

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ARCO TIETÊ



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS - CMPU

42ª Ordinária REUNIÃO

27 Setembro 2016

PAUTA DA REUNIÃO

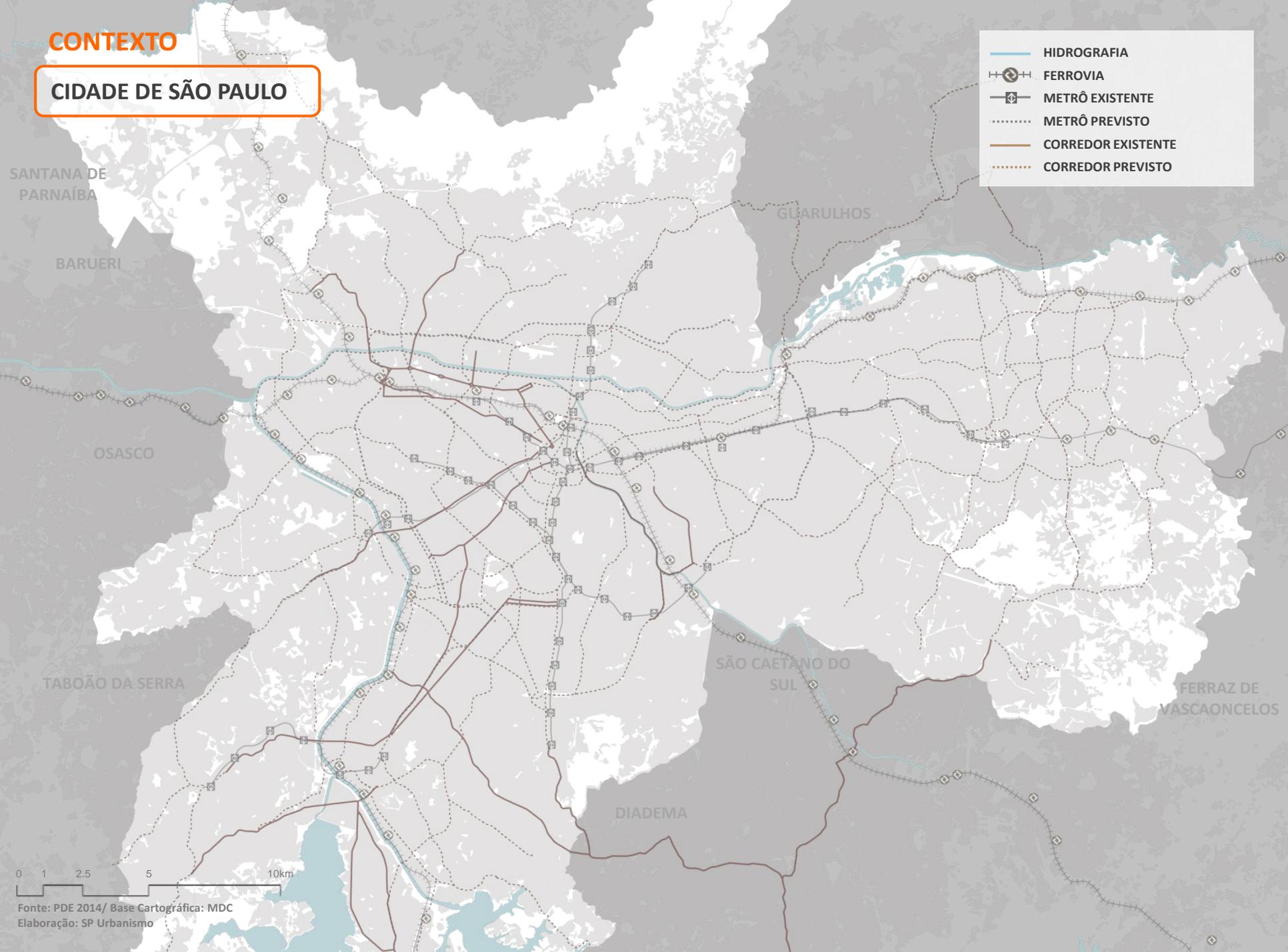
- 1. Informes Gerais**
- 2. Ciência das Atas das 40ª e 41ª Reuniões Ordinárias;**
- 3. Projeto de Intervenção Urbana do Arco Tietê;**
- 4. Plenária.**

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ARCO TIETÊ

CONTEXTO

CIDADE DE SÃO PAULO

-  HIDROGRAFIA
-  FERROVIA
-  METRÔ EXISTENTE
-  METRÔ PREVISTO
-  CORREDOR EXISTENTE
-  CORREDOR PREVISTO



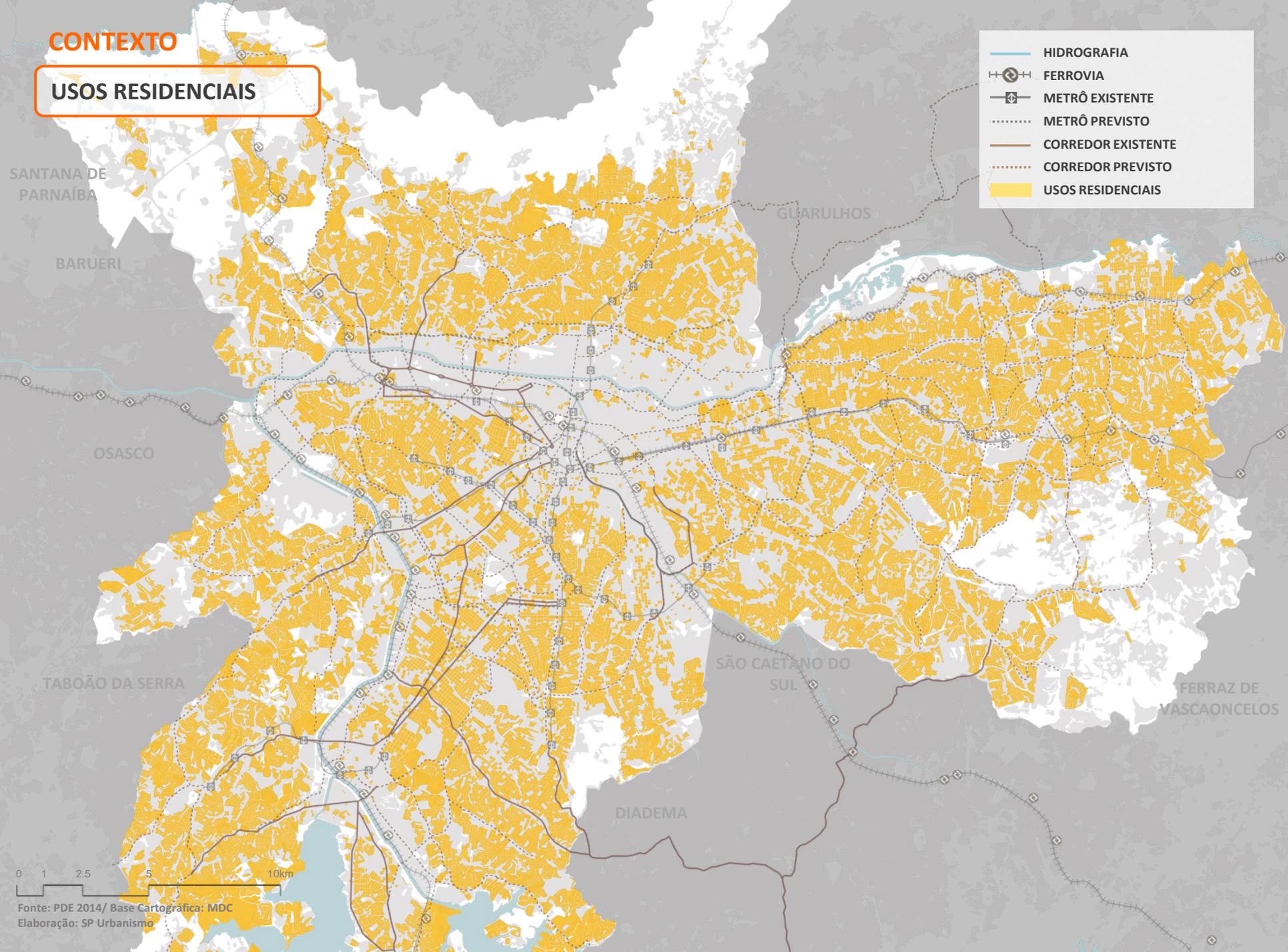
0 1 2.5 5 10km

Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

CONTEXTO

USOS RESIDENCIAIS

-  HIDROGRAFIA
-  FERROVIA
-  METRÔ EXISTENTE
-  METRÔ PREVISTO
-  CORREDOR EXISTENTE
-  CORREDOR PREVISTO
-  USOS RESIDENCIAIS

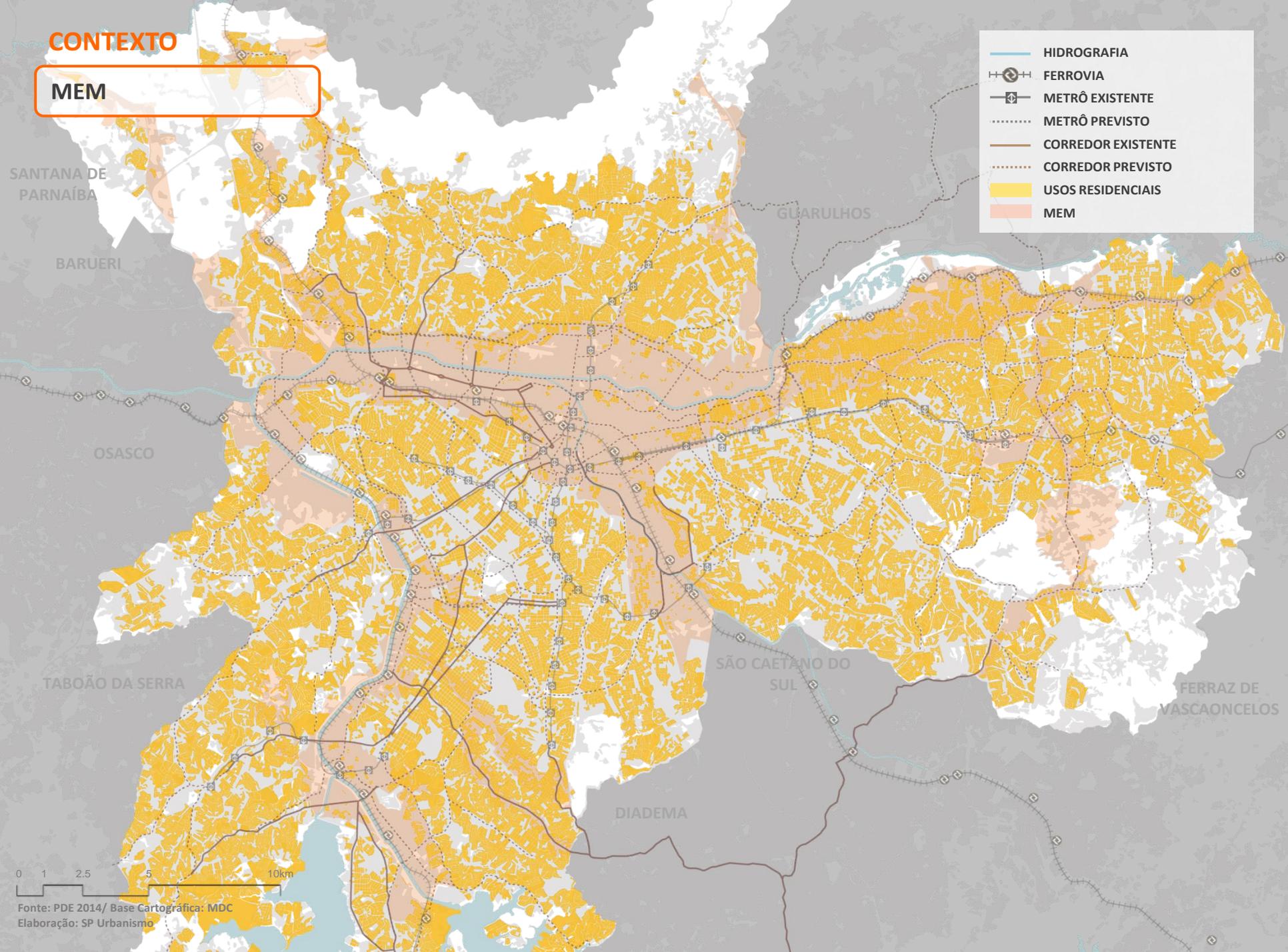


Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

CONTEXTO

MEM

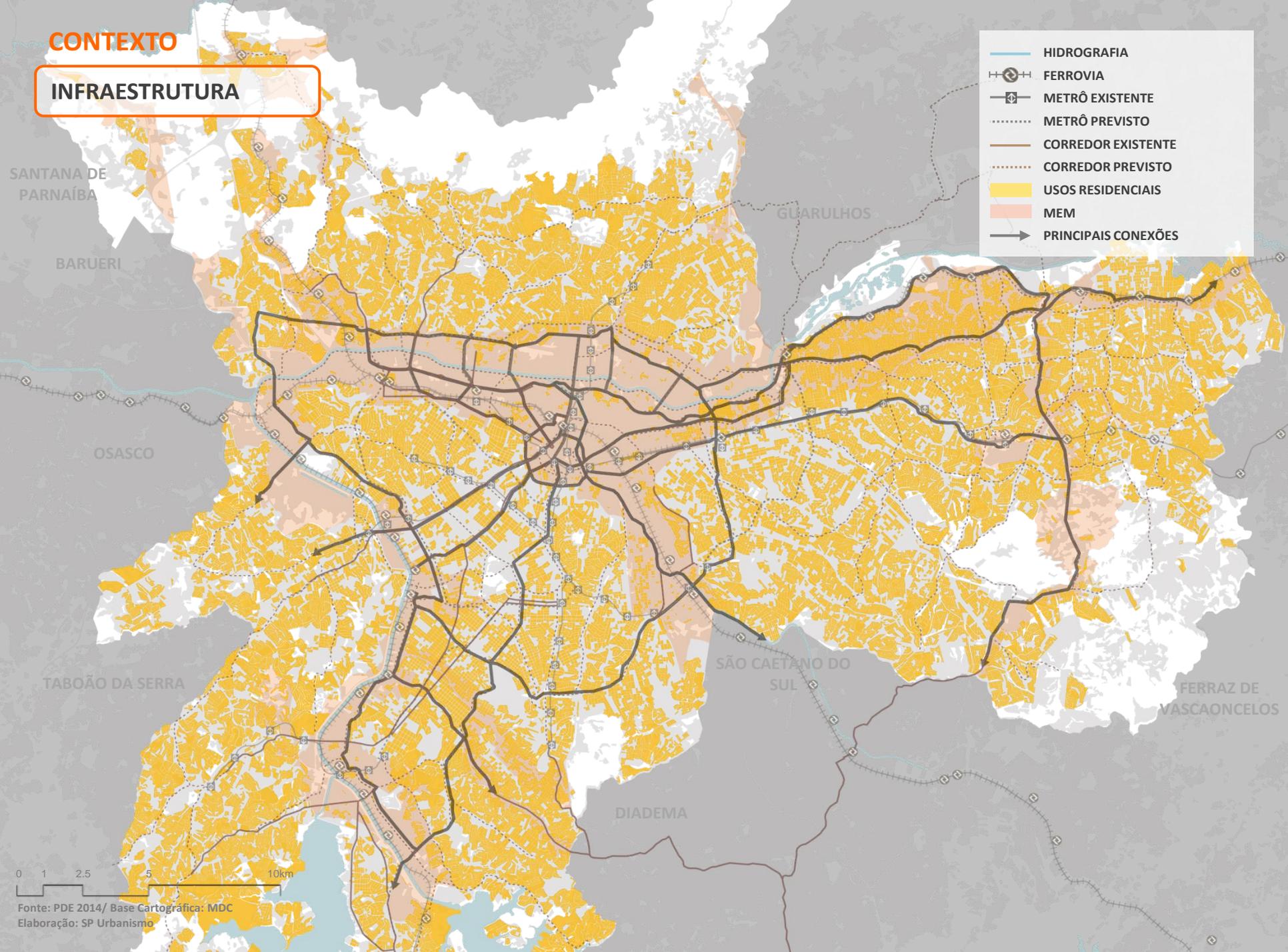
-  HIDROGRAFIA
-  FERROVIA
-  METRÔ EXISTENTE
-  METRÔ PREVISTO
-  CORREDOR EXISTENTE
-  CORREDOR PREVISTO
-  USOS RESIDENCIAIS
-  MEM



Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

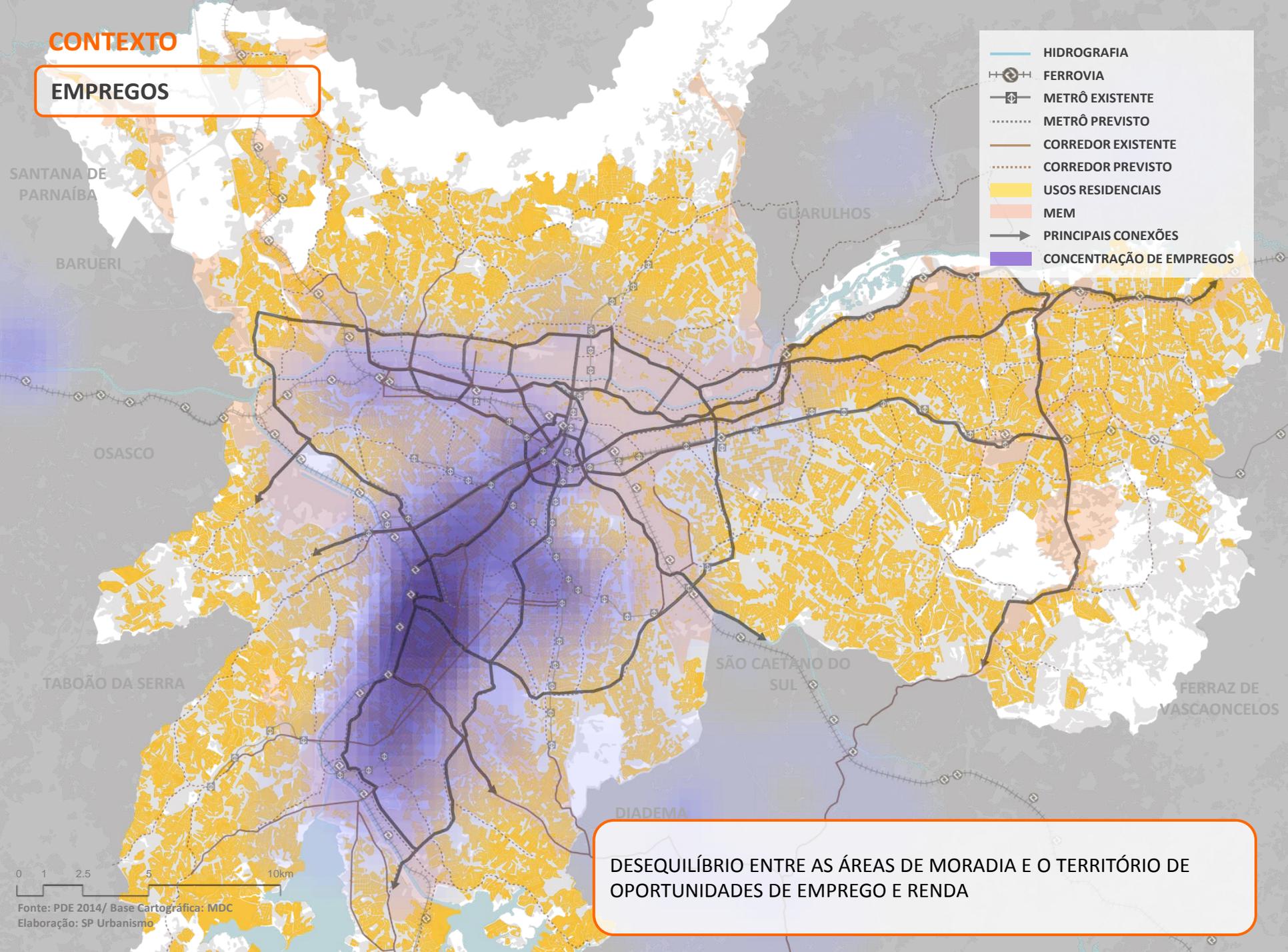
CONTEXTO

INFRAESTRUTURA



CONTEXTO

EMPREGOS



- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- METRÔ EXISTENTE
- METRÔ PREVISTO
- CORREDOR EXISTENTE
- CORREDOR PREVISTO
- USOS RESIDENCIAIS
- MEM
- PRINCIPAIS CONEXÕES
- CONCENTRAÇÃO DE EMPREGOS

0 1 2.5 5 10km

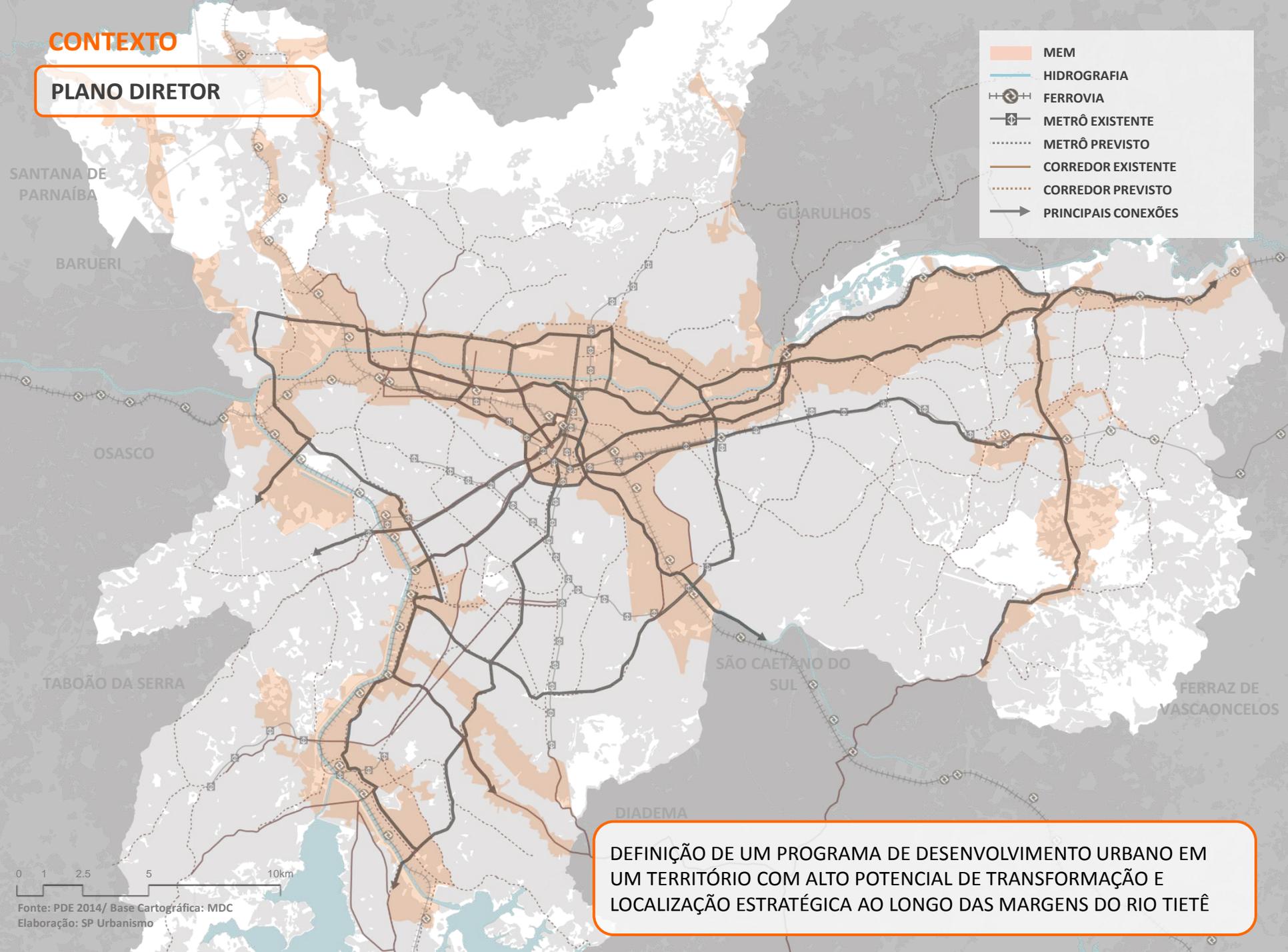
Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

DESEQUILÍBRIO ENTRE AS ÁREAS DE MORADIA E O TERRITÓRIO DE OPORTUNIDADES DE EMPREGO E RENDA

CONTEXTO

PLANO DIRETOR

- MEM
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- METRÔ EXISTENTE
- METRÔ PREVISTO
- CORREDOR EXISTENTE
- CORREDOR PREVISTO
- PRINCIPAIS CONEXÕES



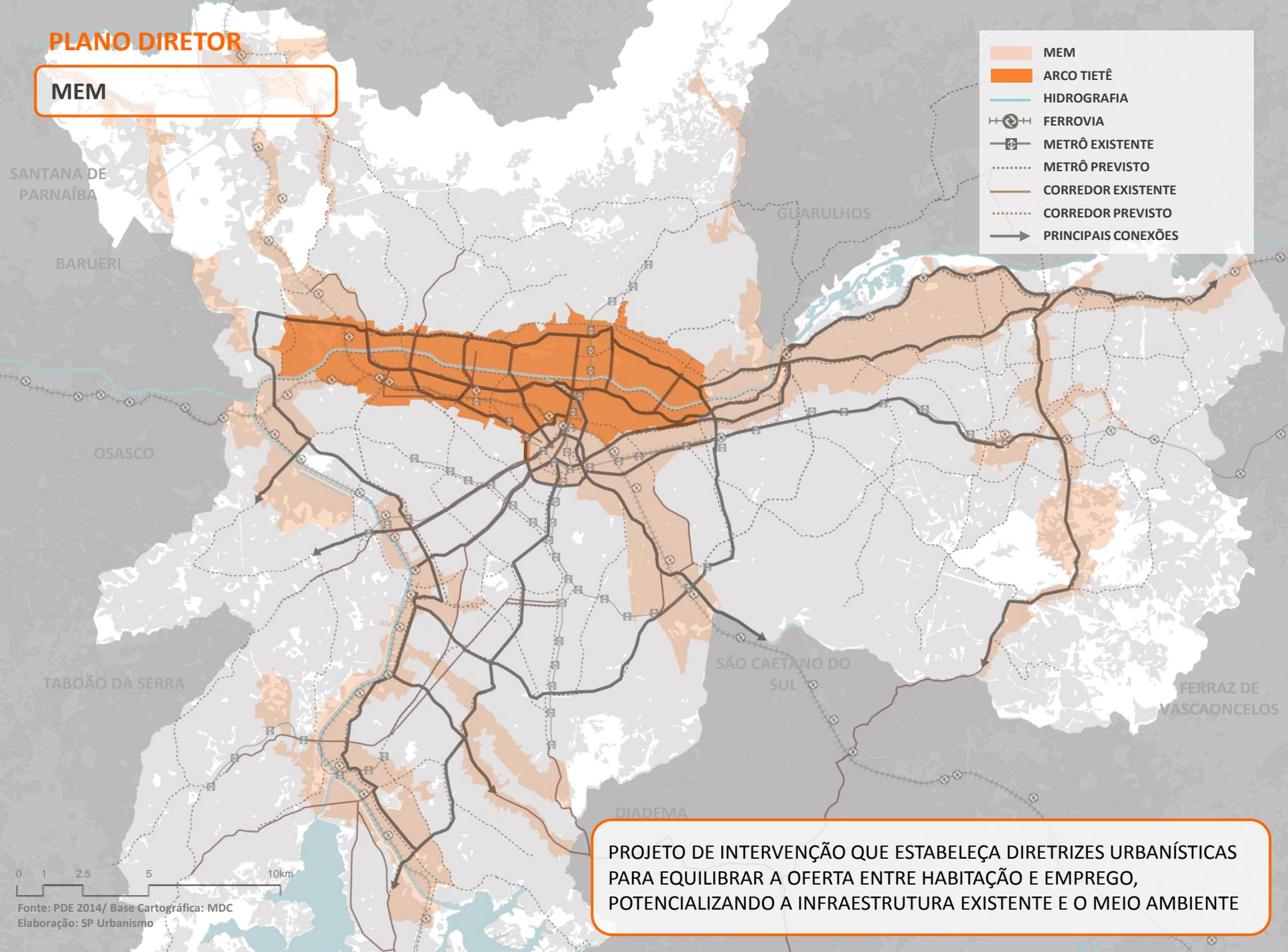
DEFINIÇÃO DE UM PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO URBANO EM UM TERRITÓRIO COM ALTO POTENCIAL DE TRANSFORMAÇÃO E LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA AO LONGO DAS MARGENS DO RIO TIETÊ

Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

PLANO DIRETOR

MEM

- MEM
- ARCO TIETÊ
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- METRÔ EXISTENTE
- METRÔ PREVISTO
- CORREDOR EXISTENTE
- CORREDOR PREVISTO
- PRINCIPAIS CONEXÕES



SANTANA DE PARNAÍBA

BARUERI

OSASCO

TABOÃO DA SERRA

GUARULHOS

SÃO CAETANO DO SUL

DIADEMA

FERRAZ DE VASCAONCELOS

0 1 2.5 5 10km

Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

PROJETO DE INTERVENÇÃO QUE ESTABELEÇA DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA EQUILIBRAR A OFERTA ENTRE HABITAÇÃO E EMPREGO, POTENCIALIZANDO A INFRAESTRUTURA EXISTENTE E O MEIO AMBIENTE

PROPOSTA

PIU ARCO TIETÊ



Programa de intervenções e parâmetros urbanísticos



Destinação de **recursos** e estratégias para aproveitamento das **terras públicas**



Estratégias ambientais para a transformação territorial



Incentivos e venda de **potencial construtivo adicional**



Gestão democrática do projeto

0 1 2.5 5 10km

Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

CENÁRIO ATUAL

ARCO TIETÊ

POPULAÇÃO ESTIMADA
(IBGE 2010)



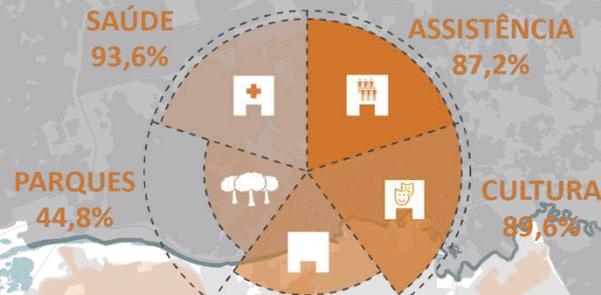
349.100 HABITANTES
3% DA POPULAÇÃO DO MSP

RELAÇÃO
EMPREGO / POPULAÇÃO
(RAIS 2012 E IBGE)



1,6
EMPREGOS/HAB

% POPULAÇÃO ATENDIDA POR
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (RAIO DE 1KM)



ARCO TIETÊ

16km
4km

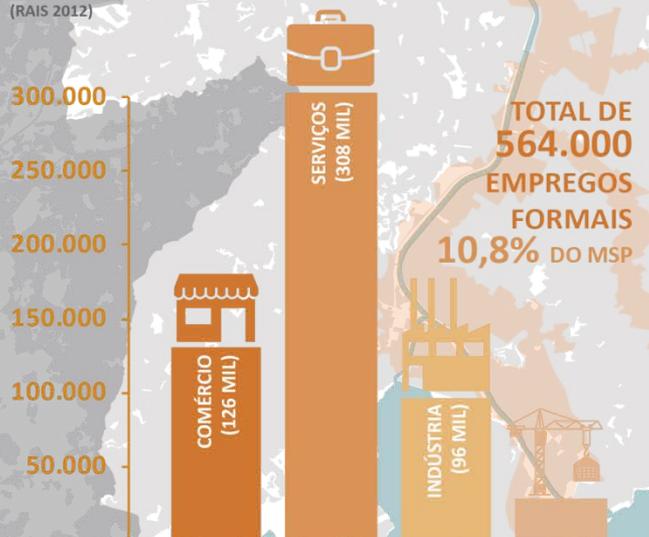
ÁREA TOTAL
5.380 ha
4% DO MSP

ÁREAS VERDES
(MDC E SÃO PAULO URBANISMO)



322ha
6% DO ACT

EMPREGOS
(RAIS 2012)



DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA
(IBGE 2010)



NOVOS
EMPREENDEIMENTOS
(EMBRAESP 2010-2013)



PROPOSTA

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

OBJETIVOS

1. Incrementar a oferta de empregos e o desenvolvimento econômico, promovendo o **uso equilibrado emprego x moradia**;
2. Estimular o **adensamento com diversidade de renda**, aumentar a oferta de equipamentos e melhorar as condições de habitabilidade;
3. **Mitigar problemas ambientais**, ampliando o sistema de controle de inundações e alagamentos, reduzindo o efeito das ilhas de calor e incrementando a oferta de espaços e áreas verdes públicas;
4. Promover a **transformação de áreas ociosas** e de imóveis subutilizados;
5. Melhorar condições de mobilidade e acesso, em escala local e regional, conectando diferentes modais, priorizando o **acesso à rede de transporte coletivo**;
6. Qualificar o ambiente urbano, preservando e **valorizando os recursos naturais** e a proteção e recuperação do patrimônio.

ARCO TIETÊ

ESCALAS DE PROJETO



MEM

TERRITÓRIO DA INFRAESTRUTURA

- Adensamento populacional
- Equilíbrio entre habitação e emprego
- Renovação da infraestrutura

ARCO TIETÊ

ESCALAS DE PROJETO



MEM TERRITÓRIO DA INFRAESTRUTURA

- Adensamento populacional
- Equilíbrio entre habitação e emprego
- Renovação da infraestrutura

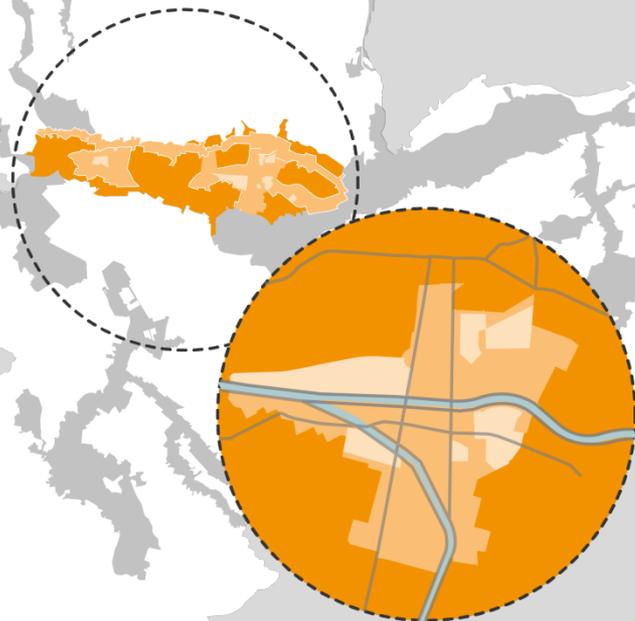


ARCO TIETÊ (PIU ACT) PROGRAMA DA TRANSFORMAÇÃO

- Programa de desenvolvimento urbano
- Definição de densidades e indicadores
- Definição de instrumento urbanístico

ARCO TIETÊ

ESCALAS DE PROJETO



MEM TERRITÓRIO DA INFRAESTRUTURA

- Adensamento populacional
- Equilíbrio entre habitação e emprego
- Renovação da infraestrutura



ARCO TIETÊ (PIU ACT) PROGRAMA DA TRANSFORMAÇÃO

- Programa de desenvolvimento urbano
- Definição de densidades e indicadores
- Definição de instrumento urbanístico

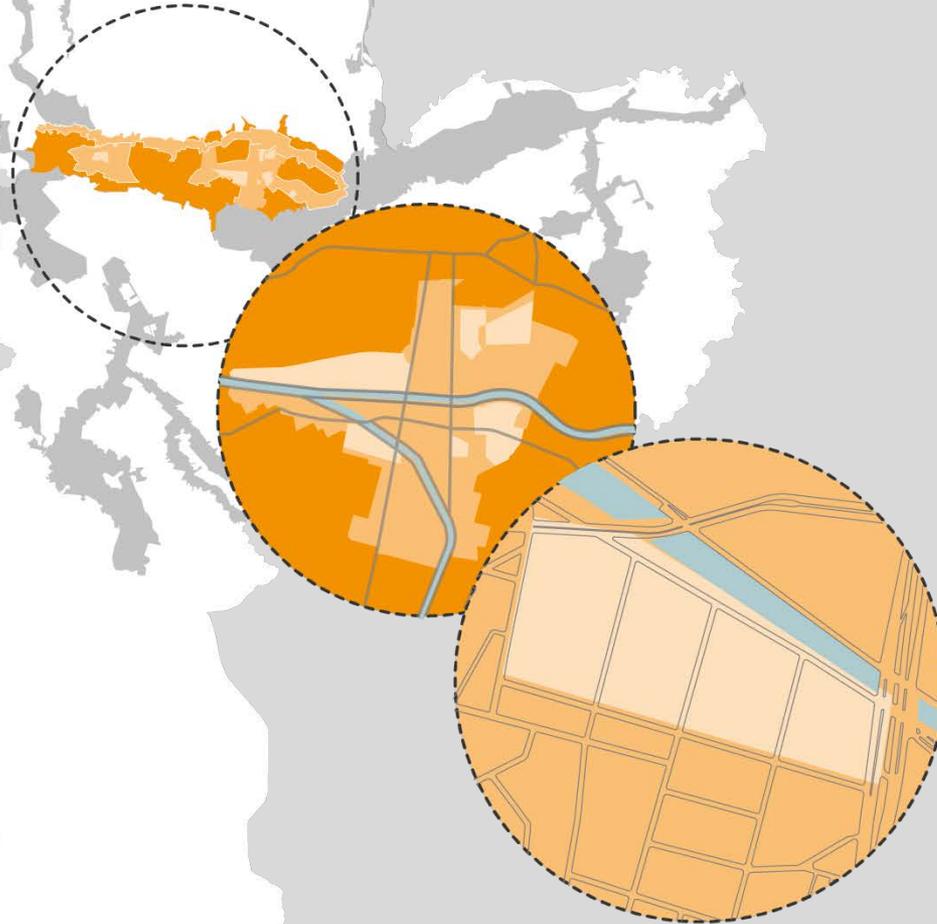


ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU) ESTRUTURAÇÃO DO PROJETO

- Intervenções e parâmetros urbanísticos
- Instrumentos de financiamento
- Modelo de gestão democrática

ARCO TIETÊ

ESCALAS DE PROJETO



MEM

TERRITÓRIO DA INFRAESTRUTURA

- Adensamento populacional
- Equilíbrio entre habitação e emprego
- Renovação da infraestrutura



ARCO TIETÊ (PIU ACT)

PROGRAMA DA TRANSFORMAÇÃO

- Programa de desenvolvimento urbano
- Definição de densidades e indicadores
- Definição de instrumento urbanístico



ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)

ESTRUTURAÇÃO DO PROJETO

- Intervenções e parâmetros urbanísticos
- Instrumentos de financiamento
- Modelo de gestão democrática



PROJETO ESTRATÉGICO (PE)

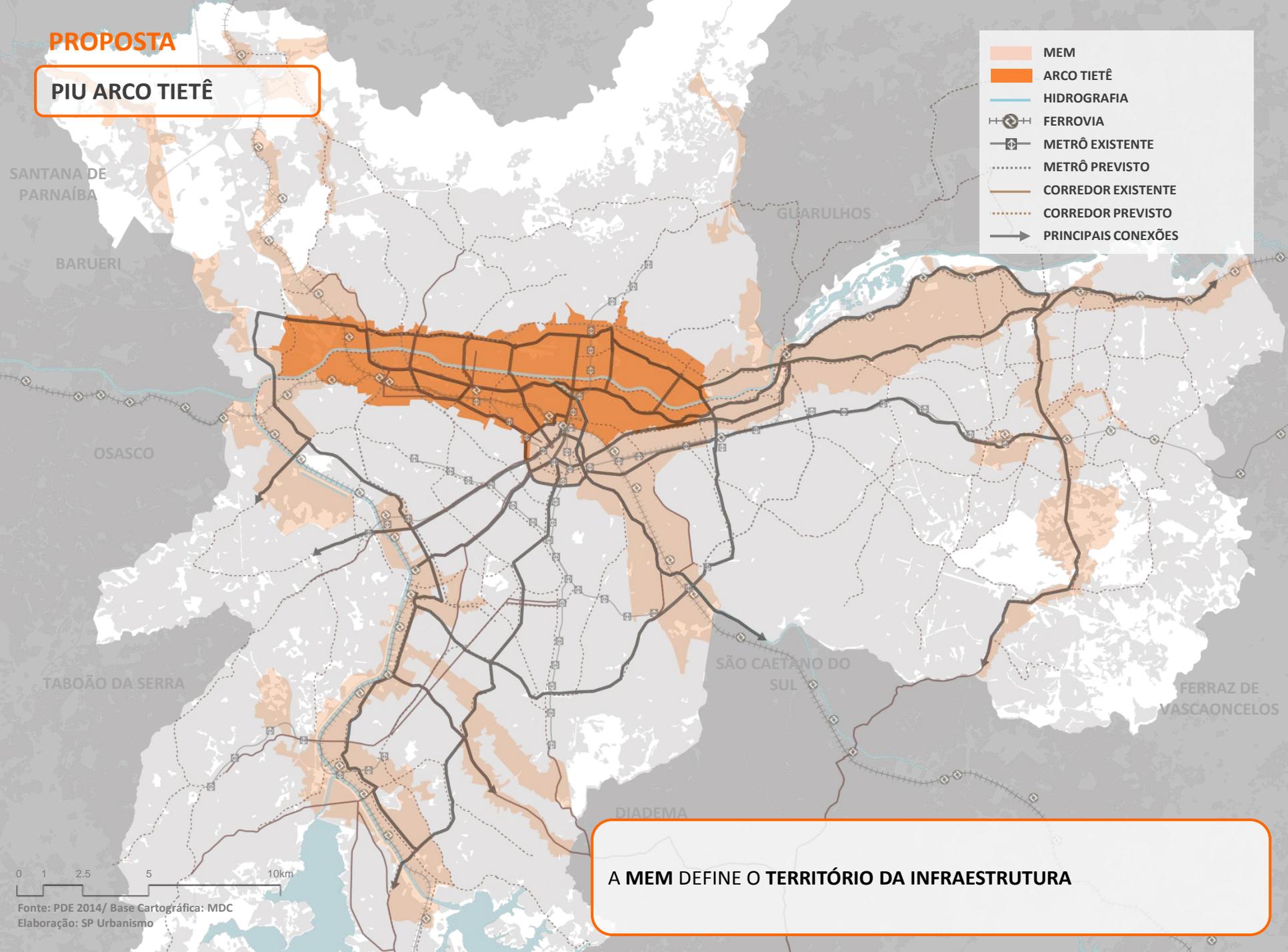
IMPLANTAÇÃO DO PROJETO

- Modelo de ação integrada
- Detalhamento das intervenções
- Celebração de parcerias

PROPOSTA

PIU ARCO TIETÊ

- MEM
- ARCO TIETÊ
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- METRÔ EXISTENTE
- METRÔ PREVISTO
- CORREDOR EXISTENTE
- CORREDOR PREVISTO
- PRINCIPAIS CONEXÕES



A MEM DEFINE O TERRITÓRIO DA INFRAESTRUTURA

Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

CENÁRIO FUTURO

ARCO TIETÊ

POPULAÇÃO ESTIMADA
(IBGE 2010)



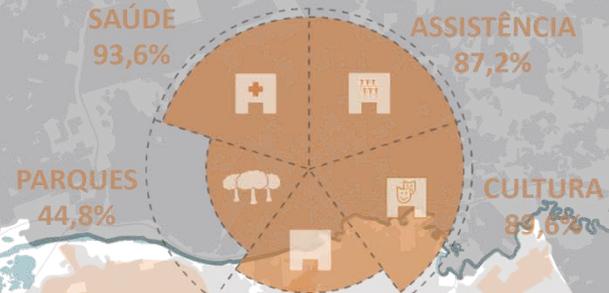
797.000 HABITANTES
6% DA POPULAÇÃO DO MSP

RELAÇÃO
EMPREGO / POPULAÇÃO
(RAIS 2012 E IBGE)



0,8
EMPREGOS/HAB

% POPULAÇÃO ATENDIDA POR
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (RAIO DE 1KM)



ARCO TIETÊ

16km
4km

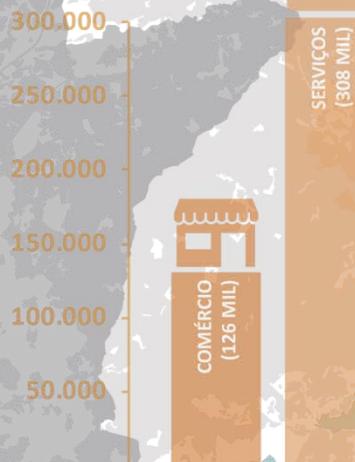
ÁREA TOTAL
5.380 ha
4% DO MSP

ÁREAS VERDES
(MDC E SÃO PAULO URBANISMO)



382ha
7% DO ACT

EMPREGOS
(RAIS 2012)



TOTAL DE
657.820
EMPREGOS
FORMAIS
13% DO MSP

DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA
(IBGE 2010)



NOVOS
EMPREENDEIMENTOS
(EMBRAESP 2010-2013)



1.555.000
M2 CONSTRUÍDOS



11.700 UNIDADES
4% DO MSP



1.780,00
R\$/M2

LOCALIZAÇÃO

PIU ARCO TIETÊ

ÁREA TOTAL DE 5.380 ha



vila maria

Rod. Dutra

Rio Tietê

centro de
detenção
provisória





FOZ DO TAMANDUATEÍ E ENTORNO

anhembi

Rio Tietê

centro esportivo
tietê

detran

Rio Tamanduaté

Av. Santos Dumont



estação
piqueri

Rua José Peres Campelo

CPTM



Av. raimundo p. de magalhães

pátio CPTM

pirituba

Rio Tietê

CPTM

Cerro corá

mercado da lapa

rua doze de outubro

CPTM

lapa de baixo



ARCO TIETÊ

PROCESSOS DE DESENVOLVIMENTO

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA ESTUDOS DE TRANSFORMAÇÃO URBANÍSTICA

Publicação do chamamento público

Publicação dos proponentes

Apresentação dos Seminário temático

Recebimento das Propostas

Avaliação das Propostas

Publicação Relatório Resumo

1ª fase — Pré-Viabilidade

Reuniões de esclarecimentos

Recebimento das Propostas

Avaliação das Propostas

Publicação do Relatório Intermediário

Publicação do Relatório Final

2ª fase — Viabilidade

DESENVOLVIMENTO DOS PROJETOS PRELIMINAR E BÁSICO PARA O APOIO URBANO NORTE

LEI 16.541



Projeto Funcional SP Obras (2008)

Elaboração das Diretrizes Urbanísticas e desenvolvimento do Estudo Preliminar SP URB

Revisão do Estudo Preliminar SPURB + SPTrans + CET

Desenvolvimento do Projeto Funcional SP Obras + SPURB + SPTrans + CET + AES Eletropaulo + CTEEP

Elaboração do TR do enterramento da linha de transmissão SPURB + AES Eletropaulo + CTEEP

Desenvolvimento do Projeto Básico SP Obras + SPURB + SPTrans + CET + AES Eletropaulo + CTEEP + VETEC

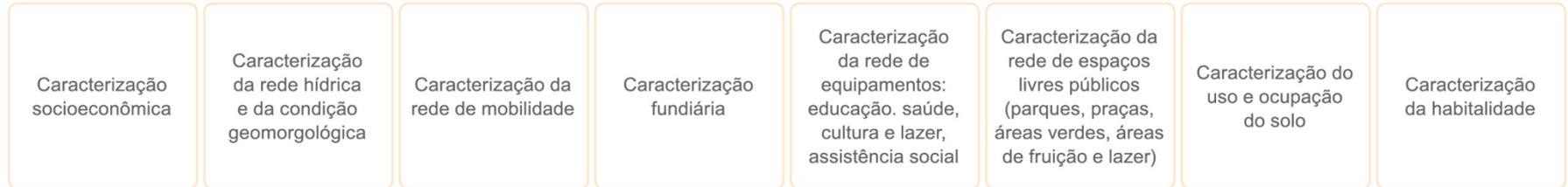
Elaboração do Plano de Melhoramentos Viários PL 721/2015

Encaminhamento do Projeto de Lei 721/2015 à Câmara Municipal de São Paulo

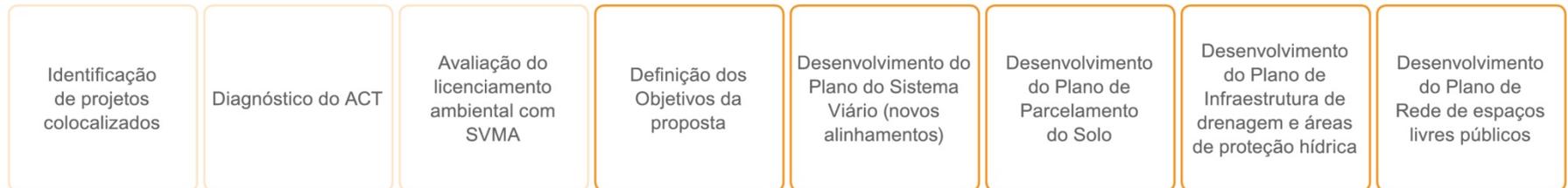
ARCO TIETÊ

PROCESSOS DE DESENVOLVIMENTO

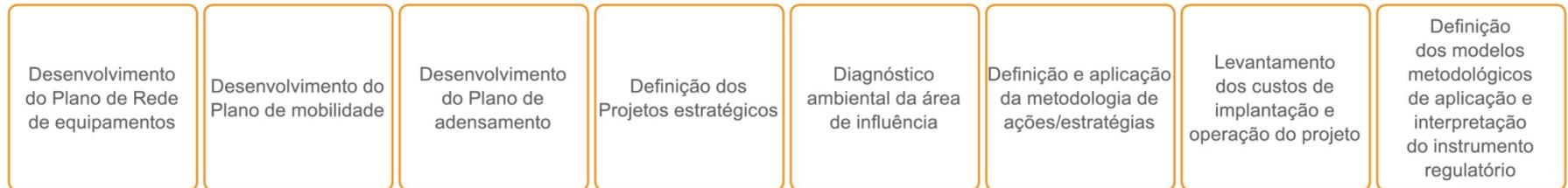
DESENVOLVIMENTO DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA DO ARCO TIETÊ



Diagnóstico



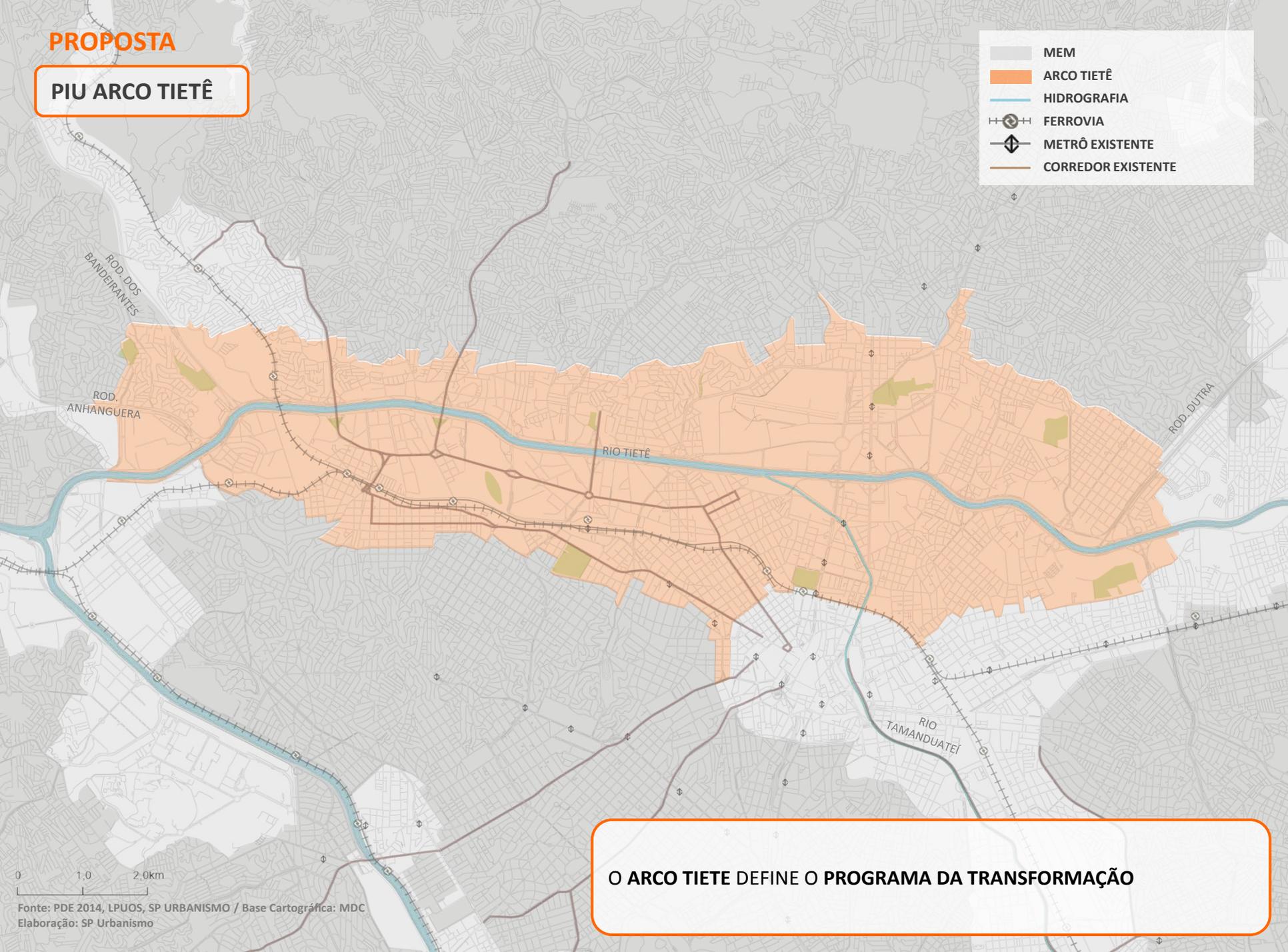
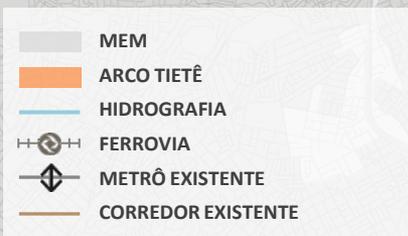
Programa de Interesse Público e desenvolvimento da proposta



