



SP-URBANISMO



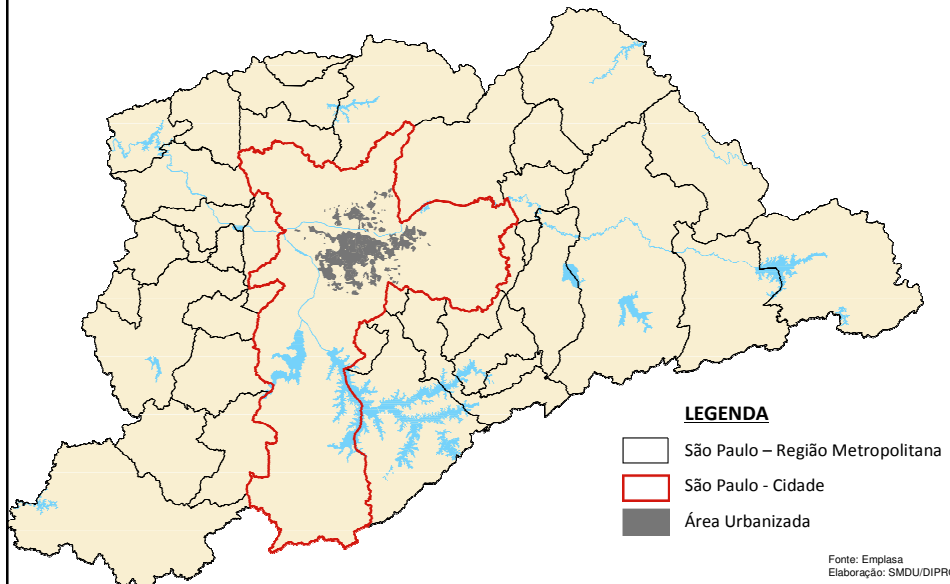
PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

Operações Urbanas para Reurbanização da Orla Ferroviária e Desenvolvimento da Zona Leste

Lapa - Brás
Mooca - Vila Carioca
Rio Verde - Jacu

Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana
Até 1929



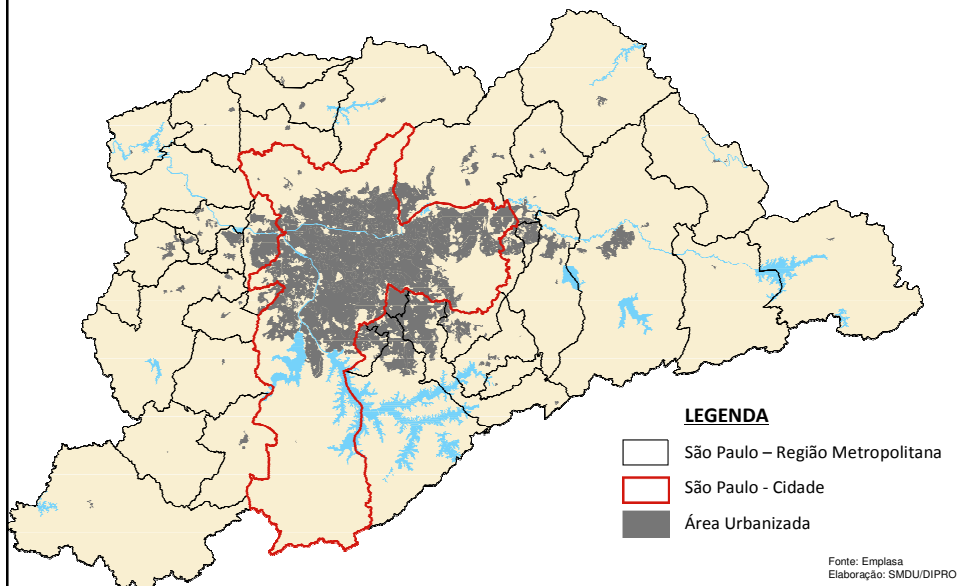
Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana
1930 a 1949



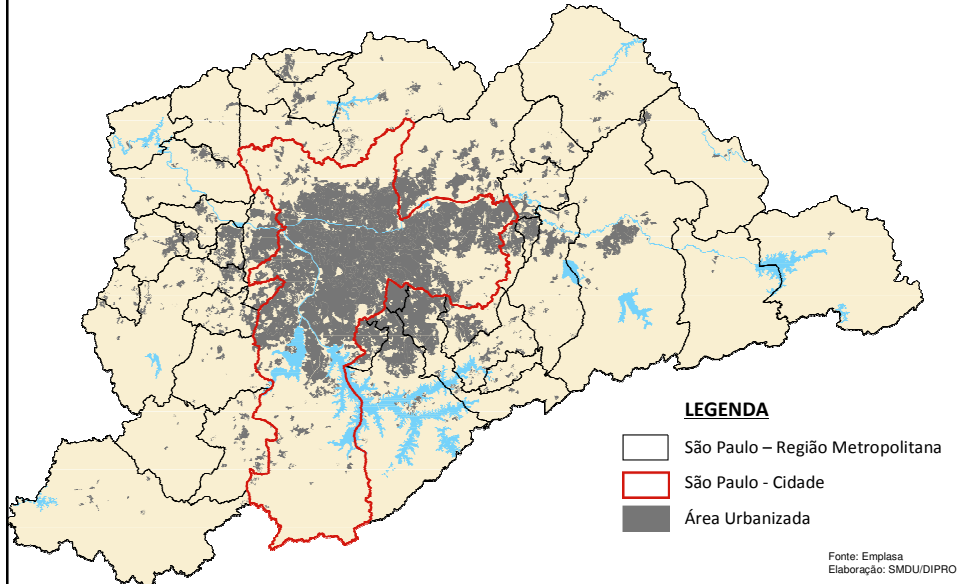
Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana
1950 a 1962



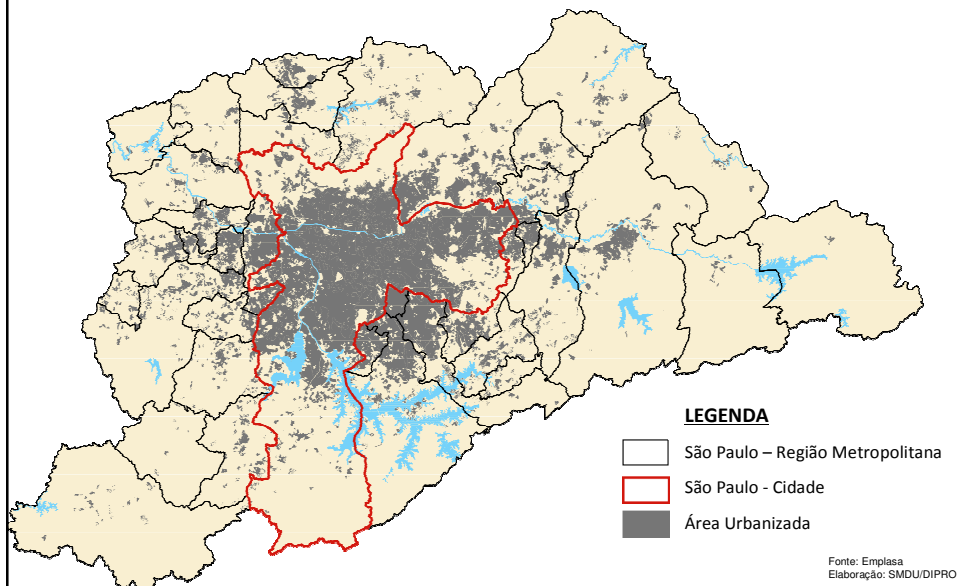
Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana
1963 a 1974



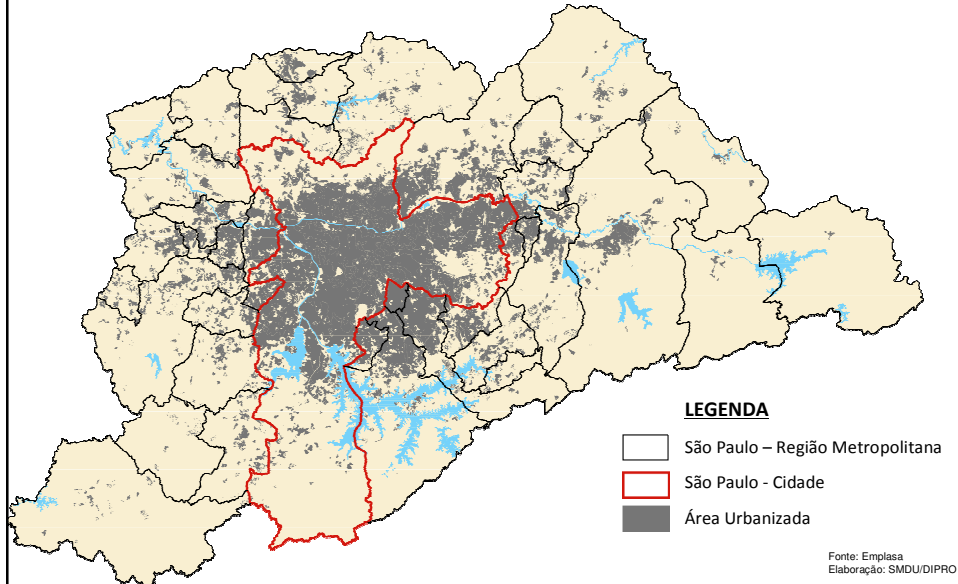
Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana
1975 a 1985



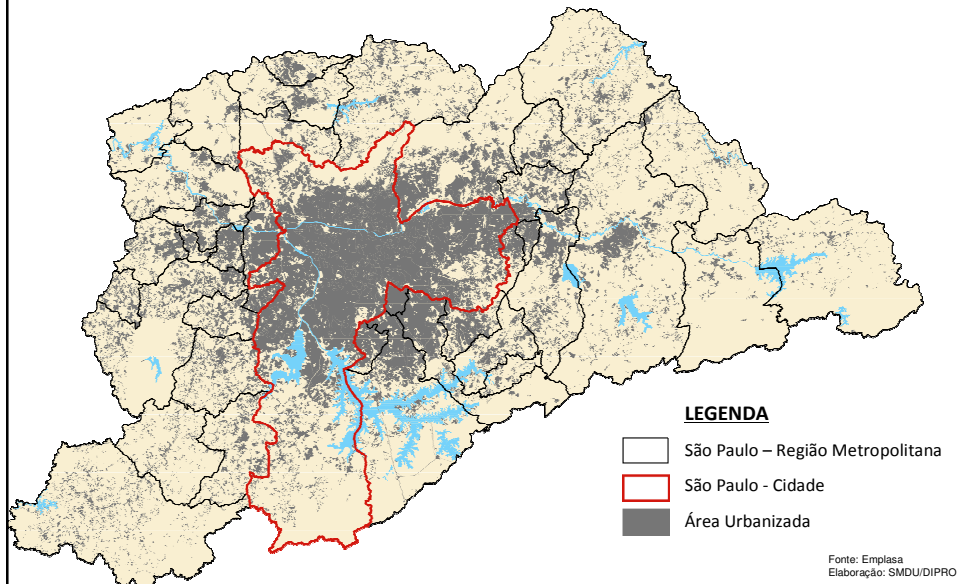
Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana
1986 a 1992



Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana
1993 a 2002

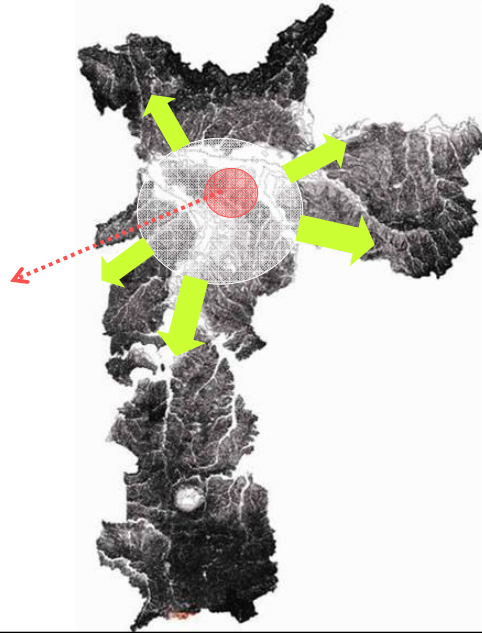


Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Inicialmente a cidade foi construída nos locais favoráveis à urbanização



O intenso e acelerado processo de crescimento da cidade resultou na ocupação de áreas desfavoráveis à urbanização, provocando o agravamento dos problemas ambientais



Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Pressão de ocupação de áreas ambientalmente frágeis e sobrecargas das infra-estruturas centrais

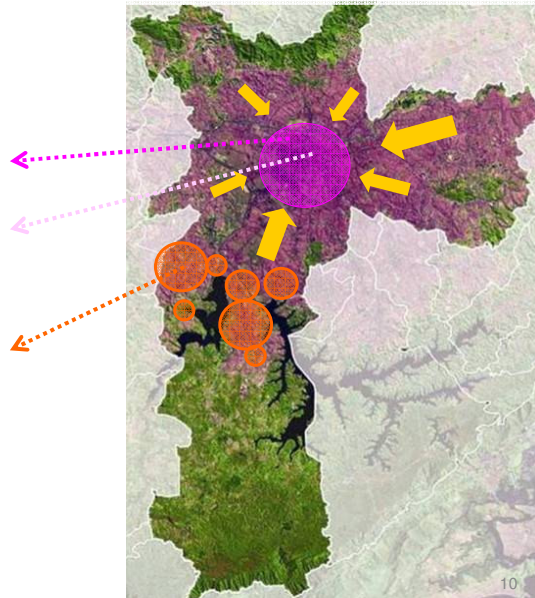
Centro consolidado, porém...

