



Oculum Ensaio

ISSN: 1519-7727

sbi.ne\_oculumensaios@puc-campinas.edu.br

Pontifícia Universidade Católica de Campinas

Brasil

Rosch Rodrigues, Angela

PATRIMÔNIO INDUSTRIAL E INSTRUMENTOS URBANOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

Oculum Ensaio, núm. 15, enero-junio, 2012, pp. 66-75

Pontifícia Universidade Católica de Campinas

Campinas, Brasil

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=351732200006>

- ▶ Como citar este artigo
- ▶ Número completo
- ▶ Mais artigos
- ▶ Home da revista no Redalyc

redalyc.org

Sistema de Informação Científica

Rede de Revistas Científicas da América Latina, Caribe , Espanha e Portugal  
Projeto acadêmico sem fins lucrativos desenvolvido no âmbito da iniciativa Acesso Aberto

## PATRIMÔNIO INDUSTRIAL E INSTRUMENTOS URBANOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

Angela Rosch Rodrigues

Arquiteta e Urbanista | R. Aguapeí, 651, Santa Maria, 09070-090, Santo André, SP, Brasil | E-mail: [angelarr@usp.br](mailto:angelarr@usp.br)

| Recebido em 23/11/2011 e aceito para publicação em 26/1/2012

# **PATRIMÔNIO INDUSTRIAL E INSTRUMENTOS URBANOS NA CIDADE DE SÃO PAULO<sup>1</sup>**

## **INTRODUÇÃO**

A primeira fase de industrialização na cidade de São Paulo abrange do final do século XIX até a década de 1930. De acordo com Langenbuch (1971), nesse período a relação entre fábricas, ferrovias, cursos d'água e terrenos planos foi evidente e determinou a estrutura da cidade. A princípio, as indústrias instalaram-se em grandes áreas fora do centro original, constituindo os típicos bairros industriais (Brás, Mooca, Belenzinho, Água Branca e Lapa). Já em meados do século XX houve uma alteração na configuração urbana, com seu condensamento e também com a implantação de vias que instituíram novos eixos nos quais os complexos fabris foram se instalando, como as marginais ao longo dos rios Tietê e Pinheiros (Grillo, 1997). Durante a década de 1970, o modelo fordista de produção passou por um processo de maior flexibilização (Harvey, 1996) o que gerou alterações em áreas industriais ao redor do mundo. No Brasil, essas mudanças emergiram na década de 1980, promovendo alterações na cidade de São Paulo. Durante esse processo, o setor terciário tornou-se a principal atividade econômica, superando a indústria.

Considerando esse quadro, basicamente duas dinâmicas podem ser detectadas no que concerne ao patrimônio industrial: complexos negligenciados e complexos reutilizados. O primeiro processo decorre basicamente da desindustrialização, constituindo áreas e edifícios em estado de abandono. Já o segundo processo é baseado na absorção das anti-

gas áreas industriais, antes periféricas, pelo próprio crescimento urbano e pelo aumento da demanda do setor de serviços ou residencial, refletindo na mudança de uso do solo.

Este trabalho analisa tais processos, com o objetivo de verificar como o patrimônio industrial tem sido compreendido e incorporado aos principais instrumentos de planejamento urbano da cidade de São Paulo, assim como a situação atual de alguns desses remanescentes em regiões tradicionalmente ligadas à primeira fase da industrialização: Lapa e Mooca. Desse modo, enfatiza-se a necessidade de compreender os remanescentes industriais em sua integridade com a dimensão urbana.

### PATRIMÔNIO INDUSTRIAL E PLANEJAMENTO URBANO: BREVE TRAJETÓRIA

A compreensão da relação entre patrimônio arquitetônico e ambiente urbano tem sido abordada em diversos documentos internacionais. O princípio foi mencionado na Carta de Veneza de 1964; posteriormente, a Declaração de Amsterdã de 1975 enfatizou a necessidade da “conservação integrada”, englobando a preservação como um elemento de planejamento; mais tarde, a Carta de Washington de 1987 enfocou a preservação de áreas urbanas e recomendou a integração entre complexos históricos e contemporâneos nas cidades (Cury, 1999). A relação entre preservação, paisagem e planejamento também foi destacada na Carta de Nizhny Tagil de 2003<sup>2</sup>, que diz respeito exclusivamente aos remanescentes industriais: “4 ii—Programas para a conservação do patrimônio industrial devem estar integrados às políticas de desenvolvimento econômico e ao planejamento regional e nacional” (The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage, 2003, p.8). O significado desse patrimônio em sua própria paisagem também tem sido objeto de estudo no campo disciplinar da arqueologia industrial. Cossons (1978) considera que a importância da Revolução Industrial está precisamente na configuração de um novo cenário, com edificações que denotam uma nova economia e um novo estilo de vida.

