

**SP-URBANISMO**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO URBANO

# **Nova Luz**

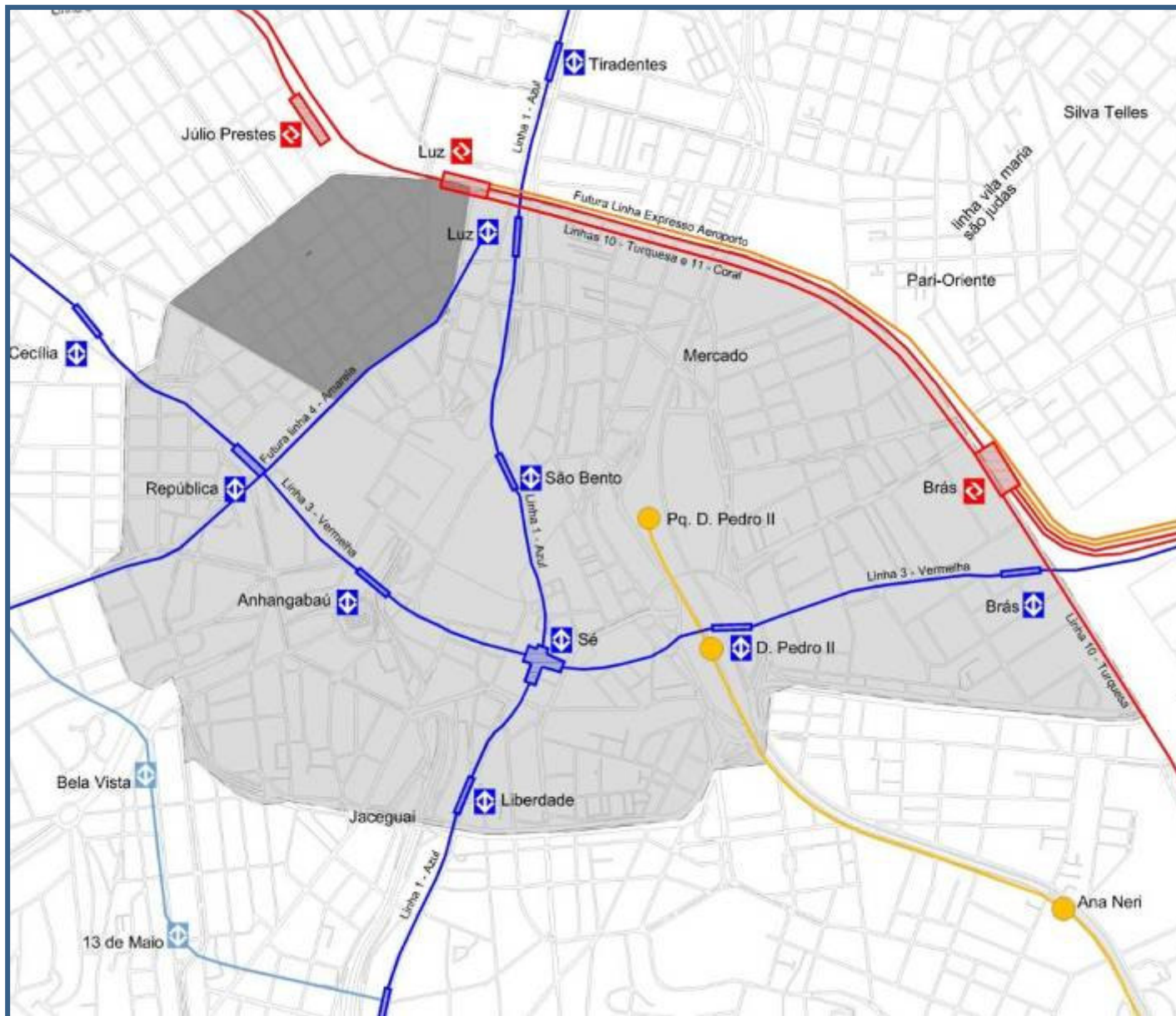
## **Projeto Urbanístico Consolidado**



**novaluz**

**Abril 2012**

# Acessibilidade da Área



- Perímetro da Operação Urbana Centro
- Perímetro da Concessão Urbanística Nova Luz
- Linha Metrô
- Linha Metrô (2014)
- Linha CPTM
- Expresso Tiradentes
- Expresso Aeroporto



- **Requalificação da área central**
  - Operação Urbana Centro criada em 1997
- **Intervenção na área prevista no Plano Regional Estratégico da Sé – Lei 13.885/2004**
  - Proposta de Área de Intervenção Urbanística prevendo a utilização da Concessão Urbanística
- **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



# Perímetro da Nova Luz

Sala São Paulo

Parque da Luz

Praça Princesa Isabel

Largo do Arouche

Igreja de Santa Ifigênia

Praça da República





# Aplicação do Instrumento



## Projeto Urbanístico

- Espaços públicos e áreas verdes
- Equipamentos sociais públicos
- Infraestrutura urbana
- Habitação de Interesse Social
- Áreas para empreendimentos privados

# Interações com a sociedade

- **Após a apresentação do Projeto Preliminar foi aprofundado o debate com a sociedade através de:**
  - 2 audiências públicas realizadas na Câmara Municipal
  - Reuniões realizadas com:
    - **Conselhos:** CADES, CONPRESP, CONDEPHAAT, CMH, C MPU, CTLU, Comissão Executiva OU Centro, entre outros
    - **Representantes ligados ao setor de Comércio:**  
Foram realizadas 9 reuniões
    - **Representantes ligados ao setor de Habitação:**  
Foram realizadas 15 reuniões
    - **Representantes do Conselho Gestor da ZEIS:**  
Foram realizadas 10 reuniões
  - 1.957 atendimentos e 37 reuniões realizados no Espaço Projeto Nova Luz



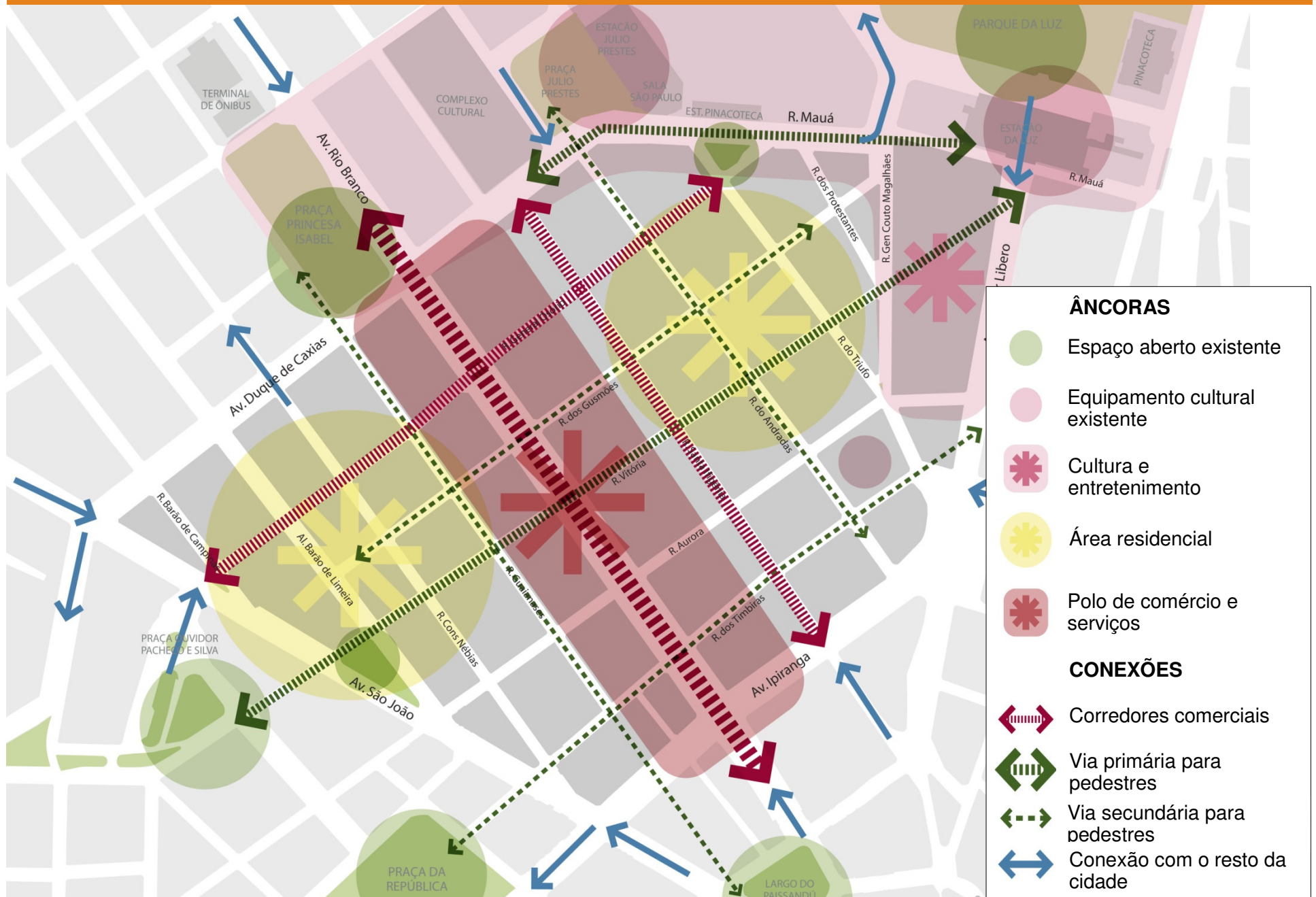
# Estratégia de Desenvolvimento

- **Potencializar atividades comerciais da área**
- **Atrair novas atividades econômicas (tecnologia, serviços)**
- **Incorporar e potencializar atividades ligadas a cultura e entretenimento**
- **Ampliar o uso residencial**
- **Novos espaços e equipamentos públicos de qualidade**
- **Qualificação ambiental e urbanística da área**





# Âncoras e Conexões

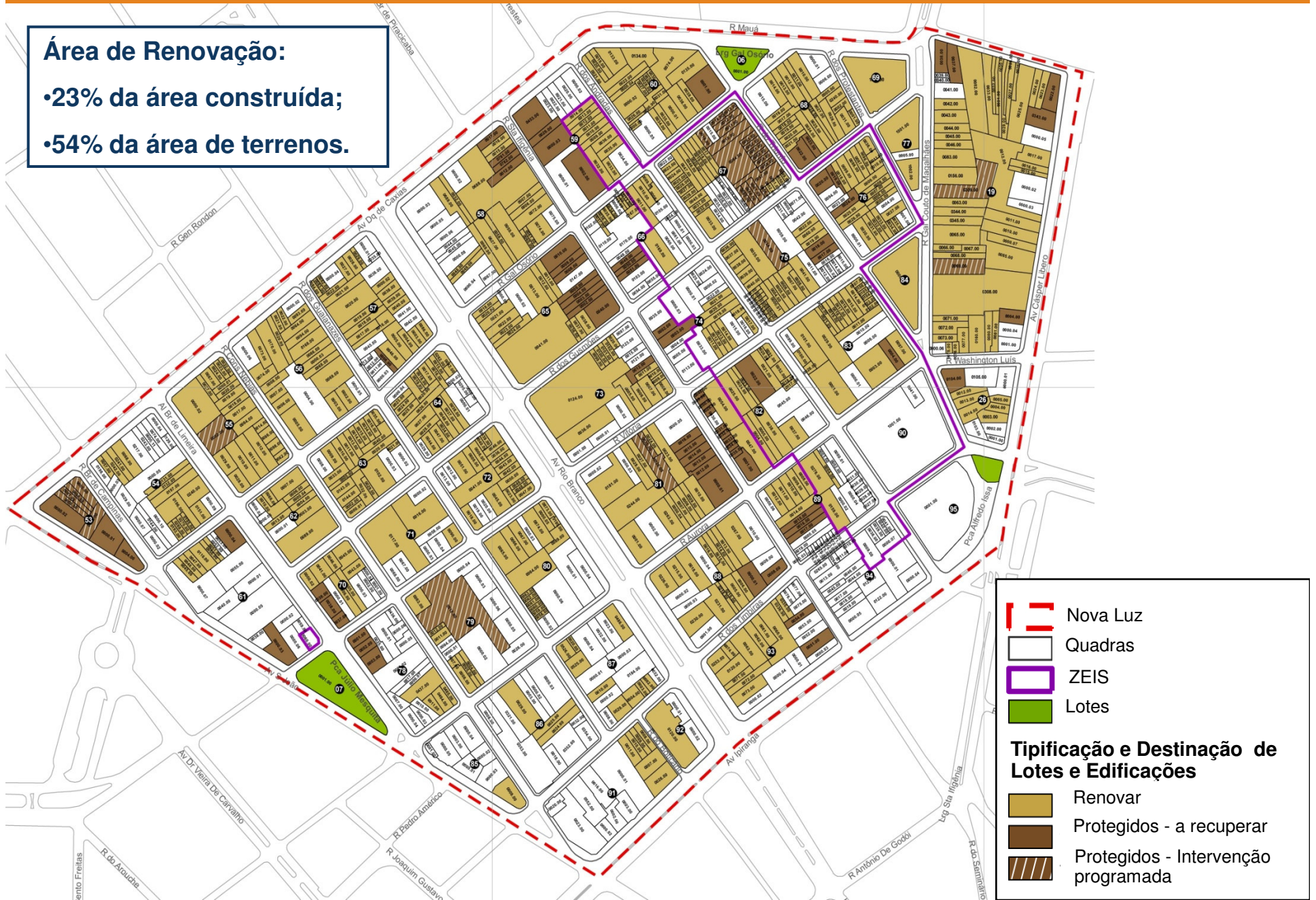




# Planta de Intervenção

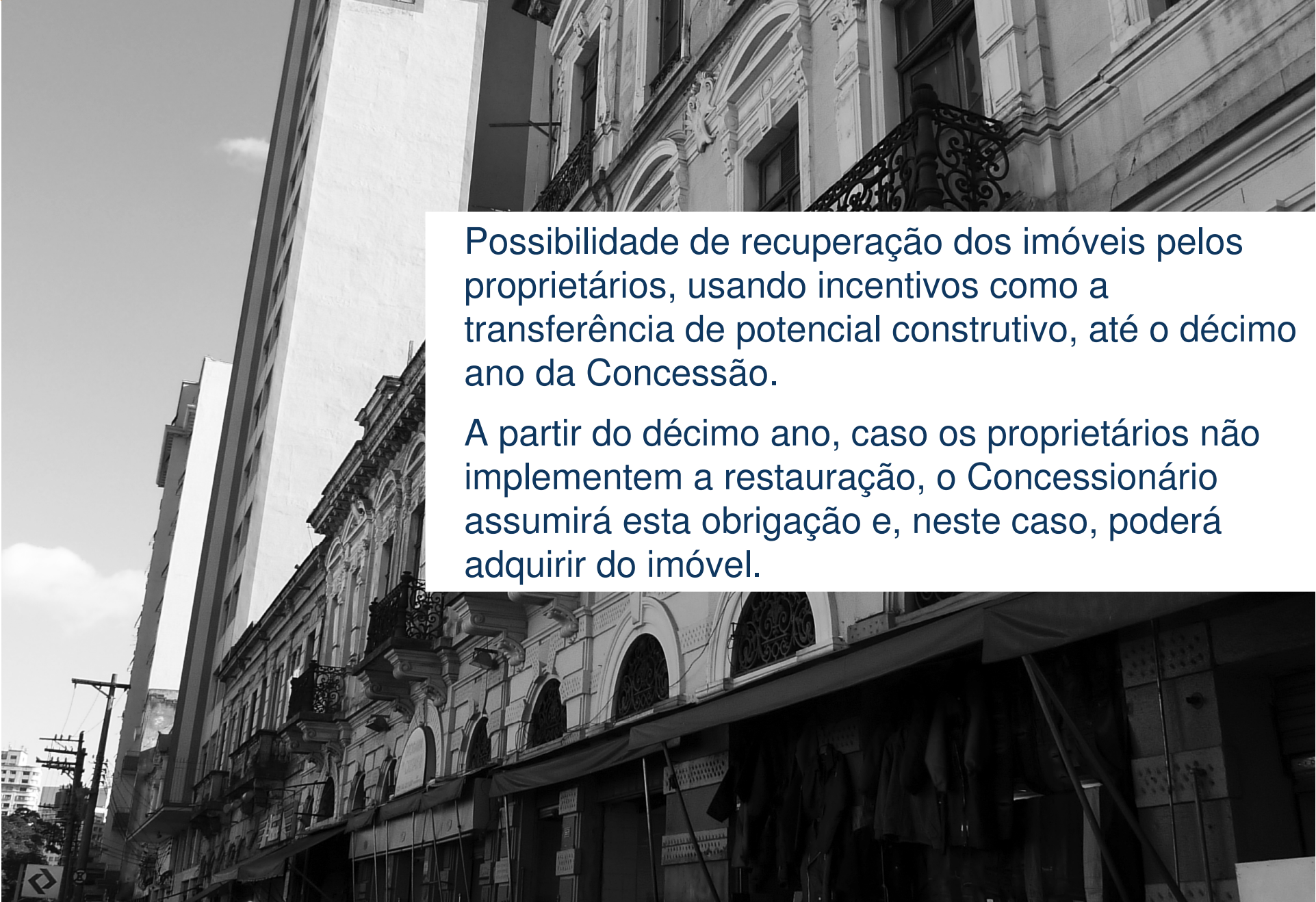
Área de Renovação:

- 23% da área construída;
- 54% da área de terrenos.





# Patrimônio Histórico

A black and white photograph of a city street. On the left, a tall, modern skyscraper rises into the sky. On the right, a row of historic, ornate buildings with arched windows and balconies lines the street. The scene is captured from a low angle, looking down the street.

Possibilidade de recuperação dos imóveis pelos proprietários, usando incentivos como a transferência de potencial construtivo, até o décimo ano da Concessão.

A partir do décimo ano, caso os proprietários não implementem a restauração, o Concessionário assumirá esta obrigação e, neste caso, poderá adquirir do imóvel.



