

# Sumário Executivo

# **Arco Tietê**

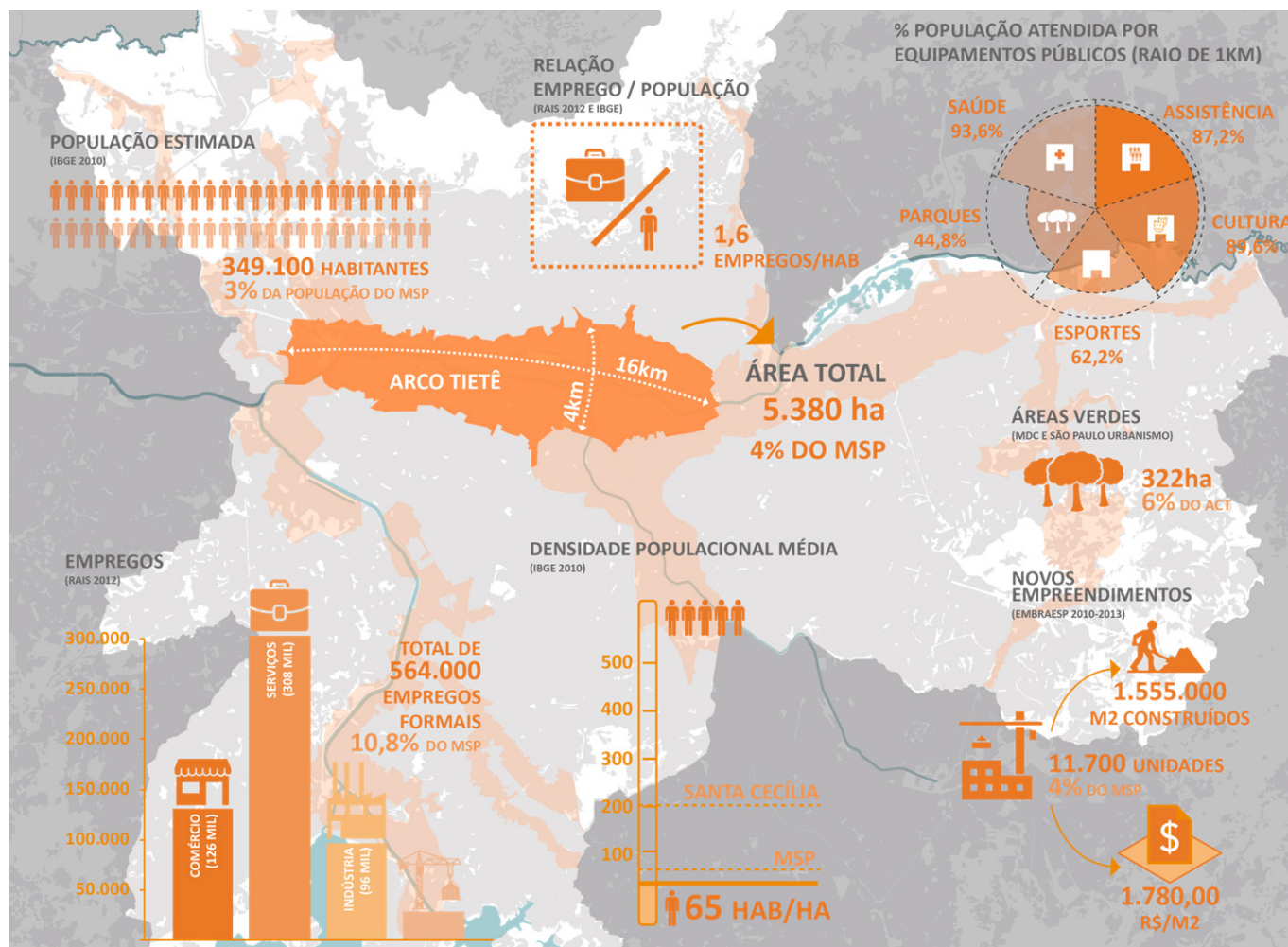
Outubro 2016

## PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ARCO TIETÊ

A presente nota técnica tem por objetivo demonstrar as hipóteses construídas no processo de desenvolvimento Projeto de Intervenção Urbana do Arco Tietê a fim de inaugurar o debate público. Debate que tem como objetivo construir, através de processo participativo, um Projeto de Lei a ser enviado a Câmara Municipal de São Paulo para o subsetor Arco Tietê da Macroárea de Estruturação Metropolitana, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico (PDE). A partir dos encaminhamentos da reunião do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, esta nota visa esclarecer a metodologia e os procedimentos adotados em sua concepção que parte da premissa as diretrizes expressas no Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014), na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 16.402/2016), da Operação Urbana Consorciada Água Branca (Lei Municipal nº 15.893/2013) e da Lei de melhoramentos viários do Arco Tietê (Lei Municipal nº 16.451 /2016).

O Projeto de Intervenção Urbana estabelece três territórios para a implantação de novas infraestruturas, parâmetros urbanísticos específicos, procedimentos de gestão e recursos para seu financiamento. São as Áreas de Intervenção Urbana (AIU) que surgem pela primeira vez em projetos urbanísticos desde a regulamentação do PDE e configuram uma oportunidade de transformação territorial e de ação coordenada entre as diversas agendas setoriais da cidade sobre um mesmo local.

### DADOS ATUAIS








## MEM E ARCO TIETÊ

A Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) da cidade de São Paulo é um território fundamental para a reorientação, ampliação e redistribuição dos processos de transformação urbana e adensamento da cidade. Seu perímetro combina três elementos estruturantes: os três principais rios – Tamanduateí, Pinheiros e Tietê; as ferrovias e avenidas pertencentes ao sistema viário estrutural e os territórios produtivos. Somado a isto, encontramos um grande número de áreas subutilizadas e terras originárias da retificação do Rio Tietê.

