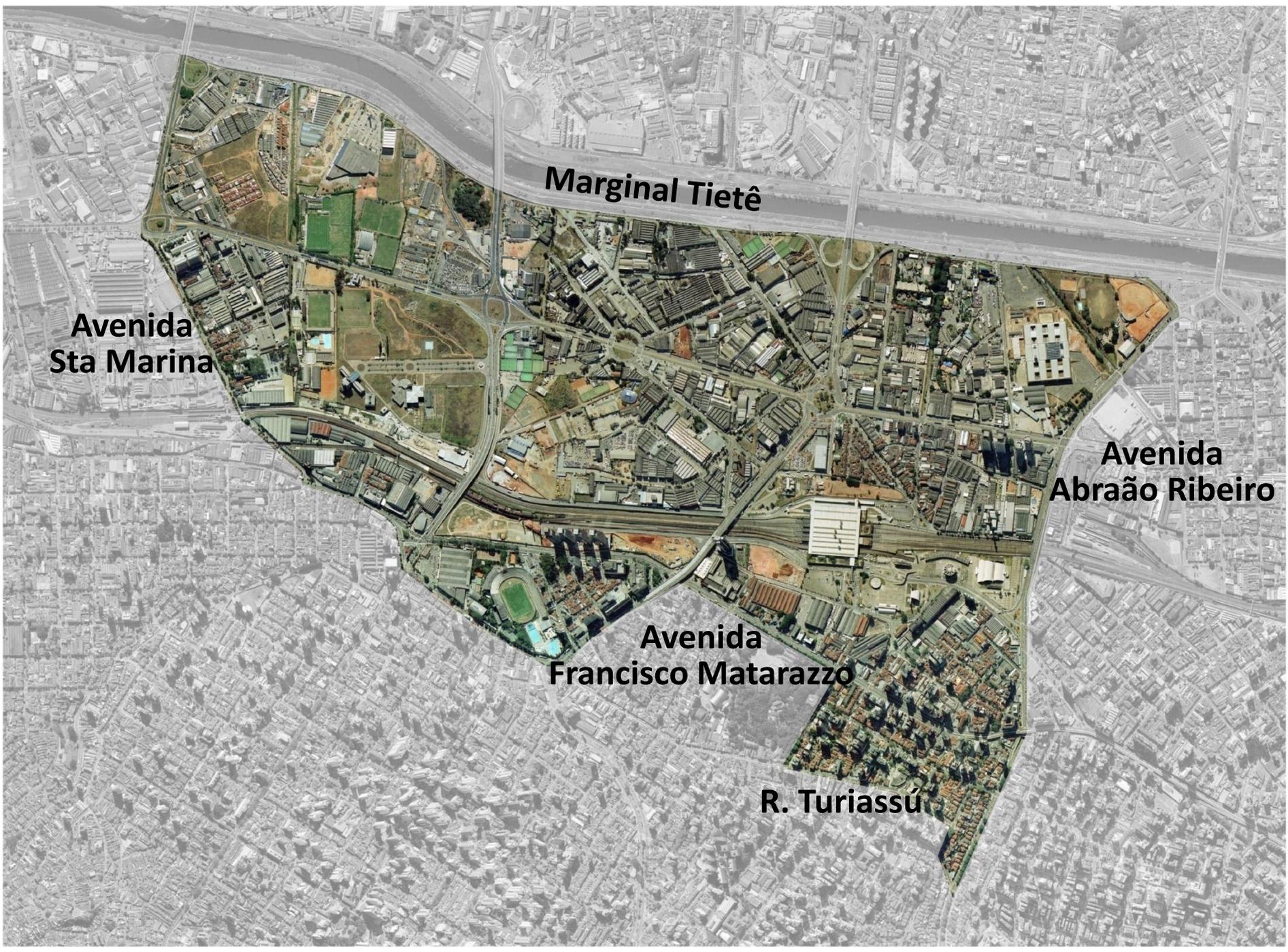


Operação Urbana Consorciada Água Branca

histórico

- **1995** aprovação da lei 11.774
- **2007/08** início dos estudos para revisão da lei / plano urbanístico preliminar / estudos econômicos
- **2009/10** estudo de capacidade de suporte / estudo de impacto ambiental
- **2010/11** audiências públicas / reuniões / tramitação no CADES
- **2011/12** reavaliação dos estudos econômicos / reformulação do plano urbanístico
- **2012** emissão da LAP / elaboração da minuta de PL / ajustes finais nos estudos econômicos e plano urbanístico



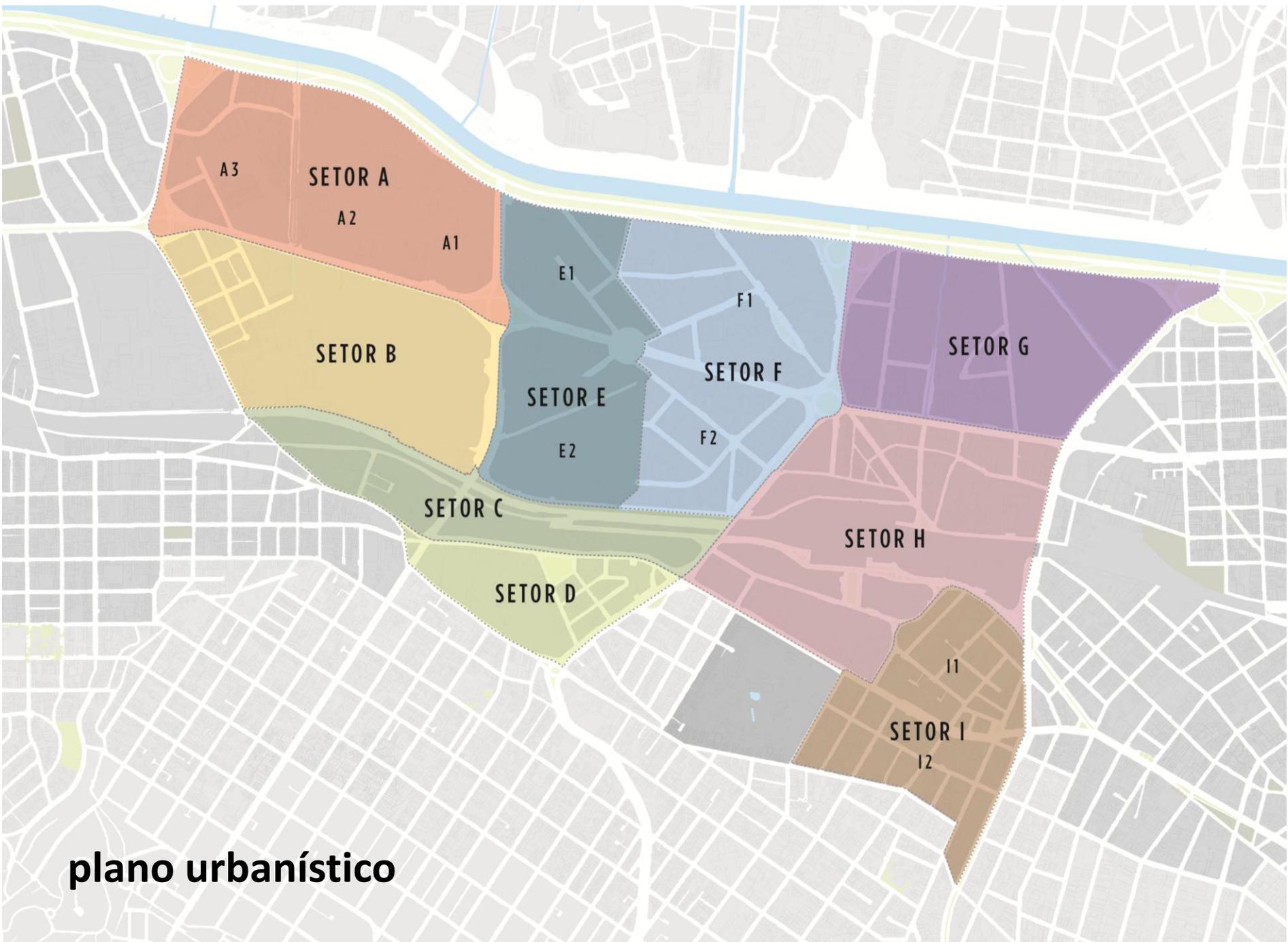
Marginal Tietê

**Avenida
Sta Marina**

**Avenida
Abraão Ribeiro**

**Avenida
Francisco Matarazzo**

R. Turiassú



plano urbanístico

Lei 11.774/95

dados técnicos

área de abrangência: 500 hectares

densidade populacional (2010) = 25 hab/ha

densidade MSP = 75 hab/ha

estoque residencial – 300.000 m² (esgotado)

