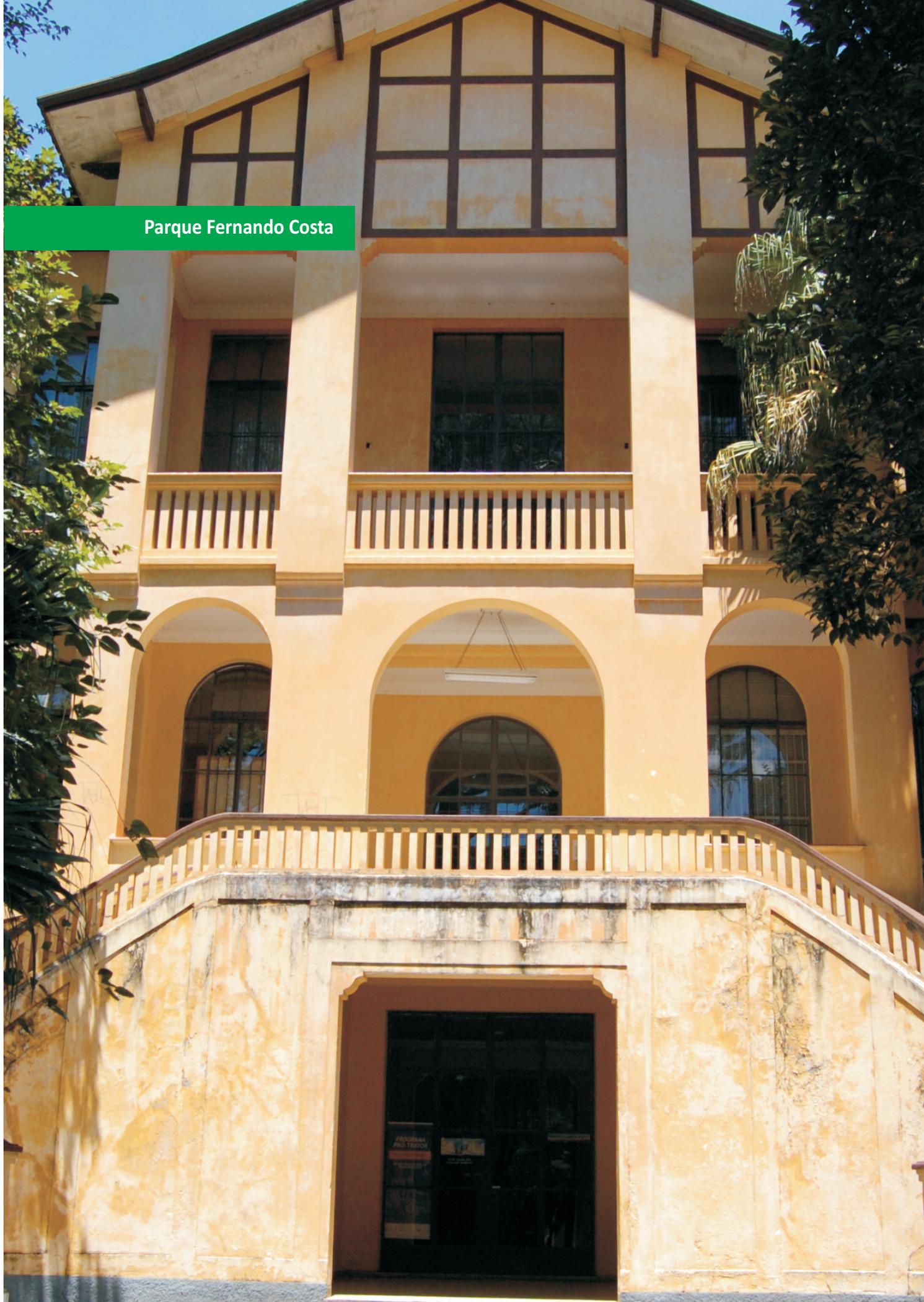


Água Branca



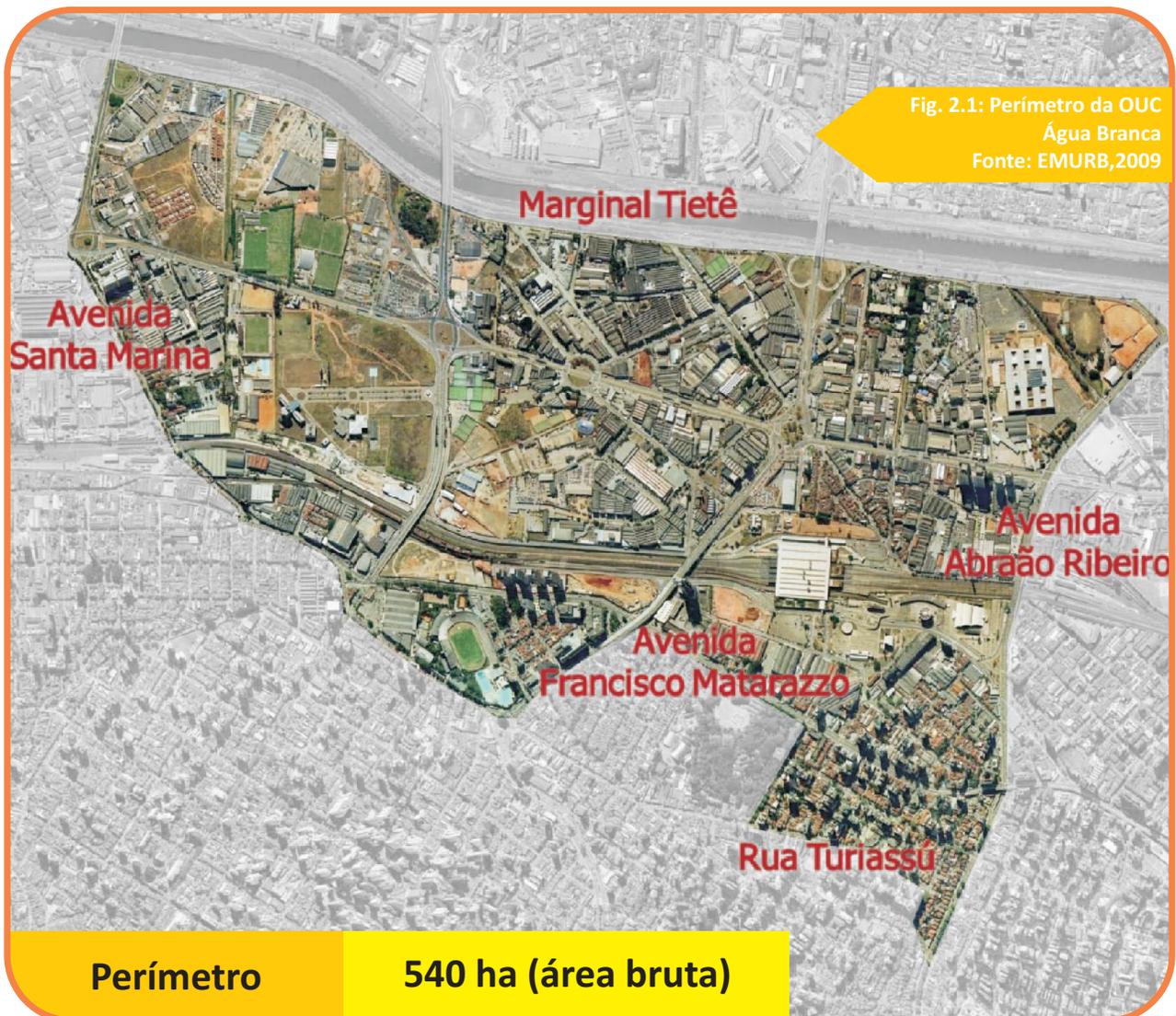
Parque Fernando Costa



LOCALIZAÇÃO

A Operação Urbana Consorciada Água Branca será implantada na zona oeste da cidade de São Paulo, no distrito da Barra Funda.

O perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca inicia-se no encontro da avenida Presidente Castelo Branco com a rua Professor Joaquim M. de Camargo, segue pela rua Joaquim M. de Camargo, avenida Doutor Abrão Ribeiro, viaduto Pacaembu, avenida Pacaembu, rua Paraguaçu, rua Traipu, rua Turiassu, rua Ministro Godoy, avenida Francisco Matarazzo, viaduto Antártica, avenida Antártica, rua Turiassu, avenida Pompeia, rua Carlos Vicari, avenida Santa Marina, avenida Comendador Martinelli, avenida Presidente Castelo Branco até o ponto inicial, conforme indica a figura 2.1.