Contribuições

PROPOSTA

PIU ARCO TIETÊ



0 1.0 2.0km

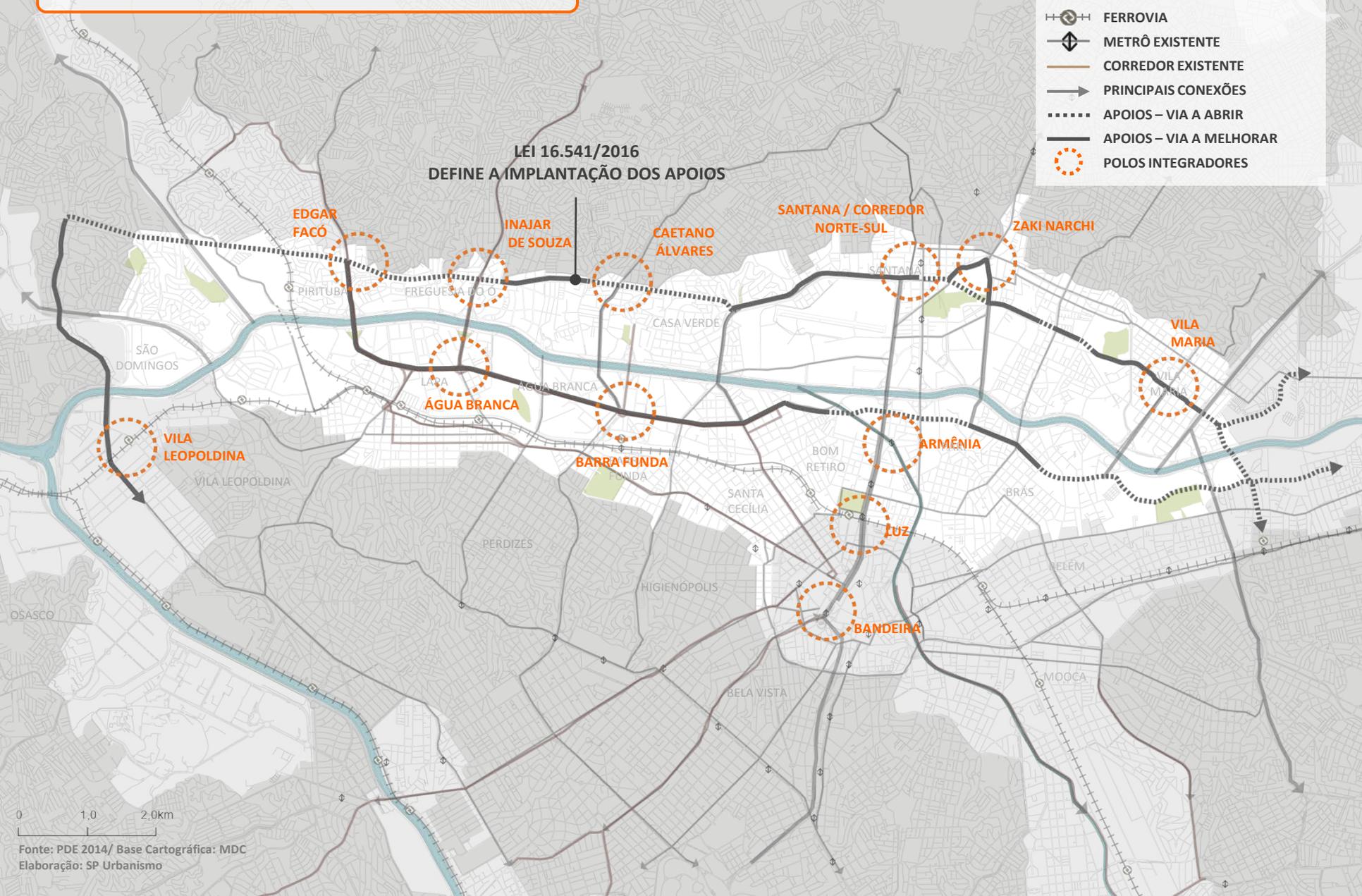
Fonte: PDE 2014, LPUOS, SP URBANISMO / Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

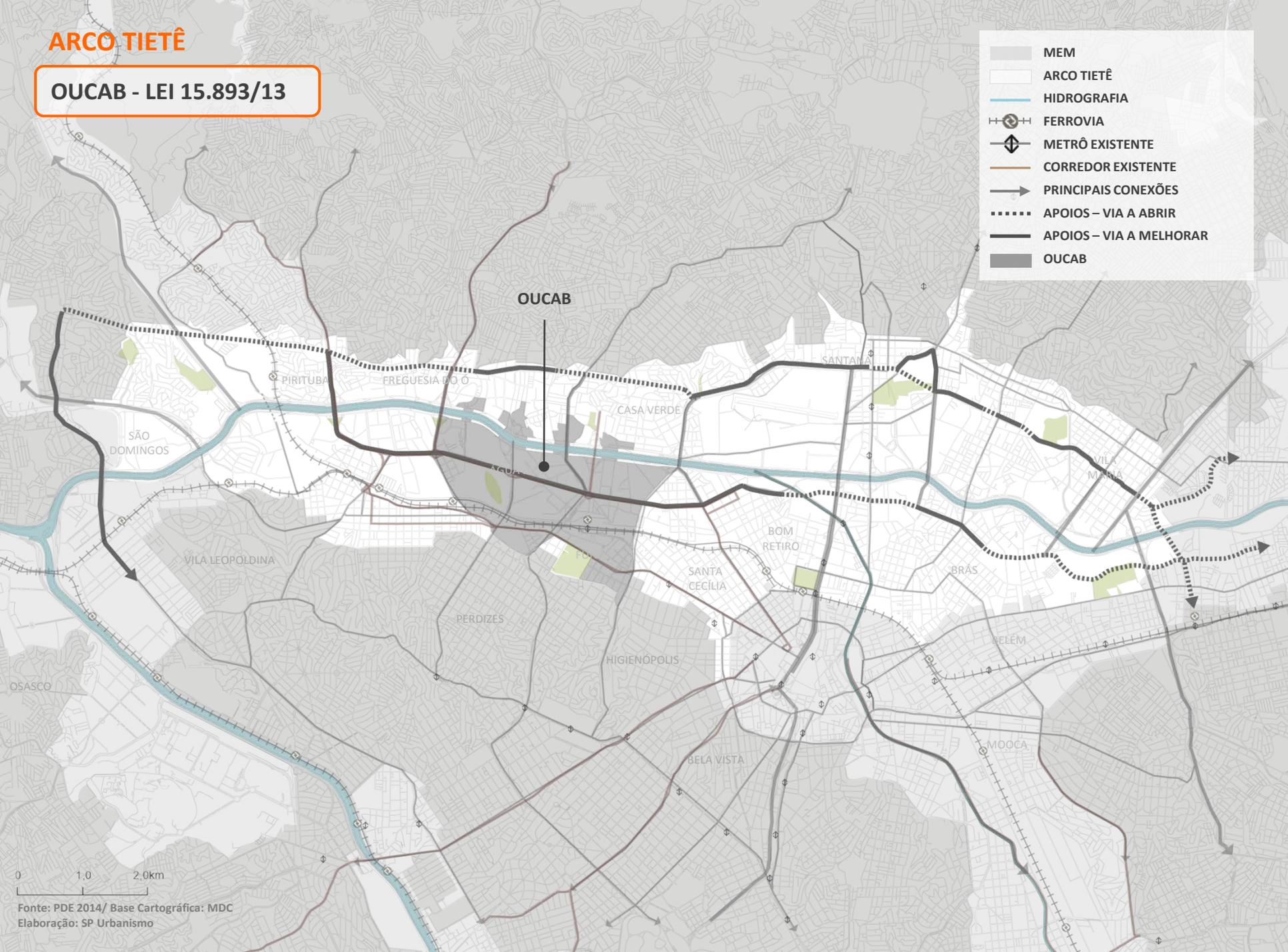
O ARCO TIETÊ DEFINE O PROGRAMA DA TRANSFORMAÇÃO

POLOS INTEGRADORES DE INFRAESTRUTURA

LEI 16.541/2016
DEFINE A IMPLANTAÇÃO DOS APOIOS

- MEM
- ARCO TIETÊ
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- METRÔ EXISTENTE
- CORREDOR EXISTENTE
- PRINCIPAIS CONEXÕES
- APOIOS – VIA A ABRIR
- APOIOS – VIA A MELHORAR
- POLOS INTEGRADORES

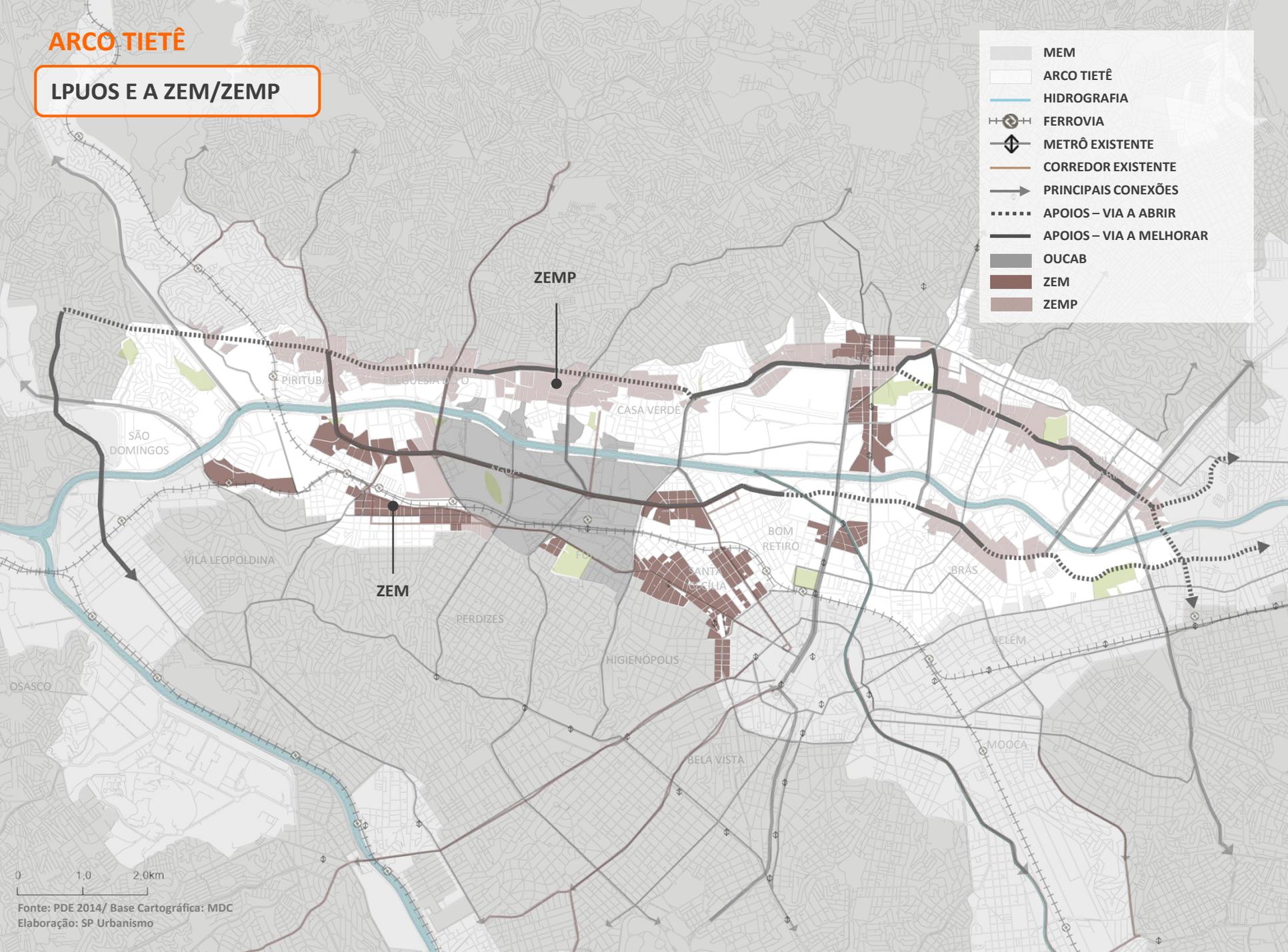




- MEM
- ARCO TIETÊ
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- METRÔ EXISTENTE
- CORREDOR EXISTENTE
- PRINCIPAIS CONEXÕES
- APOIOS – VIA A ABRIR
- APOIOS – VIA A MELHORAR
- OUCAB

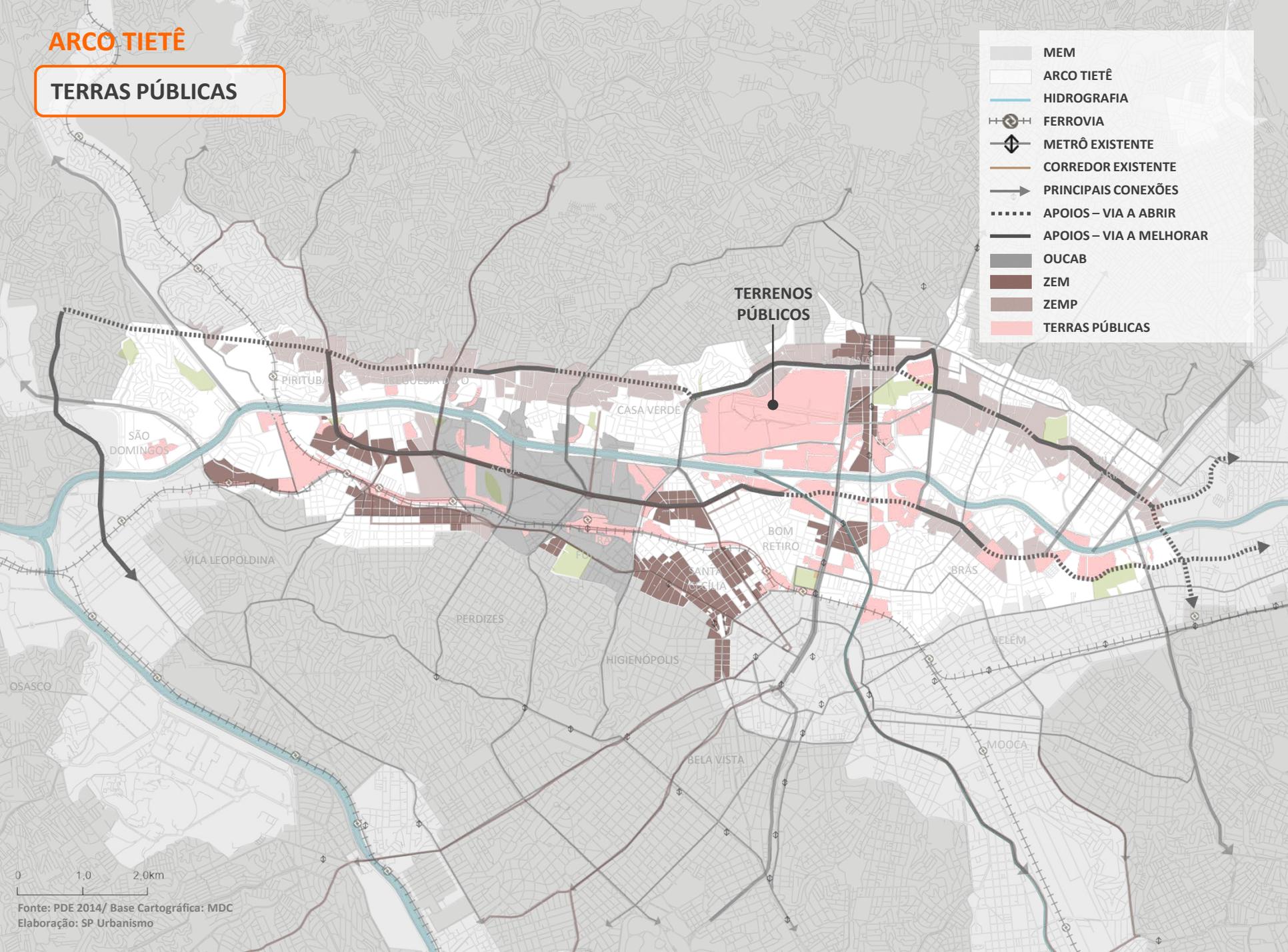
0 1.0 2.0km

LPUOS E A ZEM/ZEMP



- MEM
- ARCO TIETÊ
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- METRÔ EXISTENTE
- CORREDOR EXISTENTE
- PRINCIPAIS CONEXÕES
- APOIOS – VIA A ABRIR
- APOIOS – VIA A MELHORAR
- OUCAB
- ZEM
- ZEMP

0 1.0 2.0km



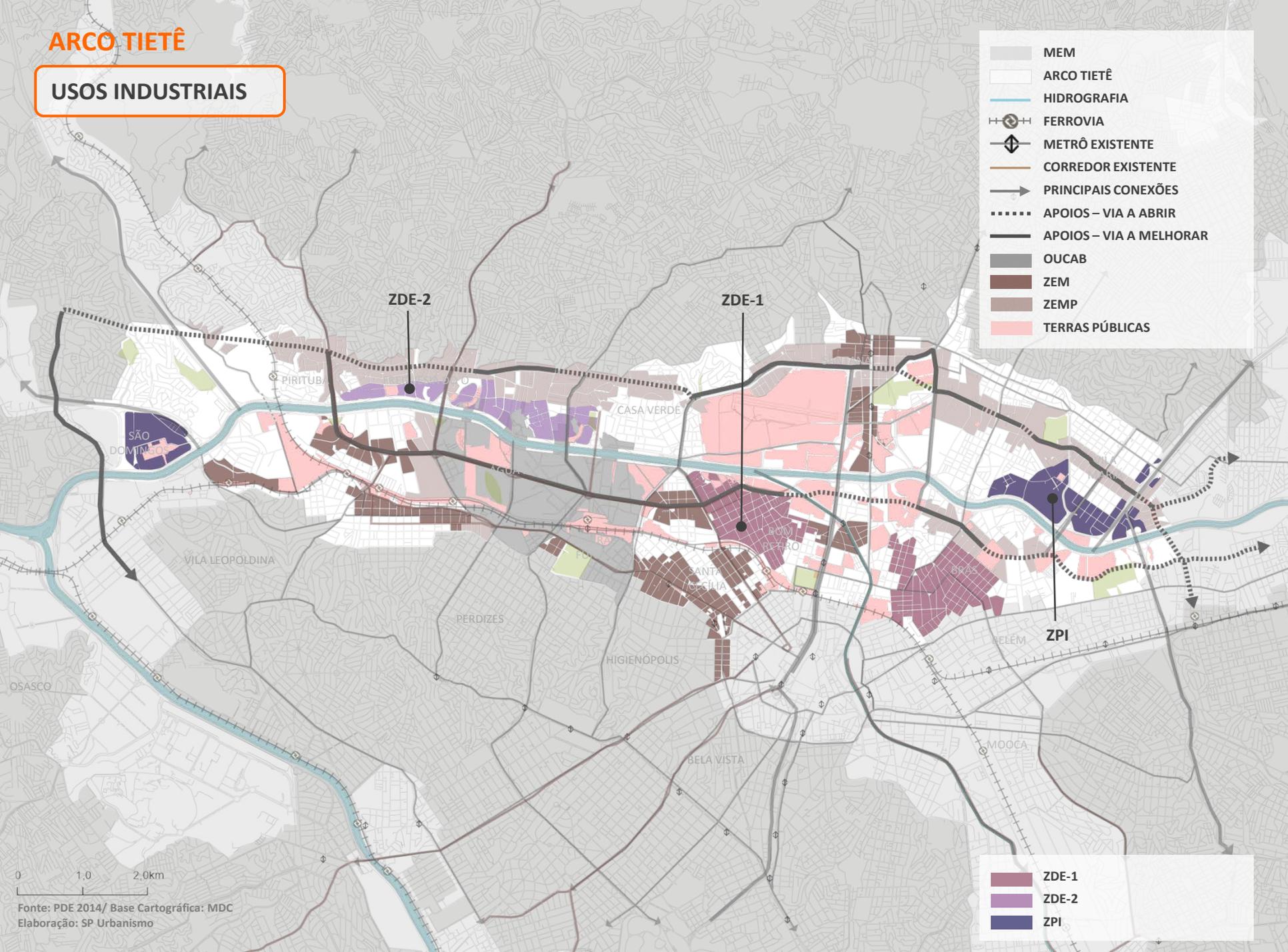
- MEM
- ARCO TIETÊ
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- METRÔ EXISTENTE
- CORREDOR EXISTENTE
- PRINCIPAIS CONEXÕES
- APOIOS – VIA A ABRIR
- APOIOS – VIA A MELHORAR
- OUCAB
- ZEM
- ZEMP
- TERRAS PÚBLICAS

TERRENOS PÚBLICOS

0 1.0 2.0km

Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

USOS INDUSTRIAIS



0 1.0 2.0km

Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

OPORTUNIDADES

RENOVAÇÃO

Oportunidade de renovação espacial e fundiária de território bem infraestruturado

TRANSFORMAÇÃO

Oportunidade de transformação do uso e da ocupação do solo de grandes glebas, inclusive públicas

- MEM
- ARCO TIETÊ
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- METRÔ EXISTENTE
- CORREDOR EXISTENTE
- PRINCIPAIS CONEXÕES
- APOIOS – VIA A ABRIR
- APOIOS – VIA A MELHORAR
- OUCAB
- ZEM
- ZEMP
- TERRAS PÚBLICAS

- ZDE-1
- ZDE-2
- ZPI
- USOS PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAIS

0 1.0 2.0km

Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

REDE HÍDRICA E CONDIÇÕES GEOMORFOLÓGICAS

ÁREAS DE INUNDAÇÃO

Concentração de áreas suscetíveis a inundação na Lapa e Barra Funda

PONTOS DE ALAGAMENTO

Pontos de alagamento ao longo de principais avenidas e próximos   foz do Rio Tamanduat i

- MEM
- ARCO TIETÊ
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- PLANÍCIE ALUVIAL
- ÁREA DE INUNDA O
- CURVA DE NÍVEL
- LIMITE DAS BACIAS
- C RREGO FECHADO
- C RREGO/RIO ABERTO
- PONTOS DE ALAGAMENTO

0 1.0 2.0km

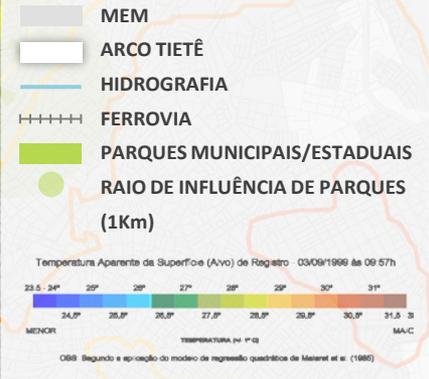
ÁREAS VERDES E ILHAS DE CALOR

INSUFICIÊNCIA DE ÁREAS VERDES

Insuficiência de áreas verdes e arborização em grande parte do território do Arco Tietê

ILHAS DE CALOR

Aumento de temperatura em áreas industriais da Lapa, Brás e Mooca e na Foz do Rio Tamanduaté



PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

- MEM
- ARCO TIETÊ (5.380ha)
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- PARQUES, PRAÇAS E CANTEIROS
- OU CAB
- PERÍMETRO EXPANDIDO
- PERÍMETROS DE ADEÇÃO
- AIU CENTRALIDADE
- AIU LAPA
- AIU APOIOS URBANOS

APOIOS URBANOS
(1.239 ha)

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE
(638 ha)

LAPA
(492 ha)

OU CAB
(538 ha)

PERÍMETRO EXPANDIDO
(2.452 ha)

0 1.0 2.0km

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

MEM
ARCO TIETÊ

APOIOS URBANOS: ofertar infraestruturas de mobilidade e suporte ao adensamento populacional, suficientes para articular as centralidades urbanas existentes (1.239ha)

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE: renovar o uso e ocupação do solo e a paisagem urbana através da articulação de rede de equipamentos regionais com o centro (638ha)

LAPA: renovar de forma espacial e funcional o território próximo à orla ferroviária (492ha)

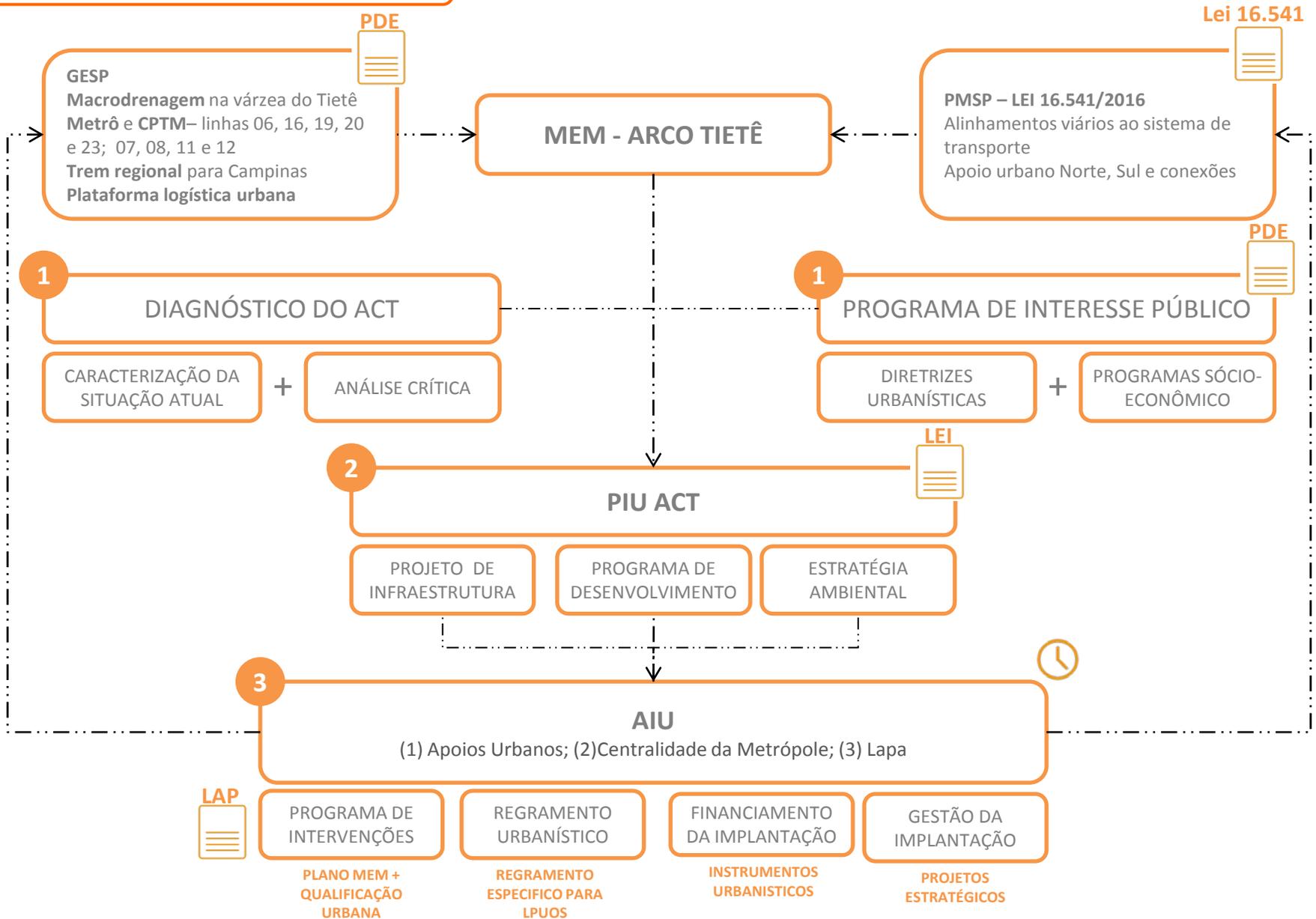
RIO TIETÊ: requalificar a várzea do Rio Tietê através da regularização fundiária, principalmente das terras públicas através de estratégias de controle ambiental, soluções de drenagem e de saneamento.

