



SP-URBANISMO



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

DESENVOLVIMENTO URBANO

Nova Luz

Projeto Urbanístico Consolidado



Setembro 2011

Perímetro da Nova Luz



Sala São Paulo

Parque da Luz

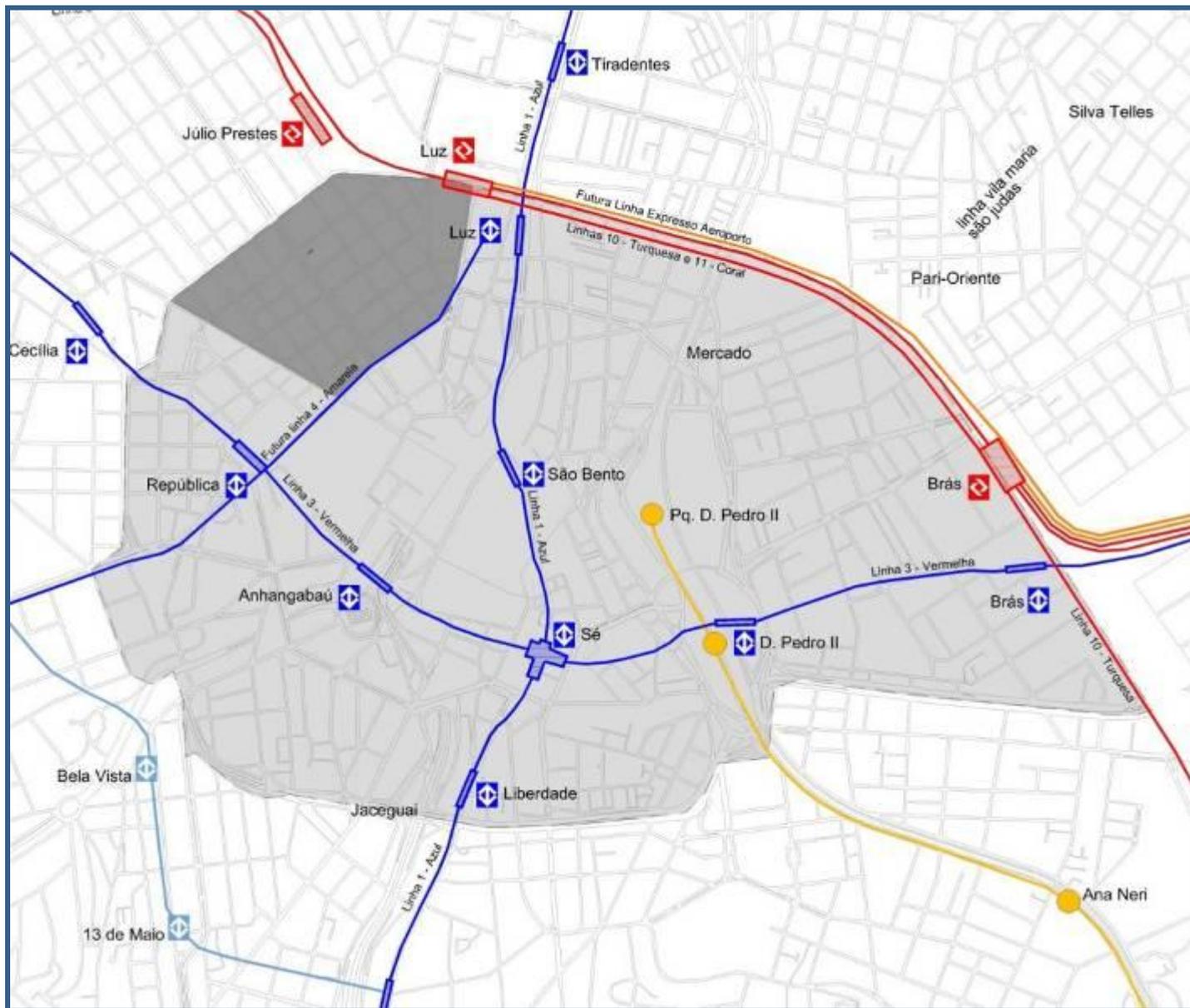
Praça Princesa Isabel

Largo do Arouche

Igreja de Santa Ifigênia

Praça da República

Acessibilidade da Área



- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Perímetro da Concessão Urbanística Nova Luz
- Linha Metrô
- Linha Metrô (2014)
- Linha CPTM
- Expresso Tiradentes
- Expresso Aeroporto

- **Determinação da Administração desde 2005 de transformar e desenvolver a área**
 - Ações multisetoriais: saúde, social, segurança, infraestrutura entre outras
- **Lei de Incentivos Seletivos 14.096/2005**
 - Dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, na área central do Município de São Paulo
- **Lei de Concessão Urbanística 14.917/2009**
 - Dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo
- **Lei de Concessão Urbanística - Nova Luz 14.918/2009**
 - Autoriza o Executivo a aplicar a concessão urbanística na área da Nova Luz



Projeto Urbanístico

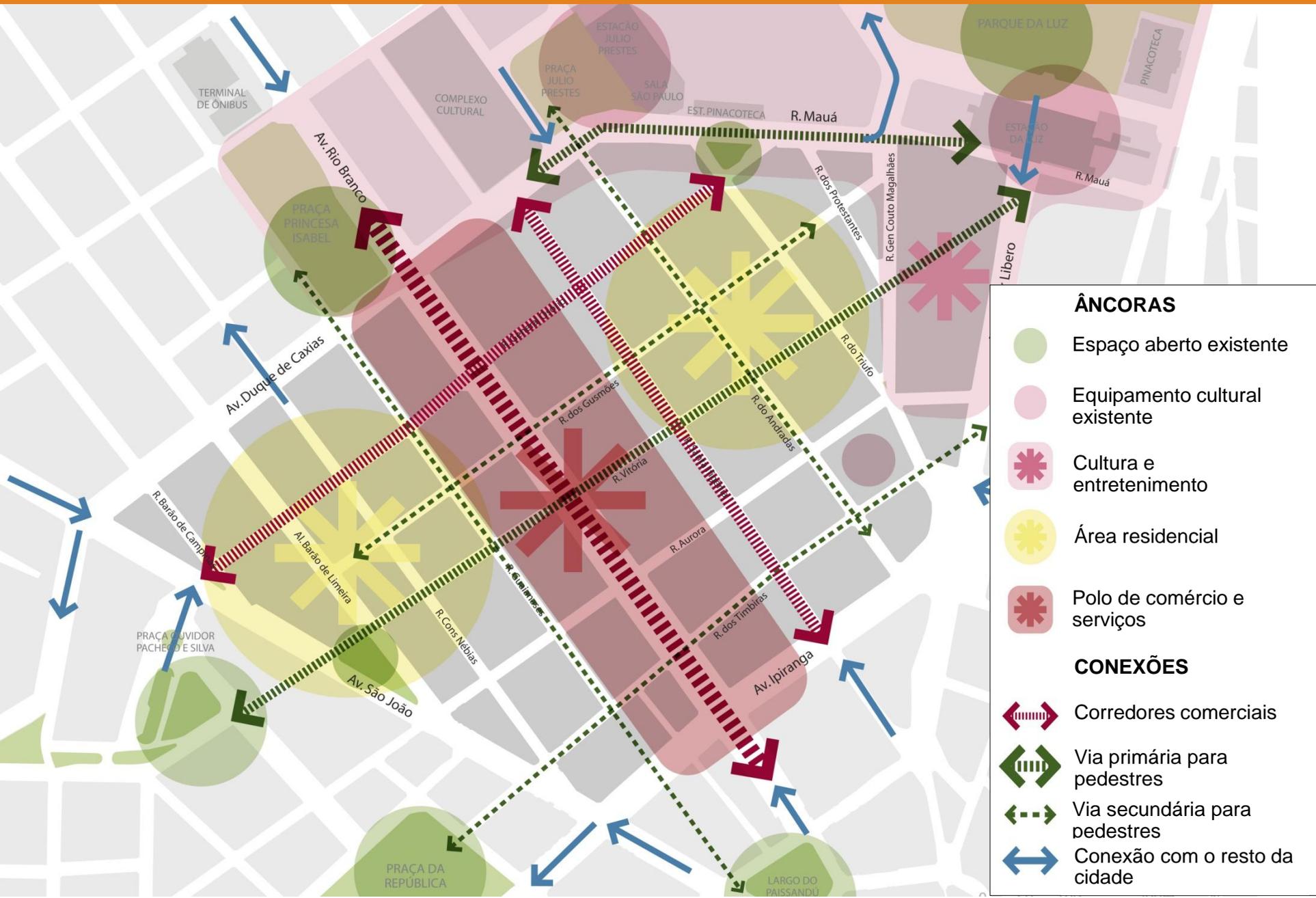
- Infraestrutura urbana
- Espaços públicos e áreas verdes
- Equipamentos urbanos e sociais
- Áreas para empreendimentos privados
- Liderado pelo Poder Público, interagindo com proprietários, investidores, moradores e usuários da área

- **Após a apresentação do Projeto Preliminar foi aprofundado o debate com a sociedade através de:**
 - 2 audiências públicas realizadas na Câmara Municipal
 - Reuniões realizadas com:
 - **Conselhos:** CADES, CONPRESP, CONDEPHAAT, CMH, CMPU, CTLU, Comissão Executiva OU Centro, entre outros
 - **Representantes ligados ao setor de Comércio:**
Foram realizadas 9 reuniões
 - **Representantes ligados ao setor de Habitação:**
Foram realizadas 15 reuniões
 - **Representantes do Conselho Gestor da ZEIS:**
Foram realizadas 10 reuniões
 - 1.957 atendimentos e 37 reuniões realizados no Espaço Projeto Nova Luz

Estratégia de Desenvolvimento

- Potencializar atividades comerciais da área
- Atrair novas atividades econômicas (tecnologia, serviços)
- Incorporar e potencializar atividades ligadas a cultura e entretenimento
- Ampliar o uso residencial
- Novos espaços e equipamentos públicos de qualidade
- Qualificação ambiental e urbanística da área

Âncoras e Conexões



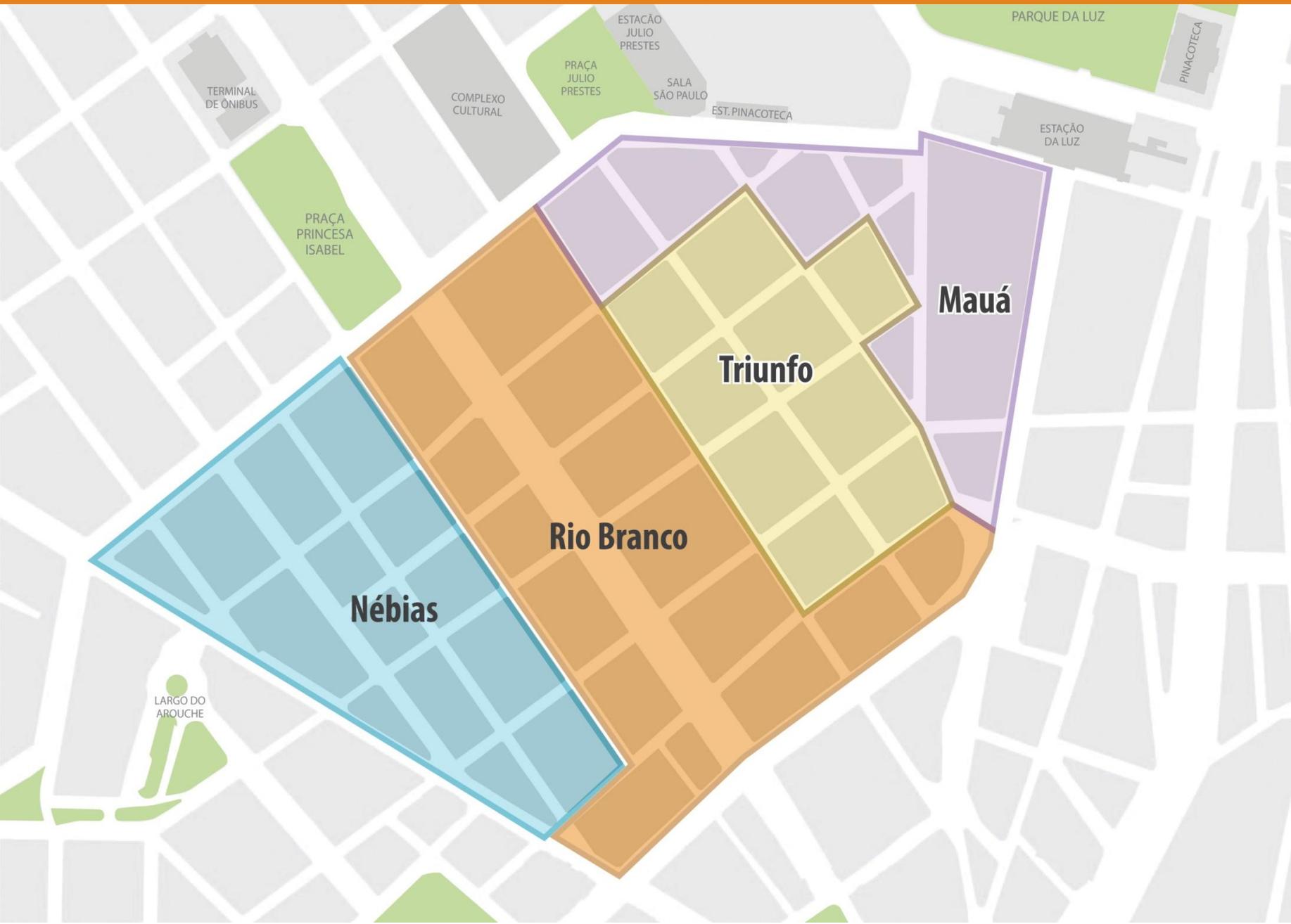
ÂNCORAS

-  Espaço aberto existente
-  Equipamento cultural existente
-  Cultura e entretenimento
-  Área residencial
-  Polo de comércio e serviços

CONEXÕES

-  Corredores comerciais
-  Via primária para pedestres
-  Via secundária para pedestres
-  Conexão com o resto da cidade

SETORES



TERMINAL DE ÔNIBUS

COMPLEXO CULTURAL

PRAÇA JULIO PRESTES

ESTACÃO JULIO PRESTES

SALA SÃO PAULO

EST. PINACOTECA

PARQUE DA LUZ

PINACOTECA

ESTACÃO DA LUZ

PRAÇA PRINCESA ISABEL

Mauá

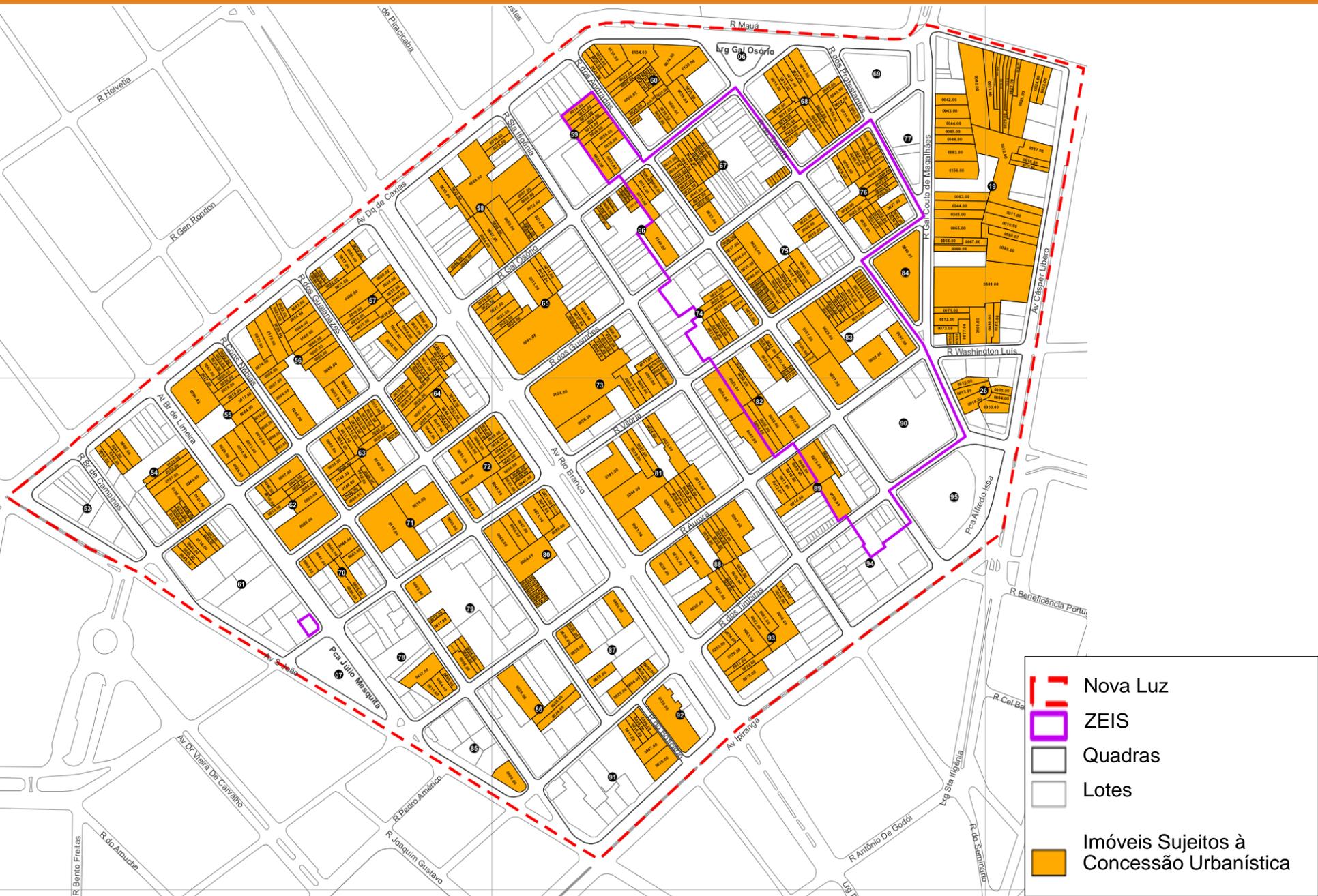
Triunfo

Rio Branco

Nébias

LARGO DO AROUCHE

Imóveis sujeitos à Concessão (a renovar)



-  Nova Luz
-  ZEIS
-  Quadras
-  Lotes
-  Imóveis Sujeitos à Concessão Urbanística

Imóveis sujeitos à Concessão (incluindo protegidos pelo patrimônio)



Todos os imóveis protegidos pelo patrimônio histórico localizados no perímetro do Projeto Nova Luz e indicados para recuperação poderão ser restaurados pelos proprietários, usando incentivos como a transferência de potencial construtivo, até o décimo ano da Concessão.

A partir do décimo ano, caso os proprietários não implementem a restauração, o Concessionário assumirá esta obrigação e, neste caso, procederá a aquisição do imóvel.