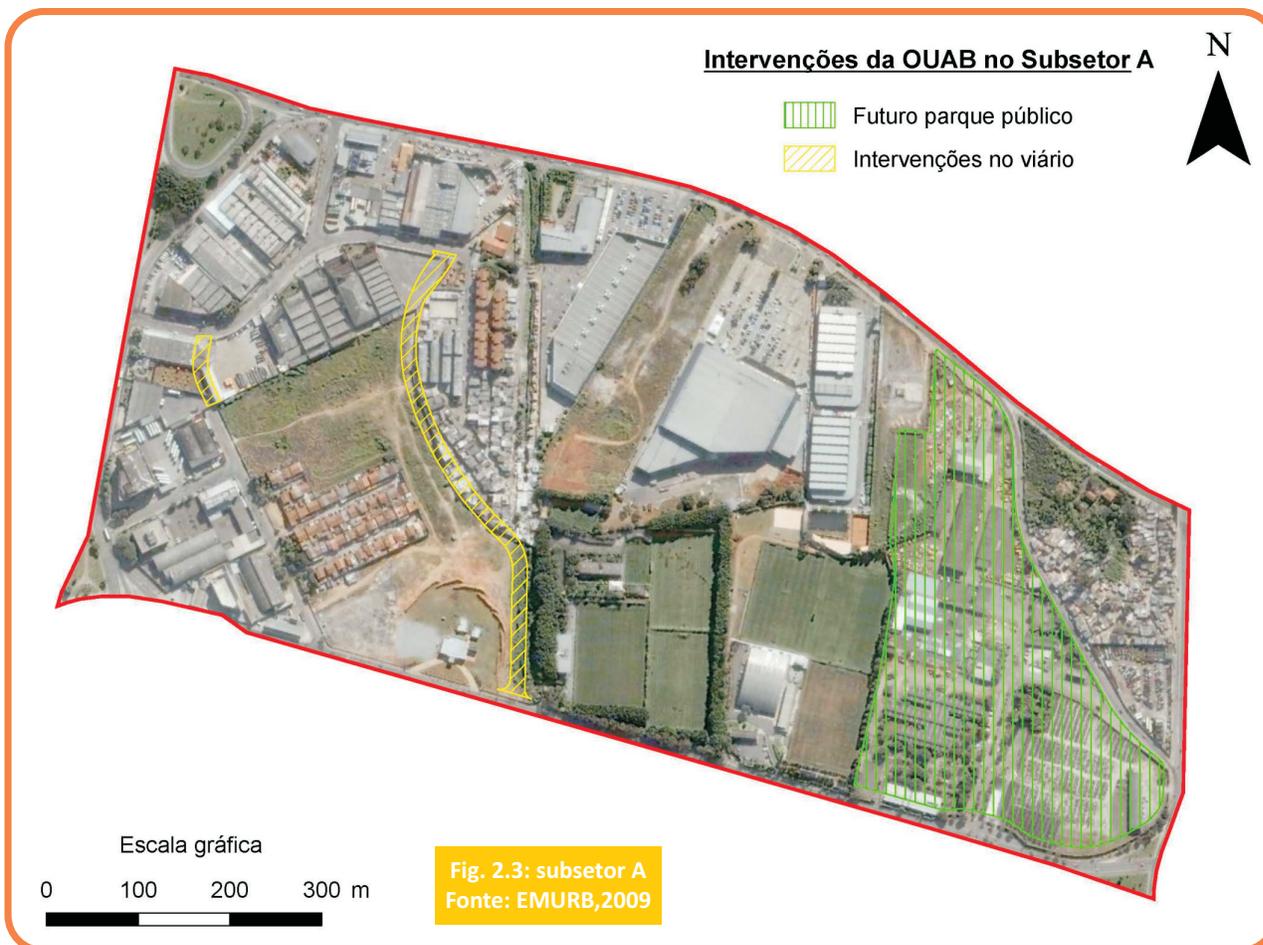
A proposta de revisão da lei da Operação Urbana dividiu o perímetro em nove subsetores definidos por características parecidas do uso e ocupação do solo; potencialidade para uso; distribuição do sistema viário; e oferta de serviços de transporte públicos. Estes subsetores são mostrados na figura 2.2.



Fig. 2.2: Divisão de subsetores dentro da OUC Água Branca
Fonte: EMURB,2009

LOCALIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES

Subsetor A - ZEIS - Centro de Treinamento



O Subsetor A possui uma área de 64,16 ha, limitado ao norte pela avenida Presidente Castelo Branco, à leste pela avenida Nicolas Boer, ao sul pela avenida Marquês de São Vicente e à oeste pela avenida Comendador Martinelli, e fica próximo à marginal Tietê. Suas coordenadas são 327346 E, 7399050 N / 328605 E, 7398121 N.

