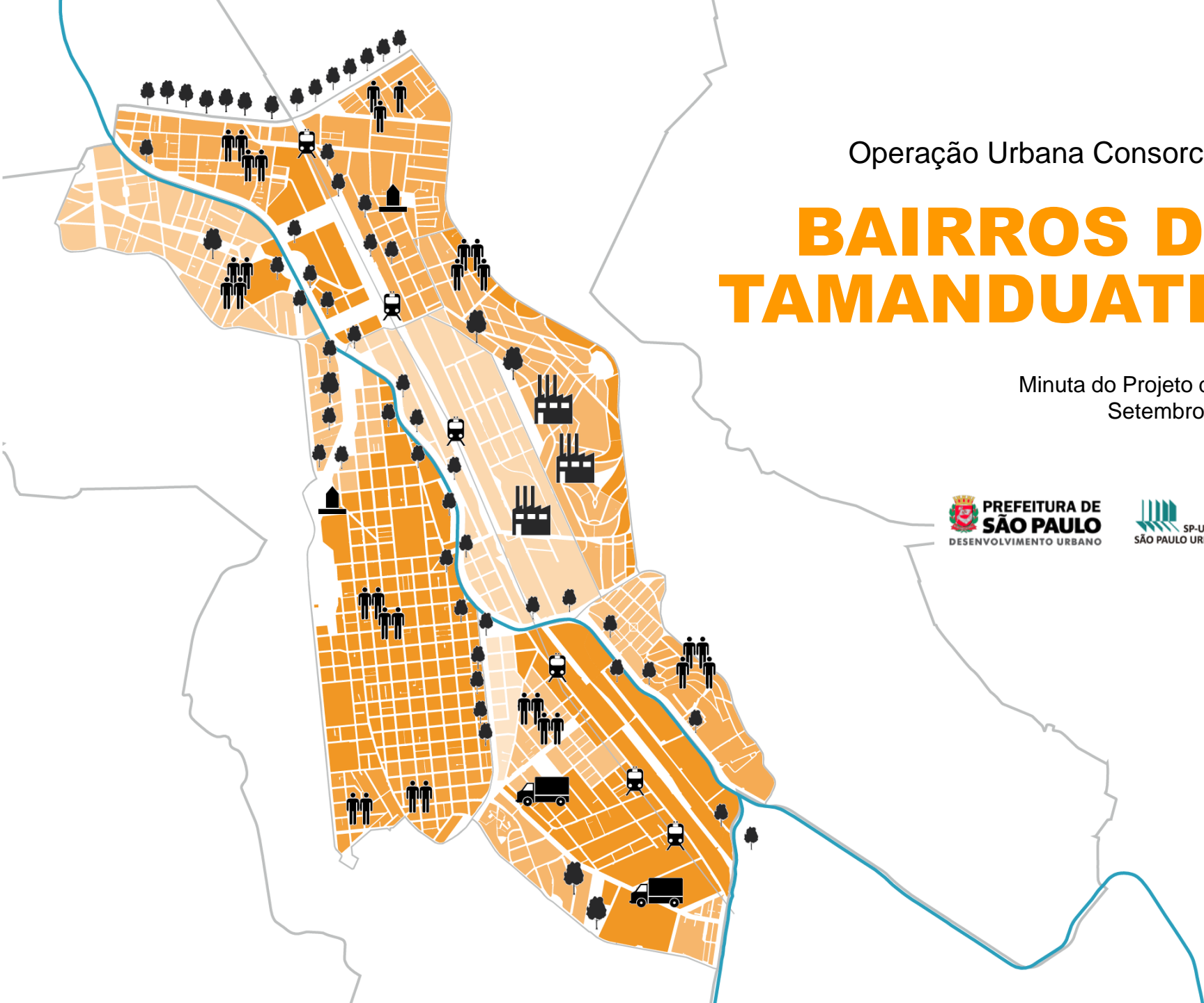


Operação Urbana Consorciada

BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

Minuta do Projeto de Lei
Setembro 2015

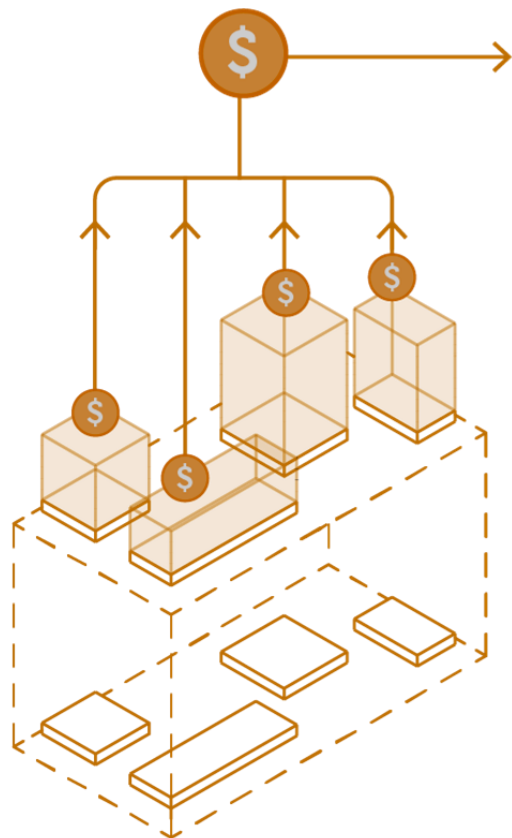


OQUE É OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA?

é um instrumento definido no Estatuto da Cidade e previsto na Lei n. 16.050/14 – Plano Diretor Estratégico (PDE).

OBJETIVO: GERAR TRANSFORMAÇÕES URBANÍSTICAS ESTRUTURAIS, MELHORIAS SOCIAIS E ECONÔMICAS E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL POR INTERMÉDIO DE PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU).

PIU: define um conjunto de transformações, esperadas para determinado território da cidade, com relação a melhoria no transporte e mobilidade e também aos equipamentos urbanos já existentes ou a serem implantados (parques, equipamentos de saúde, educação, cultura, habitação de interesse social, etc).



O Plano Urbanístico Específico define:



Melhoramentos públicos



Obras de drenagem



Limpeza e revitalização dos rios Tamanduateí Moinho Velho e Ipiranga



Subsídio à ampliação e melhorias nos sistemas de transporte coletivo



Requalificação Urbanística e implantação de parques

Estabelece a parcela mínima obrigatória dos recursos captados em:



25% em Habitação de Interesse Social



15% em Equipamentos Sociais

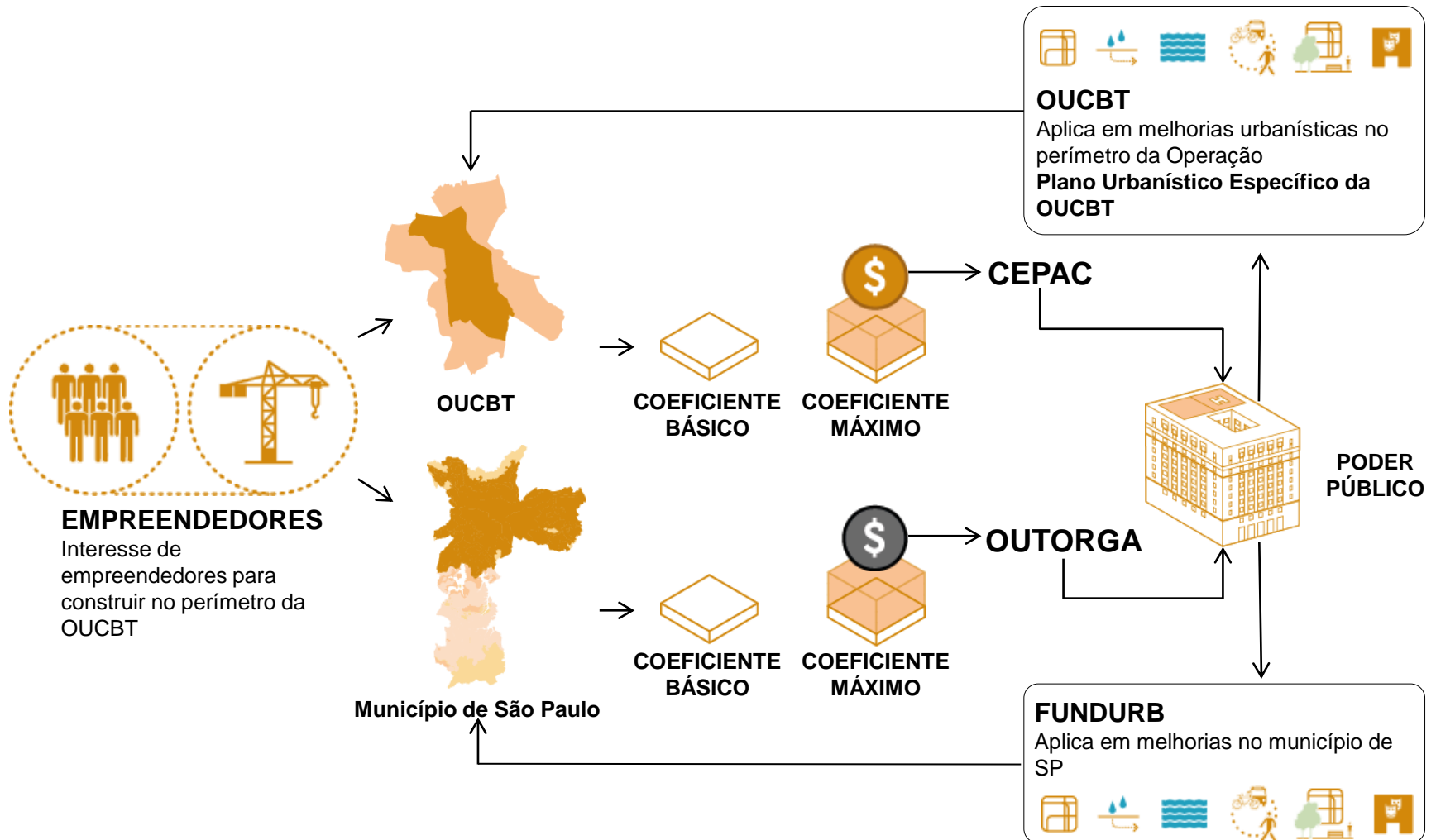


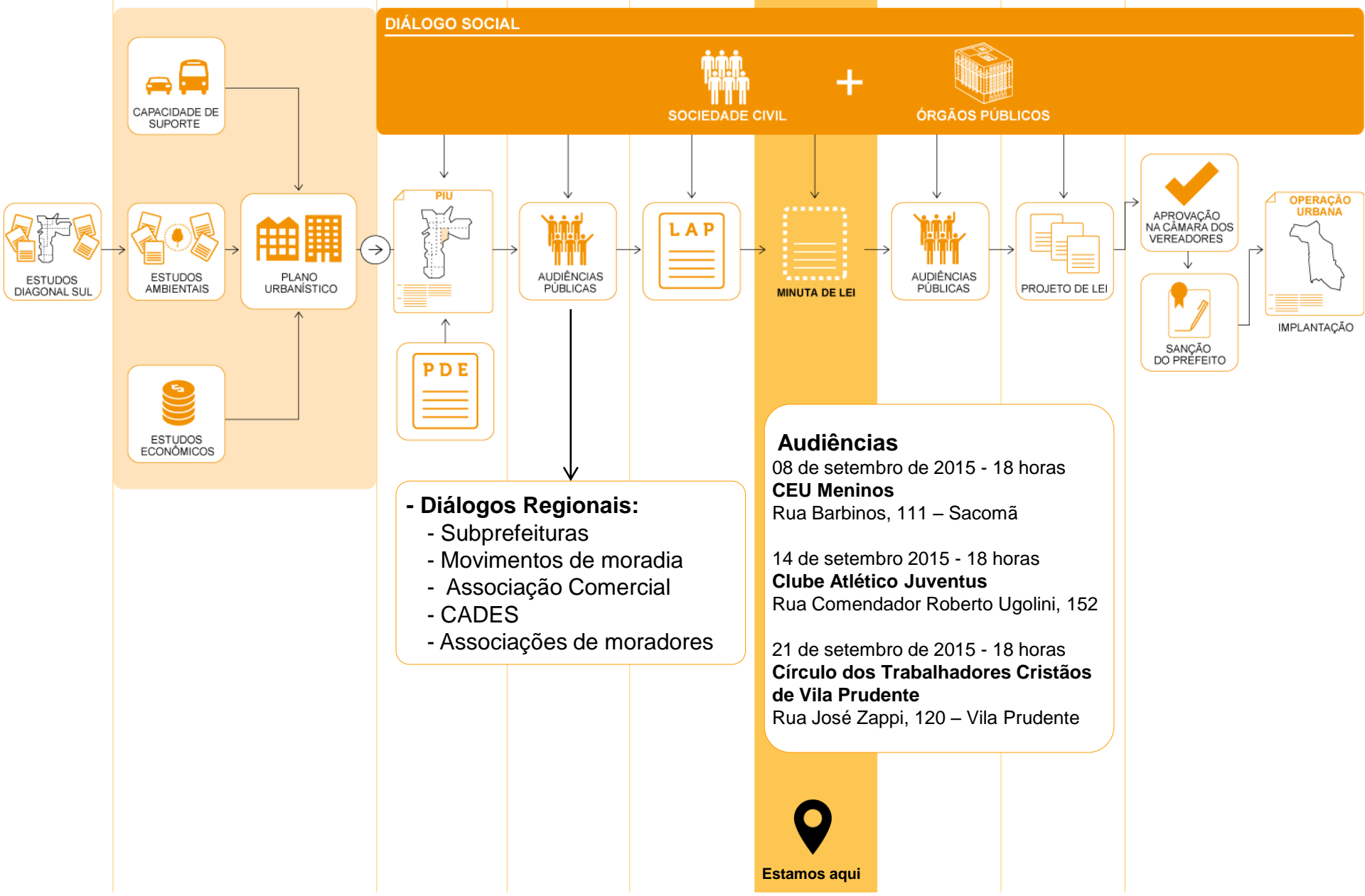
4% em Patrimônio Cultural

COMO É VIABILIZADA?

ATRAVÉS DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS: são arrecadados especialmente com a venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, que viabilizam a utilização de potencial adicional de construção no território da própria operação urbana. Esta captação depende do interesse do setor imobiliário em **adquirir o CEPAC** através do leilão na Bolsa de Valores.

Somente com recursos disponíveis as obras podem ser viabilizadas; por isso chamamos de Operação Urbana **CONSORCIADA**, pois ela só **ocorre num consórcio entre poder público e iniciativa privada**





- Diálogos Regionais:**
- Subprefeituras
 - Movimentos de moradia
 - Associação Comercial
 - CADES
 - Associações de moradores

Audiências

08 de setembro de 2015 - 18 horas
CEU Meninos
 Rua Barbinos, 111 – Sacomã

14 de setembro 2015 - 18 horas
Clube Atlético Juventus
 Rua Comendador Roberto Ugolini, 152

21 de setembro de 2015 - 18 horas
Círculo dos Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente
 Rua José Zappi, 120 – Vila Prudente


Estamos aqui



SOCIEDADE CIVIL



ÓRGÃOS PÚBLICOS



- 25.06.2014 – Reunião Temática sobre Equipamentos Públicos
- 16.06.2014 – Reunião Temática sobre Habitação
- 09.06.2014 – Subprefeitura da Sé
- 04.06.2014 – Subprefeitura de Vila Prudente
- 02.06.2014 – Subprefeitura do Ipiranga
- 08.05.2014 – Subprefeitura da Mooca
- 07.05.2014 – Apresentação na Associação Comercial de São Paulo – Distrital Mooca
- 04.12.2014 – Audiências Públicas para Licenciamento Ambiental Prévio

Reuniões realizadas

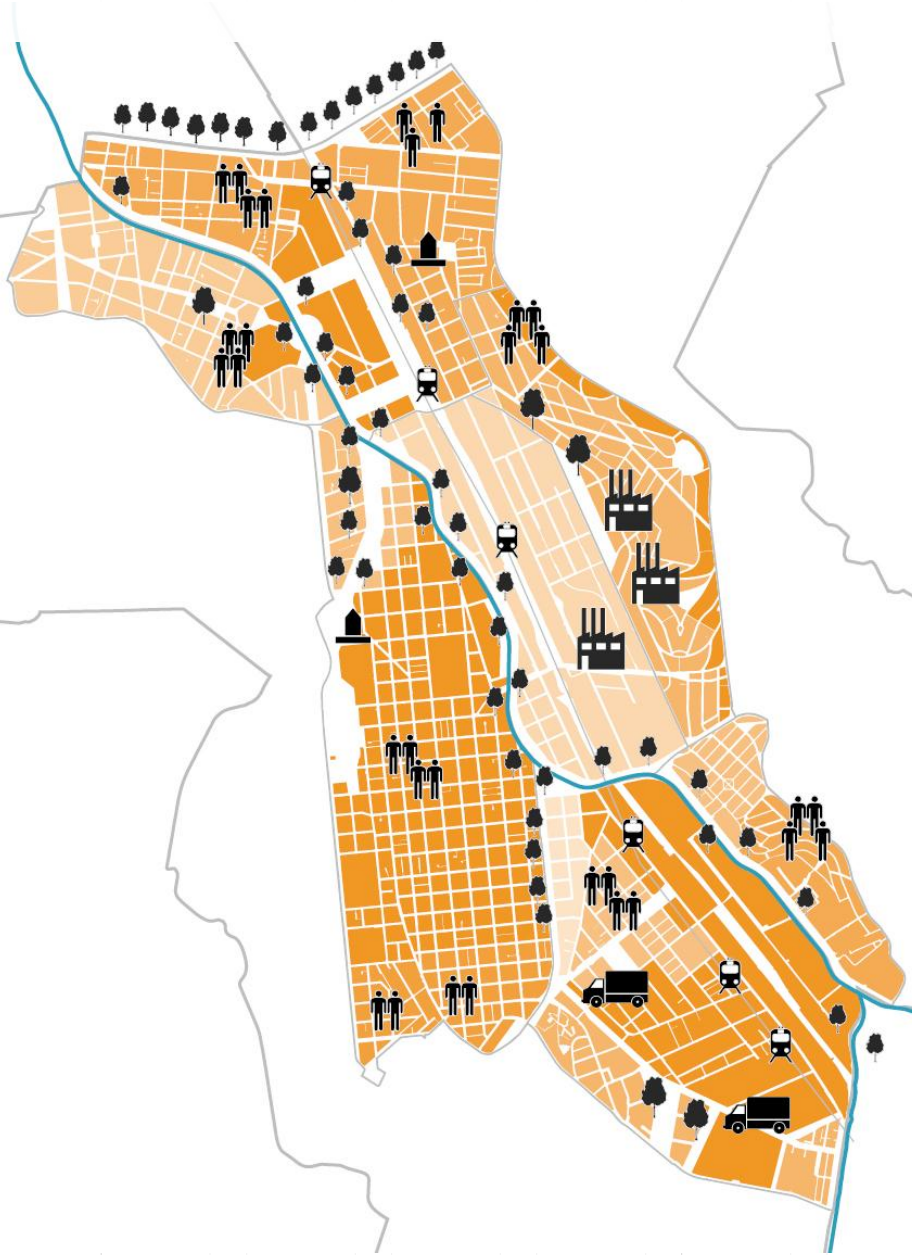
- 07.05.2014 – Apresentação na Associação Comercial de São Paulo – Distrital Mooca
- 08.05.2014 – Subprefeitura da Mooca
- 02.06.2014 – Subprefeitura do Ipiranga
- 04.06.2014 – Subprefeitura de Vila Prudente
- 09.06.2014 – Subprefeitura da Sé
- 16.06.2014 – Reunião Temática sobre Habitação
- 25.06.2014 – Reunião Temática sobre Equipamentos Públicos
- 08.08.2014 – Reunião CADES Subprefeitura da Mooca
- 20.08.2014 – Reunião Associação dos Amigos e Moradores do Cambuci (AMAC)
- 19.09.2014 – Reunião COVISA
- 12.11.2014 – Audiência na Câmara Municipal
- 01.12.2014 – Audiência Pública: Licenciamento Ambiental – Clube Atlético Juventus
- 03.12.2014 – Audiência Pública: Licenciamento Ambiental – Círculo dos Trabalhadores Cristãos
- 08.12.2014 – Audiência Pública: Licenciamento Ambiental – CEU Meninos
- 02.04.2015 – Visita à Comunidade da Vila Prudente

A CIDADE QUE QUEREMOS

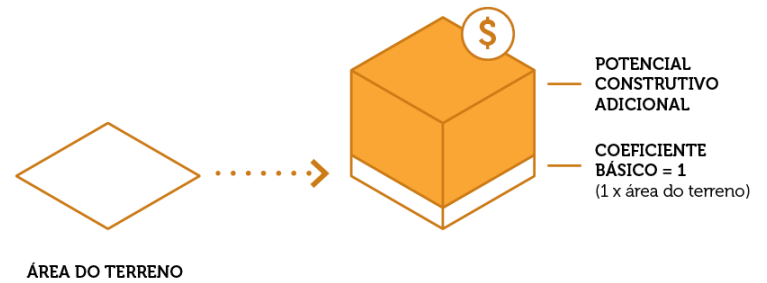


- 1. ESTRATÉGIAS**
- 2. PUE**
- 3. MINUTA**
- 4. GESTÃO**

OBJETIVOS



1. SOCIALIZAR OS GANHOS DE PRODUÇÃO NA REGIÃO
2. ASSEGURAR O DIREITO A MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA
3. MELHORAR A MOBILIDADE URBANA
4. QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS
5. ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO
6. REORGANIZAR AS DINÂMICAS METROPOLITANAS PROMOVEDO O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE
7. INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE
8. FORTALECER A PARTICIPAÇÃO POPULAR NAS DECISÕES DOS RUMOS DA CIDADE
9. PRESERVAR O PATRIMÔNIO E VALORIZAR AS INICIATIVAS CULTURAIS



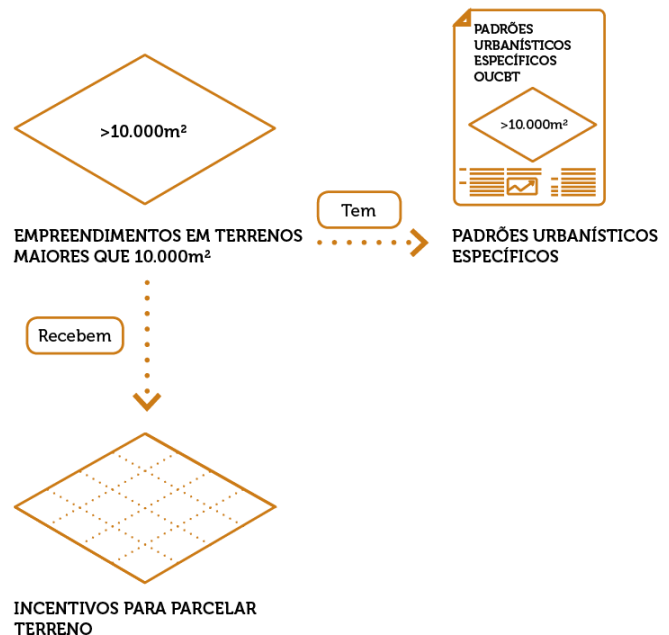
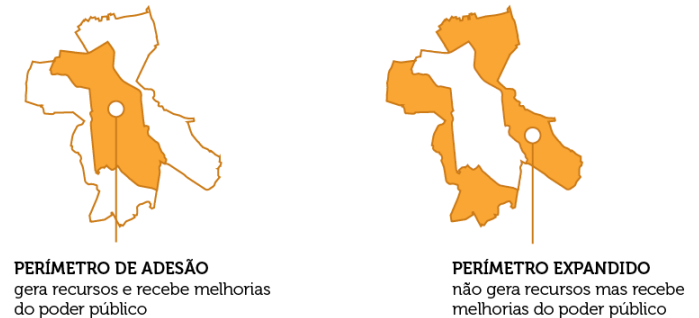
1. SOCIALIZAR OS GANHOS DE PRODUÇÃO NA REGIÃO

Incrementar o potencial construtivo e distribuição dos estoques disponíveis

Aplicar os recursos no perímetro de adesão da operação e de seu perímetro expandido

Utilizar Padrões Urbanísticos Específicos para empreendimentos em terrenos maiores de 10.000m²

Aplicar o incentivo ao parcelamento de terrenos maiores de 10.000m²



2. ASSEGURAR O DIREITO À MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA

Destinar 25% dos recursos para atendimento HIS

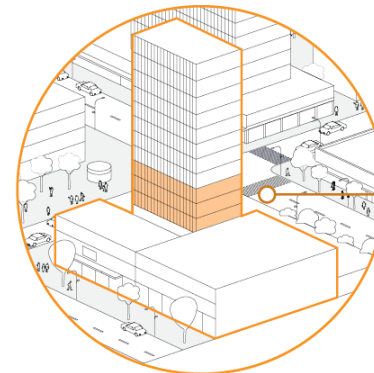
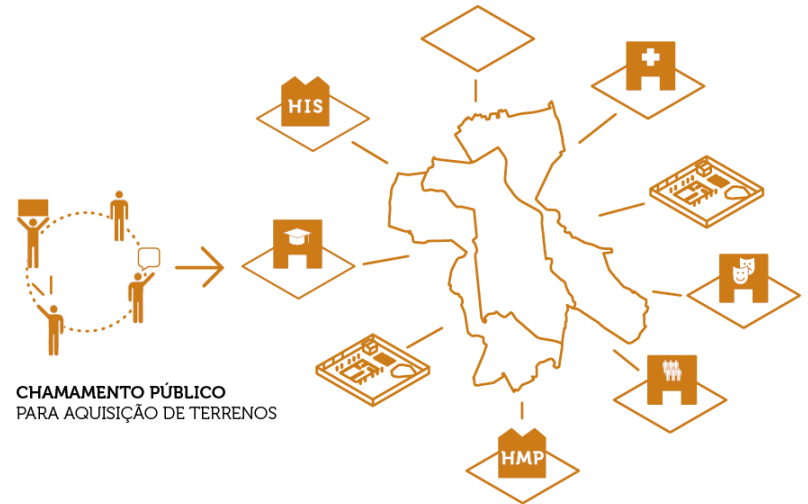
Destinar 15% dos recursos para equipamentos públicos

Publicar chamamento público para aquisição de terrenos para HIS e equipamentos públicos

Incentivar a produção de eHIS fora das ZEIS

Reduzir o deficit habitacional com o atendimento de até 20.000 famílias

Promover a regularização fundiária das áreas de assentamentos precários da Vila Prudente, Vila Carioca e Cambuci



INCENTIVAR A PRODUÇÃO DE eHIS:
DESTINAÇÃO DE 20% PARA ATENDIMENTO DE HIS

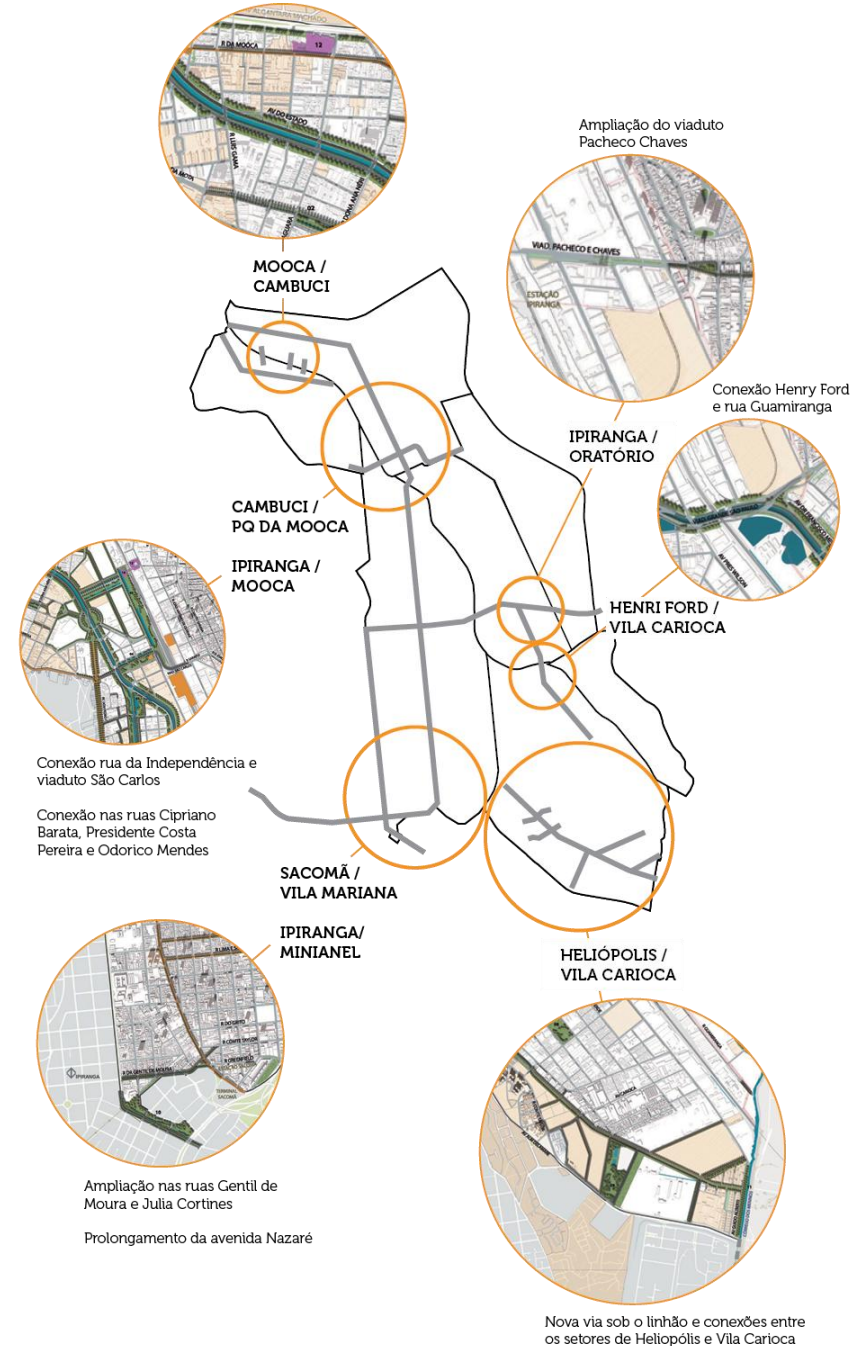
3. MELHORAR A MOBILIDADE URBANA

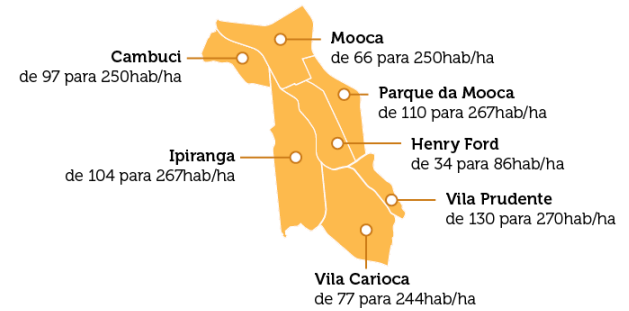
Executar o plano viário para a conexão entre bairros:

- . conexão Mooca / Cambuci
- . Ipiranga / Mooca
- . Parque da Mooca / Cambuci
- . Oratório / Ipiranga
- . Sacomã / Vila Mariana
- . Vila carioca / Heliópolis
- . Henry Ford / Vila Carioca
- . Ipiranga / Minianel

Implantar novas passarelas para pedestres e ciclistas junto às estações do trem e da avenida das juntas provisórias

Implantar plano cicloviário (ciclovias, ciclofaixas, bicicletários e sinalização)





4. QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIROS

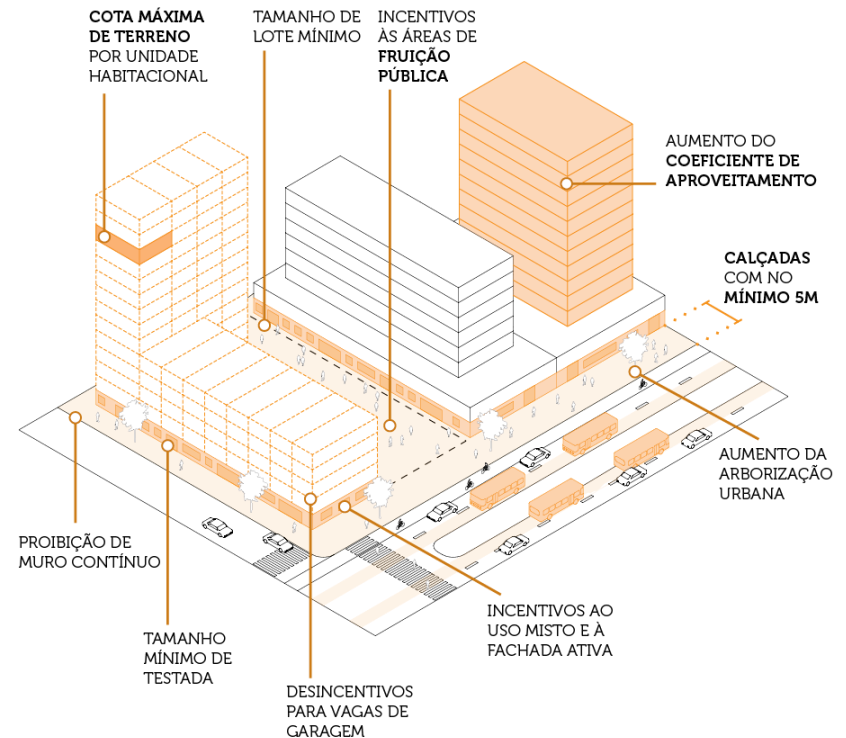
Incentivar as fachadas ativas com usos de comércio e serviços nos térreos das edificações

Incentivar as áreas de fruição pública

Ampliar a largura das calçadas para 5m, no mínimo

Qualificar os caminhos históricos e avenidas junto aos rios

Aumentar a arborização urbana



AUMENTAR A ARBORIZAÇÃO URBANA E QUALIFICAR OS CAMINHOS HISTÓRICOS JUNTO AOS RIOS E AVENIDAS



5. ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO

Incentivar o adensamento junto às avenidas alcântara machado, do estado e das juntas provisórias para promover a qualificação dessas vias através do recuo especial de APP (Área de Preservação Permanente)

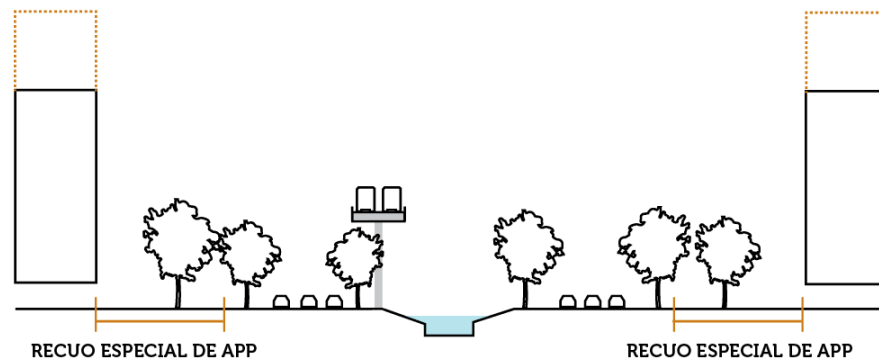
Promover o adensamento habitacional próximo às estações de metrô e trem

Otimizar o uso da terra nas áreas próximas às estações com a determinação de quota máxima de terreno por Unidade Habitacional de 15m^2 e $\text{CA}=4$ para os novos empreendimentos

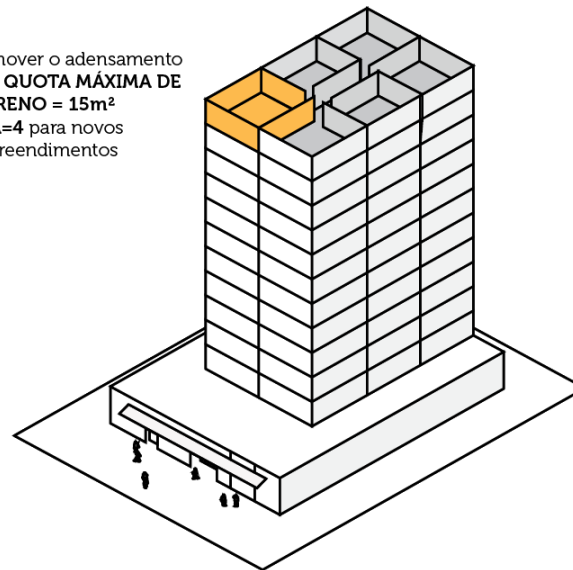
Desestimular vagas de garagem: 1 vaga por unidade habitacional e 1 vaga para 75m^2 de usos não residenciais



INCENTIVAR O ADENSAMENTO e promover a qualificação com recuo especial de APP



Promover o adensamento com QUOTA MÁXIMA DE TERRENO = 15m^2 E $\text{CA}=4$ para novos empreendimentos



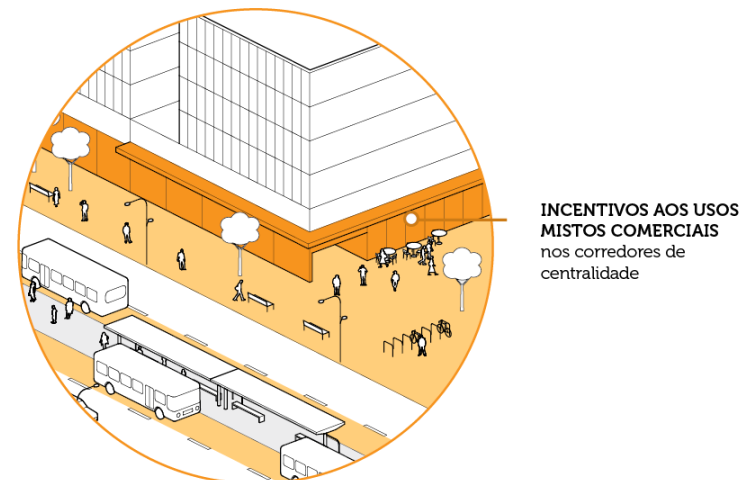
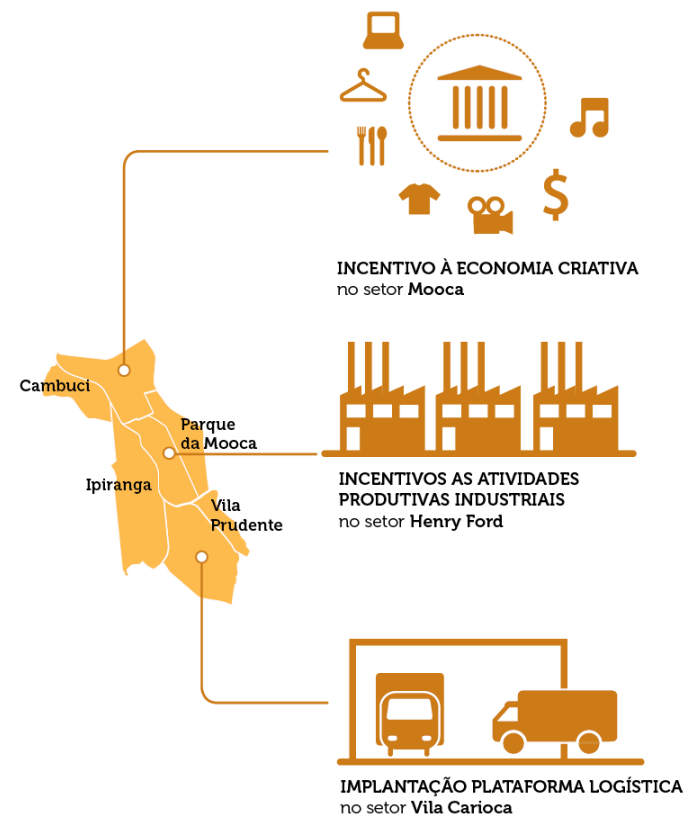
6. REORGANIZAR AS DINÂMICAS METROPOLITANAS PROMOVENDO O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE

Manter as atividades produtivas industriais com incremento de 8000 empregos e padrões urbanísticos específicos: gabarito controlado de 28m e isenção de parcelamento obrigatório no setor Henry Ford

Implantar plataforma logística para organizar a distribuição de cargas e incrementar 2200 novos empregos no setor Vila Carioca

Adquirir edifícios tombados, com restauro e reconversão, para uso voltado à economia criativa, no setor mooca

Incentivar os usos mistos comerciais aproximando emprego e moradia nos corredores de centralidade



7. INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

Ampliar as áreas verdes com implantação de 11 novos parques, em especial o parque foz do ipiranga, às margens do rio

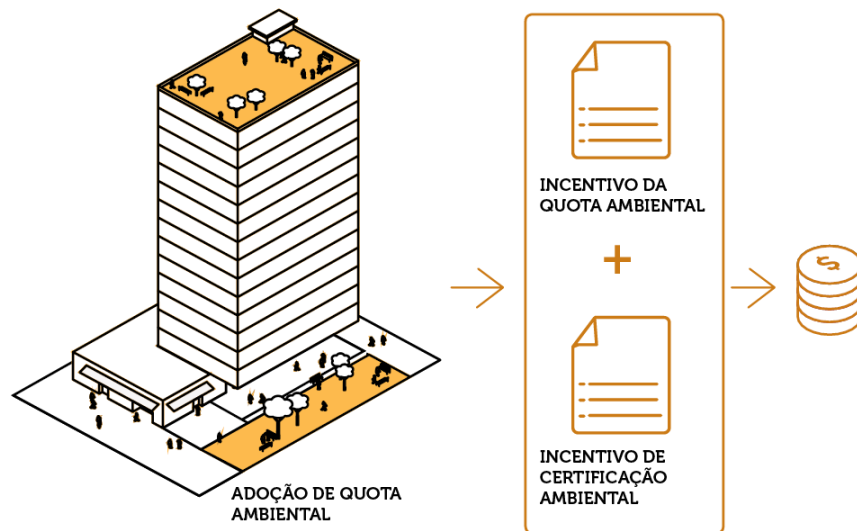
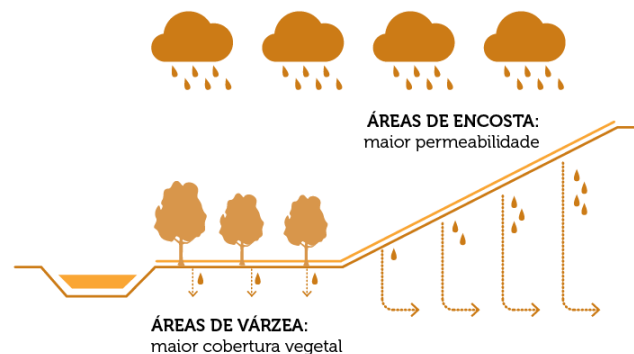
Incentivar a permeabilidade nas áreas de encosta e a cobertura vegetal nas áreas de várzea

Atenuar a ilha de calor com a adoção da quota ambiental incentivada

Aplicar o incentivo de certificação nos novos empreendimentos



MAIS ÁREAS VERDES:
implantação de 11 novos parques

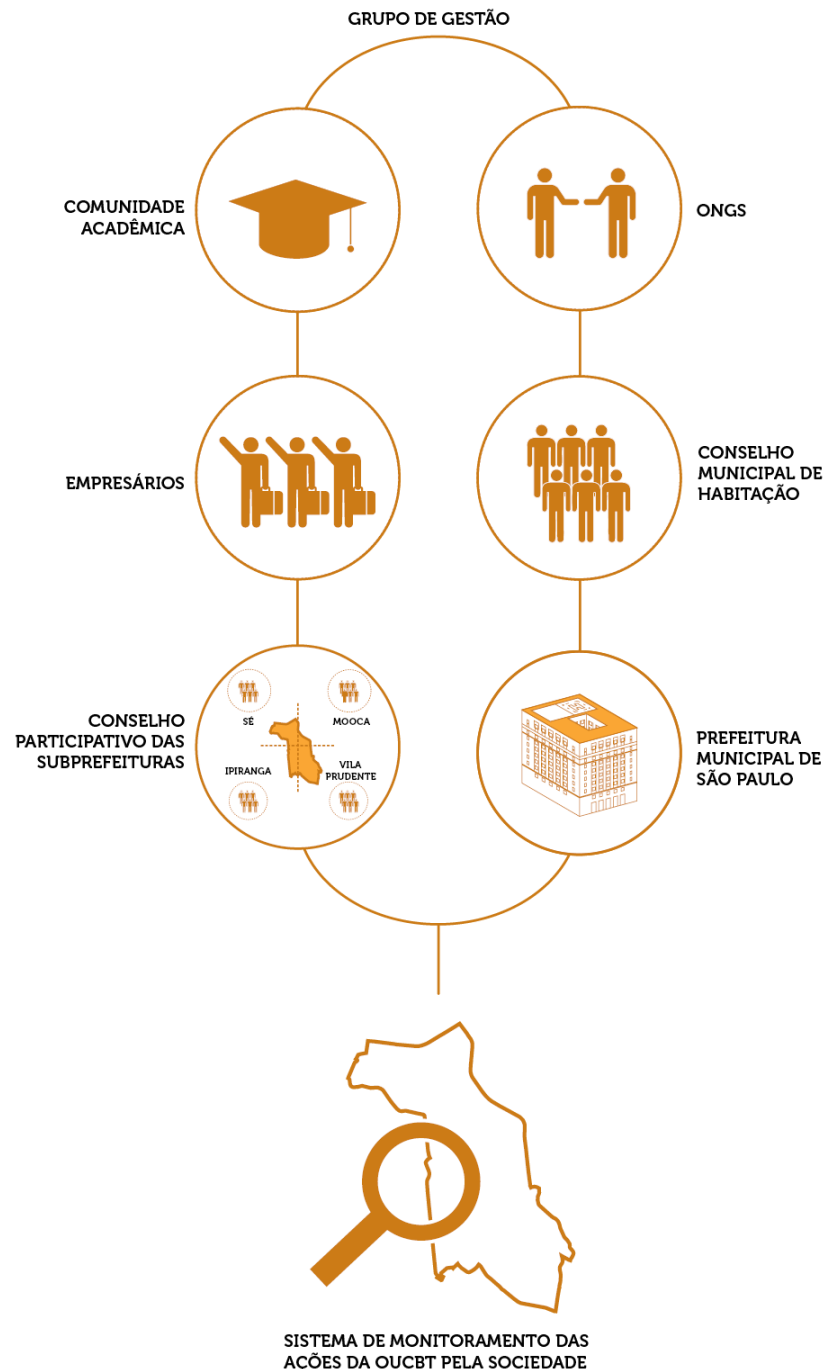


8. FORTALECER A PARTICIPAÇÃO POPULAR NAS DECISÕES DOS RUMOS DA CIDADE

Implantar o grupo de gestão paritário formado por membros do governo e da sociedade:

- . entidades acadêmicas
- . empresários
- . ONGs
- . conselho municipal de habitação
- . conselho participativo municipal das subprefeituras

Implantar sistema de monitoramento, com a participação da sociedade, para acompanhamento, aprimoramento e controle social da implementação da OUCBT





4% DESTINADOS PARA
PRESERVAÇÃO DE BENS
TOMBADOS

9. PRESERVAR O PATRIMÔNIO E VALORIZAR AS INICIATIVAS CULTURAIS

Destinar 4% dos recursos para preservação de bens tombados

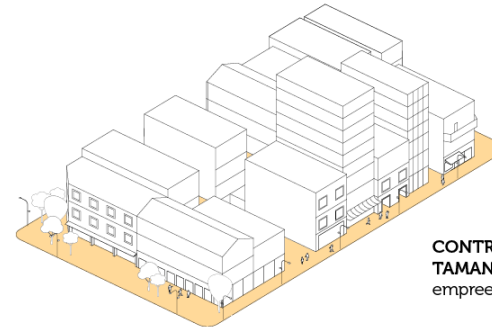
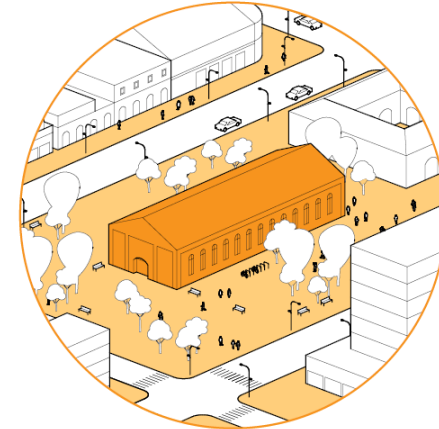
Adquirir imóveis tombados para restauro e reconversão de usos, em especial para atividades ligadas à economia criativa

Incentivar a preservação de bens culturais através da transferência de potencial construtivo

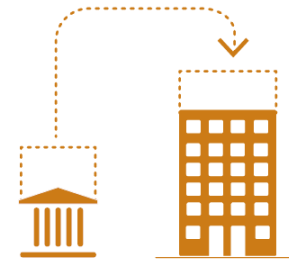
Controlar o gabarito e o tamanho dos terrenos dos novos empreendimentos no subsetor Hipódromo

Recuperar o eixo perspéctico da av. D. Pedro I e as simetrias da praça do Monumento para visibilidade e destaque do Monumento à Independência

ADQUIRIR IMÓVEIS
TOMBADOS
para restauro e reconversão
de usos



CONTROLAR GABARITO E
TAMANHO DE TERRENO dos novos
empreendimentos

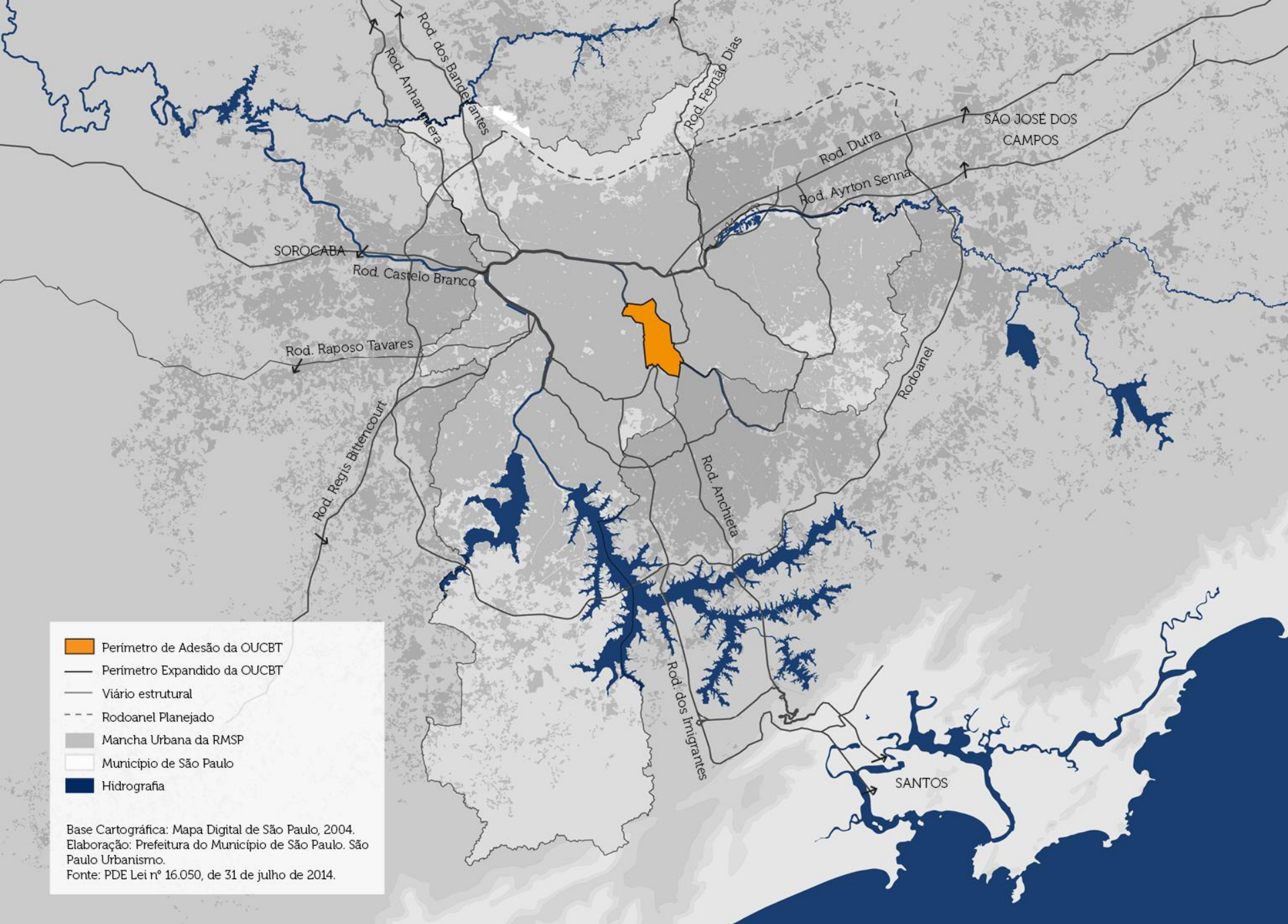


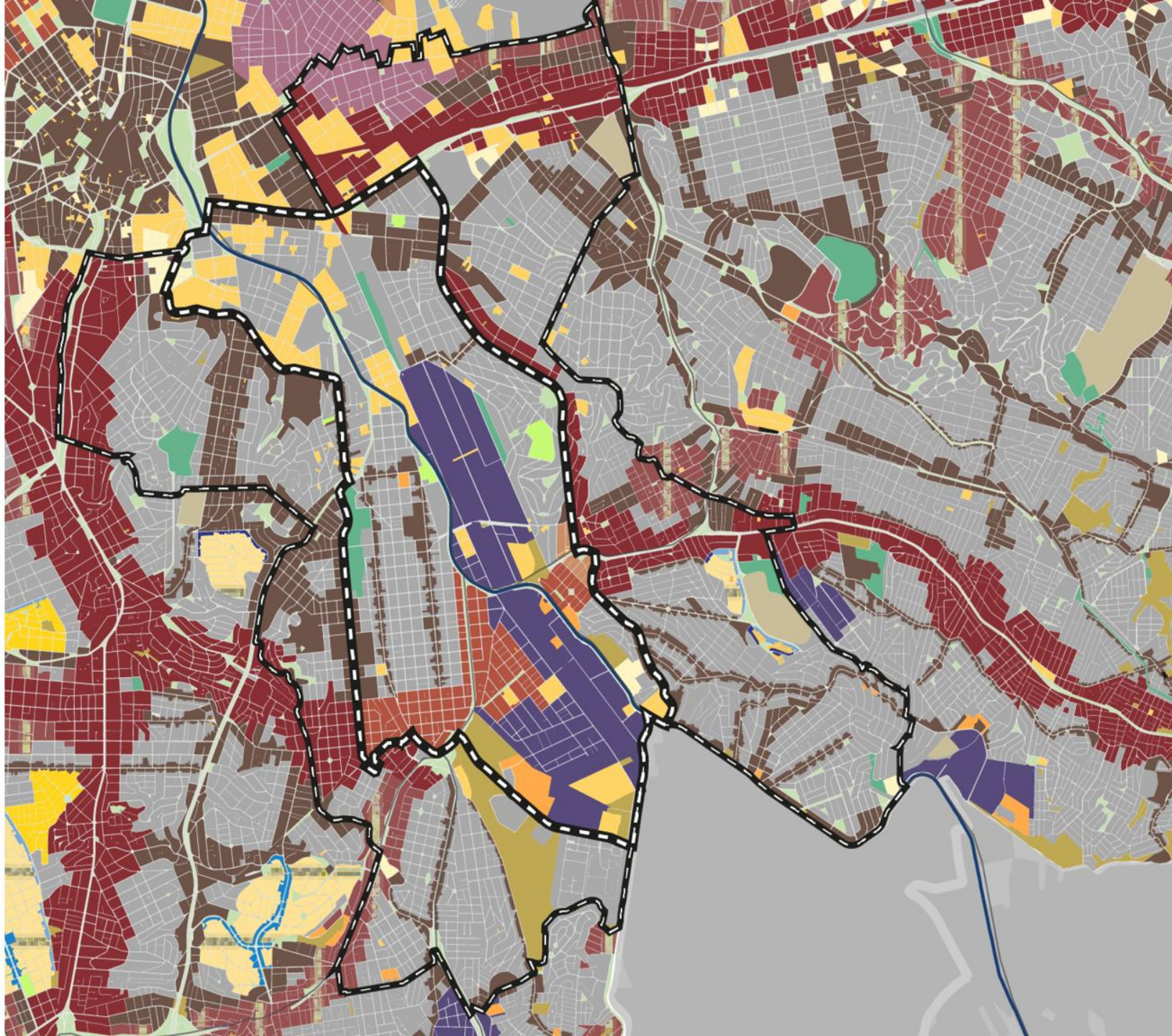
TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL
CONSTRUTIVO



RECUPERAR EIXO PERSPÉCTICO para
visibilidade do Monumento à Independência

1. ESTRATÉGIAS
2. **PUE**
3. MINUTA
4. GESTÃO





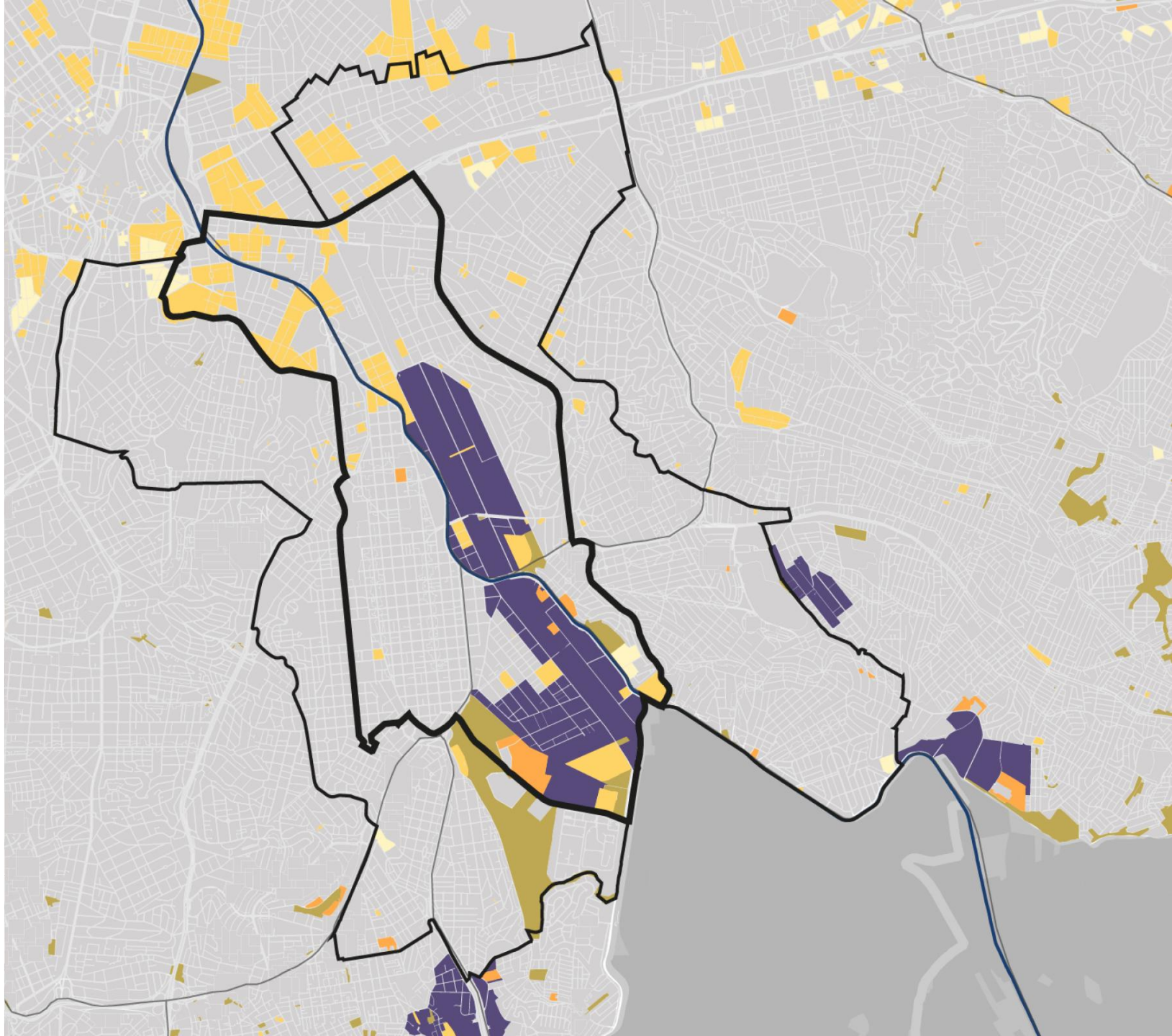
Perímetro de Adesão da OUCBT
 Perímetro Expandido da OUCBT

- ZEUu
- ZEUa
- ZEUPu
- ZEUPa
- ZEM
- ZEMP
- ZCu
- ZCa
- ZC-ZEIS
- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZCOR-3
- ZCORa
- ZMu
- ZMa
- ZM-ISu
- ZM-ISa
- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- ZDE-1
- ZDE-2
- ZPI-1
- ZPI-2
- ZOE
- ZPR
- ZER-1
- ZER-2
- ZERa
- ZPDSu
- ZPDSr
- ZEPAM
- ZEP
- AC-1
- AC-2
- Viário estrutural
- Hidrografia

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.

Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo, São Paulo Urbanismo.

Fonte: Projeto de lei 272/2015-Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

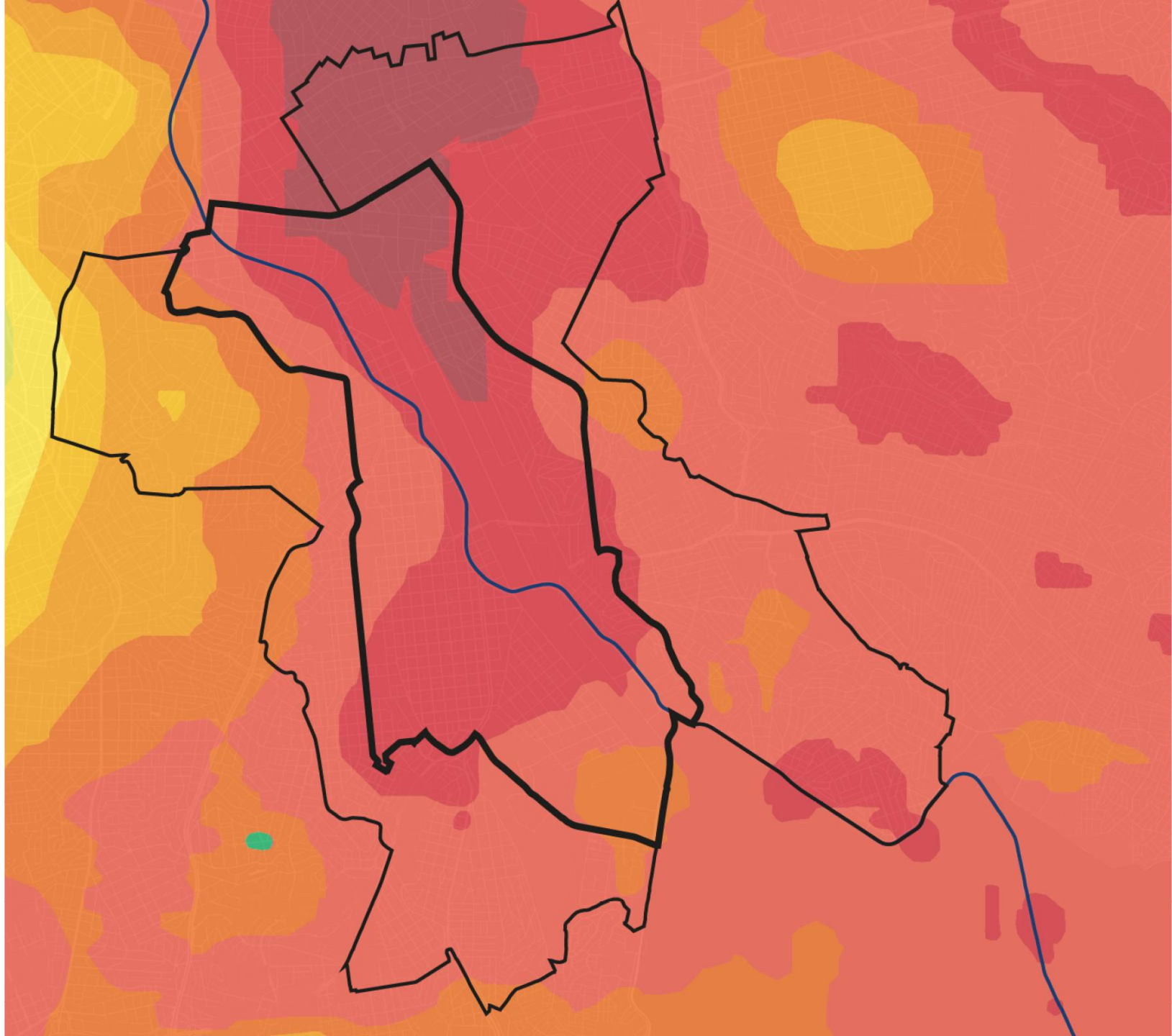


- Perímetro de Adesão da OUCBT
- Perímetro Expandido da OUCBT
- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5
- Viário estrutural
- Hidrografia
- ZPI-1
- ZPI-2

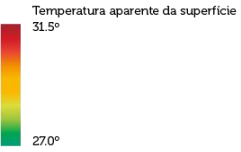
Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.

Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo Urbanismo.

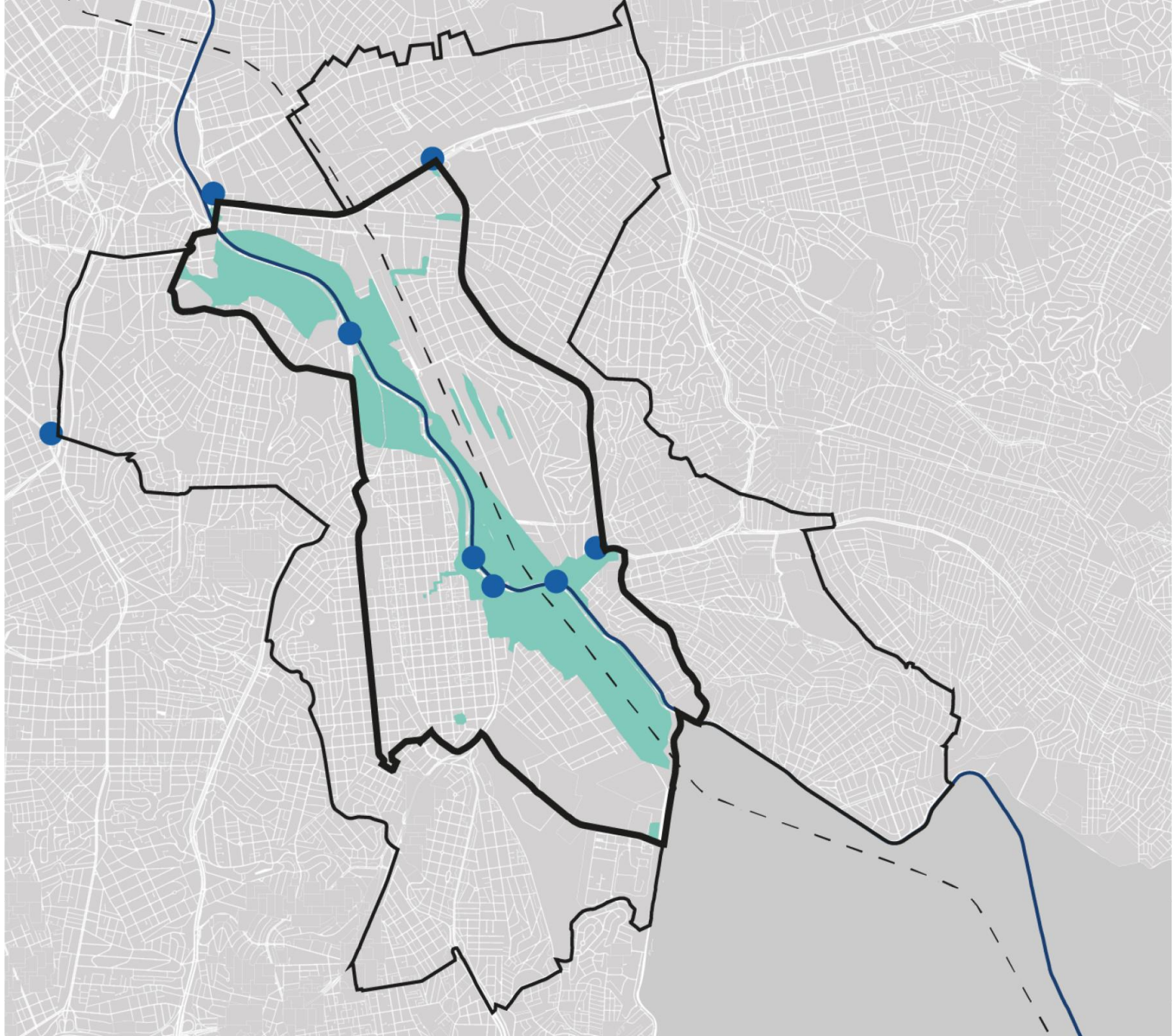
Fonte: Projeto de lei 272/2015-Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo



- Perímetro de Adesão da OUCBT
- Perímetro Expandido da OUCBT
- Viário principal
- Hidrografia



Fonte: Atlas Ambiental
Elaboração: Prefeitura do Município
de São Paulo, São Paulo Urbanismo.

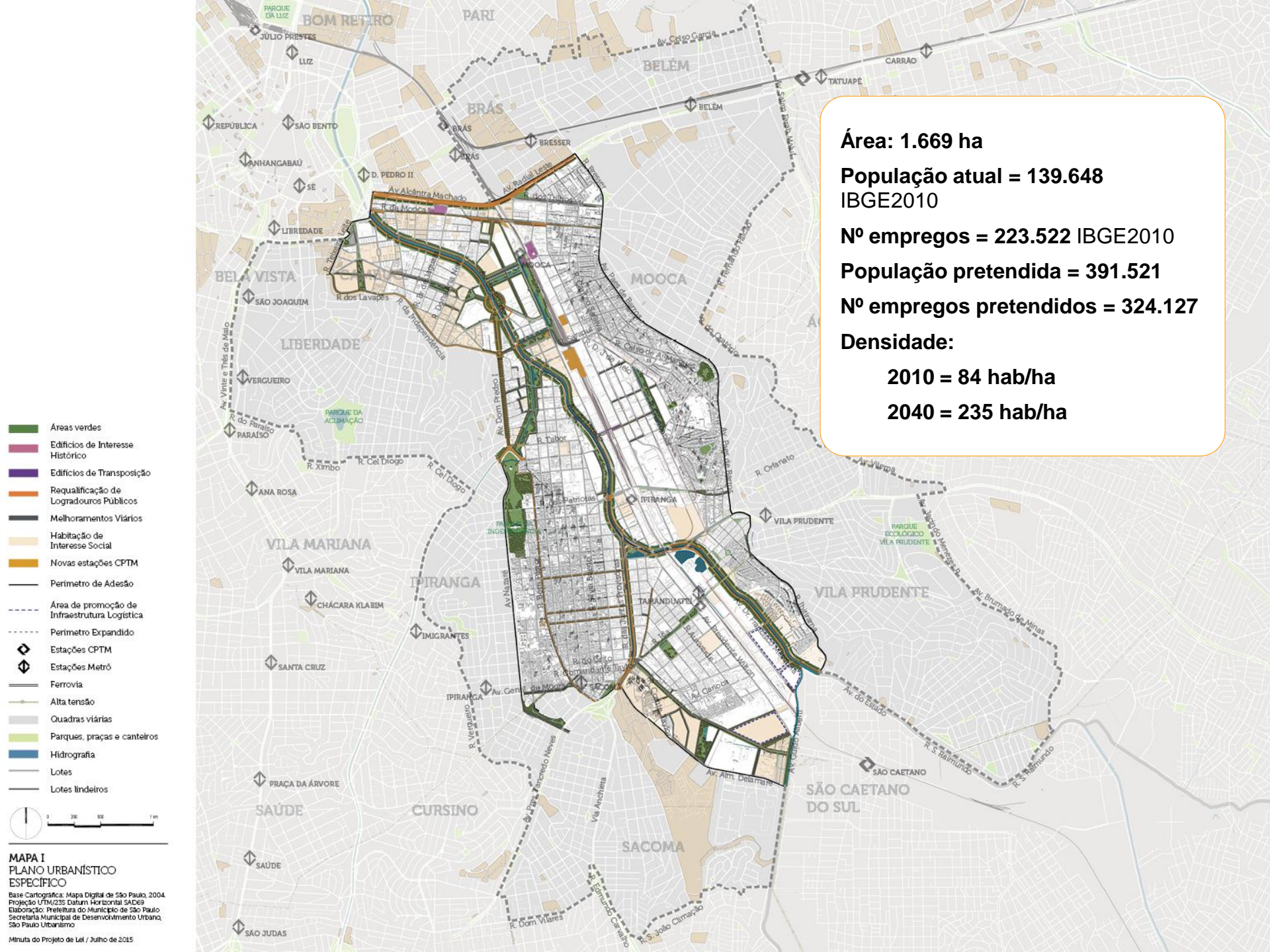


- Perímetro de Adesão da OUCBT
- Perímetro Expandido da OUCBT
- - - Viário principal
- Pontos de inundação
- Áreas de alagamento
- Hidrografia

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.

Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo Urbanismo.

Fonte: Projeto de lei 272/2015-Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo



Área: 1.669 ha

População atual = 139.648
IBGE2010

Nº empregos = 223.522 IBGE2010

População pretendida = 391.521

Nº empregos pretendidos = 324.127

Densidade:

2010 = 84 hab/ha

2040 = 235 hab/ha

- Áreas verdes
- Edifícios de Interesse Histórico
- Edifícios de Transposição
- Requalificação de Logradouros Públicos
- Melhoramentos Viários
- Habitação de Interesse Social
- Novas estações CPTM
- Perímetro de Adesão
- Área de promoção de Infraestrutura Logística
- Perímetro Expandido
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Ferrovia
- Alta tensão
- Quadras viárias
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Lotes
- Lotes lindeiros

FORMAÇÃO DO TERRITÓRIO



Curso original do Rio com travessias em pontos diversos



1897
Chegada da ferrovia - fragmentação do território

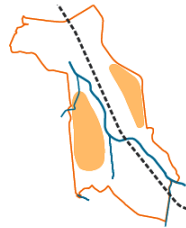


Início do século XX
Implantação do viário ao lado do canal no trecho retificado do rio



21ª metade século XX
Extensão do viário ao longo de todo trecho do rio

MORADIA



Áreas atuais consolidadas



Bairros centrais e entornos de estações



Áreas de requalificação



Áreas de adensamento

AMBIENTAL



Hidrografia existente



Áreas verdes existentes



Hidrografia proposta



Áreas de Proteção Permanente



Novos parques



Canais de drenagem



Corredores ecológicos



Ambiental consolidado

MOBILIDADE



Sistema de transporte



Transposições existentes



Sistemas de transporte + adensamento



Plano cicloviário



Rio Tamanduateí tamponado



Destapamento do rio Tamanduateí + Biriário

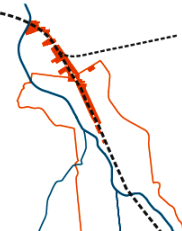


Conexões propostas



Mobilidade consolidado

TRABALHO



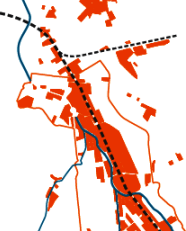
Concentração industrial 1930



Concentração industrial 1950



Concentração industrial 1970



Concentração industrial 1997

- Polo criativo
- Polo industrial
- Polo logístico



Setores produtivos



Corredores
— Corredores de centralidade



Espaços produtivos

DENSIDADE

AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

Cambuci
de 97 para 250hab/ha

Mooca
de 66 para 250hab/ha

Parque da Mooca
de 110 para 267hab/ha

Henry Ford
de 34 para 86hab/ha

Ipiranga
de 104 para 267hab/ha

Vila Prudente
de 130 para 270hab/ha

Vila Carioca
de 77 para 244hab/ha

DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

Cambuci

Mooca

Parque da Mooca

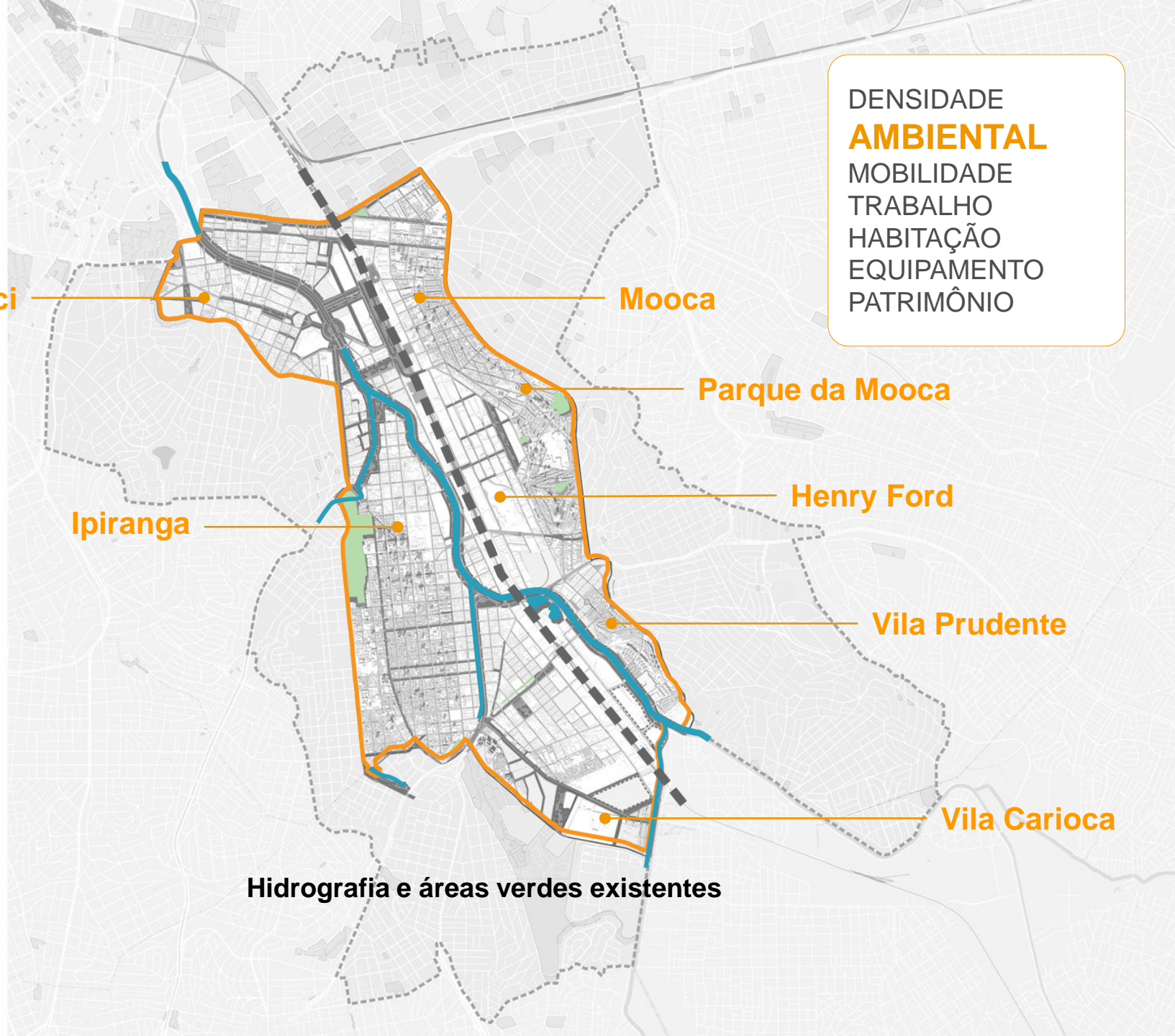
Henry Ford

Ipiranga

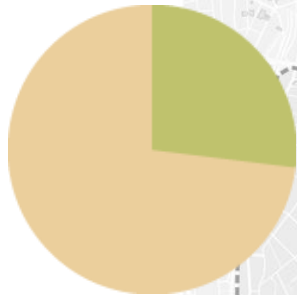
Vila Prudente

Vila Carioca

Hidrografia e áreas verdes existentes

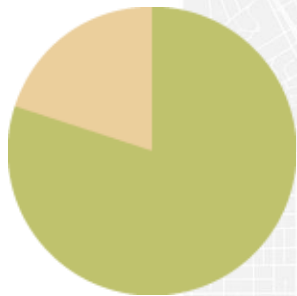


INFLUÊNCIA POTENCIAL DE ÁREAS VERDES



Cenário
ATUAL

27%
Áreas de influência



Cenário
FINAL

80%
Áreas de influência

DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

- Implantação de sistema de canais de reservação e de parques inundáveis
- 955.138 m² de áreas verdes ↑ 138%
- 11 novos parques
- 316.478 m³: volume reservação
- Faixas de amortecimento

Ambiental - propostas

Destamponamento de trecho do rio Tamandateí, Áreas de Proteção Permanente, novos parques, canais de drenagem e corredores ecológicos

DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

Cambuci

Mooca

Parque da Mooca

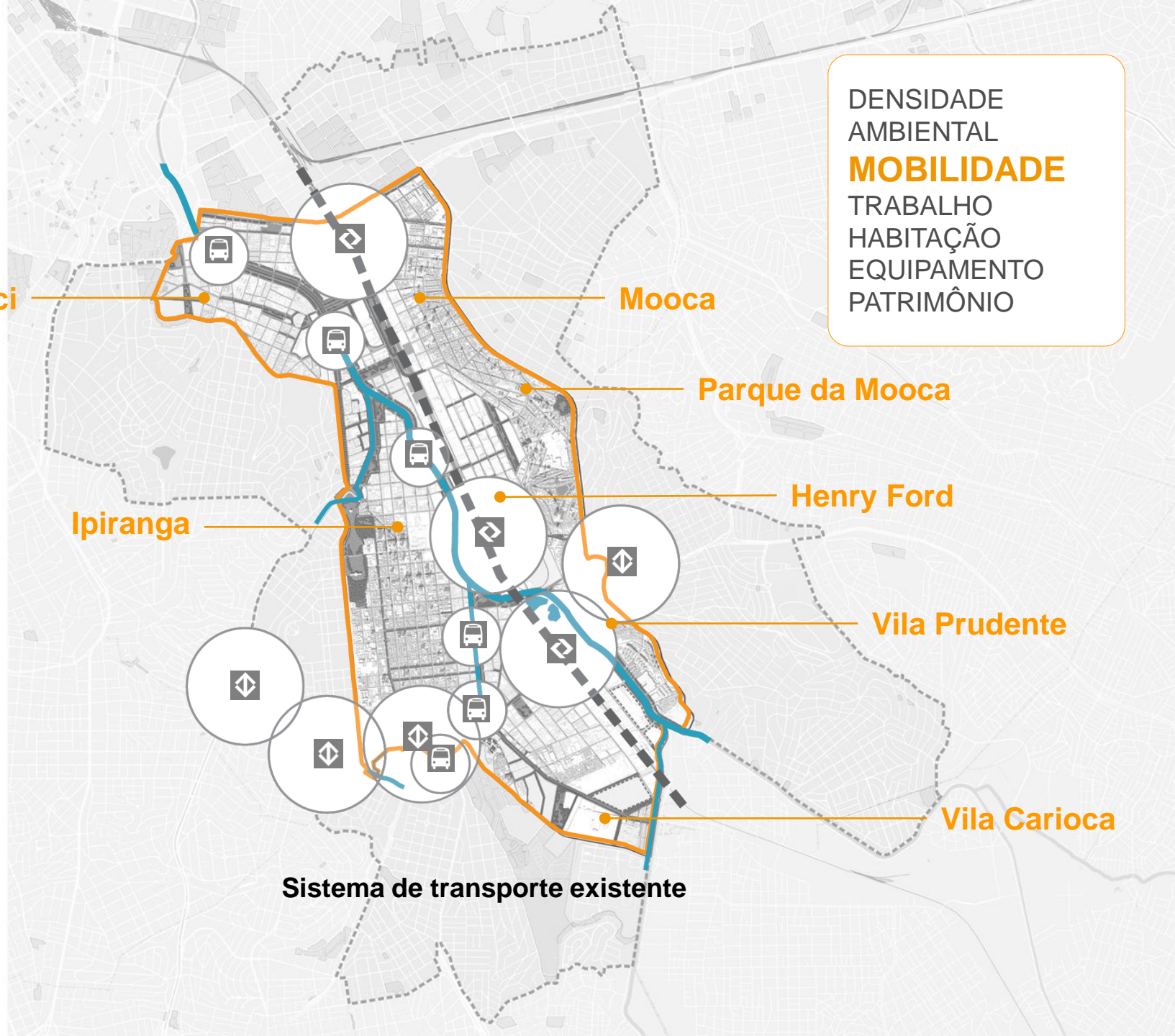
Henry Ford

Ipiranga

Vila Prudente

Vila Carioca

Sistema de transporte existente



DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

Cambuci

Mooca

Parque da Mooca

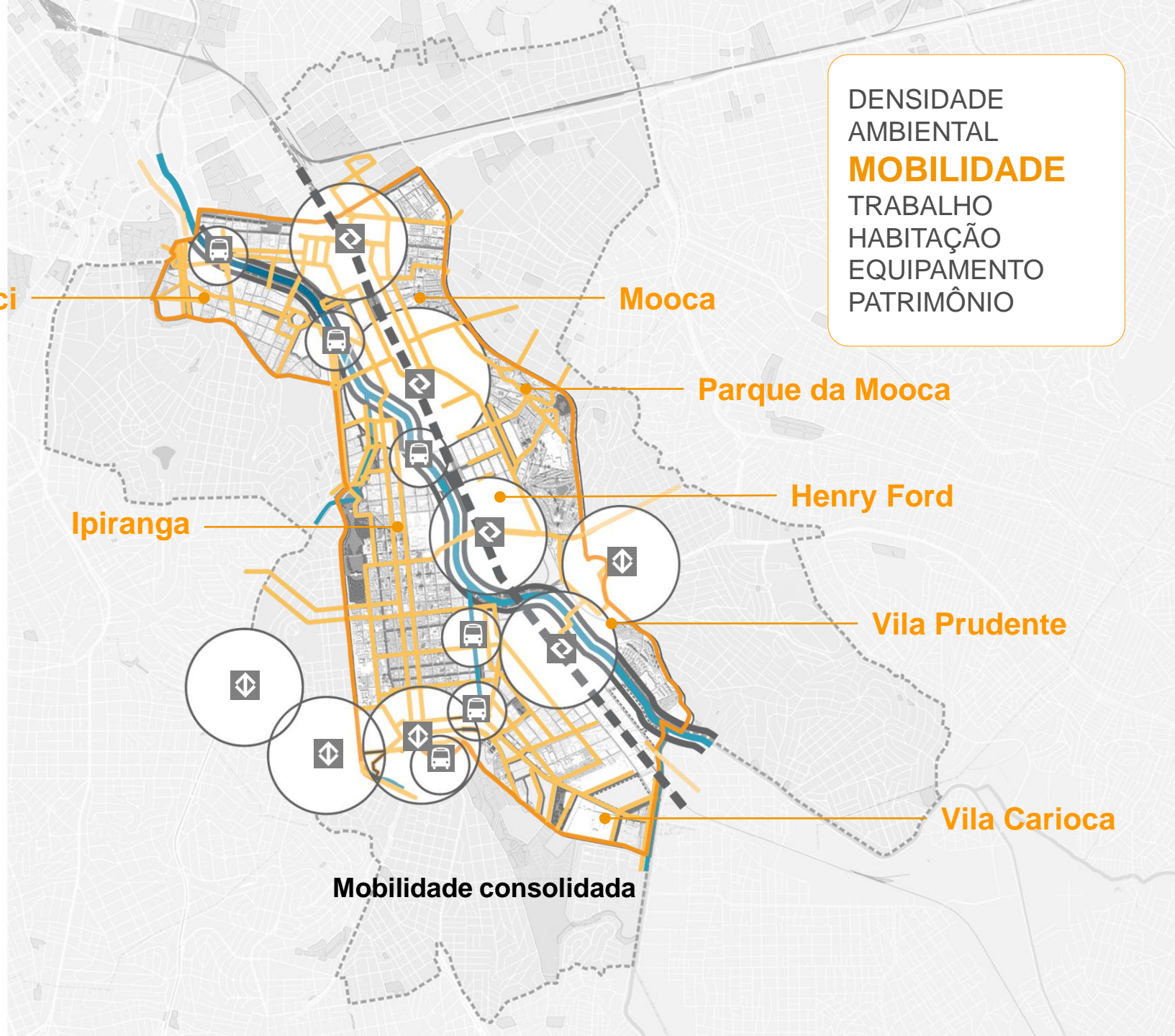
Ipiranga

Henry Ford

Vila Prudente

Vila Carioca

Mobilidade consolidada



DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

Cambuci

Polo criativo

Mooca

Parque da Mooca

Polo industrial

Henry Ford

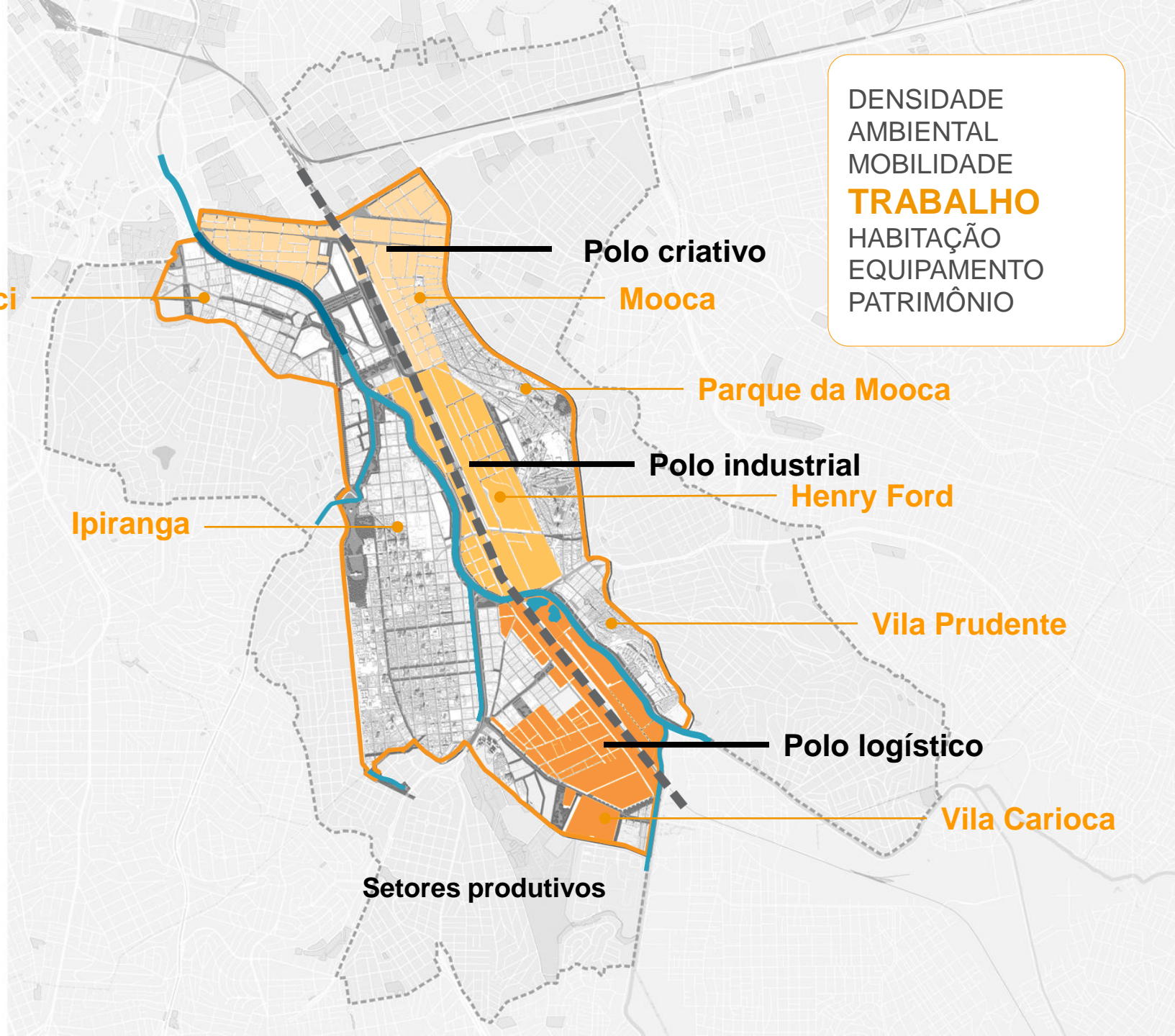
Ipiranga

Vila Prudente

Polo logístico

Vila Carioca

Setores produtivos



DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

Cambuci

Mooca

Parque da Mooca

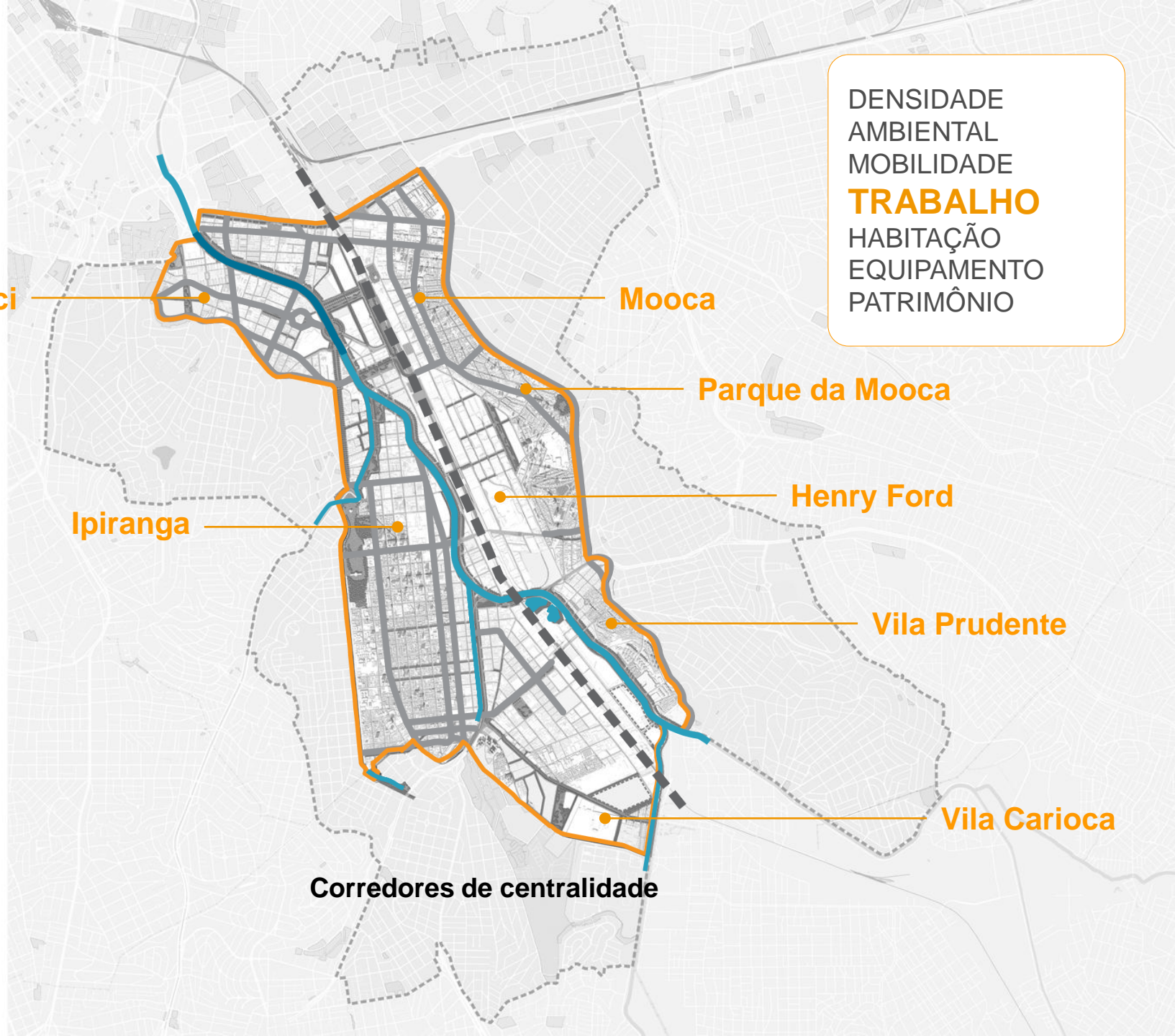
Henry Ford

Ipiranga

Vila Prudente

Vila Carioca

Corredores de centralidade



DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

Cambuci

Mooca

Parque da Mooca

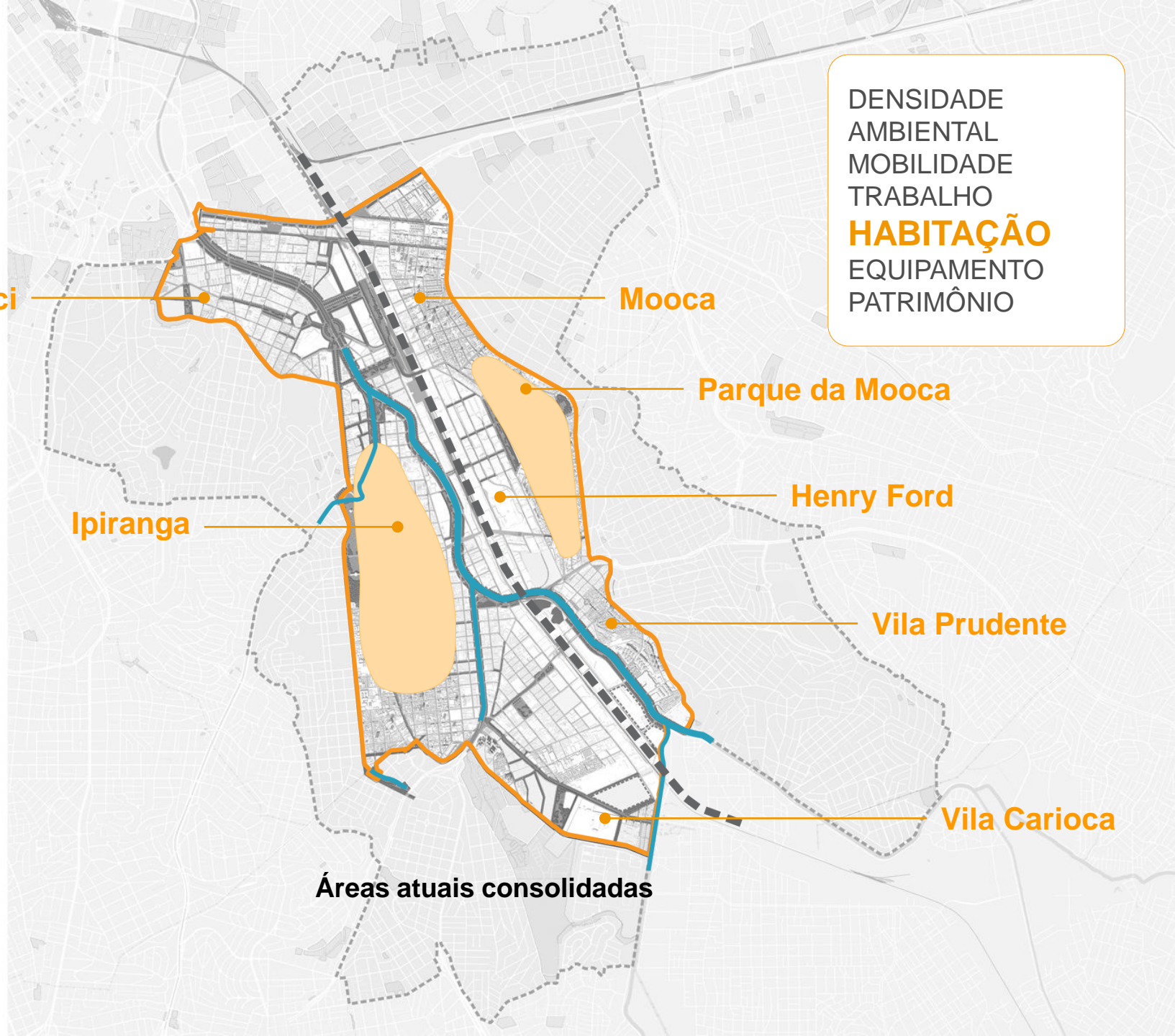
Henry Ford

Ipiranga

Vila Prudente

Vila Carioca

Áreas atuais consolidadas



DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

Cambuci

Mooca

Parque da Mooca

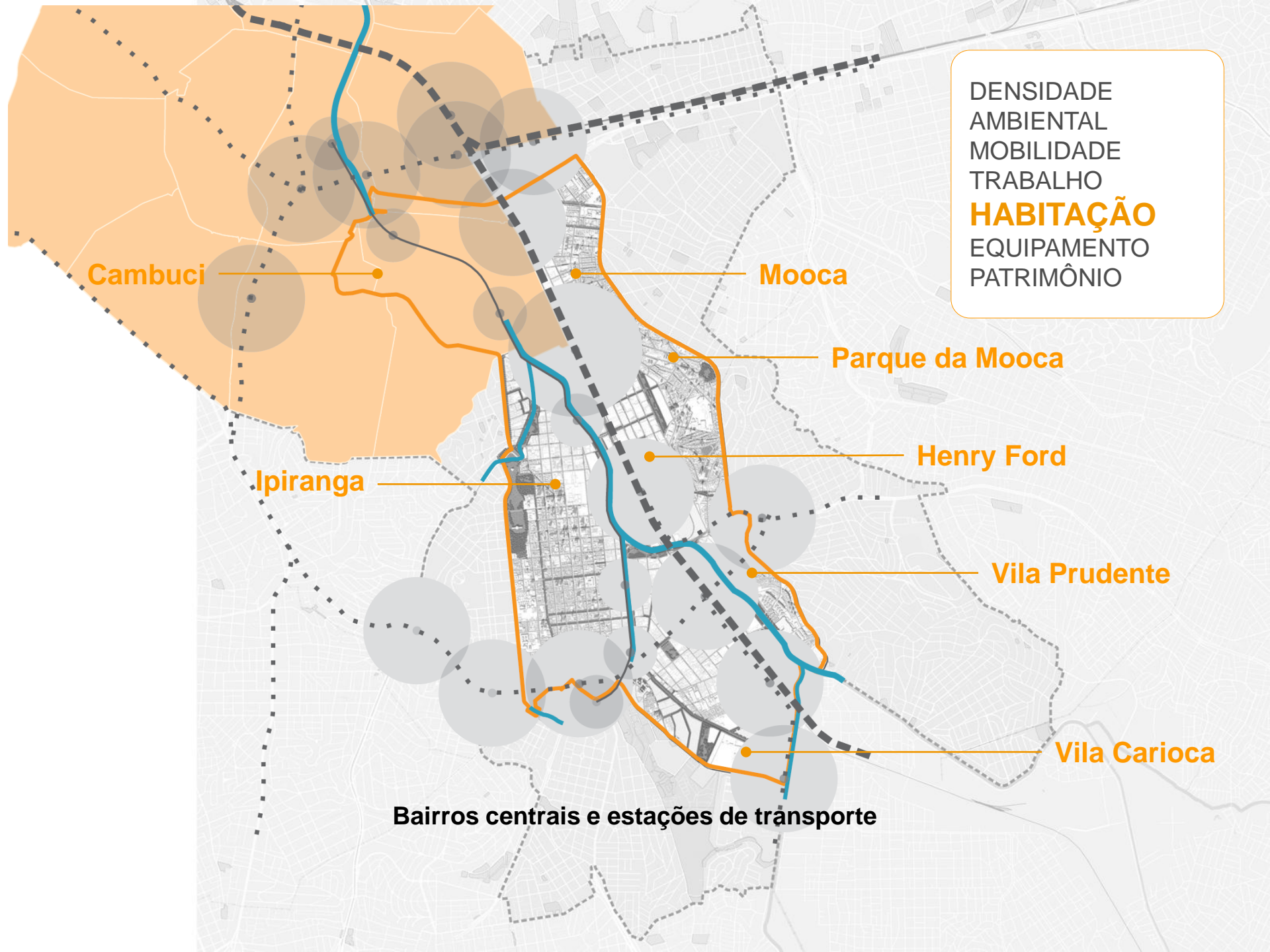
Henry Ford

Vila Prudente

Vila Carioca

Ipiranga

Bairros centrais e estações de transporte



DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

Cambuci

Mooca

Parque da Mooca

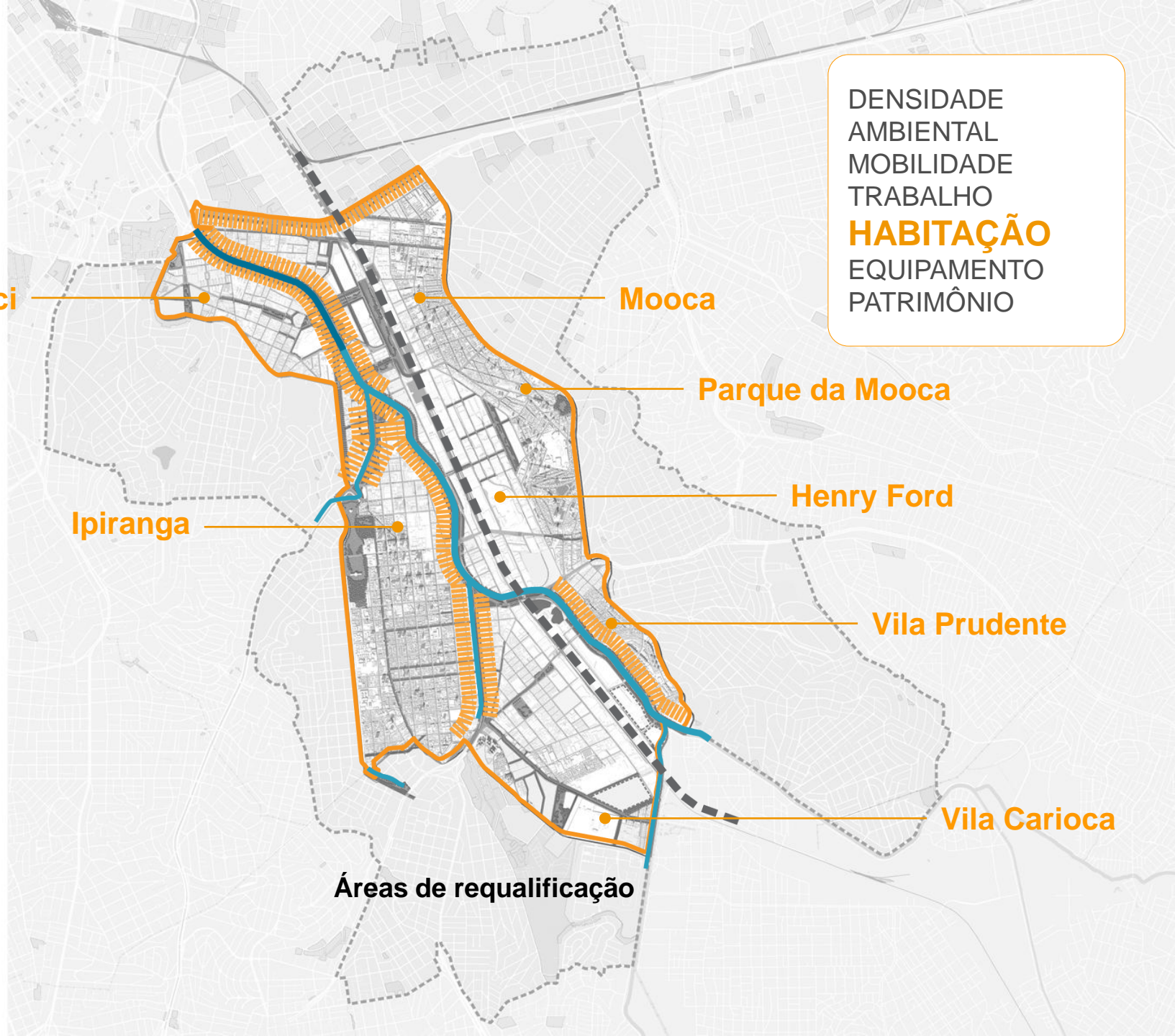
Henry Ford

Ipiranga

Vila Prudente

Vila Carioca

Áreas de requalificação



DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

Cambuci

Mooca

Parque da Mooca

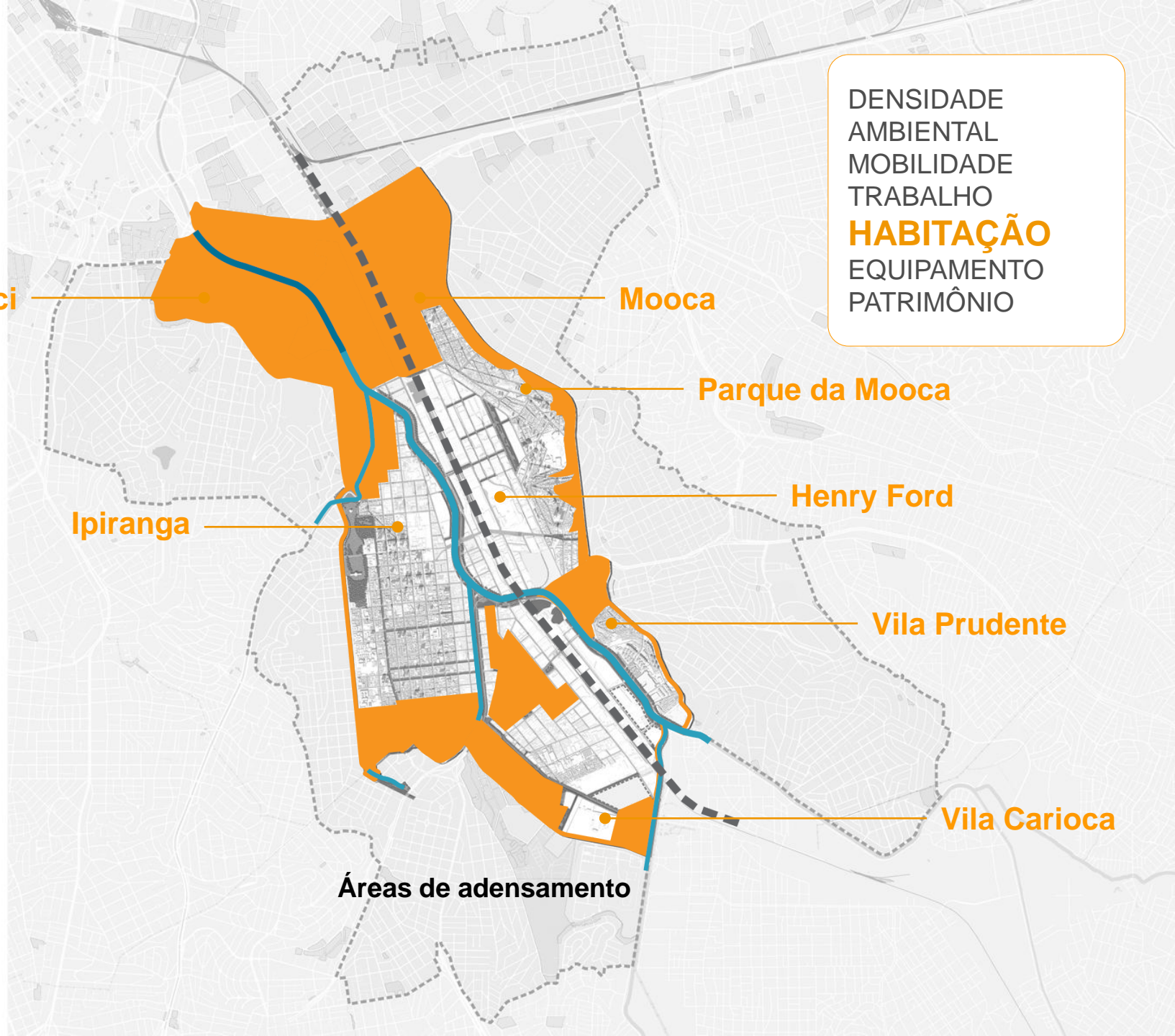
Henry Ford

Ipiranga

Vila Prudente

Vila Carioca

Áreas de adensamento



DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTO
PATRIMÔNIO

Cambuci
13.873 → 35.880 hab

Mooca
19.611 → 73.969 hab

Parque da Mooca
17.504 → 42.534 hab

Henry Ford
7.288 → 18.420 hab

Ipiranga
41.960 → 107.766 hab

Vila Prudente
11.496 → 23.919 hab

Vila Carioca
27.916 → 89.033 hab

Habitantes: 139.648 → 391.521
Densidade: 84 → 235hab/ha
Atendimento de até 20.000 HIS

UH - Unidades Habitacionais
HIS - Habitações de Interesse Social

DENSIDADE
AMBIENTAL
MOBILIDADE
TRABALHO
HABITAÇÃO
EQUIPAMENTOS
PATRIMÔNIO

Cambuci
13.873 → 35.880 hab

Mooca
19.611 → 73.969 hab

Parque da Mooca
17.504 → 42.534 hab






Henry Ford
7.288 → 18.420 hab

Ipiranga
41.960 → 107.766 hab

Vila Prudente
11.496 → 23.919 hab

Vila Carioca
27.916 → 89.033 hab

**98 EQUIPAMENTOS EXISTENTES
+ 112 NOVOS EQUIPAMENTOS**

				
+3	+87	+7	+3	+12
Cultura	Educação	Assistênci a Social	Esporte	Saúde

DESTINAÇÃO MÍNIMA OBRIGATÓRIA DE RECURSOS

GRUPO DE GESTÃO

Distribui os recursos para:



25% (1,4bi) para **HABITAÇÃO**

- . Produção Habitacional
- . Reurbanização
- . Regularização fundiária



15% (844mi) para **EQUIPAMENTOS**

- . Novos equipamentos
- . Requalificação de equipamentos existentes
- . Melhorias na acessibilidade
- . Aquisição de terrenos



4% (225mi) para **PATRIMÔNIO**

- . Aquisição de imóveis
- . Subsídio a restauração
- . Reconversão

Distribuição obrigatória definida na MINUTA DE LEI



33% (1,8bi) para **MELHORAMENTOS PÚBLICOS E TRANSPORTE**

- . Abertura do rio Tamanduateí
- . Abertura de ruas para novas ligações
- . Obras de arte (pontes e viadutos)
- . Plano cicloviário
- . Transporte de média capacidade