0 1,0 2,0km

Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

PROPOSTA

PIU ARCO TIETÊ



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

DEFINIÇÕES

Área de Intervenção Urbana (AIU)

O que é: Território, definido em lei, destinado à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos (art. 145, PDE).

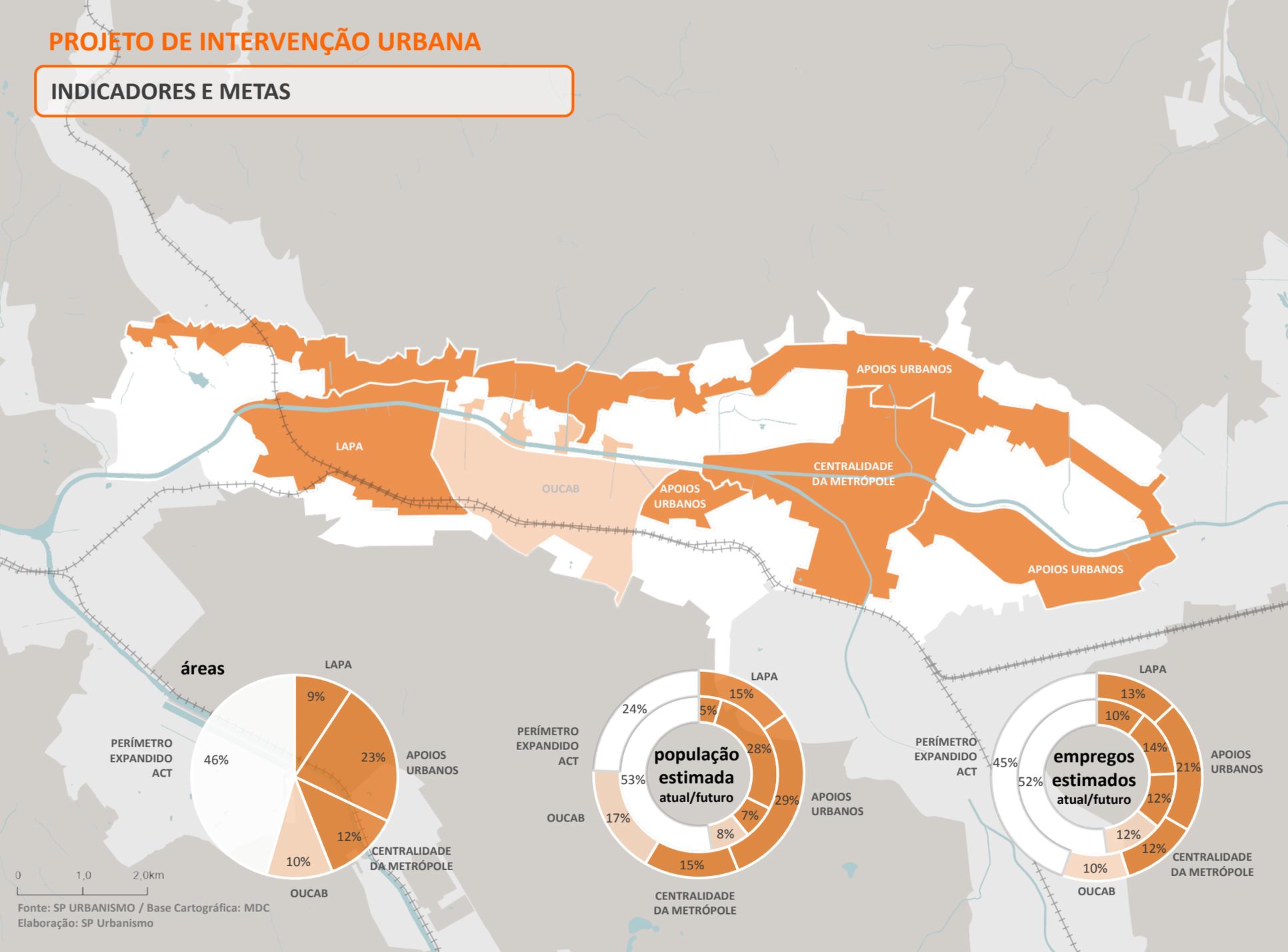
Finalidade: Promover formas de ocupação mais intensa, qualificada e inclusiva do espaço urbano combinadas com medidas que promovam o desenvolvimento econômico, racionalizem e democratizem a utilização das redes de infraestrutura e a preservação dos sistemas ambientais" (art. 145, §2º, PDE).

Justificativa: Integração de políticas setoriais de diferentes níveis de governo, em especial relacionada com os elementos estruturadores do território; (art. 145, §3º, inciso VII) e implantação compartilhada das intervenções propostas e de arrecadação de receitas mediante parcerias do Poder Público com o setor privado; (art. 145, §3º, inciso VIII)

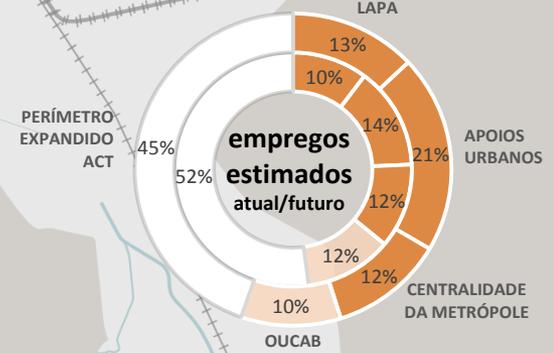
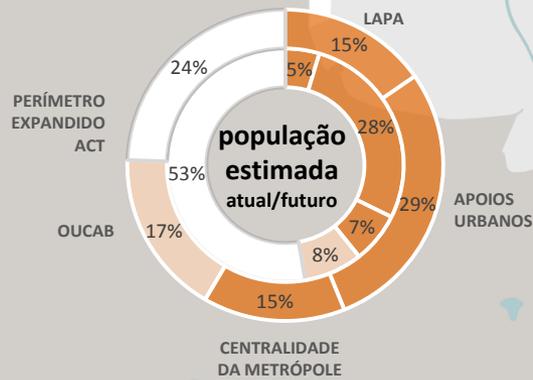
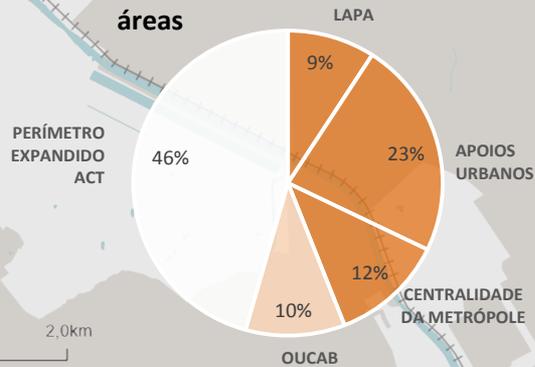
Desenvolvimento: Determinadas por Projetos de Intervenção Urbana que poderão ser elaborados e implantados utilizando-se quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos neste Plano Diretor Estratégico, além de outros deles decorrentes. (art. 148, *caput*)

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

INDICADORES E METAS



áreas



0 1,0 2,0km

Fonte: SP URBANISMO / Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

INDICADORES E METAS

APOIOS URBANOS (1.239 ha)

indicador	cenário atual	cenário proposto
população	96.650	234.250
densidade populacional	78 hab/ha	189 hab/ha
áreas verdes	1.032.000 m2	1.187.000 m2
mobilidade	71,1km de vias	77,6 km de vias
corredores	4,0 km	25,0 km
empregos	79.275	134.900

LAPA

OUCAB

APOIOS URBANOS

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE

APOIOS URBANOS

LAPA (492 ha)

indicador	cenário atual	cenário proposto
população	16.200	125.400
densidade populacional	33 hab/ha	255 hab/ha
áreas verdes	271.200 m2	400.000 m2
mobilidade	52,4 km de vias	61,2 km de vias
corredores	6,0 km	6,0 km
empregos	57.860	85.200

CENTRALIDADE (638 ha)

indicador	cenário atual	cenário proposto
população	24.400	119.320
densidade populacional	38 hab/ha	187 hab/ha
áreas verdes	423.000 m2	769.000 m2
mobilidade	71,1km de vias	77,6 km de vias
corredores	0 km	2,9 km
empregos	65.900	76.700

0 1,0 2,0km

Fonte: SP URBANISMO / Base Cartográfica
Elaboração: SP Urbanismo

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

PERIMETRO EXPANDIDO

PERÍMETRO EXPANDIDO
(46% da área do ACT)

LAPA

OU CAB

APOIOS
URBANOS

CENTRALIDADE
DA METRÓPOLE

APOIOS URBANOS

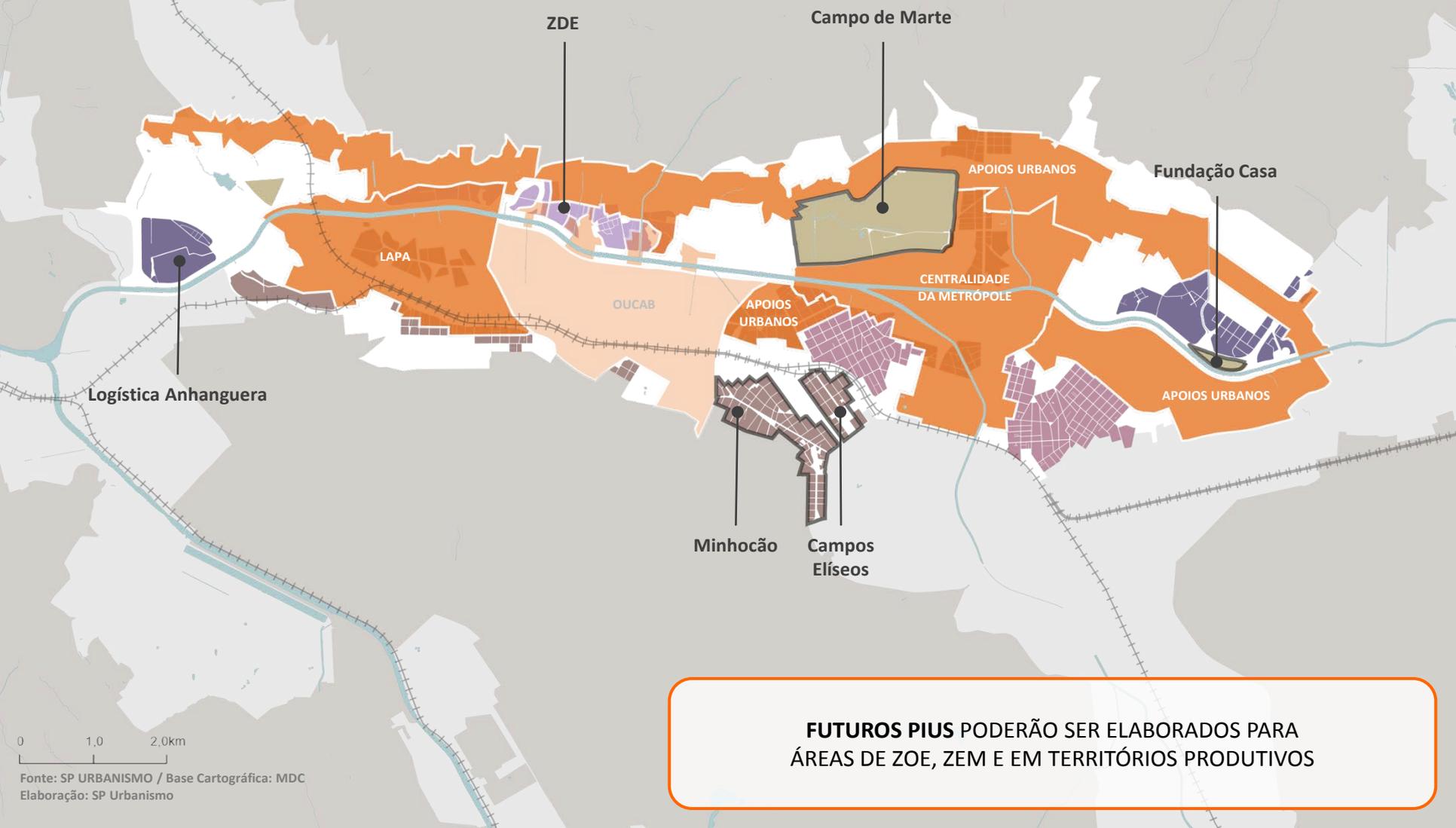
APOIOS URBANOS

0 1,0 2,0km

Fonte: SP URBANISMO / Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

PIUS FUTUROS



FUTUROS PIUS PODERÃO SER ELABORADOS PARA ÁREAS DE ZOE, ZEM E EM TERRITÓRIOS PRODUTIVOS

REGULAÇÕES ESPECIAIS

- MEM
- ARCO TIETÊ (5.380ha)
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- ZEPEC BIR
- ZEPEC AUE
- ZEPEC APPa
- ZEPEC BIR / APPa
- CONE DE APROXIMAÇÃO
- HORIZONTAL INTERNA
- CÔNICA
- ÁREA ENVOLTÓRIA DE BEM TOMBADO

ÁREA ENVOLTÓRIA

ZEPEC AUE- Áreas de Urbanização Especial (PDE)

ZEPEC BIR - Bens Imóveis Representativos (PDE)

ZEPEC BIR/ APPa (PDE)

ZEPEC APPa - Áreas de Proteção Paisagística (PDE)

CONE DE APROXIMAÇÃO (COMAER, PORTARIA 957/2015)

SUPERFÍCIE HORIZONTAL INTERNA (COMAER, PORTARIA 957/2015)

SUPERFÍCIE CÔNICA (COMAER, PORTARIA 957/2015)

0 1,0 2,0km

METODOLOGIA PARA AS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO PARA O TERRITÓRIO

DIRETRIZES

- REABRIR CÓRREGOS
- UTILIZAR ESTRATÉGIAS DE MICRODRENAGEM
- IMPLANTAR PARQUES E PRAÇAS ALAGÁVEIS
- IMPLANTAR FAIXAS DE DESCOMPRESSÃO DOS CURSOS D'ÁGUA
- IMPLANTAR PARQUES E PRAÇAS
- IMPLANTAR SISTEMA DE ALAMEDAS E BULEVARES
- INCENTIVAR FRUIÇÕES
- INSERIR HIS EM EIXOS DE ESPAÇOS PÚBLICOS E ÁREAS VERDES
- IMPLANTAR EHS EM PEQUENOS LOTES INSERIDOS NA MALHA URBANA
- INCENTIVAR ACESSOS CONDOMINIAIS / CONDOMÍNIOS PEQUENOS



- ILHAS DE CALOR E BAIXA OFERTA DE ESPAÇOS VERDES
- SISTEMA HÍDRICO DESCONFIGURADO, ENCHENTES E ALAGAMENTOS
- INTERMODALIDADE PRECÁRIA
- BAIXA CONECTIVIDADE E PRESENÇA DE BARREIRAS
- VIAS PÚBLICAS COM GEOMETRIA INADEQUADA
- GRANDES TESTADAS / POUCOS ACESSOS
- CONDOMÍNIOS COM GRANDE NÚMEROS DE PRÉDIOS
- GRANDES IMPLANTAÇÕES DE EHS SEGREGADOS DA MALHA URBANA
- HIS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS PÚBLICOS SEGREGADOS

PROBLEMAS

Fachada Ativa	Fruição	Verdes/ Espaços Públicos	Rios/ córregos abertos	Córrego a abrir	Córrego fechado	Área alagável	Parque	Praça	Alameda	Bulevar	Cicloviás	Passeio	Transposição

ESTRATÉGIAS

HABITAÇÃO

GRANDES GLEBAS INDUSTRIAIS

Parcelamento de grandes glebas garante destinação de áreas públicas para HIS, equipamentos e áreas verdes

NOVAS FRENTES VOLTADAS PARA OS APOIOS

Terrenos em ZEM e ZEMP com frente para apoios urbanos garantem mix de unidades habitacionais

OTIMIZAÇÃO DE TERRENOS PÚBLICOS

Terrenos subutilizados são parcelados, garantindo manutenção de equipamentos e novas unidades de HIS



ESTRATÉGIAS

HABITAÇÃO

GRANDES GLEBAS INDUSTRIAIS

Parcelamento de grandes glebas garante destinação de áreas públicas para HIS, equipamentos e áreas verdes

NOVAS FRENTES VOLTADAS PARA OS APOIOS

Terrenos em ZEM e ZEMP com frente para apoios urbanos garantem mix de unidades habitacionais

OTIMIZAÇÃO DE TERRENOS PÚBLICOS

Terrenos subutilizados são parcelados, garantindo manutenção de equipamentos e novas unidades de HIS



ESTRATÉGIAS

HABITAÇÃO

GRANDES GLEBAS INDUSTRIAIS

Parcelamento de grandes glebas garante destinação de áreas públicas para HIS, equipamentos e áreas verdes

NOVAS FRENTES VOLTADAS PARA OS APOIOS

Terrenos em ZEM e ZEMP com frente para apoios urbanos garantem mix de unidades habitacionais

OTIMIZAÇÃO DE TERRENOS PÚBLICOS

Terrenos subutilizados são parcelados, garantindo manutenção de equipamentos e novas unidades de HIS



ESTRATÉGIAS

HABITAÇÃO

GRANDES GLEBAS INDUSTRIAIS

Parcelamento de grandes glebas garante destinação de áreas públicas para HIS, equipamentos e áreas verdes

NOVAS FRENTES VOLTADAS PARA OS APOIOS

Terrenos em ZEM e ZEMP com frente para apoios urbanos garantem mix de unidades habitacionais

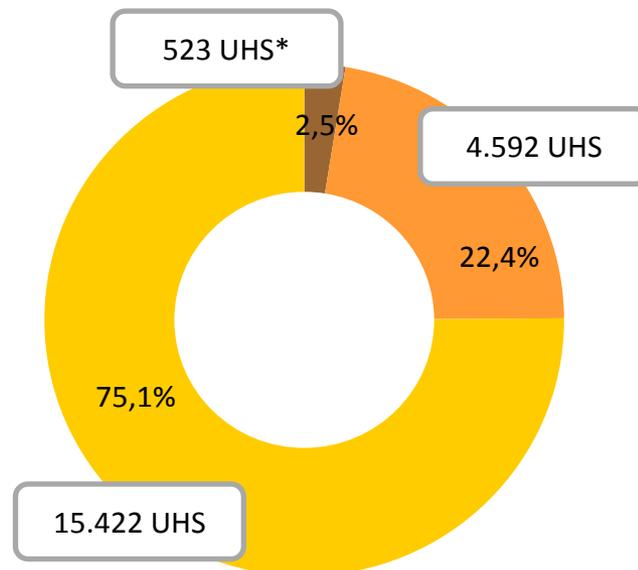
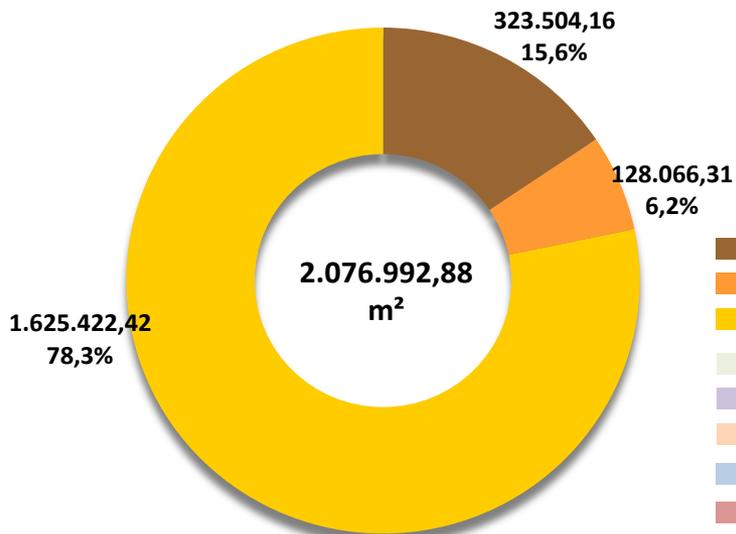
OTIMIZAÇÃO DE TERRENOS PÚBLICOS

Terrenos subutilizados são parcelados, garantindo manutenção de equipamentos e novas unidades de HIS

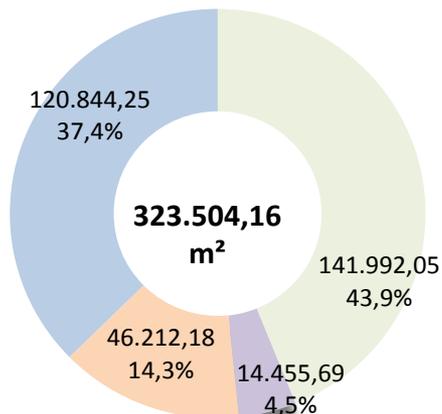


ESTRATÉGIAS

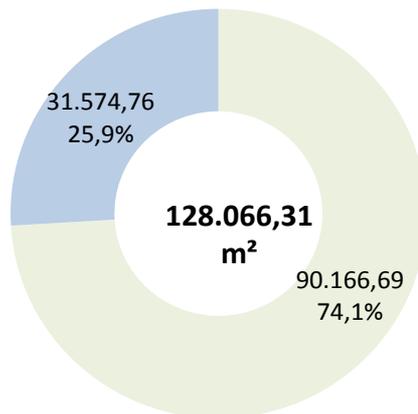
HABITAÇÃO – PRODUÇÃO EM ZEIS



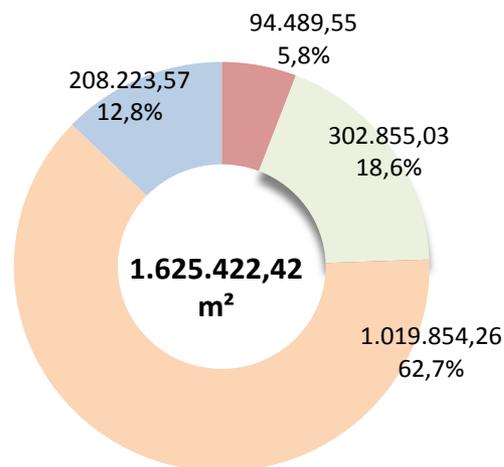
TERRENOS



ZEIS 1



ZEIS 2



ZEIS 3

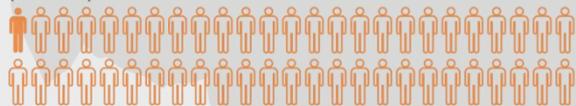
UNIDADES

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

LAPA

POPULAÇÃO ESTIMADA

(IBGE 2010)



5% DA POPULAÇÃO DO ACT

DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA

(IBGE 2010)



NOVOS EMPREENDIMENTOS

(EMBRAESP 2010-2013)



580 UNIDADES
5% DO ACT

56.000 M2
CONSTRUÍDOS



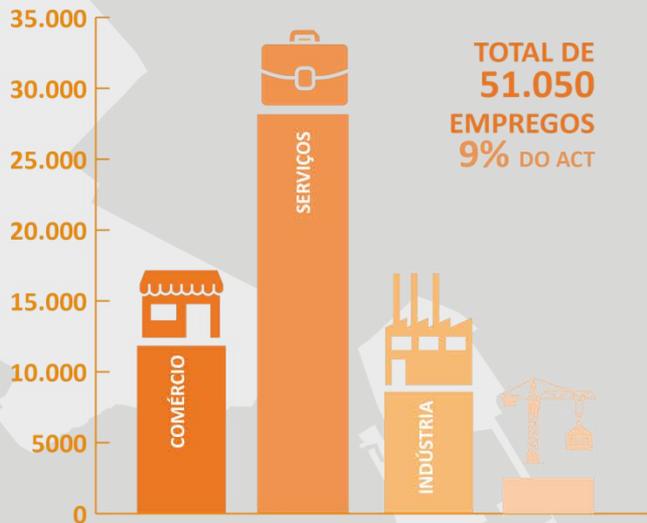
1.580,00
R\$/M2



ÁREA TOTAL DE 492ha
9% DO ACT

EMPREGOS POR SETOR

(RAIS 2012)



RELAÇÃO EMPREGO / POPULAÇÃO

(RAIS 2012 E IBGE)