Na cidade de São Paulo, alguns conjuntos industriais representativos da primeira fase de industrialização passaram a ser estudados durante a década de 1970, não só pelo interesse histórico e patrimonial, mas por representarem um importante estoque com potencial de uso para intervenções e requalificação urbanas.

Como destacados por Baffi (2006), são desse período os trabalhos realizados pela Divisão de Preservação em conjunto com a Coordenadoria Geral de Planejamento (COGEP), solicitados pela Companhia do Metrô para identificação de bens culturalmente significativos na área imediata de influência da linha Metrô-Leste (São Paulo, 1978), bem como para o ramo oeste (São Paulo, [197?b]). Na mesma época, a Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) realizou o levantamento parcial “Galpões Industriais Significativos” (São Paulo, [197?b]), que levantou e classificou exemplares segundo critérios como características arquitetônicas, época da construção, área do lote, características de uso e relação com a malha urbana. Também em 1974, a COGEP iniciou o cadastramento das edificações e logradouros paulistanos a serem protegidos, sendo para tanto criadas manchas classifi-

cadas como Z8-200 (Fenerich, 2000), dentre os imóveis listados, poucos se relacionam ao patrimônio industrial, estando a maioria inclusa na Lei de 1975, na análise da área central, como a Vila Economizadora, a Estação da Luz e a Estação Júlio Prestes; em 1978 foram indicados o Gasômetro e a Estação do Brás; e, em 1984, o antigo Matadouro da Vila Mariana.

Embora esses inventários e estudos tenham se tornado referências para atividades posteriores da Divisão de Preservação, não foi atingido o objetivo de efetivamente preservar muitos dos bens estudados. Como resultado, nas últimas décadas, diversos imóveis representativos da memória industrial vêm acumulando descaracterizações. Alguns foram abandonados, ou demolidos, e suas áreas vendidas, devido ao grande valor imobiliário advindo do crescimento urbano e das mudanças na configuração econômica da cidade, que alteraram o uso do solo das antigas áreas estritamente industriais. Analisando a listagem dos bens tombados ou em estudo pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP)<sup>3</sup>, verifica-se que, a partir de 2004, houve um substancial aumento dos imóveis relacionados ao patrimônio industrial. Isso se deve à maior conscientização e ao reconhecimento do valor cultural e documental desse patrimônio, que vem se estruturando através da ampliação de estudos acadêmicos. Essa maior percepção também está refletida naquilo que deriva do atual Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE); Lei nº 13.430/2002 (São Paulo, 2002) e, especificamente, da Lei de Uso e Ocupação do Solo — Lei nº 13.872/2004 (São Paulo, 2004a), em que foi consultada a população e selecionadas áreas de importância cultural para eventual tombamento. Tal área, denominada Zona Especial de Proteção Cultural (ZEPEC), abriga complexos industriais localizados principalmente em subdistritos cujo desenvolvimento esteve estritamente relacionado com o primeiro processo de industrialização da cidade, como Lapa e Mooca<sup>4</sup>.

## REFLEXOS NOS INSTRUMENTOS URBANOS

As alterações na relação entre cidade, indústria e compreensão do patrimônio industrial estão diretamente refletidas na forma de planificação urbana, não só porque tais imóveis têm sido selecionados para serem estudados, mas também porque eles ensejam modificações na organização do uso do solo, através de alguns dos principais instrumentos urbanísticos.

Na cidade de São Paulo, a Lei de Zoneamento, aprovada no início da década de 1970 — Lei nº 7.805/1972, delimitou zonas de uso, de forma a regular as funções urbanas; para as áreas industriais, foram instituídas as Zonas Z6 (Zona predominantemente industriais) e Z7 (Zona estritamente industrial). Durante a década de 1980, essas áreas foram tratadas pelos planos subsequentes como algo consolidado, de modo que as proposições dos órgãos de planejamento restringiram-se a normatizá-las e regularizá-las (Menegon, 2008).

