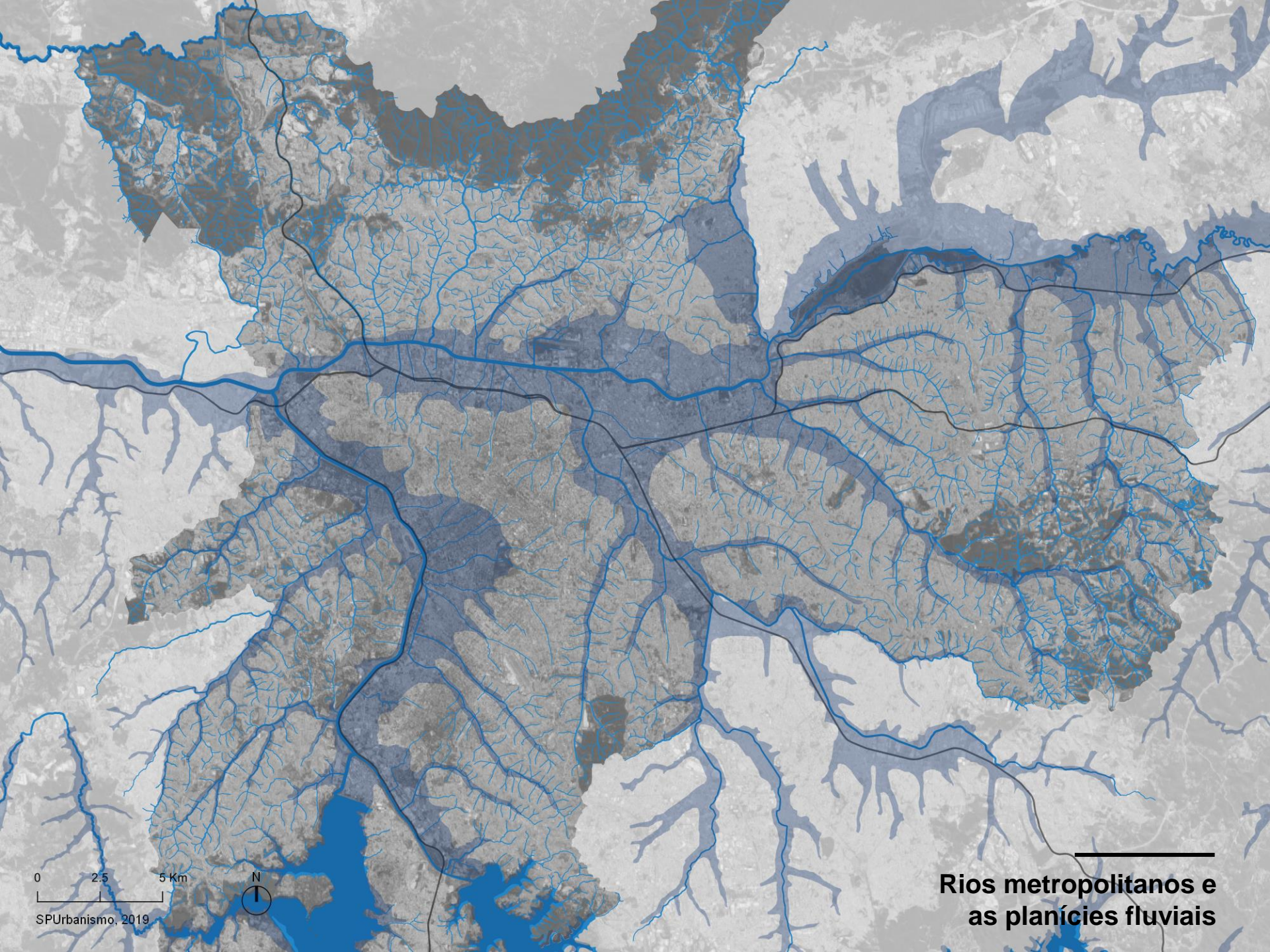




Projeto de Intervenção Urbana
Arco Tietê



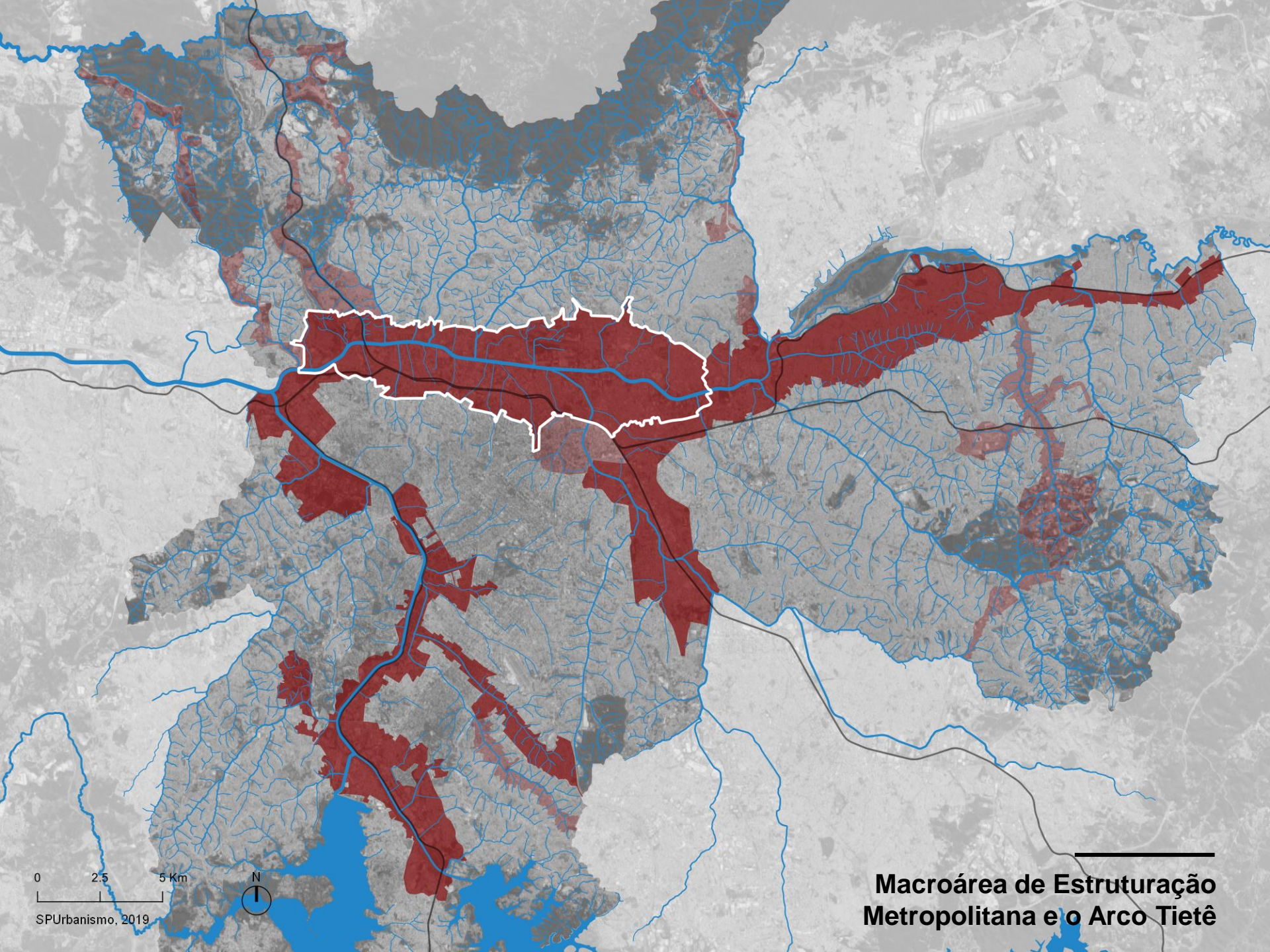


0 2.5 5 Km



SPUrbanismo, 2019

Rios metropolitanos e
as planícies fluviais



0 2.5 5 Km
SPUrbanismo, 2019



**Macroárea de Estruturação
Metropolitana e o Arco Tietê**

Lei nº 16.050/2014

Demarca o Arco Tietê dentro do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana - MEM



Projeto de Lei nº 581/2016

Estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação do PIU Arco Tietê

Decreto nº 56.901/2016

Regulamenta a elaboração de Projetos de Intervenção Urbana



2019

Atualização do PIU Arco Tietê

DIAGNÓSTICO + PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

Contribuições da 1ª Consulta Pública

Diálogos setoriais
Sociedade, Associações, Coletivos

Trabalho Intersecretarial
Prefeitura Municipal

PIU Arco Tietê
Desenvolvimento

PIU Arco Tietê
Versão Completa

PIU Arco Tietê
Versão Final

PROGRAMA DE
DESENVOLVIMENTO

DENSIDADES E
INDICADORES

INSTRUMENTO
URBANÍSTICO

1ª CONSULTA PÚBLICA



EM CURSO

2ª CONSULTA PÚBLICA

Minuta do PL

3ª CONSULTA PÚBLICA + AUDIÊNCIAS





1

Motivação

Novas estratégias e continuidade ao processo de planejamento

planos e projetos colocizados

+

novos marcos legais

+

Recalibragem de escalas do projeto e releitura das
propostas e estratégias de setorização

=

- **revisão dos perímetros**
- **diálogo e integração com os demais planos e projetos**
- **revisão das ferramentas de intervenção, estratégias de comunicação e mecanismos de gestão dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana propostos pelo PDE**

Planície fluvial do Rio Tietê
1958



Desafios do PIU Arco Tietê:

**concentração de infraestruturas
de grande porte e degradação ambiental**

+

Adequação ao crescimento demográfico

+

urbanização incompleta

(grandes quadras não integradas ao entorno e áreas vazias ou com baixos índices de ocupação sem adequada infraestrutura)



**ausência da diversidade de usos necessária
ao adensamento populacional**

+

isolamento das margens do rio

(poucas conexões urbanas efetivas e qualificadas que integrem as porções Norte e Sul do Arco Tietê)

**assegurar o uso mais coerente e
inteligente da cidade, de sua infraestrutura
e de seus recursos, seguindo as
estratégias do PDE**

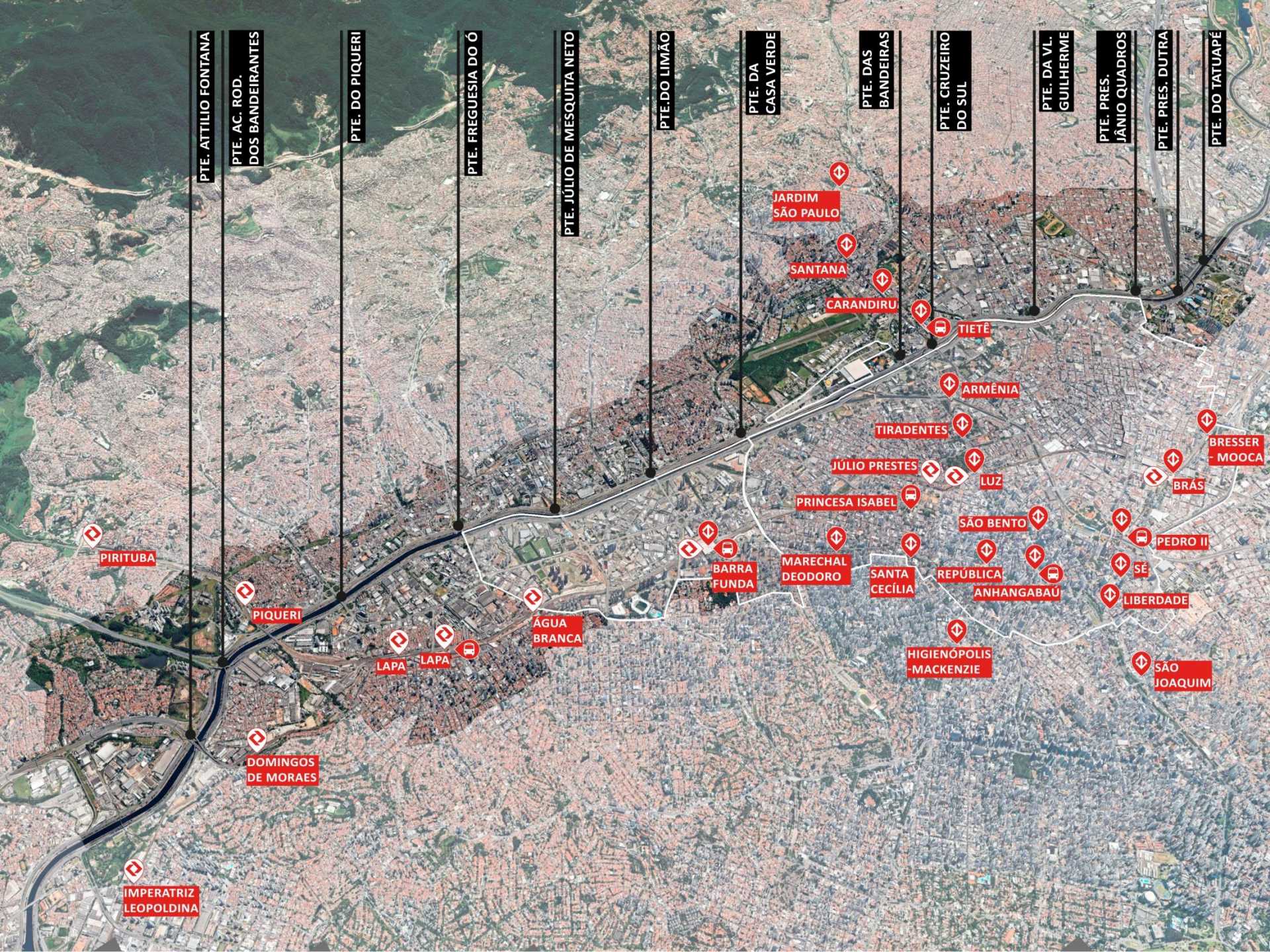
- Socializar os ganhos da produção da cidade;
- Assegurar o direito à moradia digna para quem precisa;
- Melhorar a mobilidade urbana;
- Qualificar a vida urbana nos bairros;
- Orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público;
- Reorganizar as dinâmicas metropolitanas;
- Promover o desenvolvimento econômico da cidade;
- Incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade;
- Preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais;
- Fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade.



2

Diagnóstico:

Perímetro de estudio



PTE. ATTILIO FONTANA

PTE. AC. ROD. DOS BANDEIRANTES

PTE. DO PIQUERI

PTE. FREGUESIA DO Ó

PTE. JÚLIO DE MESQUITA NETO

PTE. DO LIMÃO

PTE. DA CASA VERDE

PTE. DAS BANDEIRAS

PTE. CRUZEIRO DO SUL

PTE. DA VL. GUILHERME

PTE. PRES. JÂNIO QUADROS

PTE. PRES. DUTRA

PTE. DO TATUAPÉ

PIRITUBA

PIQUERI

DOMINGOS DE MORAES

IMPERATRIZ LEOPOLDINA

LAPA

LAPA

ÁGUA BRANCA

BARRA FUNDA

MARECHAL DEODORO

SANTA CECÍLIA

HIGIENÓPOLIS-MACKENZIE

REPUBLICA ANHANGABAU

SÃO BENTO

PRINCESA ISABEL

JÚLIO PRESTES

TIRADENTES

CARANDIRU

SANTANA

JARDIM SÃO PAULO

ARMÊNIA

BRESSER-MOOCA

BRÁS

PEDRO II

SÉ

SÃO JOAQUIM

LIBERDADE

REPUBLICA ANHANGABAU

SÃO BENTO

LUZ

ARMÊNIA

ARMÊNIA

TIETÊ

CARANDIRU

SANTANA

JARDIM SÃO PAULO

Dados gerais

População

Estimada a partir de dados do IBGE 2010

217.055 habitantes

2% da população do Município de São Paulo



Relação emprego/habitante

RAIS 2016 e IBGE 2010

0,4 Município

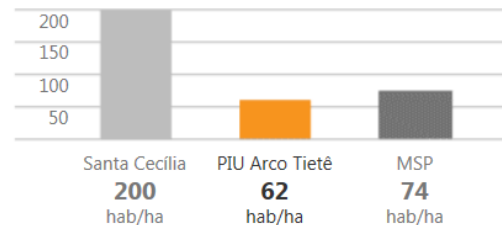
2,5 PIU Arco Tietê



547.995
Total de empregos formais

Densidade populacional média

Estimada a partir de dados do IBGE 2010



Mobilidade urbana

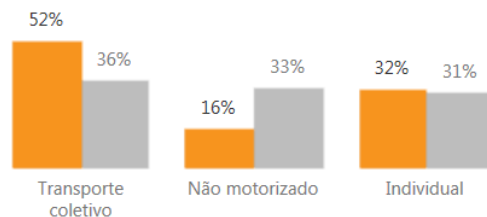
Pesquisa Origem-Destino 2017, no perímetro original do Arco Tietê

270 mil viagens geradas por dia

1,01 milhão de viagens atraídas por dia

Modos das viagens realizadas

● Arco Tietê ● RMSP



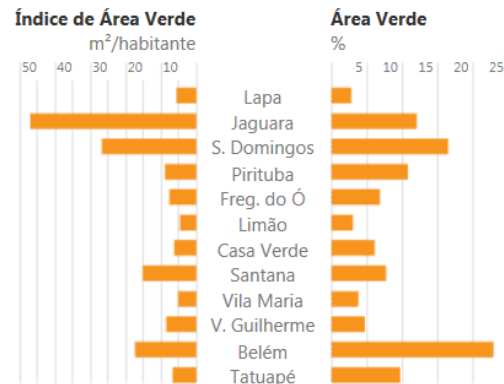
Motivos que atraem pessoas ao Arco Tietê



