



SP-URBANISMO



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO URBANO

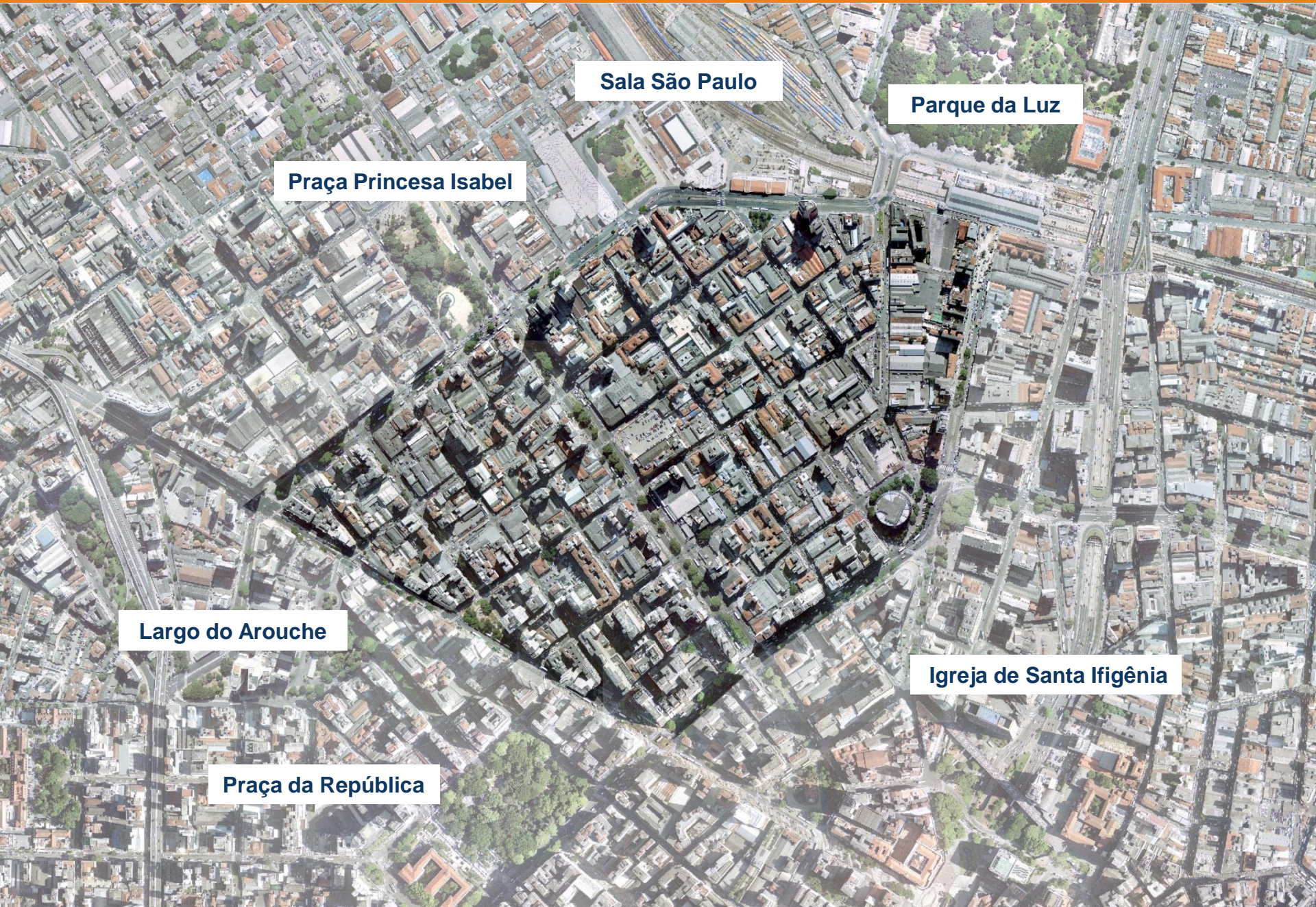
Nova Luz

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

- **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

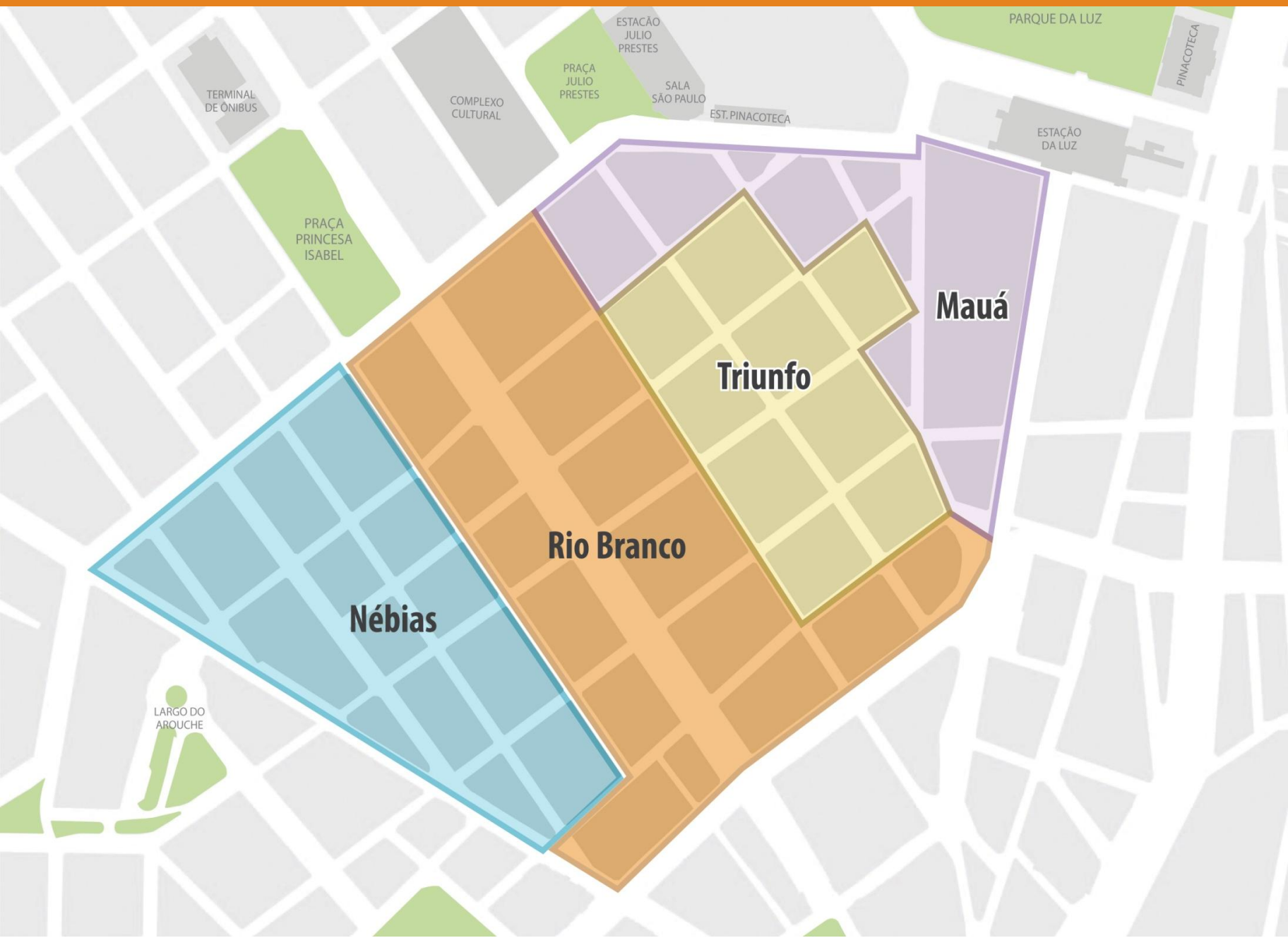
- Infraestrutura urbana
- Espaços públicos e áreas verdes
- Equipamentos urbanos e sociais
- Áreas para empreendimentos privados
- Liderado pelo Poder Público, interagindo com proprietários, investidores, moradores e usuários da área

