



SP-URBANISMO



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto Nova Luz

Visão e Diretrizes Urbanísticas



novaluz

Novembro 2010

ANTECEDENTES

- **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

APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO



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

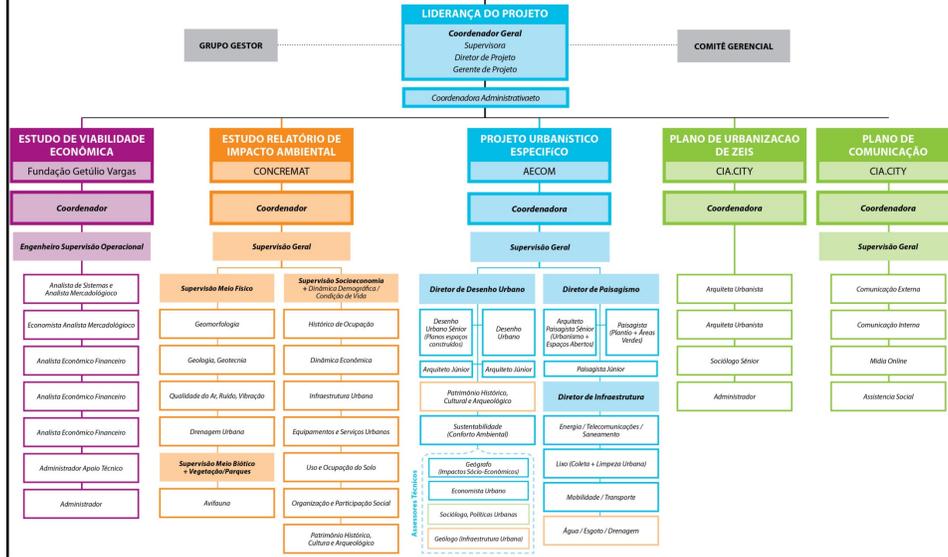
PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano realizou licitação visando a contratação de Consórcio de empresas para desenvolvimento do Projeto Urbanístico Específico e Estudos Complementares, coordenados por SMDU, incluindo:

- ✓ Projeto Urbanístico Específico
- ✓ Plano de Urbanização de ZEIS
- ✓ Estudos de Viabilidade, econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área
- ✓ Estudo de Impacto Ambiental
- ✓ Plano de Comunicação

O vencedor da licitação foi o consórcio formado pelas empresas: AECOM; Concremat; Cia. City; FGV

EQUIPE



OPORTUNIDADES DE PROJETO



- Aproveitar a vitalidade do comércio e das atividades culturais existentes para atrair novos moradores, trabalhadores, estudantes e visitantes
- Potencializar o investimento público realizado em infraestrutura de transporte e cultura
- Induzir o desenvolvimento e investimentos na área por meio de concessão urbanística

CUSTOS E BENEFÍCIOS: TECIDO SOCIAL



Custos ATUAIS

- Questões de segurança + percepções negativas da área
- Falta de vitalidade em muitas ruas (sobretudo à noite)
- Falta de equipamentos públicos e sociais

Benefícios FUTUROS

- Criação de um ambiente 24 horas
- Implantação de áreas verdes e espaços públicos de qualidade
- Novo centro comunitário: biblioteca, escola e áreas de convivência

CUSTOS E BENEFÍCIOS: MEIO AMBIENTE



Custos ATUAIS

- Falta de espaços públicos abertos
- Falta de áreas de lazer
- Ruas e calçadas em mau estado
- Biodiversidade quase inexistente
- Níveis inadequados de poluição sonora e do ar
- Ilha de calor

Benefícios FUTUROS

- 2 hectares de novas áreas verdes e praças
- Tratamento diferenciado para as ruas e calçadas
- Aumento da massa arbórea
- Estratégia microclimática para melhorar o conforto ambiental

CUSTOS E BENEFÍCIOS: CONEXÕES



Custos ATUAIS

- Barreiras físicas e estigmas segregam a área
- Baixa qualidade dos espaços públicos desencoraja o andar a pé
- Não há cicloviás
- Baixa população para a capacidade de atendimento do sistema metro-ferroviário existente

Benefícios FUTUROS

- Novos percursos seguros e confortáveis para os pedestres
- Melhores conexões internas à área e com seu entorno
- Rede integrada de cicloviás
- Diminuição da dependência do carro
- Melhoria dos acessos ao transporte metro-ferroviário

CUSTOS E BENEFÍCIOS: DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO



Custos ATUAIS

- Falta de investimento = ambiente construído degradado
- Potencial de desenvolvimento pouco utilizado
- Poucas oportunidades para expansão do comércio existente
- Carência de comércio e serviços de âmbito local: supermercado, padaria, farmácia

Benefícios FUTUROS

- Preservação do patrimônio histórico e requalificação de edificações
- Atração de novos investimentos e melhoria dos espaços públicos valorizando a área
- Catalisador de investimentos privados nos bairros do entorno

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO



- Comércio de Eletrônicos (Rua Santa Ifigênia) + Escola Técnica + Empresas de Tecnologia da Informação = Centro de Tecnologia
- Comércio de Moto Peças + Show rooms + Novos modos de transporte + Eventos Comerciais = Centro de Mobilidade
- Museus + Sinfônica + Ballet + Escola de Música + Centro Comunitário + Cinema + Centro de Compras e de Entretenimento = Centro Cultural e de Entretenimento

VISÃO

Nova Luz

Um bairro sustentável, dinâmico e diversificado, para morar, trabalhar e se divertir. Um local onde as pessoas estarão cercadas por elementos históricos e culturais, entretenimento, espaços abertos convidativos, passeios e parques. Um bairro que oferece oportunidades de estudo e trabalho, é facilmente acessível de toda a cidade e tem mobilidade privilegiada para o pedestre e o ciclista.

PERFIS

PERFIS



- OCUPANTE ATUAL (7)
- PIONEIRO (7)
- SEGUIDOR (4)

PERFIS

PERFIS - RESIDENCIAL

← OCUPANTE ATUAL

PIONEIRO

→ SEGUIDOR

Imigrante (legal), mãe de 3 filhos (37)

DESAFIOS

Encontrar um fator para a locação.
 Deseja concluir os estudos, mas está presa em casa.
 Ainda se perde na área.

SOLUÇÕES

Multid-se para um edifício com comodidades.
 Procura por oportunidades de estudo na área.
 Sempre traz consigo um livro de massoterapia em mirrado ZEIS.

