

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

SUBSETOR A1

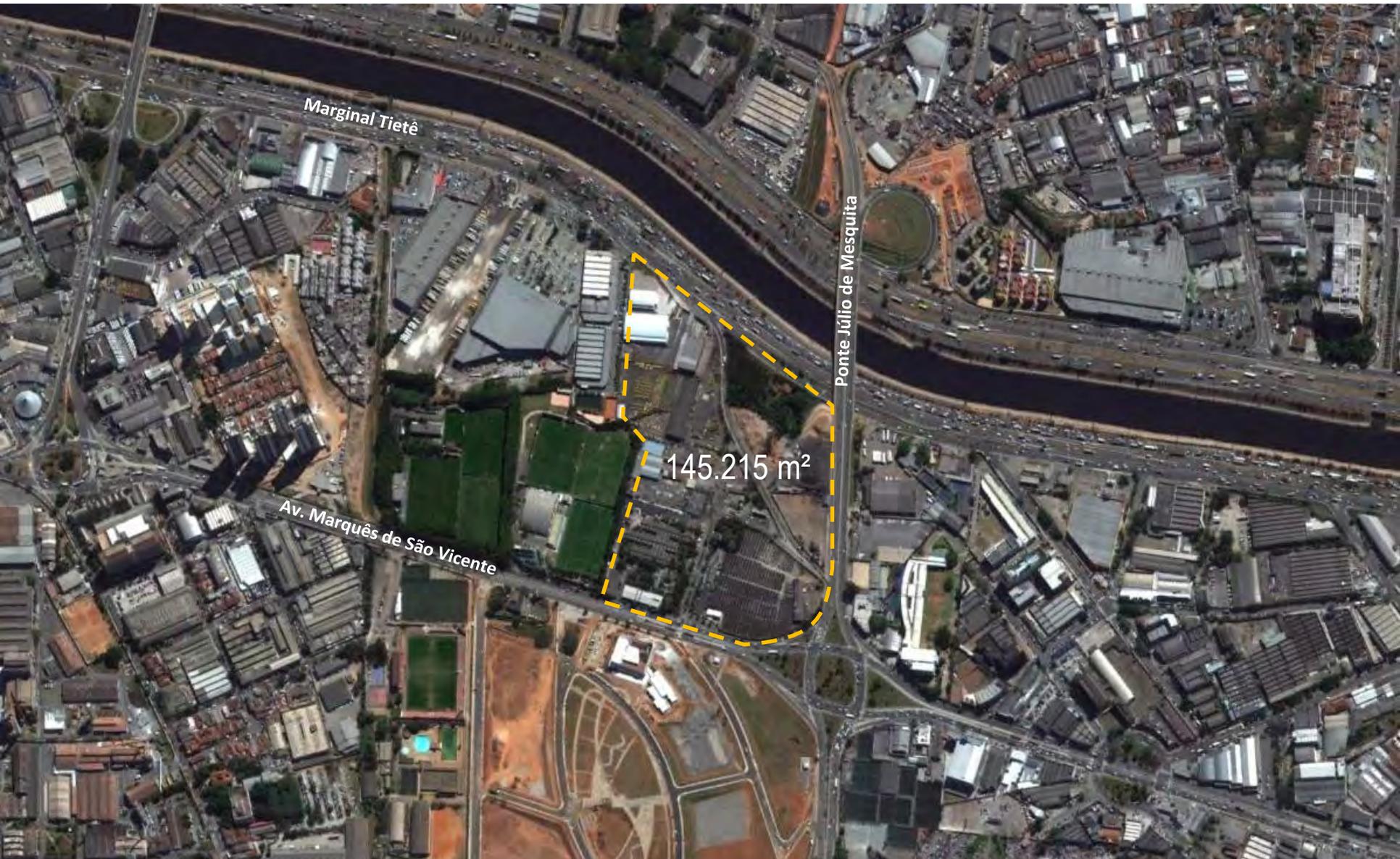
Lei Municipal nº 15.893/13

São Paulo, 13 de Março de 2016



**ANTEPROJETO PARA O PLANO DE URBANIZAÇÃO
DO SUBSETOR A1 NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO
URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA
LEI Nº 15.893/2013**

MARÇO 2016



Marginal Tietê

Ponte Júlio de Mesquita

145.215 m²

Av. Marquês de São Vicente

SUBSETOR A1



DETRAN
GALPÃO

PÁTIO DE
MOTOS

GALPÃO MANCHA
VERDE

TREINAMENTO
MOTOS

ACESSO À AV.
NICOLAS BOER

CET ÁREA
DESOCUPADA

GALPÃO
TRIAGEM

SAMU

ED. CAIO
GRACO

CET ED.
ADMINISTRATIVO

CET OFICINA
MANUTENÇÃO

GALPÃO ÁGUIA
DE OURO

ETAPAS DO ANTEPROJETO

09 FEV a 27 MAI 2015 Concurso Público Nacional para o Plano de Urbanização do Subsetor A1 da OUCAB;

22 FEV 2015 1ª Oficina com a Sociedade Civil: atividades conceituais e lúdicas visando ampliar o processo de qualificação do Plano coletando as demandas, desejos e expectativas dos munícipes ;

24 JUN 2015 Solicitação de indicação dos representantes da Comissão Intersecretarial de Análise Técnica e acompanhamento do Plano de Urbanização a fim de subsidiar o Plano de Urbanização visando o aperfeiçoamento do projeto - SVMA: Hélia Pereira / Sun Alex/ Helena Werneck / Norma Fernandes, SMDU: Eduardo Martini / Taís Tsukumo, SEHAB: Amanda Morelli / Larissa Mendonça, SPOBras: Juliana Oliveira, SMT: Tácito Silveira / Caio Ferreira (SP-Trans), Ronaldo Tonobohn / Heloísa Martins (CET), SGM: Odair Neto, SEL: Pedro Fonseca, SMS: Sérgio Suster e SMSP: Adriana Biazzi;

01 SET 2015 Assinatura do Contrato com o Estúdio 41 para o desenvolvimento do projeto básico completo;

07 JUL a 18 SET 2015 recebimento dos pareceres técnicos da Comissão Intersecretarial sobre a proposta vencedora do concurso;

04 OUT 2015 2ª Oficina com a Sociedade Civil: apresentação do projeto vencedor do concurso, recolhimento das impressões e contribuições da população e esclarecimento de dúvidas;

05 OUT 2015 Primeira Ordem de Serviço para a 1ª etapa de desenvolvimento: *Anteprojeto – Consolidação do Plano de Urbanização e Plano de Viabilidade*;

22 OUT 2015 1ª Reunião da Comissão Intersecretarial para apresentação do projeto a partir das contribuições do juri do concurso, do resultado da análise dos pareceres, das reuniões com o Grupo Gestor e das contribuições sugeridas pela população durante as Oficinas com a sociedade civil local.

05 NOV 2015 2ª Reunião da Comissão Intersecretarial para apresentação da evolução do projeto ;

11 NOV 2015 Reuniões individuais com os representantes para subsidiar questões técnicas específicas para a próxima etapa de desenvolvimento do projeto;