A ocupação deste Subsetor é espalhada, com terrenos de grandes extensões, ocupados principalmente por construções de uso comercial. Existem poucas residências na região e sua população é de 1.925 habitantes, com densidade demográfica de 30 hab/ha, com uma renda considerada média/baixa. A favela do Sapo, única de todo empreendimento, encontra-se neste Subsetor. Há também um Cingapura. Existem ainda 17 ha de áreas públicas ocupadas pela Companhia de Engenharia de Tráfego - CET e pelos Centros de Treinamento dos times do Palmeiras e do São Paulo, com concessão até 2020.

As diretrizes propostas para o Subsetor A são:

- Aumentar a densidade demográfica para 125 hab/ha, com uma população de 8.020 habitantes;
- Preservar a característica local de várzea do rio Tietê, incentivando a continuidade da ocupação

esparsa e horizontal;

- Incentivar a utilização de 70% do estoque disponível para Habitação de Interesse Social - HIS, para famílias com renda igual ou inferior a seis salários mínimos e Habitação de Mercado Popular - HMP, para famílias com renda igual ou inferior a dezesseis salários mínimos, e 30% para uso comercial/serviços;
- Promover a mudança das áreas municipais para áreas verdes, integrando a ferrovia e o rio Tietê com o Subsetor B;
- Criar um parque na área utilizada pelos Centros de Treinamento e pela CET para utilização da comunidade;
- Reconstruir a paisagem característica da região;
- Implantar a avenida José Nello Lorezon, entre a avenida Presidente Castelo Branco e avenida Marquês de São Vicente;
- Complementar o arruamento da Zona Especial de Interesse Social 3 - ZEIS 3, situada na esquina da avenida Marquês de São Vicente com a avenida Comendador Martinelli;
- Implementar soluções de drenagem urbana;
- Incentivar a construção de Habitações de Interesse Social - HIS, e Habitação de Mercado Popular - HMP, para a população favelada ou atingida pelas obras;
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para a ampliação das calçadas.

Subsetor B - Santa Marina - Gleba Telefônica

O Subsetor B tem uma área de 57,45 ha, limitada ao norte pela avenida Marquês de São Vicente, ao sul pela rua Gustavo Willy Borghoff, à oeste pela avenida Santa Marina e a leste pela avenida Nicolas Bôer. Suas coordenadas são: 327350 E, 7398468 N / 328600E, 7397591 N

A densidade demográfica é de 6 hab/ha, com uma população de 345 moradores que possuem renda média/baixa e residem nas poucas casas existentes no subsetor. A maioria das construções na região é de galpões de médio e grande porte, onde existem indústrias, oficinas e armazenamento de matérias primas e equipamentos. Boa parte das ruas é pequena, suportando apenas o trânsito local.

Neste Subsetor localiza-se uma parte do Centro Esportivo desativado da Telefônica, que hoje é da TECNISA, o Clube Nacional e a zona industrial no entorno da Vidraria Santa Marina.

A tendência atual da área é a construção de edifícios para o uso residencial, comercial e de serviços, substituindo e ocupando galpões e grandes terrenos.

As diretrizes propostas para o Subsetor B são:

- Aumentar a densidade demográfica para 200 hab/ha, com uma população de 11.490 habitantes;
- Incentivar a construção de prédios, respeitando os limites impostos pelo plano viário e considerando a capacidade do sistema de transporte coletivo;
- Utilizar 70% da área para habitação e 30% para uso de comércio e serviços;



- Modernizar as indústrias sem aumento da área construída;
- Induzir a divisão do terreno da Telefônica para implementar um sistema viário, ligado às vias existentes, e parques integrados à área verde do Subsetor A, e futuramente criar um parque ligando a linha do trem ao rio Tiête;
- Implantar a ligação viária entre a avenida Gustavo Willy Borghoff e a avenida Marquês de São Vicente junto ao Clube Nacional;
- Implementar soluções de drenagem urbana;
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para a ampliação das calçadas.

Subsetor C - Orla Ferroviária

O Subsetor C possui uma área de 39,95 ha, com limite ao norte pela rua Gustavo Willy Borghoff, ao sul pela avenida Francisco Matarazzo, a oeste pela avenida Santa Marina e a leste pelo viaduto Antártica. Suas coordenadas são: 327687 E, 7397816 N / 329444 E, 7397160 N.

Dentro da Operação Urbana Consorciada Água Branca este Subsetor tem uma localização estratégica, uma vez que o mesmo é ligado ao centro pela avenida Francisco Matarazzo e pelo elevado Costa e Silva e ainda ao centro da Lapa pela rua Guaicurus. Possui 4.075 moradores, totalizando uma



densidade demográfica de 102 hab/ha.

Fazem parte deste Subsetor as áreas localizadas entre os trilhos das linhas 7 (antiga linha A) e 8 (antiga linha B) da CPTM, além dos terrenos da gleba das Indústrias Matarazzo, parcialmente ocupados pelo Centro Empresarial da Água Branca, que iniciou uma intensa atividade imobiliária com lançamentos residenciais de médio padrão próximo ao viaduto Pompeia, substituindo alguns antigos galpões.

Este subsetor apresenta um ponto crítico de alagamento no cruzamento da rua Carlos Vicari com a avenida Pompeia e com a avenida Francisco Matarazzo em consequência da elevada impermeabilização do solo e sobrecarga do antigo sistema de drenagem.

As diretrizes propostas para o Subsetor C são:

- Aumentar a densidade demográfica para 200 hab/ha, com uma população de 7.990 habitantes;
- Incentivar a construção de edifícios, limitado a capacidade do sistema viário;
- Incentivar a utilização de 70% do estoque disponível para habitação de médio padrão, para famílias com renda entre 6 a 11 salários mínimos (considerando o valor do salário mínimo vigente em 2010), e alto padrão para famílias com renda familiar acima de 11 salários mínimos (considerando o valor do salário mínimo vigente em 2010, e 30% para uso de comércio e serviços;
- Prolongar a avenida Doutor Auro Soares de Moura Andrade, entre a Casa das Caldeiras e a interligação com a avenida Santa Marina, além da implantação de uma ciclovia paralela à linha do trem;
- Prolongamento da avenida Gustavo Willy Borghoff, entre o viaduto Pompeia e a avenida Santa Marina;

- Implantar ruas laterais e retorno sob o viaduto Pompeia;
- Implantar a interligação da avenida Santa Marina para melhorar a ligação norte e sul da linha do trem;
- Implantar o alargamento das calçadas e melhoria paisagística da rua Joaquim Ferreira;
- Realinhar o traçado da avenida Santa Marina entre a rua Carlos Vicari e a futura passagem subterrânea da linha do trem, e entre a linha férrea e a rua Carlos Vicari. Realinhar o traçado da rua Carlos Vicari entre a avenida Pompeia e a avenida Santa Marina;
- Alargar as calçadas da rua Carlos Vicari, do viaduto Pompeia até a avenida Santa Marina;
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para a ampliação das calçadas;
- Implementar soluções de drenagem urbana;
- Alargar a rua Pedro Machado.