- **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

SETORES



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**

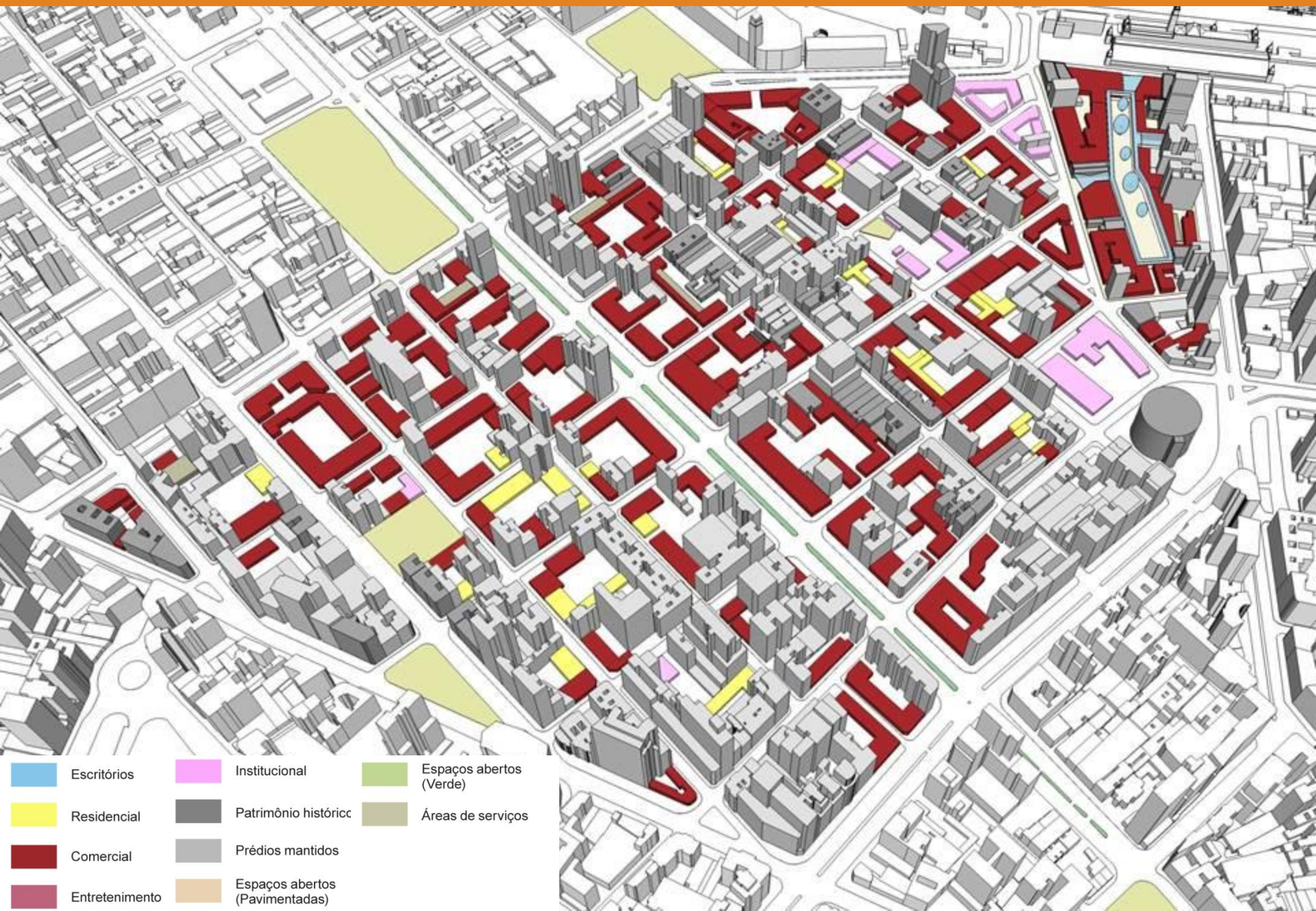
**Parque de
Vizinhança
Nébias**

**Cultural e
Entretenimento**

**Passeio
Rua Vitória**

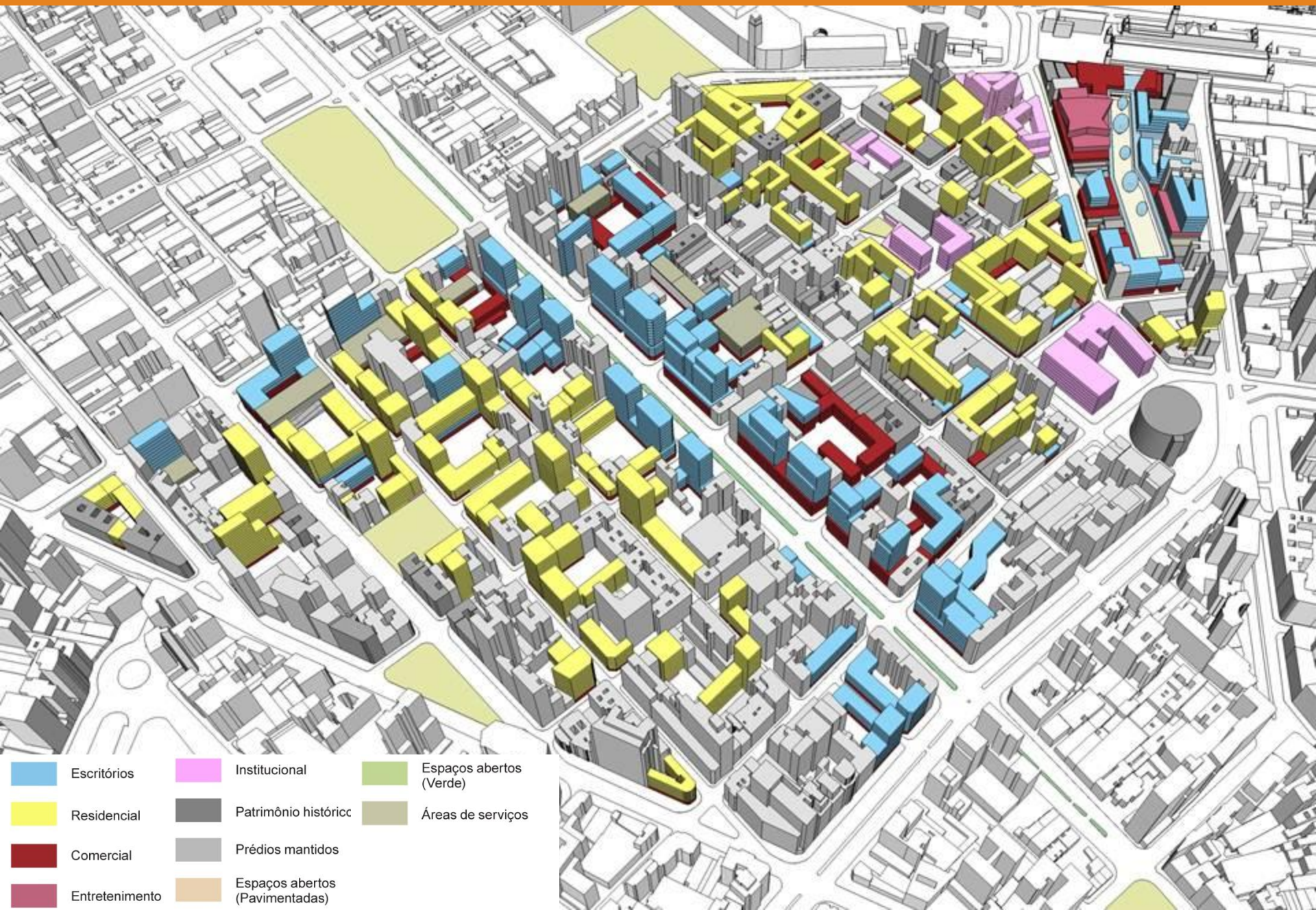
**Bulevar
Rio Branco**

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

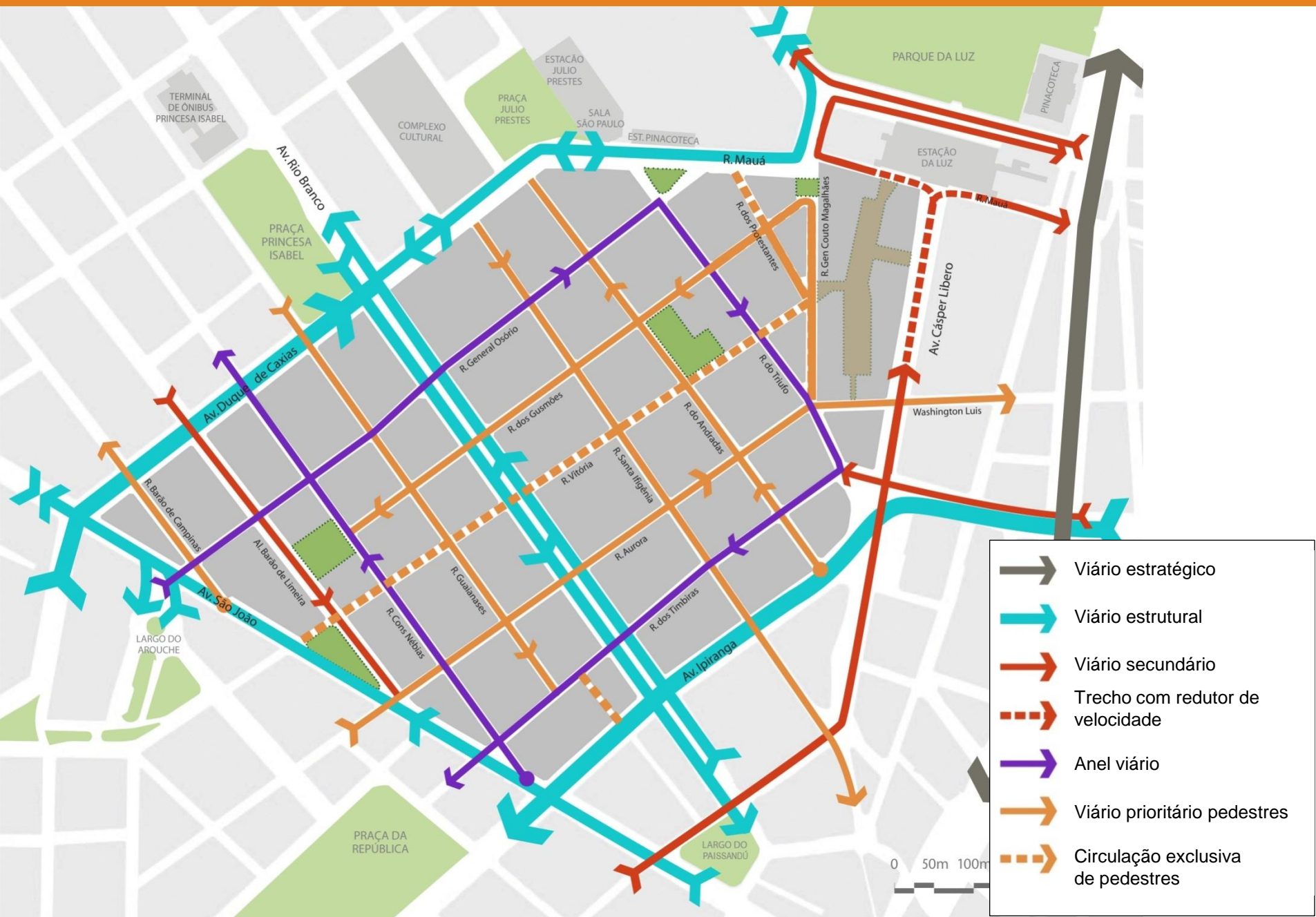


 Escritórios	 Institucional	 Espaços abertos (Verde)
 Residencial	 Patrimônio histórico	 Áreas de serviços
 Comercial	 Prédios mantidos	
 Entretenimento	 Espaços abertos (Pavimentadas)	