04 DEZ 2015 Entrega do Anteprojeto pelo Estúdio 41;

09 DEZ 2015 3ª Reunião da Comissão Intersecretarial com o objetivo de apresentar e discutir o Anteprojeto;

16 FEV 2016 4ª Reunião da Comissão Intersecretarial com o objetivo de apresentar e discutir o Anteprojeto;

18 FEV 2016 5ª Reunião Extraordinária do Grupo de Gestão da OUCAB para apresentação do Anteprojeto;

13 MAR 2016 Apresentação do Anteprojeto para a Sociedade Civil.

PROPOSTA VENCEDORA DO CONCURSO

ESTÚDIO 41 | 27.05.2015

PROPOSTA DO CONCURSO



CGMI

PARQUE

HIS

CEU

PRAÇA
SECA

UBS

HIS

PROPOSTA DO CONCURSO



HIS

UBS

PRAÇA
SECA

CEU

CICLO
PASSARELA

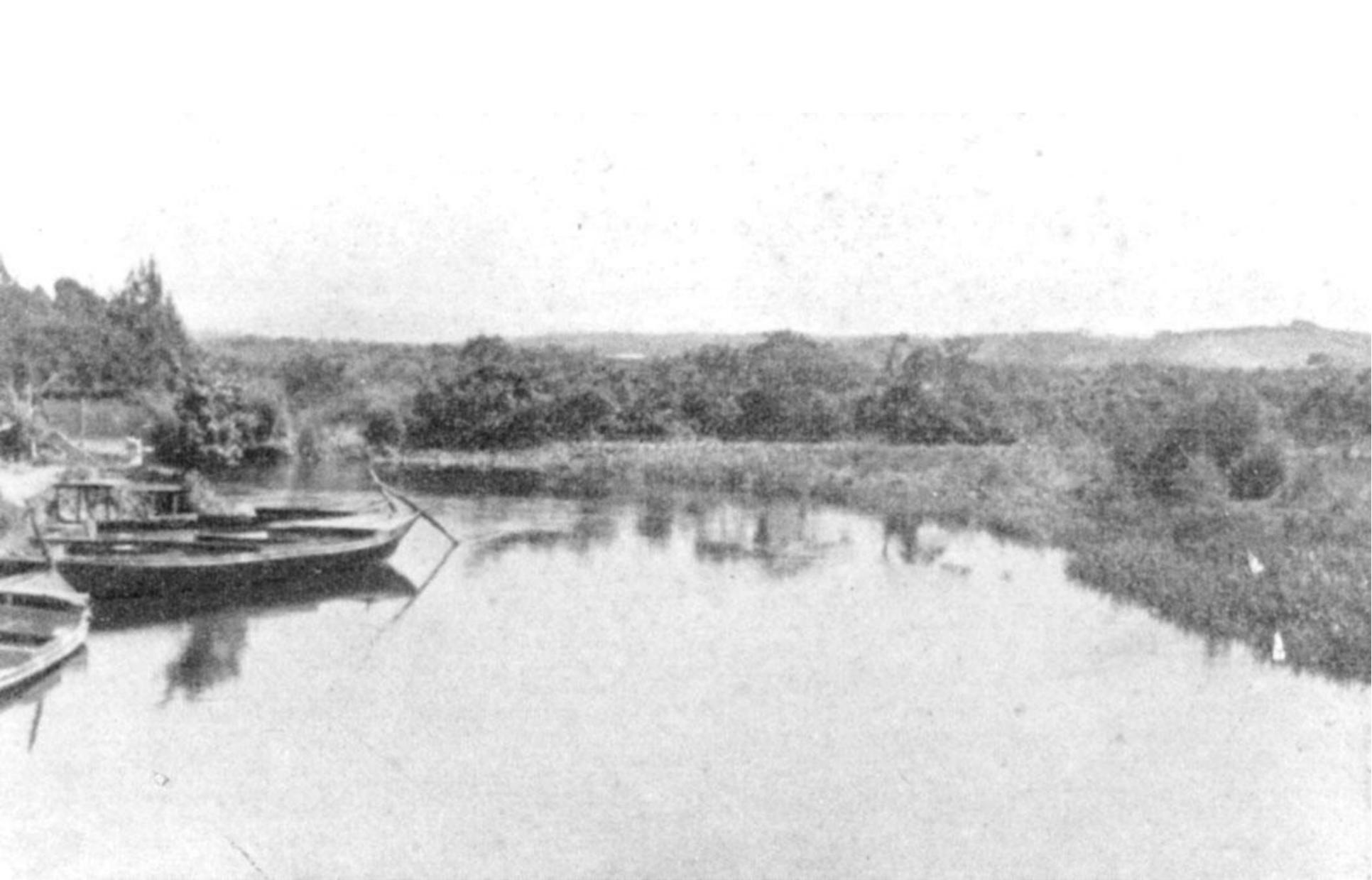
CGMI

1ª FASE: ANTEPROJETO REVISÃO DO PROJETO VENCEDOR

**ESTÚDIO 41 + SP URBANISMO + COMISSÃO INTERSECRETARIAL
(SMDU / SVMA / SEHAB / SEL / SMT / SMS / SGM / SPOBRAS / SMSP)
+ GRUPO GESTOR + COMUNIDADE | JAN 2016**

O RESULTADO CONSOLIDADO SOBRE A PROPOSTA VENCEDORA DO CONCURSO PARTIU:

1. das premissas de projeto do Edital do Concurso Público Nacional;
2. da Ata de julgamento do Concurso
3. da interpretação das diretrizes conceituais apresentadas pelos pareceres da Comissão Intersecretarial e em reuniões de projeto;
4. das contribuições da SP-Urbanismo tanto a partir das reuniões com o Grupo Gestor da OUC AB quanto do resultado da análise dos pareceres, no sentido de identificar e avaliar os possíveis impactos positivos e negativos no Plano de Urbanização e como poderiam ser absorvidos ou mitigados;
5. das contribuições sugeridas pela população durante as Oficinas com a sociedade civil local, coordenada pelo Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
6. da estratégia de implantação para o Plano de Urbanização, priorizando a definição do parcelamento e implantação das habitações (50% das unidades previstas) e do Território CEU.



AUMENTO DA ÁREA DE
RECUPERAÇÃO DA
MATA NATIVA NA
VÁRZEA DO RIO TIETÊ



POSICIONAMENTO DO
CGMI MAIS PRÓXIMO À
MARGINAL DO RIO
TIETÊ



PARQUE

HIS

CEU

UBS

PRAÇA
SECA

CGMI

CICLOPASSARELA





ED. CAIO GRACO

HIS

CGMI

HIS

CEU

PARQUE

IMPLANTAÇÃO

Área Verde - Parque

Área 12.000 m²

Ciclo Passarela

CGMI

Área computável 19.500 m²

Área Verde - Parque

Área 35.650 m²

Área Verde - Praça Seca

Área 10.300 m²

Área Institucional

Área do lote 2.560 m²

CEU

Área computável 12.400 m²

UBS

Área útil 1.800 m²

HIS - Quadra D

316 unidades hab.

HIS - Quadra B

316 unidades hab.

Área Institucional

Área do lote 2.560 m²

HIS - Quadra C

377 unidades hab.

HIS - Quadra A

377 unidades hab.

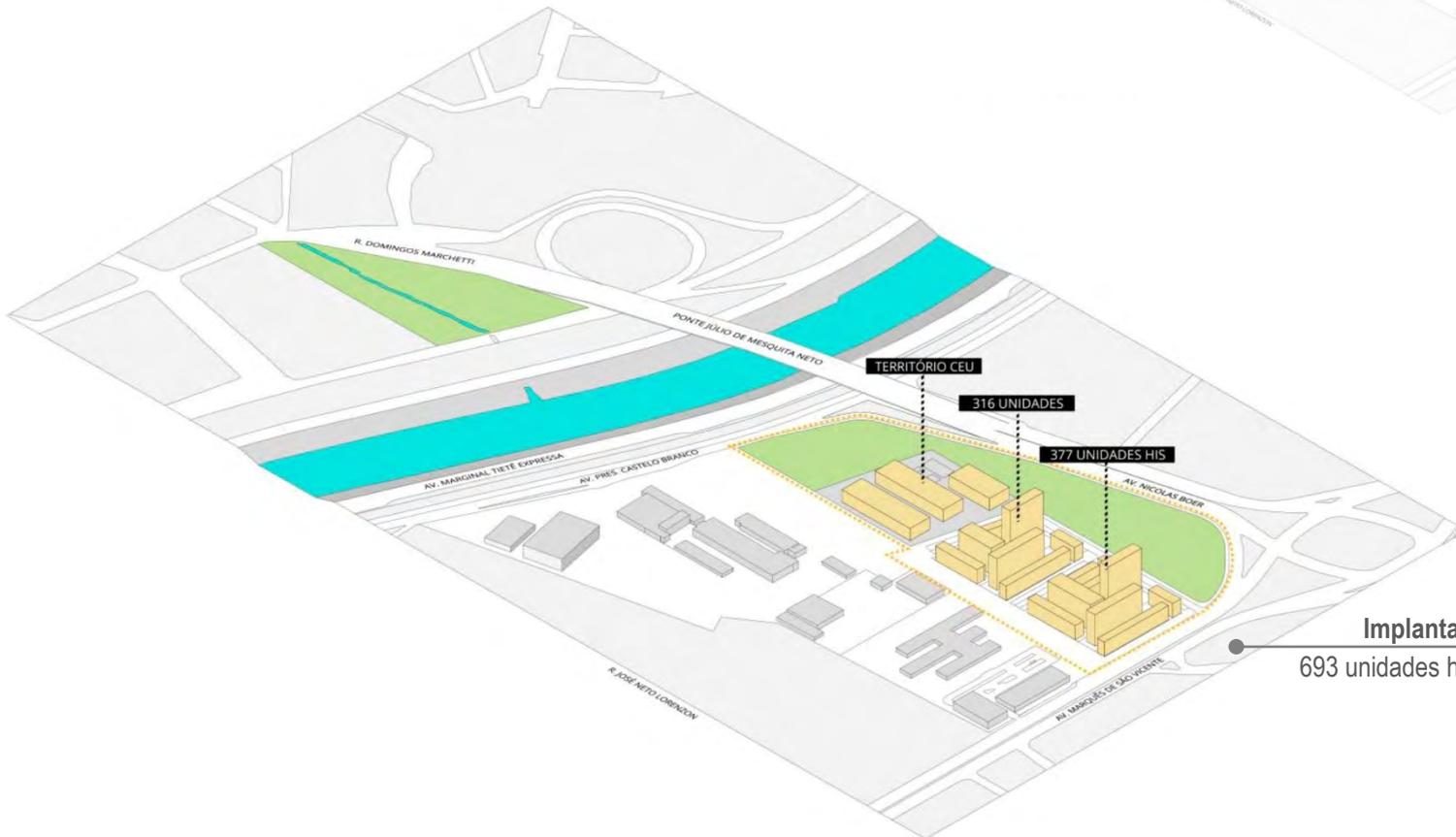
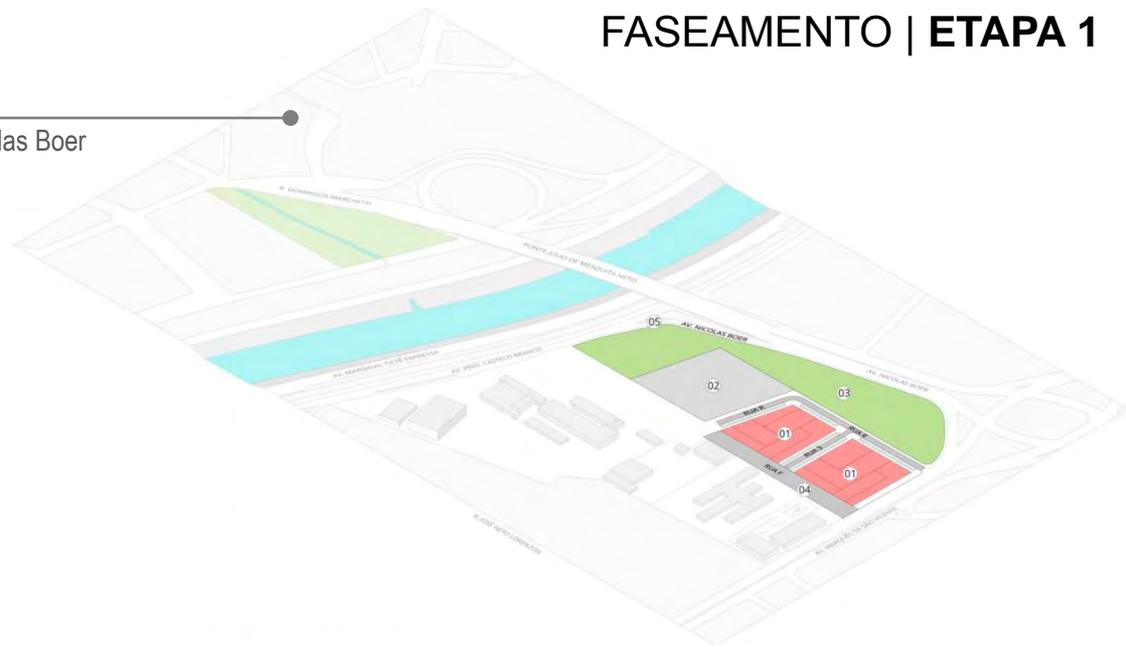
Edifício Caio Graco

