

# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

ABRIL.2013

# LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO

Jundiaí  
Campinas

Rio de Janeiro

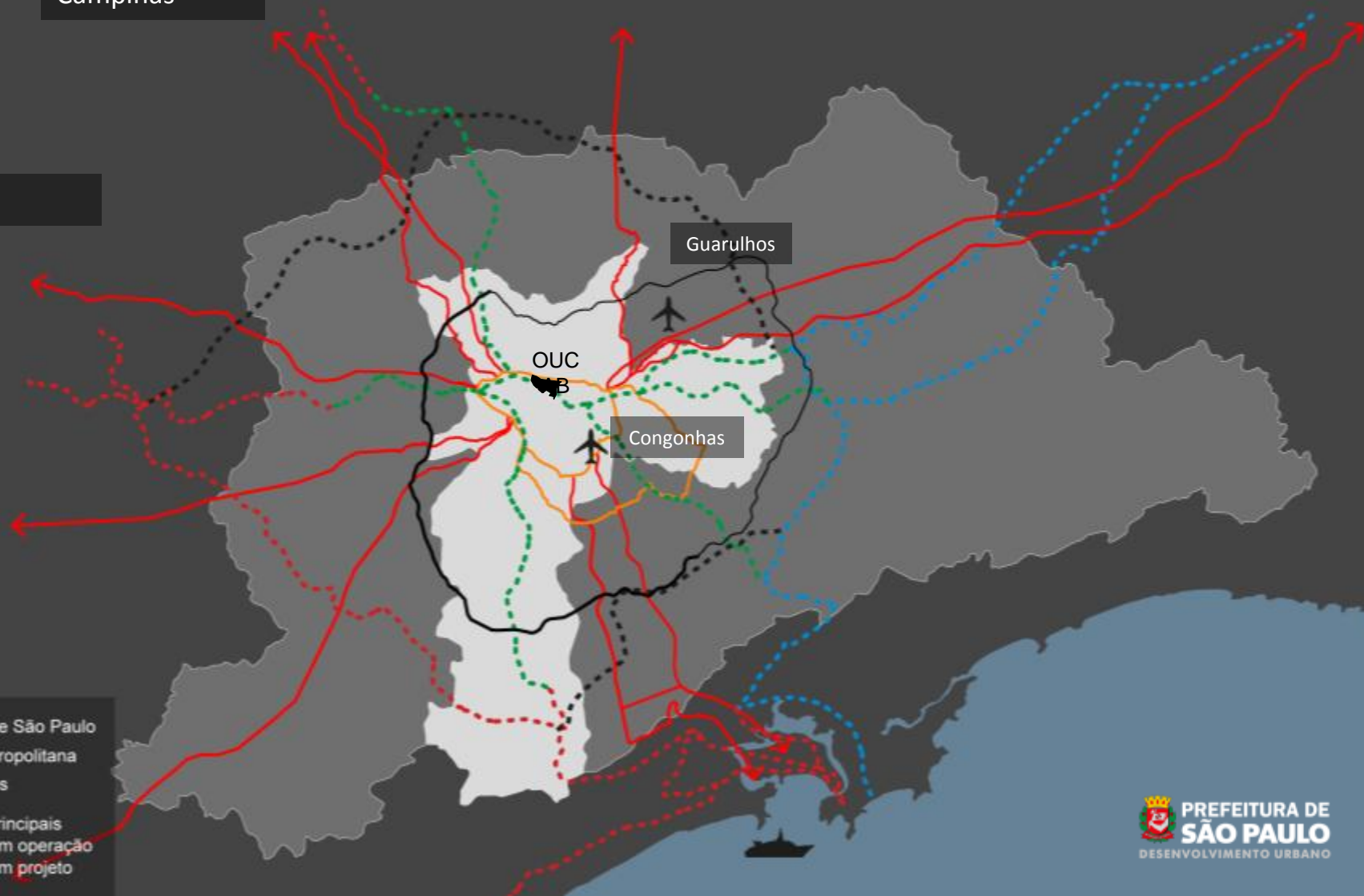
Sorocaba

Guarulhos

OUC

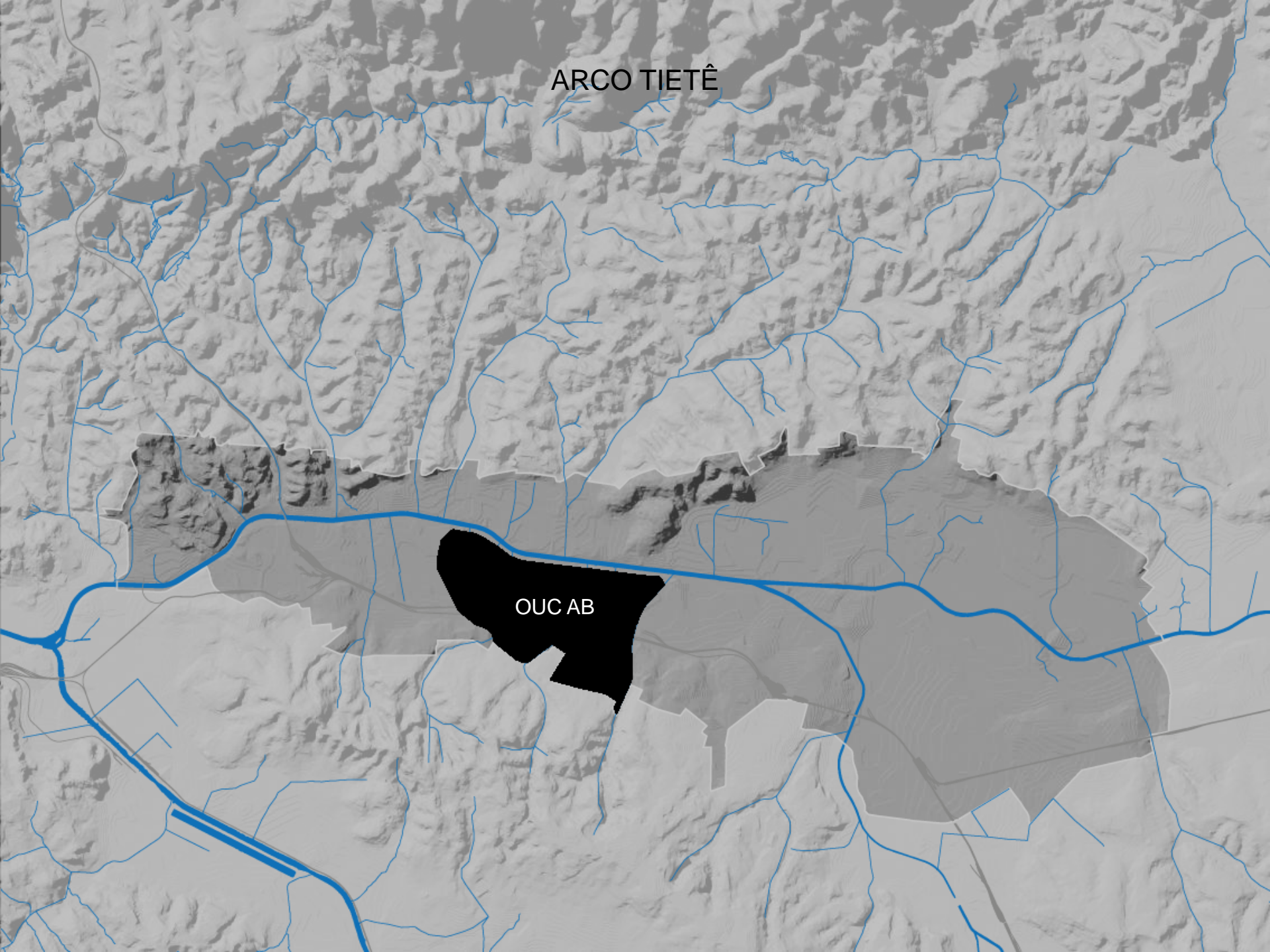
Congonhas

- Município de São Paulo
- Região Metropolitana
- Anéis viários
- Rodovias principais
- Rodoanel em operação
- Rodoanel em projeto