3,2
EMPREGOS/HAB

RELAÇÃO EQUIPAMENTOS / POPULAÇÃO



1 EQUIP. EDUCACIONAL/
850 HAB



16,7 M2 ÁREA VERDE
/HAB

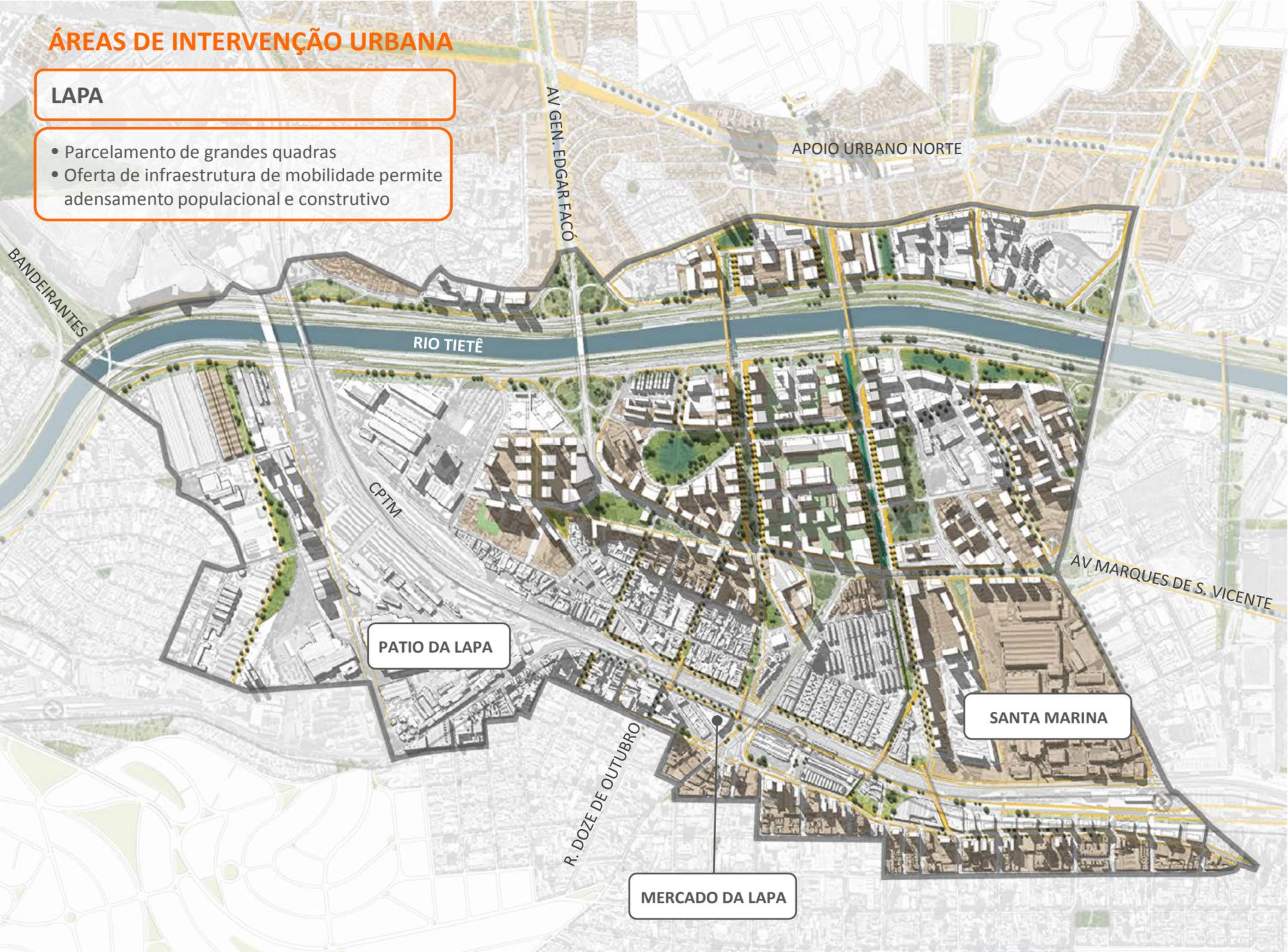


1 EQUIP. SAÚDE/
5.400 HAB

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

LAPA

- Parcelamento de grandes quadras
- Oferta de infraestrutura de mobilidade permite adensamento populacional e construtivo



AV GEN. EDGAR FACÓ

APOIO URBANO NORTE

RIO TIETÊ

PATIO DA LAPA

SANTA MARINA

MERCADO DA LAPA

AV MARQUES DE S. VICENTE

R. DOZE DE OUTUBRO

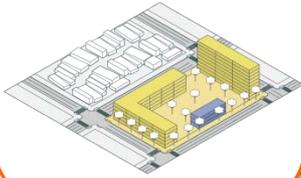
BANDERANTES

CPTM

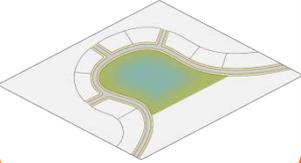
ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

LAPA

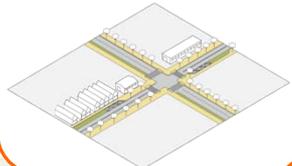
CONSTRUÇÃO DE HIS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS



CRIAÇÃO DE E ÁREAS ALAGÁVEIS EM ÁREAS SUJEITAS A INUNDAÇÃO



CRIAÇÃO DE ALAMEDAS EM VIAS EXISTENTES



APOIO URBANO NORTE

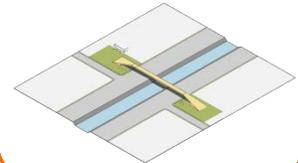
AV. GEN. EDGAR FACCO

RIO TIETÊ

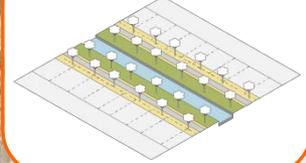
CPTM

R. DOZE DE OUTUBRO

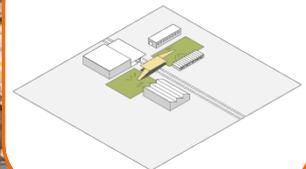
TRAVESSIAS SOBRE O RIO TIETÊ DANDO CONTINUIDADE A EIXOS



RECUPERAÇÃO DO CÓRREGO TIBURTINO



QUALIFICAR TRAVESSIAS SOBRE A FERROVIA NA LAPA DE BAIXO



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

LAPA

PROBLEMA

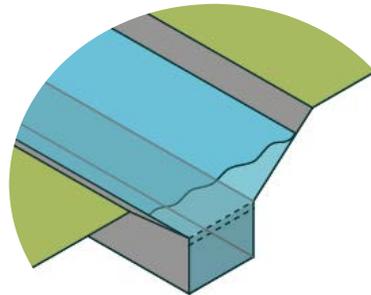
SISTEMA HÍDRICO DESCONFIGURADO, ENCHENTES E ALAGAMENTOS

A canalização dos córregos em diversas áreas da várzea impediu o fluxo das águas pluviais em direção ao Rio Tietê, gerando enchentes.

DIRETRIZ

REABRIR DE CÓRREGOS OCULTOS

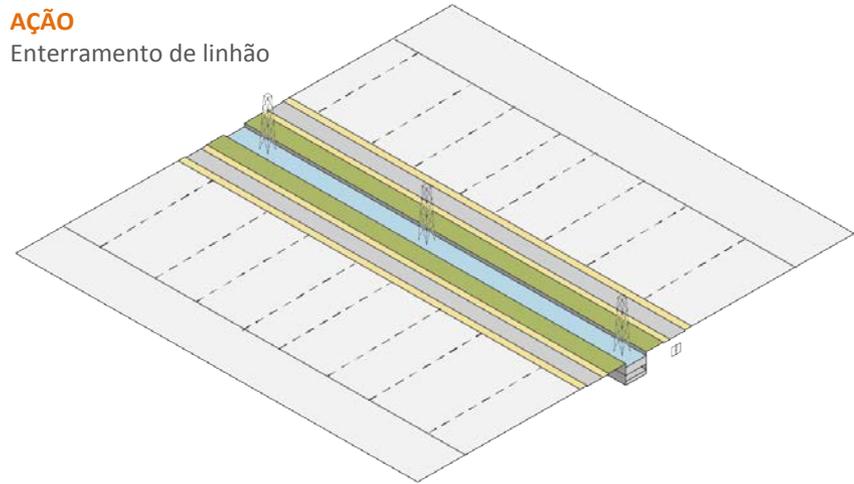
O destamponamento é uma solução adotada para os córregos limpos a fim de aumentar a sua capacidade de vazão e melhorar a drenagem superficial urbana. Além disso, a abertura dos córregos promove o contato dos corpos d'água com a atmosfera e colabora para o ressurgimento da vida aquática e ciliar.



AÇÕES

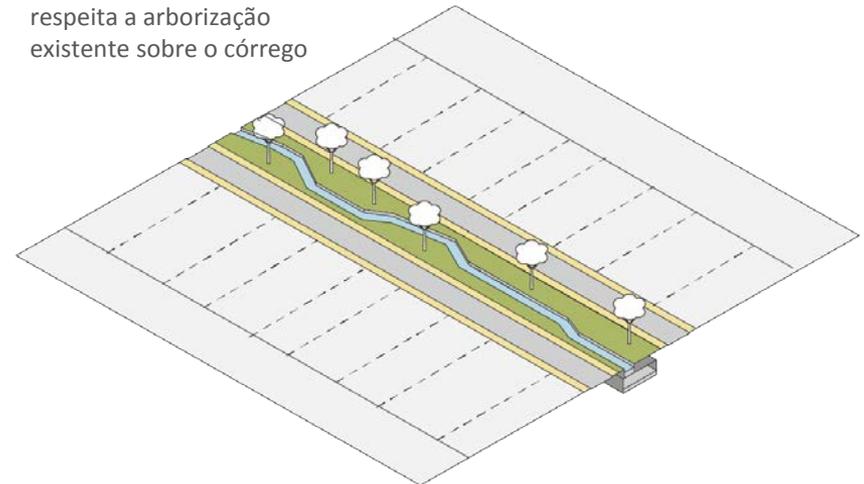
AÇÃO

Enterramento de linhão



AÇÃO

Criação de novo leito que respeita a arborização existente sobre o córrego



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

LAPA

CRIAÇÃO DE ALAMEDA

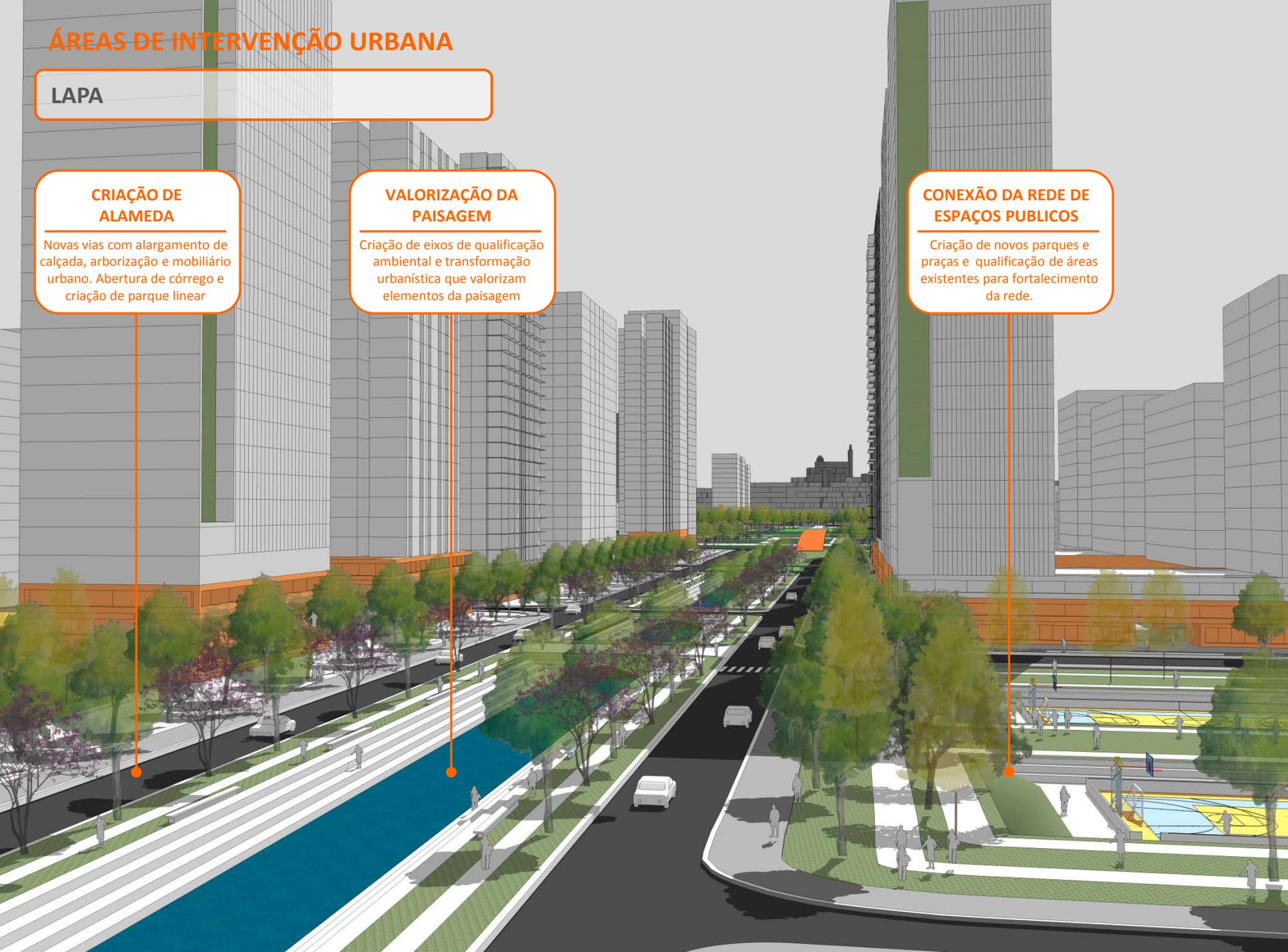
Novas vias com alargamento de calçada, arborização e mobiliário urbano. Abertura de córrego e criação de parque linear

VALORIZAÇÃO DA PAISAGEM

Criação de eixos de qualificação ambiental e transformação urbanística que valorizam elementos da paisagem

CONEXÃO DA REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS

Criação de novos parques e praças e qualificação de áreas existentes para fortalecimento da rede.



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

LAPA

EIXO ESTRATÉGICO

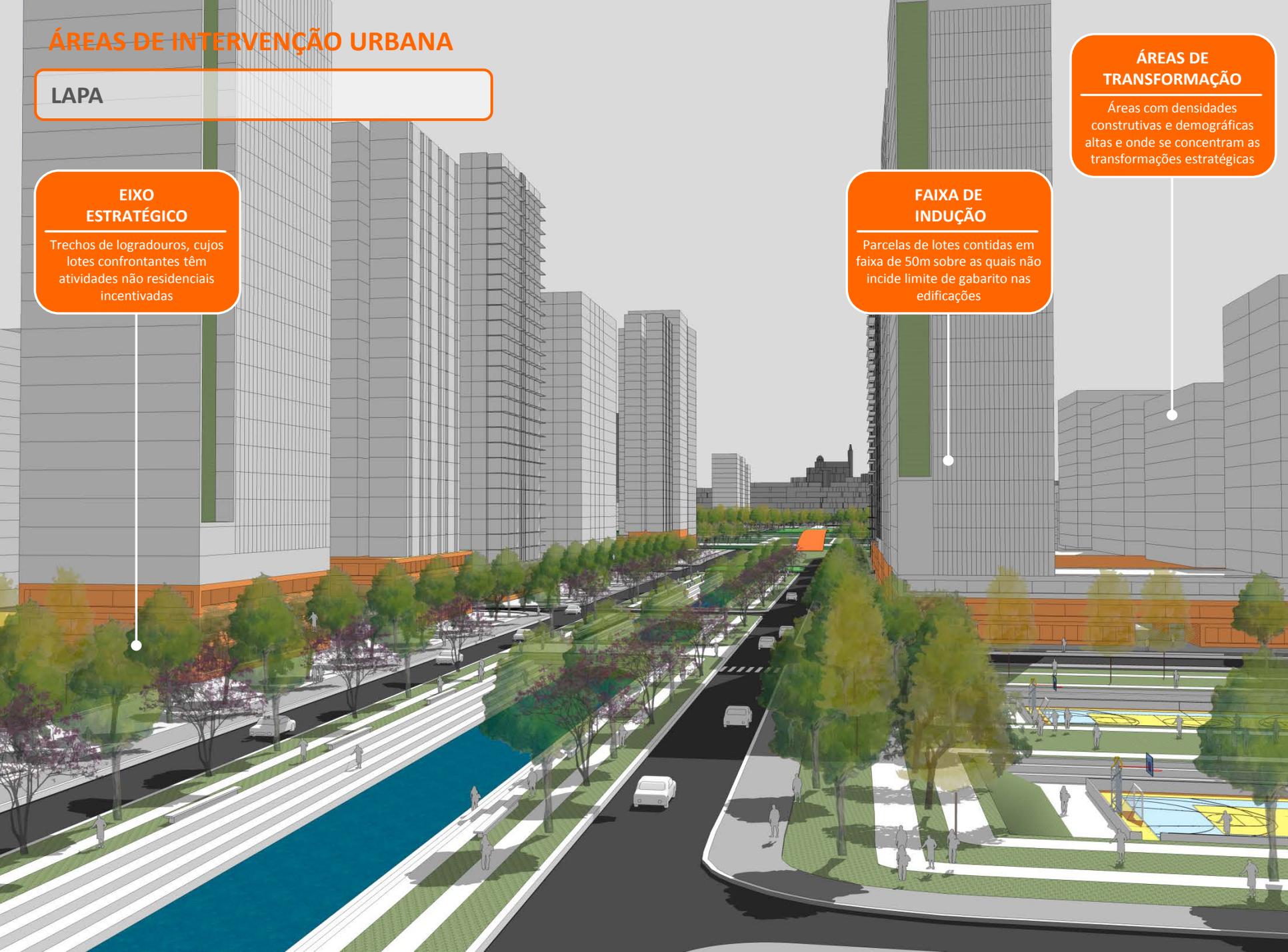
Trechos de logradouros, cujos lotes confrontantes têm atividades não residenciais incentivadas

FAIXA DE INDUÇÃO

Parcelas de lotes contidas em faixa de 50m sobre as quais não incide limite de gabarito nas edificações

ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO

Áreas com densidades construtivas e demográficas altas e onde se concentram as transformações estratégicas



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

LAPA – PROJETOS ESTRATÉGICOS

PROJETO ESTRATÉGICO BENTO BICUDO

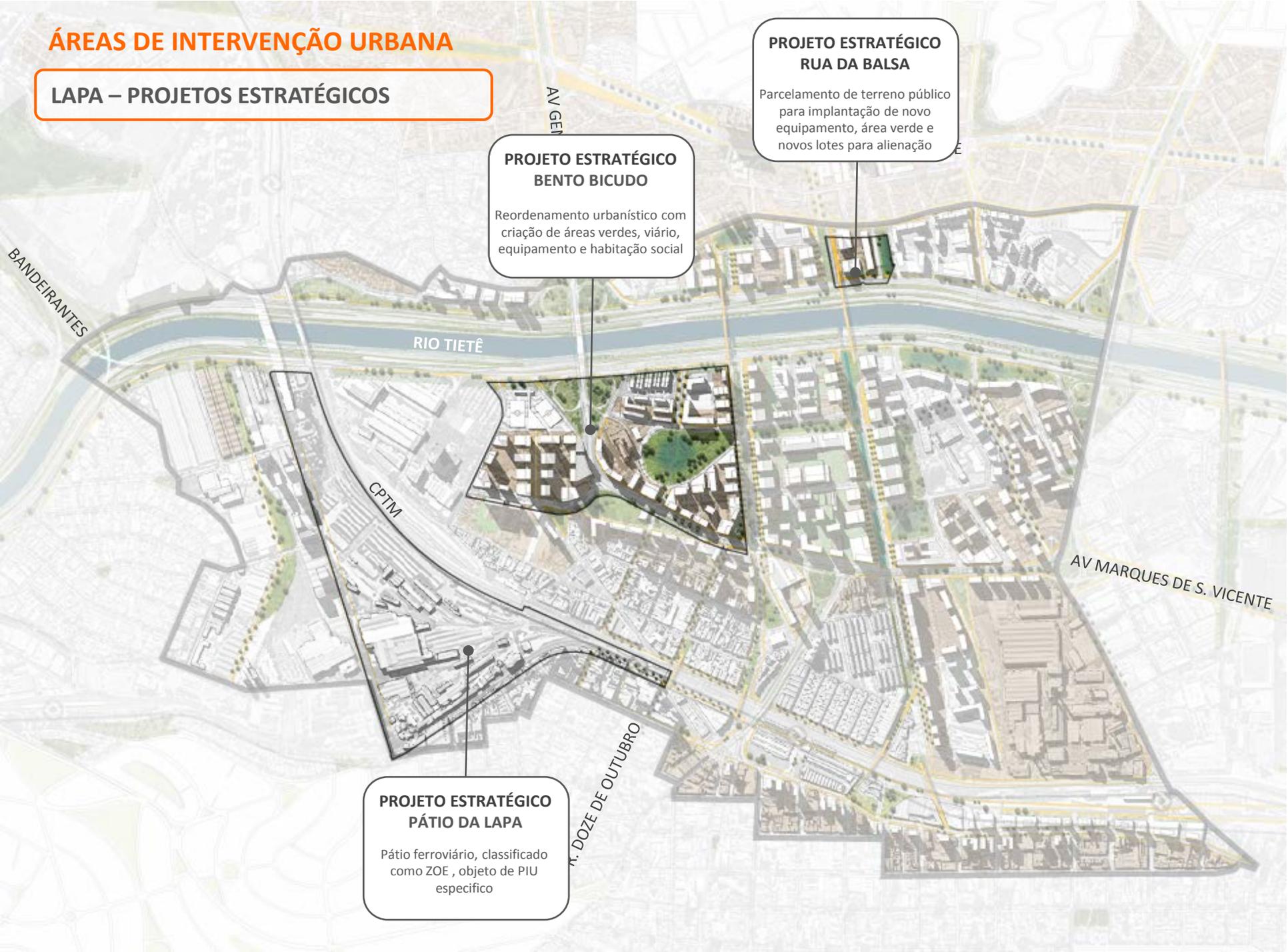
Reordenamento urbanístico com criação de áreas verdes, viário, equipamento e habitação social

PROJETO ESTRATÉGICO RUA DA Balsa

Parcelamento de terreno público para implantação de novo equipamento, área verde e novos lotes para alienação

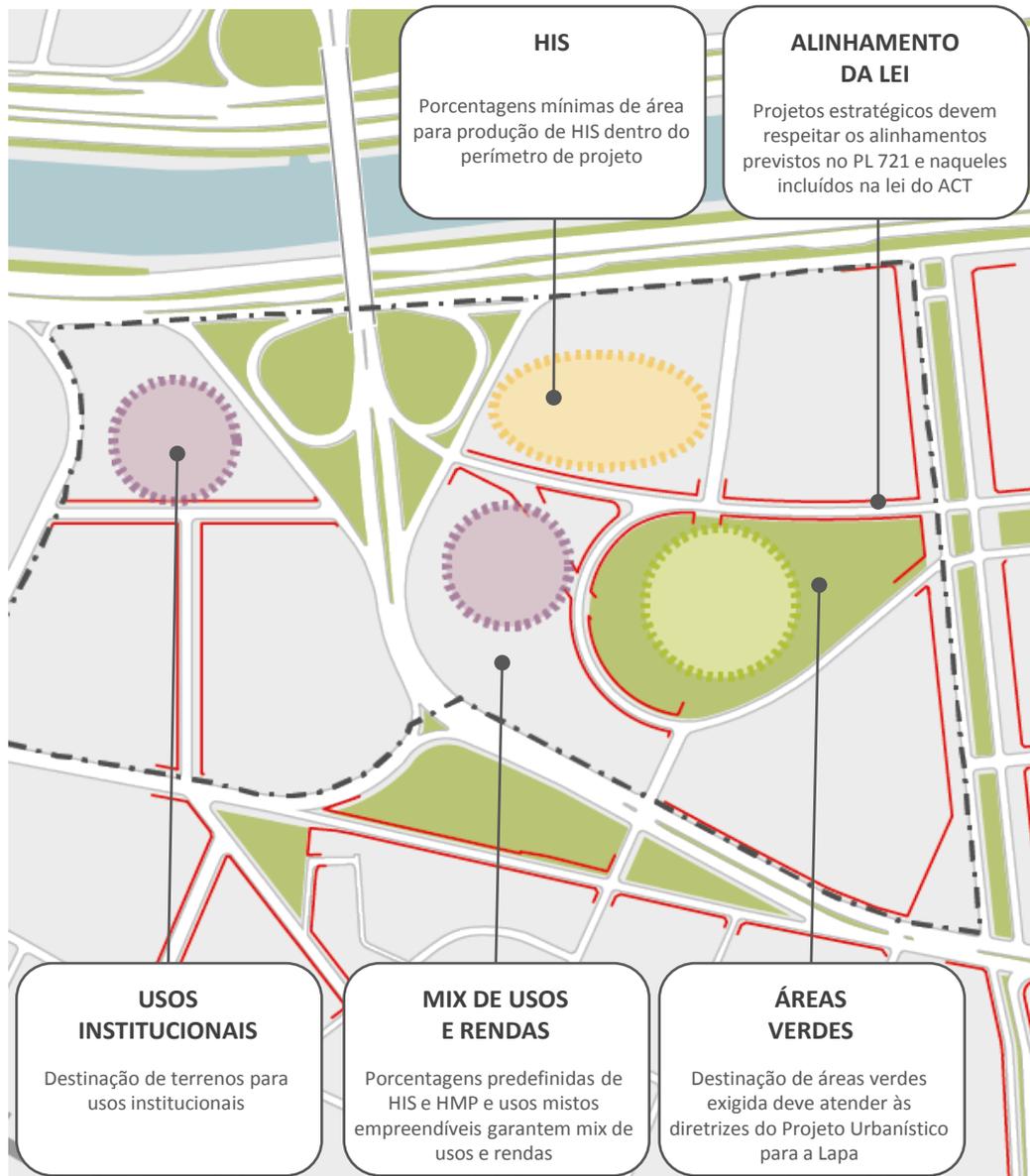
PROJETO ESTRATÉGICO PÁTIO DA LAPA

Pátio ferroviário, classificado como ZOE, objeto de PIU específico



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

LAPA – PROJETOS ESTRATÉGICOS



PROJETO ESPECÍFICO BENTO BICUDO

- Abertura de viário previsto no PL 721 e plano urbanístico, alcançando a porcentagem de destinação para viário exigida
- Atendimento da ZEIS prevista na LPUOS. Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS dos PE deverão atender à proporção de no mínimo 60% (sessenta por cento) destinados a atendimento das faixas de HIS e no máximo de 40% (quarenta por cento) de HMP. Os lotes destinados aos EHIS devem ter área máxima de 3.000m², não podendo ser contíguos
- Criação de lotes para empreendimentos de uso misto
- Obrigatória a criação de áreas verdes seguindo o Projeto Urbanístico da Lapa. Instalação dispositivos de retenção das águas pluviais associados ao uso de lazer e/ou contemplação.
- Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão calculados a partir dos lotes originais, até o limite de coeficiente de aproveitamento igual a 6,0 (seis) nos lotes resultantes.
- Os lotes privados contidos nos PE poderão ser objeto de desapropriação, podendo ser lembrados aos lotes públicos para posterior parcelamento.