Subsetor D - Sociedade Esportiva Palmeiras - West Plaza



O Subsetor D possui uma área de 24,00 ha, com limite ao norte pela avenida Francisco Matarazzo, ao sul pelo cruzamento da rua Turiassu com a avenida Antártica, à oeste pela rua Turiassu e a leste pela avenida Antártica. Suas coordenadas são: 328259 E, 7397307N / 329280 E, 7396853 N.

A característica deste Subsetor é o predomínio de residências de médio e alto padrão nos bairros de Perdizes, Pompeia, Pacaembu e a margem da ferrovia, onde há 1.296 habitantes e uma densidade

demográfica de 52 hab/ha. Além das residências, há um intenso uso comercial, de serviços e atividades culturais, incluindo o shopping West Plaza, o shopping Bourbon, o SESC e a sede da Sociedade Esportiva Palmeiras.

A distribuição das vias e lotes é regular, onde predominam edifícios baixos e casas, além de existir alguns prédios altos próximos da avenida Francisco Matarazzo.

As diretrizes propostas para o Subsetor D são:

- Aumentar a densidade demográfica para 75 hab/ha, com uma população de 1.800 habitantes;
- Incentivar a construção de edifícios, observando as características da região e a capacidade do sistema viário;
- Incentivar a utilização de 70% dos estoques para usos residenciais e 30% para usos não residenciais (comércio e serviços);
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para ampliação das calçadas;
- Implementar soluções de drenagem urbana.

Subsetor E - Gleba Pompeia - Marginal Tietê

O Subsetor E apresenta uma área de 51,65 ha, com limite ao norte pela avenida Presidente Castelo Branco, ao sul pela rua Gustavo Willy Borghoff, a oeste pela avenida Nicolas Bôer e a leste as ruas Zimon Leirner, Doutor Edgard T. Santana, Robert Bosch e Willy Heinrich Borghoff. As coordenadas são: 328504 E, 7398565 N / 329178 E, 7397415 N.

É uma área industrial onde existem grandes lotes ocupados por galpões e oficinas, e terrenos vazios ou utilizados para outros fins. Não há áreas verdes e as árvores nas calçadas são insuficientes. Destaca-se que não existem residências ou moradores na região. Existem diversas ruas e avenidas, porém o sistema viário é incompleto, com quadras extensas e irregulares.

Os processos de renovação deste Subsetor, que incluirá a gleba Pompeia, são observados na avenida Marquês de São Vicente, onde já existem prédios com utilização diversificada.

As diretrizes propostas para o Subsetor E são:

- Aumentar a densidade demográfica para 175 hab/ha, com uma população de 9.039 habitantes;
- Incentivar a construção de edifícios, observando as características da região e a capacidade do sistema viário;
- Incentivar a utilização de 70% dos estoques para usos residenciais e 30% para usos não residenciais. Não incentivar os usos industriais;
- Substituir as indústrias por casas e comércios e modernizar as indústrias, sem aumentar a sua área construída;
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para ampliação das calçadas;
- Utilizar instrumentos de indução do parcelamento e da ocupação;