foram autorizadas as construções de 5.100 unidades

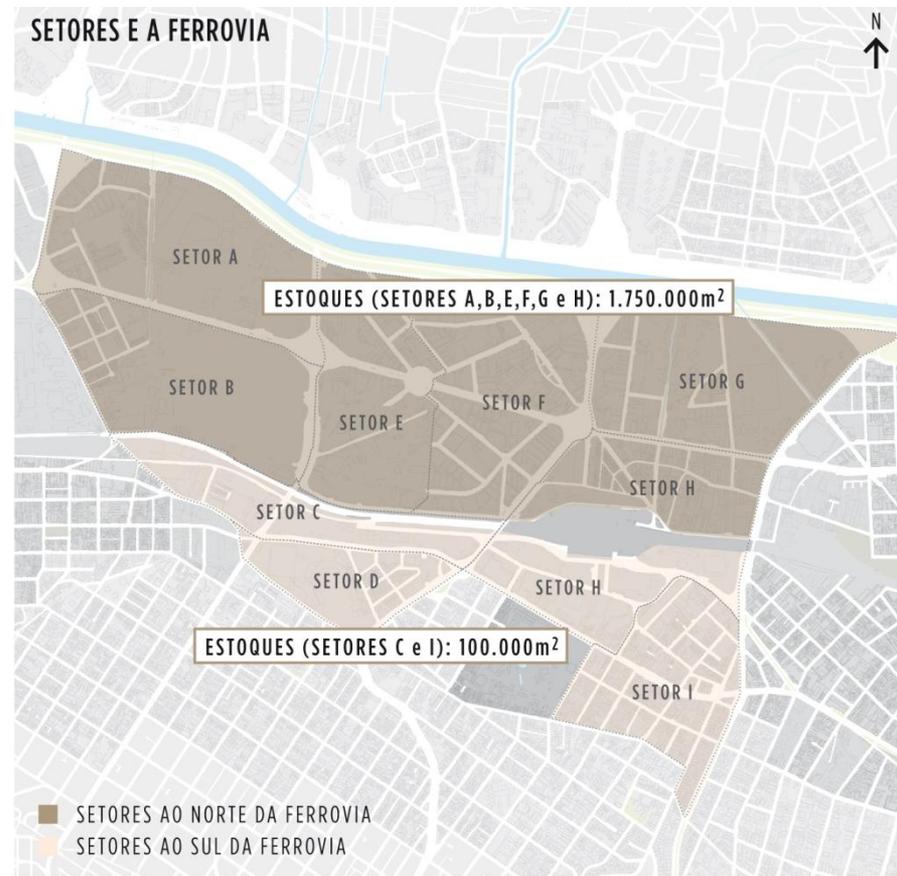
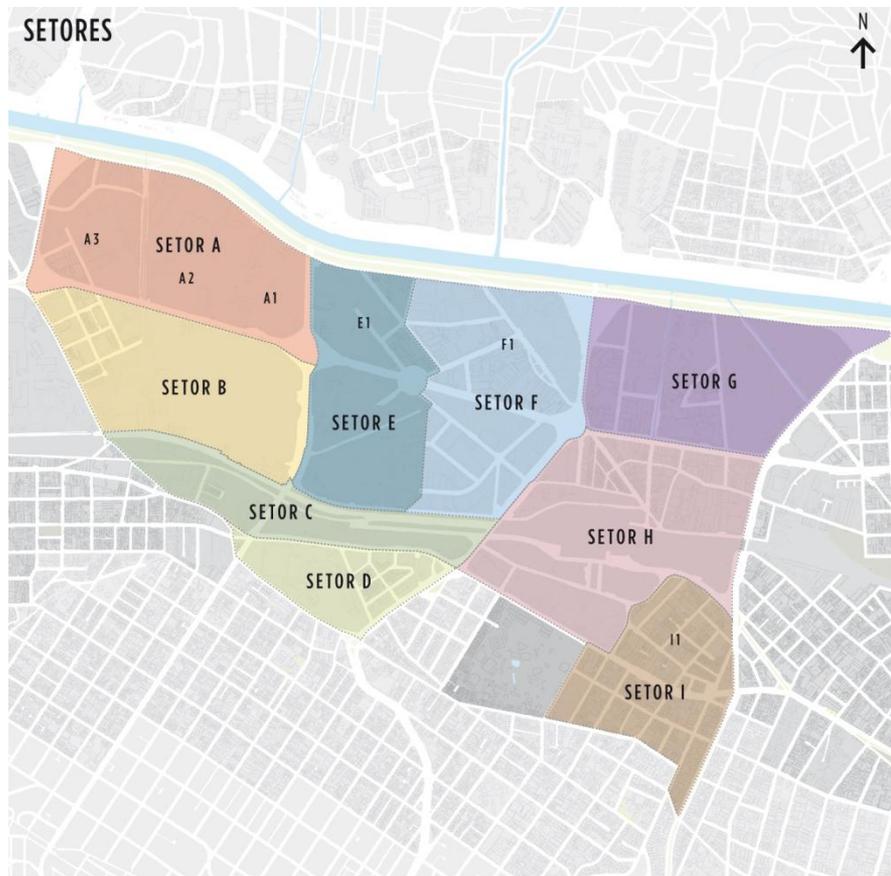
estoque não residencial – 900.000 m²

estoque utilizado – 254.000 m²

recursos gerados – R\$ 180.000.000

utilização dos recursos: melhoria da mobilidade
obras de drenagem córregos Água Preta e Sumaré
(aguardando licenciamento)

plano urbanístico:



Revisão da Lei

objetivos

adequação:

• ao Estatuto da Cidade (legislação federal)

• ao Plano Diretor Estratégico (legislação municipal)

a conceitos urbanísticos contemporâneos:

- transporte coletivo
- cidade compacta e inclusiva
- urbanismo como gerador de valor social, cultural e econômico

**superação
de barreiras**

espaços públicos de
convívio de lazer

reocupação

conexões

melhoria da
mobilidade

**reconstituição do
tecido urbano**

inovação

novos padrões fundados
no aumento da densidade
populacional e construtiva

centralidades

+cobertura
vegetal

acessibilidade

continuidade +permeabilidade do solo

eixos permanências

oportunidades

informação

cidade compacta

áreas
verdes

desenvolvimento

uso misto **transformação**
equilibrado **oportunidades**
adequação

objetivos do novo projeto

-  transporte coletivo e mobilidade não motorizada
-  inclusão e diversidade social
-  adensamento com uso misto
-  ordenamento e valorização da paisagem
-  melhorias ambientais e na infraestrutura
-  viabilidade ao longo do tempo

objetivos

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

viabilidade ao longo do tempo

objetivos **meios**

transporte coletivo
e mobilidade

investimentos no sistema de transportes

controlar oferta de vagas de estacionamento

romper quadras de grandes dimensões

**dimensionar adequadamente e qualificar os
passeios**

objetivos

transporte coletivo
e mobilidade

meios

investimentos no sistema
coletivo
controlar oferta de vagas
romper grandes quadras
qualificar os passeios

inovações

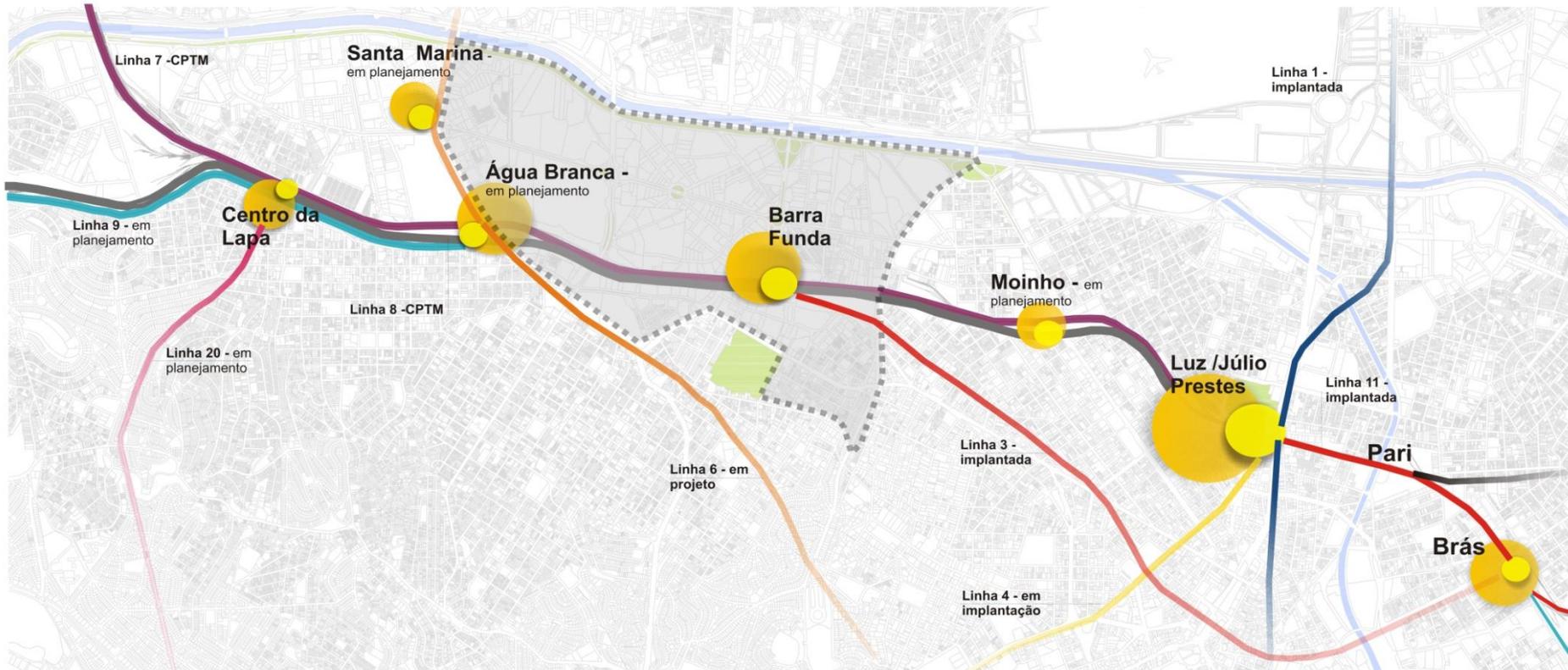
não é obrigatório oferecer vagas de estacionamento

área máxima de vagas para NR e máximo gratuito de 02 vagas para R

sistema de circulação dimensionado para pedestre e ciclistas

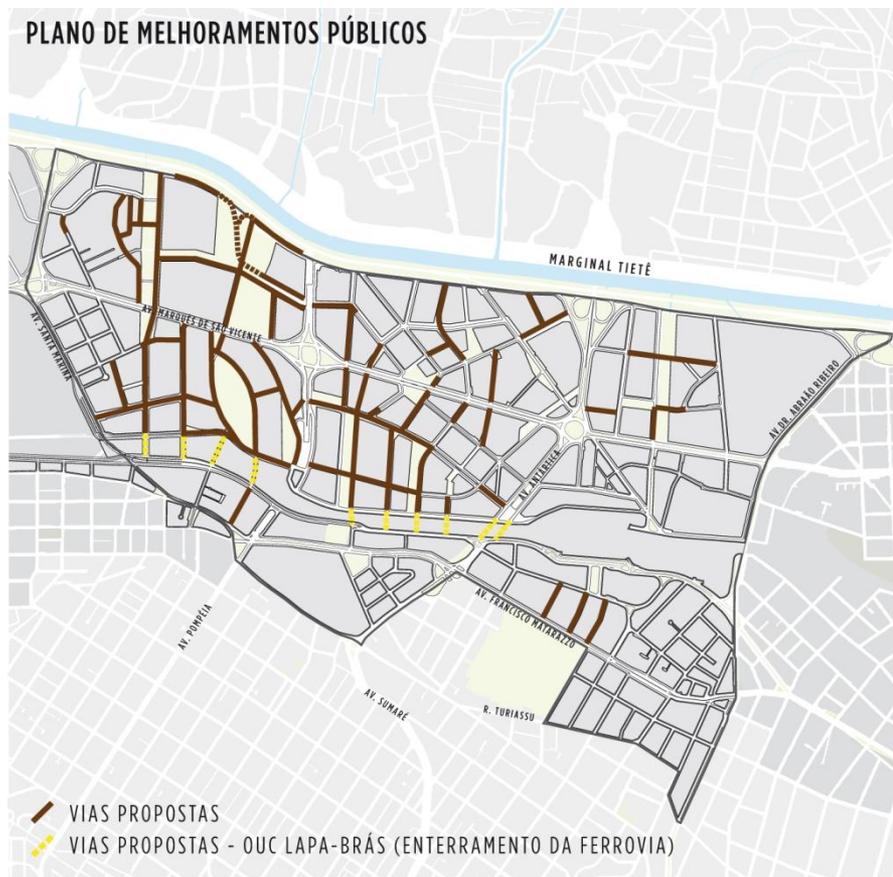
“fachada ativa” no térreo junto aos passeios

sistema de transporte coletivo:

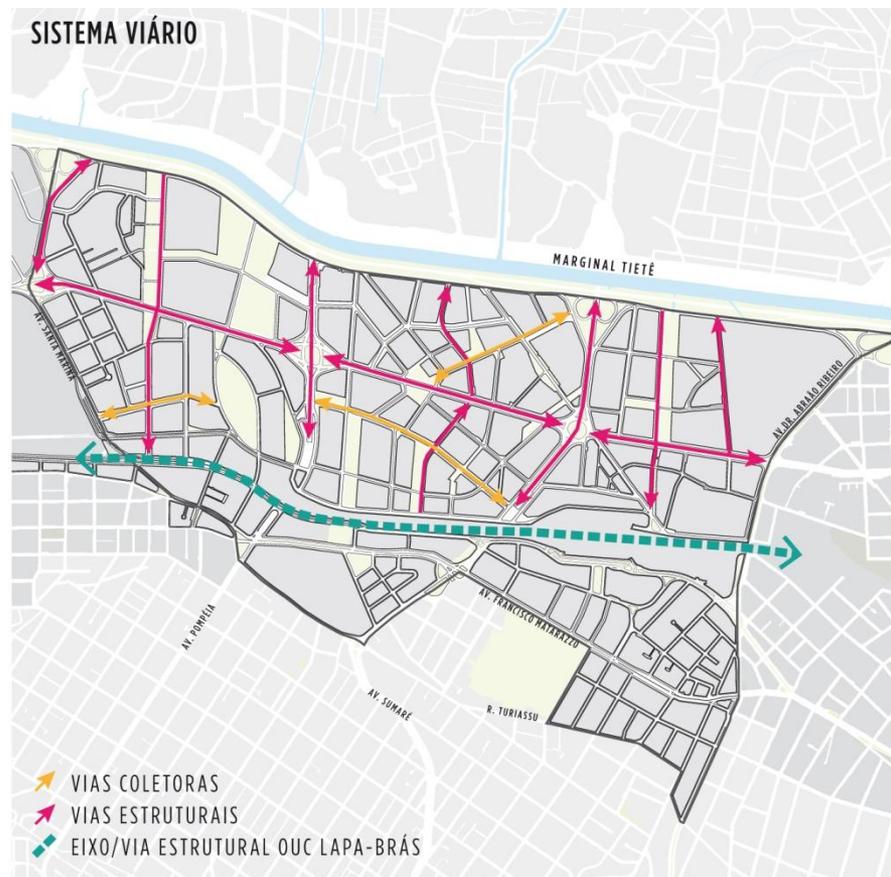


plano urbanístico:

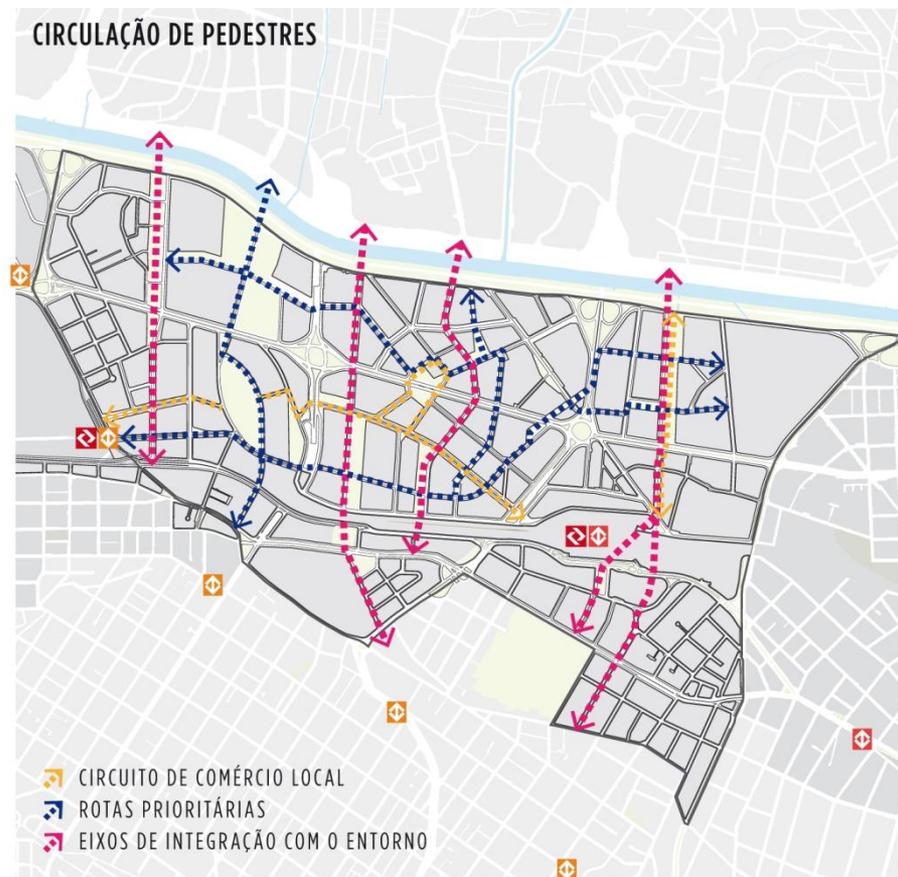
PLANO DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS



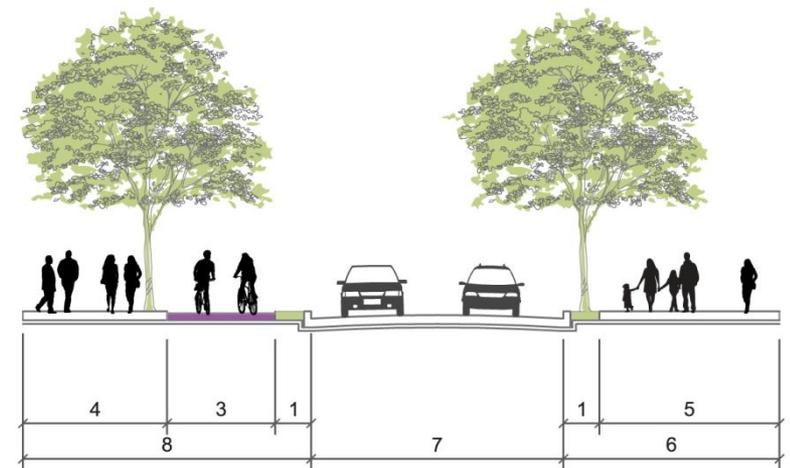
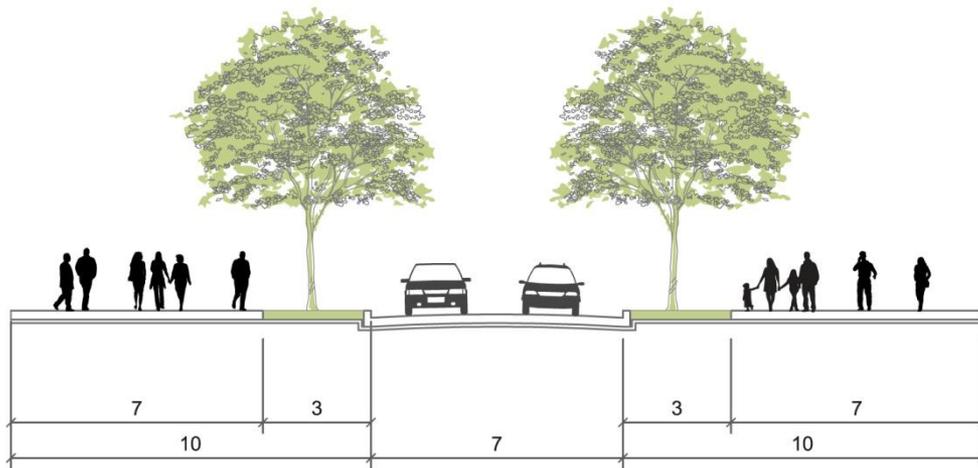
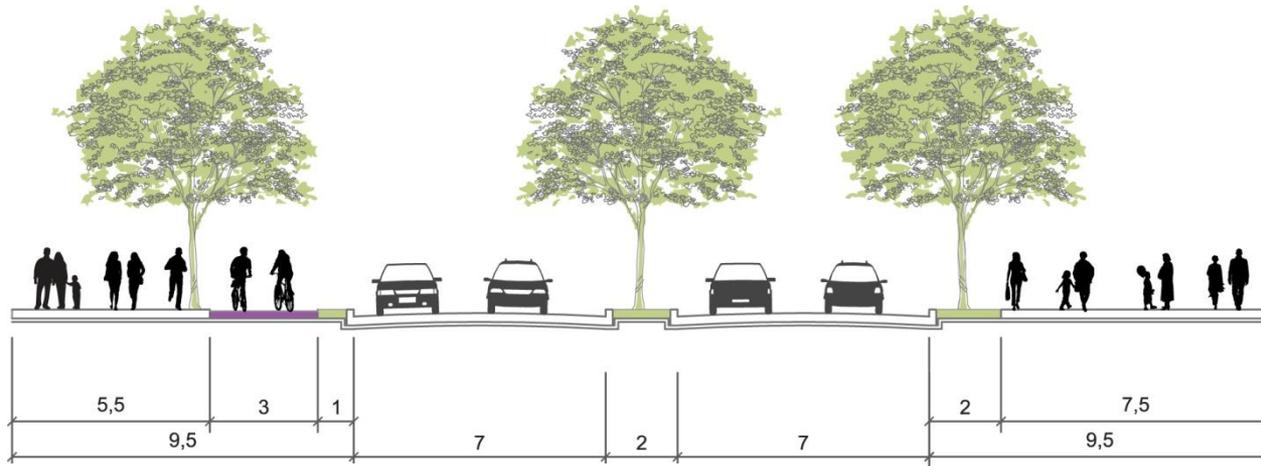
SISTEMA VIÁRIO



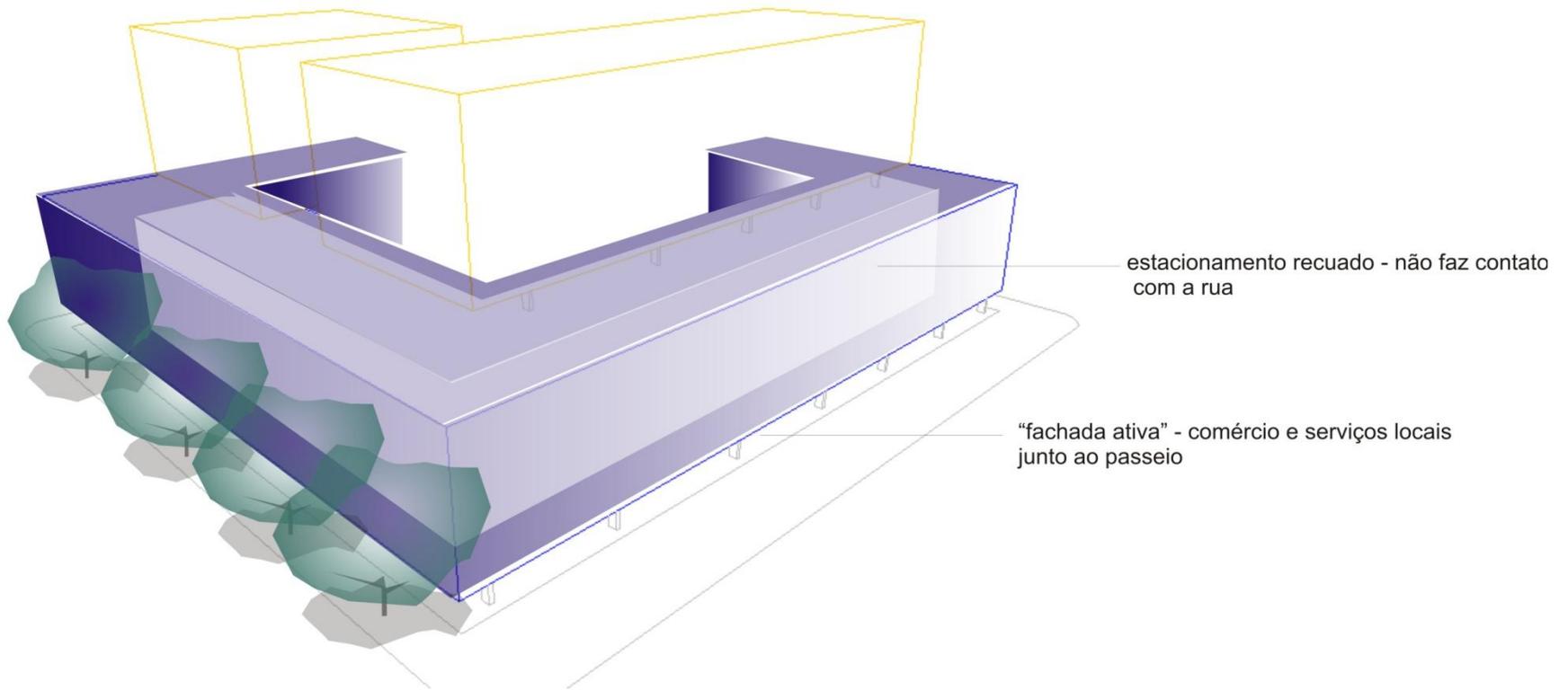
plano urbanístico:



seções das vias:



fachada ativa:



objetivos meios inovações

transporte coletivo
e mobilidade

investimentos no sistema
coletivo
controlar oferta de vagas
romper grandes quadras
qualificar os passeios

não é obrigatório oferecer vagas de estacionamento
número máximo de vagas
plano de melhoramentos com sistema de circulação
comércio e serviços locais no térreo

