de praças rebaixadas de contenção ou absorção que, em épocas de seca, configura área de estar e lazer, e por canteiros e jardins drenantes ao longo do sistema viário.

Além disso, serão definidas ferramentas de intervenção nos espaços públicos como ruas e praças que integram soluções de drenagem à qualificação do espaço com prioridade para o pedestre.

Rua dos Andradas por LED porem a Prefeitura não permitiu. Sugerimos que sejam feitas parcerias entre a Prefeitura e a CDL para efetivarmos a troca da Iluminação por LED conforme padrão sem nenhum custo para o erário.

2.2.2. Parceria entre a Prefeitura e a CDL para a troca dos postes Rua Santa Ifigênia, General Osorio e Rua dos Andradas, pelo “tipo Republica”, reaproveitando os que foram retirados de outras regiões, sem custo para ambas as partes.

### 2.3. VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO;

2.3.1. Elaborar Plano Diretor de Arborização, adequado a áreas comerciais, para toda a região.

### 2.4. PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PAISAGEM E POLUIÇÃO SONORA;

2.4.1. A vocação da Rua dos Andradas é comercial e acompanha as demais Ruas da Santa Ifigênia como Polo de Tecnologia e houve um equívoco em definir a Rua dos Andradas como Zeis 3 – Zona de Interesse Social 3. Retirar a Zeis 3 e transformá-la em ZC – Zona de Centralidade para que a Rua dos Andradas volte à sua dinâmica comercial.

### 2.5. ÁREAS TOMBADAS;

2.5.1. Promover e criar formas efetivas de fiscalização no CONPRESP, para garantir a preservação do patrimônio da cidade no bairro Santa Ifigênia.

2.5.2. Preservar a estrutura fundiária e o traçado urbano do bairro Santa Ifigênia, além do conjunto de imóveis tombados, como um patrimônio histórico paulistano.

2.5.3. Criar incentivos para os proprietários de imóveis tombados para a reforma e recuperação das fachadas.

### 2.6. HABITAÇÃO:

2.6.1. Criar instrumentos para estimular o “retrofit” nas edificações existentes para o uso residencial.

2.6.2. Criar instrumentos para atrair investimentos para as reformas com mudança de uso em edifício de escritórios para usos mistos de escritórios, hotéis e residencial, e assim estimular o retorno dos moradores ao bairro.

2.6.3. Criar estratégia promocional para motivar moradores a ocupar a região entre a Av. São João e Av. Rio Branco.

### 2.7. CALÇADAS:

Predominantes no território de estudo, as ZEIS 3 e as ZEIS 5 são definidas pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei 16.050 de 31 de julho de 2014) da seguinte maneira:

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.

[...]

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.

O Plano Diretor também estabelece que as exigências estabelecidas para as ZEIS são aplicáveis apenas para lotes com mais de 500m<sup>2</sup>.

Exceto grupos de atividades classificados pelo Zoneamento como nRa-6, Ind-2 e Ind-3, todos os usos comerciais são permitidos tanto em ZEIS 3 quanto em ZEIS 5, tais como: comércio especializado; espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de móveis ou animais, incluindo garagem de ônibus, acima de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área construída computável, incluindo estacionamentos com mais de 200 vagas de automóvel; confecções que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos; indústrias sem operações de fiação, tecelagem, beneficiamento e tingimento de fibras têxteis ou tecidos. As áreas demarcadas como ZEIS pelo Zoneamento vigente (Lei 16.402 de 22 de março de 2016 – Parcelamentos, Uso e Ocupação do Solo). De acordo com o texto da Lei:

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas nos Mapas 4 e 4ª [integrantes do Zoneamento], são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

Com isso em vista, estamos direcionando nossos esforços no sentido de qualificar as dinâmicas do centro da cidade, promover a permanência da atividade comercial existente e, ao mesmo tempo, ampliar a oferta de moradia, sobretudo aquela voltada para as faixas 1 (até 3 salários mínimos) e 2 (de 3 a 6 salários mínimos), conforme diretrizes do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade. Hoje, o Plano Diretor garante que a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos definidos pelo Plano Diretor e por legislação específica como EHIS é considerada não computável.

Entendemos que ampliar a oferta de moradia e qualificar a condição dos atuais moradores em uma “região dinâmica e de muito comércio” é possível e desejada no âmbito da qualificação da diversidade existente no centro e das dinâmicas do município e da metrópole. Em outras palavras, nosso objetivo é possibilitar que o comércio existente permaneça nos locais onde está estabelecido, no térreo de edifícios que contribuam com a oferta de habitação em seus pavimentos superiores.