Com pouco uso residencial no núcleo central

Ocorreu um intenso e crescente processo de ocupação irregular da região dos mananciais

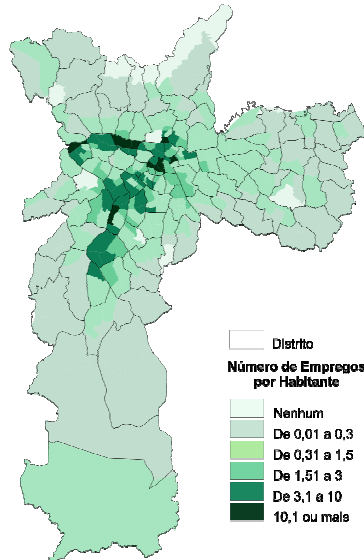


Movimento diário "pendular" da periferia (dormitório) para o centro: sobrecarga nos sistemas viário e de transporte

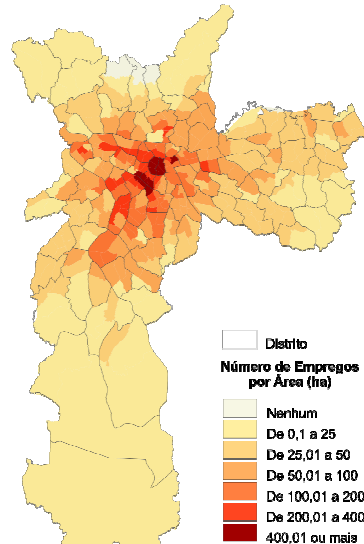


Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Relação de Empregos por Habitante - 2007
(Zonas OD 2007)



Densidade de Empregos por Hectare - 2007
(Zonas OD 2007)



Fonte : Pesquisa Origem Destino/OD 2007 - Metrô/SP

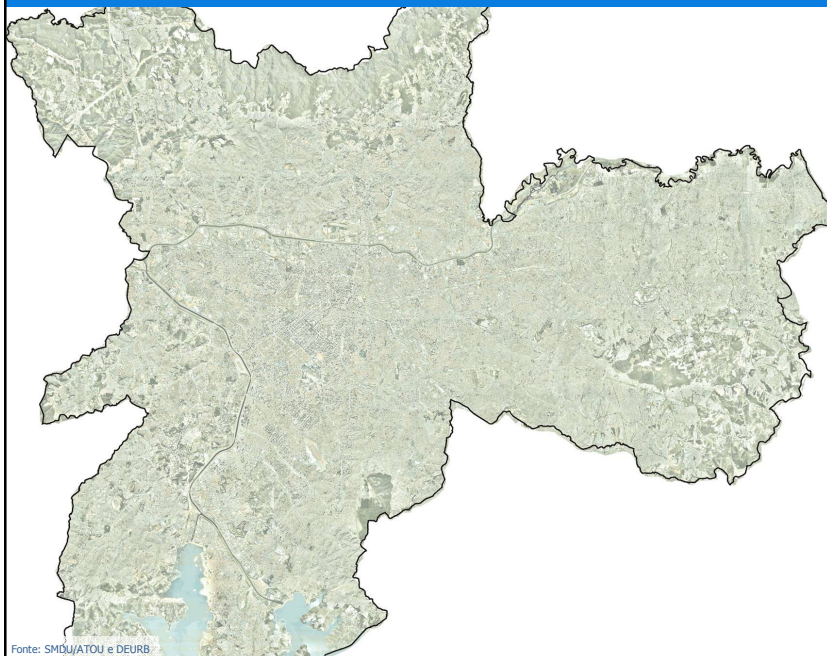
Elaboração : SMDU/DIPRO

Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

- ❑ **A ocupação intensa das áreas centrais da Cidade dotadas de infraestrutura com mais moradias e empregos é uma importante diretriz do Plano Diretor Estratégico (PDE)**

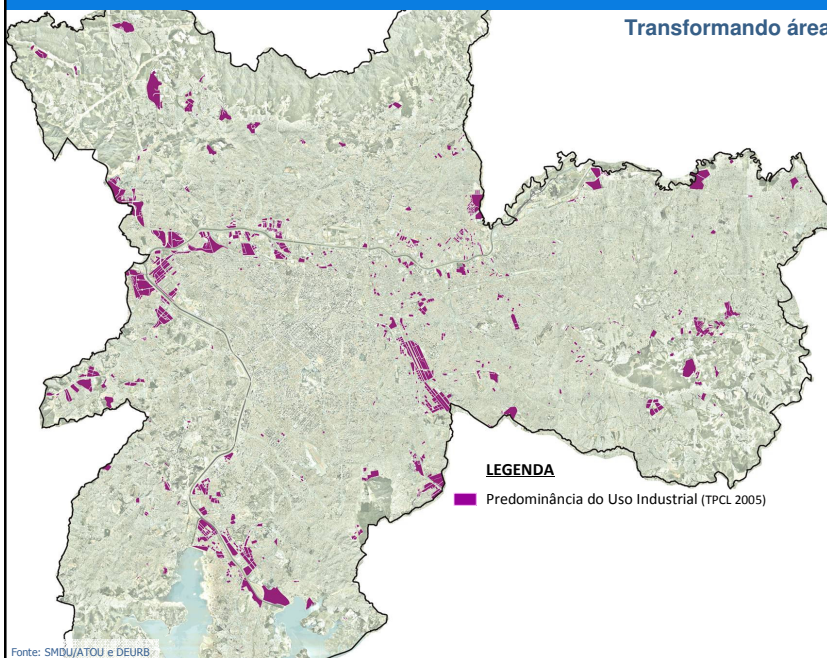
Como concretizar esta diretriz do PDE?

Desenvolvimento Urbano - Oportunidades



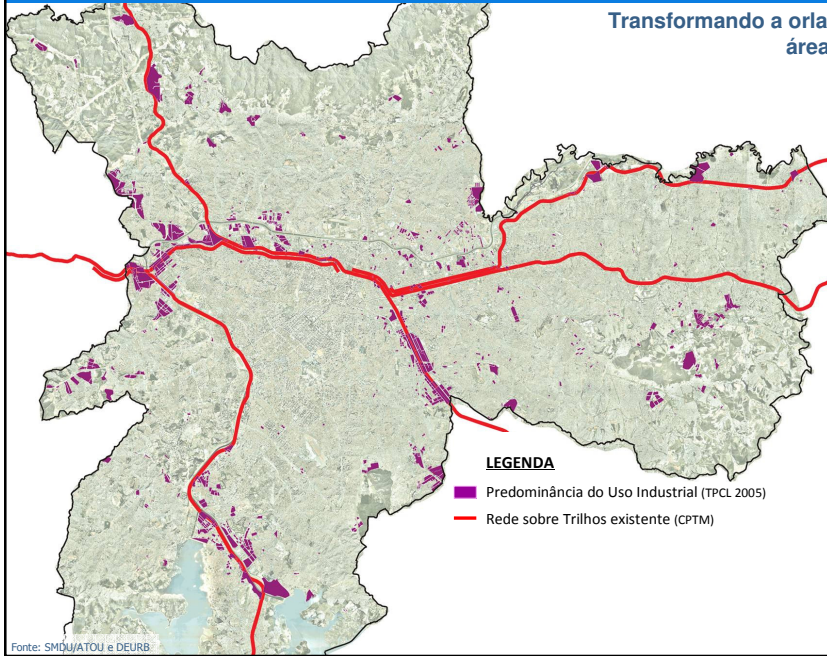
Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando áreas industriais



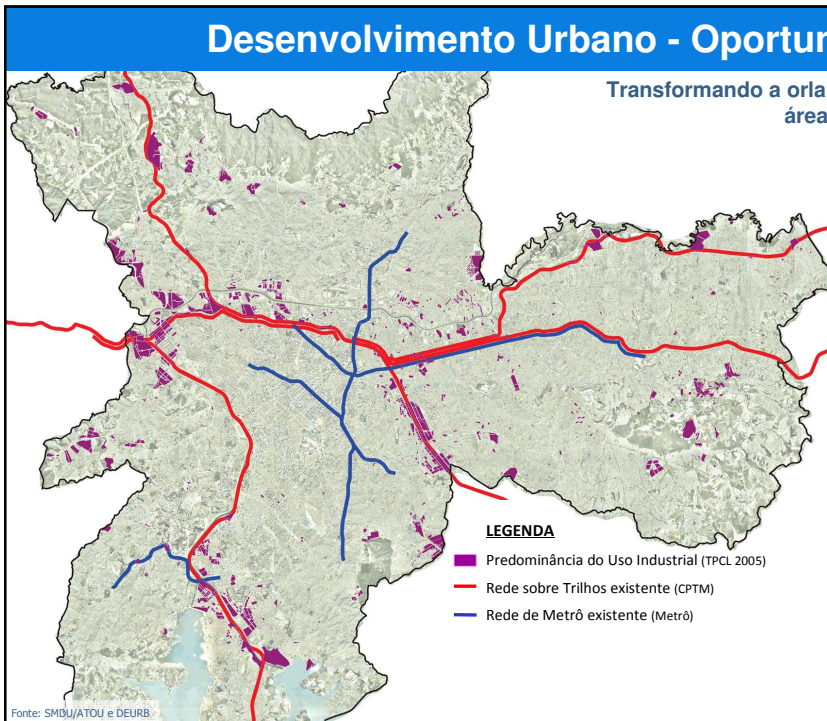
Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando a orla ferroviária e áreas industriais

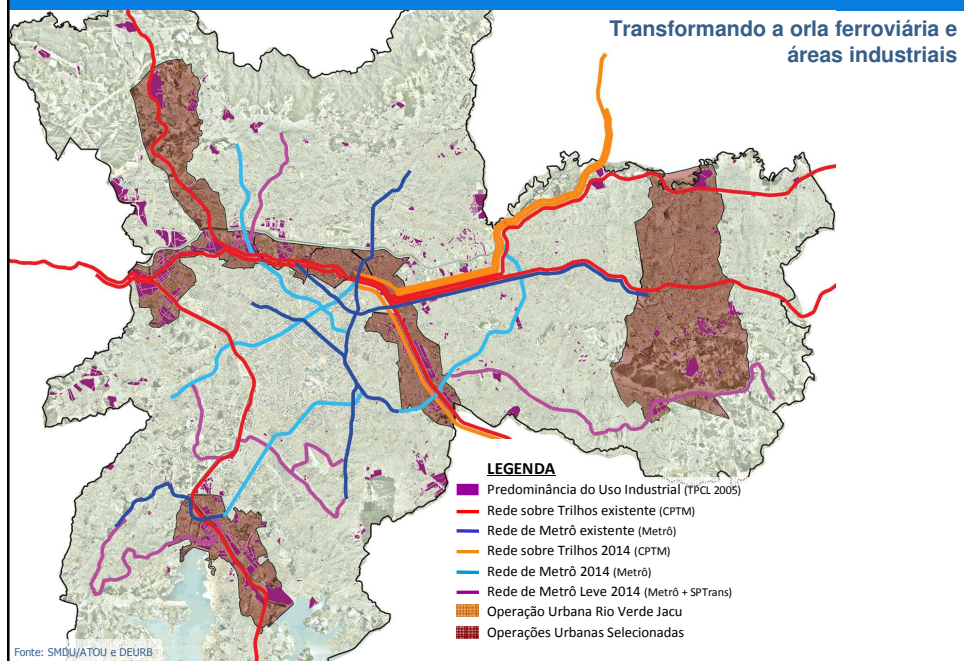


Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

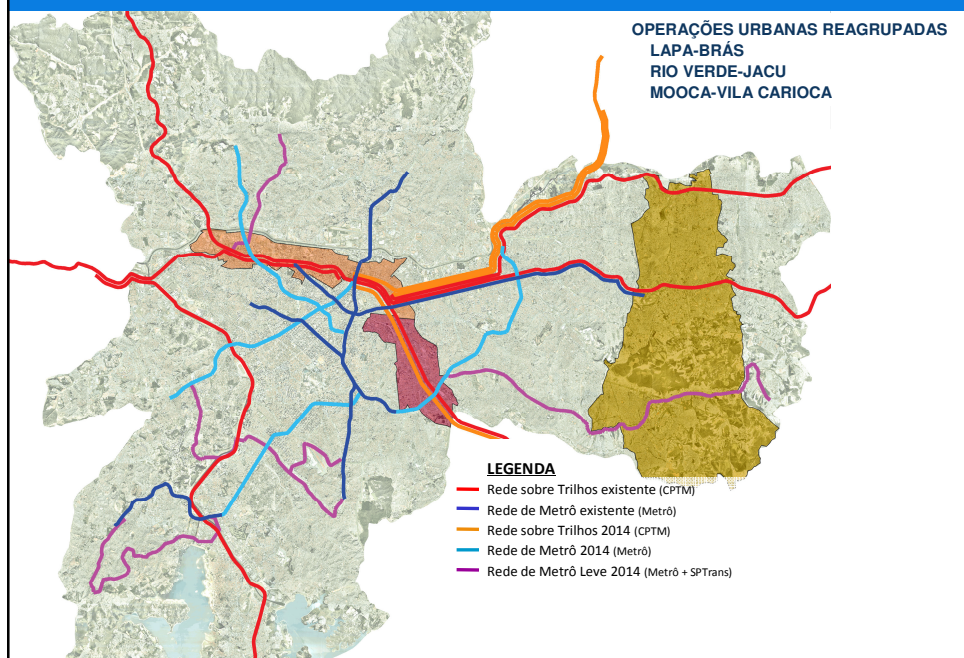
Transformando a orla ferroviária e áreas industriais



Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

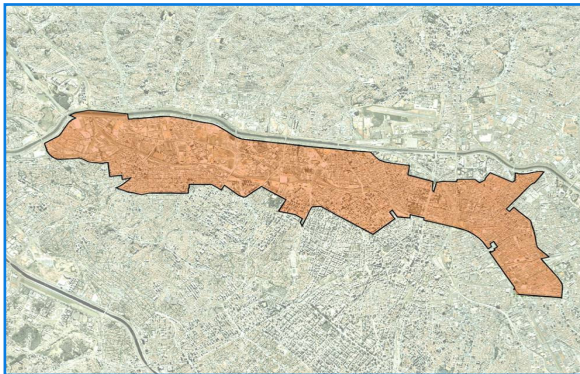


Operações Urbanas - Reagrupamento



Operações Urbanas - Encaminhamento

- ❑ Prefeitura faz uma proposta inicial para concretizar as diretrizes do Plano Diretor
- ❑ Projeto Urbano de alto nível e a Qualificação Ambiental das áreas são as premissas fundamentais
- ❑ Coloca em consulta pública os Termos de Referência para a contratação de empresas para desenvolver os Projetos
- ❑ Participação da Sociedade Civil deve ocorrer em todos os momentos. Na elaboração dos termos para contratação, no desenvolvimento dos projetos e na implementação das intervenções.

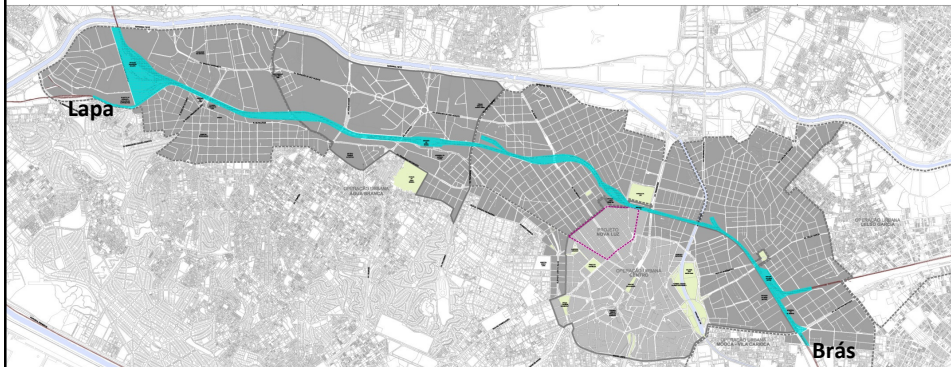


Operação Urbana

Lapa-Brás

superfície: 2.146 ha

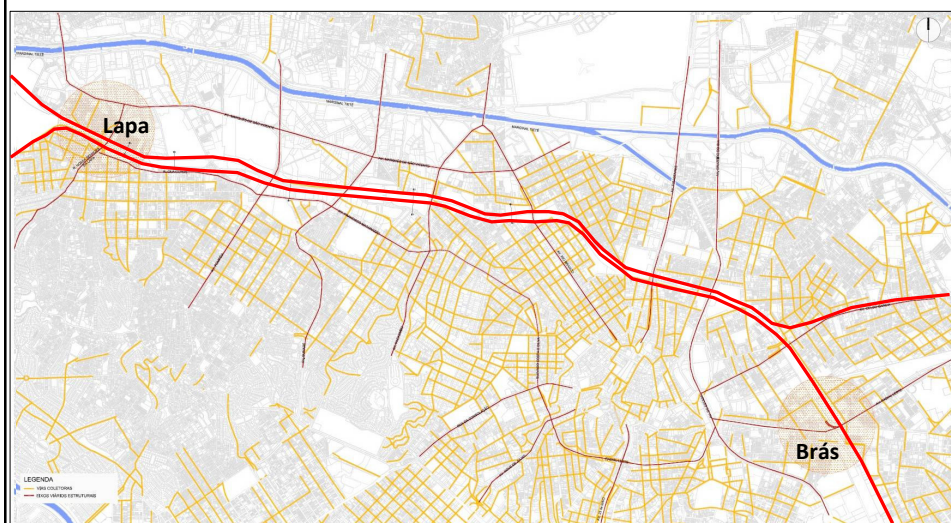
Área de Abrangência do Projeto



Área Bruta: 2.146 hectares

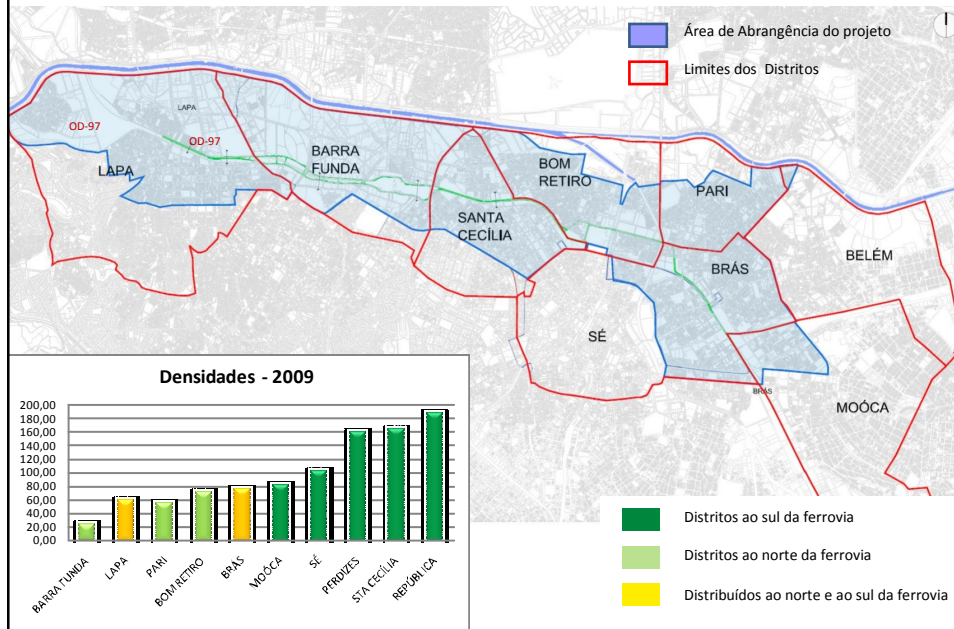
Distritos: Lapa, Barra Funda, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Sé, Brás e Moóca

Caracterização

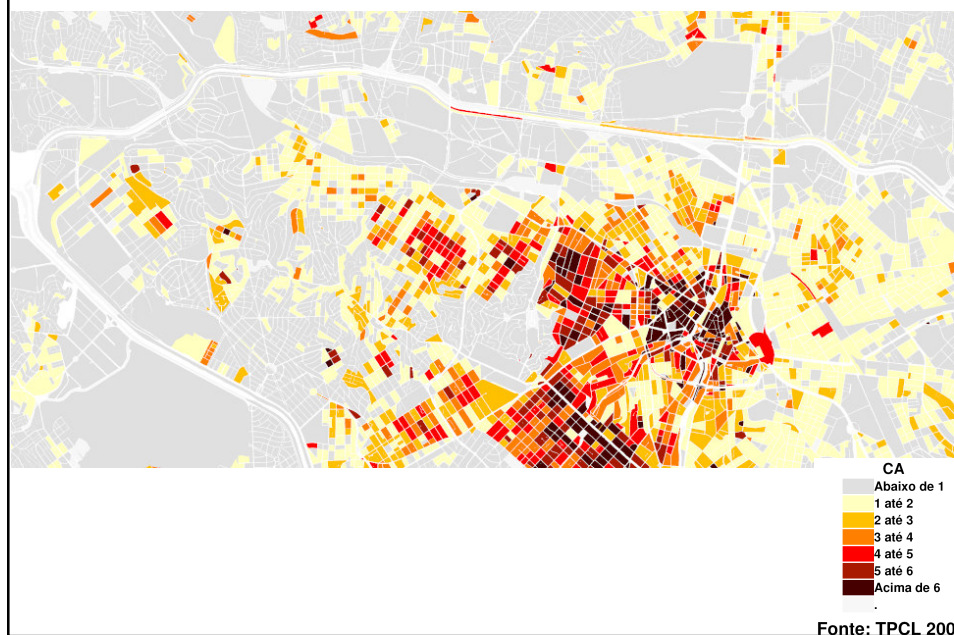


As ferrovias dividiram fisicamente a região impedindo que a rede de vias coletoras dos bairros situados a sul se estendesse e emprestasse as mesmas condições de desenvolvimento urbanístico aos bairros situados a norte