Conforme as diretrizes programáticas do Plano Diretor Estratégico de São Paulo (Lei 16.050/2014), as intervenções urbanas na MEM têm por objetivo melhorar o aproveitamento da terra e da infraestrutura urbana, aumentar as densidades demográficas, além de fomentar o desenvolvimento das atividades econômicas, criação de empregos, produção de habitação de interesse social e equipamentos públicos para a população. Nesse território de importância metropolitana e local é preciso enfrentar os desafios de uma necessária reestruturação urbana, para implantar novos usos e atividades de âmbito social, cultural e econômico.

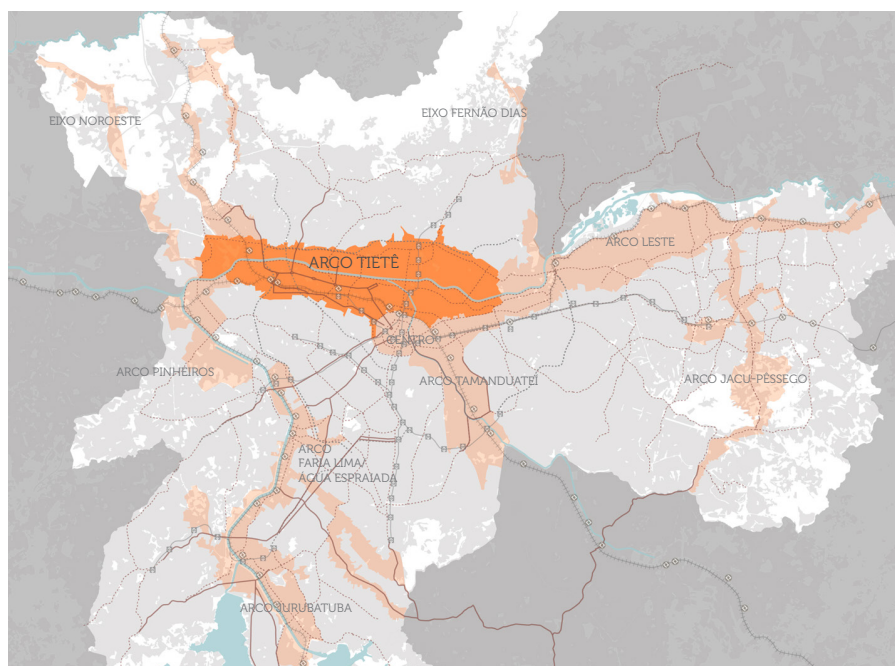
Tais desafios inserem-se em uma estratégia de desenvolvimento urbano proposta pelo PDE que demanda duas ordens de providências: em primeiro lugar, regular a transformação desta região com base em projetos articulados, implantados por instrumentos urbanísticos, e em segundo lugar, ordenar as ações da gestão pública e os investimentos na cidade de modo a seguir os mesmos objetivos dos projetos e planos propostos.

### MEM E O ARCO TIETÊ

-  Hidrografia
-  Ferrovia
-  Trem e metrô: linhas existentes
-  Macroárea de Estruturação Metropolitana
-  Arco Tietê

0 1 2,5 5 10km

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SP Urbanismo



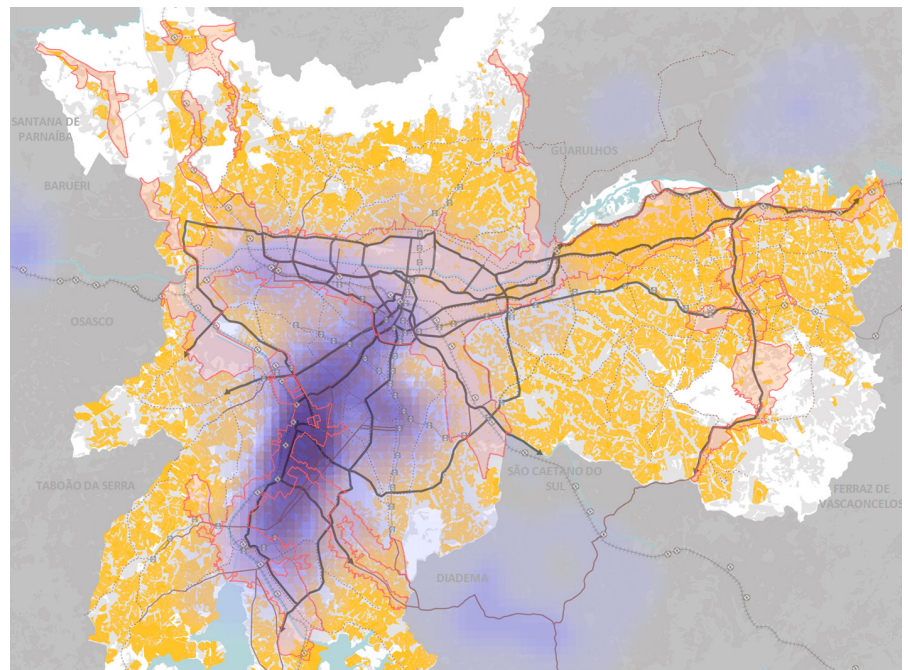
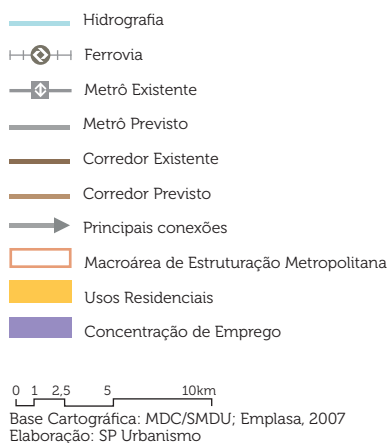
A MEM é dividida em setores com características e objetivos específicos.

- I. O Setor Orla Ferroviária e Fluvial está localizado ao longo das ferrovias e dos principais rios da metrópole – Tietê, Pinheiros e Tamanduateí –, onde se concentram terrenos industriais, sendo alguns deles subutilizados e outros com intensa produtividade. Está dividido em subsetores para os quais deverão ser desenvolvidos Projetos de Intervenção Urbana (PIU) que orientarão as transformações urbanísticas, sociais, econômicas e ambientais pretendidas.