	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA DESTINADA(%)					manutenção, modernização ou remanejamento de serviços públicos instalados
	verde	instit.	viário	Sem destinação prévia*	total de destinação	
BENTO BICUDO	15	10	15	14	54	-

* Inclui áreas para atendimento habitacional e serviços públicos

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE

POPULAÇÃO ESTIMADA

(IBGE 2010)



24.400 HABITANTES
7% DA POPULAÇÃO DO ACT

DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA

(IBGE 2010)



NOVOS EMPREENDIMENTOS

(EMBRAESP 2010-2013)



93.600 M2 CONSTRUÍDOS
1.400 NOVAS UNIDADES
12% DO ACT

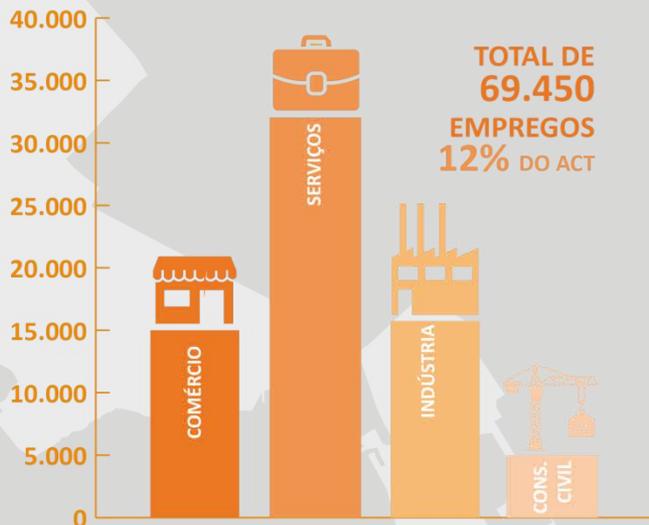
1.480,00 R\$/M2

ÁREA TOTAL DE 638ha
12% DO ACT



EMPREGOS POR SETOR

(RAIS 2012)

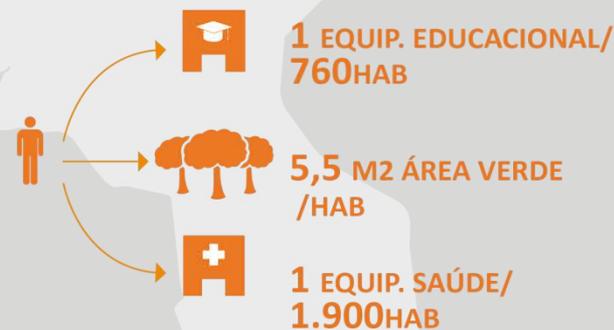


RELAÇÃO EMPREGO / POPULAÇÃO

(RAIS 2012 E IBGE)



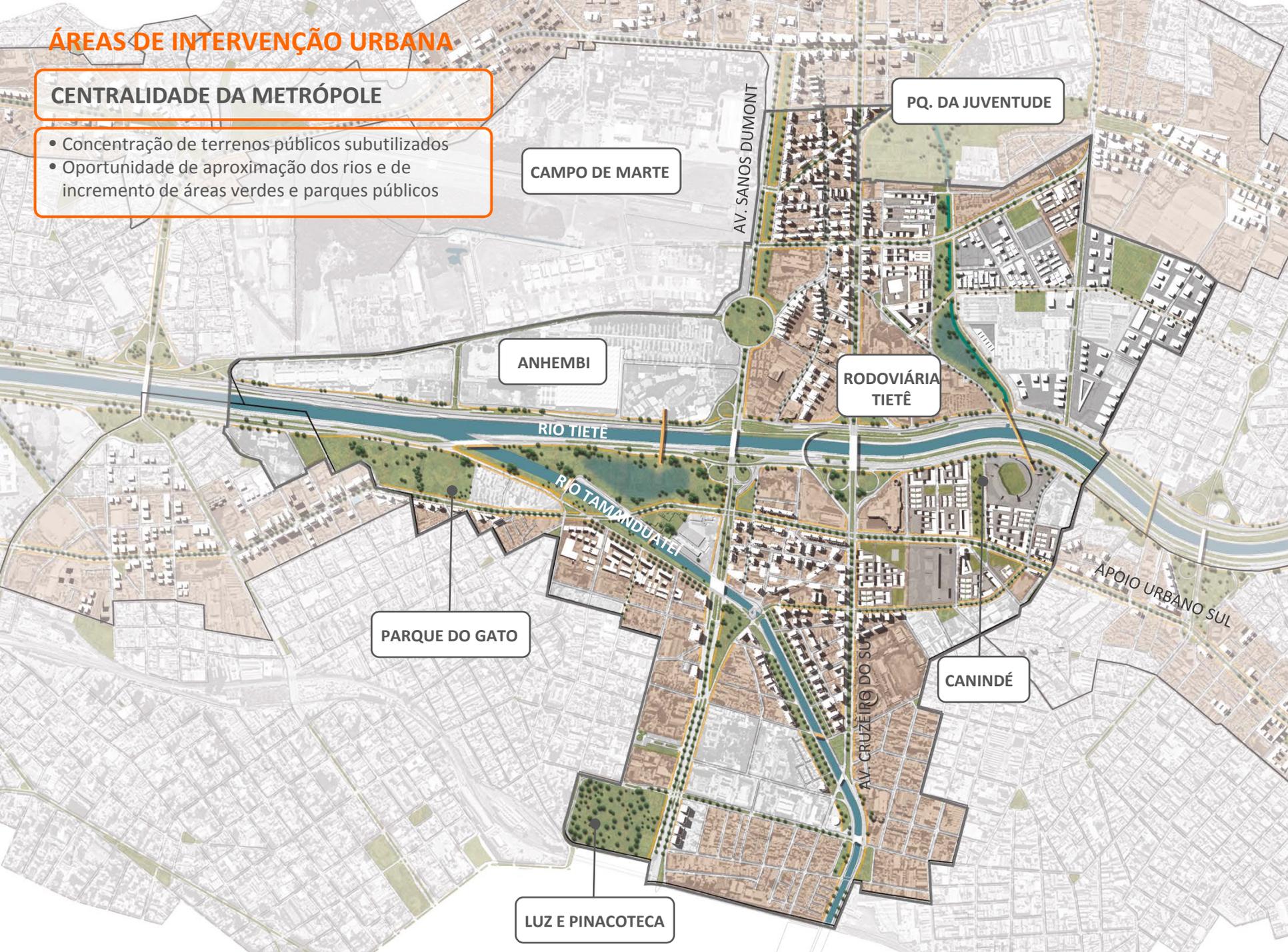
RELAÇÃO EQUIPAMENTOS / POPULAÇÃO



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE

- Concentração de terrenos públicos subutilizados
- Oportunidade de aproximação dos rios e de incremento de áreas verdes e parques públicos



CAMPO DE MARTE

PQ. DA JUVENTUDE

ANHEMBI

RODoviÁRIA
TIETÊ

RIO TIETÊ

RIO TAMANDUATÊ

PARQUE DO GATO

APOIO URBANO SUL

CANINDÉ

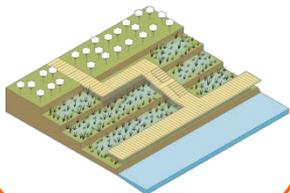
AV. CRUZEIRO DO SUL

LUZ E PINACOTECA

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE

criação de áreas verdes e alagáveis na foz do Tamanduateí



alargamento de vias existentes para criação do apoio urbano



criação de boulevares em avenidas existentes



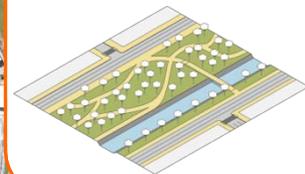
AV. SANOS DUMONT

RIO TIETE

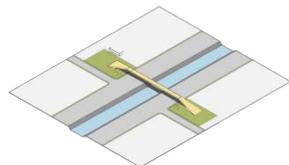
RIO TAMANDUATEÍ

AV. CRUZEIRO DO SUL

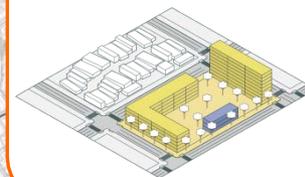
PARQUE LINEAR AO LONGO DO CÔRREGO CARANDIRU



TRAVESSIAS SOBRE O RIO TIETE CONECTANDO ÁREAS VERDES



CONSTRUÇÃO DE HIS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE

PROBLEMA

ILHAS DE CALOR E BAIXA OFERTA DE ESPAÇOS VERDES

A baixa oferta de espaços verdes por habitantes influencia diretamente no surgimento de ilhas de calor em áreas específicas do Arco Tietê.

DIRETRIZ

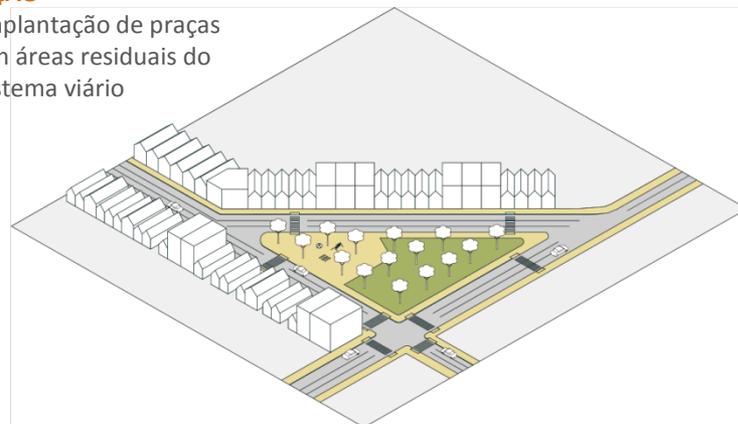
IMPLANTAR PARQUES E PRAÇAS

Aumentar o número de praças e parques que proporcionam áreas de lazer, convívio e contemplação e absorvem e refletem a irradiação solar, amenizando as ilhas de calor.

AÇÕES

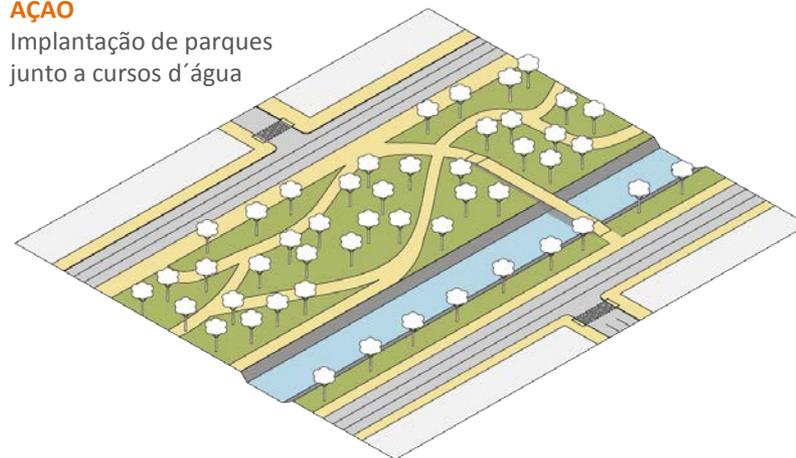
AÇÃO

Implantação de praças em áreas residuais do sistema viário



AÇÃO

Implantação de parques junto a cursos d'água



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE

VALORIZAÇÃO DA FRENTE DO RIO TAMANDUATÉ

Criação de parque linear em área de APP, criando rede de espaços públicos conectada ao transporte de alta capacidade

CRIAÇÃO DE ALAMEDAS

Novas vias com alargamento de calçada, arborização e mobiliário urbano e criação de nova frente urbana



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE

EIXO ESTRATÉGICO

Trechos de logradouros, cujos lotes confrontantes têm atividades não residenciais incentivadas

FAIXA DE INDUÇÃO

Parcelas de lotes contidas em faixa de 50m sobre as quais não incide limite de gabarito nas edificações

RECUO ESPECIAL

Recuos frontais ajardinados e incorporados às calçadas respeitando APP do Rio Tamanduateí



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE PROJETOS ESTRATÉGICOS

PROJETO ESTRATÉGICO ANHEMBI

Realização da ZOE Anhembi com modernização do centro de exposições e inclusão de novos usos

PROJETO ESTRATÉGICO CARANDIRU

Realização da ZEIS inserida no perímetro e criação de parque linear ao longo do córrego do Carandiru, proporcionando novo acesso ao Pq. da Juventude

PROJETO ESTRATÉGICO IPREM

Realização da ZEIS inserida no perímetro, manutenção de equipamentos públicos e aumento da permeabilidade através de novo viário

PROJETO ESTRATÉGICO DEIC

Otimização de terrenos públicos subutilizados para implantação de novos equipamentos, áreas verdes e unidades habitacionais.

PROJETO ESTRATÉGICO CANINDÉ-PORTUGUESA

Realização da ZOE Canindé com doação de 20% de áreas públicas e destinação de áreas para novos empreendimentos de uso misto

PROJETO ESTRATÉGICO CANINDÉ-STO. ANTÔNIO

Realização da ZEIS inserida no perímetro, manutenção de equipamentos públicos e destinação de áreas para empreendimentos de uso misto

PROJETO ESTRATÉGICO CANINDÉ - CMTC

Implantação de unidades habitacionais, áreas verdes e novos empreendimentos de uso misto

PROJETO ESTRATÉGICO DETRAN

Modernização de serviços e equipamentos públicos existentes e implantação de unidades habitacionais

APOIO URBANO SUL

AV. SANOS DUMONT

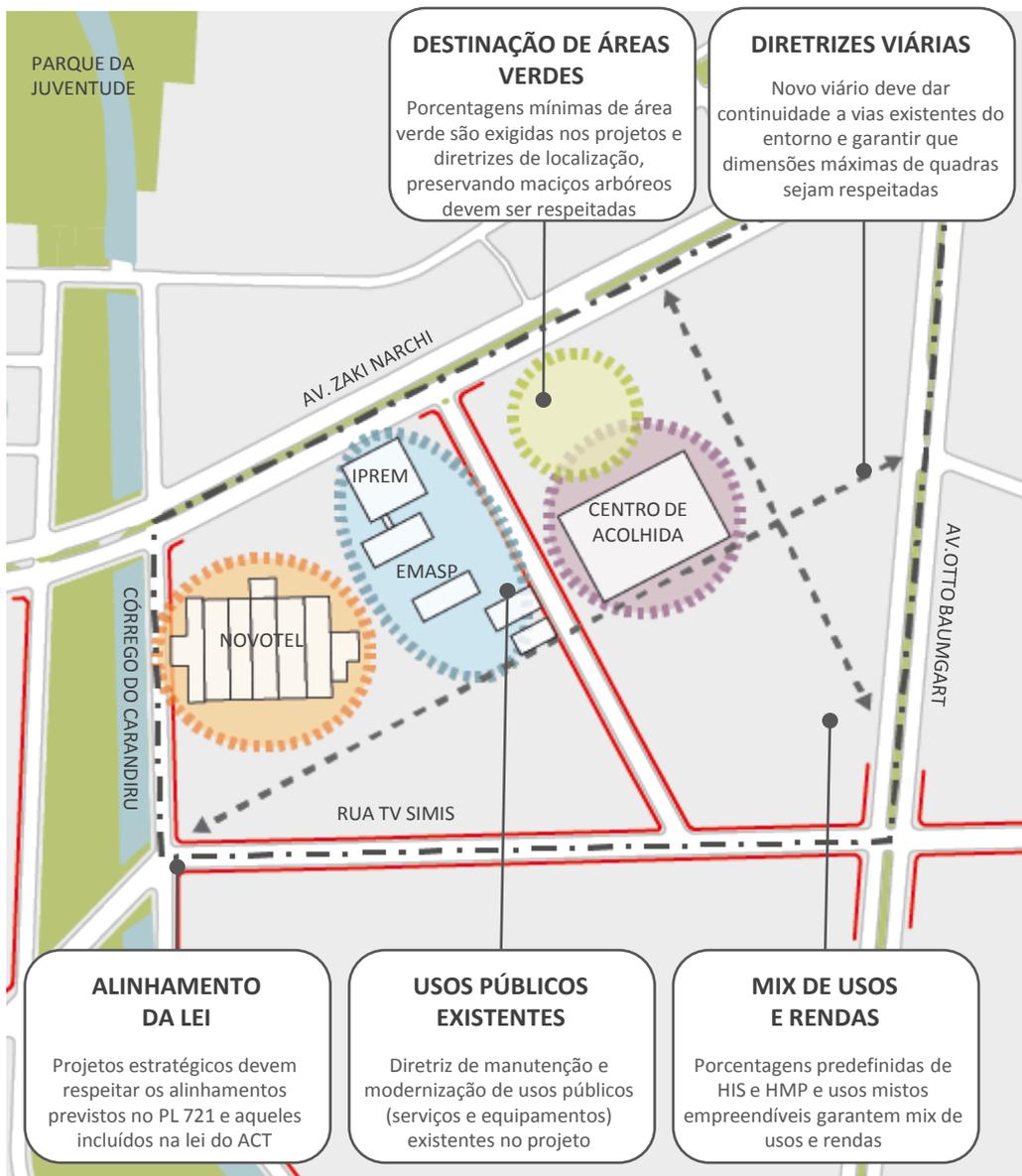
RIO TIETÊ

RIO TAMANDUATÁ

AV. CRUZEIRO DO SUL

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE PROJETOS ESTRATÉGICOS



PROJETO ESPECÍFICO IPREM

- Abertura de viário previsto no PL 721 e plano urbanístico
- Viário complementar deve garantir continuidade de vias do entorno e dimensão máxima de quadras
- Atendimento da ZEIS prevista na LPUOS: Previsão de aproximadamente 2000UHs. Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS dos PE deverão atender à proporção de no mínimo 60% (sessenta por cento) destinados a atendimento das faixas de HIS e no máximo de 40% (quarenta por cento) de HMP
- Manutenção/modernização de usos públicos existentes
- Criação de lotes para empreendimentos de uso misto
- Obrigatória a criação de praças e áreas verdes
- Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão calculados a partir dos lotes originais, até o limite de coeficiente de aproveitamento igual a 6,0 (seis) nos lotes resultantes.
- Os lotes privados contidos nos PE poderão ser objeto de desapropriação, podendo ser lembrados aos lotes públicos para posterior parcelamento.

	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA DESTINADA(%)					manutenção, modernização ou remanejamento de serviços públicos instalados
	verde	instit.	viário	Sem destinação prévia*	total de destinação	
IPREM	10	5	10	35	60	IPREM e EMASP

* Inclui áreas para atendimento habitacional e serviços públicos

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE
PROJETOS ESTRATÉGICOS



SITUAÇÃO ATUAL

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE
PROJETOS ESTRATÉGICOS



USOS EXISTENTES

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE
PROJETOS ESTRATÉGICOS



PARCELAMENTO

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE PROJETOS ESTRATÉGICOS



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

APOIOS URBANOS

POPULAÇÃO ESTIMADA

(IBGE 2010)



DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA

(IBGE 2010)



330.000 M²
CONSTRUÍDOS

NOVOS
EMPREENDIMENTOS
(EMBRAESP 2010-2013)

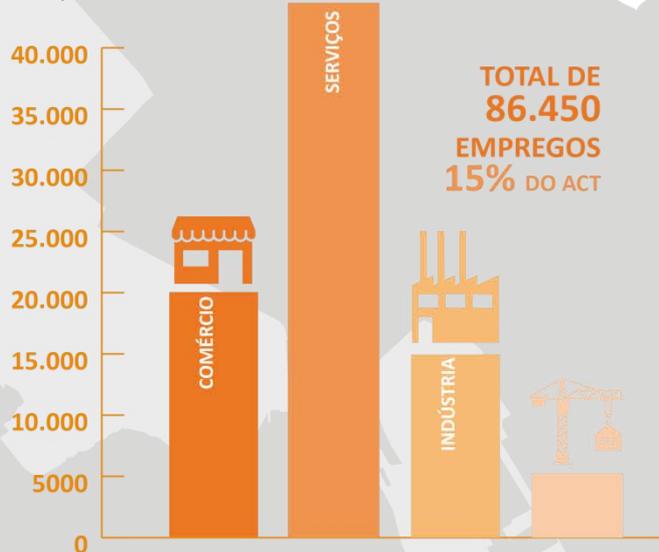
2.790 UNIDADES
24% DO ACT

1.700,00
R\$/M²

ÁREA TOTAL DE 1.317ha
24% DO ACT

EMPREGOS POR SETOR

(RAIS 2012)

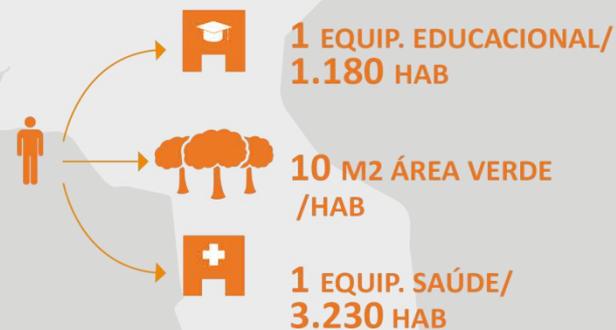


RELAÇÃO EMPREGO / POPULAÇÃO

(RAIS 2012 E IBGE)



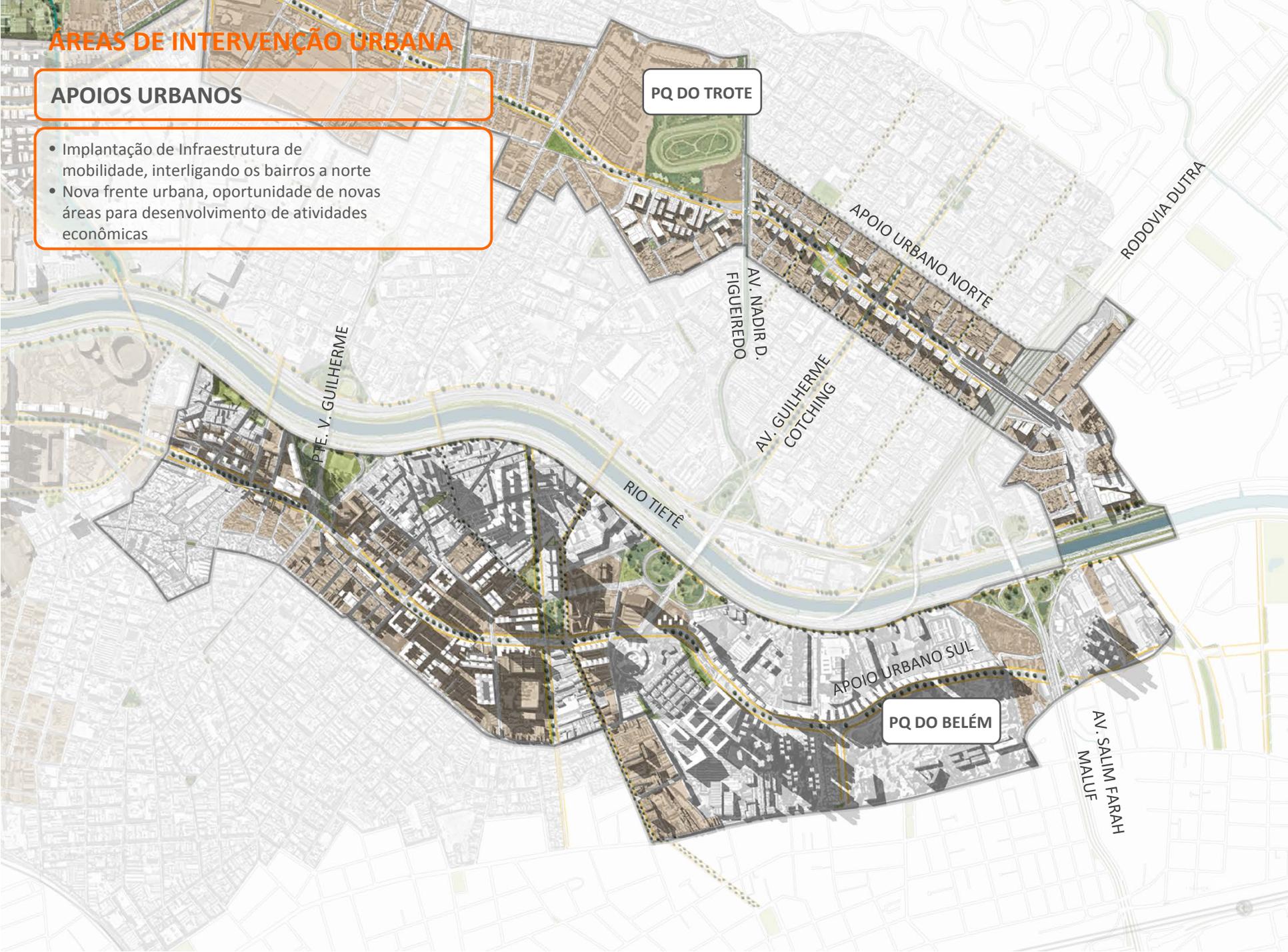
RELAÇÃO EQUIPAMENTOS / POPULAÇÃO



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

APOIOS URBANOS

- Implantação de Infraestrutura de mobilidade, interligando os bairros a norte
- Nova frente urbana, oportunidade de novas áreas para desenvolvimento de atividades econômicas



PQ DO TROTE

APOIO URBANO NORTE

RODOVIA DUTRA

AV. NADIR D. FIGUEIREDO

AV. GUILHERME COTCHING

RIO TIETÊ

PTE. V. GUILHERME

APOIO URBANO SUL

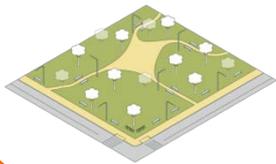
PQ DO BELÉM

AV. SALIM FARAH MALUF

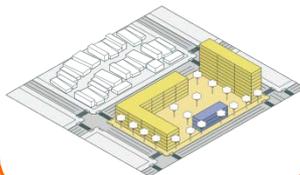
ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

APOIOS URBANOS

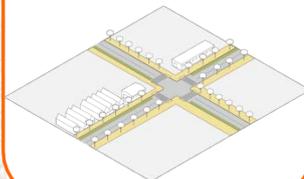
REQUALIFICAÇÃO DE PRAÇAS EXISTENTES



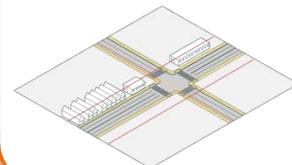
CONSTRUÇÃO DE HIS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS



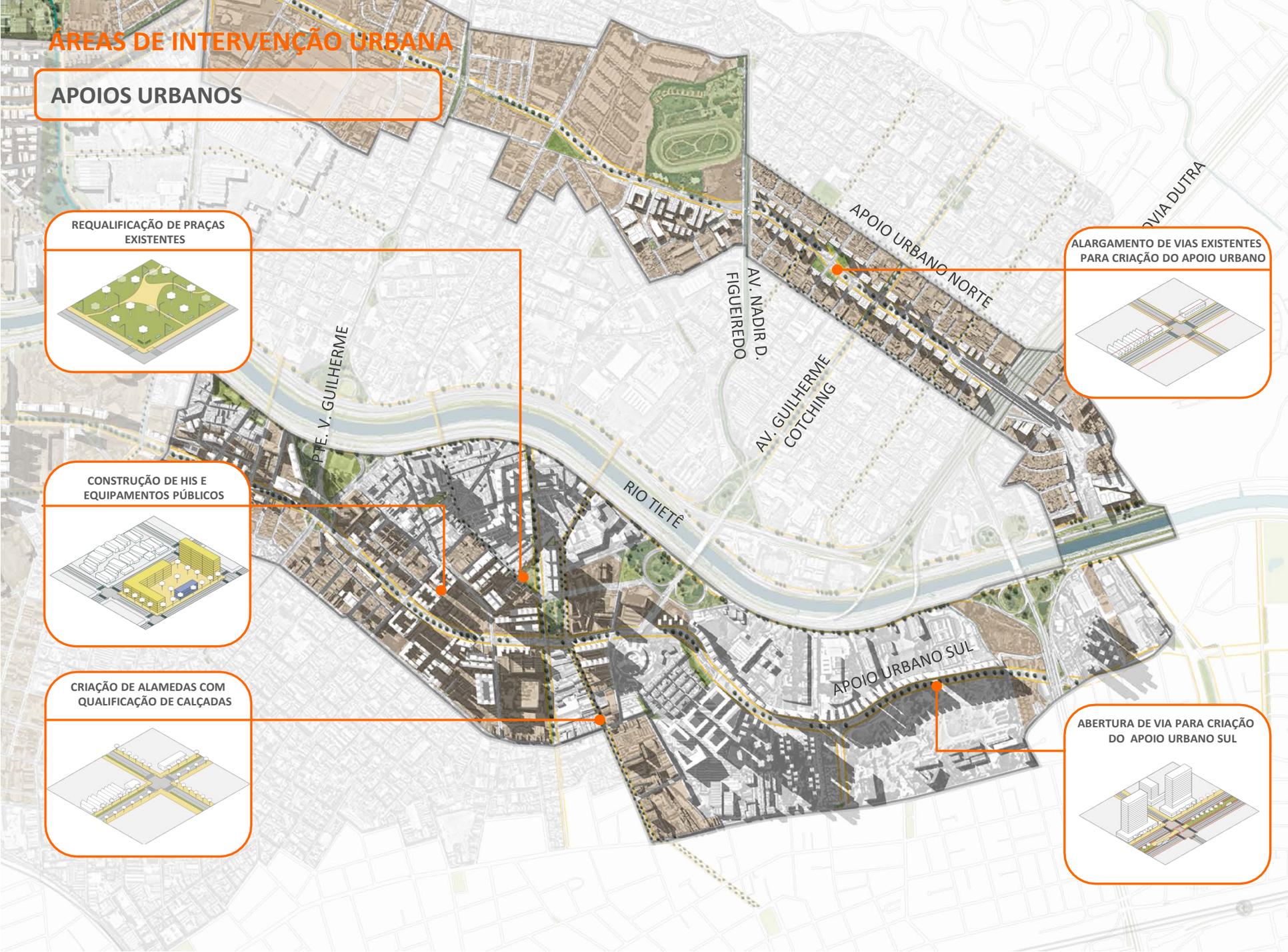
criação de alamedas com qualificação de calçadas



ALARGAMENTO DE VIAS EXISTENTES PARA CRIAÇÃO DO APOIO URBANO



ABERTURA DE VIA PARA CRIAÇÃO DO APOIO URBANO SUL



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

APOIOS URBANOS

PROBLEMA

BAIXA CONECTIVIDADE E PRESENÇA DE BARREIRAS

Muitos bairros se encontram desconectados pela ausência de vias públicas ou pela presença de barreiras como o Rio Tietê, a ferrovias e grandes lotes e avenidas.