<p>2.7.1. Incentivar termo de cooperação.</p> <p>2.7.2. Implantar calçadas verdes padrão DEPAVE ou Jardins de chuva.</p> <p>2.7.3. Aumentar a largura das calçadas conforme projeto de “Traffic Calming” para o Bairro.</p> <p>2.8. DRENAGEM:</p> <p>2.8.1. Remover o asfalto das ruas e recolocar os paralelepípedos e preservar onde o paralelepípedo ainda existe para garantir maior drenagem do Bairro e da Cidade.</p> <p>2.8.2. Acertar o grade das ruas para que as águas pluviais acessem os bueiros eliminando assim as enchentes e a invasão das águas nas lojas.</p> <p>2.8.3. Padronizar os bueiros e refazer o projeto de captação das águas pluviais para que os bueiros cumpram a sua função.</p> <p>2.9. TRANSITO E TRANSPORTE;</p> <p>2.9.1. Implantar o Traffic Calming no perímetro da área do Bairro definido no item 1 deste Plano.</p> <p>2.9.2. Implantar garagem subterrânea na periferia do Bairro.</p> <p>2.9.3. Implantar bonde tipo VLT, ligando as garagens subterrâneas às ruas do interior do bairro, levando os cidadãos até as lojas com conforto e segurança diminuindo o tráfego de veículos, como exemplo para toda a cidade.</p> <p>2.10. SEGURANÇA para lojistas e moradores:</p> <p>2.10.1. Implantar Iluminação pública mais efetiva.</p> <p>2.10.2. Implantar câmeras monitoradas pela G.C.M.</p> <p>2.10.3. Implantar quiosques ou solucionar a questão dos banheiros públicos com segurança.</p> <p>2.11. LIXO:</p> <p>2.11.1. Os lojistas pagam a coleta de lixo conforme legislação vigente. Rever o Sistema da Coleta de lixo.</p> <p>2.11.2. Solucionar a coleta de lixo reciclável com empregados moradores na região.</p> <p>2.11.3. Adequar o “carroceiro” a coleta de lixo reciclável.</p>	<p>No âmbito do PIU Setor Central, diretrizes estão em processo de desenvolvimento e consolidação, que têm por objetivo qualificar o espaço público inclusive na região da Santa Ifigênia. Uma boa parte do leito viário das ruas da região é usada como estacionamento de veículos. Além disso, fora do horário de funcionamento das lojas, o trânsito é significativamente menor do que nos horários nos quais as lojas estão abertas. Assim, os dados a respeito do carregamento viário indicam que o trânsito de veículos motorizados está abaixo da capacidade das ruas. Com isso em vista, está em desenvolvimento incentivo para edifícios garagens próximos aos circuitos comerciais e a Contrarrótula do centro da cidade. Procura-se, adicionalmente, criar rotas para o transporte público de forma a conectar os polos de compras. Com isso, será possível liberar ainda mais o leito viário para o alargamento e qualificação do passeio público e arborização, com a provisão de vagas apenas para carga e descarga. A aplicação de ferramentas com esses objetivos terão impactos positivos no trânsito, na segurança do pedestre e na qualidade do espaço público.</p> <p>Quanto ao item 2.3. <b>VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO</b> - nos distritos do Pari, Brás, Belém e Mooca, Sé e Liberdade, a baixíssima presença de cobertura vegetal com a ocupação total dos lotes por edificação resulta em temperaturas mais elevadas. Além disso, a insuficiência de áreas verdes para lazer tem impacto direto na qualidade de vida da população e a inexistência de uma rede de corredores verdes ameaça a sobrevivência da avifauna ainda existente no MSP.</p> <p>Uma das estratégias adotadas no PIU Setor Central para enfrentamento dos problemas ambientais da região é a proposta de implementação de uma rede de Caminhos Verdes, que parte dos bulevares do Plano de Avenidas de Prestes Maia e se estende por todo o perímetro do projeto, conectando áreas verdes, áreas de moradia e comércio, equipamentos públicos, sistema cicloviário, estações de Metrô e da CPTM, etc.</p> <p>Pretende-se também a instalação de pocket parks, praças instaladas em lotes de pequena dimensão, com baixa probabilidade de adensamento, que além de melhorias ambientais na escala da quadra e qualificação das rotas de circulação, possibilitam locais de lazer e descanso à população. Tais espaços tem o potencial de atrair diferentes usos, proporcionar a experimentação do espaço público, garantir segurança e zeladoria pela vigilância e manutenção de usuários e lojistas locais e gerar interação entre as pessoas que por ali circulam. Os pocket parks podem ser objeto de concessão ou mantidos sob responsabilidade da PMSP, tendo potencial de integrar o Programa Centro Aberto, descrito pelo Diagnóstico Análise Territorial de novembro de 2017.</p> <p>Quanto ao adensamento populacional (2.6.3) uma das estratégias para estimular o uso residencial na região é a conformação de Bairros Populares Qualificados, porções do território nas quais seus moradores compartilham ou podem compartilhar um mesmo conjunto de comércio e serviços ligados ao dia a dia da vida nas cidades.</p>
--	---

<p><b>3. ESTRATÉGIAS ESPECÍFICAS, COM A CRIAÇÃO DE NOVOS POLOS, PARA MODERNIZAÇÃO E DINAMIZAÇÃO DO BAIRRO DE SANTA IFIGÊNIA.</b></p> <p><b>3.1. CRIAR UM POLO PARA LOJAS DE BICICLETAS E ACESSÓRIOS JUNTO AS LOJAS DE MOTOS.</b></p> <p>3.1.1. Rua Vitória, Rua Aurora e Rua dos Timbiras, na área entre a Av. Rio Branco e a Av. São João.</p> <p><b>3.2. CRIAR UM BOULEVARD PARA RESTAURANTES, BARZINHOS E TEATROS.</b></p> <p>3.2.1. Av. Rio Branco, entre Av. Duque de Caxias e Largo do Paissandu.</p> <p><b>3.3. OTIMIZAR O POLO ESPECÍFICO PARA MOTOS E ACESSÓRIOS</b></p> <p>3.3.1. Rua Gal. Osório, entre a Gusmões e a Barão de Limeira.</p> <p><b>3.4. CRIAR NOVO POLO PARA FERRAMENTAS (tipo Florêncio de Abreu).</b></p> <p>3.4.1. Rua do Triunfo e entorno</p> <p><b>3.5. OTIMIZAR O POLO PARA ELÉTRICOS E ELETRONICOS.</b></p> <p>3.5.1. Rua Santa Ifigênia, Rua dos Andradas e suas transversais.</p> <p>Estamos à disposição da SMUL e da SP Urbanismo para esclarecimentos e para protocolar cópia ilustrada deste Plano de Bairro.</p> <p>Este Plano de Bairro do bairro de Santa Ifigênia, a partir de sua aprovação e de sua inserção, e inclusão no PIU do Centro, norteará os investimentos na região. Proposto pela CDL Santa Ifigênia – entidade que atua na região.</p>	<p>A política pública habitacional que se desenha pretende, para além de reconhecer, respeitar as populações que atualmente residem no centro. Significa evitar despejos e remoções e evitar oferecer a essas pessoas soluções temporárias ou transitórias, e sim fazer com que aqueles que estão em condições subnormais de moradia apenas se deslocam em direção à suas unidades habitacionais definitivas.</p>
<p>Joseph Riachi (CDL Santa Ifigênia) em 2018-08-24 disse:</p> <p>PARTICIPAÇÃO DA CDL SANTA IFIGENIA, E, APRESENTAÇÃO À CIDADE DE SÃO PAULO DO PLANO DE BAIRRO SANTA IFIGÊNIA para inserção no PIU do Centro:</p> <p>Estamos à disposição da SMUL e da SP Urbanismo para esclarecimentos e para protocolar cópia ilustrada deste Plano de Bairro.</p> <p>Este Plano de Bairro do bairro de Santa Ifigênia, a partir de sua aprovação e de sua inserção, e inclusão no PIU do Centro, norteará os investimentos na região. Proposto pela CDL Santa Ifigênia – entidade que atua na região (em conformidade com a Constituição do Estado de São Paulo). Solicitamos deferimento.</p>	

Mariana Kastrup (Viva Pacaembu por São Paulo) em 2018-08-24 disse:

Deve-se assegurar o cumprimento do artigo 180 da Constituição Estadual de São Paulo, que garante a participação do entorno, na figura de entidades regularmente constituídas, como Associações de bairro que representem moradores e/ou trabalhadores de uma determinada região, que sofrerá transformações através de um projeto urbanístico. Esta população deve estar representada de forma direta, e os Conselhos Participativos, representam distritos muito grandes, e não podem substituir ou dispensar a atuação de entidades, moradores e trabalhadores do entorno imediato.