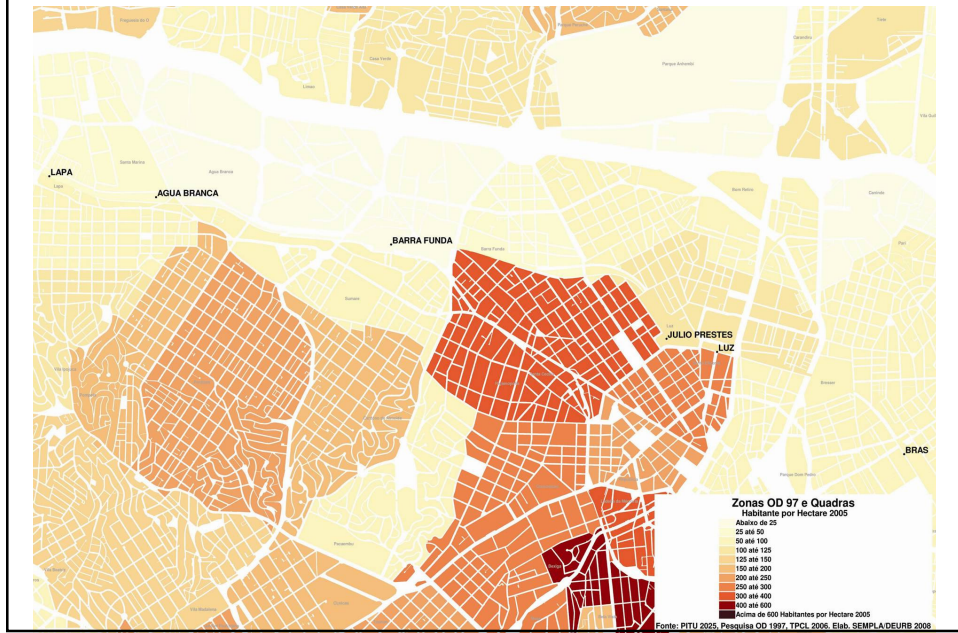
Densidades



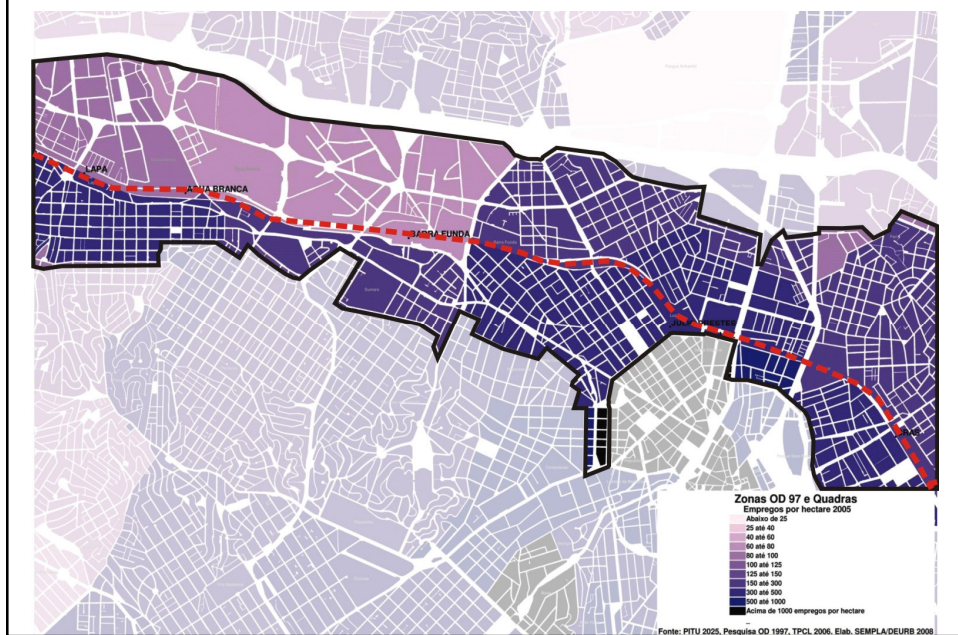
Coefficiente de Aproveitamento Bruto



Densidade Populacional

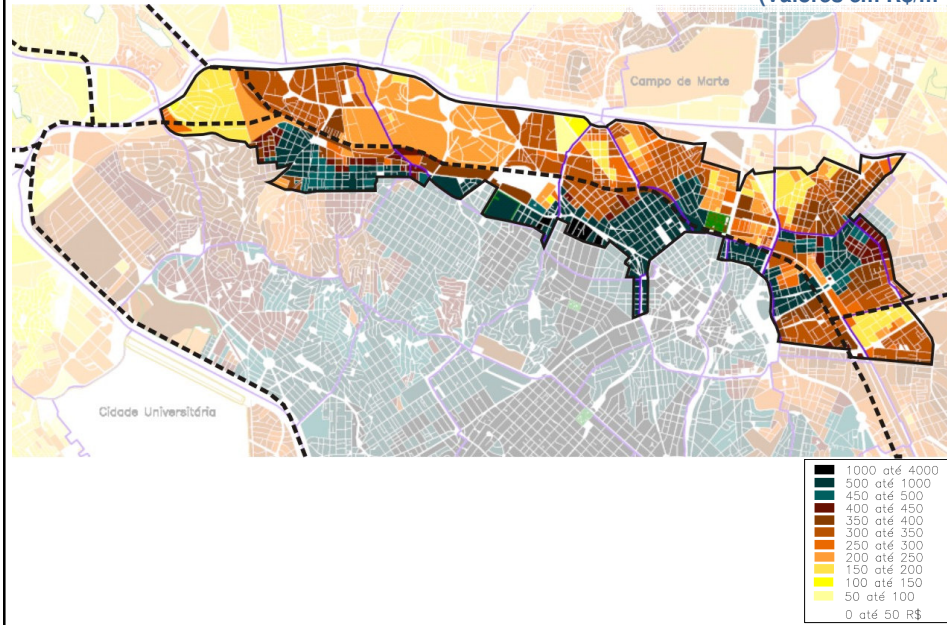


Densidade de Empregos



Valor Venal dos Terrenos

(Valores em R\$/m²)

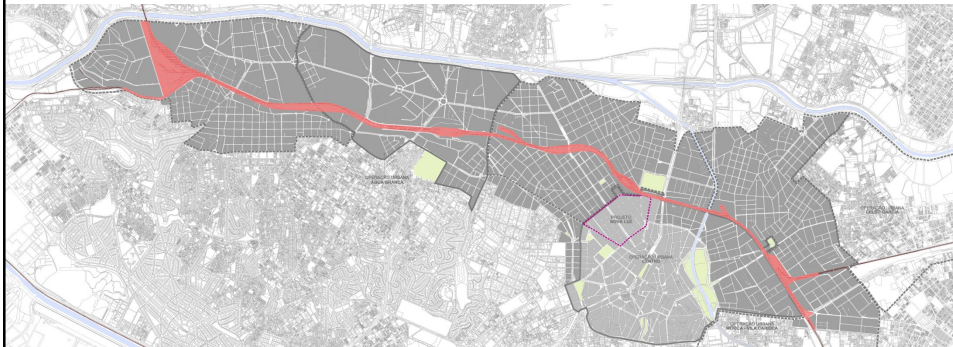


Premissas

Superação da barreira da ferrovia: ação estruturadora e re-ordenadora do território:

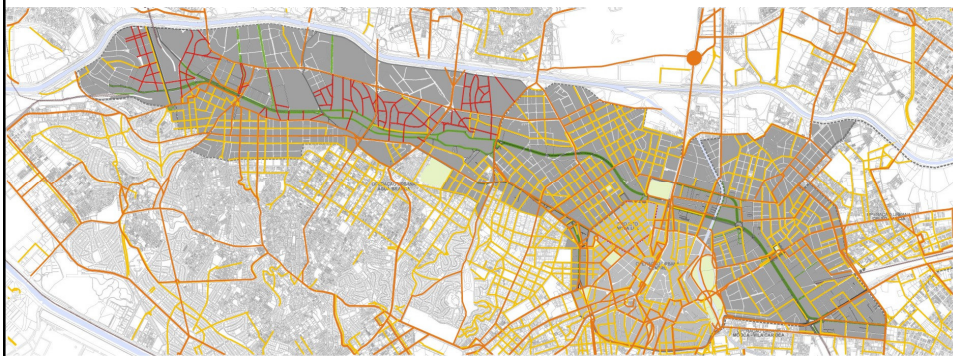
- reconstituição do tecido urbano
- re-ocupação de áreas já urbanizadas com novos padrões baseados :
 - ✓ na cidade compacta com o aumento da população morando e trabalhando na região
 - ✓ no equilíbrio entre empregos e moradia com a diminuição das distâncias de deslocamentos e das emissões de gases;
 - ✓ no aumento da permeabilidade do solo, da cobertura vegetal, dos espaços públicos de convívio e lazer.
 - ✓ na construção de um espaço urbano de qualidade.
 - ✓ melhoria das condições micro-climáticas e de drenagem

Propostas



Enterramento do sistema sobre trilhos no trecho Lapa-Brás: aproximadamente 12 Km

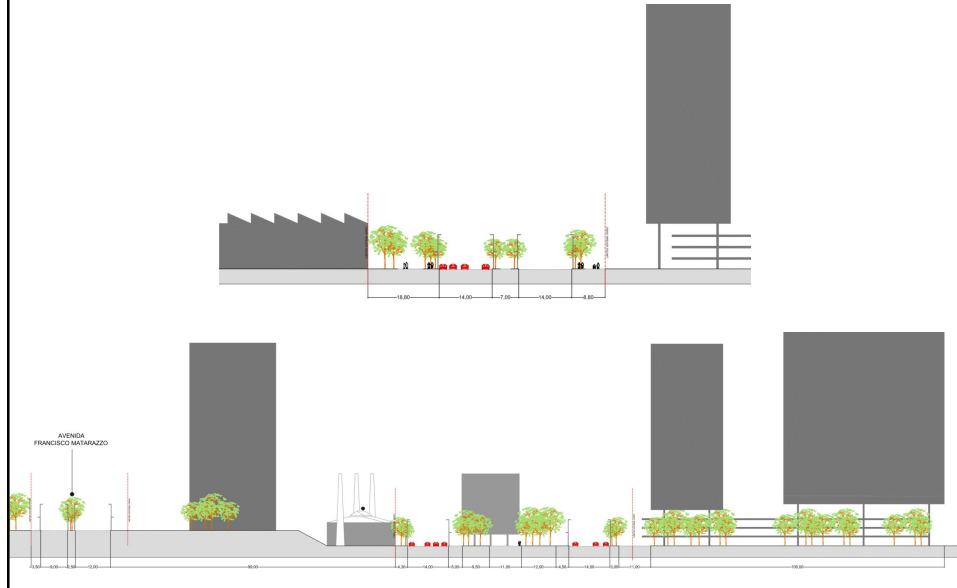
Propostas - Sistema Viário



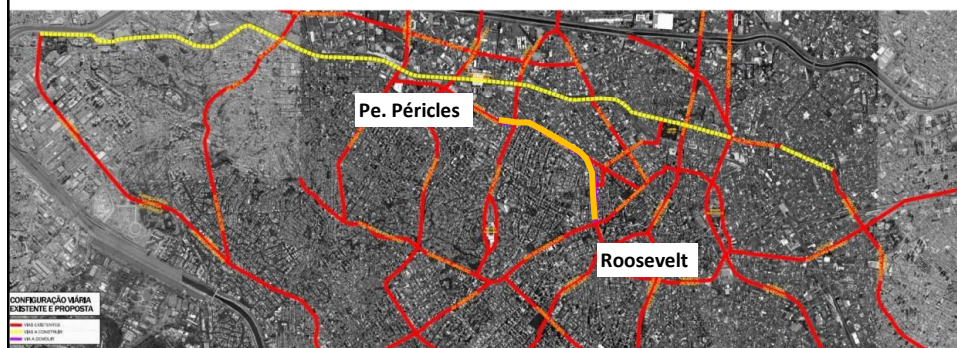
Enterramento do sistema sobre trilhos permitirá a recomposição do tecido urbano e a continuidade da malha no sentido norte-sul

Propostas - Sistema Viário

Seções tipo no trecho Lapa / Água Branca

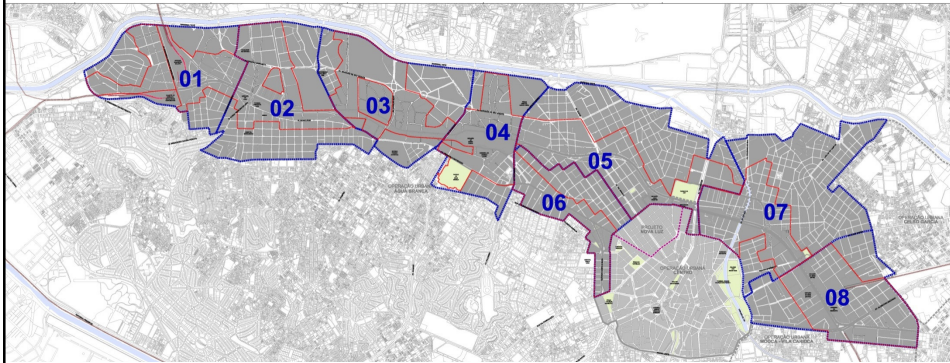


Propostas - Sistema Viário



A abertura de sistema viário de grande porte, mas com qualidade urbanística diferenciada, oferecerá alternativa de acesso no sentido leste-oeste aos usuários do Elevado Costa e Silva entre a Praça Roosevelt e o Largo Padre Péricles em Perdizes

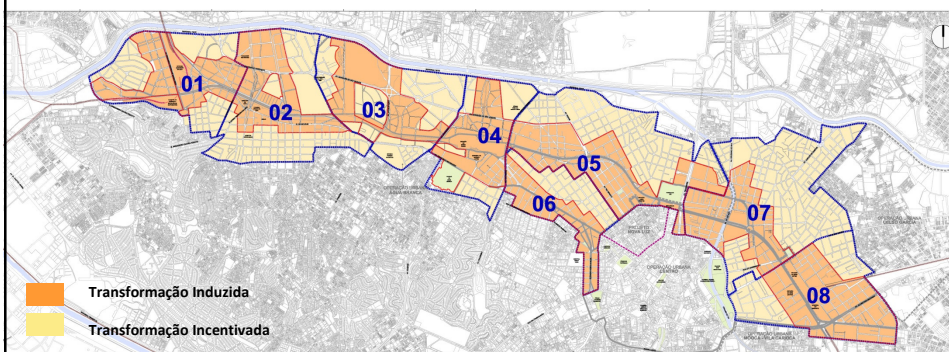
Setores da Área de Estudo



Divisão da área em 08 Setores:

- desenvolvimento de ante-projetos para cada um dos Setores
- parâmetros da nova ocupação

Áreas de Transformação



- **Transformação Induzida:** são aquelas sobre as quais a administração municipal pretende exercer maior poder de indução do processo de transformação. A transformação se dá de forma mais rápida, segundo diretrizes específicas
- **Transformação Incentivada:** são aquelas onde os mecanismos tradicionais das operações urbanas podem ser aplicados. As transformações ocorrem a médio e longo prazos segundo diretrizes gerais

