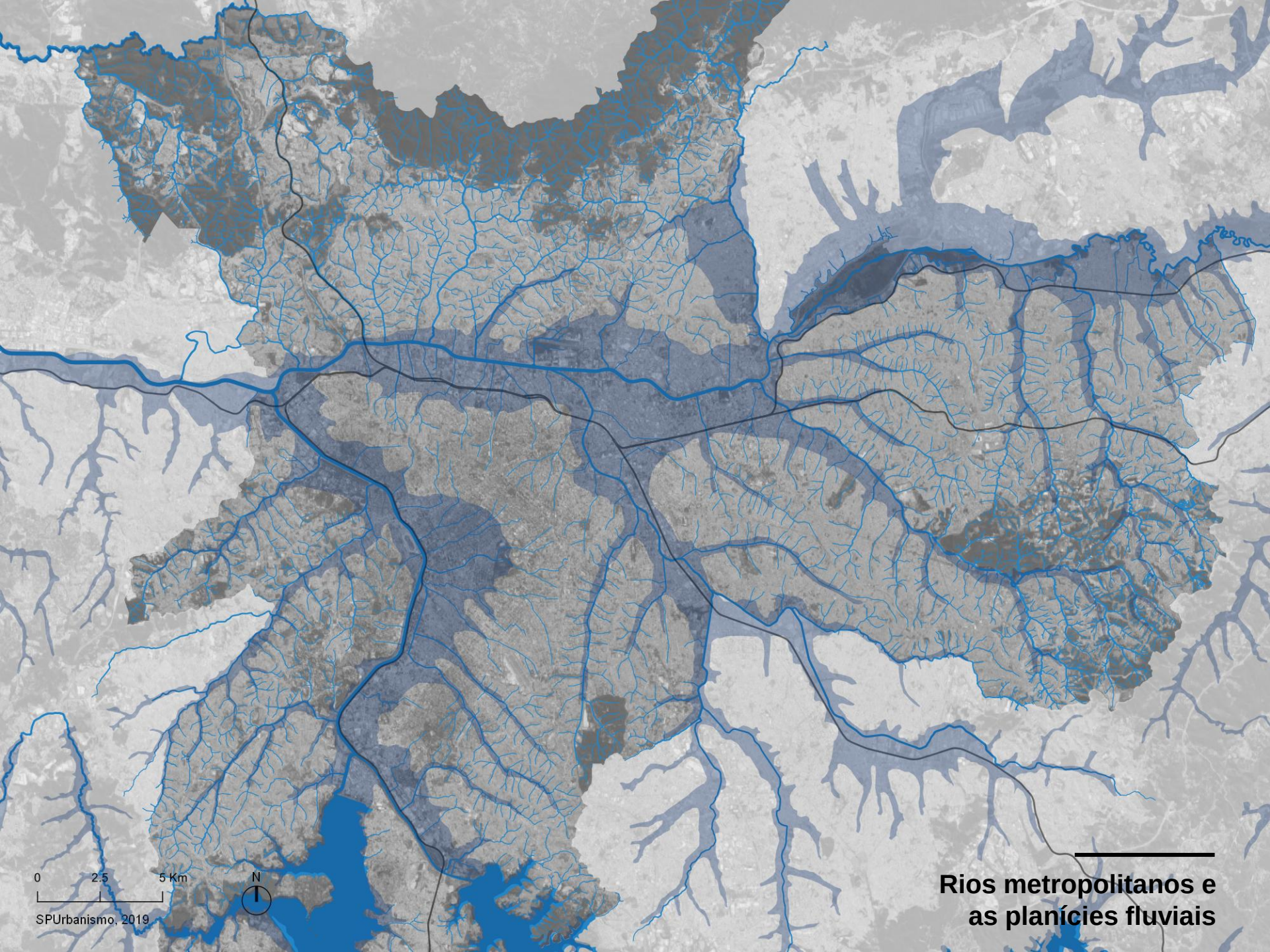


CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

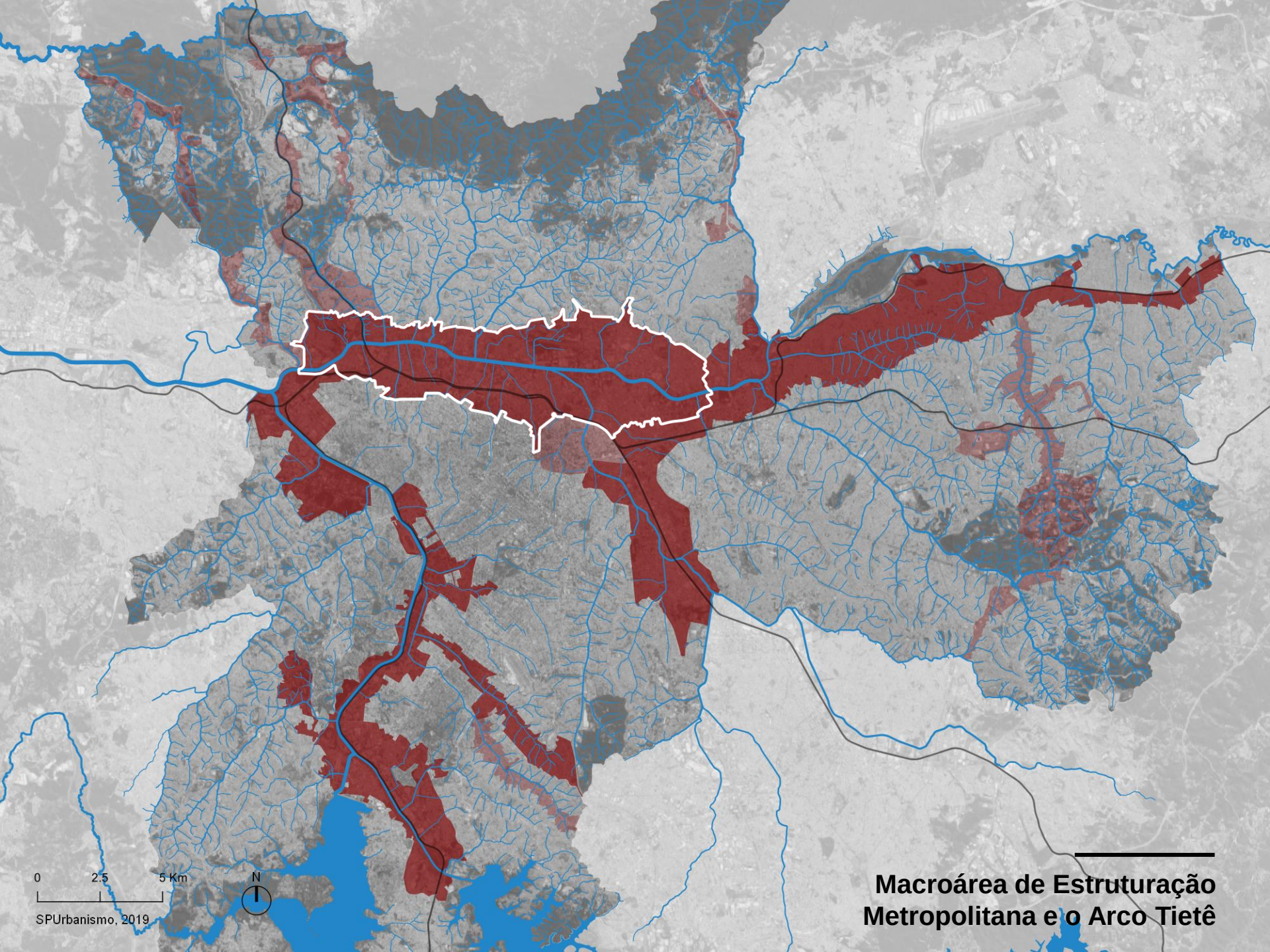
SPUrbanismo

Projeto de Intervenção Urbana

Arco Tietê



Rios metropolitanos e as planícies fluviais


0
2.5
5 Km
N
SPUrbanismo, 2019
Macroárea de Estruturação
Metropolitana e o Arco Tietê

PDE

Lei nº 16.050/2014
Demarca o Arco Tietê dentro do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana - MEM

Projeto de Lei nº 581/2016
Estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação do PIU Arco Tietê

Decreto nº 56.901/2016
Regulamenta a elaboração de Projetos de Intervenção Urbana



2019
Atualização do PIU Arco Tietê

DIAGNÓSTICO + PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

1ª CONSULTA PÚBLICA
OUT/ NOV 2019
EM CURSO

Contribuições da 1ª Consulta Pública

Diálogos setoriais
Sociedade, Associações, Coletivos

Trabalho Intersecretarial
Prefeitura Municipal

PIU Arco Tietê
Desenvolvimento

PIU Arco Tietê
Versão Completa

2ª CONSULTA PÚBLICA

Minuta do PL

3ª CONSULTA PÚBLICA + AUDIÊNCIAS

LEI

PIU Arco Tietê
Versão Final

- PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO
- DENSIDADES E INDICADORES
- INSTRUMENTO URBANÍSTICO



1

Motivação

Novas estratégias e continuidade ao processo de planejamento

planos e projetos colocalizados

+

novos marcos legais

+

Recalibragem de escalas do projeto e releitura das propostas e estratégias de setorização

=

- **revisão dos perímetros**
- **diálogo e integração com os demais planos e projetos**
- **revisão das ferramentas de intervenção, estratégias de comunicação e mecanismos de gestão dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana propostos pelo PDE**


Planície fluvial do Rio Tietê
1958

Desafios do PIU Arco Tietê:

concentração de infraestruturas de grande porte e degradação ambiental

+

Adequação ao crescimento demográfico

+

urbanização incompleta

(grandes quadras não integradas ao entorno e áreas vazias ou com baixos índices de ocupação sem adequada infraestrutura)

ausência da diversidade de usos necessária ao adensamento populacional

+

isolamento das margens do rio

(poucas conexões urbanas efetivas e qualificadas que integrem as porções Norte e Sul do Arco Tietê)

assegurar o uso mais coerente e inteligente da cidade, de sua infraestrutura e de seus recursos, seguindo as estratégias do PDE