Outra questão está no fato dos Conselhos Participativos, serem eleitos com votos baseados na localidade onde o cidadão tem seu título de eleitor. Isto é muito prejudicial, porque muitas vezes, o cidadão tem seu título de eleitor em um distrito completamente diferente da região que mora ou trabalha. Como é de conhecimento geral, muitos candidatos a conselheiros participativos, sequer conseguem votar em si próprios, porque mora em uma região, mas tem seu título estabelecido em outra região da cidade, o que tem prejudicado muito as eleições dos CPS, que acabam atraindo um número pequeno de eleitores, que não é significativo para avaliar a representatividade.

A participação popular prevista na Constituição Federal será assegurada por meio das consultas e audiência pública, diálogos setoriais e debates em reuniões como do Conselho Municipal de Habitação, Conselho Municipal de Política Urbana, etc. Estas instâncias estão abertas a participação geral, inclusive dos membros do Conselho Participativo Municipal, visando garantir, assim, a participação de todos os setores da sociedade impactados pelo projeto. A participação local também se dará por meio dos Conselhos Gestores das ZEIS.

Quanto aos procedimentos de eleição do Conselho Participativo Municipal, estes são regidos pelo Decreto 56.778/16, que regulamenta a Lei 15.764/13, não constituindo objeto de atuação dos Projetos de Intervenção Urbana.

Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:

Os problemas da operação urbana centro em vigor, não se limitam apenas à "ausência de um projeto estruturante para área central". Este é um fator importante, mas há ainda outros pontos fundamentais que demandam revisão:

- A Operação urbana Centro tem exercido o papel de gestora da atuação do mercado privado no território, e não tem operado para uma transformação inclusiva do território.
- Um projeto de intervenção para o Centro precisa articular projetos, instrumentos urbanísticos, políticas públicas setoriais, estratégias de financiamento e estrutura de gestão, para cada uma de suas ações.
- Não há política habitacional e social eficaz para lidar com a precariedade existente, sobretudo o que se refere aos cortiços, favelas, população sujeita ao ônus excessivo de aluguel, população em situação de rua, dependentes químicos e em condições precárias de trabalho (imigrantes, profissionais do sexo, catadores). Esta deve ser a prioridade de qualquer projeto para o centro.
- Com a falta de planejamento, ações públicas sobre o território têm utilizado a violência policial, reintegrações de posse e remoções forçadas para lidar com a precariedade, ampliando ainda mais os problemas da área central e a vulnerabilidade das famílias pobres, na sua maioria negras.
- A gratuidade de outorga para produção habitacional independente da faixa de renda é questionável na medida que beneficia setores do mercado imobiliário que não necessitam de subsídios, reduz a arrecadação e consequentemente o poder de ação do instrumento, enquanto a precariedade habitacional se mantém.
- A Transferência de Potencial Construtivo (TPC) não tem atuado como instrumento capaz de viabilizar a restauração dos bens tombados, pelo contrário, abre mão de coeficiente de aproveitamento adicional que poderia ser comercializado pelo poder público ao transferir recursos de incorporadores para grandes proprietários, sem nenhuma contrapartida garantida.
- Faz-se necessário uma gestão que seja de fato compartilhada com a sociedade civil, já que a composição da comissão executiva não tem representatividade da pluralidade dos atores sociais presentes na área central. É preciso que a gestão incorpore a paridade entre sociedade civil e poder público, paridade de gênero, indicação por segmentos e não entidades, inclua moradores (proprietários e locatários) e tenha regras para o estabelecimento de eleições, mandatos com prazos definidos, renovação dos membros, etc.

A lei da Operação Urbana Centro foi aprovada em 1997, anteriormente ao Estatuto da Cidade (2001) e ao Plano Diretor Estratégico de 2002, não incorporando os instrumentos e práticas de planejamento urbano mais atuais. Assim, os pontos de revisão elencados estão sendo considerados na elaboração do PIU Setor Central, que se pretende alinhado aos marcos regulatórios da política urbana mais recentes.

O Plano de Provisão Habitacional do PIU do Setor Central prioriza intervenções em imóveis subutilizados e de uso não-residencial, evitando o deslocamento de residentes. A gratuidade irrestrita da outorga para o uso habitacional poderá ser extinta (está sendo estudada no âmbito do plano de financiamento do PIU), cabendo apenas para empreendimentos habitacionais de interesse social. Incentivos já previstos na Operação Urbana Centro para usos de entretenimento, cultura e educação deverão ser preservados no projeto.

Os procedimentos de cálculo e valoração do Potencial Construtivo transferido de imóveis tombados estão sendo reanalisados, de forma a compatibilizá-los com os objetivos do projeto. Há o entendimento de que a preservação de bens tombados, cuja responsabilidade é legalmente atribuída aos seus proprietários, mereça incentivo específico no projeto pelo significado coletivo de que esses bens se revestem.

A definição da composição do ou dos Grupos Gestores do PIU do Setor Central acompanhará as práticas de participação social adotadas mais recentemente. De toda forma, os critérios de representação serão discutidos proximamente quando da apresentação das estratégias do projeto para discussão pública.

Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:

Apesar de incluir diretrizes sobre a questão habitacional (Nova Agenda Urbana, Plano Diretor e Planos Regionais) no Programa de Interesse Público, as propostas são vagas e pouco concretas, com orientações claras para incentivar a produção imobiliária independente da faixa de renda, tal como ocorre hoje na Operação Urbana Centro, onde o CA 6 gratuito gerou a produção apenas de empreendimentos para as classes médias e altas, não atendendo as faixas de maior necessidade (0 a 3 s.m.).