Setor 1: Lapa e Lapa de Baixo



Setor 1: Lapa e Lapa de Baixo



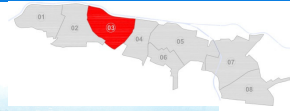
Setor 2: Eixo Guaicurus-Curtume-Tiburtino



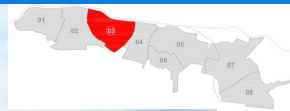
Setor 3: Água Branca



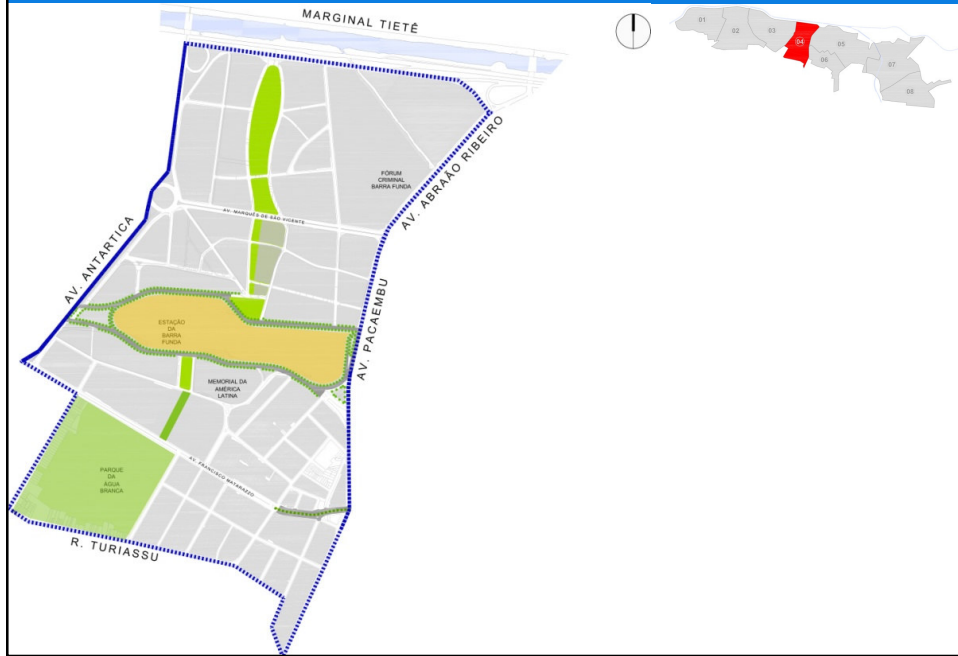
Setor 3: Água Branca



Setor 3: Água Branca



Setor 4: Memorial-Parque Fernando Costa



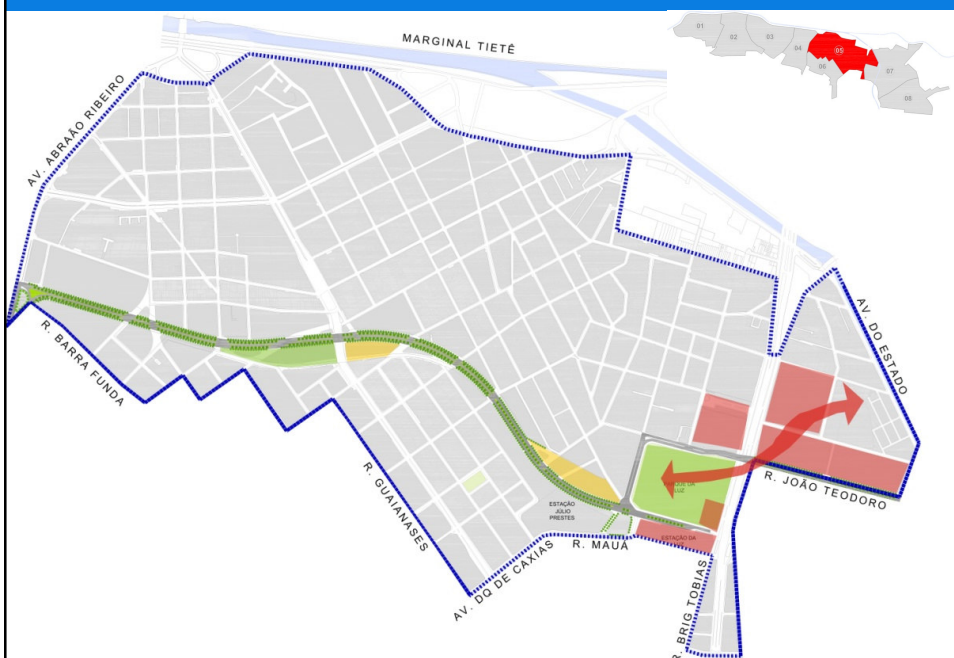
Setor 4: Memorial-Parque Fernando Costa



Setor 4: Memorial-Parque Fernando Costa



Setor 5: Luz-Moinho



Setor 5: Luz-Moinho



Setor 5: Luz-Moinho



Setor 5: Luz-Moinho



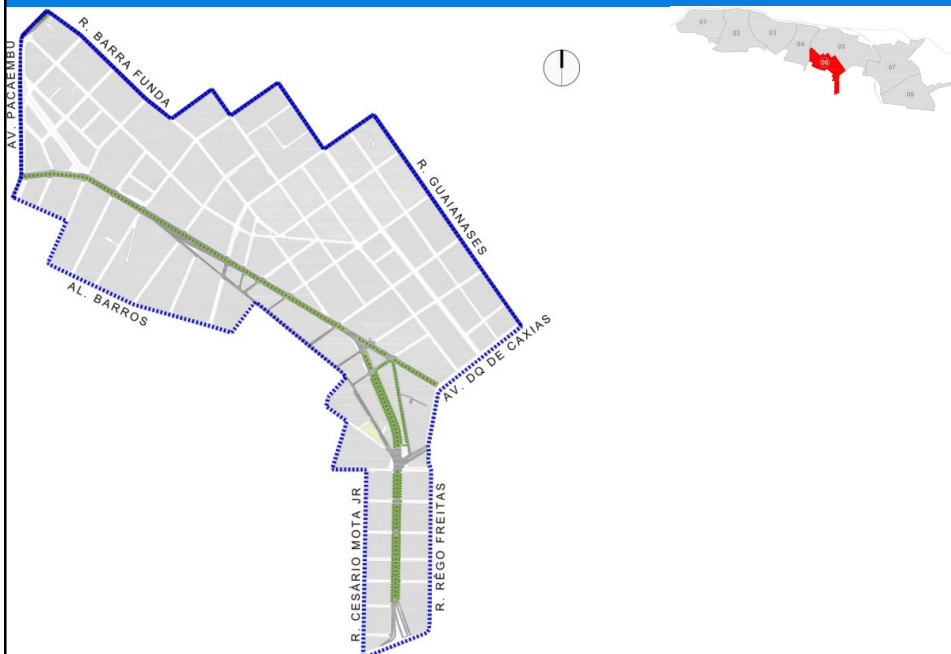
Setor 5: Luz-Moinho



Setor 5: Luz-Moinho



Setor 6: Amaral Gurgel-Olímpio da Silveira



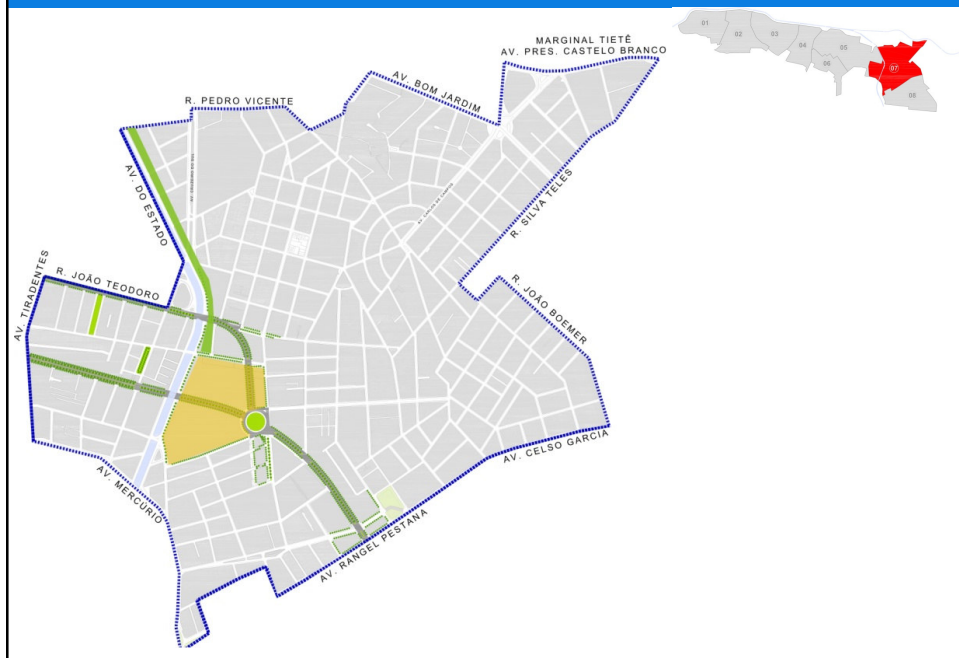
Setor 6: Amaral Gurgel-Olímpio da Silveira



Setor 6: Amaral Gurgel-Olímpio da Silveira



Setor 7: Pari-Tamanduateí



Setor 7: Pari-Tamanduateí



Setor 7: Pari-Tamanduateí



Setor 7: Pari-Tamanduateí



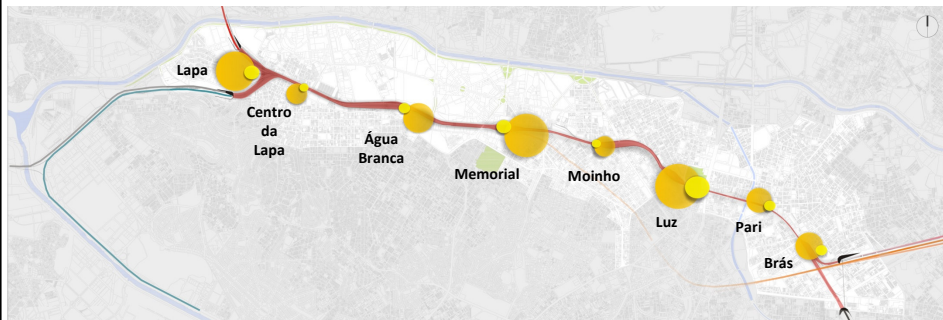
Setor 8: Brás



Setor 8: Brás



Eixo Longitudinal



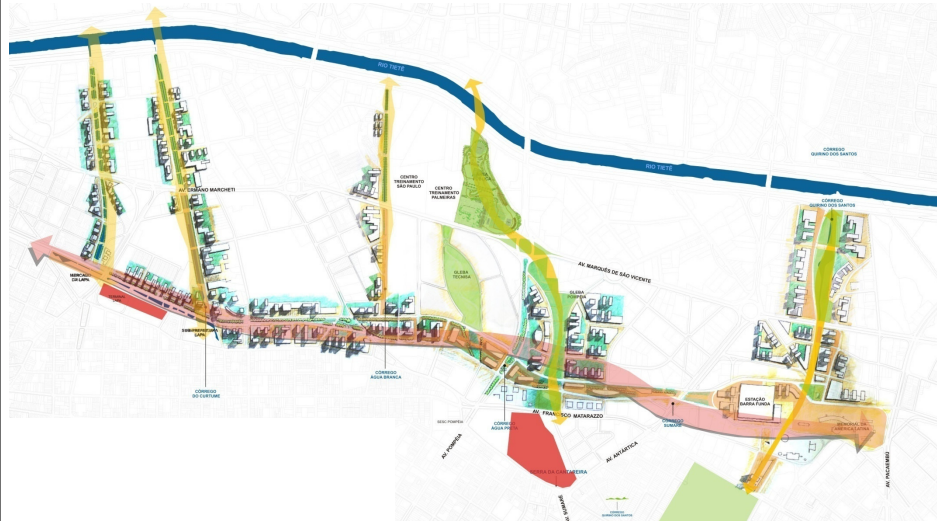
Eixo longitudinal conecta centralidades de portes e características diversas