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	

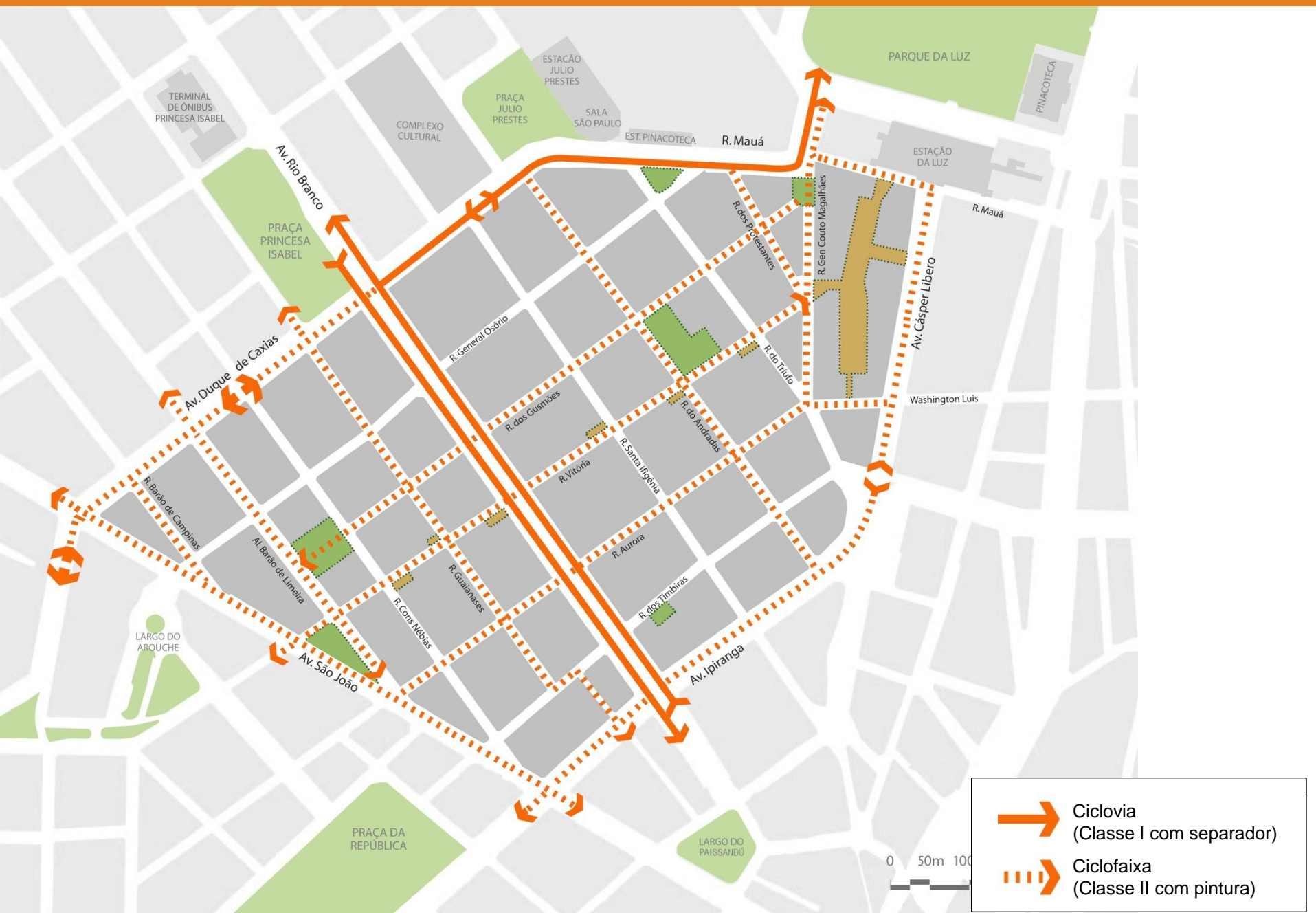
Hierarquia Viária Proposta



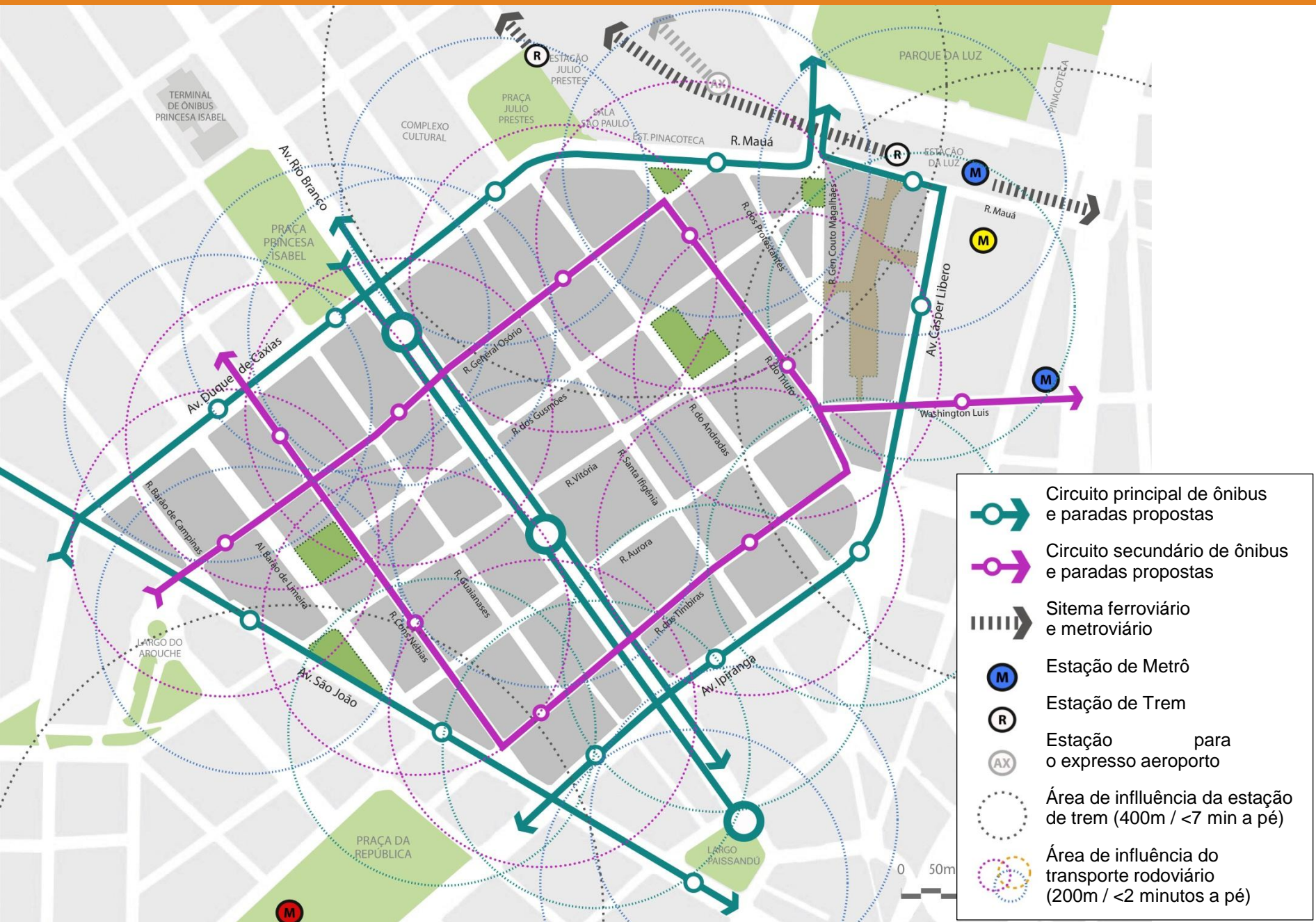
Circulação de Pedestres



Circulação de Bicicletas



Transporte Coletivo



Elementos do Espaço Público - Pavimentos

P3 ZONA P3 PAVIMENTO SIMPLES

CALÇADA

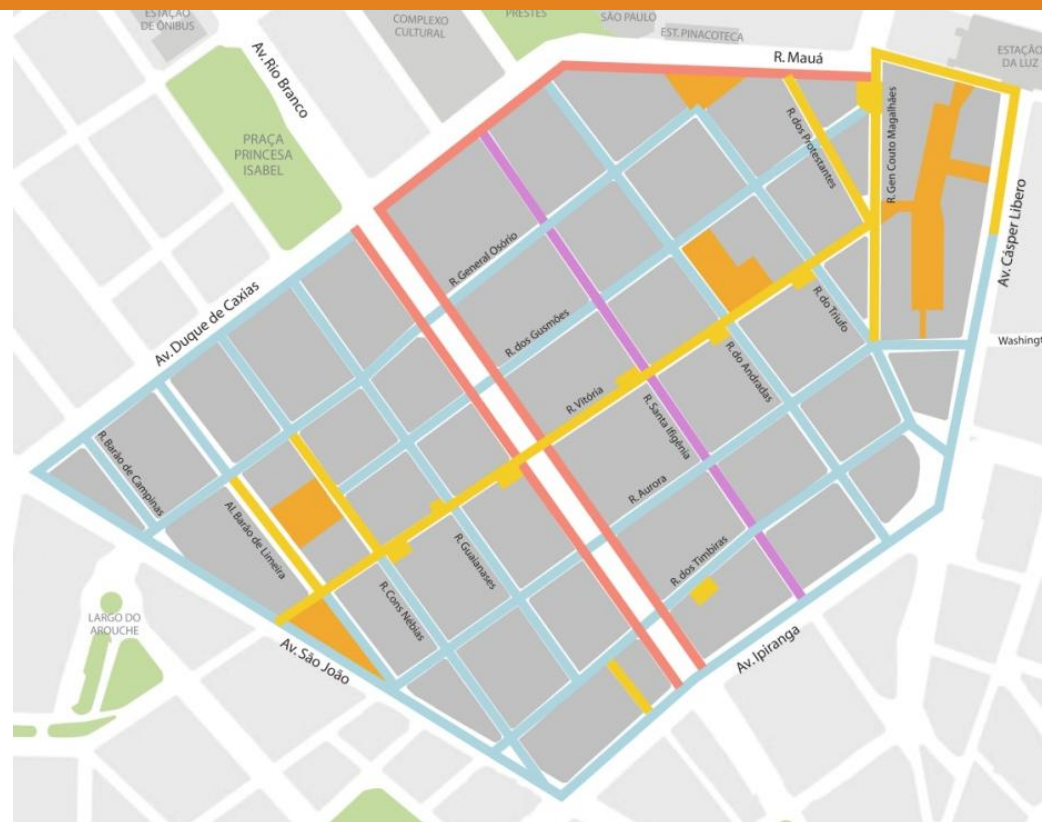





Bloco intertravado de concreto



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



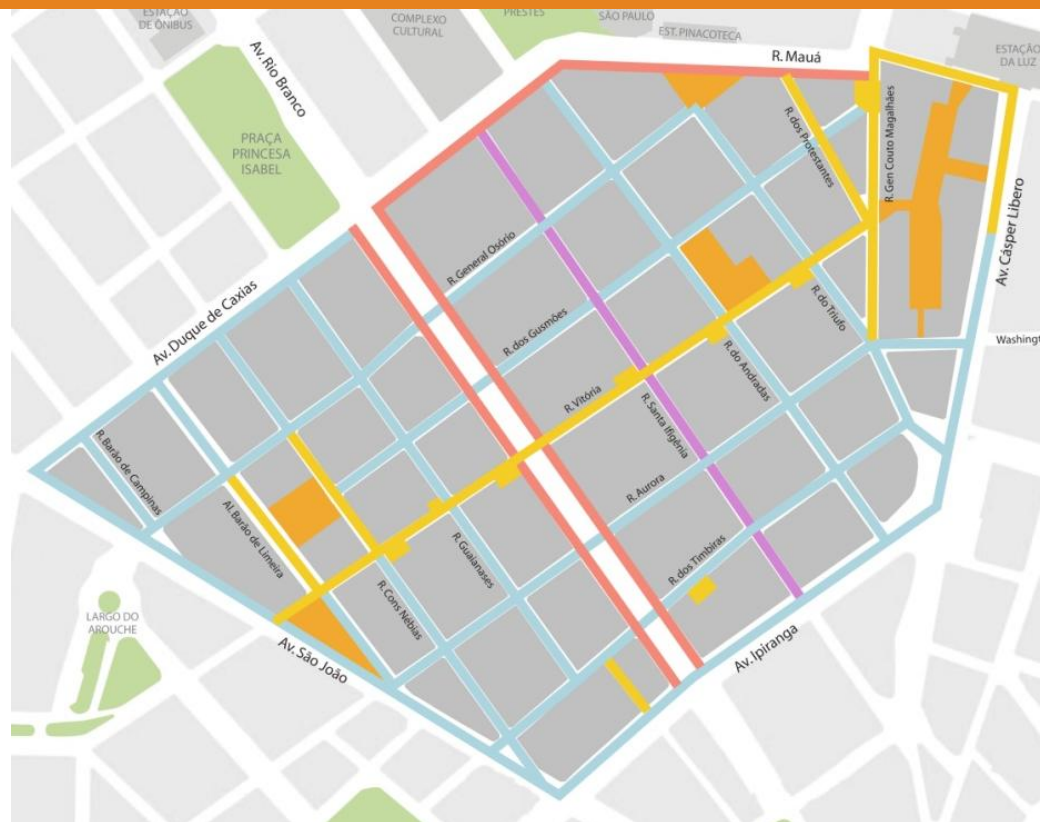
Asfalto




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

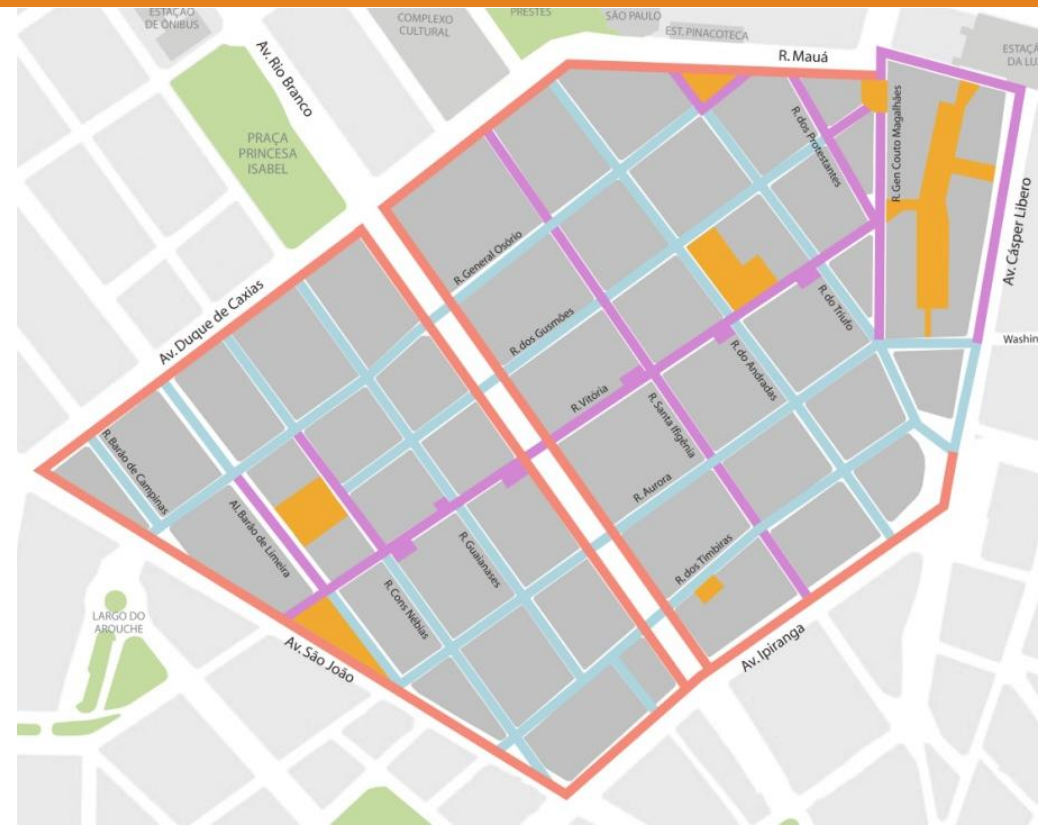
ZONA L3
Iluminação característica

ZONA L2
Iluminação padrão

ZONA L4
Iluminação especial
em praças

Elementos do Espaço Público - Iluminação

L2 ZONA L2 ILUMINAÇÃO PADRÃO



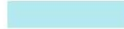



- ZONA L1**
Luminária São Paulo Antigo
- ZONA L2**
Iluminação padrão
- ZONA L3**
Iluminação característica
- ZONA L4**
Iluminação especial em praças

Elementos do Espaço Público - Iluminação

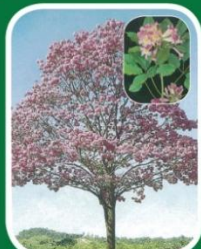
L3 ZONA L3 ILUMINAÇÃO CARACTERÍSTICA



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

Elementos do Espaço Público - Arborização

T3 RUA LOCAL TIPO A



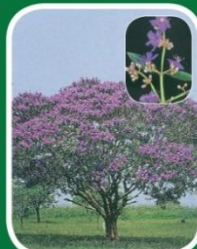
Handroanthus Avellanadae
(Ipê Roxo)



Lafoensia Pacari
(Dedaleiro)



Senna Macranthera
(Fedegoso)



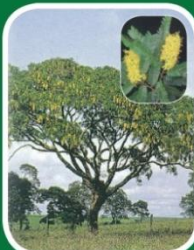
Tibouchina Granulosa
(Quaresmeira)



Senna Multijuga
(Aleluia)



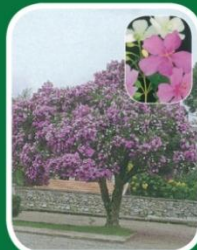
Eugenia Involucrata DC
(Cerejeira)



Cassia Ferruginea
(Canafistula)



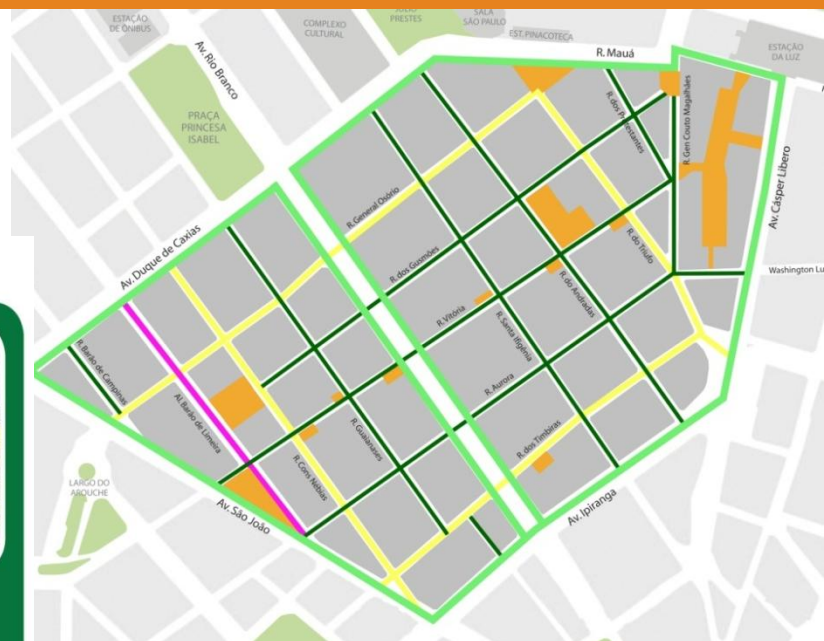
Handroanthus Ochraceus
(Ipê-opa)



Tibouchina Mutabilis
(Manacá-da-Serra)

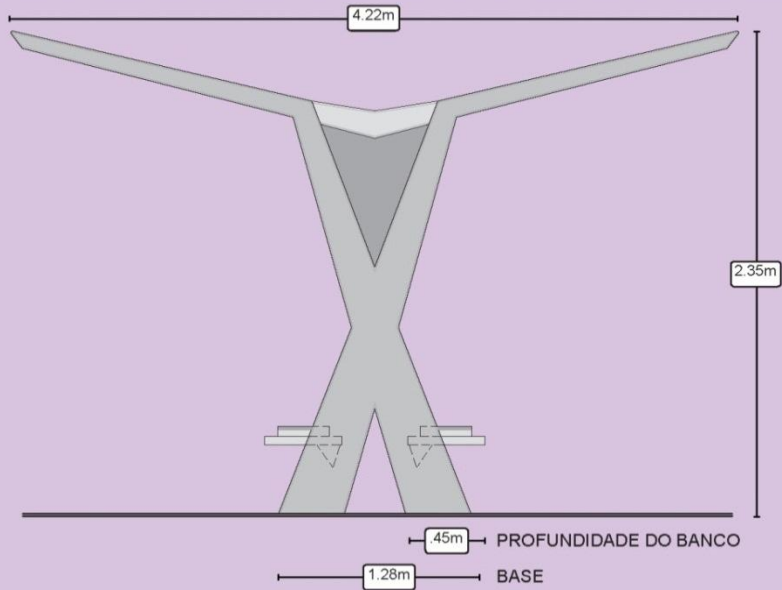


Handroanthus Chrysotrichus
(Ipê-amarelo)

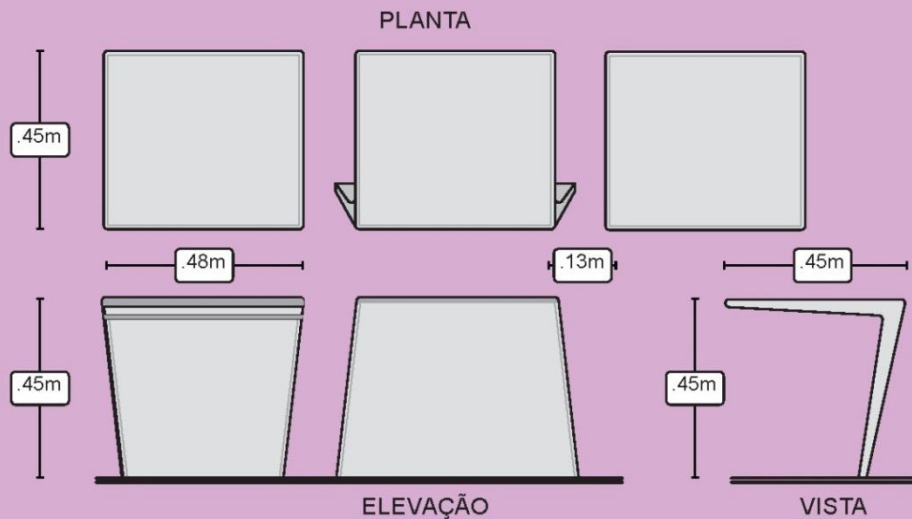
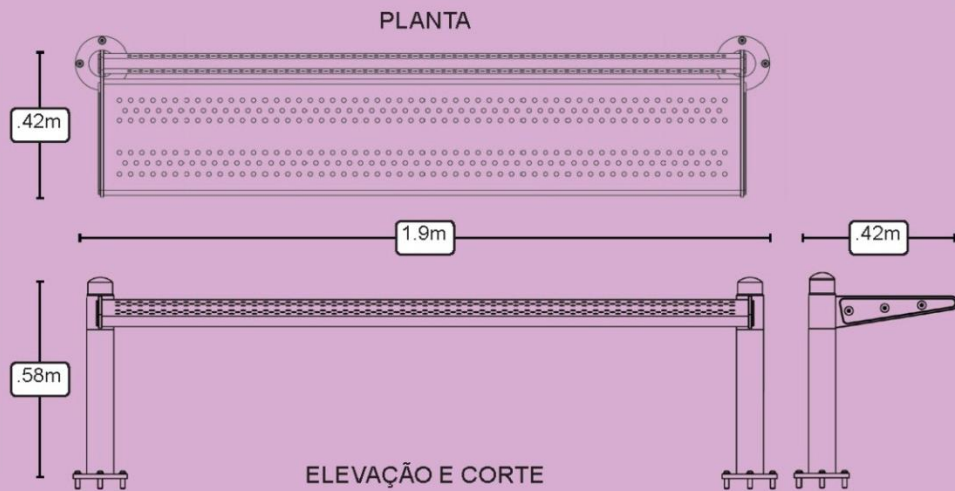


- ZONA T1: Via Estrutural
- ZONA T2: Mini-anel viário
- ZONA T3: Prioritária Pedestre
- ZONA T4: Via Secundária
- ZONA T5: Praças

Padrões de Mobiliário Urbano

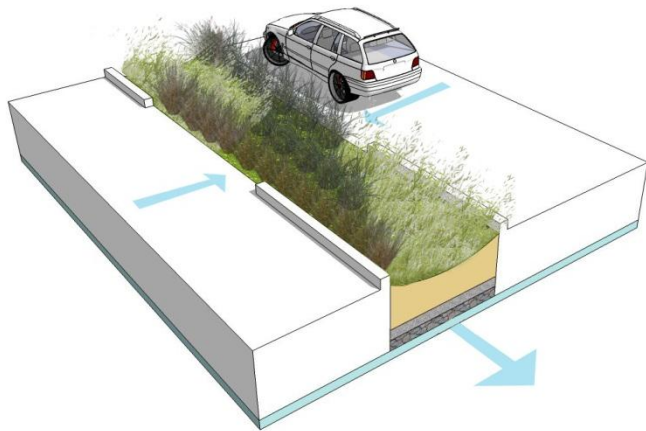
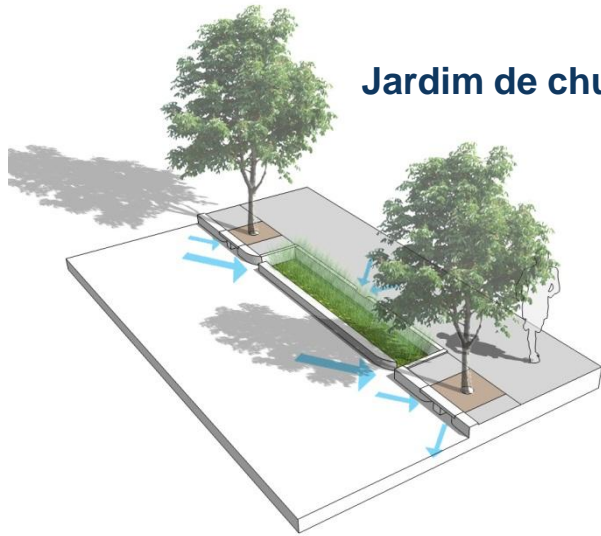