O Programa de Interesse Público está focado nas áreas com alto potencial de transformação onde se prevê a construção de novos empreendimentos habitacionais, menosprezando o potencial de atuação sobre os 33.149 domicílios vagos e dos imóveis notificados com PEUC. As áreas com potencial de transformação trazem o agravante de não coincidir com a demarcação de ZEIS, portanto não garantem a produção de Habitação de Interesse Social que dê conta da precariedade habitacional existente no Centro.

Um plano para o Centro deve focar na produção habitacional de interesse social, que não foi o foco da Operação Urbana Centro nos seus 20 anos de existência, e deve apresentar um planejamento para o uso dos imóveis notificados, cuja primeira leva de imóveis nos quais incide o IPTU progressivo no tempo vencerá em 2019 e não há uma política planejada para o uso desse estoque em potencial.

Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:

Hipótese e Diretrizes Urbanísticas

#### 1. Orientar o adensamento construtivo e populacional

Considerando as argumentações acima, a intervenção sobre a área Potencial de Transformação Significativo (em amarelo no mapa a seguir), onde se propõe “regramentos específicos para adequação do incremento construtivo e populacional esperado”, só se justifica se puder atender ao interesse coletivo, principalmente às necessidades habitacionais da região central, que envolve prioritariamente a reversão da precariedade existente. Portanto, propomos que o PIU regule por lei a necessidade de que 30% dos recursos da outorga sejam revertidos para produção de HIS 1 no próprio território, sem conceder isenções de outorga para empreendimentos que não sejam de HIS.

Os “Projetos Estratégicos” deverão ser iniciados por meio de consultas públicas e escutas abertas e transparentes ouvindo diferentes setores da sociedade, dialogando com cada parcela da sociedade impactada pelas possíveis transformações. Deverão prever audiências públicas garantindo a participação da população e o controle social ao longo de todo o processo da sua elaboração. Deverão também garantir o atendimento habitacional das famílias de baixa renda moradoras do seus perímetros, dentro de cada um dos perímetros que delimitam estes “Projetos Estratégicos”.

As áreas de potencial significativo de transformação no Programa de Interesse Público focam, de fato, em locais para produção de novas edificações pelo mercado, produção sujeita ao pagamento de outorga para obtenção potencial adicional de construção, gerando os recursos que irão financiar as intervenções públicas nas demais áreas, incluindo a provisão habitacional de interesse social em ZEIS e em imóveis vazios ou subutilizados.

Trata-se de estabelecer, sim, condições atrativas para funcionamento do mercado imobiliário em níveis tais que viabilizem o Programa de Intervenções Públicas que informará o projeto. O que se busca é o equilíbrio entre ambas as medidas, que os benefícios concedidos à produção imobiliária de mercado sejam justificados pelos benefícios trazidos à população.

O diagnóstico da área central reforça a necessidade de atendimento habitacional para famílias de baixa renda, o que constitui uma das principais diretrizes do PIU Setor Central, onde a provisão habitacional de interesse social deixa de ser uma externalidade da intervenção e passa a ser tema de projeto, objetivando a estruturação de vizinhanças habitacionais, definidas como *Áreas de Estruturação Local* abrangendo perímetros de ZEIS. As AEL, como definidas no Artigo 149 do PDE, são perímetros onde convergem ações e políticas públicas que, no caso do PIU do Setor Central, estão relacionadas à qualificação do habitat e à provisão de moradia.

A necessária utilização de imóveis vazios ou subutilizados fora dos perímetros de ZEIS será garantida pela progressão da aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade - tributação progressiva e, ao final do processo, desapropriação. De toda forma, empreendimentos habitacionais de interesse social - EHIS - são incentivados com a dispensa de pagamento de outorga e têm se mostrado uma alternativa consistente para aproveitamento de imóveis notificados para PEUC. A prioridade que o projeto pretende dar à provisão habitacional em perímetros de ZEIS favorece a localização de equipamentos públicos e a implementação de projetos de requalificação urbanística nessas vizinhanças habitacionais.

O Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050/14, determina que pelo menos 25% dos recursos arrecadados em Operação Urbana Consorciada (OUC) ou Área de Intervenção Urbana (AIU) sejam aplicados em Habitação de Interesse Social (§1º do art. 142 e Parágrafo Único do art. 146). Determina, ainda, que ao menos 30% dos recursos arrecadados pelo Fundurb sejam destinados à aquisição de terrenos destinados à produção de HIS (inciso I do art. 340). Nesse sentido, para AIUs instituídas por PIU, com conta segregada no Fundurb, o poder público já adota a destinação mínima de 30% dos recursos arrecadados para Habitação de Interesse Social.

Quanto aos “Projetos Estratégicos”, estes constituem áreas ainda em estudo, que serão objeto de discussão pública nas etapas posteriores do projeto.

Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:

#### Hipótese e Diretrizes Urbanísticas

##### 1. Orientar o adensamento construtivo e populacional

Considerando as argumentações acima, a intervenção sobre a área Potencial de Transformação Significativo (em amarelo no mapa a seguir), onde se propõe “regramentos específicos para adequação do incremento construtivo e populacional esperado”, só se justifica se puder atender ao interesse coletivo, principalmente às necessidades habitacionais da região central, que envolve prioritariamente a reversão da precariedade existente. Portanto, propomos que o PIU regule por lei a necessidade de que 30% dos recursos da outorga sejam revertidos para produção de HIS 1 no próprio território, sem conceder isenções de outorga para empreendimentos que não sejam de HIS.

Os “Projetos Estratégicos” deverão ser iniciados por meio de consultas públicas e escutas abertas e transparentes ouvindo diferentes setores da sociedade, dialogando com cada parcela da sociedade impactada pelas possíveis transformações. Deverão prever audiências públicas garantindo a participação da população e o controle social ao longo de todo o processo da sua elaboração. Deverão também garantir o atendimento habitacional das famílias de baixa renda moradores do seus perímetros, dentro de cada um dos perímetros que delimitam estes “Projetos Estratégicos”.



Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:

O PIU propõe a “Manutenção dos vetores em atividade” para garantir a “moradia digna”:

“A produção voltada para mercado tem explorado com eficiência a compactação da unidade residencial nos distritos Sé e República, voltada para moradores que se valem da diversidade da oferta de serviços da região e dispõem-se ao compartilhamento condominial de ambientes antes privativos das unidades. Esse vetor será incentivado nesses dois distritos e a produção de unidades maiores, voltadas às famílias com filhos, será direcionada para o arco norte do âmbito estudado.”

Essa produção habitacional que o plano pretende estimular é uma produção para classe média e média alta, em modelos de apartamentos com baixa metragem porém com alto custo do metro quadrado, que têm se beneficiado do coeficiente máximo gratuito oferecido pela Operação urbana Centro sobretudo nos distritos Sé e República.

Como mostra o próprio diagnóstico elaborado pela prefeitura, essa região (tal qual outras no restante da cidade) apresentou um aumento significativo da produção imobiliária na última década, devido a fatores como “estruturação econômica do setor da produção imobiliária, mediante a disponibilidade de crédito, abertura de capital e segmentação empresarial das incorporadoras e surgimento de investidores no mercado de aluguéis; a segmentação produto/consumidor, pelo surgimento de nichos específicos voltados ao atendimento de novos consumidores e pela ausência de controle de tipologia mínima; o esgotamento de estoques de potencial construtivo estabelecidos pela lei 13.885/04, em alguns distritos do município; e, por fim, a disponibilidade de CA=6 para uso residencial na OU Centro.”

Estamos diante de um cenário de produção ativa do mercado, que se deu perante inúmeras variáveis, e que não abrange a produção de interesse social, que continua sendo o maior déficit da área central. O número de unidades em cortiços continua a crescer, bem como edifícios sendo ocupados por movimentos de moradia em função da falta de políticas públicas voltadas para a população de menor renda.

Diante deste quadro, o incentivo deveria ser destinado para a produção habitacional de interesse social, prioritariamente para as famílias com renda inferior a 3 salários mínimos, e não para as faixas de renda que estão sendo atendidas pelo mercado, já que há a necessidade de que o mercado divida o ônus dessa responsabilidade com a sociedade.

**Aproveitamento de imóveis públicos:**

Outro ponto a ser considerado é a proposta de inserir os imóveis de propriedade pública (municipal, estadual e federal) “para finalidades públicas e convertê-las em ativos para a estruturação de parcerias público privadas voltadas para a produção habitacional de rendas combinadas – interesse social + renda média –, à semelhança dos projetos estruturados pelo Governo do Estado no programa Casa Paulista.”

**Importante destacar aqui novamente que as rendas médias estão sendo atendidas**

O fim da gratuidade da outorga onerosa do direito de construir nos moldes vigentes na Operação Urbana Centro está sendo estudado no plano de financiamento do PIU do Setor Central. Incentivos de gratuidade poderão ser estabelecidos para finalidades específicas, dentre as quais a Habitação de Interesse Social, especialmente voltada a famílias com renda inferior a três salários mínimos. As demais hipóteses de gratuidade ainda estão em fase de definição.

Em relação às áreas públicas, pretende-se que elas possibilitem a viabilização de projetos de habitação de interesse social ou de equipamentos públicos, assim como possam ser utilizadas para outras finalidades, em associações da municipalidade com o setor privado, para atendimento do Programa de Intervenções e dos objetivos do PIU do Setor Central.

O diagnóstico da região central entende que a precariedade habitacional dos cortiços é uma questão fundamental de ser enfrentada. As questões relativas a locação social, política de manutenção de população, intervenções em cortiços, programas a serem implantados em ZEIS e constituição de conselhos de ZEIS, assim como o atendimento das diversas condições encontradas na região central vêm sendo discutidas em conjunto e com grande proximidade com a SEHAB, de modo a articular sua política habitacional, cujas bases estão propostas pelo Plano Municipal de Habitação.

Em reunião recente com representantes da UMM - União dos Movimentos de Moradia, foi trazida a preocupação com a constituição de Conselhos Gestores de ZEIS antes de que se tenha um cenário definido quanto à implantação das propostas, dependente da elaboração e tramitação na Câmara Municipal de São Paulo dos instrumentos legais que regulamentarão a implementação do PIU. Aventou-se a possibilidade de constituição de um Conselho de Lideranças para discussão e monitoramento das intervenções propostas para as ZEIS e definição do momento adequado para a constituição dos Conselhos Gestores de ZEIS, encaminhamento a ser debatido e deliberado em data próxima, nas discussões públicas das estratégias habitacionais que serão consolidadas no PIU.

pelo mercado imobiliário, conforme demonstra os estudos realizados pela PMSP, e que não representam uma 'finalidade pública'. A PPP da Casa Paulista não atende as famílias de menor poder aquisitivo e não deveria ser usada como referência para uma diretriz de finalidade pública. Imóveis públicos deveriam ter destinação exclusiva para o interesse social.

**Integração dos perímetros de ZEIS 3 e o anel habitacional popular qualificado:**

Nas áreas em ZEIS, o PIU propõe "priorizar os empreendimentos propostos para imóveis vagos, subutilizados e de uso não residencial e, especialmente, para os imóveis notificados para o parcelamento, edificação e urbanização compulsórios. Propõe-se também estimular a participação de empreendedores privados na implantação dos programas públicos de provisão habitacional, hoje sujeitos às restrições orçamentárias do Município."

A incidência de notificação por PEUC em ZEIS 3 é baixa, devido a concentração de imóveis ocupados, muitos deles como cortiços e em estado de precariedade habitacional, conforme demonstrado no mapa abaixo.

Portanto, a intervenção sobre as ZEIS 3 não pode se limitar a produção habitacional em áreas vazias e subutilizadas, mas deve incluir um programa de cortiços, visando a manutenção do mercado de aluguéis e a melhoria da condição habitacional existente. Considerando a caracterização socio-econômica das famílias residentes nestas áreas, grande parte delas moradoras de cortiços, a produção habitacional deve ser priorizar a locação social e o serviço de moradia social, incluindo subsídios às famílias com renda irregular e informal e programas de geração de emprego e renda.