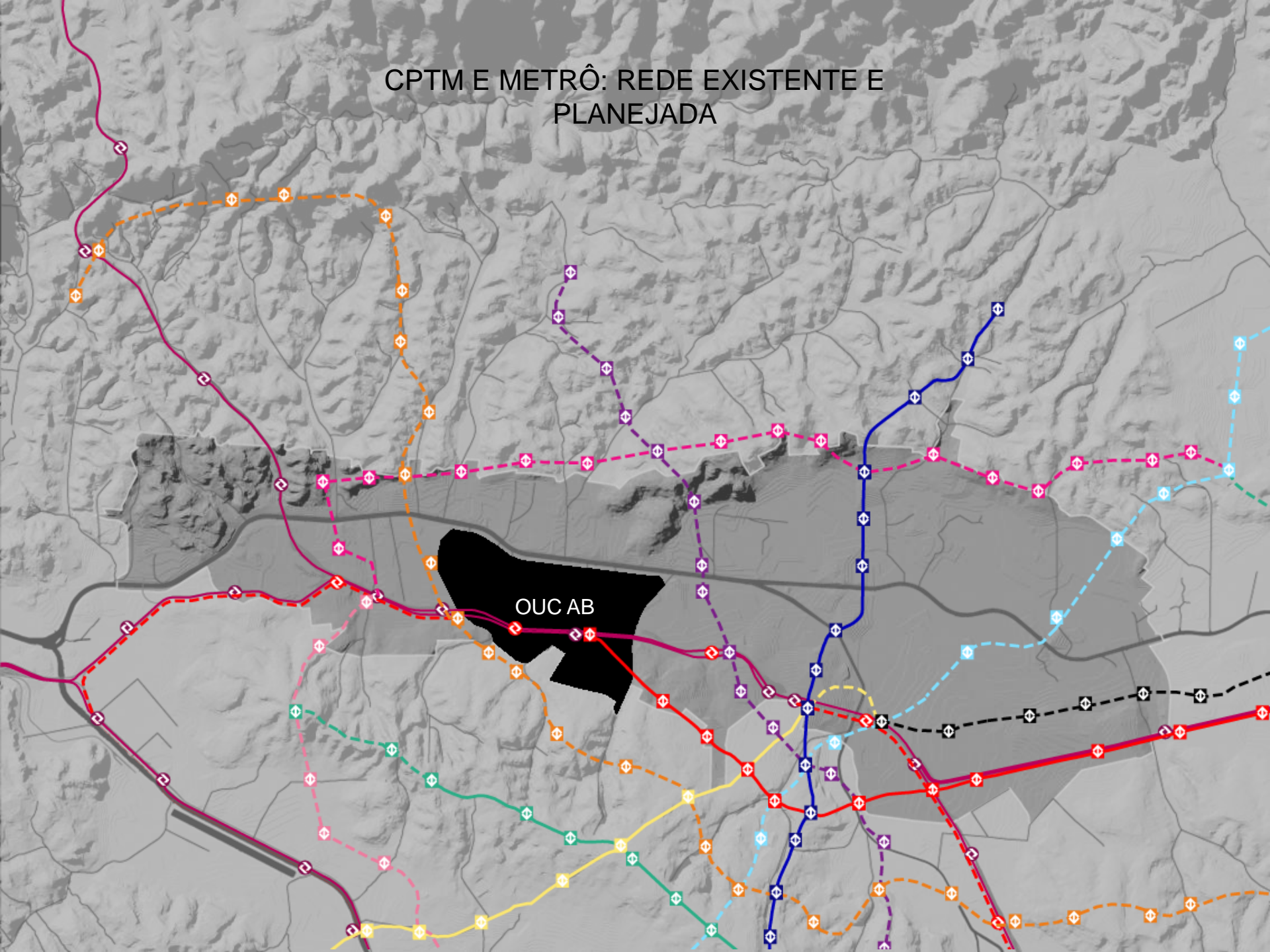
ARCO TIETÊ

OUC AB



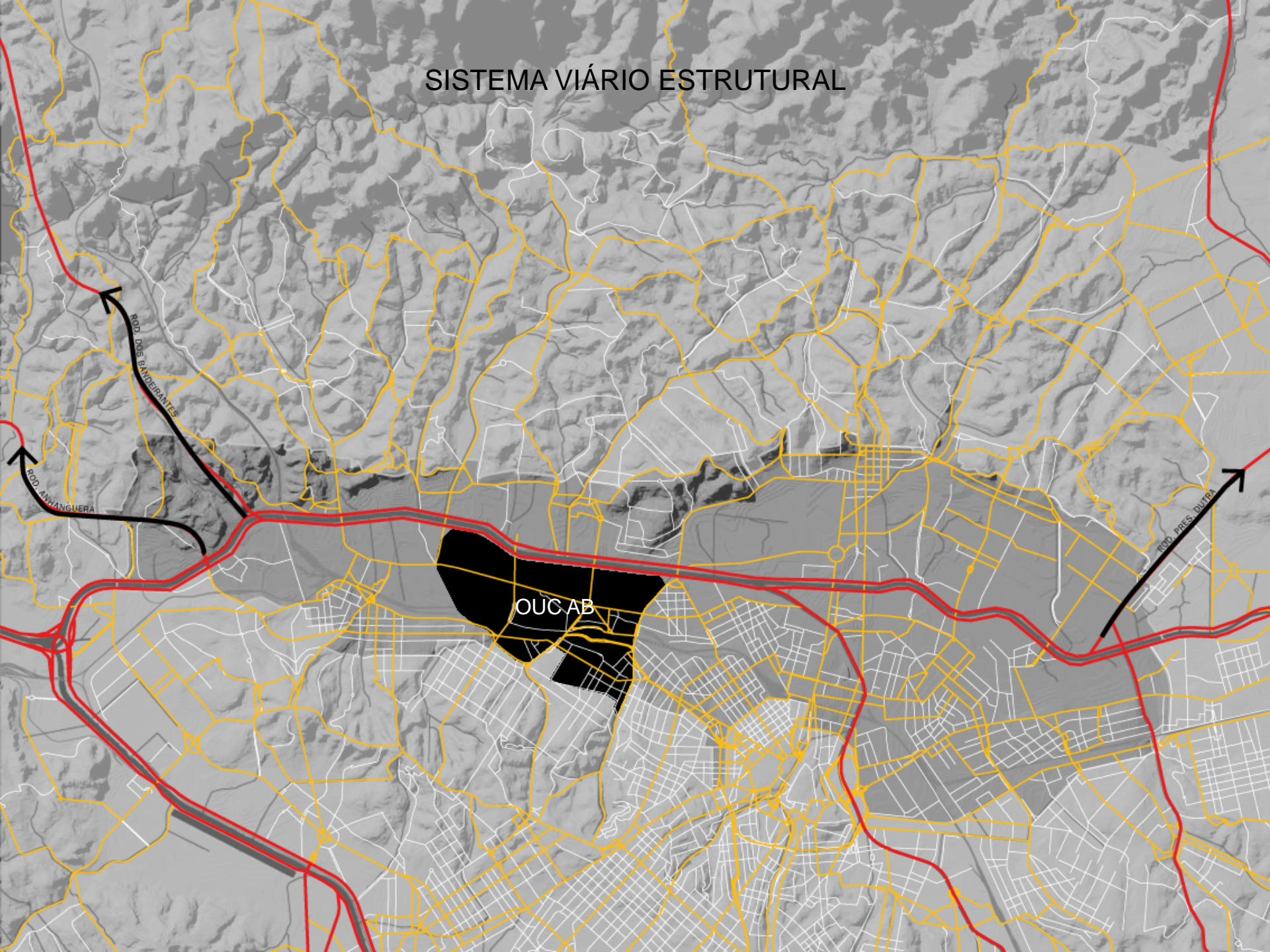


# CPTM E METRÔ: REDE EXISTENTE E PLANEJADA





# SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL



ROD. DOS BANDEIRANTES

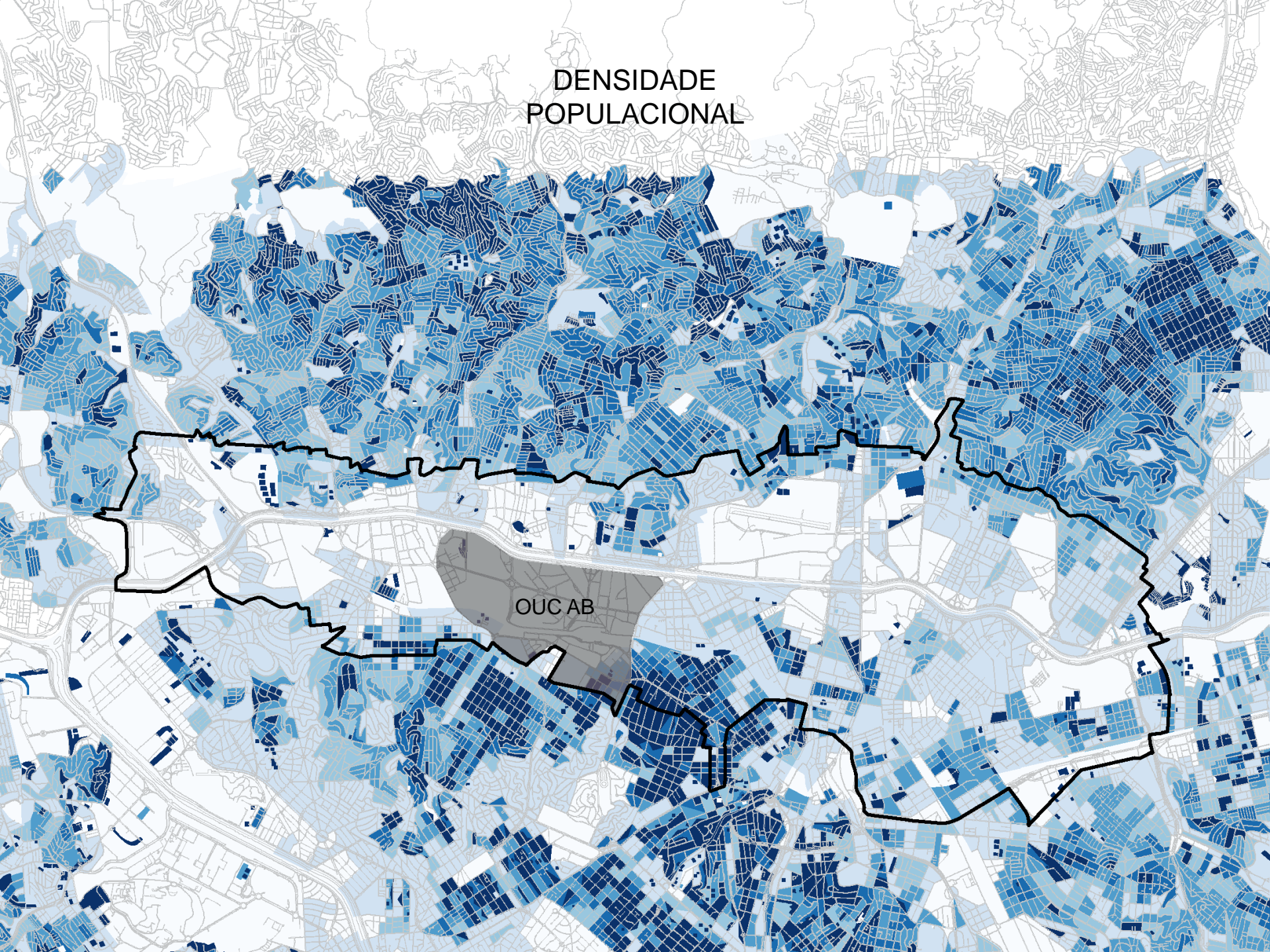
ROD. ANANGUERA

ROD. PRES. DUTRA

OUCAB

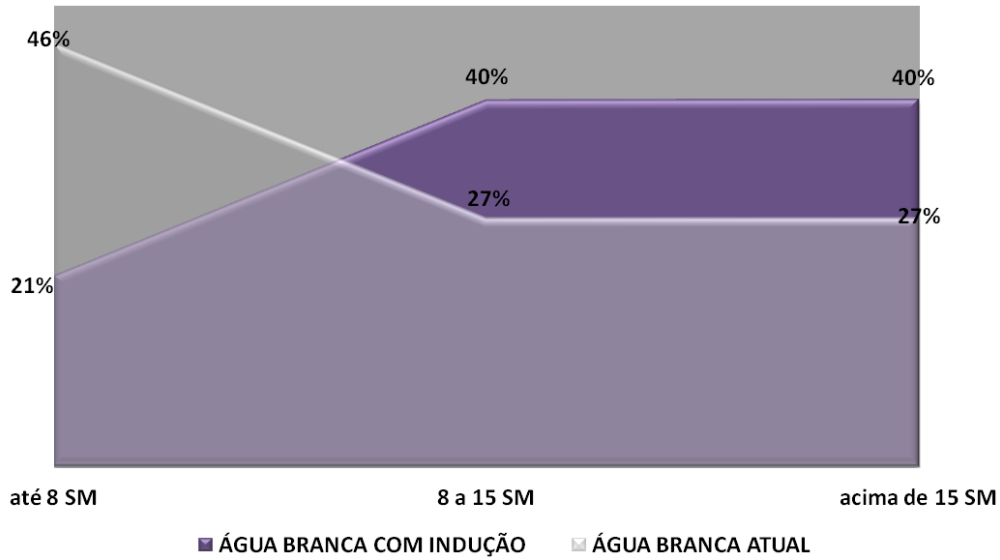
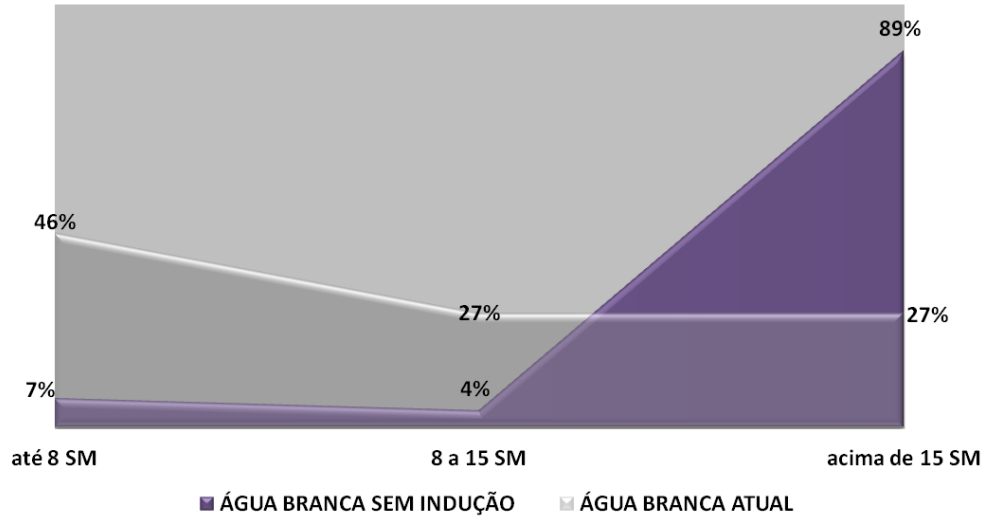
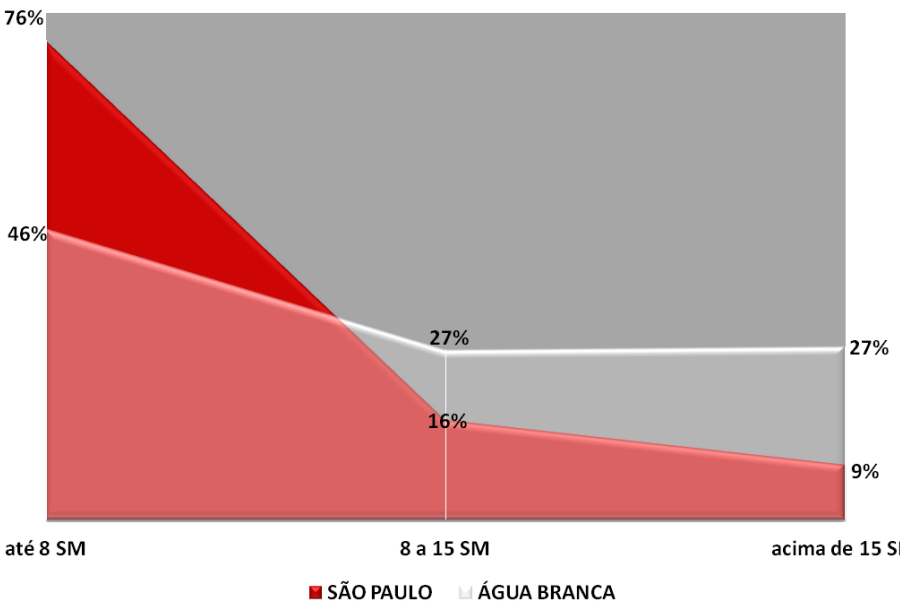


DENSIDADE  
POPULACIONAL



OUC AB

# moradores por faixa de renda







**AVENIDA  
SANTA MARINA**

**MARGINAL TIETÊ**

**AVENIDA  
ABRAÃO RIBEIRO**

**AVENIDA  
FRANCISCO MATARAZZO**

**R. TURIASSU**





ESTAÇÃO  
ÁGUA BRANCA

SANTA MARINA

AV. MARQUÊS DE SÃO VICENTE

GLEBA TELEFÔNICA  
(LOTEAMENTO JARDIM DAS PERDIZES)

GLEBA POMPÉIA



ESTAÇÃO  
ÁGUA BRANCA

AV. MARQUÊS DE SÃO VICENTE

RIO TIETÊ







PALESTRA ITALIA

BOURBON SHOPPING

CASAS DAS CALDEIRAS

GLEBA POMPÉIA



TERMINAL  
BARRA FUNDA

PARQUE  
FERNANDO COSTA  
(ÁGUA BRANCA)