Relação áreas verdes/população

13,6
m²/hab

é a média de **área verde por habitante** no PIU Arco Tietê

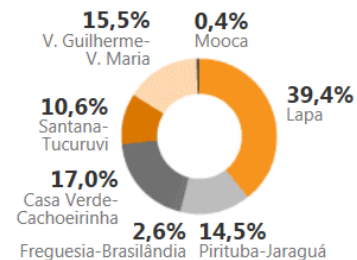


Produção imobiliária

Dados da EMBRAESP e Infocidade (a partir de 2000)



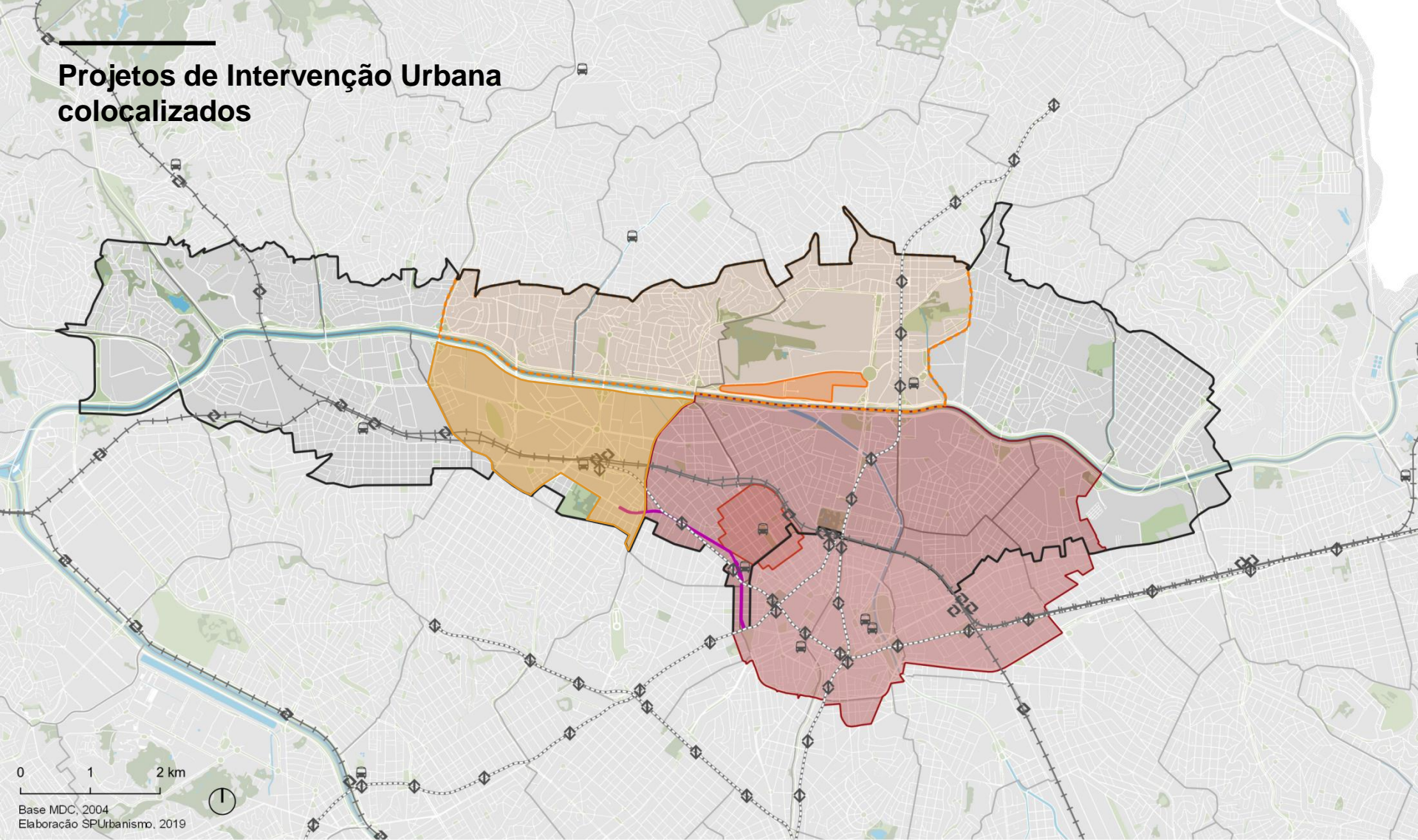
Distribuição de área útil lançada a partir de 2000



Diagnóstico:

Marco regulatório e projetos colocalizados

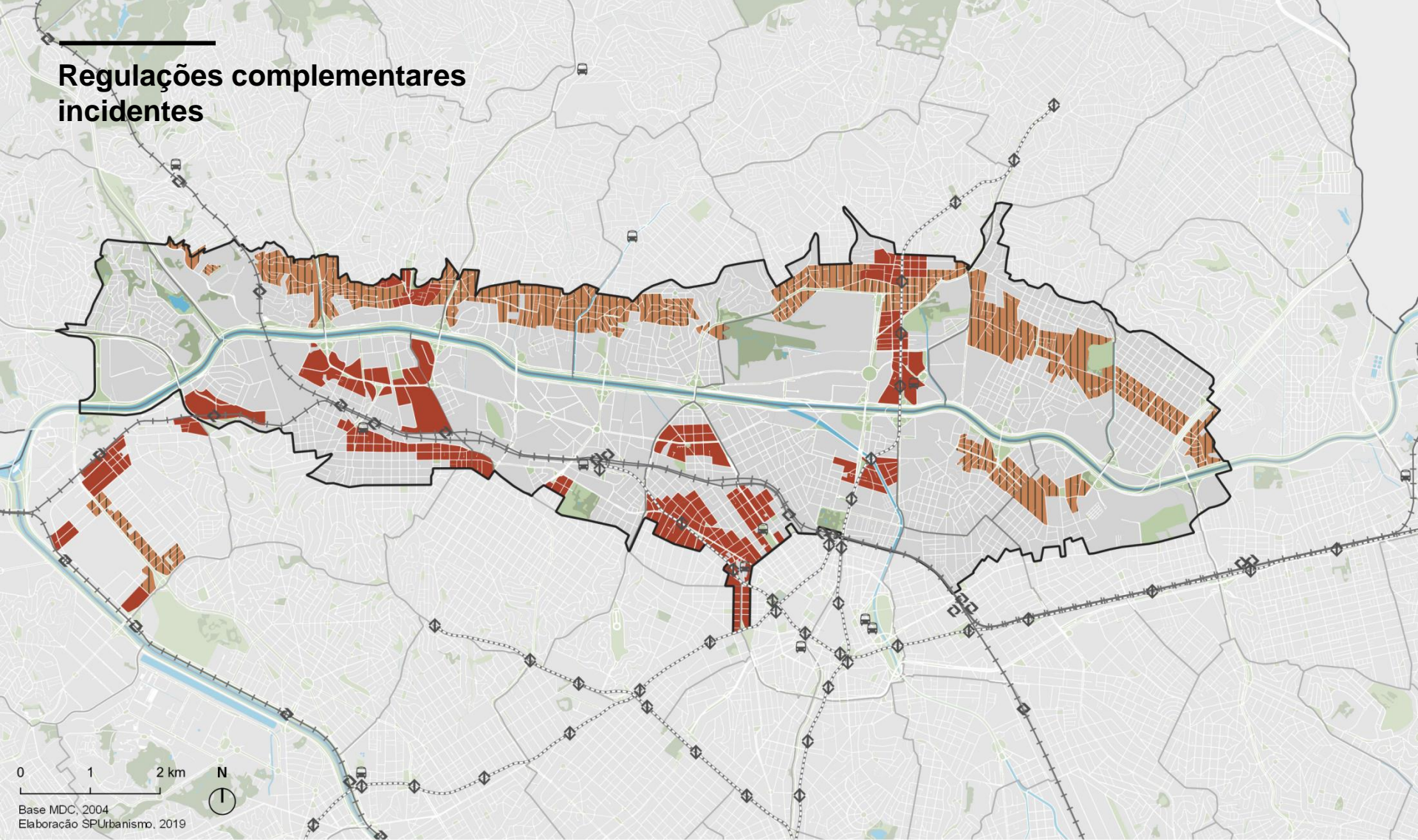
Projetos de Intervenção Urbana colocalizados



Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2019

- | | |
|-----------------------------|--|
| Perímetro Arco Tietê | PIU Anhembi - Perímetro de Abrangência |
| Parques, praças e canteiros | PIU Anhembi - Perímetro Expandido |
| Hidrografia | PIU Setor Central |
| Quadra viária | PIU Terminal Princesa Isabel |
| Ferrovia | PIU Minhocão |
| Linha Metrô | OUC Água Branca |
| Estação CPTM | |
| Estação Metrô | |
| Terminal de ônibus | |

Regulações complementares incidentes



0 1 2 km N

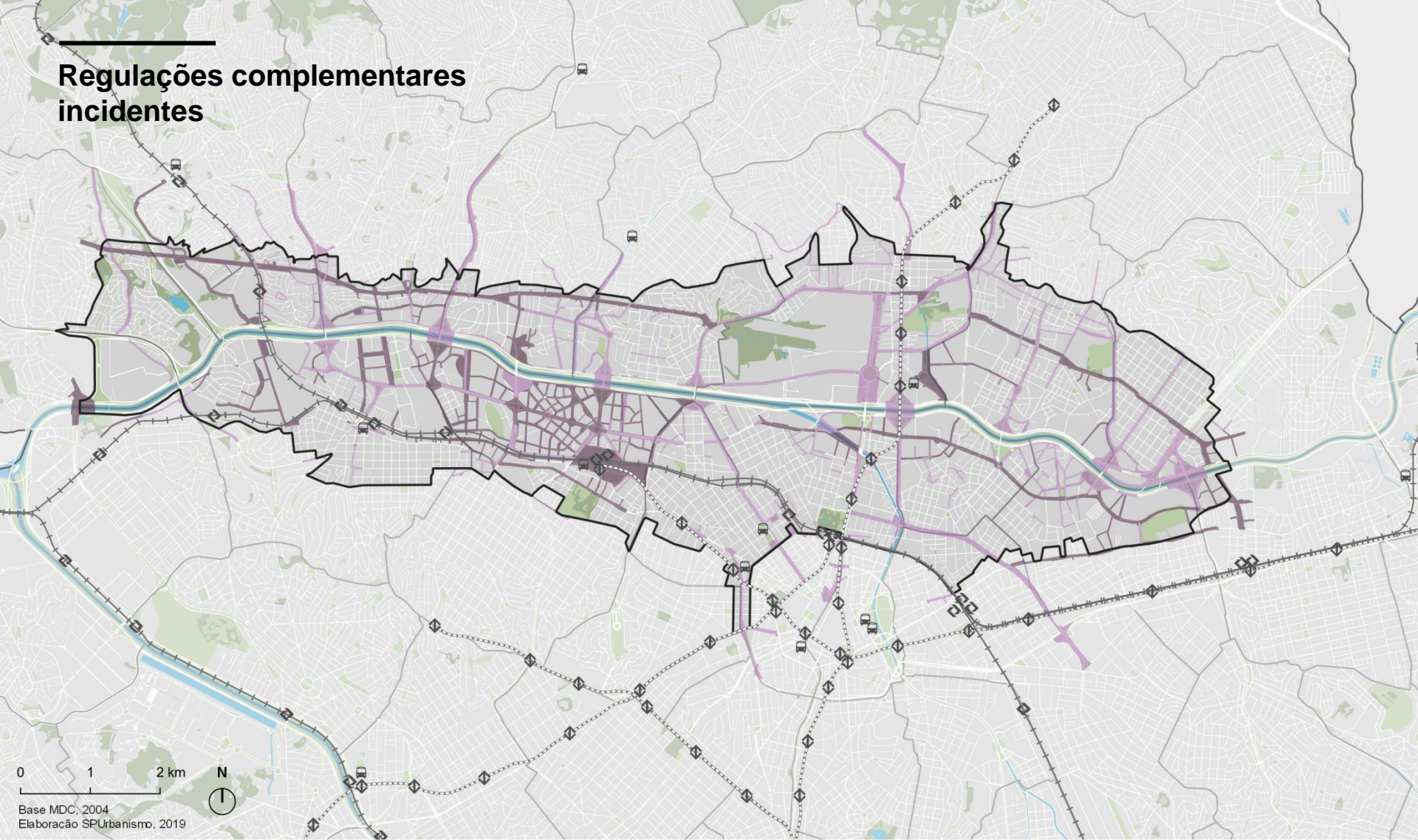
Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2019

- | | | |
|----------------------|-----------------------------|-----|
| Perímetro Arco Tietê | Parques, praças e canteiros | ZEM |
| Hidrografia | ZEMP | |
| Quadra viária | | |
| Ferrovia | | |
| Linha Metrô | | |
| Estação CPTM | | |
| Estação Metrô | | |
| Terminal de ônibus | | |

Deliberação da CTLU para ZEM e ZEMP no Arco Tietê (2018)

Coeficiente de Aproveitamento máximo = 4
Dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura
Fator de Planejamento = 2

Regulações complementares incidentes



Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2019

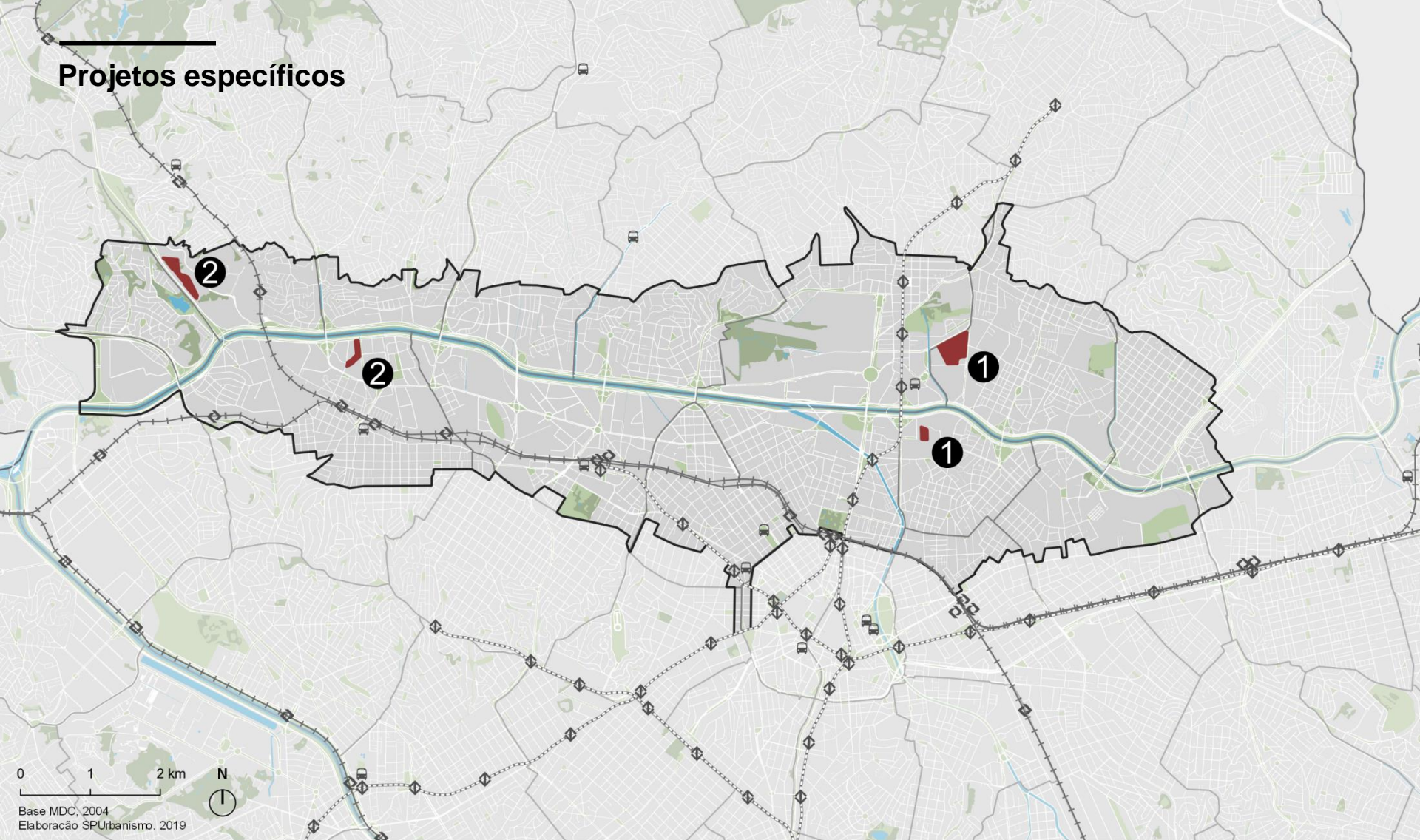
- Perímetro Arco Tietê
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária
- Ferrovia
- Linha Metrô
- Estação CPTM
- Estação Metrô
- Terminal de ônibus

- ### Leis de Melhoria Viário - Siurb
- Promulgadas após 1988
 - Promulgadas até 1988

Novos regramentos urbanísticos da Lei nº 16.642/2017 (COE) e Decreto nº 57.776/2017

Alteração da validade de alinhamentos viários
Possibilidade de utilização do potencial construtivo do lote original

