

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA
PARQUE LINEAR Córrego Água Branca
DIAGNÓSTICO E ESTUDOS CONCEITUAIS**

MAR 2017

1. MAPAS DA LEI

IMPLANTAÇÃO

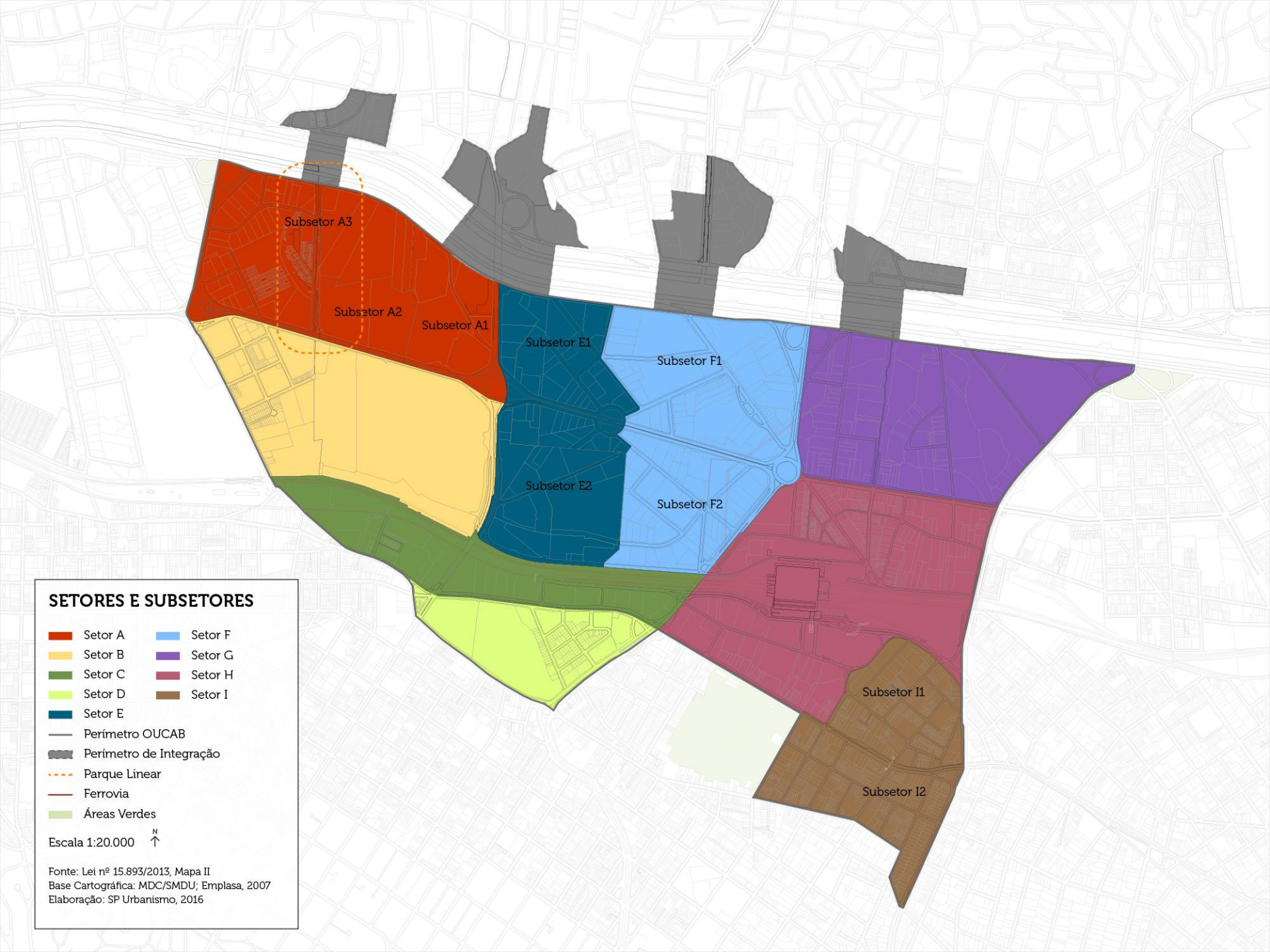
- Perímetro OUCAB
- Perímetro de Integração
- - - Parque Linear
- Ferrovia
- Áreas Verdes

Escala 1:20.000



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa I
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016





SETORES E SUBSETORES

- Setor A
- Setor B
- Setor C
- Setor D
- Setor E
- Setor F
- Setor G
- Setor H
- Setor I
- Perímetro OUCAB
- Perímetro de Integração
- Parque Linear
- Ferrovia
- Áreas Verdes

Escala 1:20.000



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa II
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016

FAIXAS DE ADENSAMENTO

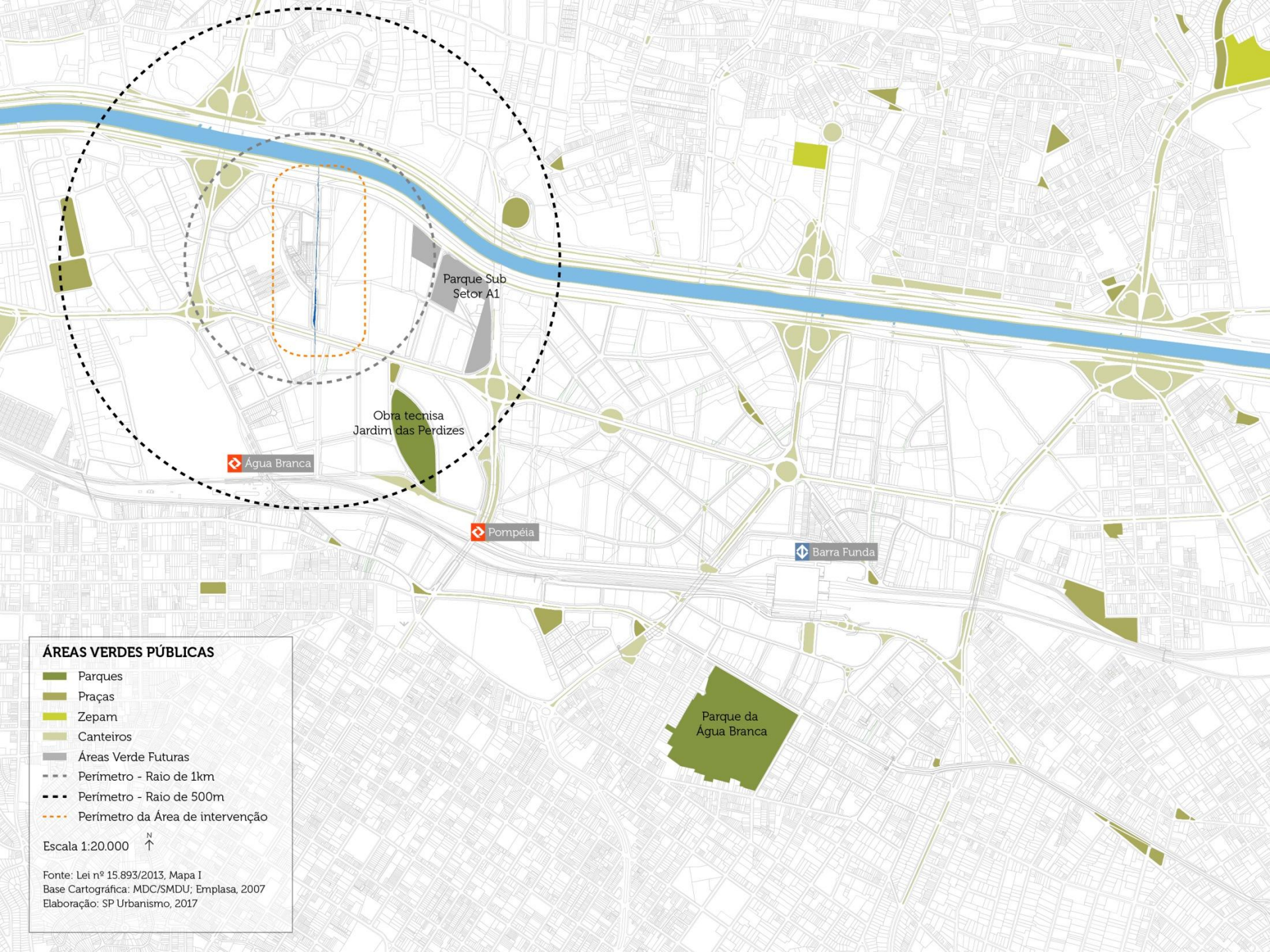
- | | | | |
|--|-------------------------|---|---------------------------------------|
|  | Tipo 1 |  | Área Verde Existente |
|  | Tipo 2 |  | Área Pública / Verde ou Institucional |
|  | Tipo 3 | | |
|  | Tipo 4 |  | Área Instituc. do Loteamento |
|  | Tipo 5 |  | Rua de Pedestres |
|  | Perímetro OUCAB | | |
|  | Perímetro de Integração | | |
|  | Parque Linear | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | Áreas Verdes | | |

Escala 1:20.000



Fonte: Lei nº 15.893/2013 - Mapa VI
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016

2. DIAGNÓSTICO



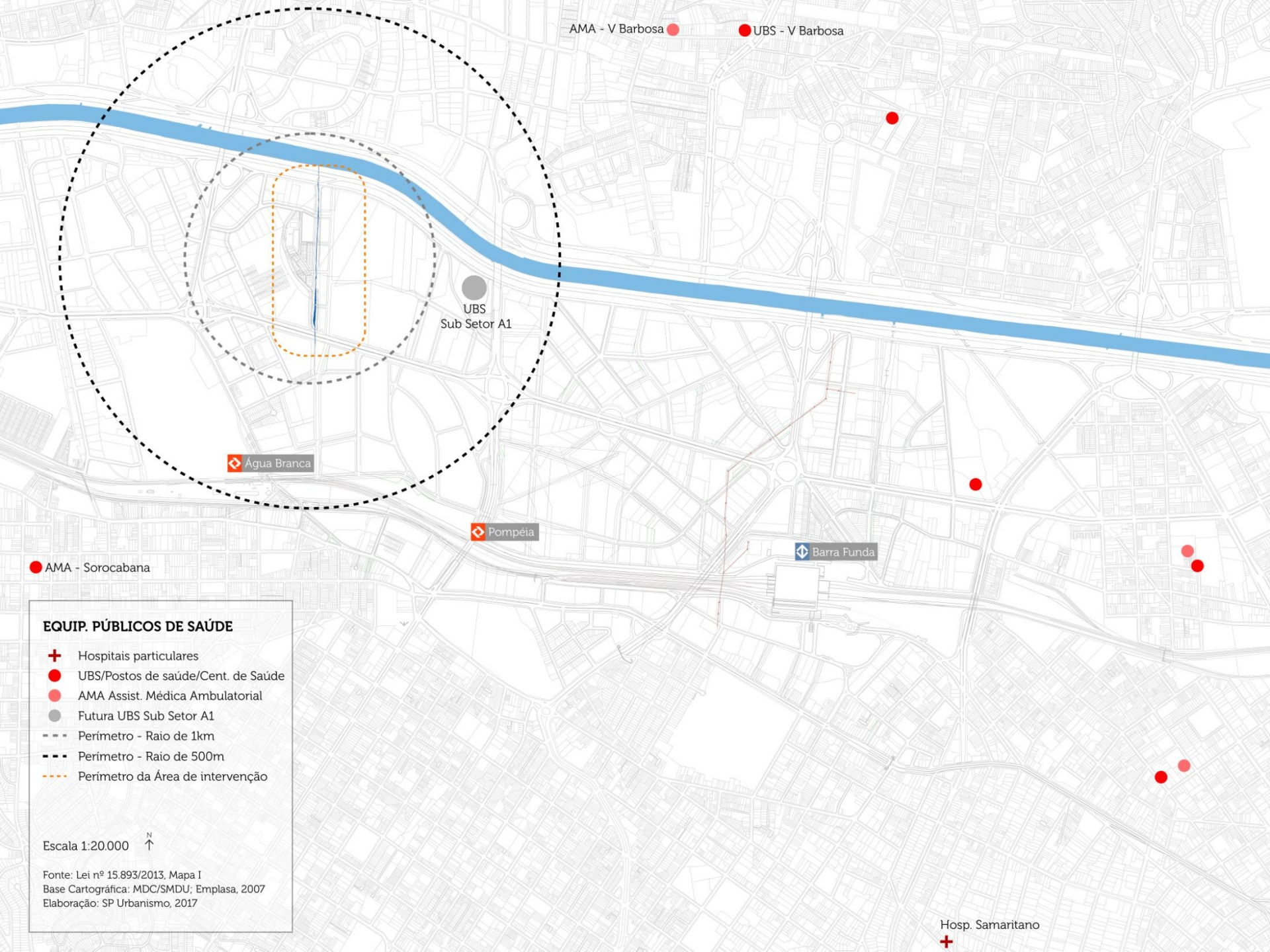
ÁREAS VERDES PÚBLICAS

- Parques
- Praças
- Zepam
- Canteiros
- Áreas Verde Futuras
- Perímetro - Raio de 1km
- Perímetro - Raio de 500m
- Perímetro da Área de intervenção

Escala 1:20.000



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa I
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2017



AMA - V Barbosa

UBS - V Barbosa

UBS
Sub Setor A1

Água Branca

Pompéia

Barra Funda

AMA - Sorocabana

EQUIP. PÚBLICOS DE SAÚDE

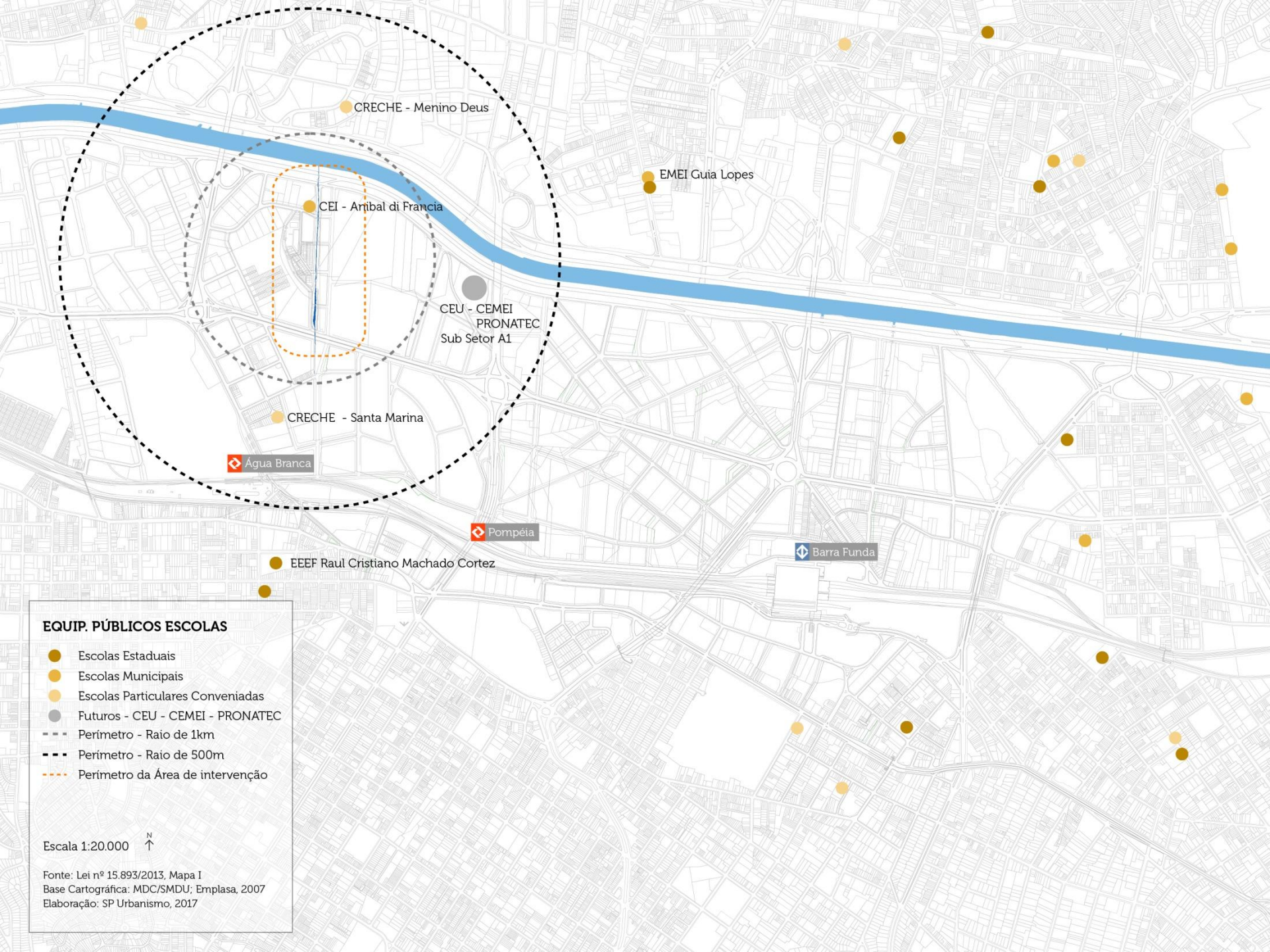
- ✚ Hospitais particulares
- UBS/Postos de saúde/Cent. de Saúde
- AMA Assist. Médica Ambulatorial
- Futura UBS Sub Setor A1
- Perímetro - Raio de 1km
- Perímetro - Raio de 500m
- Perímetro da Área de intervenção