Implantação Proposta







**Promenade
Cultural Rua Mauá**

**Centro
Integrado**

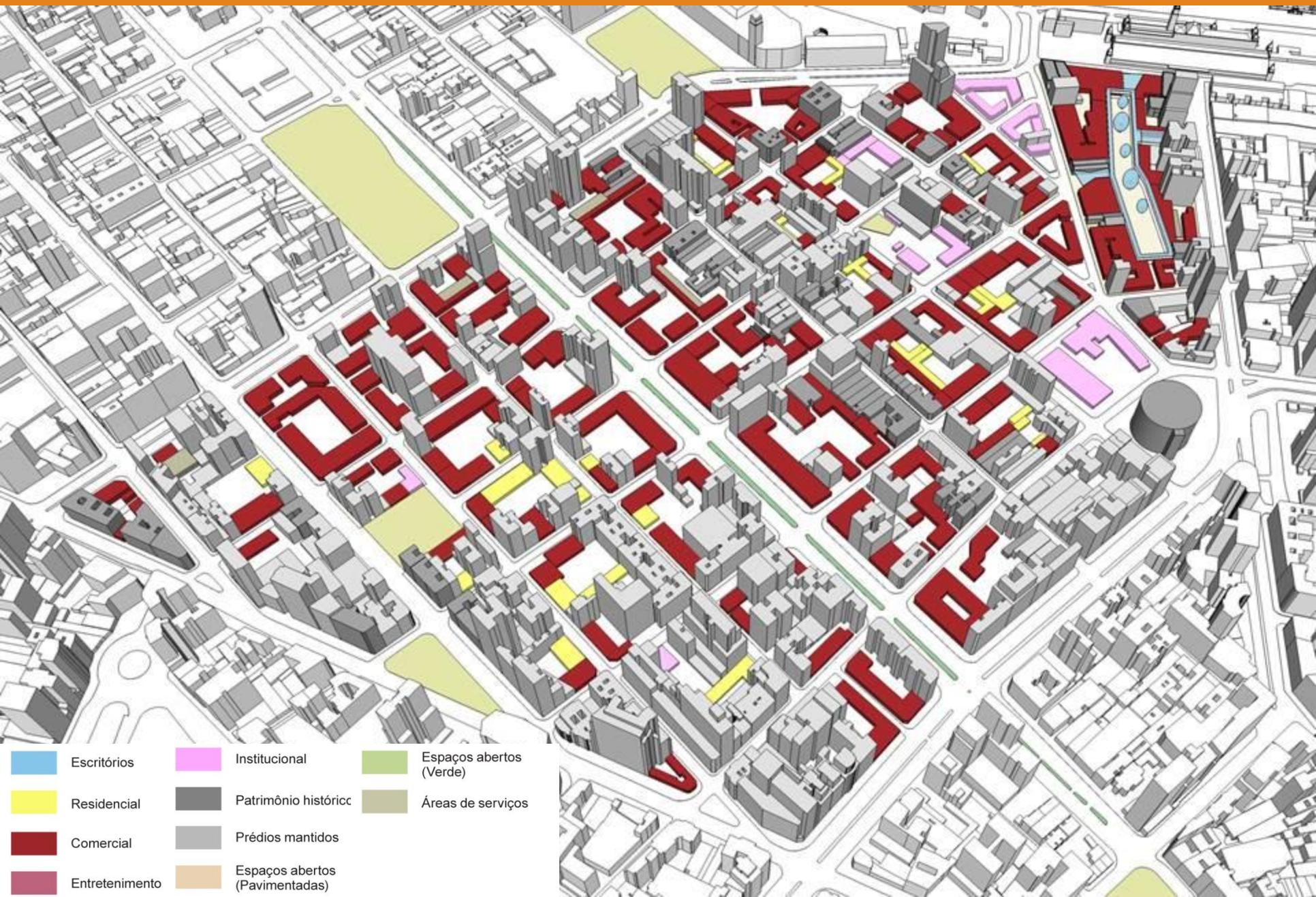
**Parque de
Vizinhança
Nébias**

**Cultural e
Entretenimento**

**Passeio
Rua Vitória**

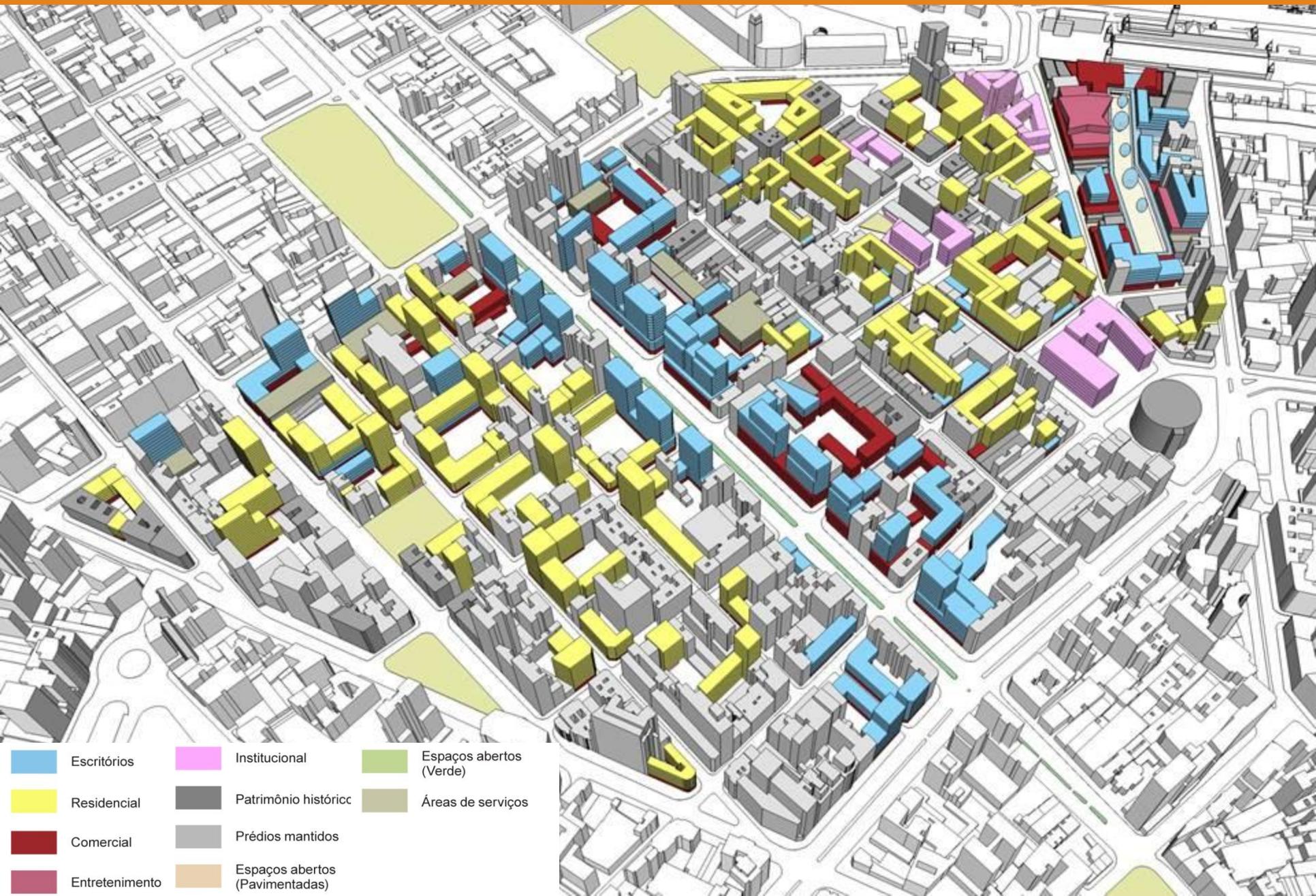
**Bulevar
Rio Branco**

Usos Propostos - Pavimento Térreo



- | | | |
|--|--|---|
|  Escritórios |  Institucional |  Espaços abertos (Verde) |
|  Residencial |  Patrimônio histórico |  Áreas de serviços |
|  Comercial |  Prédios mantidos | |
|  Entretenimento |  Espaços abertos (Pavimentadas) | |

Usos Propostos - Pavimentos Superiores



 Escritórios	 Institucional	 Espaços abertos (Verde)
 Residencial	 Patrimônio histórico	 Áreas de serviços
 Comercial	 Prédios mantidos	
 Entretenimento	 Espaços abertos (Pavimentadas)	

Cenários: Atual e Futuro

	ATUAL		FUTURO	
	POPULAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	POPULAÇÃO
RESIDENCIAL	11.679	533.735	879.745	23.657
NÃO RESIDENCIAL	23.374	682.321	1.131.277	42.758
TOTAL		1.216.056	2.011.022	

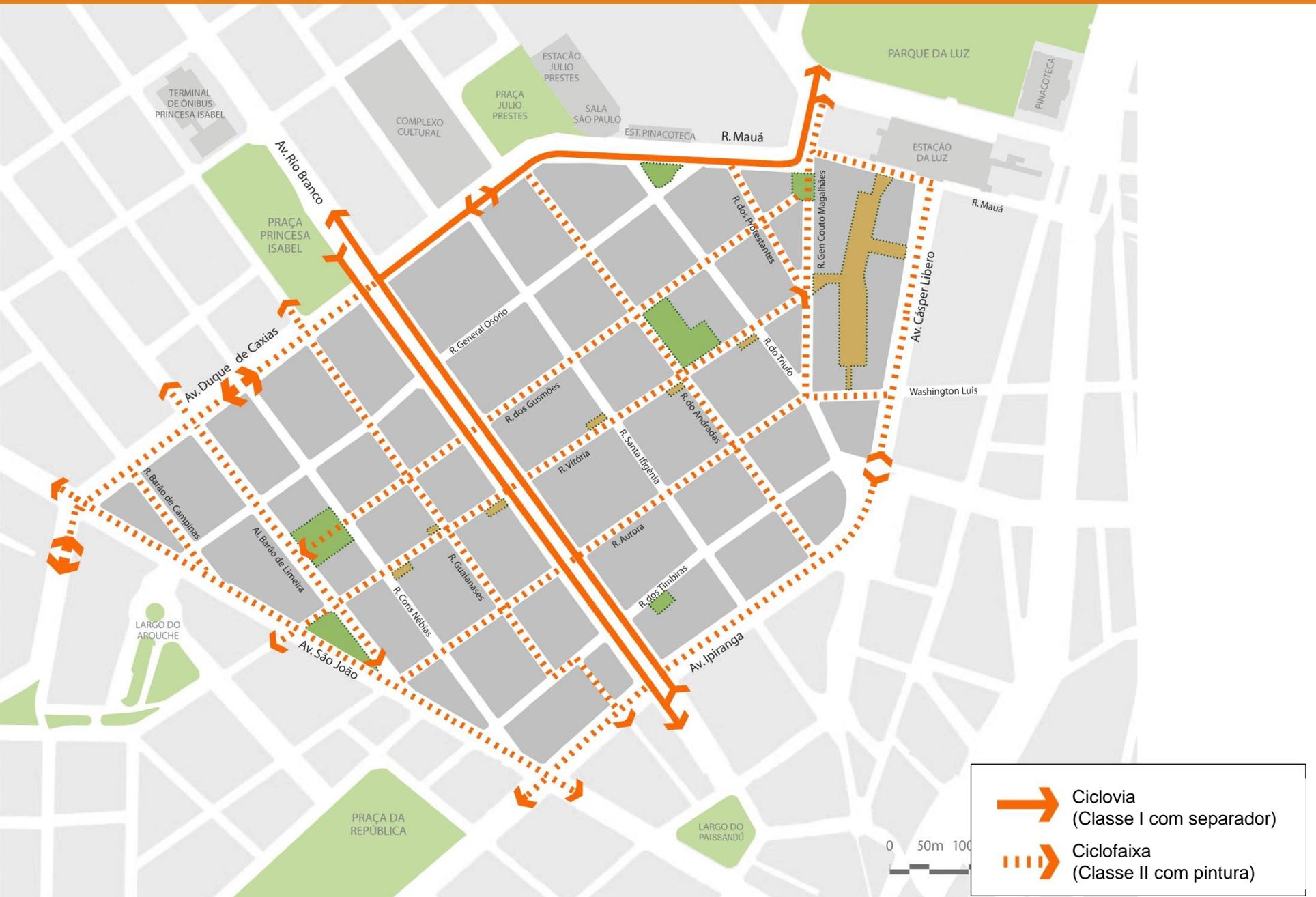
Hierarquia Viária Proposta



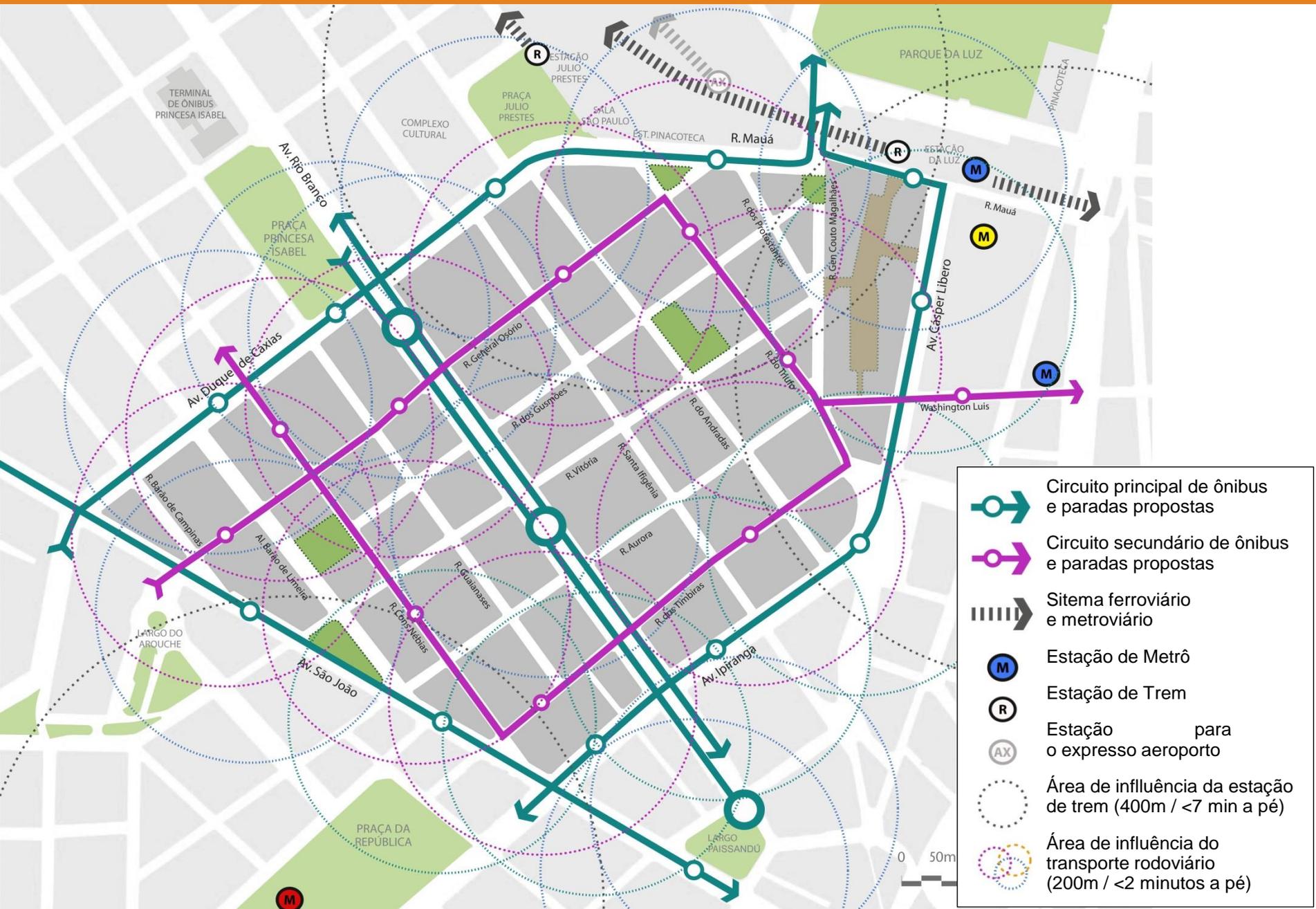
Circulação de Pedestres



Circulação de Bicicletas



Transporte Coletivo



- Circuito principal de ônibus e paradas propostas
- Circuito secundário de ônibus e paradas propostas
- Sistema ferroviário e metroviário
- Estação de Metrô
- Estação de Trem
- Estação para o expresso aeroporto
- Área de influência da estação de trem (400m / <7 min a pé)
- Área de influência do transporte rodoviário (200m / <2 minutos a pé)

Elementos do Espaço Público - Pavimentos

P1 ZONA P1 PAVIMENTO SIMPLES

CALÇADA

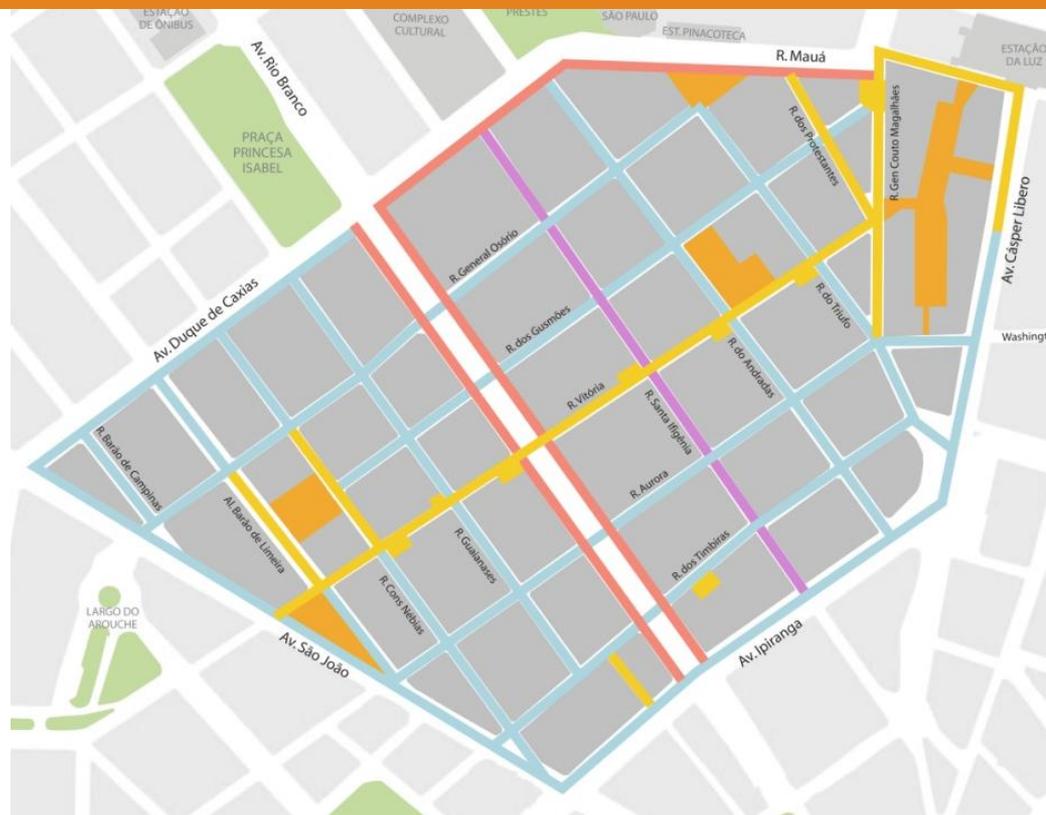


Placa de granito

RUAS



Paralelepípedo



-  ZONA P1
pavimentação em pedra
[rua e calçada]
-  ZONA P2
pavimentação em pedra
[calçada] e asfalto na rua
-  ZONA P3
calçada e rua em concreto

-  ZONA P4
calçada em concreto e rua
em asfalto
-  ZONA P5
pavimentação em pedra
para praças

Elementos do Espaço Público - Pavimentos

P2 ZONA P2 PAVIMENTO SIMPLES

CALÇADA

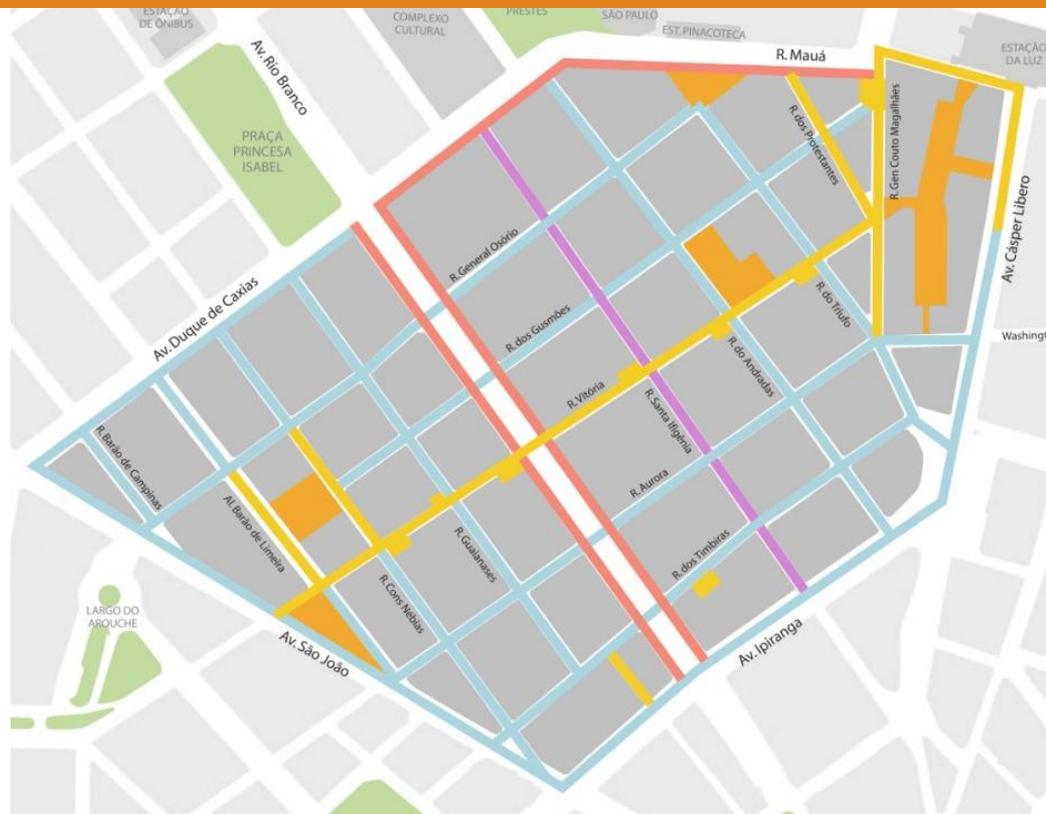


Placa de granito

RUAS



Asfalto



ZONA P1
pavimentação em pedra
[rua e calçada]