- II. O Setor Eixos de Desenvolvimento compreende áreas carentes de emprego, localizadas no entorno de grandes vias estruturais e rodovias, e com grande concentração habitacional. Está dividido em subsetores, para os quais estão previstos, sobretudo, incentivos urbanísticos e fiscais para ampliação da oferta de emprego.
- III. Por fim, o Setor Central corresponde ao centro histórico da cidade e caracteriza-se pela concentração de comércio e serviços especializados. Neste, o objetivo é aumentar a densidade demográfica e a oferta habitacional, respeitando o patrimônio histórico e fortalecendo, ainda, a base econômica local.

Nesta Macroárea os projetos urbanos, em ação coordenada pela gestão pública, marcam a integração de estratégias de médio e longo prazo com o conjunto de ações determinadas em programas específicos para o desenvolvimento de seus setores. Cada ação possui características e objetivos particulares. No Setor da Orla Ferroviária e Fluvial, há grande concentração de empregos e uso residencial esparsos. Por isso, é um território estratégico para a ampliação da oferta de moradia, preservando os empregos. É neste setor que se encontra o Arco Tietê.

## MEM E A DISTRIBUIÇÃO DA DENSIDADE E EMPREGOS NA CIDADE



As propostas previstas para o Arco Tietê visam aperfeiçoar a conformação do território, recepcionando novos usos e atividades, com maior equidade e qualidade na distribuição do adensamento construtivo e populacional. Soma-se a conformação de um sistema de transportes e de espaços públicos que estimulem o desenvolvimento urbano equilibrado da região. O Arco é caracterizado por:

- I. áreas urbanizadas que demandam recuperação, reabilitação ou requalificação para aplicação de programas de desenvolvimento econômico;
- II. áreas com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados, públicos ou privados;
- III. áreas compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;

## FOTOS ÁREAS



1. Vista da Vila Maria a partir do Pari



2. Foz do Rio Tamanduatei e entorno



3. Pirituba



4. Rede de distribuição de energia



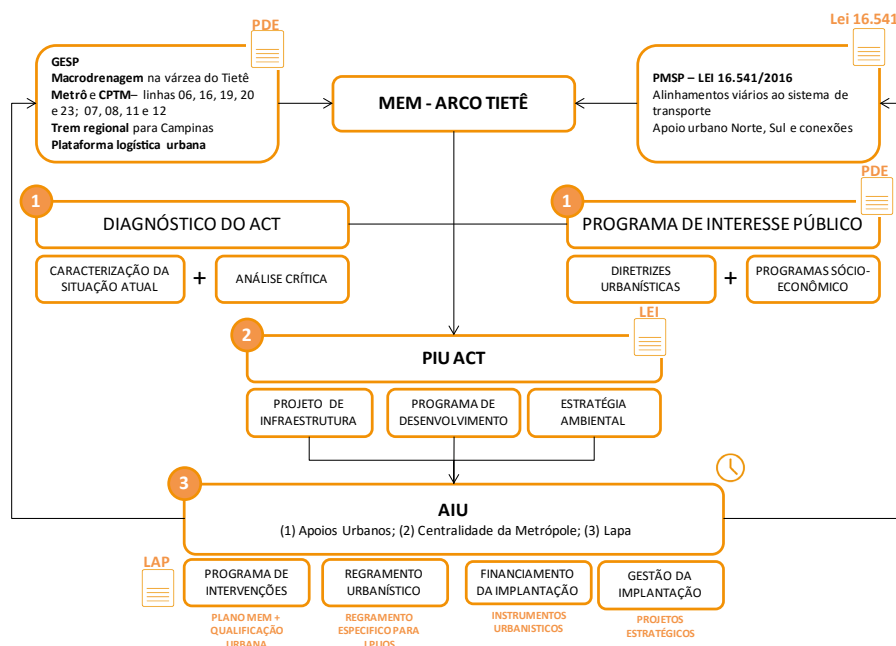
5. Lapa de Baixo e eixo da rua 12 de Outubro

Uma leitura territorial do perímetro do Arco Tietê serviu de base para a identificação de áreas específicas que serão submetidas a processos de transformação e requalificação urbanística. O conjunto de estudos técnicos realizados, a partir da caracterização de aspectos socioterritoriais e ambientais, propõe um programa de interesse público coordenado para as futuras intervenções. Esse programa determina as estratégias de desenvolvimento social e econômico da região associadas às diretrizes do PDE e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS). A leitura territorial associada ao programa de interesse público conforma a proposta do Projeto de Intervenção Urbana e o tempo necessário para a sua implantação.

### O PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA DO ARCO TIETÊ

Define-se como Projeto de Intervenção Urbana (PIU) o processo que reúne e articula os estudos técnicos necessários para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação no Município de São Paulo. Regulamentados pelo Decreto Municipal 56.901/2016, é um projeto coordenado pelo poder público com o objetivo de proporcionar condições necessárias ao desenvolvimento urbano e econômico da cidade. Segundo as disposições do Artigo 134, do PDE, caberá ao município desenvolver Projetos de Intervenção Urbana para maior aproveitamento da terra urbana e o consequente aumento nas densidades construtivas e demográficas, implantação de novas atividades econômicas e emprego, atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.

## FLUXOGRAMA DE ESTRUTURAÇÃO DO PIU DO ARCO TIETÊ



As origens deste território, para além da definição do PDE, encontram respaldo no programa de interesse público no antigo plano diretor da cidade. Em 2002 a Lei Municipal 13.430 instituiu neste mesmo território várias operações urbanas. Conhecidas como Diagonal Sul e Norte e Carandiru - Vila Maria, estas operações abrangiam áreas que se estendiam da Lapa ao Brás, de Pirituba a região de Carandiru e Vila Maria. Foram desenvolvidos, ao longo da última década, estudos para estes territórios que culminaram no chamamento público para o desenvolvimento de projetos urbanos do Arco Tietê no início de 2013 (PMI Arco Tietê). Todos estes estudos merecem destaque uma vez que localiza o mérito da proposta, reconhecendo os esforços e dispêndios realizados pela Prefeitura do Município no estudo desta estratégica área da cidade.