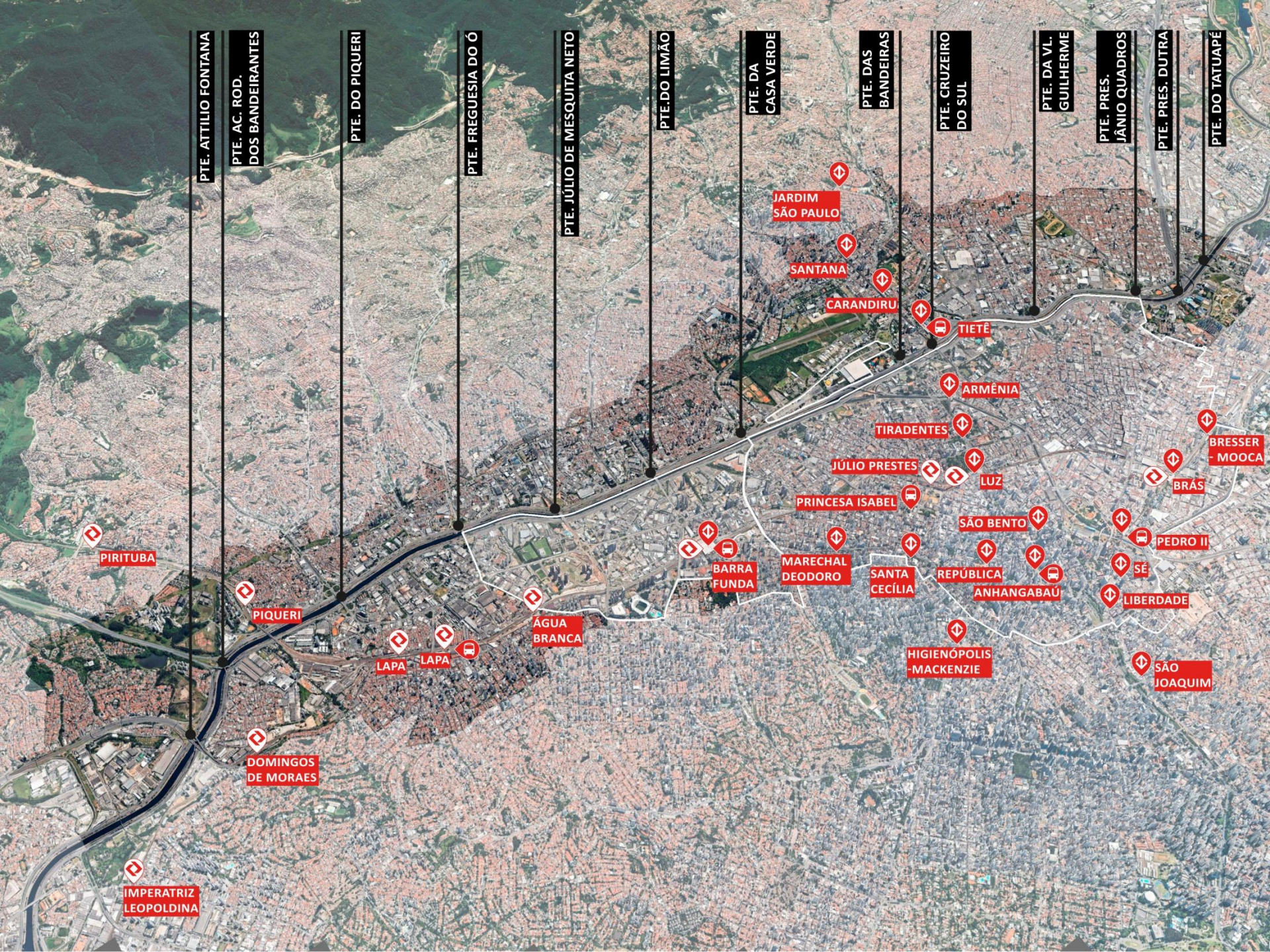
- Socializar os ganhos da produção da cidade;
- Assegurar o direito à moradia digna para quem precisa;
- Melhorar a mobilidade urbana;
- Qualificar a vida urbana nos bairros;
- Orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público;
- Reorganizar as dinâmicas metropolitanas;
- Promover o desenvolvimento econômico da cidade;
- Incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade;
- Preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais;
- Fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade.



2

Diagnóstico:

Perímetro de estudo


PTE. ATTILIO FONTANA
PTE. AC. ROD. DOS BANDEIRANTES
PTE. DO PIQUERI
PTE. FREGUESIA DO Ó
PTE. JÚLIO DE MESQUITA NETO
PTE.DO LIMÃO
PTE. DA CASA VERDE
PTE. DAS BANDEIRAS
PTE. CRUZEIRO DO SUL
PTE. DA VL. GUILHERME
PTE. PRES. JÂNIO QUADROS
PTE. PRES. DUTRA
PTE. DO TATUAPÉ
JARDIM SÃO PAULO
SANTANA
CARANDIRU
TIETÊ
ARMÊNIA
TIRADENTES
JÚLIO PRESTES
LUZ
PRINCESA ISABEL
BRESSER - MOOCA
BRÁS
SÃO BENTO
PEDRO II
SÉ
LIBERDADE
REPÚBLICA
ANHANGABAÚ
SANTA CECÍLIA
MARECHAL DEODORO
BARRA FUNDA
ÁGUA BRANCA
LAPA
LAPA
PIRITUBA
PIQUERI
DOMINGOS DE MORAES
IMPERATRIZ LEOPOLDINA
HIGIENÓPOLIS -MACKENZIE
SÃO JOAQUIM

Dados gerais

População
Estimada a partir de dados do IBGE 2010

217.055 habitantes
2%da população do Município de São Paulo



Relação emprego/habitante
RAIS 2016 e IBGE 2010

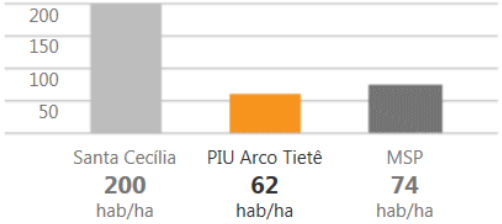
0,4 Município

2,5 **PIU Arco Tietê**



547.995
Total de empregos formais

Densidade populacional média
Estimada a partir de dados do IBGE 2010

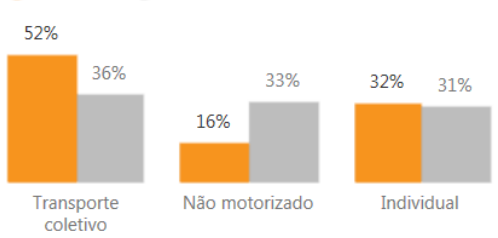


Mobilidade urbana
Pesquisa Origem-Destino 2017, no perímetro original do Arco Tietê

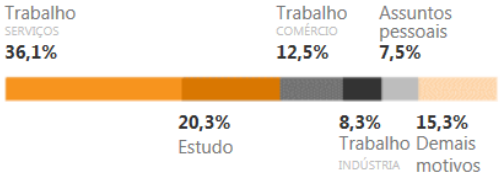
270 mil viagens geradas por dia

1,01 milhão de viagens atraídas por dia

Modos das viagens realizadas

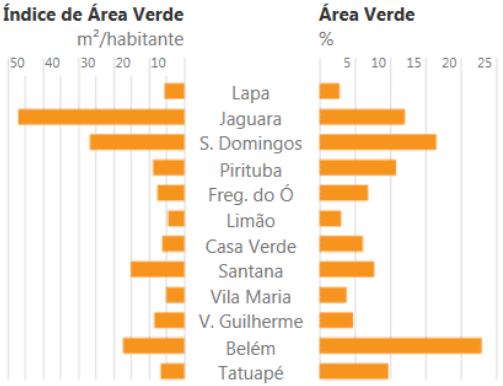


Motivos que atraem pessoas ao Arco Tietê



Relação áreas verdes/população

13,6 m²/hab é a média de **área verde por habitante** no PIU Arco Tietê



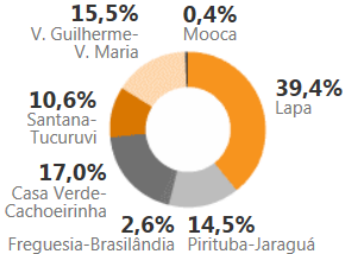
Produção imobiliária
Dados da EMBRAESP e Infocidade (a partir de 2000)