Intervenções da OUAB no subsetor E

-  Intervenções no viário
-  Áreas verdes propostas
-  Uso institucional

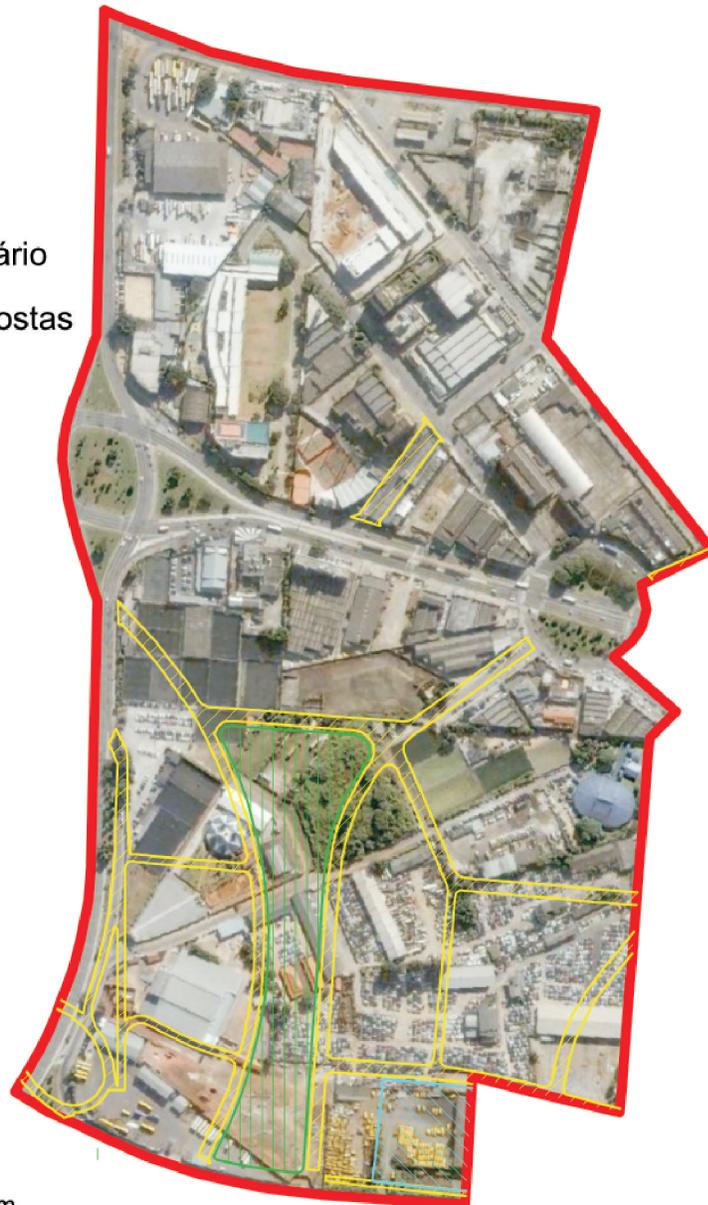
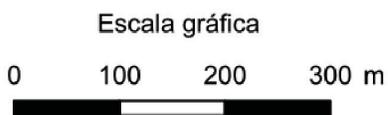
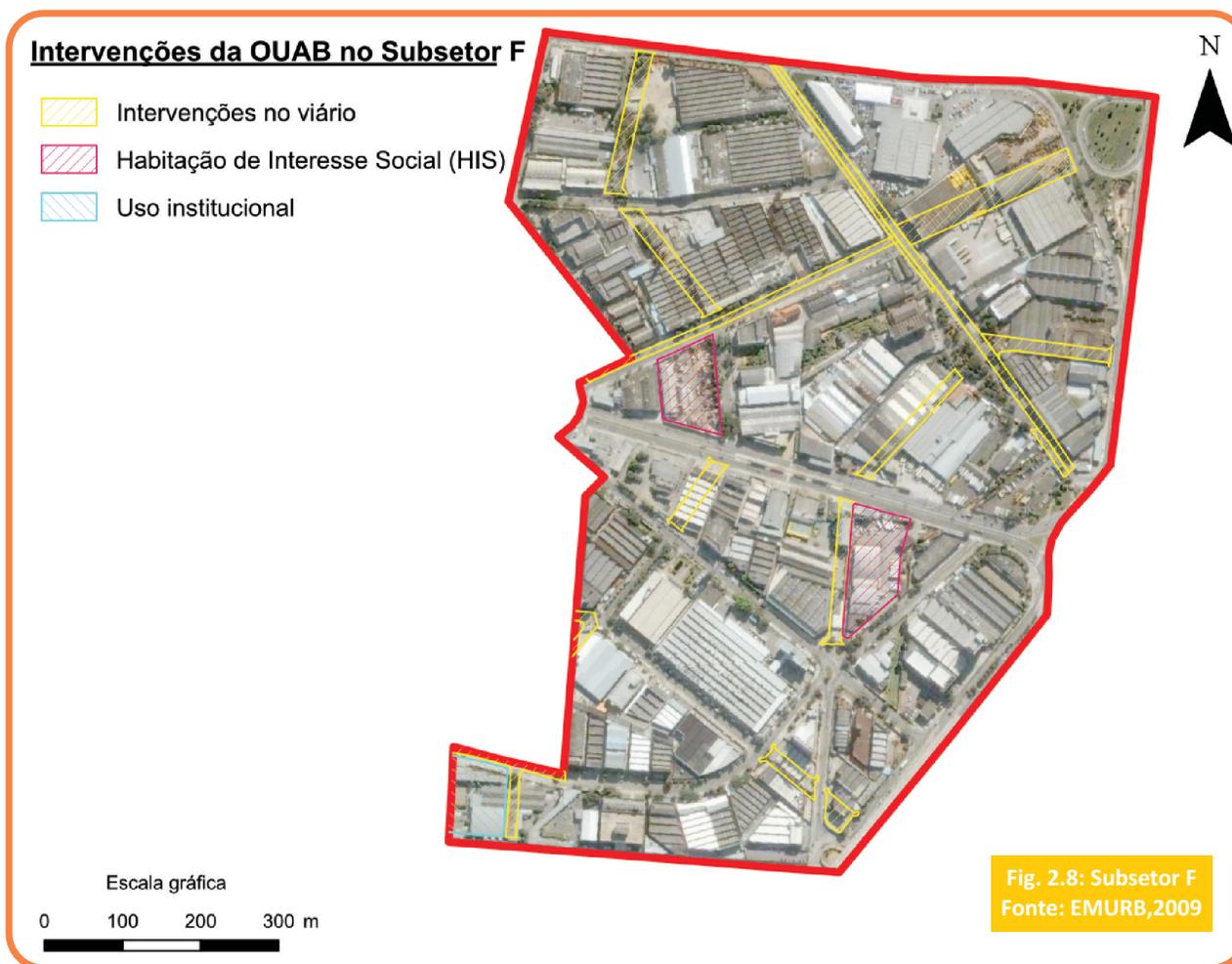


Fig. 2.7: Subsetor E
Fonte: EMURB, 2009



- Construir uma ligação viária entre a avenida Nicolas Bôer e a avenida Presidente Castelo Branco;
- Construir alças de acesso à ponte Júlio de Mesquita Neto;
- Construir uma ligação viária entre a praça José V. de C. Mesquita e a rua Edgar Teotônio dos Santos;
- Construir uma ligação viária entre a avenida Marquês de São Vicente e a rua Alberto Barzagli;
- Construir uma ligação viária entre a rua Doutor Moisés Kahan e a avenida Presidente Castelo Branco;
- Implementar soluções de drenagem urbana.

Subsetor F - Parque Industrial Tomás Edison


O Subsetor F tem uma área de 64,42 ha, com limite ao norte pela avenida Presidente Castelo Branco, ao sul pela rua Gustavo Willy Borghoff, a leste pela avenida Ordem e Progresso e a oeste pelas vias Zimon Leirner, Doutor Edgard T. Santana, Robert Bosch e Willy Heinrich Borghoff. As coordenadas são: 328912 E, 7398473 N / 329851 E, 7397385 N.

A característica do Subsetor F é a existência de grandes lotes, com quadras extensas e irregulares, resultado do antigo zoneamento que determinava a área como zona industrial, alterada pelo Plano Diretor Regional em zona mista. A região não possui população residente, nem praças ou áreas verdes.

A proximidade da área com o terminal do Metrô e do corredor de ônibus da avenida Marquês de São Vicente está transformando o uso industrial em comercial e serviços.