Escala 1:20.000



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa 1
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2017

Hosp. Samaritano



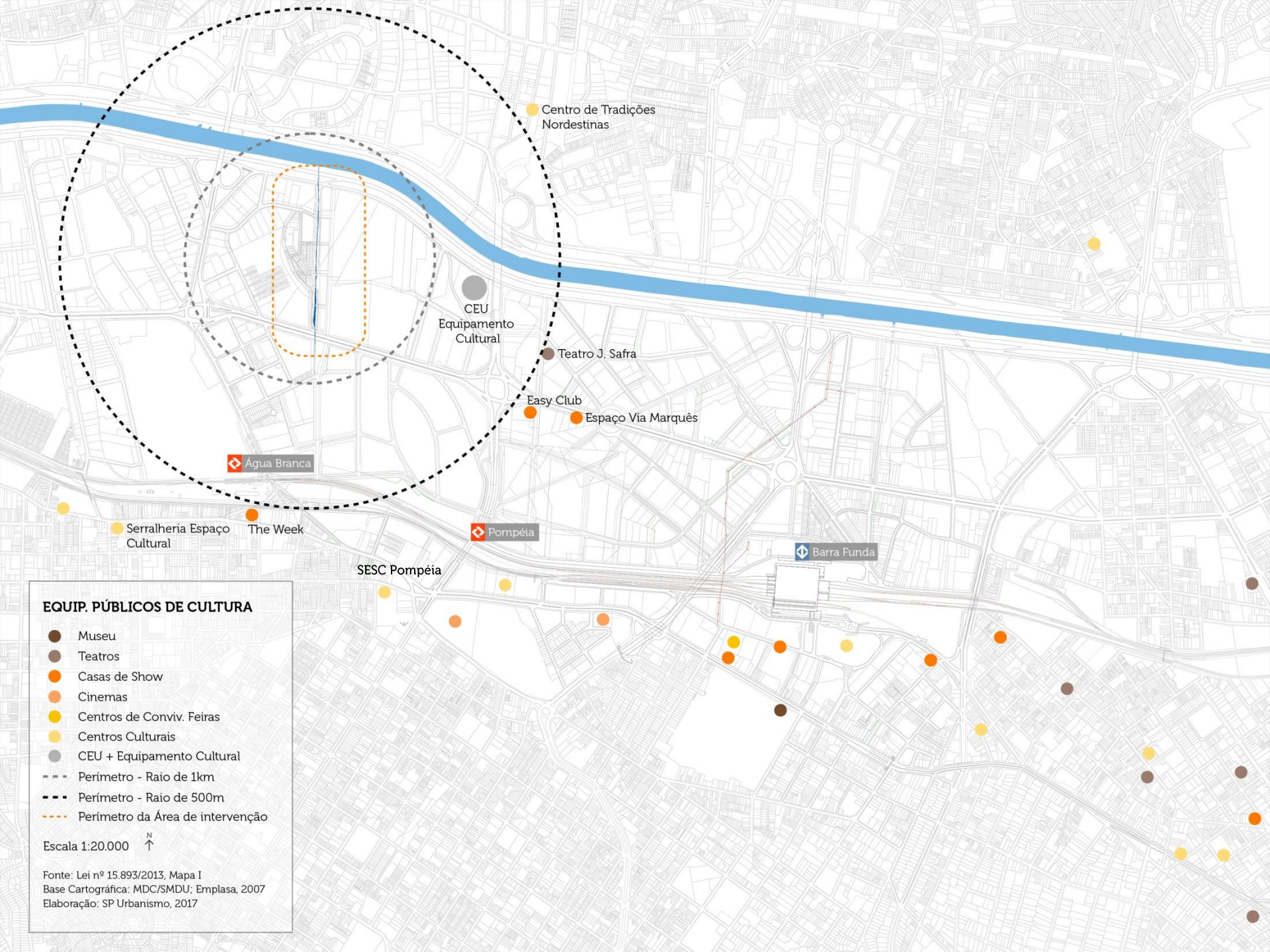
EQUIP. PÚBLICAS ESCOLAS

- Escolas Estaduais
- Escolas Municipais
- Escolas Particulares Conveniadas
- Futuros - CEU - CEMEI - PRONATEC
- Perímetro - Raio de 1km
- - - Perímetro - Raio de 500m
- - - Perímetro da Área de intervenção

Escala 1:20.000



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa I
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2017



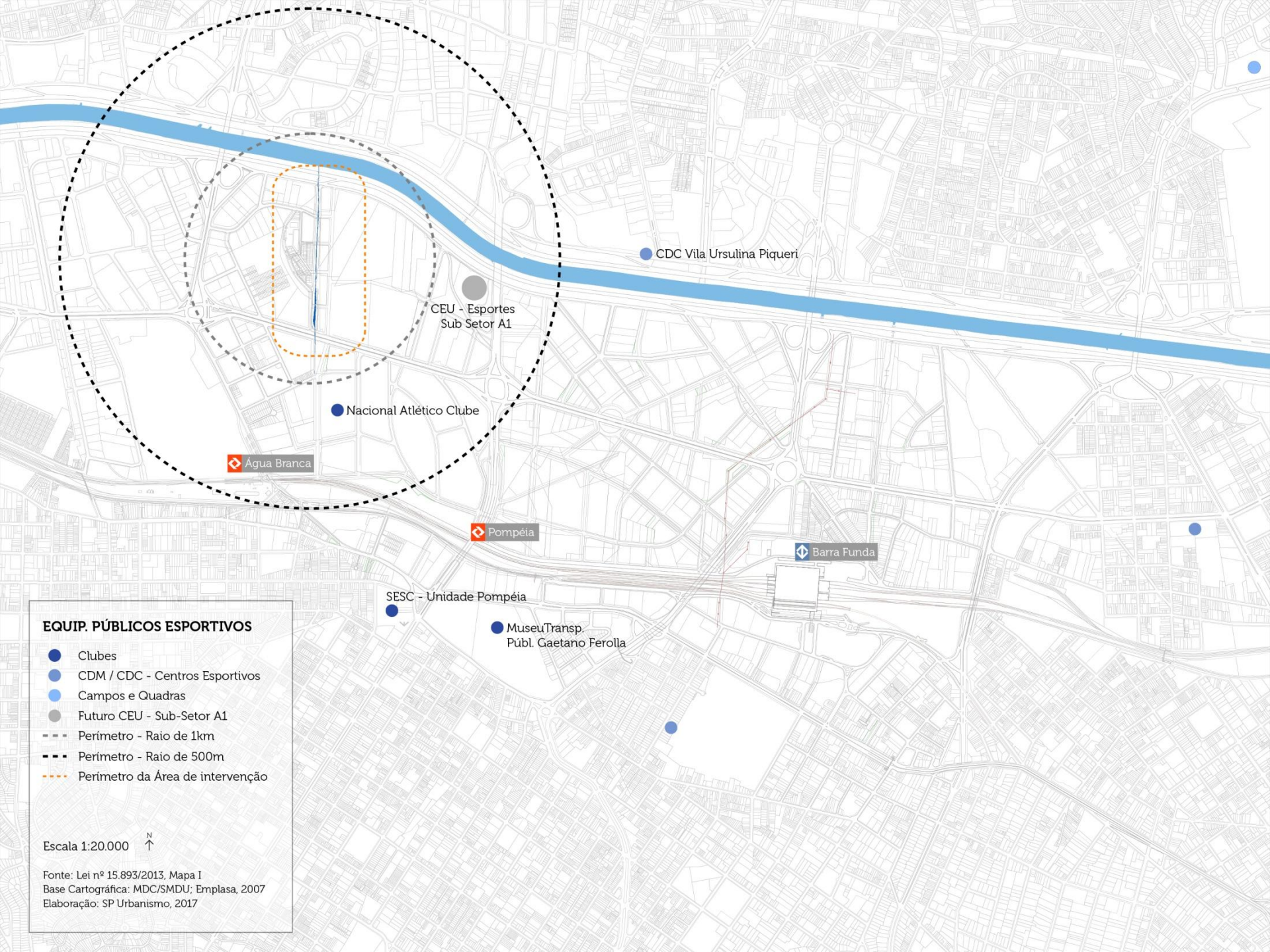
EQUIP. PÚBLICOS DE CULTURA

- Museu
- Teatros
- Casas de Show
- Cinemas
- Centros de Conviv. Feiras
- Centros Culturais
- CEU + Equipamento Cultural
- Perímetro - Raio de 1km
- Perímetro - Raio de 500m
- Perímetro da Área de intervenção

Escala 1:20.000



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa I
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2017



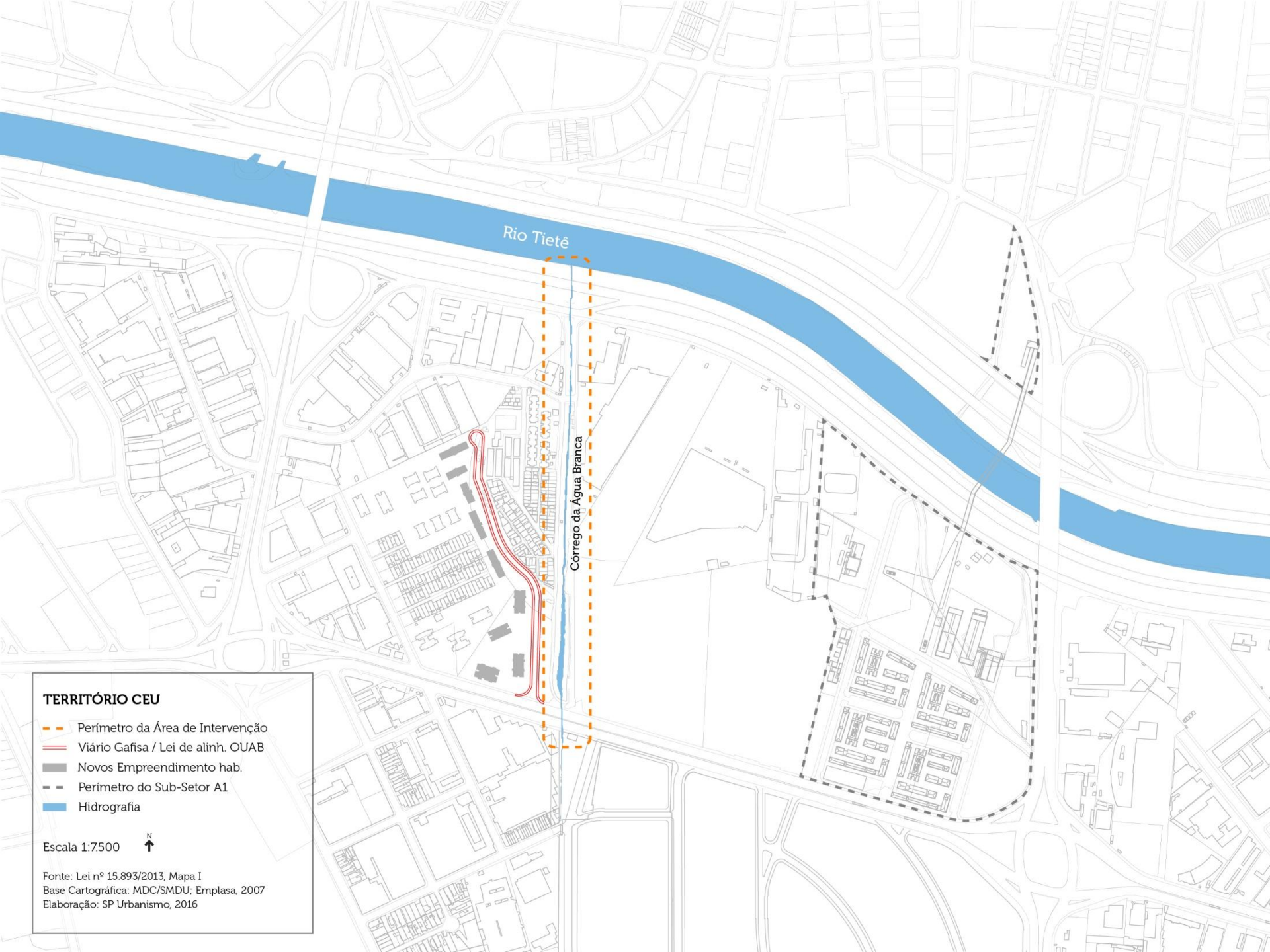
EQUIP. PÚBLICOS ESPORTIVOS

- Clubes
- CDM / CDC - Centros Esportivos
- Campos e Quadras
- Futuro CEU - Sub-Setor A1
- Perímetro - Raio de 1km
- Perímetro - Raio de 500m
- Perímetro da Área de intervenção

Escala 1:20.000



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa 1
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2017