# Implantação Proposta



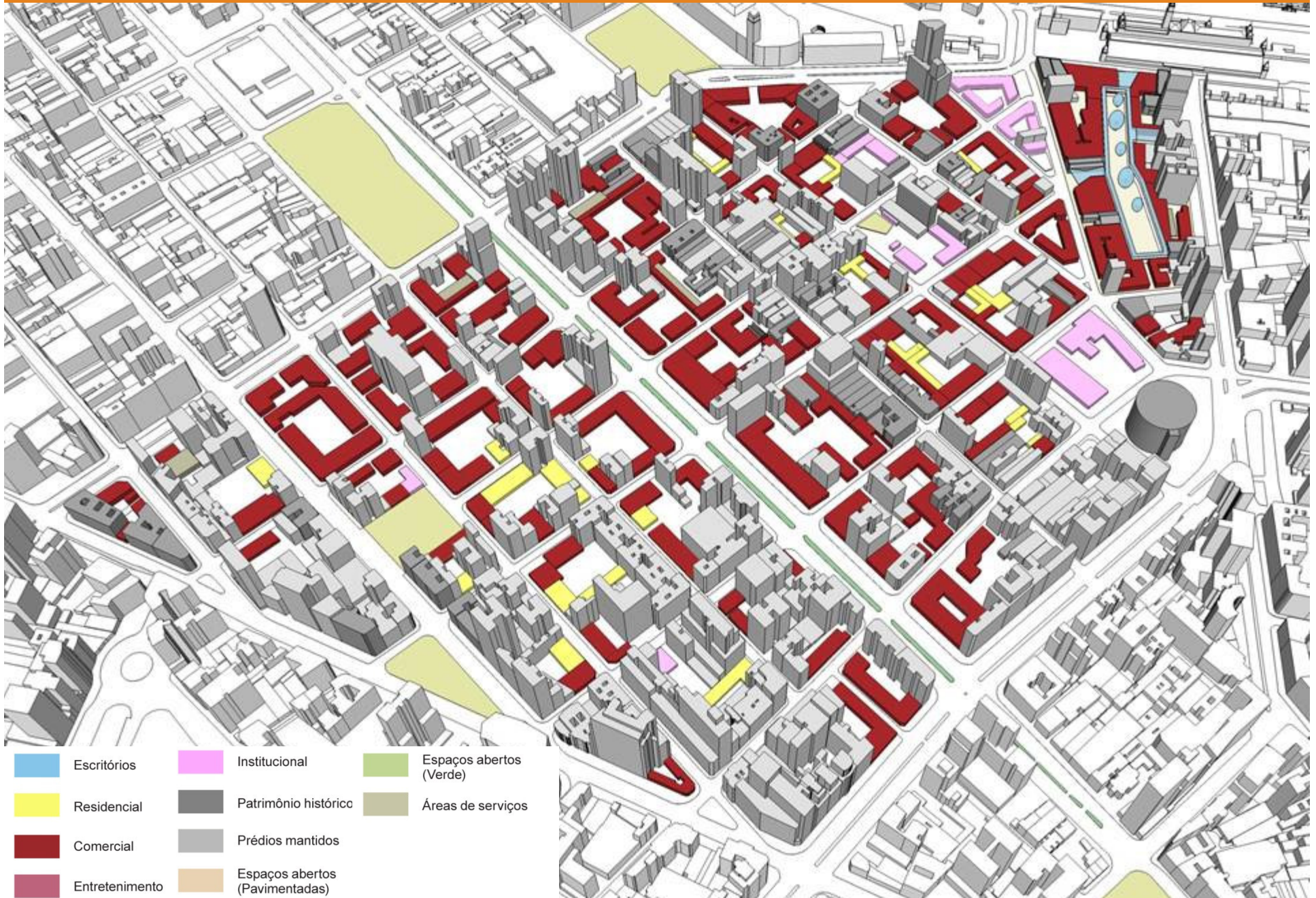


# Perspectivas



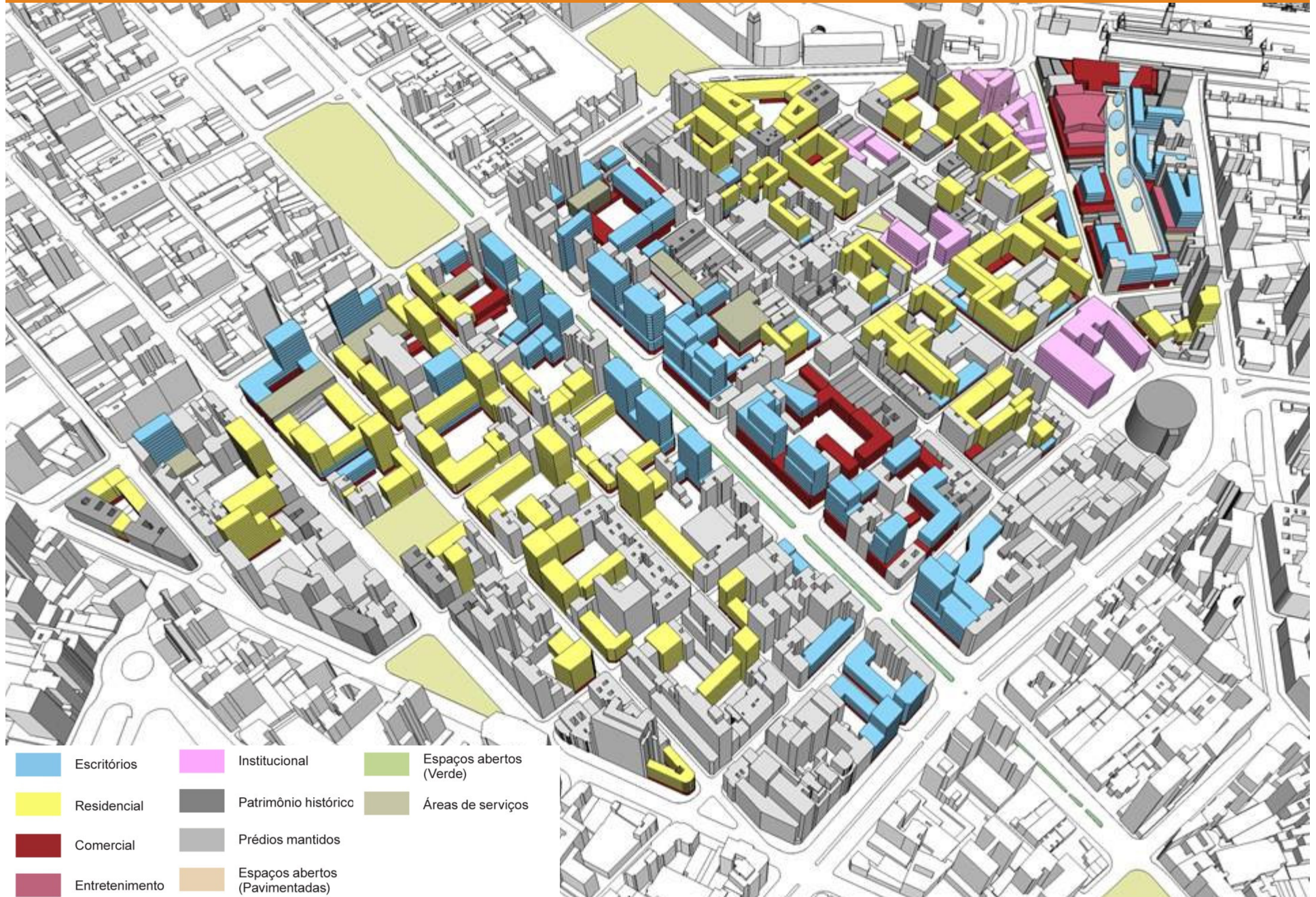


# Usos Propostos - Pavimento Térreo





# Usos Propostos - Pavimentos Superiores





# Cenários: Atual e Futuro

	ATUAL		FUTURO	
	POPULAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	POPULAÇÃO
RESIDENCIAL	11.679	533.735	879.745	23.657
NÃO RESIDENCIAL	23.374	682.321	1.131.277	42.758
TOTAL		1.216.056	2.011.022	

# Hierarquia Viária Proposta

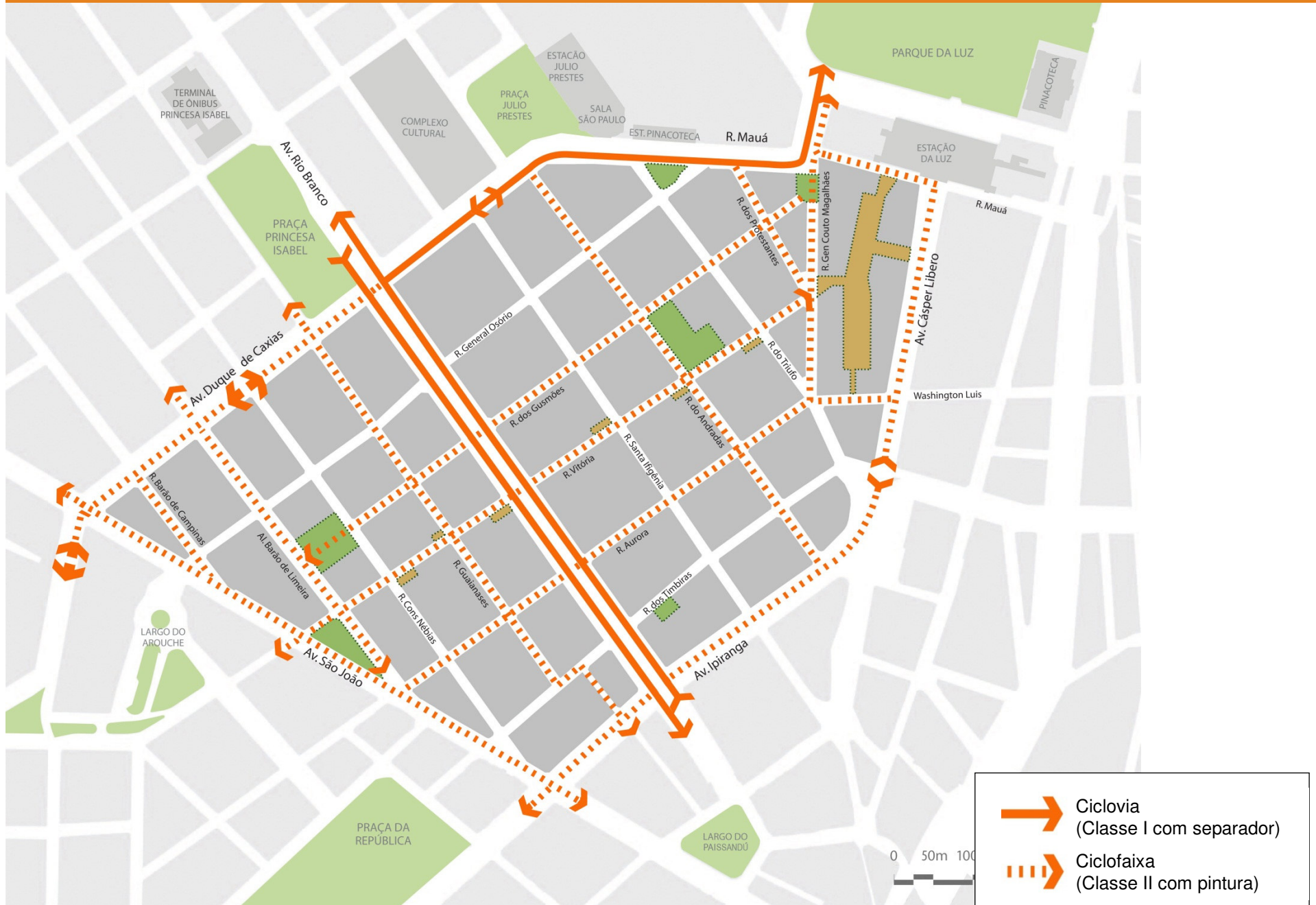


# Circulação de Pedestres



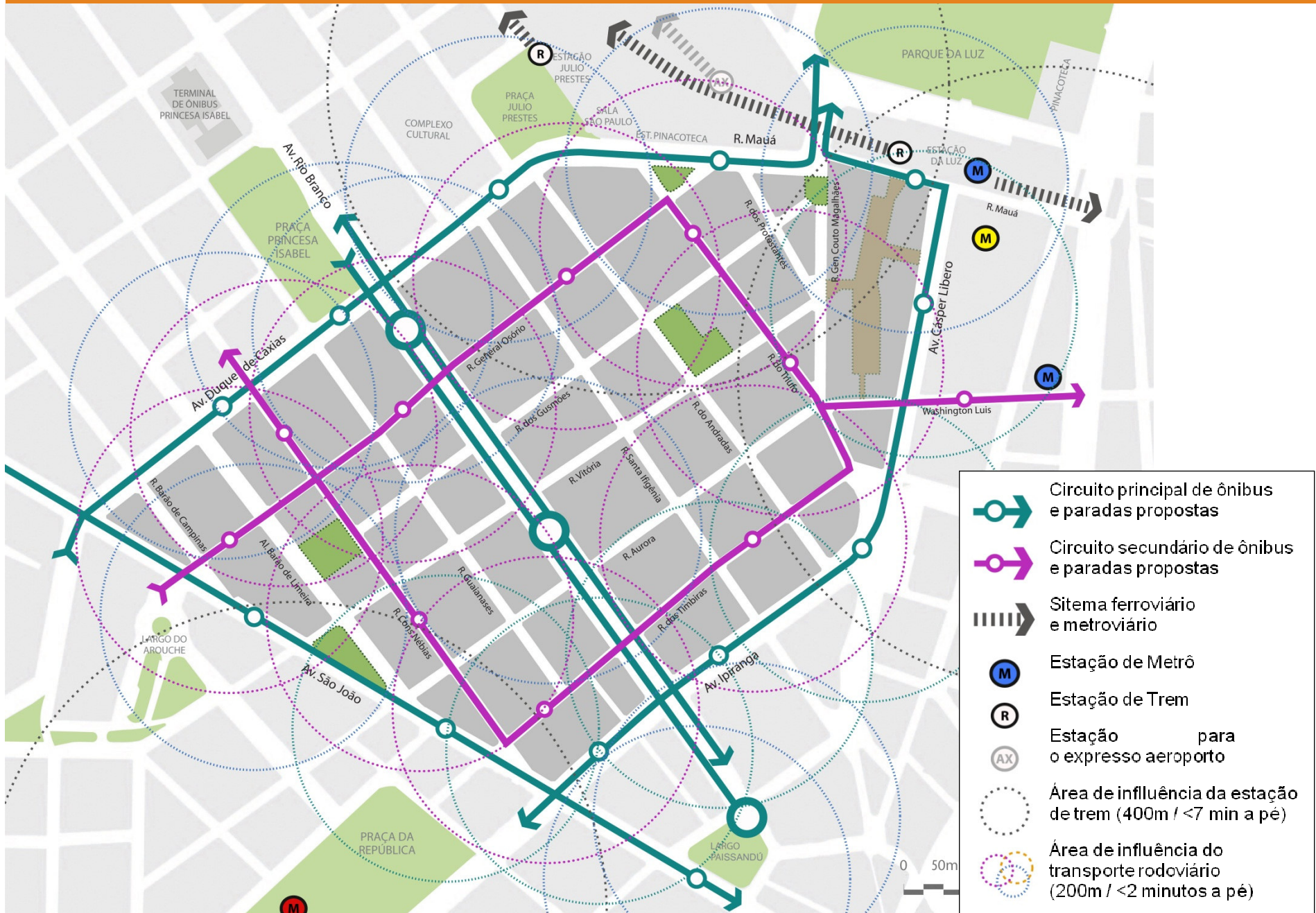


# Circulação de Bicicletas





# Transporte Coletivo







# Elementos do Espaço Público - Pavimentos

## P2 ZONA P2 PAVIMENTO SIMPLES

CALÇADA



Placa de granito

RUAS



Asfalto



- ZONA P1**  
pavimentação em pedra [rua e calçada]
- ZONA P2**  
pavimentação em pedra [calçada] e asfalto na rua
- ZONA P3**  
calçada e rua em concreto
- ZONA P4**  
calçada em concreto e rua em asfalto
- ZONA P5**  
pavimentação em pedra para praças





# Elementos do Espaço Público - Pavimentos

## P4 ZONA P4 PAVIMENTO SIMPLES

CALÇADA



Placa de granito

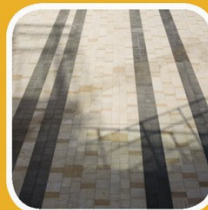
RUAS



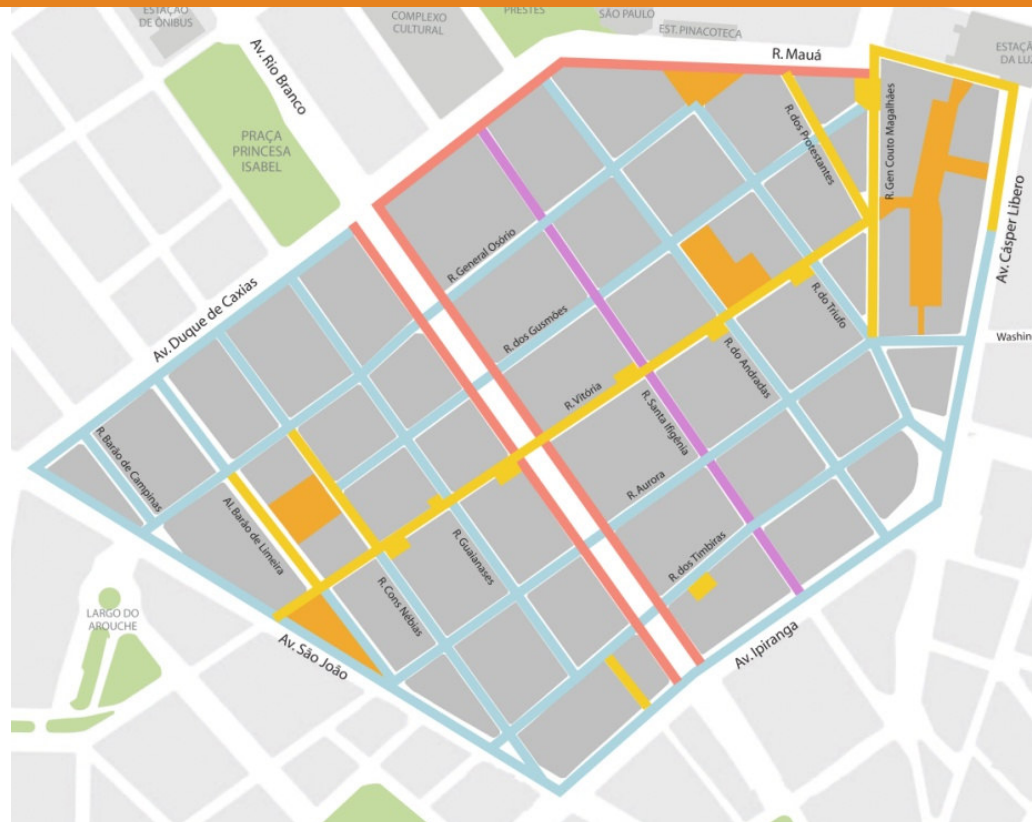
Asfalto

## P5 ZONA P5 PAVIMENTO SIMPLES

PARQUES  
E PRAÇAS



Placa de granito



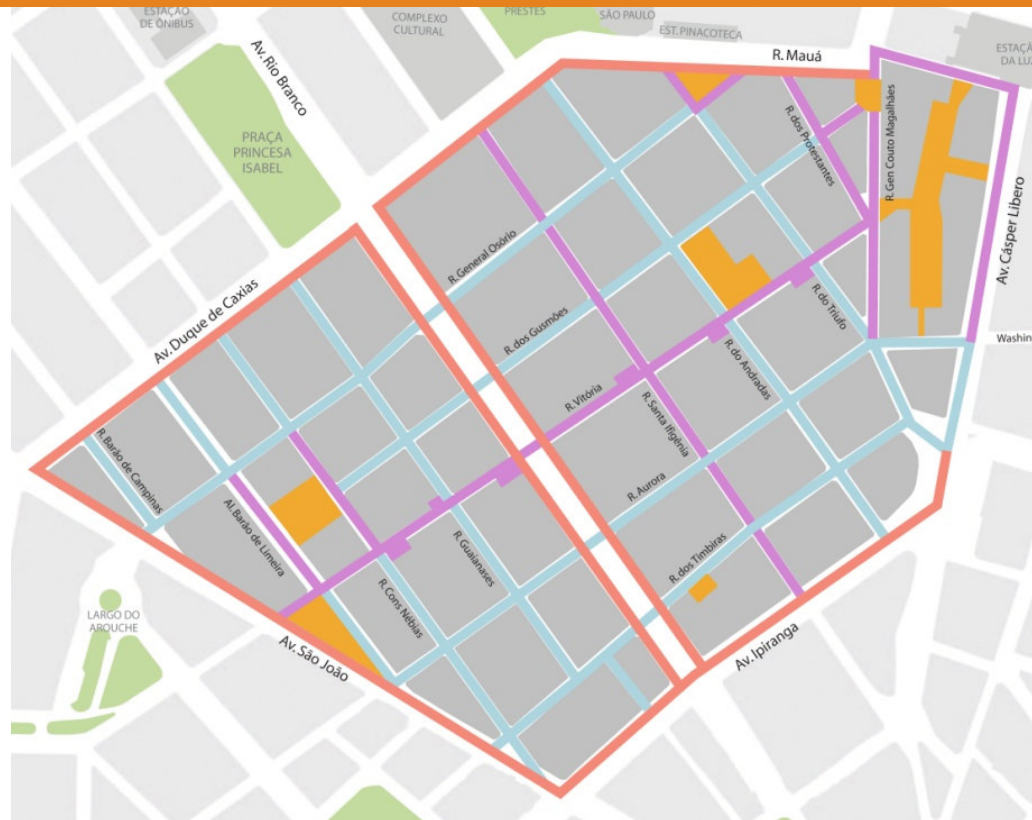
- ZONA P1  
pavimentação em pedra  
[rua e calçada]
- ZONA P2  
pavimentação em pedra  
[calçada] e asfalto na rua
- ZONA P3  
calçada e rua em concreto
- ZONA P4  
calçada em concreto e rua  
em asfalto
- ZONA P5  
pavimentação em pedra  
para praças