A experiência de participação privada nos programas públicos de provisão habitacional que temos é a PPP da Casa Paulista, que não conseguiu incluir a demanda dos moradores de menor renda. Para que esta participação privada na produção pública seja eficaz e consiga dar conta da precariedade habitacional existente, deve operar sobre outros padrões, que inclua maiores subsídios para a população de menor renda e locação social para famílias e indivíduos que não conseguem arcar com os custos do financiamento. Lembrando que qualquer intervenção em ZEIS 3 deve destinar 60% da área construída para HIS 1, com prioridade para o atendimento da população residente no local, conforme determina o Plano Diretor Municipal.

E se haverá intervenção sobre ZEIS 3 o primeiro passo é a necessidade de implementação dos Conselhos Gestores de ZEIS, para que esteja de acordo com o Plano Diretor Municipal. Os conselhos gestores podem ser agrupados por conjunto de quadras e de terrenos, considerando a dificuldade do poder público em gerir muitos conselhos, porém este agrupamento deve ser debatido com a sociedade civil, a fim de que a população não tenha sua representatividade comprometida e diluída em conselhos muito genéricos e amplos.

**Diversificação das tipologias habitacionais e das modalidades de atendimento:**

**O PIU propõe que "as modalidades de atendimento deverão considerar a diversidade da**

conformação familiar, ampliando o leque de tipologias habitacionais; a diversidade da situação de atendimento – temporária, transitória ou definitiva e as formas de acesso à moradia – aquisição ou aluguel social.”

O PIU deve considerar ainda a diversidade de necessidades habitacionais no centro, como as que foram identificadas pelo Fórum Aberto Mundaréu da Luz para a elaboração do projeto Campos Elíseos Vivo, tais como: pessoas que alugam camas, e não imóveis; grupos que precisam de aluguel temporário (como os ciganos); e indivíduos que necessitam de uma moradia assistida por um serviço de saúde e assistência social (como idosos e dependentes químicos).

Deve ainda considerar que a oferta habitacional esteja de acordo com a capacidade de pagamento das famílias, evitando ao máximo remoções e moradias temporárias e transitórias. A grande quantidade de áreas vazias e subutilizadas no centro não legitima o uso do auxílio aluguel, que não permite que as famílias aluguem uma moradia adequada no centro, e que ainda onera os recursos públicos sem garantir o atendimento habitacional. As intervenções precisam ser planejadas para que as famílias possam sair de suas casas apenas quando a nova moradia definitiva estiver pronta, seja ela de aluguel ou de aquisição.

A remoção de famílias para atendimentos provisórios só deve acontecer em situações de risco emergencial, e somente poderá ser realizada na medida que a prefeitura apresente o Plano completo de Atendimento, com prazos e destinação final formalizados dentro do perímetro do PIU Área Central.

Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:

### 3. Preservar o Patrimônio Arquitetônico e Ambiental

#### Adequação dos procedimentos de Transferência de Potencial Construtivo

A diferença de aplicação da TPC no perímetro da OUC, que é mais vantajosa financeiramente (já que ela é definida em função do potencial construtivo máximo, e não básico ou na área do terreno, como no resto da cidade) mas traz junto uma grande burocracia para ser aprovada.

A TPC só tem sido emitida para grandes proprietários, enquanto os pequenos proprietários permanecem sem acesso à utilização do instrumento. Da forma como vem sendo aplicada no perímetro da Operação Urbana Centro, a TPC deixa de ser um instrumento de preservação para ser um instrumento de ganho pelos privados (tanto compradores quanto vendedores).

Acreditamos que o instrumento não deve ser aplicado pensando isoladamente no bem tombado, mas como um conjunto de bens tombados que podem um ajudar o outro tanto do ponto de vista da construção de uma paisagem quanto do ponto de vista financeiro - alguns de maior destaque podem conseguir maiores recursos que poderiam ser distribuídos de alguma forma. Há a necessidade de se repensar a forma de cálculo do que pode ser vendido e considerar fatores de ajuste em função da área que irá receber - ou seja, incentivar para áreas de interesse da cidade e não deixá-lo atuar simplesmente como uma negociação de mercado.

Subsídio a programas públicos de atendimento à população moradora de rua:

Na proposta do PIU, "as políticas e os programas de atendimento habitacional e de acolhimento de população de rua são definidos pelas Secretarias Municipais da Habitação e da Assistência e Desenvolvimento Social. Os instrumentos viabilizadores do Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central visam captar recursos para o financiamento de ações coordenadas por essas secretarias."

O PIU precisa apresentar uma diretriz mais concreta para lidar com a precariedade da população em situação de rua. É fundamental que o PIU apresente como uma de suas principais diretrizes a implementação do Serviço de Moradia Social, a fim de inserir a população em situação de rua em uma política que integra as secretarias da habitação, saúde, assistência social e recursos humanos. São cerca de 20 mil pessoas em estado de extrema precariedade, a maior parte delas concentrada no perímetro proposto pelo PIU.

O Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050/14, já estabeleceu regramentos específicos para a Transferência do Direito de Construir, considerando a diferença de localização entre imóvel cedente e imóvel receptor, além fatores de incentivo para doação de imóveis pequenos. Ainda encontra-se em estudo a aplicação do regramento na região central, uma vez que esta concentra a maior parte dos bens tombados do Município, mas estes serão critérios que balisarão esta revisão. Estão sendo previstos procedimentos para auxiliar os pequenos proprietários na utilização da TPC. Cogita-se estabelecer formas de transferência conjunta, onde o potencial construtivo passível de transferência de diversos pequenos imóveis é combinado para atendimento do cessionário.

A questão do atendimento à população de rua está sendo estudada em conjunto com a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social. As propostas apresentadas no material disponibilizado para consulta pública buscam o atendimento eficaz dessa população e sua entrada num programa de promoção social que tem por base a oferta de moradia digna, e serão aprofundadas no Projeto do Setor Central.