Na última revisão do PDE em 2002, atualmente em vigor, grande parte das zonas até então industriais foram incluídas em perímetros de estudo delineados ao longo das orlas

ferroviárias. No sentido Noroeste-Sudeste, passando pela região central, há uma faixa contínua sobre a qual estão previstas Operações Urbanas Consorciadas<sup>5</sup> — Diagonal Norte, Água Branca, Centro e Diagonal Sul — com o objetivo de implementar transformações, melhorar a infraestrutura e adensar áreas construídas, por meio da estruturação do uso e ocupação do solo.

A nova Lei de Uso e Ocupação do Solo — Lei nº 13.872/2004 estabeleceu também usos mistos para as antigas zonas industriais, com maior possibilidade de adensamento, indicando a intenção de transformar essas áreas. A diferença crucial em relação aos planos anteriores é que o incentivo ao uso não residencial diz respeito somente aos setores de serviços e comércio, deixando de fora os usos industriais.

Ao consultar os Termos de Referência<sup>6</sup> das Operações Urbanas Lapa- Brás (que abrange partes das Operações Urbanas Diagonal Norte, Diagonal Sul, Centro e incorpora a quase totalidade da Operação Urbana Água Branca) e Mooca-Vila Carioca (que abrange grande parte da Operação Urbana Diagonal Sul), pode-se verificar que consta do escopo a intenção de preservar o patrimônio edificado, com uma significativa indicação de mudança de uso. Para tanto, é mencionada a necessidade de identificação das atividades econômicas instaladas, bem como a possibilidade de relocação das que não sejam compatíveis com a intervenção proposta. Enquadram-se aí atividades industriais, em especial aquelas que ocupam terrenos superiores a 2 500m<sup>2</sup>; dependendo do porte, da atividade, dos postos de trabalho, do produto e da tecnologia empregada, elas são indicadas para outros locais, especialmente para o perímetro da Operação Urbana Rio Verde-Jacu, na porção do extremo leste do município em que se prevê o incremento de postos de trabalho (São Paulo, 2010a, 2010b).

### SITUAÇÃO ATUAL: LAPA E MOOCA

Ao examinar os subdistritos da Lapa e Mooca, é possível constatar de modo contundente as duas dinâmicas mencionadas: a desindustrialização e a incorporação das antigas áreas industriais pela demanda do setor de serviços e do setor residencial.

Localizada na porção oeste da cidade, a Lapa apresentava 17 áreas industriais para serem estudadas e oficialmente protegidas como ZEPEC; destas, 8 foram tombadas pela Resolução nº 05/CONPRESP/2009. A antiga paisagem vem mudando significativamente desde a década de 1980, sendo possível verificar o aumento e adensamento do setor terciário e de edifícios residenciais ao longo da orla ferroviária (Figura 1). A situação foi confirmada no PDE e na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, que estabeleceu uso misto para as antigas áreas predominantemente industriais (São Paulo, 2004b). Alguns importantes remanescentes da memória industrial foram adaptados para usos diversos: culturais, como o SESC Pompeia, a Casa das Caldeiras e a Estação Ciência; institucionais, como o Tendal da Lapa, onde funciona a subprefeitura do bairro. Outros edifícios têm sido usados como depósito, estacionamento ou estão abandonados, enquanto outros mais foram demolidos durante o processo de estudo para tombamento, como a Antiga Fábrica de Tecidos e Bordados da Lapa.



**FIGURA 1** – Lapa: aumento de edificações do setor terciário e residencial ao longo do corredor ferroviário.

**Fonte:** Elaborado pelo autor, 2010.



**FIGURA 2** – Lapa: torres residenciais construídas em um dos quarteirões da Companhia Melhoramentos de São Paulo.

**Fonte:** Elaborado pelo autor, 2010.

Quanto à demanda residencial, pode-se evidenciar o caso da Companhia Melhoramentos de São Paulo, uma indústria gráfica que foi instalada em 1923 na Vila Romana — Lapa e que foi determinante para o desenvolvimento daquele bairro (Donato, 1990). Na década de 1930, outro terreno na quadra em frente foi comprado e outros galpões foram construídos. Em 2000, esta última área foi vendida e um condomínio residencial vertical foi construído (Figura 2). O prédio remanescente (original de 1923) manteve a atividade gráfica até 2008. Tendo em vista o contexto de produção flexível, tornou-se mais competitivo encerrar a produção gráfica, que se mudou para outro Estado. Atualmente, esse prédio remanescente de 1923 está desocupado, e somente o prédio administrativo de 1948 mantém sua atividade, sendo o único do conjunto que foi tombado pela Resolução nº 05/CONPRESP/2009. Fica evidente aqui que a área e a atividade industrial foram absorvidas pelo desenvolvimento da estrutura urbana, em razão da demanda do setor terciário e residencial.