Área construída 1.300 m²



Loteamento, infraestrutura e sistema viário

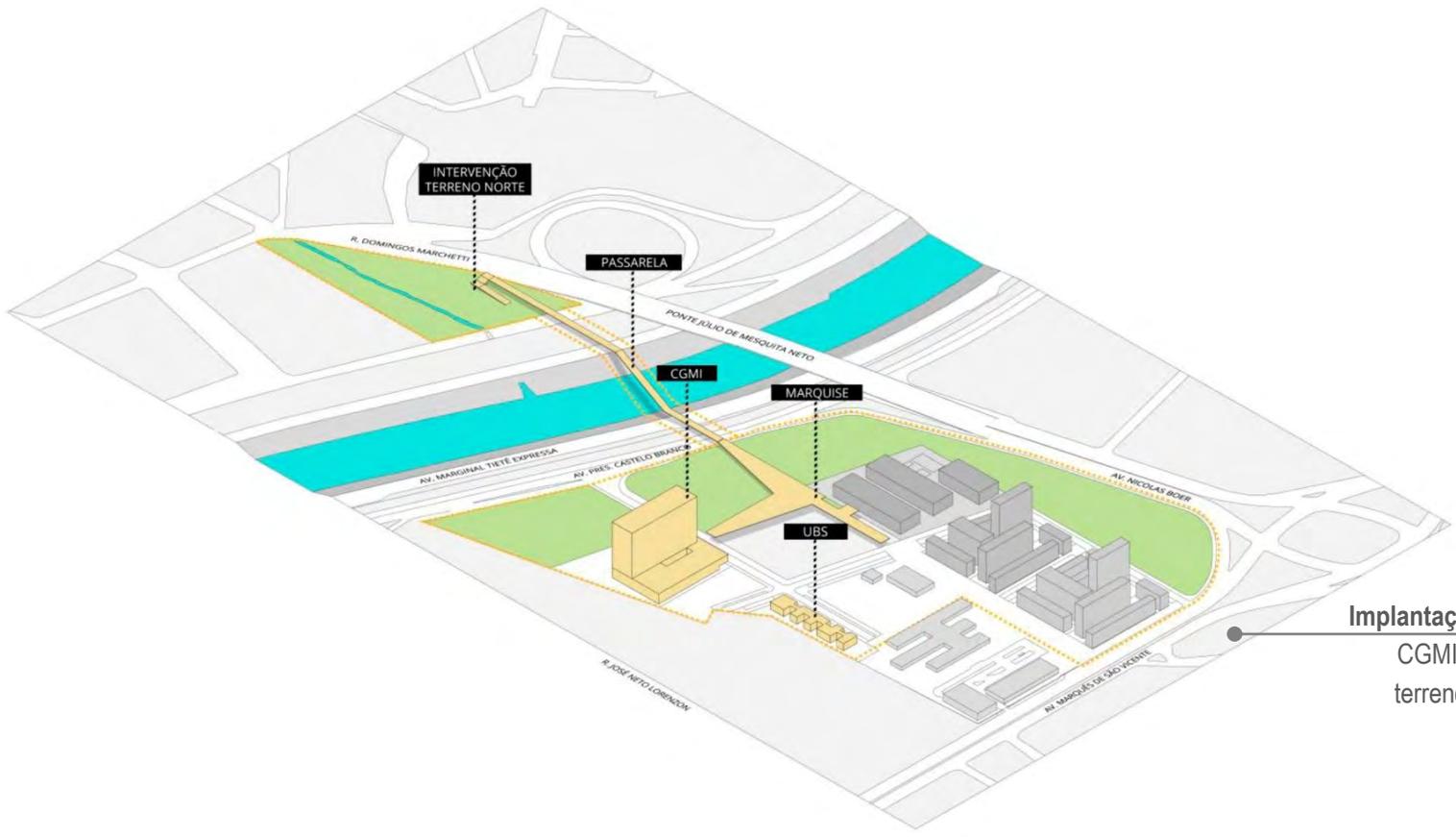
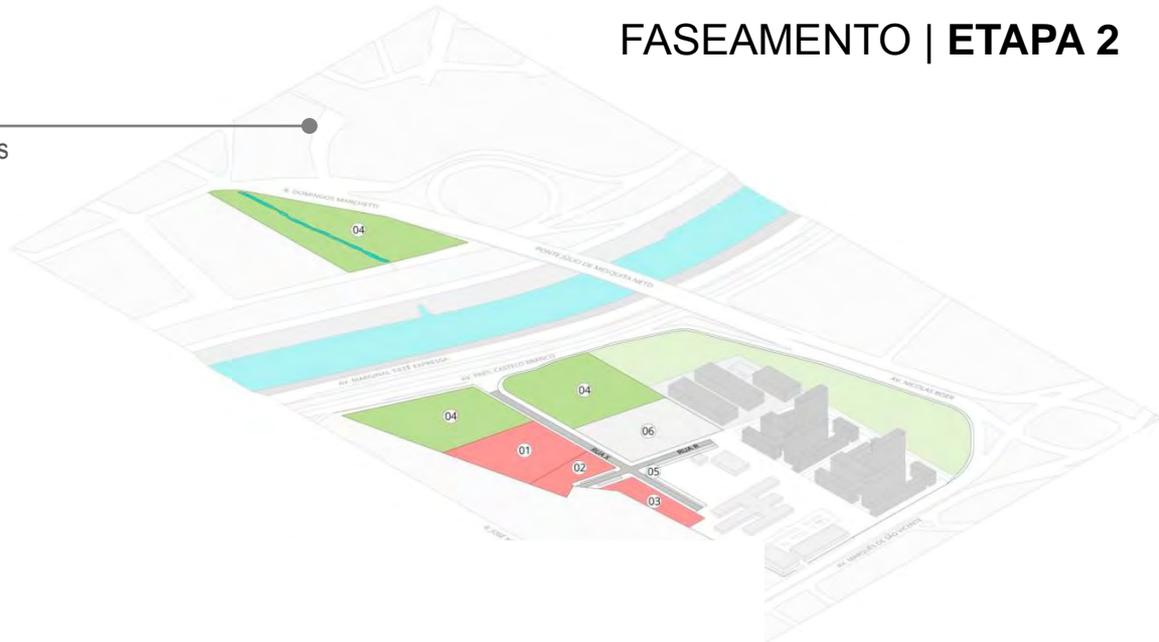
Habitacões + CEU + Áreas Verdes + Remodelação Av. Nicolas Boer



Implantação dos equipamentos e edifícios
693 unidades habitacionais + CEU + Áreas Verdes