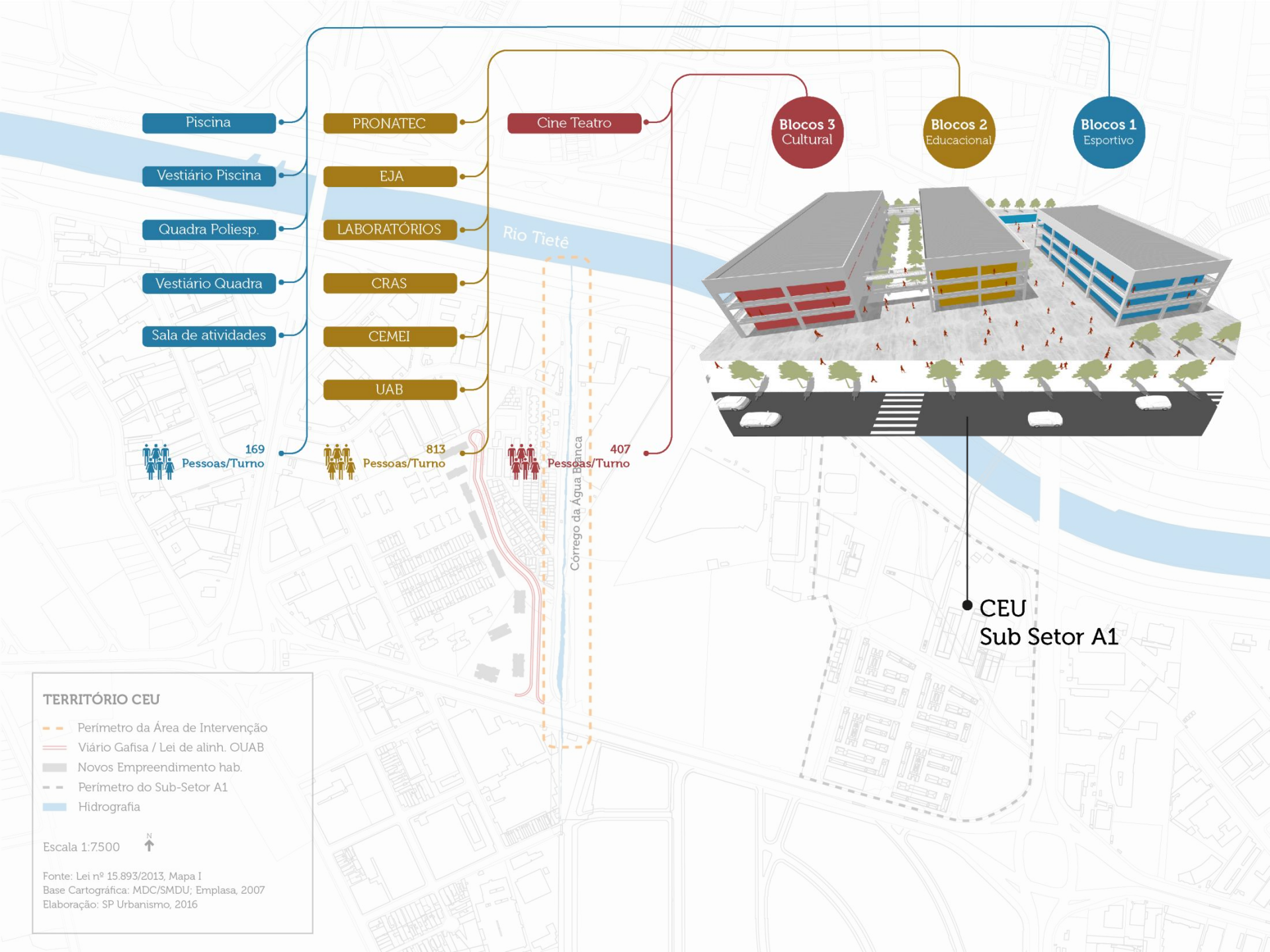
TERRITÓRIO CEU

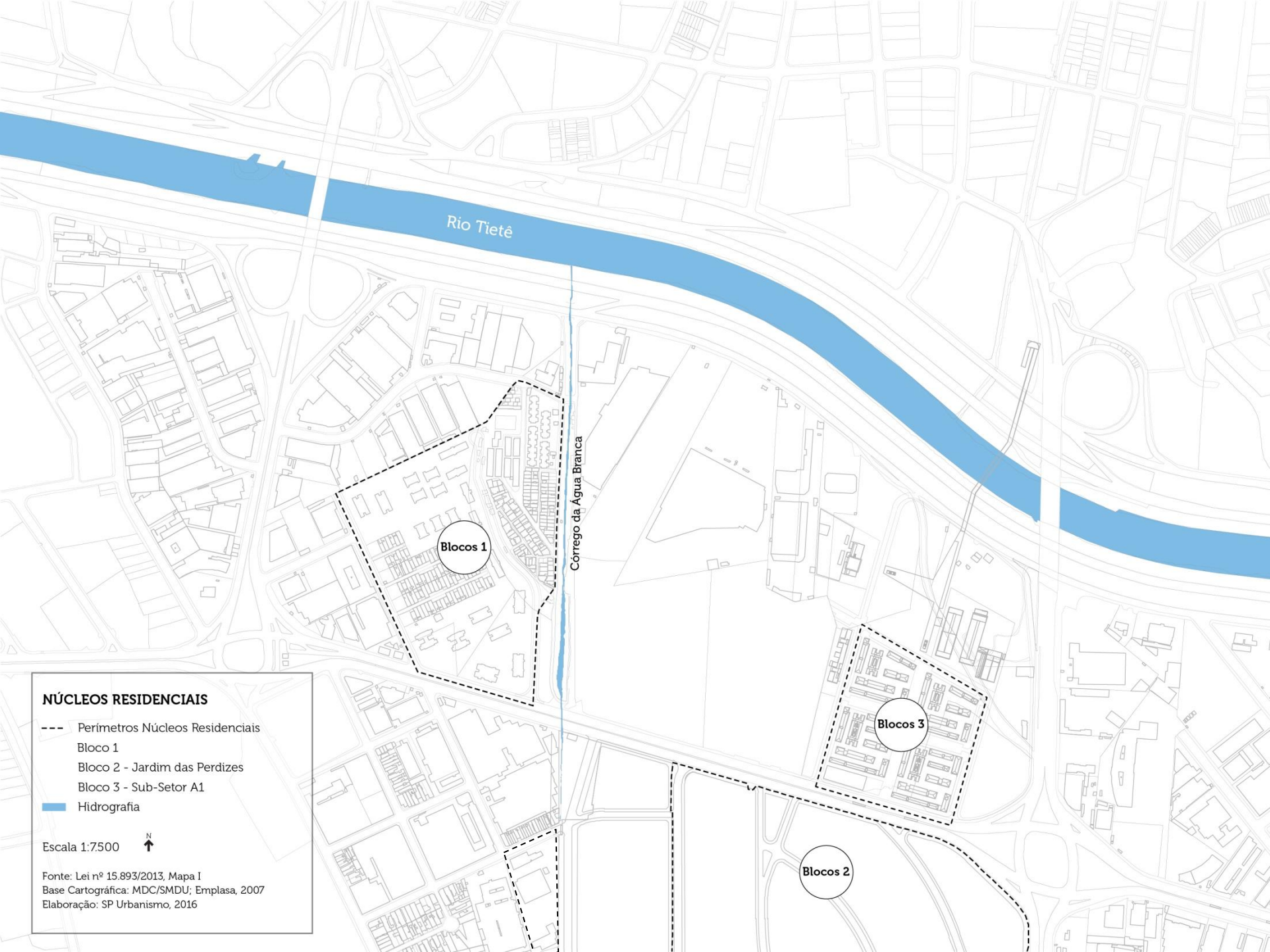
- Perímetro da Área de Intervenção
- Viário Gafisa / Lei de alinh. OUAB
- Novos Empreendimento hab.
- - Perímetro do Sub-Sector A1
- Hidrografia

Escala 1:7500



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa I
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016





Rio Tietê

Córrego da Água Branca

Blocos 1

Blocos 3

Blocos 2

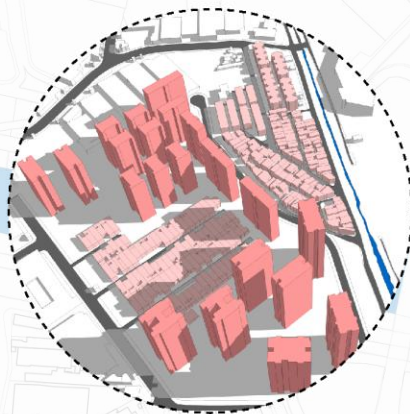
NÚCLEOS RESIDENCIAIS

- Perímetros Núcleos Residenciais
- Bloco 1
- Bloco 2 - Jardim das Perdizes
- Bloco 3 - Sub-Sector A1
- Hidrografia

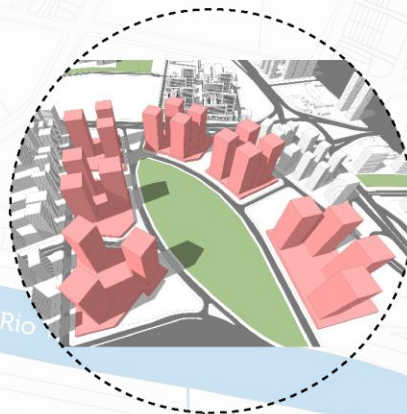
Escala 1:7500



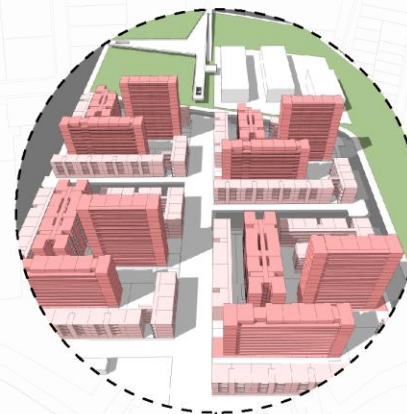
Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa I
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016



Blocos 1



Blocos 2



Blocos 3

Área total dos lotes

101.881m²

Unidades Habitacionais



3.803 UHS

Habitantes



11.941,42 habitantes

Densidade Demográfica



1.173 habitantes por hectare

Área total dos lotes

251.530m²

Unidades Habitacionais



2.496 UHS

Habitantes



7.862 habitantes

Densidade Demográfica



312 habitantes por hectare

Área total dos lotes

27.753m²

Unidades Habitacionais



1.456 UHS

Habitantes



4.586 habitantes

Densidade Demográfica



1.572 habitantes por hectare

Totais

Unidades Habitacionais



7.755 UHS

Habitantes



25.562 habitantes

NÚCLEOS RESIDENCIAIS

--- Perímetros Núcleos Residenciais

Bloco 1

Bloco 2 - Jardim das Perdizes

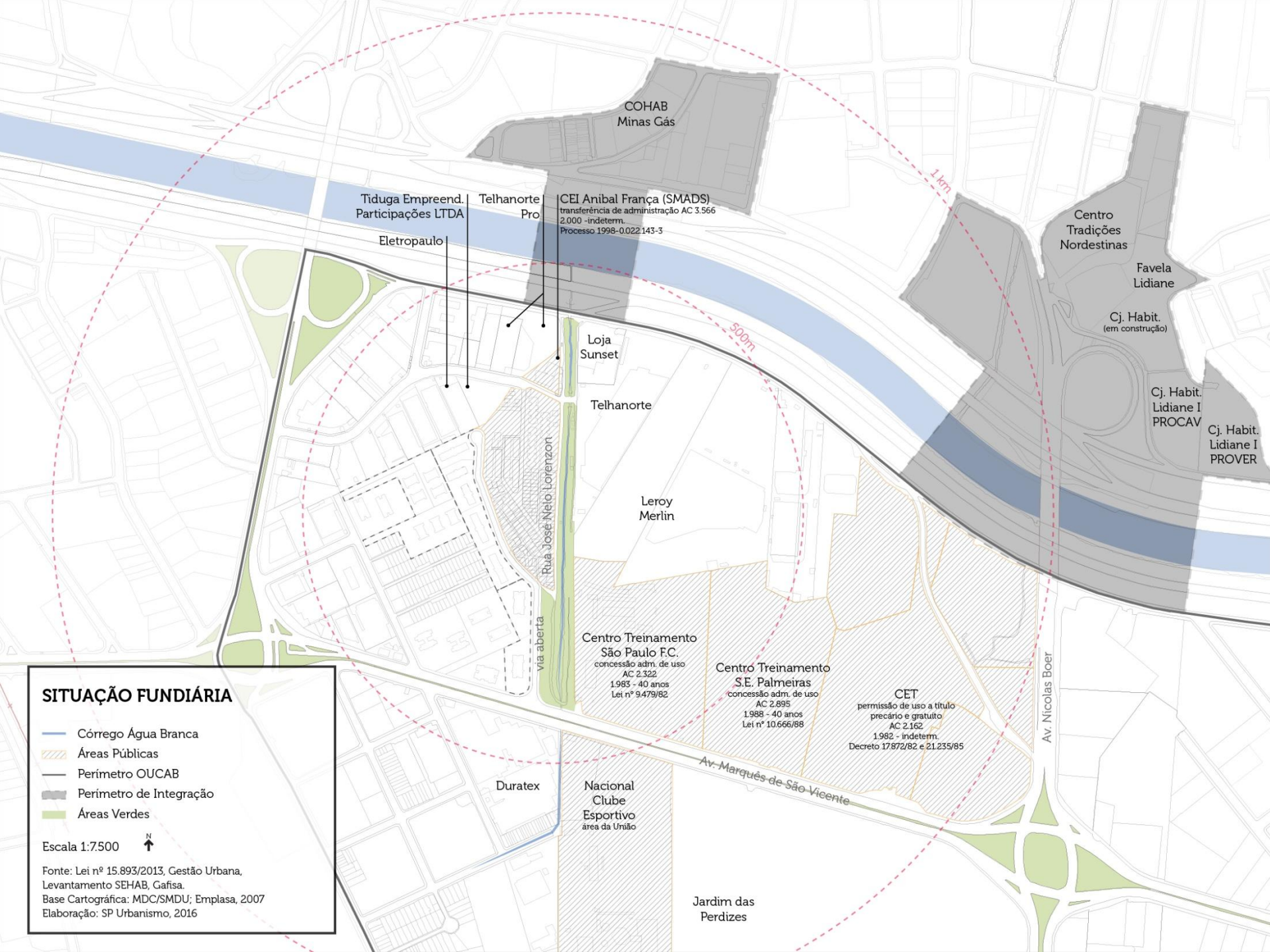
Bloco 3 - Sub-Sector A1

■ Hidrografia

Escala 1:7500



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa I
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016



SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

- Córrego Água Branca
- Áreas Públicas
- Perímetro OUCAB
- Perímetro de Integração
- Áreas Verdes

Escala 1:7500



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Gestão Urbana,
Levantamento SEHAB, Gafisa.
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016

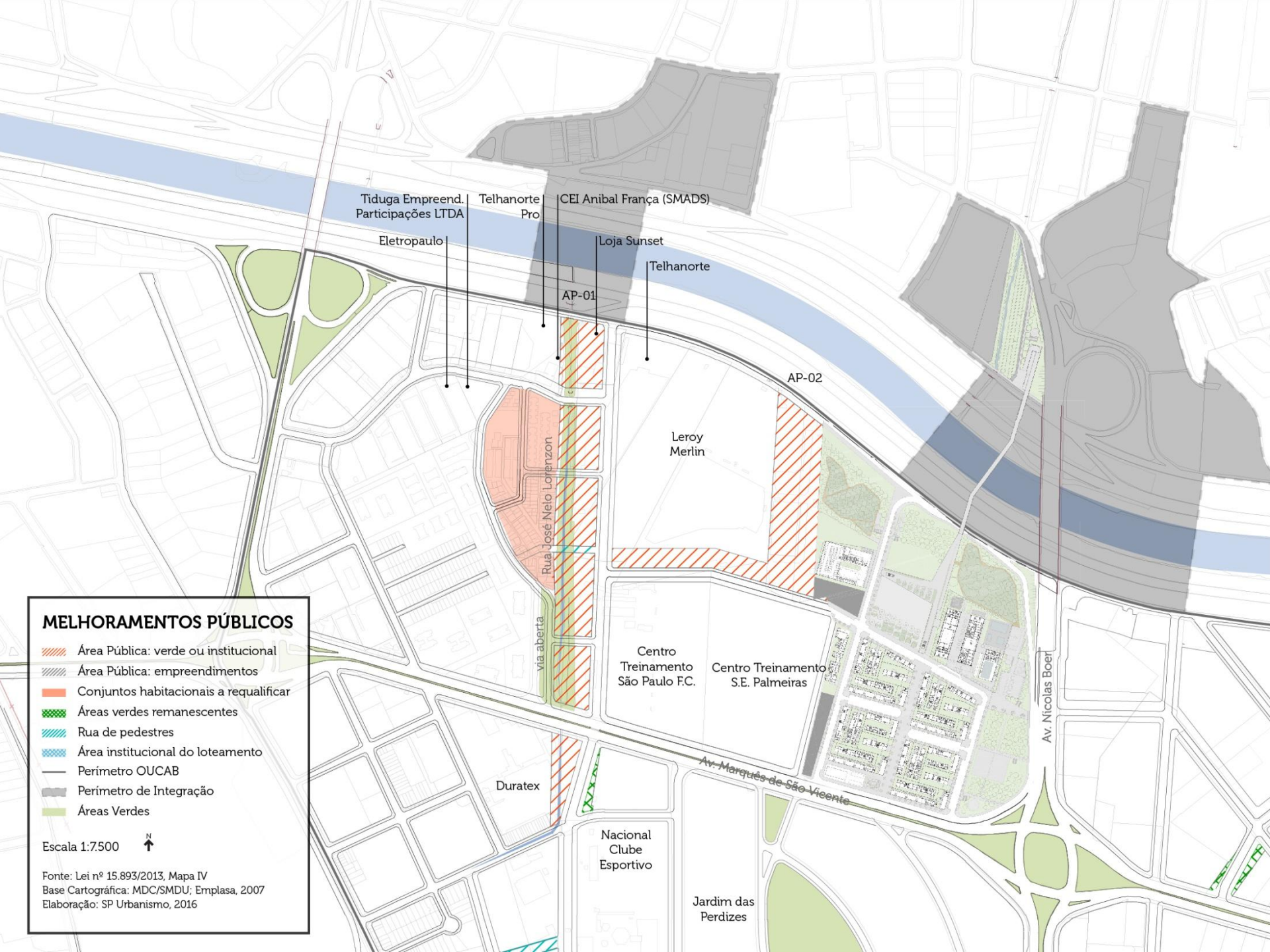
MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Área Pública: verde ou institucional
- Área Pública: empreendimentos
- Conjuntos habitacionais a requalificar
- Áreas verdes remanescentes
- Rua de pedestres
- Área institucional do loteamento
- Perímetro OUCAB
- Perímetro de Integração
- Áreas Verdes

Escala 1:7.500



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa IV
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016



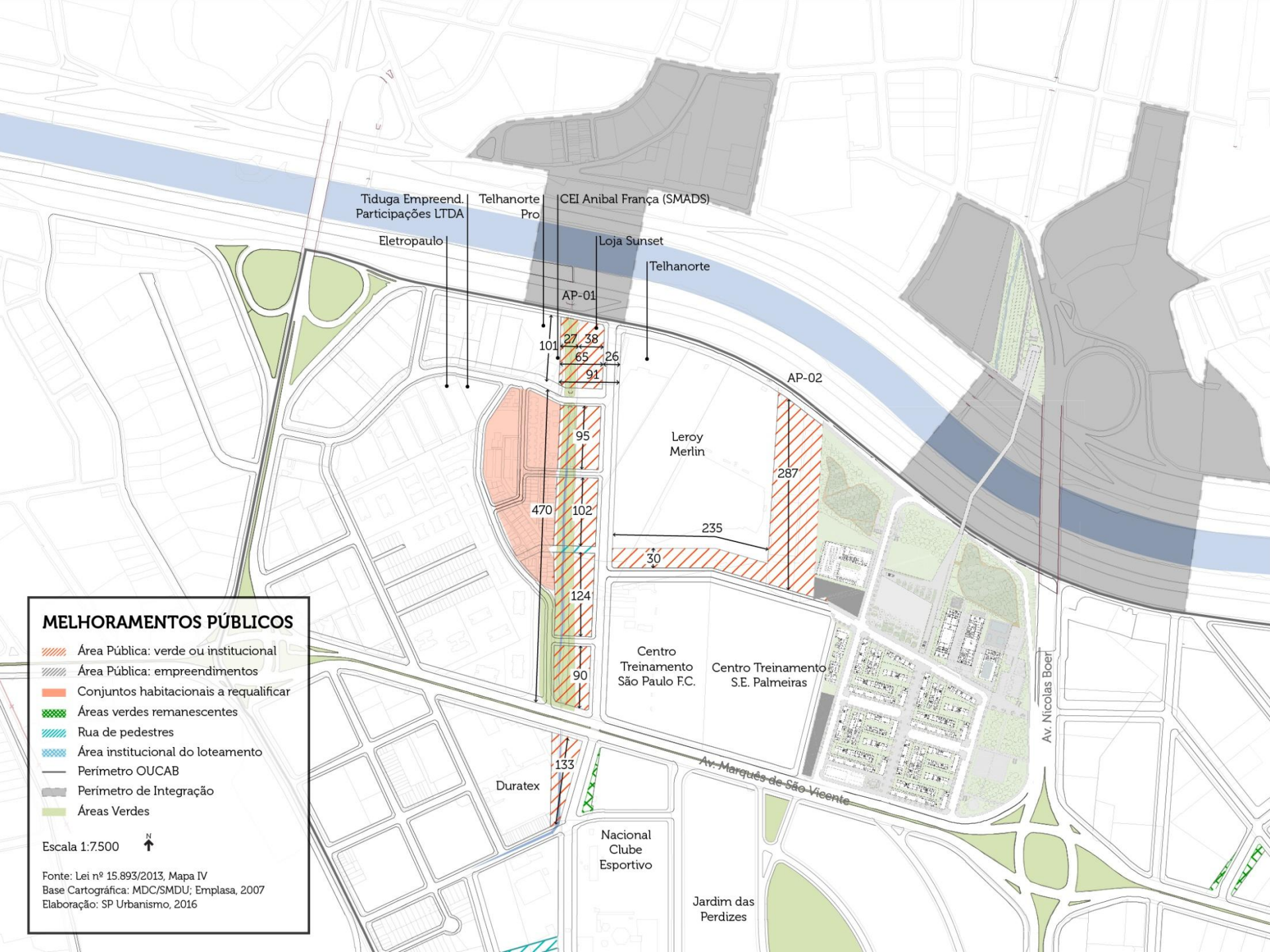
MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Área Pública: verde ou institucional
- Área Pública: empreendimentos
- Conjuntos habitacionais a requalificar
- Áreas verdes remanescentes
- Rua de pedestres
- Área institucional do loteamento
- Perímetro OUCAB
- Perímetro de Integração
- Áreas Verdes