1.817.574 m²
Total de área útil lançada

25.340
Unidade Habitacionais lançadas

4,7%
do total de U.H. lançadas no Município

Distribuição de área útil lançada a partir de 2000



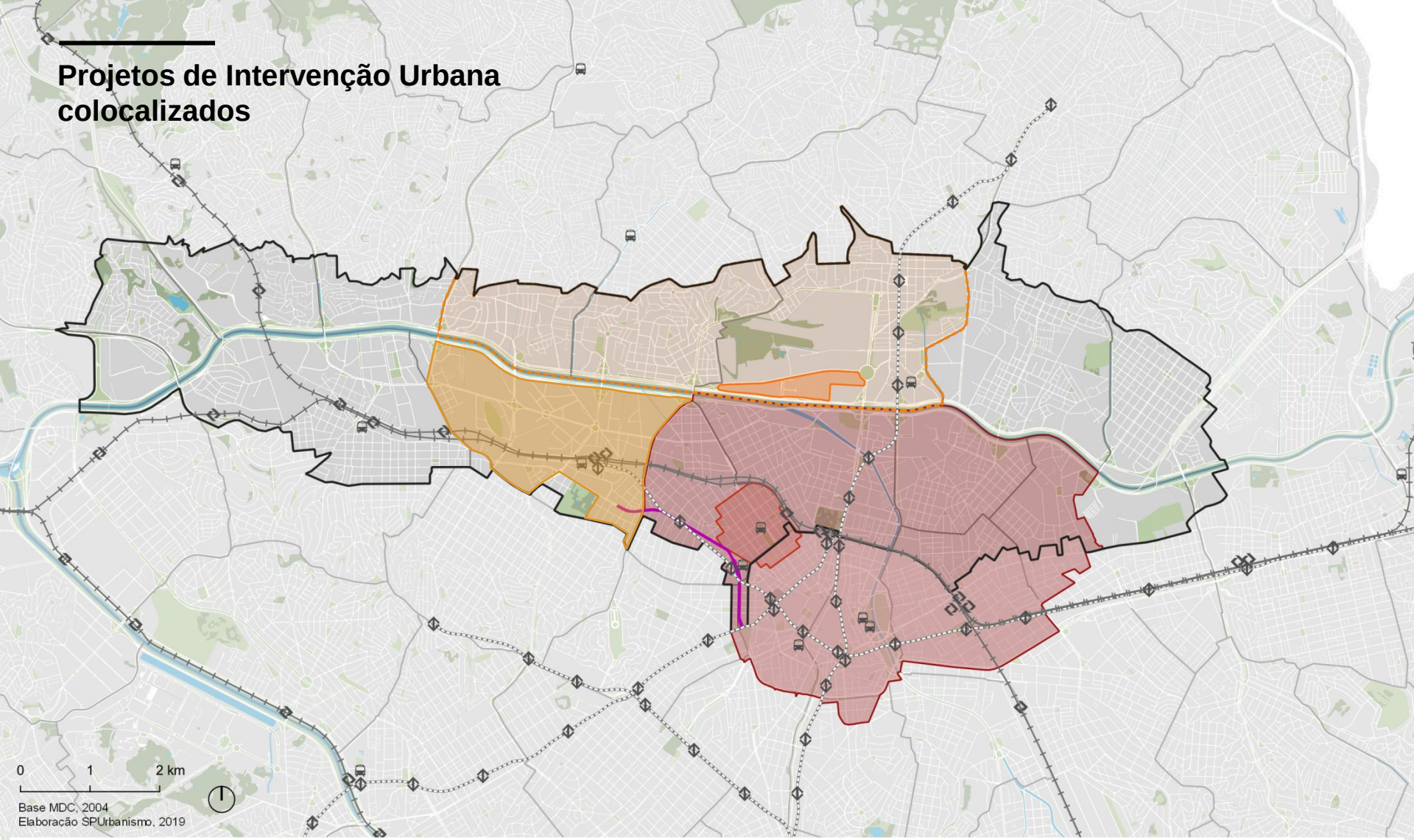


3

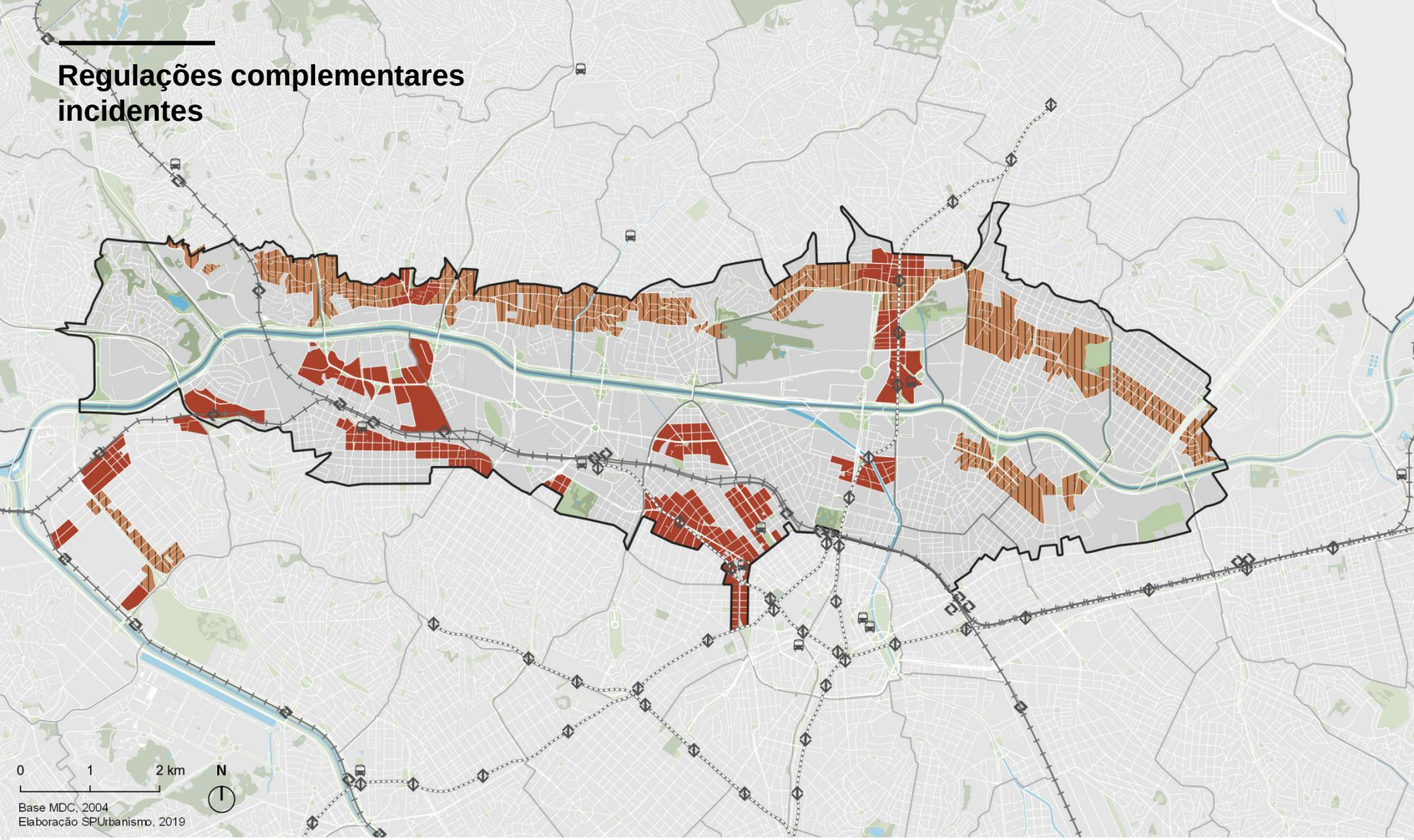