A Mooca, outro tradicional bairro industrial com significativos conjuntos históricos, vem convivendo com o intenso crescimento do setor terciário e, principalmente, imobiliário. Foram identificadas 18 áreas industriais que vêm sendo estudadas (ZEPEC ou com Abertura de Processo de Tombamento) e 10 oficialmente tombadas. A revisão do PDE e a nova

Lei de Uso e Ocupação do Solo também prevê mudanças para usos mistos em áreas que foram estritamente industriais (São Paulo, 2004c), sendo significativo o caso do Cotonifício Crespi. O antigo prédio da fiação passou por um processo de adaptação no começo do ano 2000 para se transformar em um hipermercado (Rufinoni, 2004) (Figura 3).

A pressão do mercado imobiliário pode ser constatada pela crescente presença de torres residenciais que vêm alterando a antiga paisagem industrial, como o entorno da Rua Borges de Figueiredo<sup>7</sup> (Figura 4). Essa rua, um dos mais importantes endereços industriais da Mooca, conseguiu manter-se, na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, como de caráter predominantemente industrial.

Em 2007, alguns remanescentes da Rua Borges de Figueiredo foram tombados após um processo conturbado. Torres residenciais com altura em torno de 50m tinham sido construídas, sem considerar o antigo tecido urbano ou ao menos as condições do solo depois de anos de atividade industrial. A Resolução nº 14/CONPRESP/2007 envolveu um minucioso trabalho de levantamento para averiguar o valor histórico e arquitetônico das edificações e, principalmente, para verificar suas relações com o entorno, no sentido de verificar o conceito de “ambiente urbano”. O estudo da paisagem foi utilizado de modo



**FIGURA 3** – Mooca: antigo Cotonifício Crespi, parte convertido em hipermercado.  
**Fonte:** Elaborado pelo autor, 2010.



**FIGURA 4** – Mooca: Rua Borges de Figueiredo; ao fundo, torres residenciais.  
**Fonte:** Elaborado pelo autor, 2010.

a justificar a limitação de altura das construções envoltórias em 20m, o que gerou grandes contestações do mercado imobiliário, que encontra nessas áreas importantes braços para o adensamento residencial (Thomaz & Giannecchini, 2007).

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Através desta análise foi possível verificar alguns aspectos naquilo que concerne à relação entre patrimônio industrial e instrumentos de planejamento urbano. Inicialmente, a indústria foi uma importante atividade, que promoveu o desenvolvimento de diferentes segmentos; porém, nos últimos 30 anos, devido a uma conjunção de fatores, tem deixado de ser a principal atividade econômica da cidade de São Paulo. Tendo em vista tal cenário, este estudo salientou duas dinâmicas relacionadas ao patrimônio industrial: a desindustrialização e a absorção das antigas áreas industriais pela alteração dos usos do solo urbano, situação que está refletida nas novas designações que constam nas revisões e alterações do PDE e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

O grande potencial das antigas áreas industriais para requalificação urbana, bem como seu valor de mercado, são fatores cruciais que se relacionam à forma como o patrimônio industrial é abordado. Com algumas exceções, a maioria das intervenções nesses bens tem como prioridade aspectos econômicos e funcionais. Raramente a conservação desse patrimônio tem considerado a total integridade dos edifícios ou os princípios básicos de preservação do patrimônio cultural estabelecidos nas Cartas de Veneza de 1964, e de Niznhy Tagil de 2003.

Se existem dificuldades para compreender os remanescentes industriais como herança cultural, mais complexo ainda é compreender a correlação entre esse patrimônio e o ambiente urbano em que está inserido. De fato, ao observar os dois importantes bairros estudados — Lapa e Mooca —, a determinação do uso misto com uma ocupação de alta densidade encoraja o crescimento, não havendo uma efetiva integração entre preservação patrimonial e planejamento urbano. Embora haja exceções, como o mencionado estudo da Rua Borges de Figueiredo, geralmente o patrimônio industrial é considerado de forma pontual. Sua dimensão urbana raramente é mencionada, ficando de lado aspectos como sua importância como referência local, sua relação com a paisagem original (estabelecida pela altura e forma das edificações) e a configuração do próprio tecido urbano (grandes terrenos para fábricas e pequenos para casas operárias) — que são aspectos cruciais para a real proteção desses conjuntos e da identidade cultural que tal patrimônio confere à cidade de São Paulo.