Loteamento, infraestrutura e sistema viário

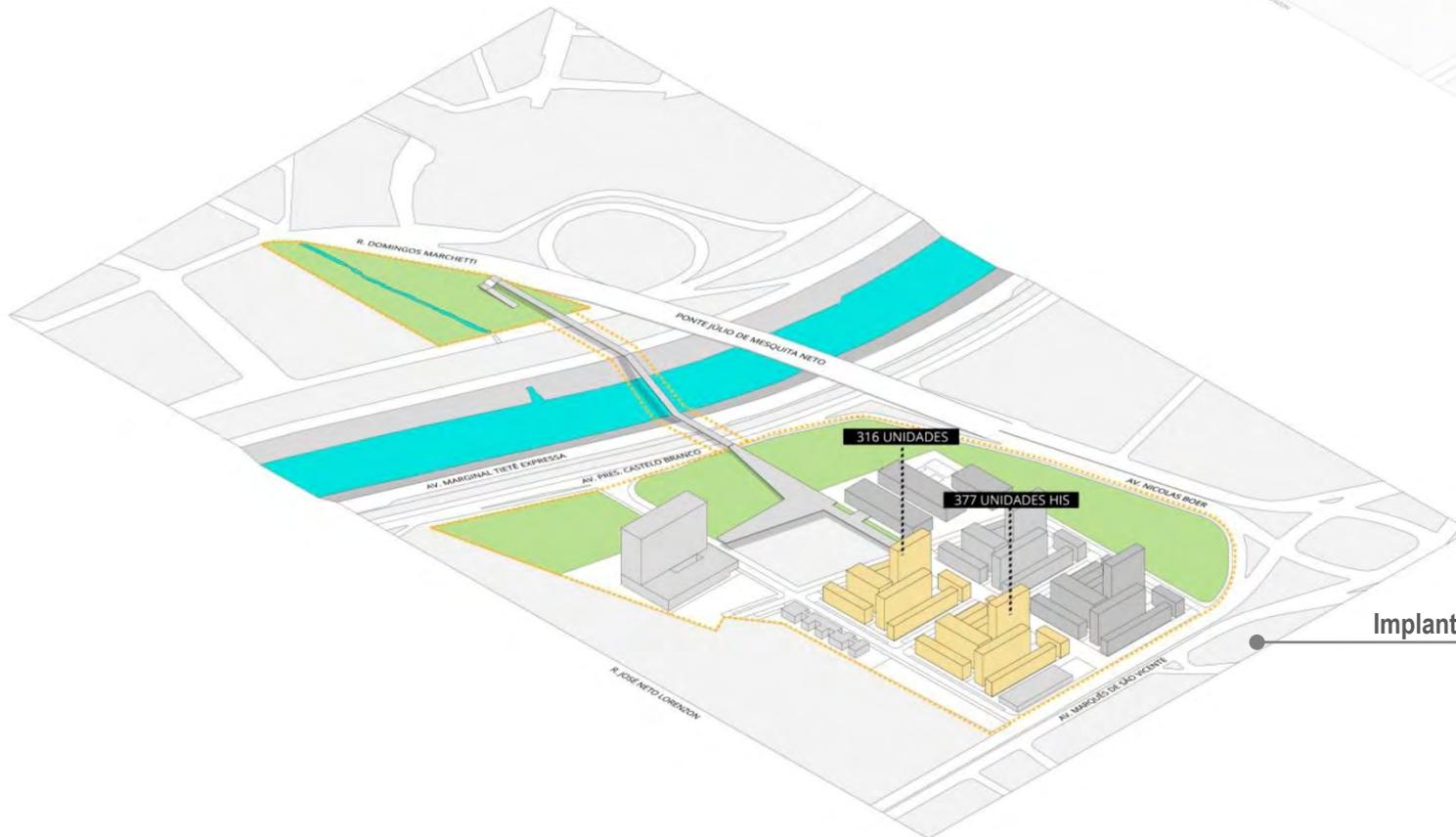
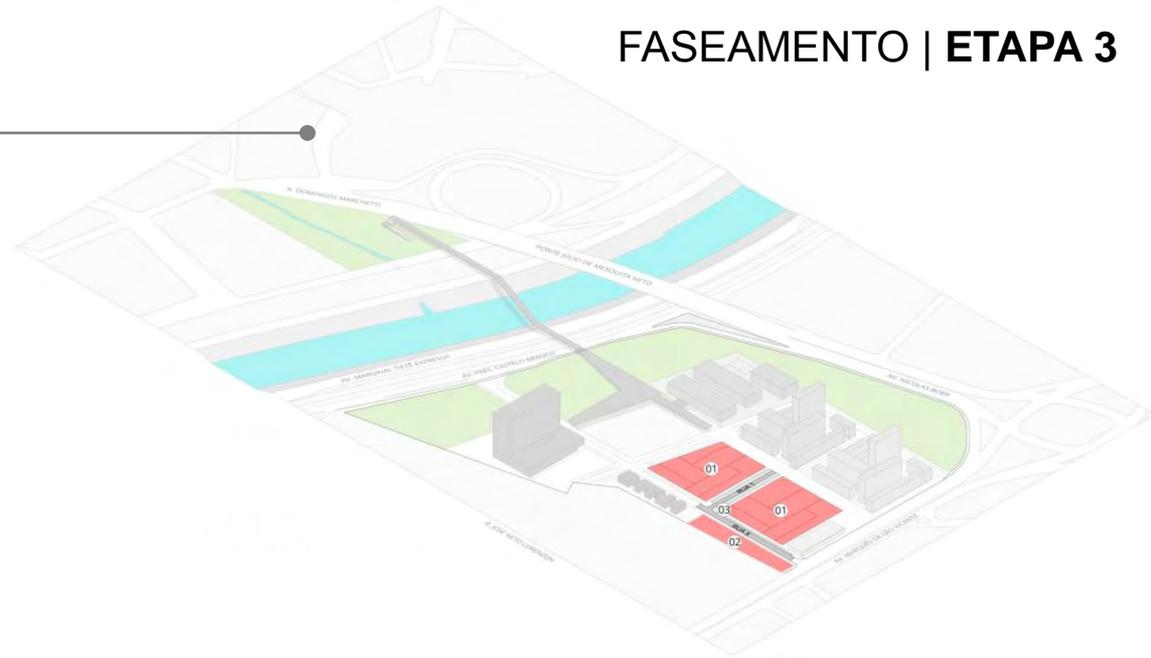
CGMI + UBS + Praça Seca + Área Institucional + Áreas Verdes



Implantação dos equipamentos e edifícios

CGMI + UBS + Passarela + Intervenção terreno norte + Áreas Verdes + Marquise

Loteamento, infraestrutura e sistema viário
Habitações + Área Institucional



Implantação dos equipamentos e edifícios
693 unidades habitacionais



Marquise
Parque
CEU

HIS

FACHADA ATIVA

áreas
comerciais

HIS

Ciclovía



9 modelos de blocos

Térreo+4
Térreo+8
Térreo+10
Térreo+16

1.386 UHS, sendo 52 UHS adaptadas

EDIFÍCIOS DE HIS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO PROJETO

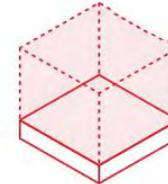
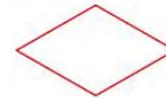
- Fachada ativa: **3.100m²** área comercial **ESTIMADA** (90 unidades)



imagens de referência (acima e abaixo) extraídas do Portal Gestão Urbana, PDE

- Coefficiente de Aproveitamento médio: **2,80** | Lei OUCAB - CA máx. 4

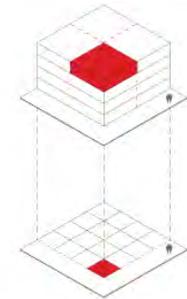
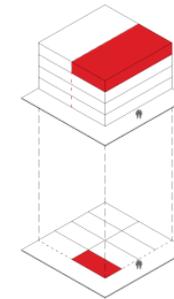
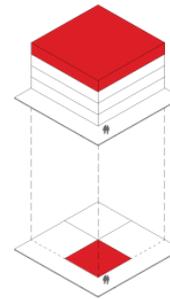
área do terreno



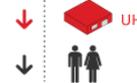
CA médio do projeto de HIS
2,81x a área do terreno