Diagnóstico:

Marco regulatório e projetos colocalizados

Projetos de Intervenção Urbana colocalizados



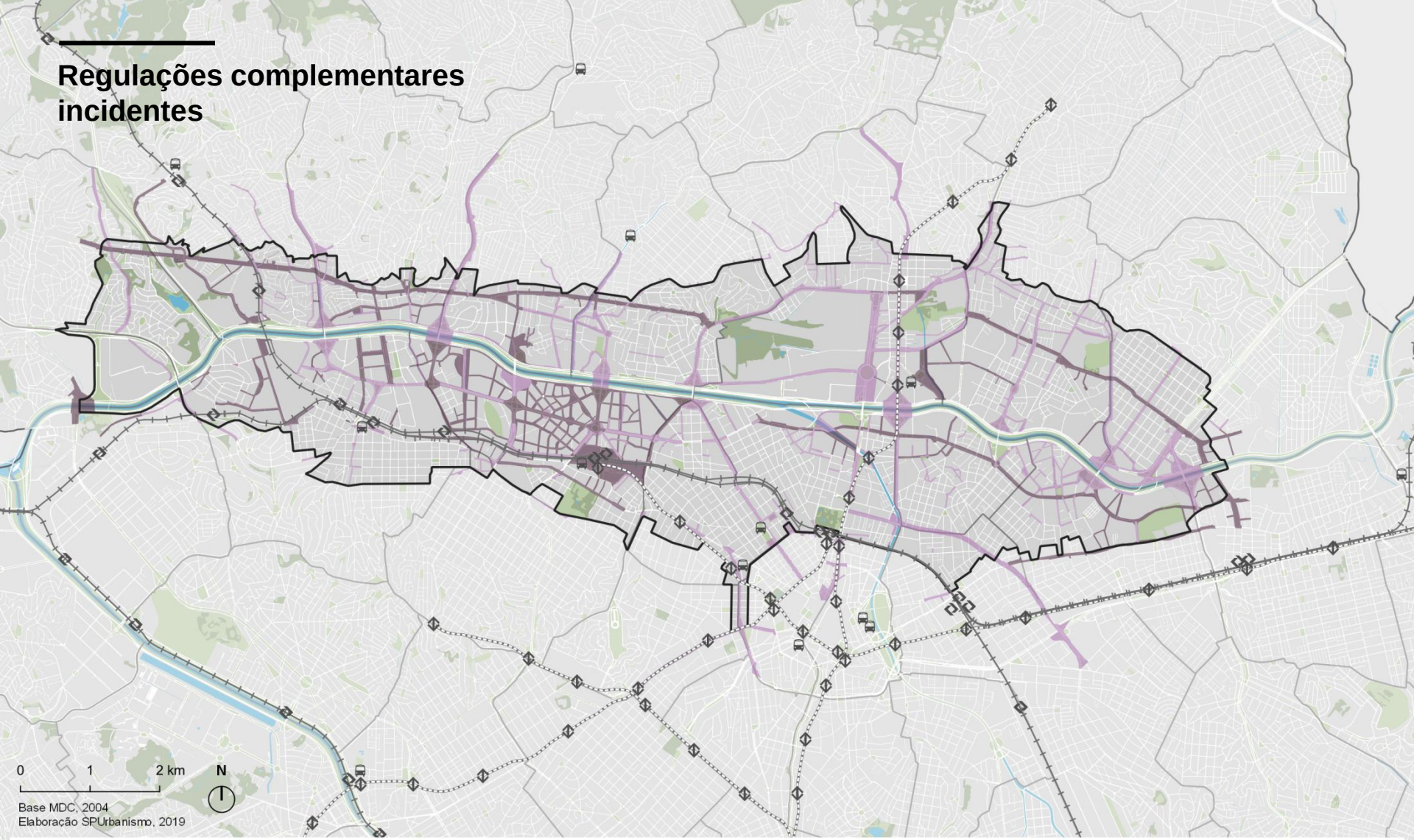
Regulações complementares incidentes



Deliberação da CTLU para ZEM e ZEMP no Arco Tietê (2018)