# Elementos do Espaço Público - Iluminação

L1


ZONA L1 LUMINÁRIA SÃO PAULO ANTIGO



 ZONA L1  
Luminária São Paulo Antigo

 ZONA L3  
Iluminação característica

 ZONA L2  
Iluminação padrão

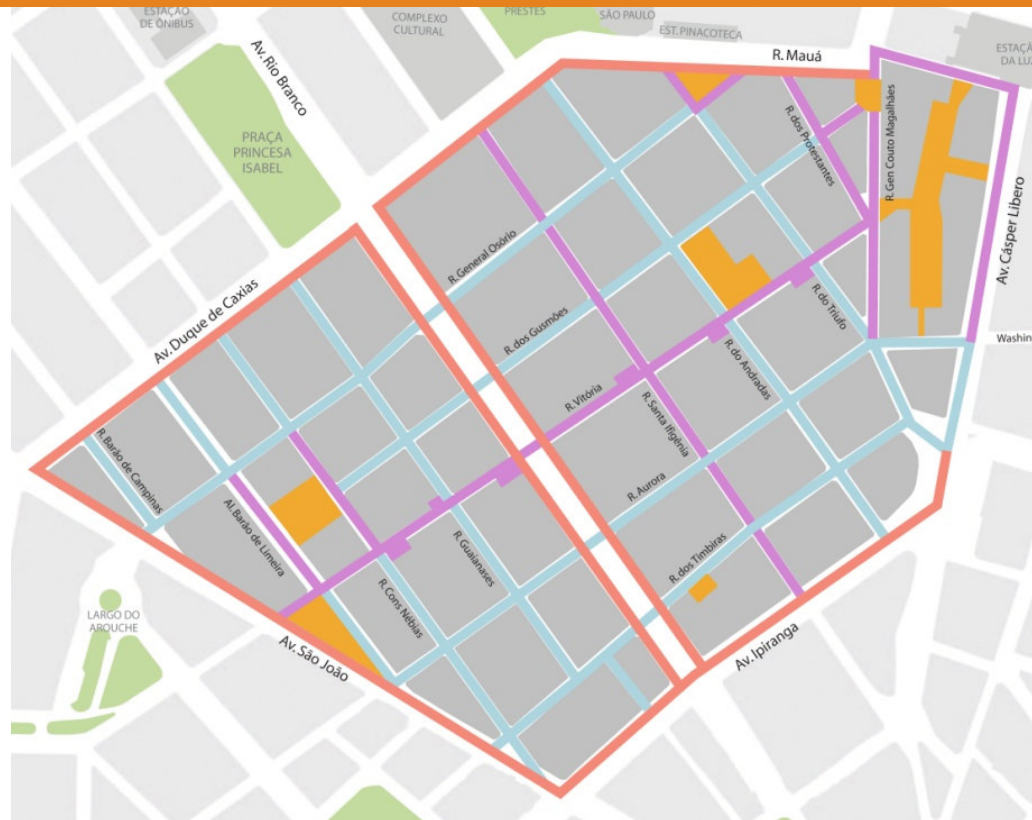
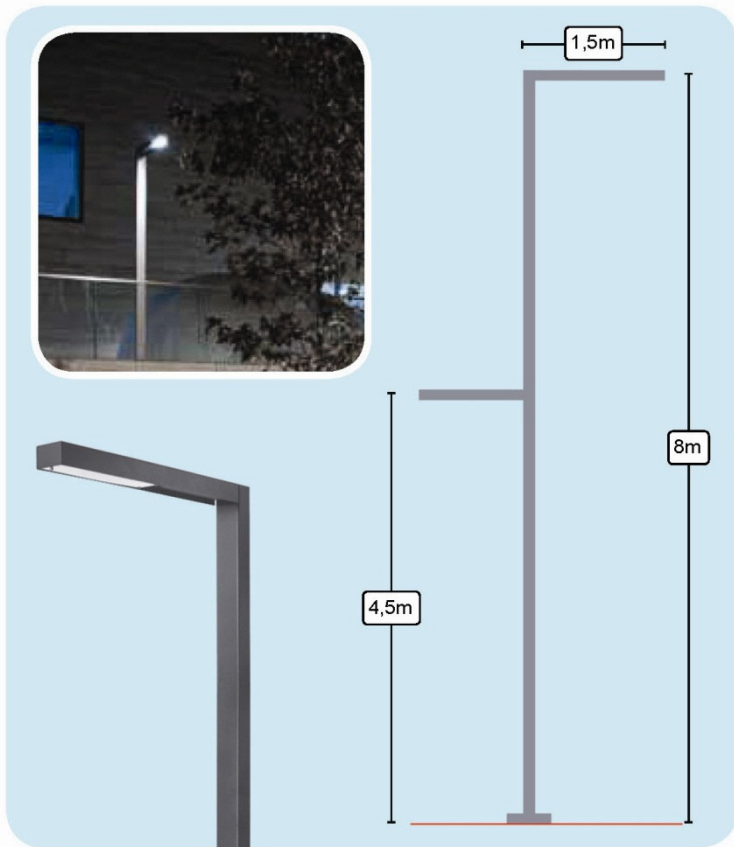
 ZONA L4  
Iluminação especial  
em praças



# Elementos do Espaço Público - Iluminação

L2

## ZONA L2 ILUMINAÇÃO PADRÃO



**ZONA L1**  
Luminária São Paulo Antigo

**ZONA L3**  
Iluminação característica

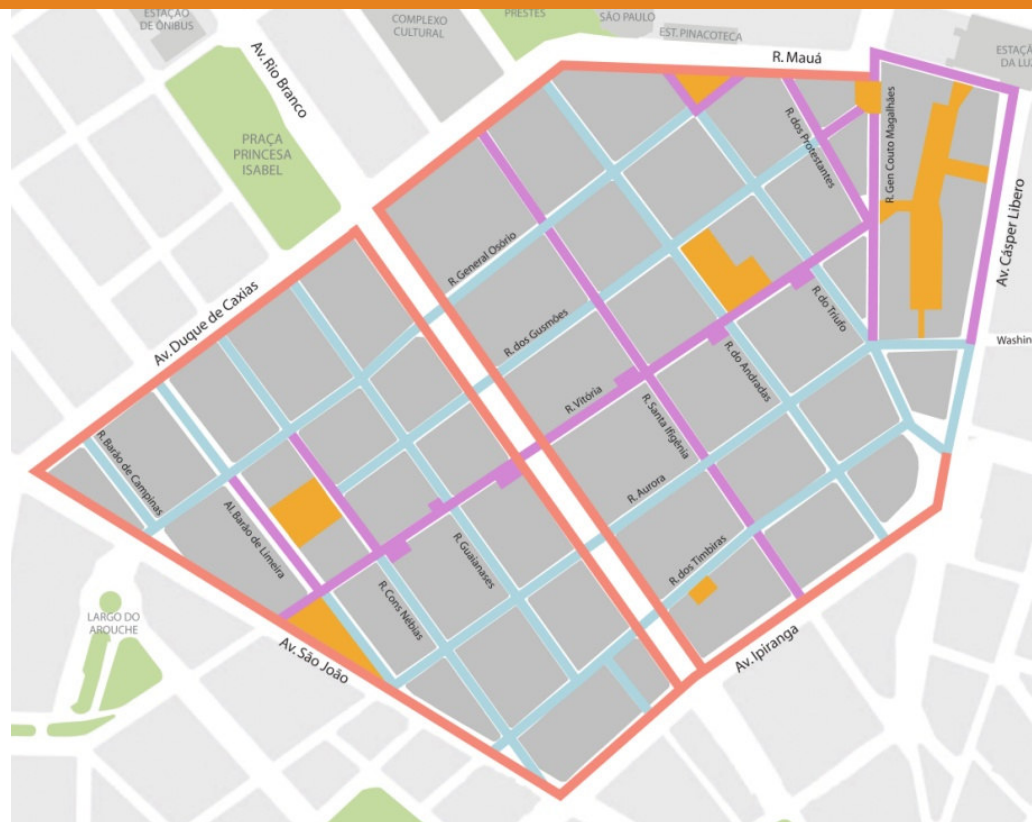
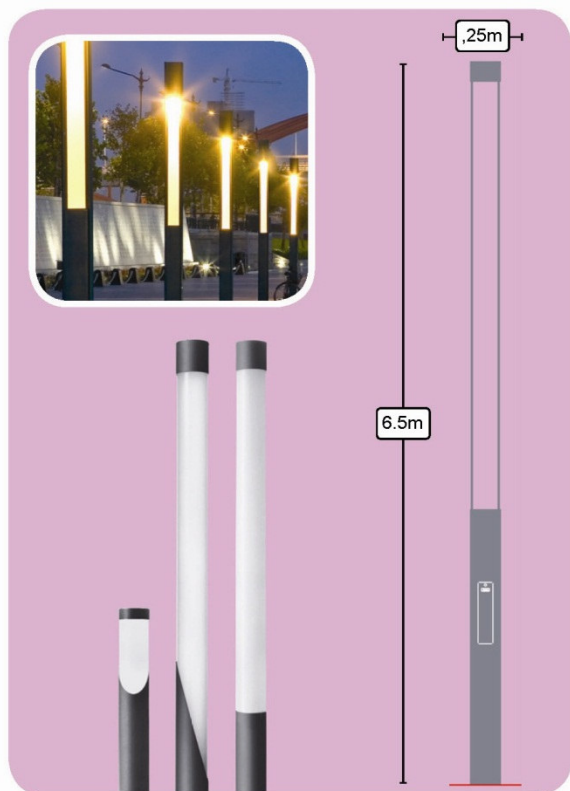
**ZONA L2**  
Iluminação padrão

**ZONA L4**  
Iluminação especial em praças



# Elementos do Espaço Público - Iluminação

## L3 ZONA L3 ILUMINAÇÃO CARACTERÍSTICA



**ZONA L1**  
Luminária São Paulo Antigo

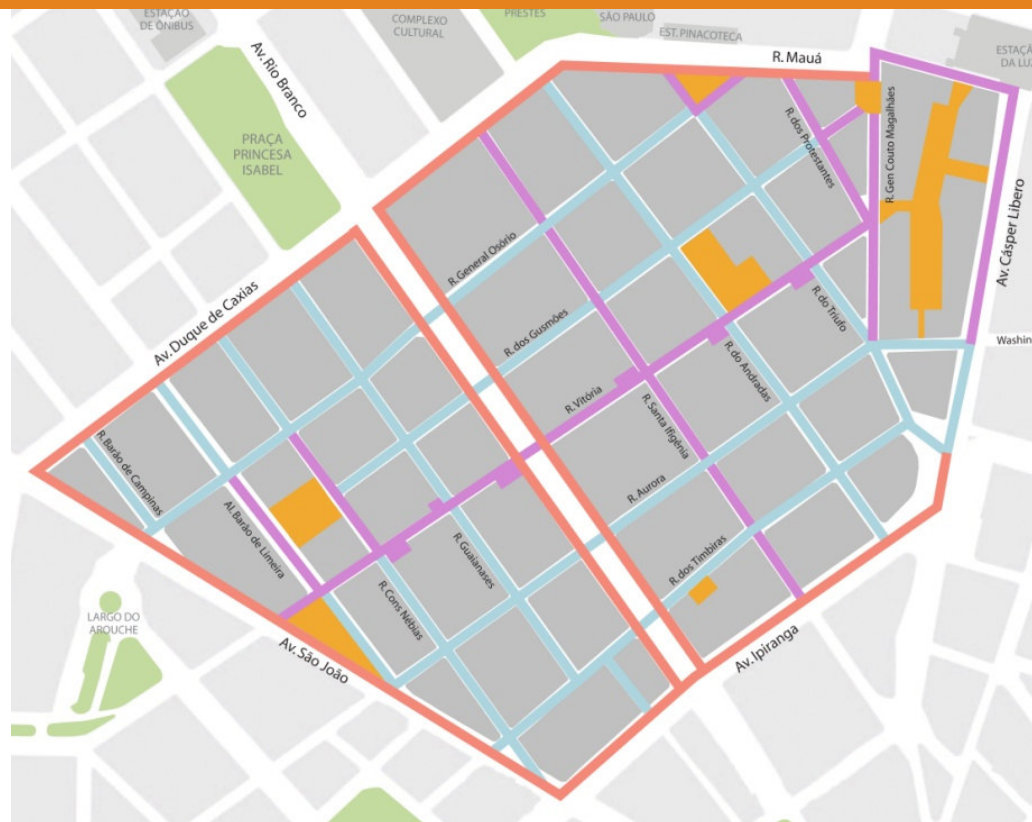
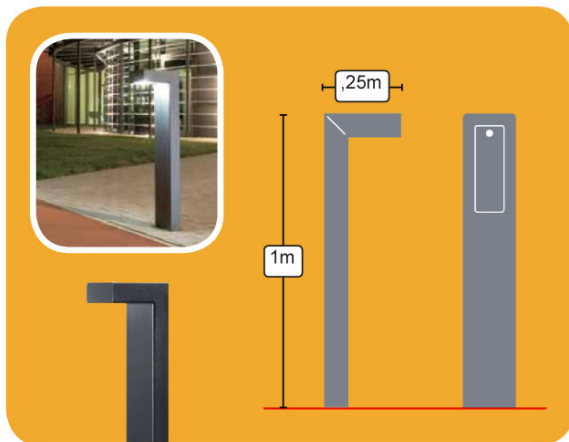
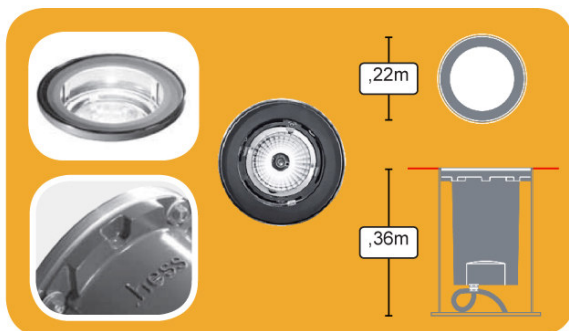
**ZONA L3**  
Iluminação característica

**ZONA L2**  
Iluminação padrão

**ZONA L4**  
Iluminação especial em praças

# Elementos do Espaço Público - Iluminação

## L4 ZONA L4 ILUMINAÇÃO DE PRAÇAS



ZONA L1  
Luminária São Paulo Antigo

ZONA L3  
Iluminação característica

ZONA L2  
Iluminação padrão

ZONA L4  
Iluminação especial  
em praças



# Elementos do Espaço Público - Arborização

## T1 BULEVAR



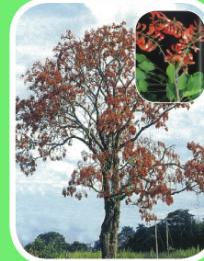
Cariniana Estrellensis  
(Jequitibá Branco)



Caesalpinia Ferrea  
(Pau Ferro)

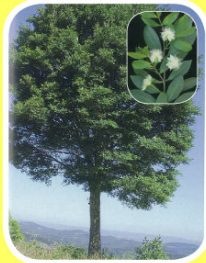


Handroanthus Heptaphyllus  
(Ipê Roxo)



Erythrina Falcata  
(Suinã)

## T2 ANEL VIÁRIO



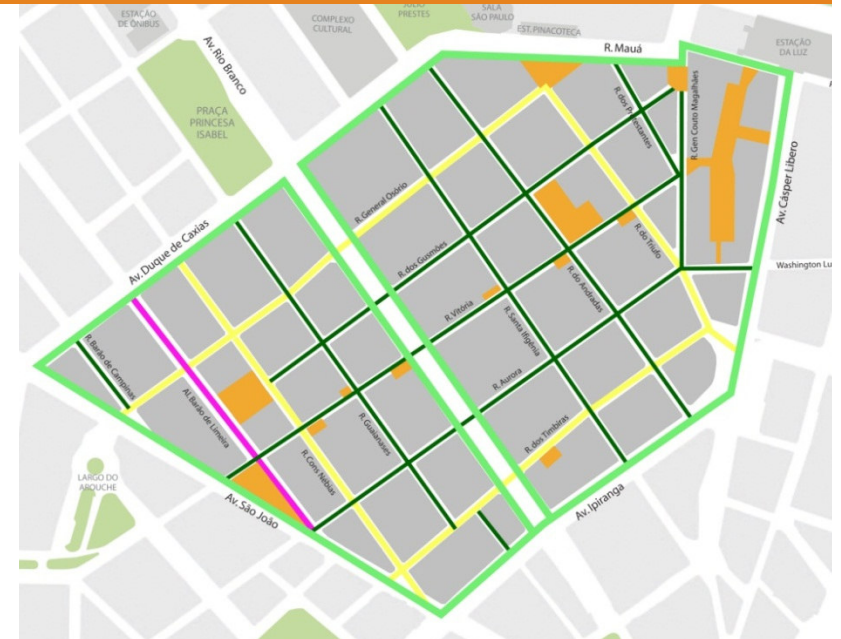
Eugenia Involucrata DC  
(Cerejeira)



Lafoensia Pacari  
(Dedaleiro)



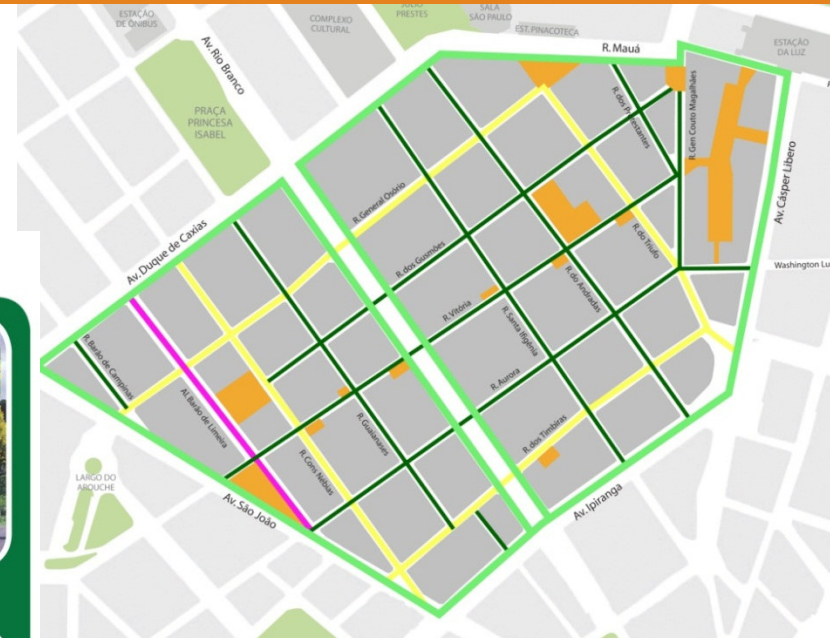
Holocalyx Balansae  
(Alecrim-de-Campinas)



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

# Elementos do Espaço Público - Arborização

## T3 RUA LOCAL TIPO A



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



# Elementos do Espaço Público - Arborização

## T4 RUAS LOCAIS TIPO B



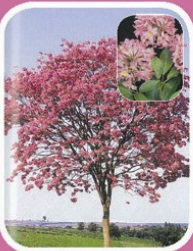
Eugenia Uniflora  
(Pitanga)



Cassia Leptophylla  
(Grinalda-de-Noiva)



Caesalpinia Echinata  
(Pau-Brasil)



Handroanthus Impetiginosus  
(Ipê-roxo)