Projetos específicos



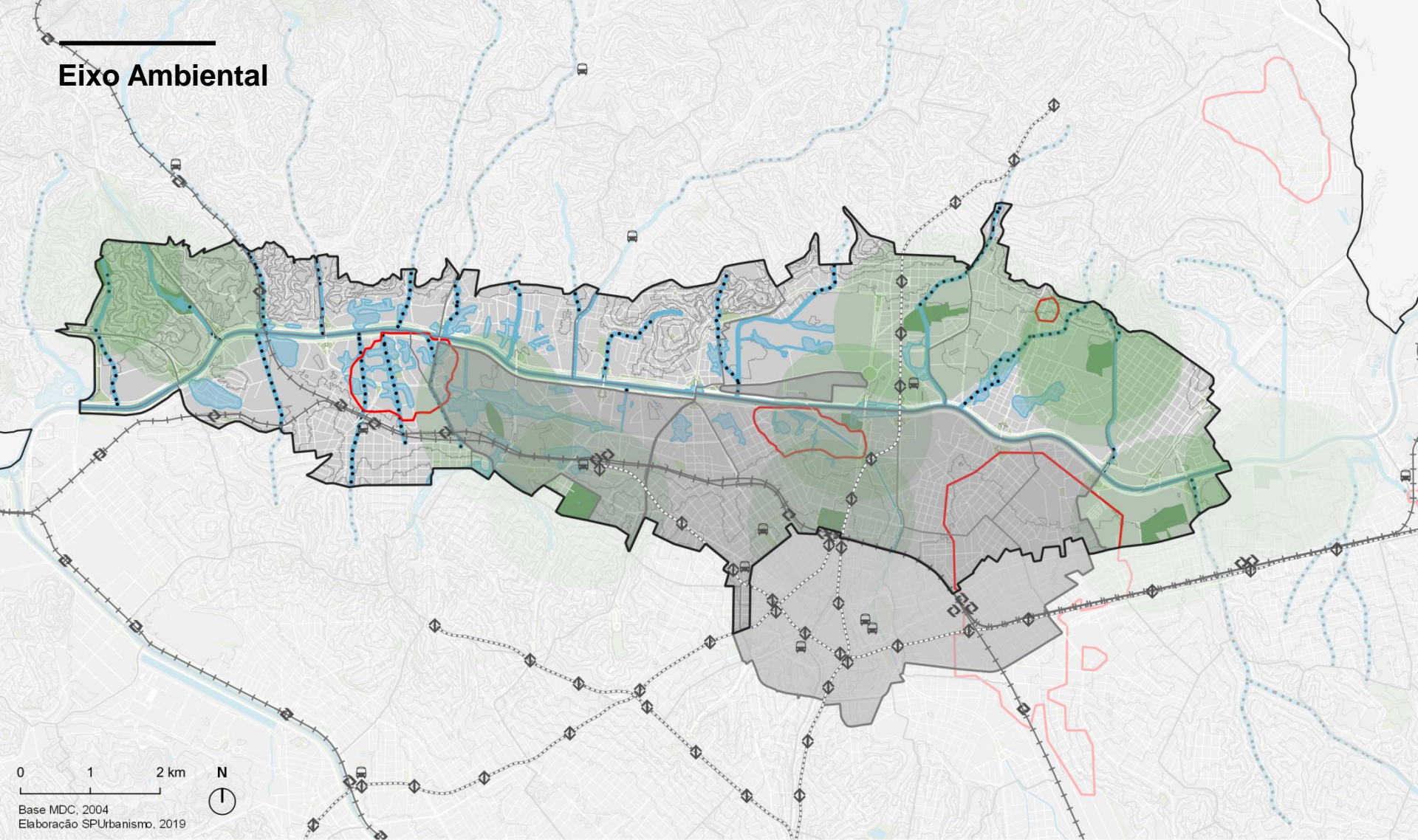
- | | | | |
|---|-----------------------------|---|------------------------------------|
|  | Perímetro Arco Tietê |  | PPP COHAB |
|  | Parques, praças e canteiros | 1 | Lote 6 - Vila Maria-Vila Guilherme |
|  | Hidrografia | 2 | Lote 9 - Lapa |
|  | Quadra viária | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | Linha Metrô | | |
|  | Estação CPTM | | |
|  | Estação Metrô | | |
|  | Terminal de ônibus | | |

Editais lançados pela COHAB-SP/SEHAB para seleção de empresas interessadas em participar do programa de PPP

Construção de Habitação de Interesse Social e Mercado Popular
Contrapartidas com equipamentos e infraestrutura pública

Diagnóstico:
**Análise socioterritorial e
ambiental**

Eixo Ambiental

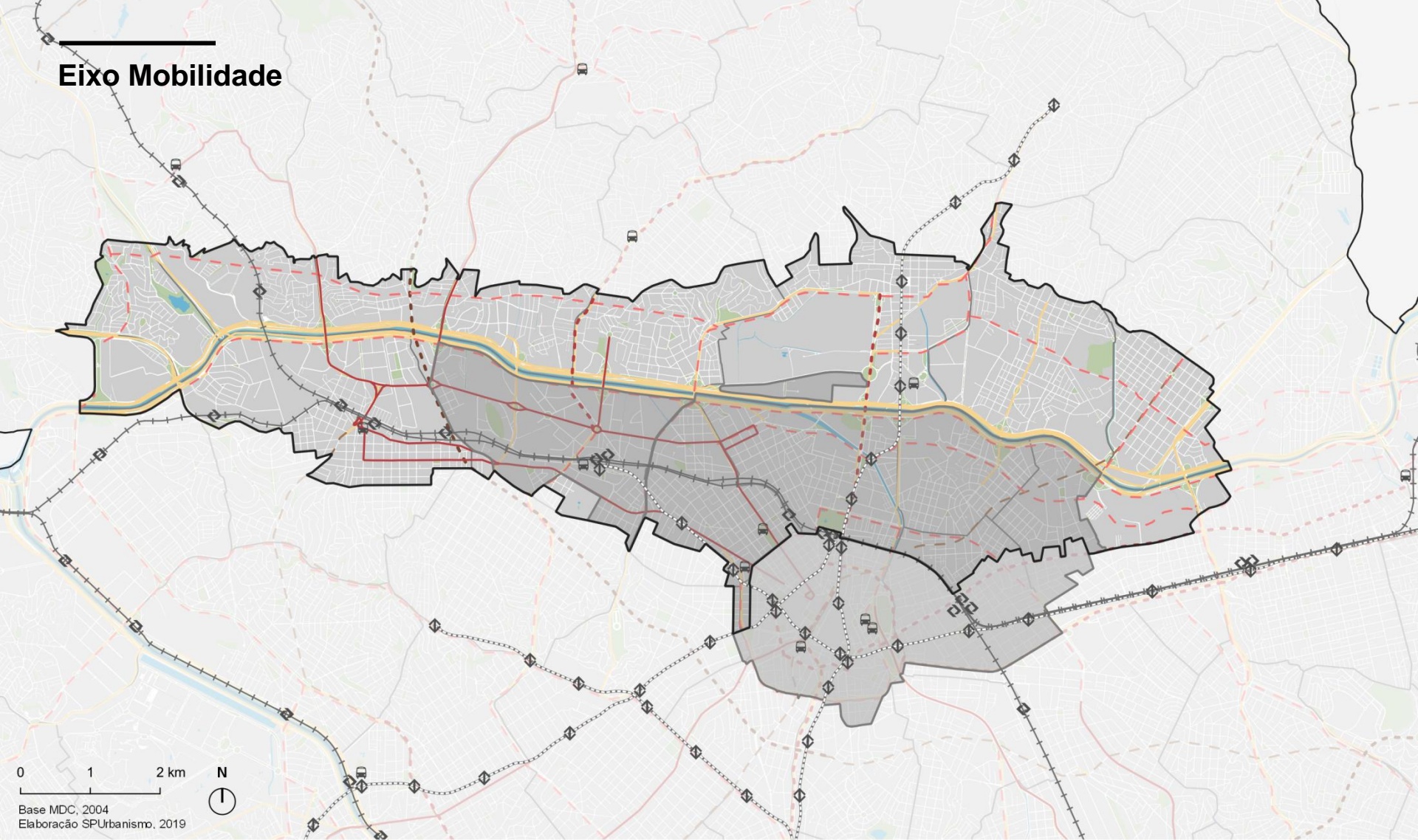


Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbânismo, 2019

- Perímetro Arco Tietê
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária
- Ferrovia
- Linha Metrô
- Estação CPTM
- Estação Metrô
- Terminal de ônibus
- Galeria/trecho de curso d'água subterrâneo
- Machas de inundação
- Isoterma correspondente a temperatura de 31°C
- Parques Municipais e Estaduais
- Raio de influência de 1KM de parques

- Contraposição: presença de rios e córregos x problemas ambientais
- Escassez de áreas livres apropriadas ao lazer, cursos d'água poluídos, canalizados e/ou isolados, inundações, perdas na biodiversidade, redução da umidade relativa média mensal e ilhas de calor

Eixo Mobilidade



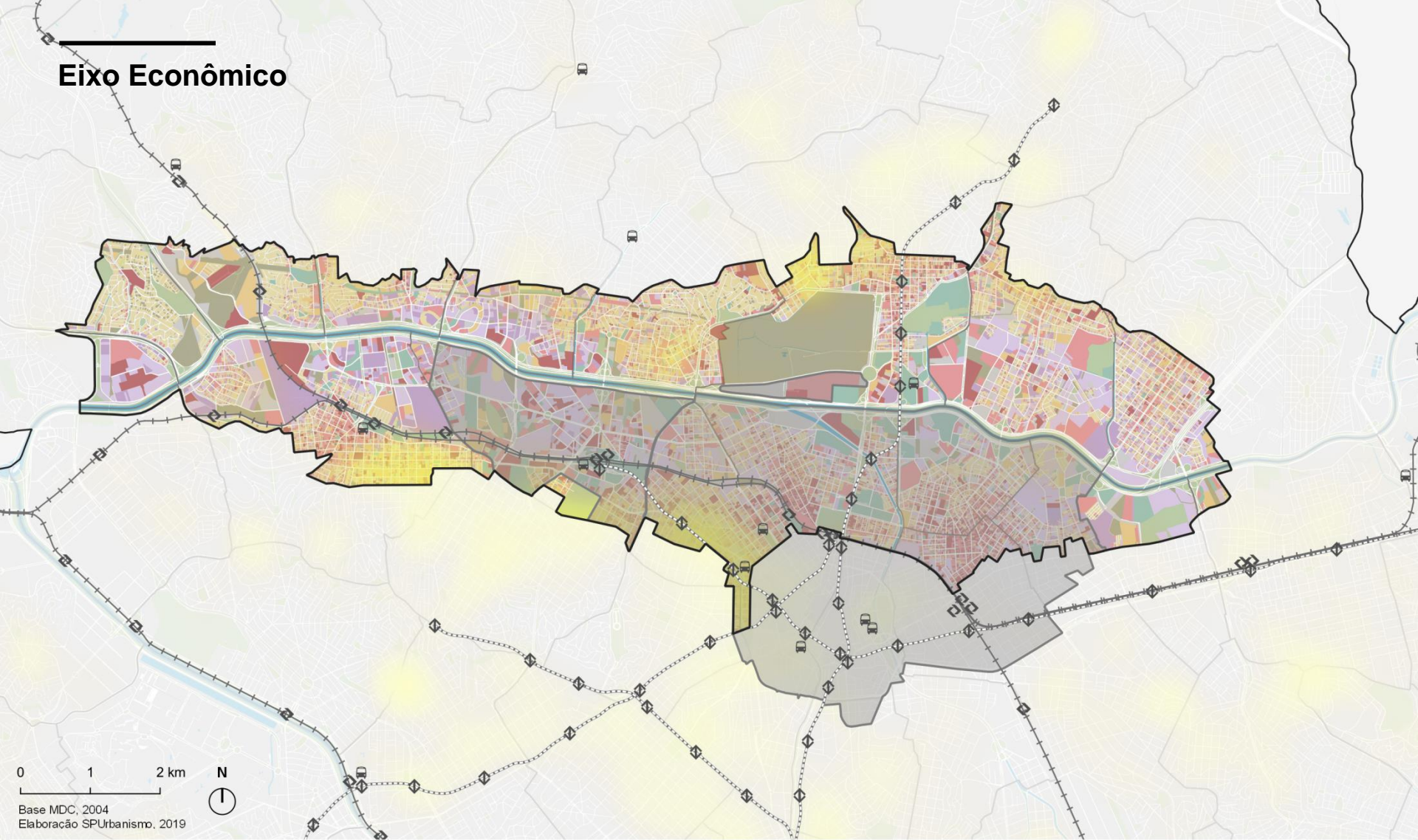
Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2019

- Perímetro Arco Tietê
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária
- Ferrovia
- Linha Metrô
- Estação CPTM
- Estação Metrô
- Terminal de ônibus

- ### Ações Prioritárias no Sistema de Transporte Público Coletivo (PDE 2014)
- Corredor municipal de ônibus existente
 - Corredor municipal de ônibus planejado 1ª etapa
 - Corredor municipal de ônibus planejado 2ª etapa
 - Linha Metroviária planejada 1ª etapa
 - Linha Metroviária planejada 2ª etapa
- ### Volume de veículos da hora pico da manhã
- Acima de 2500

- Região atratora (e não geradora) de viagens
- Transporte coletivo = 52% das viagens
- Estruturas viárias expressas, adequadas aos grandes fluxos de veículos
- Baixo volume de viagens realizadas por modos não motorizados (15%)

Eixo Econômico



Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2019

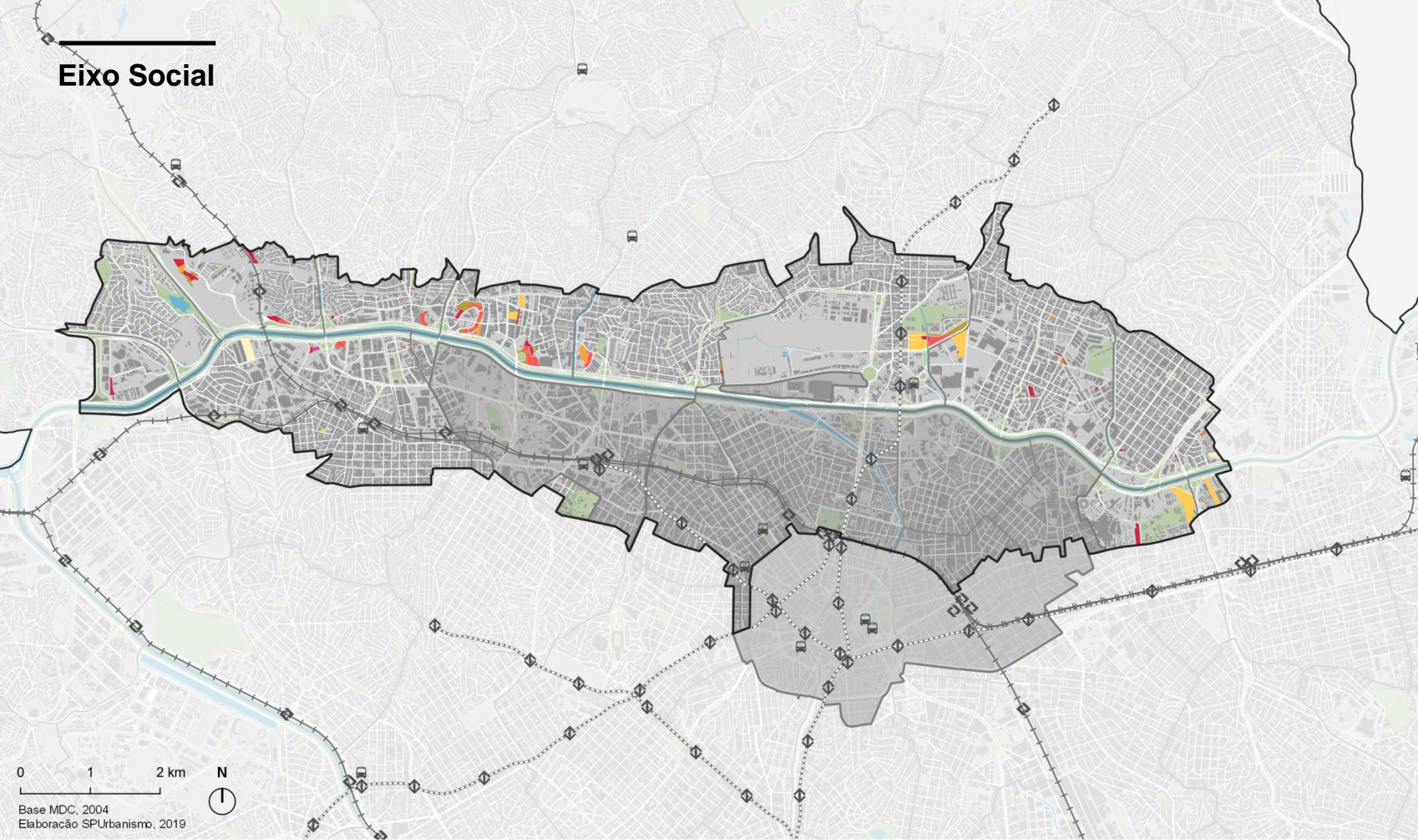
- Perímetro Arco Tietê
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária
- Ferrovia
- Linha Metrô
- Estação CPTM
- Estação Metrô
- Terminal de ônibus

- ### Uso do solo (IPTU 2018)
- Oficina/Barracão/Telheiro/Armazém
 - Comercial horizontal
 - Comercial vertical
 - Indústria
 - Residencial horizontal
 - Residencial vertical
 - Templo/Clube/Ginásio ou Estádio
 - Terreno

Transformação das quadras em uso residencial vertical entre 2000 e 2019

- Diversidade de uso e ocupação do solo e em diferentes graus de consolidação
- Processo de renovação: avanço dos usos residencial e comercial em direção à várzea;
- Oferta de empregos: 56,9% das viagens atraídas têm como motivo o trabalho no setor serviços, comercial e industrial

