



Delft University of Technology

**La lotta per il centro di San Paolo**  
**The struggle for São Paulo's centre**

Arpa Fernández, Javier

**Publication date**  
2025

**Document Version**  
Final published version

**Published in**  
Domus: architettura arredamento arte

**Citation (APA)**

Arpa Fernández, J. (2025). La lotta per il centro di San Paolo: The struggle for São Paulo's centre. *Domus: architettura arredamento arte*, (1100), 44.

**Important note**

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).  
Please check the document version above.

**Copyright**

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

**Takedown policy**

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.  
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

***Green Open Access added to TU Delft Institutional Repository***

***'You share, we take care!' - Taverne project***

**<https://www.openaccess.nl/en/you-share-we-take-care>**

Otherwise as indicated in the copyright section: the publisher is the copyright holder of this work and the author uses the Dutch legislation to make this work public.

# La lotta per il centro di San Paolo

## *The struggle for São Paulo's centre*

testo/text **Javier Arpa Fernández**

La Região Central, un tempo cuore del dinamismo economico e culturale di San Paolo del Brasile, verso la fine del XX secolo ha subito un declino, con la migrazione delle attività verso altre zone. Quel che resta oggi è un paesaggio a forti contrasti: una straordinaria collezione di architetture moderne – conservate in gran parte grazie alla stagnazione – accanto a centinaia di edifici vuoti o occupati in modo informale. Gli spazi pubblici recano visibili segni di incuria, con una concentrazione di senzatetto e criminalità in aree del centro cittadino.

Tuttavia il ricco tessuto urbano del centro, la collocazione strategica e la storica diversificazione funzionale ne rendono il recupero non solo auspicabile, ma essenziale. Consapevoli di ciò, le istituzioni pubbliche hanno varato una serie di piani di intervento per la trasformazione degli edifici abbandonati in abitazioni, con l'obiettivo di attirare 200.000 nuovi residenti nel prossimo decennio. Iniziative che segnano una svolta – sia pure cauta – in direzione di una reintegrazione nelle aree centrali dell'edilizia residenziale a prezzo contenuto, in contrasto con le passate strategie che relegavano l'edilizia sociale in *enclave* remote e separate.

In ogni caso, i finanziamenti per la casa sono di per sé insufficienti. La riqualificazione deve andare oltre lo sviluppo immobiliare per includere il rinnovamento degli spazi pubblici, infrastrutture civiche e una diversa attribuzione delle destinazioni. Altrettanto decisiva è l'attuazione di strategie di inclusione che prevengano i trasferimenti e garantiscano ai residenti a minor reddito la possibilità di rimanere a far parte della città rinnovata.

Anche se molto resta ancora da fare, sono stati già intrapresi passi significativi verso un recupero del centro come spazio urbano vivo e inclusivo. Due progetti chiave – SESC 24 de Maio e Praça das Artes – sono un esempio di come gli investimenti strategici possano trasformare aree trascurate in poli culturali e sociali. Entrambi i progetti dimostrano che l'architettura è in grado di rilanciare la vita pubblica e favorire il coinvolgimento sociale.

In assenza di ulteriori iniziative di questo genere, il centro della città rischia di seguire la consueta traiettoria che sta caratterizzando le operazioni di rinnovamento urbano che vediamo in tutto il mondo, dove gli interessi privati guidano lo sviluppo, i valori immobiliari salgono e chi dovrebbe maggiormente beneficiare della densità, della connettività e dell'accesso ai servizi essenziali viene espulso.

Oggi la Região Central di San Paolo si trova in un momento decisivo per la sua storia e per il suo sviluppo futuro. La città ha le risorse finanziarie, la forza politica e le condizioni urbanistiche per ridefinire il suo centro. Resta una domanda: questa trasformazione garantirà un centro inclusivo e accessibile o ripeterà i cicli di esclusione che hanno purtroppo finora caratterizzato la riqualificazione di tanti nuclei urbani in tutto il mondo?