O PIU, de um modo geral, propõe um programa de intervenções baseado em parâmetros urbanísticos específicos e em modelos de financiamento e gestão associados a um programa de desenvolvimento econômico. Especificamente para o Arco Tietê, considera como objetivos a serem alcançados aqueles relacionados ao Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos termos do PDE, art. 12, § 1º da Lei n. 16.050, de 31 de Julho de 2014. Também considera a inserção de suas ações não somente no contexto municipal, mas metropolitano.

O Projeto tem como objetivos gerais:

- I. Direcionar os investimentos do setor público e privado e o uso da infraestrutura para incrementar a oferta de empregos e o desenvolvimento econômico, dinamizando os setores produtivos existentes, bem como promover o uso diversificado, intensivo e equilibrado do território;
- II. Estimular a diversidade tipológica habitacional e a implantação de equipamentos sociais e institucionais para atendimento de diferentes faixas de renda, viabilizando a permanência da atual população residente;
- III. Mitigar os problemas ambientais do território, ampliando o sistema de controle de inundações e alagamentos, reduzindo o efeito das ilhas de calor e incrementando-se a oferta de espaços e áreas verdes públicas;

- IV. Promover a transformação de áreas ociosas, de imóveis subutilizados e a instalação de novos usos compatíveis às áreas com solo potencialmente contaminado, possibilitando sua reinserção funcional no ambiente urbano de forma sustentável, segura e integrada aos demais objetivos desta lei;
- V. Melhorar as condições gerais de mobilidade e acesso da região, em escala local e regional, harmonizando a convivência entre os diversos modais de circulação, priorizando o acesso à rede de transporte coletivo;
- VI. Qualificar o ambiente urbano, por meio da preservação e valorização dos recursos naturais e da proteção e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico existente;

Estes objetivos não têm a expectativa de que o Arco Tietê se transforme ou se renove de forma completa. Mas que promova a indução de mudanças estratégicas e suficientes, ao longo dos próximos 30 anos, para a consolidação de vetor alternativo para o crescimento econômico e social da metrópole. Trata-se de um processo que busca alterar a lógica de concentração de investimentos públicos no vetor sudoeste da cidade e do padrão de segregação sócio-espacial dela decorrente, processo que tem como estratégias:

- Orientar os investimentos públicos pelos critérios de maior possibilidade de transformação urbanística associada à melhor viabilidade econômica da intervenção;
- Elaborar os Planos de Ação Integrada capazes de desencadear o processo de transformação territorial, especialmente considerando os aspectos do atendimento habitacional, provisão de equipamentos sociais, requalificação de logradouros e áreas públicas, obras de infraestrutura urbana e implantação de melhoramentos públicos.

Neste sentido, a finalidade do PIU do Arco Tietê é alcançar o desenvolvimento esperado por meio de diferentes estratégias urbanísticas, segmentadas em territórios específicos na forma de “unidades de projeto”.










O termo é utilizado para explicitar quais são as porções estratégicas do território para as quais o projeto urbanístico prevê ações mais detalhadas. Cada uma das “unidades de projeto” a serem propostas contém especificidades que, por si, justificam a proposição de programas de intervenção e parâmetros urbanísticos singulares na forma de conjuntos de projetos urbanísticos, articulados, idealizados e associados a objetivos comuns e infraestruturas territoriais sistêmicas. Isto possibilita a construção de um território integrado, no qual convergem diferentes escalas de projeto e de intervenções, em diferentes tempos da cidade.

Com esta finalidade, as “unidades de projeto em estudo do Arco Tietê”, assim como a Operação Urbana Consorciada Água Branca, em vigor, buscam:

- I. Dinamizar as áreas e setores produtivos existentes no perímetro com geração de alto valor agregado e oportunidade para novos empregos associados à qualificação do espaço urbano com processos ativos de adensamento populacional;
- II. Ofertar infraestruturas complementares de mobilidade e suporte ao adensamento populacional, suficientes para articular as centralidades urbanas existentes;

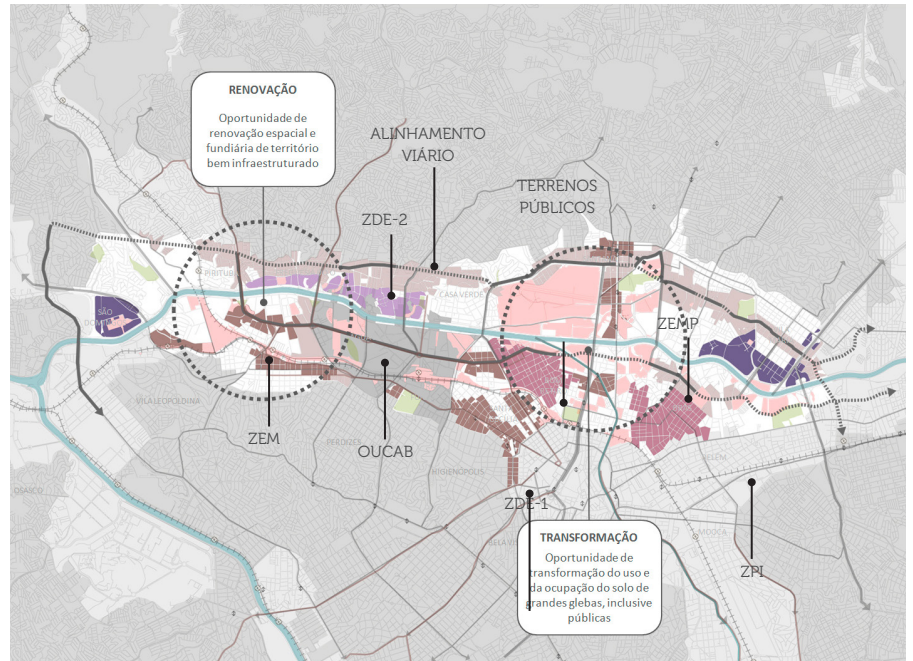
- III. Renovar de forma espacial e funcional o território lindeiro à orla ferroviária, inclusive sua conexão ao sistema de transporte;
- IV. Renovar o uso e ocupação do solo para ordenar e qualificar a paisagem urbana, através da oferta de infraestruturas urbanas adequadas, priorizando estratégias de controle ambiental, soluções de drenagem e de saneamento.