Eixo Social



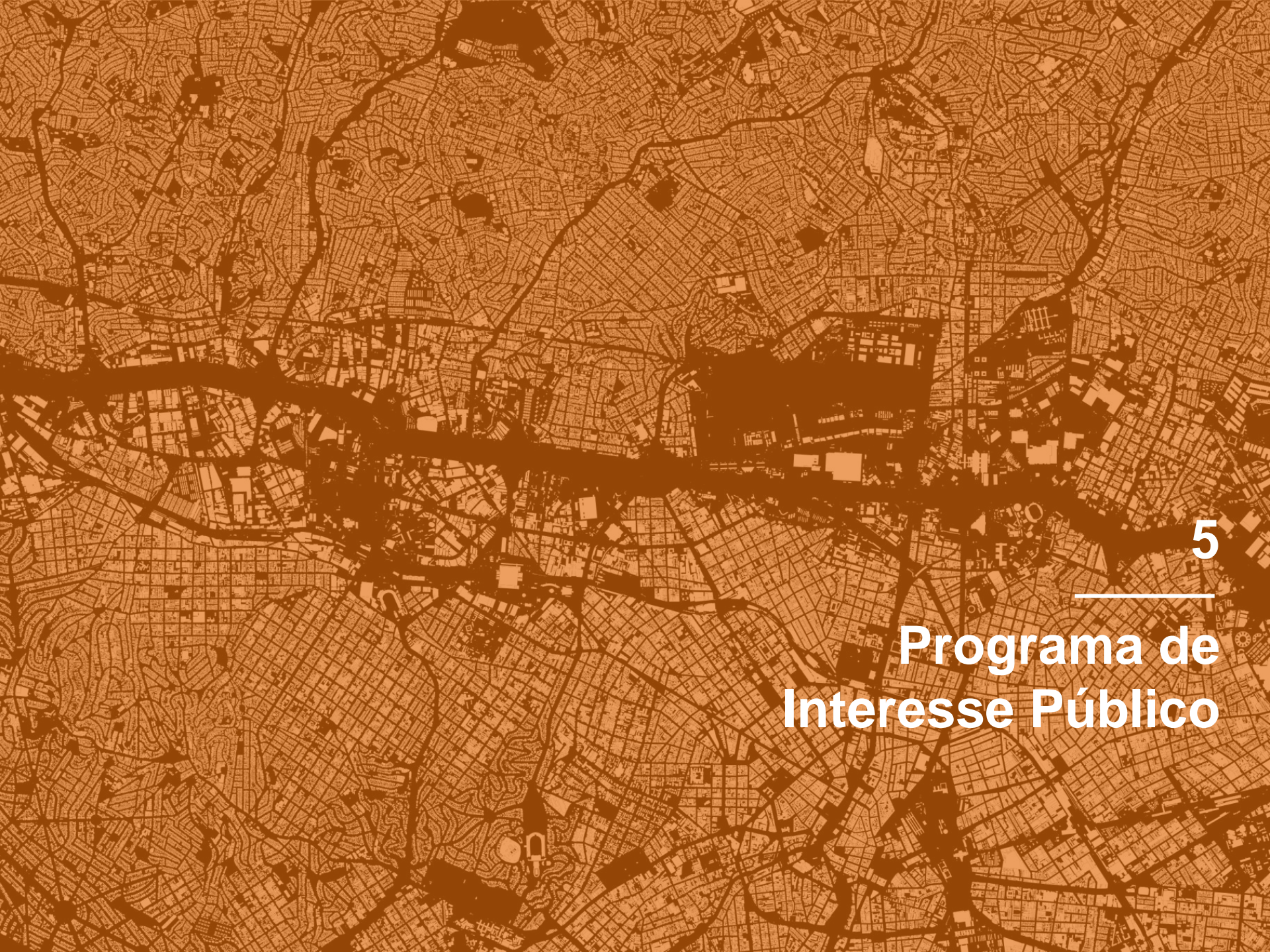
0 1 2 km N

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2019

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Perímetro Arco Tietê | Edificações |
| Parques, praças e canteiros | Conjunto Habitacional |
| Hidrografia | Favela |
| Quadra viária | Núcleo |
| Ferrovia | |
| Linha Metrô | |
| Estação CPTM | |
| Estação Metrô | |
| Terminal de ônibus | |

- Perímetros das zonas (LPUOS)**
- ZEIS-1
 - ZEIS-2
 - ZEIS-3
 - ZEIS-4
 - ZEIS-5

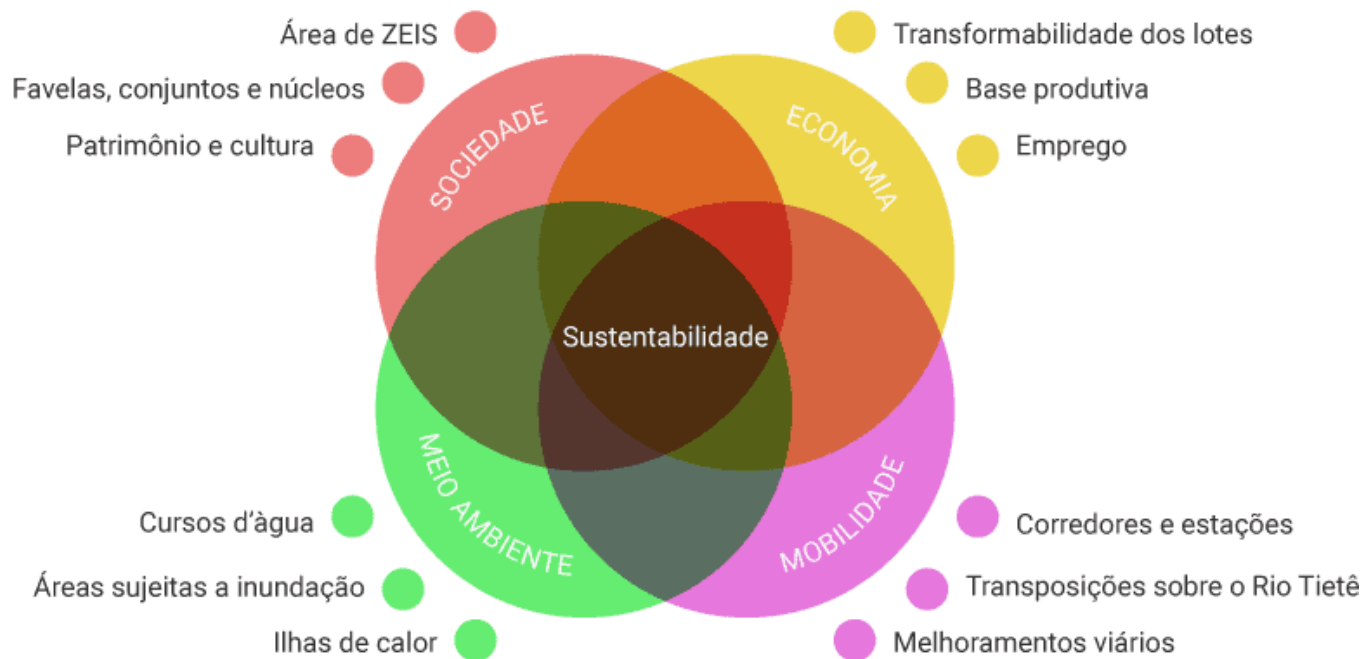
- Áreas com precariedade habitacional coincidem predominantemente com áreas de urbanização incompleta.
- Contraposição: predomínio de baixas densidades populacionais + presença de grandes infraestruturas de mobilidade x presença pouco significativa de ZEIS 2, 3 e 5 disponíveis



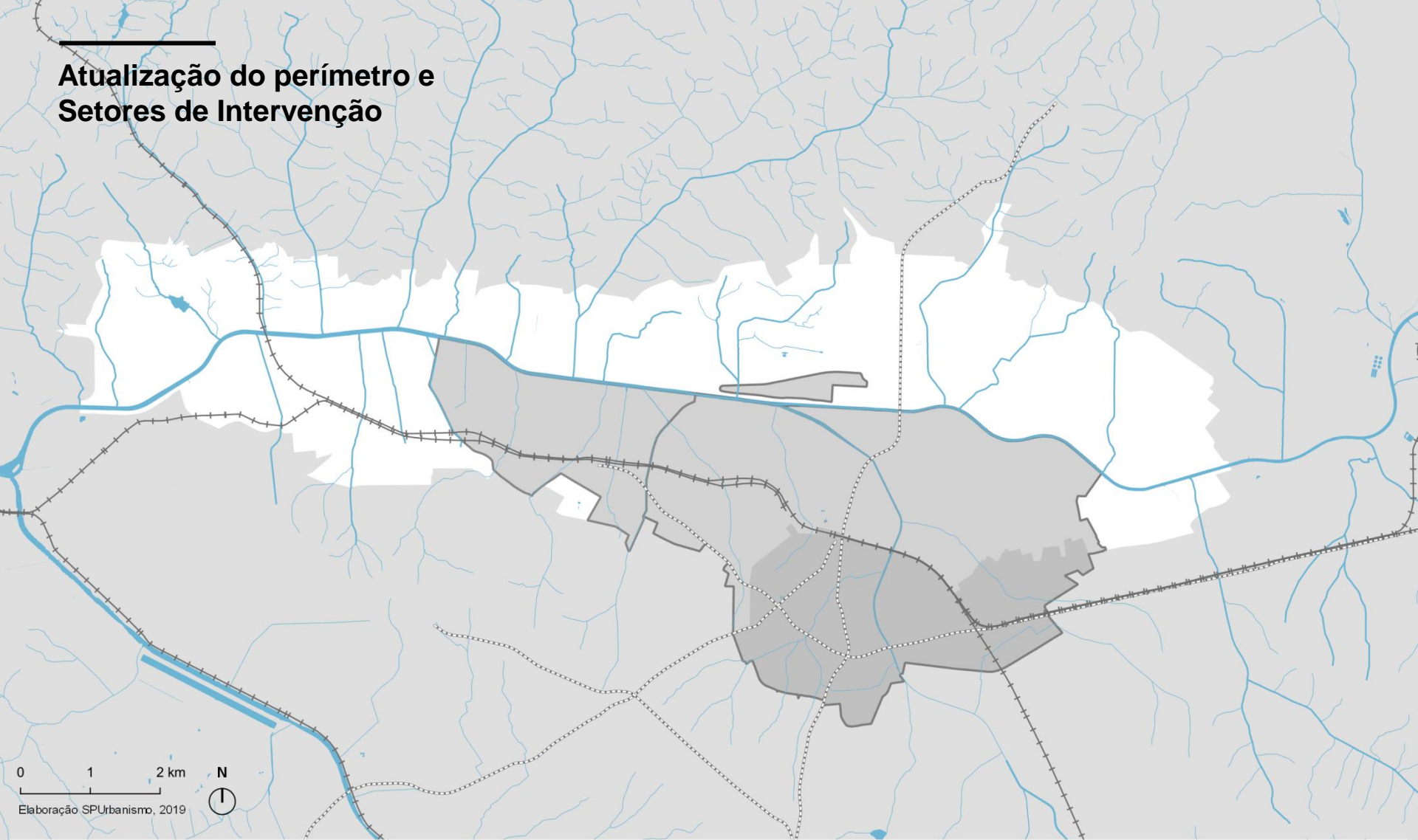
5

**Programa de
Interesse Público**

Integração dos eixos temáticos para a definição de Setores de intervenção



Atualização do perímetro e Setores de Intervenção

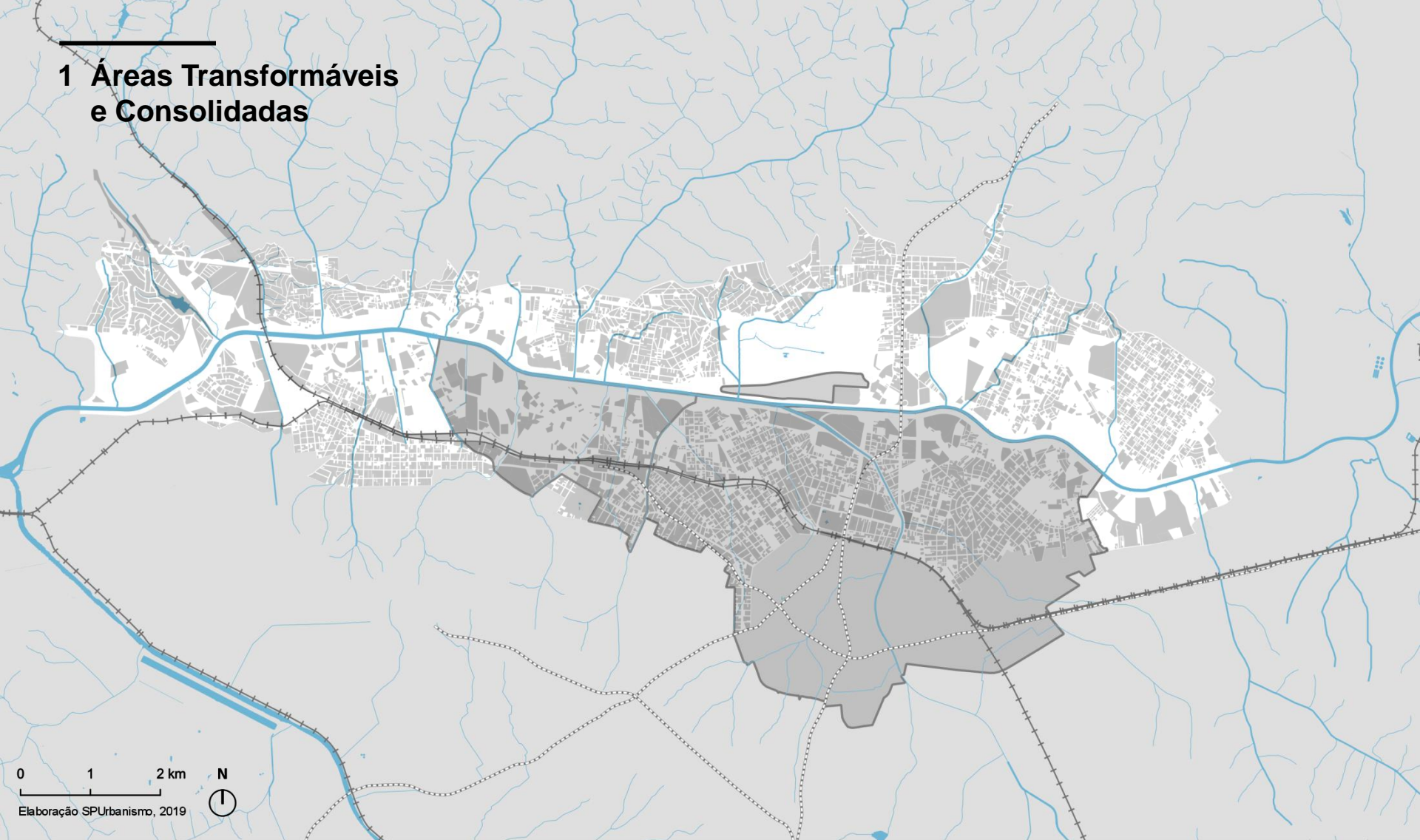


- Perímetro Arco Tietê**
- Projetos Colocalizados
 - Hidrografia
 - Ferrovia
 - Linha Metrô

Síntese dos problemas e potencialidades do diagnóstico sócio territorial e ambiental:

desdobramento dos Eixos Temáticos em 8 camadas de interpretação do território

1 Áreas Transformáveis e Consolidadas



Perímetro Arco Tietê

- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

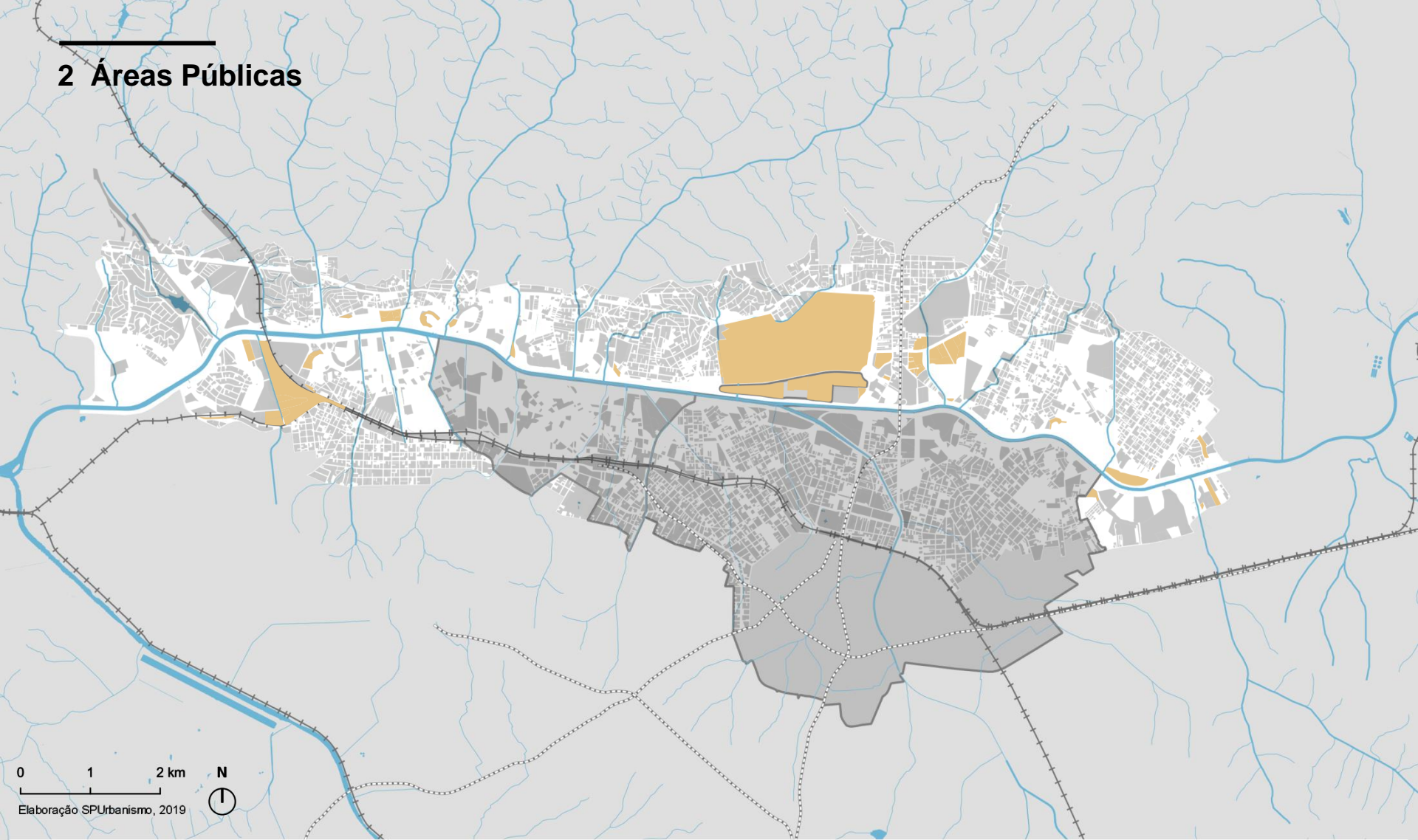
Áreas transformáveis

- Lotes consolidados

Lotes e glebas consolidados:

- usos residenciais, comerciais, serviços e uso misto verticais
- comércio e serviços horizontais significativos
- equipamentos, usos especiais e usos coletivos
- incidência de tombamentos e regimentos específicos dos órgãos de patrimônio
- indicativo de incorporação imobiliária em curso
- área inferior a 500 m²

2 Áreas Públicas



Perímetro Arco Tietê

Projeto Colocalizados

Hidrografia

Ferrovia

Linha Metrô

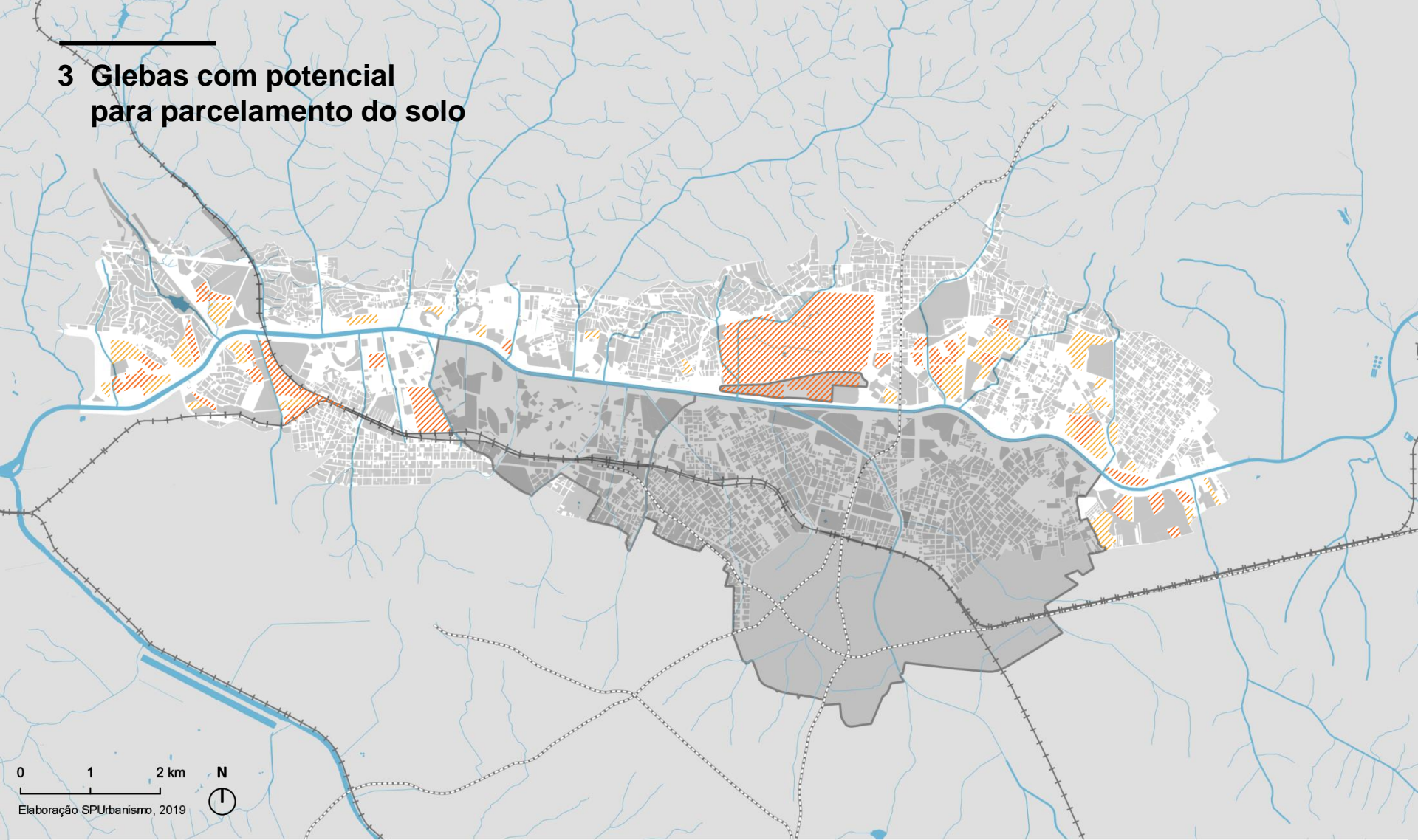
Áreas transformáveis

Lotes consolidados

Áreas de influência

Áreas públicas

3 Glebas com potencial para parcelamento do solo



Perímetro Arco Tietê

- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis

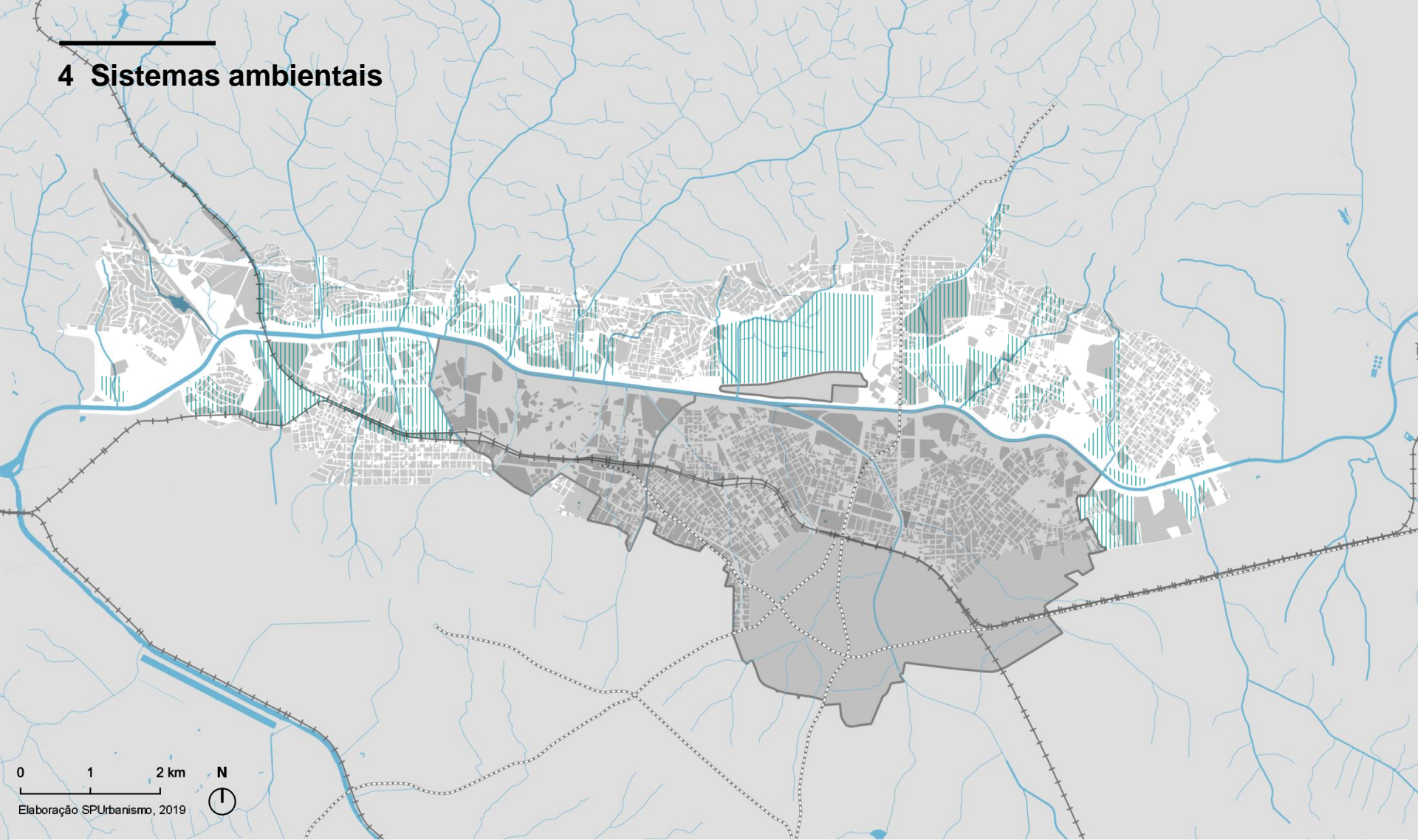
- Lotes consolidados

Áreas de influência

- Glebas > 20.000m² e CA existente entre 0 e 1
- Glebas > 20.000m² e CA existente > 1

classificação de acordo com a densidade construtiva atual

4 Sistemas ambientais



Perímetro Arco Tietê

- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis

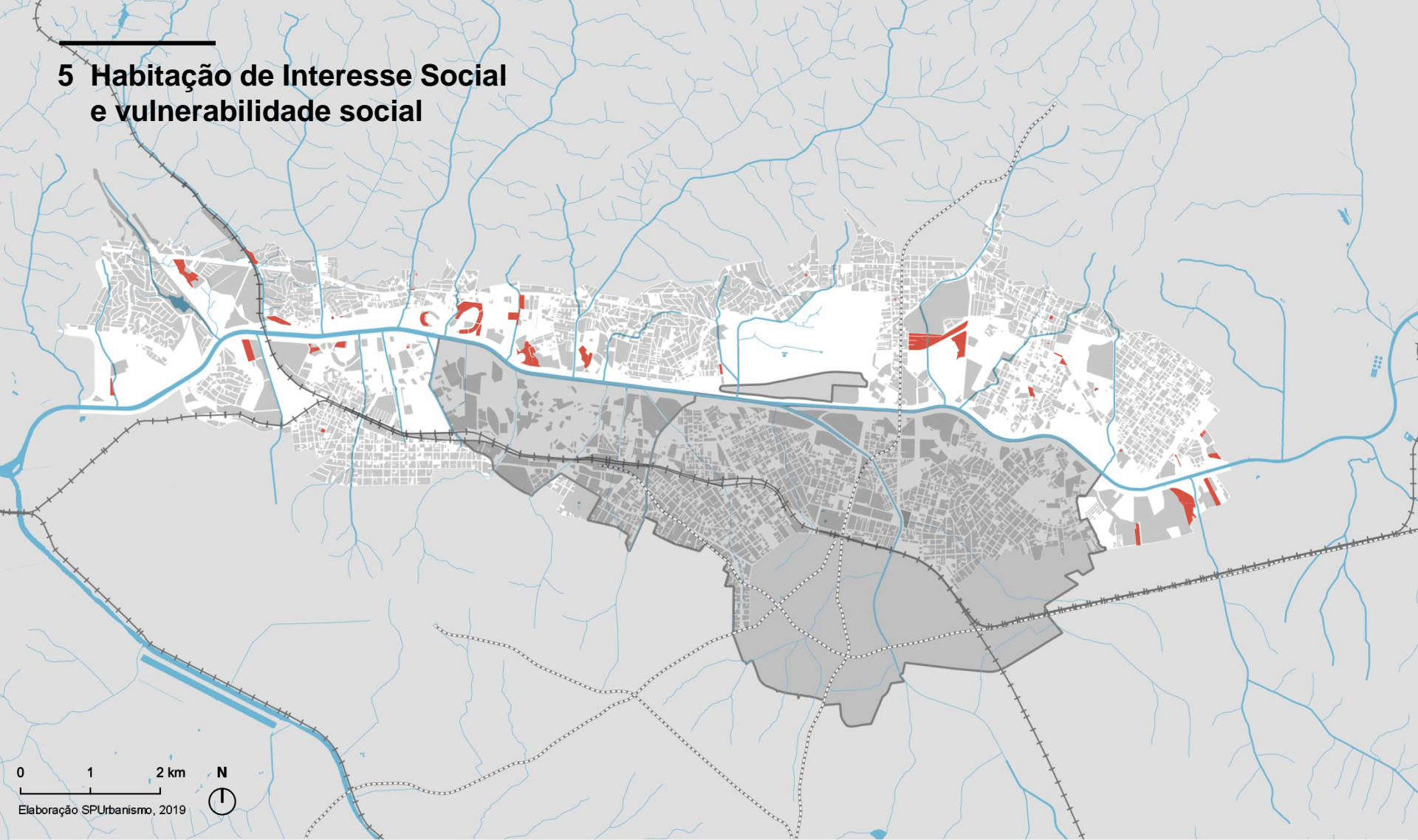
- Lotes consolidados

Áreas de influência

- Sistemas ambientais

- lotes e glebas adjacentes aos cursos d'água
- áreas atingidas por manchas de inundação
- trechos com as temperaturas de superfície mais elevadas

5 Habitação de Interesse Social e vulnerabilidade social



Perímetro Arco Tietê

- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis

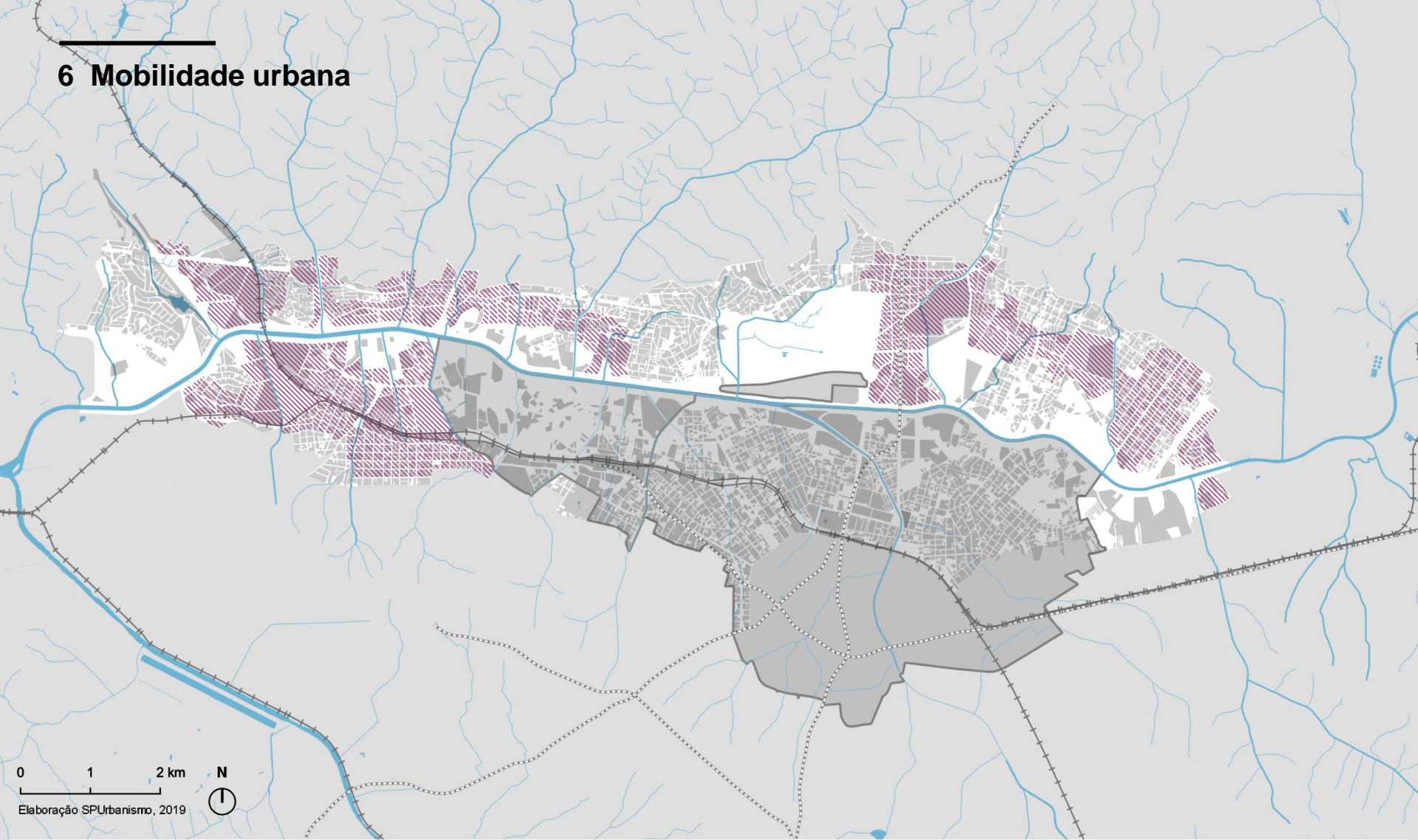
- Lotes consolidados

Áreas de influência

- Habitação de interesse social e vulnerabilidade

- Favelas e núcleos urbanizados
- Conjuntos habitacionais
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