ZONA P2
pavimentação em pedra
[calçada] e asfalto na rua

ZONA P3
calçada e rua em concreto

ZONA P4
calçada em concreto e rua
em asfalto

ZONA P5
pavimentação em pedra
para praças

Elementos do Espaço Público - Pavimentos

P3 ZONA P3 PAVIMENTO SIMPLES

CALÇADA

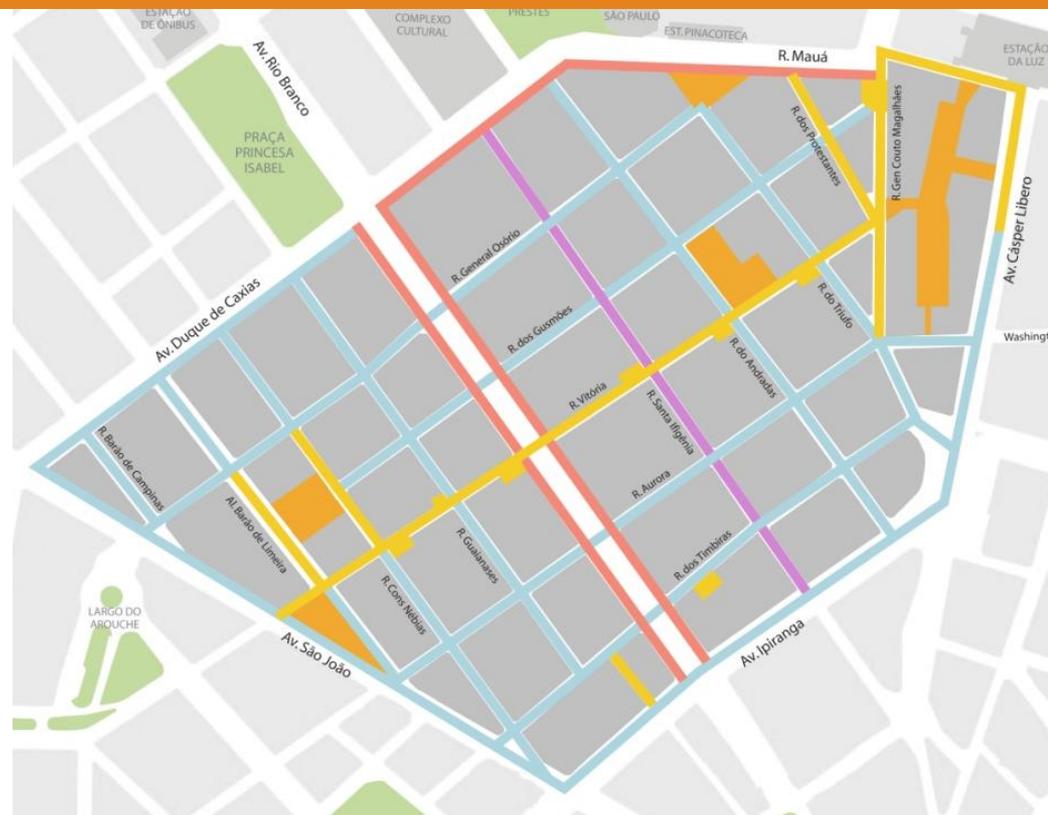


Bloco intertravado de concreto

RUAS



Bloco intertravado de concreto



-  ZONA P1
pavimentação em pedra
[rua e calçada]
-  ZONA P2
pavimentação em pedra
[calçada] e asfalto na rua
-  ZONA P3
calçada e rua em concreto

-  ZONA P4
calçada em concreto e rua
em asfalto
-  ZONA P5
pavimentação em pedra
para praças

Elementos do Espaço Público - Pavimentos

P4 ZONA P4 PAVIMENTO SIMPLES

CALÇADA



Placa de granito

RUAS



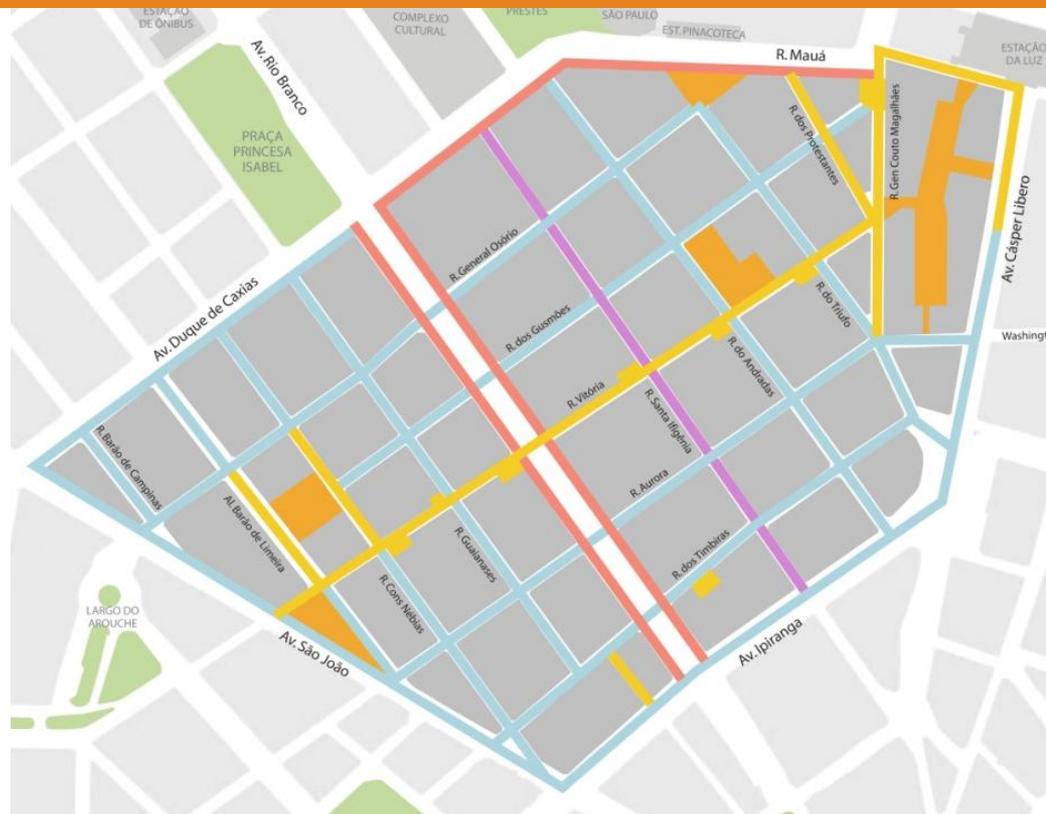
Asfalto

P5 ZONA P5 PAVIMENTO SIMPLES

PARQUES
E PRAÇAS



Placa de granito



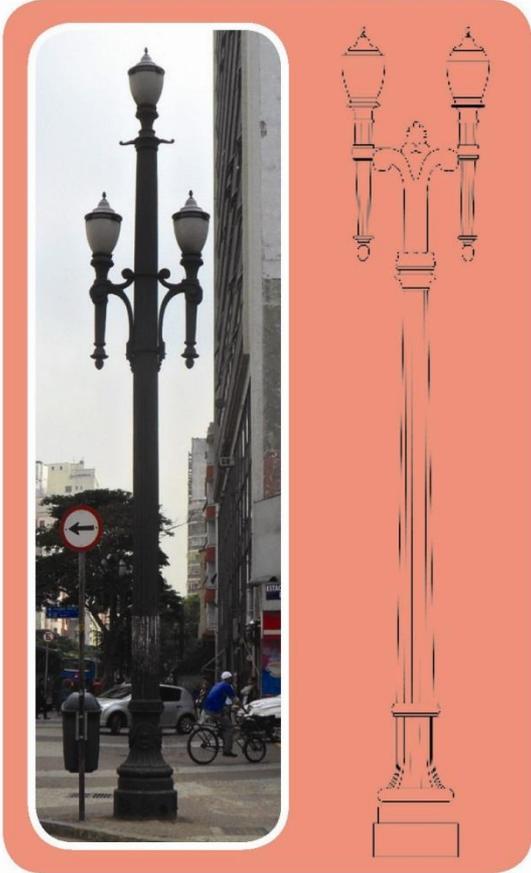
-  ZONA P1
pavimentação em pedra
[rua e calçada]
-  ZONA P2
pavimentação em pedra
[calçada] e asfalto na rua
-  ZONA P3
calçada e rua em concreto

-  ZONA P4
calçada em concreto e rua
em asfalto
-  ZONA P5
pavimentação em pedra
para praças

Elementos do Espaço Público - Iluminação

L1

ZONA L1 LUMINÁRIA SÃO PAULO ANTIGO



ZONA L1
Luminária São Paulo Antigo

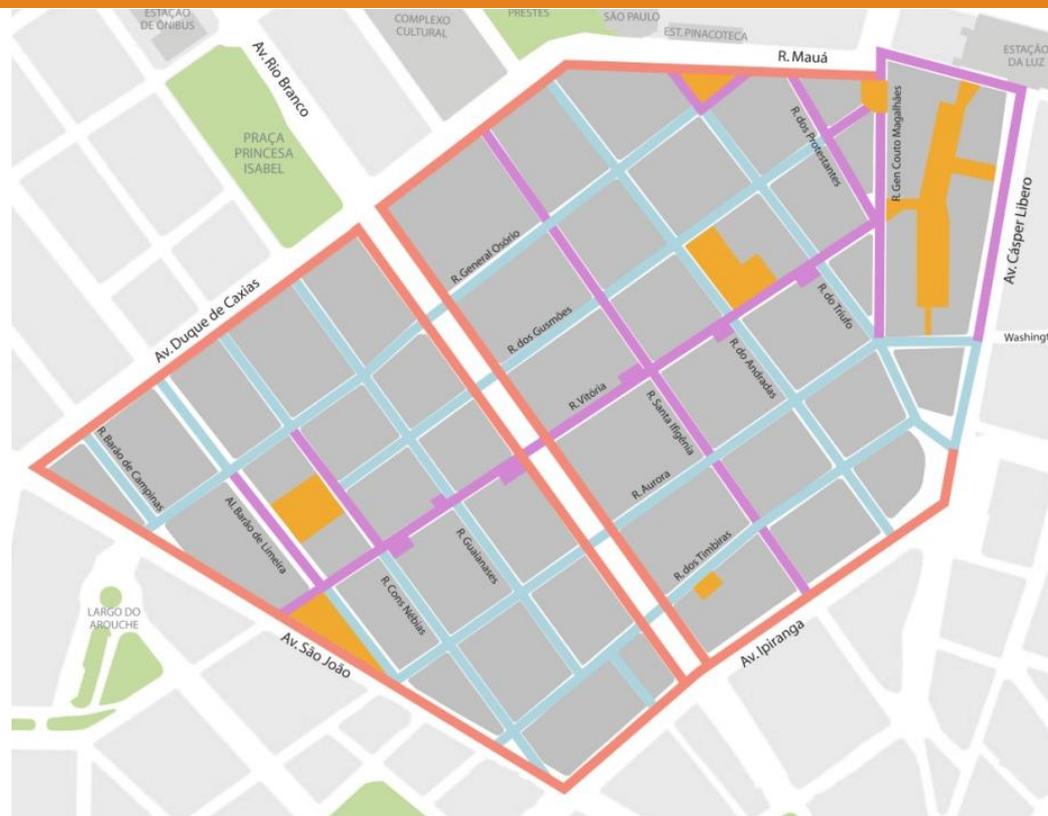
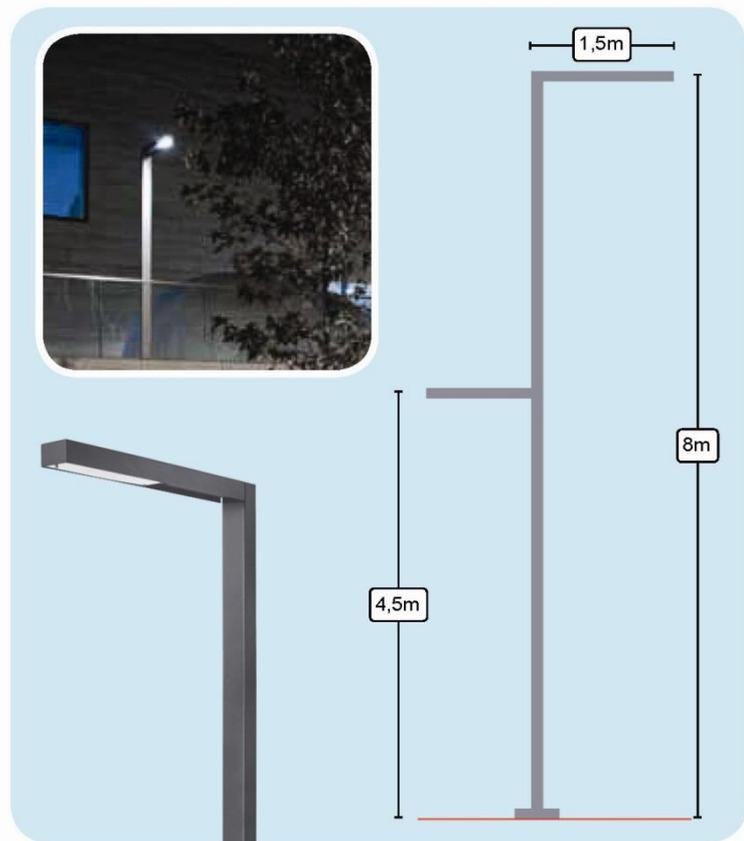
ZONA L3
Iluminação característica

ZONA L2
Iluminação padrão

ZONA L4
Iluminação especial em praças

Elementos do Espaço Público - Iluminação

L2 ZONA L2 ILUMINAÇÃO PADRÃO

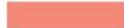


- ZONA L1**
Luminária São Paulo Antigo
- ZONA L2**
Iluminação padrão
- ZONA L3**
Iluminação característica
- ZONA L4**
Iluminação especial em praças

Elementos do Espaço Público - Iluminação

L3 ZONA L3 ILUMINAÇÃO CARACTERÍSTICA



 ZONA L1
Luminária São Paulo Antigo

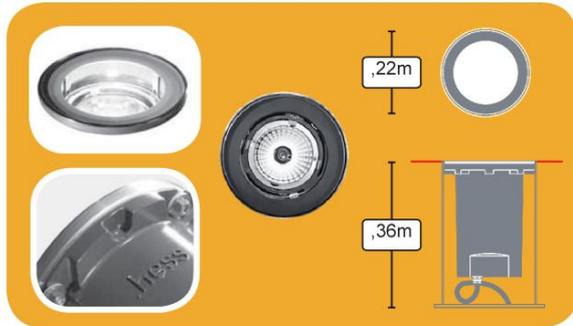
 ZONA L3
Iluminação característica

 ZONA L2
Iluminação padrão

 ZONA L4
Iluminação especial
em praças

Elementos do Espaço Público - Iluminação

L4 ZONA L4 ILUMINAÇÃO DE PRAÇAS



 ZONA L1
Luminária São Paulo Antigo

 ZONA L3
Iluminação característica

 ZONA L2
Iluminação padrão

 ZONA L4
Iluminação especial
em praças

Elementos do Espaço Público - Arborização

T1 BULEVAR



Cariniana Estrellensis
(Jequitibá Branco)



Caesalpinia Ferrea
(Pau Ferro)

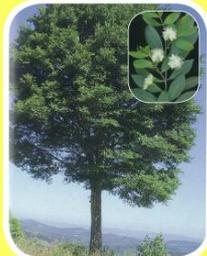


Handroanthus Heptaphyllus
(Ipê Roxo)

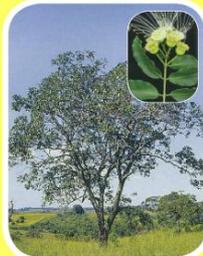


Erythrina Falcata
(Suinã)

T2 ANEL VIÁRIO



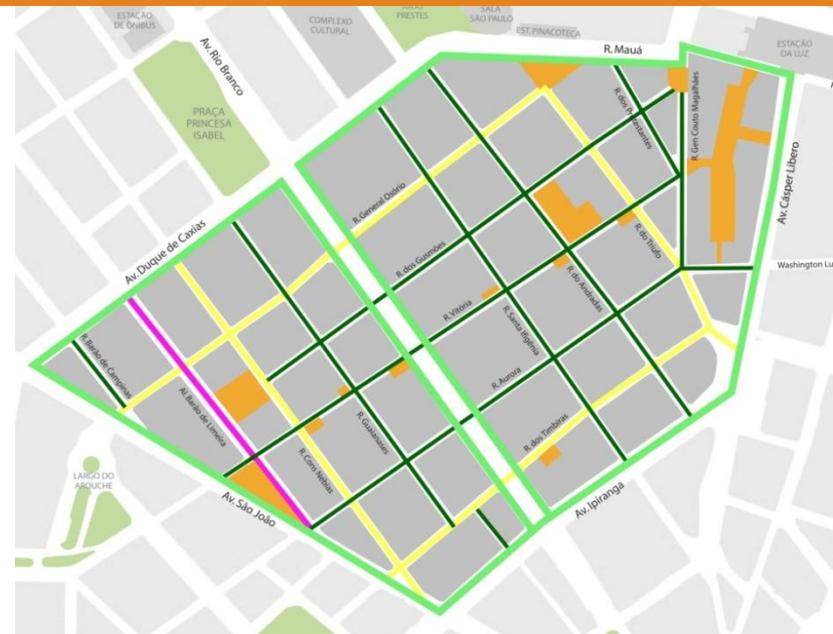
Eugenia Involucrata DC
(Cerejeira)

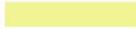


Lafoensia Pacari
(Dedaleiro)



Holocalyx Balansae
(Alecrim-de-Campinas)



-  ZONA T1: Via Estrutural
-  ZONA T2: Mini-anel viário
-  ZONA T3: Prioritária Pedestre
-  ZONA T4: Via Secundária
-  ZONA T5: Praças

Elementos do Espaço Público - Arborização

T3 RUA LOCAL TIPO A



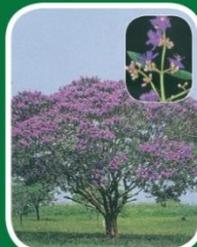
Handroanthus Avellanadae
(Ipê Roxo)



Lafoensia Pacari
(Dedaleiro)



Senna Macranthera
(Fedegoso)



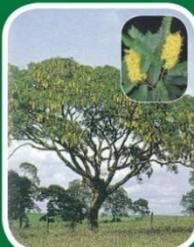
Tibouchina Granulosa
(Quaresmeira)



Senna Multijuga
(Aleluia)



Eugenia Involucrata DC
(Cerejeira)



Cassia Ferruginea
(Canafistula)



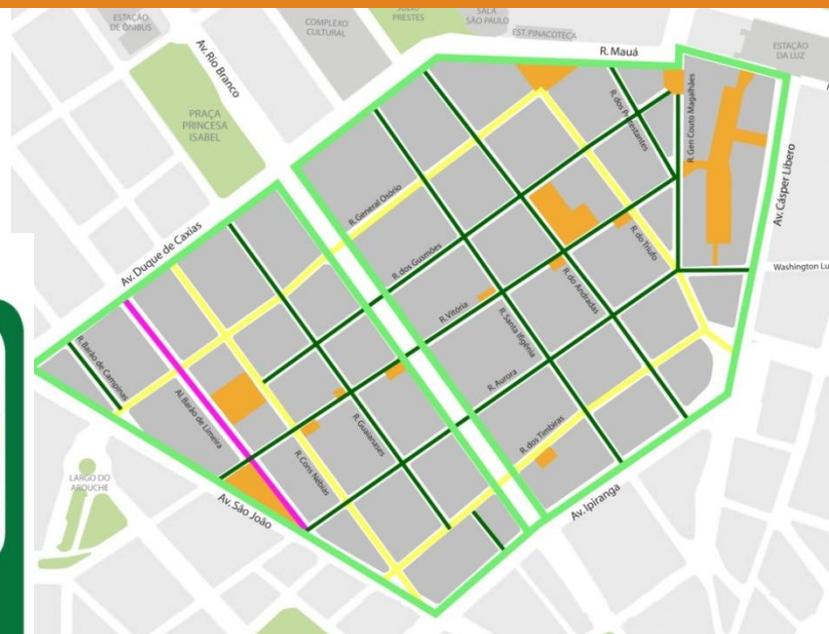
Handroanthus Ochraceus
(Ipê-opa)



Tibouchina Mutabilis
(Manacá-da-Serra)