18%(1bi) para **ÁREAS VERDES**

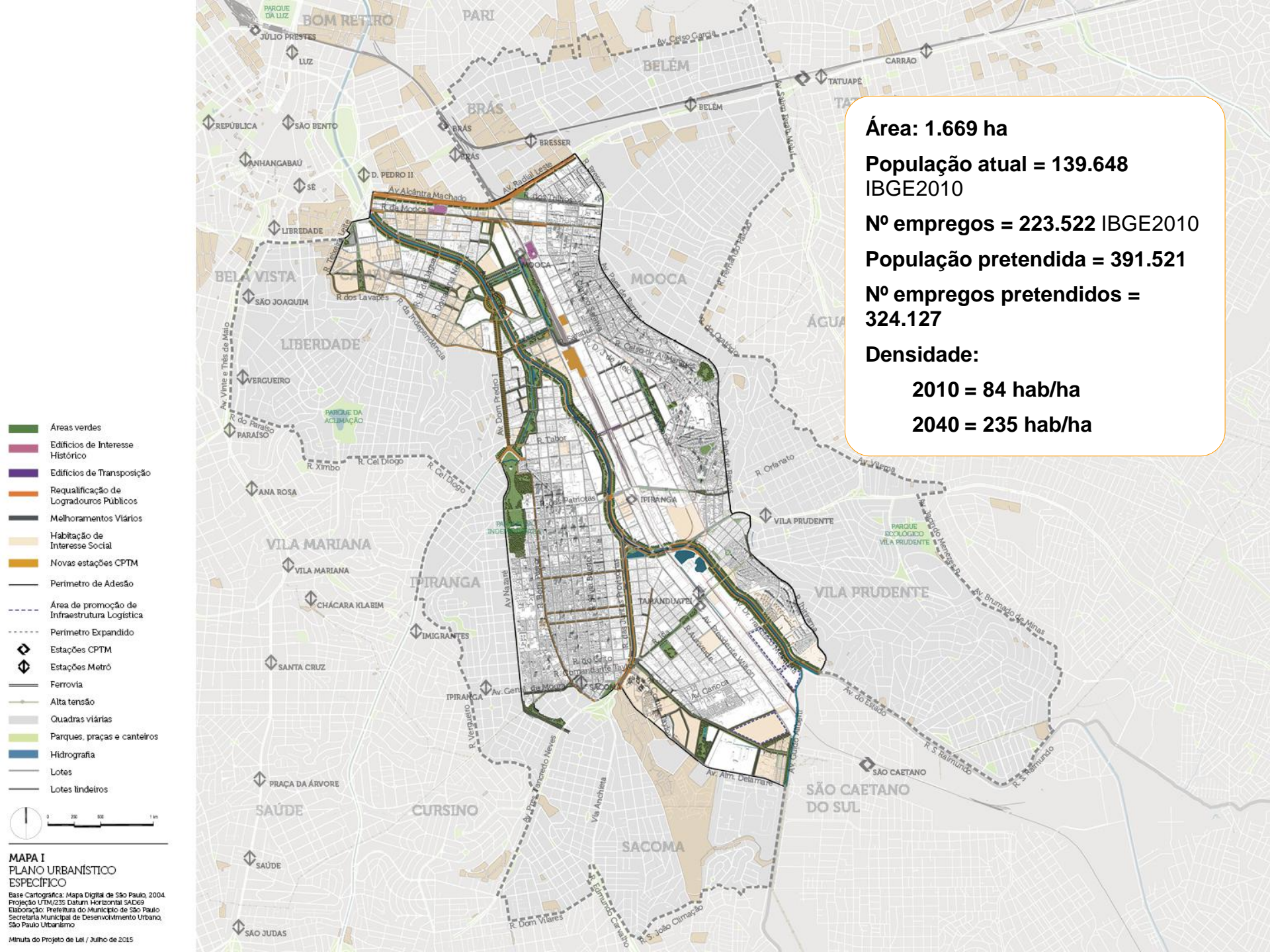
- . 955.138 m² de áreas verdes
- . 11 novos parques
- . Cnais e parques inudáveis



5%(301mi) para **INTERVENÇÕES ADICIONAIS**

- . Enterramento de fios
- . Reforma de calçadas
- . Equipamentos de lazer

A ser priorizado pelo Grupo de Gestão



Área: 1.669 ha

População atual = 139.648
IBGE2010

Nº empregos = 223.522 IBGE2010

População pretendida = 391.521

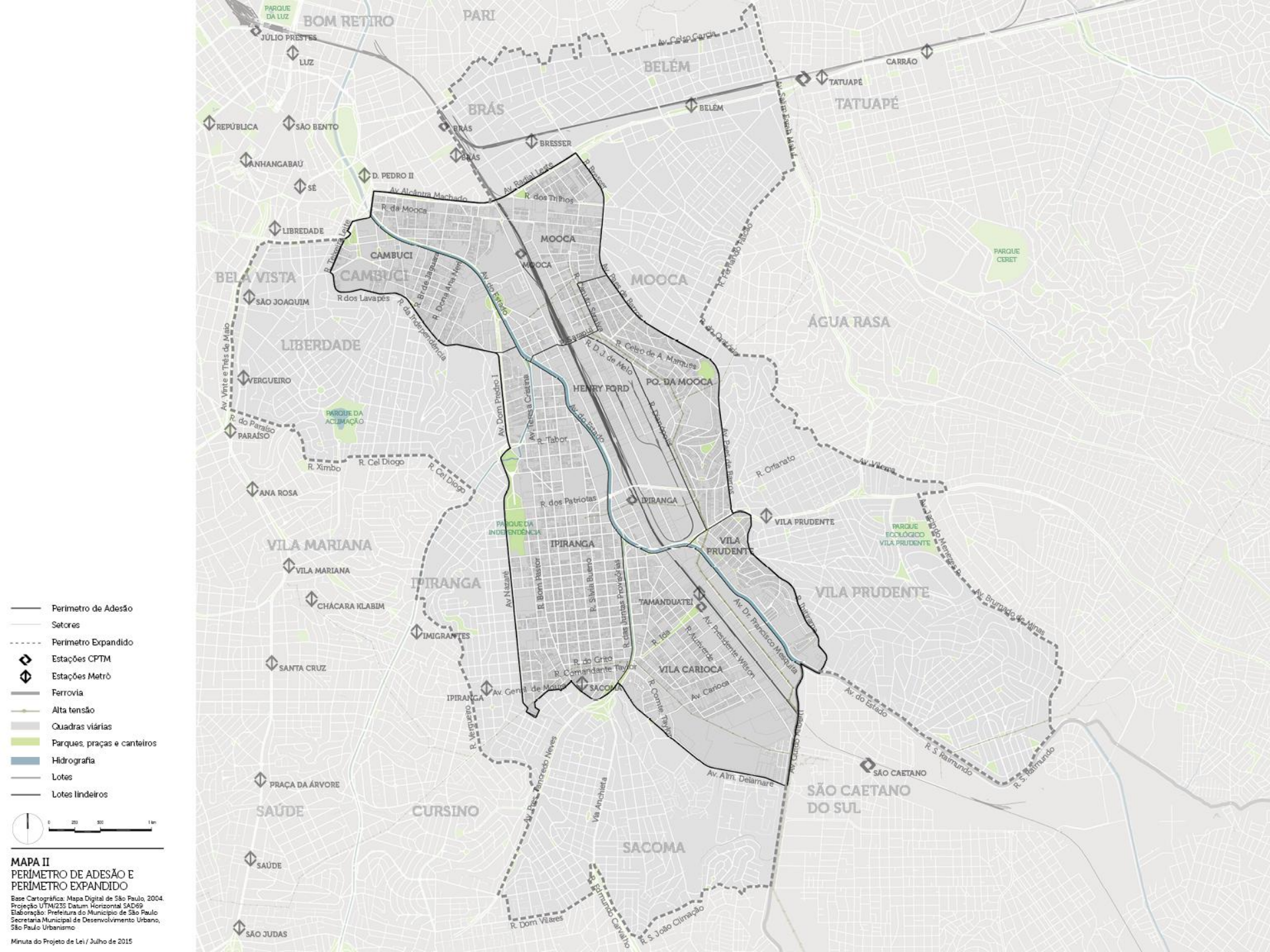
Nº empregos pretendidos = 324.127

Densidade:

2010 = 84 hab/ha

2040 = 235 hab/ha

- Áreas verdes
- Edifícios de Interesse Histórico
- Edifícios de Transposição
- Requalificação de Logradouros Públicos
- Melhoramentos Viários
- Habitação de Interesse Social
- Novas estações CPTM
- Perímetro de Adesão
- Área de promoção de Infraestrutura Logística
- Perímetro Expandido
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Ferrovia
- Alta tensão
- Quadras viárias
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Lotes
- Lotes lindeiros



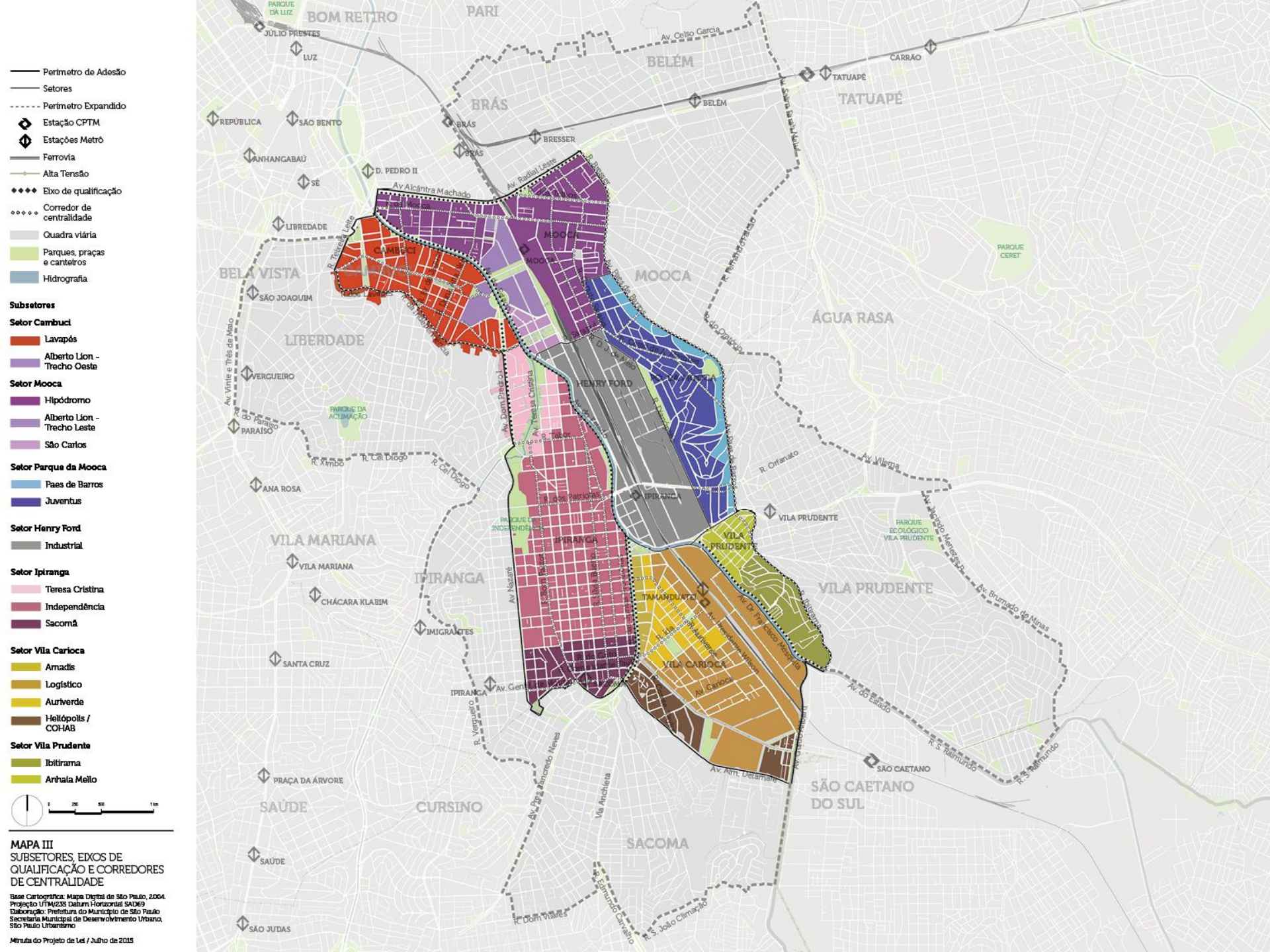
-  Perímetro de Adesão
-  Setores
-  Perímetro Expandido
-  Estações CPTM
-  Estações Metrô
-  Ferrovia
-  Alta tensão
-  Quadras viárias
-  Parques, praças e canteiros
-  Hidrografia
-  Lotes
-  Lotes lindeiros



MAPA II
PERÍMETRO DE ADESÃO E
PERÍMETRO EXPANDIDO

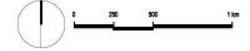
Bases Cartográficas: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
 São Paulo Urbanismo.

Minuta do Projeto de Lei / Julho de 2015



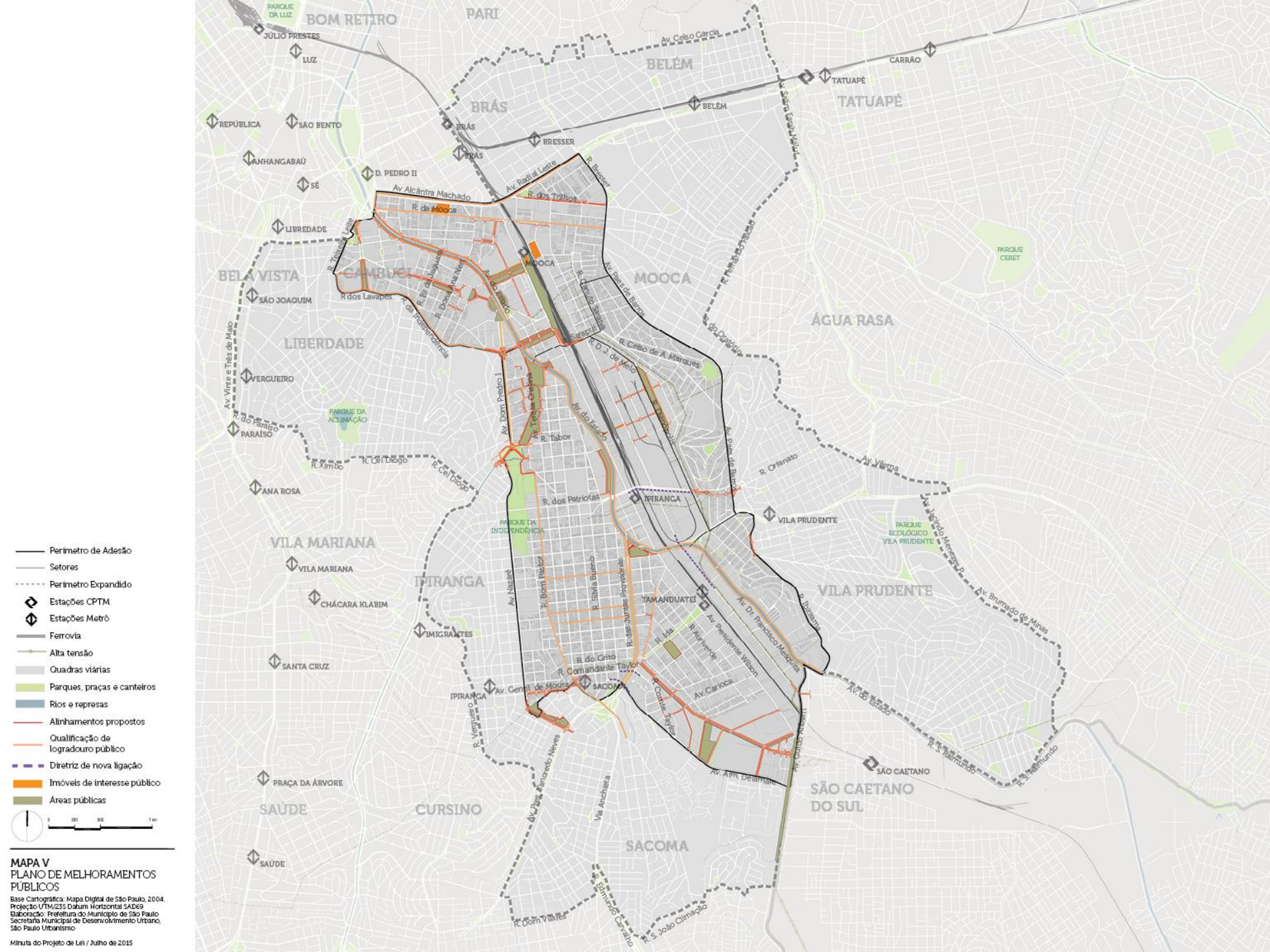
- Perímetro de Adesão
- Setores
- - - Perímetro Expandido
- ◊ Estação CPTM
- ◊ Estações Metrô
- Ferroviária
- Alta Tensão
- ◆◆◆ Eixo de qualificação
- ◊◊◊◊ Corredor de centralidade
- Quadra viária
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia

- Subsetores**
- Sector Cambuci**
- Lavapés
 - Alberto Lion - Trecho Oeste
- Sector Mooca**
- Hipódromo
 - Alberto Lion - Trecho Leste
 - São Carlos
- Sector Parque da Mooca**
- Paes de Barros
 - Juventus
- Sector Henry Ford**
- Industrial
- Sector Ipiranga**
- Teresa Cristina
 - Independência
 - Sacomã
- Sector Vila Carioca**
- Amadis
 - Logístico
 - Aurverde
 - Hellópolis / COHAB
- Sector Vila Prudente**
- Ibitirama
 - Anhala Mello



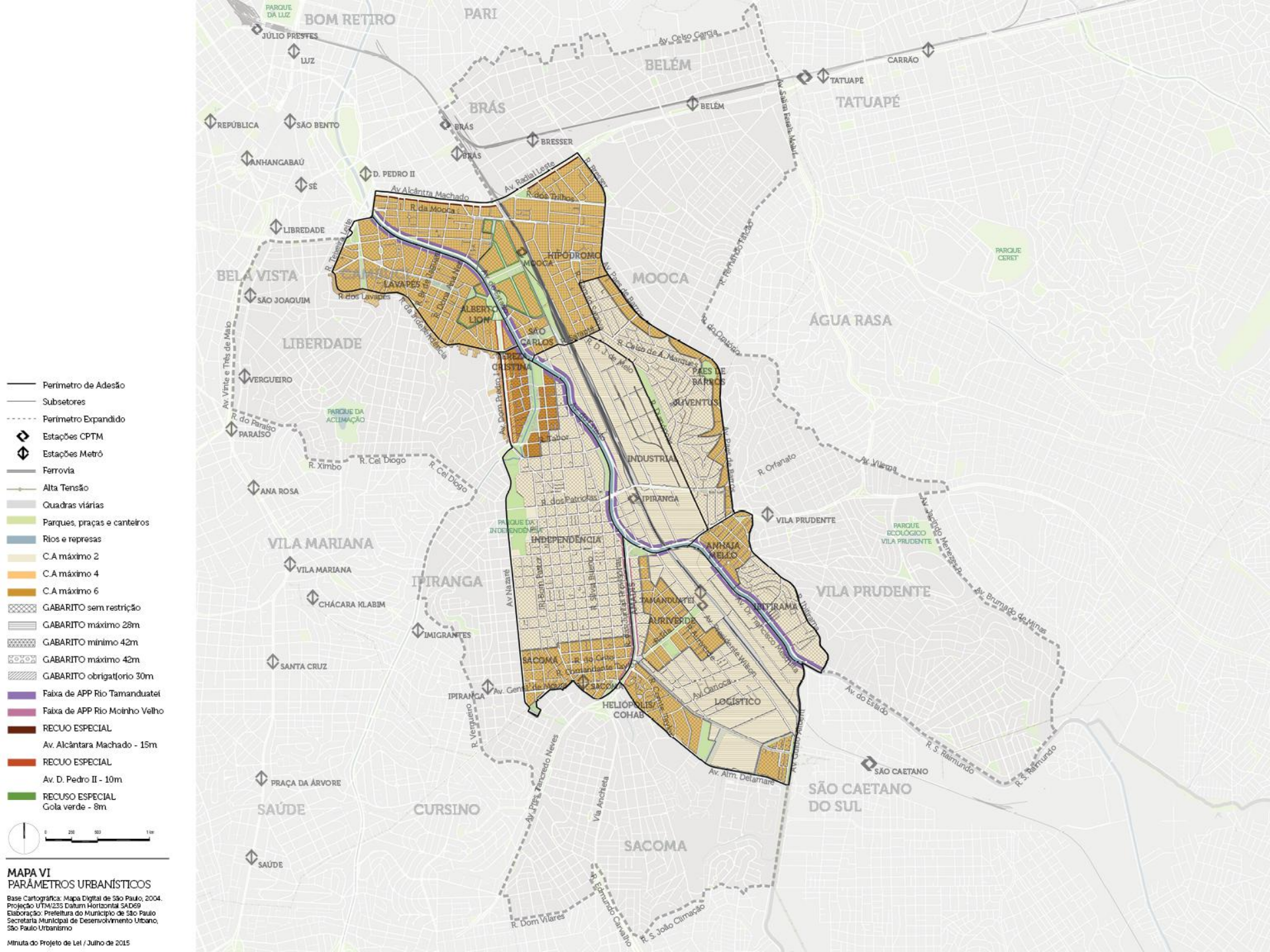
MAPA III
SUBSETORES, EIXOS DE QUALIFICAÇÃO E CORREDORES DE CENTRALIDADE

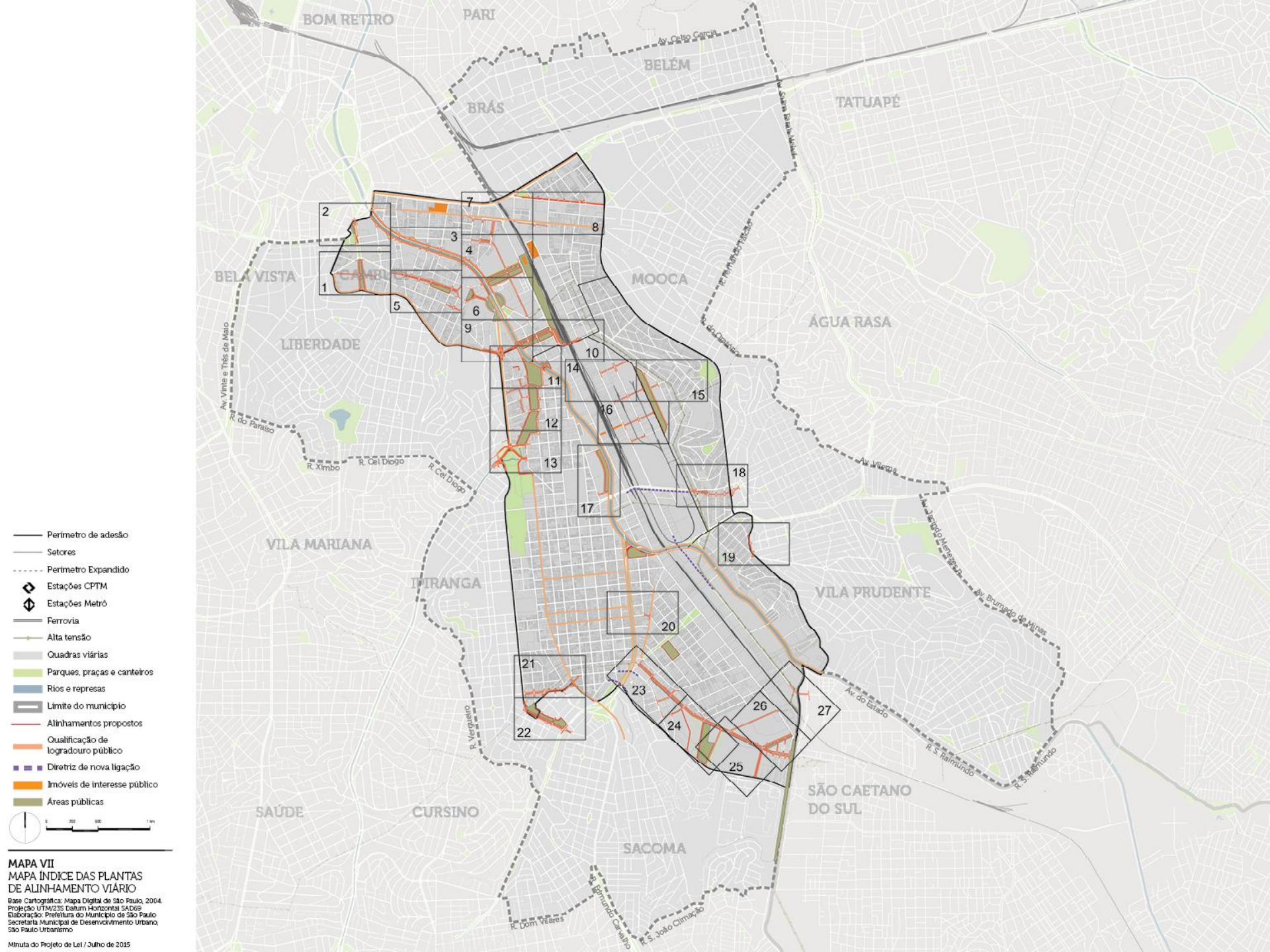
Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
 São Paulo Urbanismo



- Perímetro de Adesão
- Setores
- - - - Perímetro Expandido
- ◊ Estações CPTM
- ◊ Estações Metrô
- Ferrovia
- Alta tensão
- Quadras viárias
- Parques, praças e canteiros
- Rios e represas
- Alinhamentos propostos
- Qualificação de logradouro público
- Diretriz de nova ligação
- Imóveis de interesse público
- Áreas públicas

MAPA V
PLANO DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS
 Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeção UTM/23S Datum Horizontal SAD69.
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
 São Paulo Urbanismo





- Perímetro de adesão
- Setores
- - - Perímetro Expandido
- ◊ Estações CPTM
- ◊ Estações Metrô
- Ferrovias
- Alta tensão
- Quadras viárias
- Parques, praças e canteiros
- Rios e represas
- Limite do município
- Alinhamentos propostos
- Qualificação de logradouro público
- Diretriz de nova ligação
- Imóveis de interesse público
- Áreas públicas



MAPA VII
MAPA ÍNDICE DAS PLANTAS
DE ALINHAMENTO VIÁRIO
 Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004.
 Projeto: UTM23S Datum Horizontal SACS9
 Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano,
 São Paulo-Urbanismo

Minuta do Projeto de Lei / Julho de 2015

PLANO DE INTERVENÇÃO POR SETORES: CAMBUÇI

Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí | Minuta do Projeto de Lei | Agosto de 2015



SETOR CAMBUÇI

O bairro foi fundado no ano de 1906, porém sua ocupação original coincide com os primórdios da cidade de São Paulo. Inicialmente, era formado por chácaras e comércios de suporte, para atender necessidades dos viajantes. Com a abertura de avenidas de ligação entre a Mooca e a Liberdade, chácaras foram loteadas e novas ruas criadas, atraindo famílias de trabalhadores, muitas de origem italiana e sírio-libanesa. Já no início do século XX, o Cambuçi passa a abrigar, além de residências, serviços e comércio em suas vias principais. A vocação comercial foi ampliada nas últimas décadas, tornando-se a característica principal do bairro a diversidade de usos.

As intervenções propostas para o Setor Cambuçi ampliam as conexões com os bairros vizinhos, tirando partido de atributos naturais e construídos até então não valorizados no bairro. Os melhoramentos viários vêm acompanhados de praças e áreas verdes inundáveis nas proximidades do Rio Tamanduateí, para melhoria da drenagem. Diretrizes urbanísticas para as novas construções recuperam a orla fluvial para uso público e conformam o eixo condutor da Av. Dom Pedro I até o Parque da Independência.