Escala 1:7.500



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa IV
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016



MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Área Pública: verde ou institucional

Quadras AP-01

Área 01: 6.500m²

Área 02: 5.800m²

Área 03: 6.300m²

Área 04: 7.200m²

Área 05: 4.800m²

Área 06: 4.000m²

Total: 34.600m²

Área Pública: empreendimentos

Conjuntos habitacionais a requalificar

Áreas verdes remanescentes

Rua de pedestres

Área institucional do loteamento

Perímetro OUCAB

Perímetro de Integração

Áreas Verdes

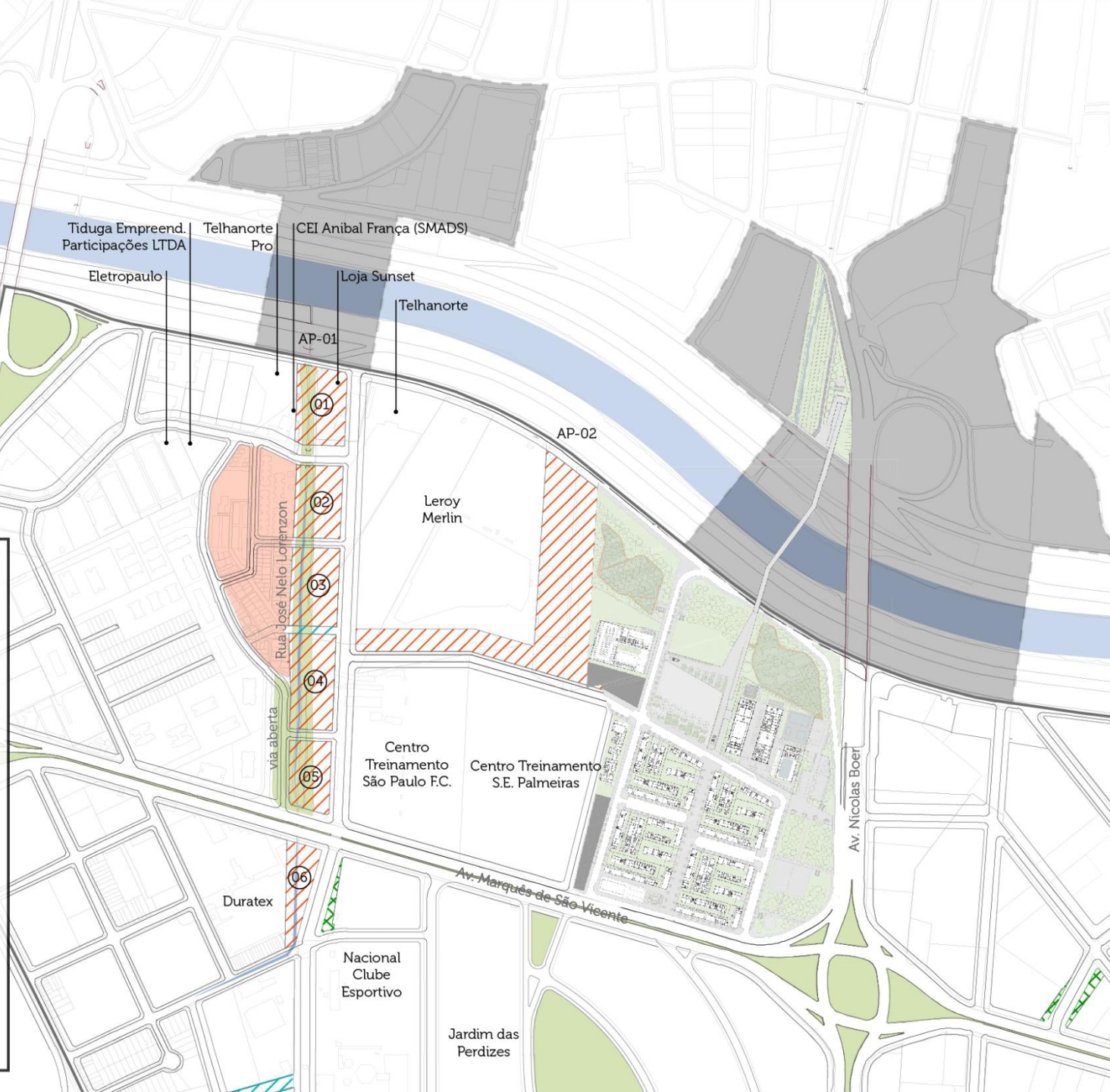
Escala 1:7.500

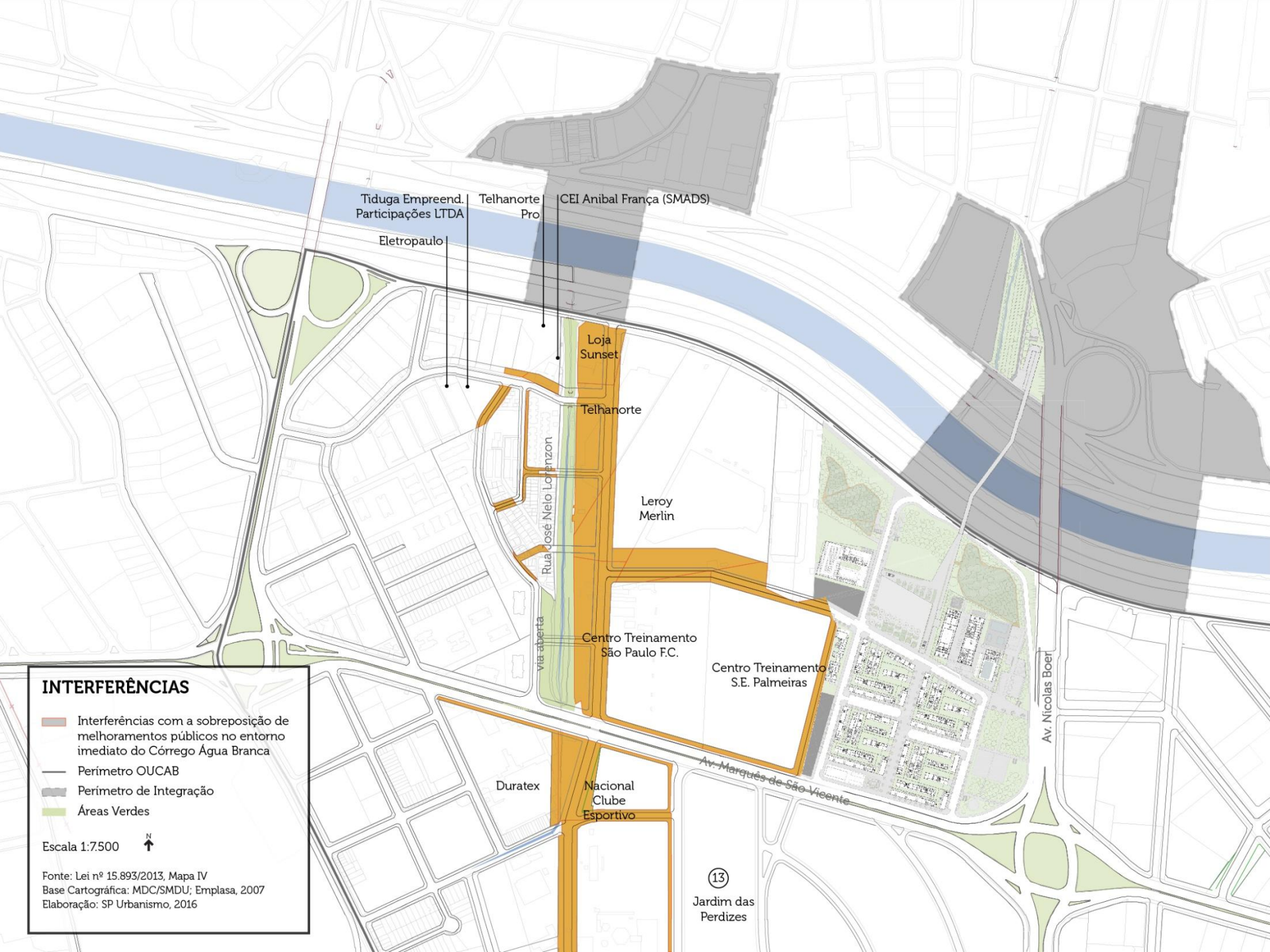


Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa IV

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007

Elaboração: SP Urbanismo, 2016





INTERFERÊNCIAS

- Interferências com a sobreposição de melhoramentos públicos no entorno imediato do Córrego Água Branca
- Perímetro OUCAB
- Perímetro de Integração
- Áreas Verdes

Escala 1:7.500



Fonte: Lei nº 15.893/2013, Mapa IV
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016

3. TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

PLANO DIRETOR LEI 16.050

ZONEAMENTO LEI 16.402

PARQUES LINEARES

OBJETIVO



Proteger e recuperar as áreas de preservação permanente.



Conservar e recuperar os corredores ecológicos



Controlar as enchentes



Propiciar as áreas verdes destinadas a conservação ambiental , lazer, fruição e atividades de cultura

MEIOS

Requalificar e **renaturalizar** o córrego

Destinar atividades esportivas, culturais, educativas e recreativas.

Inserir equipamentos de lazer e esportivos

Nas áreas verdes publicas poderão ser implantadas instalações de lazer e recreação de uso coletivo desde que respeite os parâmetros urbanísticos.

OPERAÇÃO URBANA LEI 15.893

PARQUES LINEARES

OBJETIVO

Melhorias ambientais e na infraestrutura

MEIOS

Ampliação das áreas verdes públicas, arborização de ruas e de lotes privados

Reserva de áreas institucionais

Controle de ocupação dos subsolos

Melhoria da drenagem

Abertura e alargamento de ruas

Ampliação das áreas institucionais

PARÂMETROS

Áreas públicas definidas pelo plano – dois parques lineares auxiliam na drenagem

Principais núcleos institucionais definidos no plano

Novas ruas em quantidade, localização e dimensões adequadas

Passeios mais largos ,ruas dimensionadas para ciclovias

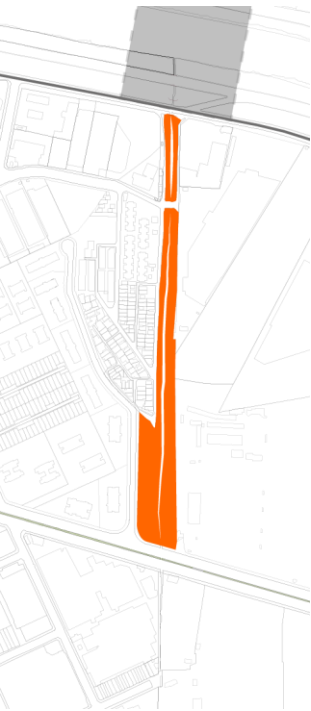
Só pode ser construído 01 subsolo

ETAPAS DE TRANSFORMAÇÃO

1



Ações imediatas



2



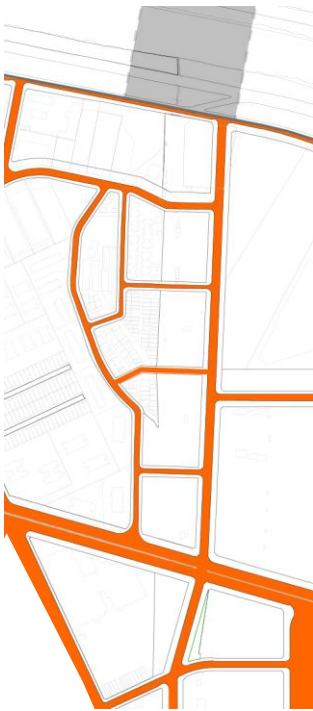
Desapropriações



3



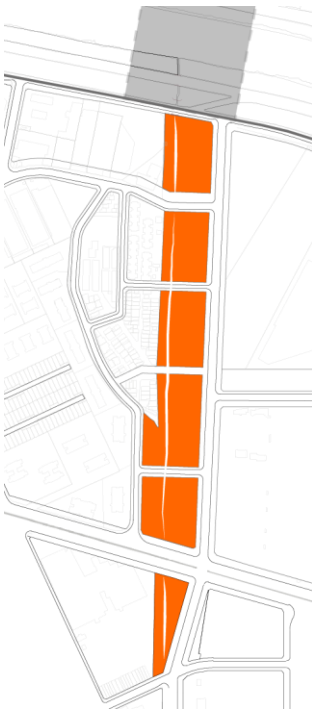
Abertura de viário



4



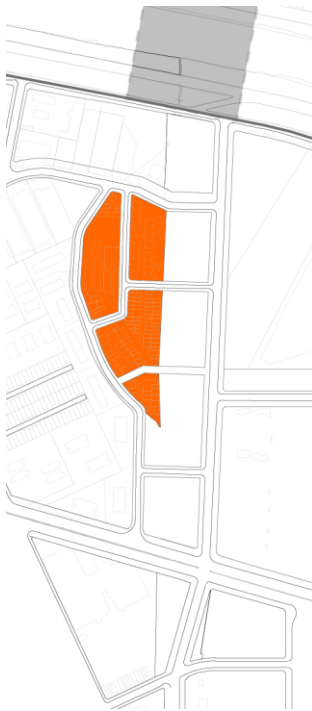
Requalificação da área verde (APP)



5



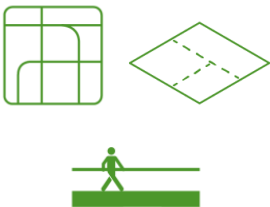
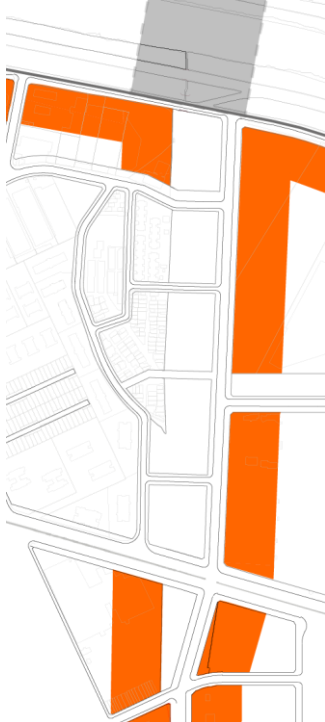
Requalificação habitacional