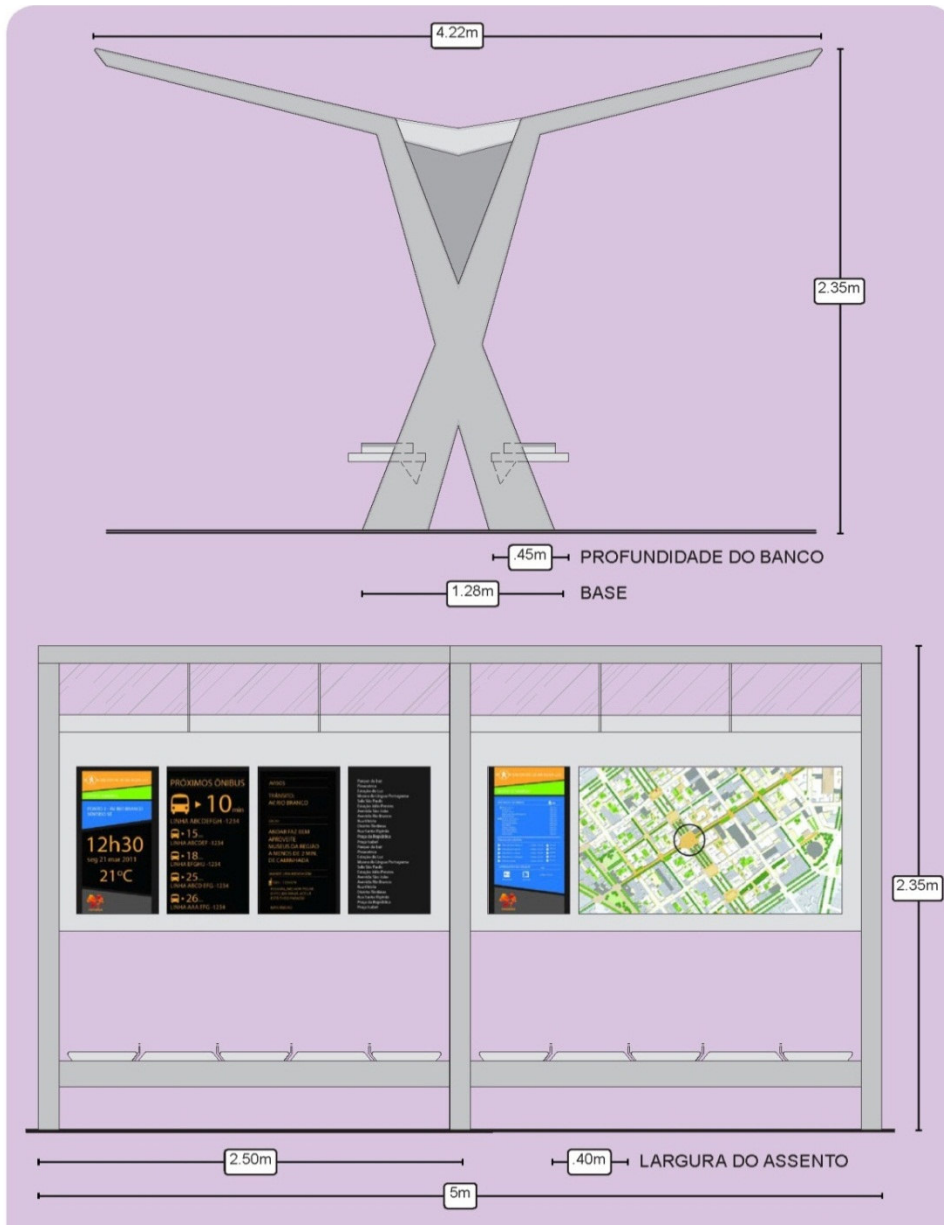


Erythrina Verna Vell  
(Mulungu)



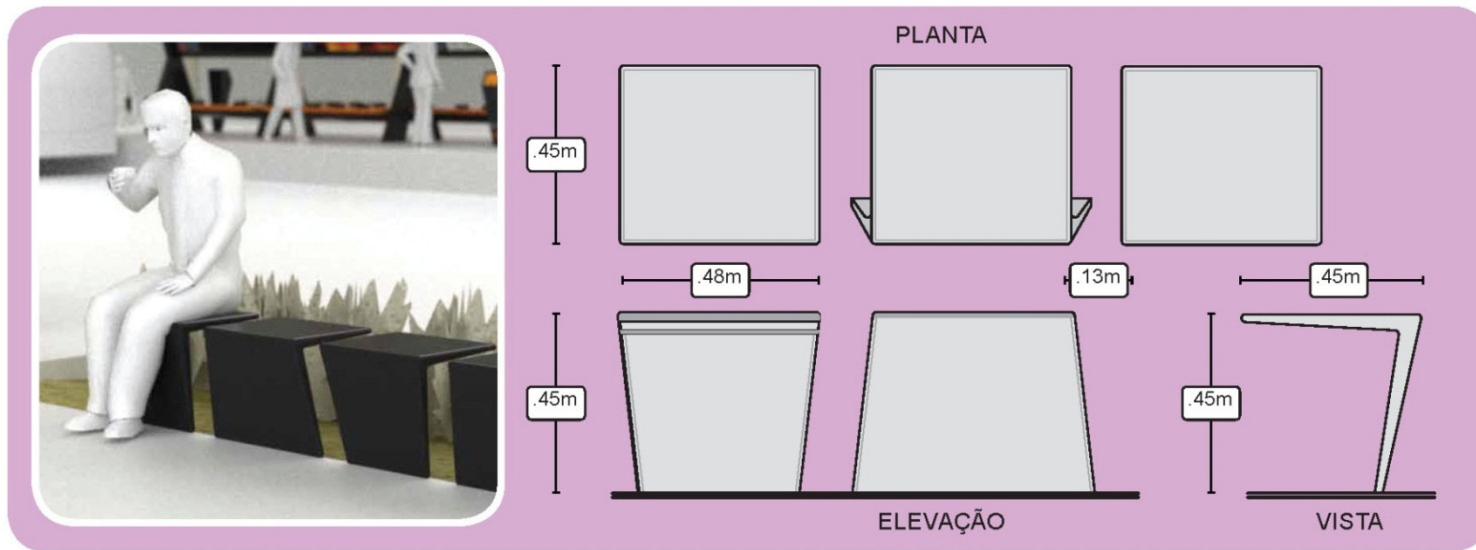
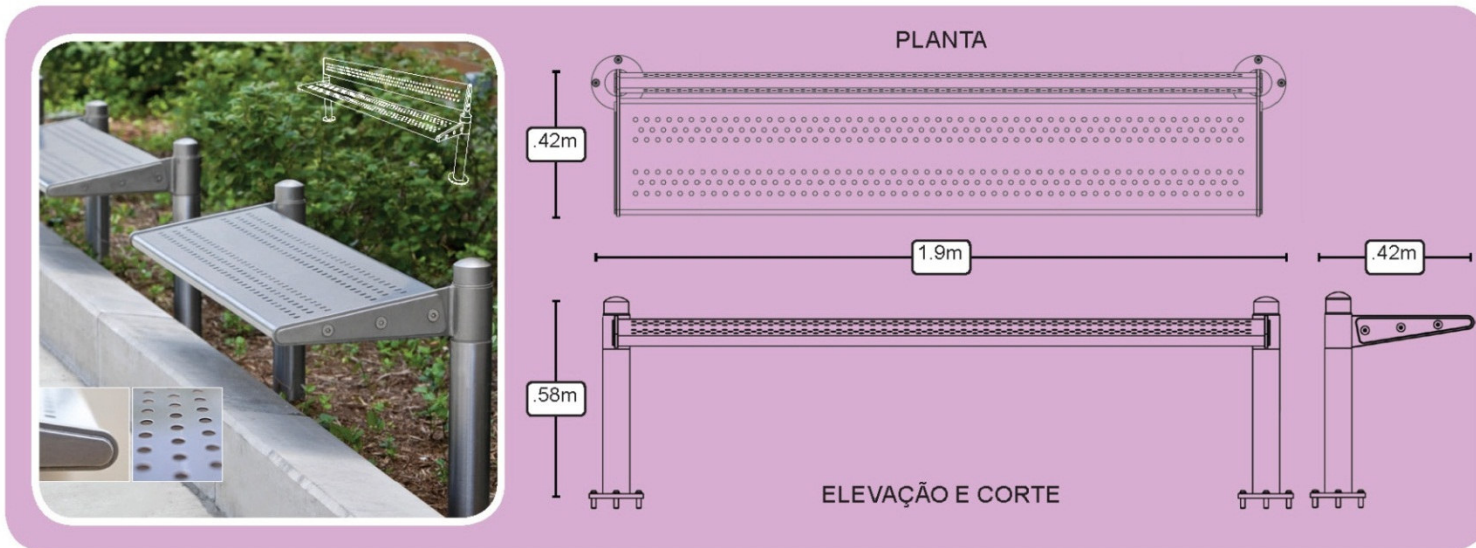
- ZONA T1: Via Estrutural
- ZONA T2: Mini-anel viário
- ZONA T3: Prioritária Pedestre
- ZONA T4: Via Secundária
- ZONA T5: Praças

# Padrões de Mobiliário Urbano



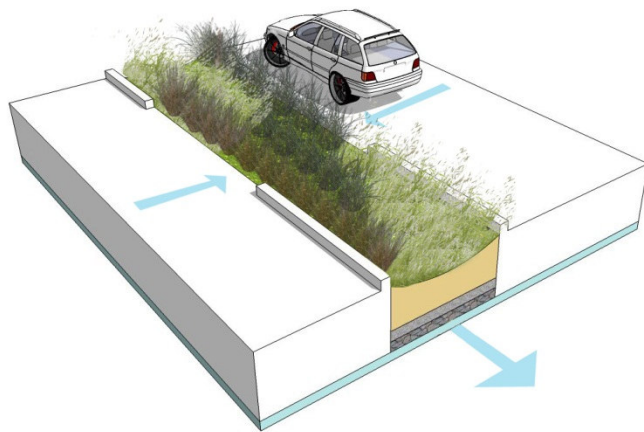
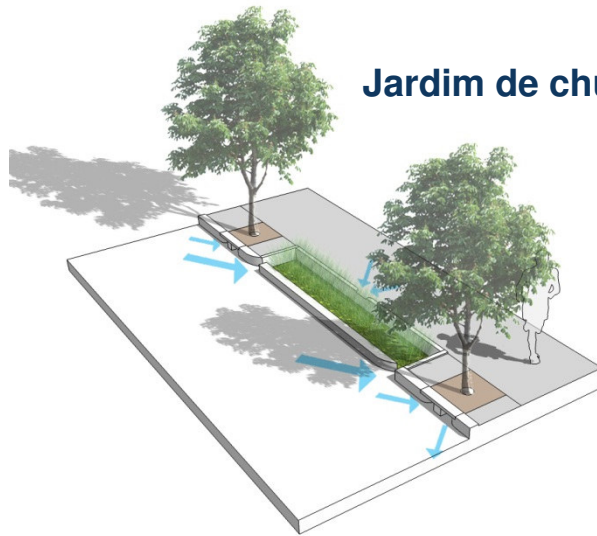


# Padrões de Mobiliário Urbano



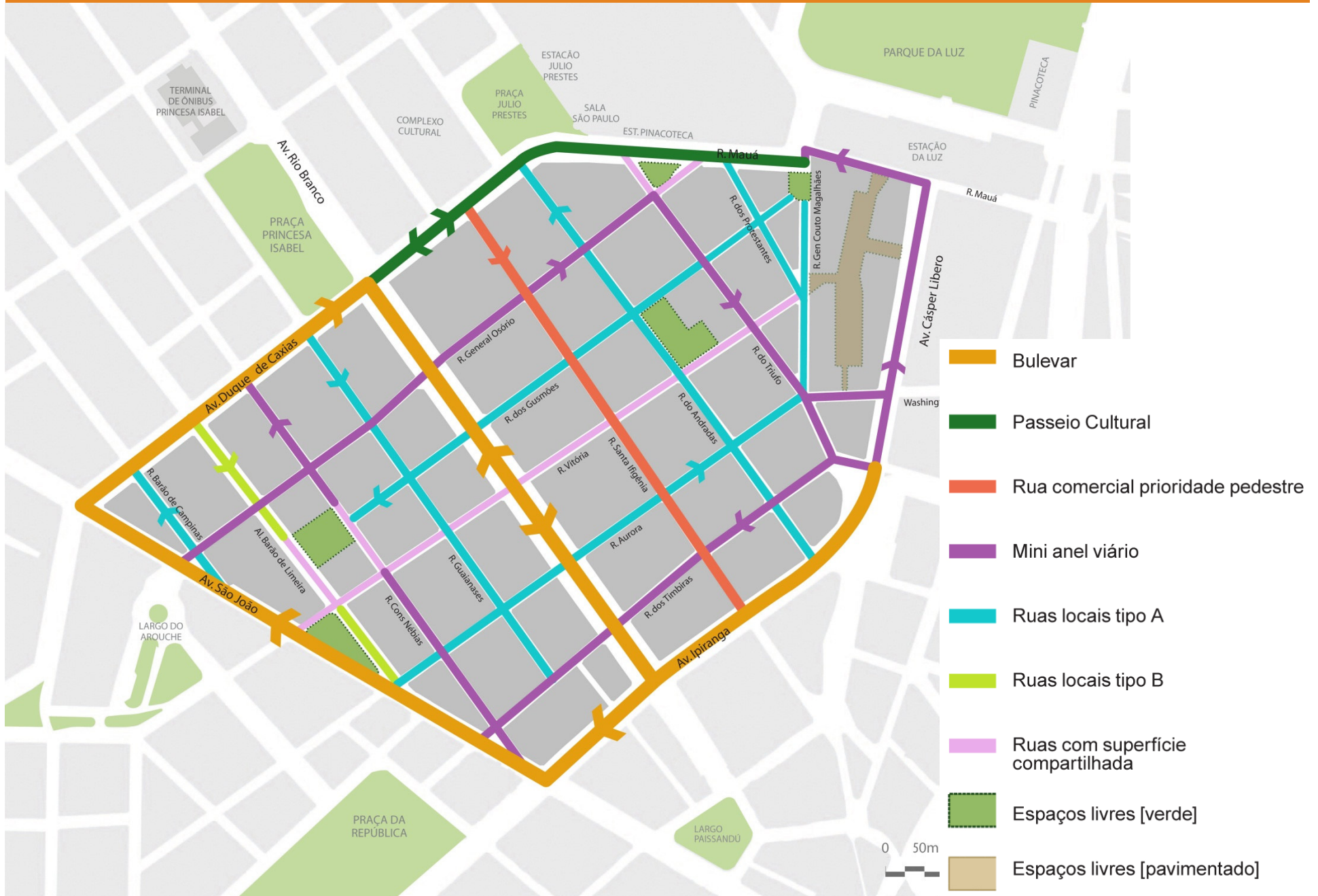
# Infraestrutura Verde

Jardim de chuva

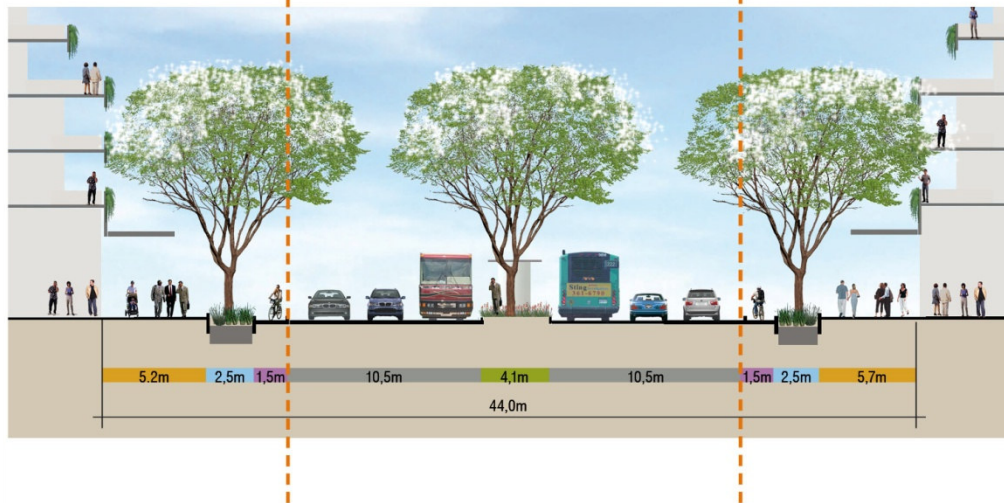
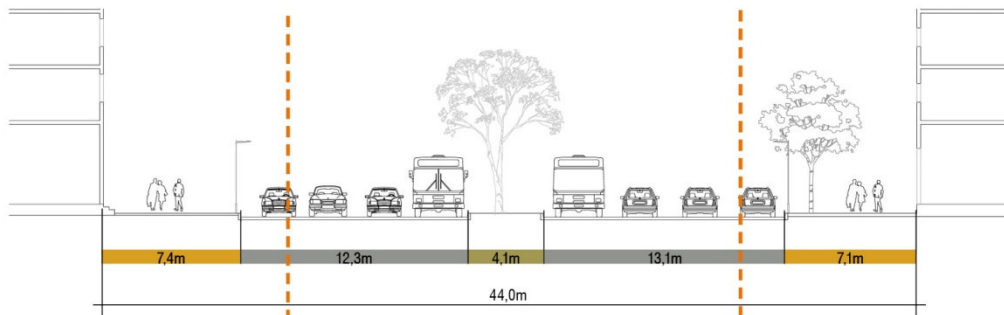




# Tipologias dos Espaços Públicos

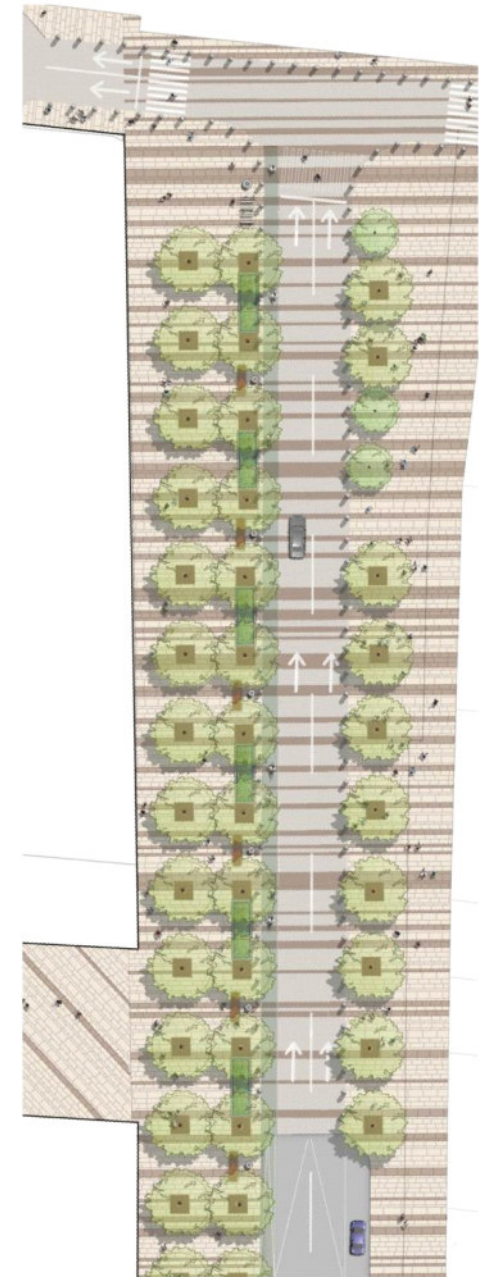
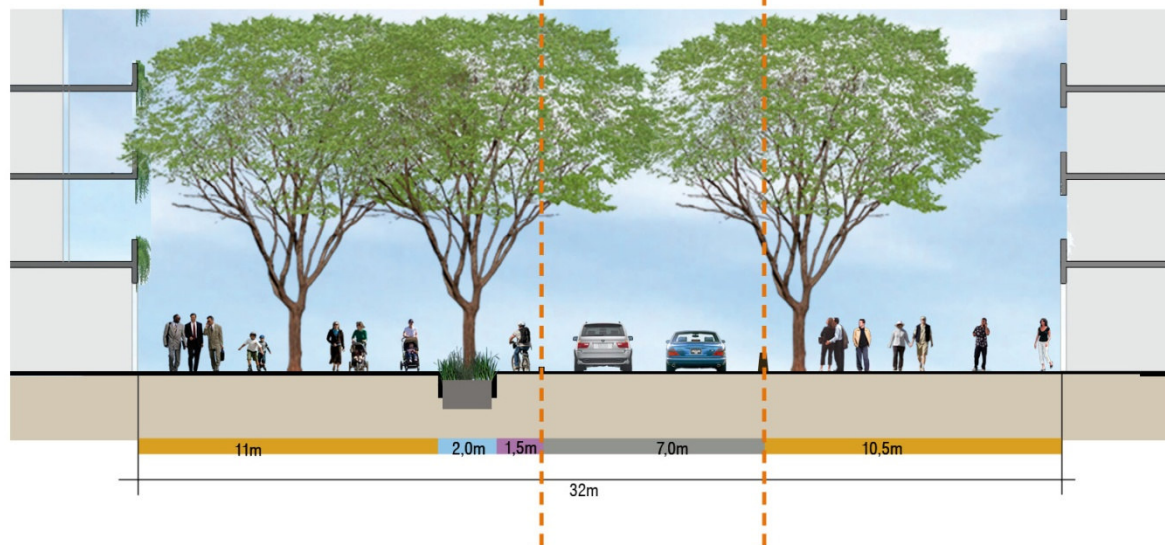
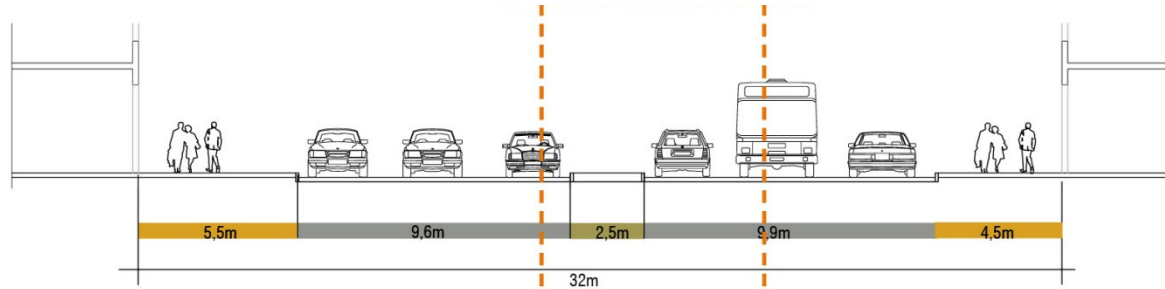