Residente há muito e proprietária de um pequeno negócio, mãe de 2 filhos (44)

DESAFIOS

Carece de conveniências cotidianas e instalações de lazer.
 Carece de escolas próximas para os filhos.
 Prefere parques e praças menores espalhados pelo centro da cidade.

SOLUÇÕES

Vai a outras áreas e frequenta diversas instalações de lazer.
 Apenas um dos filhos frequenta a escola (fora da área).
 Visita apenas o centro histórico o Parque da Luz e a Praça do Sapão.

Consultor autônomo de marketing (47)

DESAFIOS

Deseja cultura urbana e ameadades nas proximidades; não gosta de dirigir.
 Frustrado com apartamentos voltados exclusivamente para famílias.
 Deseja um "terceiro espaço" para reunir-se com clientes, trabalhar e/ou consumir cultura/entertainment.

SOLUÇÕES

Encontra hotéis (B&B) e trabalha em casa, usa o carro todo o dia.
 Procura cultura de restaurar um apartamento maior com uma área comum de estilo urbano no centro da cidade.
 Encontra cafes e padarias próximas para reunir-se com clientes.

Professor / ilustrador / grafiteiro (33)

DESAFIOS

Prefere bikes, mas não quer ser proprietário de grandes itens domésticos.
 Complementa a renda como freelancer em novas mídias.
 Participa a da cena de grafiteiração.

SOLUÇÕES

Loca um apartamento mobiliado com cobertas e roupas.
 Realiza constantemente runs por Rio de Janeiro com colegas do Twitter para divulgação de projetos e conceitos.
 Faz experimentos no mural de grafiteiração das do Twitter.

Estudante de ballet (16)

DESAFIOS

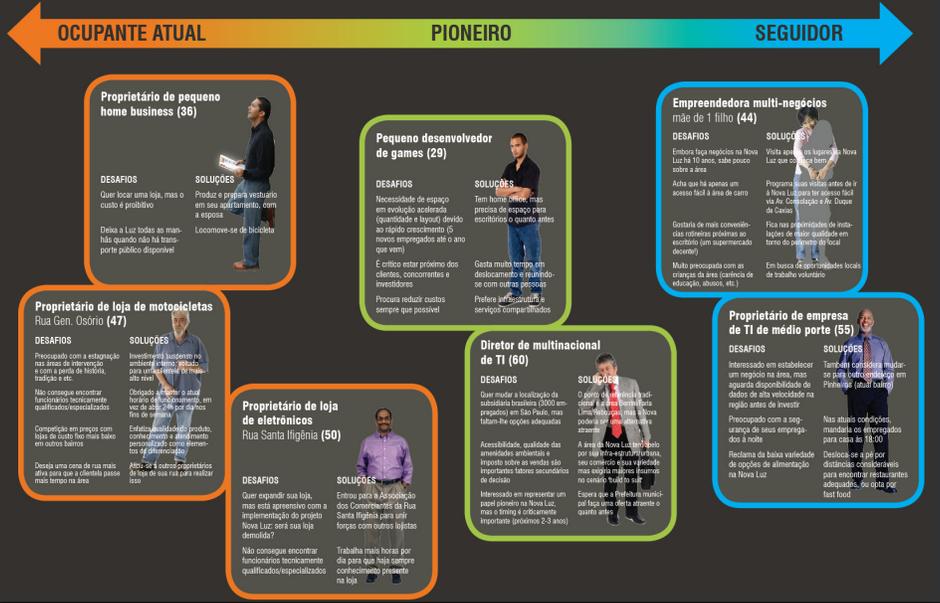
Vive na Zona Norte com a família, mas enfrenta um longo trajeto até a escola de ballet na Nova Luz.
 Ama a natureza (plantas, animais, parques) e a tranquilidade.
 Gosta de andar de bicicleta.

SOLUÇÕES

A família se mudou para um apartamento R. Consultores Zeis.
 Converte-se para comprar um apartamento próximo do Parque Heliois, sempre usa breques desportivos por áreas verdes para ela manter longe.
 Realiza aulas de ballet na Nova Luz, e frequenta os parques ao sair.