R. GUSTAV WILI BORGHOFF

CASAS DAS CALDEIRAS

AV. FRANCISCO MATARAZZO

PALESTRA ITALIA



PARQUE  
FERNANDO COSTA  
(ÁGUA BRANCA)

VIADUTO ANTÁRTICA

TERMINAL  
BARRA FUNDA

MEMORIAL DA  
AMÉRICA LATINA







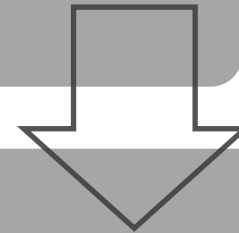
RIO TIETÊ

AV. ABRAÃO RIBEIRO

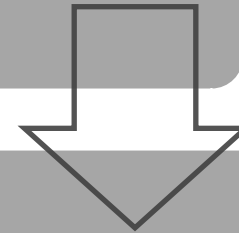
MEMORIAL DA  
AMÉRICA LATINA

PREMISSAS

Encadeamento coordenado de ações em  
diversas escalas e de diversas naturezas



planejamento territorial, viabilidade  
econômica, construção da viabilidade jurídica,  
estratégias de implementação, diretrizes  
urbanísticas



Desenho urbano

# Qualidade urbanística

## Diversidade de usos

- Oferta de serviços de uso frequente e constante
- Dinamismo
- Utilização dos espaços públicos

## Diversidade de composição social

- Essência da vida urbana
- Diversifica oferta de serviços
- Otimiza utilização de infraestruturas públicas

## Mobilidade e acessibilidade

- Oferta de transporte e de vias de circulação
- Acesso facilitado a serviços essenciais
- Facilidade de locomoção de curta e longa distância

## Adequação ao sítio

- Compreensão das particularidades; tipo de solo, elementos referenciais, geografia
- Revelação dos aspectos distintivos
- Resguarda valores, configura marca

# Desenho Urbano

Diversidade de usos

Diversidade de renda e  
composição social

Mobilidade e  
acessibilidade

Adequação ao sítio

Combinação  
dos fatores

**Resulta**  
espaços e paisagens mais  
qualificados

**Reflete**

- dimensões dos passeios
  - predominância da horizontalidade ou verticalidade
- movimento ou descanso
- dinamismo ou quietude





**Extensão da transformação:**

coeficiente adotado  
estoque



**Coeficiente alto:**  
menor área de terreno se transforma



**Formas de transformação**



**concentrada**



**dispersa**

**transformação  
concentrada**

**Gera referência  
positiva (marca)**

**Gera valores**  
(apropriação  
abrangente)

**Mensagem é clara e positiva:**  
Transformação = novos valores = marco  
referencial

**transformação  
dispersa**

**Gera referência  
negativa**  
(estranheza)

**Apropriação de  
valores é  
restrita**

**Mensagem é confusa e negativa:**  
Transformação = impacto = destruição de  
um valor anterior  
Adensamento = verticalização excessiva =  
perda de qualidade de vida

## VERTICALIZAÇÃO CONCENTRADA

- referências para a cidade
- apropriação abrangente dos valores (econômicos e culturais)



## VERTICALIZAÇÃO DISPERSA



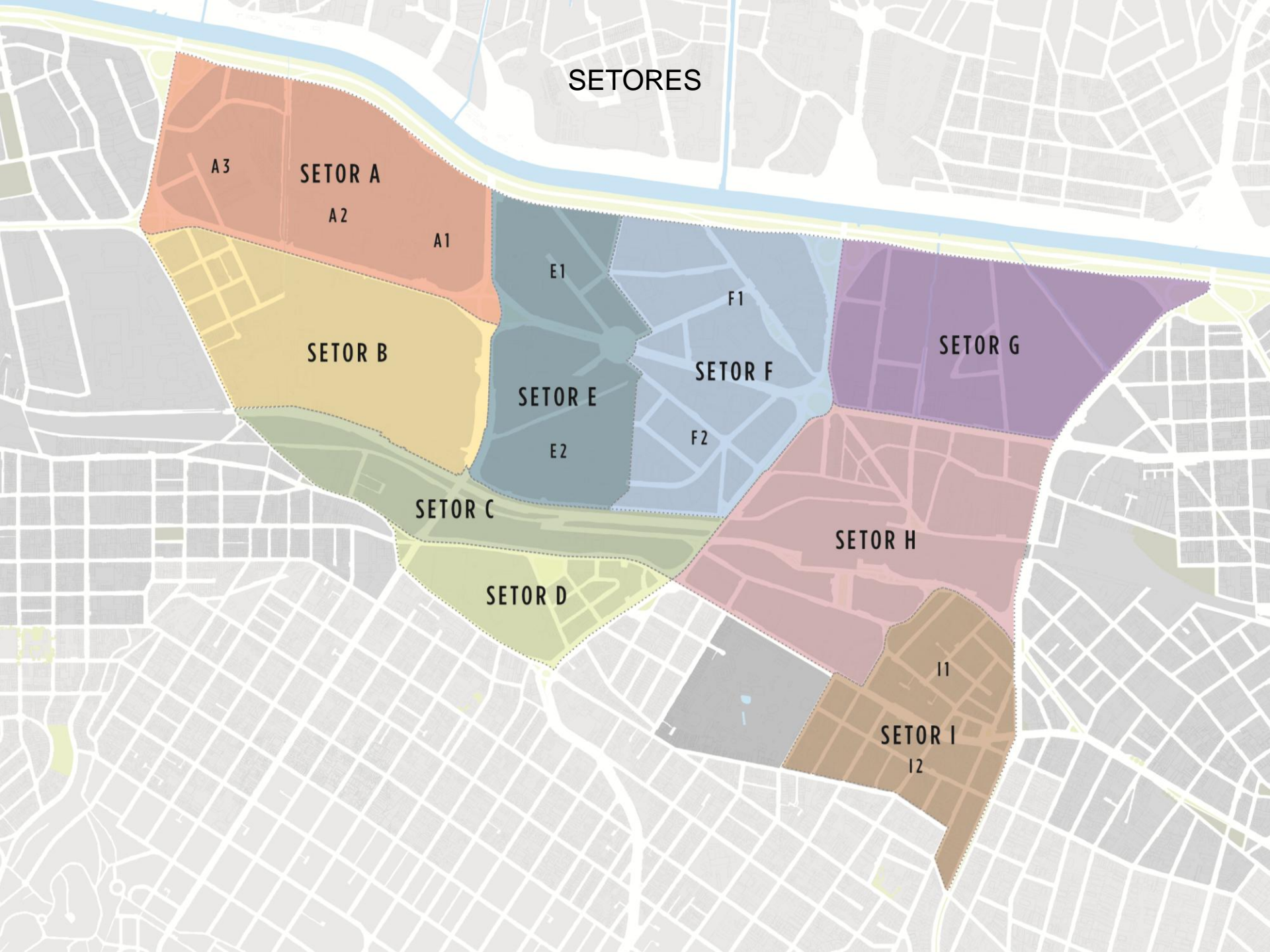
REVISÃO DA LEI



# HISTÓRICO

<b>1995</b>	aprovação da lei 11.774
<b>2007/08</b>	início dos estudos para revisão da lei/ plano urbanístico preliminar/ estudos econômicos
<b>2009/10</b>	estudo de capacidade de suporte/ estudo de impacto ambiental
<b>2010/11</b>	audiências públicas/ reuniões/ tramitação no CADES
<b>2011/12</b>	reavaliação dos estudos econômicos / reformulação do plano urbanístico
<b>2012</b>	emissão da LAP/ elaboração da minuta de PL/ ajustes finais nos estudos econômicos e plano urbanístico

# SETORES



A3

SETOR A

A2

A1

E1

F1

SETOR G

SETOR B

SETOR E

SETOR F

E2

F2

SETOR C

SETOR H

SETOR D

I1

SETOR I

I2

## PROPOSTA:

### CONCENTRAR A TRANSFORMAÇÃO

#### Eixos

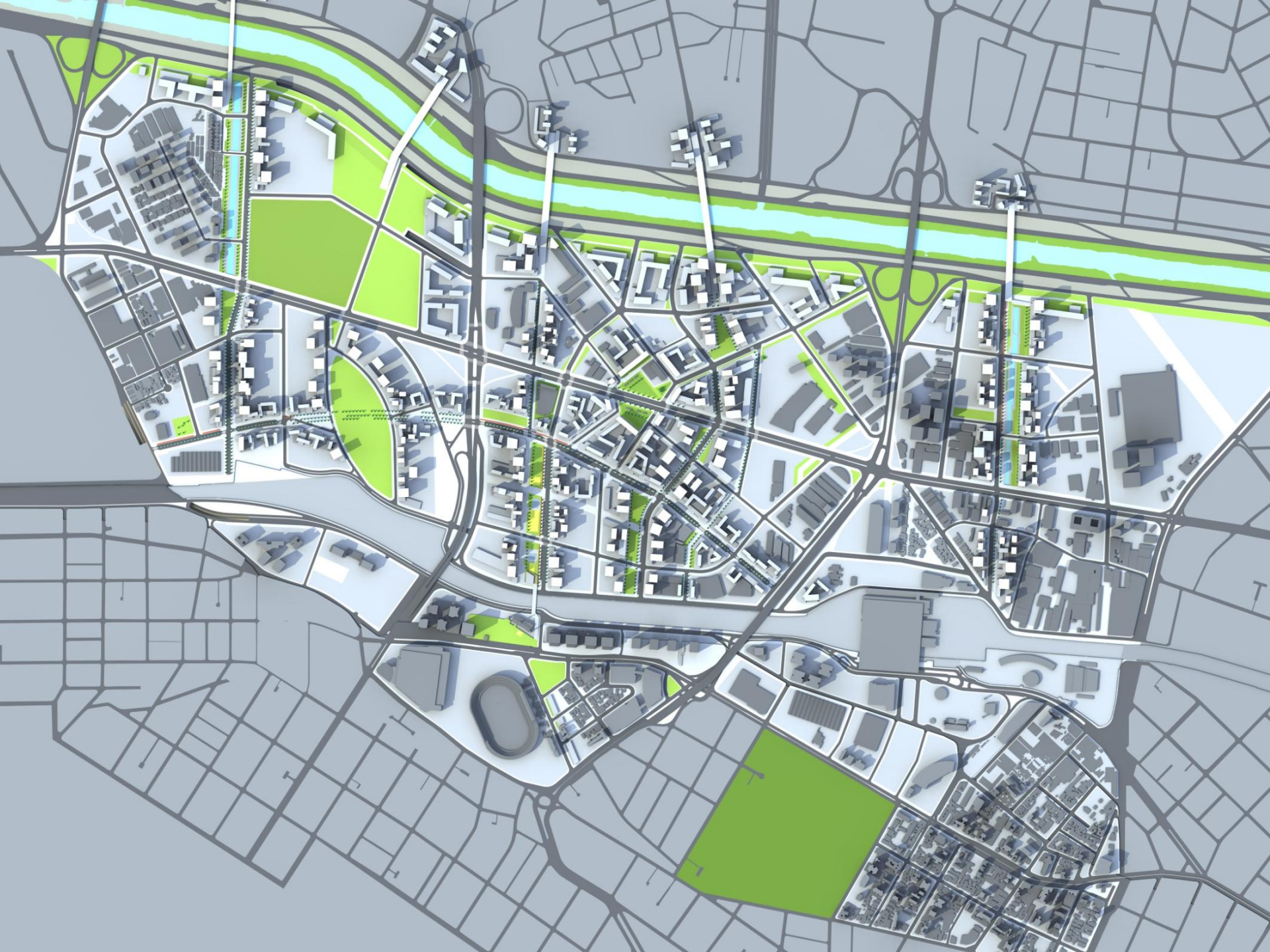
- Direcionam consumo do estoque
- Organizam a paisagem
- Uso Misto
- Ligação com Zona Norte

#### Eventos

- Parques e equipamentos de uso público
- Referências visuais
- Movimento nas travessias do rio
- Sensação de segurança