### A OPORTUNIDADE DO PIU

-  Hidrografia
-  Ferrovia
-  Metrô existente
-  Corredor Existente
-  Principais Conexões
-  Apoios urbanos - Vias a abrir
-  Apoios urbanos - Vias a melhorar
-  MEM
-  Arco Tietê

0 1 2,5 5km

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SP Urbanismo



As “unidades de projeto” identificadas no PIU Arco Tietê foram delimitadas através da sobreposição de regramentos e de infraestruturas determinadas por diversos planos e projetos do município. Fato este, ocorrido a partir da aprovação do Plano Diretor Estratégico, com a delimitação dos setores da MEM, passando pelo Zoneamento das áreas produtivas (ZDE e ZPI) e das Zonas de Estruturação Metropolitana (ZEM e ZEMP), pela incorporação da Operação Urbana Consorciada Água Branca (Lei Municipal nº 15.893/2013), pela lei de alinhamento viário e melhoramentos públicos do Arco Tietê (Lei nº 16.451/2016) e pela localização de grandes parcelas de terrenos públicos que podem ter seus usos reorganizados. Em conjunto, somam-se a estes condicionantes, as regiões onde se faz necessária a mitigação de problemas de drenagem e ilhas de calor e a implantação de uma rede de espaços públicos qualificada.

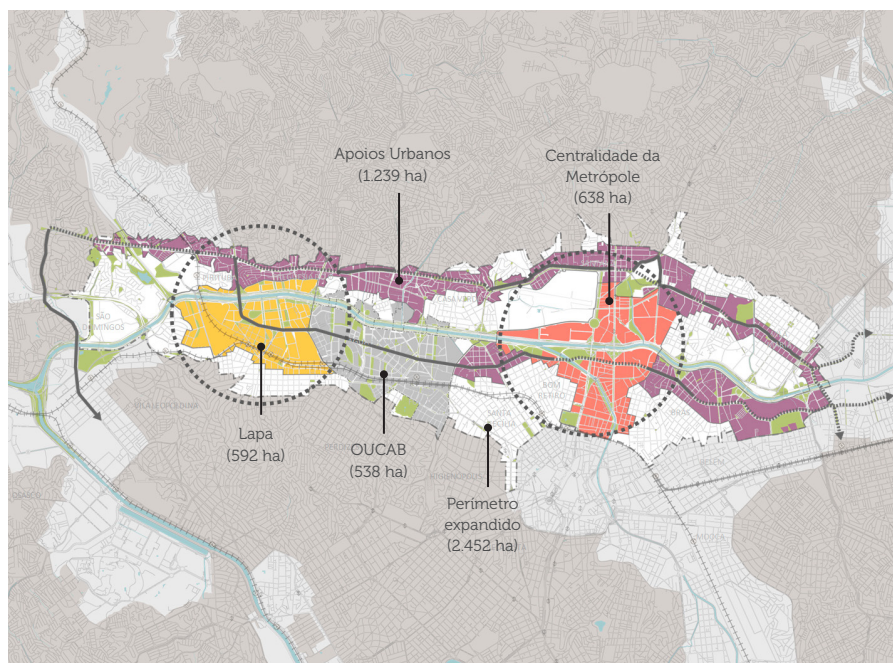


## UNIDADES DE PROJETO DO PIU ARCO TIETÊ

- Hidrografia
- Ferrovia
- Metrô existente
- Parques, praças e canteiros
- MEM
- Arco Tietê (5.380ha)

0 1 2,5 5km

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SP Urbanismo



Tais condições determinam três áreas estratégicas de intervenção, assim divididas:

Os **Apoios Urbanos**, caracterizados pela implantação e desenvolvimento de um sistema de infraestruturas de mobilidade, associado a infraestruturas de drenagem, distribuição de energia e telecomunicações, e a uma rede de espaços livres e equipamentos urbanos que apoiarão o adensamento populacional e construtivo pretendido, articulados, necessariamente, à criação de novos postos de trabalho e à oferta de unidades habitacionais. Implantados junto à planície fluvial e paralelos ao rio, propiciam o desenvolvimento social, econômico e ambiental em seu entorno e integram os bairros a norte e a sul do rio Tietê.

A proposta dos Apoios Urbanos parte da definição de um novo eixo de mobilidade na região norte, denominado Apoio Urbano Norte, implantado ao longo da atual faixa de domínio da linha de alta tensão, através de seu enterramento, e do melhoramento viário de algumas avenidas e ruas nos distritos de Casa Verde, Santana, Vila Guilherme e Vila Maria. A partir da implantação deste eixo, uma série de estruturas qualificadas permitirá o adensamento populacional e presume-se, o equilíbrio do número de empregos e de habitantes na Zona Norte, promovendo oferta de oportunidades para implantação e qualificação de comércios, serviços e empresas. O Apoio Urbano se completa ao sul com a implantação de uma infraestrutura de mobilidade equivalente, que, combinada à indução do adensamento populacional e construtivo em seu entorno, favorecerá a renovação da planície entre a orla ferroviária e o Tietê, desde o bairro da Lapa até o bairro do Tatuapé. A implantação destes sistemas de infraestrutura está necessariamente articulada à produção de novas frentes de expansão da ocupação urbana e à reorganização do sistema fundiário do Arco, o que possibilitará o acesso à terra para a implantação e financiamento do Projeto e para a produção de habitação social, equipamentos públicos e infraestrutura para o desenvolvimento econômico da cidade.