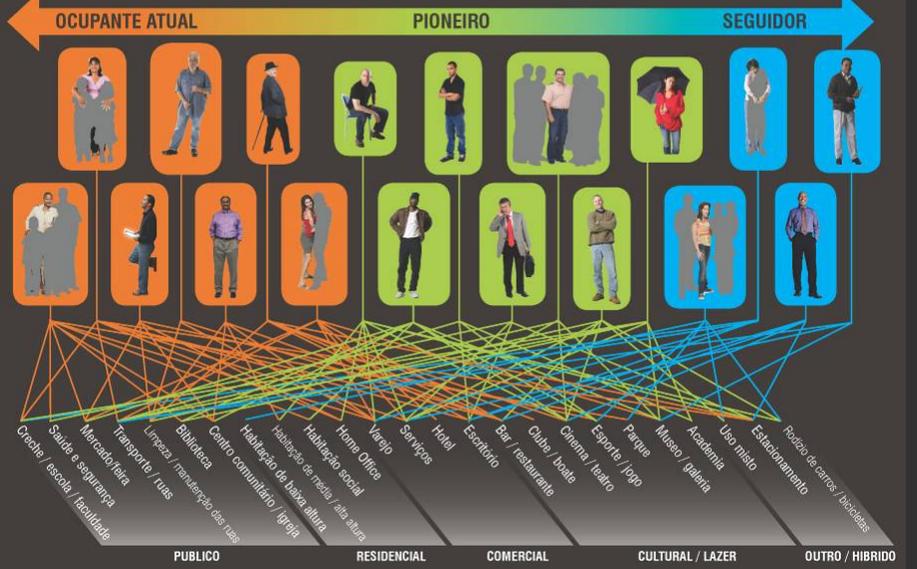
PERFIS

PERFIS - COMERCIAL

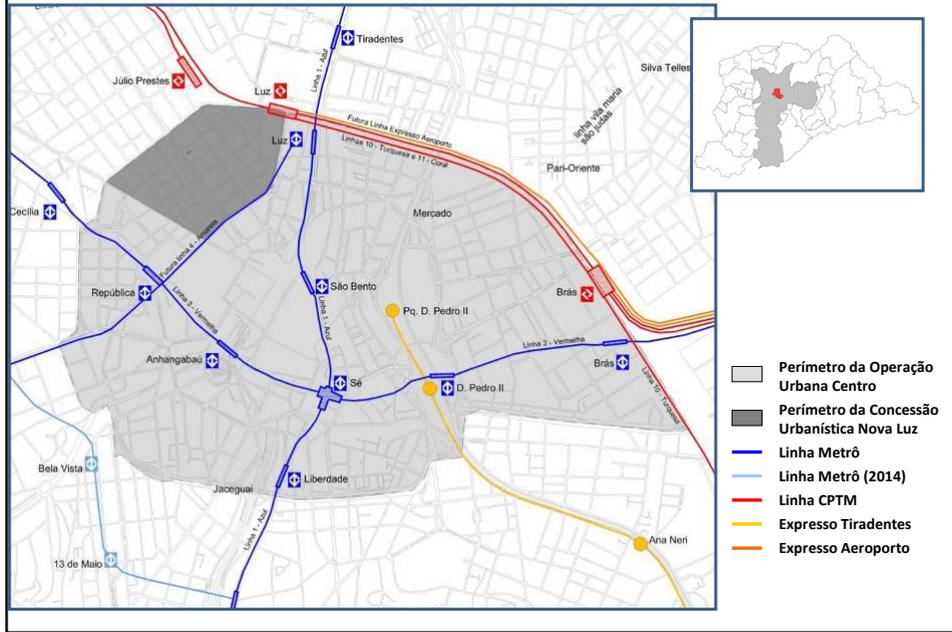


PERFIS

USO DE SOLO



LOCALIZAÇÃO DA ÁREA



PERÍMETRO DA NOVA LUZ



DESENVOLVIMENTO DO PROJETO



DESENVOLVIMENTO DO PROJETO



ESTRUTURAÇÃO DO TECIDO URBANO

PROGRAMAS DESEJADOS

TECNOLOGIA
[+ COMERCIAL]

**CULTURAL +
ENTRETENIMENTO**

RESIDENCIAL
[+ COMERCIAL]

INFRAESTRUTURA URBANA [ÂNCORAS E LIGAÇÕES]



CONEXÕES



PRAÇAS /
PASSEIOS

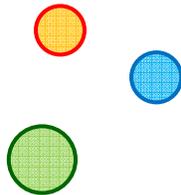


PARQUES



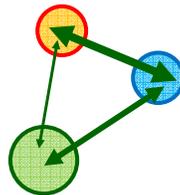
EDIFICAÇÕES

ATIVANDO O TECIDO URBANO



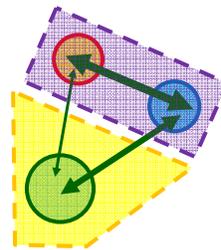
1. ÂNCORAS

Definição de edifícios e espaços públicos chave que irão atrair as pessoas



2. LIGAÇÕES

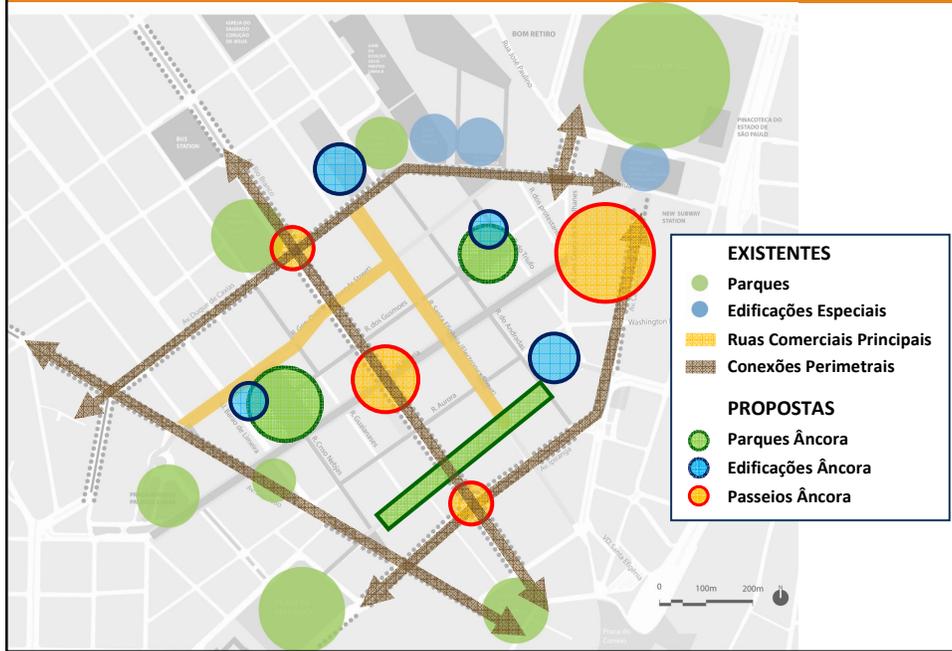
Interligar as âncoras pelas ruas e caminhos de pedestres ativando as áreas do entorno e criando hierarquias