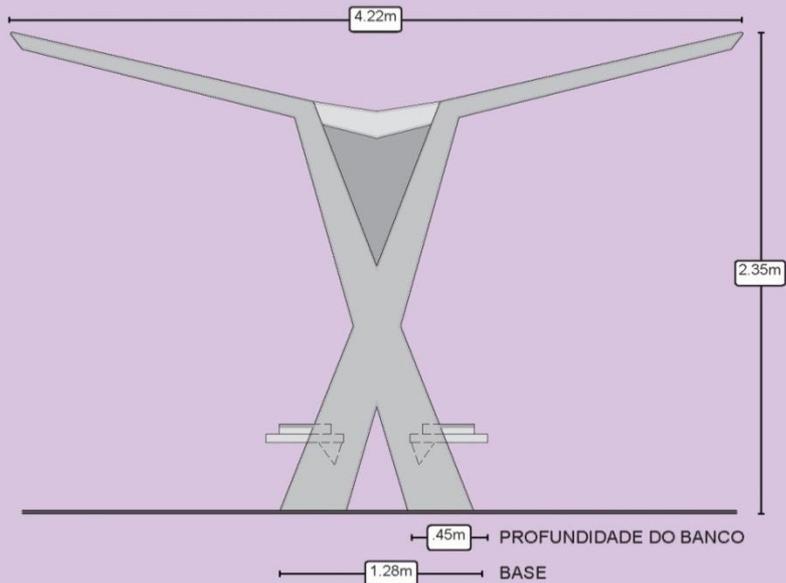


Handroanthus Chrysotrichus
(Ipê-amarelo)

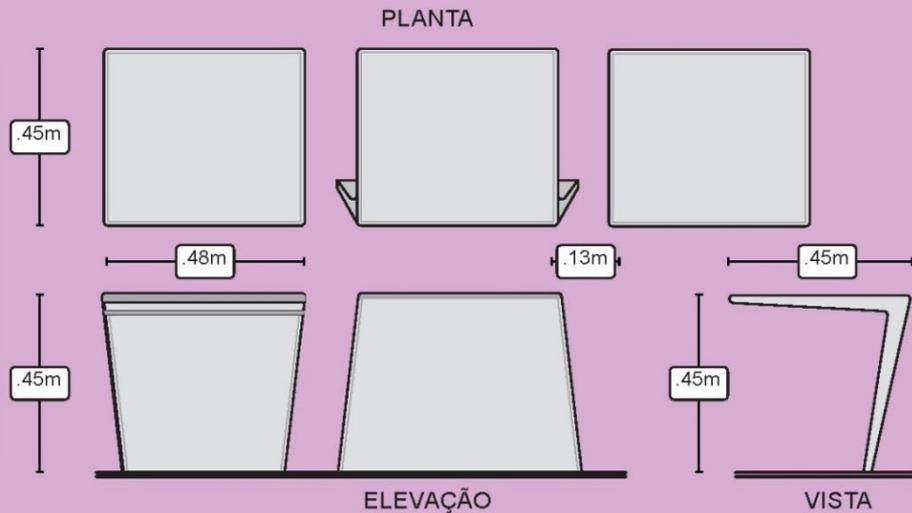
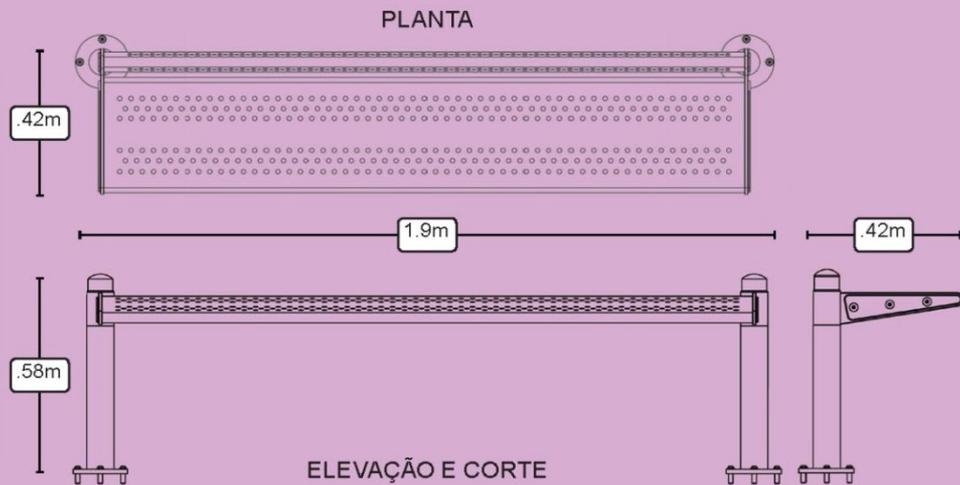


- ZONA T1: Via Estrutural
- ZONA T2: Mini-anel viário
- ZONA T3: Prioritária Pedestre
- ZONA T4: Via Secundária
- ZONA T5: Praças

Padrões de Mobiliário Urbano

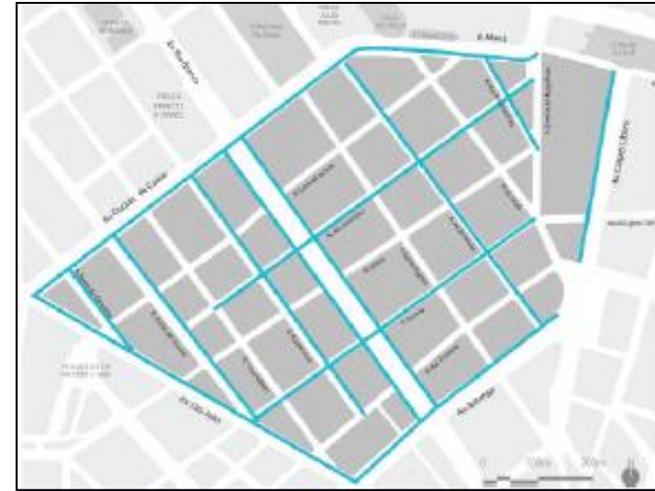
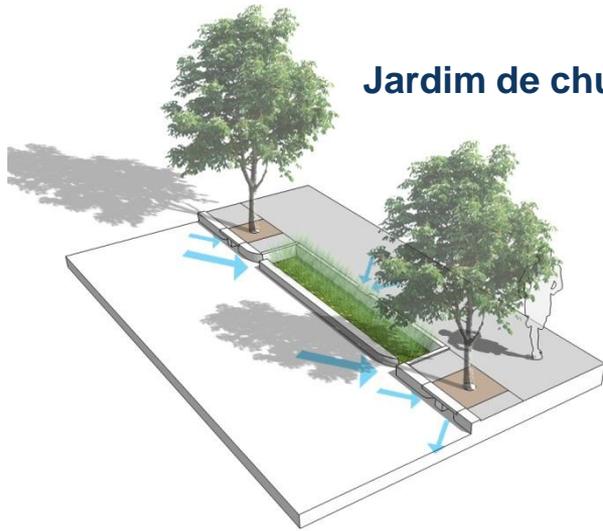


Padrões de Mobiliário Urbano



Infraestrutura Verde

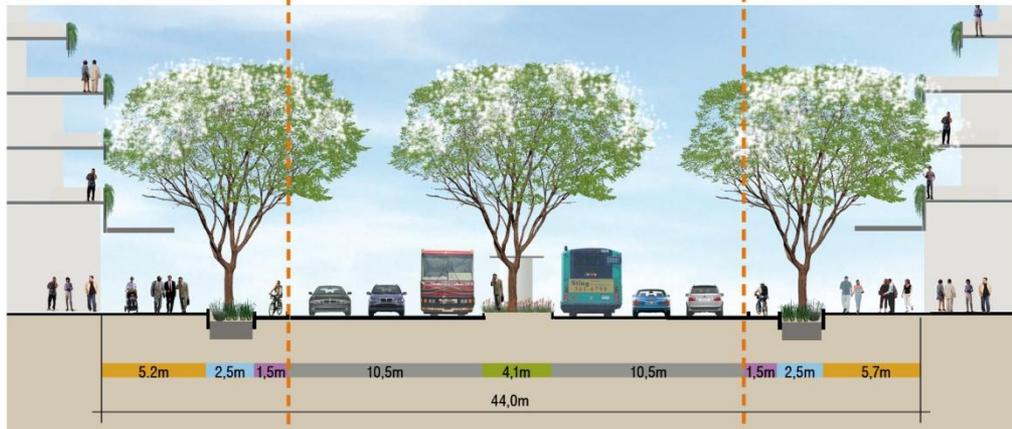
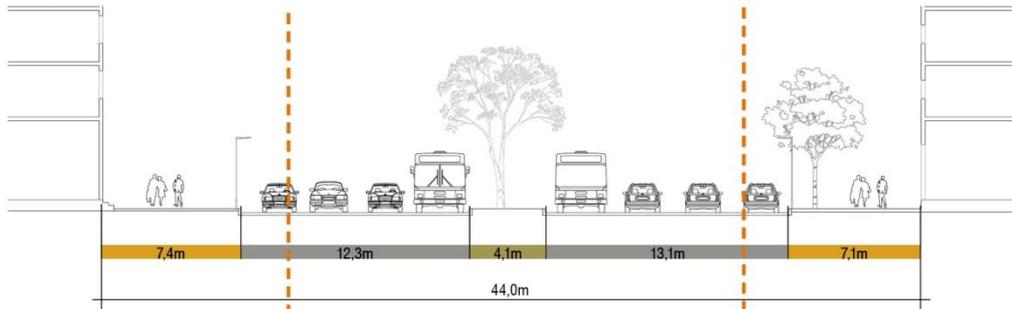
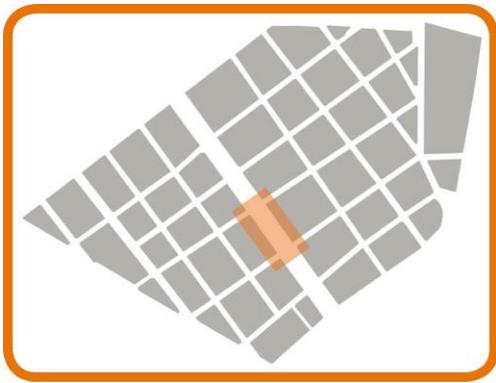
Jardim de chuva



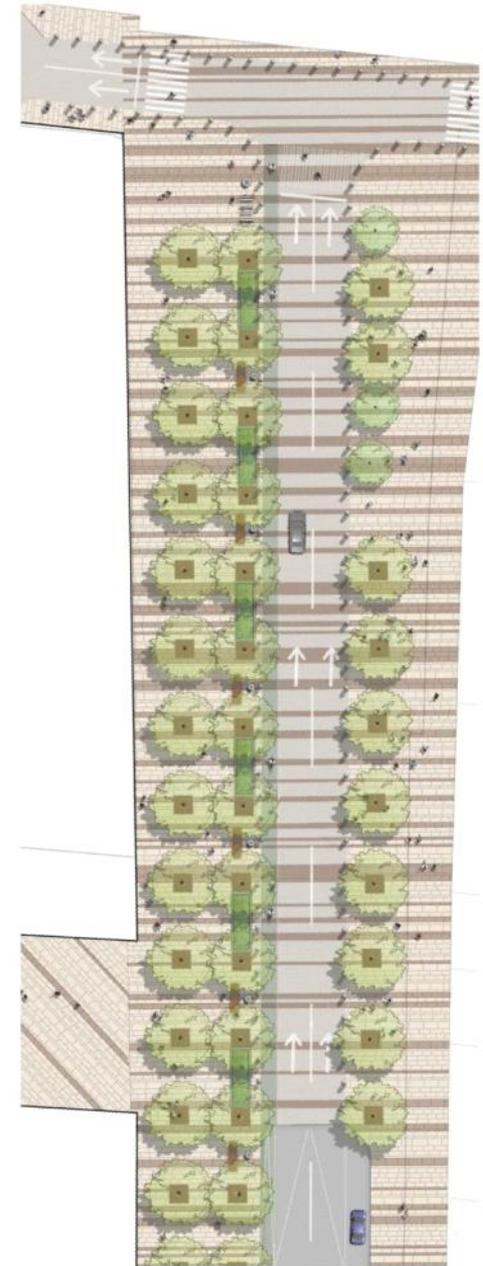
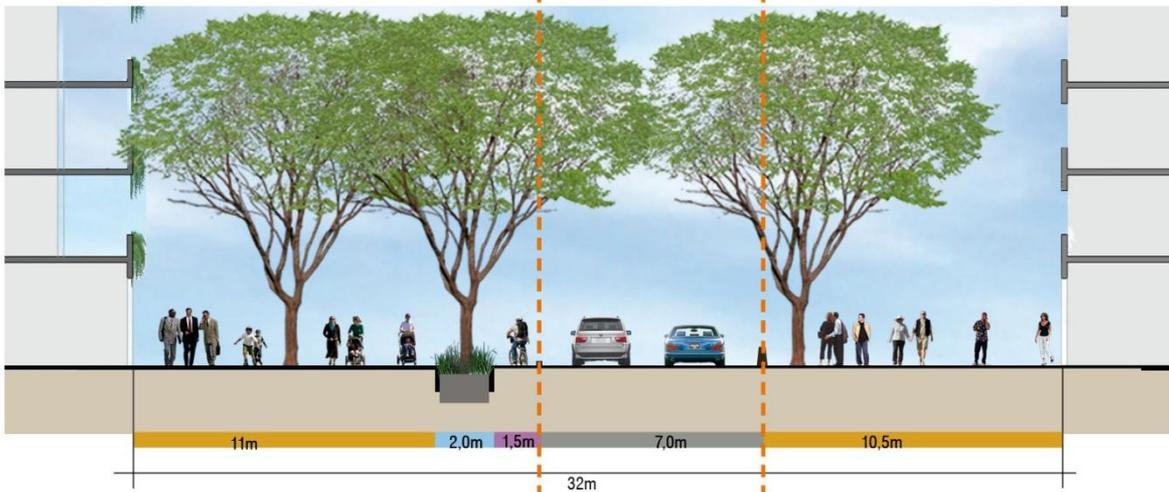
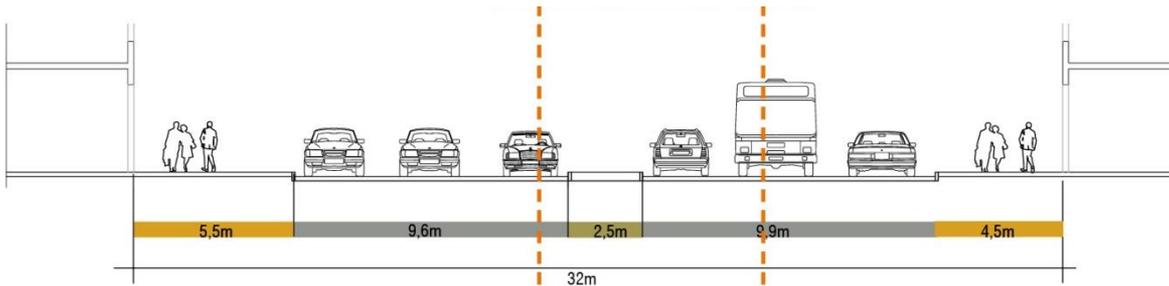
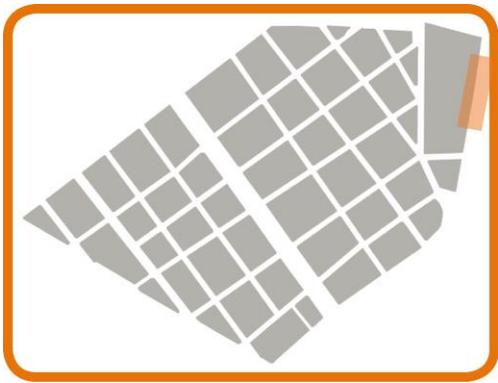
Tipologias dos Espaços Públicos



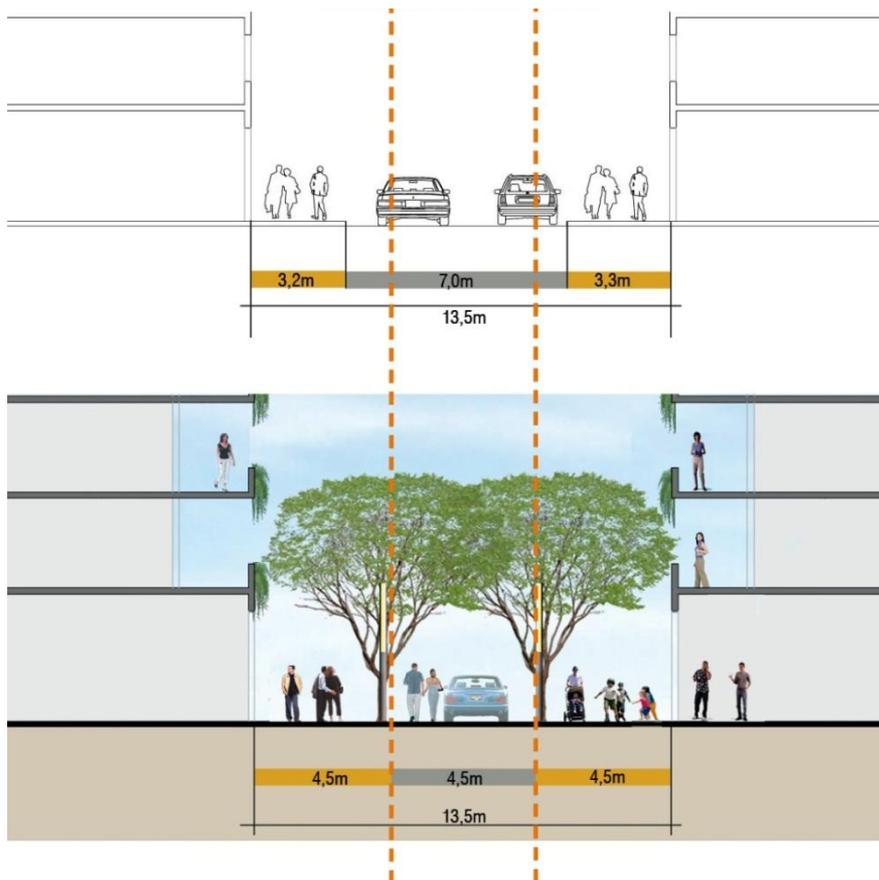
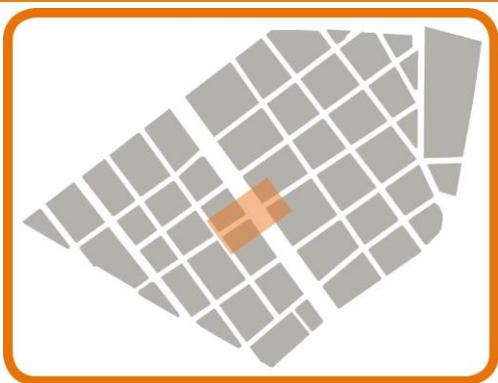
Bulevar Rio Branco