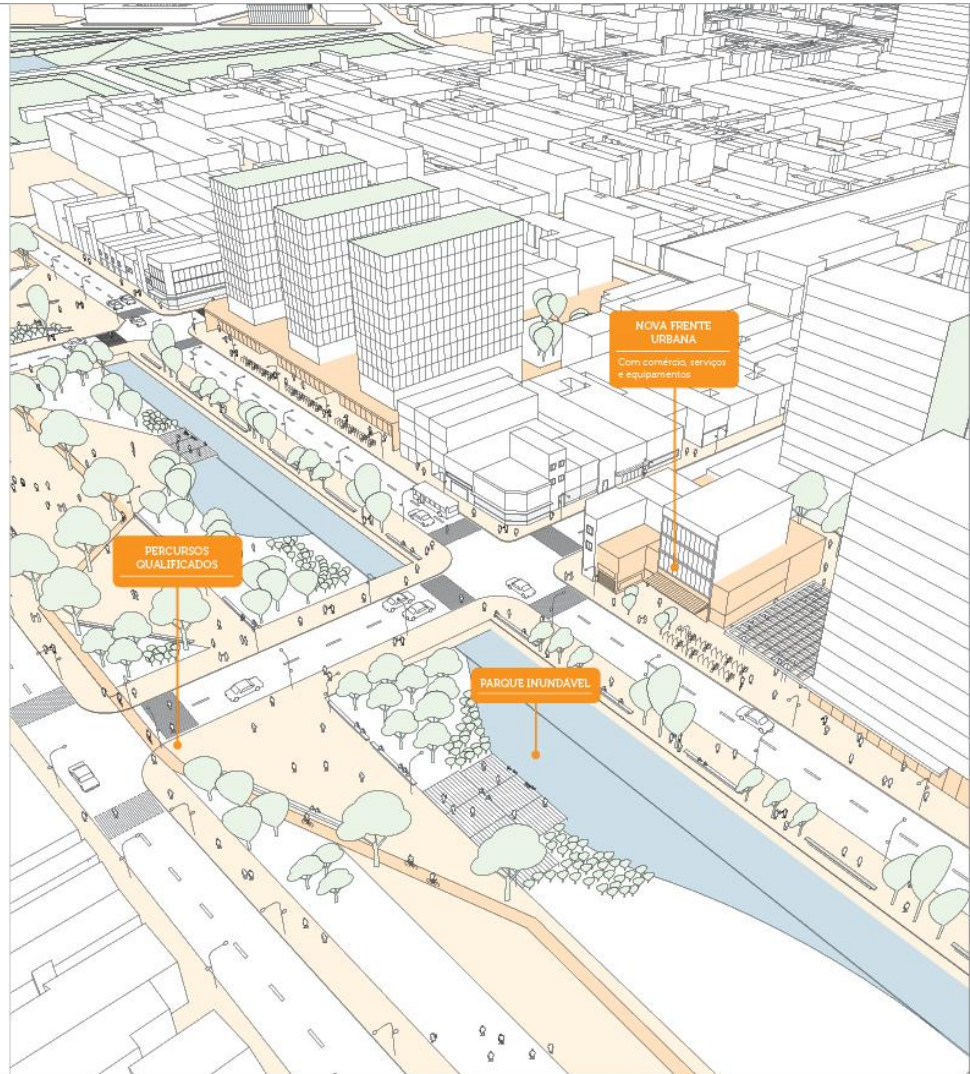
INTERVENÇÕES NO SETOR

- A3 Delimitação da faixa de APP do Rio Tamanduateí e Molho Velho como área não edificável e incentivos adicionais à transformação dos terrenos
- A4 Desaterro do canal do rio Tamanduateí em todo o trecho tamponado
- A5 Recuperação das ruas Luís Carne, Dona Ana Nery e Bairro Jaguarua com cruzamento em nível na avenida do Estado
- A6 Ampliação da Avenida do Estado no trecho da rotatória do Tambo, com abertura de mais uma faixa de rolamento
- A7 Reestruturação do trecho norte do Esgoto Tradantes como decorrência da rotatória do "tambo"
- A8 Implantação de nova conexão entre a Radial Leste, sentido Leste, e avenida do Estado, sentido sul (RJC)
- A9 Implantação de área verde associada a estruturas de drenagem (Setor Cambuçi)
- A10 Ampliação da Rua Silveira da Mota
- A11 Criação de área verde e sistema viário em parte da antiga glória Lavapés
- A12 Implantação da via de ligação e área verde inundável
- A14 Aquisição de terreno / gesto com outros órgãos para implantação de equipamentos sociais
- A17 Requalificação urbana de vias

OUCBT SETOR CAMBUÇI

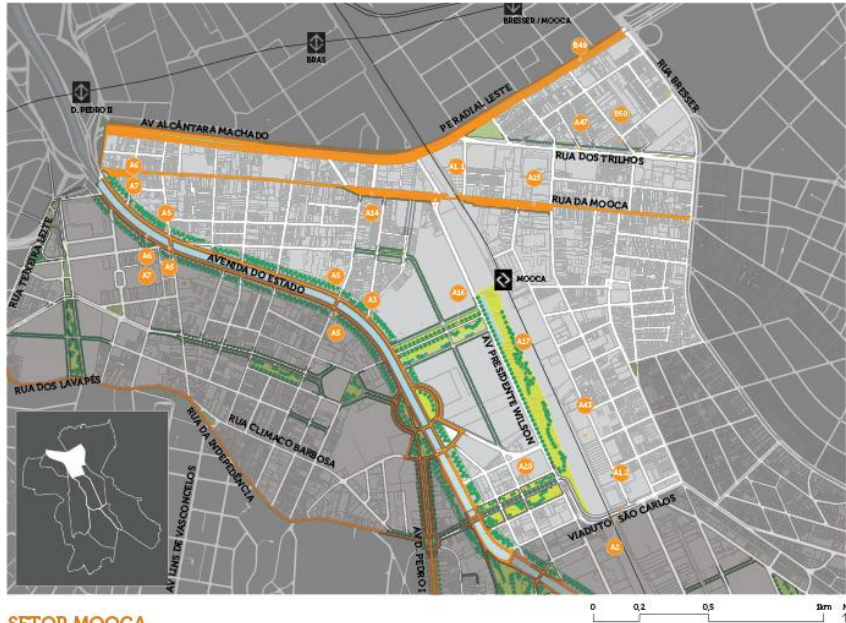
- Intervenções viárias
- Requalificação de logradouros públicos
- Limites de edificações
- Árvores
- Áreas de Proteção Ambiental
- Áreas Verdes (Proposta)
- Áreas Verdes (Existentes)
- Hidrografia
- Estações de trem e metrô
- Linhas de trem e metrô

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004. Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo Urbanismo.



PLANO DE INTERVENÇÃO POR SETORES: MOOCA

Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí | Minuta do Projeto de Lei | Agosto de 2015



SETOR MOOCA

Ocupada desde 1556, a Mooca recebe transformações significativas apenas no final do século XIX, quando a chegada da ferrovia, das primeiras fábricas e das vilas operárias conformam esse bairro singular.

A partir de 1940, a atividade industrial refui e ganha impulso o comércio. Muitos lotes industriais na origem deram lugar a empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão, aproveitando a infraestrutura do bairro que, central como o Cambuci, recebe usos diversificados.

As intervenções propostas combinam melhoria da circulação e ampliação de espaços públicos, para intensificação qualificada do uso residencial. Atualizam planos anteriores de alargamento de ruas e ampliam ligações com bairros vizinhos. Ofertam ao cenário árido das áreas industriais praças e parques alagáveis, que mitigam a ilha de calor e os alagamentos na várzea do Tamanduateí. Diretrizes urbanísticas limitam o tamanho dos lotes das novas verticalizações, preservando o bairro de empreendimentos de grande porte, em favor da convivência com os galpões fabris e as casas operárias, testemunhos históricos que interessa à cidade preservar.

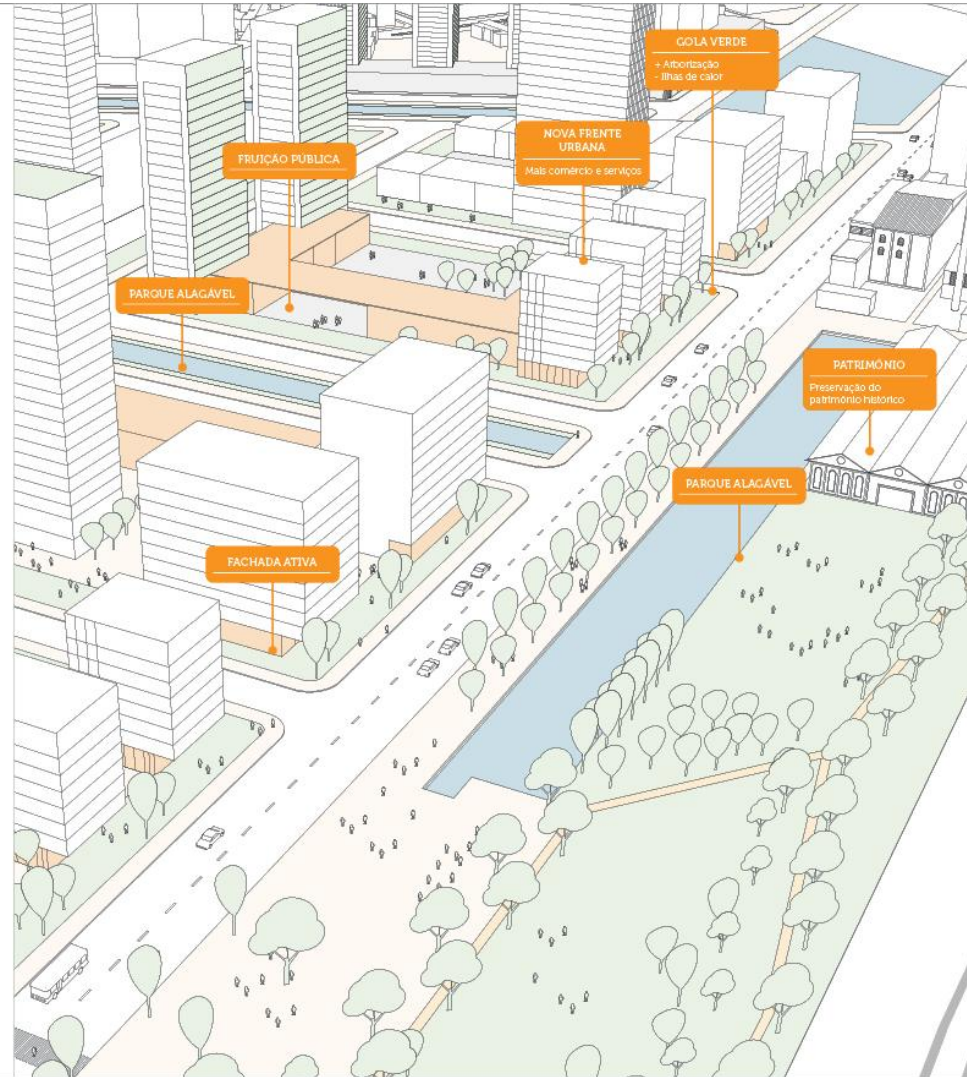
INTERVENÇÕES NO SETOR

- A3.1 Transposição Estação Mooca
- A3.2 Passarela de pedestres e ciclistas
- A3.3 Desativação da faixa de APD do Rio Tamanduateí e Molho Velho como área não edificável e incentivos adicionais à transformação dos terrenos
- A5 Reconstrução das ruas Lúcia Camê e Dona Ana Maria Barão da Jaguará, com cruzamento em nível na avenida do Estado
- A6 Ampliação da avenida do Estado no trecho da retrada do Tambo, com abertura de mais uma faixa de rolamento
- A7 Reestruturação do trecho norte do Expresso Transultra como desdobramento da retrada do Tambo
- A14 Alargamento da rua da Mooca entre a rua Piratimiga e a Avenida Presidente Wilson
- A15 Alargamento de trecho da rua da Mooca
- A16 Implantação de novas vias, canais de drenagem e áreas verdes nas grandes glebas localizadas no Setor Mooca
- A17 Implantação de parques na área do atual ponto de avião
- A20 Avenida e parque alagável
- A27 Requalificação urbanística da rua dos Trilhos
- B40 Criação de faixa não edificável permeável arborizada ao longo da avenida Alcântara Machado
- B50 Alargamento da rua dos Trilhos entre a Praça Presidente Kennedy e a rua Actôy da Vasconcelos

OUCEBT SETOR MOOCA

- Intervenções viárias
- Requalificação de logradouros públicos
- Limites de edificações
- Árvores
- Áreas de Proteção Ambiental
- Áreas Verdes (Proposta)
- Áreas Verdes (Existentes)
- Hidrografia
- ⊠ Estações de trem e metrô
- Linhas de trem e metrô

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004. Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo Urbanismo.



PLANO DE INTERVENÇÃO POR SETORES: IPIRANGA

Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduaté | Minuta do Projeto de Lei | Agosto de 2015



SETOR IPIRANGA

A formação do Ipiranga está associada à rota para Santos, que há séculos atrás já atravessava a região onde o bairro se expandiria. Com a Rodovia Anchieta, em 1947, as indústrias chegam aos baixos do bairro, ampliando a presença além das proximidades da ferrovia. Nas terras altas, erguem-se casarões de famílias influentes e edifícios filantrópicos da Igreja Católica; as habitações populares se dividem entre as duas regiões.

A partir de 1970, a grande indústria começa a deixar o Ipiranga; antigos galpões dão lugar a novas edificações. A chegada da Linha 2 Verde do Metrô contribuiu ainda mais para a valorização do bairro nos últimos anos, onde condomínios residenciais recentes convivem com indústrias de pequeno porte, estabelecimentos comerciais e sobrados das primeiras ocupações.

As intervenções propostas objetivam a valorização paisagística do Setor, pois a maior parte da área já oferece ambiente urbano qualificado aos moradores e usuários.

A Implantação do Parque Foz do Ipiranga, ao longo do rio do mesmo nome, estende o espaço de fruição pública do Parque da Independência até a avenida do Estado e abre uma nova frente urbana voltada para o Córrego, enquanto a praça inundável junto ao Rio Tamanduaté colabora no controle de alagamentos. Diretrizes urbanísticas para as novas edificações organizam o cenário edificado da Tamanduaté e do Córrego Moimbo Velho ao uso público e consolidam o padrão construtivo que recentemente se disseminou no bairro. Os melhoramentos viários a Leste da avenida Dom Pedro I garantem novos acessos ao Parque Foz do Ipiranga. Ao sul do perímetro, a conexão da avenida Nazaré à avenida Presidente Tancredo desenha um parque linear ao longo do Córrego Capão do Rego e o alargamento da avenida Gentil de Moura amplia a ligação entre Ipiranga e Vila Mariana.

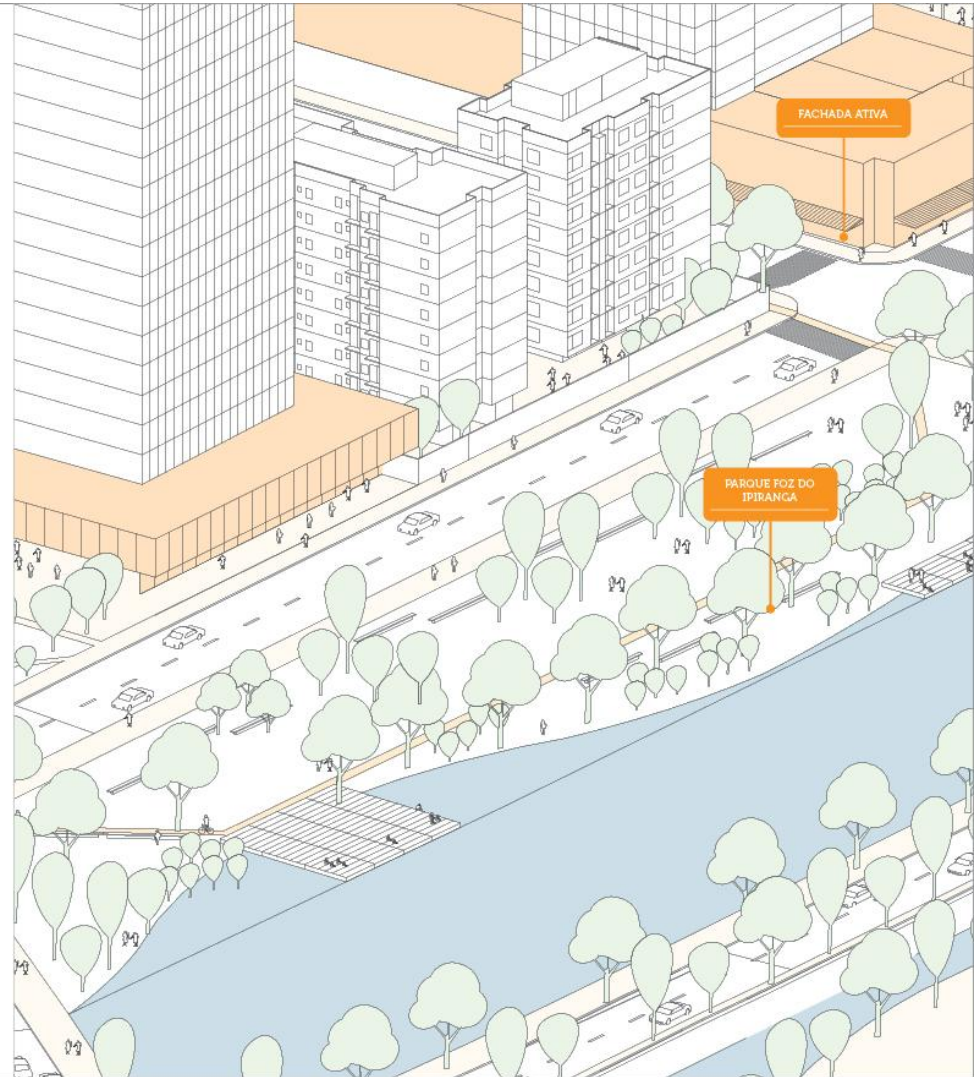
INTERVENÇÕES NO SETOR

- A3 Delineação da faixa de APP do Rio Tamanduaté e Moimbo Velho como área não edificável e incentivos adicionais à transformação dos terrenos
- A3.1 Criação de parque linear na faixa de APP do Rio Tamanduaté
- A3.2 Abertura de vias locais no trecho norte do Ipiranga
- A21 Conexão das ruas Cipriano Barata e Presidente Costa Pereira
- A22 Prolongamento da avenida Nazaré até a avenida Presidente Tancredo Neves
- A23 Prolongamento, em dois sentidos, da Rua Julia para conexão das ruas Comendante Taylor e Cisnelos com avenida Gentil de Moura
- A44 Aquisição de terreno/ gestão com outros órgãos para implantação de equipamentos sociais
- A46 Criação de parque linear inundável ao longo do rio Ipiranga
- A47 Implantação de ações de requalificação urbanística em vias identificadas como Caminho Histórico Urbano a proteger

OUCBT SETOR IPIRANGA

- Intervenções viárias
- Áreas Verdes (Proposta)
- Requalificação de logradouros públicos
- Áreas Verdes (Existentes)
- Limites de edificações
- Hidrografia
- Árvores
- Estações de trem e metrô
- Áreas de Proteção Ambiental
- Linhas de trem e metrô

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004. Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo, São Paulo Urbanismo.



PLANO DE INTERVENÇÃO POR SETORES: PARQUE DA MOOCA

Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí | Minuta do Projeto de Lei | Agosto de 2015



SETOR PARQUE DA MOOCA

O Parque da Mooca tem sua origem no mesmo projeto de loteamento da Chácara da Mooca que estruturou o Setor Industrial Henry Ford.

A proposta desse bairro planejado, de traçado respeitoso com relação à topografia local, contemplou nas suas premissas áreas distintas de ocupação. Acima da área industrial, assentada nas regiões planas, na medida em que o arruamento se distancia da ferrovia e sobe em direção ao topo do espigão, o padrão residencial vai se alterando, os lotes ganhando dimensões, até chegar à Avenida Paes de Barros, ponto de destaque nesse cenário. Nas últimas décadas, as casas que ocupavam esses lotes maiores cederam lugar à verticalização para uso residencial, transformando a paisagem do bairro.

O Parque da Mooca, assim como o Ipiranga, já dispõe de um ambiente urbano qualificado. A intervenção mais significativa é a implantação de um parque na avenida Dianópolis, que além das funções de recreação, tem papel importante na contenção das águas da chuva que descem a encosta. A duplicação da Rua Capitão Pacheco e Chaves até a Rua do Orfanato, bem como a ampliação do Viaduto de mesmo nome, melhoram as conexões com os bairros vizinhos do Ipiranga e da Vila Prudente.

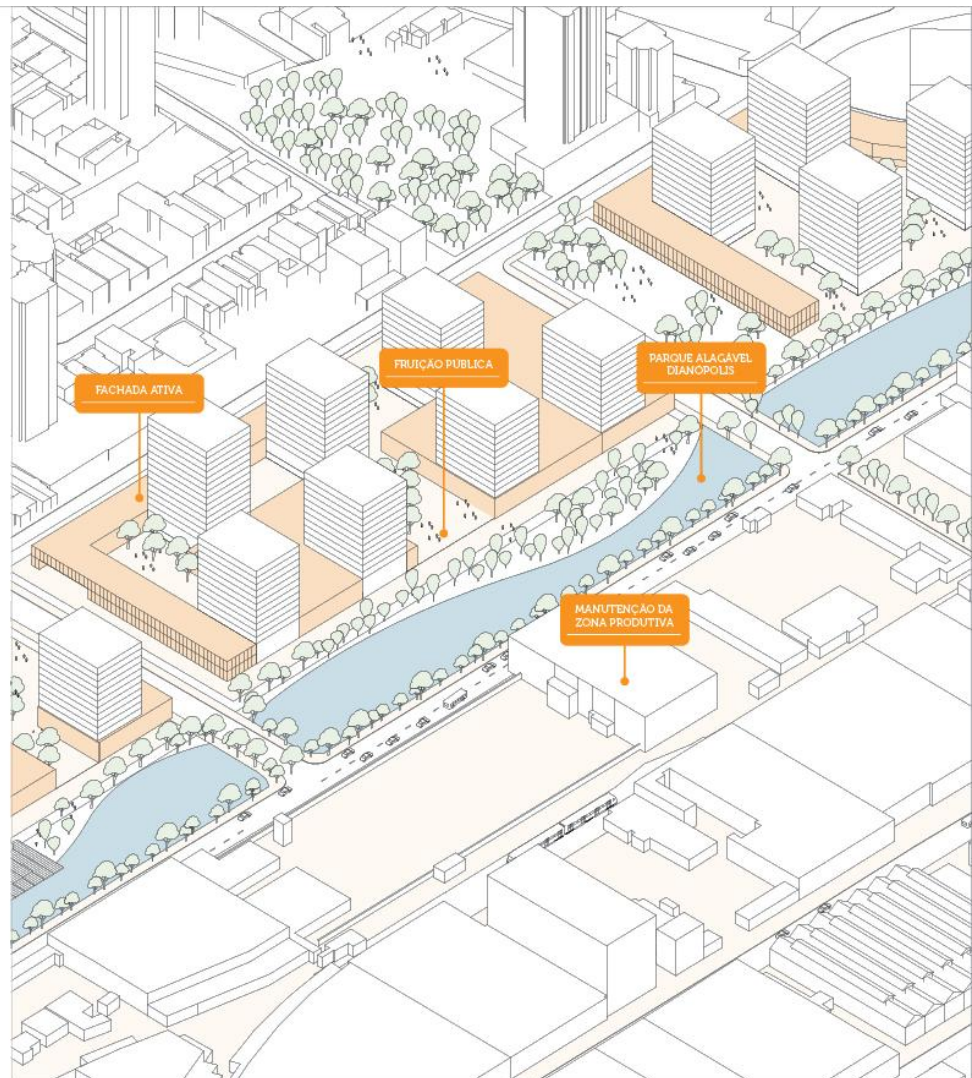
INTERVENÇÕES NO SETOR

- A4.3 Alargamento do trecho da avenida Pacheco e Chaves e abertura de via nova de apoio
- A1.4 Passarela de pedestres e ciclistas ao longo do viaduto Pacheco e Chaves
- A10 Implantação do parque municipal na avenida Dianópolis
- A4.4 Abertura de ruas para conexões locais

OUCBT SETOR PQ DA MOOCA

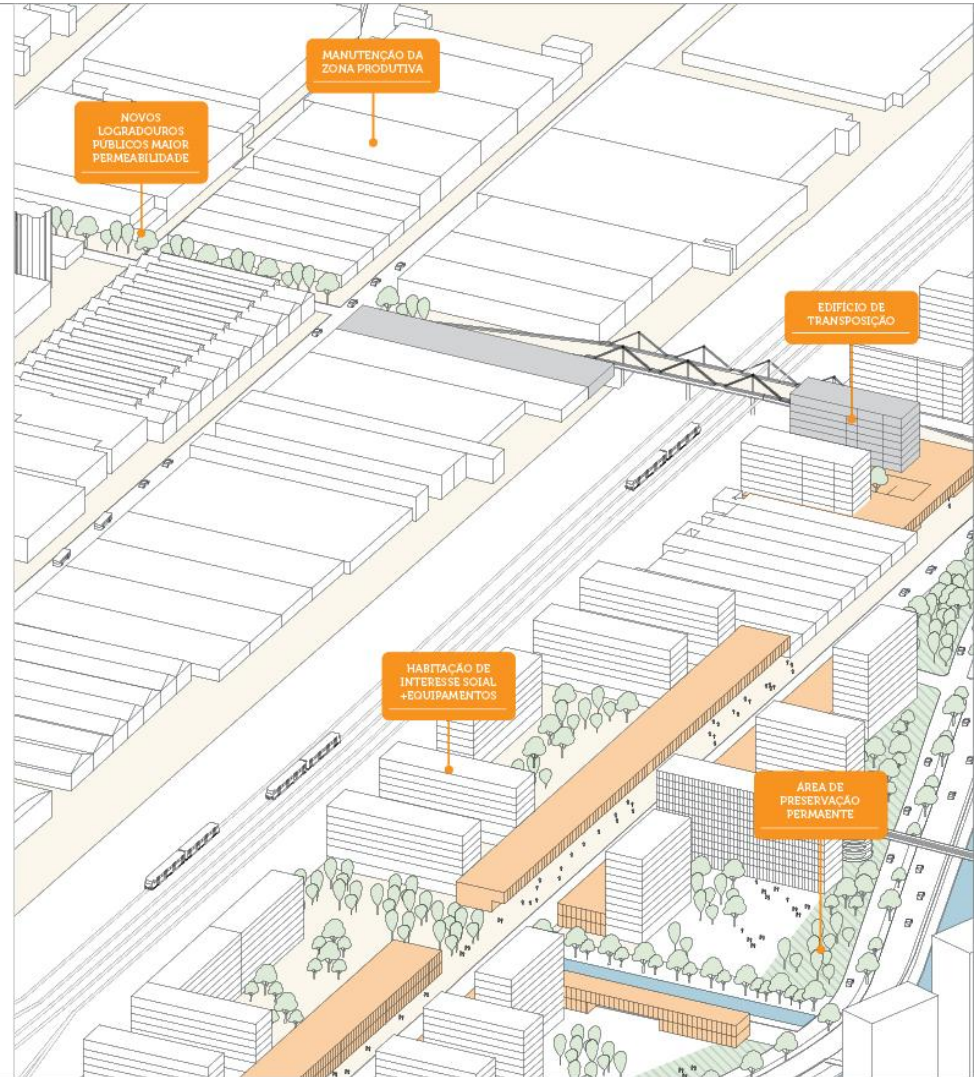
- Intervenções viárias
- Requalificação de logradouros públicos
- Limites de edificações
- Árvores
- Áreas de Proteção Ambiental
- Áreas Verdes (Proposta)
- Áreas Verdes (Existente)
- Hidrografia
- Estações de trem e metrô
- Linhas de trem e metrô

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004. Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo Urbanismo.



PLANO DE INTERVENÇÃO POR SETORES: HENRY FORD

Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí | Minuta do Projeto de Lei | Agosto de 2015



PLANO DE INTERVENÇÃO POR SETORES: VILA CARIOCA

Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí | Minuta do Projeto de Lei | Agosto de 2015



SETOR VILA CARIOCA

Há 50 anos, a Vila Carioca foi povoada por migrantes que buscavam trabalho nas indústrias locais. Décadas depois muitas abandonaram o bairro, atraídas por incentivos fiscais de outras regiões. Recentemente, o movimento de saída reduziu; a Vila Carioca ressurde como destino de novas indústrias, aquecendo o mercado de trabalho local. É um bairro ocupado por galpões, casas térreas e sobradinhos, onde as redes de transporte de alta capacidade, trem e metrô, já sinalizam a transformação futura do bairro.

As intervenções propostas ampliam conexões do anel viário com o ABC e melhoram a circulação interna do bairro. A abertura da avenida Lindeira ao linhão e das vias transversais que a conectam à Av. Almirante Delamare e à Av. Presidente Wilson qualifica o bairro para usos industriais e atividades de logística, como pretendido neste projeto. Outros melhoramentos organizam terrenos vizinhos à Paveia de Heliópolis destinados à provisão habitacional de interesse social. Como no Setor Henry Ford, os usos produtivos são preservados. E como no Setor Vila Prudente, usos residenciais são intensificados no entorno da Estação Tamanduateí. As orlas fluviais do Córrego Moimho Velho, do Ribeirão dos Meninos e do Rio Tamanduateí serão devolvidas para uso público nos anos vindouros da intervenção.

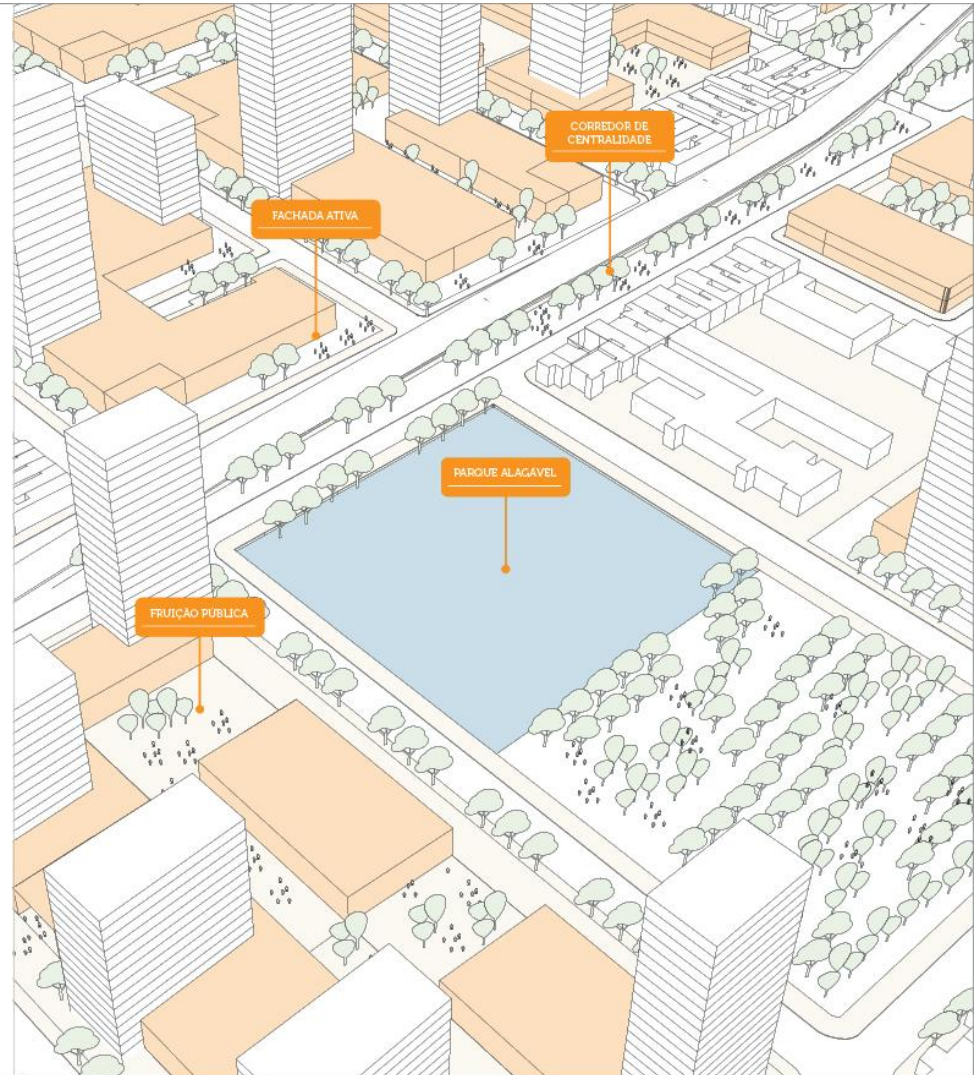
INTERVENÇÕES NO SETOR

- A25 Delineamento da faixa de APP do Rio Tamanduateí e Moimho Velho como área não edificável e incentivos adicionais à transformação dos terrenos
- A26 Implantação de melhorias das transições de pedestre e não motorizados entre o bairro de Heliópolis e o Setor do Espinço
- A26 Reconfiguração de nó viário na confluência da Rua Aida e Rua do Crô
- A27 Conexão entre as ruas Campanário e Lima e Silva
- A28 Conexão entre as ruas Cuimbaranga e Henry Ford
- A29 Implantação de faixa de destinação associada à área verde, na confluência dos rios Moimho Velho e Tamanduateí
- A30 Implantação de nova via de conexão entre rua Aida e avenida Guido Alberti (avenida do Linhão)
- A31 Abertura de 2 (duas) vias entre as avenidas Almirante Delamare e Presidente Wilson
- A32 Implantação de parque a destruição de estruturas de ocupação na gleba originalmente ocupada pela betoneira
- A33 Implantação de parque linear junto ao córrego dos Meninos
- A35 Implantação de área verde (parque) com faixa de destinação junto à área verde existente na rua Aida
- A46 Implantação de equipamentos sociais

OUCBT SETOR VILA CARIOCA

- Intervenções viárias
- Requalificação de logradouros públicos
- Limites de edificações
- Árvores
- Áreas de Proteção Ambiental
- Áreas Verdes (Proposta)
- Áreas Verdes (Existentes)
- Hidrografia
- Estações de trem e metrô
- Linhas de trem e metrô

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004. Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo, São Paulo Urbanismo.