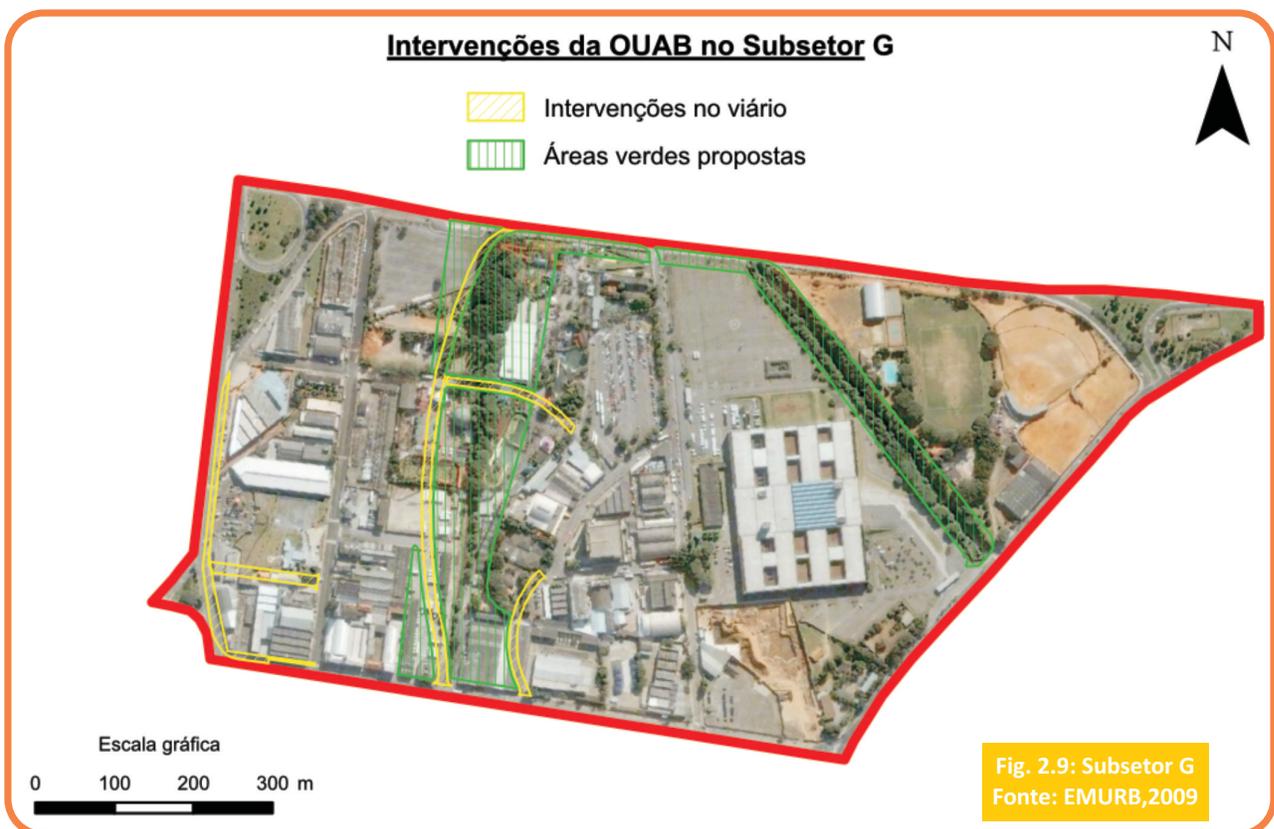
As diretrizes e propostas para o Subsetor F são:

- Aumentar a densidade demográfica para 125 hab/ha, com uma população de 8.053 habitantes;
- Incentivar a construção de edifícios, observando as características da região e a capacidade do sistema viário;
- Incentivar a utilização de 50% do estoque para Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de

Mercado Popular - HMP e 50% para uso de comércio e serviços;

- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para ampliação das calçadas;
- Construir a ligação viária e praça de interligação entre as ruas Doutor Moisés Kaufman, Moisés Kahan e José Szalkali;
- Construir uma ligação viária entre a rua do Cano e a avenida Ordem e Progresso, cruzando a avenida Tomas Edison;
- Implantar a rua do Cano;
- Implementar soluções de drenagem urbana.

Subsetor G - Play Center - Fórum Doutor Mário Guimarães



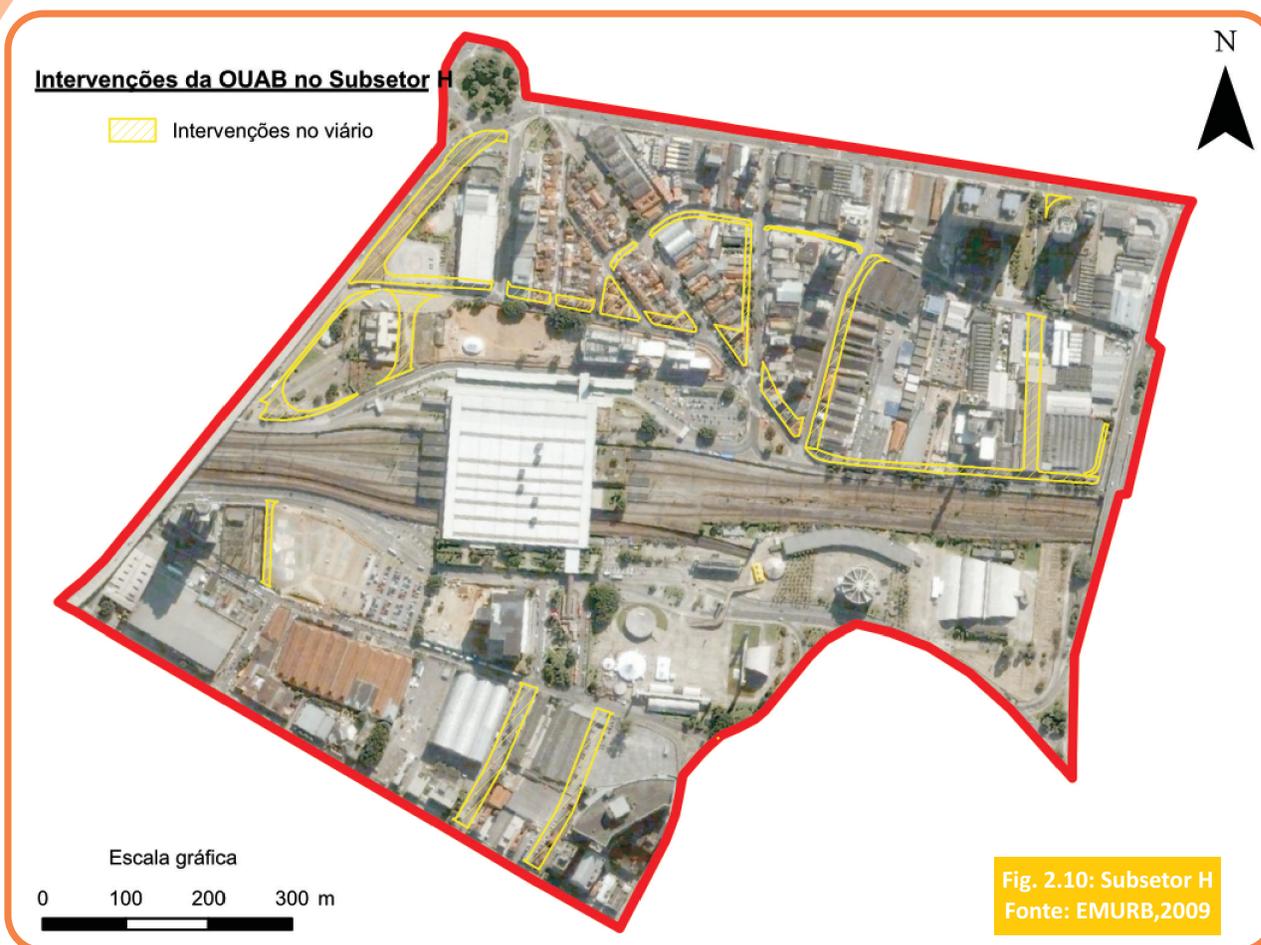
O Subsetor G tem uma área de 61,63 ha, com limite ao norte pela avenida Presidente Castelo Branco, ao sul pela avenida Marquês de São Vicente, a oeste pela avenida Ordem e Progresso e a leste pela avenida Doutor Abraão Ribeiro. As coordenadas são: 329724 E, 7398387 N / 331156 E, 7397643 N.