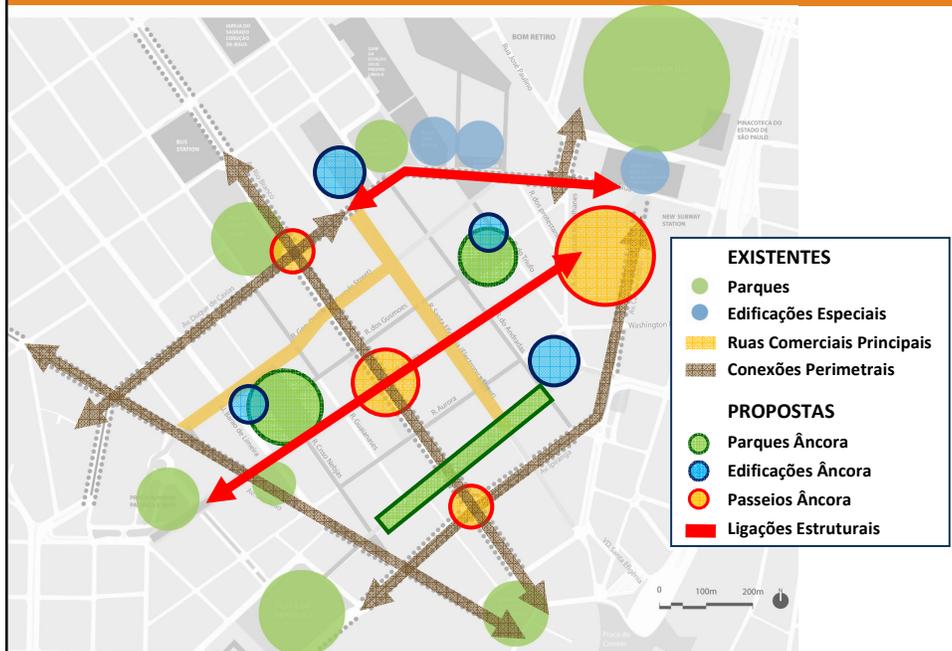
3. SETORES

Induzir vocações diferentes para áreas específicas ligadas aos seus usos

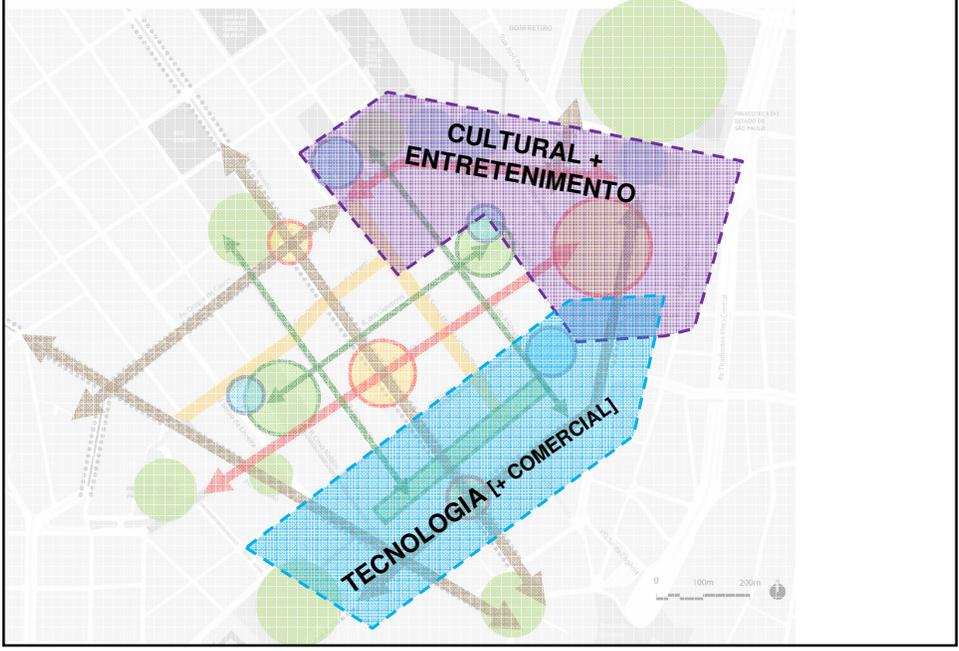
ÂNCORAS E LIGAÇÕES - PRELIMINAR



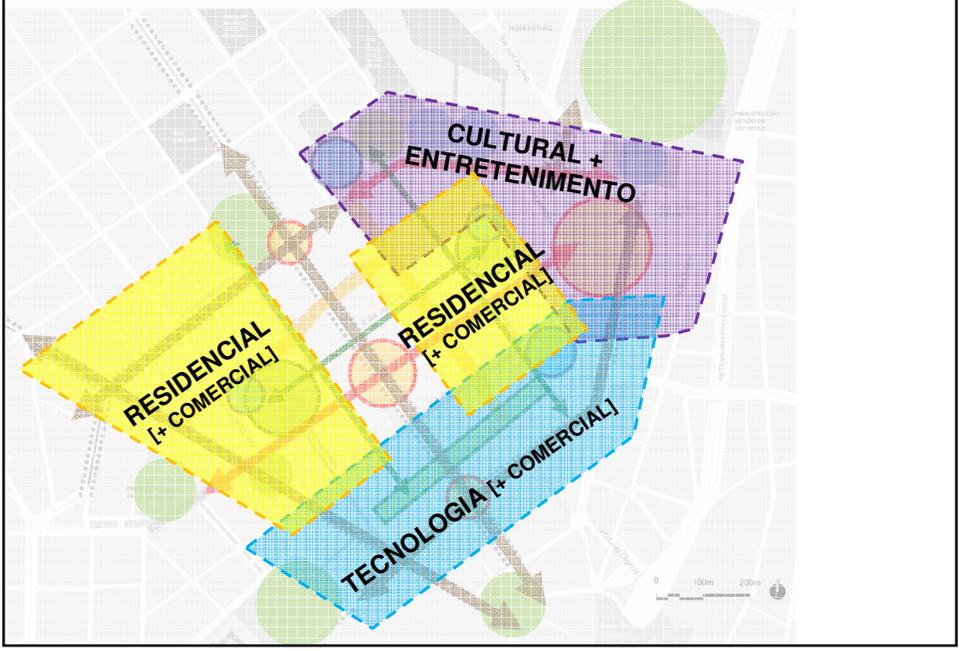
ÂNCORAS E LIGAÇÕES - PRELIMINAR