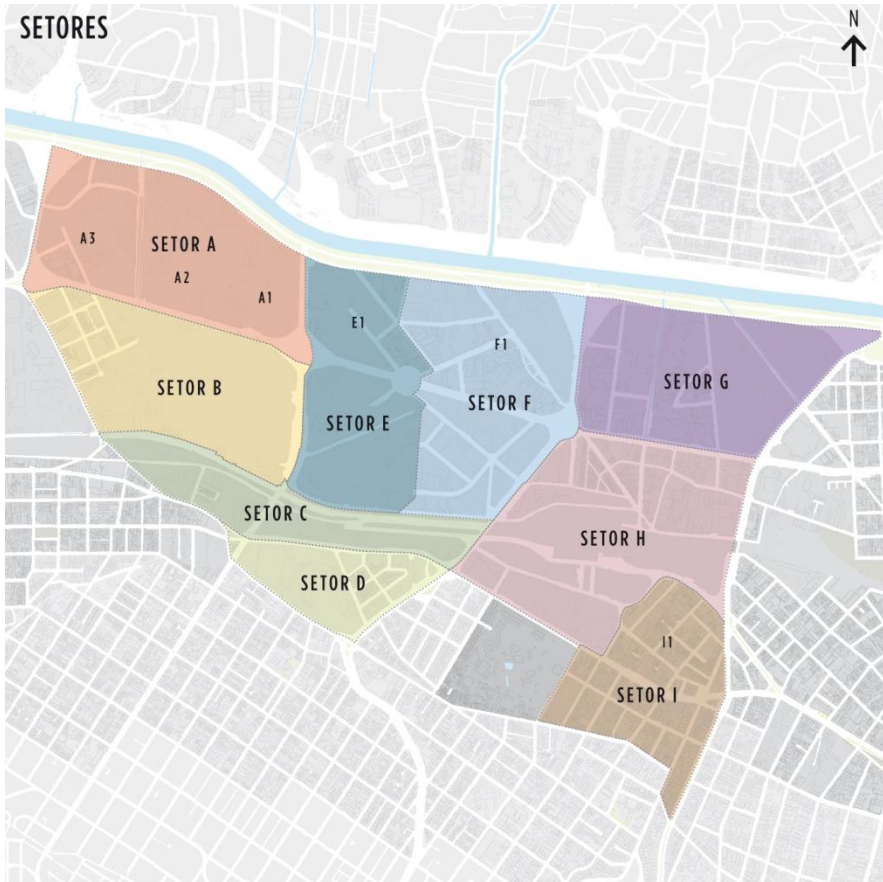
# PLANO URBANÍSTICO







# SETORES E ESTOQUES



## OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

**transporte coletivo e mobilidade não motorizada**

**inclusão e diversidade social**

**adensamento com uso misto**

**ordenamento e valorização da paisagem**

**melhorias ambientais e na infraestrutura**

**assegurar viabilidade ao longo do tempo**

## OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

**transporte coletivo e mobilidade não motorizada**

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

assegurar viabilidade ao longo do tempo

# objetivos ..... **meios**

transporte coletivo  
e mobilidade

**investimentos no sistema de transportes**

**controlar oferta de vagas de estacionamento**

**romper quadras de grandes dimensões**

**dimensionar adequadamente e qualificar os  
passeios**

objetivos .....

transporte coletivo  
e mobilidade

meios .....

investimentos no sistema  
coletivo  
controlar oferta de vagas  
romper grandes quadras  
qualificar os passeios

# inovações

**não é obrigatório oferecer vagas de estacionamento**

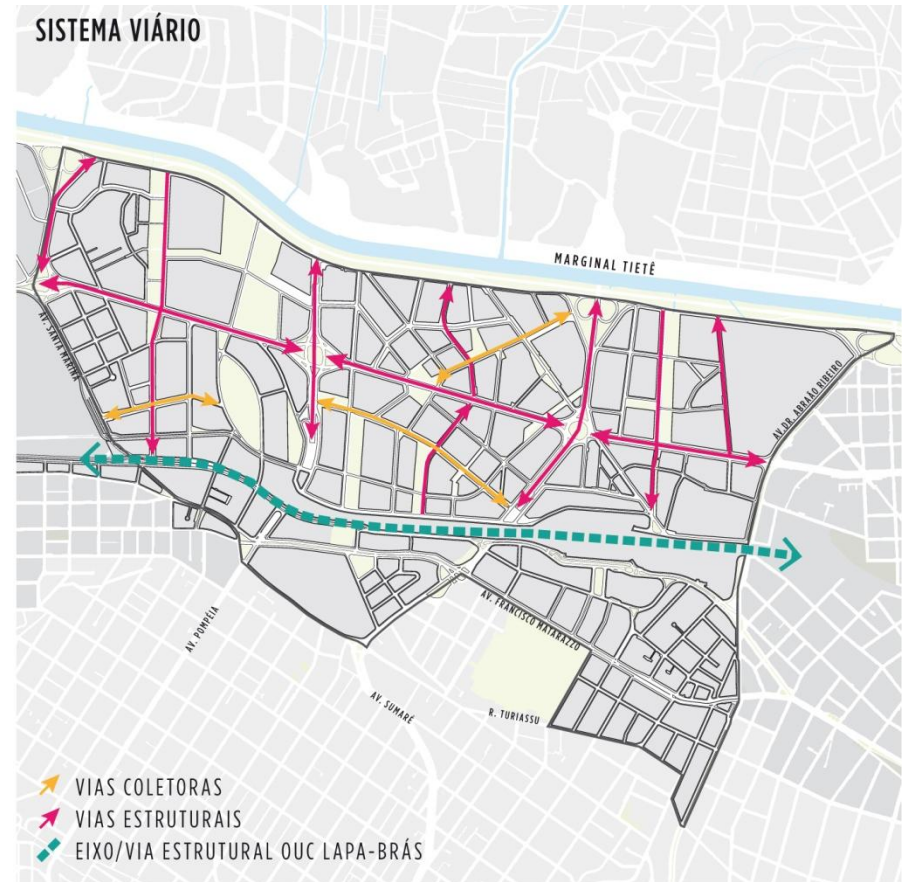
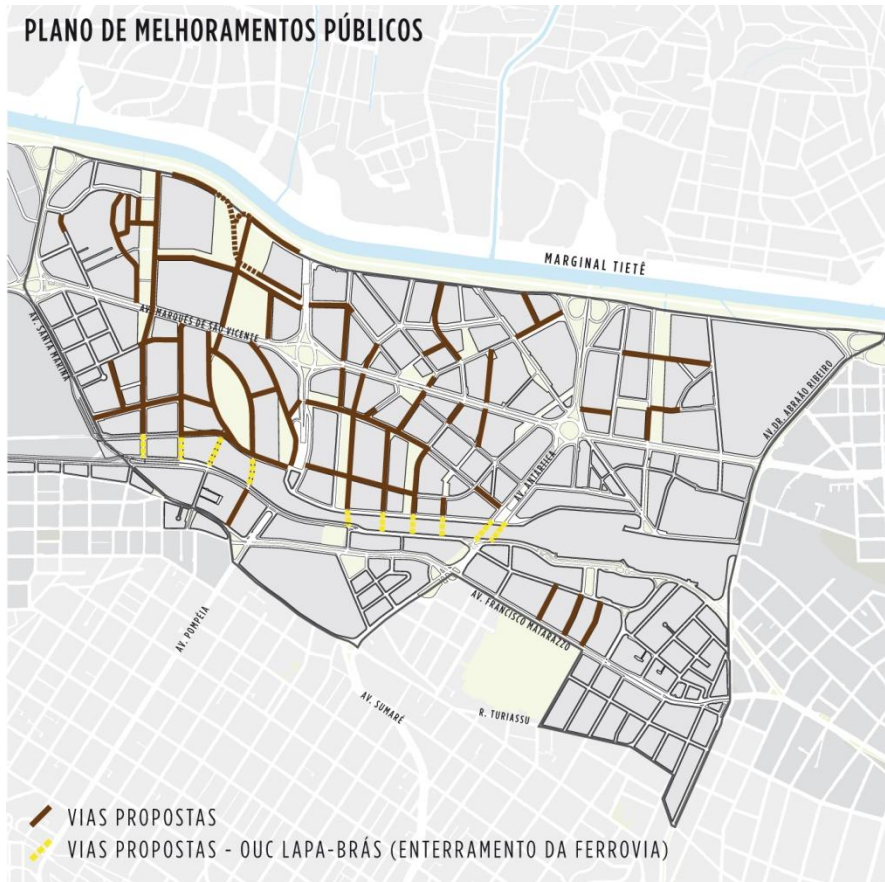
**área máxima de vagas para NR e máximo gratuito de 02 vagas para R**

**sistema de circulação dimensionado para pedestres e ciclistas**

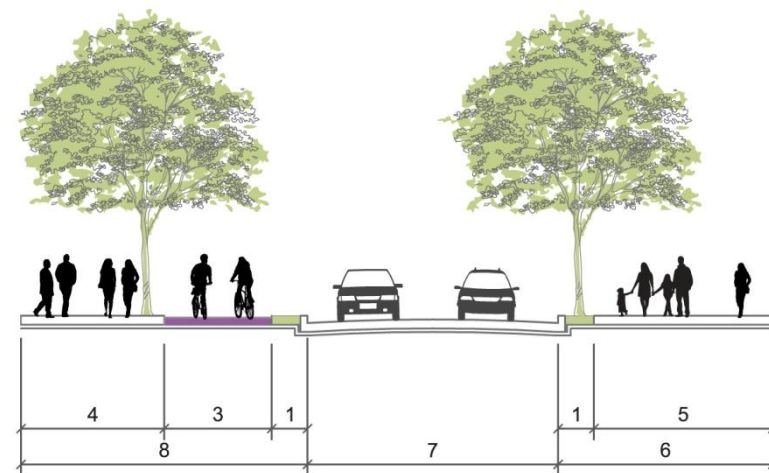
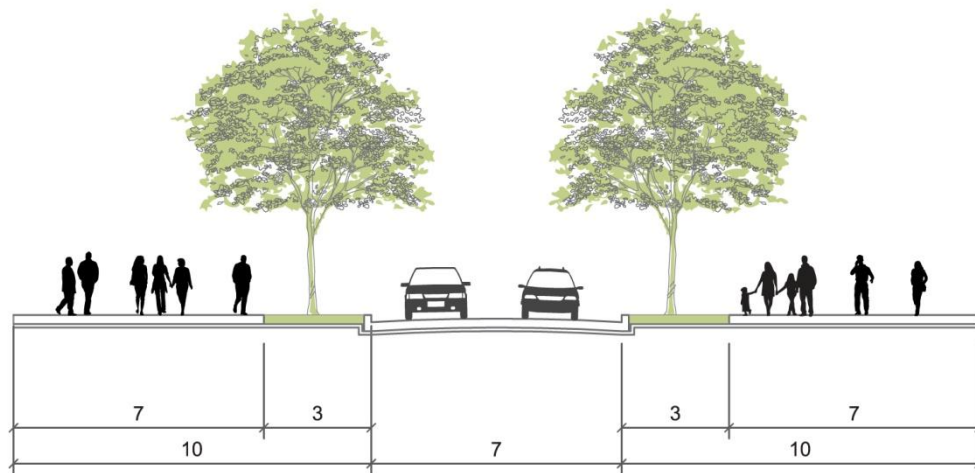
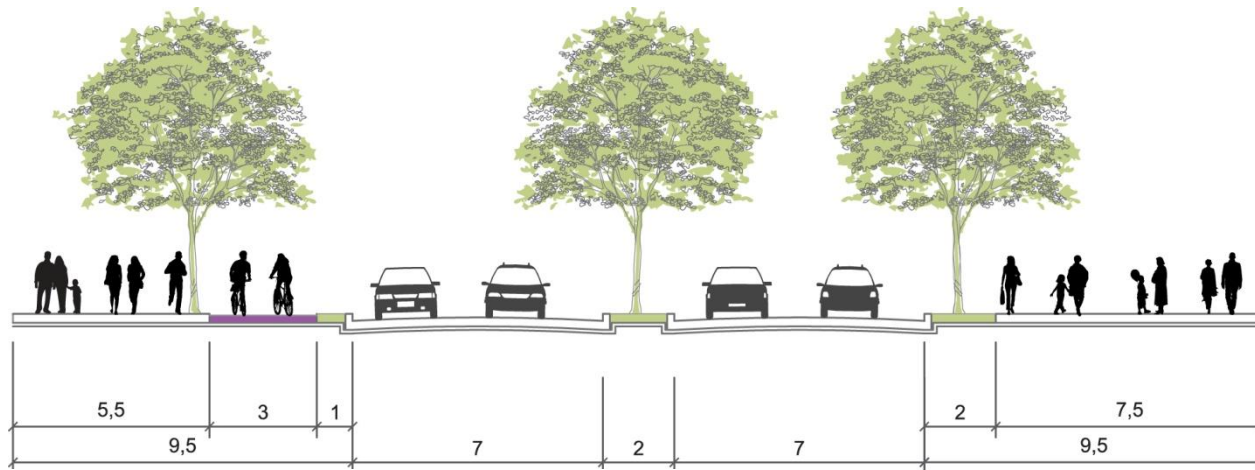
**“fachada ativa” no térreo junto aos passeios**