PLANO DE INTERVENÇÃO POR SETORES: VILA PRUDENTE

Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí | Minuta do Projeto de Lei | Agosto de 2015



SETOR VILA PRUDENTE

O bairro foi fundado em 1896 e povoado por imigrantes lituanos, russos, italianos, portugueses e espanhóis. O assentamento inicial foi facilitado pela proximidade de indústrias e por incentivos para a construção de moradias. Algumas regiões da Vila Prudente foram alvo do aquecido mercado imobiliário de anos recentes, resultando no incremento da verticalização e no surgimento de novas opções de serviços, que impulsionaram o mercado de trabalho local.

Atualmente, a estrutura física do bairro é formada em sua maioria por ruas estreitas, com raras vias de grande porte que dão acesso aos centros comerciais. O transporte local traz ofertas variadas de linhas de ônibus e de trem e metrô no limite do perímetro.

A única intervenção estrutural proposta, dada a reduzida porção do bairro abrangida pela Operação Urbana, é o alargamento da Rua Itaipirama, num pequeno trecho, para melhoria do acesso à Estação Tamanduateí. As ações prioritárias dizem respeito ao regramento urbanístico para as novas edificações, que devolve ao uso público a orla fluvial do Rio Tamanduateí e incentiva o adensamento populacional e construtivo no entorno de estações de trem e metrô e do Terminal Vila Prudente, que confronta com os limites do Setor, além de forte arborização urbana e implantação de equipamentos públicos.

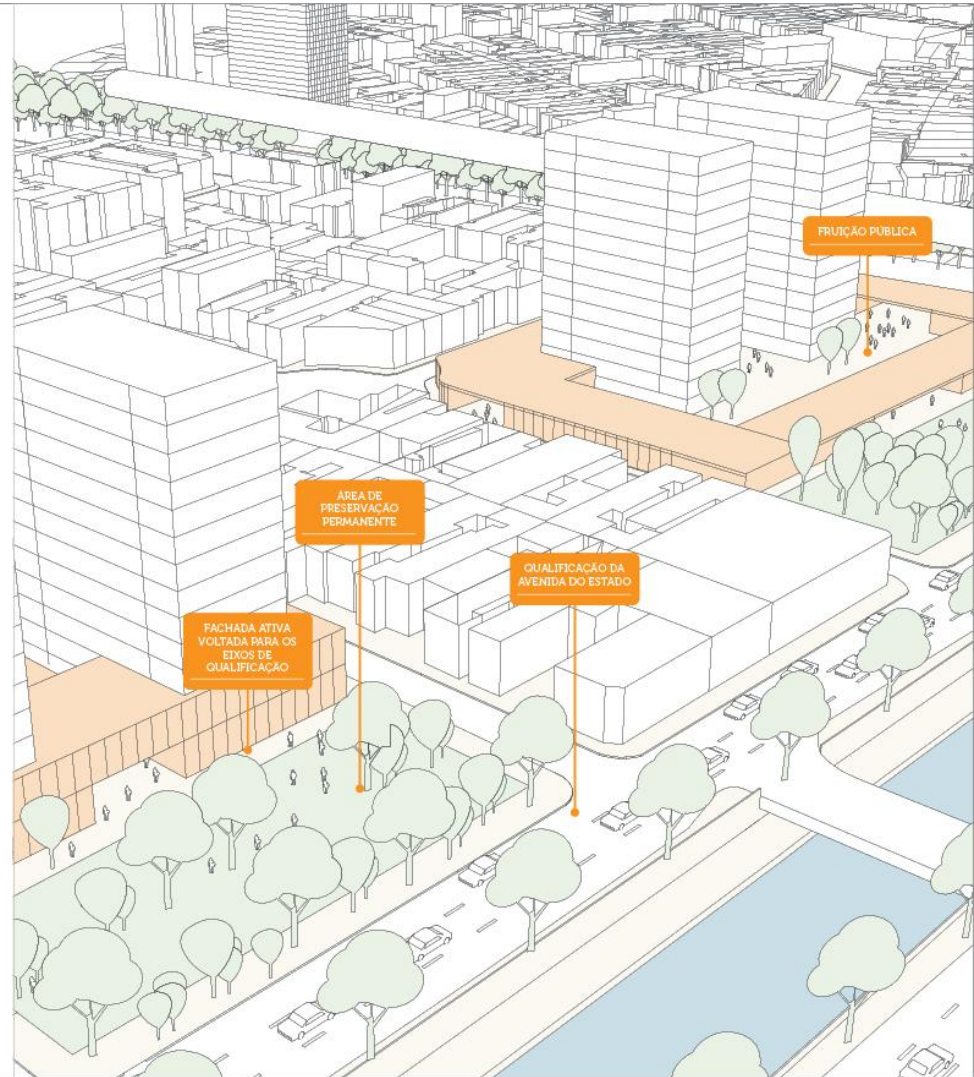
INTERVENÇÕES NO SETOR

- A1 Delimitação da faixa de ASP do Rio Tamanduateí e Menho Velho como áreas não edificáveis e incentivos adicionais à transformação dos terrenos
- A41 Implantação de Boulevard com duplicação de um trecho da Rua Itaipirama

OUCBT SETOR VILA PRUDENTE

- Intervenções viárias
- Requalificação de logradouros públicos
- Limites de edificações
- Árvores
- Áreas de Proteção Ambiental
- Áreas Verdes (Proposta)
- Áreas Verdes (Existentes)
- Hidrografia
- Estações de trem e metrô
- Linhas de trem e metrô

Base Cartográfica: Mapa Digital de São Paulo, 2004. Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo Urbanismo.



1. ESTRATÉGIAS
2. PUE
- 3. MINUTA**
4. GESTÃO

Projeto de Lei Nº /15, do Executivo

Estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define Projeto de Intervenção Urbana para a área da Operação Urbana Consorciada e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II – REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO III – DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

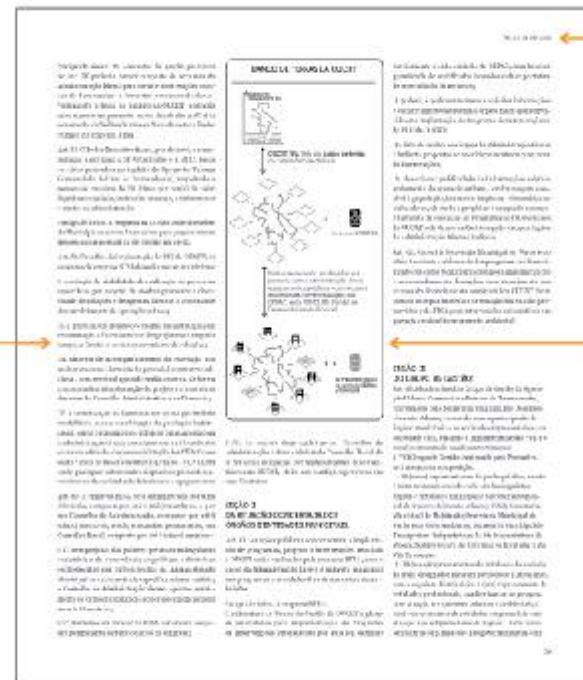
CAPÍTULO IV – DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL

ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) E DA SUA VINCULAÇÃO

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

TEXTO DA LEI



CAPÍTULO DA PUBLICAÇÃO

DIAGRAMAS EXPLICATIVOS
Estes conteúdos não fazem parte do texto da lei da OUCBT

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU)

O PIU é elaborado pelo poder público com objetivo de promover transformações urbanísticas em perímetros específicos. O PIU apresenta propostas:



URBANÍSTICOS

- Elaboração de projetos urbanos com etapas e fases
- Definição de uso e ocupação de solo



SOCIAIS

- Promoção de moradia social
- Instalação de equipamentos públicos



AMBIENTAIS

- Soluções para áreas de risco ambiental
- Melhorar condições ambientais e paisagísticas



ECONÔMICO-FINANCEIRAS

- Estudos de viabilidade econômica das intervenções urbanas
- Elaborar estratégias de financiamento



GESTÃO DEMOCRÁTICA

- Mecanismos de participação social
- Instrumentos para o monitoramento e avaliação das ações

PERÍMETROS DE ADESÃO E EXPANDIDO

A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí define dois perímetros



- o **PERÍMETRO DE ADESÃO** gera recursos e recebe melhorias do poder público



- o **PERÍMETRO EXPANDIDO** não gera recursos mas recebe melhorias do poder público

OUCBT

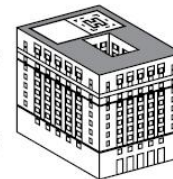
PODER PÚBLICO



Recursos



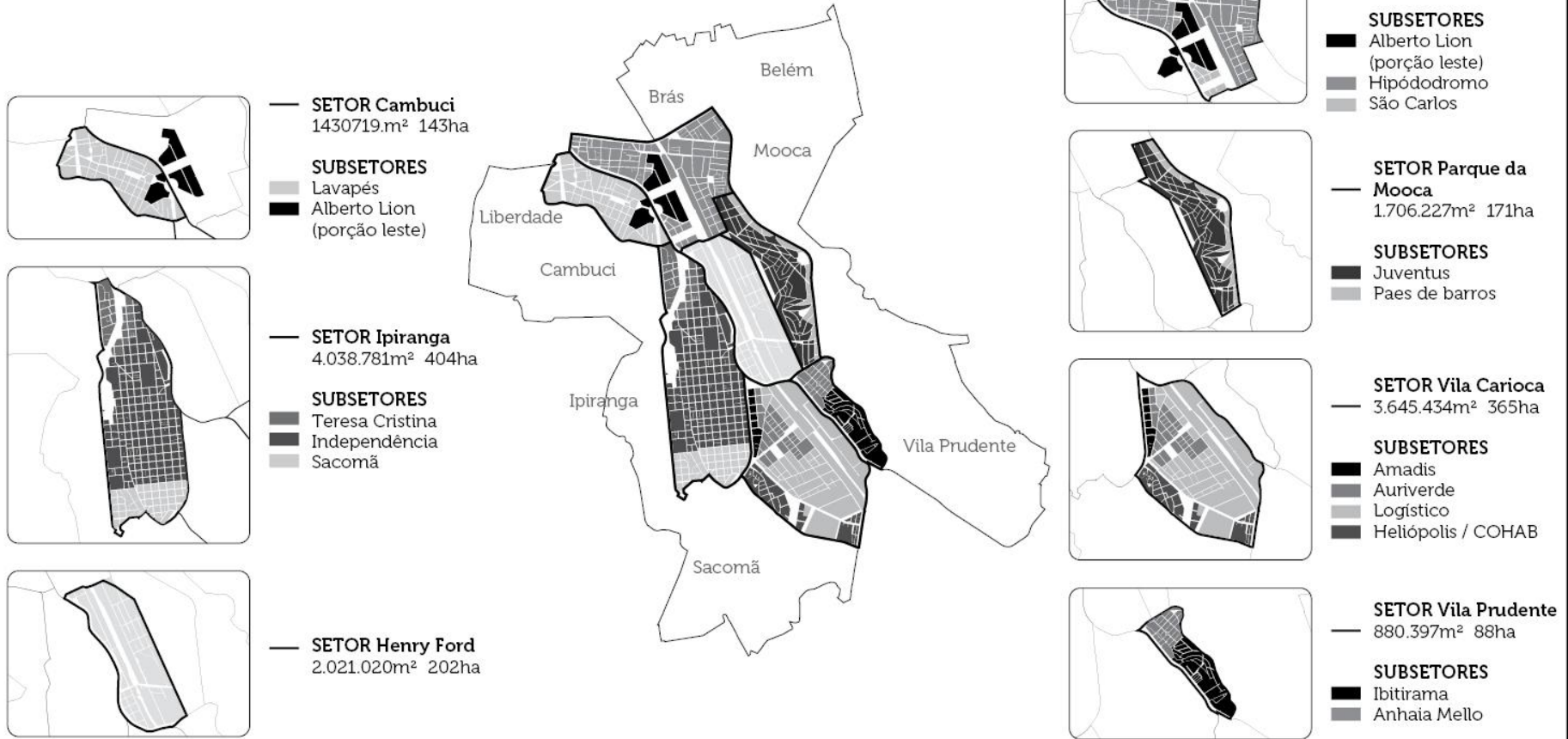
Melhorias



CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS
SEÇÃO III – DAS DEFINIÇÕES

SETORES E SUBSETORES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

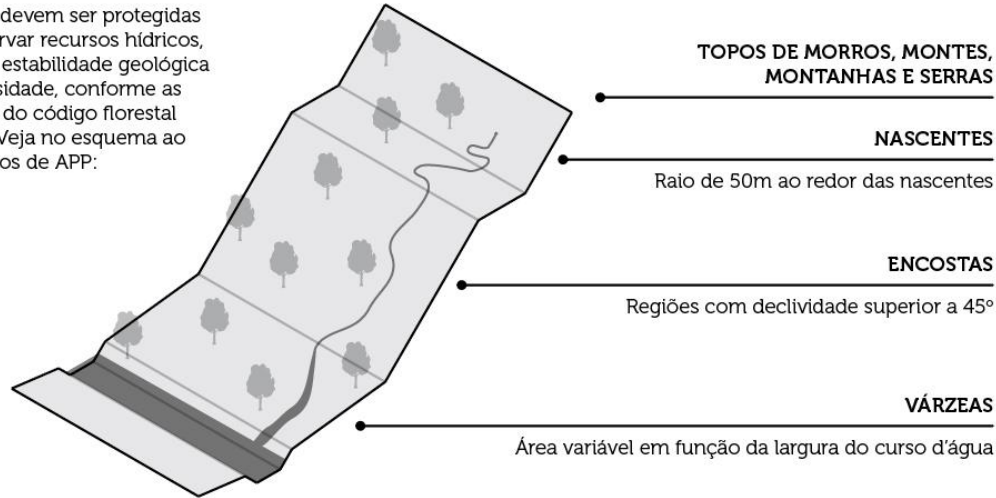
ÁREA TOTAL: 1668ha



CAPÍTULO II – REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
SEÇÃO I – REGRAS GERAIS

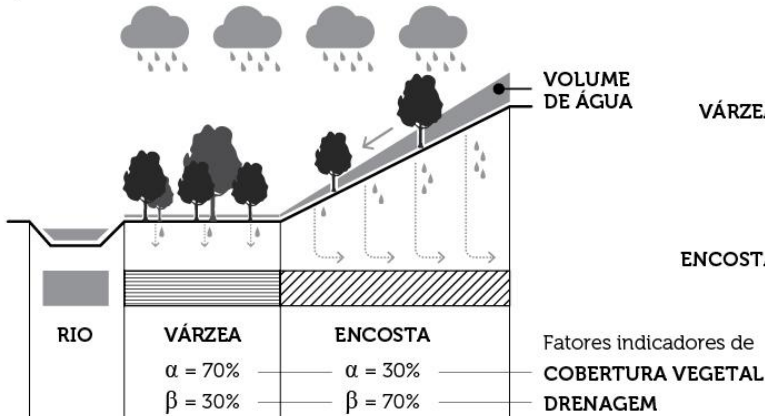
ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

Áreas que devem ser protegidas para preservar recursos hídricos, paisagem, estabilidade geológica e biodiversidade, conforme as definições do código florestal brasileiro. Veja no esquema ao lado os tipos de APP:

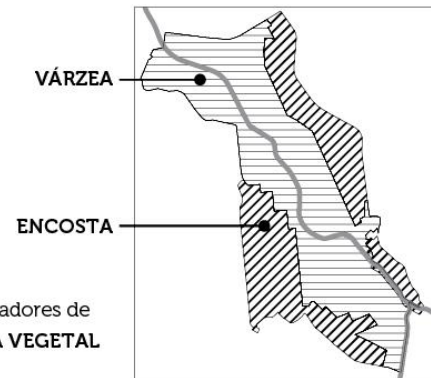


COMPARTILHAMENTO AMBIENTAL DE ENCOSTA E VÁRZEA

α = Fator de ponderação dos indicadores de **COBERTURA VEGETAL**
 β = Fator de ponderação dos indicadores de **DRENAGEM**



O Mapa IV desta lei define as compartimentos de **VÁRZEA** e **ENCOSTA**

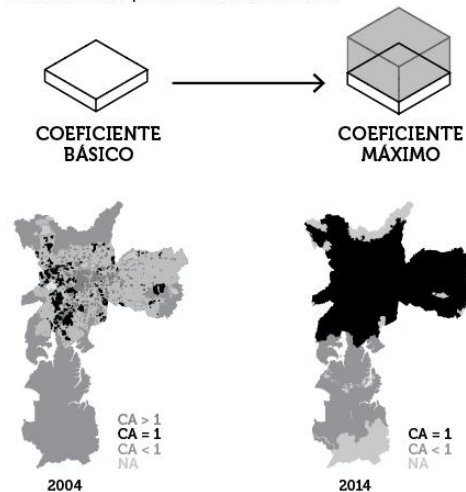


CAPÍTULO II – REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
SEÇÃO I – REGRAS GERAIS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

CA - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Coeficiente de Aproveitamento é a relação da área edificada computável e a área do lote.



COEFICIENTE BÁSICO = 1 PARA TODA CIDADE (PDE 2014)

CA - RECUOS

A - Recuo de frente

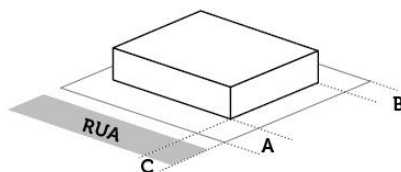
Distância entre uma edificação e o limite frontal de propriedade.

B - Recuo de fundos

Distância entre uma edificação e o limite traseiro de propriedade.

C - Recuo lateral

Distância entre uma edificação e o limite lateral de propriedade.

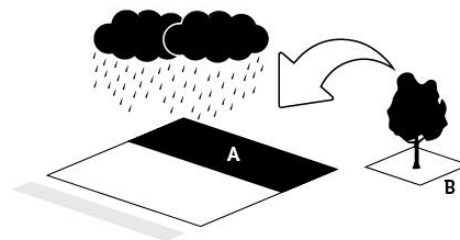


TAXA DE PERMEABILIDADE

Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.

A - Área permeável do terreno

B - Área com cobertura vegetal no terreno



COTA PARTE

Cota parte de terreno corresponde à quantidade de unidades habitacionais segundo unidade de área do terreno. Define a densidade habitacional a partir da relação entre o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas e a área total do terreno

$$N = \frac{(CAu \times At)}{(CAmax \times Q)}$$

N Número mínimo de unidades

CAu Coeficiente de aproveitamento do projeto

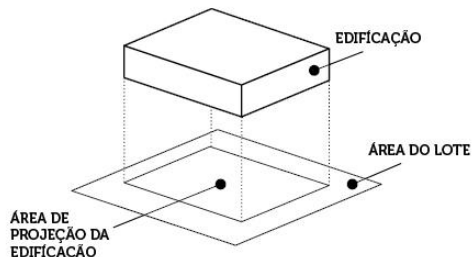
At Área do terreno

CAmax Coeficiente de aproveitamento máximo

Q Quota máxima de terreno por unidade habitacional

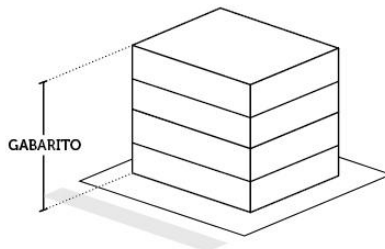
TO - TAXA DE OCUPAÇÃO

Taxa de ocupação é a relação entre a área de projeção da edificação e a área do lote



GABARITO

É a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício.

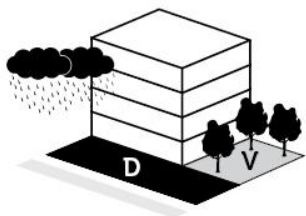


CAPÍTULO II – REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
SEÇÃO I – REGRAS GERAIS
SUBSEÇÃO – DAS REGRAS REFERENTES À QUOTA AMBIENTAL

QUOTA AMBIENTAL / INCENTIVO DE QUOTA AMBIENTAL E INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO

QUOTA AMBIENTAL

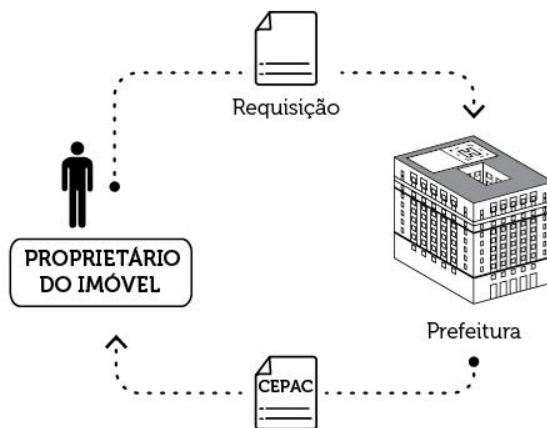
A quota ambiental corresponde a uma pontuação mínima de parâmetros de eficácia ambiental, expressa por indicadores de Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D), que deve ser atingida por todos os empreendimentos.



D - Indicador de drenagem
V - Indicador de cobertura vegetal

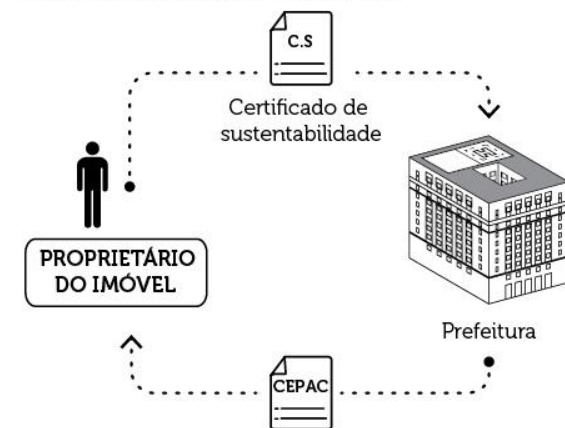
INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL

O proprietário que ultrapassar o valor mínimo da quota ambiental poderá requerer o Incentivo da Quota Ambiental na forma de desconto na contrapartida em CEPAC



INCENTIVO DA CERTIFICAÇÃO

O proprietário de imóveis que obtiverem a certificação de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional poderão solicitar a desvinculação de parte da contrapartida efetuada em CEPACs



CAPÍTULO II – REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
SEÇÃO II – INCENTIVOS

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS / ÁREA EXCEDENTE ONEROSA

Algumas áreas cobertas da edificação não entram no cálculo do CA. Estas são as **áreas não computáveis**, tais como:



Para uso
RESIDENCIAL

→ Até 1 vaga para carros por unidade habitacional (UH)



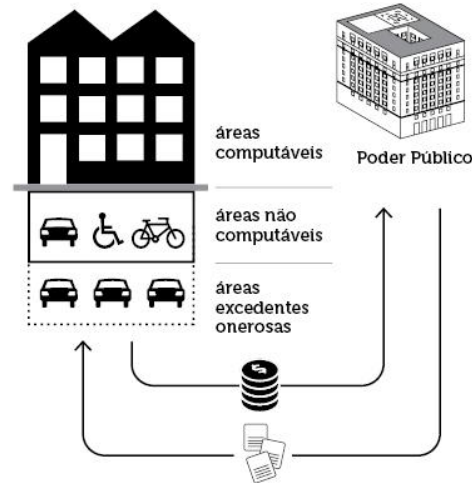
Para uso
NÃO RESIDENCIAL

→ Até 1 vaga a cada 75m² de área construída



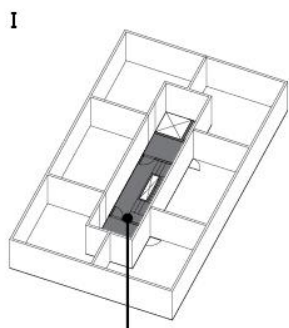
Vagas especiais: para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos, bicicletários e vestiários de ciclistas, balcões, terraços e áreas técnicas

A área não computável que exceder o número de vagas de estacionamento e área de balcões será considerada **área excedente onerosa**

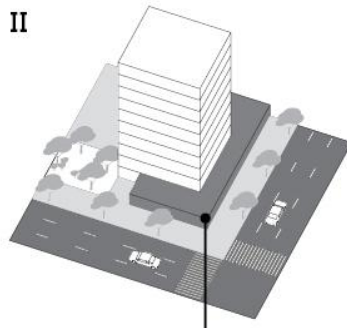


A área **não computável** que exceder o número de vagas e área dos balcões será considerada **área excedente onerosa**

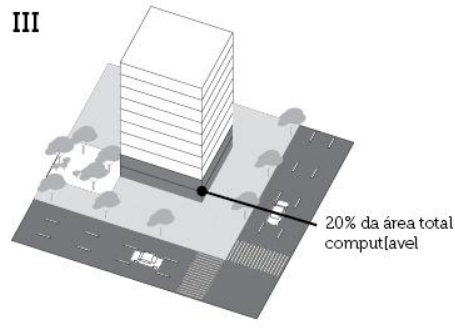
ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS INCENTIVADAS



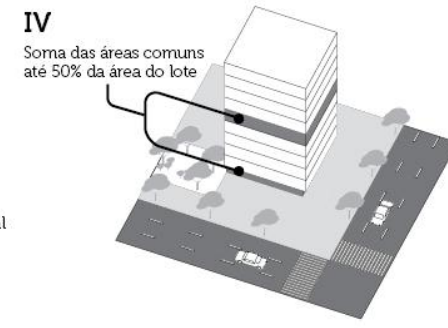
I
Áreas comuns de circulação até 20% da área construída computável do pavimento nos empreendimentos sujeitos à observância cota de terreno máxima



II
Áreas destinadas aos usos não residenciais no pavimento de ingresso voltadas para logradouro público, limitadas a 50% da área do terreno



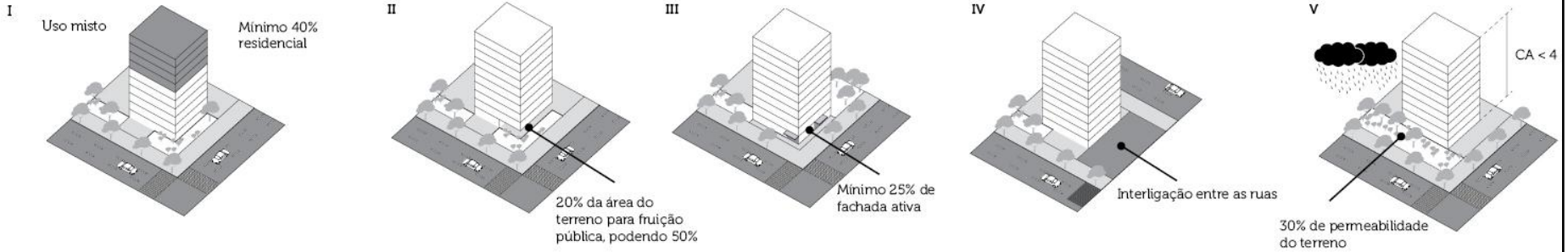
III
Até 20% de área construída destinada a Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos, fora de zonas ZEIS