# Bulevar Rio Branco

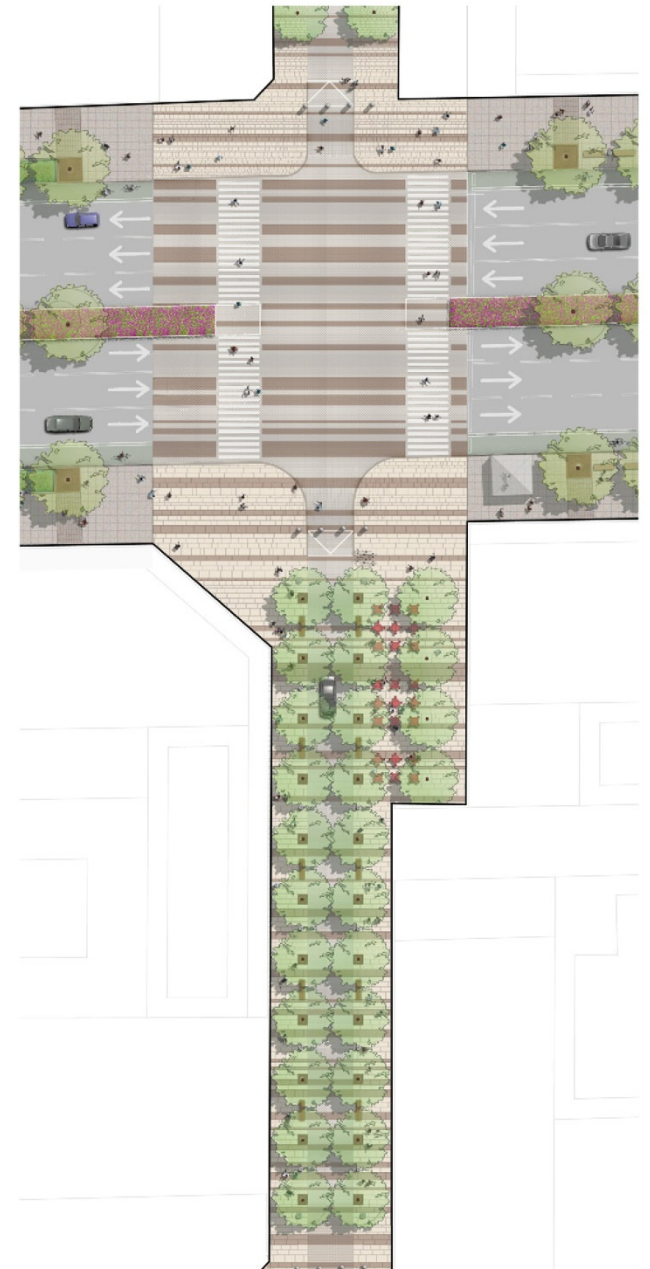
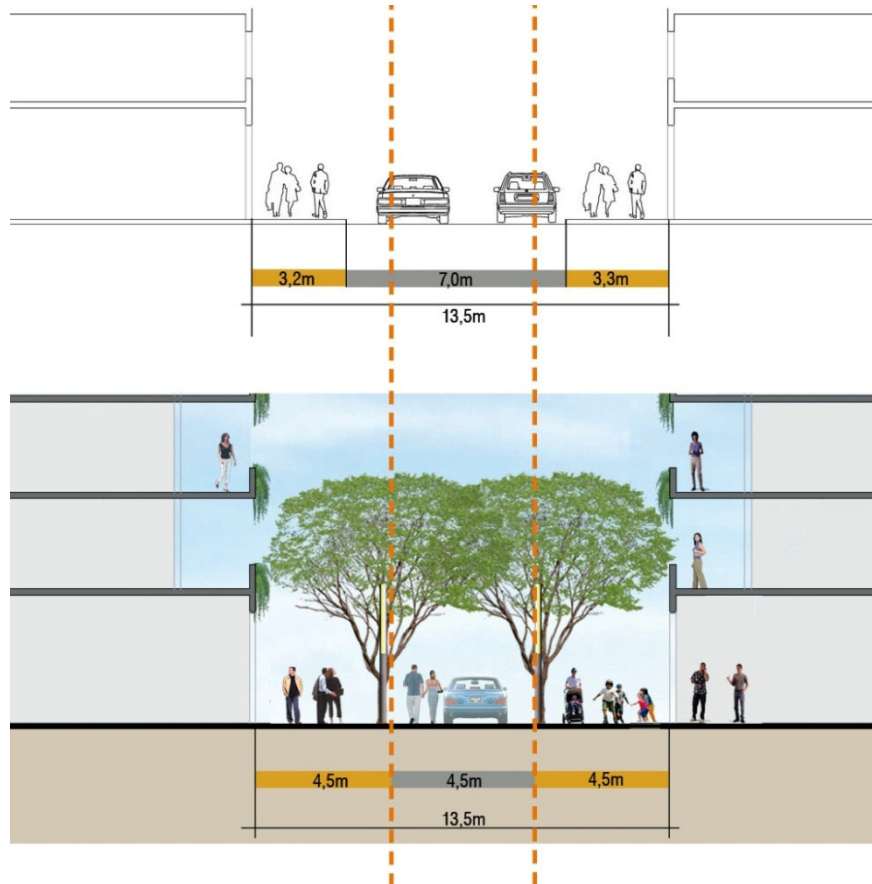




# Bulevar Casper Líbero

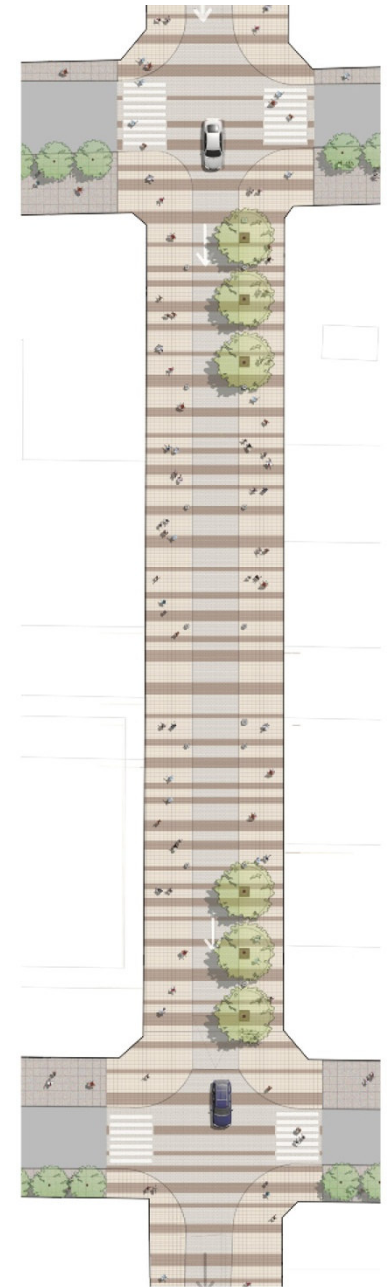
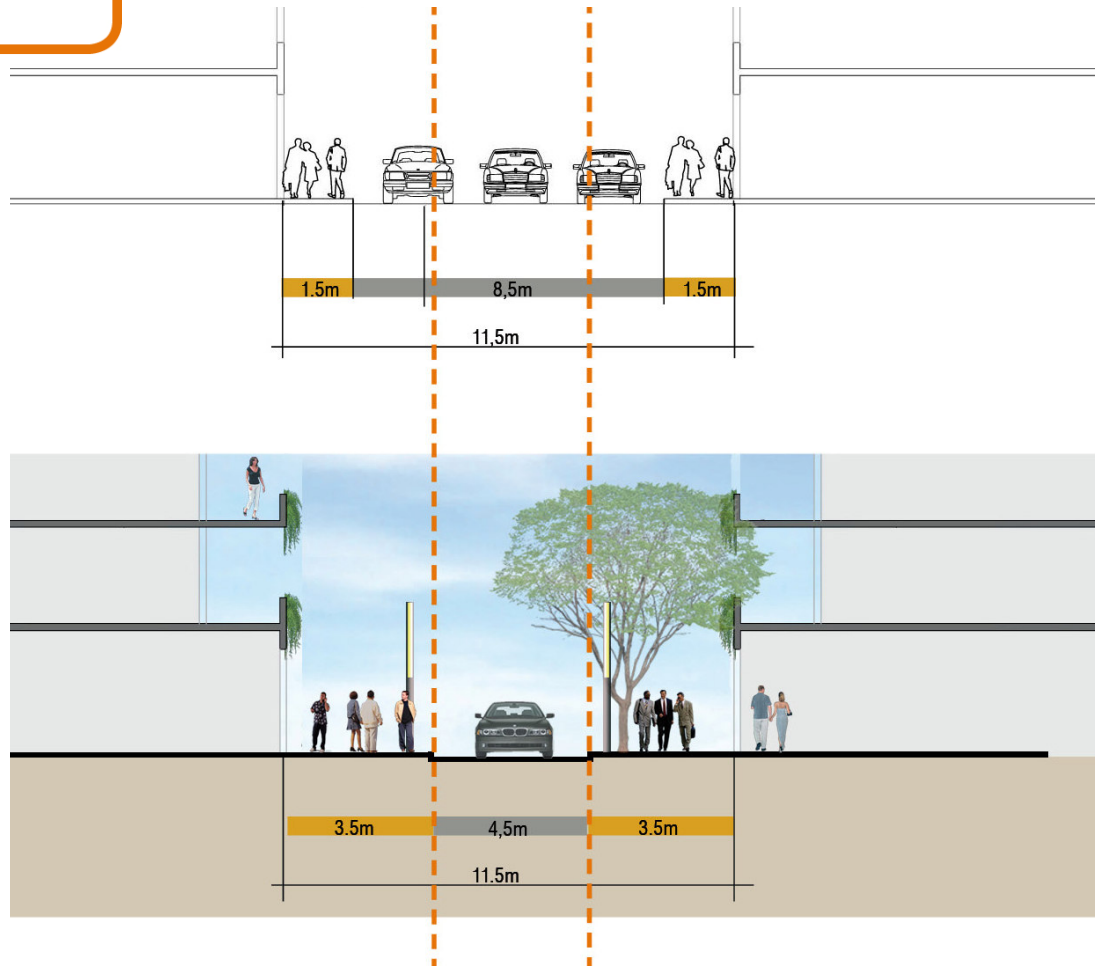


# Rua Vitória

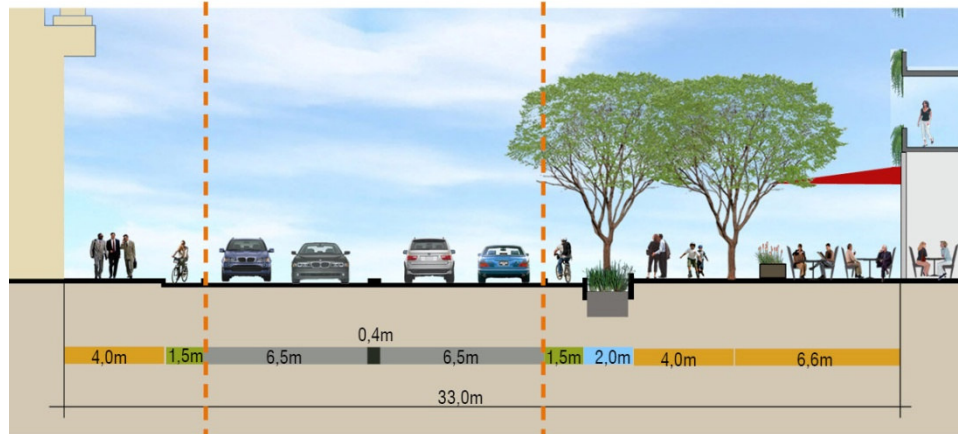
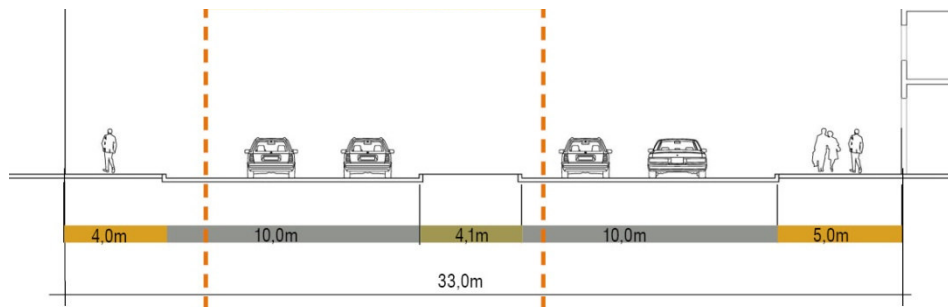




# Rua Santa Ifigênia

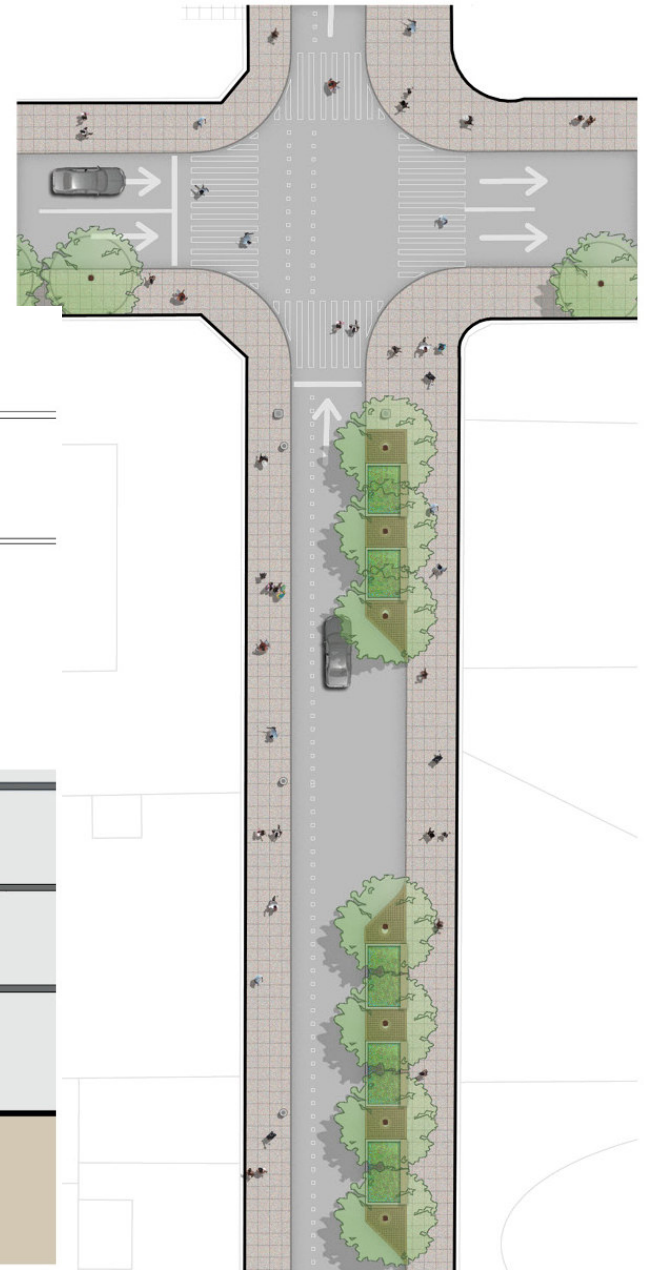
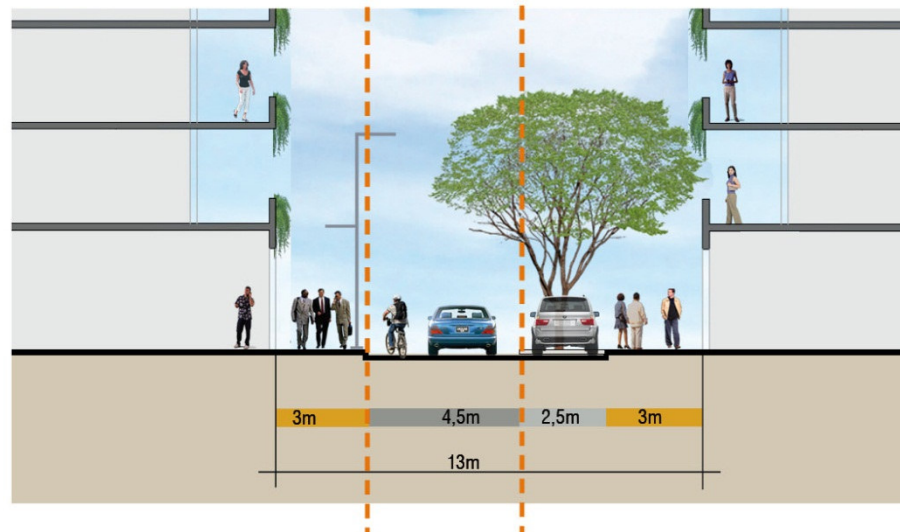
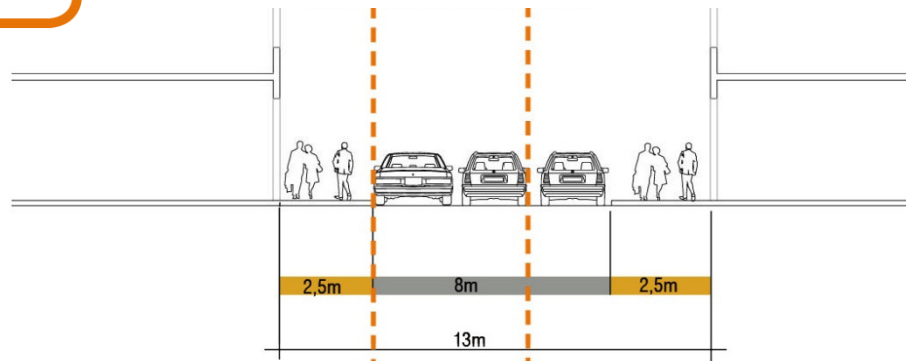