6



Adensamento



4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS ENTORNO DO PARQUE LINEAR

SITUAÇÃO ATUAL DO CÓRREGO

CÓRREGO DA ÁGUA BRANCA

DADOS

Área Verde = 19.040 m²

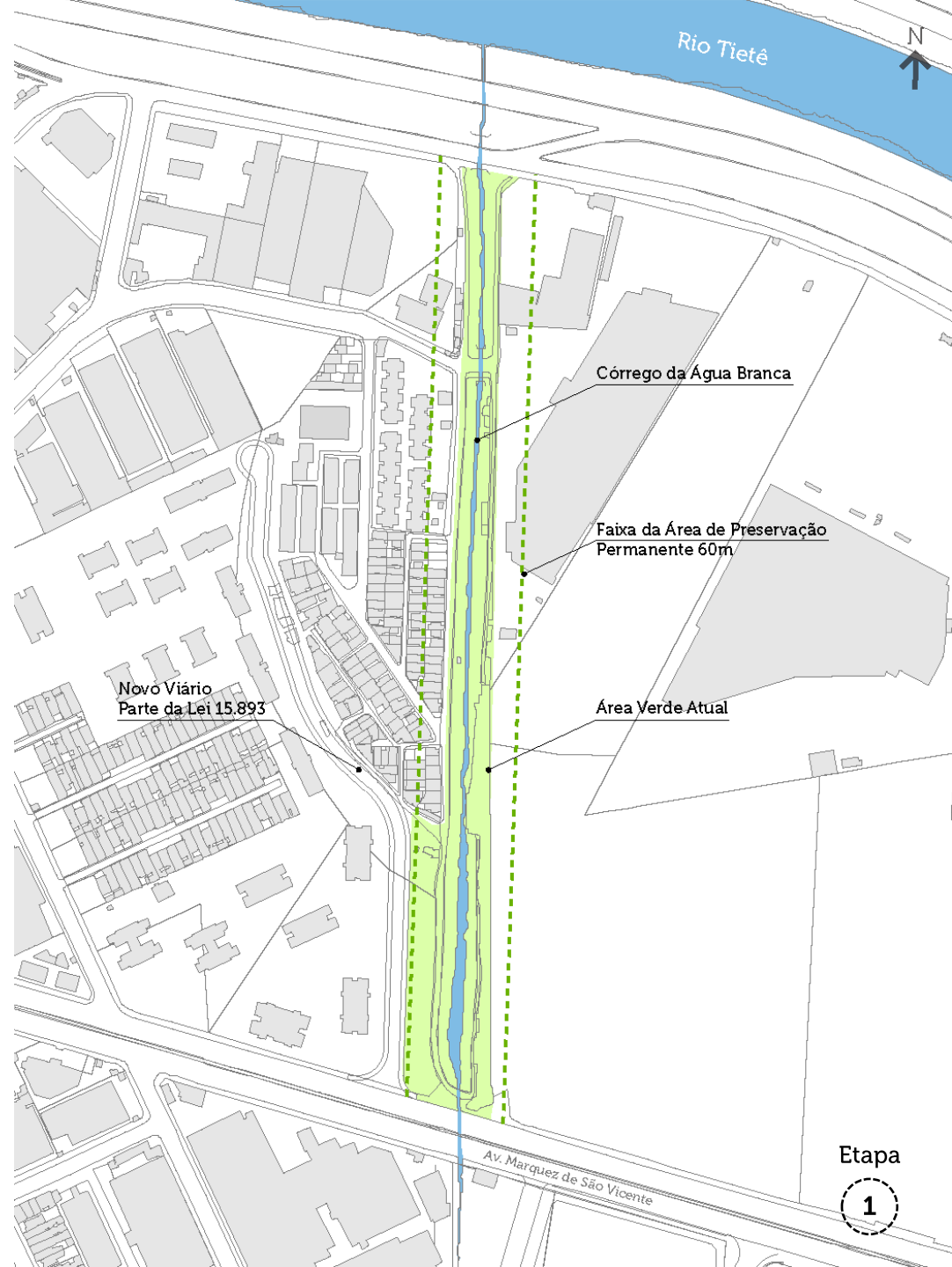
APP = Área de Preservação Permanente

Frente para novo viário implantado
parte da Lei 15.893/2013

Córrego Água Branca: participa do Programa
Córrego Limpo, sendo considerado despoluído
(dezembro/2012).

Possui seção natural aberta vegetada e que pode
ser conservada por meio de paisagismo.

Rua da Gafisa: sistema viário público cuja data
limite para emissão do TVO, e consequente
abertura, é dezembro/2018 (PARHIS 3/SMUL).



Etapa

1

SITUAÇÃO ATUAL ZEIS

NÚCLEO HABITACIONAL

DADOS

Área de ZEIS 1 = 24.250 m²

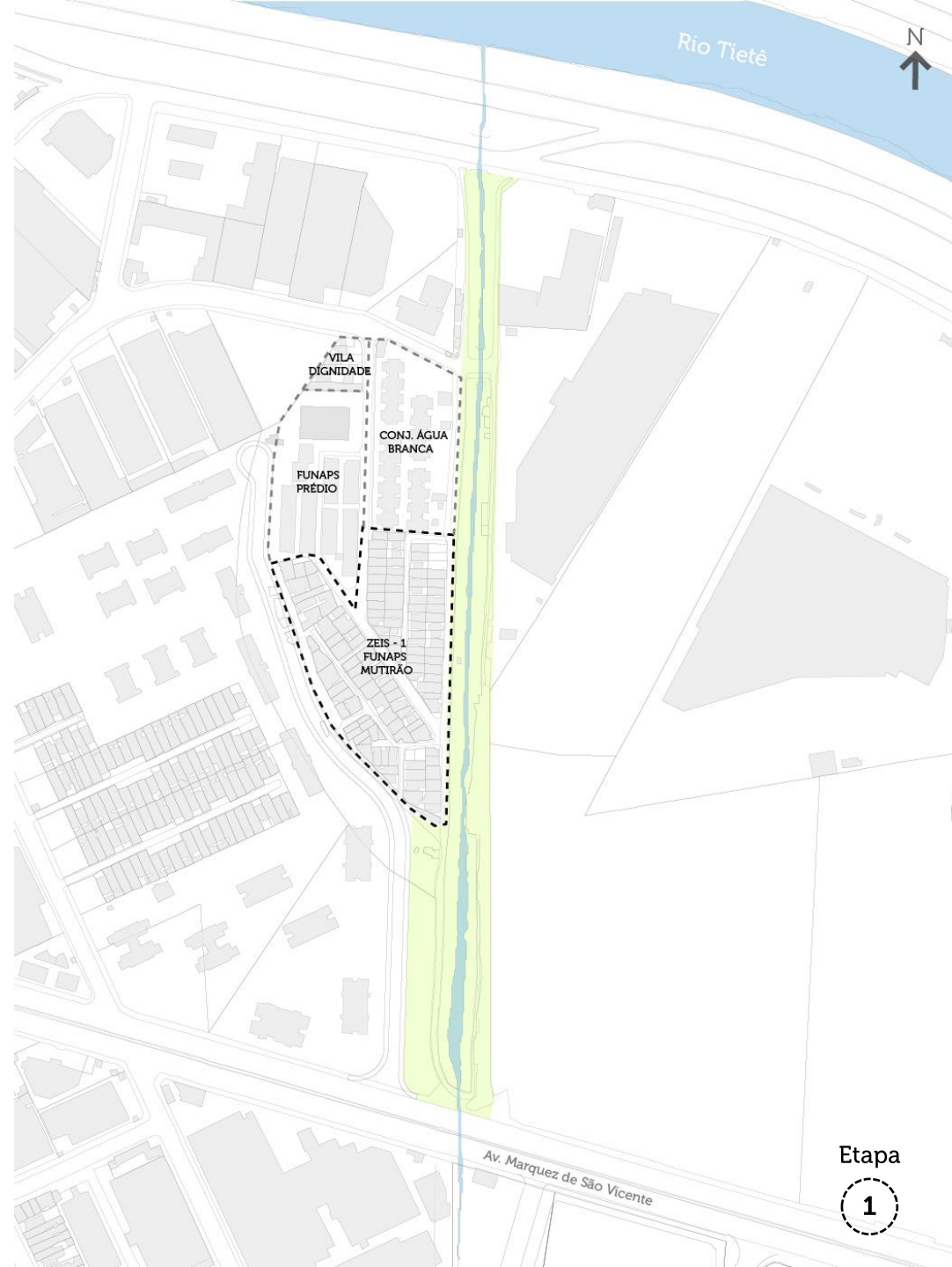
Vila Dignidade	700 m ²
PROVER	5.930 m ²
Funaps Prédio	5.832 m ²
Funaps Mutirão	13.048 m ²

Total de Famílias = 637

Total de habitantes = 1.822

Frente para novo viário implantado
parte da Lei 15.893/2013

Fonte: síntese cadastros OUCAB fornecidos
pela SEHAB em janeiro de 2017



Etapa

1

PARÂMETROS URBANÍSTICOS OUC

PARQUE LINEAR

PARÂMETROS PARA ÁREAS VERDES

Taxa de permeabilidade = 0,9

Taxa de Ocupação = 0,1

Coeficiente aproveitamento = 0,3

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Área atual = 30.788m²

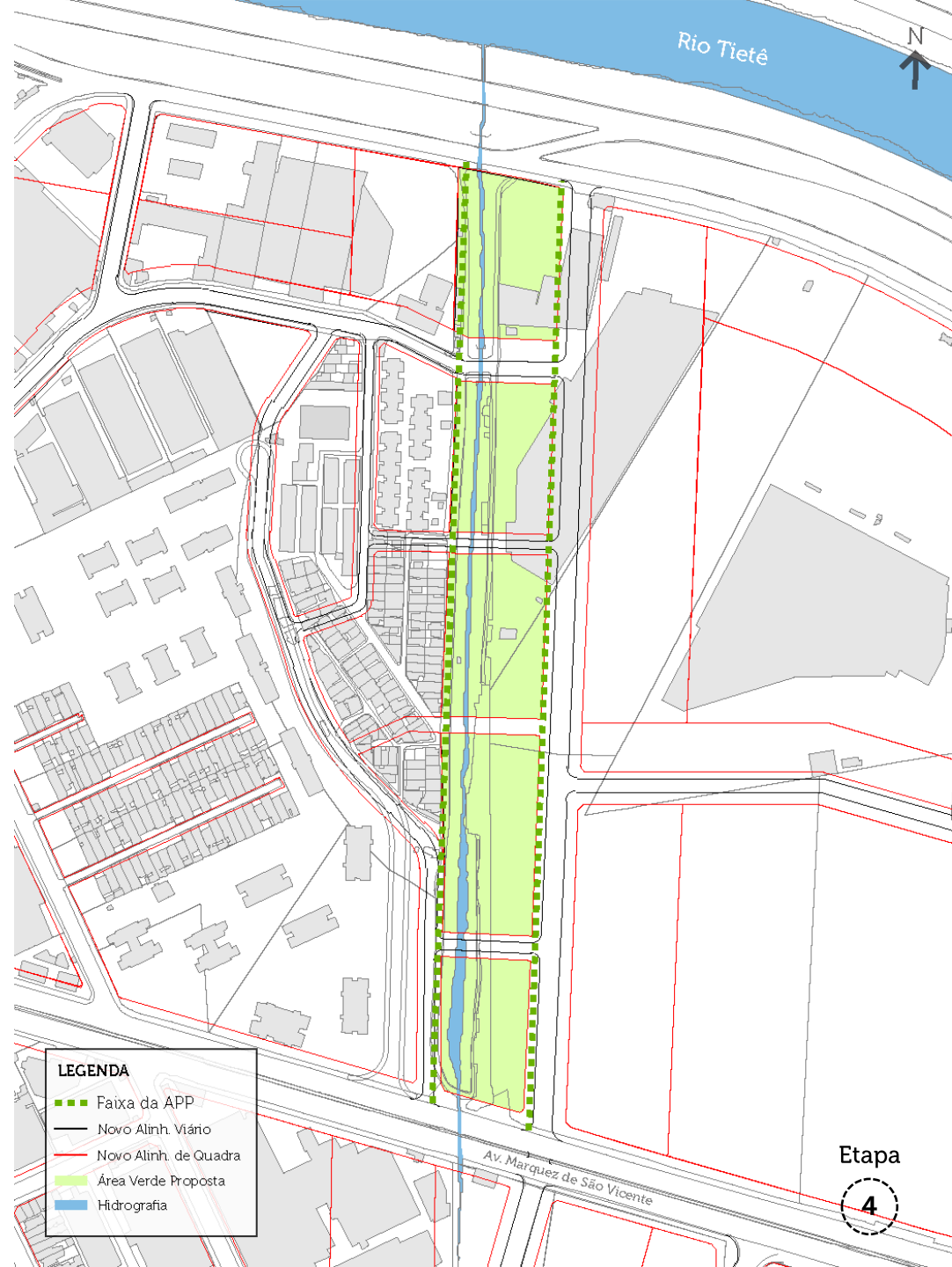
Taxa de permeabilidade Mín. 27.709m²

Taxa de Ocupação Máx. 3.078m²

Coeficiente aproveitamento Máx. 9.236 m²

Área de preservação Permanente = faixa de 60m

Resolução do CONAMA 369 , regulamenta sobre a supressão de APP para intervenção de baixo impacto nos casos de intervenção de utilidade pública ou interesse social



LEGENDA

- Faixa da APP
- Novo Alinh. Viário
- - - Novo Alinh. de Quadra
- Área Verde Proposta
- Hidrografia

Etapa

4

PARÂMETROS URBANÍSTICOS OUC

PARQUE LINEAR

PARÂMETROS PARA ÁREAS VERDES

Taxa de permeabilidade = 0,9

Taxa de Ocupação = 0,1

Coeficiente aproveitamento = 0,3

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

Área atual = 30.788m²

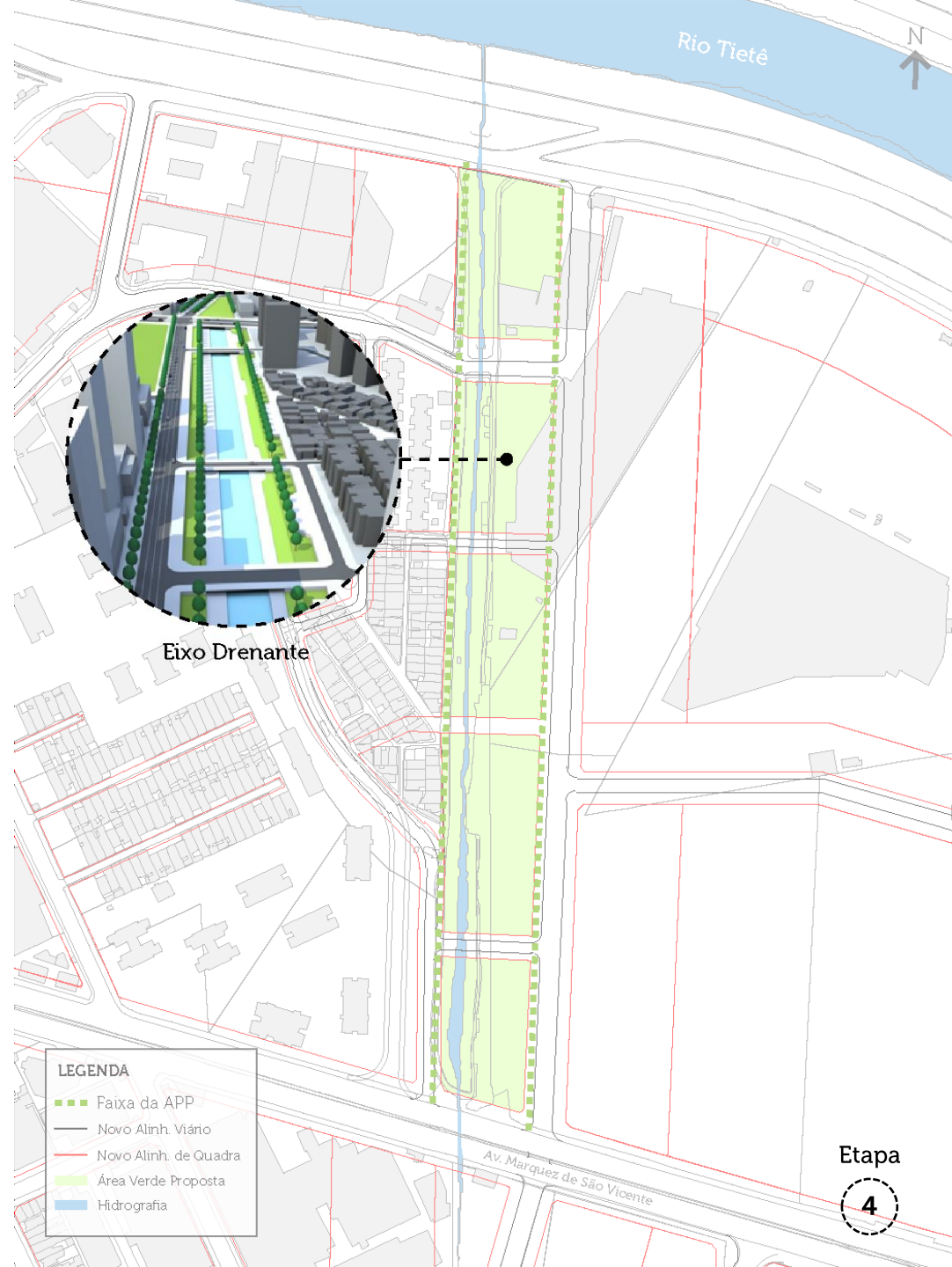
Taxa de permeabilidade Mín. 27.709m²

Taxa de Ocupação Máx. 3.078m²

Coeficiente aproveitamento Máx. 9.236 m²

Área de preservação Permanente = faixa de 60m

Resolução do CONAMA 369 , regulamenta sobre a supressão de APP para intervenção de baixo impacto nos casos de intervenção de utilidade pública ou interesse social