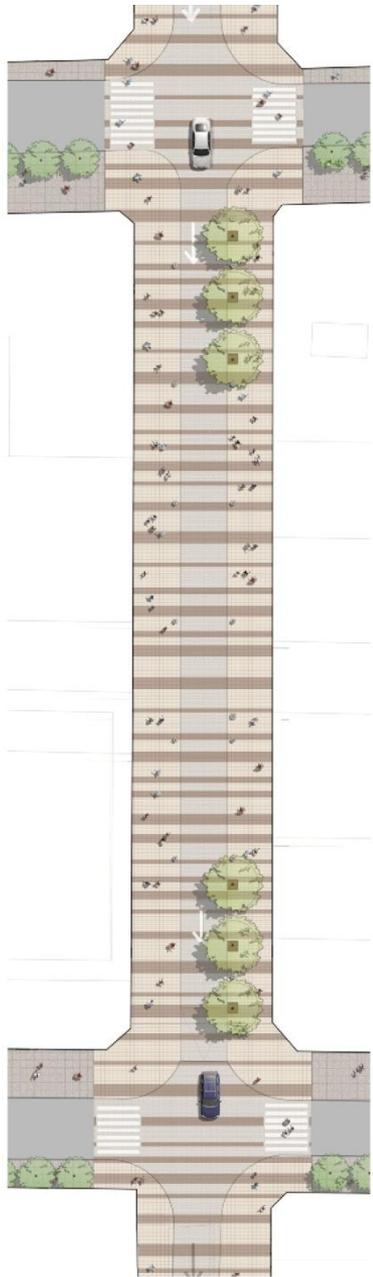
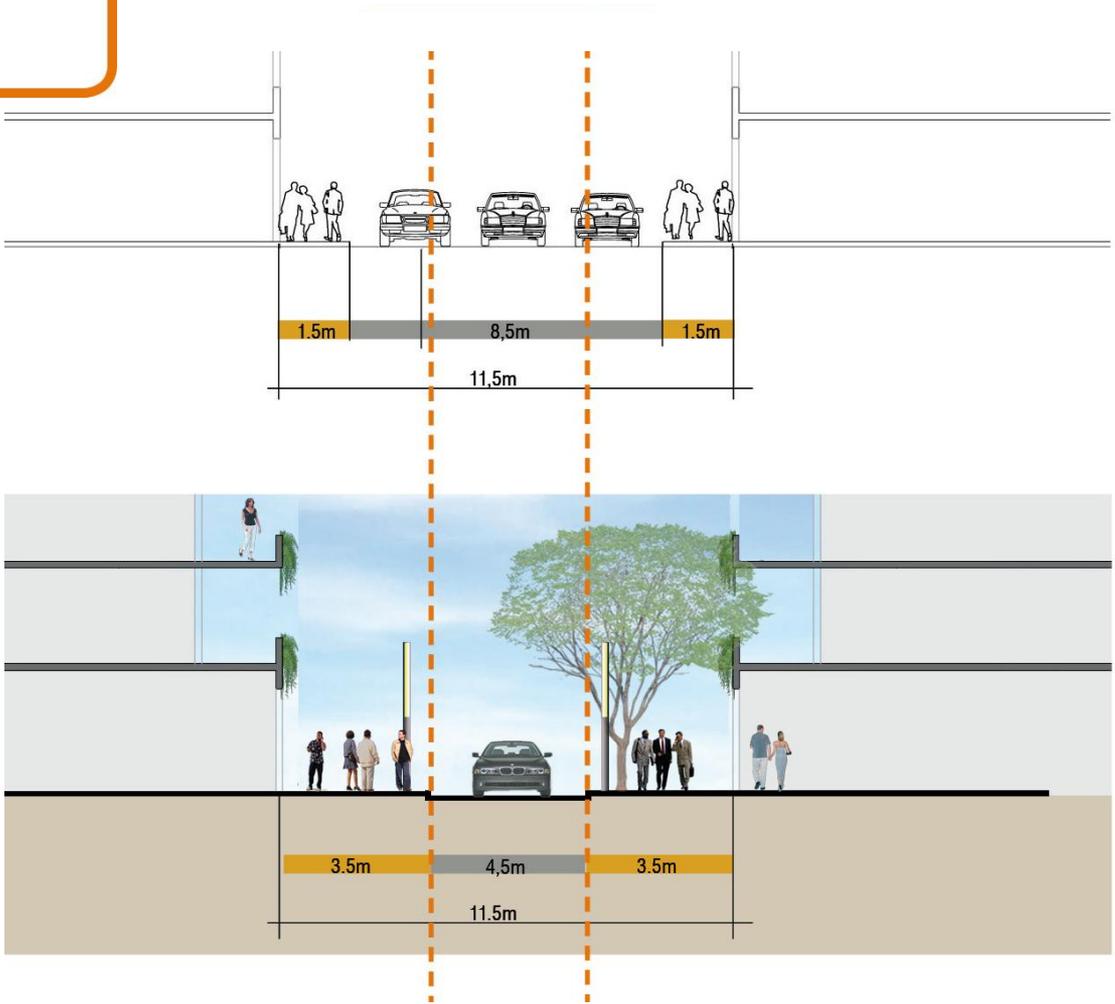
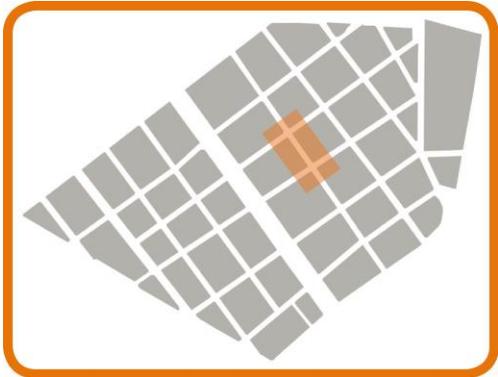
Bulevar Casper Líbero



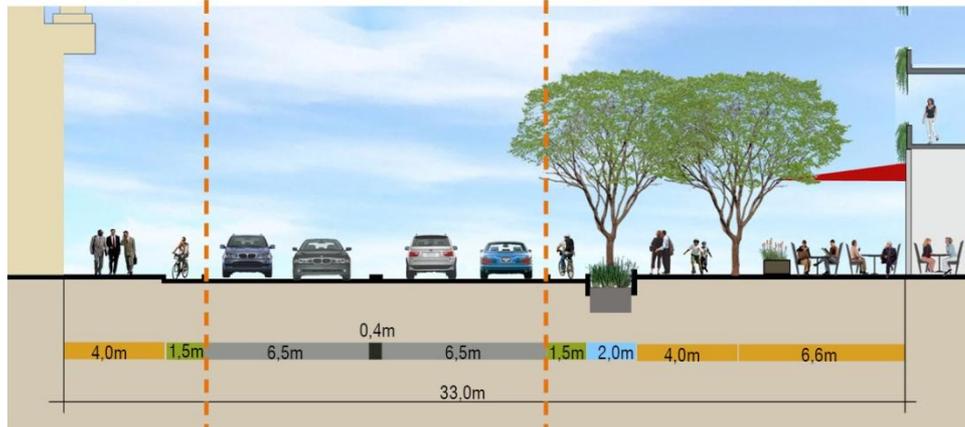
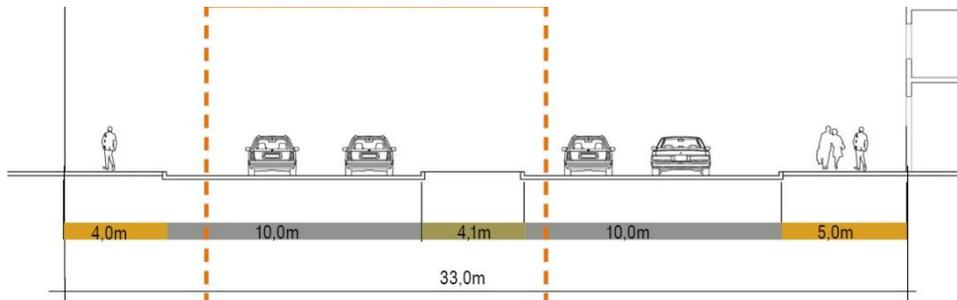
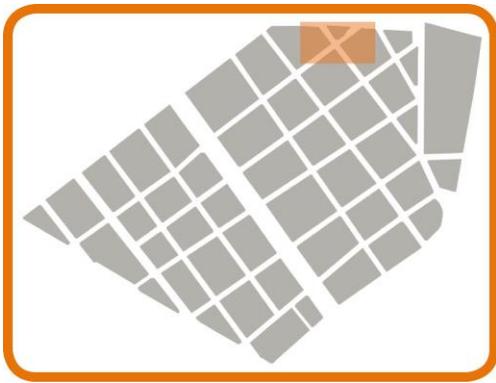
Rua Vitória



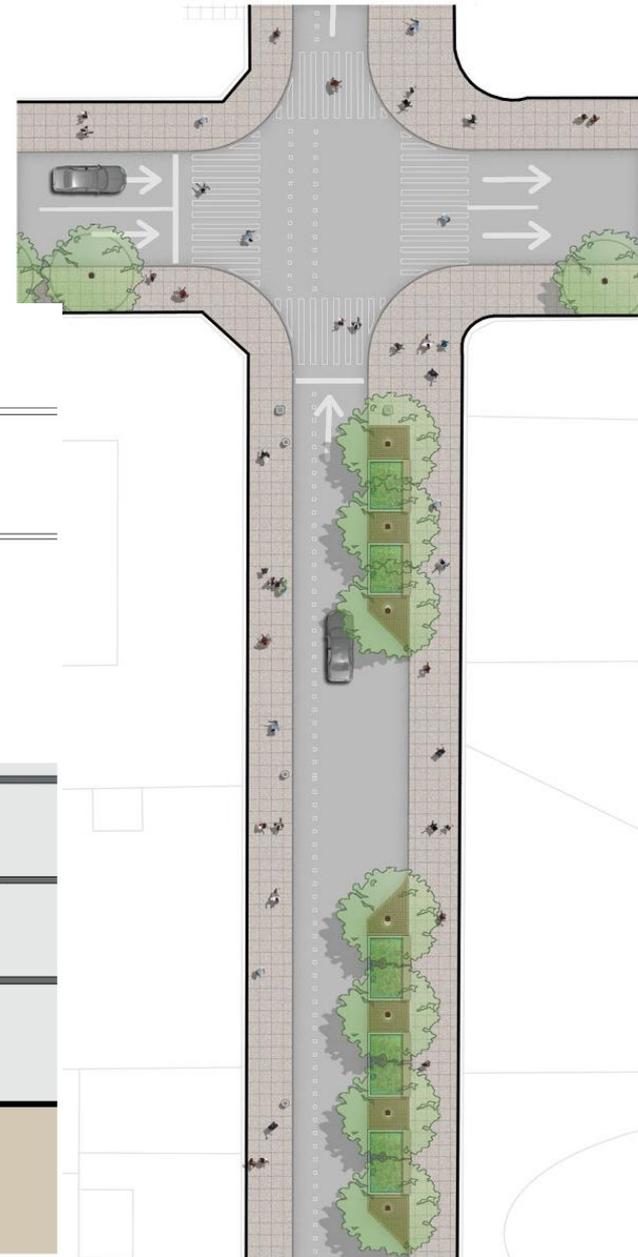
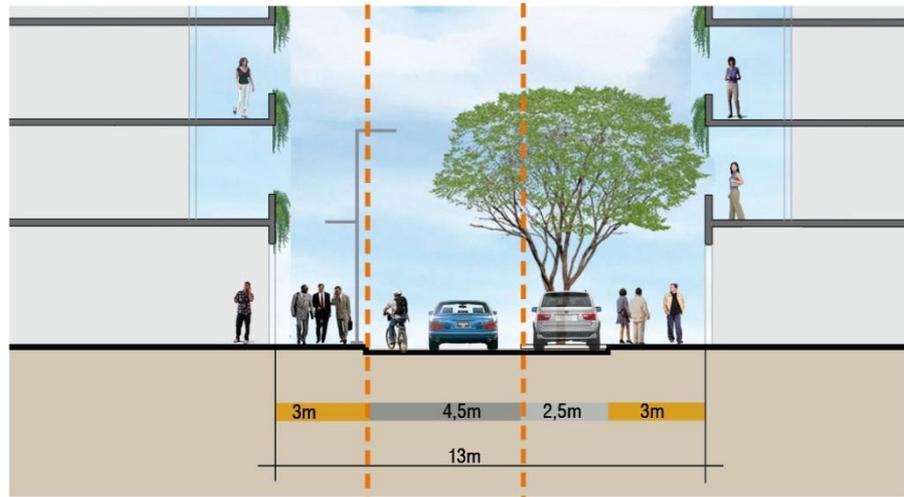
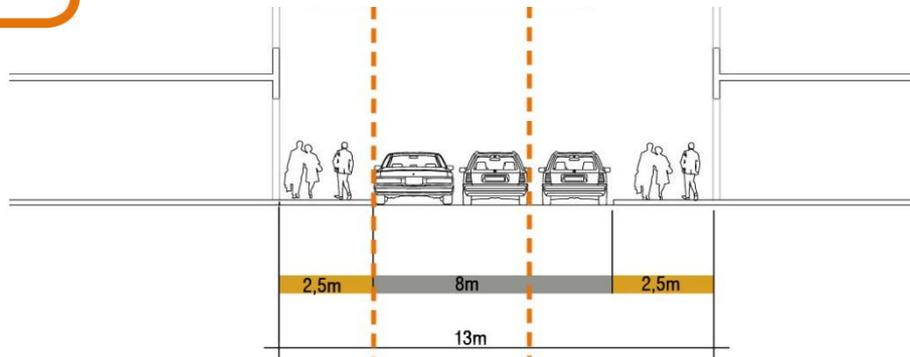
Rua Santa Ifigênia



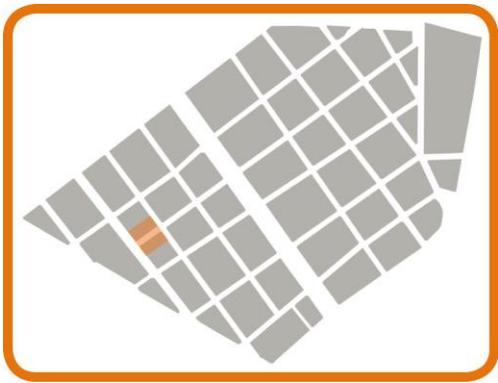
Passeio Cultural Mauá / Lgo. Gal. Osório