Coeficiente de Aproveitamento máximo = 4
Dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura
Fator de Planejamento = 2

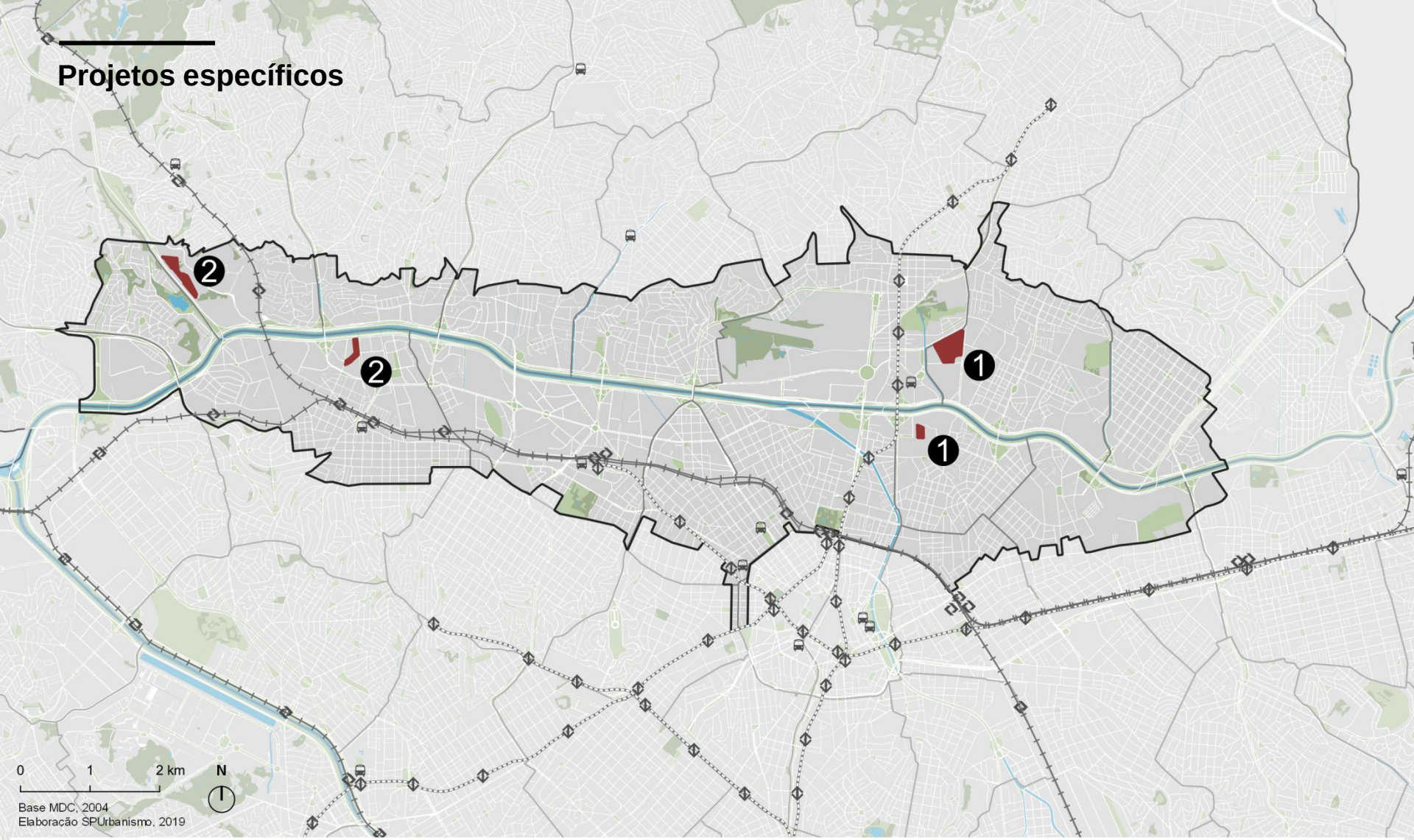
Regulações complementares incidentes



Novos regramentos urbanísticos da Lei nº 16.642/2017 (COE) e Decreto nº 57.776/2017

Alteração da validade de alinhamentos viários
Possibilidade de utilização do potencial construtivo do lote original

Projetos específicos



Edital lançado pela COHAB-SP/SEHAB para seleção de empresas interessadas em participar do programa de PPP

Construção de Habitação de Interesse Social e Mercado Popular
Contrapartidas com equipamentos e infraestrutura pública