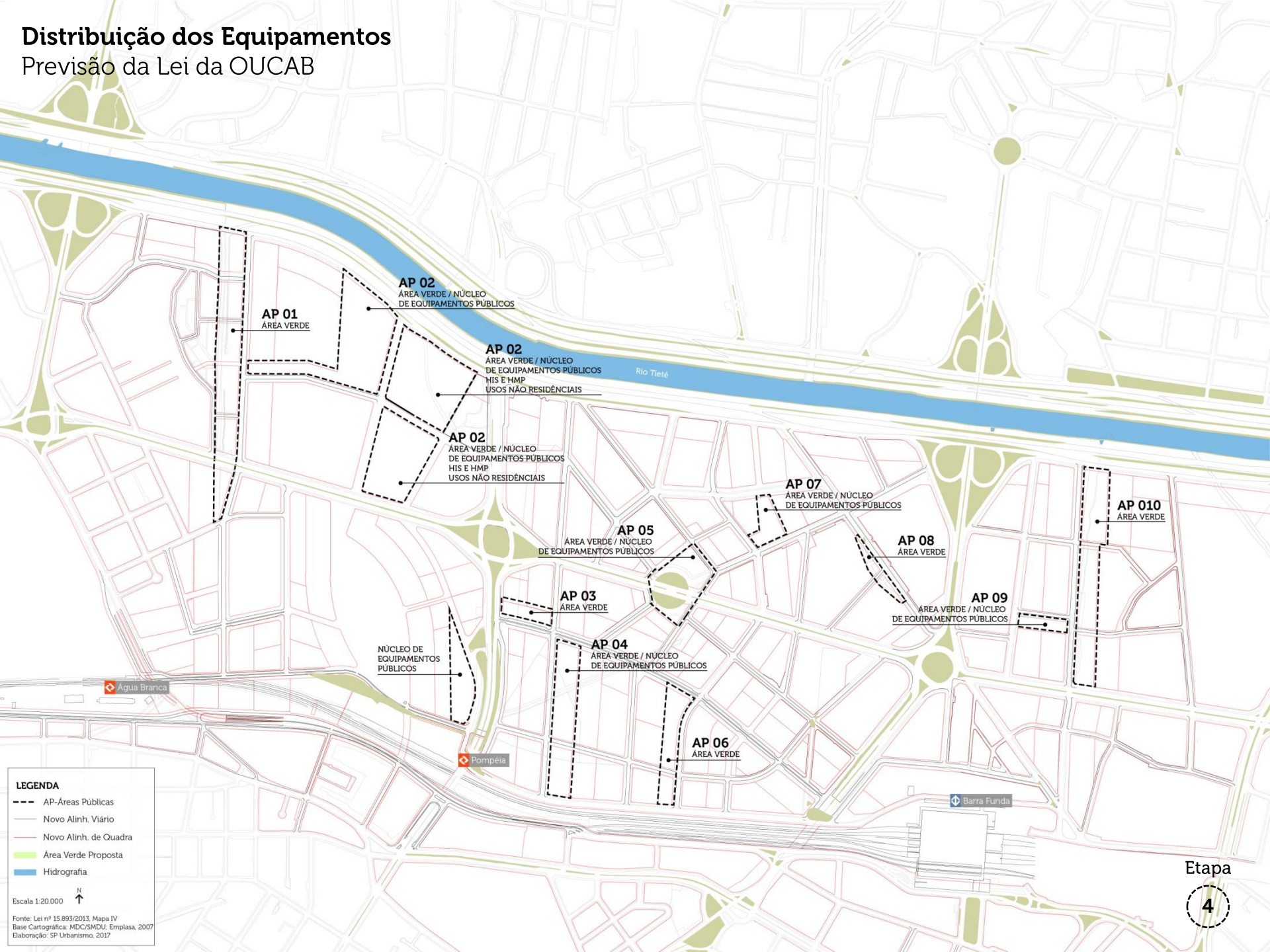


Etapa

4

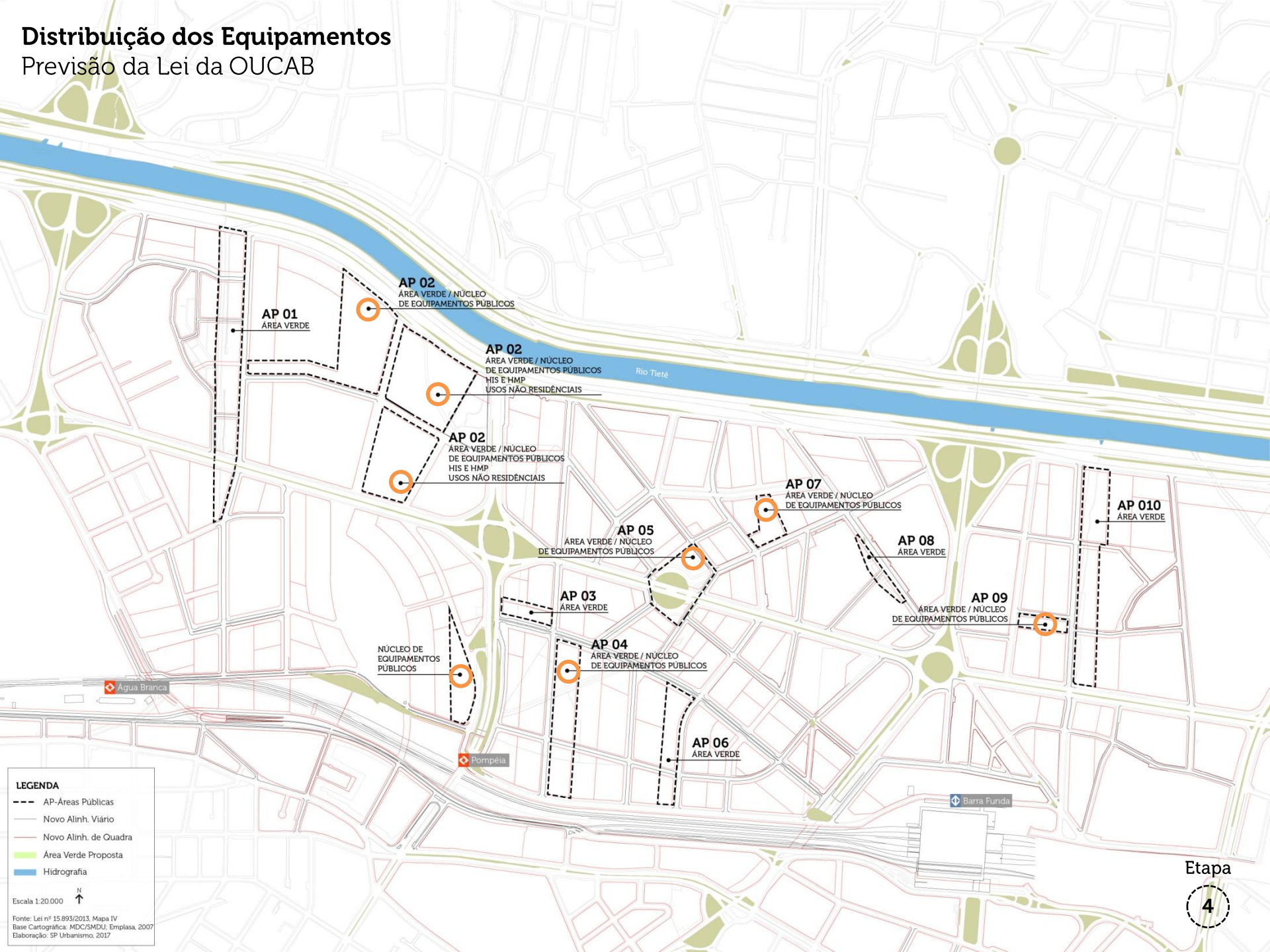
Distribuição dos Equipamentos

Previsão da Lei da OUCAB



Distribuição dos Equipamentos

Previsão da Lei da OUCAB



PARÂMETROS URBANÍSTICOS OUC

ZEIS - 1

PARÂMETROS

Taxa de permeabilidade = 0,15%

Taxa de Ocupação = 0,7

Coeficiente aproveitamento Básico = 1

APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS

FUNAPS Mutirão

possível área de transformação

Área da lei = 8.962m²
(descontado alinhamento viário proposto)

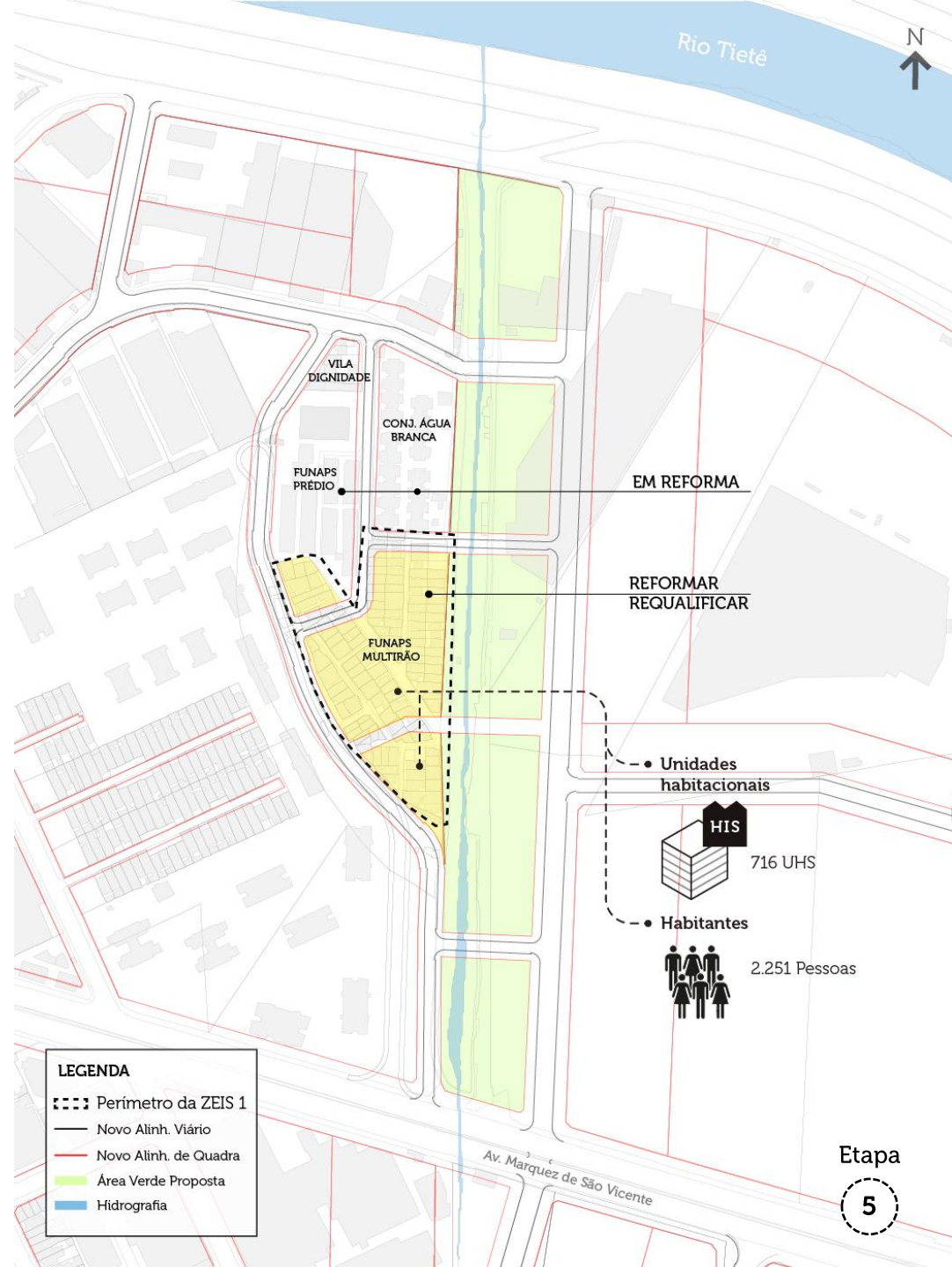
Lotes afetados = 32

Taxa de permeabilidade = 1.344m²

Taxa de Ocupação = 6.273m²

Coeficiente aproveitamento Básico = 8.962m²

Coeficiente aproveitamento Máximo = 35.848m²



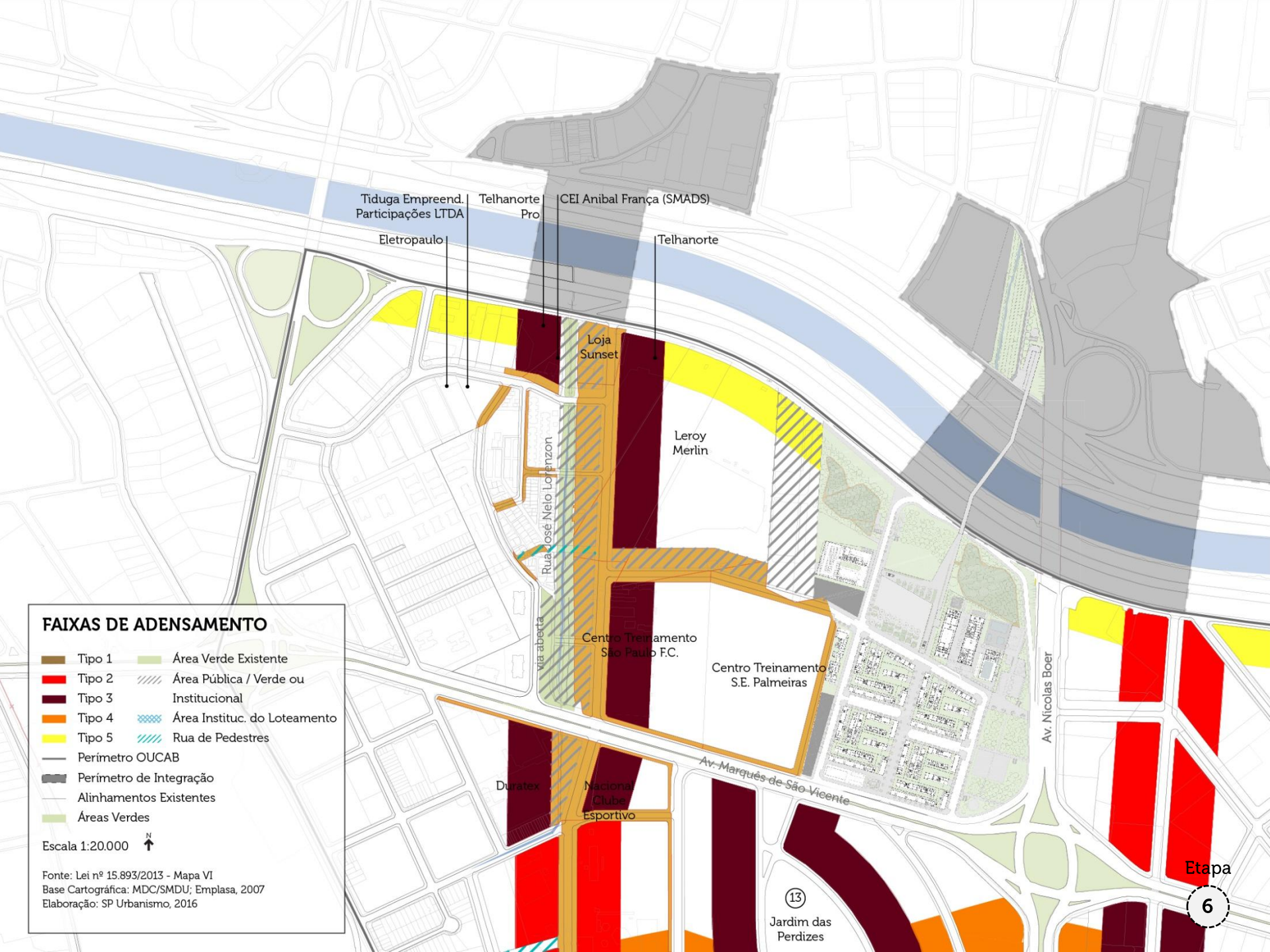
FAIXAS DE ADENSAMENTO

- Tipo 1
- Tipo 2
- Tipo 3
- Tipo 4
- Tipo 5
- Área Verde Existente
- Área Pública / Verde ou Institucional
- Área Instituc. do Loteamento
- Rua de Pedestres
- Perímetro OUCAB
- Perímetro de Integração
- Alinhamentos Existentes
- Áreas Verdes

Escala 1:20.000



Fonte: Lei nº 15.893/2013 - Mapa VI
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016