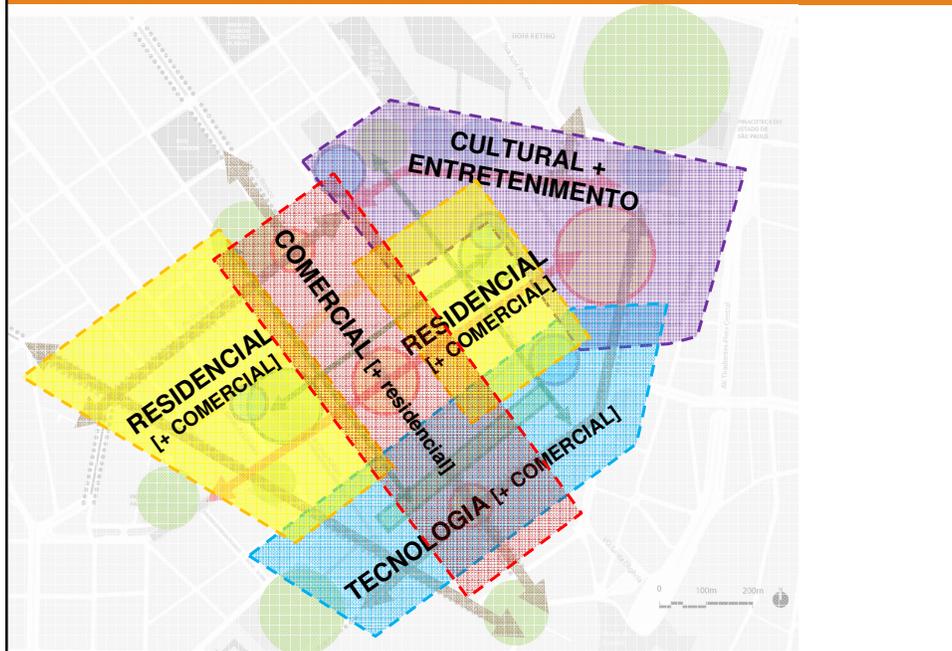
SETORES - PRELIMINAR



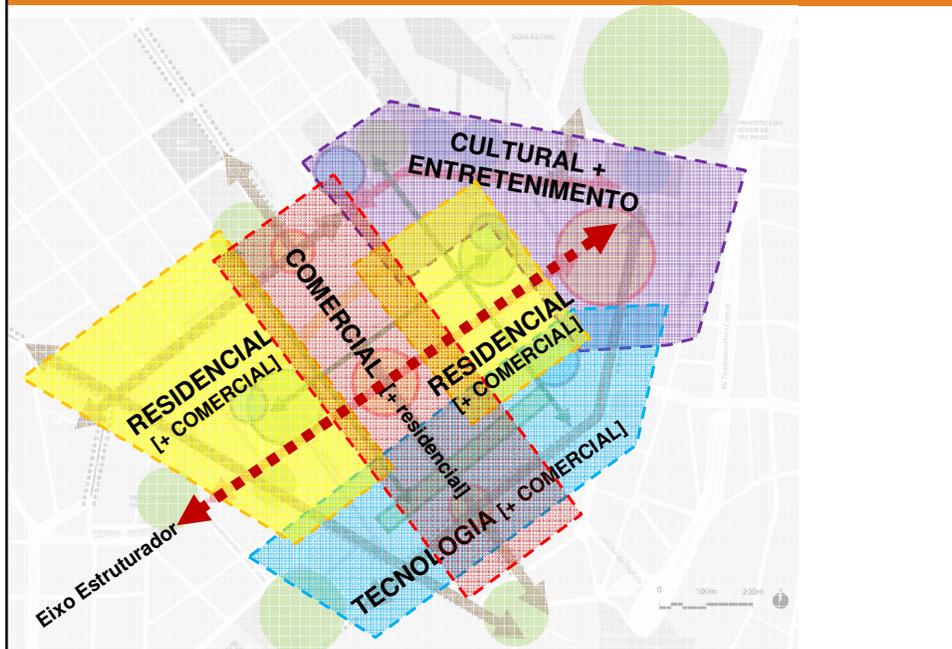
SETORES - PRELIMINAR



SETORES - PRELIMINAR



SETORES - PRELIMINAR



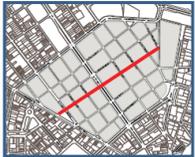
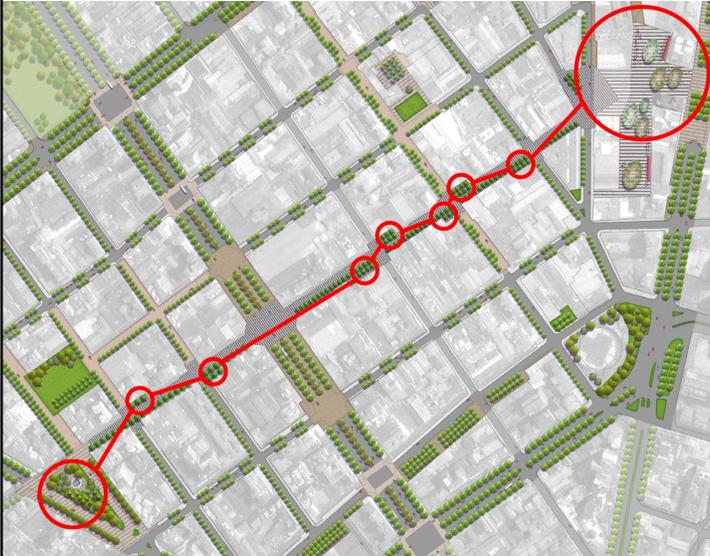
ELEMENTOS CHAVE - DETALHAMENTO