Padrões de Mobiliário Urbano

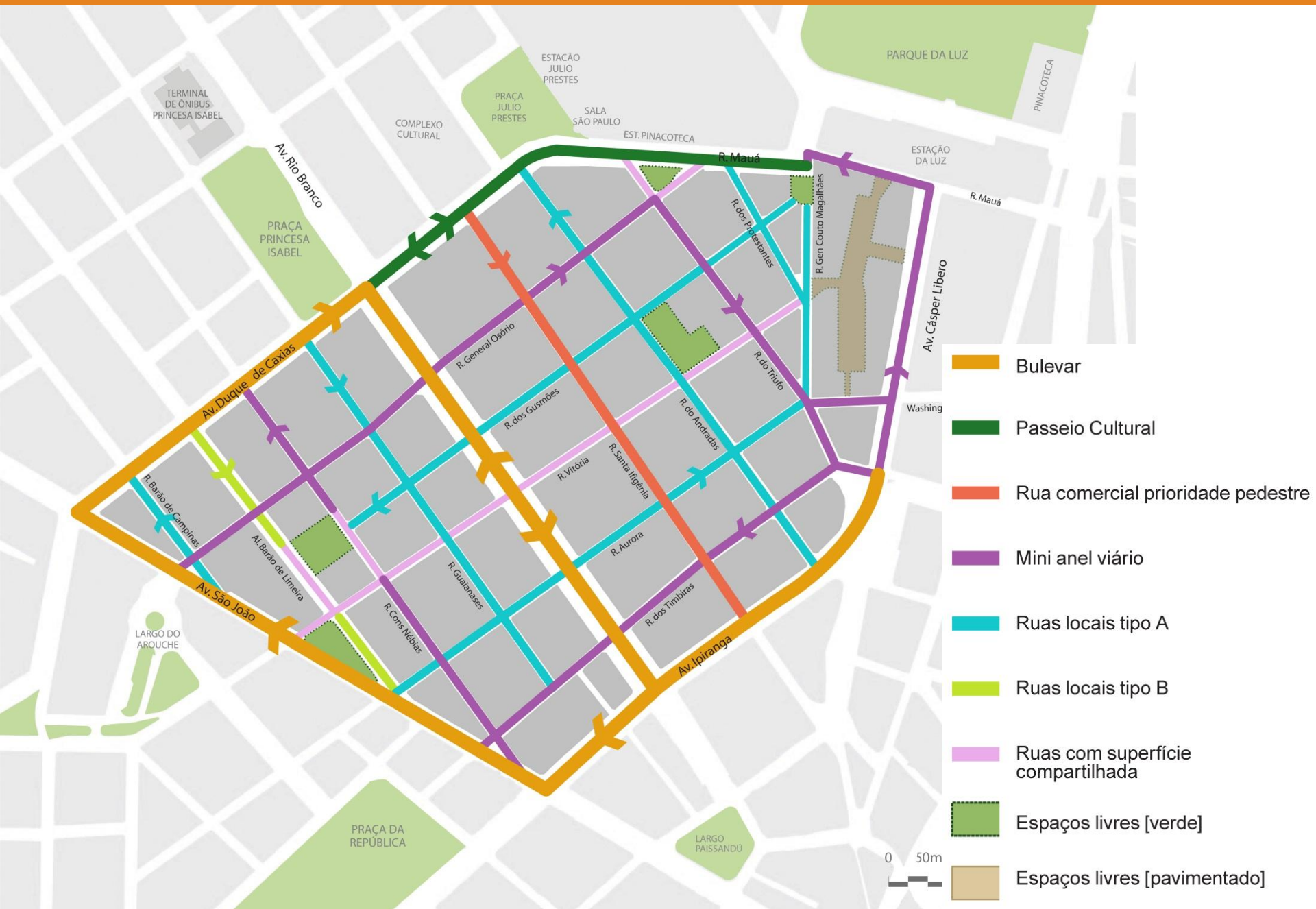


Infraestrutura Verde

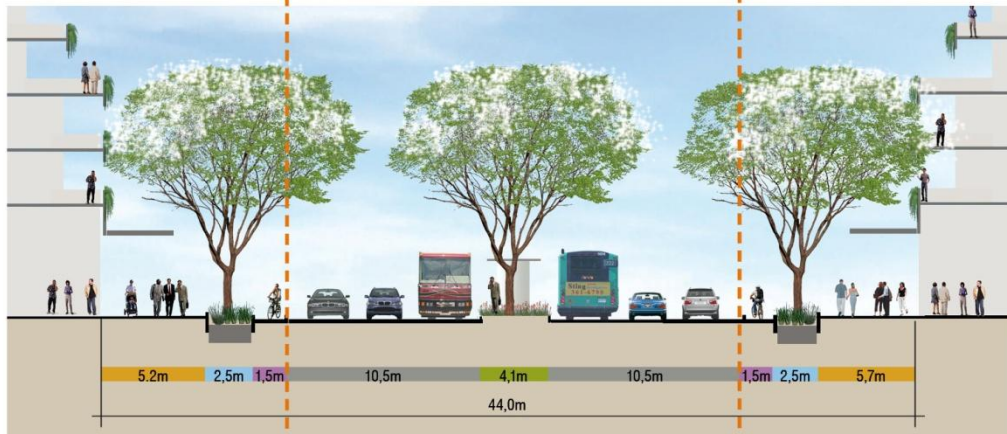
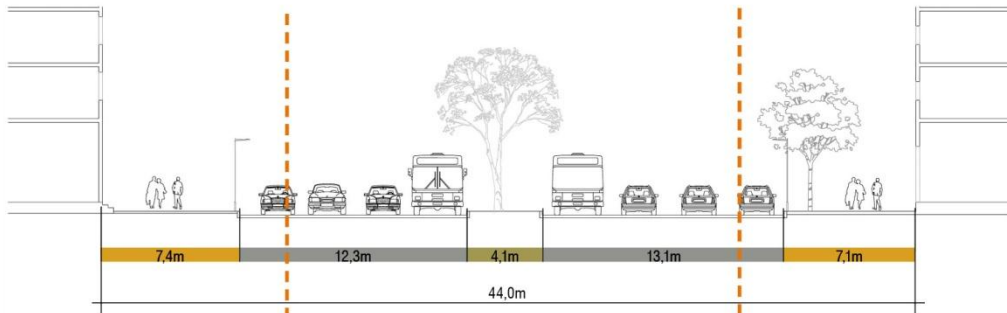
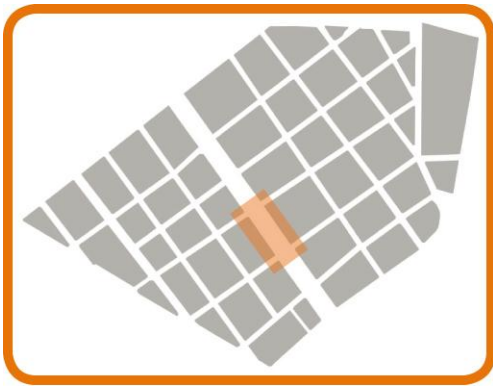
Jardim de chuva



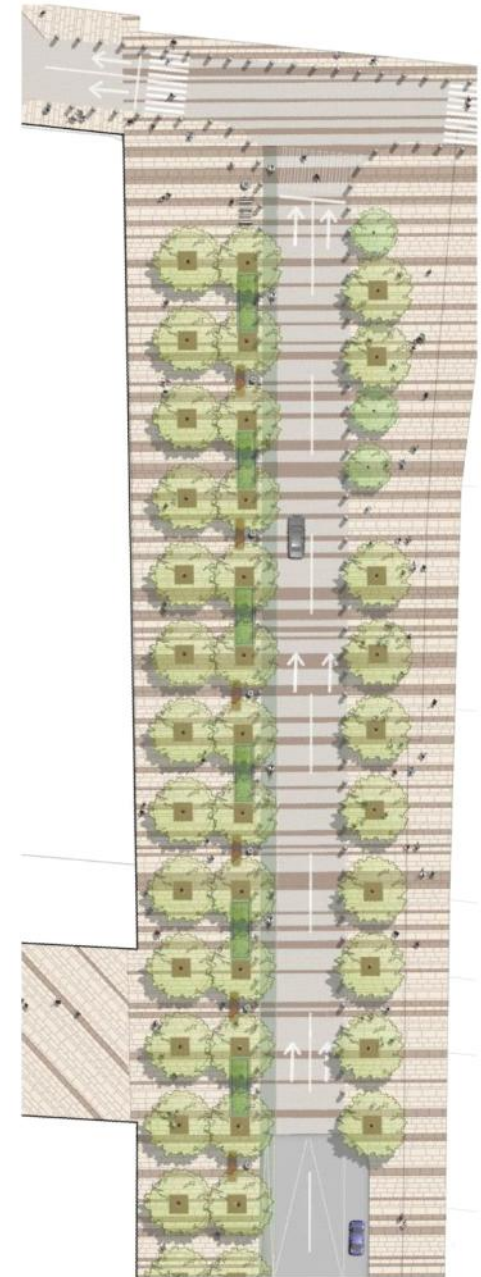
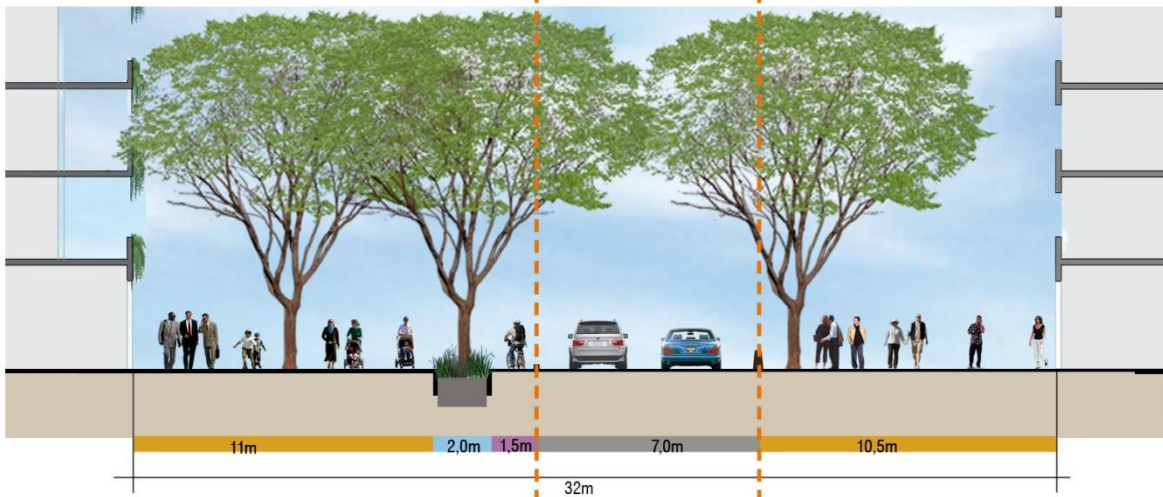
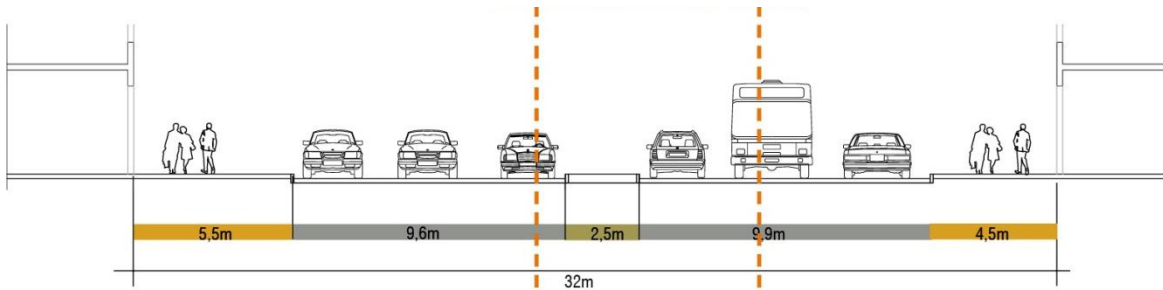
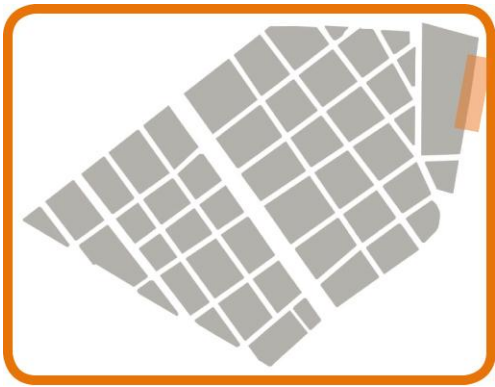
Tipologias dos Espaços Públicos



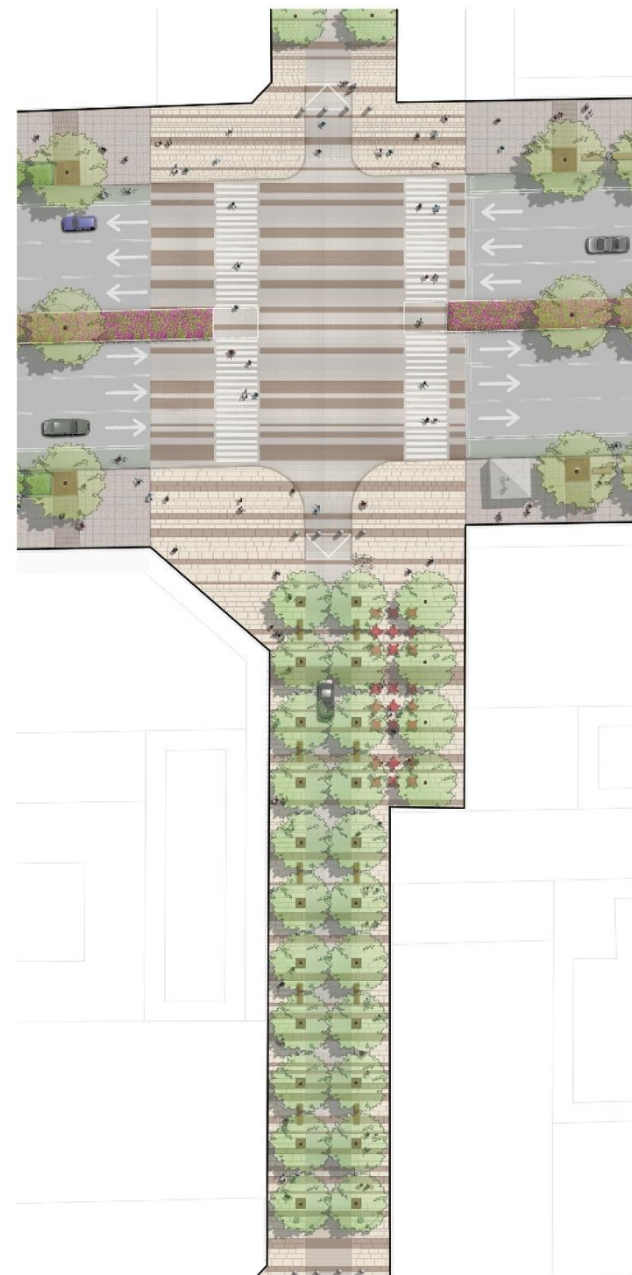
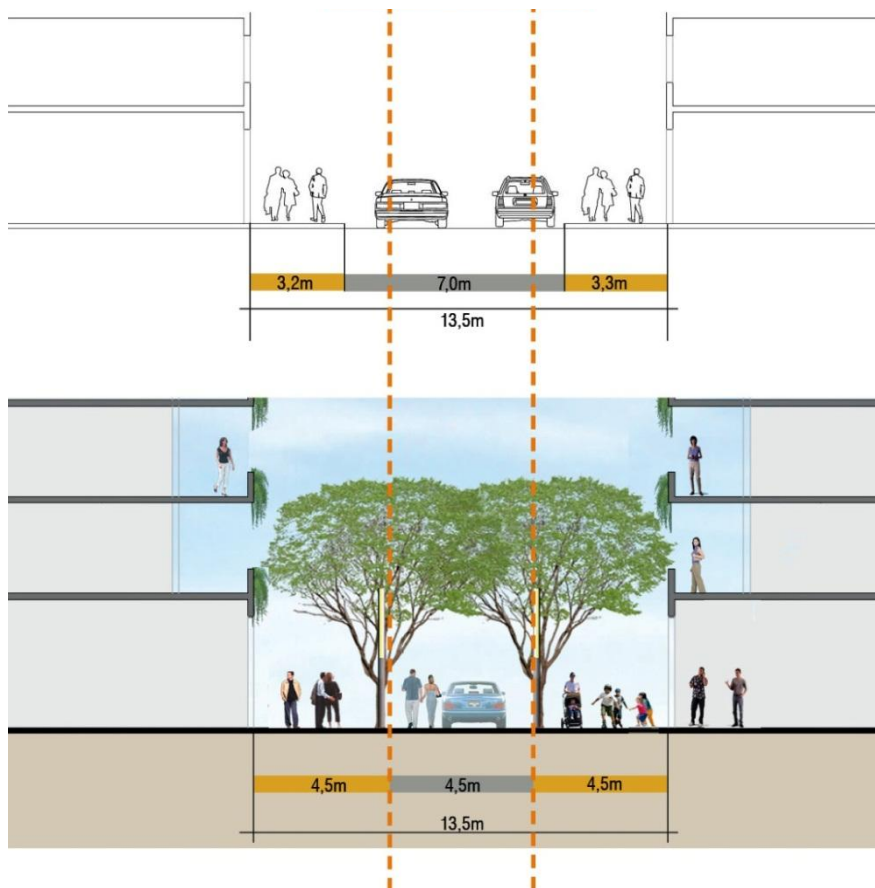
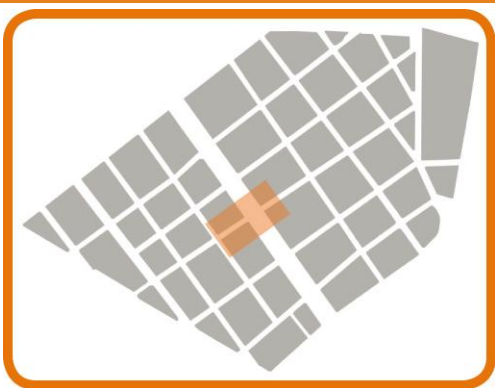
Bulevar Rio Branco