Os terrenos na região possuem grandes extensões, a maioria acima de 500 m², onde existem galpões de médio porte utilizados para armazenagem, oficinas e pequenas indústrias, além de um parque de diversão. A região possui ainda 1.973 moradores com renda baixa/média e uma densidade demográfica de 32 hab/ha. O sistema viário do perímetro é incompleto, com poucas ruas que cortam a área proporcionando a existência de grandes quadras que dificultam a circulação. Junto aos terrenos vazios, ao

lado do canal de descarga do córrego Anhanguera, a Prefeitura pretende construir a Fábrica dos Sonhos, que funcionará como uma grande área de apoio às escolas de samba do grupo especial do carnaval de São Paulo.

As diretrizes e propostas para o Subsetor G são:

- Aumentar a densidade demográfica para 150 hab/ha, com uma população de 9.245 habitantes;
- Incentivar a construção de edifícios, observando as características da região, a capacidade do sistema viário e considerando a capacidade do sistema de transporte coletivo;
- Incentivar a utilização de 70% do estoque para usos residenciais e 30% para usos não residenciais. Não incentivar os usos industriais;
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para ampliação das calçadas;
- Implantação de parque linear às margens do córrego da rua Doutor Quirino dos Santos, entre as avenidas Presidente Castelo Branco e Marquês de São Vicente;
- Implantação de praça pública onde o canal de saneamento do córrego Anhanguera encontra o rio Tietê, ao lado da futura Fábrica dos Sonhos;
- Recuperação paisagística, como contenção das margens, recomposição da vegetação ciliar e melhoria da drenagem, às margens do córrego Anhanguera, ao lado da futura Fábrica dos Sonhos;
- Implantação de parque linear ao lado da avenida Ordem e Progresso, entre a praça Luís Carlos Mesquita e a marginal Tietê, além da recomposição paisagística da avenida Ordem e Progresso;
- Criação da rua Joaquim da Rocha Ferreira, ligando a avenida Abraão Ribeiro à avenida Presidente Castelo Branco;
- Criação da ligação viária entre a rua Joaquim da Rocha Ferreira e a rua José Gomes Falcão;
- Criação da rua Osmar Rosa;
- Criação da ligação viária ao lado do futuro parque linear do córrego Quirino, entre a avenida Marquês de São Vicente e rua José Gomes Falcão;
- Abertura da rua Doutor Quirino dos Santos, ao lado do córrego Doutor Quirino dos Santos, entre a avenida Marquês de São Vicente e a marginal do rio Tietê;
- Prolongamento da rua Walfrido de Gramont, entre a rua Doutor Rubens Meirelles e a futura rua Doutor Quirino dos Santos;
- Prolongamento da rua Rubens Porta Nova, desde a futura rua Doutor Quirino dos Santos até encontrar a rua Inhaúma, com a construção de um pontilhão sobre o córrego Doutor Quirino dos Santos;
- Criação de uma ligação viária entre a rua Doutor Rubens Meirelles e a avenida Ordem e Progresso;
- Implementar soluções de drenagem urbana.

Subsetor H - Terminal Intermodal da Barra Funda - Memorial da América Latina


O Subsetor H tem área de 78,14 ha, com limite ao norte pela avenida Marquês de São Vicente, ao sul pela avenida Francisco Matarazzo, a oeste pela avenida Antártica e a leste pela avenida Doutor Abraão Ribeiro e viaduto Pacaembu. As coordenadas são: 329221 E, 7397857 N / 330622 E, 7396766 N.

Este Subsetor é dividido pela linha do trem/metrô, onde na área norte, entre a avenida Marquês de São Vicente e a linha férrea, predominam os comércios, serviços, oficinas e pequenas indústrias, funcionando em imóveis residenciais adaptados ou pequenos galpões, porém, próximo a avenida Marquês de São Vicente existem alguns edifícios, como o Tribunal Regional do Trabalho - TRT. A região possui graves problemas para escoar a água da chuva em função de sua topografia e dos sistemas obsoletos de drenagem existentes.

Na área sul, entre a linha férrea e a avenida Francisco Matarazzo, predominam terrenos vazios e galpões utilizados para cultura e lazer. Os lotes possuem quadras enormes que dificultam a circulação de pedestres, que é intensa na região em função do terminal da Barra Funda, das universidades UNESP e UNINOVE e do Memorial da América Latina.

A população que mora na região é de 5.975 pessoas com um perfil de renda média/baixa e alta com uma densidade demográfica de 76,46 hab/ha. A proximidade com o bairro das Perdizes, o terminal da Barra Funda, as universidades e a cultura valorizaram os imóveis.

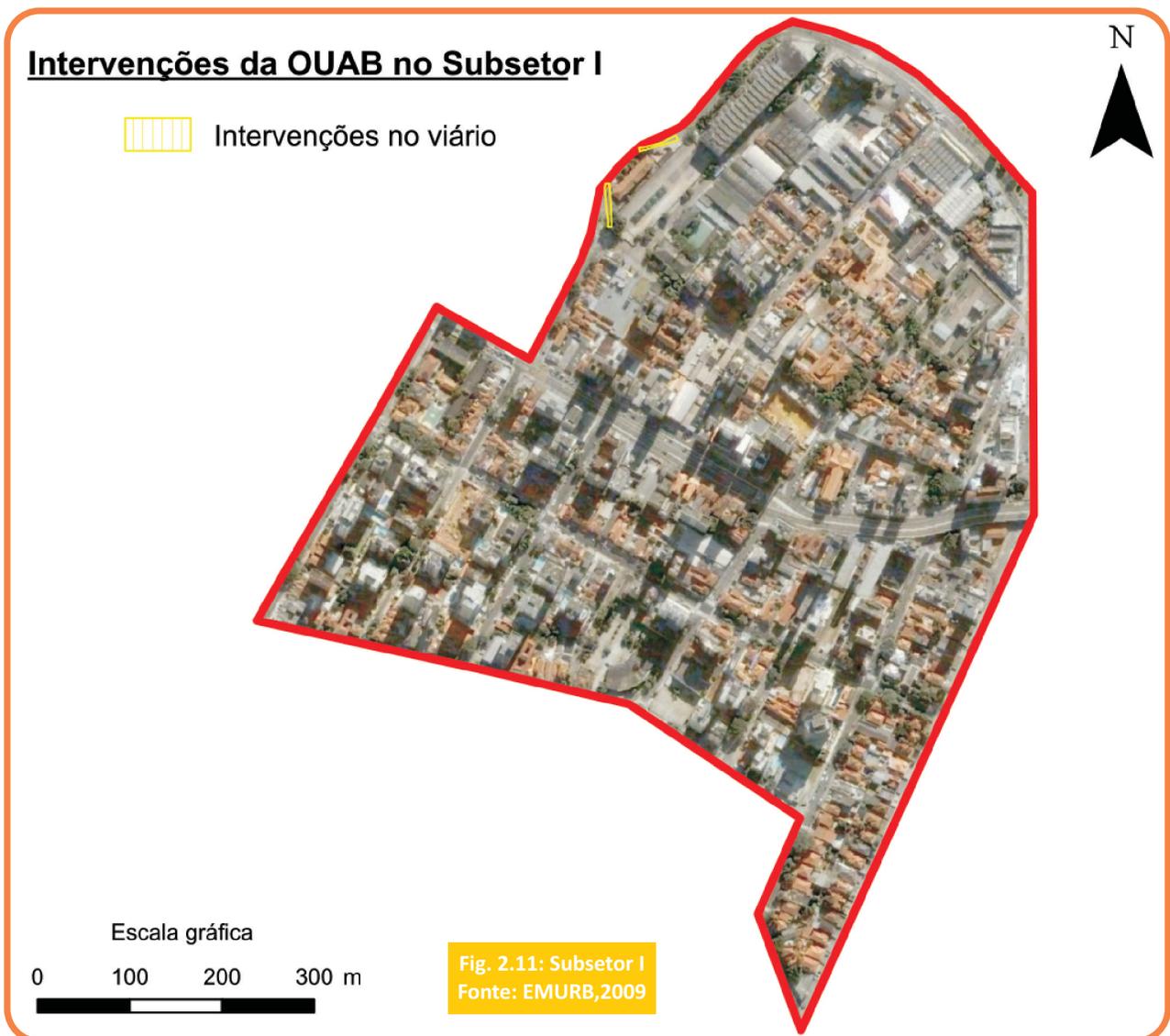
As diretrizes e propostas para o Subsetor H são:

- Aumentar a densidade demográfica para 200 hab/ha, com uma população de 15.628 pessoas;
- Incentivar a construção de edifícios, observando a característica da região, a capacidade do sistema viário e considerando a capacidade do sistema de transporte coletivo;
- Incentivar a utilização de 70% do estoque para usos residenciais e 30% para usos não residenciais. Não incentivar os usos industriais;
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para ampliação das calçadas;
- Criação da praça linear entre o parque Fernando Costa e o terminal da Barra Funda;
- Recuperação paisagística e ampliação das áreas de circulação da praça do Memorial da América Latina, na saída sul do terminal da Barra Funda;
- Criação de rua entre a avenida Francisco Matarazzo e a avenida Doutor Auro Soares de Moura Andrade, cruzando a rua Tagipuru;
- Prolongamento da rua Dona Germaine Burchard, entre a rua Tagipuru e a avenida Doutor Auro Soares de Moura Andrade;
- Alargamento das calçadas na rua Tagipuru, entre a rua Adolpho Pinto e a rua Julio Gonzáles, visando melhorar o fluxo de pedestres;
- Alargamento das calçadas na avenida Doutor Auro Soares de Moura Andrade, no lado oposto da linha do metrô;
- Alargamento das calçadas, implantação de áreas com jardins, arborização e implantação de estacionamento para motos e reconfiguração do entroncamento das ruas Doutor Adolpho Pinto, Fuad Nautel e Tagipuru;
- Reconfiguração geométrica com alargamento das calçadas e reforço do sistema de microdrenagem da rua Doutor Quirino dos Santos, entre a avenida Marquês de São Vicente e rua da Várzea;
- Alargamento da rua Joaquim Manoel de Macedo, entre a rua do Bosque e a rua da Várzea;
- Alargamento da rua do Bosque, entre a rua Joaquim Manoel de Macedo e a rua da Várzea;
- Criação de rua entre a rua da Várzea e a rua do Bosque, visando utilizar melhor o terminal da Barra Funda e o Tribunal Regional do Trabalho - TRT;
- Criação de rua entre a rua proposta acima e a rua da Várzea, e entre a rua do Bosque e a rua Doutor Quirino dos Santos, cruzando a rua Joaquim Manoel de Macedo;
- Prolongamento da rua José Gomes Falcão, entre a rua do Bosque e a rua da Várzea, permitindo a ligação com a marginal do Tietê;
- Reconfiguração das ruas Doutor Bento T. Ferraz e Várzea, ligando a avenida Gustavo Willy Borghoff, permitindo a melhor organização das chegadas e saídas de ônibus do terminal da Barra Funda;
- Reconfiguração das vias de acesso e vias de circulação interna do terminal de ônibus da Barra

Funda, incluindo a criação de uma praça no final da rua Doutor Quirino dos Santos;

- Criação de rua para prolongar a via existente sob o viaduto Antártica, ligando o início da avenida Gustavo Willy Borghoff (rua da Várzea) à praça Luís Carlos Mesquita, aliviando a circulação de veículos em frente ao terminal da Barra Funda;
- Implantar área de interesse social e da comunidade e estacionamento público, visando novos usos para a região, principalmente nas quadras 45, 46, 51, 52 e 53;
- Implementar soluções de drenagem urbana, mais condizentes com a área.

Subsetor I - Bairro das Perdizes



O Subsetor I tem uma área de 46,95 ha, com limite ao norte pela avenida Auro Soares de Moura, ao sul pela rua Turiassu, a oeste pela rua Ministro Godoy e a leste pela avenida Pacaembu. Suas coordenadas são: 329609 E, 7397147 N / 330486 E, 7396036 N.

É o Subsetor que tem o maior valor imobiliário em consequência da proximidade com o bairro das Perdizes, é bem localizado, com uma paisagem bonita e uma boa qualidade de vida. Ao contrário dos subsetores localizados ao norte da ferrovia, esta área possui lotes regulares, pequenos e médios, onde há a construção de torres residenciais e de serviços, porém, em algumas quadras é proibido a construção de edifícios pela lei de zoneamento.

Os condomínios da região são verticais, de médio e alto padrão são a maioria das construções, mas existem alguns edifícios de escritório e casas. A população é de 14.226 habitantes onde a maioria possui renda média/alta e alta, com uma densidade demográfica de 303 hab/ha.

As diretrizes propostas para o Subsetor I são:

- Aumentar a densidade demográfica para 320 hab/ha, com uma população de 15.024 pessoas;
- Incentivar a construção de edifícios, observando a característica da região e a capacidade do sistema viário;
- Incentivar a utilização de 70% do estoque para usos residenciais e 30% para usos não residenciais. Não incentivar os usos industriais e nem as Habitações de Interesse Social - HIS;
- Incentivar a doação de parte do terreno frontal dos novos empreendimentos para a ampliação das calçadas;
- Implementar soluções de drenagem urbana.