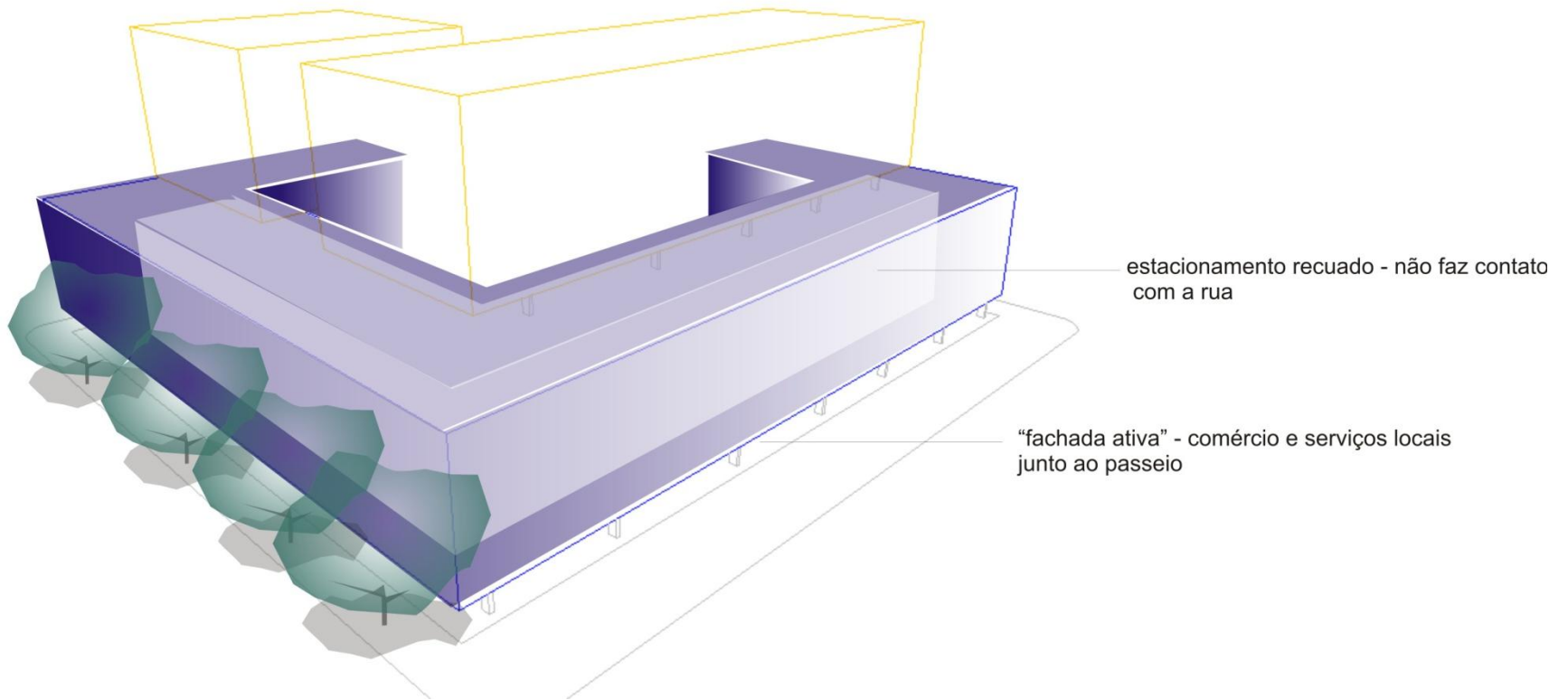
# plano urbanístico:



# seções das vias:



## fachada ativa:





## objetivos ..... meios ..... inovações

transporte coletivo  
e mobilidade

investimentos no sistema  
coletivo  
controlar oferta de vagas  
romper grandes quadras  
qualificar os passeios

não é obrigatório oferecer vagas de estacionamento  
número máximo de vagas  
plano de melhoramentos com sistema de circulação  
comércio e serviços locais no térreo

## ..... **efeitos:**

**controle do aumento do tráfego**

**diminuição de impactos sobre o sistema viário**

**passeios públicos mais seguros e convidativos**

**serviços cotidianos acessíveis a pé**

## OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

**inclusão e diversidade social**

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

assegurar viabilidade ao longo do tempo

# objetivos ..... **meios**

inclusão e  
diversidade social

**viabilizar construção de HIS**

**induzir à criação de produtos mais acessíveis**

**empreendimentos com unidades de diversos  
tamanhos para diversas rendas**

**estender benefícios para área externa**



**objetivos** .....

inclusão e  
diversidade social

**meios** .....

produtos mais acessíveis  
empreendimentos para  
diversas rendas  
estender benefícios

# **inovações**

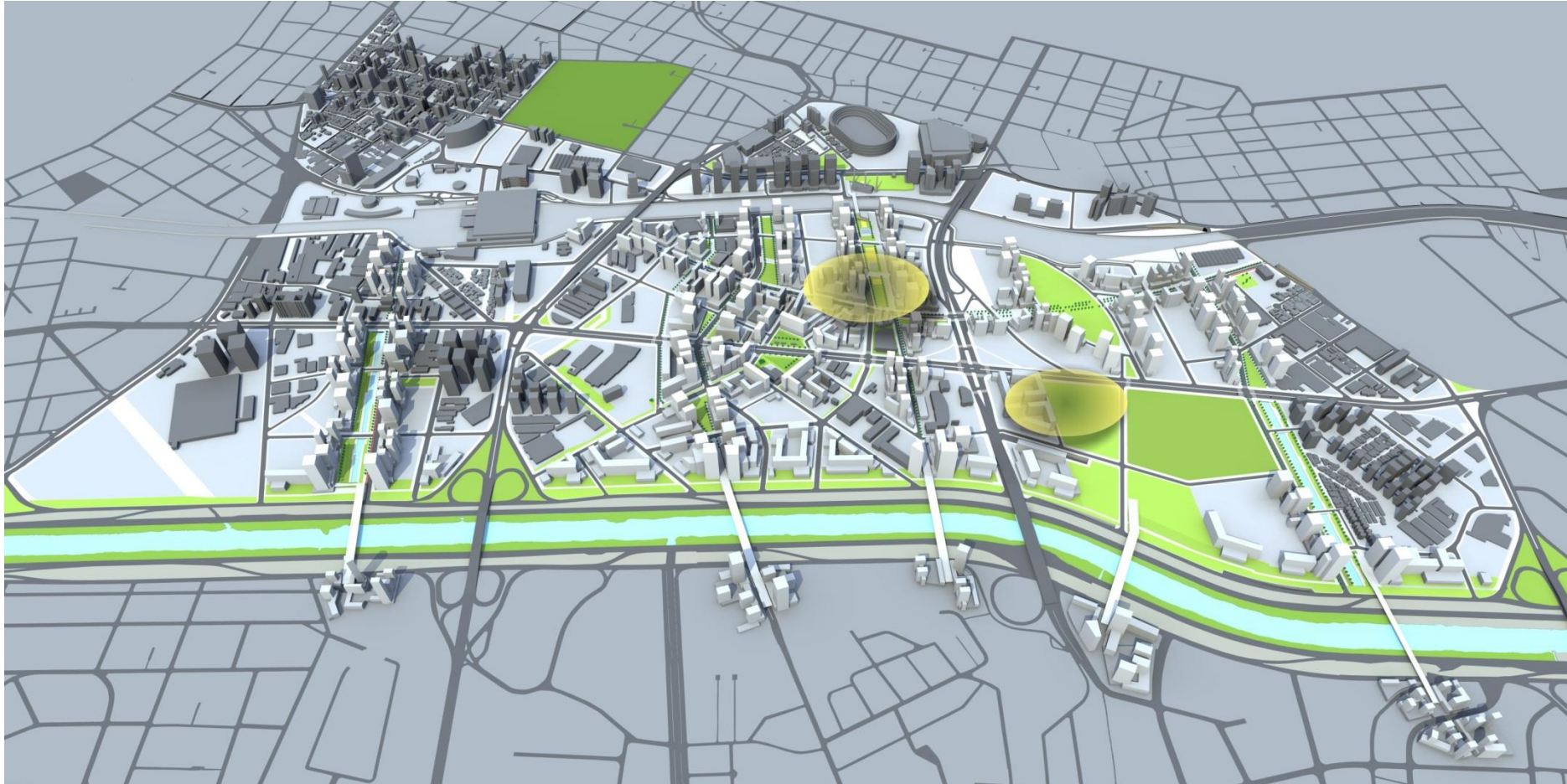
**investimento mínimo de 15% em HIS  
(terrenos já reservados)**

**criação da “tipologia incentivada”  
(45m<sup>2</sup>, 01 vaga, 01 sanitário) com  
estoque próprio – metade do estoque  
residencial**