CA básico
1x a área do terreno

- Cota parte média: **21,25m²** | Lei OUCAB **MÁXIMO 30m²**



↑ Cota Parte



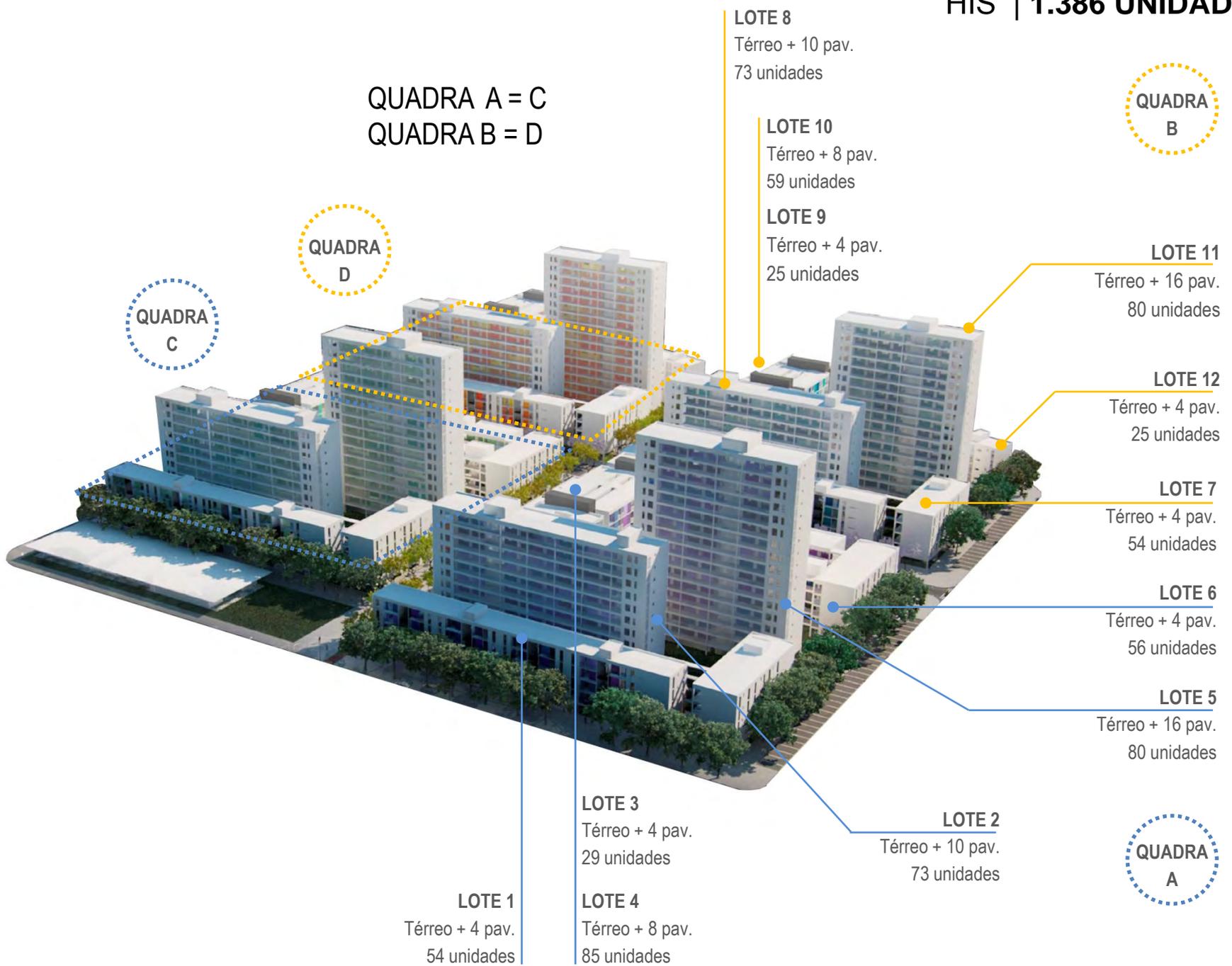
↓ Cota Parte



HIS | 1.386 UNIDADES



QUADRA A = C
QUADRA B = D



QUADRA B

QUADRA D

QUADRA C

LOTE 8
Térreo + 10 pav.
73 unidades

LOTE 10
Térreo + 8 pav.
59 unidades

LOTE 9
Térreo + 4 pav.
25 unidades

LOTE 11
Térreo + 16 pav.
80 unidades

LOTE 12
Térreo + 4 pav.
25 unidades

LOTE 7
Térreo + 4 pav.
54 unidades

LOTE 6
Térreo + 4 pav.
56 unidades

LOTE 5
Térreo + 16 pav.
80 unidades

LOTE 3
Térreo + 4 pav.
29 unidades

LOTE 4
Térreo + 8 pav.
85 unidades

LOTE 1
Térreo + 4 pav.
54 unidades

LOTE 2
Térreo + 10 pav.
73 unidades

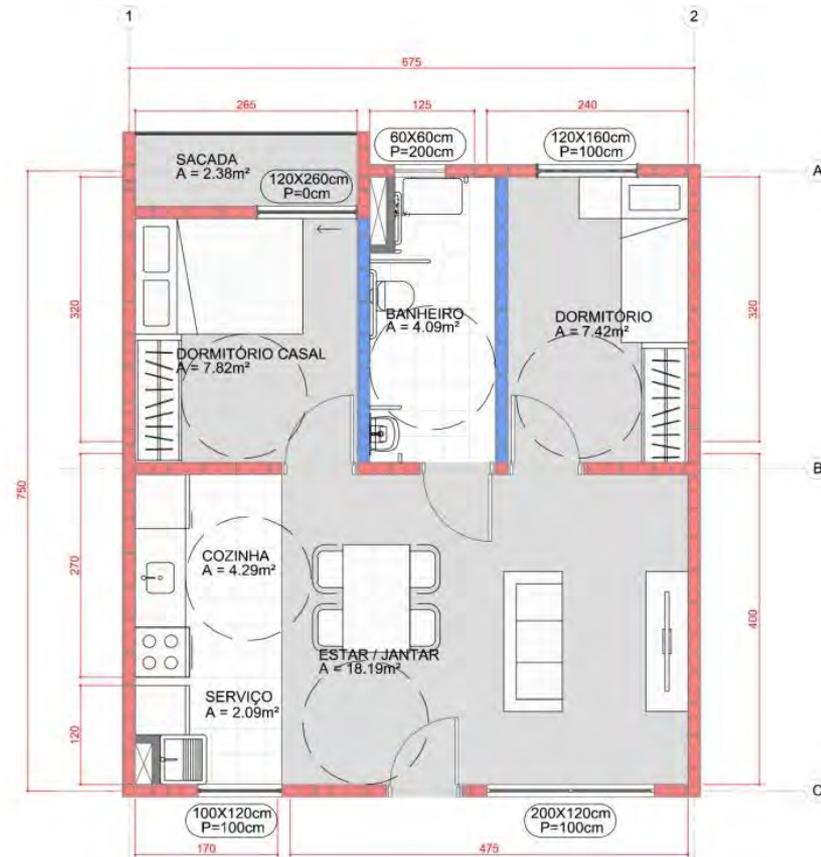
QUADRA A

TIPOLOGIAS HIS

TIPOLOGIA A1



D24 - PLANTA UNIDADE A1
 ÁREA TOTAL = 49.25m²



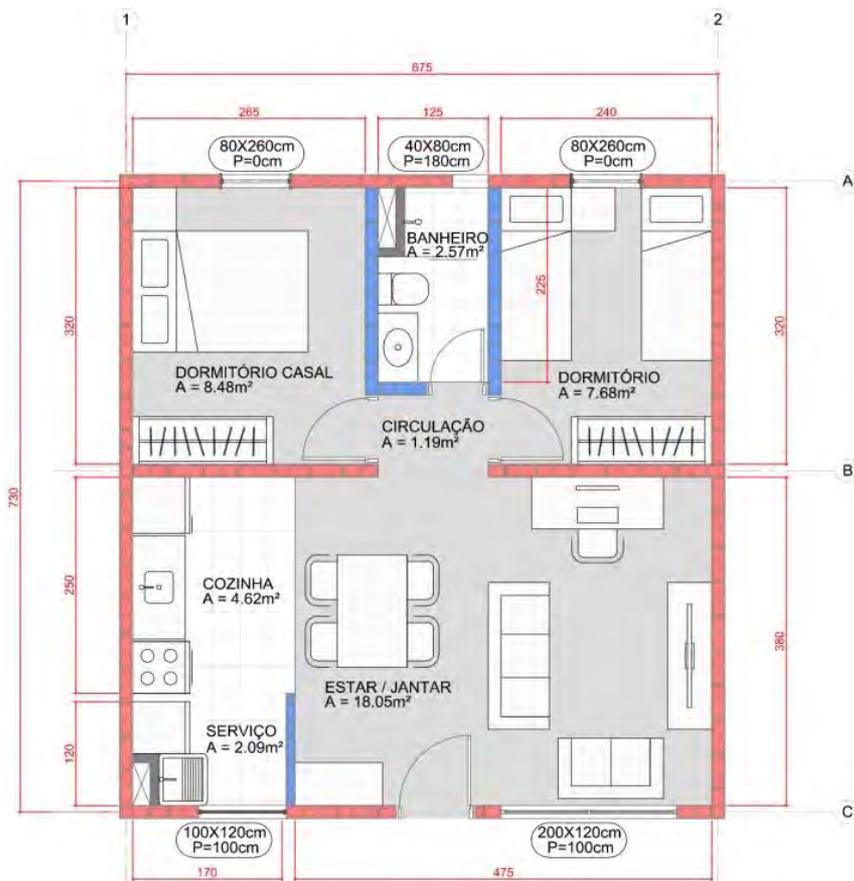
D24 - PLANTA UNIDADE A1
 ÁREA TOTAL = 49.25m²