- **Âncoras**
- **Ligações**
- **Espaços públicos de qualidade**

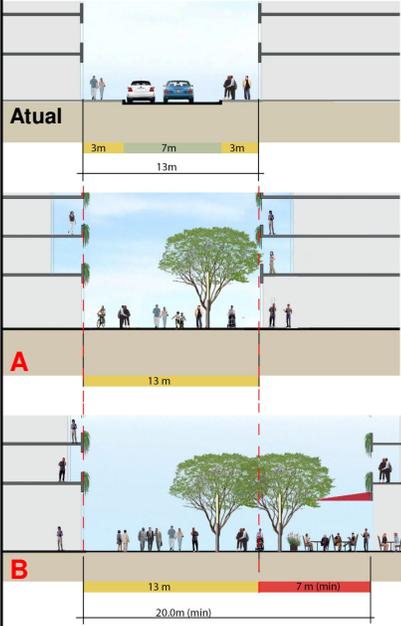
ELEMENTOS CHAVE - EIXO VITÓRIA



EIXO VITÓRIA



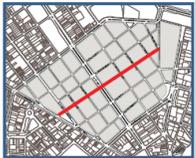
EIXO VITÓRIA



Rua Vitória - Nova Luz



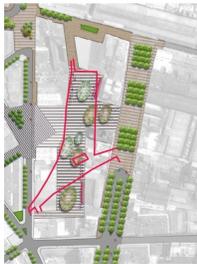
La Rambla - Barcelona



EIXO VITÓRIA



SETOR CULTURAL E ENTRETENIMENTO



Setor Entretenimento, Nova Luz



Campo Santa Margherita, Veneza



SETOR CULTURAL E ENTRETENIMENTO



SETOR CULTURAL E ENTRETENIMENTO

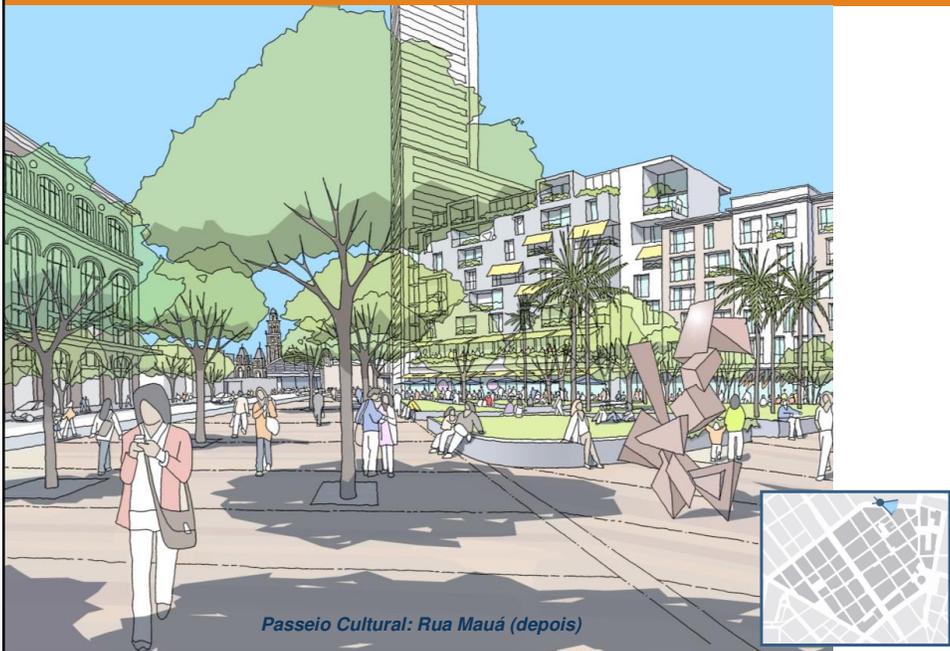


PASSEIO CULTURAL DUQUE DE CAXIAS-MAUÁ



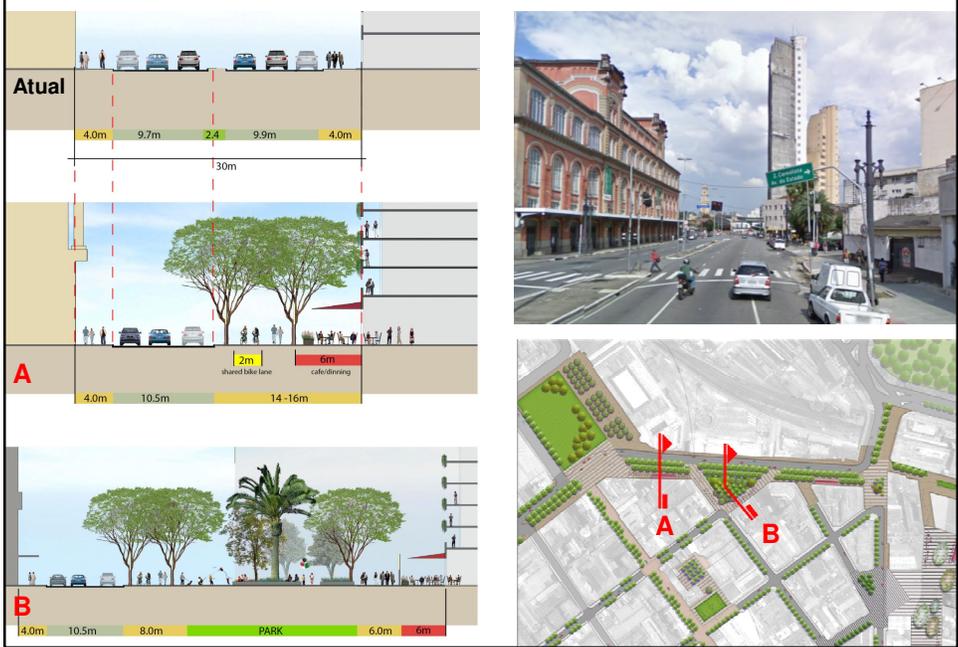
Passeio Cultural: Rua Mauá (antes)

PASSEIO CULTURAL DUQUE DE CAXIAS-MAUÁ

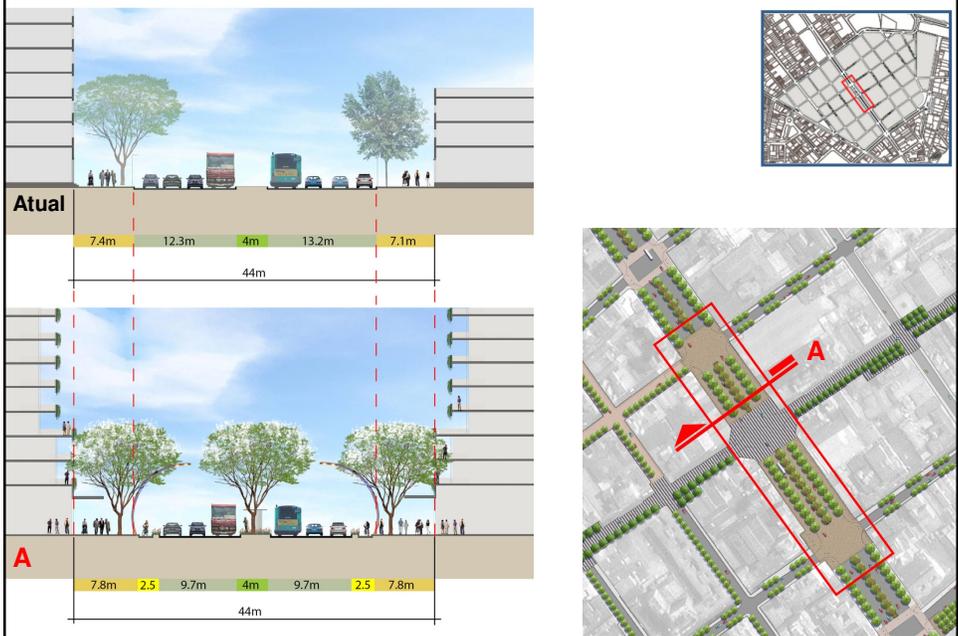


Passeio Cultural: Rua Mauá (depois)