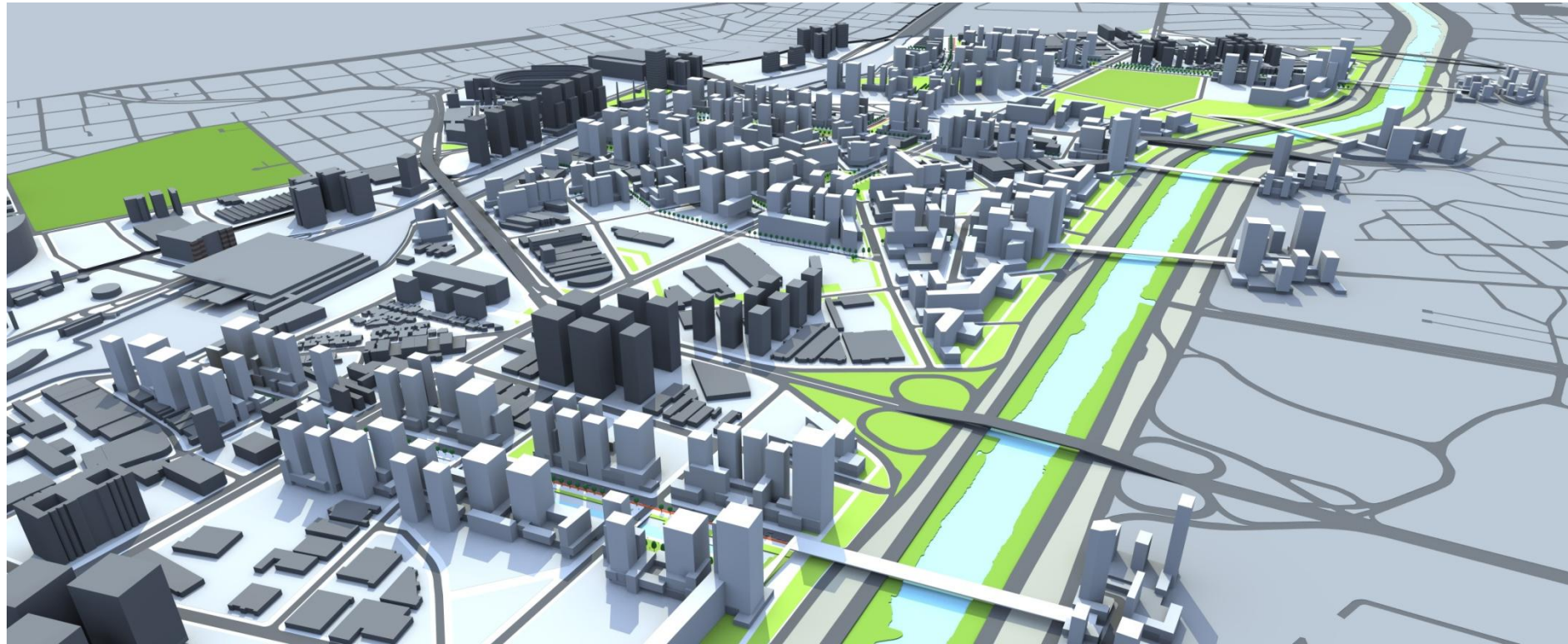
**criação do perímetro expandido**

**passagens exclusivas para pedestres e  
ciclistas sobre o Tietê conectam com  
Bairro do Limão e Casa Verde**

## áreas para programas habitacionais:

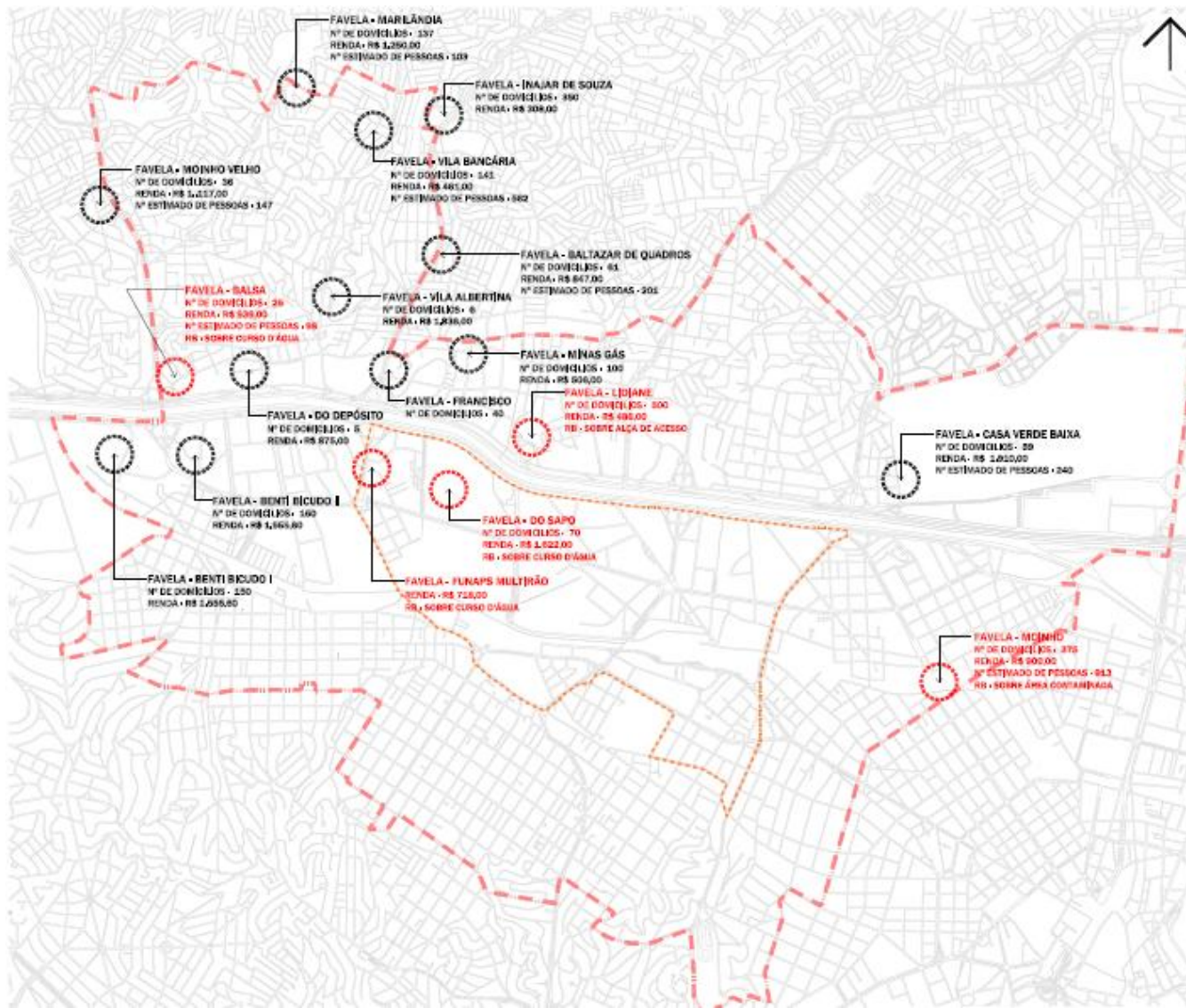


**passagens sobre o rio:**





# favelas no perímetro expandido:



## objetivos ..... meios ..... inovações

transporte coletivo  
e mobilidade

investimentos no sistema  
coletivo  
controlar oferta de vagas  
romper grandes quadras  
qualificar os passeios

terrenos para HIS reservados  
criação do perímetro expandido  
metade do estoque residencial para a “tipologia  
incentivada”  
desoneração das áreas comuns  
passagens para pedestres e ciclistas sobre o Tietê

## ..... **efeitos:**

**otimização da utilização da infraestrutura instalada e a instalar:  
foco no público usuário**

**diversificação da oferta de produtos imobiliários:  
diversidade de renda**

**melhoria das condições de moradias precárias fora do perímetro**

**melhoria da acessibilidade aos polos de serviços da região**

## OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

**adensamento com uso misto**

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

assegurar viabilidade ao longo do tempo



# objetivos ..... **meios**

adensamento com  
uso misto

**incentivar a construção de mais unidades por  
empreendimento**

**induzir comércio e serviços locais nos  
pavimentos térreos, junto aos passeios**

**destinar estoque não residencial para formar  
polos de empregos**

**incentivar empreendimentos de uso misto**

**induzir a ocupação de glebas subutilizadas**

**objetivos** .....

adensamento com  
uso misto

**meios** .....

construção de mais  
unidades  
formação de polos de  
empregos  
comércio e serviços juntos  
aos passeios  
empreendimentos de uso  
misto  
ocupar glebas subutilizadas

# **inovações**

**adoção da quota máxima de terreno  
por unidade residencial – 30m<sup>2</sup> -com  
benefícios progressivos**

**serviços e comércio locais não  
computáveis (junto ao passeio)**

**instrumentos para reocupação de  
área de propriedade municipal e  
reloteamento da Gleba Pompeia**

**possibilidade de constituição de  
fundos de investimentos imobiliário**

grandes glebas



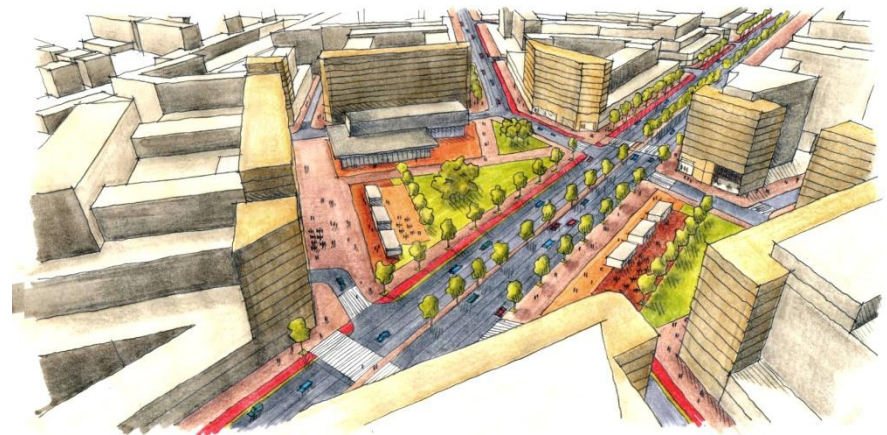
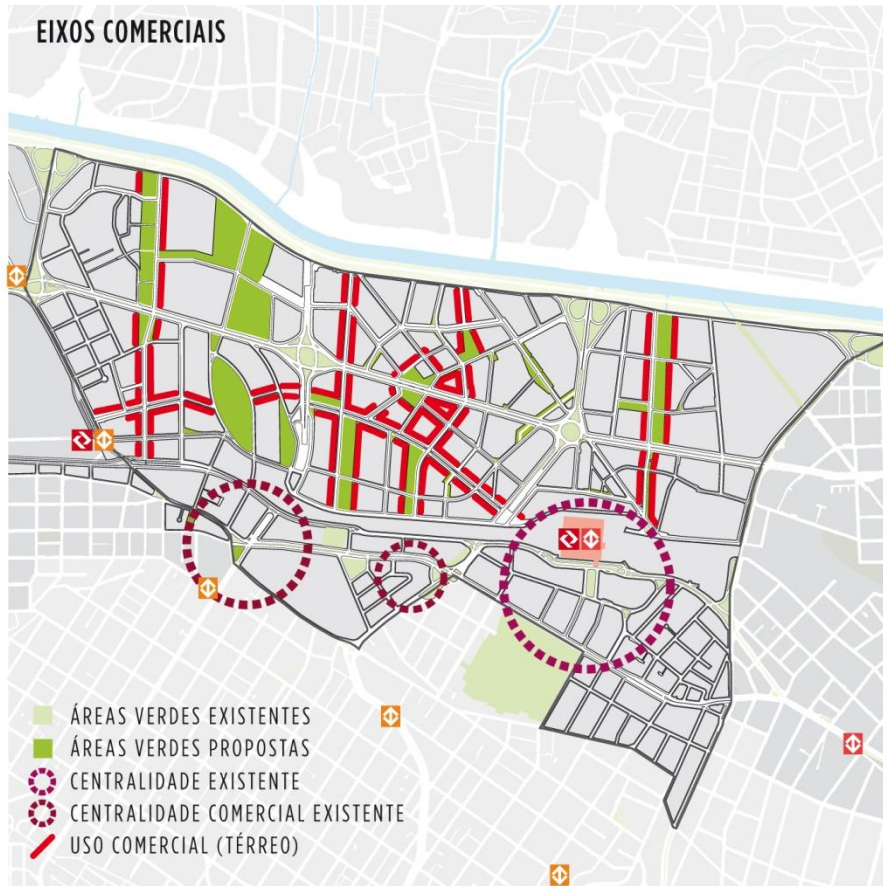


**grandes glebas:**





# plano urbanístico:



## objetivos ..... meios ..... inovações

adensamento com  
uso misto

construção de mais  
unidades  
formação de polos de  
empregos  
comércio e serviços juntos  
aos passeios  
empreendimentos de uso  
misto  
ocupar glebas subutilizadas

quota máxima de terreno por unidade residencial  
benefício de circulação não computável  
serviços e comércio locais não computáveis  
instrumentos específicos para áreas subutilizadas  
24.000 m<sup>2</sup> de terrenos da Gleba Pompéia para  
programas habitacionais  
possibilidade de desapropriação da Gleba Pompeia  
possibilidade de fundo de investimento imobiliário

## ..... efeitos:

**viabilidade de construção de mais unidades por empreendimento**

**reocupação de área pública de 180.000 m<sup>2</sup> com usos públicos e empreendimentos imobiliários vinculados a programa habitacional**

**plena utilização de área privada com 240.000 m<sup>2</sup> subutilizada e com antigos problemas fundiários**

**40.000 m<sup>2</sup> de terrenos para Programas Habitacionais (na Gleba Pompéia e na área pública)**

**rede de serviços locais abrangendo toda a área da operação**

**maior agilidade e menores custos na implementação do plano urbanístico**



## OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

**ordenamento e valorização da paisagem**

melhorias ambientais e na infraestrutura

assegurar viabilidade ao longo do tempo

# objetivos ..... meios

ordenamento e  
valorização da  
paisagem

**usar verticalização para formar referências**

**criar regras para dinamizar espaços públicos**

**valorizar córregos e frente fluvial do rio Tietê**

**valorizar elementos referenciais: serra da  
Cantareira e espigão central**

**objetivos** ..... **meios** .....

ordenamento e  
valorização da  
paisagem

verticalização como  
referência  
regras para espaços públicos  
valorização do rio e córregos  
visuais para serra da  
Cantareira e espigão central

# **inovações**

**definição de eixos de verticalização e empreendimentos de maior porte**

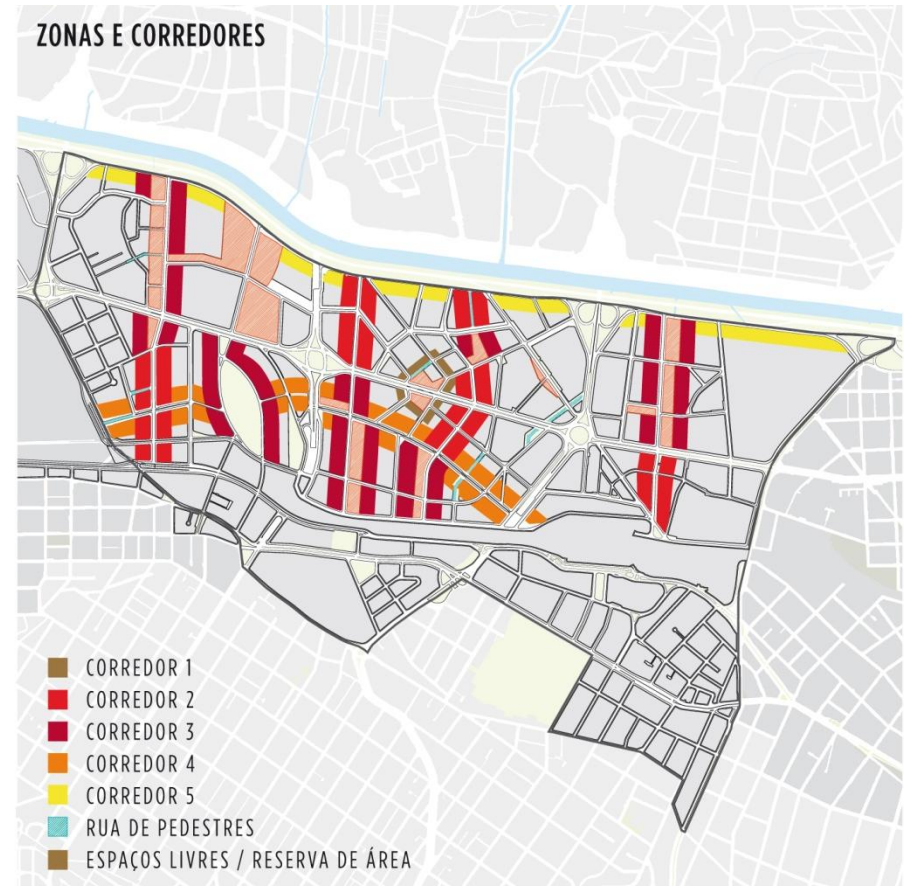
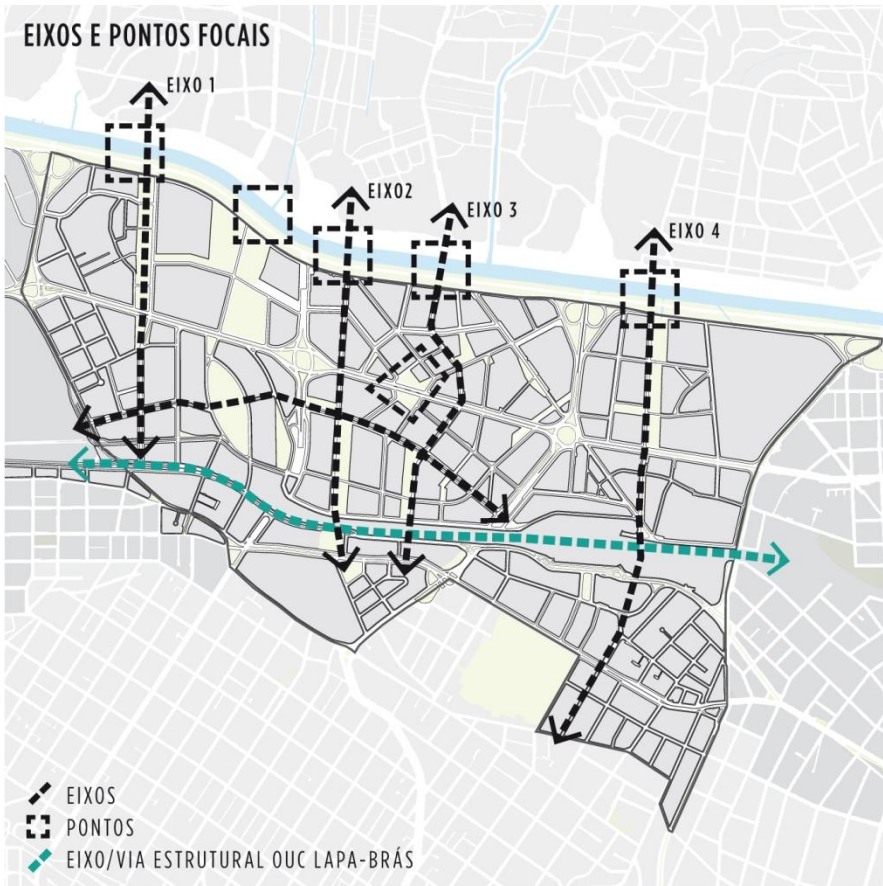
**controle de gabarito, taxa de ocupação e usos em função da localização**