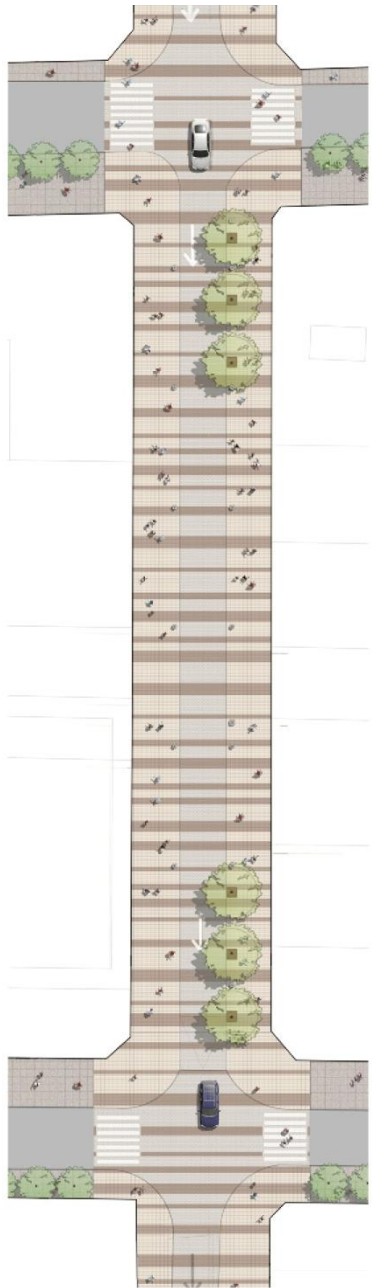
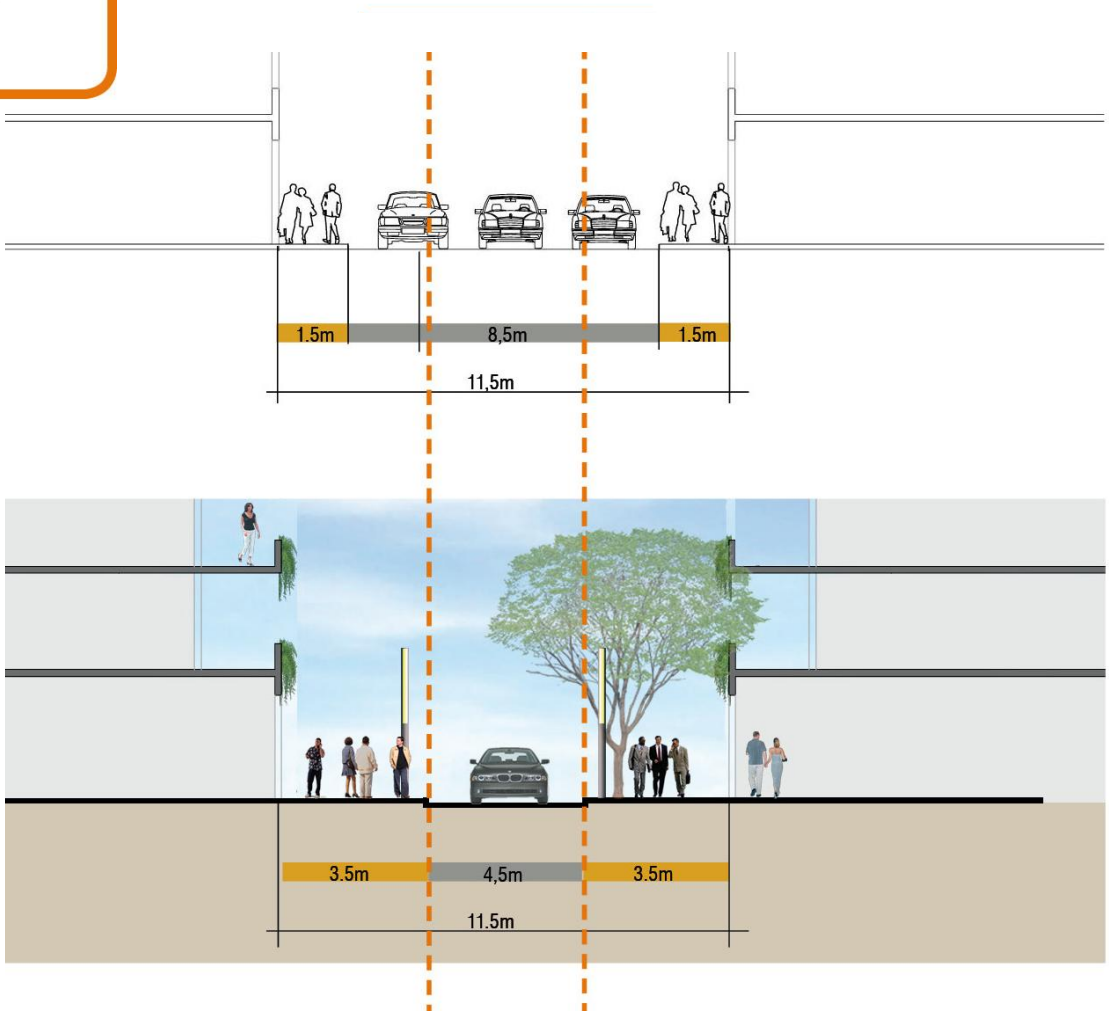
Bulevar Casper Líbero



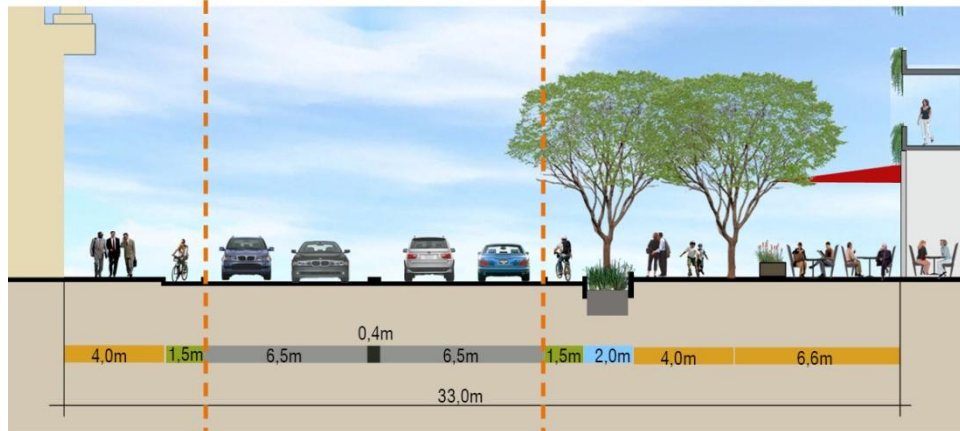
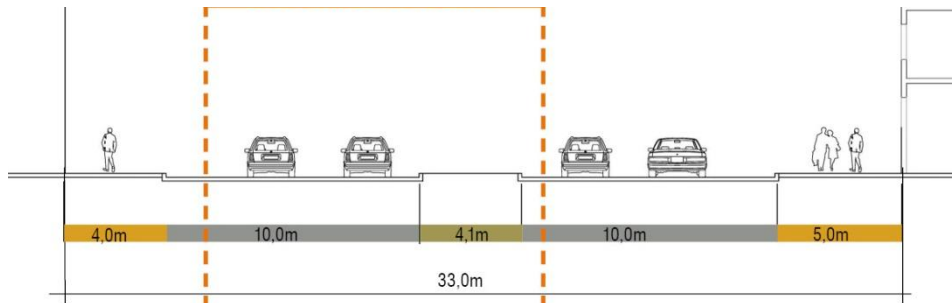
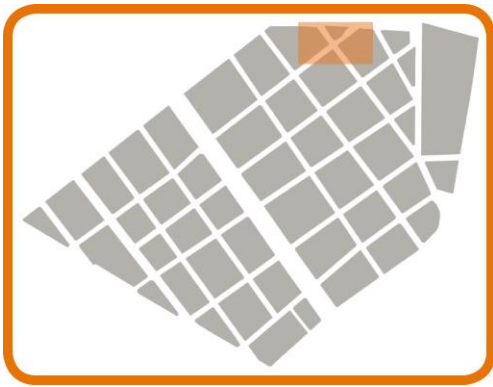
Rua Vitória



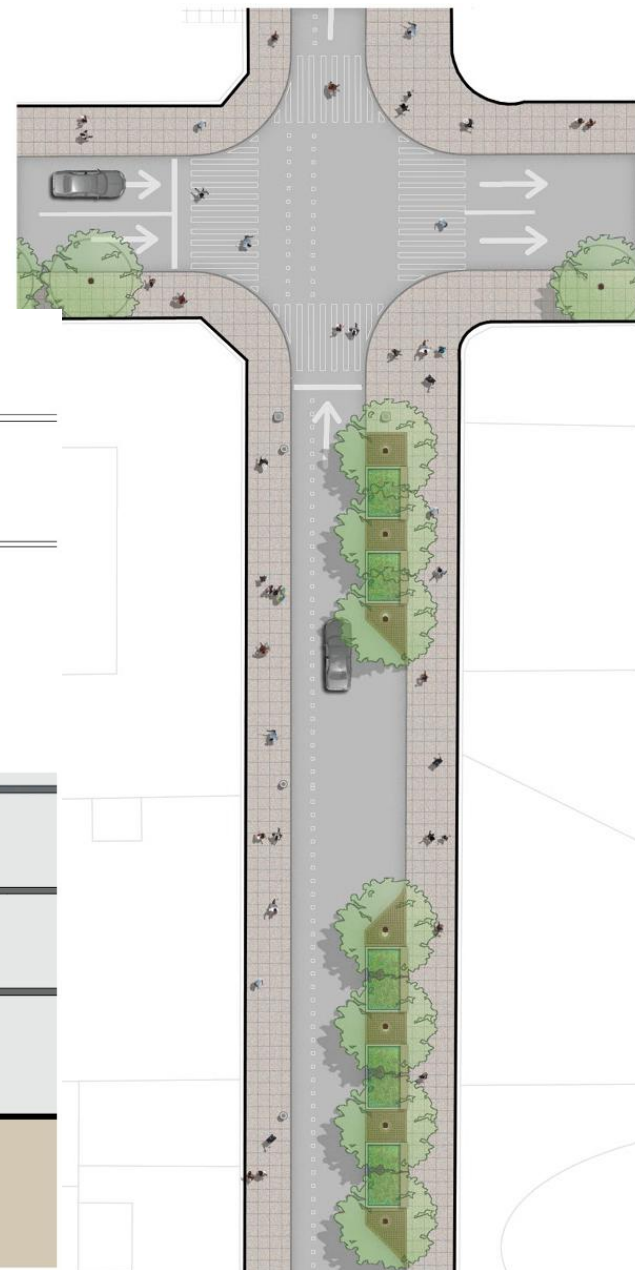
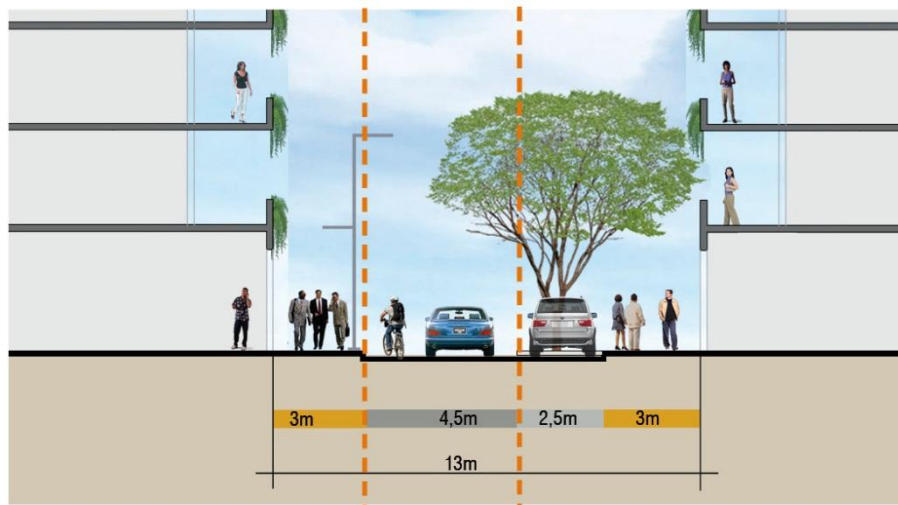
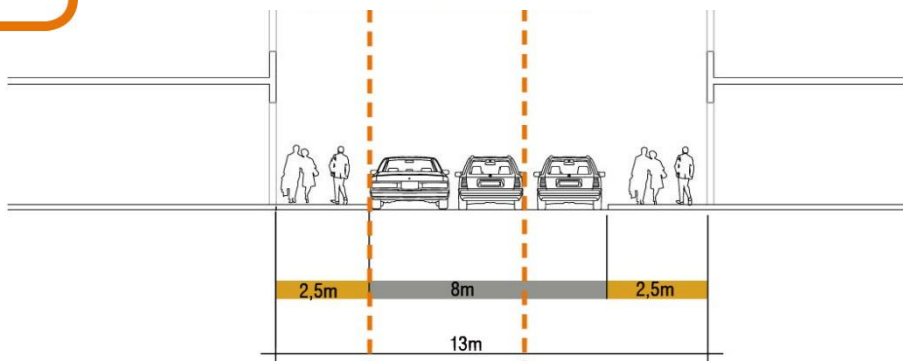
Rua Santa Ifigênia



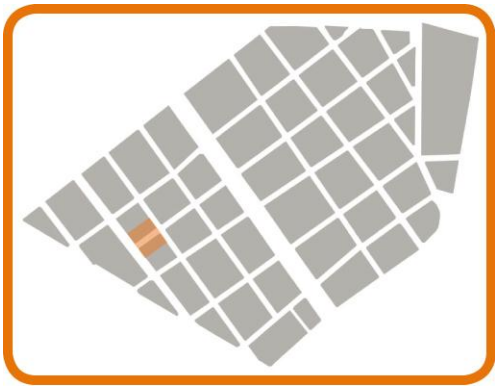
Passeio Cultural Mauá / Lgo. Gal. Osório



Rua de Bairro



Praça Nébias

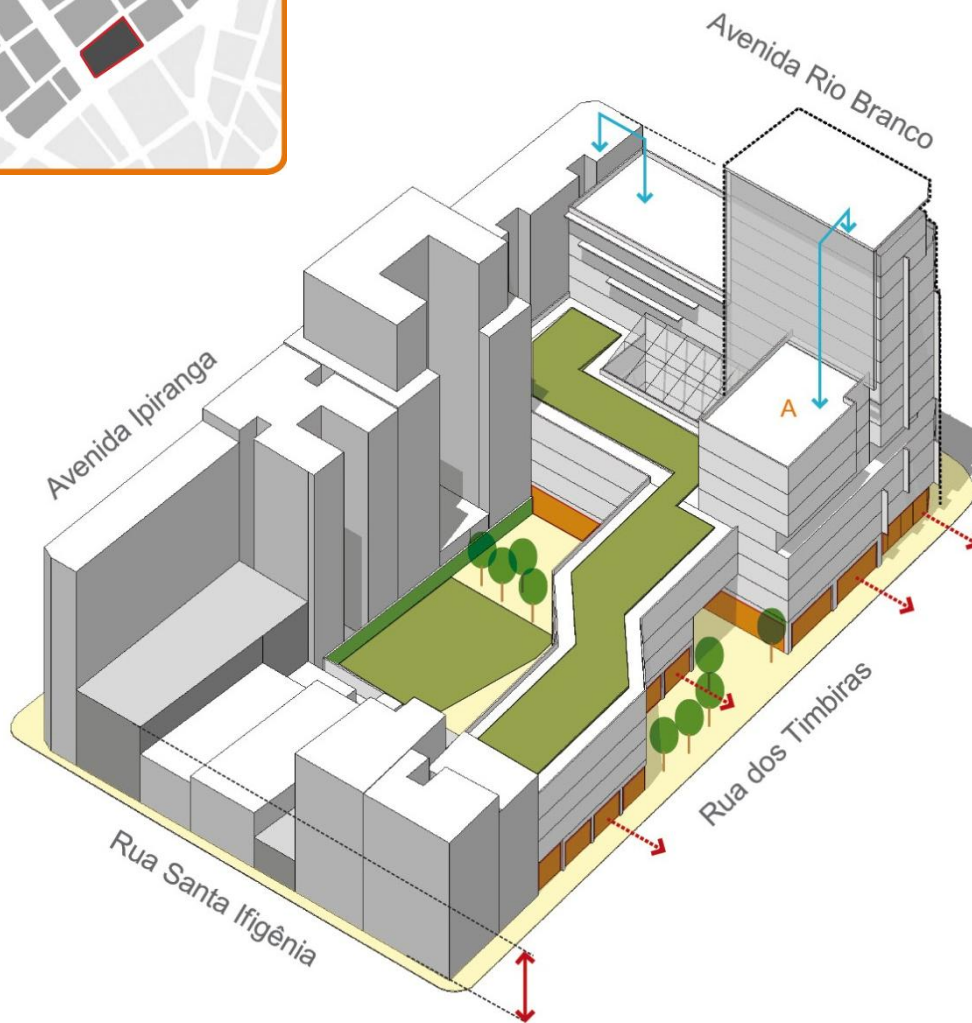
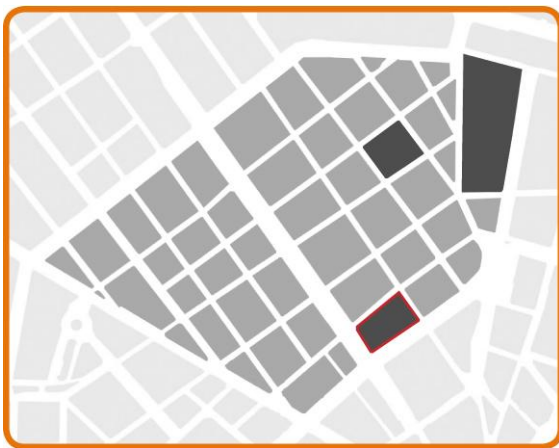