6 Mobilidade urbana



Perímetro Arco Tietê

Projetos Colocalizados

Hidrografia

Ferrovia

Linha Metrô

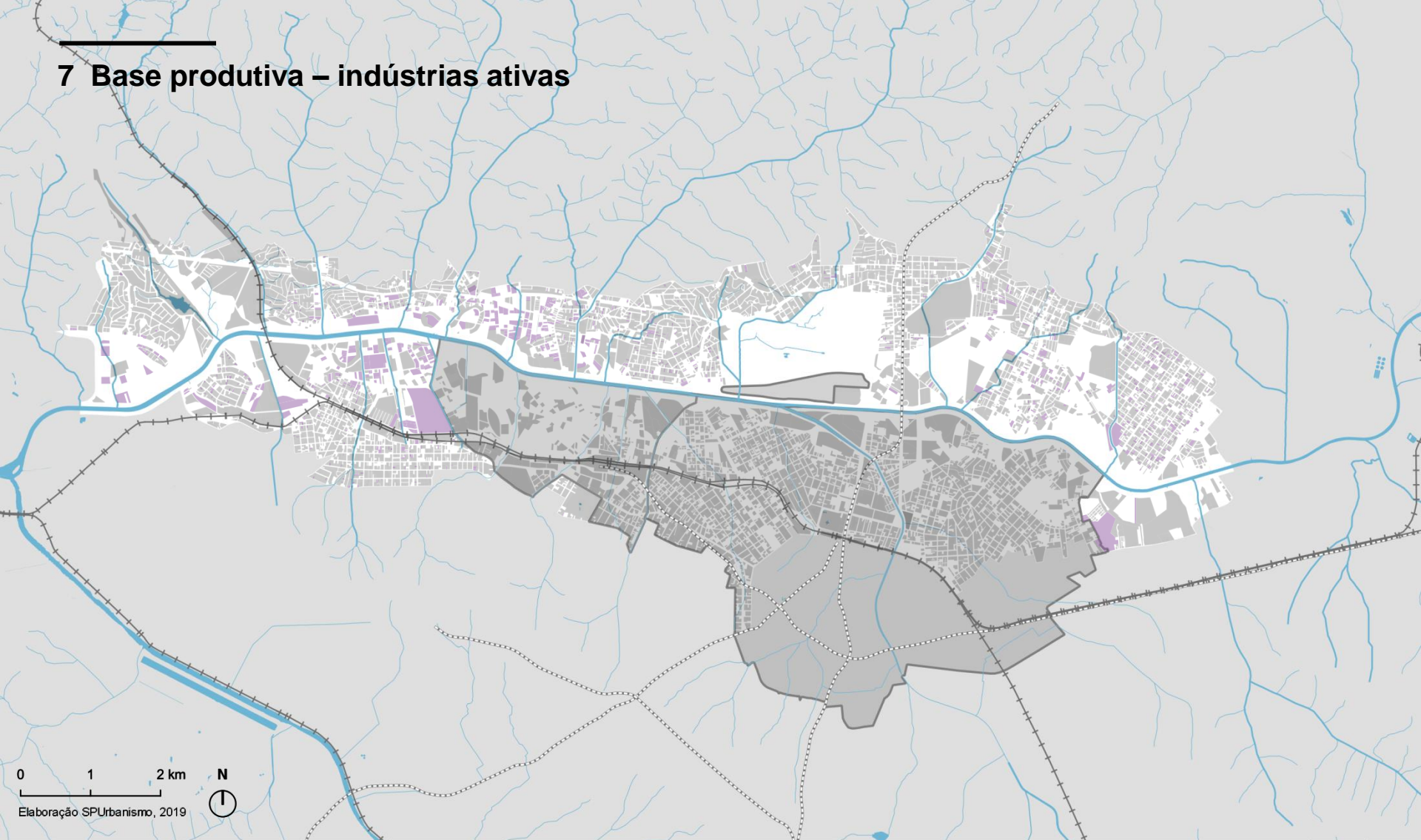
Áreas transformáveis

Lotes consolidados

Áreas de influência

Mobilidade urbana

7 Base produtiva – indústrias ativas



Perímetro Arco Tietê

- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis

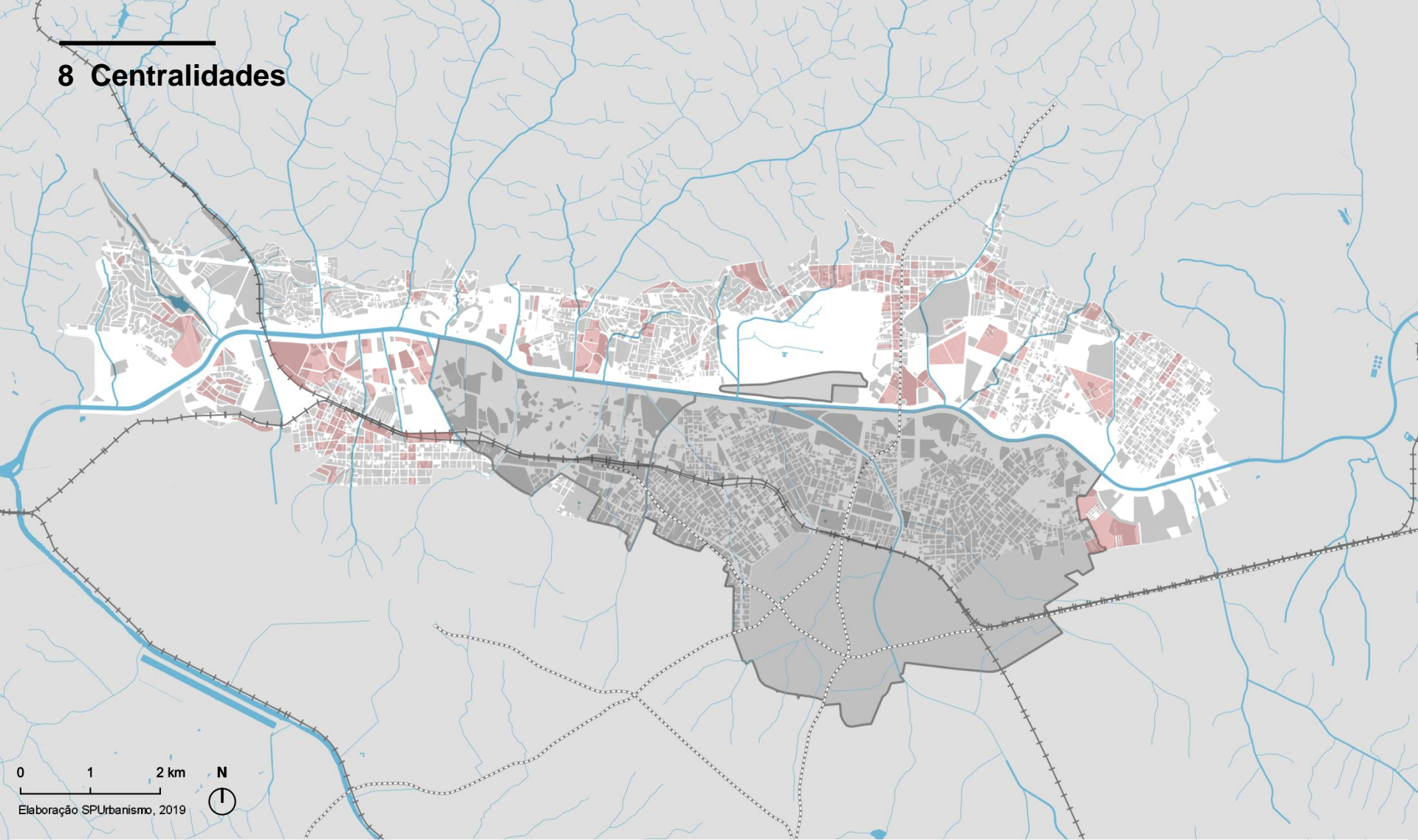
- Lotes consolidados

Áreas de influência

- Indústria ativa

- áreas que ainda mantêm relevante concentração de empregos nesse setor da economia

8 Centralidades



Perímetro Arco Tietê

- Projeto Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovias
- Linha Metrô

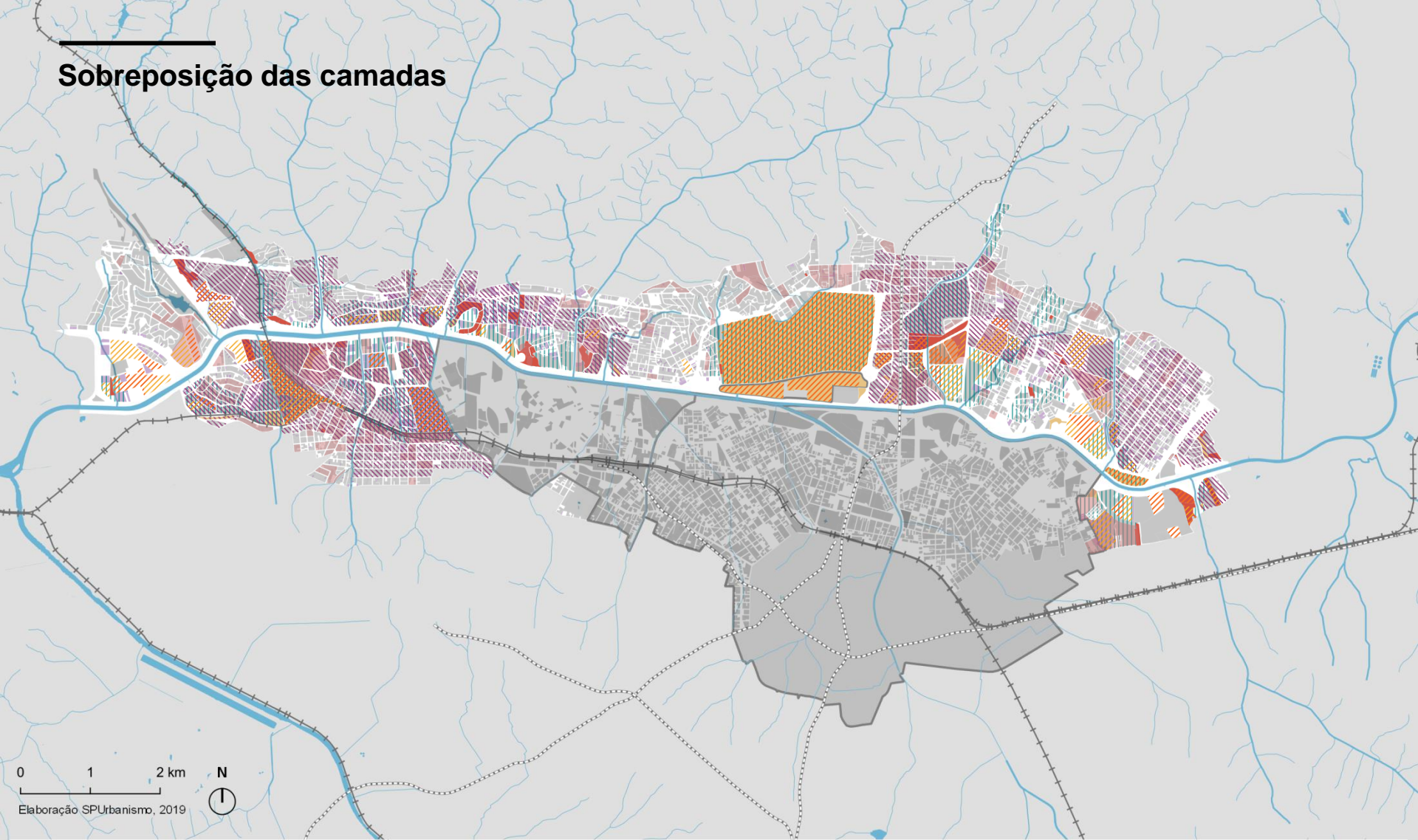
Áreas de influência

- Concentração de empregos

Áreas transformáveis

- Lotes consolidados

Sobreposição das camadas



0 1 2 km N
Elaboração SPUrbanismo, 2019

Perímetro Arco Tietê

- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

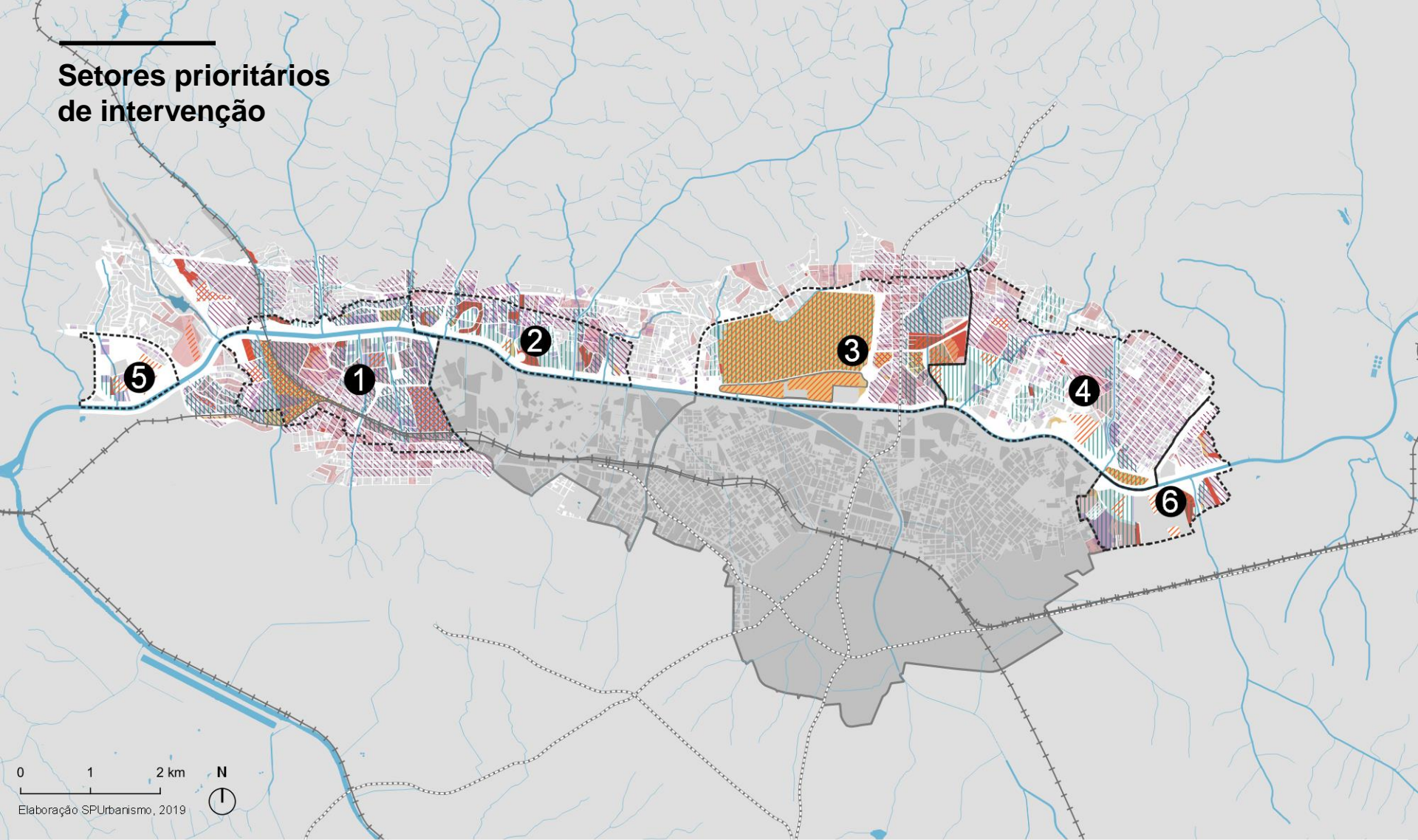
Áreas transformáveis

- Lotes consolidados

Áreas de influência

- Áreas públicas
- Indústria ativa
- Sistemas ambientais
- Habitação de interesse social e vulnerabilidade
- Concentração de empregos
- Mobilidade urbana
- Glebas > 20.000m² e CA existente entre 0 e 1

Setores prioritários de intervenção



Perímetro Arco Tietê

- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis

- Lotes consolidados

Áreas de influência

- Áreas públicas
- Indústria ativa
- Sistemas ambientais
- Habitação de interesse social e vulnerabilidade
- Concentração de empregos
- Mobilidade urbana
- Glebas > 20.000m² e CA existente entre 0 e 1

Setores

- 1 Lapa
- 2 Limão
- 3 Santana
- 4 Vila Guilherme-Vila Maria
- 5 Jaguara
- 6 Belém

Os Setores reforçam o foco de aplicação dos instrumentos urbanísticos nas áreas de urbanização incompleta.