Eixo Longitudinal e Eixos Transversais

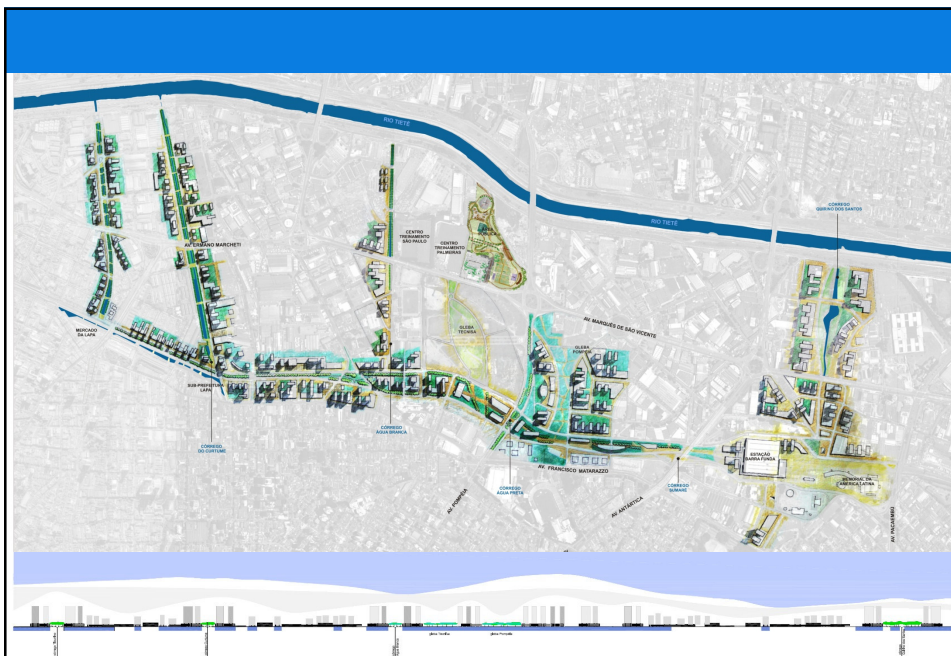


Junto aos eixos transversais: eixos verdes marcados por vegetação de grande porte
Junto ao eixo longitudinal (sobre o sistema rebaixado): ocupação mais verticalizada com espaçamento generoso entre os edifícios de modo a definir com clareza essas silhuetas

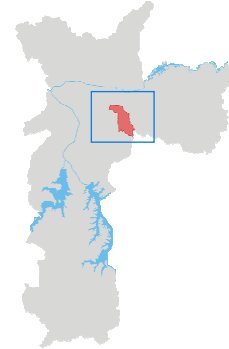
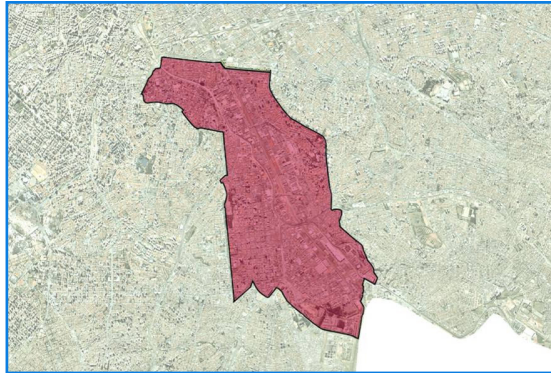
Equipamentos de Uso Público



Equipamentos de uso público se conectam ao sistema de áreas verdes



Fica assim configurada uma paisagem de “picos” (entornos dos eixos, com ocupação mais alta e rarefeita) e “vales” (áreas situada entre os eixos)



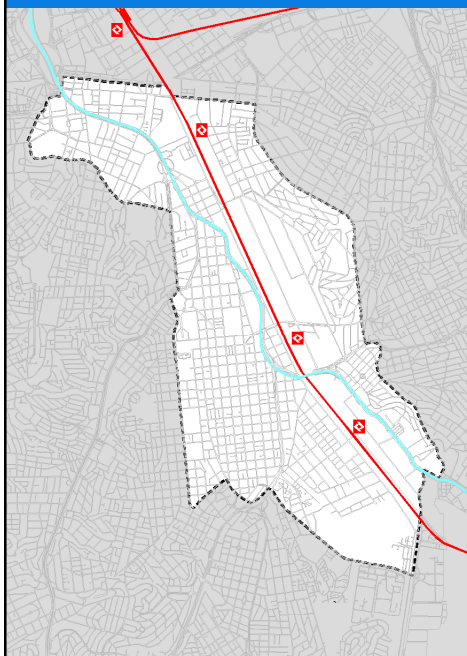
Operação Urbana

Mooca-Vila Carioca

superfície: 1.568 ha

Operação Urbana Mooca-Vila Carioca

Abrangência do Projeto



Área Bruta: 1.568 hectares

Distritos: Cambuci; Mooca; Ipiranga;
Vila Prudente

— Rio Tamanduateí
— CPTM Linha 10 Turquesa
- - - Perímetro da Operação Urbana

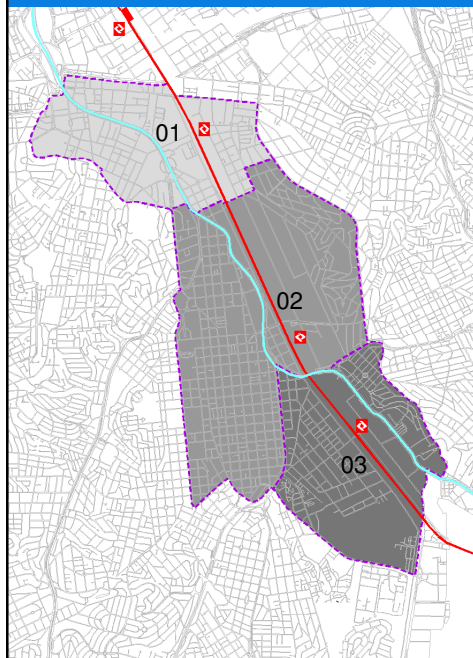
Premissas

- Reestruturação do **território** em caráter **metropolitano**
- Superação da barreira** formada pelo conjunto: ferrovia – áreas industriais, ampliando as conexões Leste/Oeste
- Ocupação ordenada** da várzea ao longo da orla ferroviária
- Valorização do patrimônio** arquitetônico-ambiental
- Transformação de áreas** vazias ou **subutilizadas**

Premissas

- Mudança** no **padrão fundiário** de quadras de grande extensão
- Promoção de **uso compatível com as infraestruturas** instaladas
- Avaliação** do perfil **das atividades** econômicas instaladas e **em operação**
- Melhoria** das condições micro-climáticas e de **drenagem**
- Aumento** da permeabilidade do solo, da cobertura vegetal, **dos espaços públicos de** convívio e lazer

Setores da Área de Estudo

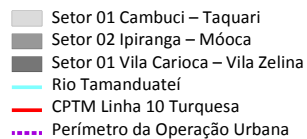


Divisão da área em 03 Setores, articulados a um projeto estruturador:

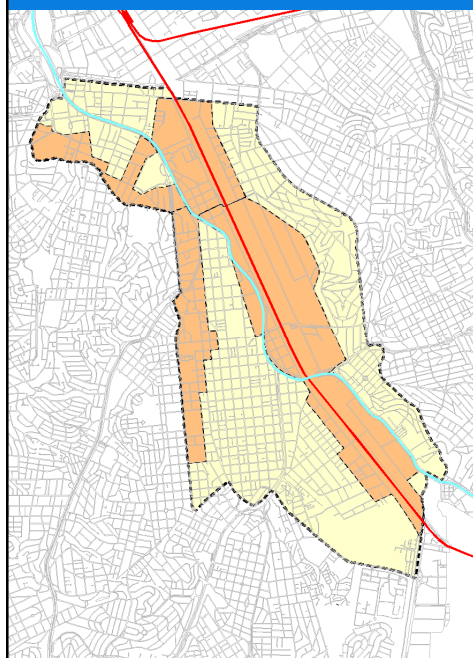
Setor 01: Cambuci-Taquari

Setor 02: Ipiranga-Mooça

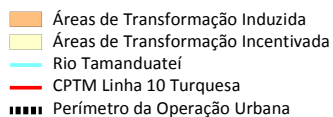
Setor 03: Vila Carioca-Vila Zelina



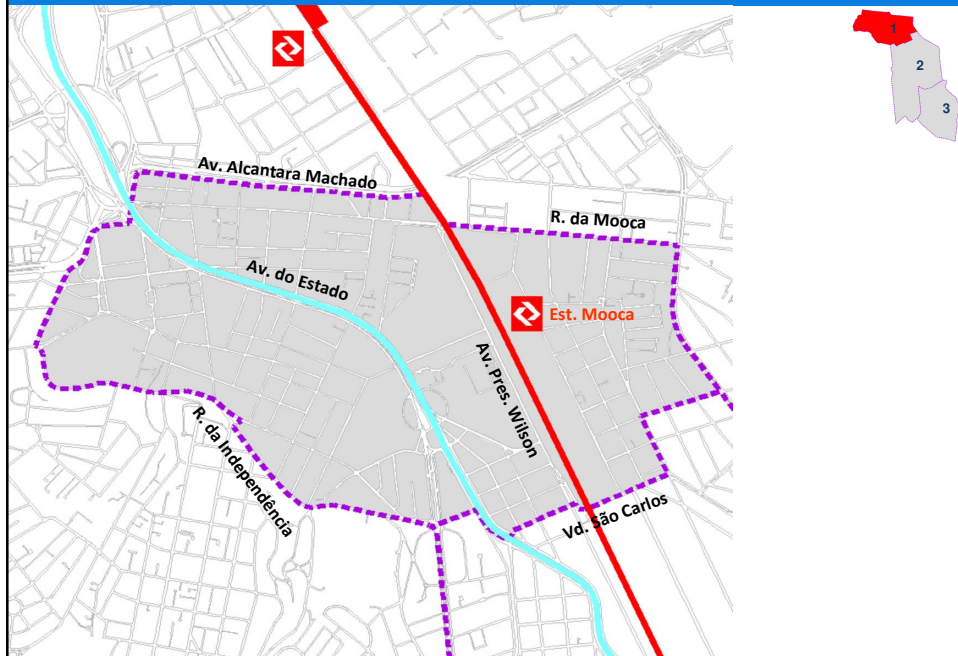
Áreas de Transformação



- **Transformação Induzida:**
São aquelas sobre as quais a administração municipal pretende exercer maior poder de indução do processo de transformação.
A transformação se dá de forma mais rápida, segundo diretrizes específicas.
- **Transformação Incentivada:**
São aquelas onde os mecanismos tradicionais das operações urbanas podem ser aplicados.
As transformações ocorrem a médio e longo prazos segundo diretrizes gerais.



Setor 1: Cambuci-Taquari



Setor 1: Cambuci-Taquari



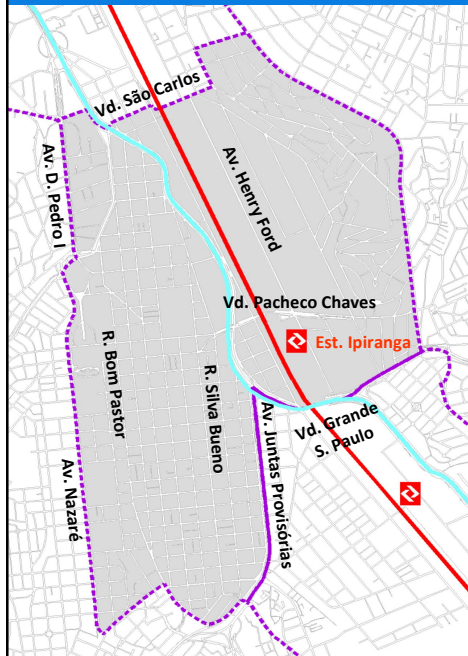
Setor 1: Cambuci-Taquari



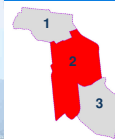
Setor 1: Cambuci-Taquari



Setor 2: Ipiranga-Mooça



Setor 2: Ipiranga-Mooça



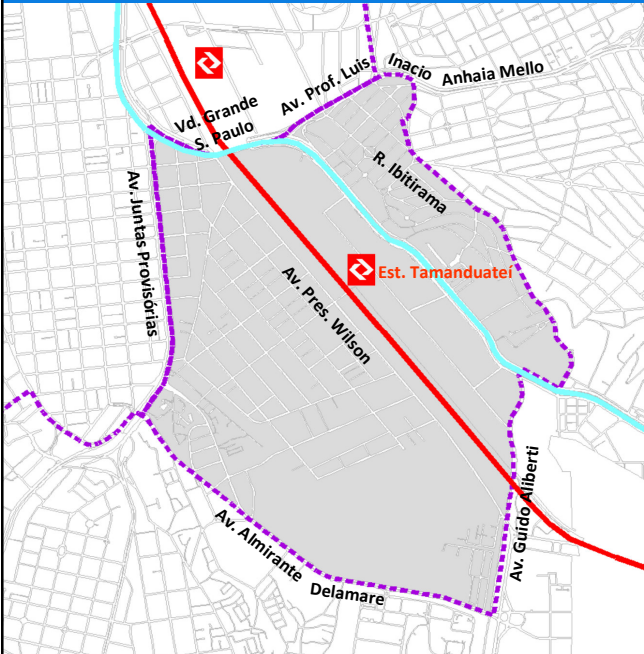
Setor 2: Ipiranga-Mooça



Setor 2: Ipiranga-Mooça



Setor 3: Vila Carioca-Vila Zelina



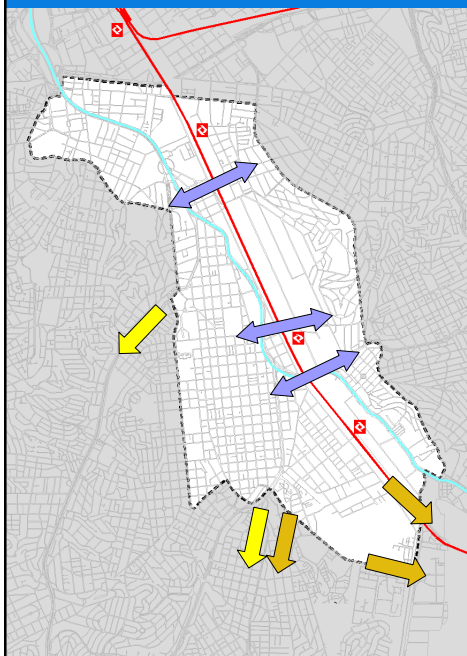
Setor 3: Vila Carioca-Vila Zelina



Setor 3: Vila Carioca-Vila Zelina



Acessibilidade da Área



Baixa acessibilidade Leste-Oeste:

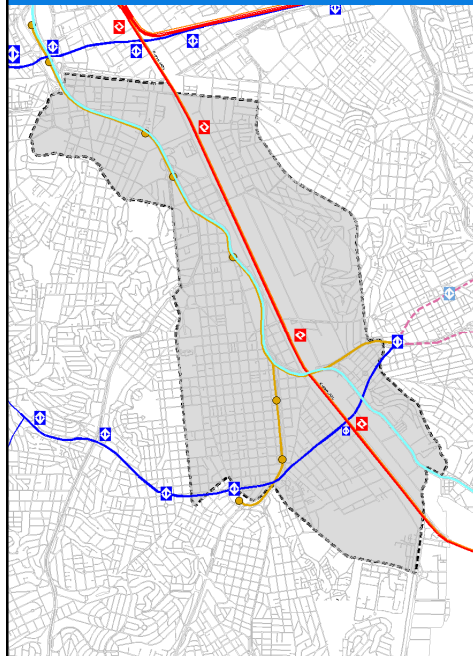
- Poucas ligações transpondo a ferrovia

Forte acessibilidade Metropolitana:

- Acesso à Região do Grande ABC, através da rede ferroviária
- Acessos à Região do Grande ABC, através da Via Anchieta e Av. Almirante Delamare
- Acesso ao litoral Sul através da Via Anchieta e Av. Ricardo Jafet (Rod. Imigrantes)

- Ligações Leste-Oeste existentes
- Ligações com a região do ABC
- Ligação com o Litoral Sul
- Rio Tamanduateí
- CPTM Linha 10 Turquesa
- Perímetro da Operação Urbana

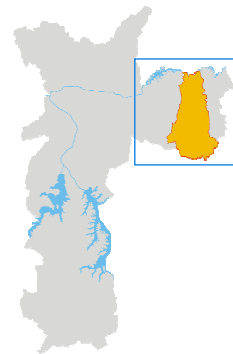
Rede de Transporte Coletivo



Acessibilidade Metropolitana

- Acesso à região Central do município, através do Expresso Tiradentes da SPTrans
- Acesso à região Centro-Oeste do município, através da Linha 02-Verde do Metrô
- Acesso à região Leste do município, através da Linha 02-Verde do Metrô e Expresso Tiradentes da SPTrans
- Acesso à Região do Grande ABC, através da CPTM

- Perímetro da Operação Urbana
- Perímetro da Operação Urbana
- Rio Tamandateí
- CPTM Linha Existente
- METRÔ Linha Existente
- ... METRÔ Linha em Implantação
- Expresso Tiradentes

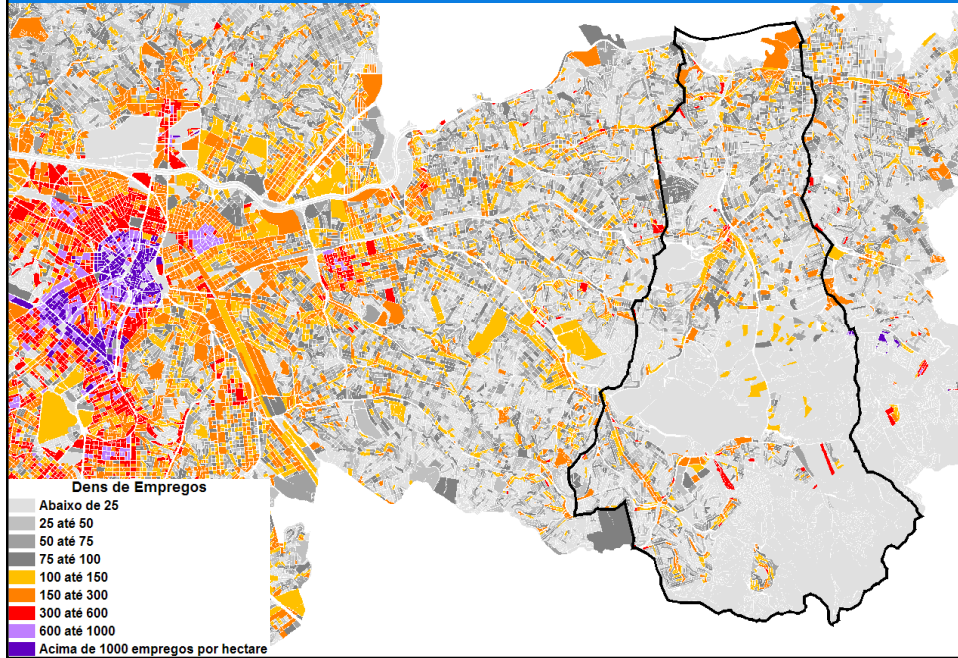


Operação Urbana

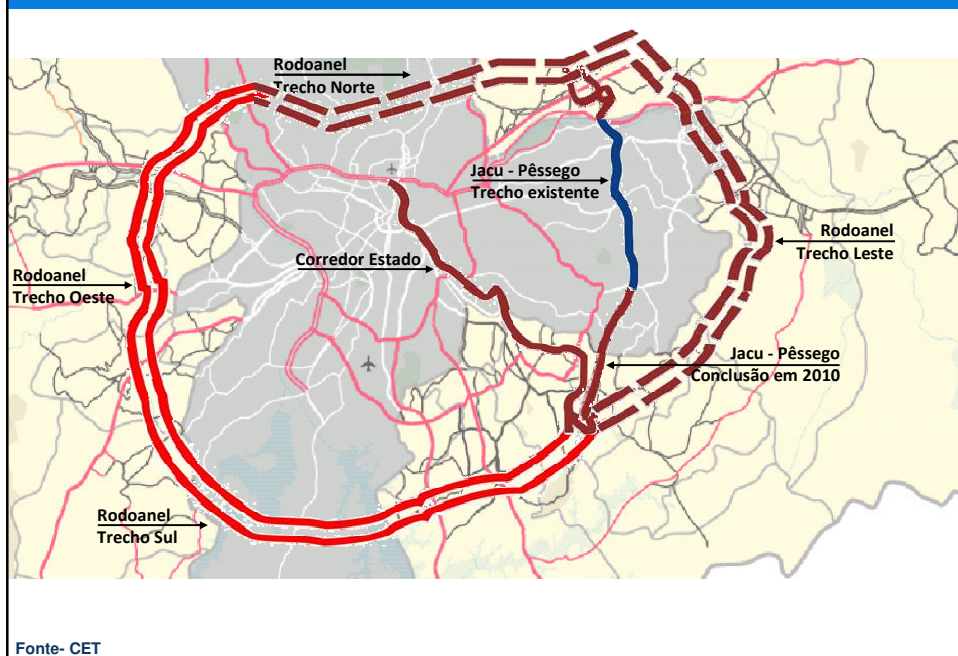
Rio Verde-Jacu

superfície: 11.374 ha

Densidade de Empregos



Rodoanel Leste e Av. Jacu-Pêssego



Atualização da OUC Rio Verde-Jacu

Redefine os setores da OUC RVJ e os parâmetros urbanísticos adequando-se aos Programas e Ações executadas e em curso na região:

- **Aprimoramento da Lei de Incentivos seletivos**
- **Instituição do Pólo Institucional Itaquera**
- **Conclusão de obras viárias: como a extensão da Av Jacu-Pêssego com as ligações com as rodovias ao norte e ao sul com rodoanel, melhoria da CPTM, Expresso Tiradentes, implantação de parques**

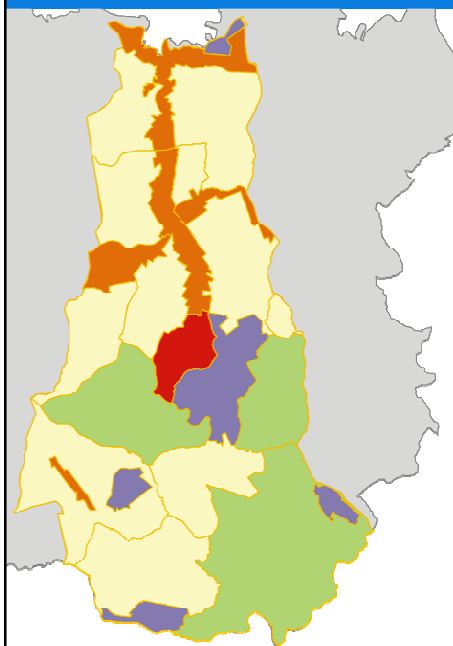
Objetivos da OUC Rio Verde-Jacu

- Geração de empregos associados à lei de incentivos**
- Melhoria da mobilidade** (complementação do viário coletor)
- Ampliação das áreas verdes incorporando as proposições existentes**
- Melhoria nas condições de drenagem**
- Incentivo a melhoria do padrão habitacional**
- Alteração nos parâmetros urbanísticos favorecendo maior permeabilidade**
- Incentivos para a produção de HIS e HMP**
- Integração do Pólo Institucional ao desenvolvimento do Pólo Econômico**

O que a atualização da OUC RVJ traz de novo?

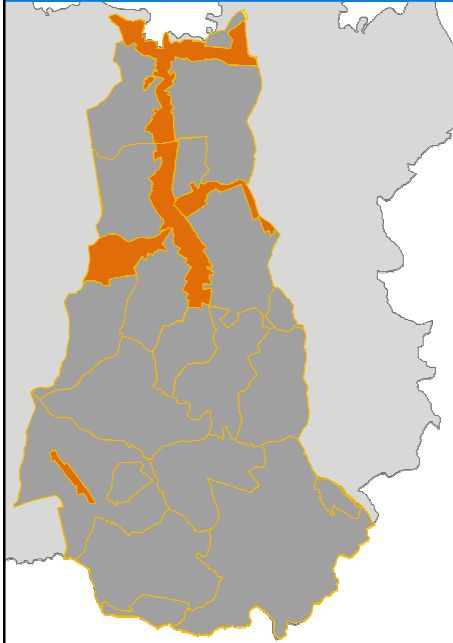
- ❑ **Simplificação dos parâmetros urbanísticos exigidos**
- ❑ **Definição de um perímetro de intervenções estratégica (Área de Transformação Induzida-ATI)**
- ❑ **Alteração dos incentivos favorecendo o desenvolvimento e a implantação de HIS, HMP, Áreas Verdes e Parques com a recuperação e preservação das principais linhas de drenagem**
- ❑ **Revisão do Programa de Intervenções (melhoramentos viários, áreas verdes)**
- ❑ **Definição de percentual mínimo de 15% dos recursos provenientes da venda de CEPAC para provisão habitacional**
- ❑ **Alteração do cálculo e pagamento da contrapartida financeira que será realizado exclusivamente com base no Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)**

Setores da Operação Urbana



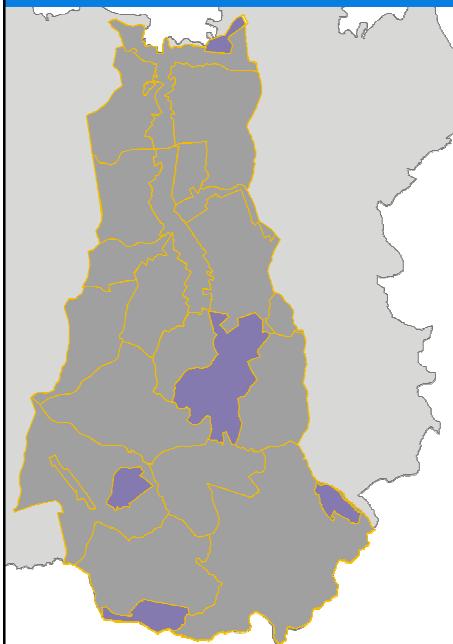
- Área de comércio e serviços
- Área de comércio, serviços e indústrias
- Área Mistas
- Área de Urbanização Controlada
- Área de Transformação Induzida