Com isso, este estudo pretendeu apresentar a relação entre patrimônio industrial e instrumentos urbanos, para reforçar a necessidade de pensá-lo de um modo mais integrado: efetiva preservação por meio de um projeto arquitetônico que considere não só aspectos da restauração em todas suas implicações (mínima intervenção, reversibilidade, distinguibilidade<sup>8</sup>, usos, tratamento de superfícies etc.), mas também sua dimensão em escala urbana, reforçando sua importância como fator cultural de valor histórico e documental, que precisa ser devidamente incorporado pelas práticas do planejamento.

## NOTAS

1. Artigo elaborado a partir da dissertação de A.R. RODRIGUES, intitulada “Estudo do patrimônio industrial com uso fabril da cidade de São Paulo”. Universidade de São Paulo, 2011. Sob a orientação de Mônica Junqueira de Camargo.
2. A Carta de Nizhny Tagil foi formulada em julho de 2003, em um encontro do *The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage* (TICCIH). O documento sintetiza as discussões realizadas ao longo dos anos sobre patrimônio industrial, como definição, valores, importância da identificação, proteção legal, manutenção e conservação.
3. Levantamento efetuado com dados do CONPRESP — Índice geral. Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/indice\\_geral/index.php?p=1142](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/indice_geral/index.php?p=1142)>. Acesso em: 30 ago. 2010.
4. Levantamento efetuado com dados do SEMPLA — Tabelas ZEPEC. Disponível em: <[http://www2.prefeitura.sp.gov.br//arquivos/secretarias/planejamento/zoneamento /0001/parte\\_II/lapa/180%20QUADRO%2004D%20do%20Livro%20VIII.pdf](http://www2.prefeitura.sp.gov.br//arquivos/secretarias/planejamento/zoneamento /0001/parte_II/lapa/180%20QUADRO%2004D%20do%20Livro%20VIII.pdf)> e <[http://www2.prefeitura.sp.gov.br//arquivos/secretarias/planejamento/zoneamento /0001/parte\\_II/lapa/180%20QUADRO%2004D%20do%20Livro%20VIII.pdf](http://www2.prefeitura.sp.gov.br//arquivos/secretarias/planejamento/zoneamento /0001/parte_II/lapa/180%20QUADRO%2004D%20do%20Livro%20VIII.pdf)>.
5. Operação Urbana Consorciada é definida pelo Estatuto da Cidade como um conjunto de medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, que conta com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais (São Paulo, 2010b, p.7).
6. Esses documentos foram elaborados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) em 2010.
7. A região da Rua Borges de Figueiredo faz parte da Operação Urbana Diagonal Sul.
8. Esses princípios são mencionados na Carta de Nizhny Tagil de 2003, especialmente na 5ª seção, “Manutenção e Conservação” (*The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage*, 2003).

## APOIO

Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo.