Programa de Interesse Público:
**Diretrizes
Urbanísticas**

Novas articulações e urbanização concentrada

Transposições, implantação de eixos verdes, condução da produção imobiliária e estabelecimento de novas conexões viárias e de transporte público

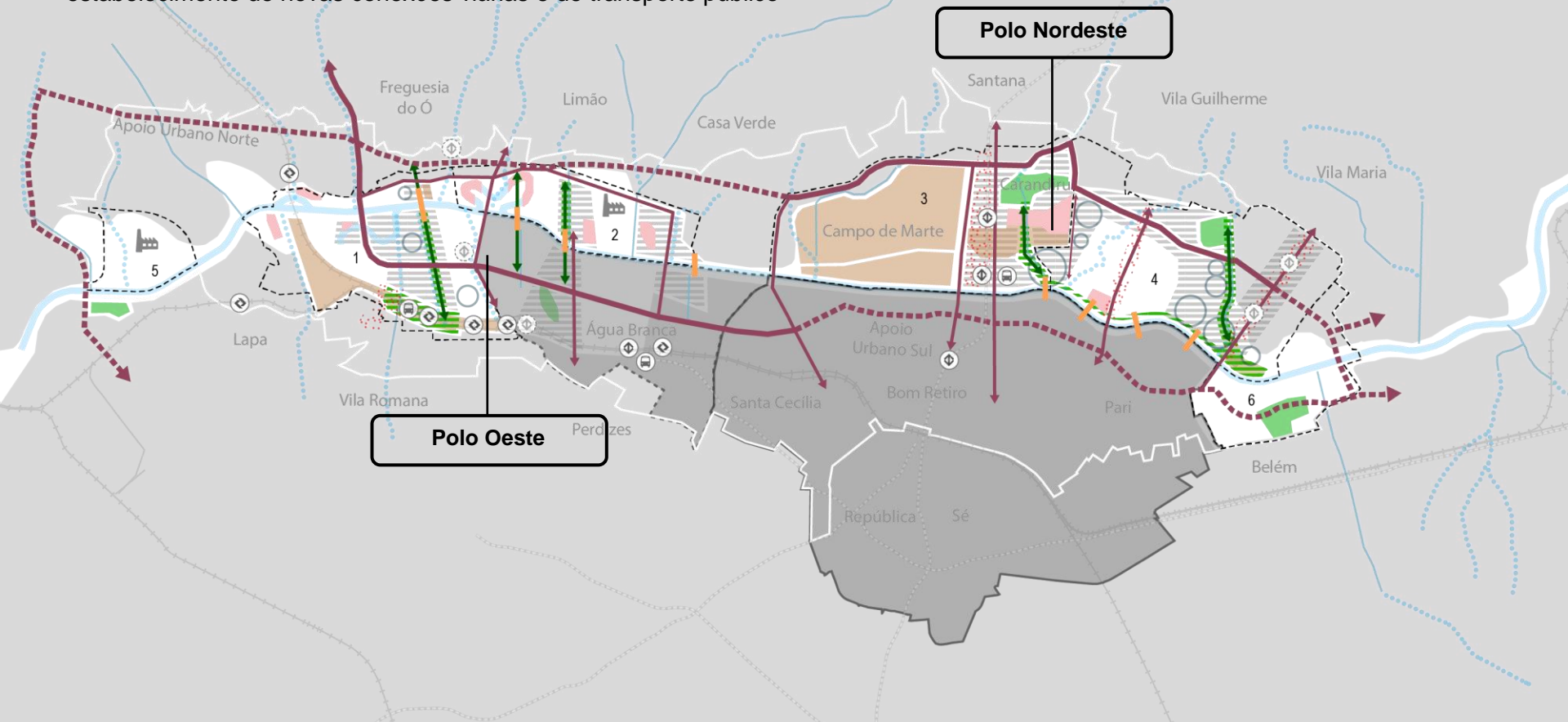


DIAGRAMA SÍNTESE PIU ARCO TIETÊ

- PIU Arco Tietê
- Op. Urb. Cons. Água Branca
- PIU Setor Central
- Estação CPTM
- Estação metrô existente/prevista
- Terminal de Ônibus
- Ferrovia
- Linha Metrô

- Setores:
- 1. Lapa
- 2. Limão
- 3. Santana
- 4. Vila Guilherme - Vila Maria
- 5. Jaguará
- 6. Belém

- Apoios Urbanos
- Apoios Urbanos (implantação fase 2)
- Vias estruturais
- Áreas de urbanização consolidada
- Áreas de urbanização incompleta
- Áreas de indução da urbanização
- Áreas públicas
- Vulnerabilidade social e Zeis disponíveis
- Centralidades comerciais existentes

- Córregos abertos
- Córregos tamponados
- Meandros regeneráveis
- Parques existentes
- Parques propostos
- Conexões locais propostas
- Ciclopasseiras propostas
- Glebas privadas

Diretrizes Urbanísticas Gerais

Adensamento e intensificação do uso do solo em áreas específicas

I Promoção do adensamento populacional e aumento de postos de emprego apoiada na infraestrutura de mobilidade existente e proposta - fachadas ativas e passeios amplos

Transformação de glebas e otimização dos terrenos públicos

II Otimização do aproveitamento de terrenos públicos (HIS, equipamentos, áreas verdes)

III Incentivo à transformação de lotes (áreas permeáveis, vegetadas e novos equipamentos)

Intervenção em assentamentos precários e produção habitacional

IV Incentivo à produção de HIS e a realização das ZEIS do território

V Promoção de regularização fundiária, obras de reurbanização e melhoria das condições de habitabilidade das moradias em territórios vulneráveis

Áreas verdes e drenagem

VI Promoção de estratégias para preservação e recuperação das várzeas e APP do rio Tietê e de seus afluentes - novos parques urbanos

VII Implantação de áreas verdes de lazer, esporte e contemplação associadas a soluções funcionais de drenagem nas áreas atualmente sujeitas a alagamento

Mobilidade urbana

VIII Apoio à implantação dos corredores de transporte público coletivo de média e alta capacidade - fluxos atuais e adensamento construtivo e populacional previsto

IX Implantação de melhoramentos viários estruturais selecionados - acesso a áreas produtivas e incremento da circulação de pessoas e mercadorias

X Implementação de melhoramentos viários complementares e incentivos ao parcelamento de grandes lotes - aumento da conectividade viária

XI Construção de passeios amplos, promoção de transposição de barreiras urbanas como os rios e a ferrovia, e complementação da rede cicloviária

Patrimônio

XII Requalificação do patrimônio histórico ferroviário e industrial

Sustentabilidade

XIII Interdependência de suas esferas econômica, social e ambiental no planejamento e implementação das ações

Polo Oeste - Setores Lapa e Limão



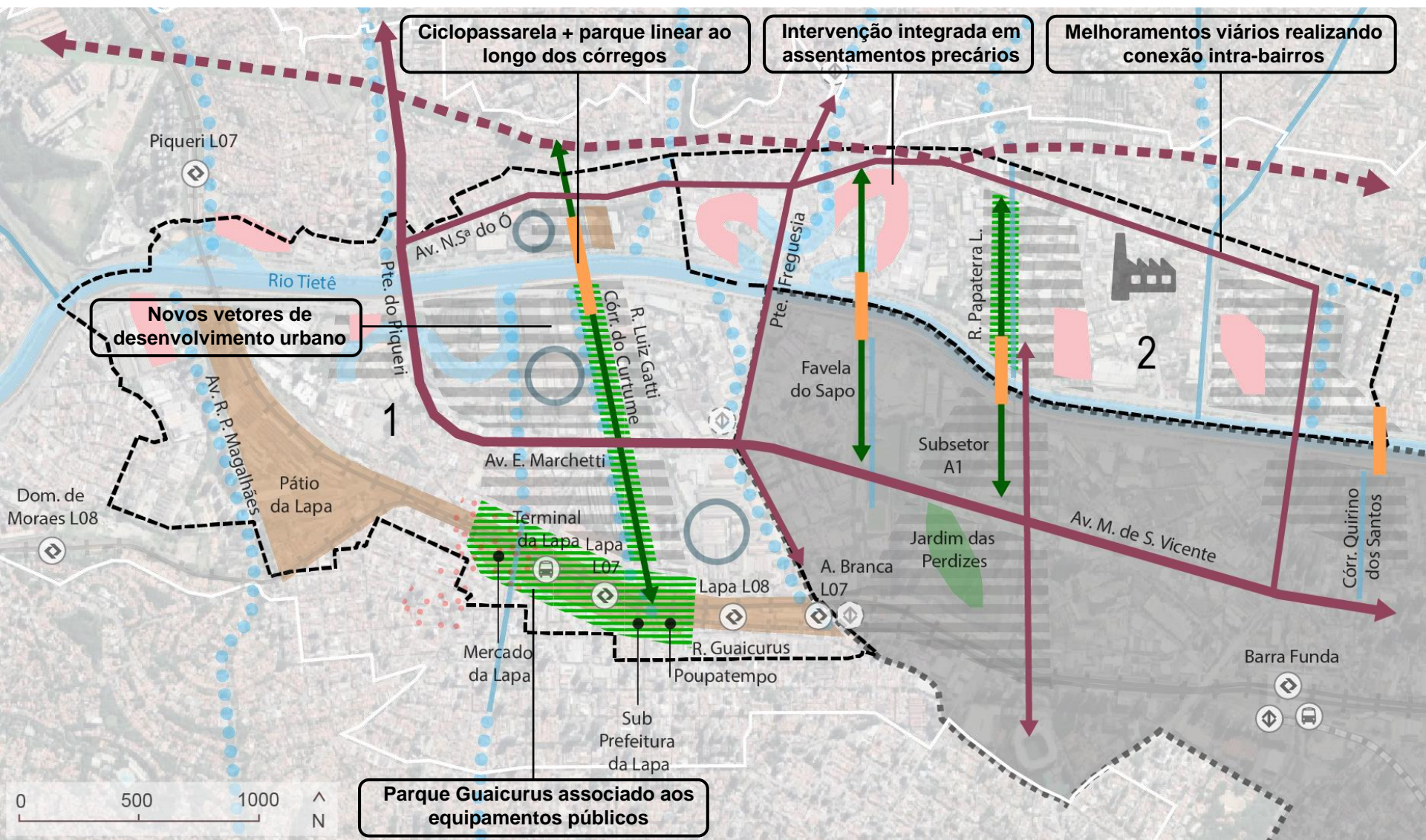
Setor Lapa

- Baixa densidade populacional
- Atividade industrial em processo de transformação
- Corredor de ônibus, Estação CPTM, futura Linha 6 do Metrô
- Áreas sujeitas à inundação + baixos índices de espaços verdes
- Equipamentos públicos de porte regional
- Grandes quadras e pouca permeabilidade urbana

Setor Limão

- Abriga os Perímetros de Integração da OUC Água Branca
- Terrenos vagos
- Estabelecimentos e empregos na indústria da transformação
- Concentração de habitações precárias + vulnerabilidade social
- Carência de espaços públicos e equipamentos
- Áreas sujeitas à inundação

Polo Oeste: Diretrizes Urbanísticas Específicas



Polo Nordeste - Setores Santana e Vila Guilherme-Vila Maria



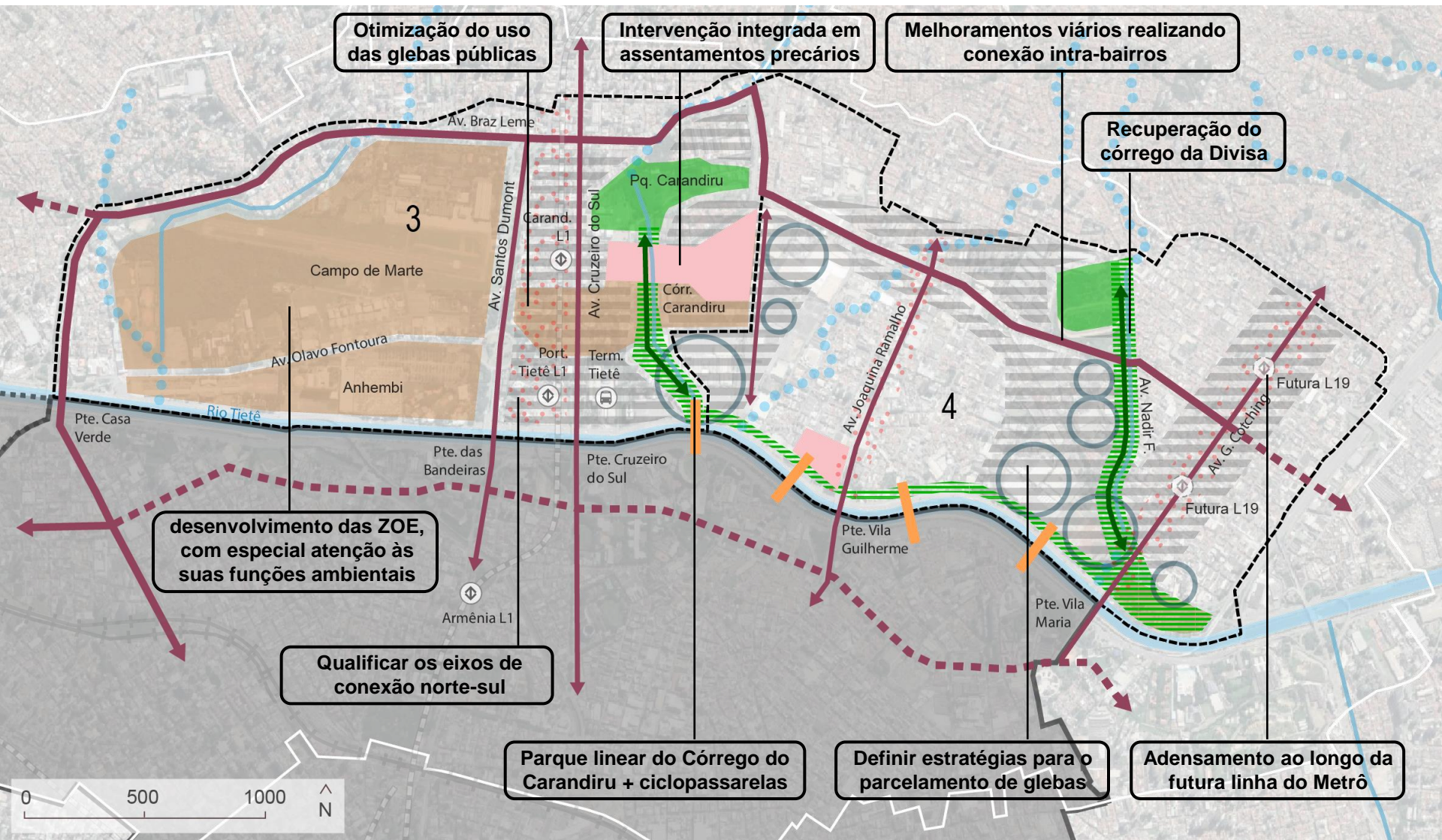
Setor Santana

- Grandes glebas públicas, com parte significativa de áreas transformáveis e aptas ao parcelamento do solo
- ZEIS-3 e assentamentos precários com ocupação recente
- Baixa conectividade urbana: dificuldade de articulação do sistema viário + restrições de microacessibilidade

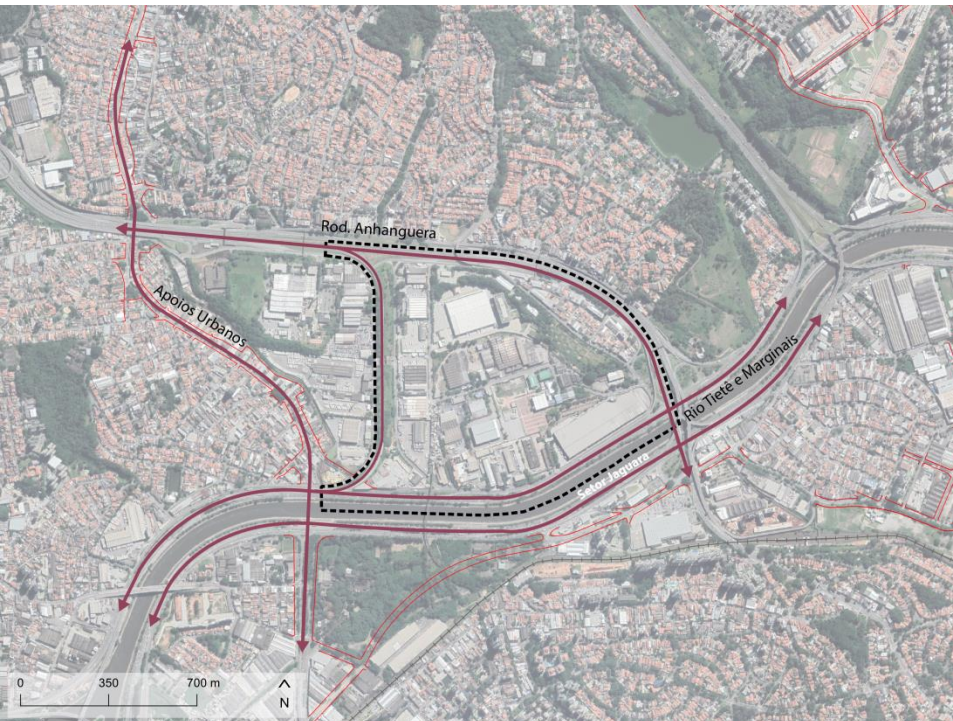
Setor Vila Guilherme-Vila Maria

- Vias conexões locais com a Zona Norte e o Centro
- Presença de glebas privadas:
 - antigas áreas industriais em processo de transformação
 - usos extensivos ativos, como os Shopping Centers e centros de logística e distribuição

Polo Nordeste: Diretrizes Urbanísticas Específicas

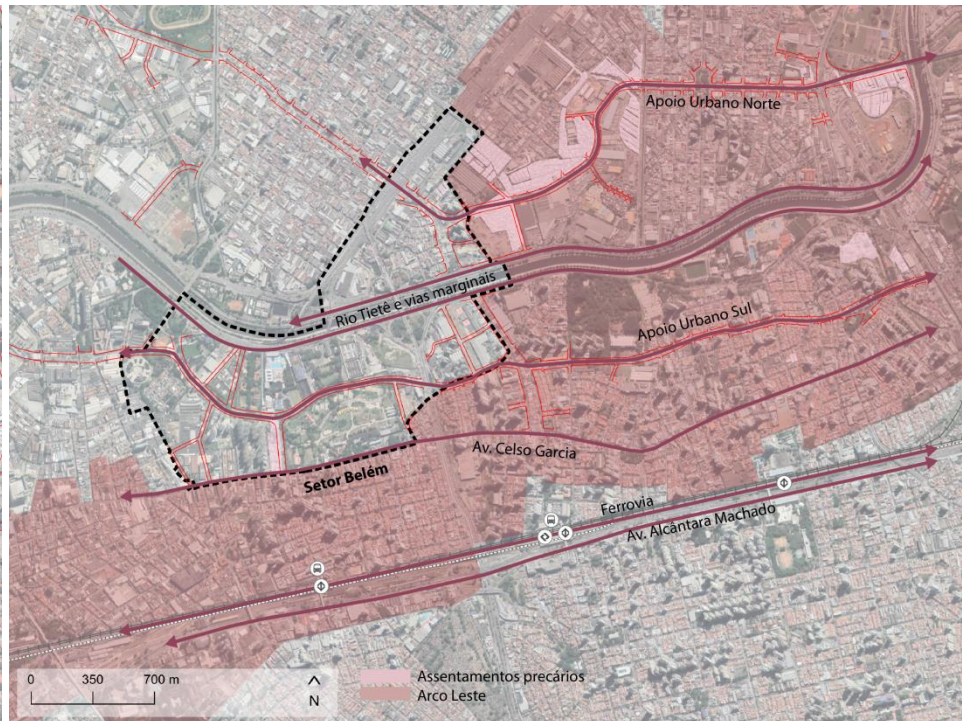


Setores Jaguara e Belém



Jaguara

- A potencialidade do território permanece associada à base produtiva, ainda que em processo de transformação.
- As melhorias viárias no entorno são consideradas intervenções de longo prazo, em um arco temporal distante da primeira abordagem deste PIU