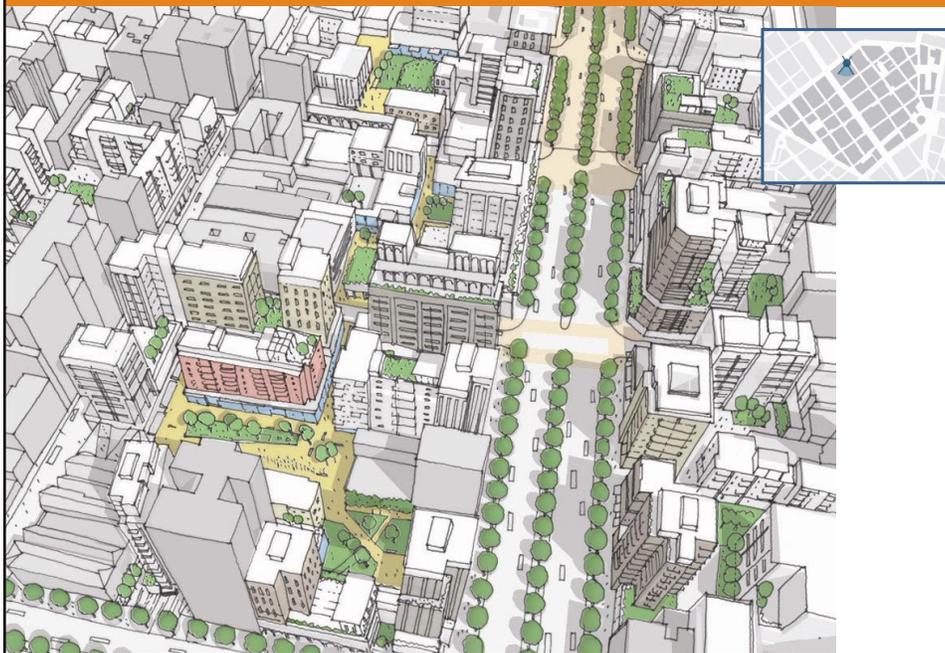
PASSEIO CULTURAL DUQUE DE CAXIAS-MAUÁ



CORREDOR RIO BRANCO



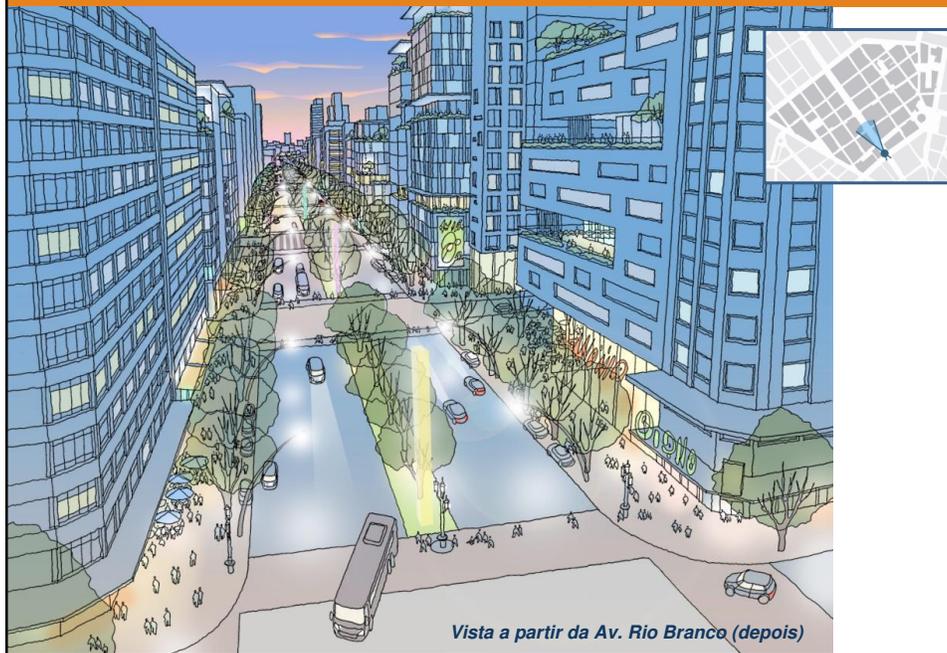
CORREDOR RIO BRANCO



CORREDOR RIO BRANCO



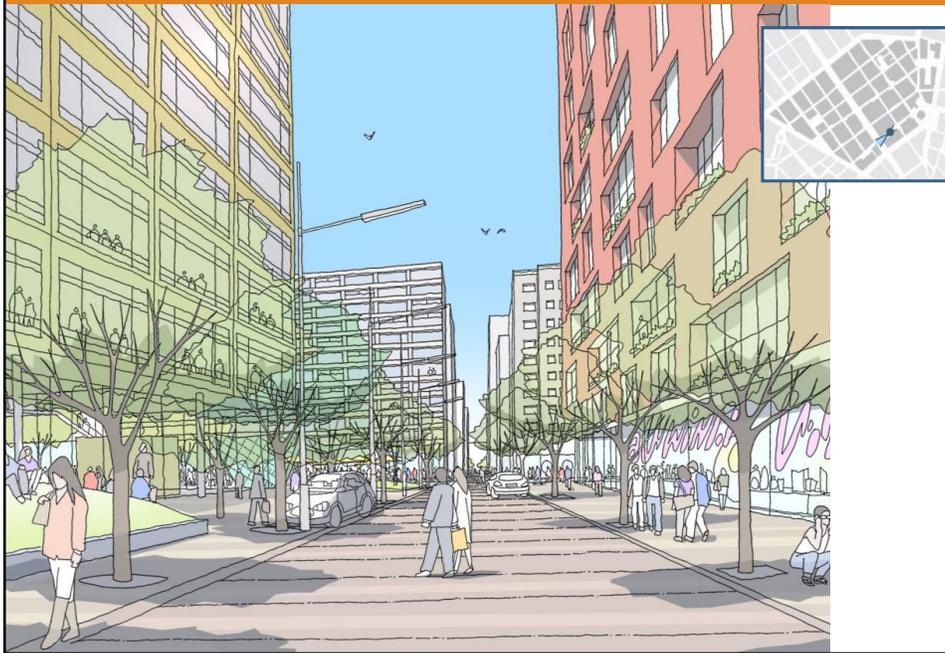
CORREDOR RIO BRANCO



SETOR TIMBIRAS



SETOR TIMBIRAS



SETOR TRIUNFO / PRAÇA DE VIZINHANÇA ZEIS

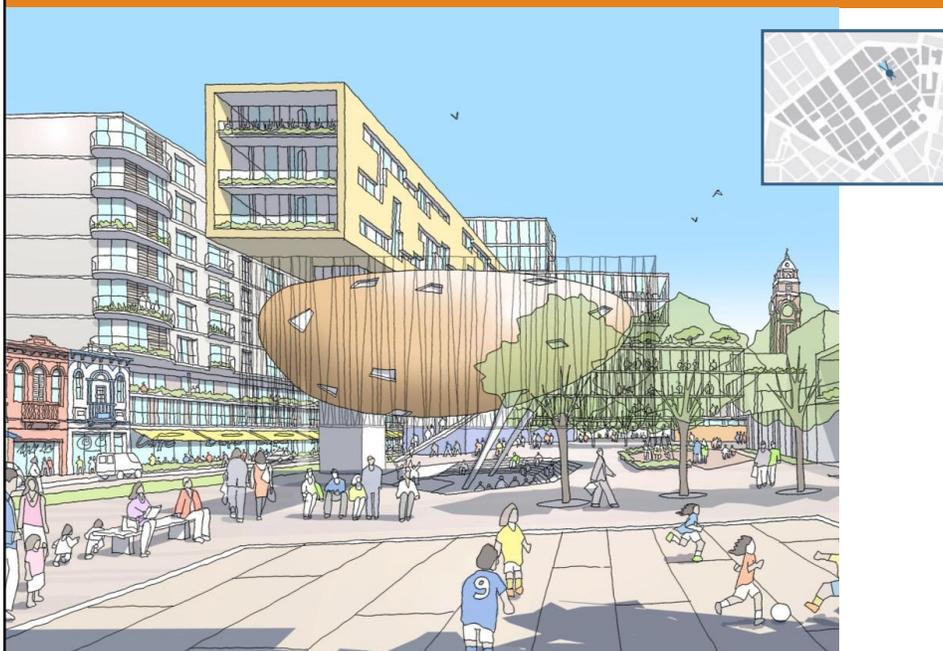


SETOR TRIUNFO / PRAÇA DE VIZINHANÇA ZEIS



Parque da Triunfo, Nova Luz // Parque da Victoria Manalo, São Francisco

SETOR TRIUNFO / PRAÇA DE VIZINHANÇA ZEIS



SETOR NÉBIAS



SETOR NÉBIAS



Parque Nébias, Nova Luz



Bryant Park, Nova Iorque



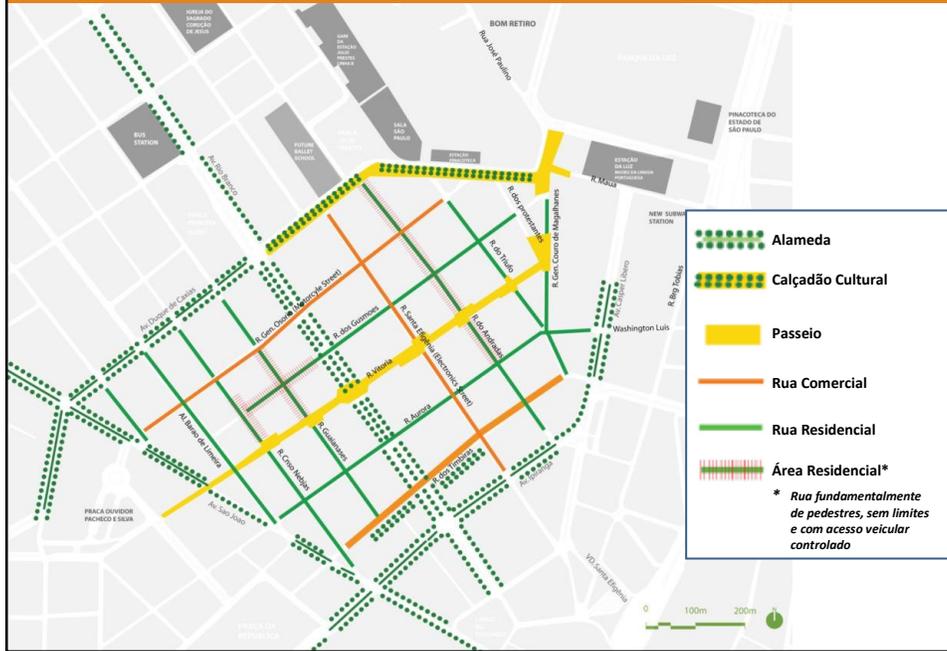
SETOR NÉBIAS



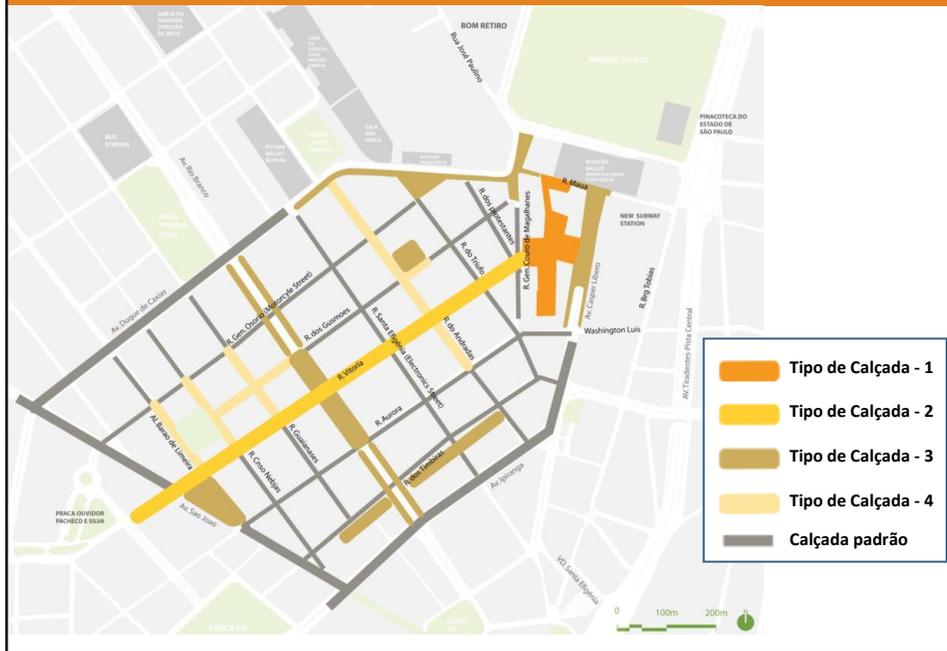
SETOR NÉBIAS



INFRAESTRUTURA: TIPOLOGIA DE RUAS



INFRAESTRUTURA: SISTEMA DE PAVIMENTAÇÃO



INFRAESTRUTURA: ILUMINAÇÃO PÚBLICA



INFRAESTRUTURA: ILUMINAÇÃO PÚBLICA



PRÓXIMOS PASSOS

- Divulgação da 1ª fase do Projeto Urbanístico Preliminar na internet e no posto de atendimento
- Discussões setoriais, com agentes públicos, comerciantes, moradores e demais interessados
- Divulgação e consulta da 2ª fase do Projeto Urbanístico Preliminar
- Audiência Pública
- Consolidação do Projeto, incorporando críticas e sugestões do processo de consulta pública
- Divulgação e consulta do Projeto Urbanístico Consolidado
- Audiência Pública



SP-URBANISMO



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto Nova Luz Visão e Diretrizes Urbanísticas



novaluz

Novembro 2010