Setor de Áreas de Comércio e Serviço - CS



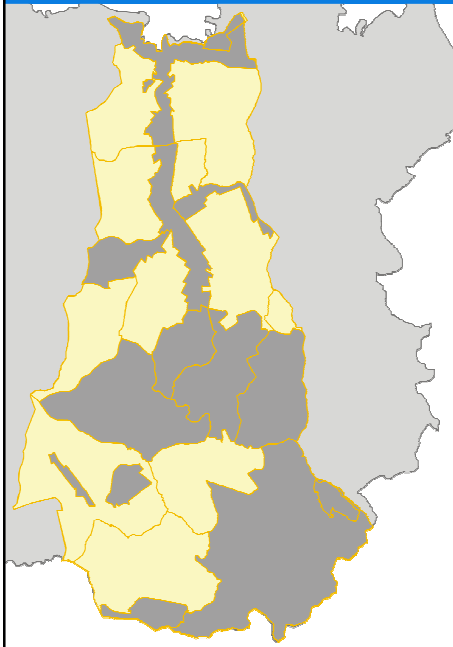
- Áreas com dinâmica econômica estabelecida
- Áreas incluídas no Programa de Incentivos Seletivos

Setor de Áreas de Comércio, Serviços e Indústrias - CSI



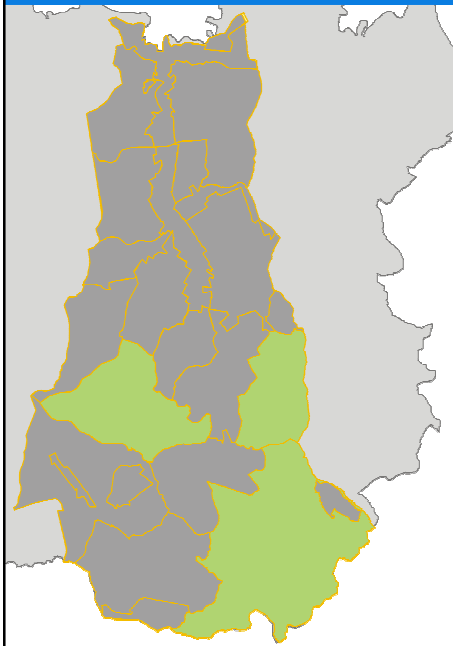
- Áreas com atividades de maior de instalação
- Zonas Predominantemente Industriais - ZPI
- Contempladas na Lei de Incentivos Seletivos da Zona Leste
- Áreas adequadas para a implantação de Centros de Distribuição Logística - CDL

Setor de Áreas Mistas



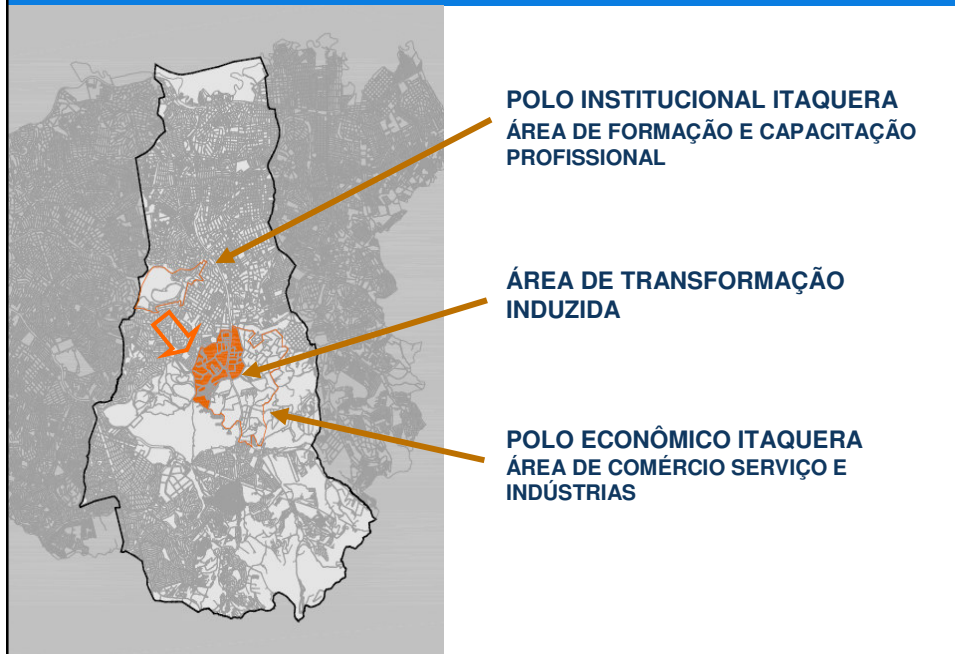
- ❑ Implantação de uso misto nas áreas internas aos eixos de transporte coletivo e viário estrutural
- ❑ Permissão de atividades residências e não residenciais, compatíveis com o uso residencial

Setor de Urbanização Controlada



- ❑ Áreas que coincidem com a Macrozona de Proteção Ambiental Leste.
- ❑ Englobam Áreas de Preservação Ambiental:
 - ✓ APA do Carmo
 - ✓ APA do Iguatemi
- ❑ Áreas de cabeceiras de drenagem, preservando nascentes de córregos que compõem as sub-bacias:
 - ✓ Aricanduva
 - ✓ Verde
 - ✓ Jacu
 - ✓ Itaquera.

Sinergia entre áreas



Articulação entre áreas



Polo Institucional de Itaquera



- 1 Fórum
- 2 Rodoviária
- 3 FATEC / ETEC
- 4 Ensino e Capacitação Profissional
- 5 Incubadora e Laboratórios para o Parque Tecnológico da Zona Leste
- 6 Centro de Convenções e Eventos
- 7 Polícia Militar e Bombeiros
- 8 Obra Social Dom Bosco
- 9 Parque Linear Rio Verde

Fonte: SMDU/ATOU

POLO INSTITUCIONAL

Área de Transformação Induzida - ATI



Área da ATI = 280,6 ha

Área de Transformação Induzida - ATI



MELHORIA DA MOBILIDADE

- ❑ Integração entre Pólos Institucional e Econômico
- ❑ Alargamentos e aberturas de viários
- ❑ Incentivos a doação de áreas para implantação do sistema viário

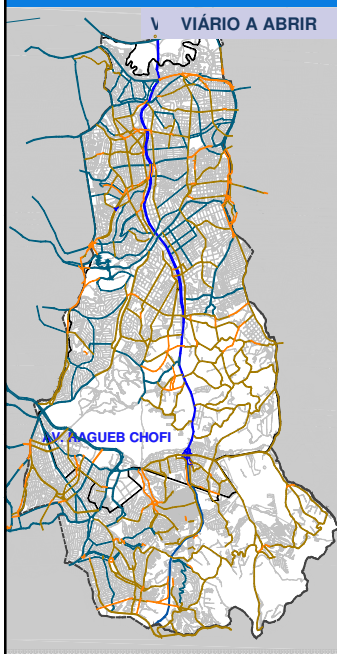
RECUPERAÇÃO DAS LINHAS DE DRENAGEM

- ❑ Implantação de Parques Lineares

INCENTIVO A INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES DIVERSIFICADAS

em lotes de grandes dimensões (AT >= 5000m²)

Melhoramentos Viários

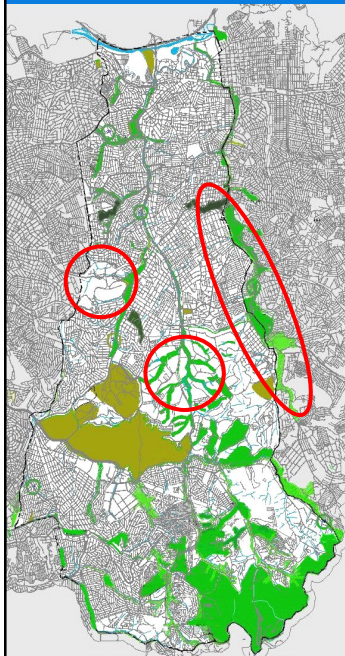


Revisão do Programa de Intervenções

Diretrizes:

- ❑ **Menor custo de desapropriação**
 - ✓ Aproveitamento do viário existente
- ❑ **Melhoria da circulação inter-bairros**
 - ✓ Aumento de vias coletoras a alargar, configurando anéis viários com largura mínima de 20m, e consequentemente redução das áreas antes destinadas ao alargamento da Av. Jacu-Pêssego.
 - ✓ Implantação de melhorias na Av. Jacu Pêssego
- ❑ **Melhoria no sistema de drenagem – abertura de viário respeitando as linhas de drenagem:**
 - ✓ No setor ATI – abertura de avenida parque
 - ✓ Nas áreas residenciais - Abertura de viário estrutural com parque linear sempre que possível

Áreas Verdes



Revisão do Programa de Intervenções

- Incorporação das proposições constantes dos PREs, da proposta de revisão do PDE, e do Programa de Expansão dos Parques da Zona Leste.
- Proposta de novas áreas: no setor de ATI, no setor CSI IQ parque linear ao longo do rio Jacu e cabeceiras
- Implantação dos parques lineares e ciclovias, especialmente Rio Verde e Jacu, ampliando a sinergia dos investimentos públicos na Área de Transformação Induzida e no Pólo Institucional

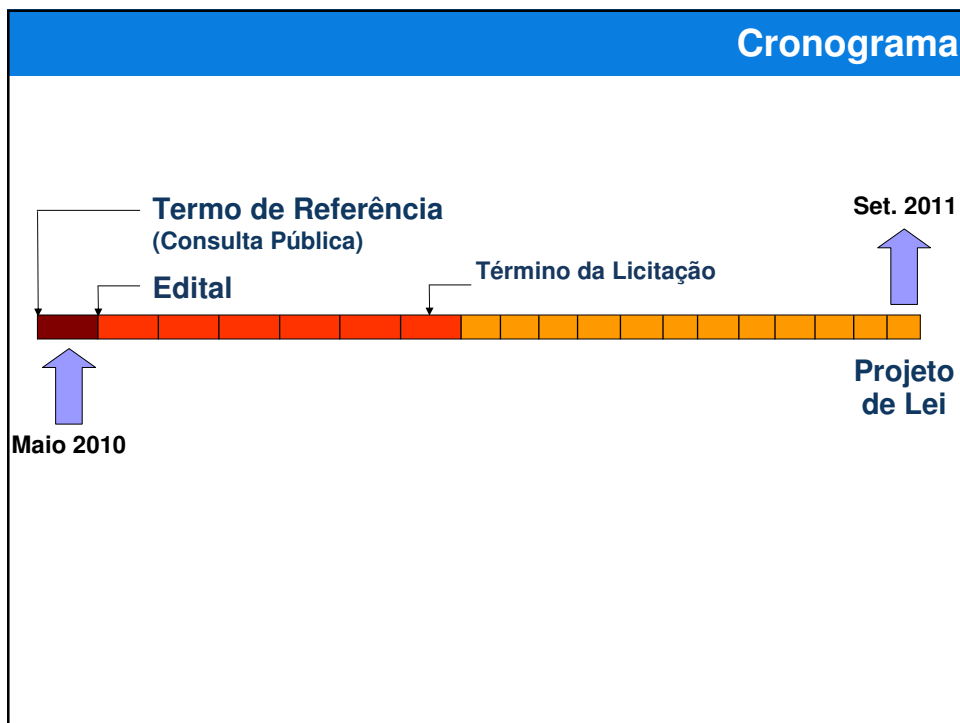
LEGENDA :



Benefícios

- Melhor uso da infra-estrutura**
- Melhor desempenho do sistema de transportes**
- Melhor qualidade do ar, menos emissões**
- Qualidade ambiental**
- Qualidade Urbana**
- Mais habitação**
- Mais atividade econômica**

Situação das Operações Urbanas	
OPERAÇÃO URBANA	SITUAÇÃO
Água Espreada Centro Faria Lima	Em andamento
Água Branca	Em andamento e revisão prevista até o final de 2010
Vila Sônia	Em finalização. Retorno a Comunidade e ao CADES. Proposta de Lei até final de 2010
Lapa-Brás Mooca-Vila Carioca Rio Verde-Jacu	Proposição de Lei até o final de 2011



- Conhecer as novas propostas**
- Conhecer como nós pretendemos encaminhá-las**
- Compromisso do Município em promover a participação da sociedade de forma ampla**