LEGENDA

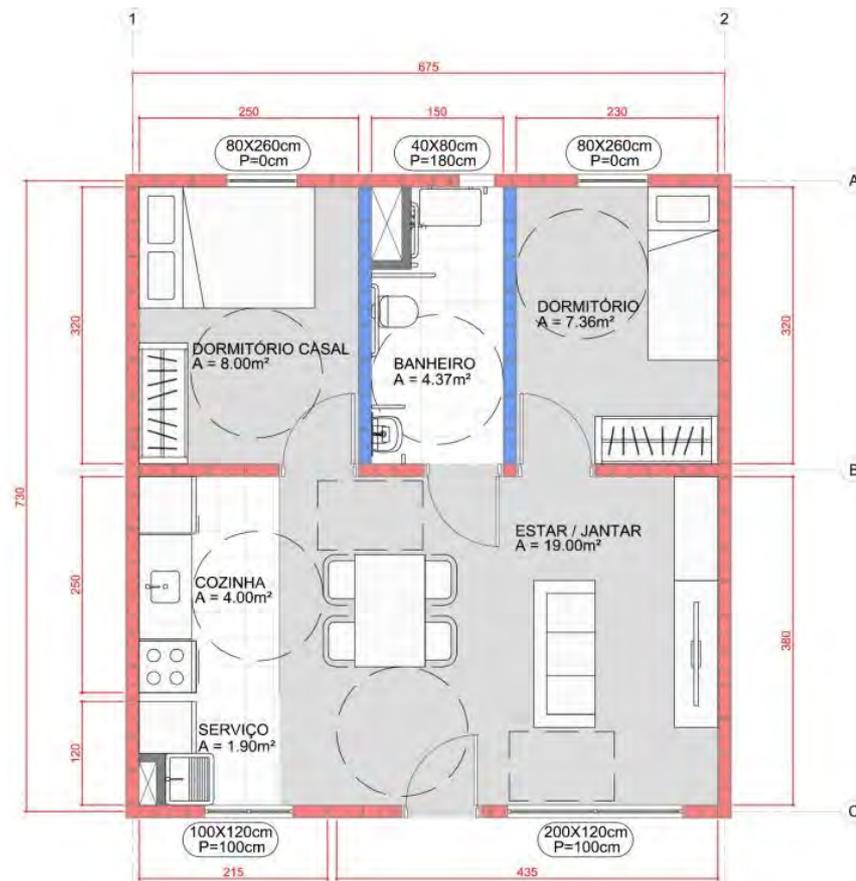
-  Bloco estrutural
-  Bloco vedação
-  Drywall