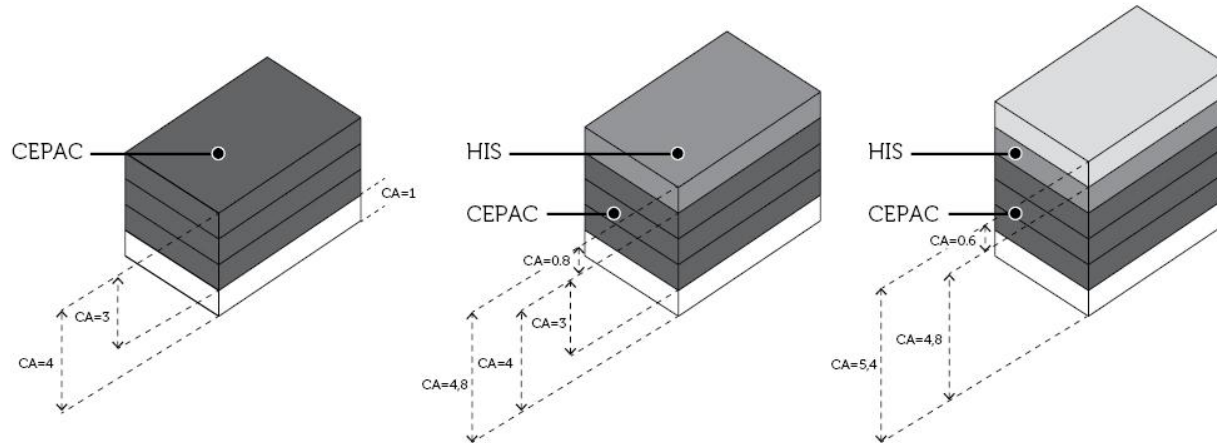
IV
Soma das áreas comuns até 50% da área do lote
Nos edifícios residenciais, a soma das áreas comuns de qualquer pavimento dedicada ao lazer, corresponda a no máximo 50% da área do lote

CAPÍTULO II – REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
SEÇÃO II – INCENTIVOS

**EMPREENDIMENTOS EM TERRENOS COM
ÁREA MAIOR OU IGUAL A 10.00 M²**



INCENTIVO - CONSTRUÇÃO DE HIS FORA DE ZEIS

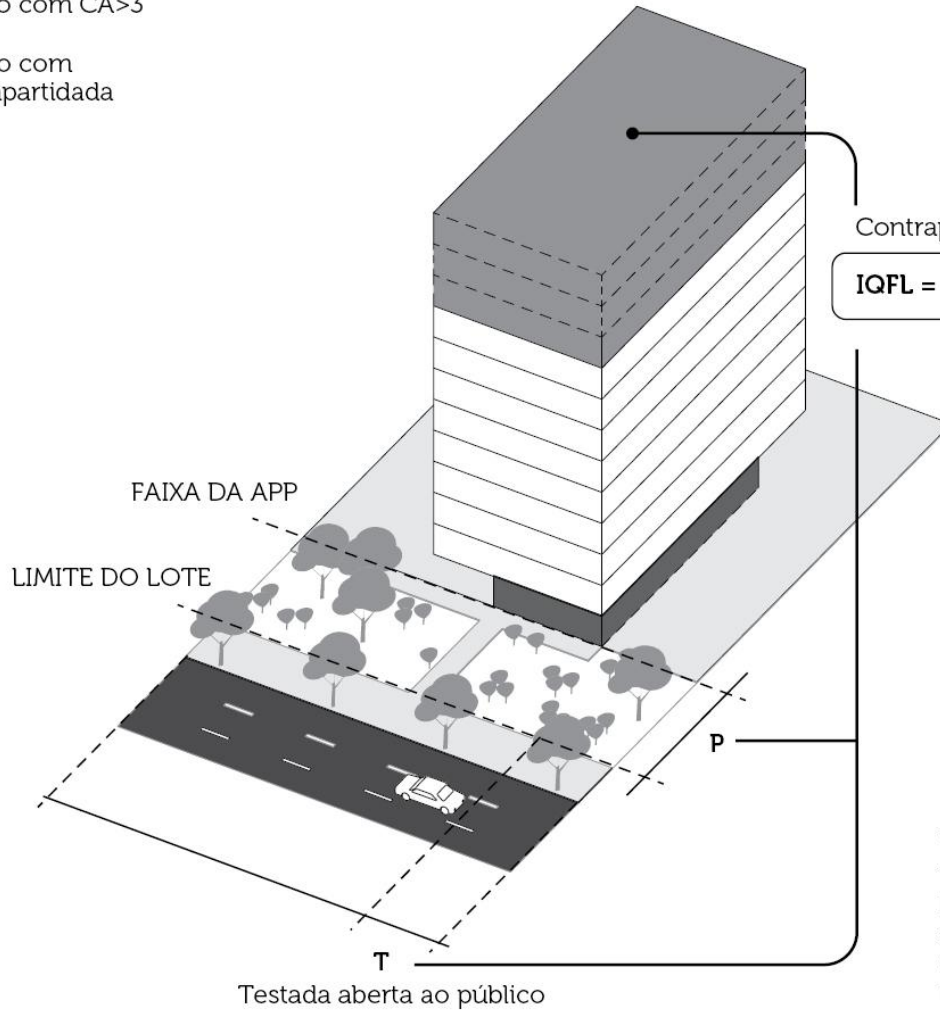


CAPÍTULO II – REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
SEÇÃO II – INCENTIVOS

INCENTIVO DE QUALIFICAÇÃO DE FRENTE DE LOTES (IQFL)

Edifício com CA>3

Edifício com
contrapartida
IQFL



Contrapartida IQFL dado por

$$IQFL = (T \times P \times I) / CEPAC / FC$$

*

*

T = Extensão da testada aberta ao público

P = Profundidade do recuo

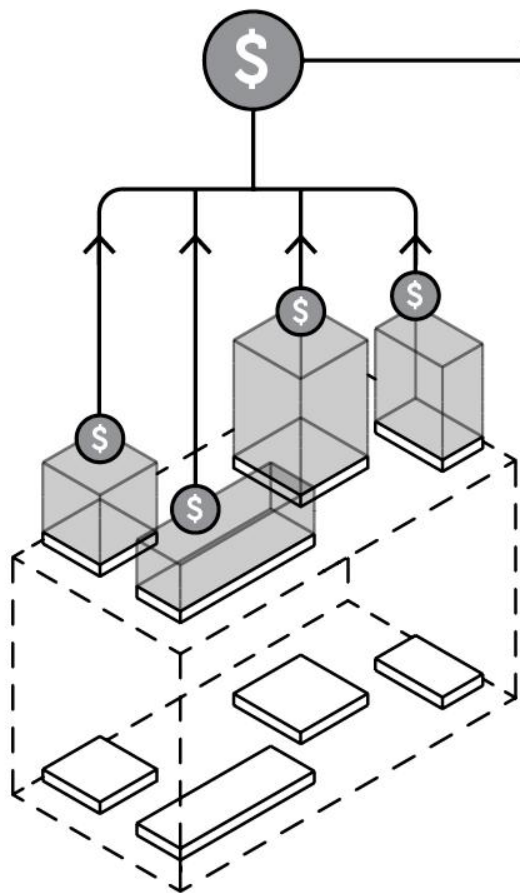
I = Valor do incentivo

CEPAC = Valor unitário do título do CEPAC

FC = Fator de Conversão

CAPÍTULO III – DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE)



O Plano Urbanístico Específico define:



Melhoramentos públicos



Obras de drenagem



Limpeza e revitalização dos rios Tamanduateí, Moinho Velho e Ipiranga



Subsídio à ampliação e melhorias nos sistemas de transporte coletivo



Requalificação Urbanística e implantação de parques

Estabelece a parcela mínima obrigatória dos recursos captados em:



25% em Habitação de Interesse Social

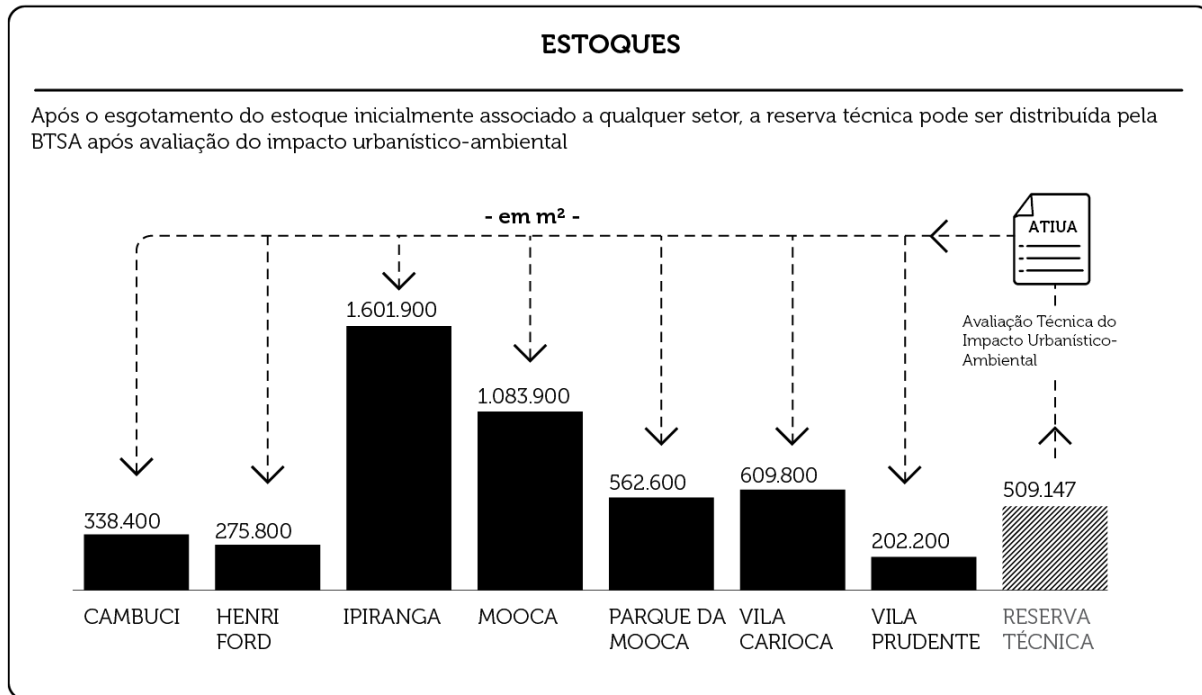
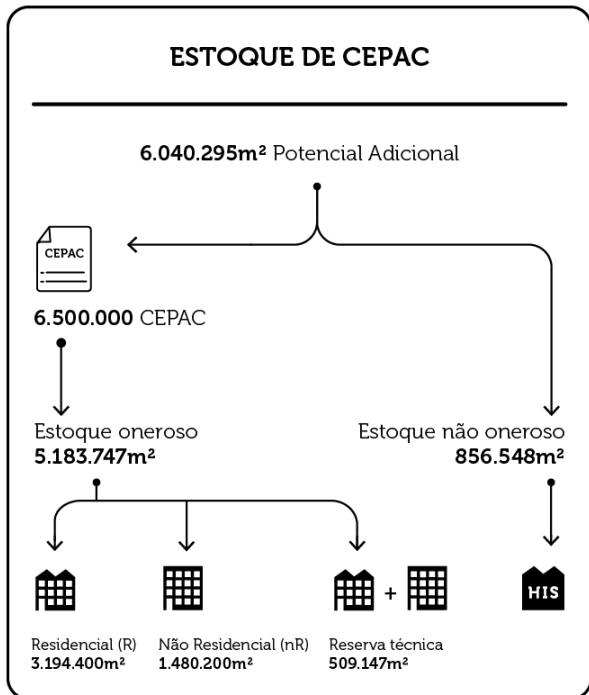


15% em Equipamentos Sociais



4% em Patrimônio Cultural

CAPÍTULO IV – DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO E DA SUA VINCULAÇÃO

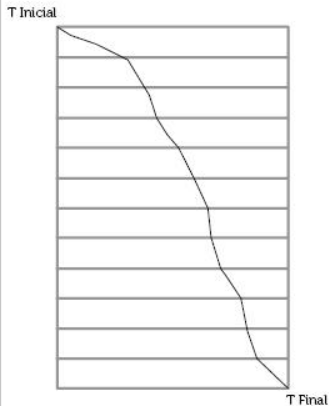


CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ENCERRAMENTO DA OUCBT



ESTOQUE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL



PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA PIU

São projetos elaborados pelo poder público com o objetivo de promover transformações urbanísticas em perímetros específicos com os seguintes objetivos



URBANÍSTICOS
• Elaboração de projetos urbanos com etapas e fases
• Definição de uso e ocupação de solo (quando aplicável)



SOCIAIS
• Promoção de moradia social
• Instalação de equipamentos públicos



AMBIENTAIS
• Soluções para áreas de risco ambiental
• Melhorar condições ambientais e paisagísticas



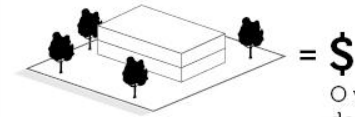
ECONÓMICO-FINANCEIRAS
• Estudos de viabilidade econômica das intervenções urbanas
• Elaborar estratégias de financiamento



GESTÃO DEMOCRÁTICA
• Mecanismos de participação social
• Instrumentos para o monitoramento e avaliação das ações

RECUPERAÇÃO DA MAIS-VALIA ADVINDA DO PROCESSO DE TRANSFORMAÇÃO

Data de publicação da lei OUCBT

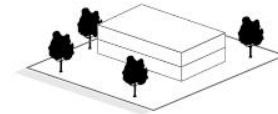


= \$

O valor do lote na data de publicação da lei OUCBT



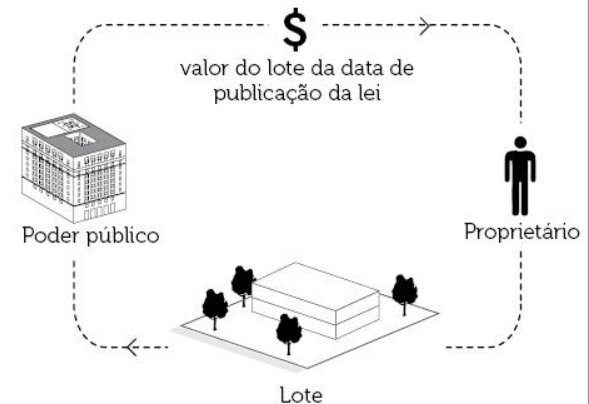
Data após a publicação da lei OUCBT



= \$\$\$

Mais-valia advinda das transformações urbanas

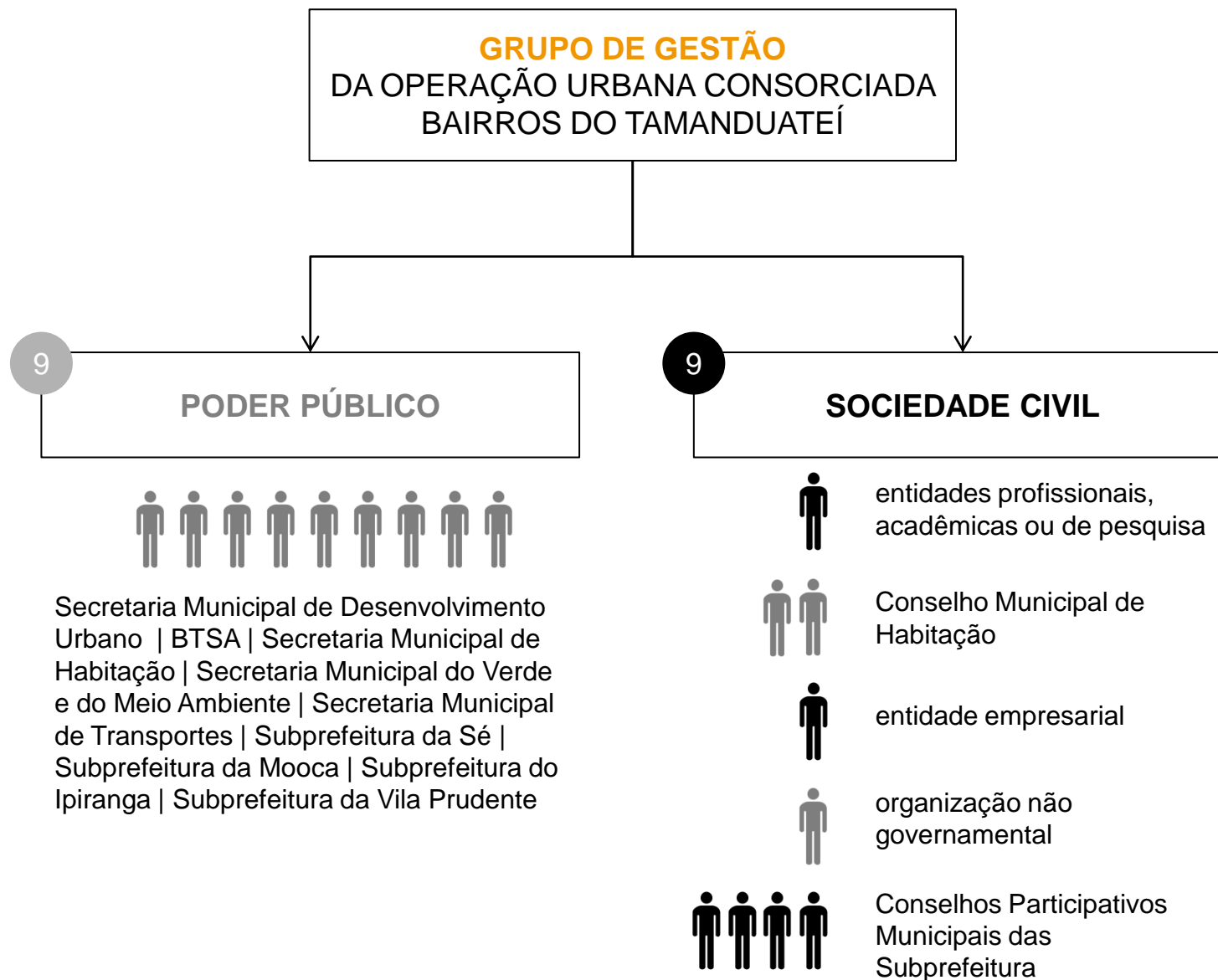
O valor a ser ofertado para desapropriação dos imóveis necessários à implantação do Programa de Intervenções da OUCBT será igual ao **valor da data de publicação da lei**



1. ESTRATÉGIAS
2. PUE
3. MINUTA
4. **GESTÃO**

GRUPO DE GESTÃO

DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIROS DO TAMANDUATEÍ



GRUPO DE GESTÃO: Atribuições

DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIROS DO TAMANDUATEÍ



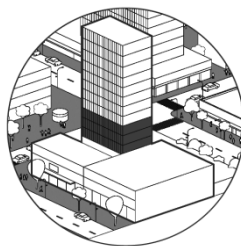
O GRUPO DE GESTÃO DA OUCBT REALIZA O CONTROLE SOCIAL DA OUCBT



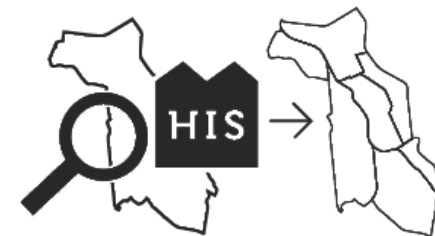
I. Deliberar sobre as prioridades para implementação do Programa de Intervenções



II. Propor programas e estratégias que possam aprimorar os projetos previstos no Programa de Intervenções



III. Acompanhar a aplicação da cota da solidariedade

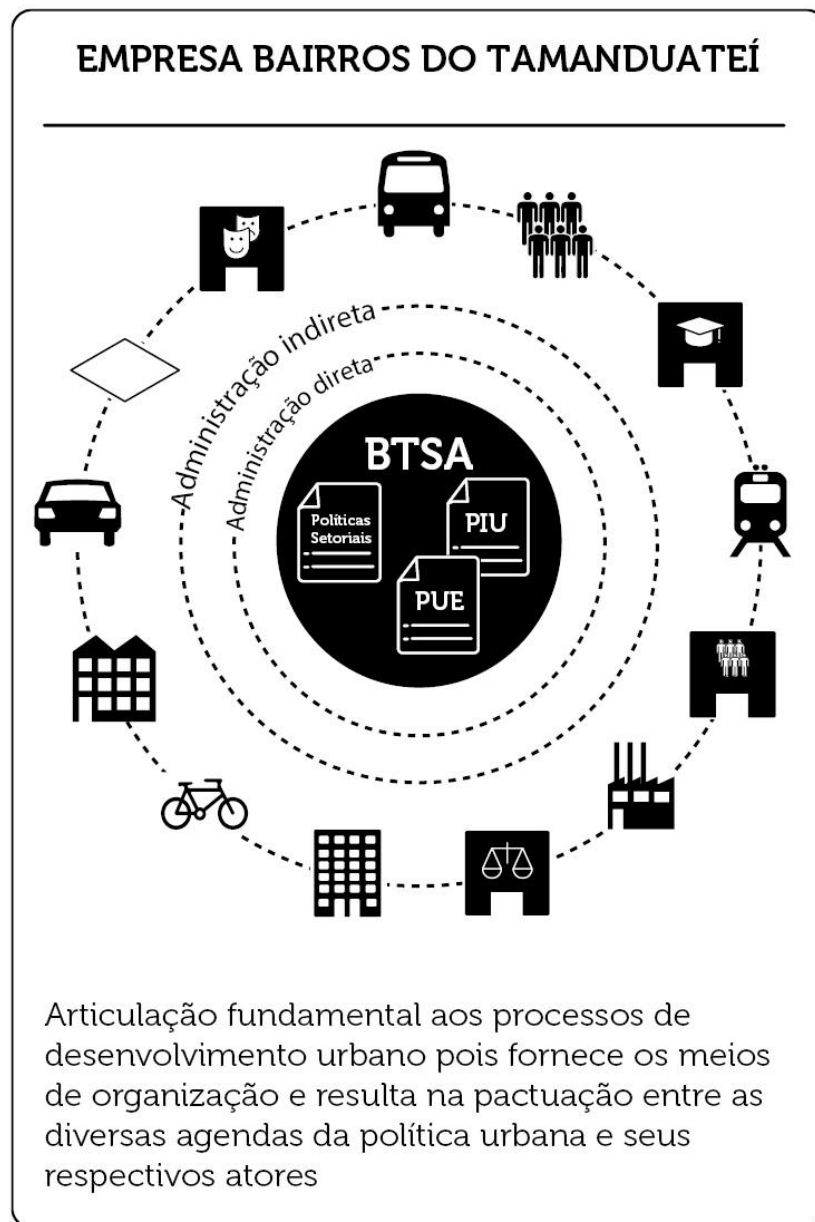


IV. Acompanhar os pedidos de relocação de ZEIS

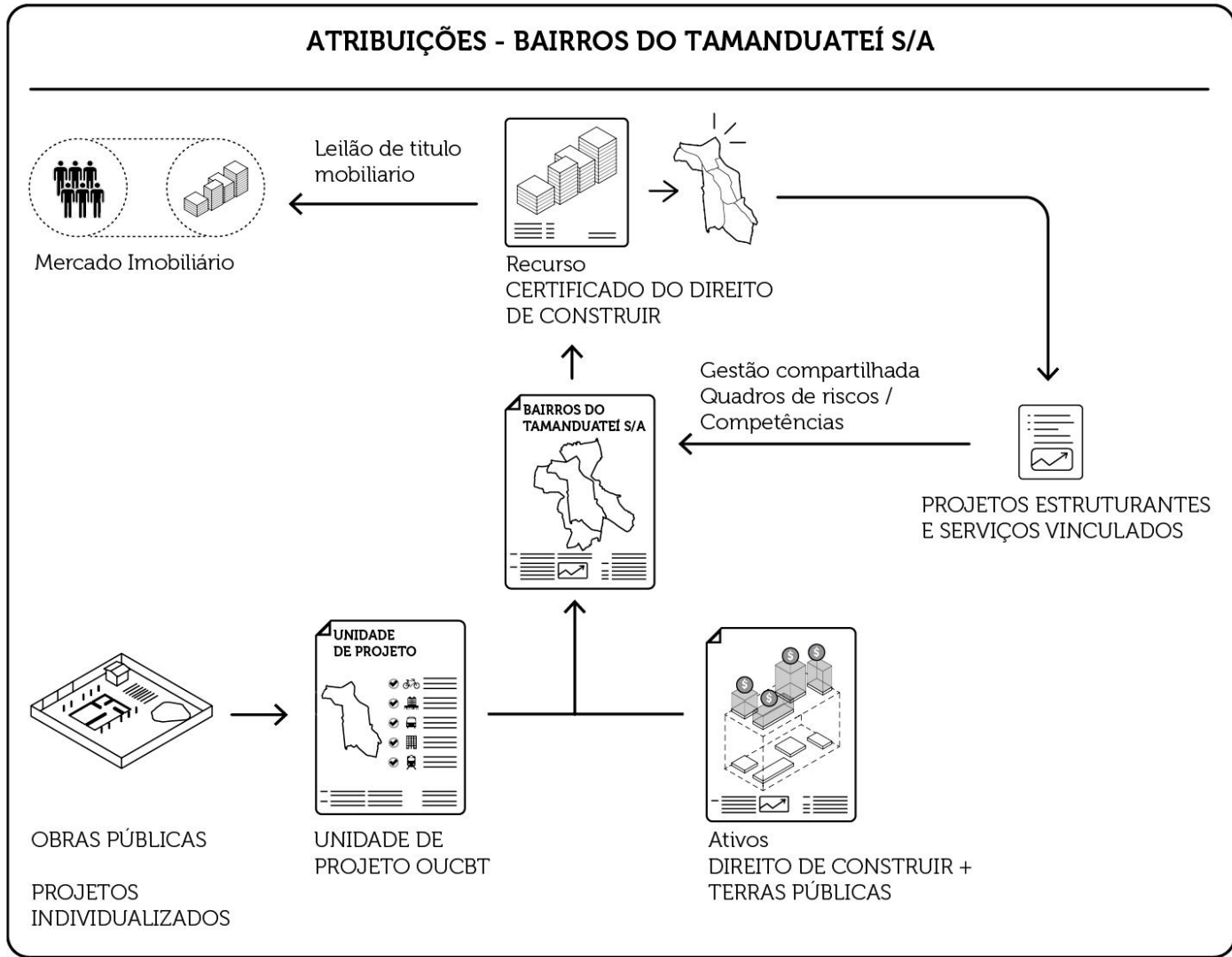


V. Acompanhar o andamento das ações previstas no Programa de Intervenções

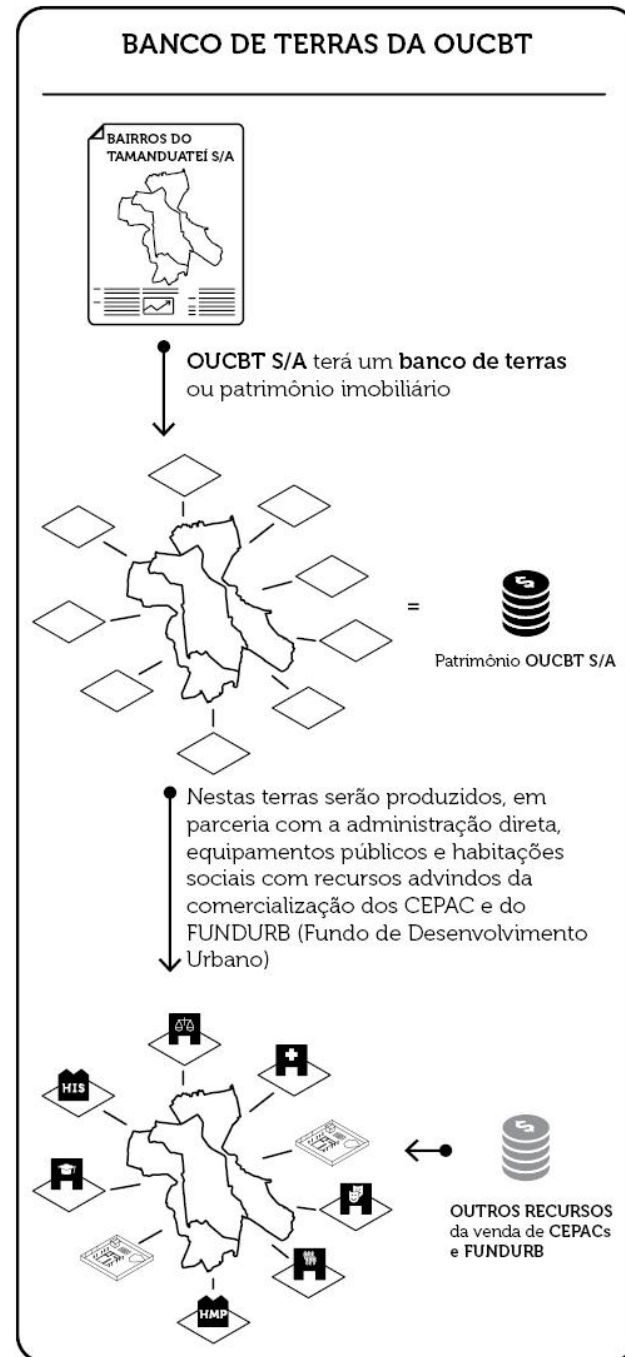
CAPÍTULO V – DA GESTÃO
SEÇÃO I – DA EMPRESA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ S/A



CAPÍTULO V – DA GESTÃO
SEÇÃO III – DO GRUPO DE GESTÃO



CAPÍTULO V – DA GESTÃO
SEÇÃO I – DA EMPRESA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ S/A



Operação Urbana Consorciada

BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

Minuta do Projeto de Lei
Setembro 2015