A **Centralidade da Metrópole** e a **Lapa**, diferentemente da implantação de eixos de desenvolvimento urbano caracterizados pelos Apoios, tratam da criação de novas centralidades, tendo como principal objetivo a transformação de áreas com grandes glebas, públicas e privadas, de baixa densidade populacional, para o incremento e renovação da infraestrutura a partir de sua localização estratégica

e a qualificação ambiental da região. Consideram igualmente a oportunidade do grande número de equipamentos e da infraestrutura instalada, de abrangência metropolitana, para o incremento de usos residenciais, de forma a equilibrar a oferta de emprego e moradia nessas regiões. A proposta de novas centralidades contém diretrizes de uso e ocupação que articulam ambas as margens do rio Tietê e promovem modelos adequados de urbanização e de desenho da paisagem urbana. Essas diretrizes permitirão à cidade resignificar sua relação com o rio e propiciar o desenvolvimento urbano de modo a superar os desequilíbrios entre moradia e emprego nesse território.

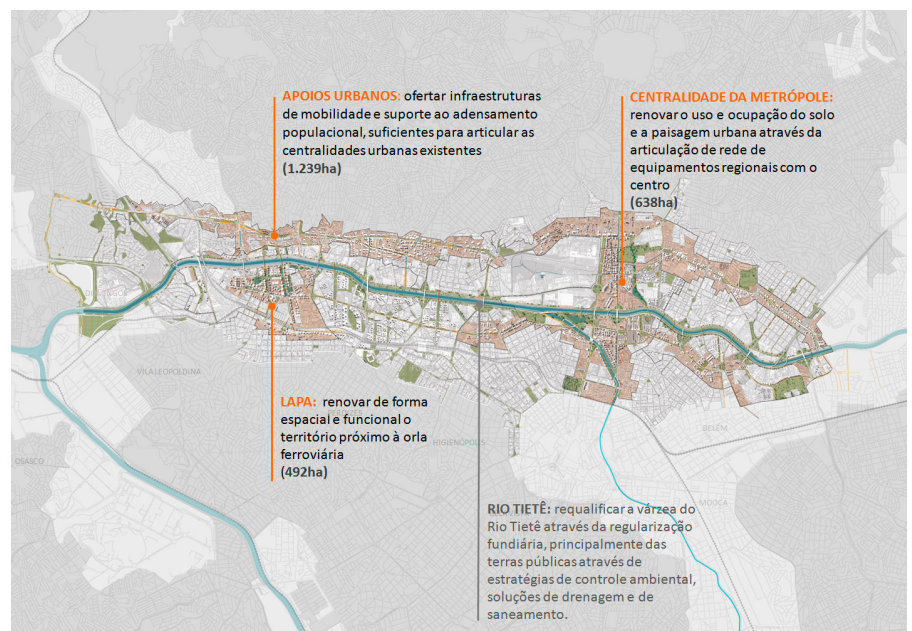
A Centralidade da Metrópole compreende área localizada junto ao eixo norte-sul da cidade e na vizinhança de grandes equipamentos públicos como o Anhembi, o Campo de Marte, alguns centros comerciais e equipamentos culturais. É caracterizada por um grande número de glebas públicas que podem ser reorganizadas de forma a propiciar o melhor desenvolvimento da região, a produção habitacional, o incremento da rede de espaços públicos e o financiamento da intervenção. A intervenção na Lapa trata da criação de uma nova centralidade a partir do redimensionamento da estrutura fundiária de áreas subutilizadas, com grande oferta de infraestrutura devido à instalação de novas linhas de transporte de alta capacidade, pelo Metrô e pela CPTM, desenvolvendo oportunidades de uso e ocupação em uma área estratégica da metrópole.

## ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO URBANA NAS AIU

MEM  
Arco Tietê

0 1 2,5 5km

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SP Urbanismo



Cada uma destas três áreas de intervenção possui diretrizes específicas que atendem os objetivos gerais do PIU Arco Tietê. São perímetros determinados onde se estabelece um programa de intervenções próprio associado a parâmetros urbanísticos, capazes de gerar a transformação pretendida. Trazem oportunidades de desenvolvimento urbano e econômico vinculados à regulação da área construída computável adicional prevista tanto no PDE quanto na LPUOS.

Para além das “unidades de projeto”, as demais áreas integrantes do setor Arco Tietê da MEM também são impactadas diretamente pela transformação urbanística proposta no PIU. Isto reforça a condição da região enquanto território produtivo e complementa o adensamento e a diversidade tipológica da ocupação, recebendo contribuições na melhoria da infraestrutura e da criação da rede de espaços públicos.

## O INSTRUMENTO URBANÍSTICO DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

Para a consecução de seus objetivos, o PDE determina que o PIU demonstre quais são as ações e regramentos mais adequados para a sua eficiente implantação, utilizando-se de instrumentos urbanísticos para sua aplicação. No capítulo sobre ordenamento e transformação territorial encontram-se elencados os instrumentos urbanísticos capazes de colaborar na implantação dos Projetos de Intervenção Urbana. Incluem-se nestes instrumentos aqueles que preveem ações para a composição de investimentos e formas de financiamento da proposta; incentivos econômicos e estratégias de gestão quando de sua implantação; e as ações mitigadoras vinculadas às condições socioambientais da região a ser requalificada. Instrumentos como Áreas de Intervenção Urbana (AIU), Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e Concessão Urbanística são, por exemplo, instrumentos urbanísticos adequados para a implantação dos Projetos de Intervenção Urbana.