Tipologia de Quadras





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

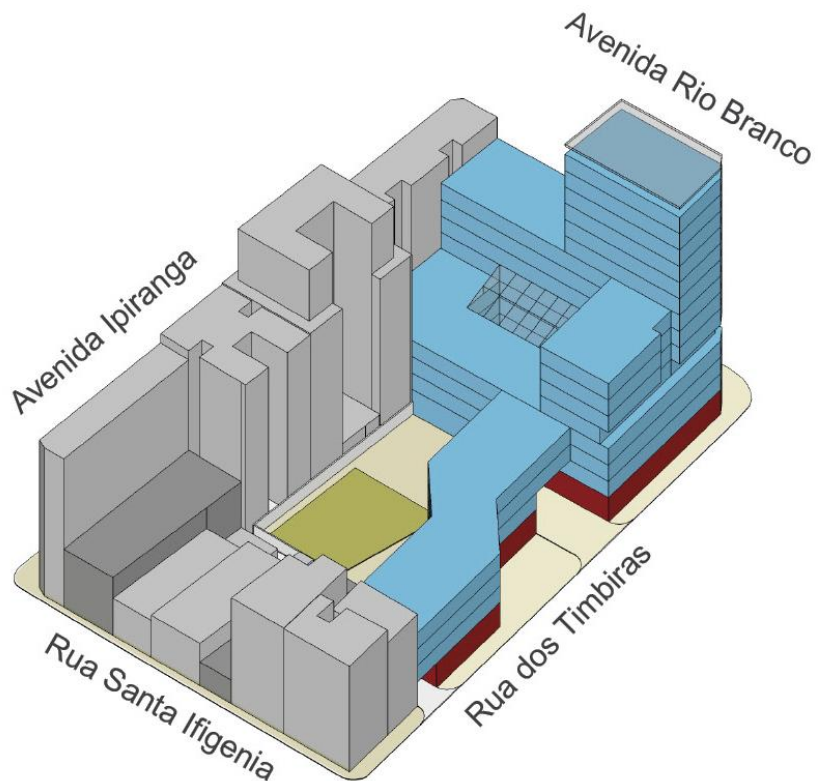
Quadra 93 – Especial



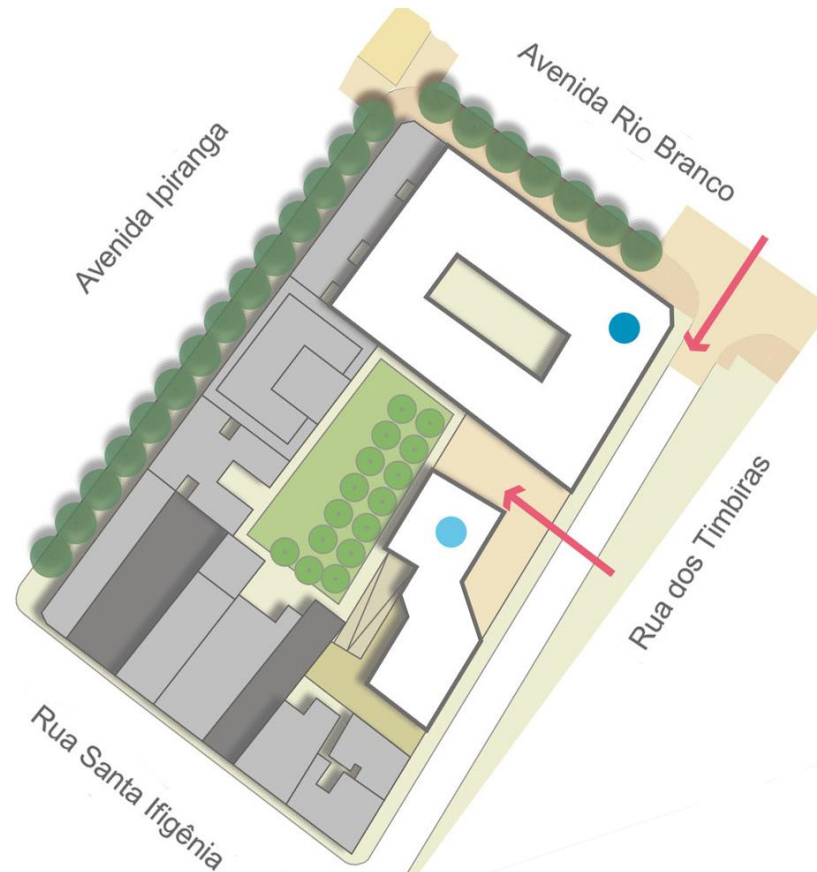
Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações

-  Manter
-  Renovar

Quadra 93 – Especial

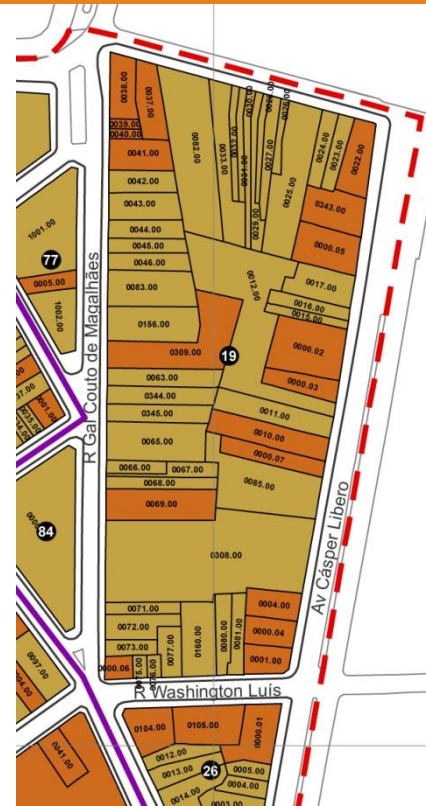
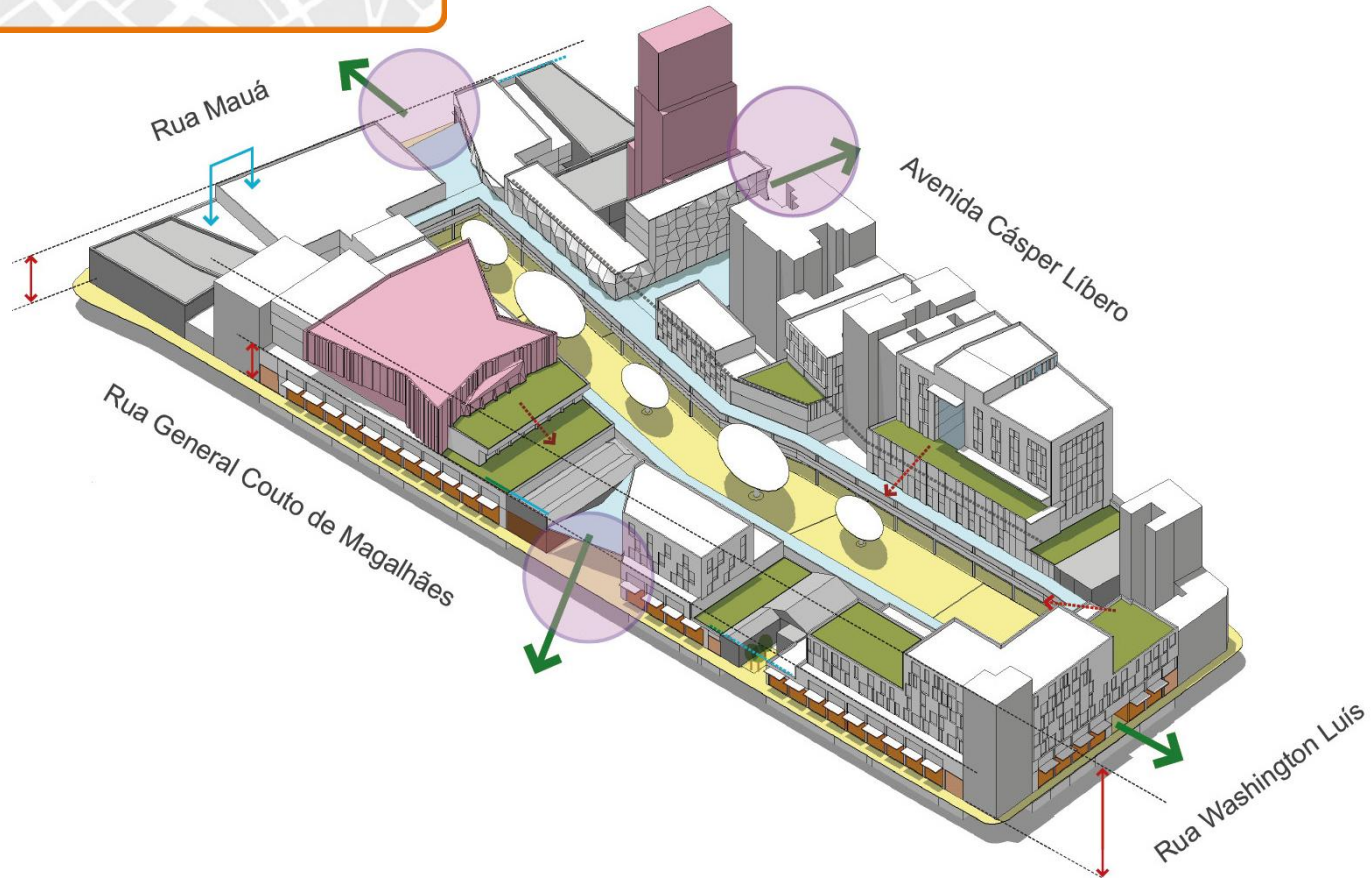
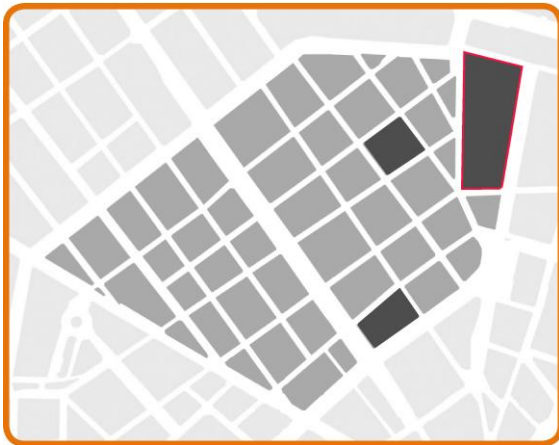


- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Residencial
- Escritório
- Comercial
- Estacionamento
- Calçada



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

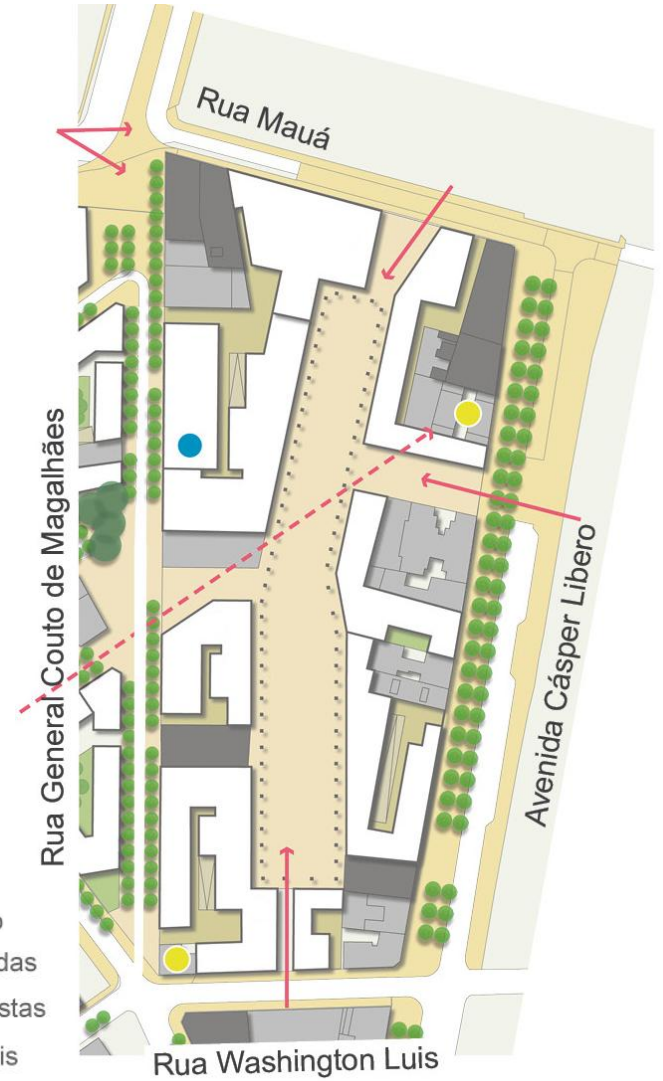
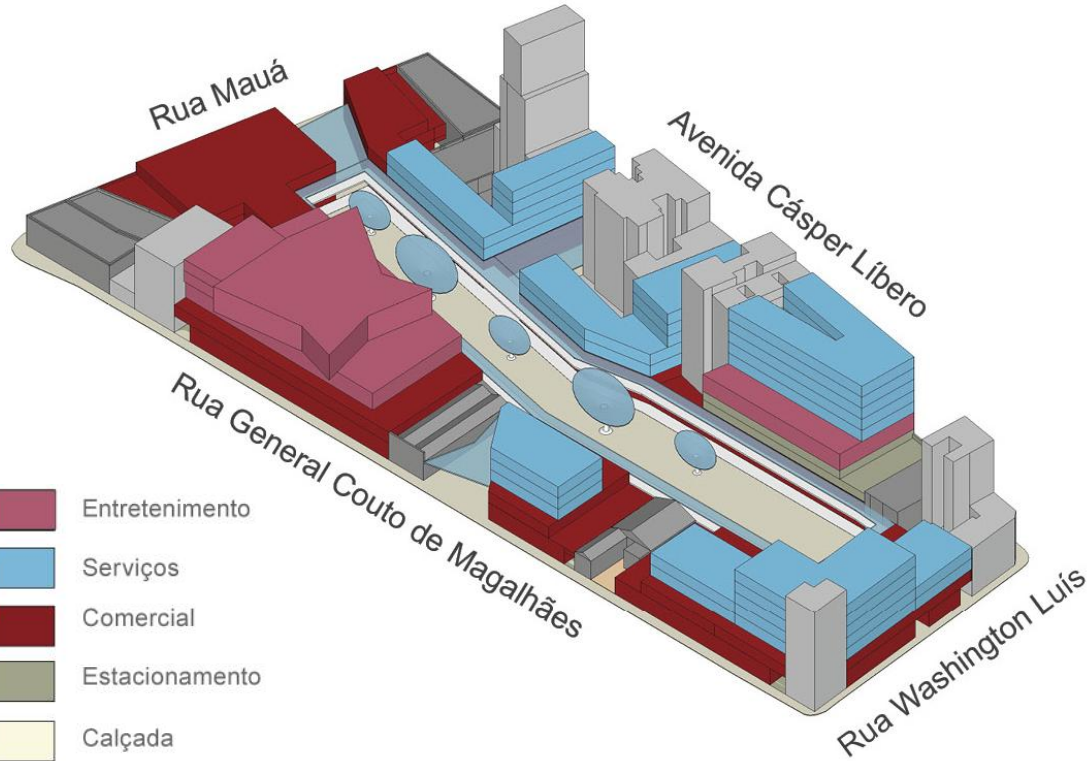
Quadra 19 - Especial



Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações

-  Manter
-  Renovar

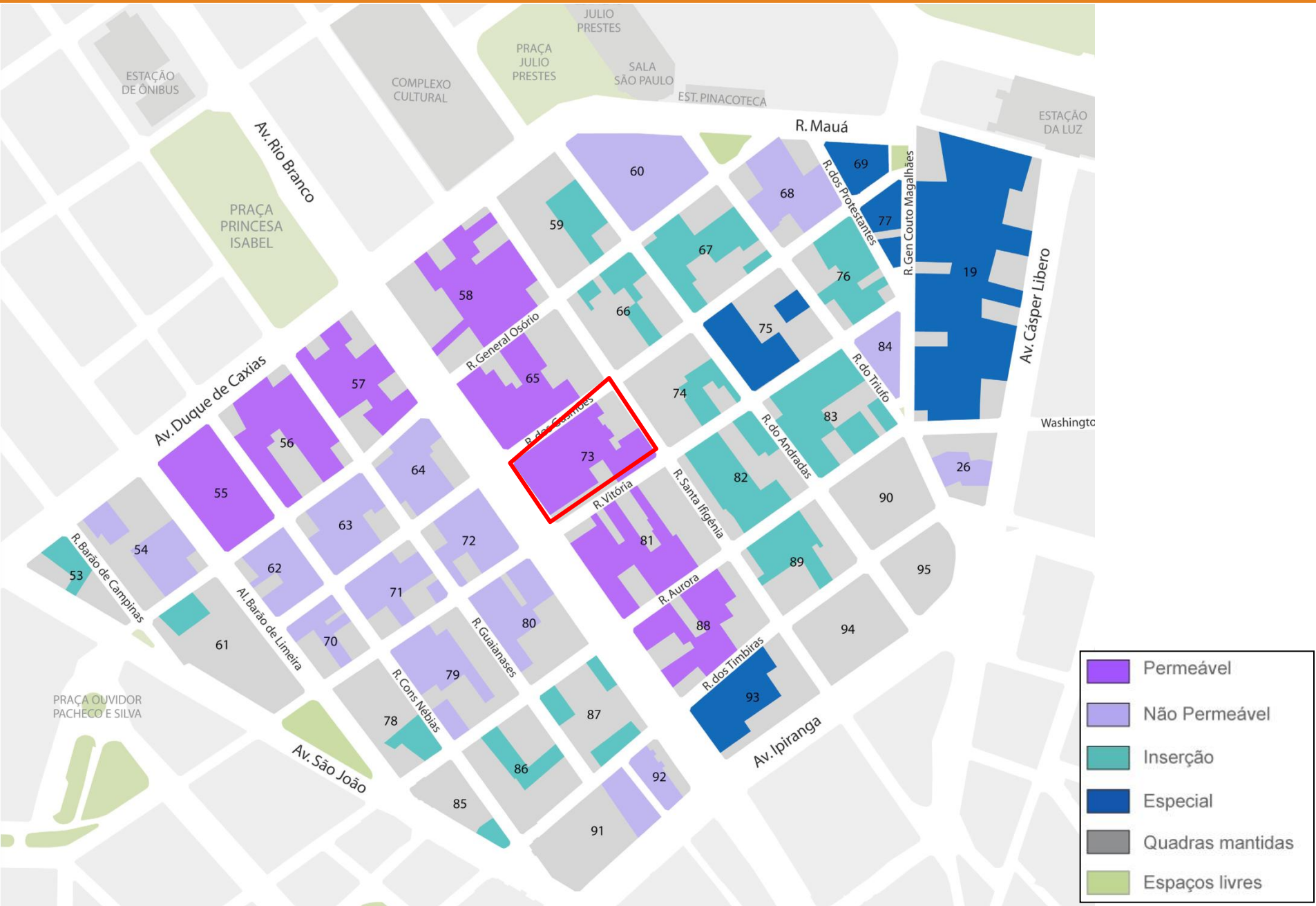
Quadra 19 - Especial



- 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

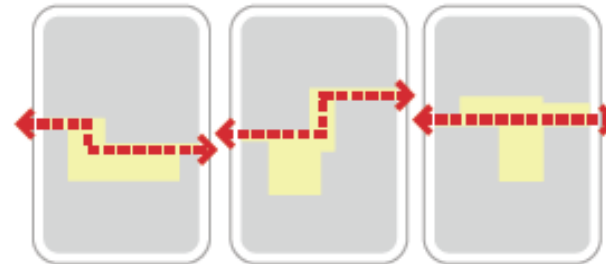
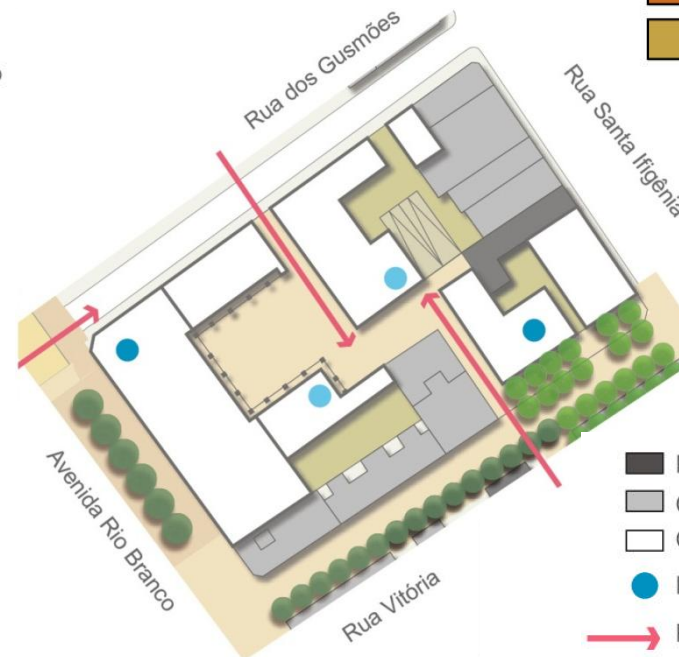
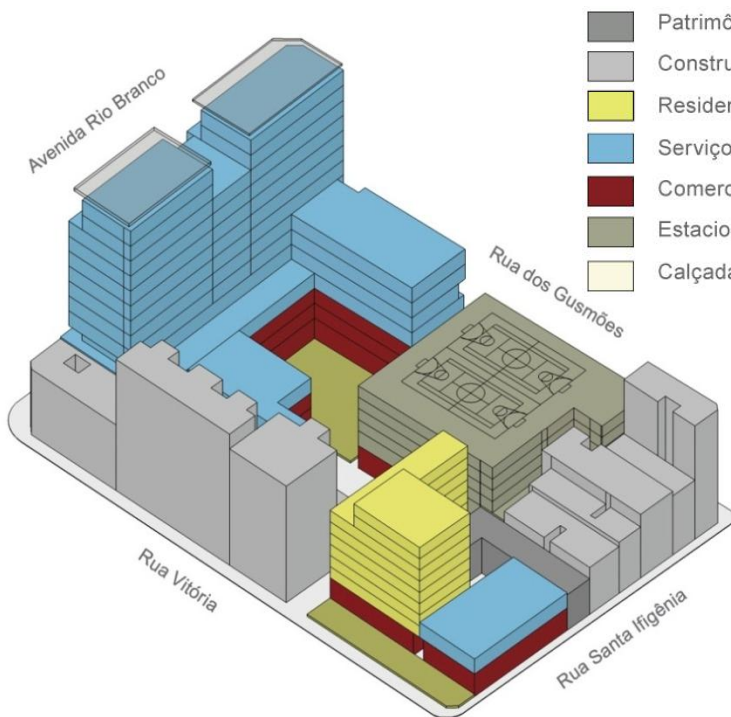


DIAGRAMA DE DESLOCAMENTO INTRA QUADRAS

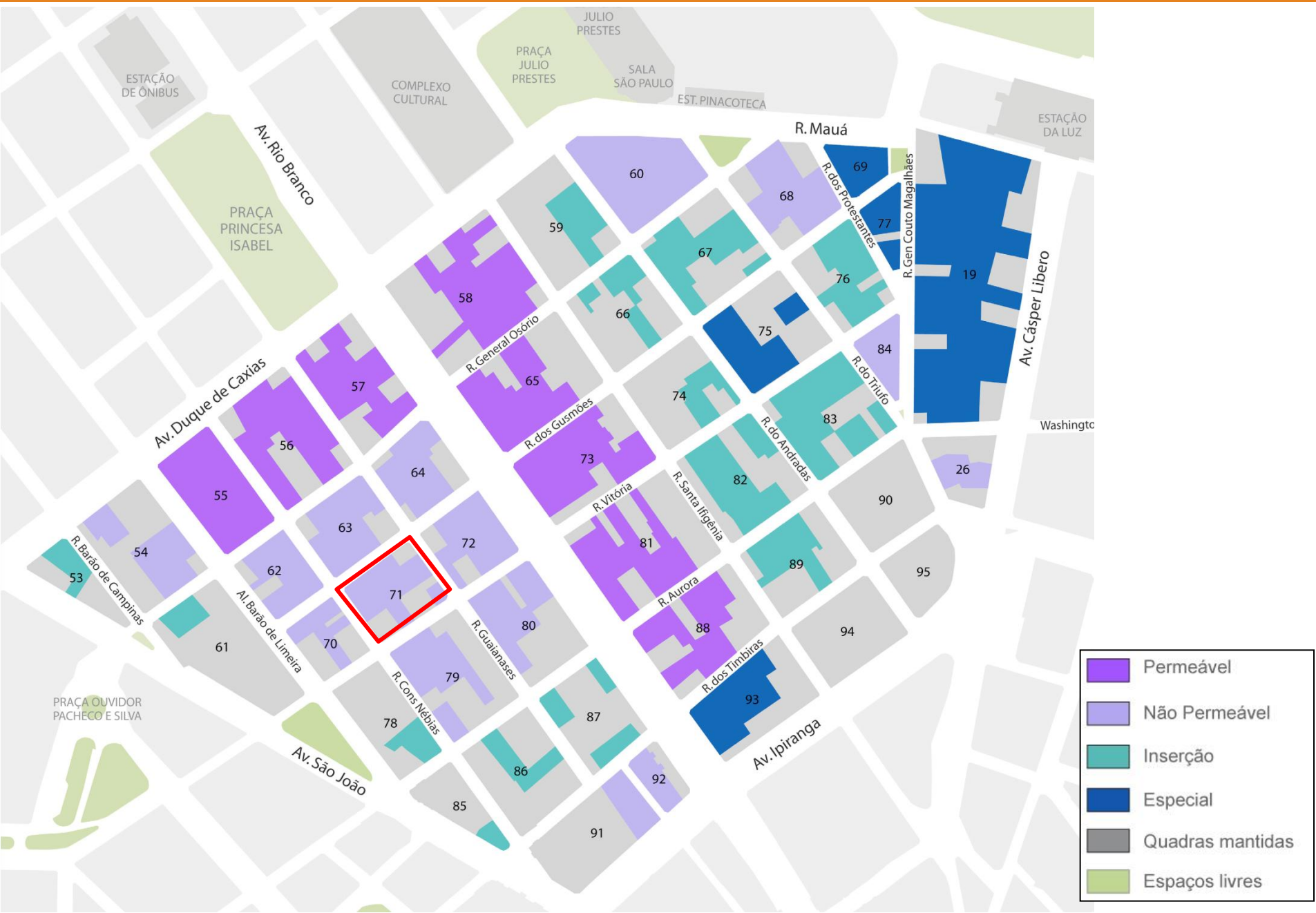


Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações

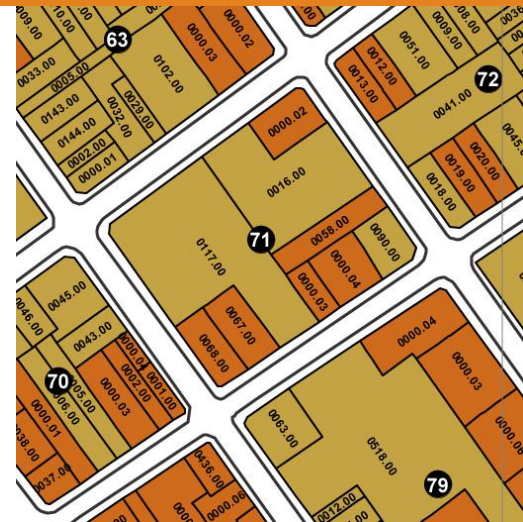
- Manter
- Renovar



Tipologia de Quadras



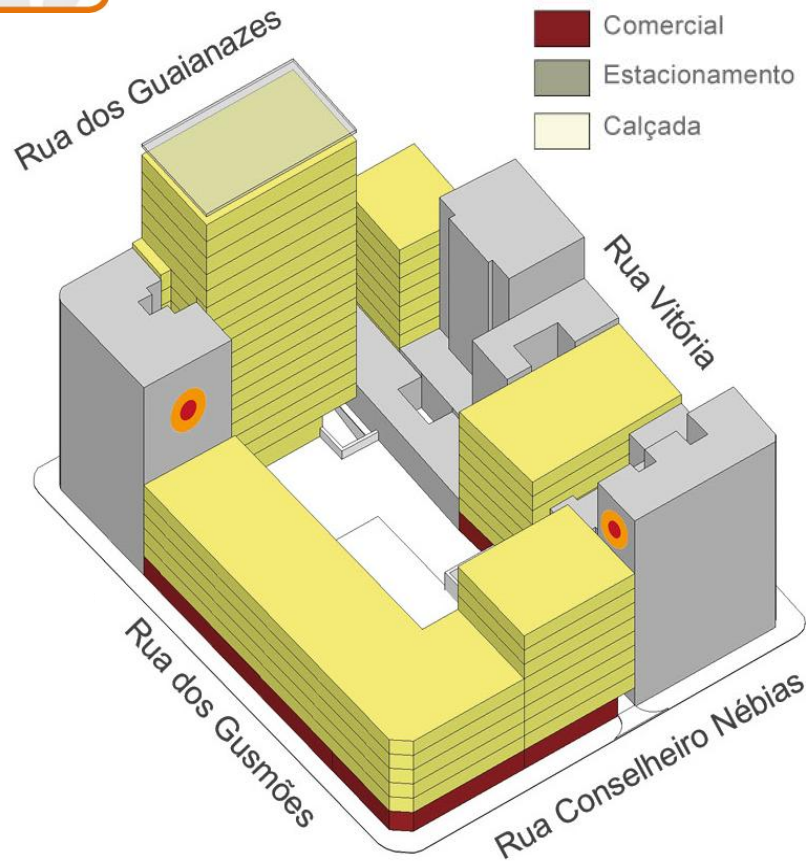
Quadra 71 - Não Permeável



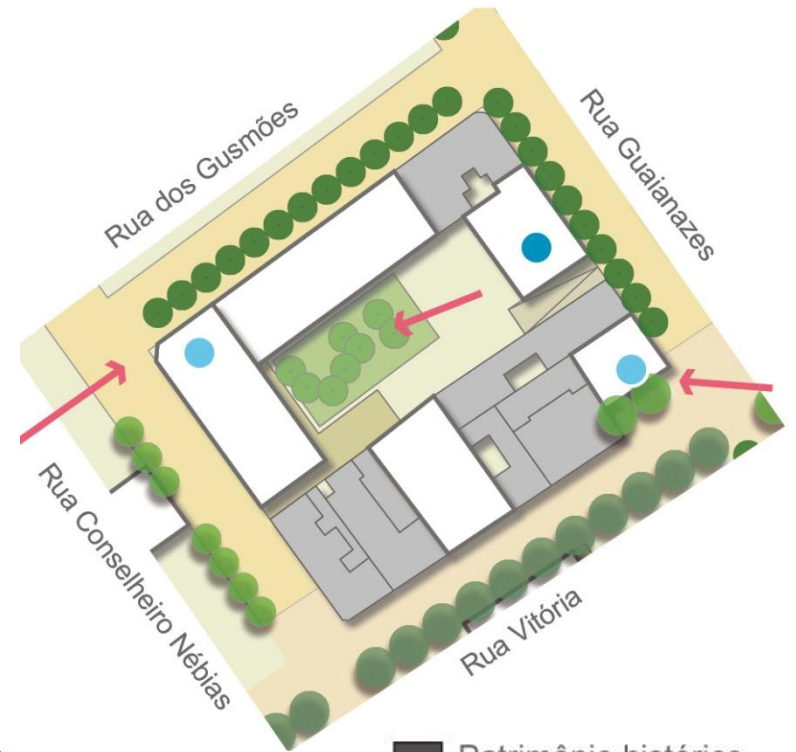
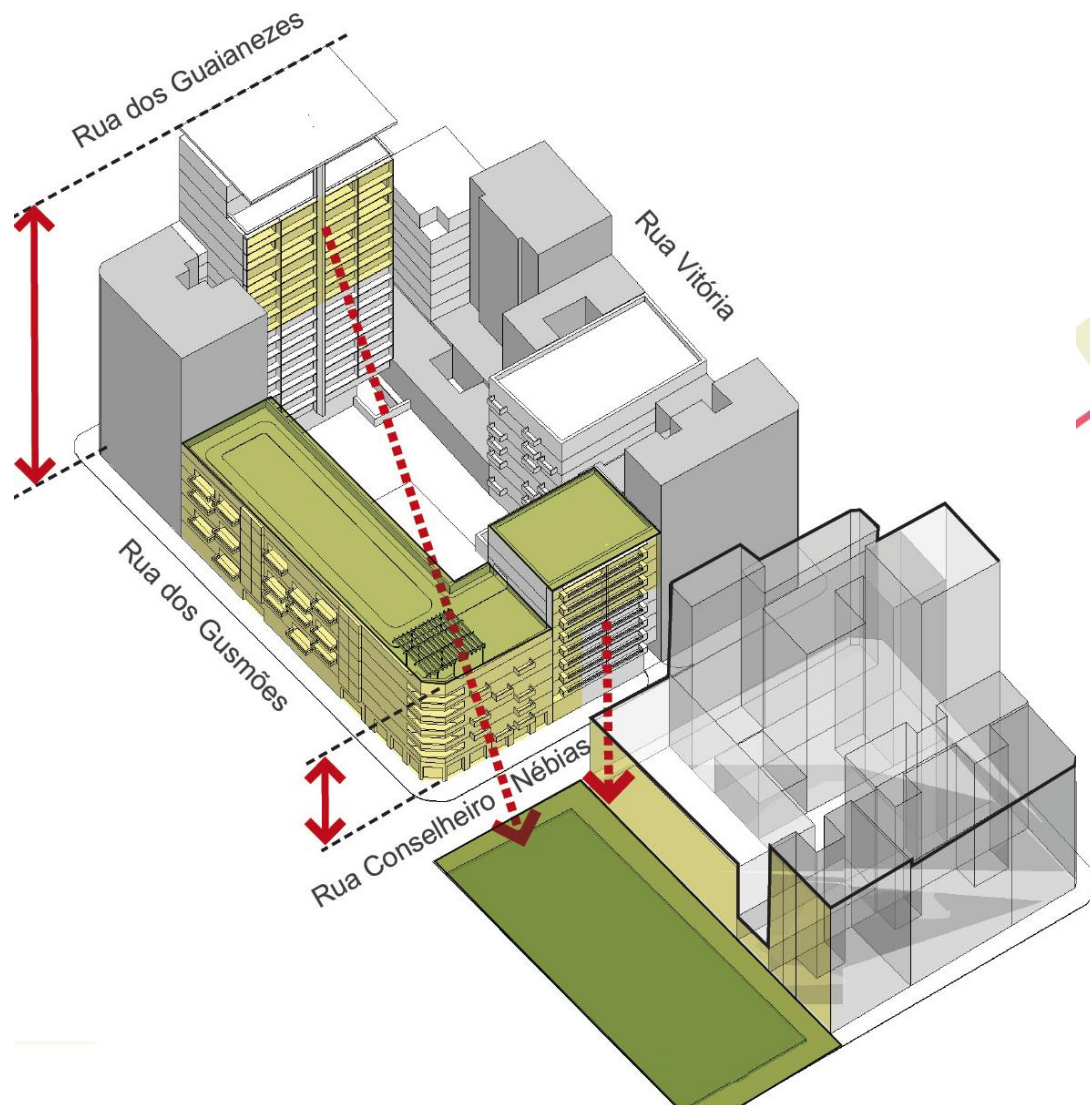
- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Residencial
- Serviços
- Comercial
- Estacionamento
- Calçada