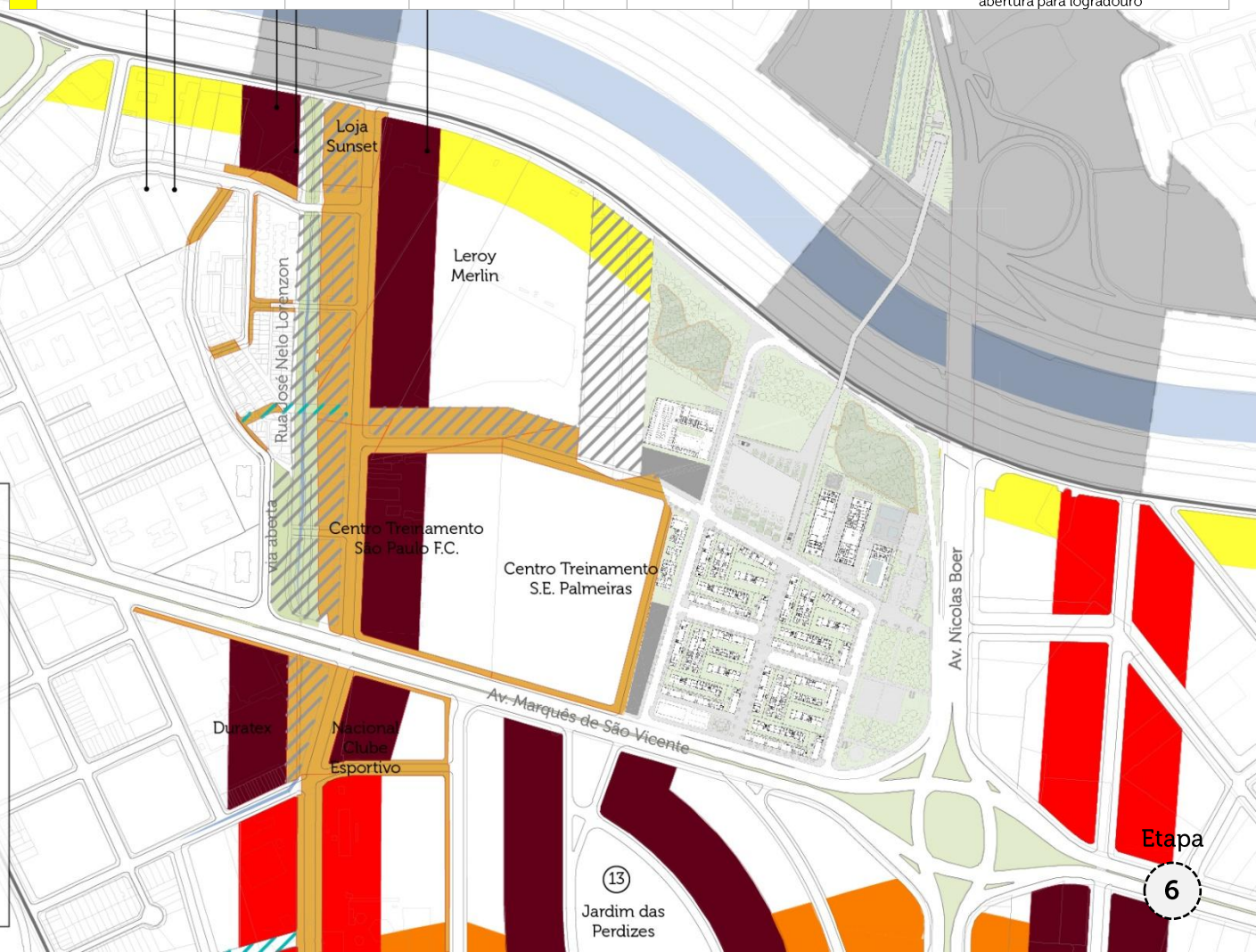
ÁREA / FAIXA DE ADENSAMENTO	GABARITO			CA máx.	TO máx. no lote	Taxa de permeabilidade e mínima no lote	Quota de terreno máxima	Quota de garagem máxima	OCUPAÇÃO OBRIGATÓRIA NO PAVIMENTO TÉRREO
	MÍNIMO NO CORREDOR	MÁXIMO NO CORREDOR	MÁXIMO NA ÁREA GERAL						
ÁREA GERAL	não se aplica	não se aplica							não exigido
FAIXA 3	9 m	sem limite	80	4	70%	30%	30m²	28m²	mínimo de 50% da extensão horizontal da fachada voltada para o logradouro que define o corredor e para trecho de logradouro contido em sua faixa devem ser ocupados por nR com acesso direto e abertura para logradouro mínimo de 70% da extensão horizontal da fachada voltada para o logradouro que define o corredor e para trecho de logradouro contido em sua faixa devem ser ocupados por nR com acesso direto e abertura para logradouro
FAIXA 5	9 m	15 m							

FAIXAS DE ADENSAMENTO

- Tipo 1
- Tipo 2
- Tipo 3
- Tipo 4
- Tipo 5
- Perímetro OUCAB
- Perímetro de Integração
- Alinhamentos Existentes
- Áreas Verdes
- Área Verde Existente
- Área Pública / Verde ou Institucional
- Área Instituc. do Loteamento
- Rua de Pedestres

Escala 1:20.000

Fonte: Lei nº 15.893/2013 - Mapa VI
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo, 2016

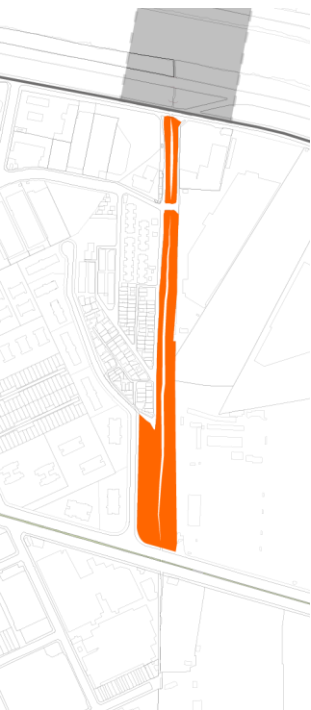


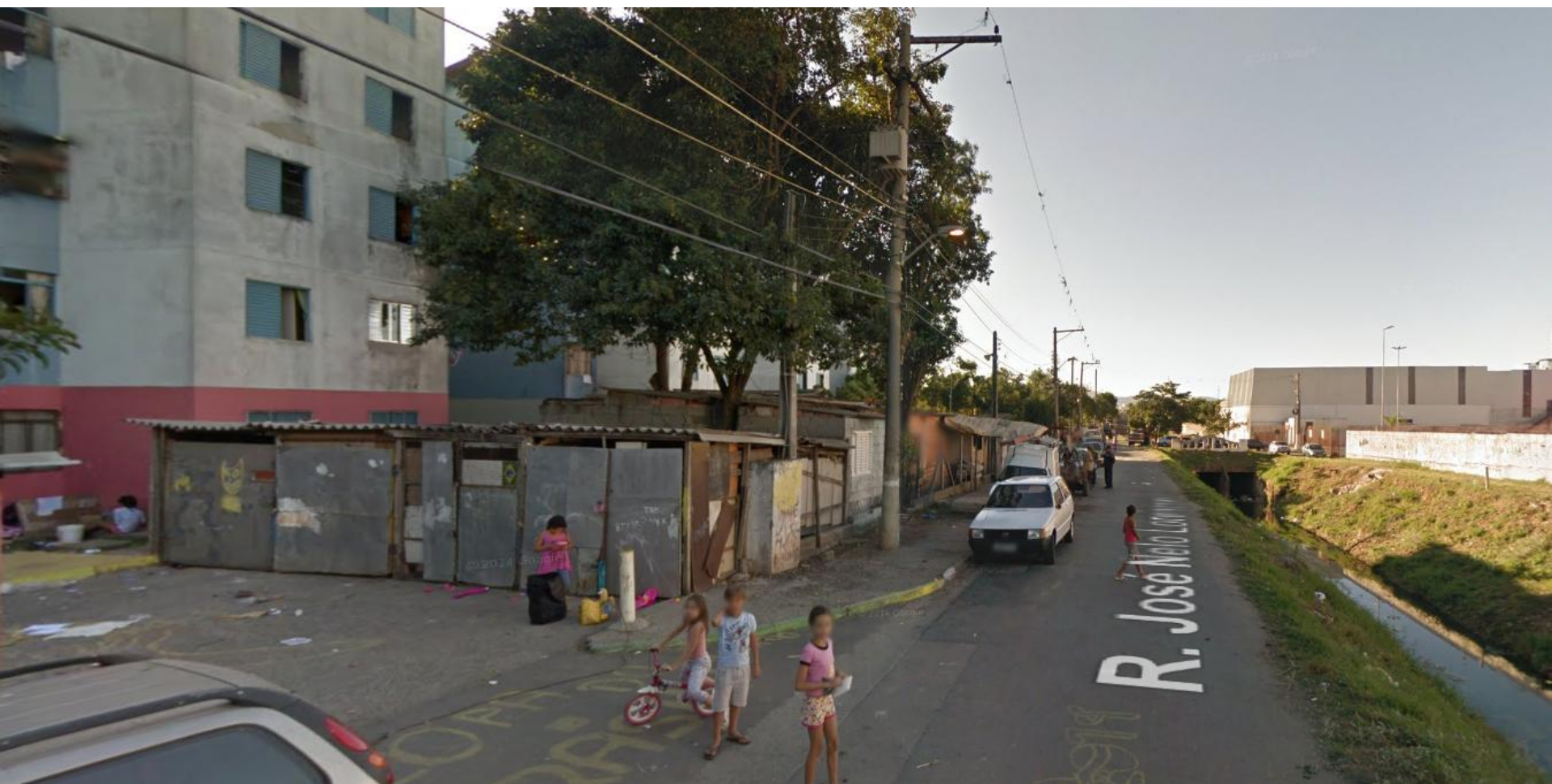
5. ESTUDOS CONCEITUAIS

1



Ações imediatas





ETAPA 1
AÇÕES IMEDIATAS



Limite do terreno



36 vagas
(32 originalmente)

módulos comerciais
(aprox. 290m²)

Via compartilhada
interna

Via compartilhada
da orla

Regeneração da
mata ciliar

Ciclovia

4,5 4,5 2-4 10 10 4

35 - 37

Teto verde ou horta
comunitária
(600 m²)

Via compartilhada
interna

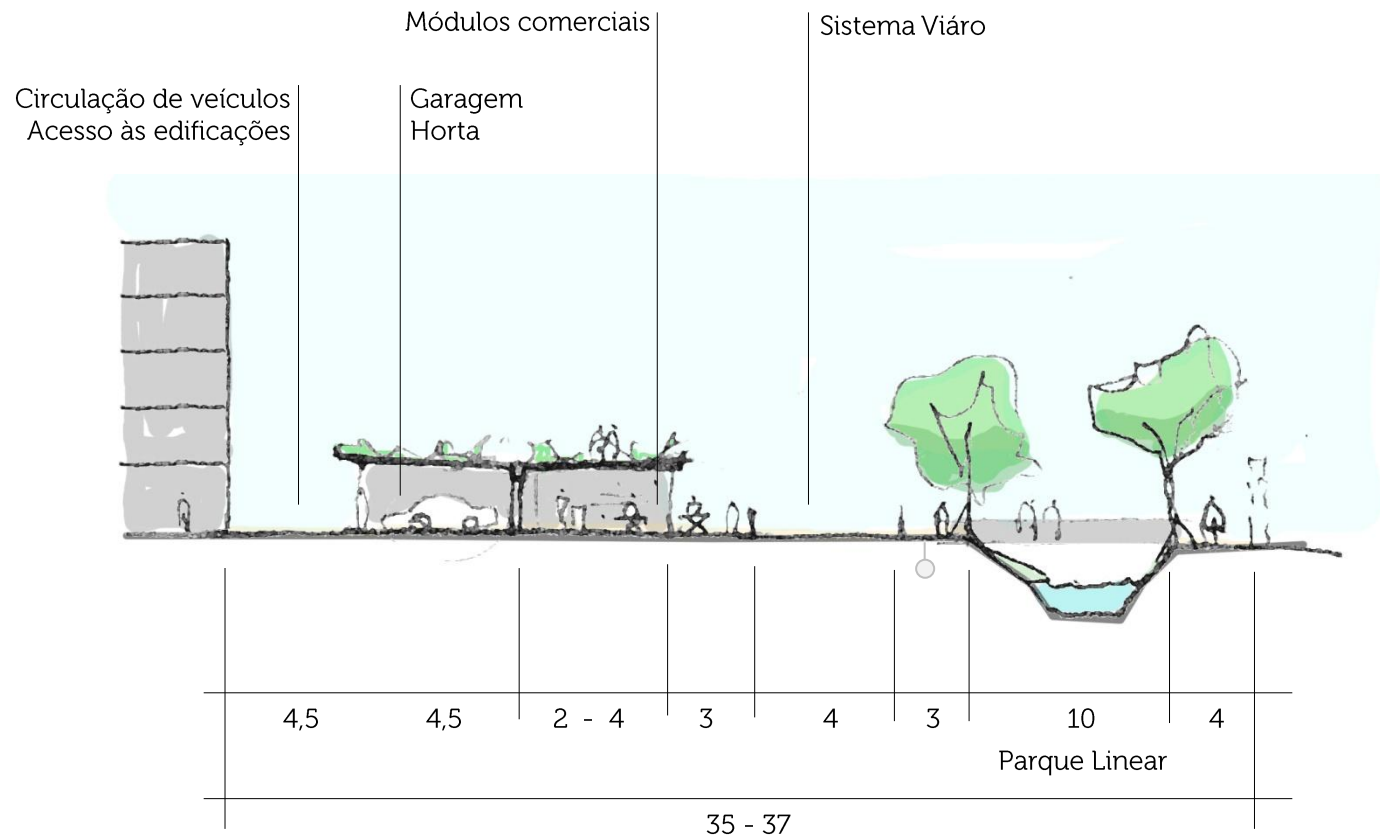
Via compartilhada
da orla

Regeneração da
mata ciliar

Ciclovia

4,5 7,5-9,5 10 10 4

35 - 37

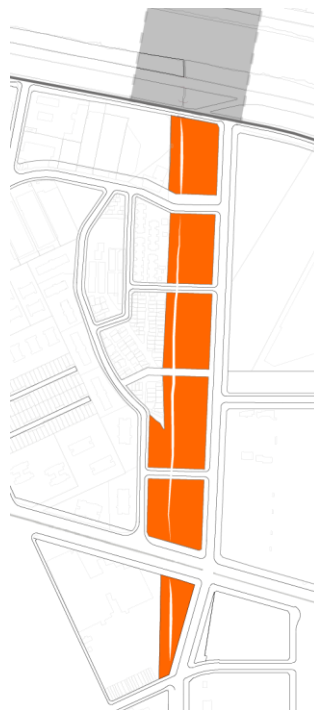




4



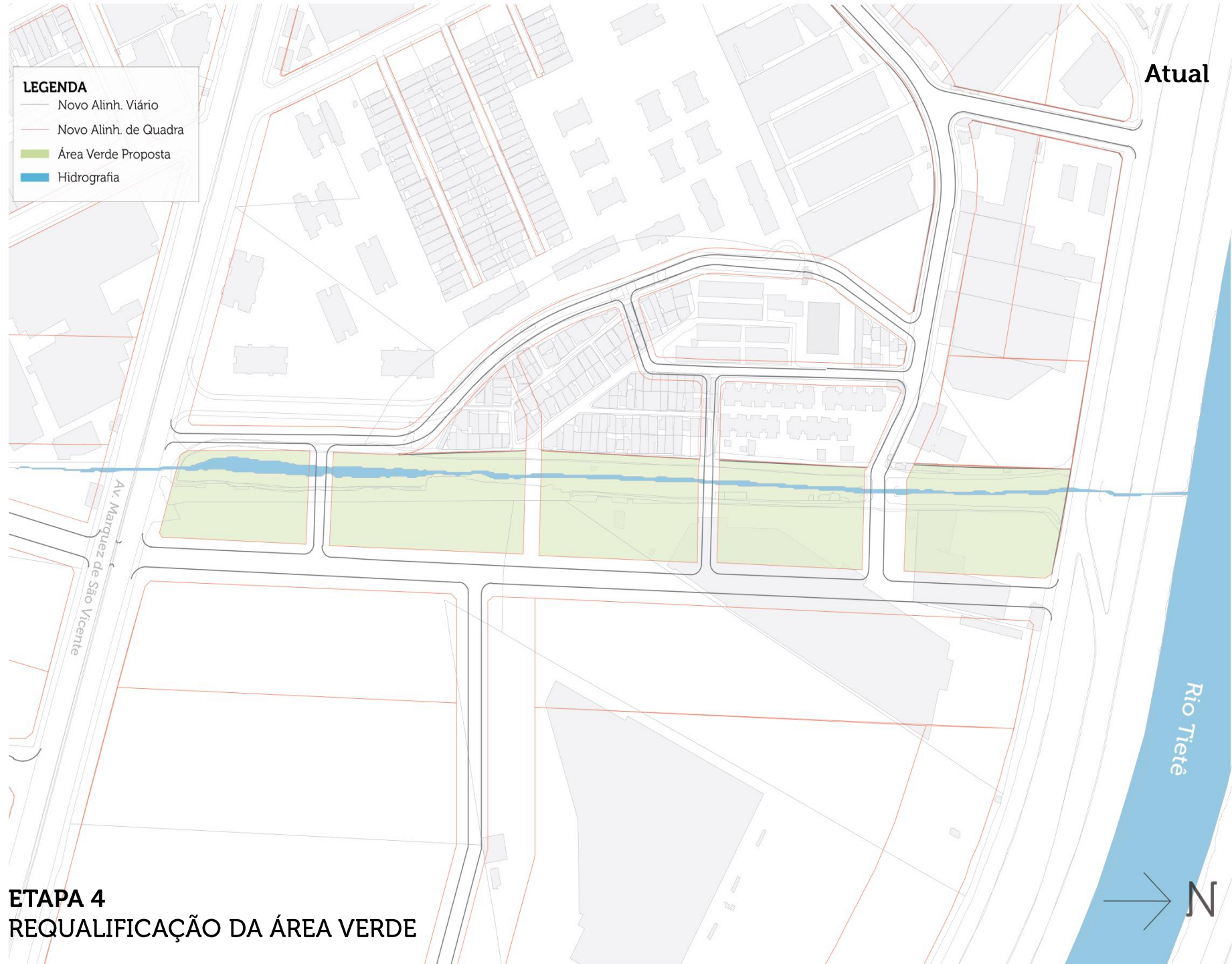
Requalificação da
área verde (APP)