Recente instrumento urbanístico de ordenamento e transformação territorial determinado pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo, a AIU é uma porção do território delimitada como área de especial interesse para a reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental, com o objetivo de gerar efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais e no desenvolvimento econômico do município. A AIU reúne um programa de intervenções associado a parâmetros urbanísticos e à definição de quantidades necessárias de área construída adicional para atender o adensamento populacional e construtivo desejado ao território. A AIU, instituída por meio de uma lei específica, também define as formas de regulação da outorga onerosa do direito de construir a partir das conclusões e diretrizes do PIU.

A necessidade de implantação do projeto por lei específica confere ao instrumento a segurança jurídica necessária, tanto no tocante à expectativa de sua implantação quanto ao controle social do seu planejamento urbanístico. A implantação do Projeto será gerida com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores públicos e privados, para promover programas de interesse público voltados a formas de ocupação mais intensa, qualificada e inclusiva do território, associando a isto medidas de desenvolvimento econômico, racionalização da rede de infraestrutura e a preservação de ecossistemas ambientais.

No § 5º do art. 145, e nos subsequentes artigos 146 a 148, o PDE traz elementos que caracterizam o instrumento AIU. Na busca da viabilidade e do financiamento das propostas de transformação, o Plano Diretor permite que cada AIU defina o valor do potencial construtivo adicional em seu território, valendo-se de fatores de planejamento e social próprios, por intermédio do controle da quantidade de área construída computável adicional (ACCA). A soma destes dois índices (preço e disponibilidade da ACCA) permite, mediante a realização de estudos econômicos, identificar o volume de recursos disponíveis que contribuirão para o financiamento das intervenções previstas no projeto. Os valores arrecadados, obtidos por mecanismos específicos de alienação, poderão ser segregados em conta especial do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), para exclusiva utilização na implantação do projeto.

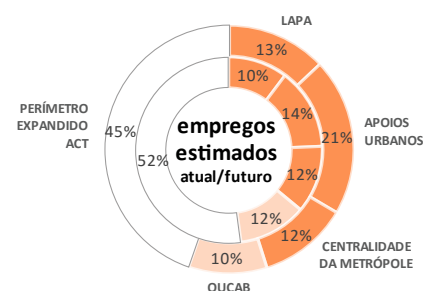
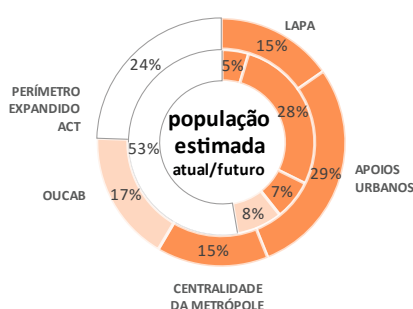
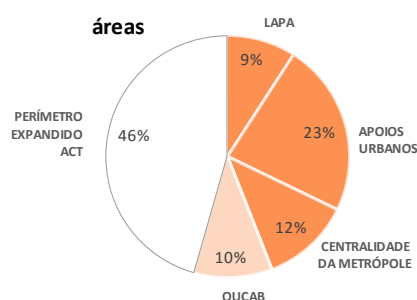
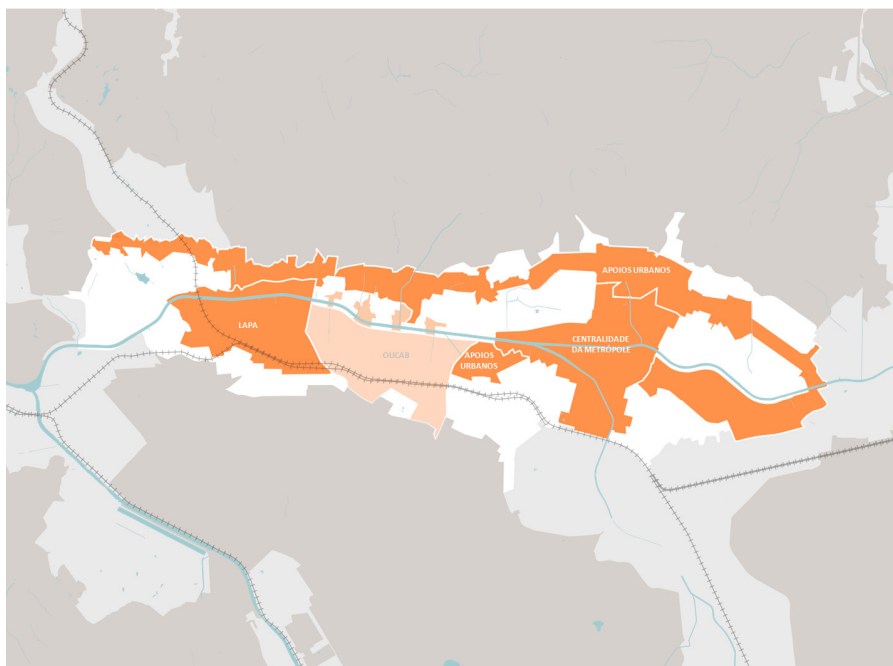
O Projeto de Intervenção Urbana do Arco Tietê indica que as três unidades de projeto propostas, Apoios Urbanos, Centralidade da Metrópole e Lapa, sejam implantadas através do instrumento urbanístico da AIU, garantindo:

- Diretrizes gerais para todo o território englobado pelo perímetro do Arco Tietê, vinculando o planejamento urbanístico às ações infraestruturais propostas;
- Proposta de regulações urbanísticas específicas destas unidades de projeto integradas à existente OUC Água Branca, de tal forma que acabem se viabilizando de forma autônoma e em tempo adequado.

## ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA INDICADORES E METAS



Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SP Urbanismo



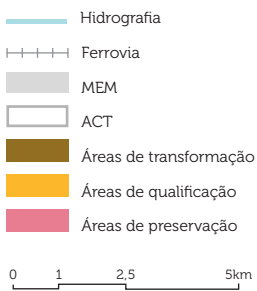
Como efeito da implementação deste instrumento urbanístico, os estudos econômicos modelaram cenários de transformação territorial para cada AIU considerando a gradativa valorização do preço da terra (e consequentemente da outorga onerosa), provocada tanto pela infraestruturização dos espaços públicos, como pela geração de oportunidades de produção imobiliária, sempre consonantes com as intenções do projeto urbanístico, e de forma a criar a dinâmica econômica suficiente para arrecadar os recursos financeiros que suportem o programa de intervenções almejado.