..... **efeitos:**

estímulo a meios de transporte não motorizados

controle do aumento do tráfego

diminuição de impactos sobre o sistema viário

passeios públicos mais seguros e convidativos

serviços cotidianos acessíveis a pé

objetivos

transporte coletivo e mobilidade não motorizada



inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

viabilidade ao longo do tempo

objetivos **meios**

inclusão e
diversidade social

viabilizar construção de HIS

induzir à criação de produtos mais acessíveis

**empreendimentos com unidades de diversos
tamanhos para diversas rendas**

estender benefícios para área externa

objetivos

inclusão e
diversidade social

meios

produtos mais acessíveis
empreendimentos para
diversas rendas
estender benefícios

inovações

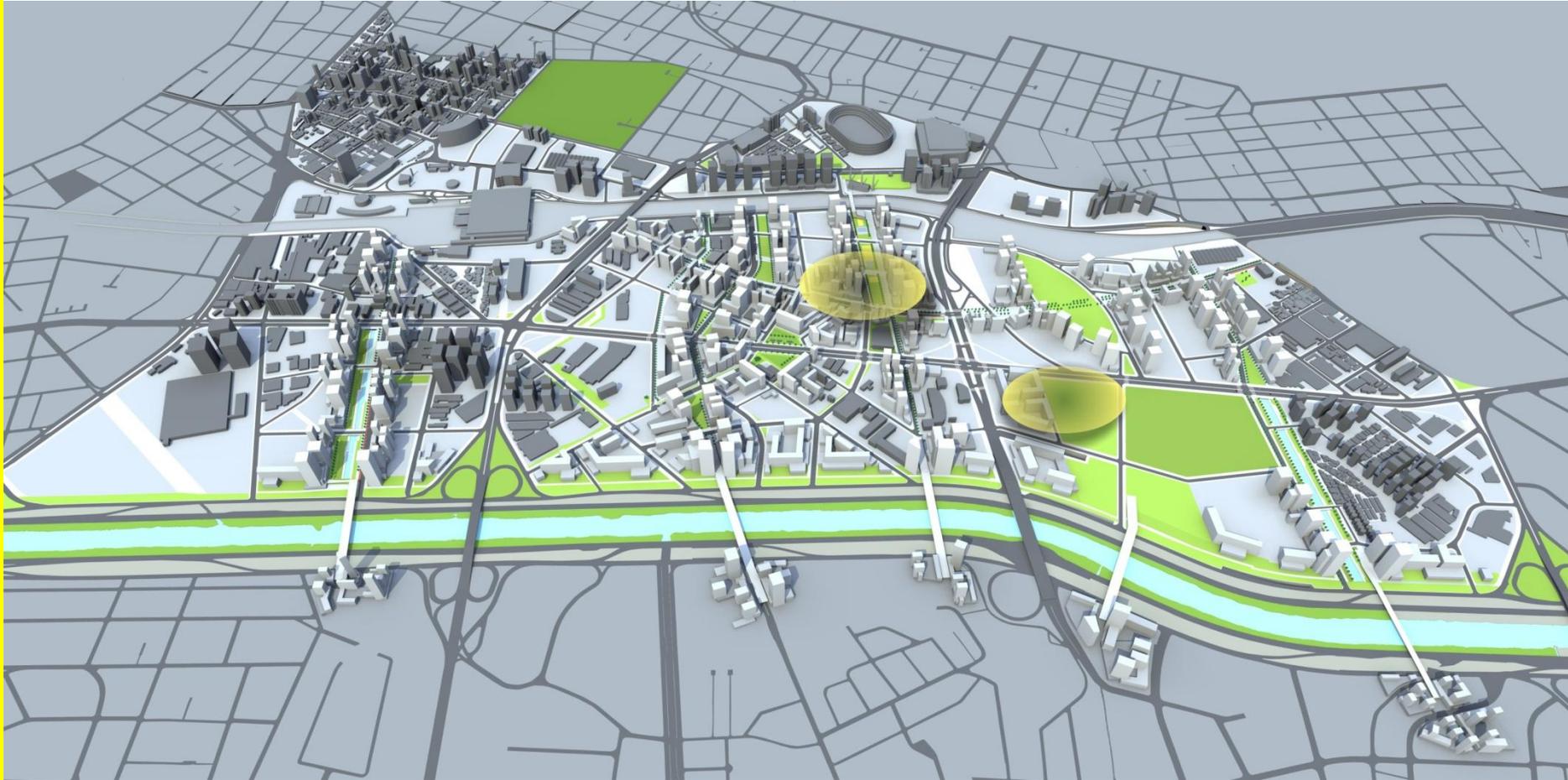
**investimento mínimo de 15% em HIS
(terrenos já reservados)**

**criação da “tipologia incentivada”
(45m², 01 vaga, 01 sanitário) com
estoque próprio – metade do estoque
residencial**

criação do perímetro expandido

**passagens exclusivas para pedestres e
ciclistas sobre o Tietê conectam com
Bairro do Limão e Casa Verde**

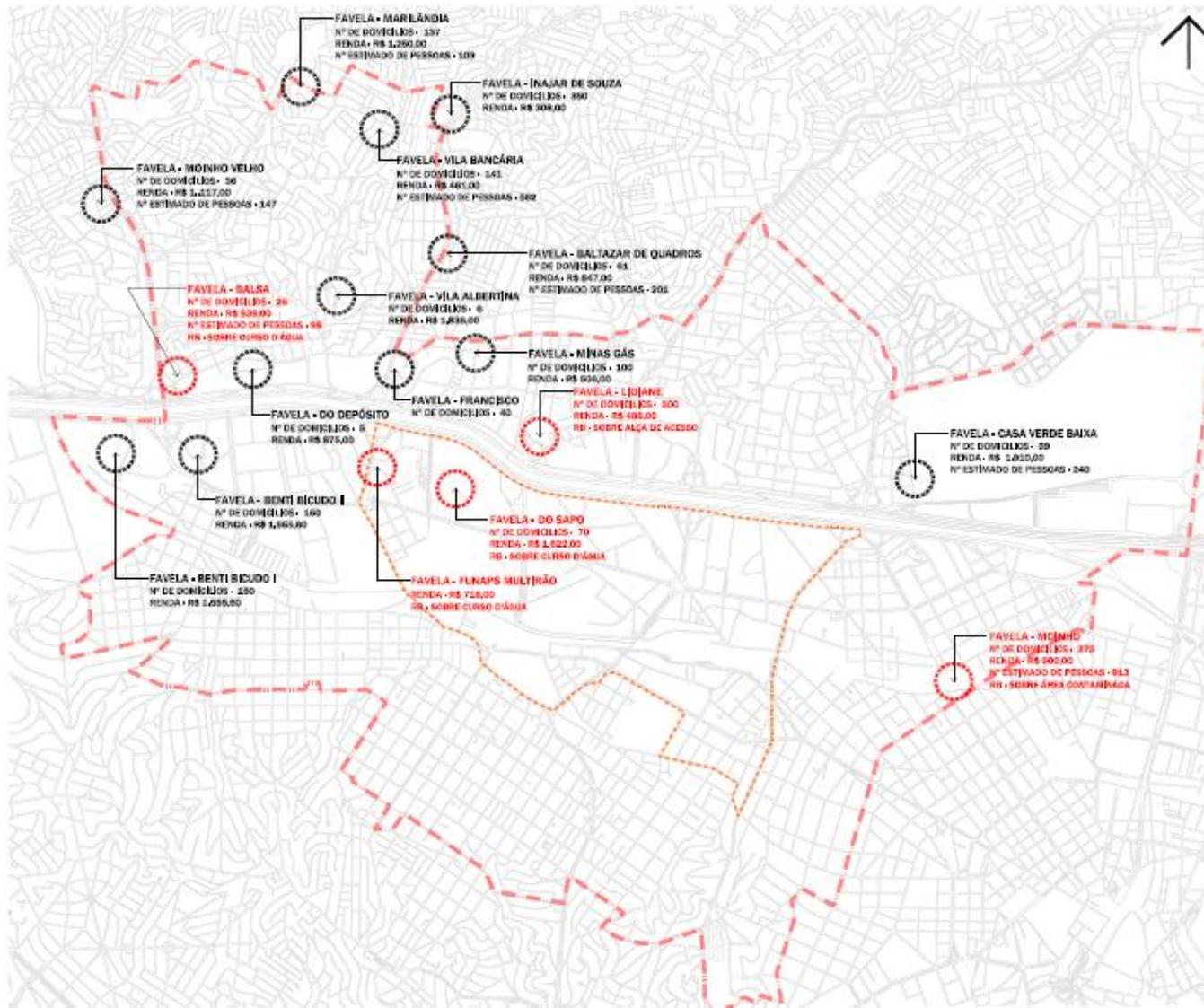
áreas para programas habitacionais:



passagens sobre o rio:



favelas no perímetro expandido:



objetivos meios inovações

transporte coletivo
e mobilidade

investimentos no sistema
coletivo
controlar oferta de vagas
romper grandes quadras
qualificar os passeios

terrenos para HIS reservados
criação do perímetro expandido
metade do estoque residencial para a “tipologia
incentivada”
desoneração das áreas comuns
passagens para pedestres e ciclistas sobre o Tietê