# Passeio Cultural Mauá / Lgo. Gal. Osório

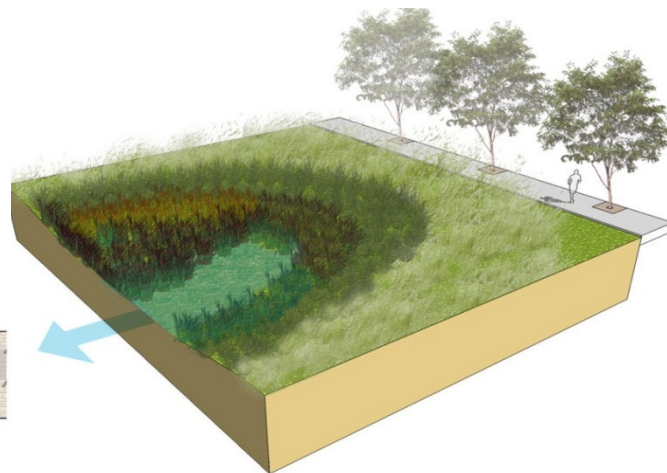
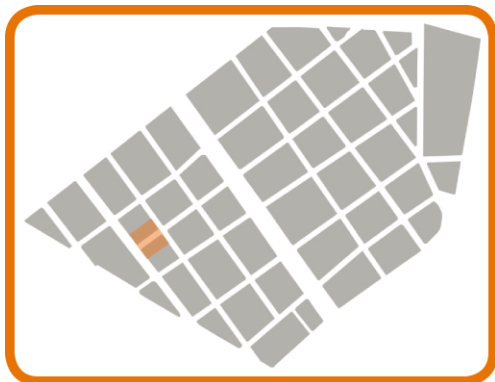




# Rua de Bairro



# Praça Nébias

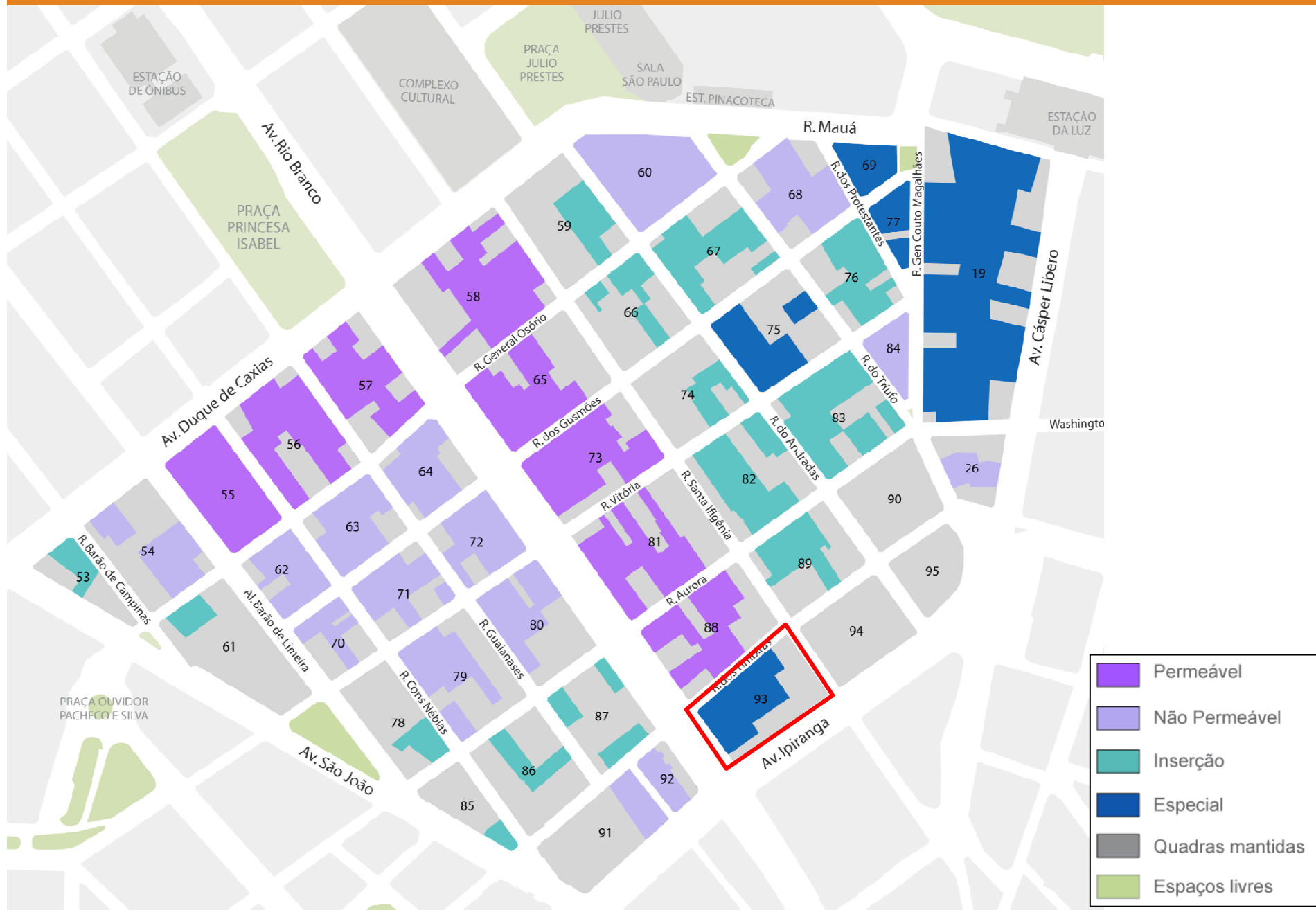




# Tipologia de Quadras

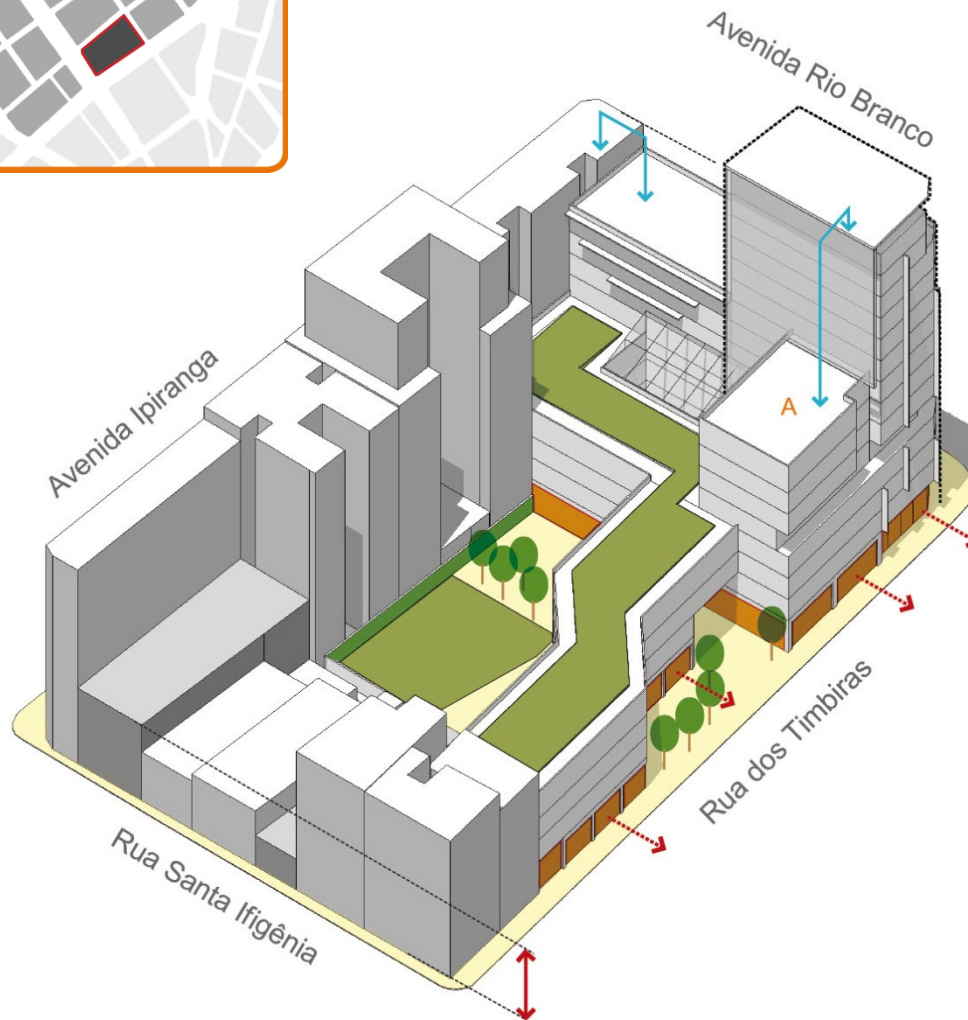
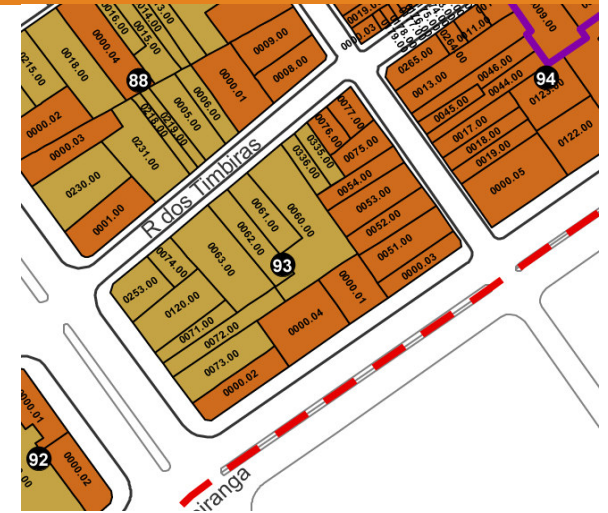
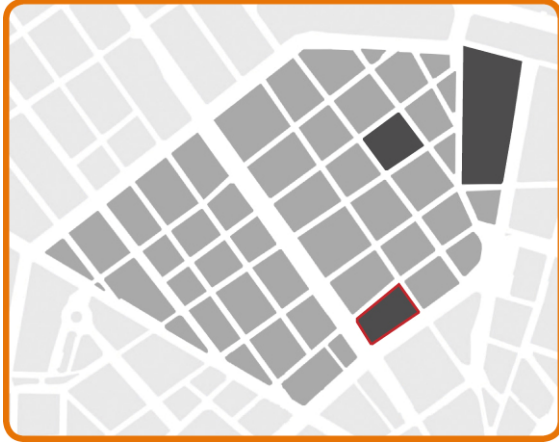


# Tipologia de Quadras





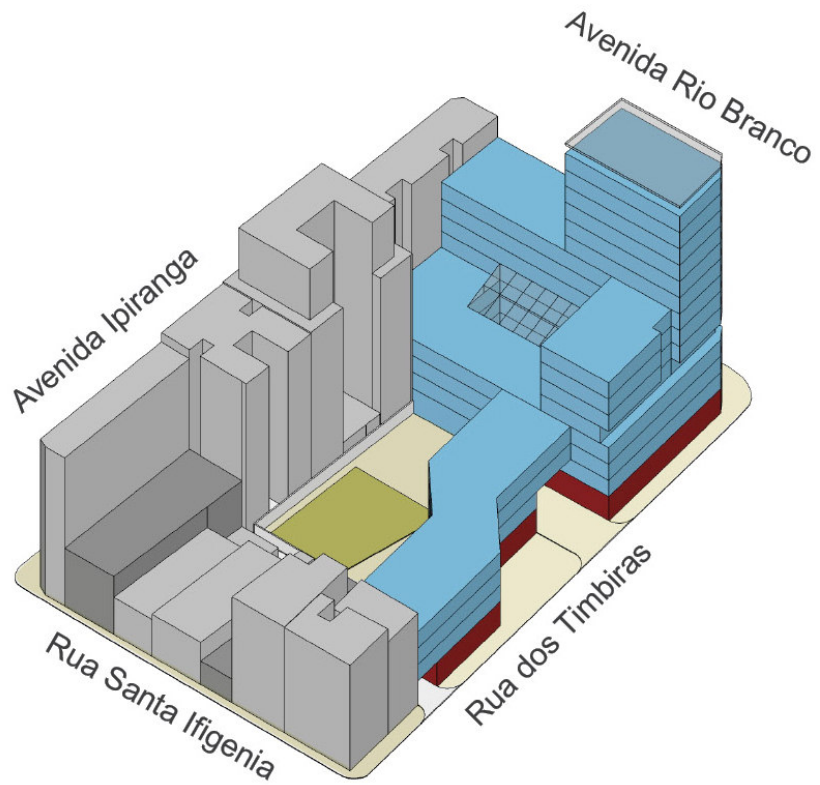
# Quadra 93 – Especial



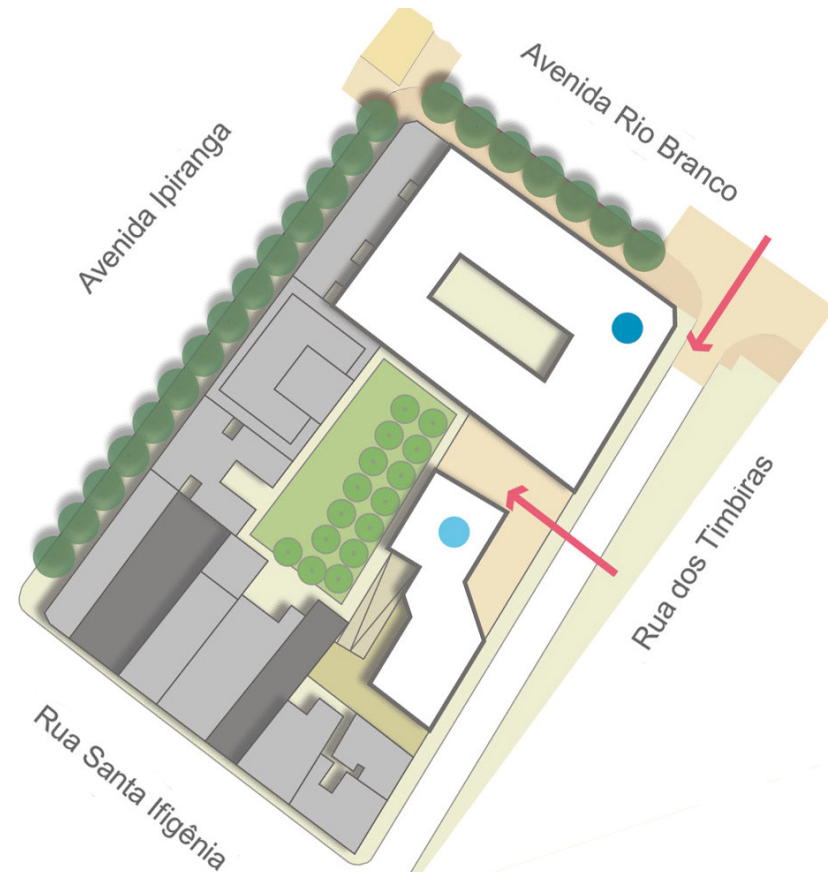
## Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações

-  Manter
-  Renovar

# Quadra 93 – Especial



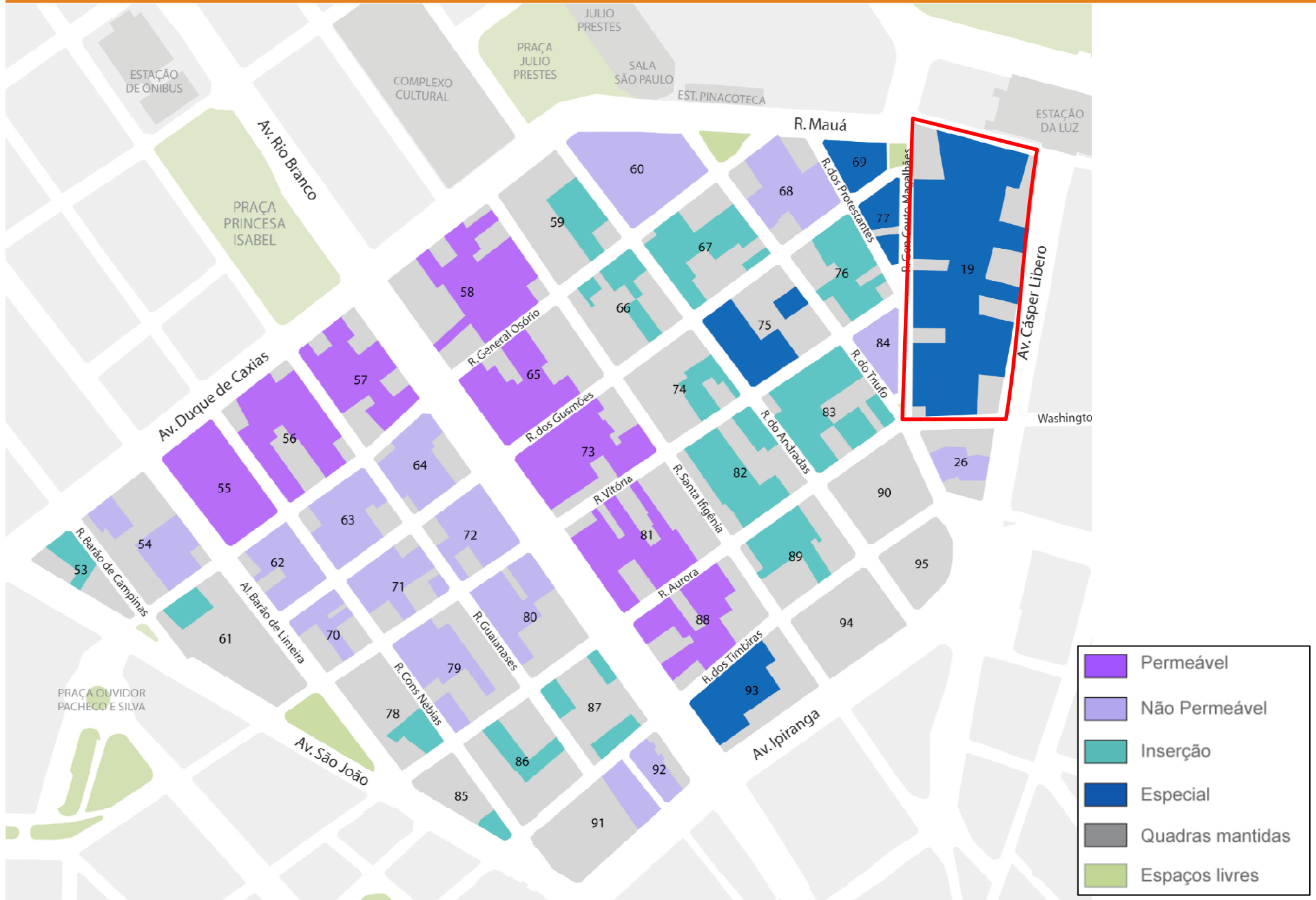
- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Residencial
- Escritório
- Comercial
- Estacionamento
- Calçada