<p>Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:</p> <p>4. Fortalecer a Base Econômica local</p> <p>O comércio local deve ser inserido nos planos de reurbanização de ZEIS: viabilizar empreendimentos com térreos comerciais a serem explorados também pelos comerciantes locais, com cadastramento prévio que garanta seu atendimento e sua inclusão. Necessidade de estabelecer um percentual mínimo nas novas áreas comerciais para ser destinado aos comerciantes locais, atuando como uma Locação Social para o comércio.</p> <p>O PIU não faz referências a dois setores econômicos fundamentais da área central: ambulantes e catadores de material reciclável, que também devem ser inseridos em um planejamento de fortalecimento à base econômica local. Além de precisar enfrentar a situação precária dos trabalhadores do setor têxtil e profissionais do sexo.</p> <p>Circuitos de Mobilidades:</p> <p>O PIU apresenta como diretriz de mobilidade o projeto Linha Circular Centro, do escritório Jaime Lerner, proposto pelo SECOVI. Importante ressaltar que este projeto não foi apresentado à comunidade, não foi debatido por ela e nem sequer foi avaliado pela CET sobre seu impacto no território e sua viabilidade.</p>	<p>O projeto proposto pelo escritório Jaime Lerner é um “um projeto de referência”, cujas viabilidade e conveniência de implantação ainda passam por análise da Prefeitura. Um dos itens aproveitados desse trabalho no projeto é a hipótese de implantação de linhas circulares de integração dos diversos polos de atividades da área central.</p>
<p>Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:</p> <p>5. Melhorar a mobilidade e acessibilidade</p> <p>A proposta dedica vários pontos em relação a vagas de estacionamento. A proibição de estacionamento no meio fio é algo muito positivo. Contudo, não acreditamos que seja necessário fomentar a criação de estacionamentos privados. Como foi bem apontado, a área central já é bastante servida de transporte público, logo não há a necessidade de tomar medidas em relação à “viabilidade da oferta privada de vagas de estacionamento em edifícios-garagem”.</p> <p>Ao restringir a circulação de automóveis individuais motorizados (na linha do que já é feito hoje nas “sextas sem carro”), a proposta já poderia indicar o que será feito com o espaço remanescente. Fundamental que este espaço seja utilizado para aumentar a largura das calçadas e implantar infraestrutura cicloviária.</p> <p>Propomos ainda que o PIU Setor Central deva prever o uso do instrumento “cobrança por melhorias” para obras viárias.</p>	<p>A proposta de incentivo a edifícios-garagem estrategicamente localizados, prevista no Plano de Circulação do PIU Setor Central, visa possibilitar o reordenamento do estacionamento de veículos para atendimento dos polos comerciais do Centro, complementando a proposta de restrição à oferta de vagas junto ao meio-fio e em edifícios não comerciais e desincentivando os estacionamentos já instalados dentro da rótula. Entende-se que este ordenamento é importante para a promoção da mobilidade ativa, que incluirá a requalificação dos calçadões e a indicação de ruas preferenciais de pedestres ou a terem seus passeios alargados.</p> <p>Os instrumentos para viabilização do projeto ainda encontram-se em fase de estudo, sendo a “contribuição de melhorias” um possível instrumento a ser adotado. Contudo, vale destacar que a aplicação do tributo “contribuição de melhoria” tem sido dificultosa em nosso ordenamento, seja pela determinação da abrangência territorial, seja pela sua precificação. Sem que seja descartada esta hipótese, a legislação tem espaço para outras formas de recuperação da valorização dos imóveis advinda da atuação do Poder Público.</p>

<p>Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:</p> <p>“Foram quase 12.000 unidades habitacionais produzidas na Operação Urbana Centro nos últimos 15 anos, sendo mais de 9.000 nos últimos 5 anos. Nesse período, na área correspondente ao PIU Área Central, este número se aproxima de 15.000. Na comercialização das unidades habitacionais foram observadas áreas úteis bem reduzidas, sem a presença de vagas de garagem e com atributos agregados tais como áreas de lazer e serviços de suporte pay per use, etc. Esse vetor de produção continua ativo e sua manutenção será incentivada nos distritos centrais, Sé e República”</p> <p>O trecho acima, retirado do diagnóstico da PMSP, mostra que o mercado está ativamente atuando na área central, para um público de renda média a alta, enquanto a situação de precariedade das famílias de baixa renda avança. A cidade somente conseguirá melhor a qualidade urbana da área central quando der conta dessa precariedade. O PIU central precisa ter como meta prioritária o combate à vulnerabilidade social e à precariedade habitacional, melhorando as condições de vida para quem já vive no centro. Para os demais setores da sociedade, o mercado existente já está operando ativamente.</p> <p>A viabilidade financeira do PIU deverá ser apresentada junto ao cardápio de intervenções, equalizando arrecadação e gastos previstos.</p> <p>A gratuidade de outorga para produção habitacional independente da faixa de renda é questionável na medida que beneficia setores do mercado imobiliário que não necessitam de subsídios, reduz a arrecadação e consequentemente o poder de transformação do instrumento, enquanto a precariedade habitacional se mantém.</p> <p>Adotar a “contribuição por melhorias” como instrumento para viabilizar intervenções menores (como calçamento, adequações viárias menores, iluminação), privilegiando a arrecadação sobre estabelecimentos comerciais e de serviços e adotando descontos para famílias de baixa renda.</p>	<p>No plano de financiamento do PIU do Setor Central está sendo estudado o fim da gratuidade da outorga nos moldes vigentes na Operação Urbana Centro. Incentivos de gratuidade serão estabelecidos para finalidades específicas, ainda em fase de definição.</p> <p>Os instrumentos para viabilização do projeto ainda encontram-se em fase de estudo, sendo a “contribuição de melhorias” um possível instrumento a ser adotado. Contudo, vale destacar que a cobrança do tributo “contribuição de melhoria” tem sido dificultosa em nosso ordenamento, seja pela determinação da abrangência territorial, seja pela sua precificação. Sem que seja descartada esta hipótese, a legislação tem espaço para outras formas de recuperação da valorização extraordinária dos imóveis advinda da atuação do Poder Público.</p>
<p>Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:</p> <p>“O projeto deve abarcar a variedade da oferta habitacional na região - produção imobiliária formal, cortiços, ocupações -, as alternativas de acesso – aquisição ou aluguel -, finalidade - domicílio permanente, transitório ou temporário -, e as formas de compartilhamento domiciliar - entre familiares, repúblicas para estudantes, lar de idosos, etc.”</p> <p>Esta diretriz está em acordo com as reivindicações de vários setores da sociedade civil, como a proposta do projeto Campos Elíseos Vivo do Fórum Aberto Mundaréu da Luz, mas o PIU precisa definir diretrizes mais objetivas para que estas propostas se efetivem. É importante que políticas públicas entre habitação, saúde, direitos humanos e assistência social estejam integradas, e que incluam o Serviço de Moradia Social, um Programa de Cortiços e os Planos de Urbanização de ZEIS.</p>	<p>As reivindicações de setores da sociedade civil como o Fórum Mundaréu da Luz foram definidoras das diretrizes estabelecidas nesta primeira etapa de elaboração do PIU Setor Central. O enquadramento dos perímetros de ZEIS no conceito de AEL - Área de Estruturação Local, como propõe o Artigo 52 do PDE (v. § 1º), favorece a convergência territorial das políticas públicas de redução da vulnerabilidade e promoção social.</p>