..... **efeitos:**

**otimização da utilização da infraestrutura instalada e a instalar:
foco no público usuário**

**diversificação da oferta de produtos imobiliários:
diversidade de renda**

terrenos para HIS previamente viabilizados

melhoria das condições de moradias precárias fora do perímetro

melhoria da acessibilidade aos polos de serviços da região

objetivos

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

 **adensamento com uso misto**

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

viabilidade ao longo do tempo

objetivos **meios**

adensamento com
uso misto

**incentivar a construção de mais unidades por
empreendimento**

**induzir comércio e serviços locais nos
pavimentos térreos, junto aos passeios**

**destinar estoque não residencial para formar
polos de empregos**

incentivar empreendimentos de uso misto

induzir a ocupação de glebas subutilizadas

objetivos

adensamento com
uso misto

meios

construção de mais
unidades
formação de polos de
empregos
comércio e serviços juntos
aos passeios
empreendimentos de uso
misto
ocupar glebas subutilizadas

inovações

**adoção da quota máxima de terreno
por unidade residencial – 30m² -com
benefícios progressivos**

**serviços e comércio locais não
computáveis (junto ao passeio)**

**instrumentos para reocupação de
área de propriedade municipal e
reloteamento da Gleba Pompeia**

**possibilidade de constituição de
fundos de investimentos imobiliário**

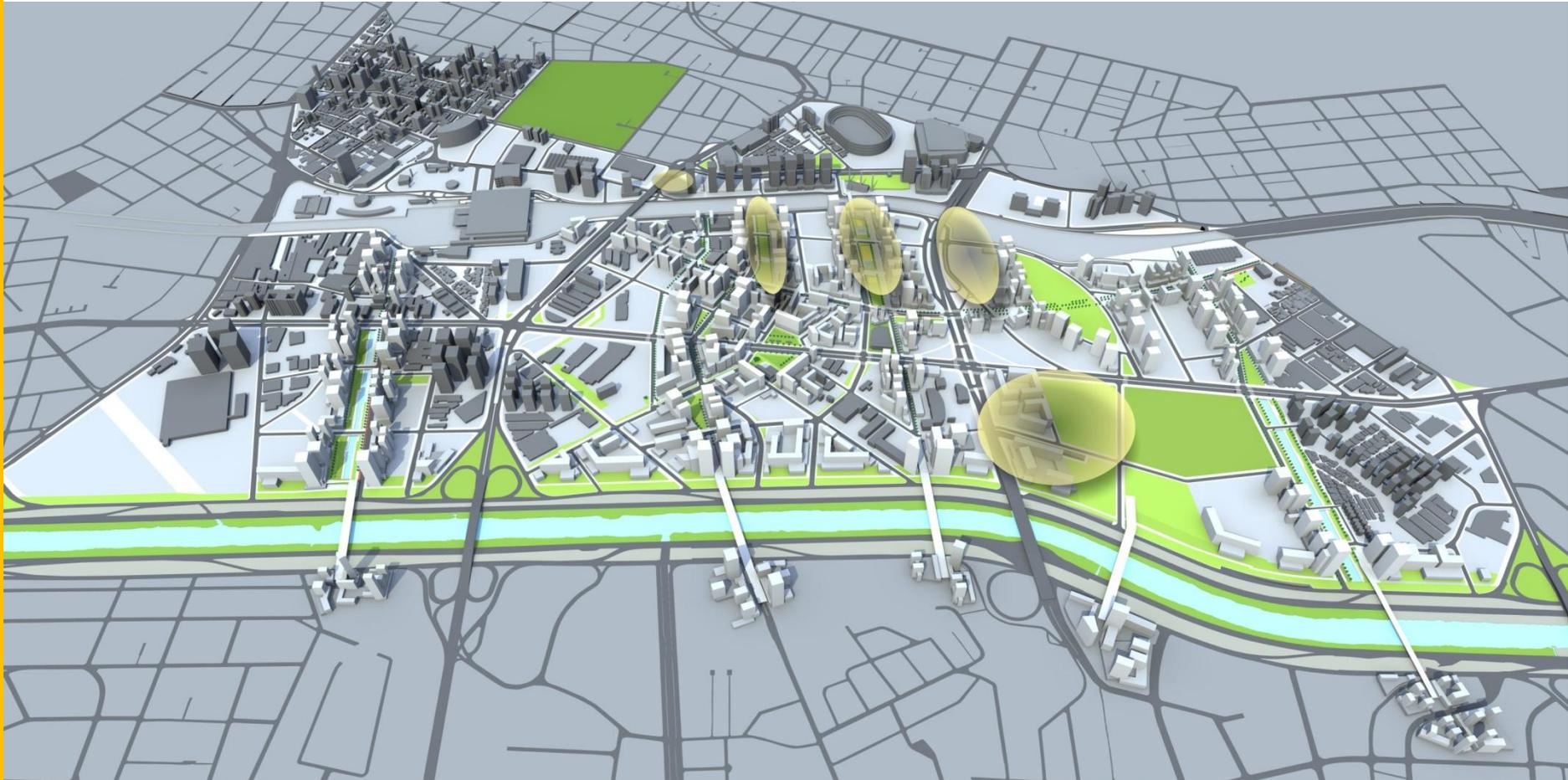
grandes glebas



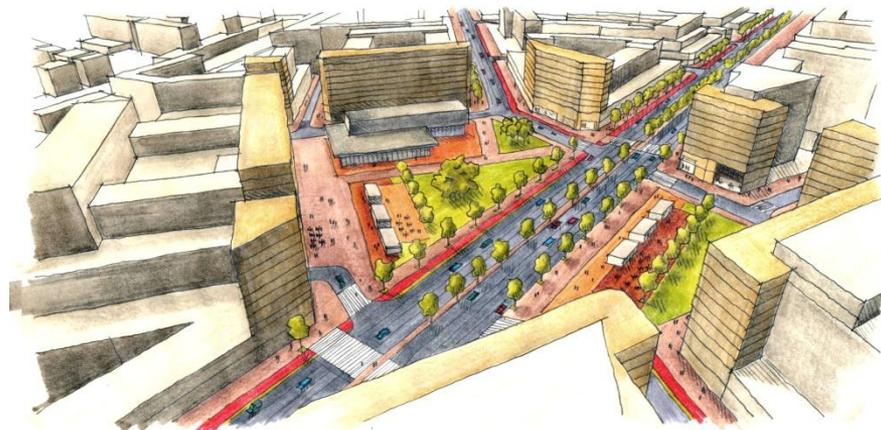
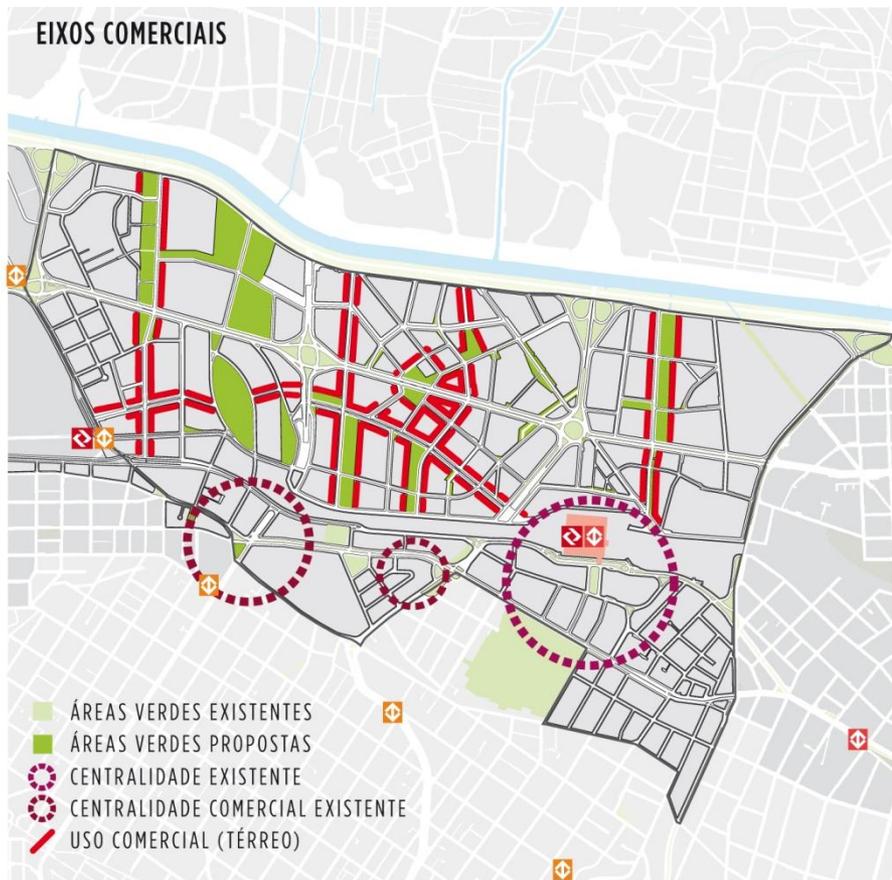
grandes glebas:



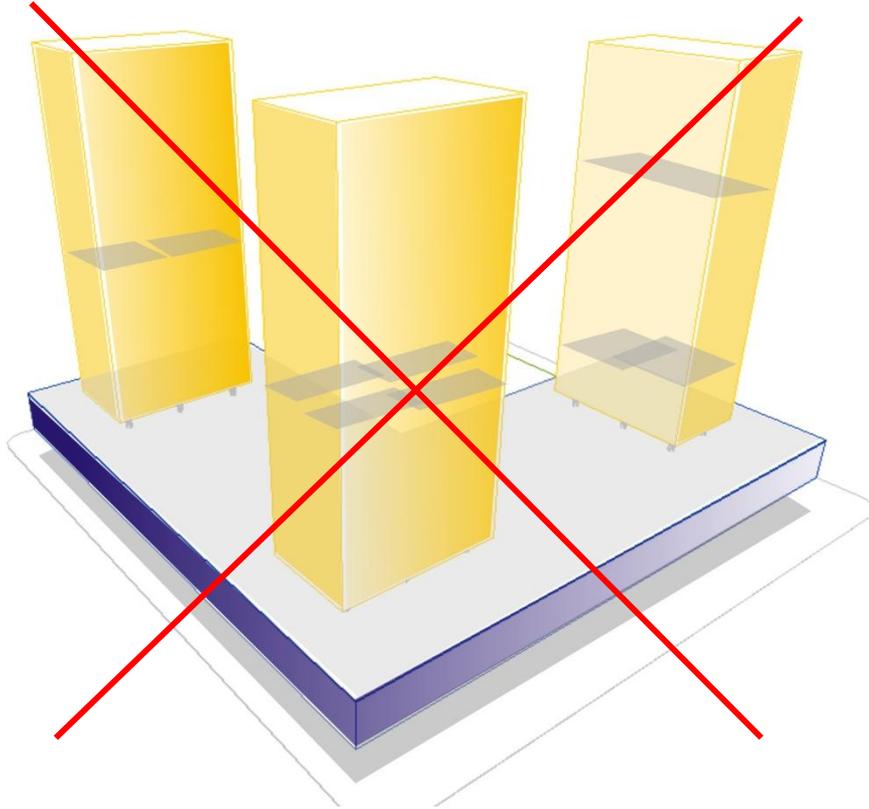
equipamentos institucionais:



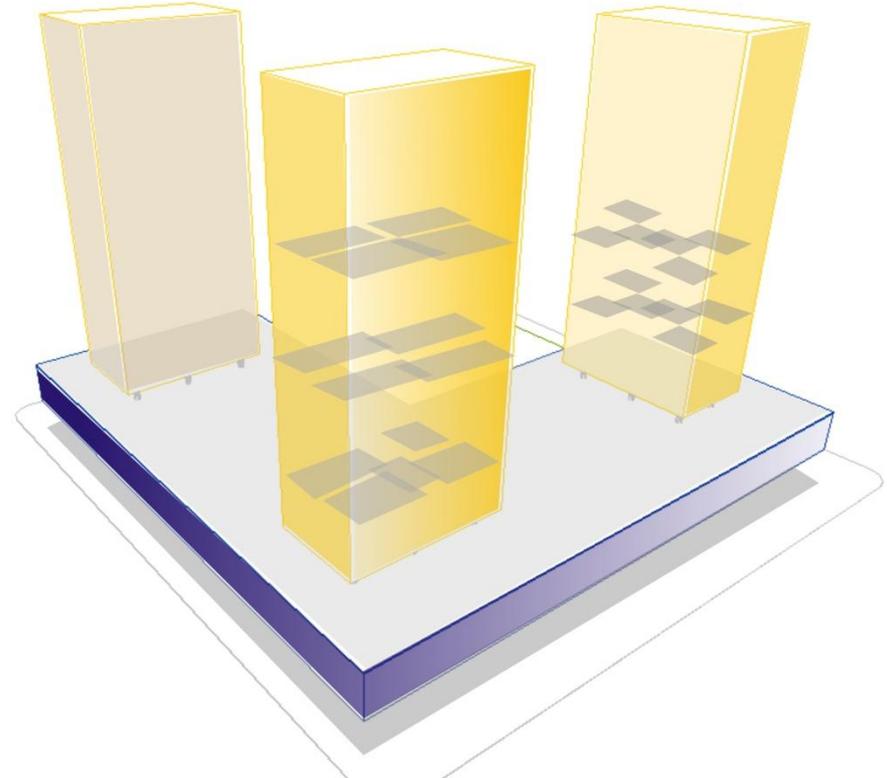
plano urbanístico:



pouco e denso



denso e misto



Quota máxima: mais unidades

Densidade e uso misto

objetivos meios inovações

adensamento com
uso misto

construção de mais
unidades
formação de polos de
empregos
comércio e serviços juntos
aos passeios
empreendimentos de uso
misto
ocupar glebas subutilizadas

quota máxima de terreno por unidade residencial
benefício de circulação não computável
serviços e comércio locais não computáveis
instrumentos específicos para áreas subutilizadas
24.000 m² de terrenos da Gleba Pompéia para
programas habitacionais
possibilidade de desapropriação da Gleba Pompeia
possibilidade de fundo de investimento imobiliário

..... efeitos:

viabilidade de construção de mais unidades por pavimento e por empreendimento

reocupação de área pública de 180.000 m² com usos públicos e empreendimentos imobiliários vinculados a programa habitacional

plena utilização de área privada com 240.000 m² subutilizada e com antigos problemas fundiários

40.000 m² de terrenos para Programas Habitacionais (na Gleba Pompéia e na área pública)

rede de serviços locais abrangendo toda a área da operação

maior agilidade e menores custos na implementação do plano urbanístico

objetivos

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

 **ordenamento e valorização da paisagem**

melhorias ambientais e na infraestrutura

viabilidade ao longo do tempo

objetivos meios

ordenamento e
valorização da
paisagem

usar verticalização para formar referências

criar regras para dinamizar espaços públicos

valorizar córregos e frente fluvial do rio Tietê

**valorizar elementos referenciais: serra da
Cantareira e espigão central**

objetivos **meios**

ordenamento e
valorização da
paisagem

verticalização como
referência
regras para espaços públicos
valorização do rio e córregos
visuais para serra da
Cantareira e espigão central

inovações

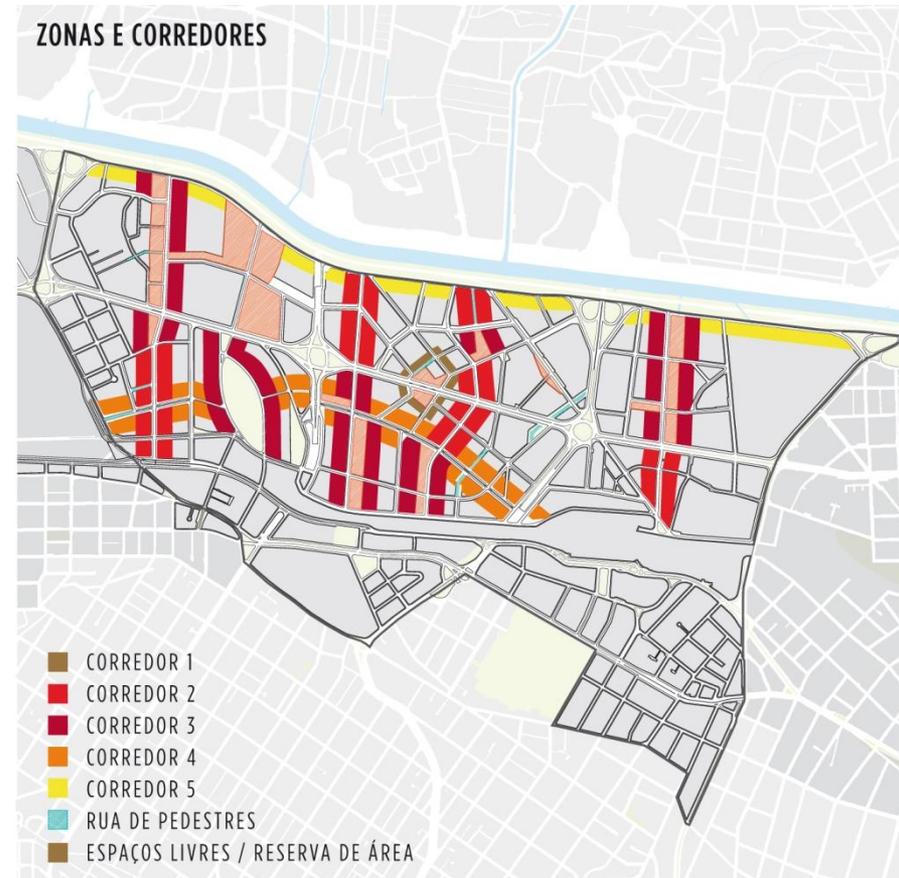
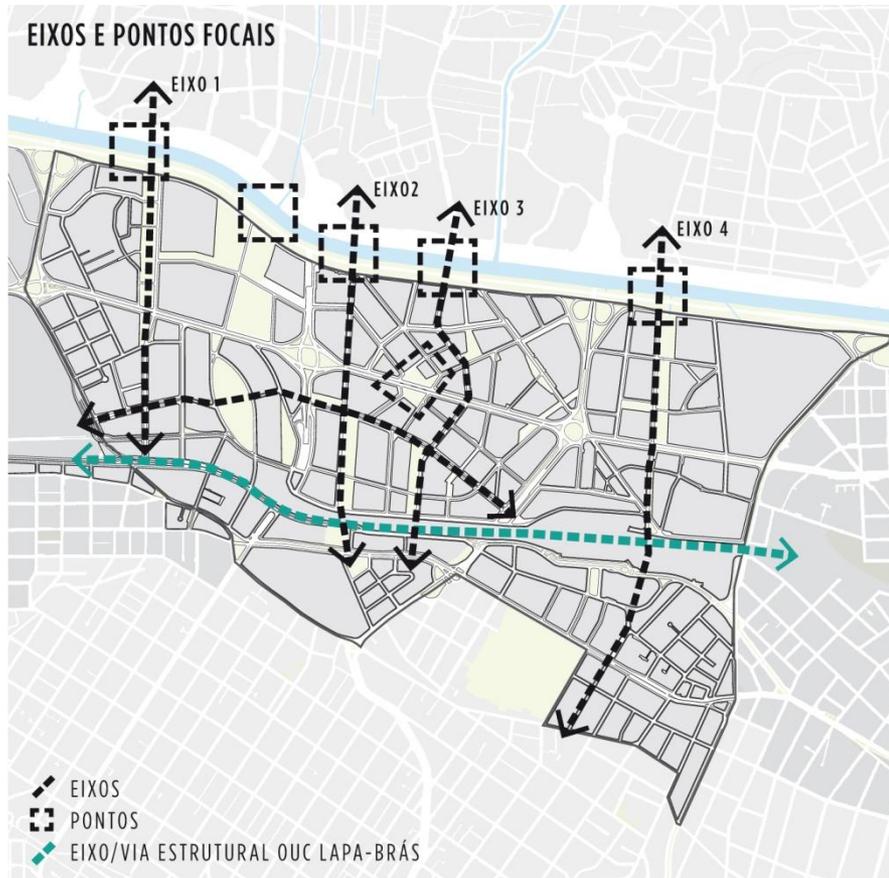
definição de eixos de verticalização e empreendimentos de maior porte

controle de gabarito, taxa de ocupação e usos em função da localização

**promoção da “fachada ativa”:
comércio e serviços em contato com o passeio**

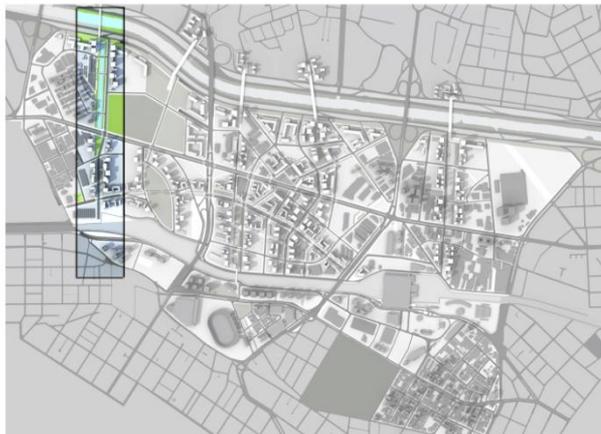
parques públicos com aberturas visuais para o norte (Cantareira) e sul (espigão)

plano urbanístico - eixos

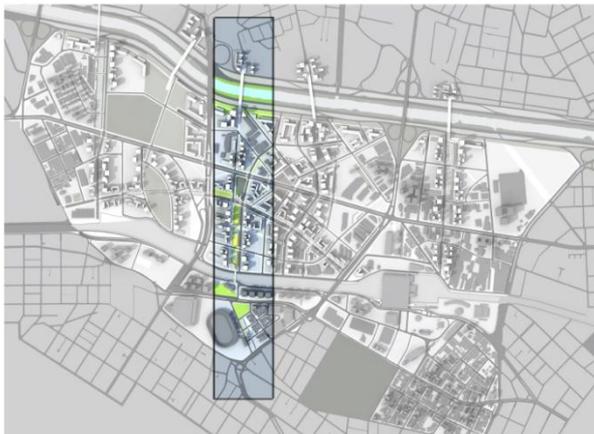


eixos

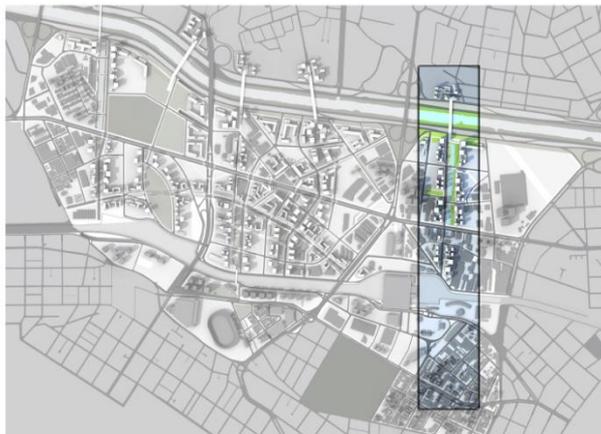
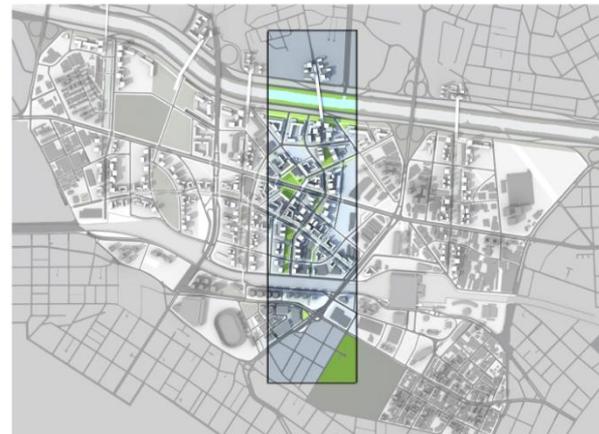
EIXO 1: CLUBES + HIS