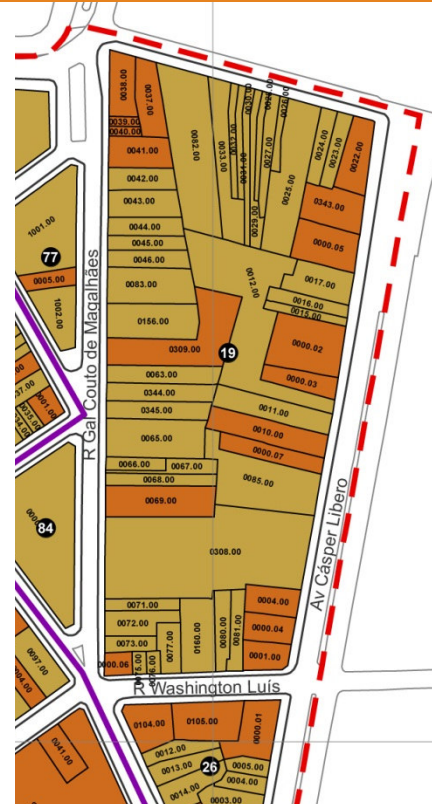
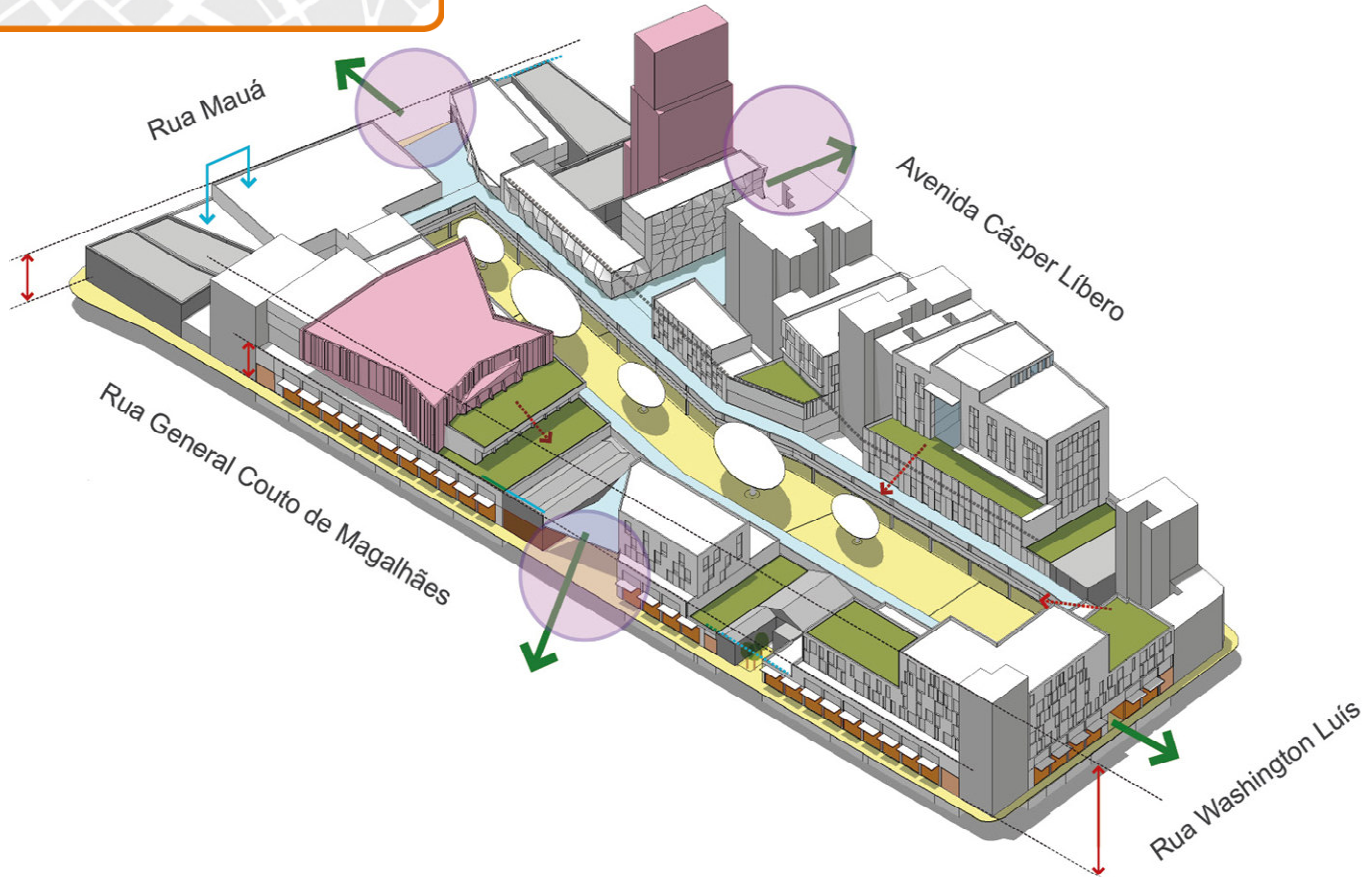
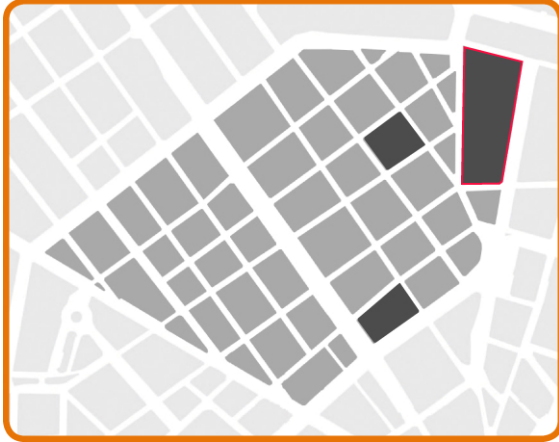
- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Construções propostas
- Edifícios destaque
- Principais eixos visuais



# Tipologia de Quadras



# Quadra 19 - Especial

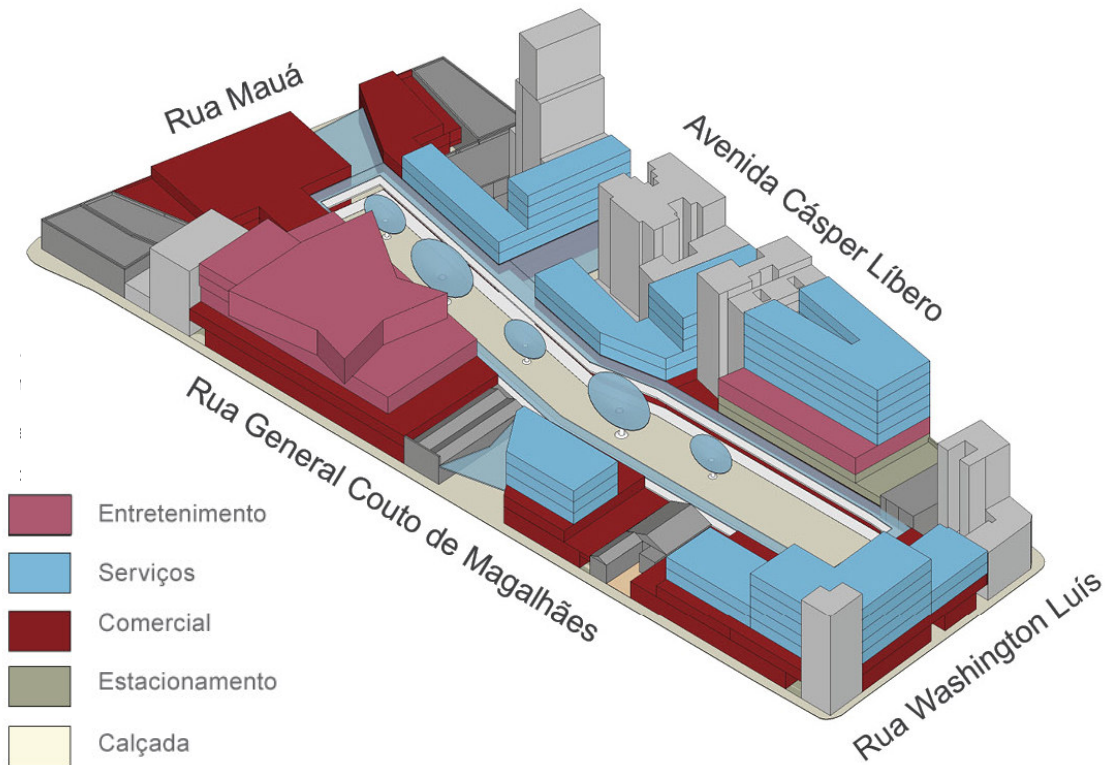


## Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações

-  Manter
-  Renovar

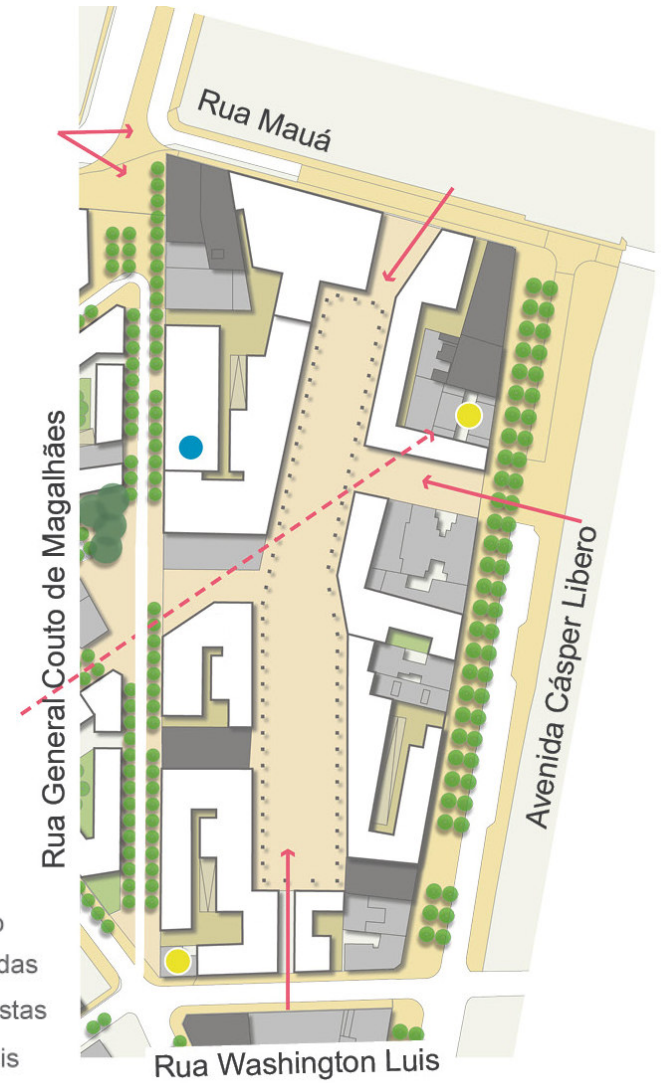


# Quadra 19 - Especial

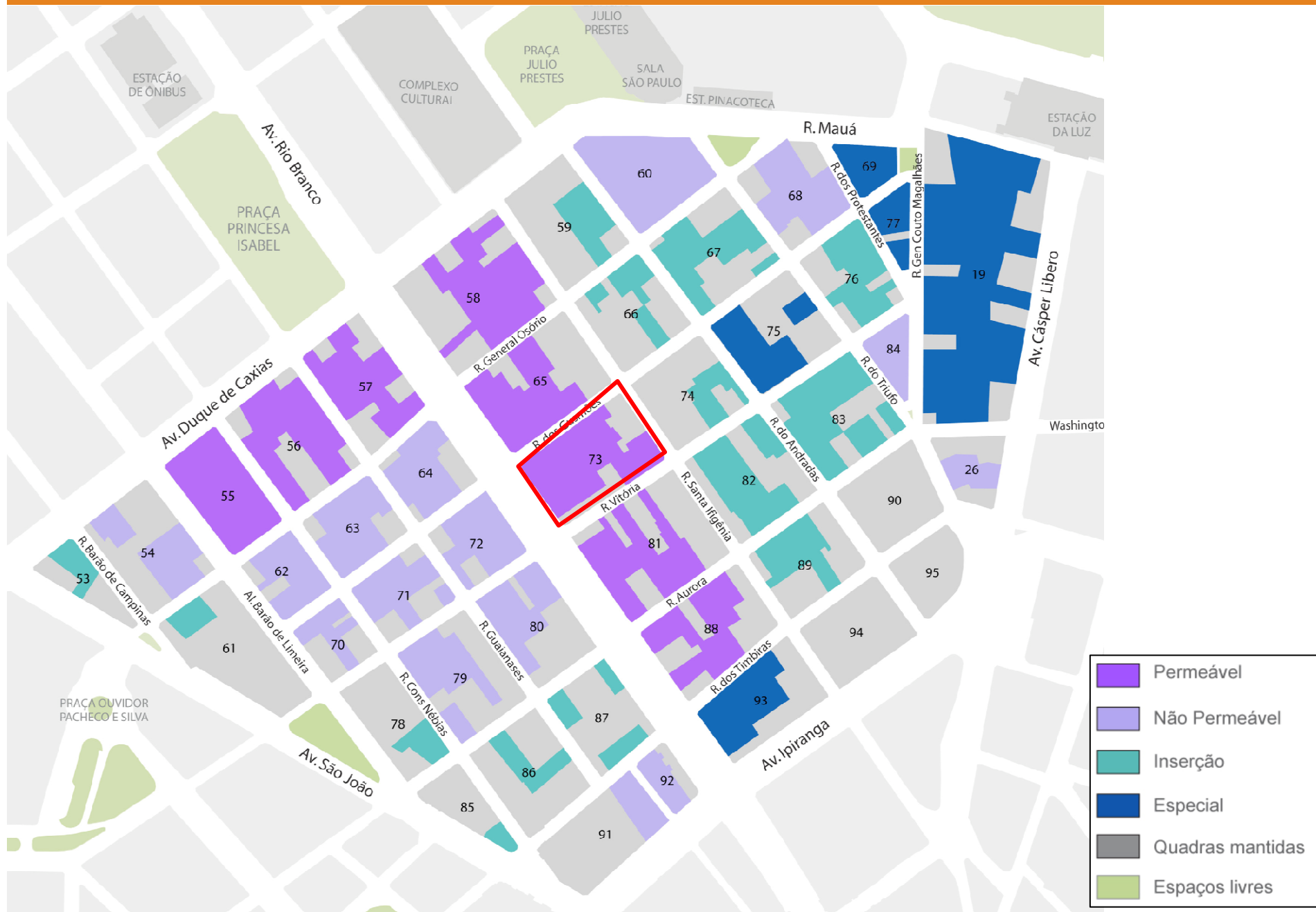


- Entretenimento
- Serviços
- Comercial
- Estacionamento
- Calçada

- Construções de patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Construções propostas
- Edifícios referenciais existentes
- Edifícios de destaque
- Principais eixos visuais



# Tipologia de Quadras





# Quadra 73 - Permeável

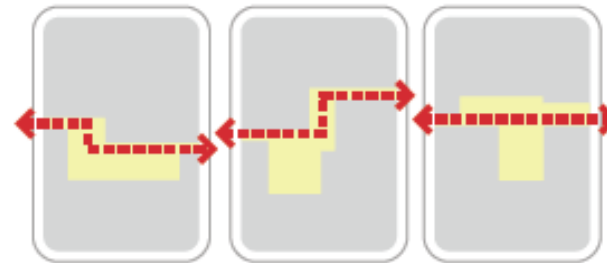
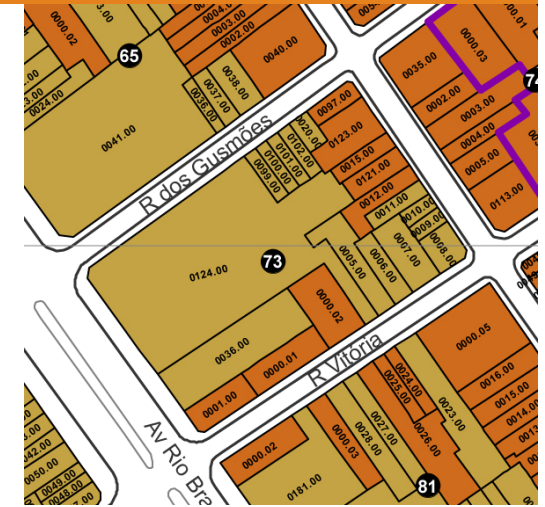
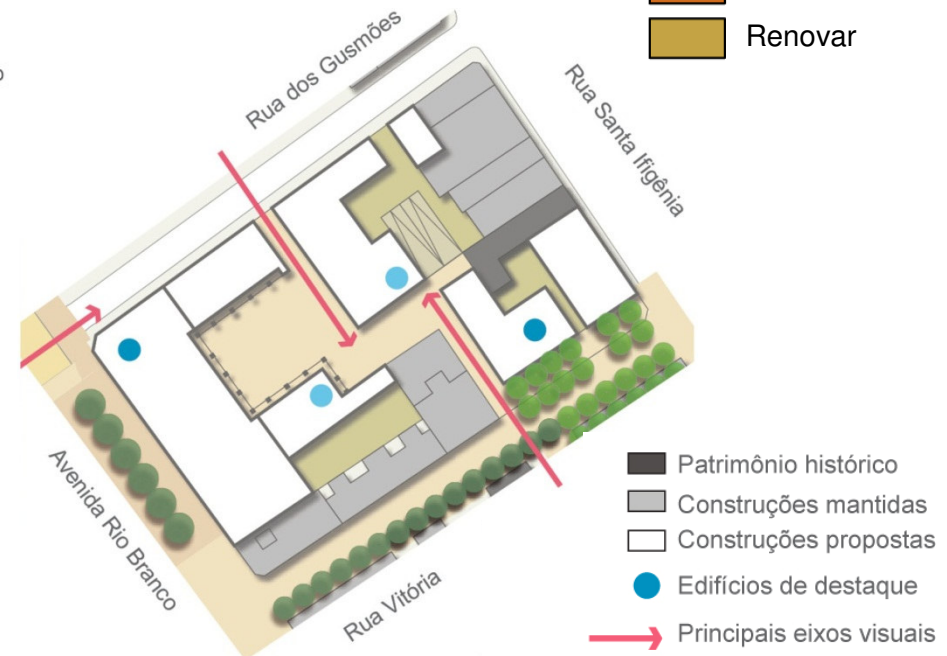
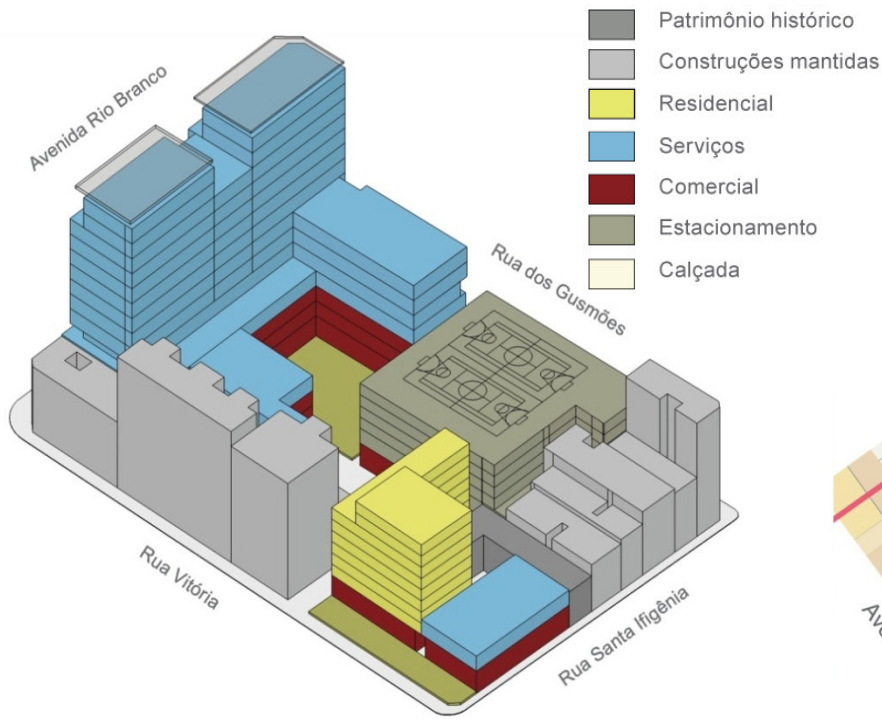