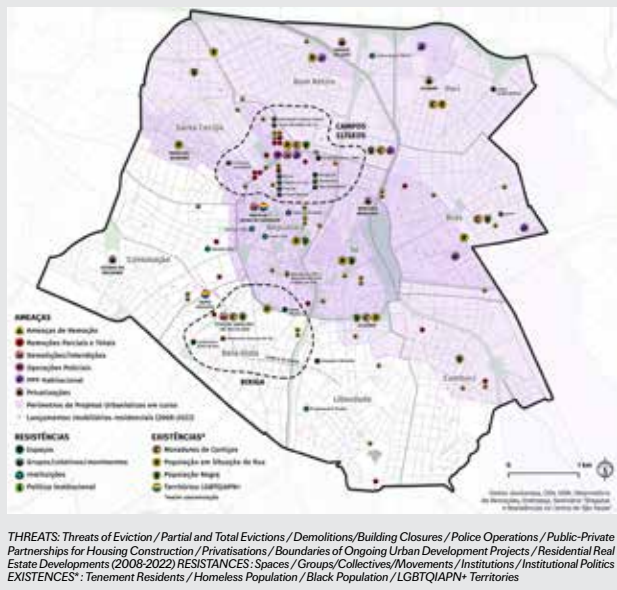


**1** La nuova unità SESC, un complesso di strutture ricreative e di servizio, frutto di un intervento di rigenerazione di un edificio commerciale in rua 24 de Maio, nel centro di San Paolo del Brasile, progettato da Paulo Mendes da Rocha con MMBB Arquitetos.

**2** L'ariosa passeggiata pedonale del Viaduto do Chá. **3** Praça das Artes, teatro municipale e centro per le arti performative, progettato da Brasil Arquitetura (2012).

**4** Praça da República, nel quartiere omonimo.

**1** The new SESC unit, a complex of recreational and service facilities, resulting from the regeneration of a commercial building on Rua 24 de Maio, in the centre of São Paulo, Brazil, designed by Paulo Mendes da Rocha with MMBB Arquitetos. **2** The airy pedestrian walkway of the Viaduto do Chá. **3** Praça das Artes, municipal theatre and performing arts centre, designed by Brasil Arquitetura (2012). **4** Praça da República, in the neighbourhood of the same name.



Once the heart of São Paulo's economic and cultural dynamism, the Região Central has experienced a decline since the late 20th century, as activity migrated to new areas. What remains today is a landscape of stark contrasts: an extraordinary collection of modern architecture - preserved largely due to stagnation - standing alongside hundreds of vacant or informally occupied buildings. Public spaces bear visible signs of neglect, with homelessness and crime concentrated in parts of the city's core. Yet, the centre's rich urban fabric, strategic location and historical functional diversity make its recovery not only desirable but essential. Recognising this, public authorities have launched plans to transform abandoned buildings into housing, aiming to attract 200,000 new residents within the next decade. These initiatives mark a shift - albeit a cautious one - toward reintegrating affordable housing into central areas, in contrast to past policies that relegated subsidized housing to remote, segregated enclaves. However, housing subsidies alone are insufficient. Revitalisation must go beyond real estate development to include the renewal of public spaces, civic infrastructure and a diverse mix of urban uses. Equally

critical is the implementation of inclusive policies that prevent displacement and ensure lower-income residents can remain part of the regenerated city. While much remains to be done, significant steps have already been taken towards reclaiming the centre as a vibrant and inclusive urban space. Two key projects – ESEC 24 de Maio and Praça das Artes – exemplify how strategic investments can transform neglected areas into cultural and social hubs. Both projects demonstrate how architecture can revitalise public life and promote social engagement. Without more initiatives of this nature, the centre risks following the familiar trajectory of global urban revitalisation, where private interests dictate development, property values soar, and those who would benefit most from density, connectivity and access to essential services are pushed out. São Paulo's Região Central now stands at a pivotal moment. The city has the financial resources, political momentum and urban conditions to redefine its core. The question remains: will this transformation ensure an inclusive and accessible centre, or will it repeat the exclusionary cycles that have shaped the regeneration of so many urban cores?