DIRETRIZ

IMPLANTAR NOVAS VIAS PÚBLICAS COM ÊNFASE NO TRANSPORTE PÚBLICO, CICLOVIÁRIO E DE PEDESTRES.

A implantação de bulevares que interligam os bairros e priorizam o transporte público e alamedas de conexões locais com ciclovias e amplas calçadas irá promover a integração.

AÇÕES

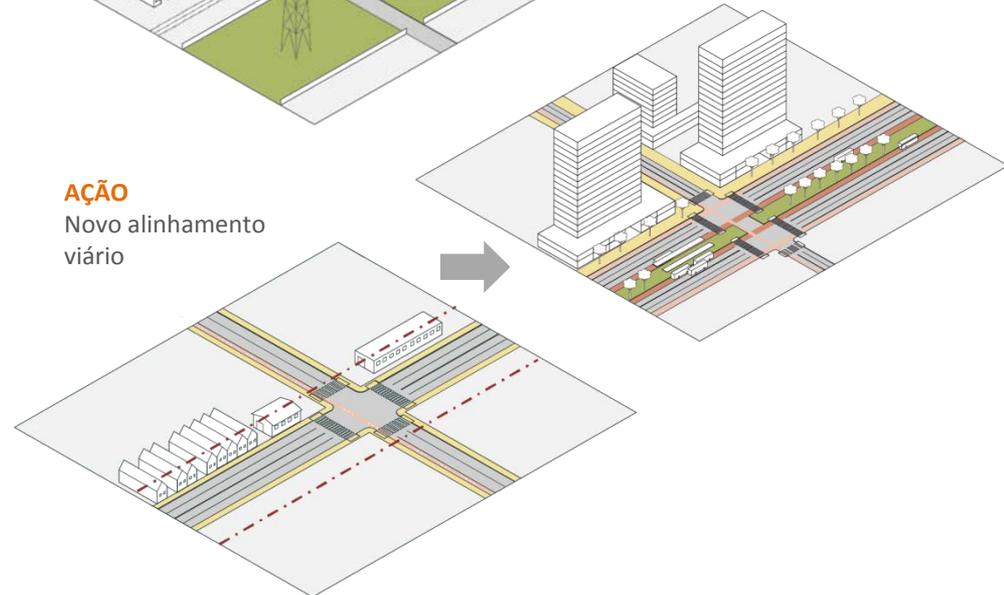
AÇÃO

Enterramento de linha de transmissão



AÇÃO

Novo alinhamento viário



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

APOIOS URBANOS

BULEVAR

Criação de canteiro central e calçadas arborizadas para garantir sombreamento e consequente redução da temperatura

CRIAÇÃO DO APOIO URBANO

Abertura de via com corredor de ônibus e calçadas amplas para criação de nova frente urbana



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

APOIOS URBANOS

AMPLIAÇÃO DOS PASSEIOS

Passeios amplos e arborizados

AREA DE TRANSFORMAÇÃO

Áreas de renovação com gabarito controlado

EIXO ESTRATÉGICO

Trechos de logradouros, cujos lotes confrontantes têm atividades não residenciais incentivadas



ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

APOIOS URBANOS
PROJETOS ESTRATÉGICOS

PTE. V. GUILHERME

AV. NADIR D.
FIGUEIREDO

AV. GUILHERME
COTCHING

APOIO URBANO NORTE

RODOVIA DUTRA

RIO TIETÊ

APOIO URBANO SUL

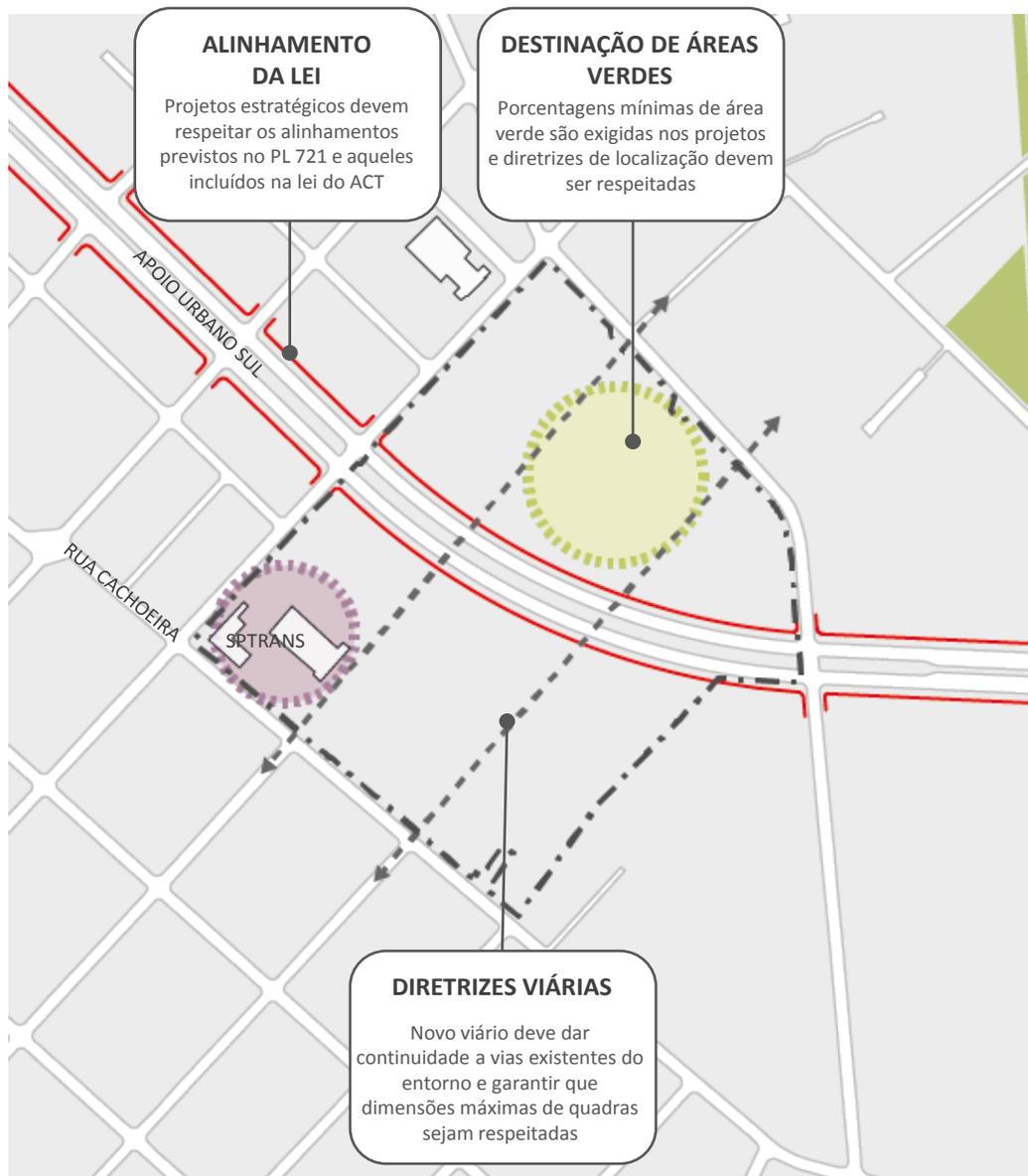
AV. SALIM FARAH
MALUF

PROJETO ESTRATÉGICO SANTA RITA

Indução da requalificação urbana do bairro do Pari pelo melhor aproveitamento de terreno público

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

APOIOS URBANOS PROJETOS ESTRATÉGICOS



PROJETO ESPECÍFICO SANTA RITA

- Abertura de viário previsto no PL 721 e plano urbanístico e viário complementar deve garantir continuidade de vias do entorno e dimensão máxima de quadras
- Obrigatória a criação de praças e áreas verdes, sendo que no mínimo 50% da área verde deve ser lindeira ao Apoio Urbano Sul.
- Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão calculados a partir dos lotes originais, até o limite de coeficiente de aproveitamento igual a 6,0 (seis) nos lotes resultantes.
- Os lotes privados contidos nos PE poderão ser objeto de desapropriação, podendo ser lembrados aos lotes públicos para posterior parcelamento.
- Fachada ativa obrigatória para os lotes com frente para ao Apoio Urbano Sul e para a área verde, em no mínimo 50% da testada;
- nas demais frentes recuo de 8m ajardinados 80%;
- Reconstrução da edificação da SPTRANS
- Atendimento social à população imigrante e moradora de cortiços dos bairros do Brás e Pari;

	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA DESTINADA(%)					manutenção, modernização ou remanejamento de serviços públicos instalados
	verde	instit.	viário	serviços públicos atendimento habitacional	total de destinação	
SANTA RITA	20	10	10	20	60	SPTRANS

* Inclui áreas para atendimento habitacional e serviços públicos

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

SÍNTESE : ESCALAS DE PROJETO

AIU

ESTRUTURAÇÃO DO PROJETO

Intervenções e parâmetros urbanísticos

Instrumentos de financiamento

Modelo de gestão democrática

ARCO TIETÊ

PROGRAMA DA TRANSFORMAÇÃO

Programa de desenvolvimento urbano

Definição de densidades e indicadores

Definição de instrumento urbanístico

MEM

TERRITÓRIO DA INFRAESTRUTURA

Adensamento populacional

Equilíbrio entre habitação e emprego

Renovação da infraestrutura

LAPA

OUCAB

APOIOS URBANOS

CENTRALIDADE DA METRÓPOLE

APOIOS URBANOS

APOIOS URBANOS

0 1,0 2,0km

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

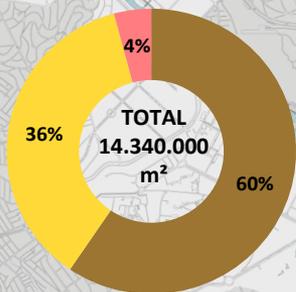
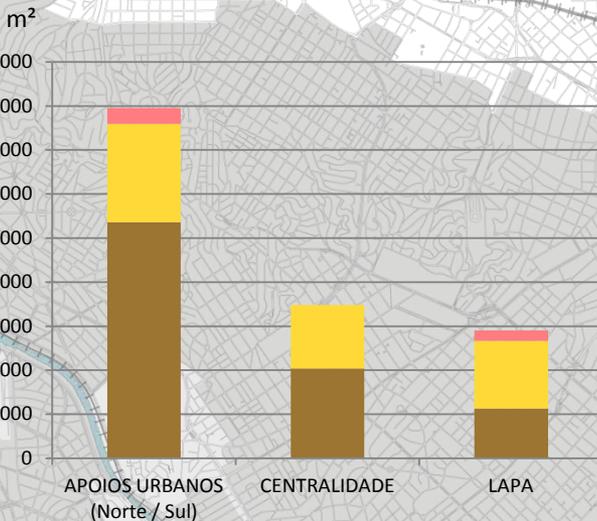
ÁREA DE QUALIFICAÇÃO

passíveis de renovação com densidades construtivas e demográficas médias, voltadas à promoção da qualificação dos espaços públicos e à manutenção das atividades permitidas na LPUOS

ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO

passíveis de renovação, com densidades construtivas e demográficas altas, voltadas à implementação do uso misto associado à qualificação dos espaços públicos

- MEM
- ACT
- HIDROGRAFIA
- FERROVIA
- ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO
- ÁREAS DE QUALIFICAÇÃO
- ÁREAS DE PRESERVAÇÃO



TOTAL
14.340.000
m²

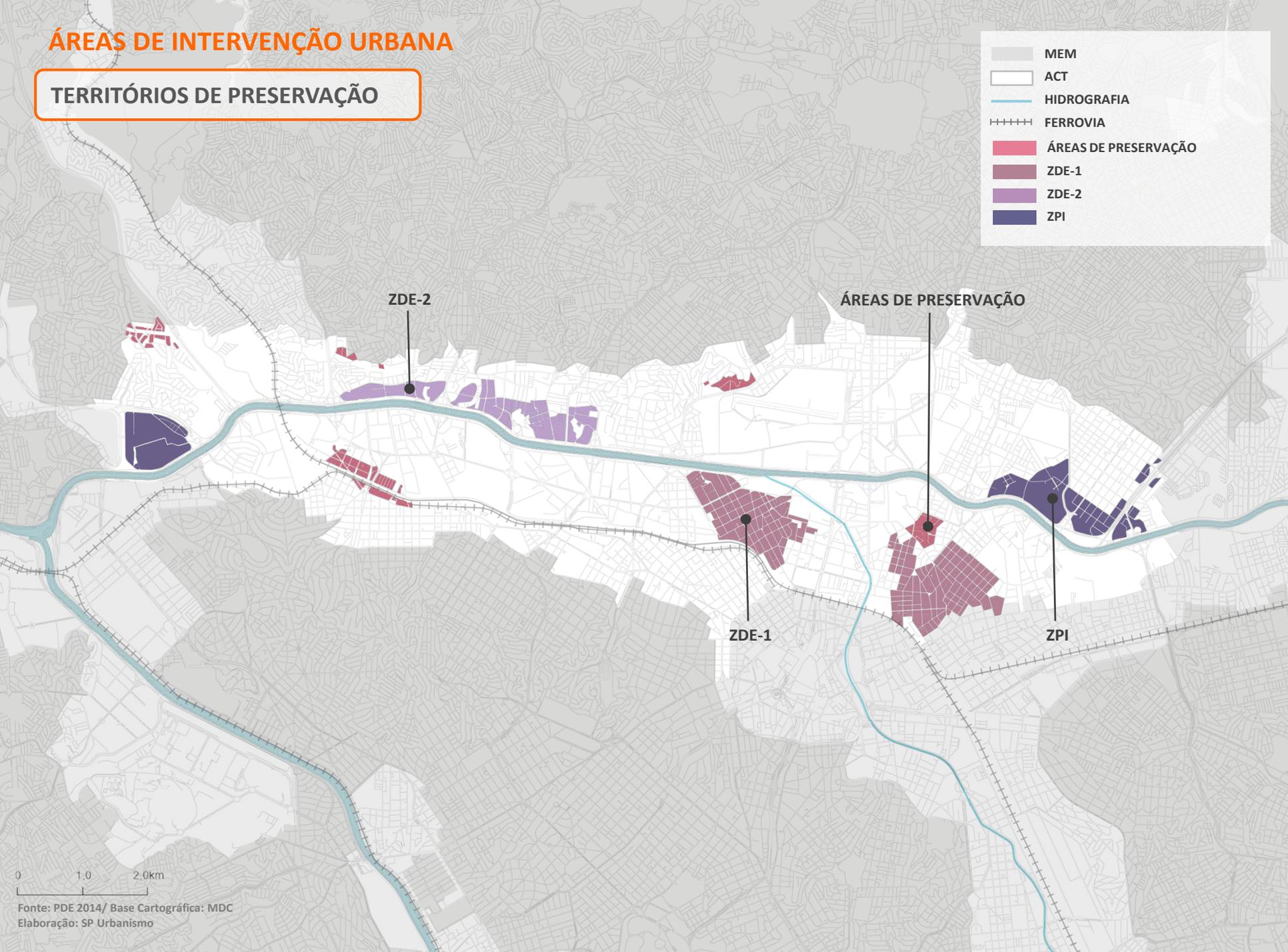
ÁREA DE PRESERVAÇÃO

passíveis de renovação com densidades construtivas e demográficas baixas e médias, destinadas à valorização de bens e de zonas exclusivamente residenciais de baixa densidade;

0 1,0 2,0km

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO



Fonte: PDE 2014/ Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

ESTUDO ECONÔMICO

PROBABILIDADE DE TRANSFORMAÇÃO

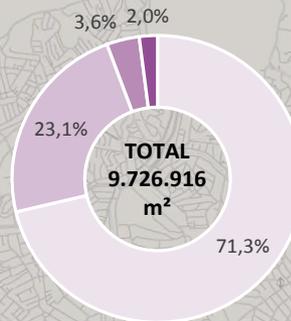


APOIOS URBANOS

ÁREA LÍQUIDA: 9.726.916 m²

AMPT-U: 1.403.113 m²

MÉDIA: 14,4%

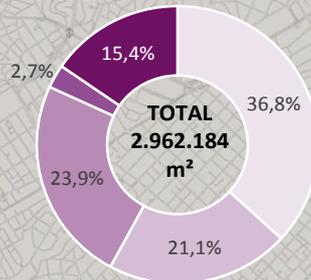


LAPA

ÁREA LÍQUIDA: 2.962.184 m²

AMPT-U: 938.414 m²

MÉDIA: 31,7%

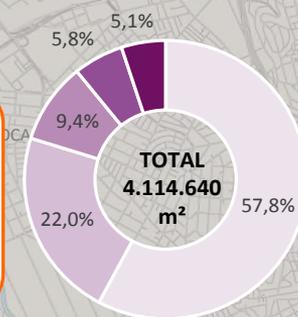


CENTRALIDADE

ÁREA LÍQUIDA: 4.114.640 m²

AMPT-U: 641.756 m²

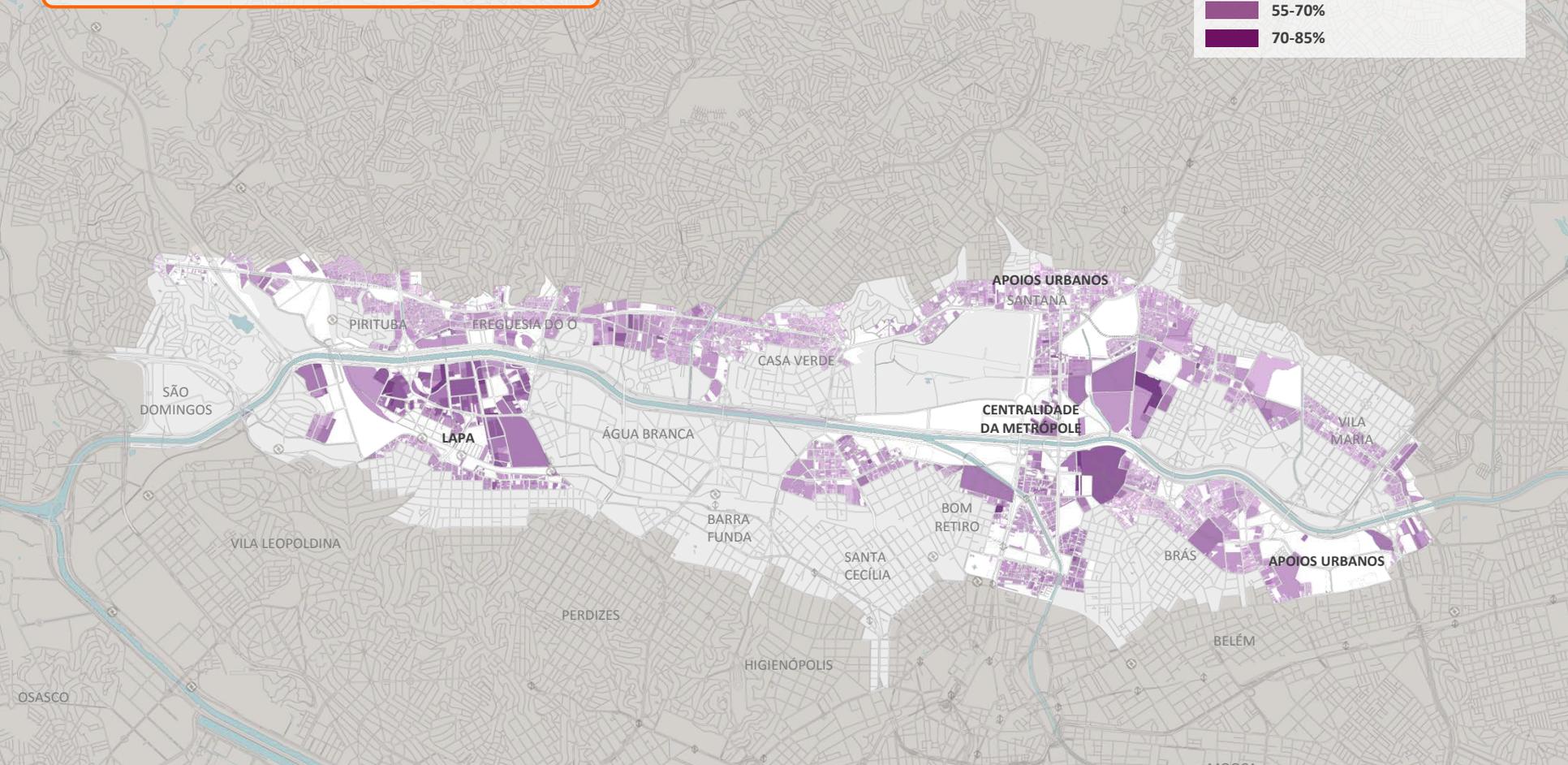
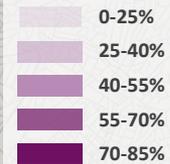
MÉDIA: 15,6%



0 1.0 2.0km

ESTUDO ECONÔMICO

PROBABILIDADE DE TRANSFORMAÇÃO



DEFINIÇÃO DO 'FATOR URBANÍSTICO' - AMPT-U

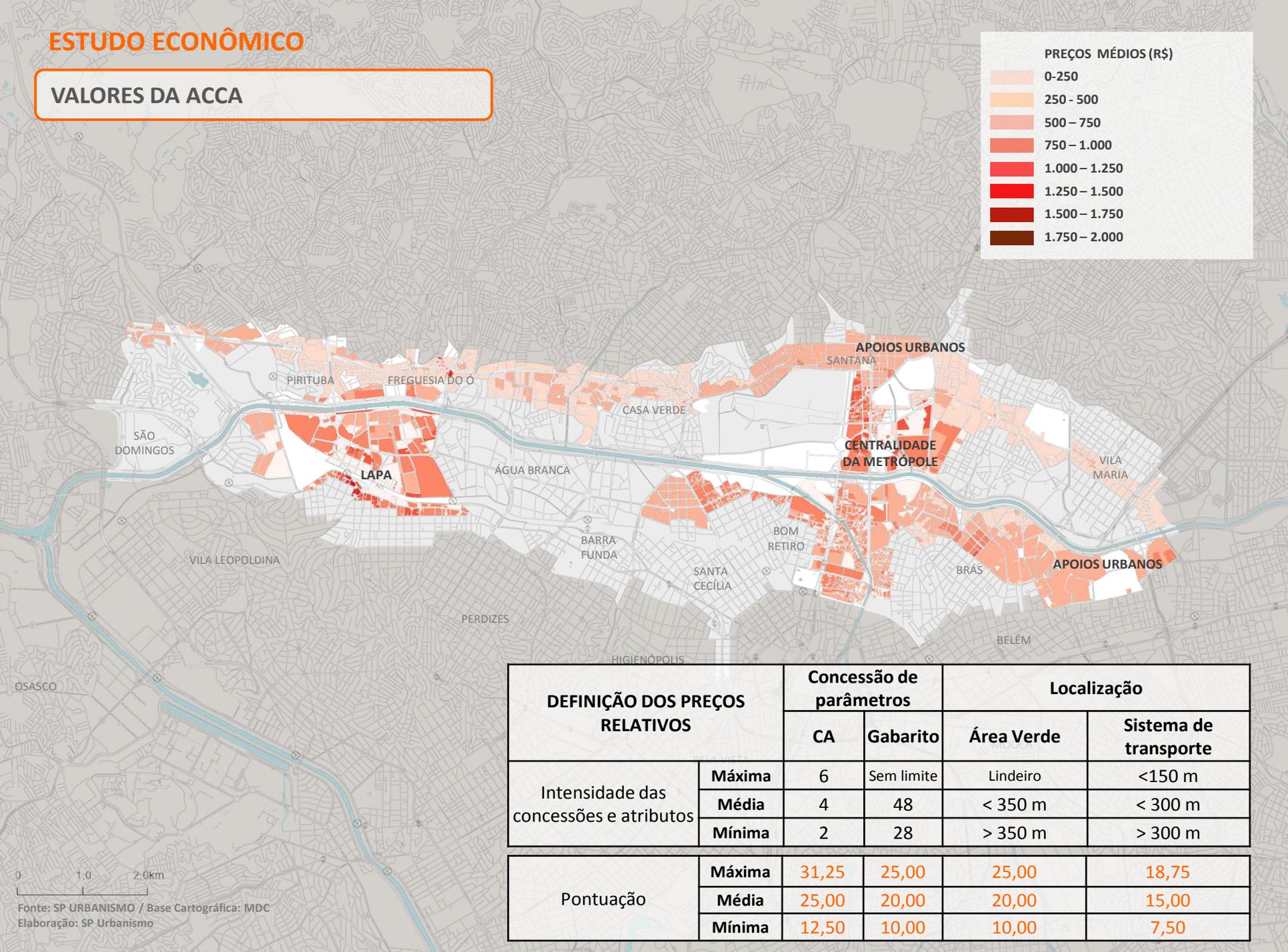
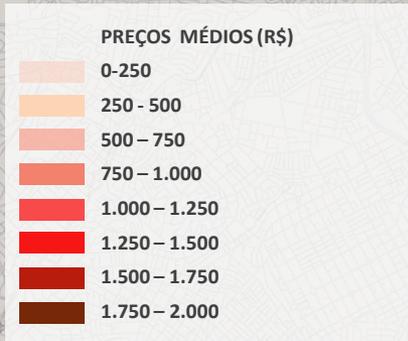
		CA	6,0	4,0	2,0	6,0	4,0	2,0
		tamanho do terreno (m ²)	>2500	>2500	>2500	<2500	<2500	<2500
GABARITO DE ALTURA (m)	sem limite		1,5	1,4	1,25	1	0,9	0,75
	48		1,4	1,3	1,15	0,9	0,8	0,65
	28		1,25	1,15	1	0,75	0,65	0,5