**promoção da “fachada ativa”:  
comércio e serviços em contato com o passeio**

**parques públicos com aberturas visuais para o norte (Cantareira) e sul (espigão)**

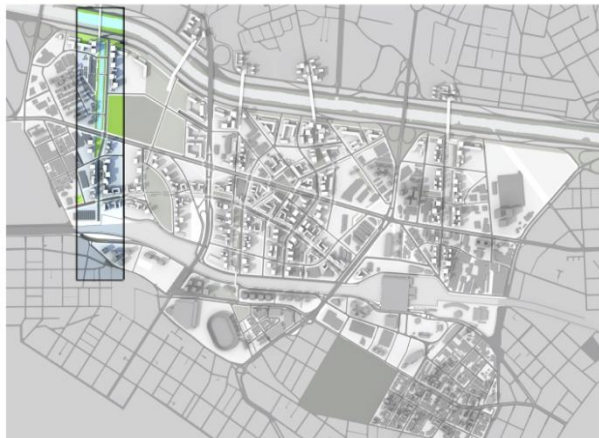


# plano urbanístico - eixos

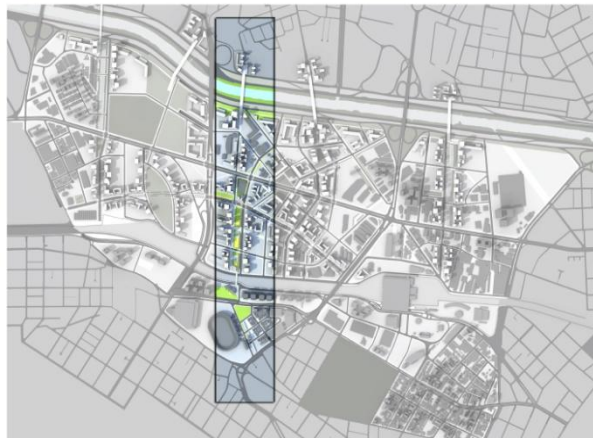


# eixos

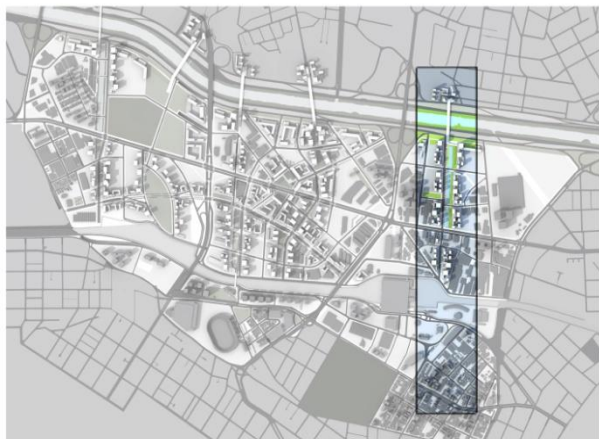
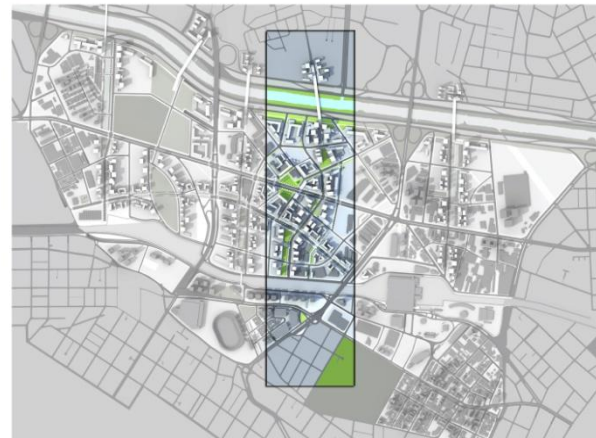
EIXO 1: CLUBES + HIS



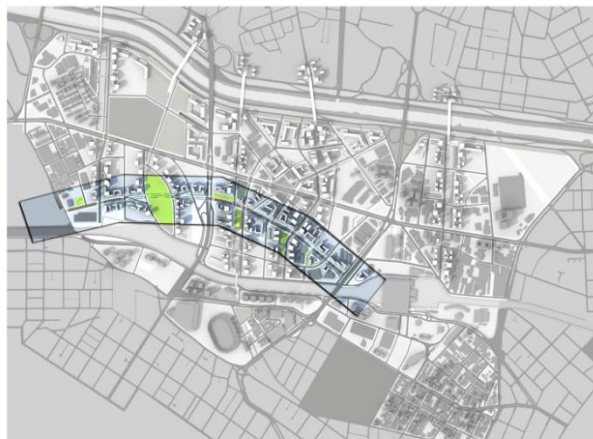
EIXO 2: CASA DAS CALDEIRAS



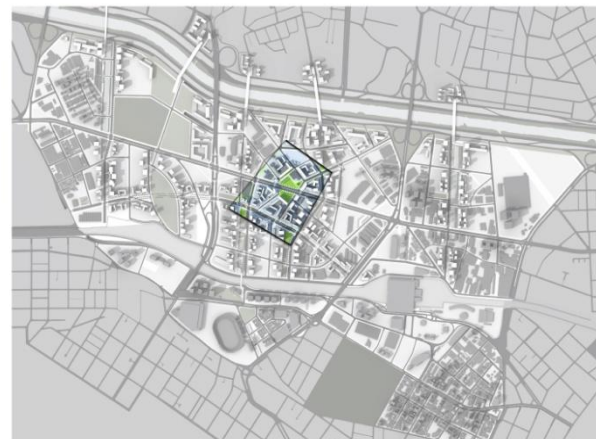
EIXO 3: TECNISA + PRAÇA



EIXO 4: PARQUE LINEAR QUIRINO + MEMORIAL



EIXO COMERCIAL (BULEVAR)