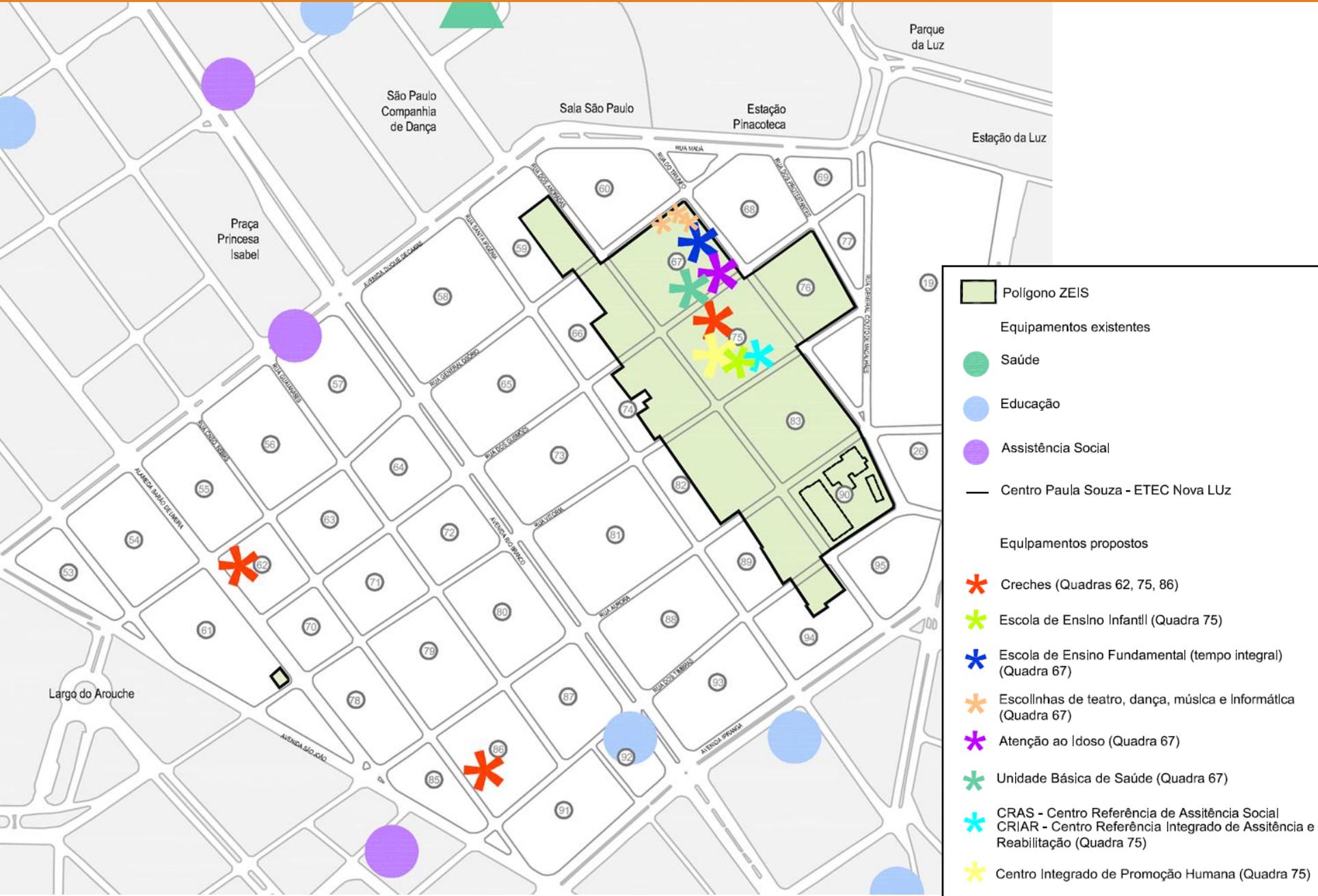
Rua de Bairro



Praça Nébias



Equipamentos Públicos

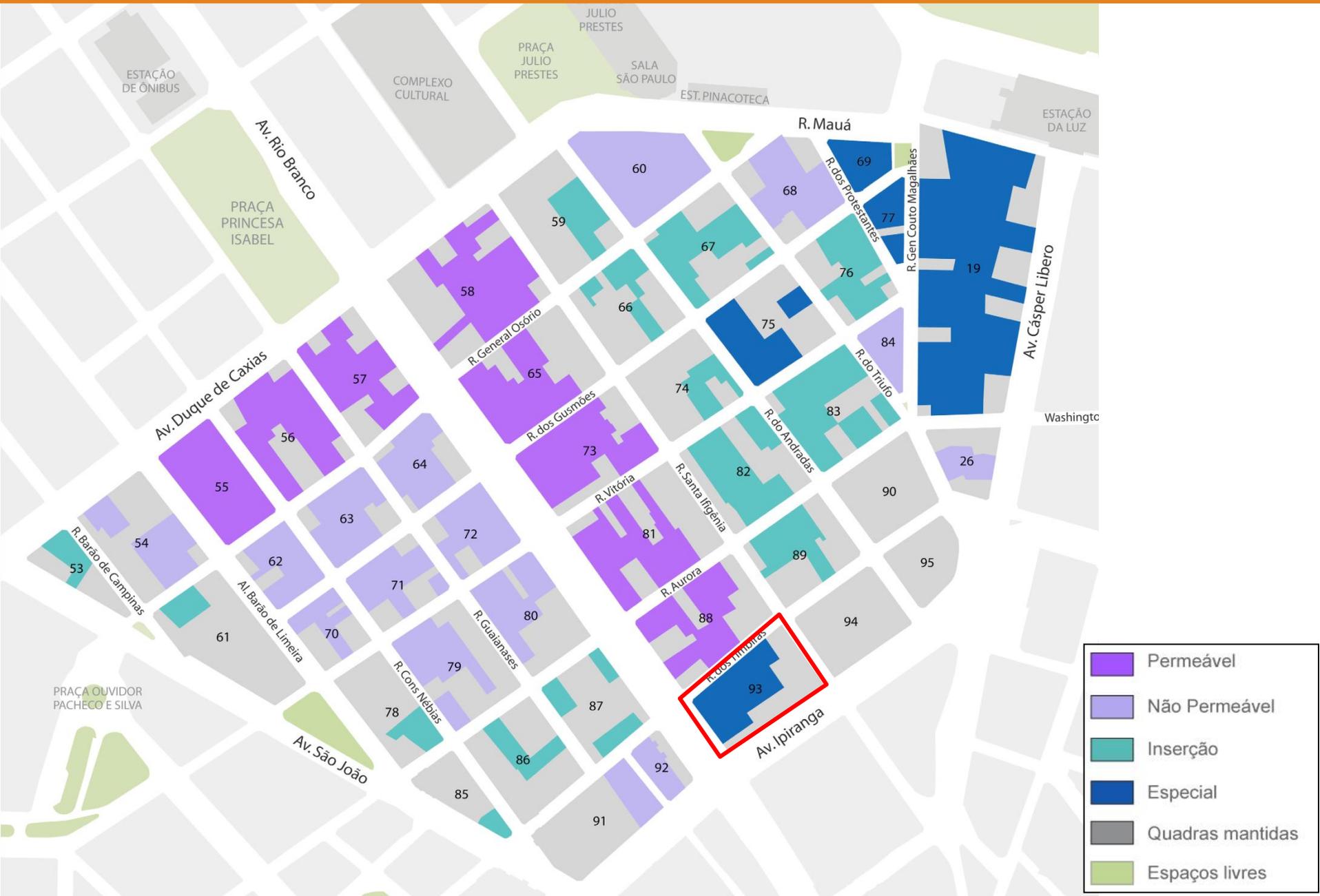


Tipologia de Quadras

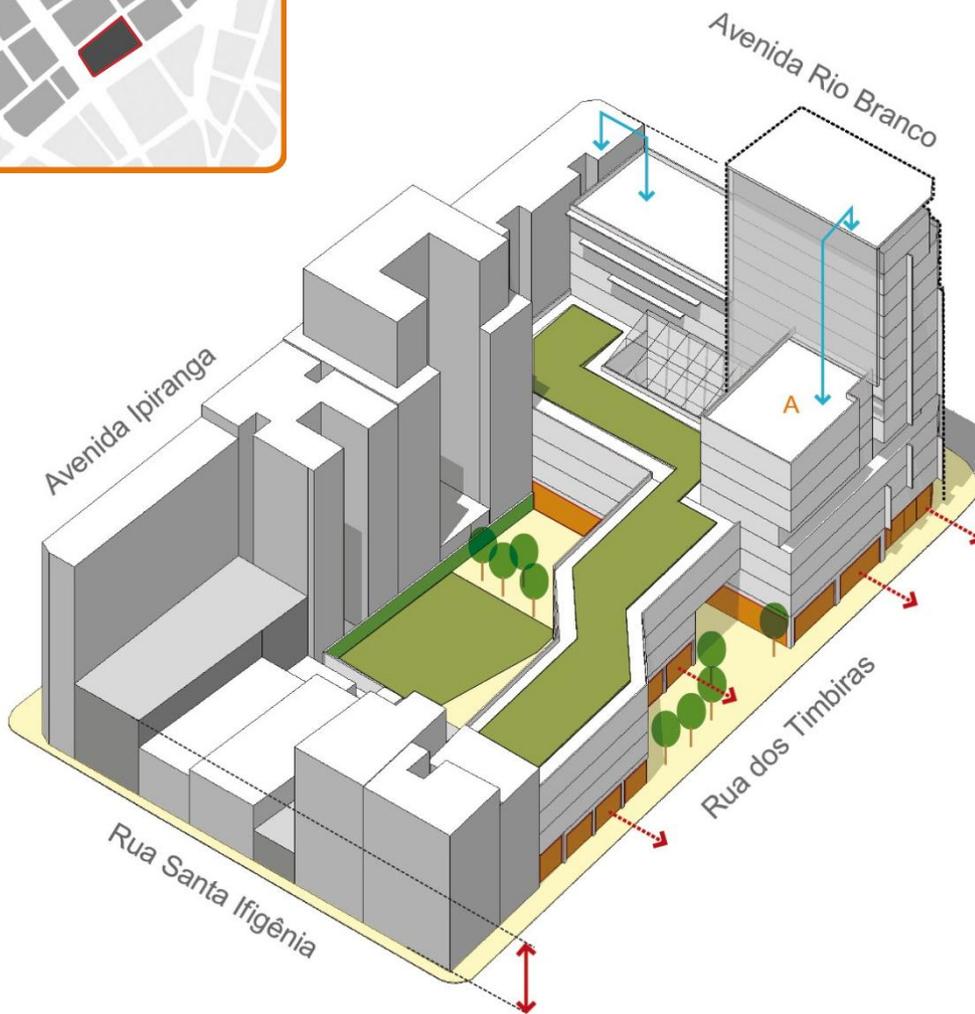
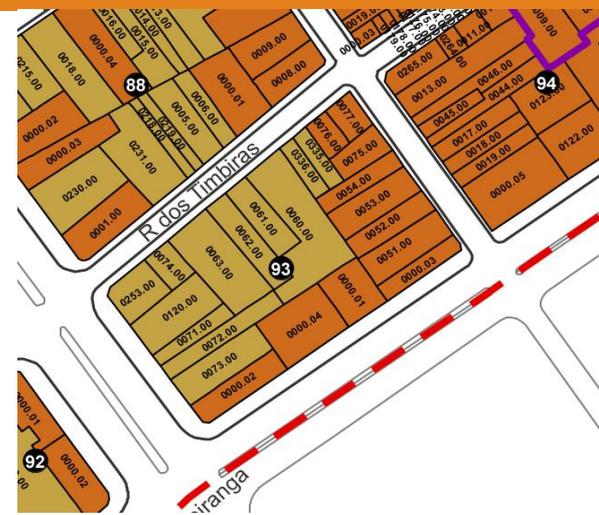
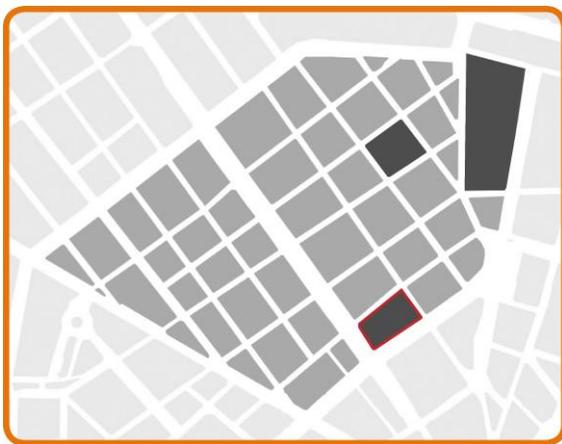


- Permeável
- Não Permeável
- Inserção
- Especial
- Quadras mantidas
- Espaços livres

Tipologia de Quadras



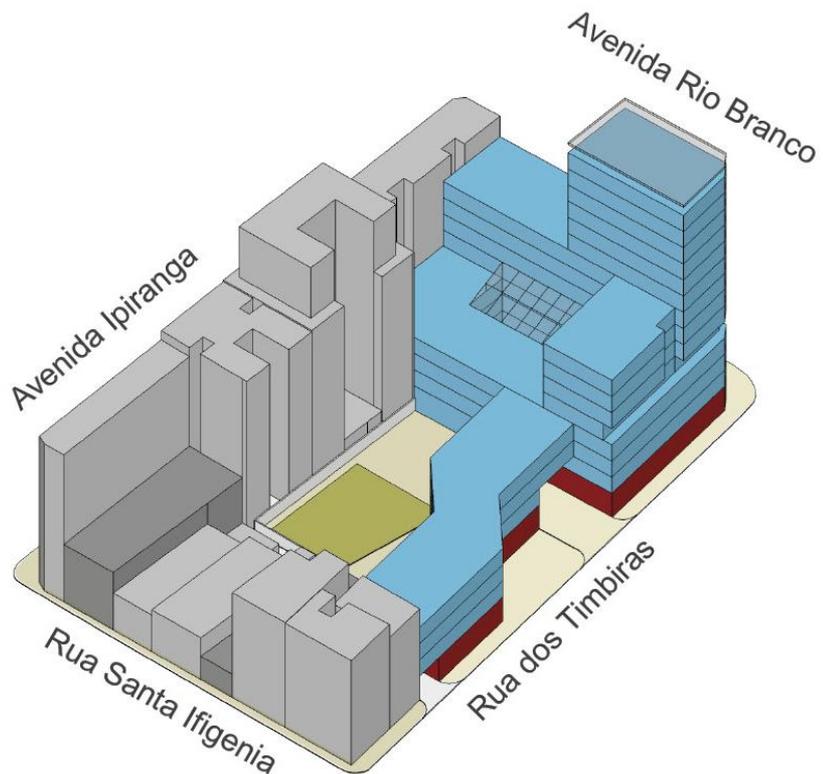
Quadra 93 – Especial



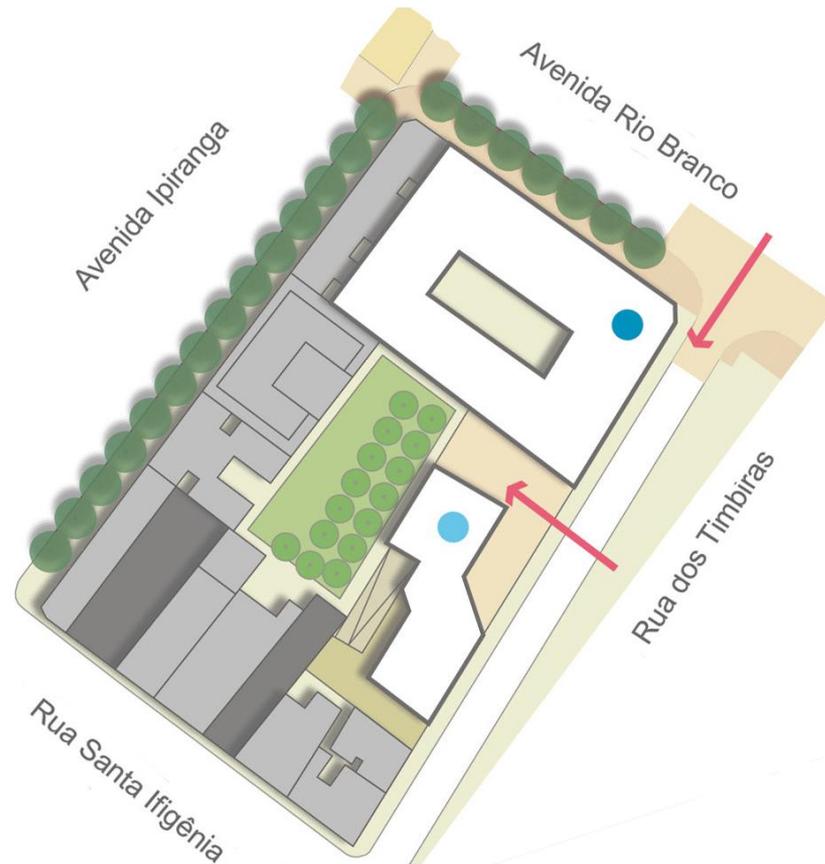
Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações

-  Manter
-  Renovar

Quadra 93 – Especial

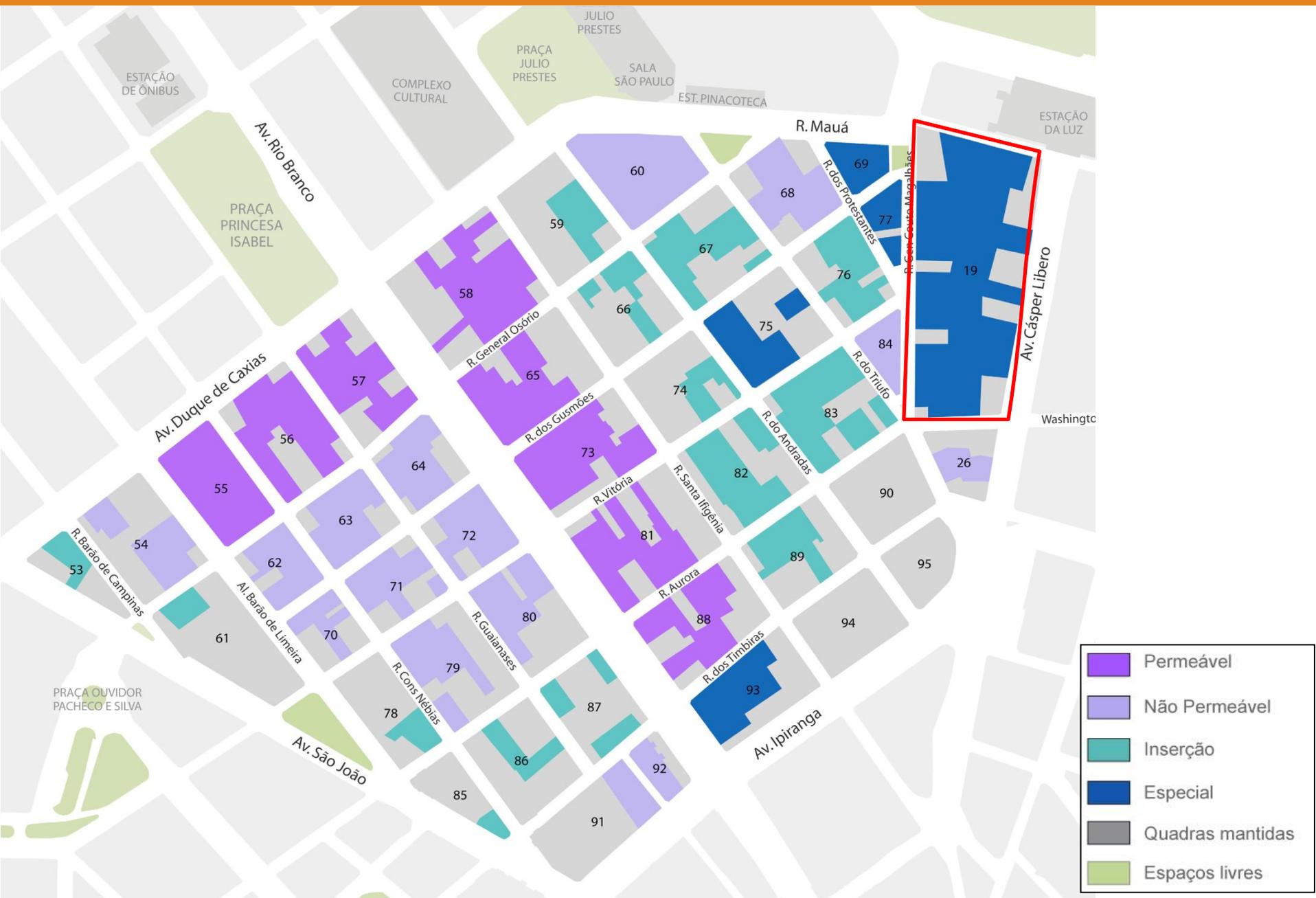


- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Residencial
- Escritório
- Comercial
- Estacionamento
- Calçada

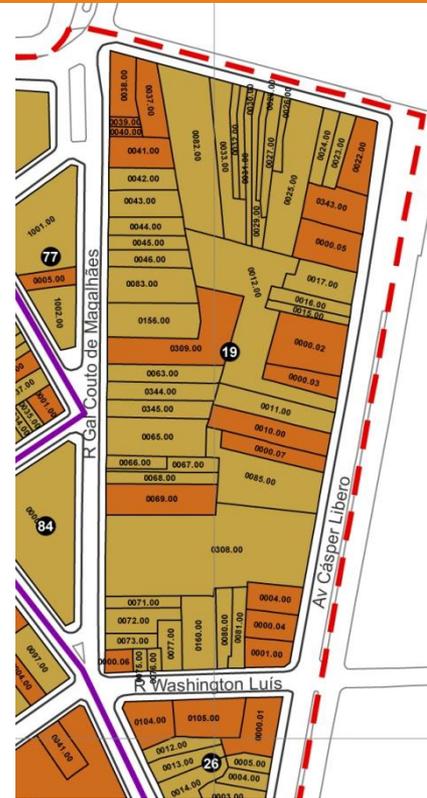
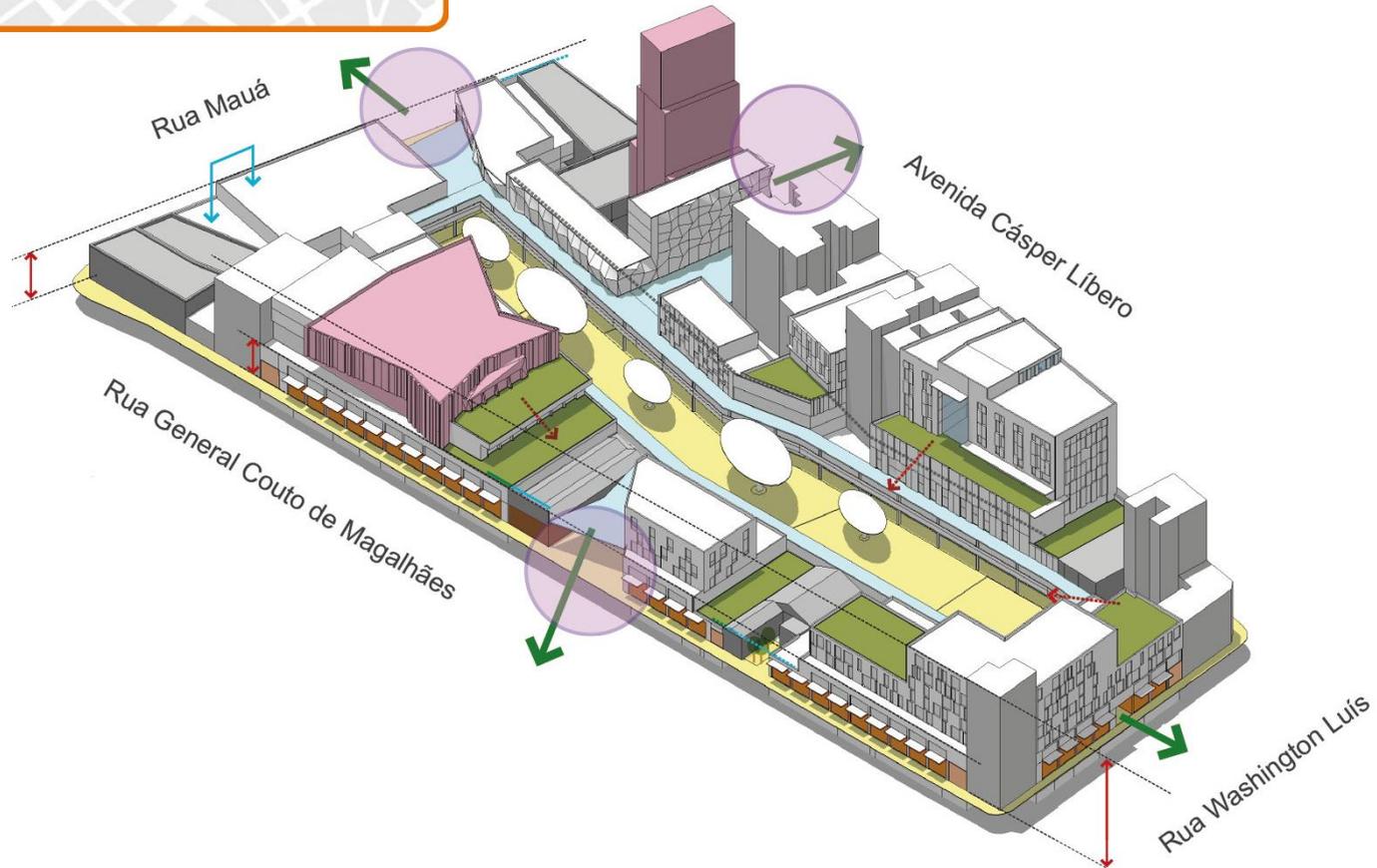
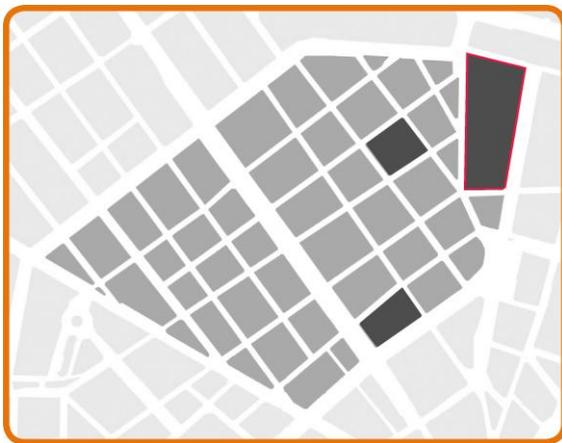


- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Construções propostas
- Edifícios destaque
- ➔ Principais eixos visuais