0 1,0 2,0km

Fonte: SP URBANISMO / Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

ESTUDO ECONÔMICO

VALORES DA ACCA

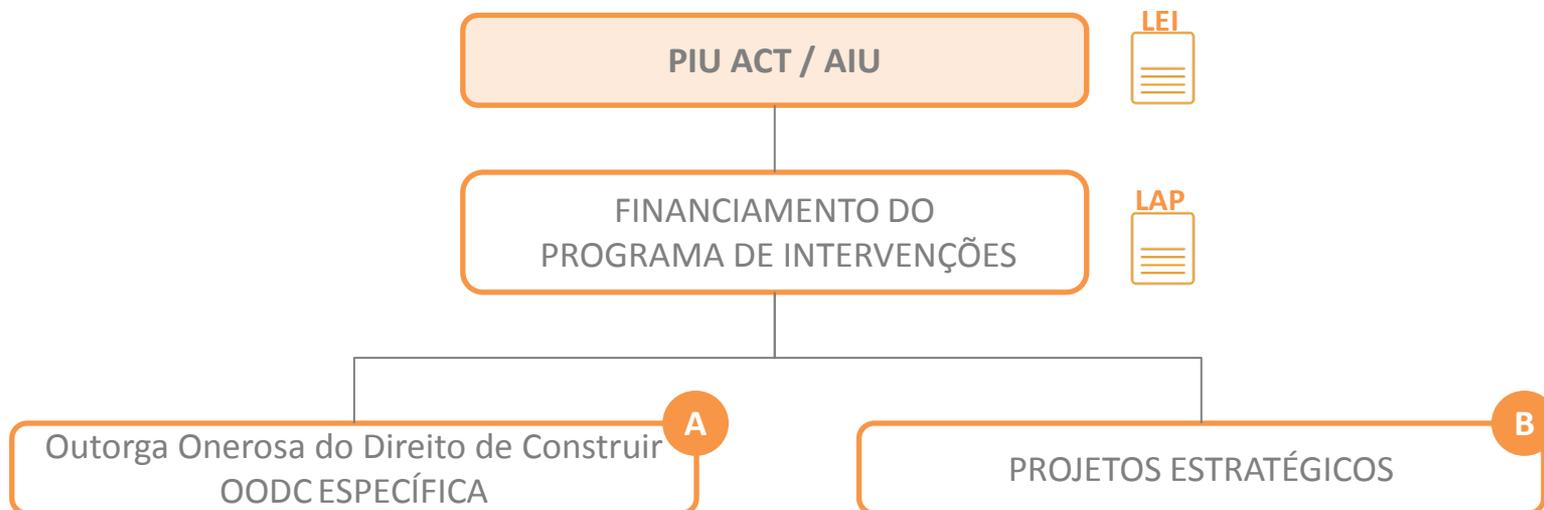


DEFINIÇÃO DOS PREÇOS RELATIVOS		Concessão de parâmetros		Localização	
		CA	Gabarito	Área Verde	Sistema de transporte
Intensidade das concessões e atributos	Máxima	6	Sem limite	Lindeiro	<150 m
	Média	4	48	< 350 m	< 300 m
	Mínima	2	28	> 350 m	> 300 m
Pontuação	Máxima	31,25	25,00	25,00	18,75
	Média	25,00	20,00	20,00	15,00
	Mínima	12,50	10,00	10,00	7,50

0 1.0 2.0km

Fonte: SP URBANISMO / Base Cartográfica: MDC
Elaboração: SP Urbanismo

ARCO TIETÊ – Modelo de Financiamento



INSTRUMENTO URBANÍSTICO*

1. Outorga de Área Construída Computável Adicional (ACCA)
2. Definição de valores a partir de Fp e Fs próprios (16.050/14, Art.145, § 5º)
3. Cenários modelados a partir do levantamento de usos TPCL 2012, atualizado para 2016, e atributos do projeto de intervenção urbana (PIU)
4. PIU define parâmetros urbanísticos e qualifica a Área Mais Provável de Transformação (AMPT urbanístico)
5. Estimativa de arrecadação permite a realização de parte das intervenções programadas
6. Recursos vinculados ao FUNDURB

- Leis 16.050/14 e 16.402/16

INSTRUMENTO DO PROJETO*

1. Conjunto de diretrizes e regras de parcelamento, uso e ocupação do solo específicos para ativos públicos municipais selecionados (glebas a serem parceladas)
2. Projeto define a infraestrutura fundamental, equipamentos públicos e áreas para HIS
3. Permuta com a iniciativa privada de parte dos lotes resultantes do parcelamento das glebas em contrapartida à execução de sua infraestrutura
4. Projeto cede ACCA associada ao lote ou gleba objeto da permutada

- * Definido pelo PIU ACT

ARRECADAÇÃO
PELA VENDA DE
OODC

modelar tanto o preço da outorga quanto a quantidade de ACCA (Área Construída Computável Adicional) a ser outorgada

= Quantidade de
ACCA x Preço

critérios

1. Características territoriais de uso e ocupação existentes, através do método da AMPT e conceito AMPT Urbanístico*

* Desenvolvido a partir do levantamento de usos atualizados do TPCL 2012 e atributos do projeto de intervenção urbana (PIU).

AMPT – Área Mais Provável de Transformação

Atribuição da probabilidade de transformação (ou substituição de seu uso por um uso vertical) de um lote, em um horizonte finito de tempo, para diferentes tipos de uso e de maneira homogênea.

↓edificado, ↑provável transformação
terreno livre, um galpão ou uma casa

↑edificado ↓provável transformação
um edifício de apartamentos ou uma escola

AMPT Urbanístico

Atribuição, a partir de um projeto urbanístico, de fatores de ponderação da AMPT que poderão provocar maior indução à transformação ou preservação da ocupação territorial

2. Tamanho dos lotes atuais e a escolha dos parâmetros urbanísticos

Tamanho dos lotes

Verificação das áreas transformáveis a partir de critério de tamanho de lote (2.500m²) cuja tendência de transformação poderá ser **mais ou menos favorável**, em um determinado período de tempo

Parâmetros urbanísticos

Atribuição de **parâmetros específicos de uso e ocupação do solo** que influenciam na determinação da volumetria da edificação, como o controle do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e dos limites de gabarito, **induzindo ou restringindo a velocidade da transformação**.

PROJETOS ESTRATÉGICOS

conjuntos de diretrizes e regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, elaborados no âmbito de **planos de ação integrada**, específicos para áreas estratégicas demarcadas no Arco, caracterizadas pela presença de terras públicas e infraestrutura contidas nos Perímetros de Adesão

PREMISSAS ECONÔMICAS:

- Simulação de cenários onde há rentabilidade mínima ao Empreendedor (TIR Real de 10%)
- Trata-se de uma PPP na modalidade de concessão administrativa

PREMISSAS URBANÍSTICAS

- Exigências de construções de áreas verdes, de viário, de infraestrutura urbana, de serviços públicos e de HIS.
- Há incidência de Cota de Solidariedade e demais obrigações

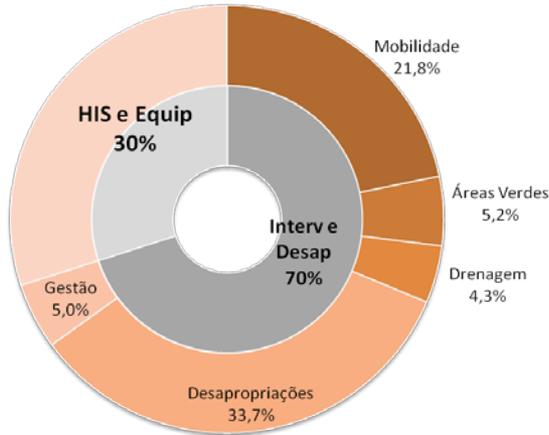
- Espera-se que os terrenos públicos sejam adquiridos por empreendedores da iniciativa privada tendo como contrapartida a execução da infraestrutura pública e outros encargos pré-determinados pela Lei – Quadro 2A
- Isenção de outorga onerosa, e incremento do CA para os empreendimentos privados, a fim de que o investimento seja sustentado
- A valoração dos terrenos públicos está balizada no valor dos terrenos da região

ESTUDO ECONÔMICO

DESTINAÇÃO ESTIMADA DA ARRECADAÇÃO

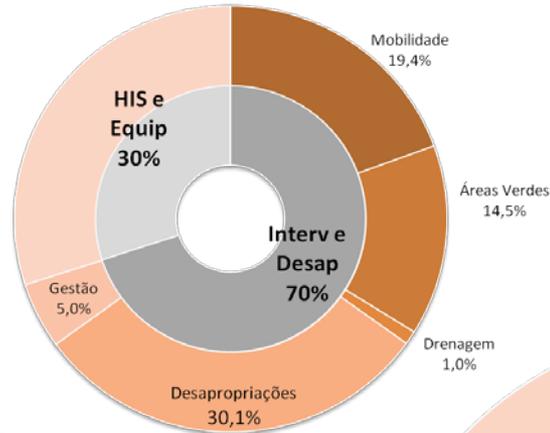
Lapa

R\$ 2,30 bi



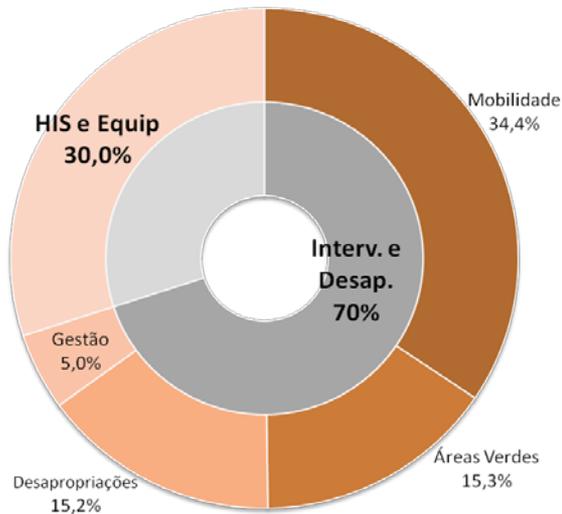
Centralidade

R\$ 2,30 bi

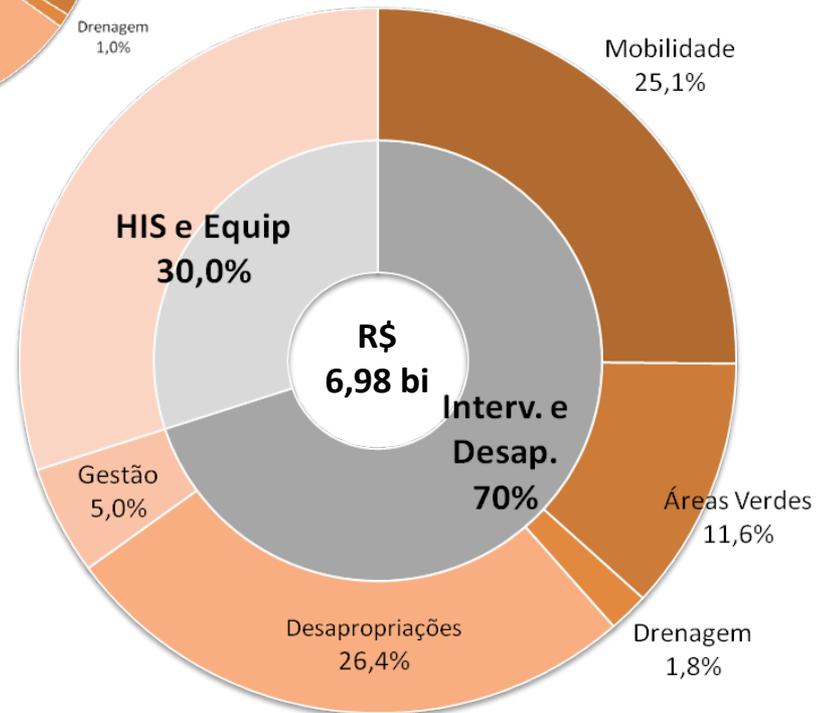


Apoios

R\$ 2,38 bi



Total



R\$ 6,98 bi

ESTUDO ECONÔMICO

CUSTOS ESTIMADOS

Obras dos Apoios Norte e Sul:

R\$ 3,52 bi

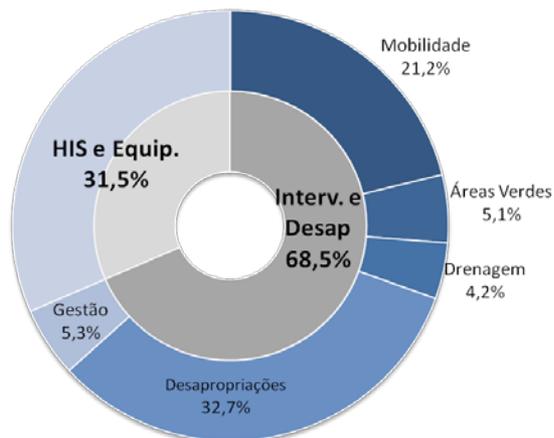
Desapropriações

R\$ 1,81 bi

Total R\$ 5,33 bi

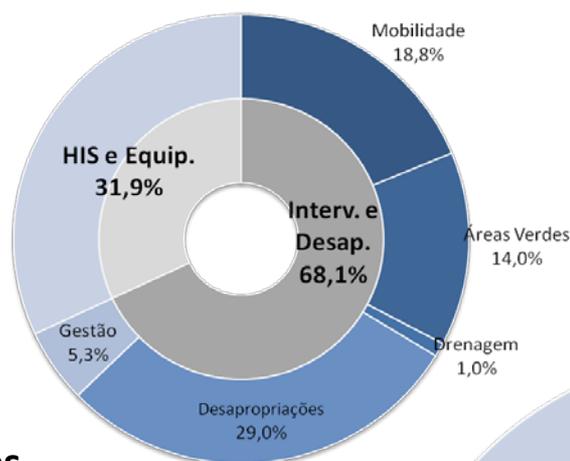
Lapa

R\$ 2,19 bi



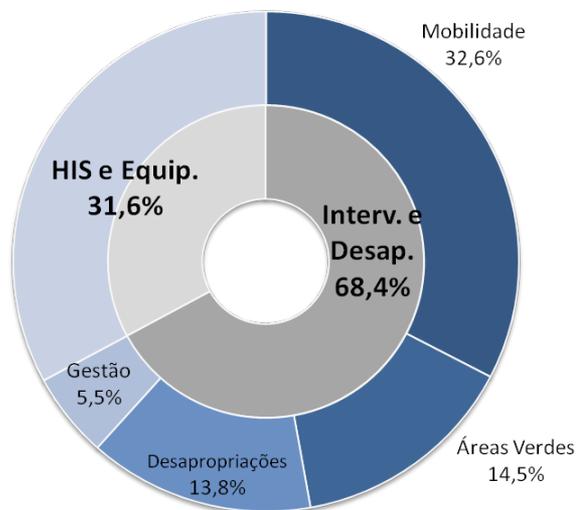
Centralidade

R\$ 2,16 bi

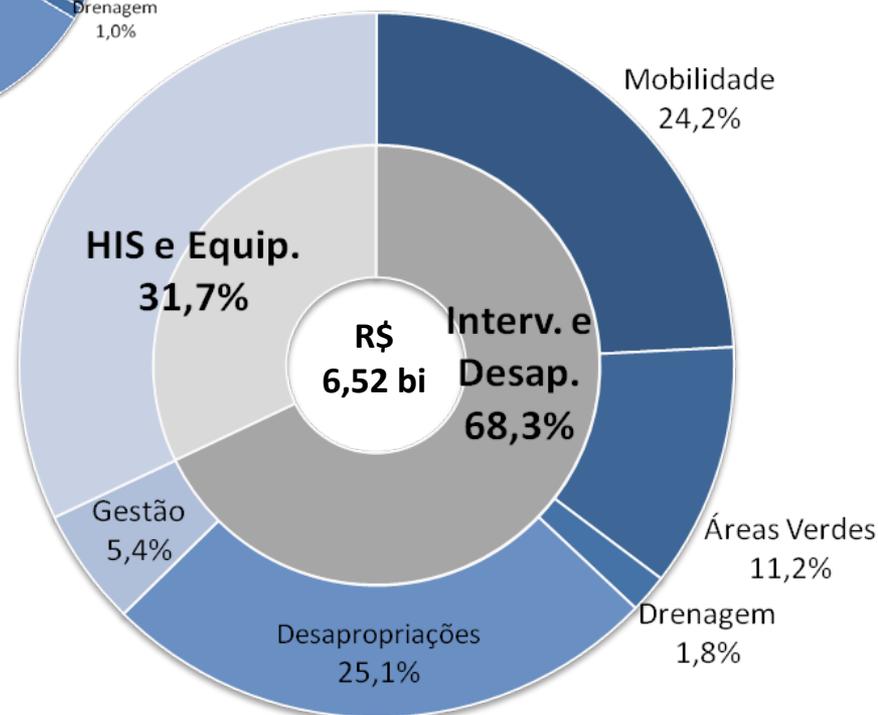


Apoios

R\$ 2,17 bi



Total



ESTUDO ECONÔMICO

CUSTOS ESTIMADOS – OBRAS DOS APOIOS

Obras dos Apoios Norte e Sul:

R\$ 3,52 bi

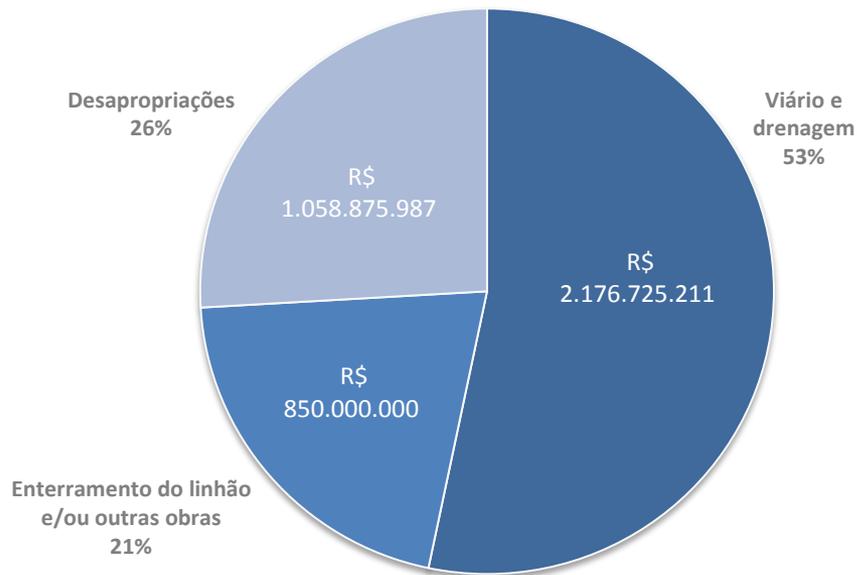
Desapropriações

R\$ 1,81 bi

Total R\$ 5,33 bi

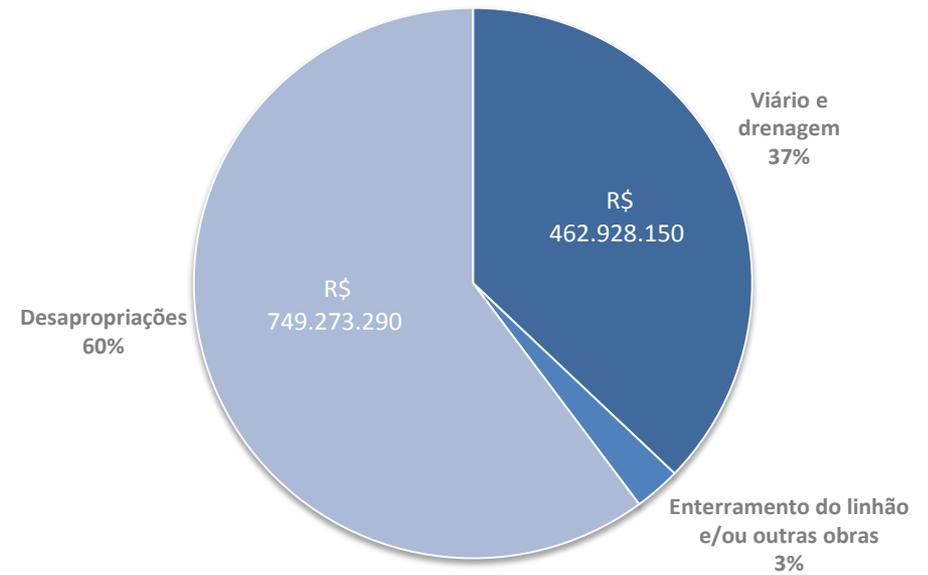
Corredor AUN

R\$ 4,09bi



Corredor AUS

R\$ 1,24bi



ESTUDO ECONÔMICO

SÍNTESE MODELO ECONÔMICO

APOIOS URBANOS

arrecadação	R\$ 2.380 mi
despesas	R\$ 2.170 mi
financia	4.500 HIS

LAPA

arrecadação	R\$ 2.304 mi
despesas	R\$ 2.190mi
financia	4.000 HIS

CENTRALIDADE

arrecadação	R\$ 2.301 mi
despesas	R\$ 2.160 mi
financia	4.000 HIS

Obras dos Apoios Norte e Sul:

R\$ 3,52 bi

Desapropriações

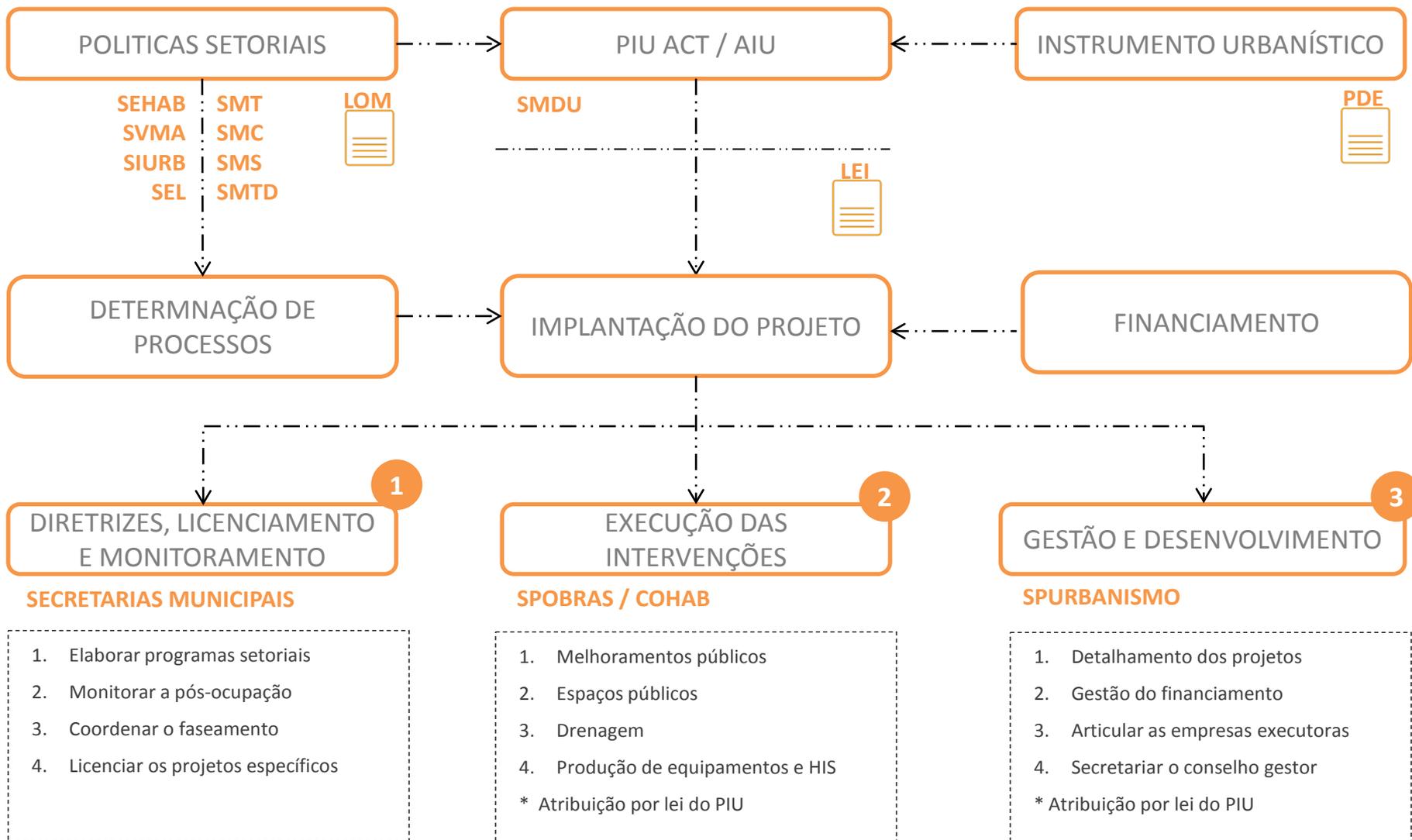
R\$ 1,81 bi

Total R\$ 5,33 bi

0 1,0 2,0km

PIU

ESTRUTURA DE GESTÃO – ÂMBITO MUNICIPAL



PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ARCO TIETÊ