A prevalência da comercialização do potencial construtivo através da contrapartida financeira em outorga onerosa permitirá a desejável flexibilidade por parte da coordenação pública, pois por um lado fica garantida a conta segregada para cada AIU, vinculando receitas e despesas por unidade de projeto,

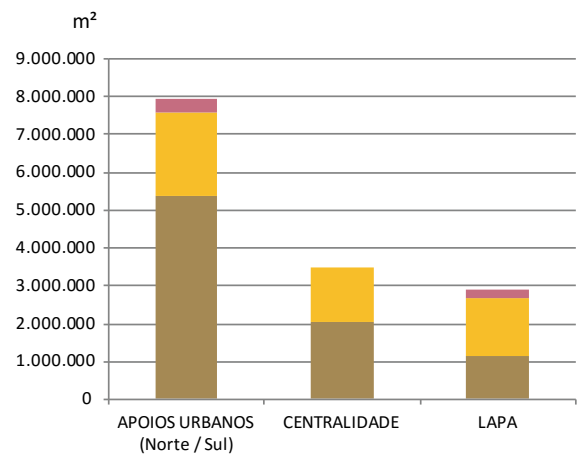
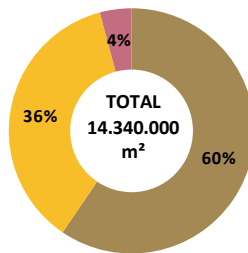
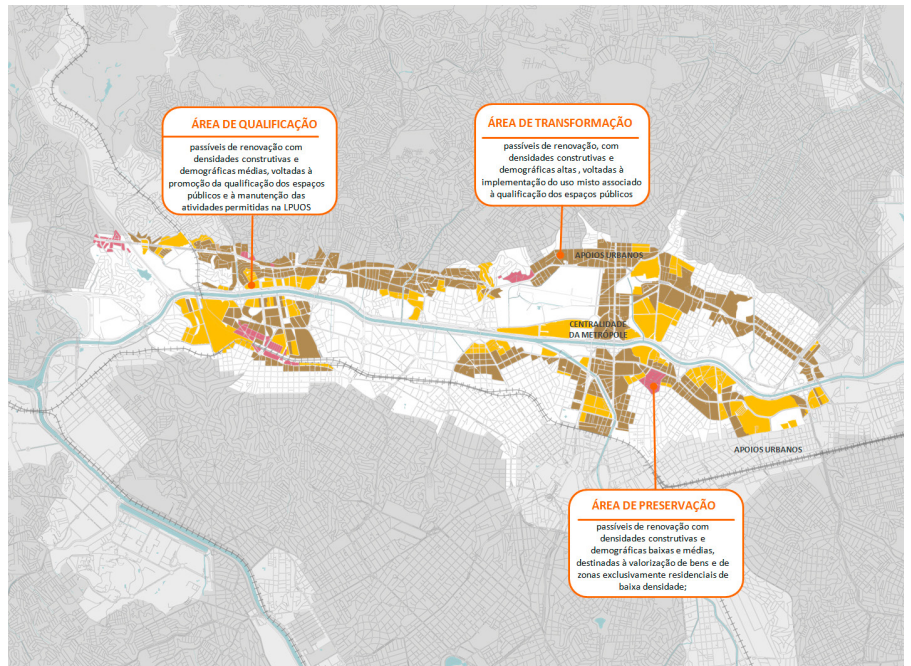
e por outro se apropria do regramento ordinário da cidade, fortalecendo os elementos positivados pelo PDE – fator de planejamento (FP) e fator social (FS), enviando à sociedade a mensagem clara e direta sobre quais tipologias construtivas, em que locais, e em que tempo são mais indicadas e incentivadas pelo projeto urbanístico.

A AIU diferencia-se das operações urbanas consorciadas quanto às suas fontes de financiamento e quanto à sua relação com a iniciativa privada. Permitindo a aplicação alternativa de recursos provenientes de outros fundos municipais (votados para promoção habitacional de interesse social ou saneamento, por exemplo), e através da geração de receitas provenientes de empreendimentos público-privados em terrenos públicos que necessitam de parcelamento do solo (projetos estratégicos), espera-se que haja maior convergência das iniciativas em atuação concertada com as prioridades do PIU.

## PARÂMETROS URBANÍSTICOS



Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SP Urbanismo



É urbanisticamente adequado e juridicamente eficiente, portanto, cogitar que a regulação urbanística do Arco Tietê seja implantada por intermédio de uma única iniciativa normativa. Em que pese não ser vedado que haja legislações distintas para tratar do PIU do Arco Tietê e de cada uma de suas AIU, o risco de perda de coesão em termos de disposições jurídico-urbanísticas tende a se acentuar na hipótese da edição de vários diplomas urbanísticos ao invés de somente um, mesmo que implantados em diferentes tempos do desenvolvimento urbano.

As disposições veiculadas pelo Plano Diretor Estratégico e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo com as propostas de transformação e requalificação urbanística, cogitadas para a totalidade do Arco Tietê e para suas unidades de projeto, por fim, caracterizam-se como um sistema consequente de planejamento e regulação do desenvolvimento urbano para área objeto de estudo. Seu desenvolvimento final fornecerá ao Município de São Paulo a proposta de um marco normativo urbanístico que ao mesmo tempo reconhecerá as diferenças e peculiaridades do extenso território do Arco Tietê e tratará de propor projetos de desenvolvimento urbano que, a partir da abordagem de questões localizadas, será capaz de desencadear processos de transformação para toda a região de estudo, a cada momento do desenvolvimento da cidade.