TIPOLOGIAS HIS

TIPOLOGIA A2



D24 - PLANTA UNIDADE A2
 ÁREA TOTAL = 49.27m²



D24 - PLANTA UNIDADE A2 ADAPTADA
 ÁREA TOTAL = 49.27m²

LEGENDA

-  Bloco estrutural
-  Bloco vedação
-  Drywall

TIPOLOGIAS HIS
TIPOLOGIA A2

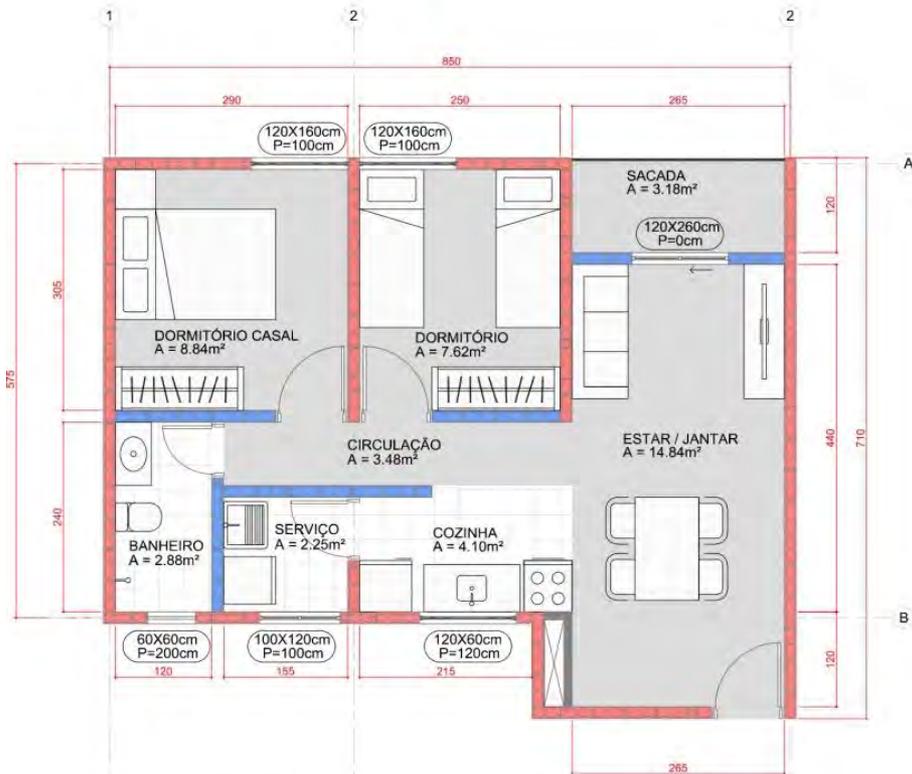


TIPOLOGIA A2



TIPOLOGIAS HIS

TIPOLOGIA B



D24 - PLANTA UNIDADE B
 ÁREA TOTAL = 49.29m²

LEGENDA

- Bloco estrutural
- Bloco vedação
- Drywall



D24 - PLANTA UNIDADE B ADAPTADA
 ÁREA TOTAL = 49.29m²

TIPOLOGIAS HIS
TIPOLOGIA B

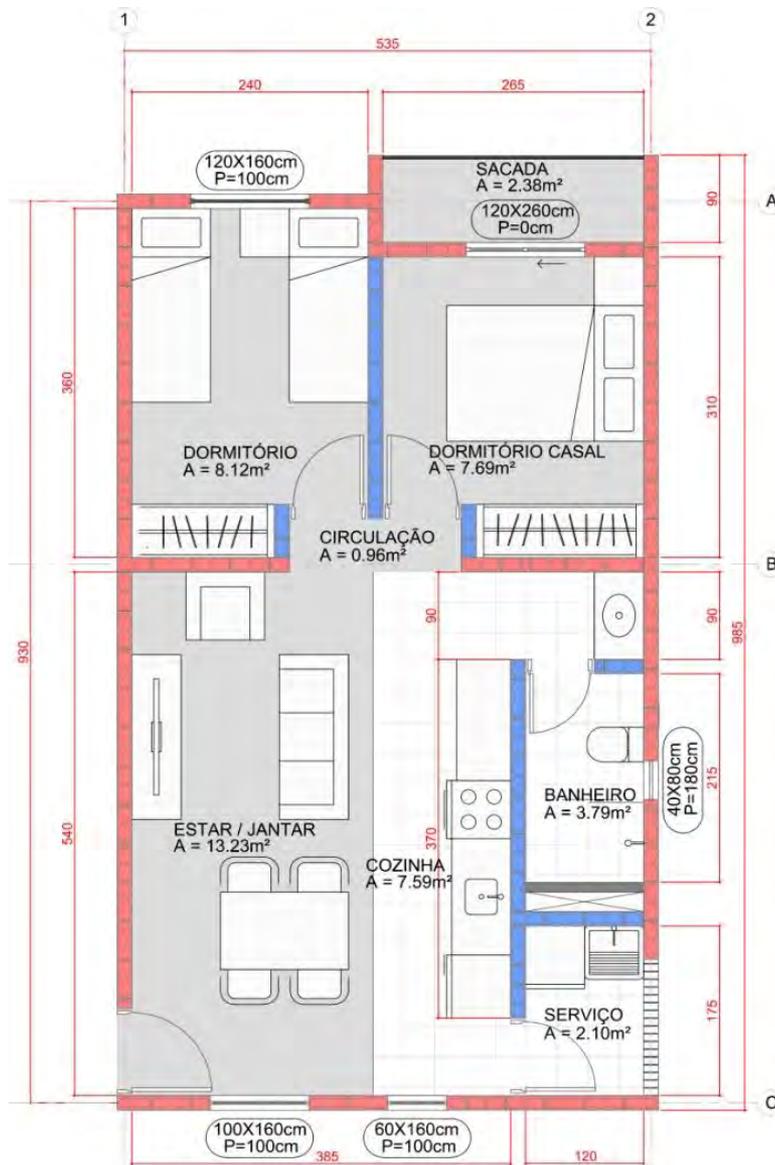


TIPOLOGIA B



TIPOLOGIAS HIS

TIPOLOGIA C



LEGENDA

-  Bloco estrutural
-  Bloco vedação
-  Drywall

D24 - PLANTA UNIDADE C
ÁREA TOTAL = 48.35m²

TIPOLOGIAS HIS
TIPOLOGIA C

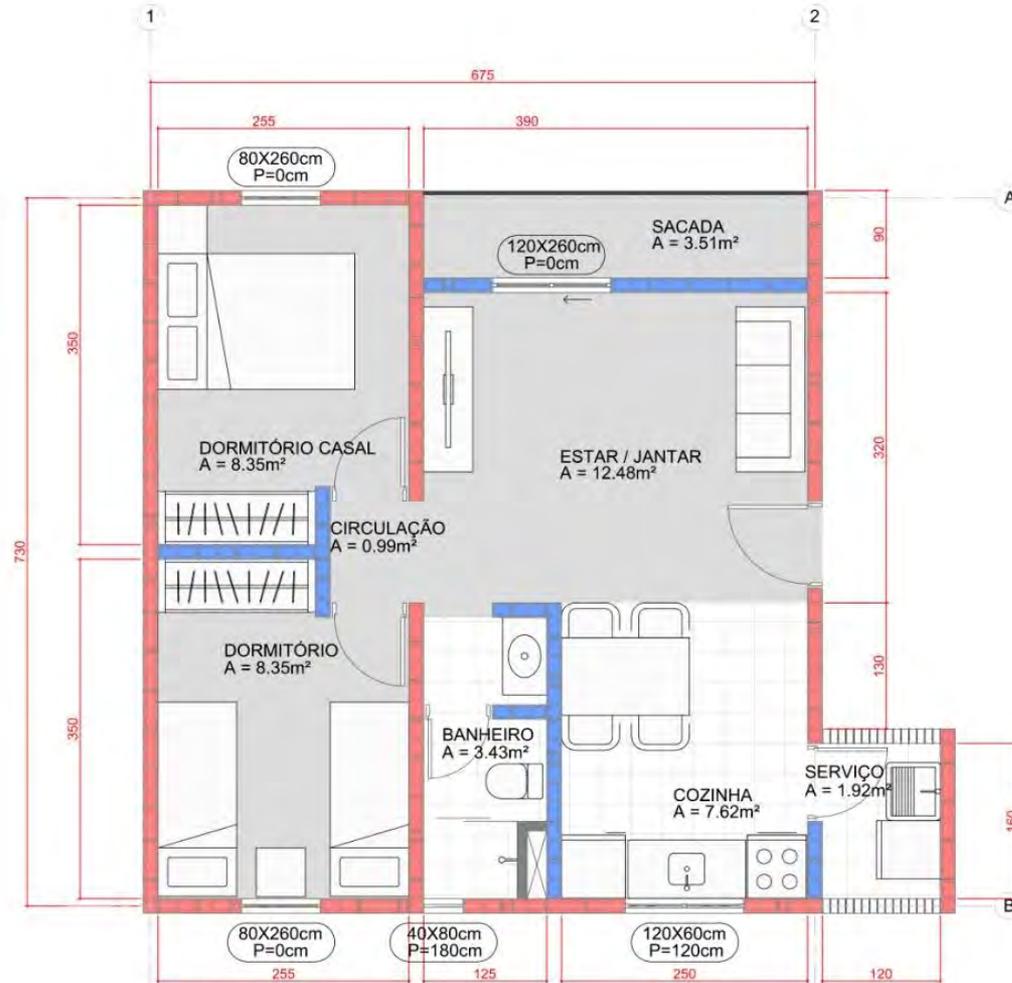


TIPOLOGIA C



TIPOLOGIAS HIS

TIPOLOGIA D



LEGENDA

- Bloco estrutural
- Bloco vedação
- Drywall

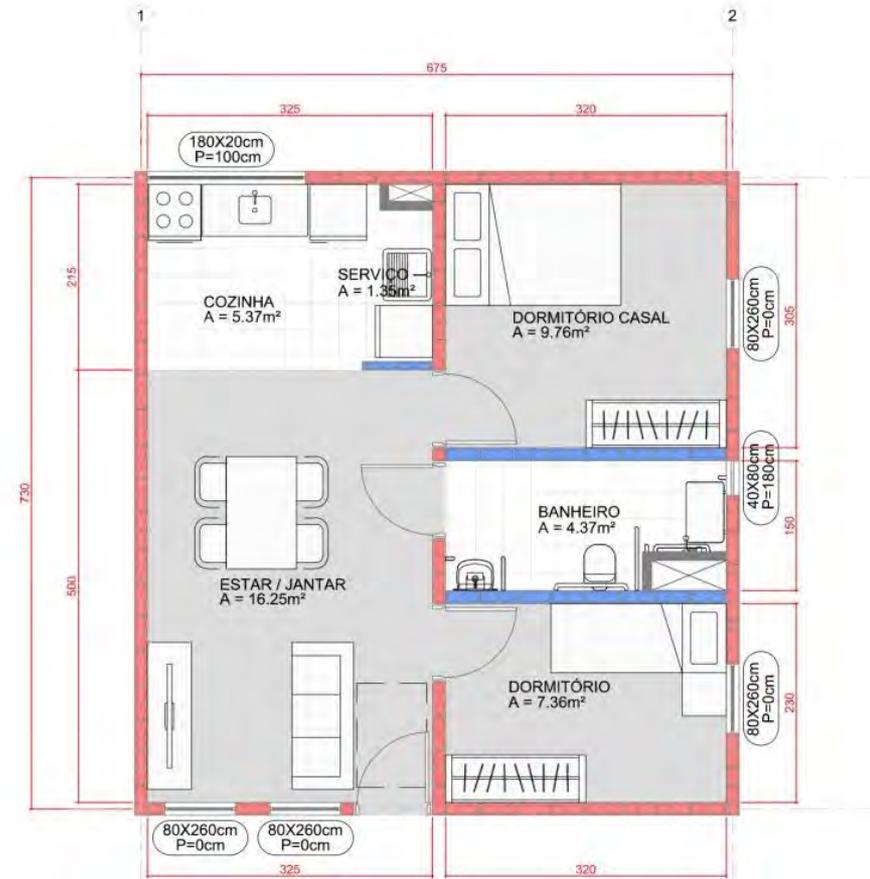
D24 - PLANTA UNIDADE D
 ÁREA TOTAL = 47.96m²

TIPOLOGIAS HIS

TIPOLOGIA E



D24 - PLANTA UNIDADE E
ÁREA TOTAL = 49.27m²



D24 - PLANTA UNIDADE E ADAPTADA
ÁREA TOTAL = 49.27m²

LEGENDA

-  Bloco estrutural
-  Bloco vedação
-  Drywall



RUA 2

acesso

BOULEVARD

ÁREA COMUM
DESCOBERTA

acesso aos pavimentos
superiores

acesso aos pavimentos
superiores

acesso às unidades

L18
B6

LEGENDA

- 1.1 hall de entrada
- 1.2 lixo
- 1.3 cisterna
- 1.4 lazer condominial coberto
- 1.5 unidade habitacional
- 1.6 unidade hab. adaptada
- 1.7 comércio