LEGENDA

- Novo Alinh. Viário
- Novo Alinh. de Quadra
- Área Verde Proposta
- Hidrografia

Atual

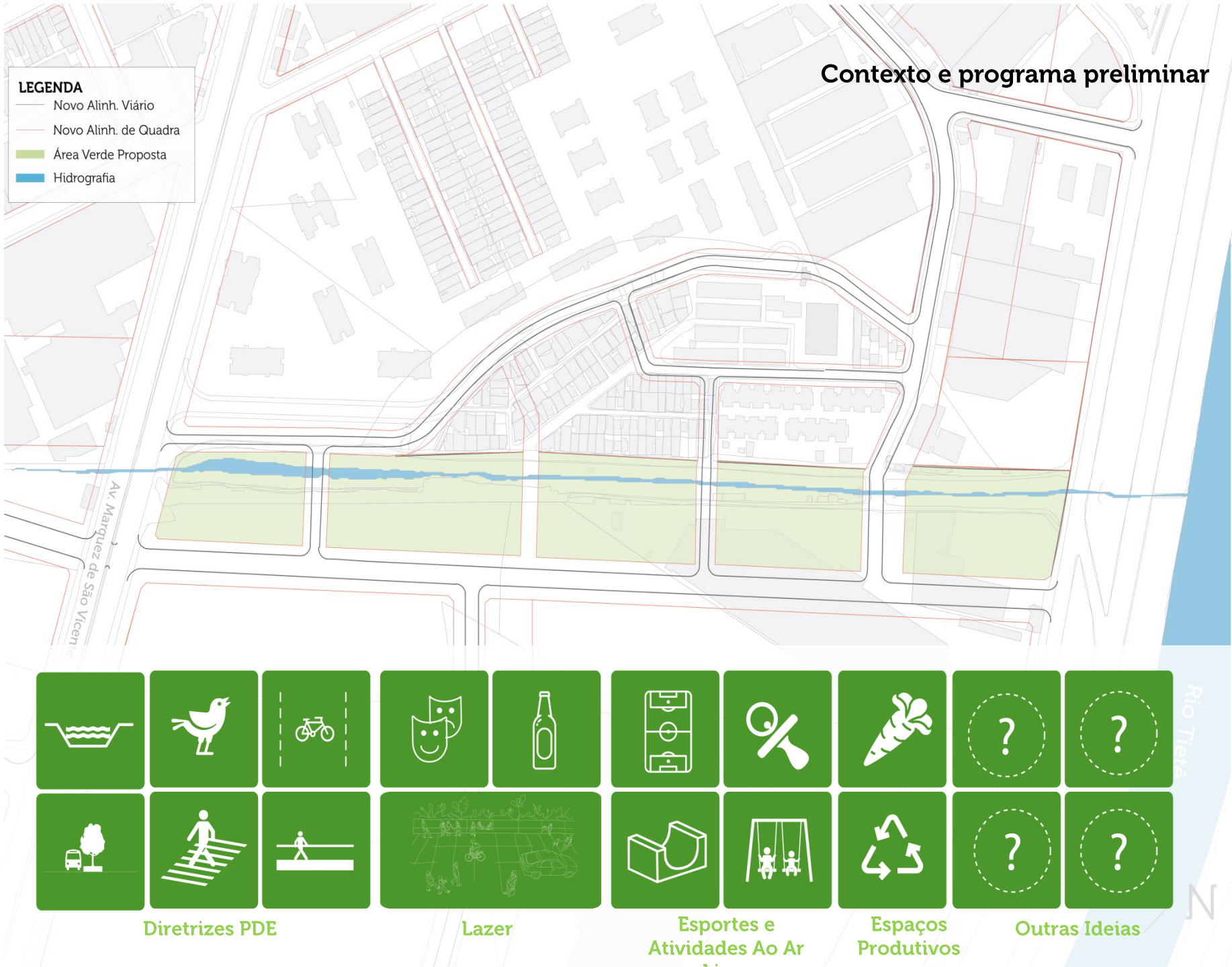


ETAPA 4
REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA VERDE

LEGENDA

- Novo Alinh. Viário
- Novo Alinh. de Quadra
- Área Verde Proposta
- Hidrografia

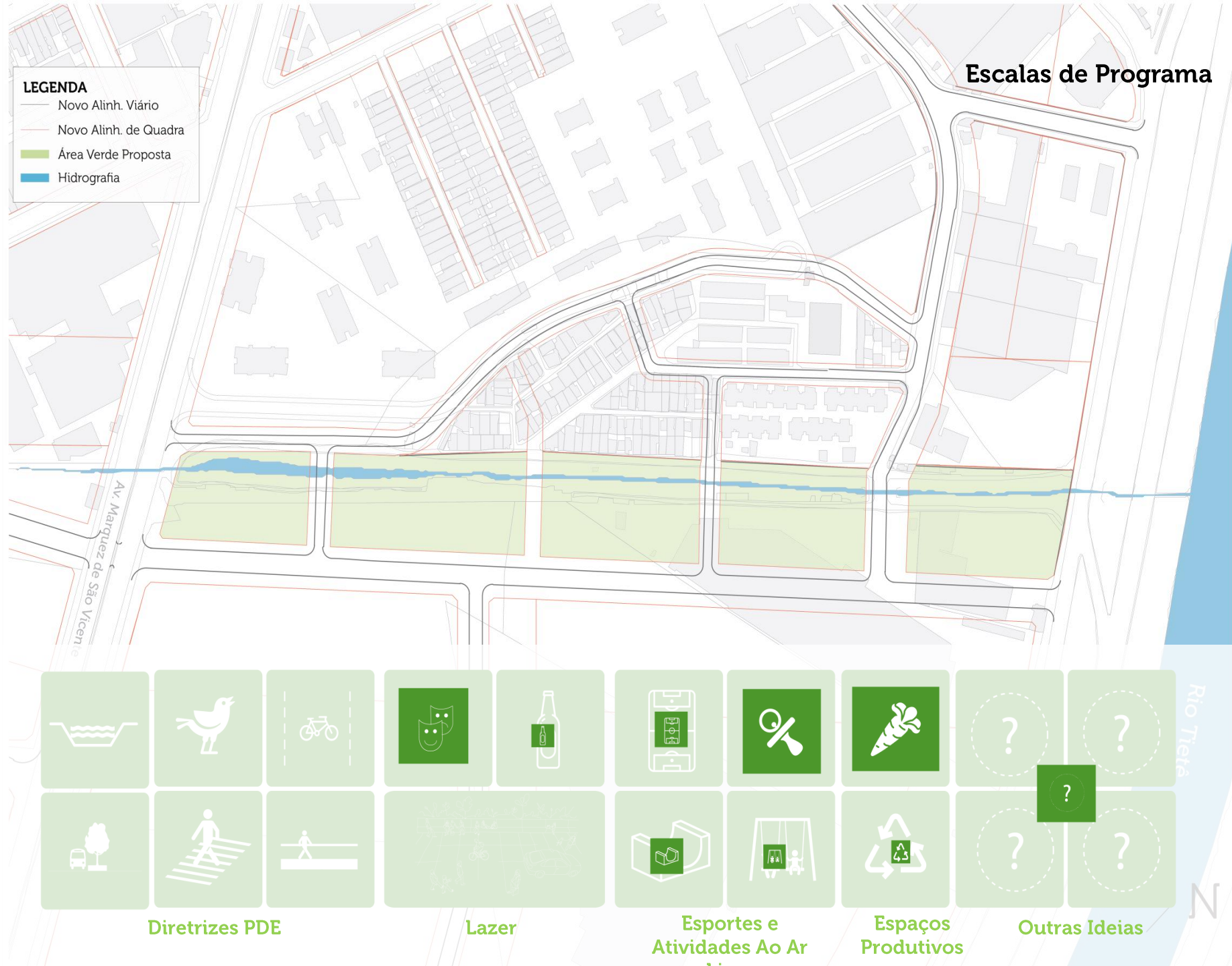
Contexto e programa preliminar



LEGENDA

- Novo Alinh. Viário
- Novo Alinh. de Quadra
- Área Verde Proposta
- Hidrografia

Escalas de Programa



Diretrizes PDE

Lazer

Esportes e
Atividades Ao Ar
Livre

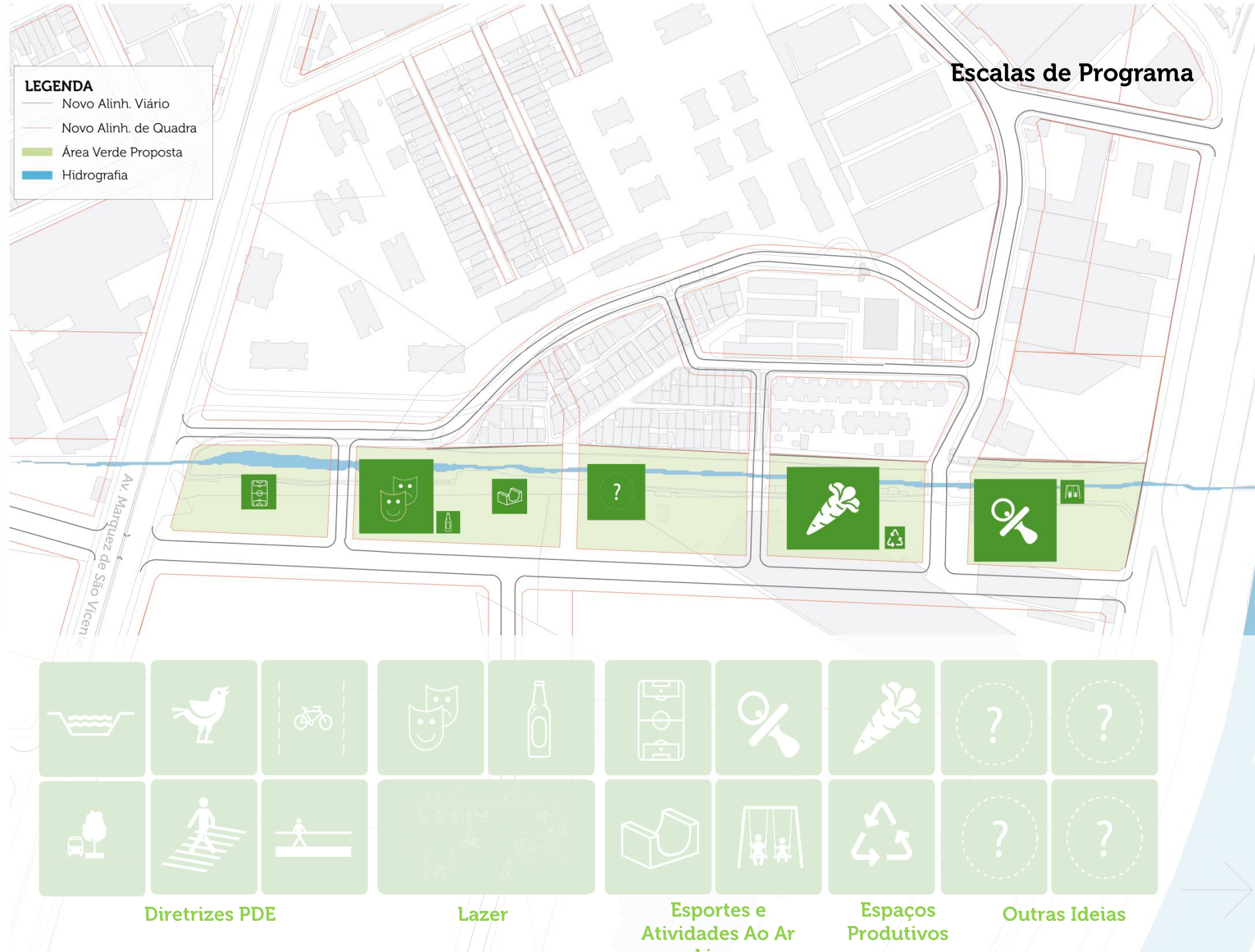
Espaços
Produtivos

Outras Ideias

LEGENDA

- Novo Alinh. Viário
- Novo Alinh. de Quadra
- Área Verde Proposta
- Hidrografia

Escalas de Programa



Diretrizes PDE

Lazer

Esportes e
Atividades Ao Ar
Livre

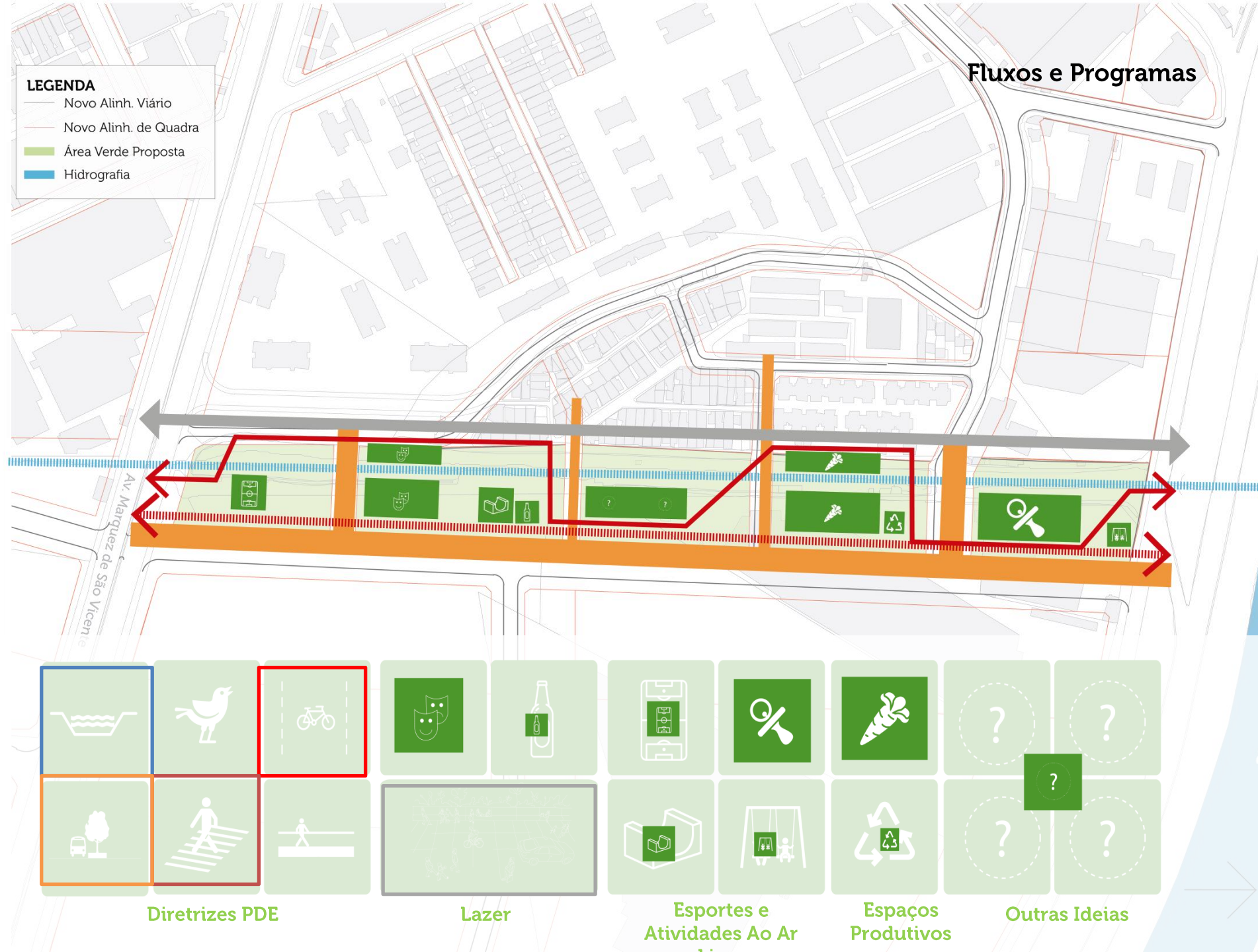
Espaços
Produtivos

Outras Ideias

LEGENDA

- Novo Alinh. Viário
- Novo Alinh. de Quadra
- Área Verde Proposta
- Hidrografia

Fluxos e Programas

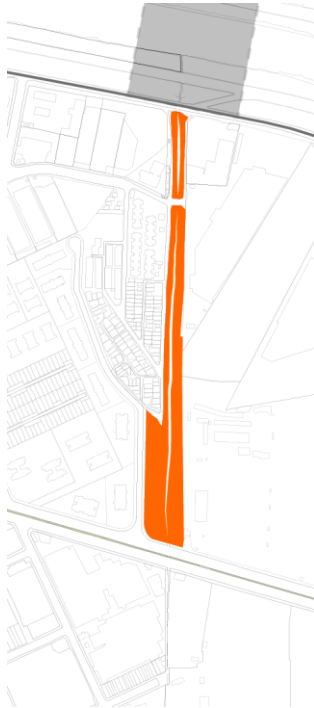


6. PROCESSO DE DESENVOLVIMENTO

1



Ações imediatas



ETAPA 1

- A. Estudo e diagnóstico da área
- B. Definição da estratégia de desenvolvimento
- C. Construção do **processo participativo**
- D. Consolidação do programa de projeto
- E. Elaboração dos estudos preliminares
- F. Validação da proposta



CONSTRUÇÃO DO PROCESSO