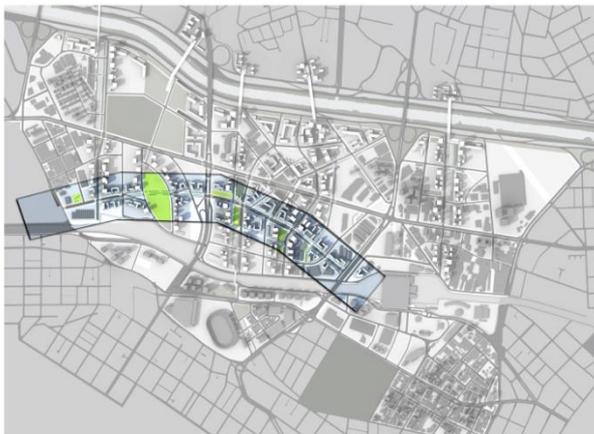
EIXO 2: CASA DAS CALDEIRAS



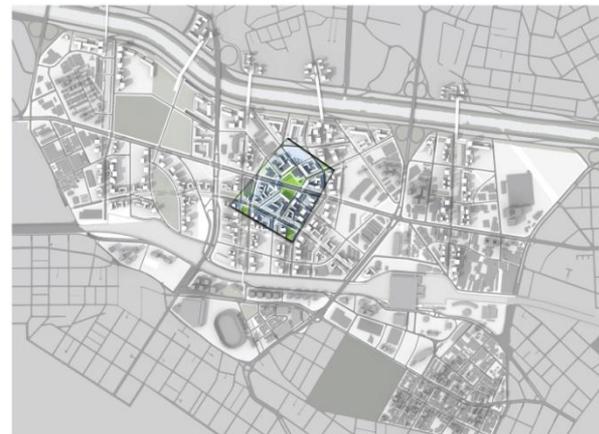
EIXO 3: TECNISA + PRAÇA



EIXO 4: PARQUE LINEAR QUIRINO + MEMORIAL



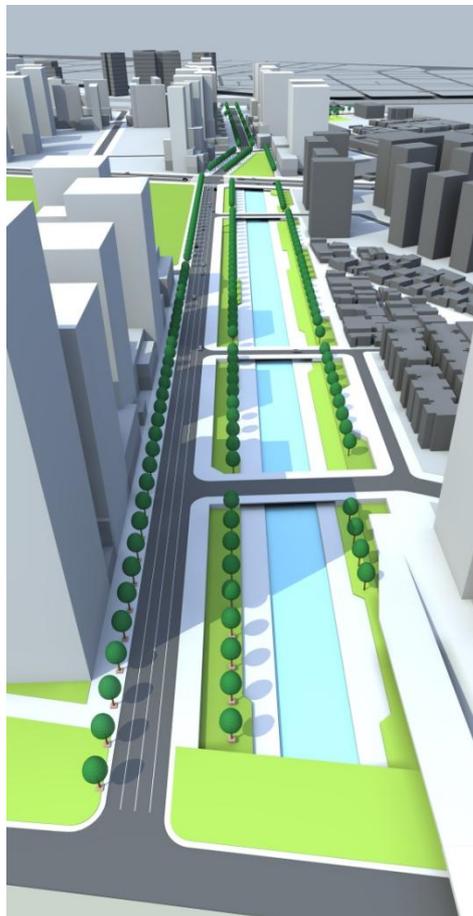
EIXO COMERCIAL (BULEVAR)



PRAÇA

aberturas visuais:

eixo 1



eixo 2



eixo 3



eixo 4



aberturas visuais:

espigão



orla

cantareira

espigão



marginal

objetivos

ordenamento e
valorização da
paisagem

meios

verticalização como
referência
regras para espaços públicos
valorização do rio e córregos
visuais para serra da
Cantareira e espigão central

inovações

eixos marcam a paisagem e a função
parâmetros em função da localização
controle de gabarito ressalta contrastes
fachada ativa
parques públicos abrem visuais

efeitos:

concentra as áreas de transformação e evita a verticalização dispersa

melhora o convívio entre áreas que se transformam e não se transformam

formação de identidade visual e funcional

evita-se a formação de planos fechados, sem dinamismo, junto aos passeios

valorização da geografia local dá maior clareza na apreensão e compreensão do plano urbanístico

desenho urbano agrega valores abrangentes: culturais , sociais e econômicos para moradores, usuários, e empreendedores

objetivos

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem



melhorias ambientais e na infraestrutura

viabilidade ao longo do tempo

objetivos **meios**

melhorias
ambientais e na
infraestrutura

**ampliação das áreas verdes públicas,
arborização de ruas e de lotes privados**

controle de ocupação dos solos

melhoria da drenagem

abertura e alargamento de ruas

ampliação das áreas institucionais

objetivos

melhorias
ambientais e na
infraestrutura

meios

mais áreas verdes e
institucionais
controle de ocupação dos
subsolos
melhoria da drenagem
mais áreas para circulação
mais áreas institucionais

inovações

áreas verdes públicas definidas pelo plano – dois parques lineares auxiliam na drenagem

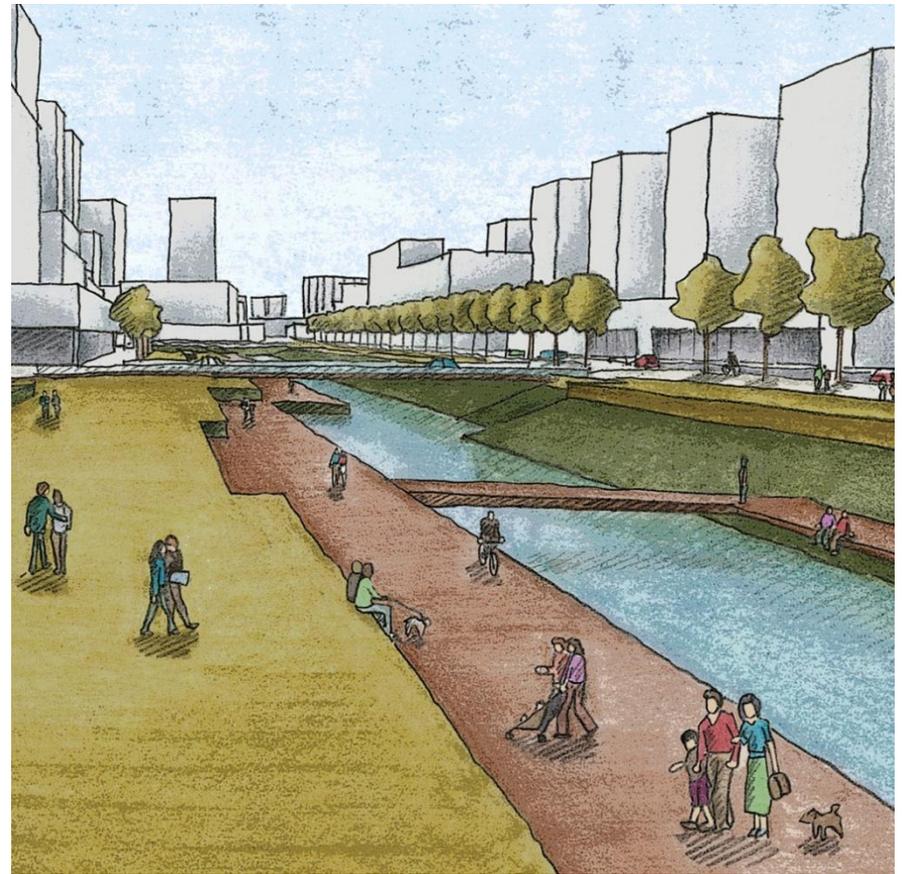
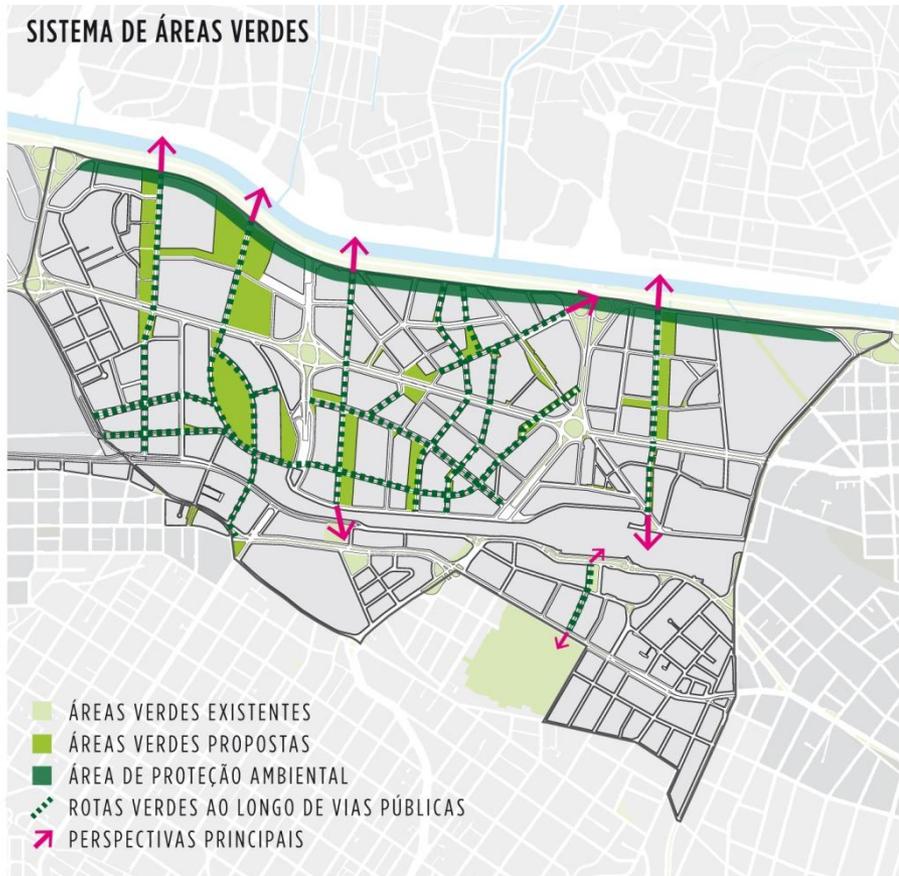
principais núcleos institucionais definidos no plano