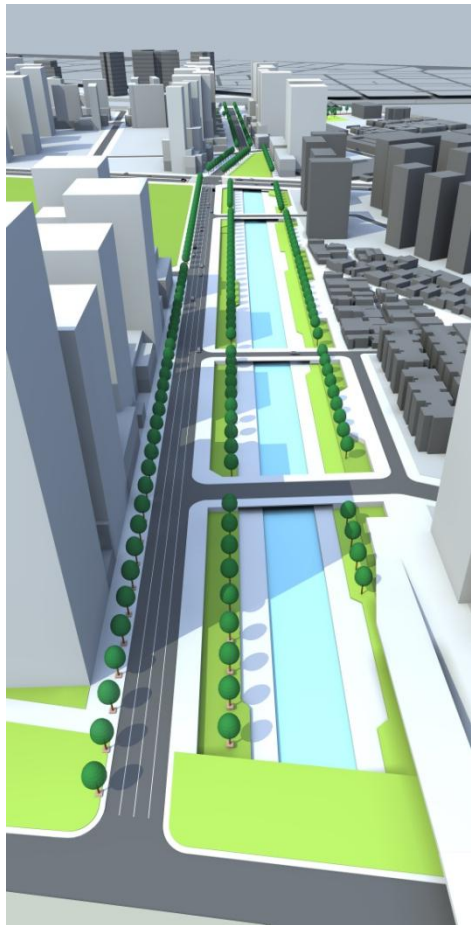


PRAÇA

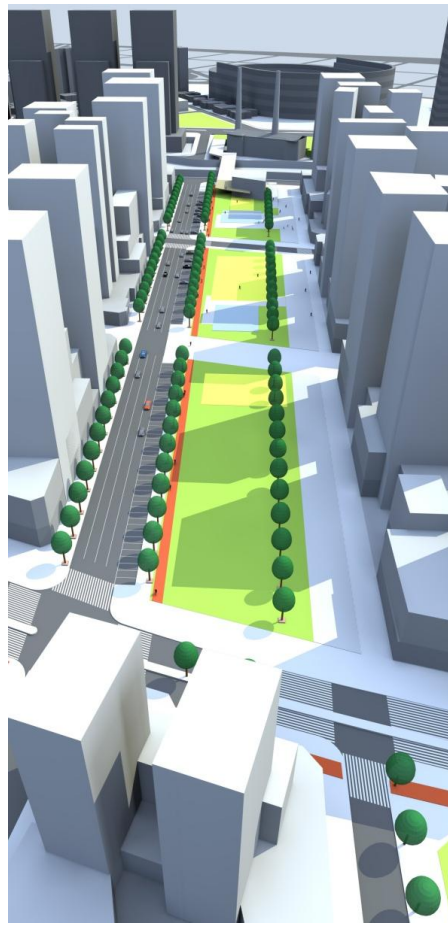


# aberturas visuais:

eixo 1



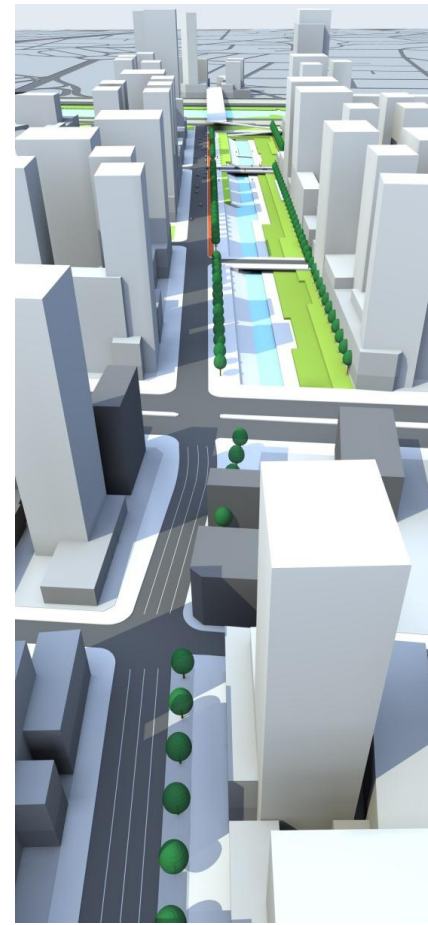
eixo 2



eixo 3



eixo 4





## aberturas visuais:

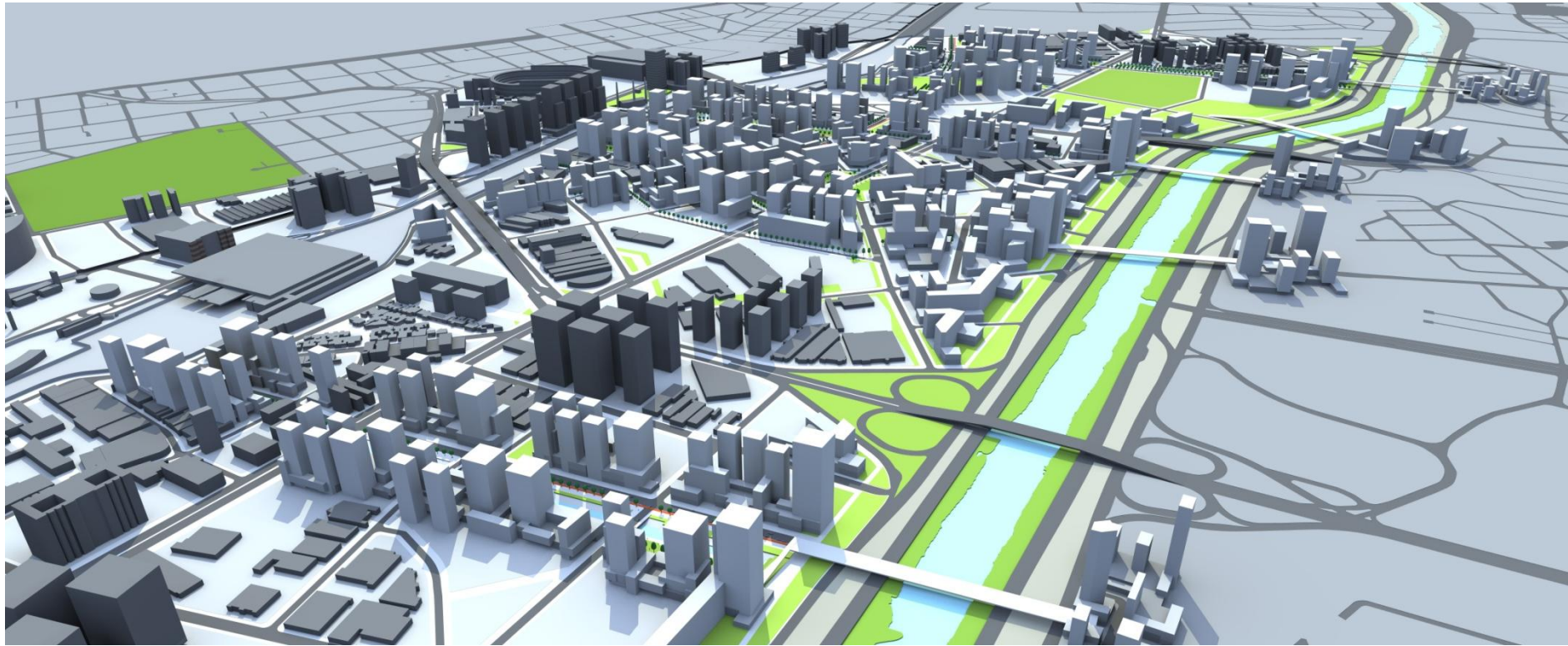
espigão



orla

cantareira

# frente fluvial



## objetivos

ordenamento e  
valorização da  
paisagem

## meios

verticalização como  
referência  
regras para espaços públicos  
valorização do rio e córregos  
visuais para serra da  
Cantareira e espigão central

## inovações

eixos marcam a paisagem e a função  
parâmetros em função da localização  
controle de gabarito ressalta contrastes  
fachada ativa  
parques públicos abrem visuais

# .....efeitos:

**concentra as áreas de transformação e evita a verticalização dispersa**

**melhora o convívio entre áreas que se transformam e não se transformam**

**formação de identidade visual e funcional**

**evita-se a formação de planos fechados, sem dinamismo, junto aos passeios**

**valorização da geografia local dá maior clareza na apreensão e compreensão do plano urbanístico**

**desenho urbano agrega valores abrangentes: culturais , sociais e econômicos para moradores, usuários, e empreendedores**



## OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

**melhorias ambientais e na infraestrutura**

assegurar viabilidade ao longo do tempo

# objetivos ..... **meios**

melhorias  
ambientais e na  
infraestrutura

**ampliação das áreas verdes públicas,  
arborização de ruas e de lotes privados**

**reserva de áreas institucionais**

**controle de ocupação dos solos**

**melhoria da drenagem**

**abertura e alargamento de ruas**

**ampliação das áreas institucionais**

**objetivos** ..... **meios** .....

melhorias  
ambientais e na  
infraestrutura

mais áreas verdes e  
institucionais  
controle de ocupação dos  
subsolos  
melhoria da drenagem  
mais áreas para circulação  
mais áreas institucionais

# **inovações**

**áreas públicas definidas pelo plano –  
dois parques lineares auxiliam na  
drenagem**

**principais núcleos institucionais  
definidos no plano**

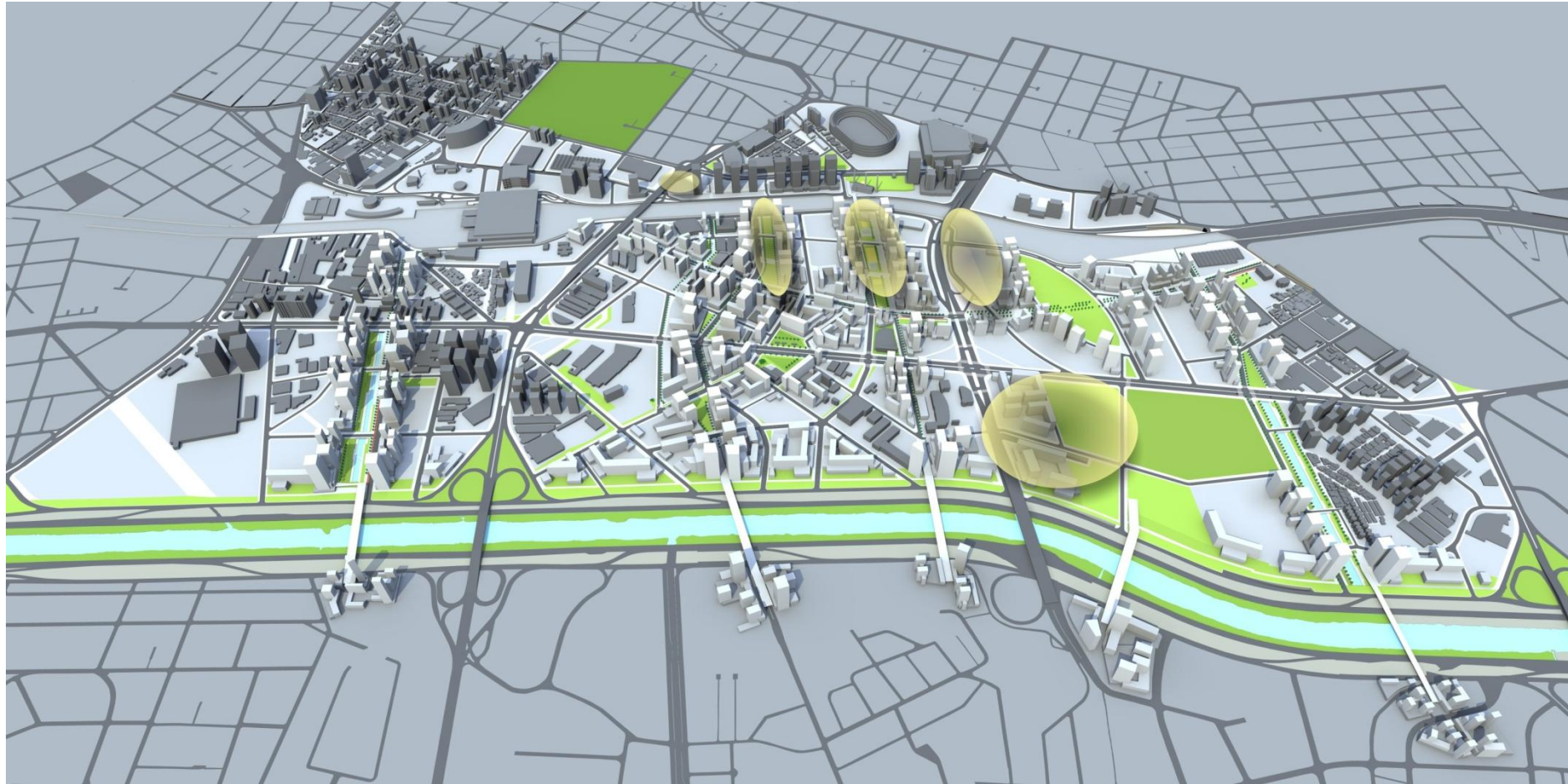
**novas ruas em quantidade,  
localização e dimensões adequadas**

**passeios mais largos ,ruas  
dimensionadas para ciclovias**

**só pode ser construído 01 subsolo**

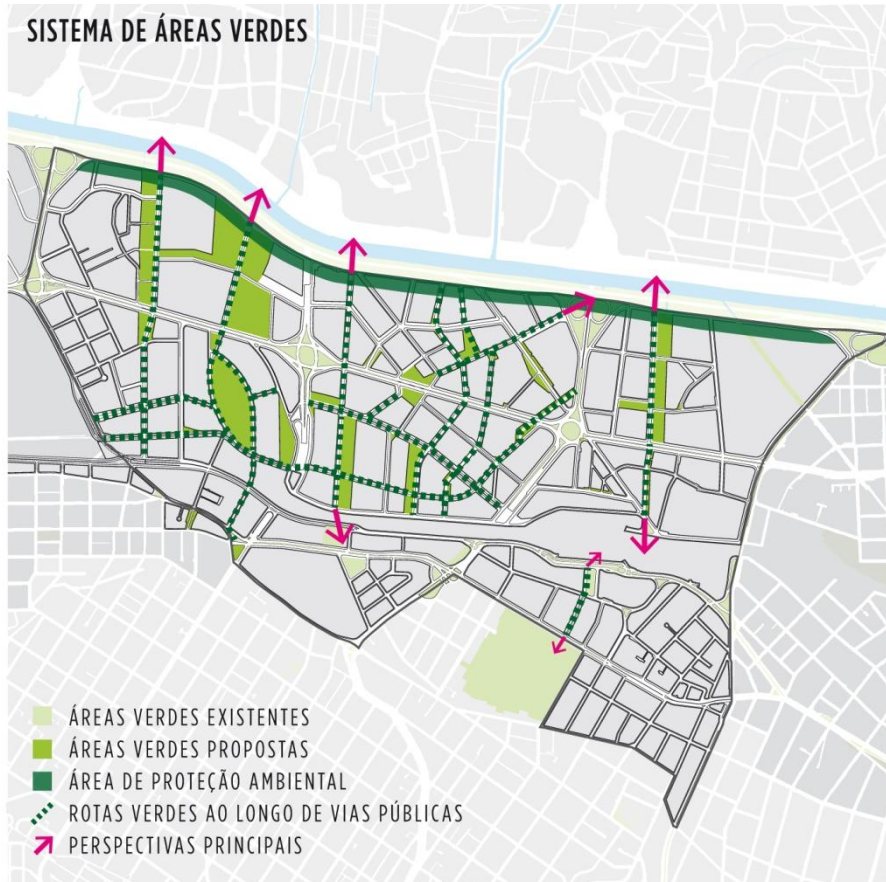


## equipamentos institucionais:





# plano urbanístico:



## objetivos ..... meios ..... inovações

melhorias  
ambientais e na  
infraestrutura

mais áreas verdes e  
institucionais  
controle de ocupação dos  
subsolos  
melhoria da drenagem  
mais áreas para circulação  
mais áreas institucionais

áreas verdes públicas e parques lineares definidos  
pelo plano  
núcleos institucionais definidos no plano  
novas vias definidas no plano  
passeios mais largos dimensionadas para ciclovias  
plantio de árvores dentro dos lotes

## ..... **efeitos:**

**incremento de 320.000 m<sup>2</sup> de áreas verdes públicas de estar e lazer**

**60.000 m<sup>2</sup> de terrenos para núcleos institucionais**

**sistema viário passa de 16% para 25% da área total da operação urbana com distribuição equilibrada**

**parques lineares e obras de drenagem nos demais córregos**

**proteção do subsolo e lençol freático**



## OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

**assegurar viabilidade ao longo do tempo**

# objetivos ..... **meios**

viabilidade ao  
longo do tempo

**adequar incentivos para induzir ocupação  
desejada**

**desvincular preços de empreendimentos  
residenciais e não residenciais**

**induzir construção da tipologia incentivada**

**objetivos**

viabilidade ao longo do tempo

**meios**

adequar incentivos para induzir ocupação desejada  
desvincular preços de empreendimentos residenciais e não residenciais  
induzir construção da tipologia incentivada

# **inovações**

**condições para desonerar áreas comuns de circulação**

**definição da tipologia incentivada**

**criação do CEPAC Residencial e do CEPAC Não Residencial**

**consumo vinculado de estoques: para cada 3 CEPAC vinculados em tipologia livre ou não residencial, 1 CEPAC deve ser vinculado para tipologia incentivada**



## objetivos ..... meios ..... inovações

viabilidade ao longo do tempo

desvincular preços  
tipologia incentivada no início da operação urbana  
incentivos para ocupação desejada

desonerar áreas comuns de circulação  
definição da tipologia incentivada  
CEPAC Residencial e do CEPAC Não Residencial  
consumo vinculado de estoques

## ..... efeitos:

**áreas comuns de circulação não computáveis induzem ao uso misto, diversidade de renda e maior número de unidades por empreendimento:**

quanto menor a quota de terreno adotada (mais unidades no mesmo empreendimento), maior o benefício da área comum de circulação

**atração de famílias menores, de renda média, para a tipologia**

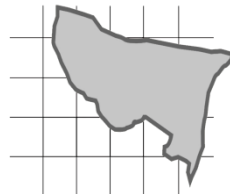
**incentivada:** empreendimentos mais simples, no máximo uma vaga, áreas de lazer públicas

**maior eficácia na utilização dos estoques**

**vinculação de estoques possibilita tipologia incentivada no início da operação**

**valores dos CEPAC R e NR são independentes: assimila oscilações do mercado e viabiliza uso residencial**





# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

ABRIL.2013