Belém

- Áreas com intensa produção imobiliária no Distrito do Tatuapé;
- Conjunto significativo de assentamentos precários na Vila Maria;
- Influência dos eixos de mobilidade leste-oeste
- Para levar adiante os estudos urbanísticos, seria imprescindível incorporar ao Setor áreas externas ao Arco Tietê

Projetos para os dois casos depende de **ações de longo prazo** ou então se associam a **processos de transformação em curso no entorno, em porções fora do Arco Tietê.**

Proposta: desenvolvimento de estudos futuros, como o Arco Leste

Programa de Interesse Público:
**Viabilidade da transformação
e adensamento**

reutilização do solo para novos usos
(adensamento residencial e comercial)

=

demanda por lançamentos imobiliários
+
disponibilidade de terrenos
+
disponibilidade de potencial construtivo adicional

Projeção média de lançamento anual para os próximos 20 anos
(excluindo-se OUC Água Branca e PIU Setor Central)

113 mil m²
área computável ao ano

Terrenos em boas condições para desenvolvimento imobiliário
(terrenos transformáveis)

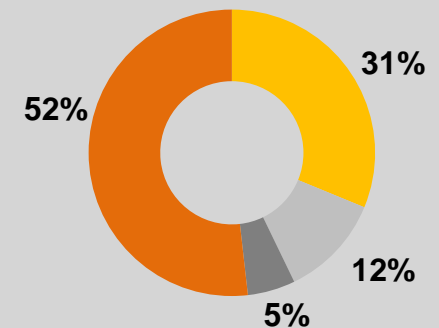
10,3 milhões de m²
de terrenos transformáveis

7,4 milhões de m²
de terrenos transformáveis nos Setores

Demanda mínima por terrenos para desenvolvimento imobiliário no Arco Tietê nos próximos 20 anos
(com a estimativa inicial de CA=4)

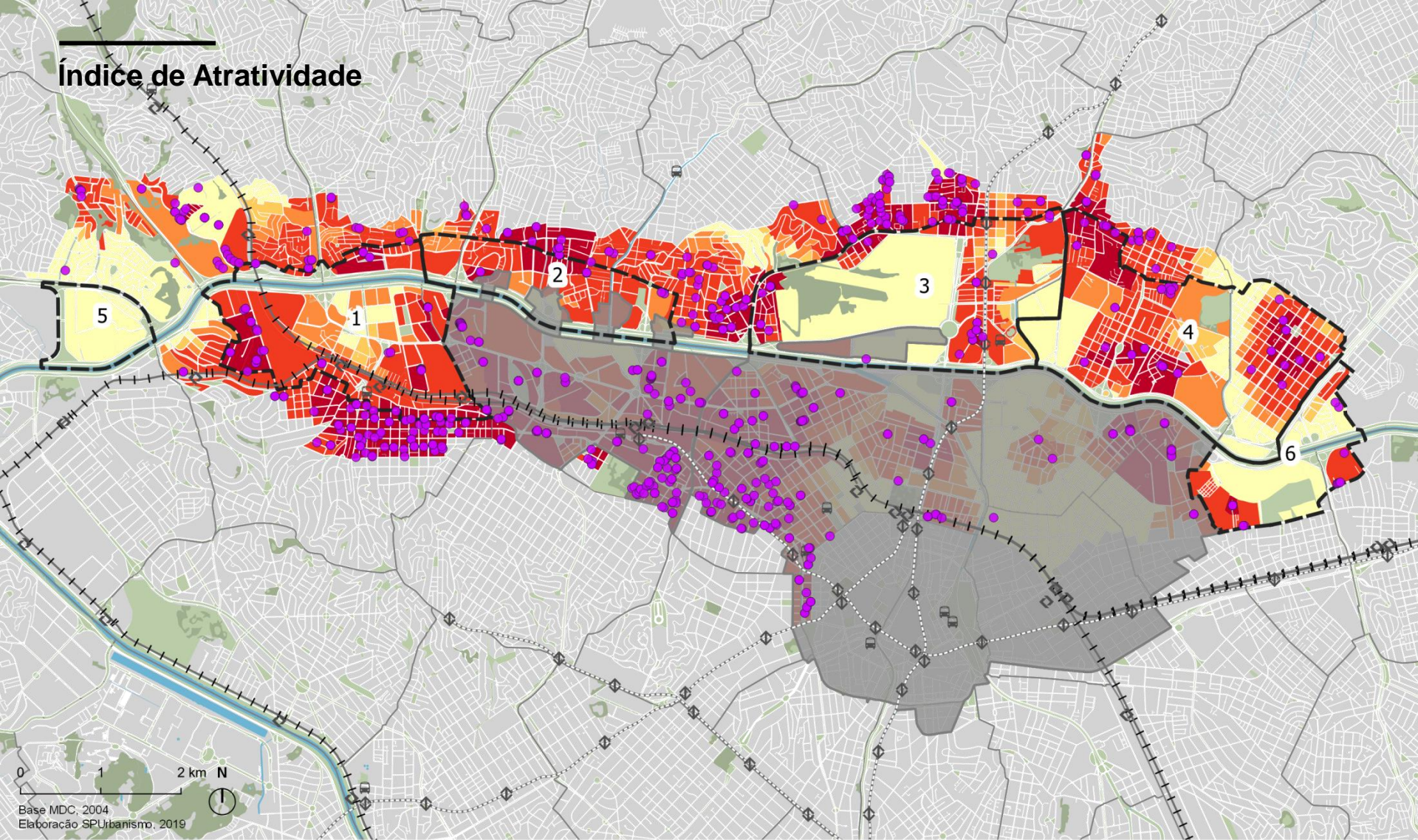
565 mil m²
de terrenos

Distribuição de terrenos transformáveis por Setor



■ Setor Lapa
■ Setor Limão
■ Setor Santana
■ Setor VI. Guilherme-VI. Maria

Índice de Atratividade



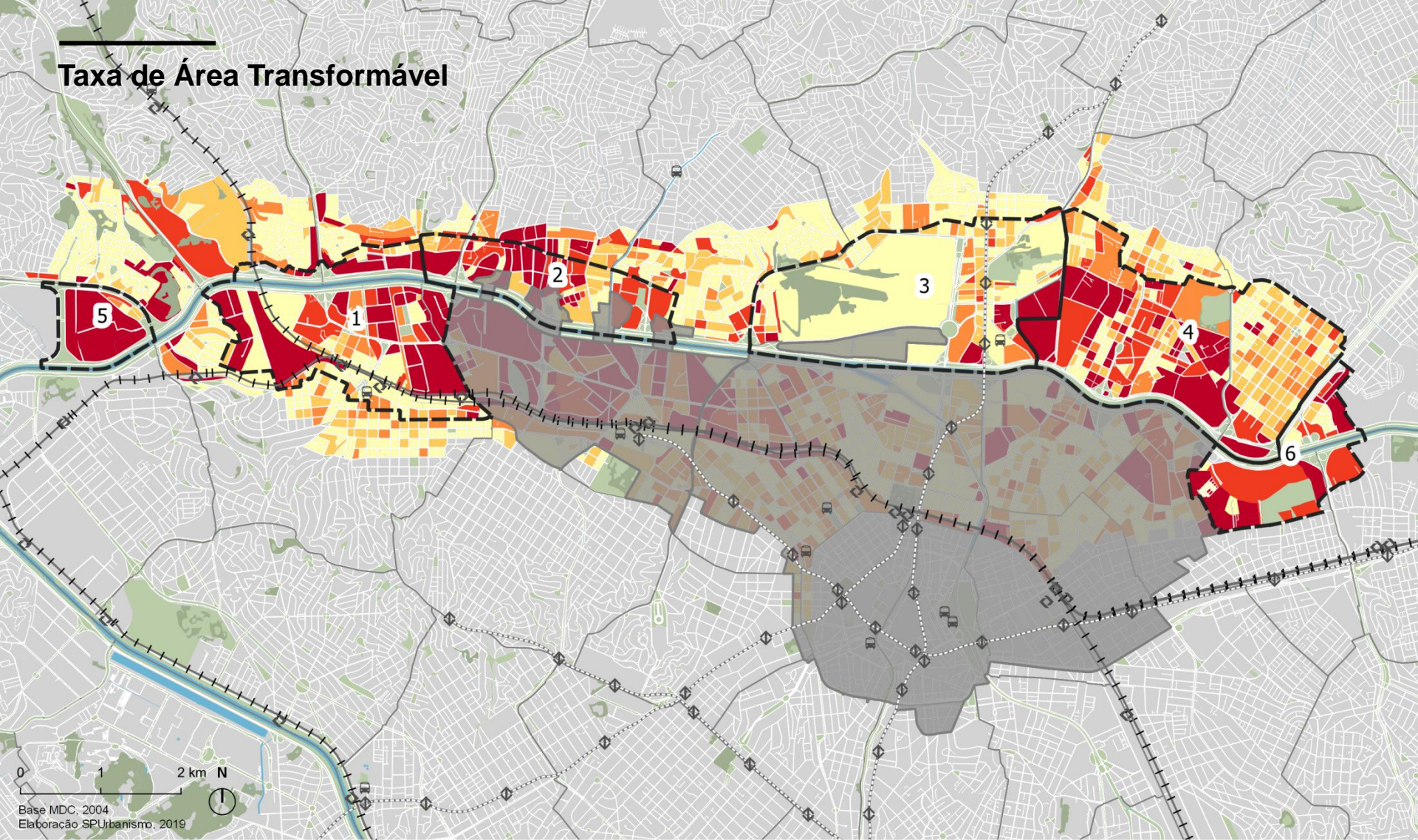
Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbano, 2019

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| Parques, praças e canteiros | Índice de Atratividade |
| Hidrografia | 0,0 - 0,2 |
| Quadra viária | 0,2 - 0,4 |
| Ferrovia | 0,4 - 0,6 |
| Linha Metrô | 0,6 - 0,8 |
| Estação CPTM | 0,8 - 1,0 |
| Estação Metrô | |
| Terminal de Ônibus | |

- | |
|------------------------|
| Projetos Colocalizados |
| Setores |
| Lançamentos EMBRAESP |

- **Atratividade:** quanto mais próxima de áreas consolidadas, maior a atratividade dos terrenos (consumidores - regiões próximas à sua rede de relações familiares ou profissionais)
- **Arco Tietê:** atratividade nas franjas

Taxa de Área Transformável

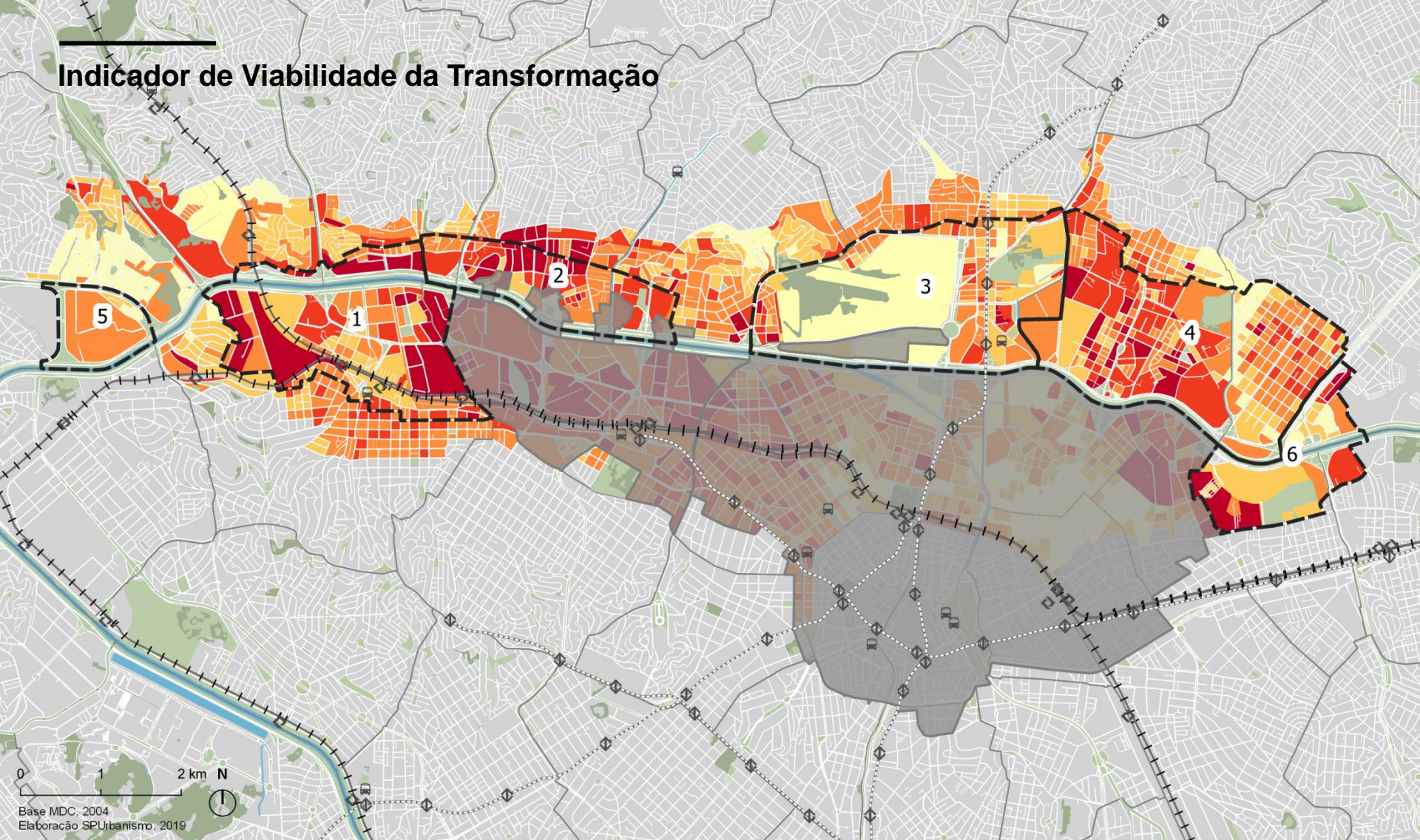


0 1 2 km N
Base MDC, 2004
Elaboração SPU/Urbanismo, 2019

- | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Parques, praças e canteiros | Taxa de Área Transformável (%) | Projetos Colocalizados |
| Hidrografia | 0 - 20% | Setores |
| Quadra viária | 20% - 40% | |
| Ferrovia | 40% - 60% | |
| Linha Metrô | 60% - 80% | |
| Estação CPTM | 80% - 100% | |
| Estação Metrô | | |
| Terminal de Ônibus | | |

- **Transformabilidade:** com a escassez em locais específicos, ruma-se para vizinhanças com maior disponibilidade de áreas transformáveis (incorporadores - lotes vagos, garagens, galpões, usos residenciais e comerciais horizontais, lotes acima de 500 m²)
- **Arco Tietê:** várzea

Indicador de Viabilidade da Transformação



Base MDC, 2004
Elaboração SPU Urbanismo, 2019

Parques, praças e canteiros	Indicador de Viabilidade de Transformação
Hidrografia	0,0 - 0,2
Quadra viária	0,2 - 0,4
Ferrovia	0,4 - 0,6
Linha Metrô	0,6 - 0,8
Estação CPTM	0,8 - 1,0
Estação Metrô	
Terminal de Ônibus	

- **comportamento de borda:** regiões menos consolidadas e próximas à produção atual apresentam os maiores propensões à transformação
- Projeto: definir o regramento urbanístico de modo a **conduzir o desenvolvimento urbano** de forma assertiva e concentrada
- Desejo: processo de **transformação urbana concentrado**, conjugação dos objetivos econômicos, sociais e ambientais

Programa de Interesse Público:
**Modelo de gestão
democrática**

Processo de desenvolvimento do PIU



Após aprovação do PIU

- **Conselho Gestor** com representação paritária entre sociedade civil e setor público
- **SMDU** instrui e auxilia a implantação do Programa de Intervenções, monitora e propõe programas e estratégias
- **SP-Urbanismo** implanta o Programa de Intervenções e avalia a evolução dos processos
- **Conselhos Gestores de ZEIS**, instituído pela SEHAB e formado por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil, participa da formulação das intervenções específicas a serem realizadas em suas áreas específicas (ZEIS 1 e ZEIS 3).



Ficha técnica

José Armênio de Brito Cruz

Presidência da São Paulo Urbanismo

Leonardo Amaral Castro

Diretoria de Desenvolvimento

Marcelo Fonseca Ignatios

Superintendência de Estruturação de Projetos

Análise urbanística

Ana Claudia Rocha Bonfim

Anna Carvalho de Moraes Barros (coordenação)

Eduardo Tavares de Carvalho

Kaique Xavier da Silva (estágio)

Laísa Bócoli Chamme

Marlon Rubio Longo

Rafael Giorgi Costa

Sônia da Silva Gonçalves

Análise ambiental

Waldir Macho de La Rubia

Análise ambiental

Waldir Macho de La Rubia

Análise econômica

Alan Americo da Silva (estágio)

Allan Martino Matos

Bruno Martins Hermann

Gabriel Vasquez Rodriguez

Design Gráfico

Thomas Len Yuba

Davi Masayuki Hosogiri (estágio)