<p>Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:</p> <p>“Todo projeto urbanístico tem em vista a melhoria do território de intervenção. Está claro que transformações propostas impactam a vida da população, seja pela alteração de cenários conhecidos, seja pela necessária alteração de hábitos – como, por exemplo, a substituição do automóvel particular nas incursões à rótula central. A possibilidade de desapropriações em áreas de intervenção pública também causa comoção nas populações afetadas, impacto que deve ser mitigado pela justa compensação e pela manutenção de um canal de comunicação com desapropriados e desalojados. De toda forma, a adoção de programas de monitoramento e de mitigação de impactos já faz parte da prática administrativa municipal na implantação de obras e projetos.”</p> <p>Planos e projetos de grande porte requerem planejamento, e se existe planejamento não há necessidade de remoções, sobretudo pela quantidade de imóveis vazios e subutilizados existentes no território, públicos e privados. Se o planejamento orientar que primeiro se constrói nas áreas vazias e subutilizadas, a população será relocada diretamente para habitação definitiva, sem a necessidade de onerar os cofres públicos com bolsa aluguel e indenizações. Para tal, duas diretrizes são fundamentais de serem incluídas: chave a chave, e que o uso de áreas vazias e subutilizadas e habitações de interesse social seja prioritárias no faseamento das intervenções.</p>	<p>Os estudos para a elaboração do PIU Setor Central trabalham com a premissa de não haver remoção da população de baixa renda residente na região e de minimizar o número de desapropriações. No contexto da região central que apresenta diversos imóveis vazios ou subutilizados e precariedade habitacional, a melhoria das condições de vida da população está associada à indução da utilização destes imóveis vazios através dos instrumentos de parcelamento, edificação e urbanização compulsórios. Entretanto, algumas desapropriações poderão ser necessárias à realização do projeto e é a isso a que o texto do diagnóstico se refere.</p>
<p>Simone Gatti (IABsp) em 2018-08-24 disse:</p> <p>“O Decreto nº 56.901 de 29 de março de 2016 que disciplina a elaboração dos Projetos de Intervenção Urbana assegura a realização de consultas públicas em etapas definidas de sua elaboração, para discussão e aperfeiçoamento das propostas.”</p> <p>Um projeto de tal envergadura para a área central, repleta de precariedade e complexidades, não pode ser debatido no âmbito de uma consulta pública pela internet. É preciso ouvir diferentes setores da sociedade em escutas abertas e transparentes, é preciso dialogar com cada parcela da sociedade impactada pelas possíveis transformações, é preciso que se construa junto com a sociedade a cidade que ela quer.</p> <p>O PIU para a área central precisa ampliar os canais de comunicação com a sociedade, que não podem se limitar aos dois momentos de consultas públicas pela internet. É importante que os processos de participação sejam flexibilizados de acordo com a sua necessidade. Um PIU que envolve uma série de projetos estratégicos, precisa planejar uma metodologia de processo participativo condizente com a complexidade da intervenção. Os projetos estratégicos precisam ser debatidos com os moradores e entidades envolvidas do entorno, prevendo audiências e consultas públicas setoriais.</p> <p>Sobre os Conselhos Gestores de ZEIS, o PIU aponta que: “A atuação do Grupo Gestor deverá ser articulada aos Conselhos de ZEIS, cuja constituição é exigida na etapa de elaboração dos projetos de intervenção, em momento futuro, quando regulamentada a intervenção.”</p> <p>A atribuição dos conselhos de ZEIS, por lei, não é de apenas aprovar a intervenção, mas de elaborar o plano de urbanização. O Conselho Gestor de ZEIS é uma instância deliberativa, e sua formação deve, por lei, preceder qualquer regulamentação ou proposta de intervenção.</p> <p>Deverá ser, ainda, atribuição do Conselho Gestor definir a priorização das intervenções listadas no cardápio de intervenções do PIU. Apenas intervenções presentes neste cardápio, debatido e acordado publicamente, poderão ser realizadas, obedecendo a ordem determinada no Conselho Gestor.</p>	<p>O processo participativo para a elaboração do PIU Setor Central contempla, além das consultas públicas via internet, diálogos setoriais com associações, ONGs, coletivos e demais setores da sociedade e audiência pública.</p> <p>No final de novembro foi apresentado à CE da OU Centro o andamento do PIU. Pretende-se, nos primeiros meses de 2019, divulgar a evolução do projeto na plataforma Gestão Urbana e em audiências públicas, quando se iniciará uma nova rodada de discussões e contribuições que vão subsidiar a elaboração da versão preliminar do projeto. Após essa rodada será elaborada uma nova versão que será submetida a novas discussões, consultas e audiências públicas presenciais no primeiro semestre de 2019. Todas reuniões e audiências realizadas assim como o planejamento do processo participativo podem ser encontrados na plataforma do Gestão Urbana - <a href="https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-setor-central/">https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-setor-central/</a></p> <p>Em Setembro ocorreu uma reunião com representantes da UMM - União dos Movimentos de Moradia, onde foi trazida a preocupação com a constituição de Conselhos Gestores de ZEIS antes de que se tenha um cenário definido quanto à implantação das propostas, dependente da elaboração e tramitação na Câmara Municipal de São Paulo dos instrumentos legais que regulamentarão a implementação do PIU. Aventou-se a possibilidade de constituição de um Conselho de Lideranças para discussão e monitoramento das intervenções propostas para as ZEIS e definição do momento adequado para a constituição dos Conselhos Gestores de ZEIS, encaminhamento a ser debatido e deliberado em data próxima, nas discussões públicas das estratégias habitacionais que serão consolidadas no PIU.</p>