DIAGRAMA DE DESLOCAMENTO INTRA QUADRAS



## Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações

- Manter
- Renovar







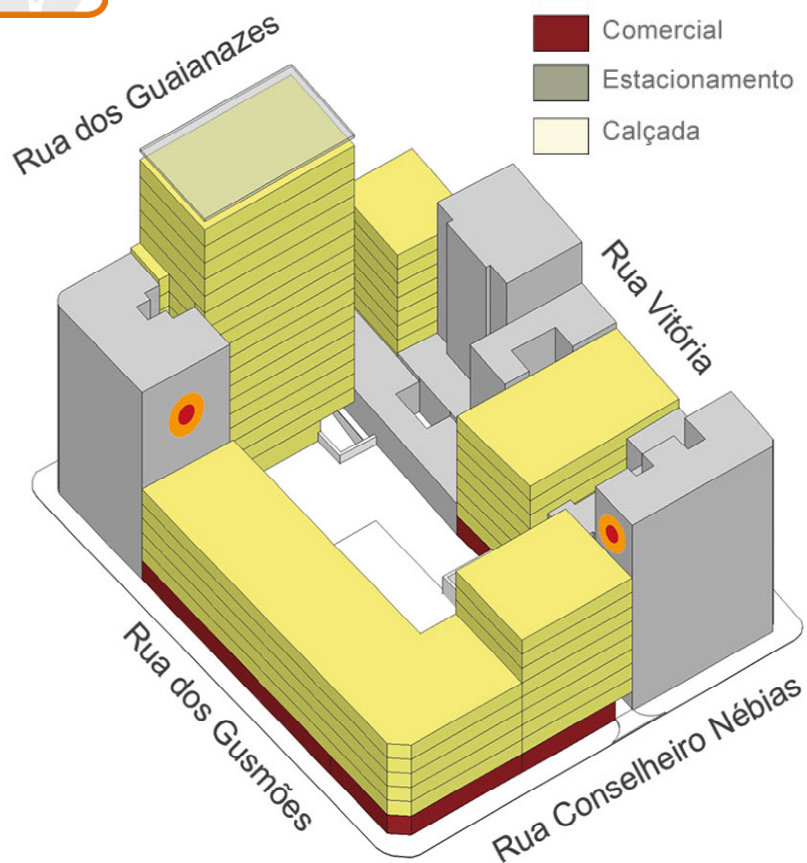
# Quadra 71 - Não Permeável



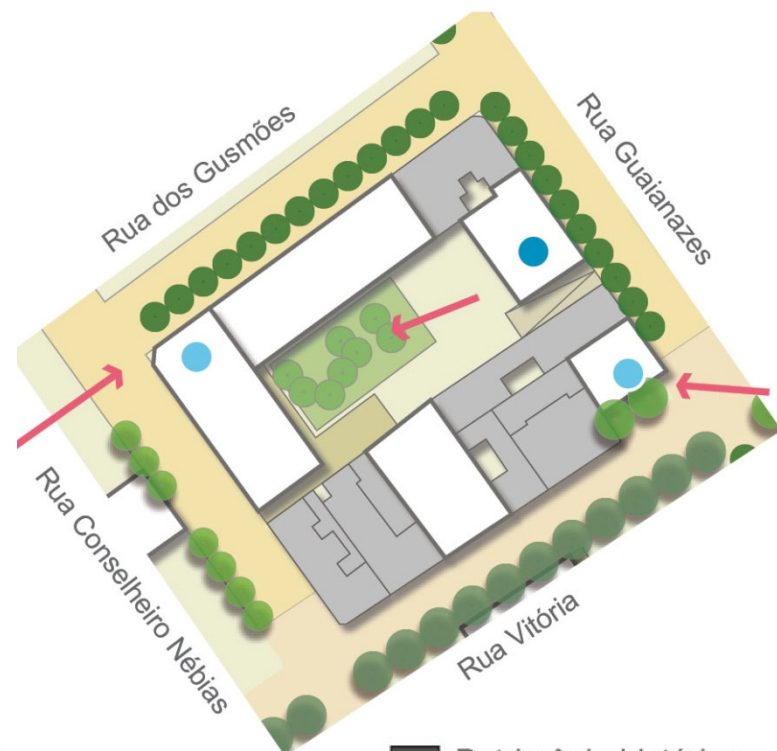
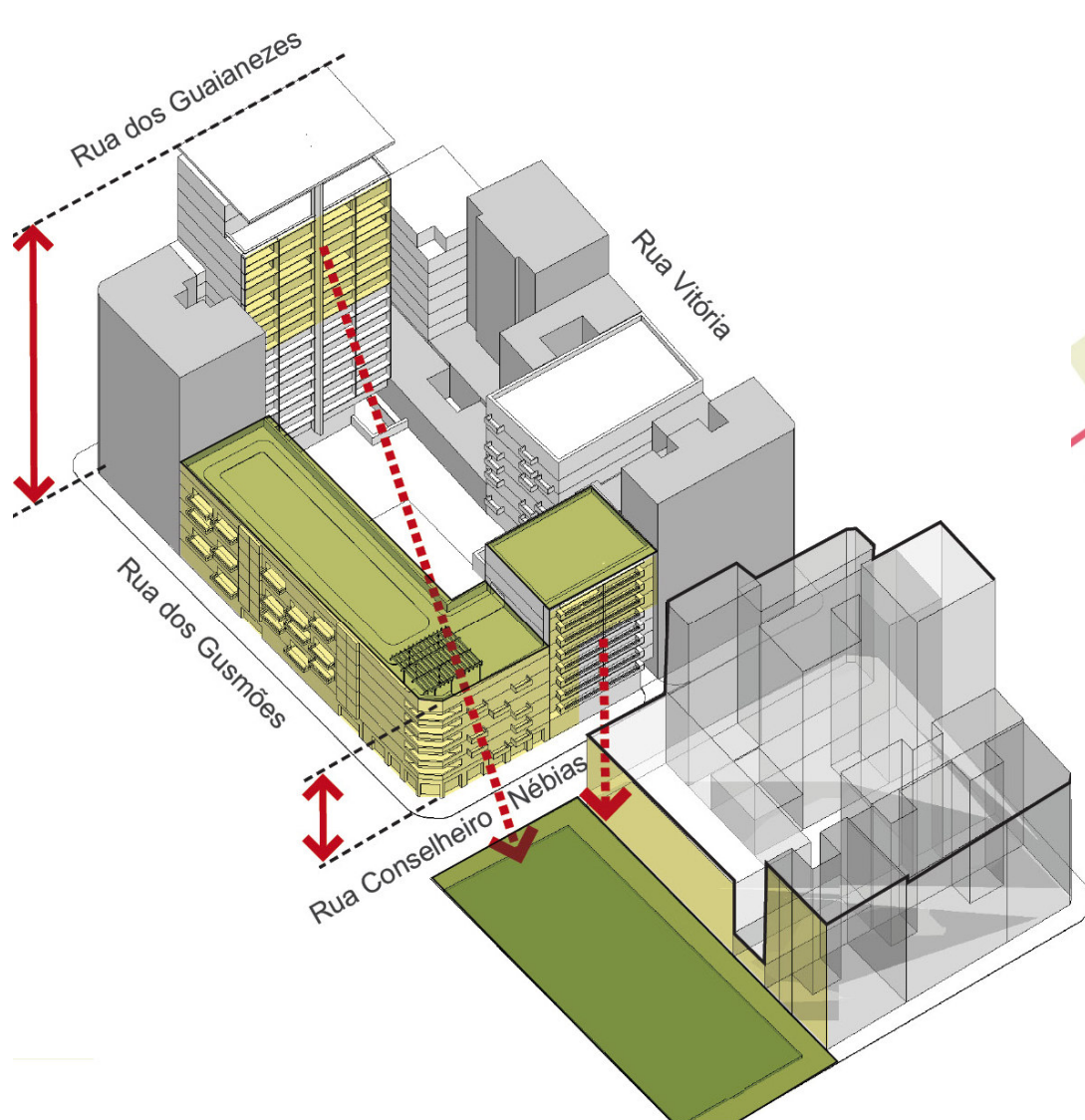
- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Residencial
- Serviços
- Comercial
- Estacionamento
- Calçada

## Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações

- Manter
- Renovar



# Quadra 71 - Não Permeável



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

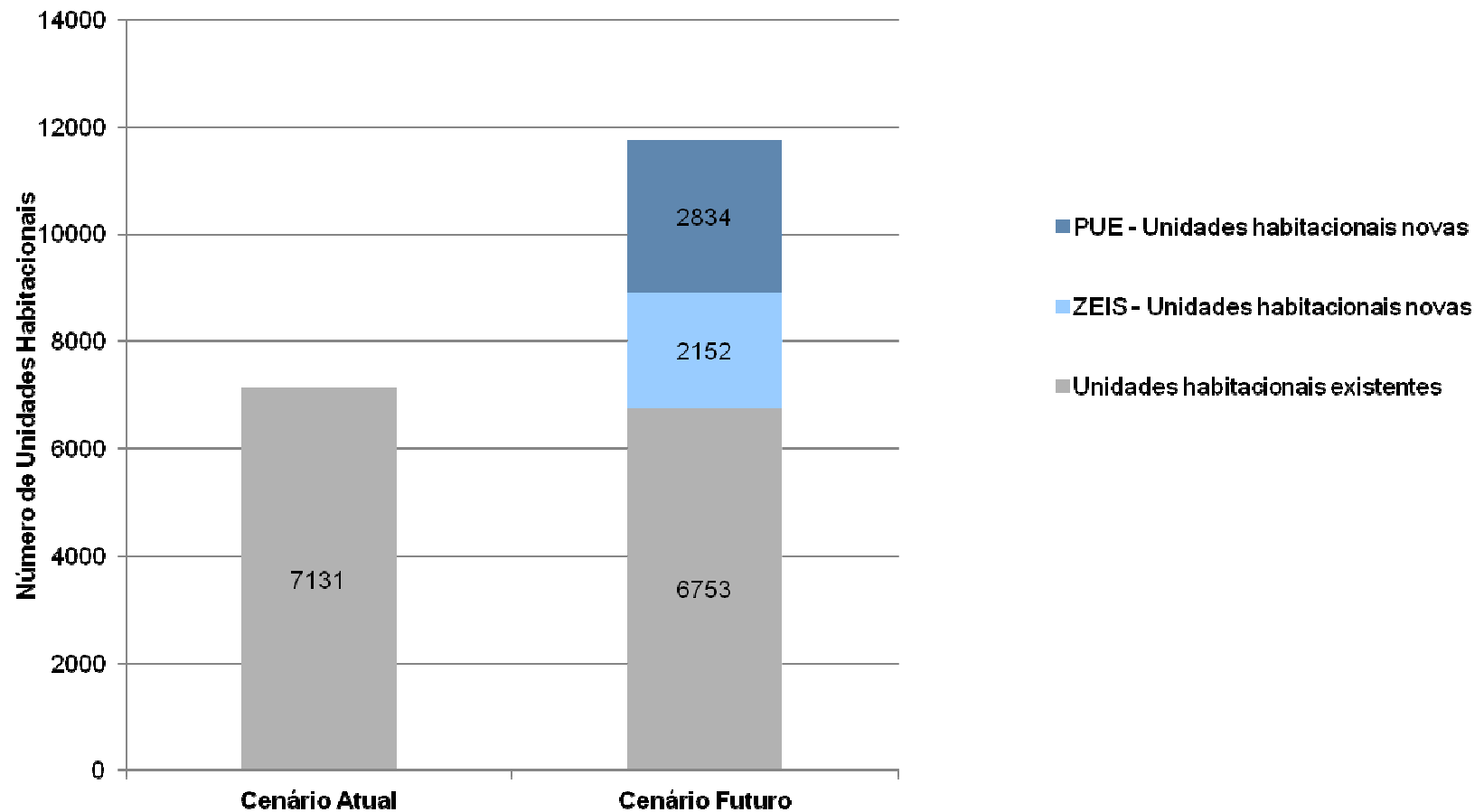








# Incremento do Parque Residencial







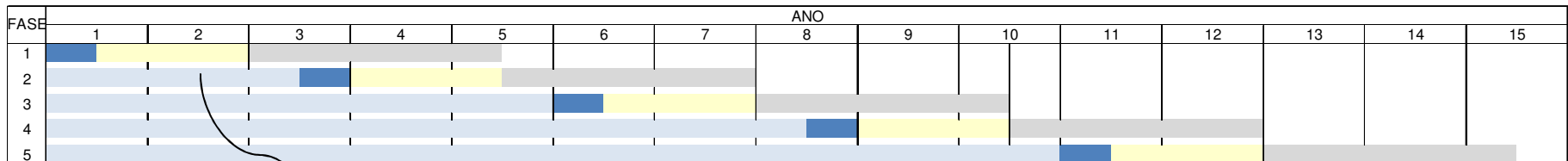
# Cronograma de Implantação

## Primeiros anos da concessão

Início da Concessão	Limite para compromisso de participação fase 1	Limite para apresentação da SPE fase 1	Limite para início das obras fase 1				Limite para conclusão da fase 1 e início das obras fase 2
<b>6 meses:</b> adesão fase 1	<b>18 meses:</b> desenvolvimento dos projetos e aprovações legais		<b>30 meses:</b> execução das obras fase 1: demolição e construção				

## Cronograma geral

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



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

# Formas de implementação da Concessão

## Oportunidade de Participação

### Implementação Voluntária

100% proprietários

→ antecipa faseamento

### Implementação Compartilhada

70 % proprietários + 30% Concessionário

→ antecipa faseamento

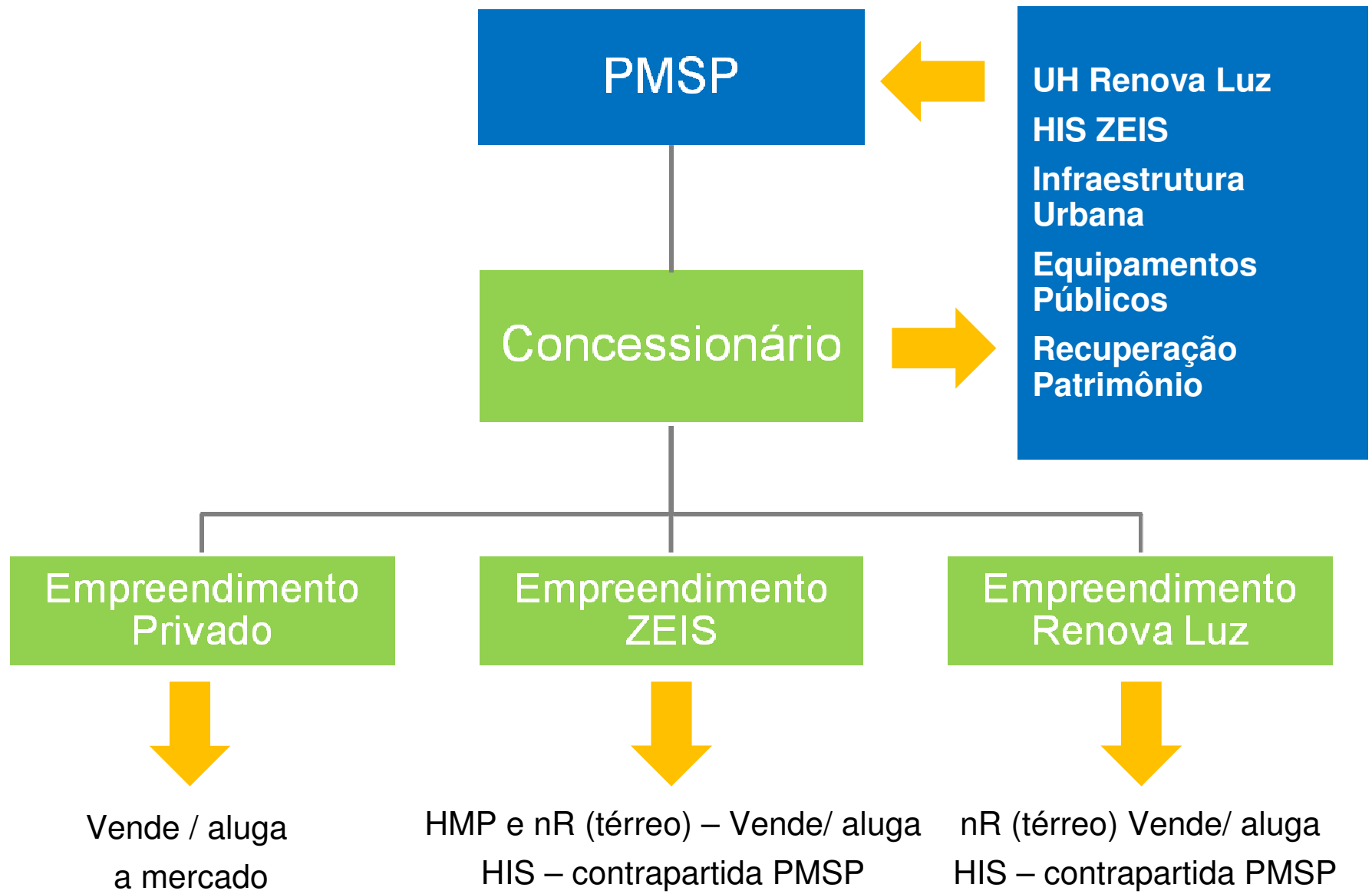
### Implementação Exclusiva

100% Concessionário

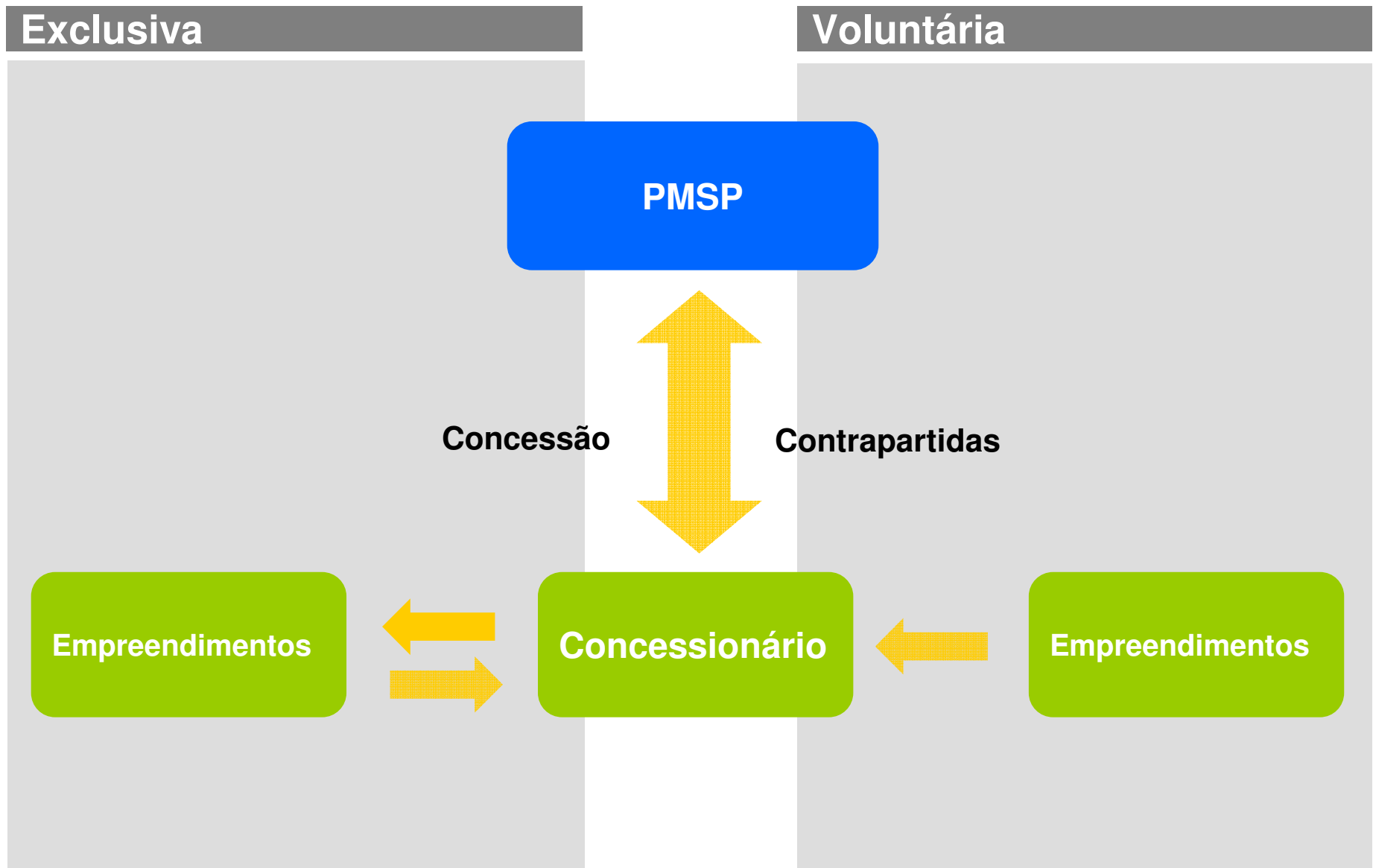
conforme faseamento



# Implementação da Concessão



# Alternativas de Implementação da Concessão







**SP-URBANISMO**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO URBANO

# **Nova Luz**

## **Projeto Urbanístico Consolidado**



**novaluz**

**Abril 2012**