EXEMPLO DE IMPLANTAÇÃO EM UM LOTE

TÉRREO | Bloco 6
Lotes 6 e 18



QUADRAS

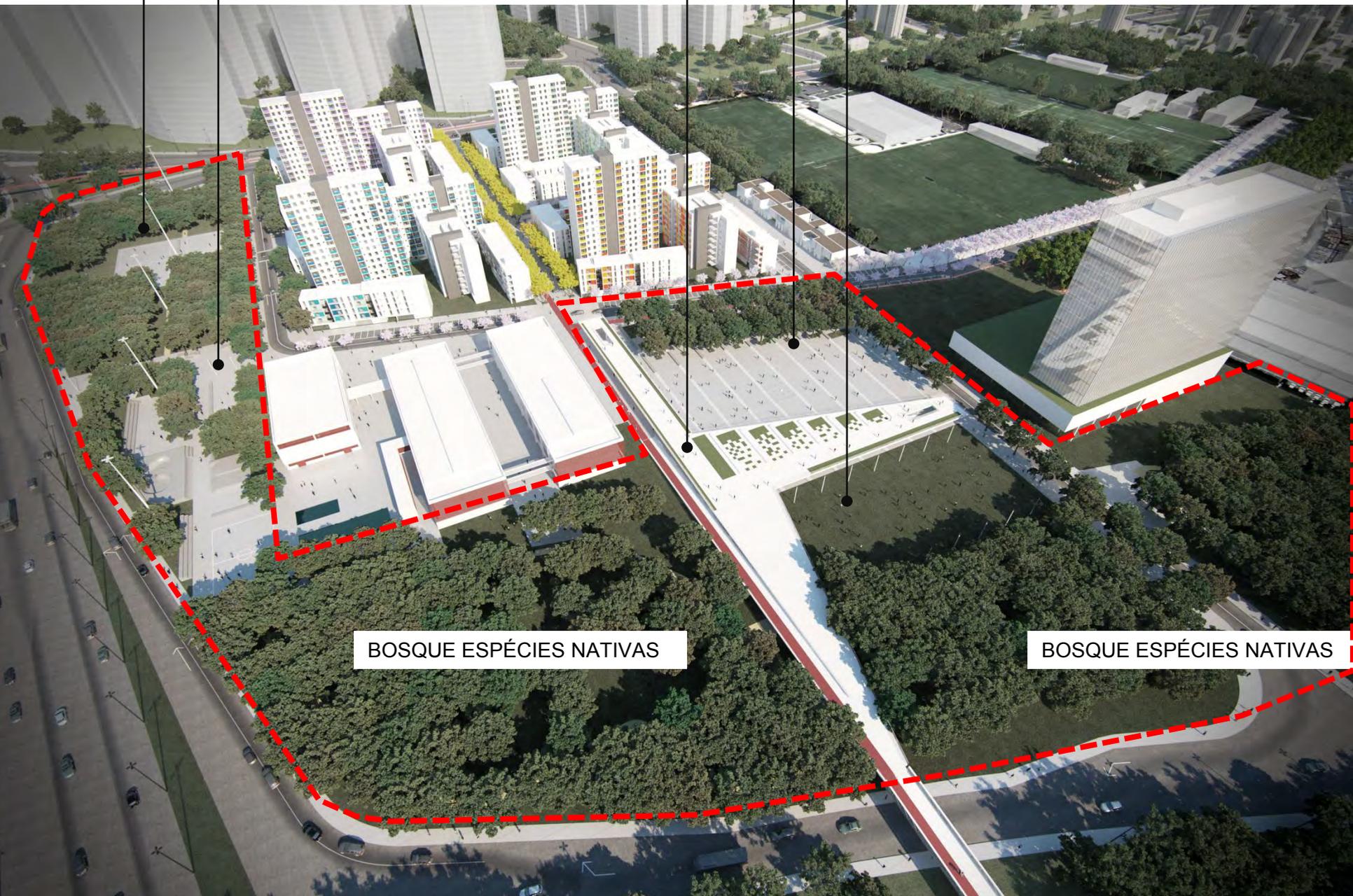
PRAÇA ESPORTES RADICAIS

MARQUISE

PRAÇA SECA

GRAMADO

PARQUE | 47.600 m²



BOSQUE ESPÉCIES NATIVAS

BOSQUE ESPÉCIES NATIVAS



GRAMADO

CEU

MARQUISE

PRAÇA
SECA

HIS

PRAÇA SECA | 10.300 m²

MARQUISE

CEU

HIS

HIS



CEU

HIS

MARQUISE



PRAÇA ESPORTES RADICAIS | 2.500 m²





HIS

CEU

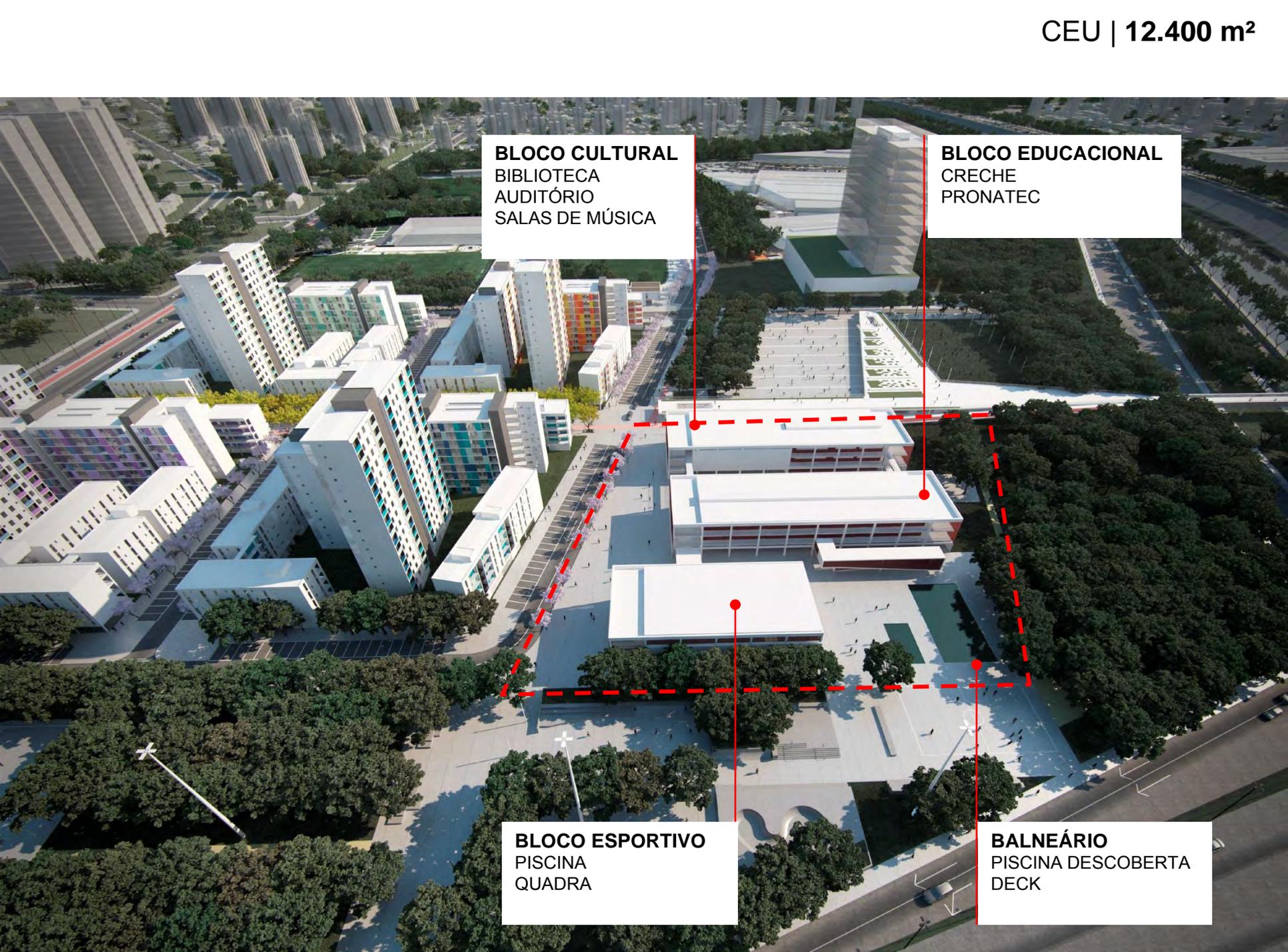
PRAÇA
SECA

CGMI

CICLOPASSARELA

PARQUE

PARQUE



BLOCO CULTURAL
BIBLIOTECA
AUDITÓRIO
SALAS DE MÚSICA

BLOCO EDUCACIONAL
CRECHE
PRONATEC

BLOCO ESPORTIVO
PISCINA
QUADRA

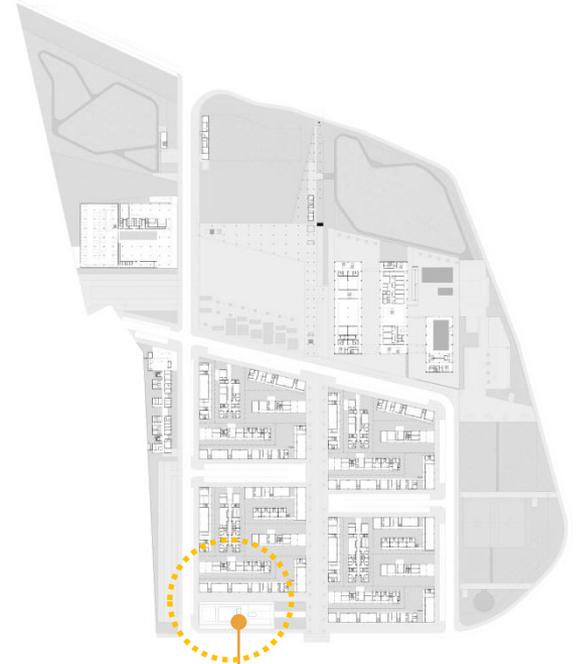
BALNEÁRIO
PISCINA DESCOBERTA
DECK







EDIFÍCIO CAIO GRACO | 1.300 m²



PROGRAMA ESPECÍFICO DO SUBSETOR

A1

- Território CEU
 - Esportes
 - Piscina
 - Quadra
 - Sala de ginástica e dança
 - Cultural
 - Biblioteca
 - Cine teatro
 - Salas de artes
 - Sala de música
 - Estúdio de gravação
 - Oficina digital
 - Educativa
 - Creche e educação infantil
 - Múltiplo uso
 - Univ. Aberta do Brasil (UAB)
 - Pronatec
 - Assistência Social (CRAS)
- UBS
- Enfermaria
- Posto de informação e segurança

OFICINA | 22 de fevereiro de 2015 - Auditório do Centro de Treinamento da CET

RESULTADO DA OFICINA 1

ATIVIDADE: O QUE QUEREMOS PERTO DE CASA | CONCLUSÕES - INSTITUCIONAL

INSTITUCIONAL	
	*Postos Pociiais *AMA - Assist Méd Ambulatorial x7
	CEU Esportes x9
	CEU Cultura x10
	*Espaços para Idosos x11
	CEU Multiplo Uso x14
	CEU e CEMEI Creche + Educação Infantil x25
	UBS -Unidade Básica de saude x29

*Equipamentos que não constam no programa do concurso

OUTRAS ATIVIDADES ELENCADAS

- Centros de Atenção Psicossocial - CAPS
- Casa/Centro Cultural
- Casa para idosos
- Cursos profissionalizantes
- Centro para Crianças e Adolescentes - CCA
- Centro de reciclagem de lixo
- Coleta seletiva
- Cooperativa de reciclagem
- Ecoponto



EDIFÍCIO CAIO GRACO - MANUTENÇÃO

**HAVERÁ CONSULTA DAS
SECRETARIAS AFINS
QUANTO À INDICAÇÃO
DOS USOS SUGERIDOS
PELA COMUNIDADE**





MARÇO 2016