novas ruas na quantidade, localização e dimensões adequadas

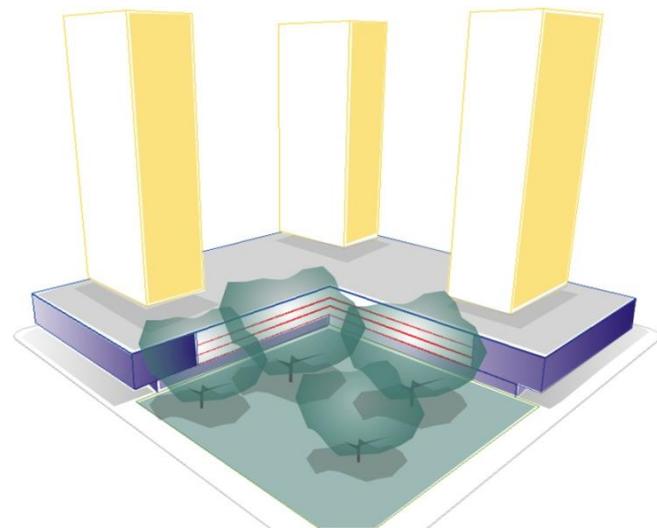
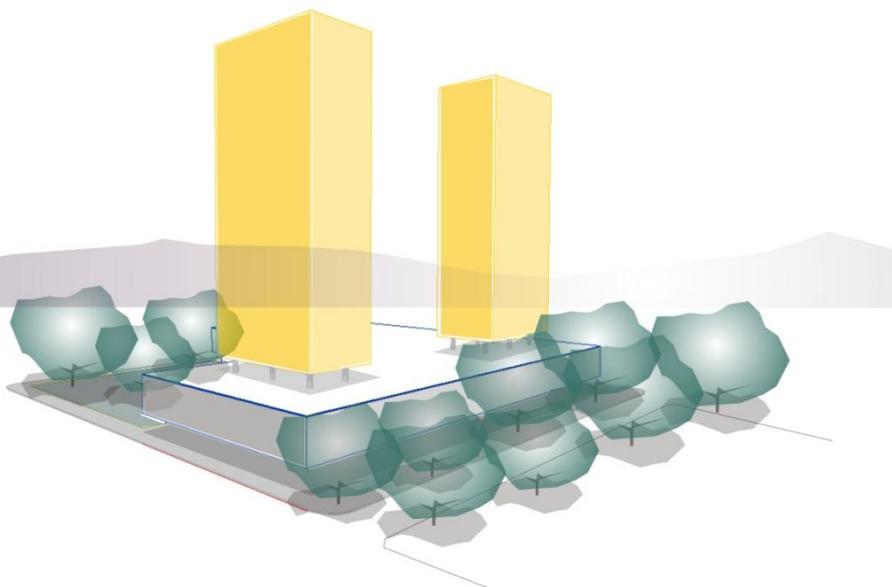
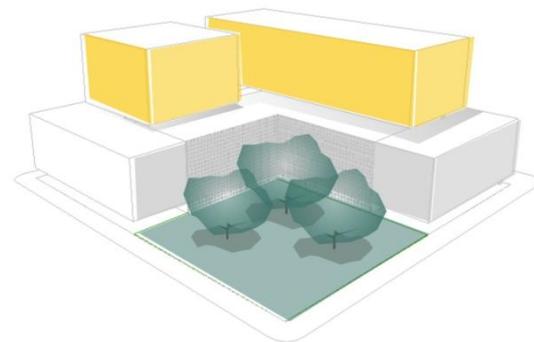
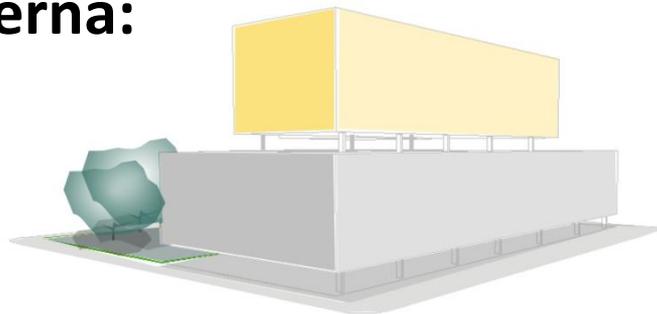
passeios mais largos ,ruas dimensionadas para ciclovias

só pode ser construído 01 subsolo

plano urbanístico:



arborização interna:



objetivos meios inovações

melhorias
ambientais e na
infraestrutura

mais áreas verdes e
institucionais
controle de ocupação dos
subsolos
melhoria da drenagem
mais áreas para circulação
mais áreas institucionais

áreas verdes públicas e parques lineares definidos
pelo plano
núcleos institucionais definidos no plano
novas vias definidas no plano
passeios mais largos dimensionadas para ciclovias
plantio de árvores dentro dos lotes

..... efeitos:

incremento de 320.000 m² de áreas verdes públicas de estar e lazer
áreas verdes públicas e privadas com função ambiental passam de 7%
para 19% da área total da operação urbana

60.000 m² de terrenos para núcleos institucionais

**sistema viário passa de 16% para 25% da área total da operação
urbana com distribuição equilibrada**

recursos já disponíveis para obras nos córregos Sumaré e Água Preta
parques lineares e obras de drenagem nos demais córregos
proteção do subsolo e lençol freático

objetivos

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura



assegurar a viabilidade ao longo do tempo

objetivos **meios**

viabilidade ao
longo do tempo

**adequar incentivos para induzir ocupação
desejada**

**desvincular preços de empreendimentos
residenciais e não residenciais**

induzir construção da tipologia incentivada

objetivos

viabilidade ao longo do tempo

meios

adequar incentivos para induzir ocupação desejada
desvincular preços de empreendimentos residenciais e não residenciais
induzir construção da tipologia incentivada

inovações

condições para desonerar áreas comuns de circulação

definição da tipologia incentivada

criação do CEPAC Residencial e do CEPAC Não Residencial

consumo vinculado de estoques: para cada 3 CEPAC vinculados em tipologia livre ou não residencial, 1 CEPAC deve ser vinculado para tipologia incentivada

objetivos meios inovações

viabilidade ao longo do tempo

desvincular preços
tipologia incentivada no início da operação urbana
incentivos para ocupação desejada

desonerar áreas comuns de circulação
definição da tipologia incentivada
CEPAC Residencial e do CEPAC Não Residencial
consumo vinculado de estoques

..... efeitos:

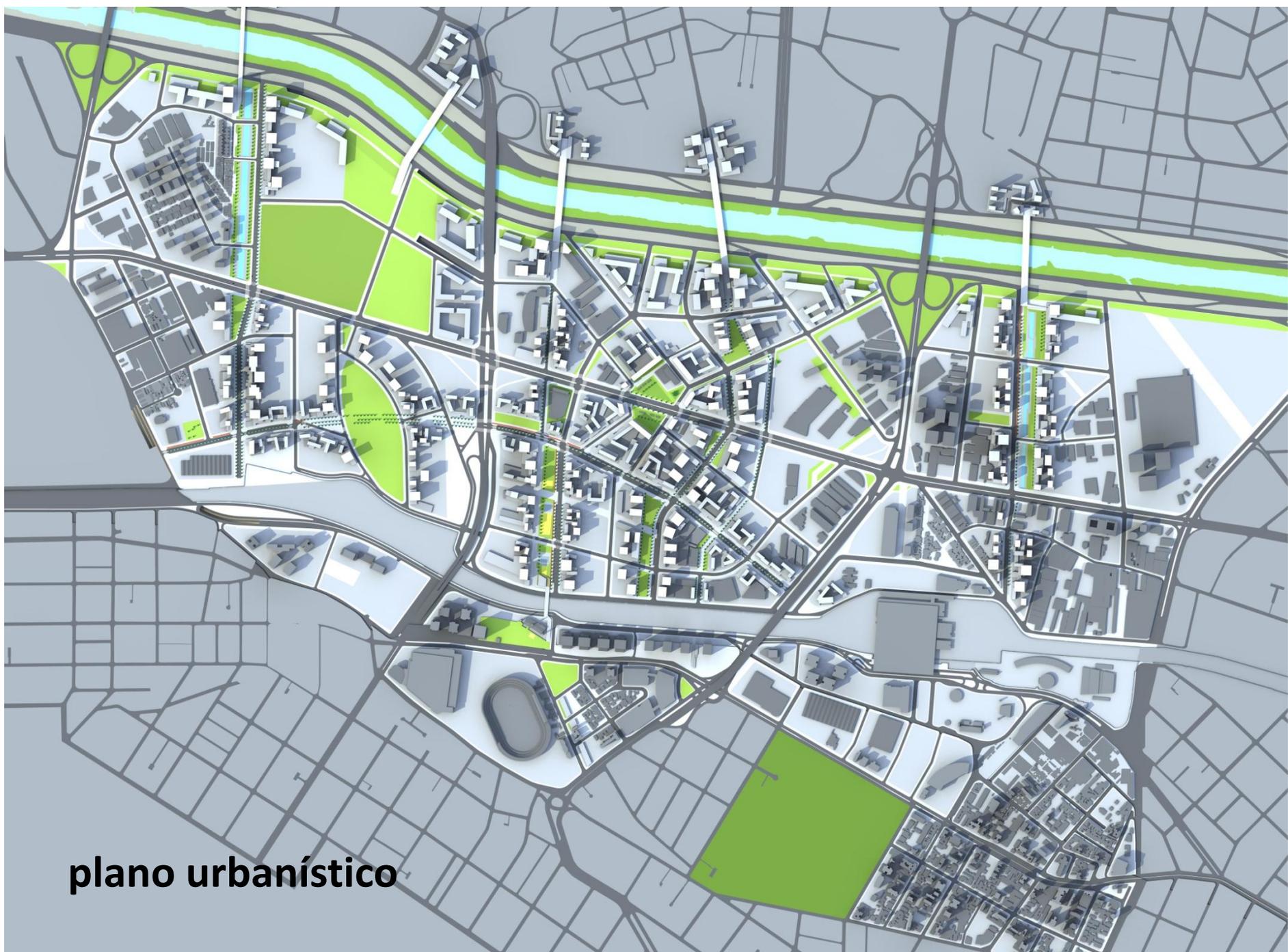
áreas comuns de circulação não computáveis induzem ao uso misto, diversidade de renda e maior número de unidades por empreendimento: quanto menor a quota de terreno adotada (mais unidades no mesmo empreendimento), maior o benefício da área comum de circulação

atração de famílias menores, de renda média, para a tipologia incentivada: empreendimentos mais simples, no máximo uma vaga, áreas de lazer públicas

maior eficácia na utilização dos estoques

vinculação de estoques possibilita tipologia incentivada no início da operação

valores dos CEPAC R e NR são independentes: assimila oscilações do mercado e viabiliza uso residencial



plano urbanístico

Operação Urbana Consorciada Água Branca