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

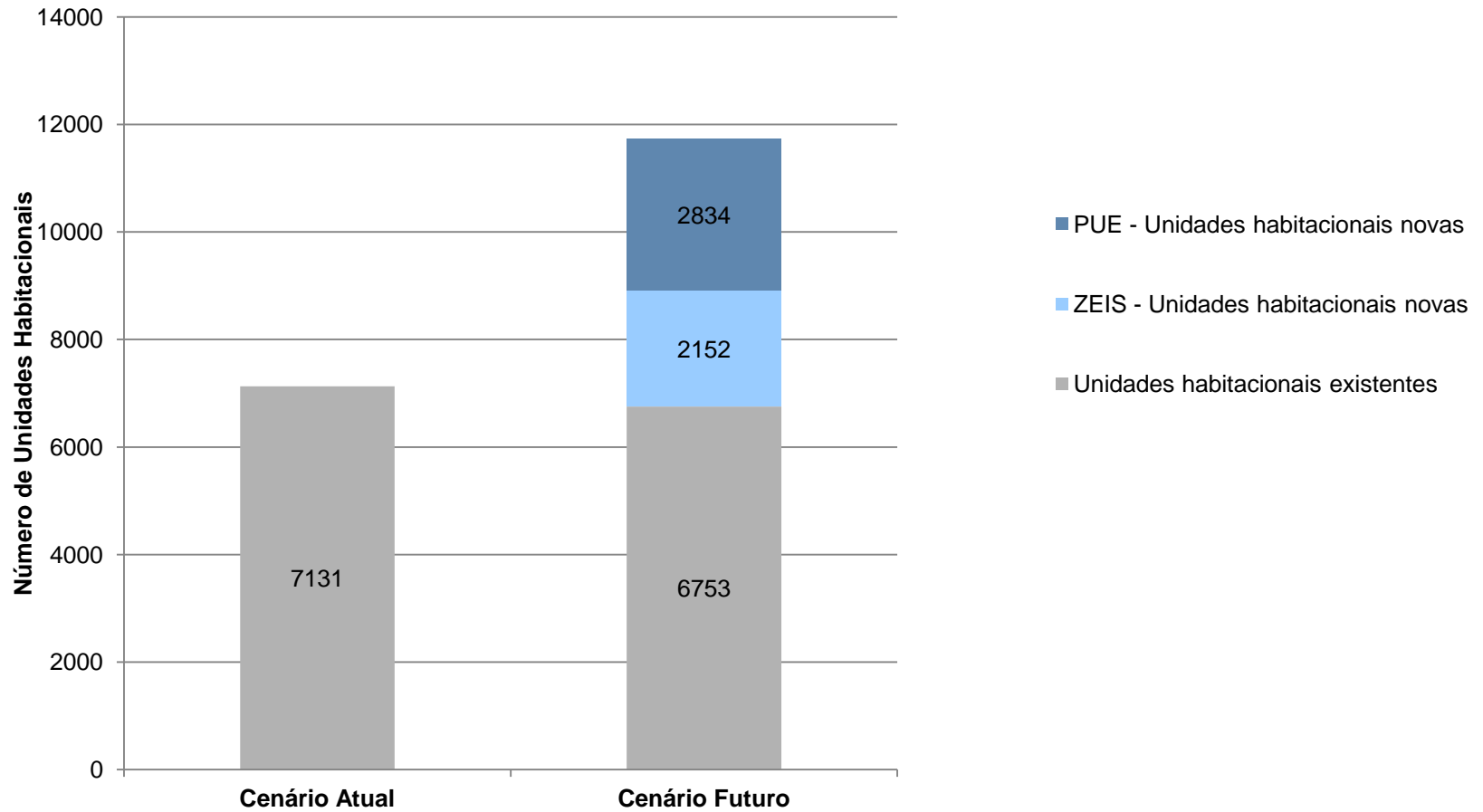
Implantação Proposta - ZEIS



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

FASE 1 (ano 2,5 a 5)



Fase 1

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

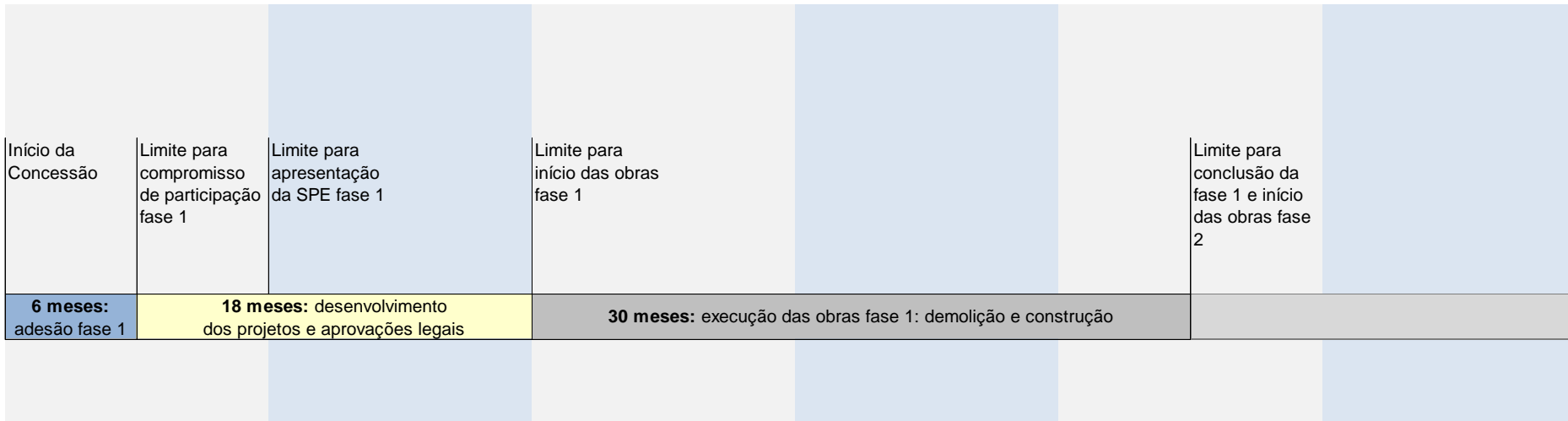
→ antecipa faseamento

Implementação Exclusiva

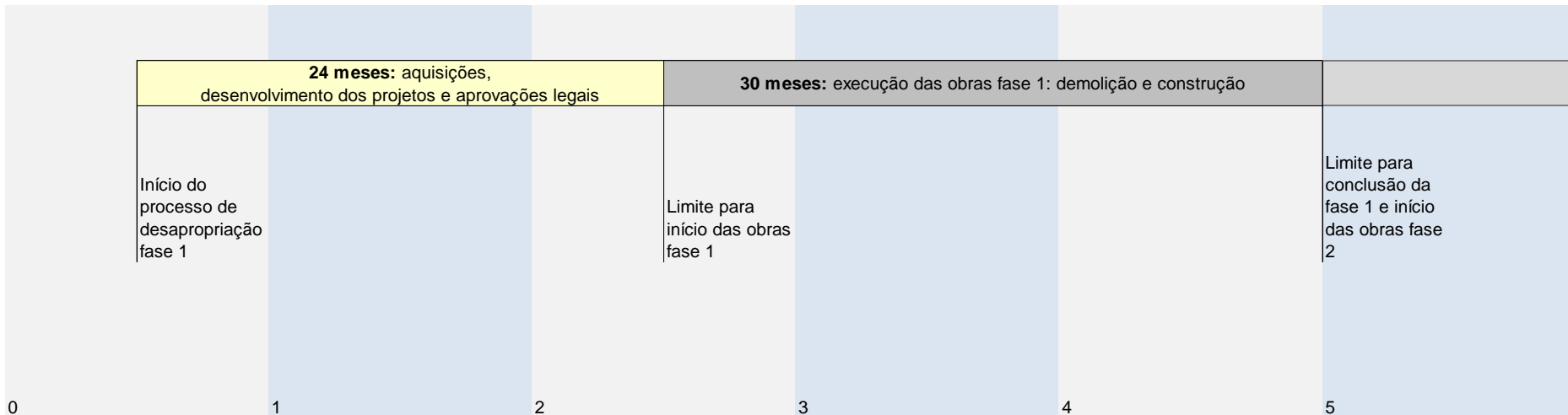
100% Concessionário

conforme faseamento

Implementação Voluntária

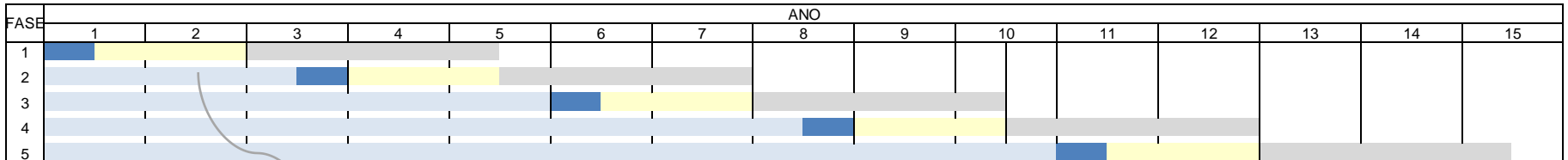


Implementação Exclusiva



Implementação Voluntária

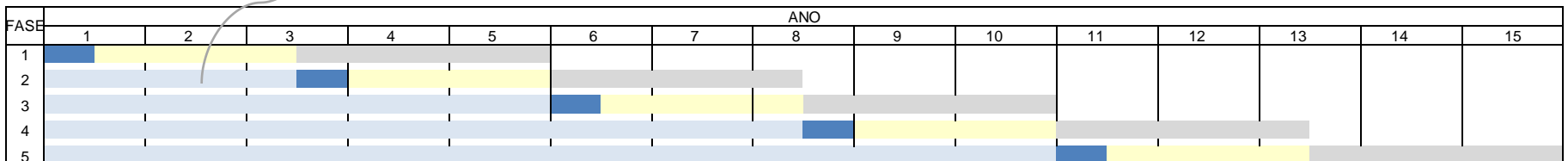
1,5 anos para projetos e aprovações + 2,5 anos para obras



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

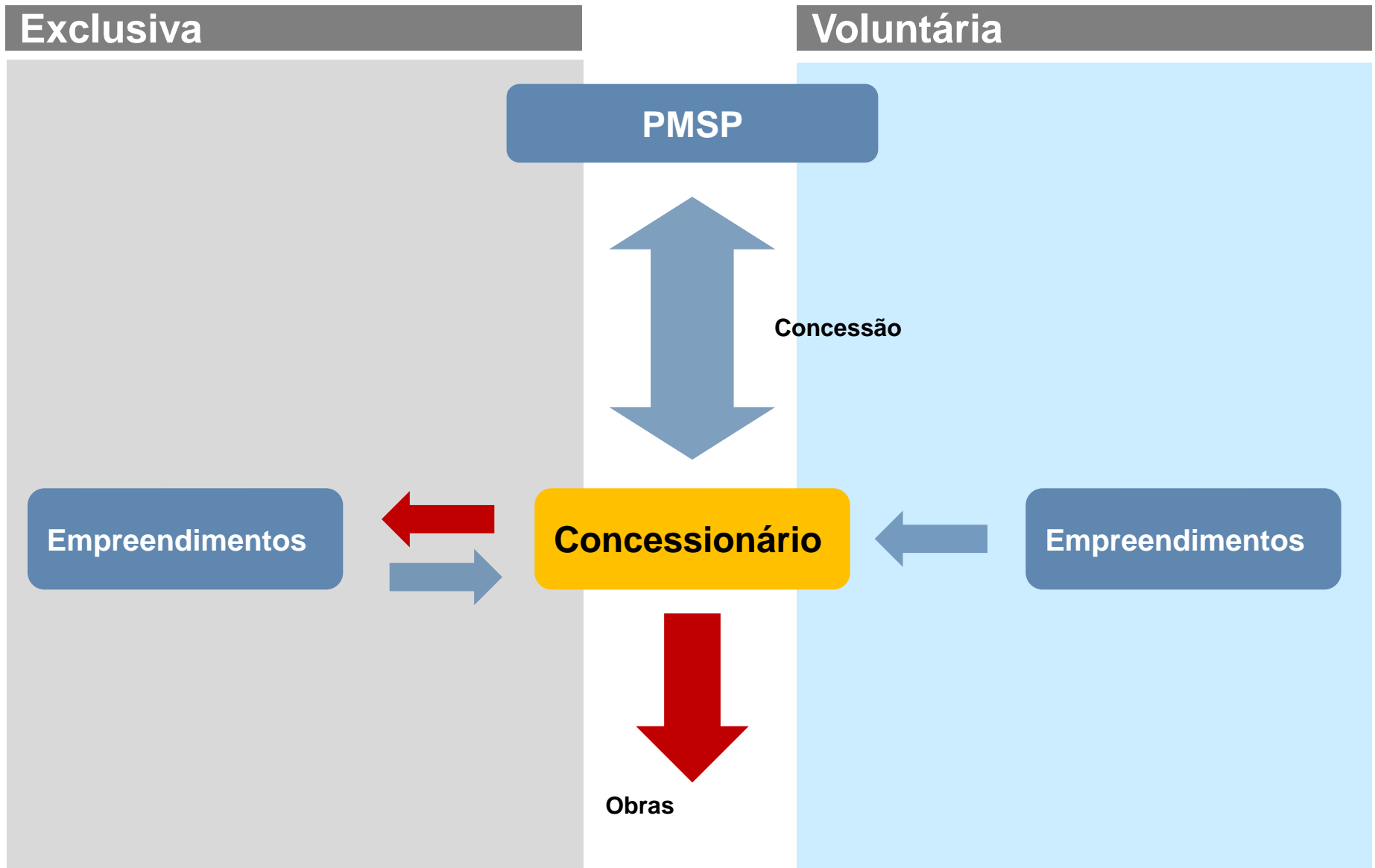
Implementação Compartilhada ou Exclusiva

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