Tipologia de Quadras



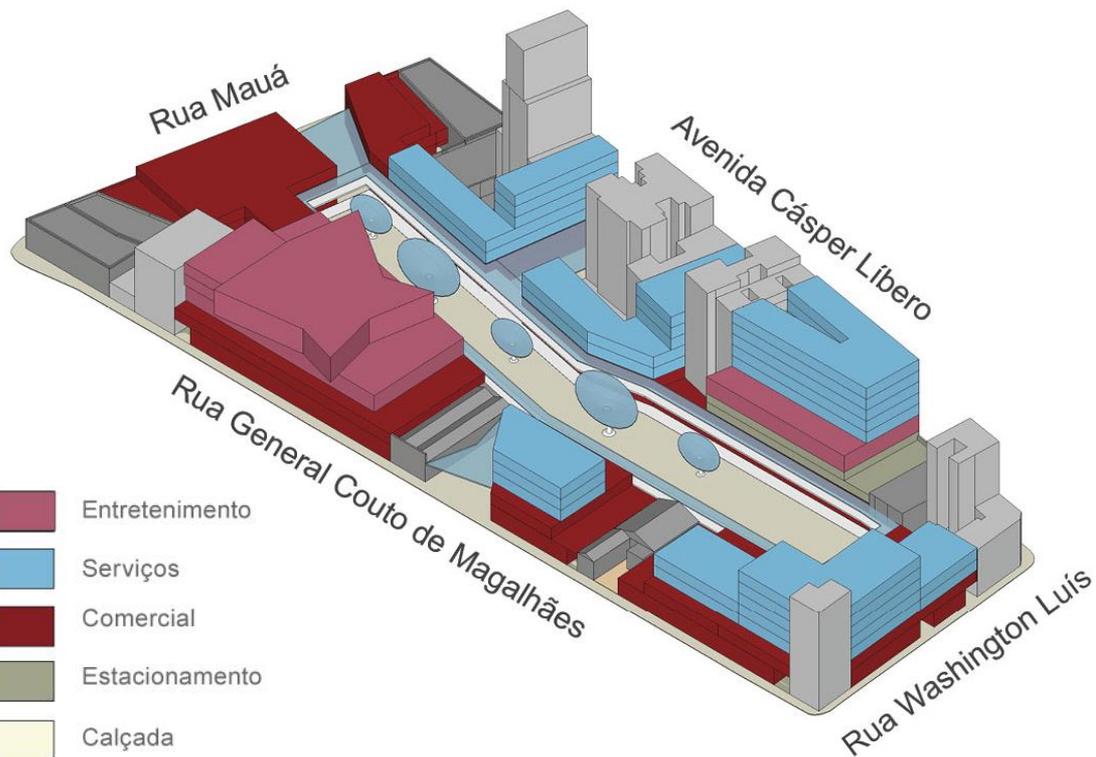
Quadra 19 - Especial



Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações

-  Manter
-  Renovar

Quadra 19 - Especial

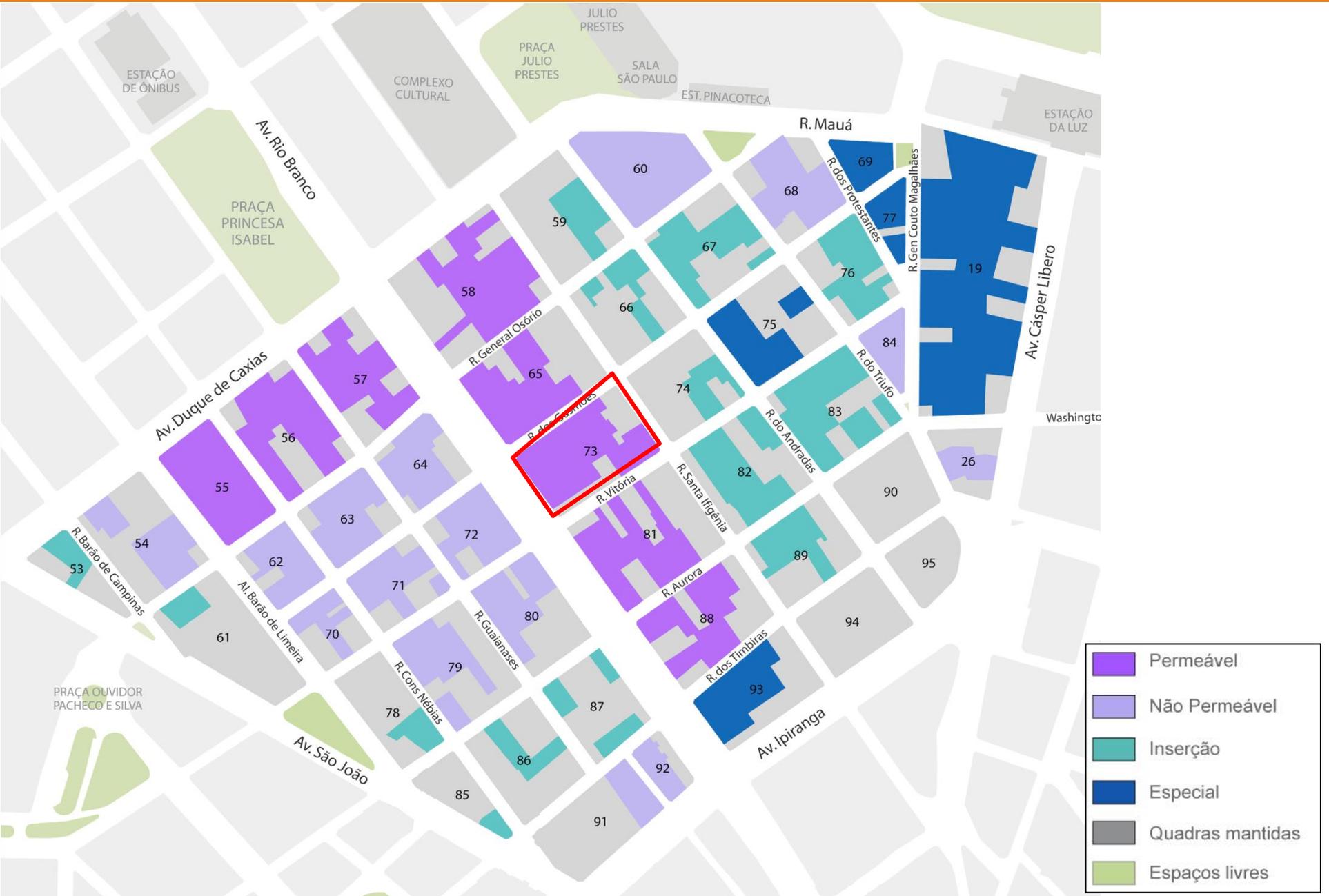


- Entretenimento
- Serviços
- Comercial
- Estacionamento
- Calçada

- Construções de patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Construções propostas
- Edifícios referenciais existentes
- Edifícios de destaque
- Principais eixos visuais



Tipologia de Quadras



Quadra 73 - Permeável

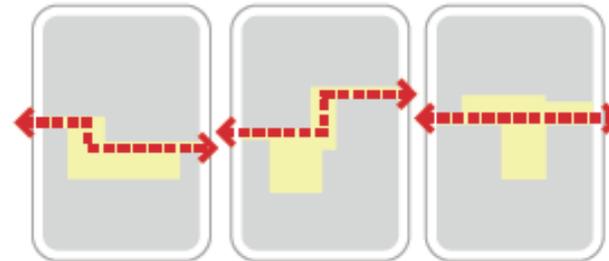


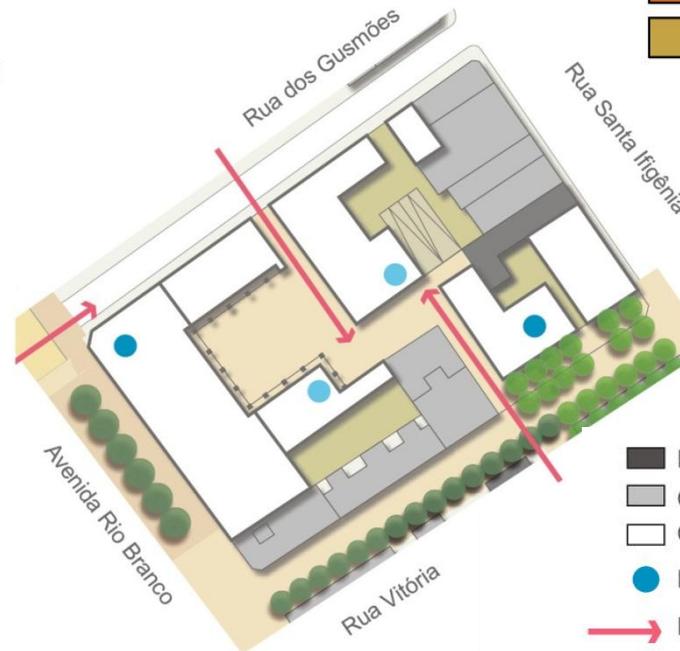
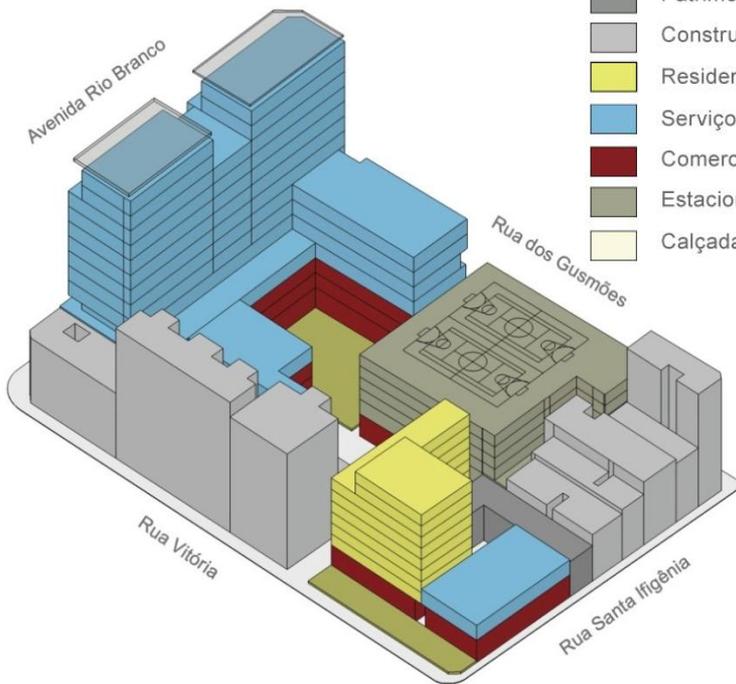
DIAGRAMA DE DESLOCAMENTO INTRA QUADRAS



Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações

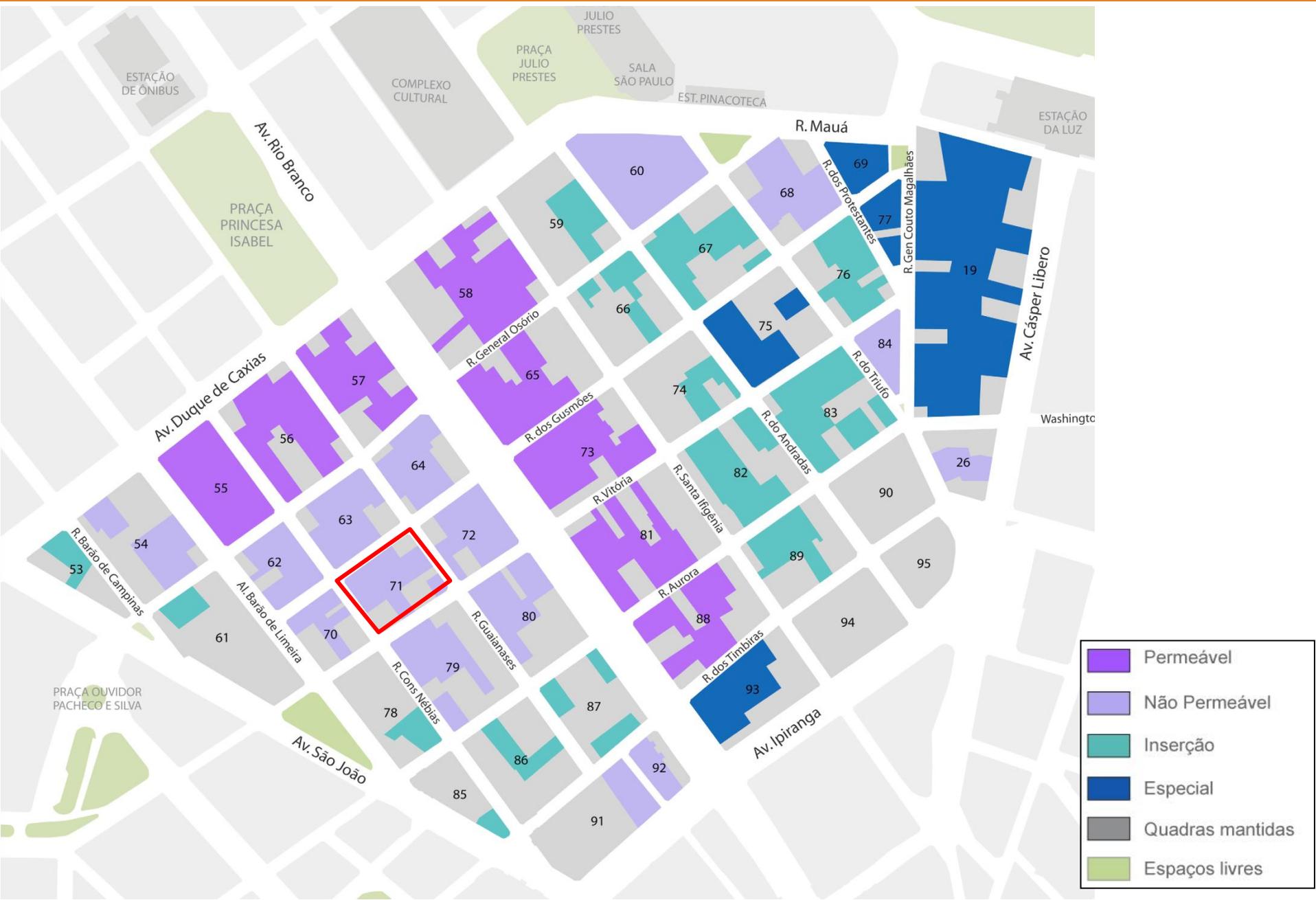
- Manter
- Renovar

- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Residencial
- Serviços
- Comercial
- Estacionamento
- Calçada

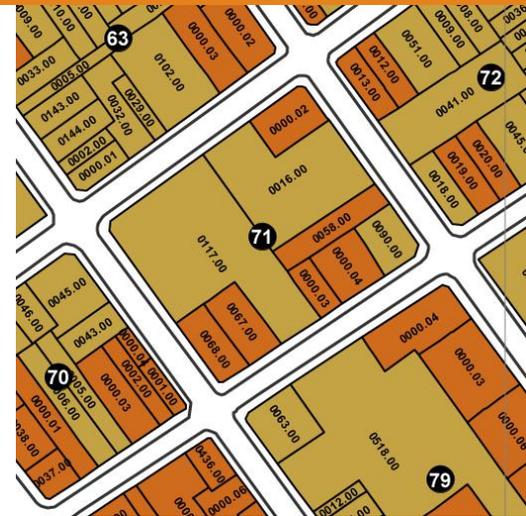


- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Construções propostas
- Edifícios de destaque
- Principais eixos visuais

Tipologia de Quadras



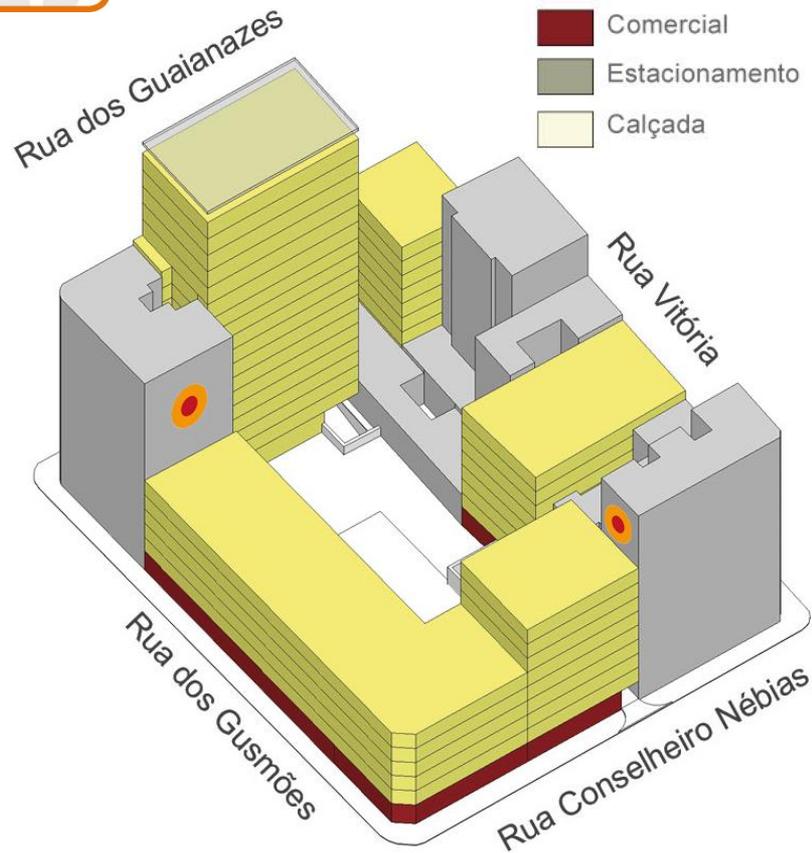
Quadra 71 - Não Permeável



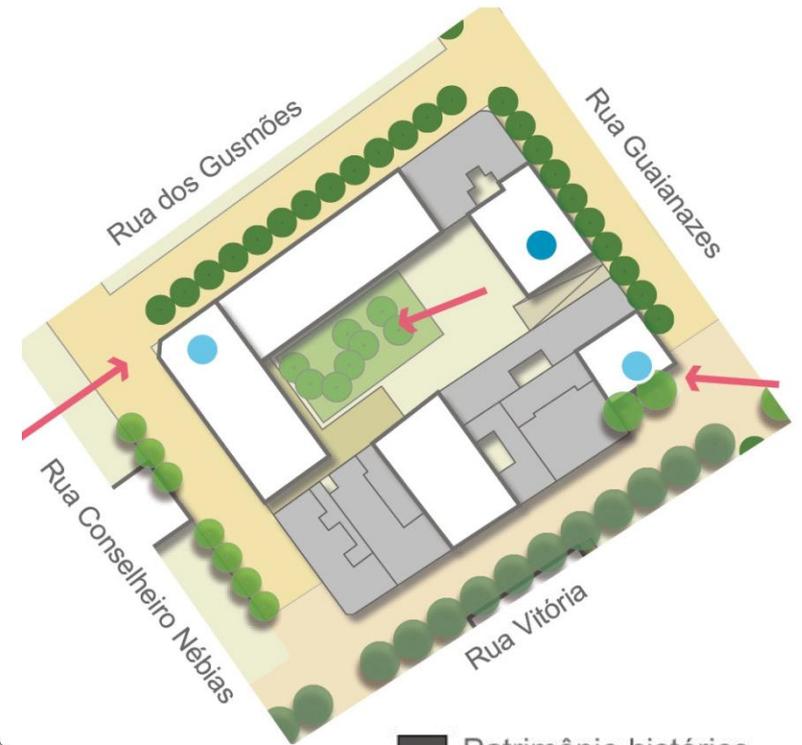
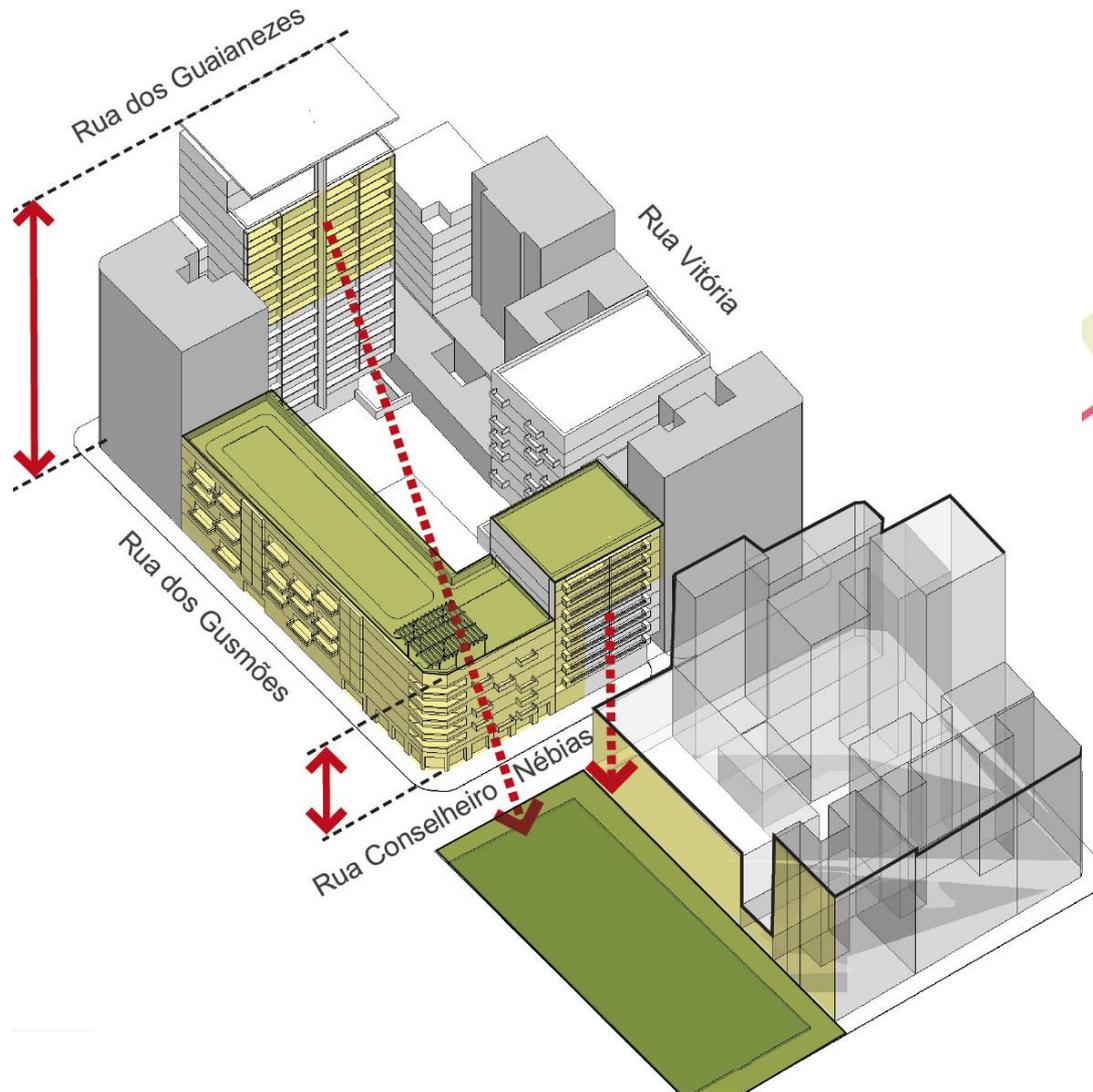
- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Residencial
- Serviços
- Comercial
- Estacionamento
- Calçada

Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações

- Manter
- Renovar



Quadra 71 - Não Permeável



- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Construções propostas
- Edifícios de destaque
- ➔ Principais eixos visuais

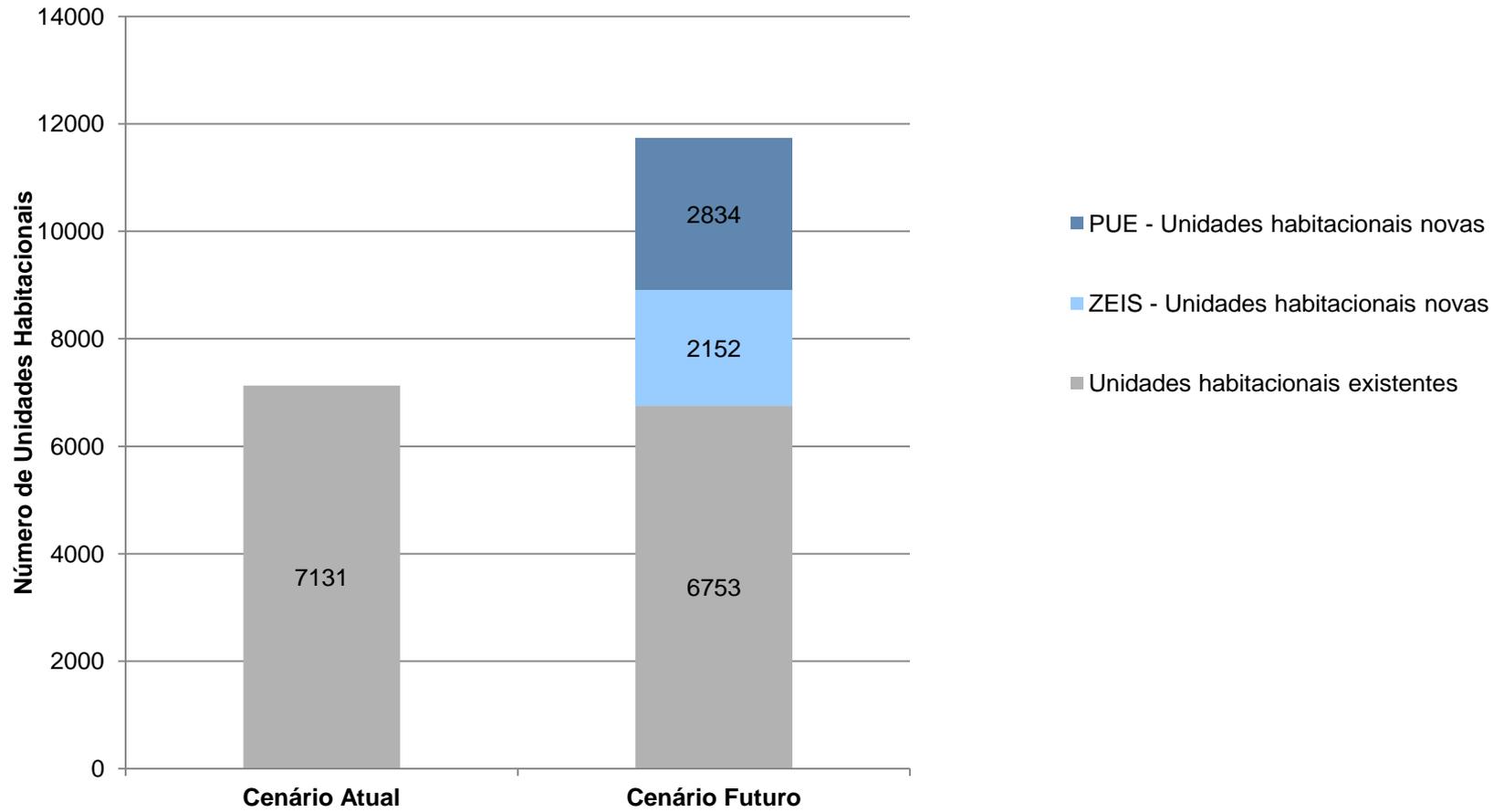
Implantação Proposta - ZEIS



Conselho Gestor da ZEIS na Nova Luz

- **Formado por representantes de:**
 - Associações (moradores, movimentos de moradia, população em situação de rua);
 - Comerciantes e Moradores da área
 - Poder Público.
- **Discute as propostas desenvolvidas para o perímetro da ZEIS**
- **Elaborou em conjunto diretrizes para a intervenção na área, que estão relacionadas a:**
 - Atuação do Conselho Gestor
 - Projeto Urbanístico Específico
 - Plano de urbanização de ZEIS
 - Estudo de Impacto Ambiental
 - Cadastro
 - Concessão Urbanística
 - Políticas Públicas

Incremento do Parque Residencial



Soluções previstas para:

→ **Moradores diretamente afetados**

Aqueles que residem em edificações a serem renovadas

→ **Moradores indiretamente afetados**

Aqueles que residem em edificações dentro do perímetro que não estão sujeitas a concessão

- **Monitoramento pela Sehab da situação habitacional na área**

Cadastro para atendimento habitacional

Moradores diretamente afetados

- **Atendimento em unidades habitacionais produzidas pela PMSP dentro da Nova Luz via reforma de edifícios**

Locatários → programa de aluguel proporcional à renda

Proprietários → oferta de imóvel equivalente

Moradores indiretamente afetados

- **Oferta adicional de unidades habitacionais na área minimiza pressão sobre o preço dos aluguéis**

- A produção pública e privada de habitação social e mercado popular proverá mais de 2.100 unidades em todo o perímetro

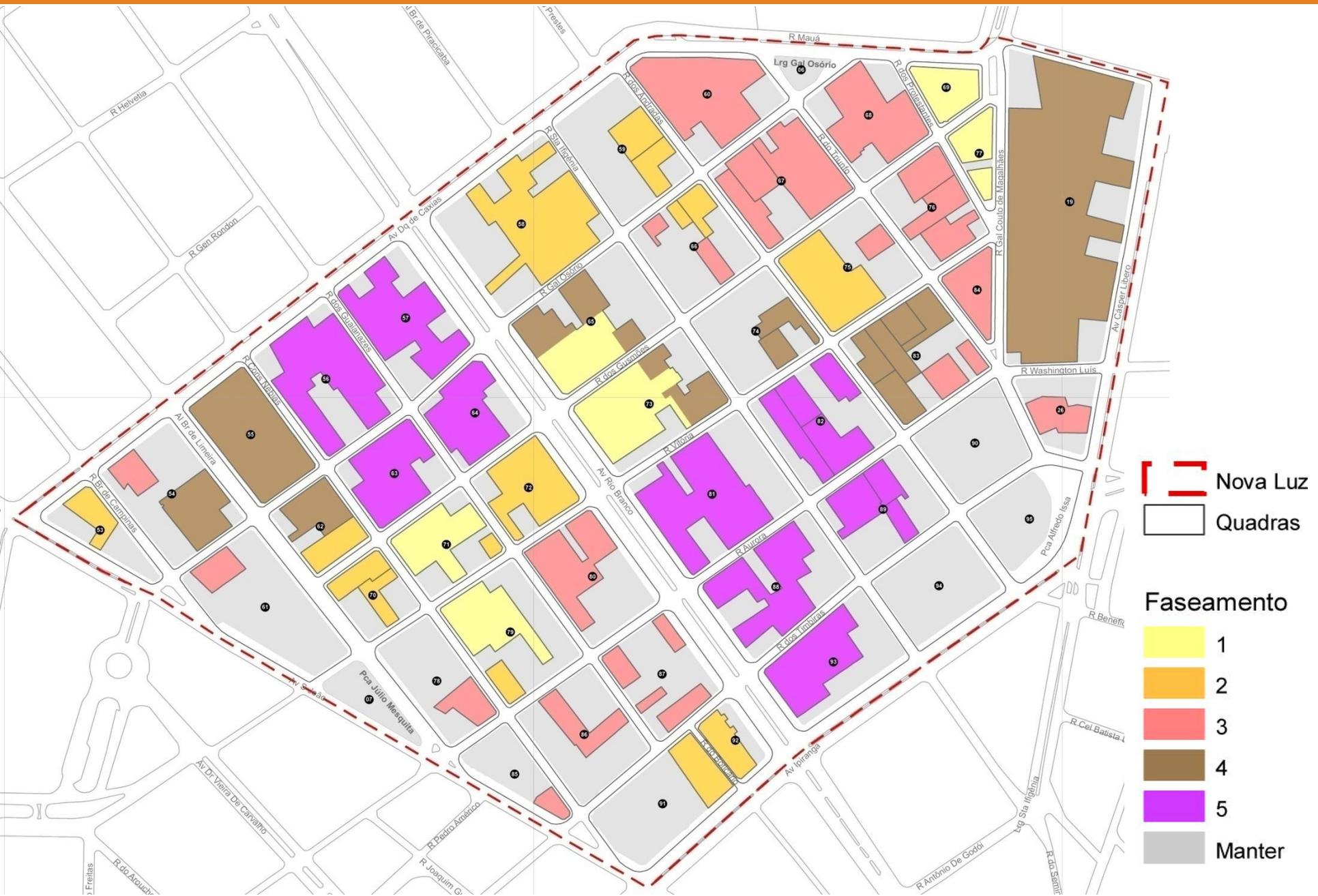
- A produção de habitação para o mercado somará mais de 2.800 unidades ao parque residencial da Nova Luz

- O programa Renova Centro trará para a região central mais 2.500 unidades

- **Atendimento aos locatários**

Programa habitacional da Sehab garantirá a permanência na área

Fases de Implementação



FASE 1 (ano 2,5 a 5)



FASE 2 (ano 5 a 7,5)



FASE 3 (ano 7,5 a 10)



-  Fase 1
-  Fase 2
-  Fase 3

FASE 4 (ano 10 a 12,5)



- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4

FASE 5 (ano 12,5 a 15)



- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4
- Fase 5

Formas de implementação da Concessão

Oportunidade de Participação

Implementação Voluntária

100% proprietários

→ antecipa faseamento

Implementação Compartilhada

70 % proprietários + 30% Concessionário

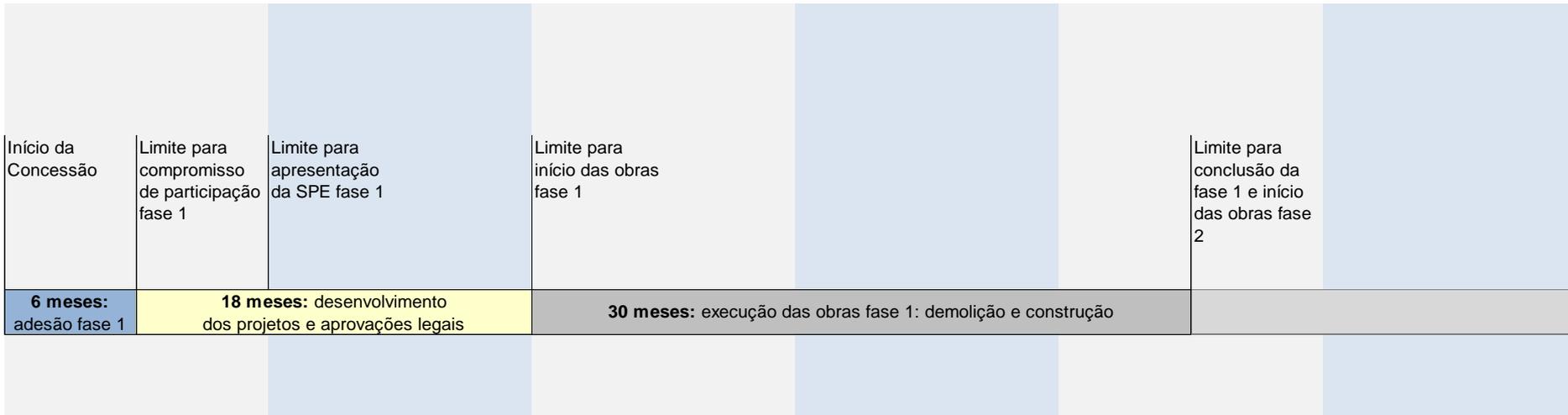
→ antecipa faseamento

Implementação Exclusiva

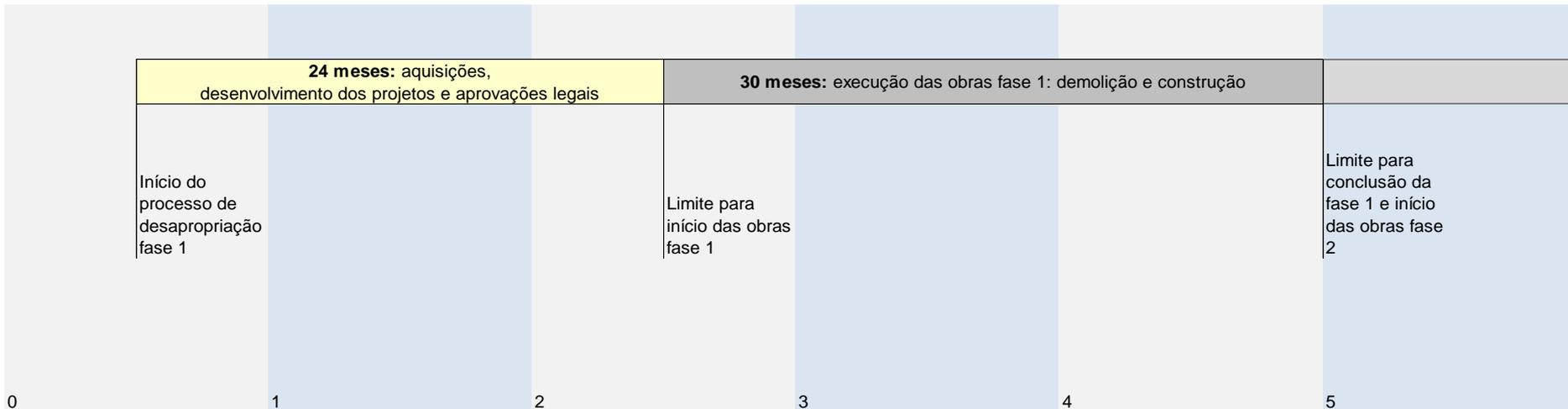
100% Concessionário

conforme faseamento

Implementação Voluntária

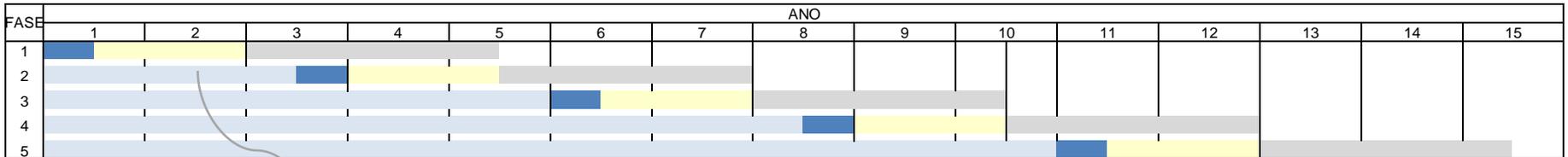


Implementação Exclusiva



Implementação Voluntária

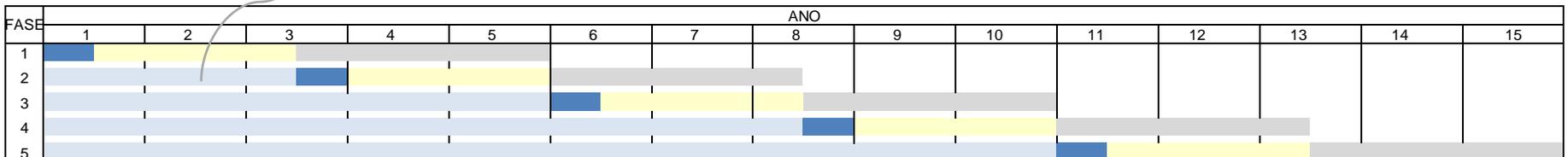
1,5 anos para projetos e aprovações + 2,5 anos para obras



As janelas para adesão às fases 2, 3, 4 e 5 ficam abertas desde o início da Concessão, possibilitando a antecipação de empreendimentos

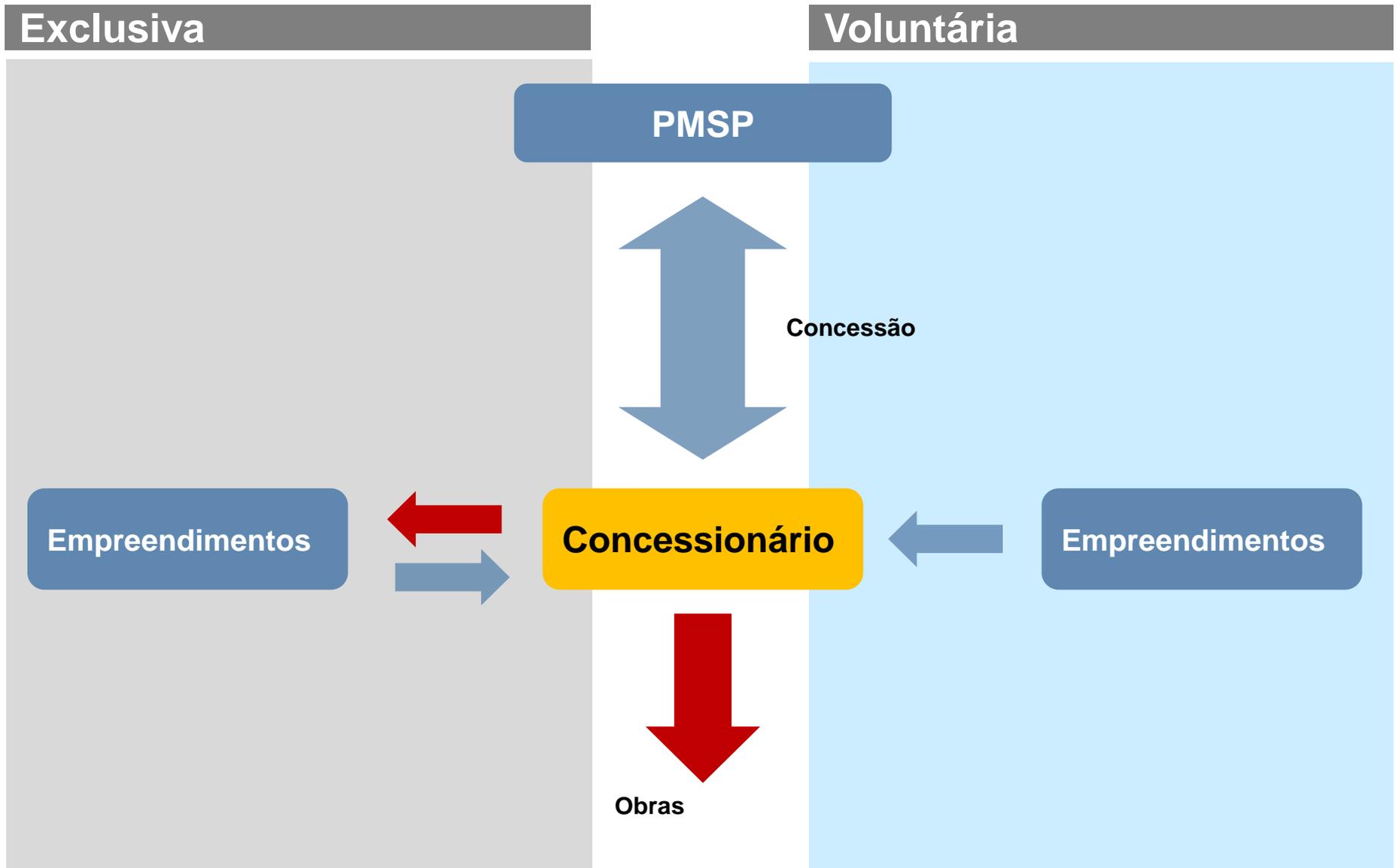
Implementação Compartilhada ou Exclusiva

2 anos para aquisições, projetos e aprovações + 2,5 anos para obras



- Prazo para adesão Implementação Voluntária
- Desenvolvimento dos Projetos e Aprovações Legais
- Execução de Obras

Alternativas de Implementação da Concessão





SP-URBANISMO



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO URBANO

Nova Luz

Projeto Urbanístico Consolidado



Setembro 2011