## REFERÊNCIAS

- BAFFI, M.I.S. O IGEpac-SP e outros inventários da divisão de preservação do DPH: um balanço. *Revista do Arquivo Municipal*, n.204, p.169-191, 2006.
- COSSONS, N. *The BP book of industrial archaeology*. London: David & Charles, 1978.
- CURY, I. (Org.). *Cartas patrimoniais*. Rio de Janeiro: IPHAN, 1999.
- DONATO, H. *100 anos da Melhoramentos: 1890-1990*. São Paulo: Melhoramentos, 1990.
- FENERICH, A.R.L. *Preservação em São Paulo: análise de procedimentos metodológicos*. 2000. Dissertação (Mestrado) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.
- GRILLO, M.T.O. *Industrialização e desindustrialização no município de São Paulo*. 1997. Dissertação (Mestrado) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1997.
- HARVEY, D. *Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*. São Paulo: Loyola, 1996.
- INTERNATIONAL COMMITTE FOR THE CONSERVATION OF THE INDUSTRIAL HERITAGE. *Carta Nizhny Tagil*. 2003. Disponível em: <<http://www.patrimonio-industrial.org.br/modules.php?name=News&file=article&sid=29>>. Acesso em: 30 jan. 2010.
- LANGENBUCH, J.R. *A estruturação da grande São Paulo: estudo de geografia urbana*. Rio Janeiro: IBGE, 1971.
- MENEGON, N.M. *Planejamento, território e indústria: as operações urbanas em São Paulo*. 2008. Dissertação (Mestrado) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.
- RUFINONI, M.R. *Preservação do patrimônio industrial na cidade de São Paulo: o bairro da Mooca*. 2004. Dissertação (Mestrado) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.
- SÃO PAULO (Cidade). *Companhia do metropolitano de São Paulo: metrô — estudo de alternativas de traçado — Tramo Oeste — identificação dos bens culturais envolvidos Diagnóstico*. São Paulo: SMC/DPH, [197?a].
- SÃO PAULO (Cidade). *Galpões industriais significativos*. São Paulo: EMURB, [197?b].
- SÃO PAULO (Cidade). *Patrimônio ambiental zona metrô leste*. São Paulo: SMC/DPH, 1978.
- SÃO PAULO (Cidade). *Plano diretor estratégico do município de São Paulo: lei nº13.430*. São Paulo: SEMPLA, 2002.
- SÃO PAULO (Cidade). *Lei de uso e ocupação do solo: lei nº 13.872*. São Paulo: SEMPLA, 2004a.
- SÃO PAULO (Cidade). *Planos regionais estratégicos do município de São Paulo: subprefeitura Lapa (PRES — LA)*. São Paulo: SEMPLA, 2004b.

SÃO PAULO (Cidade). *Planos regionais estratégicos do município de São Paulo: subprefeitura Mooca (PRE — MO)*. São Paulo: SEMPLA, 2004c.

SÃO PAULO (Cidade). *Termo de referência para a contratação de empresa ou consórcio de empresa ou consórcios de empresas para a elaboração de estudos e projetos para a operação urbana consorciada Lapa-Brás*. São Paulo: SMDU, 2010a. Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/novas\\_operacoes\\_urbanas/termos\\_de\\_referencia/index.php?p=17805](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/novas_operacoes_urbanas/termos_de_referencia/index.php?p=17805)>. Acesso em: 10 jun. 2011.

SÃO PAULO (Cidade). *Término de referência para a contratação de empresa ou consórcio de empresa ou consórcios de empresas para a elaboração de estudos e projetos para a operação urbana consorciada Mooca-Vila Carioca*. São Paulo: SMDU, 2010b. Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/novas\\_operacoes\\_urbanas/termos\\_de\\_referencia/index.php?p=17805](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/novas_operacoes_urbanas/termos_de_referencia/index.php?p=17805)>. Acesso em: 10 jun. 2011.

THOMAZ, D.; GIANNECHINI, A.C. *Re-estudo da área envoltória dos galpões industriais em torno da estação da Mooca*. São Paulo: SMC/DPH, 2007.

## RESUMO

A partir do século XX a cidade de São Paulo teve seu desenvolvimento relacionado à industrialização, cujo patrimônio arquitetônico tem sido alvo de interesses conflitantes devido às demandas do setor terciário e imobiliário. Este trabalho aborda a relação entre a preservação do patrimônio industrial e as políticas de planejamento urbano, verificando como o tema tem sido incorporado pelos principais instrumentos de gestão da cidade. Para tanto, foram tomados como objeto de estudo os bairros da Lapa e Mooca, por conterem exemplos significativos da primeira fase de industrialização de São Paulo, com o objetivo de destacar a necessidade de compreender os remanescentes industriais, não como objetos isolados, mas em sua dimensão urbana.

**PALAVRAS-CHAVE:** Ambiente urbano. Patrimônio industrial. Preservação patrimonial. Uso do solo.

## *INDUSTRIAL HERITAGE AND URBAN INSTRUMENTS IN THE CITY OF SÃO PAULO*

### **ABSTRACT**

*From the twentieth century, the development of the city of São Paulo has been related to industrialization, and its architectural heritage has been the subject of conflicting interests due to the demands of the tertiary and real estate sectors. This study investigates the relationship between preservation of industrial heritage and urban planning policies, to verify how this theme has been incorporated into the city's main management tools. For this purpose, the suburbs of Lapa and Mooca were taken as study objects because these districts contain significant examples of the first phase of industrialization of São Paulo, with the aim of pointing out the need for understanding the industrial remainders, not as isolated objects, but in their urban dimension.*

**KEYWORDS:** Urban environment. Industrial heritage. Heritage preservation. Land uses.