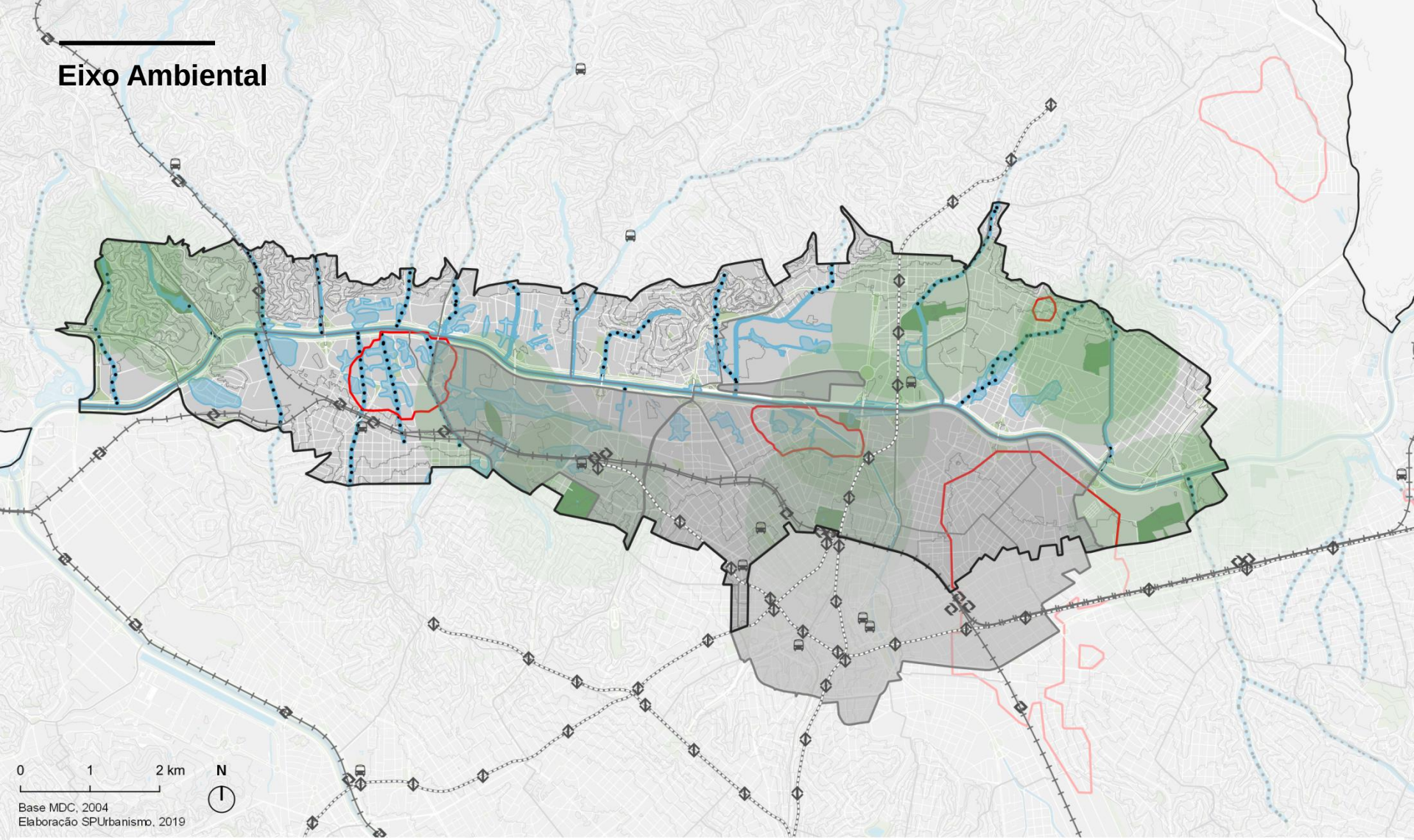


4

Diagnóstico:

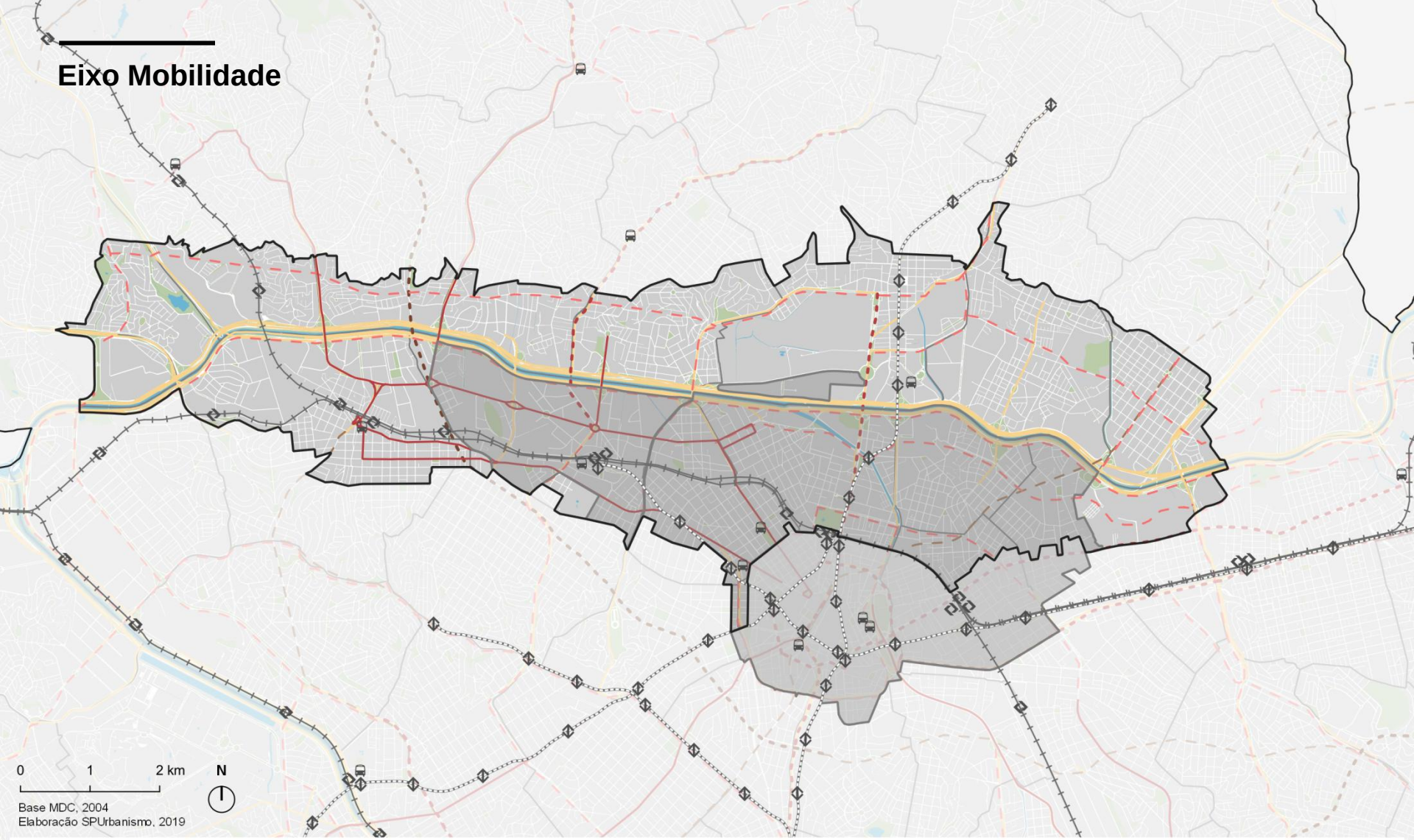
Análise socioterritorial e ambiental

Eixo Ambiental



- Contraposição: presença de rios e córregos x problemas ambientais
- Escassez de áreas livres apropriadas ao lazer, cursos d'água poluídos, canalizados e/ou isolados, inundações, perdas na biodiversidade, redução da umidade relativa média mensal e ilhas de calor

Eixo Mobilidade



Perímetro Arco Tietê
Parques, praças e canteiros
Hidrografia
Quadra viária
Ferrovia
Linha Metrô
Estação CPTM
Estação Metrô
Terminal de ônibus

Ações Prioritárias no Sistema de Transporte Público Coletivo (PDE 2014)

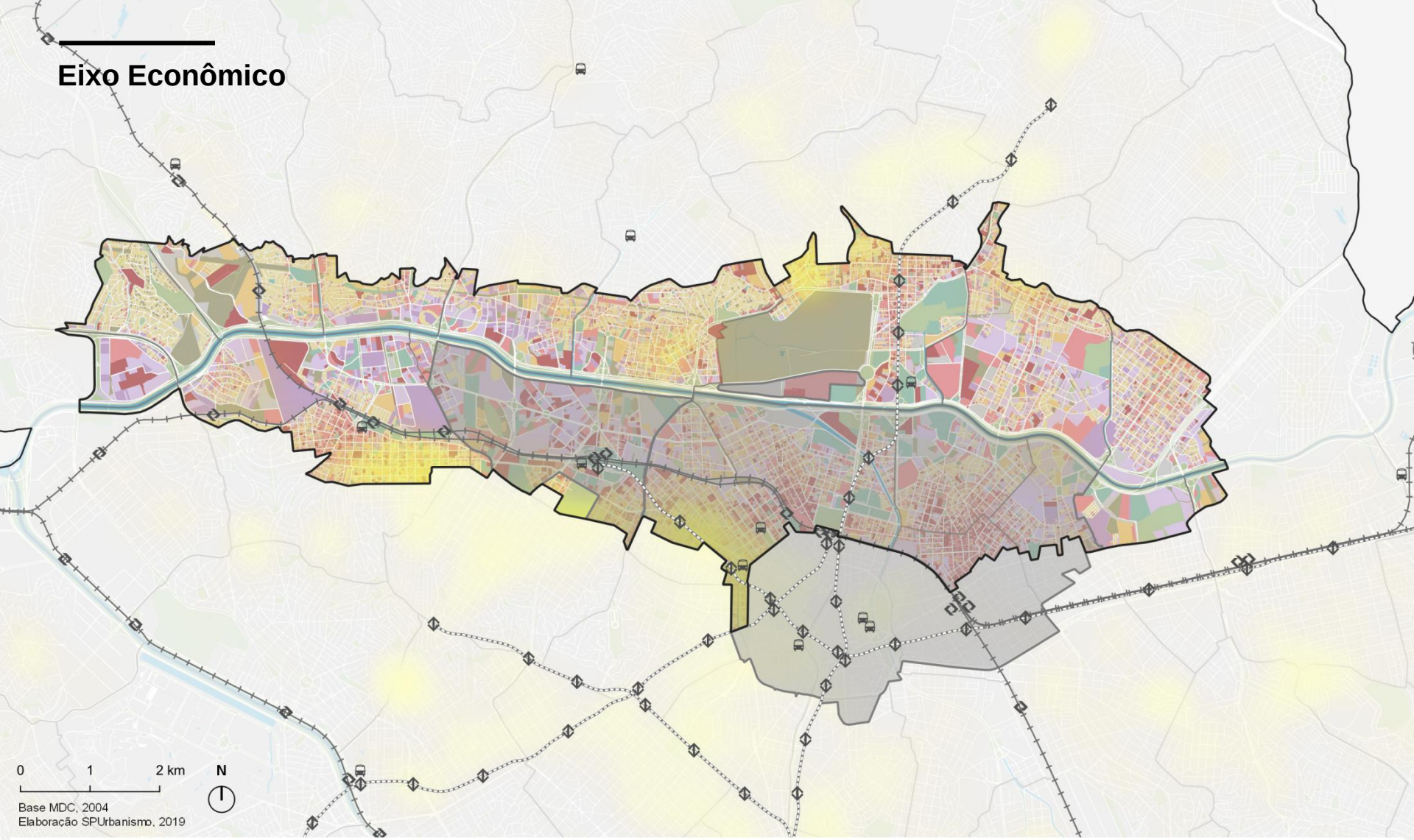
Corredor municipal de ônibus existente
Corredor municipal de ônibus planejado 1ª etapa
Corredor municipal de ônibus planejado 2ª etapa
Linha Metroviária planejada 1ª etapa
Linha Metroviária planejada 2ª etapa

Volume de veículos da hora pico da manhã

Acima de 2500

- Região atratora (e não geradora) de viagens
- Transporte coletivo = 52% das viagens
- Estruturas viárias expressas, adequadas aos grandes fluxos de veículos
- Baixo volume de viagens realizadas por modos não motorizados (15%)

Eixo Econômico



Perímetro Arco Tietê
Parques, praças e canteiros
Hidrografia
Quadra viária
Ferrovia
Linha Metrô
Estação CPTM
Estação Metrô
Terminal de ônibus

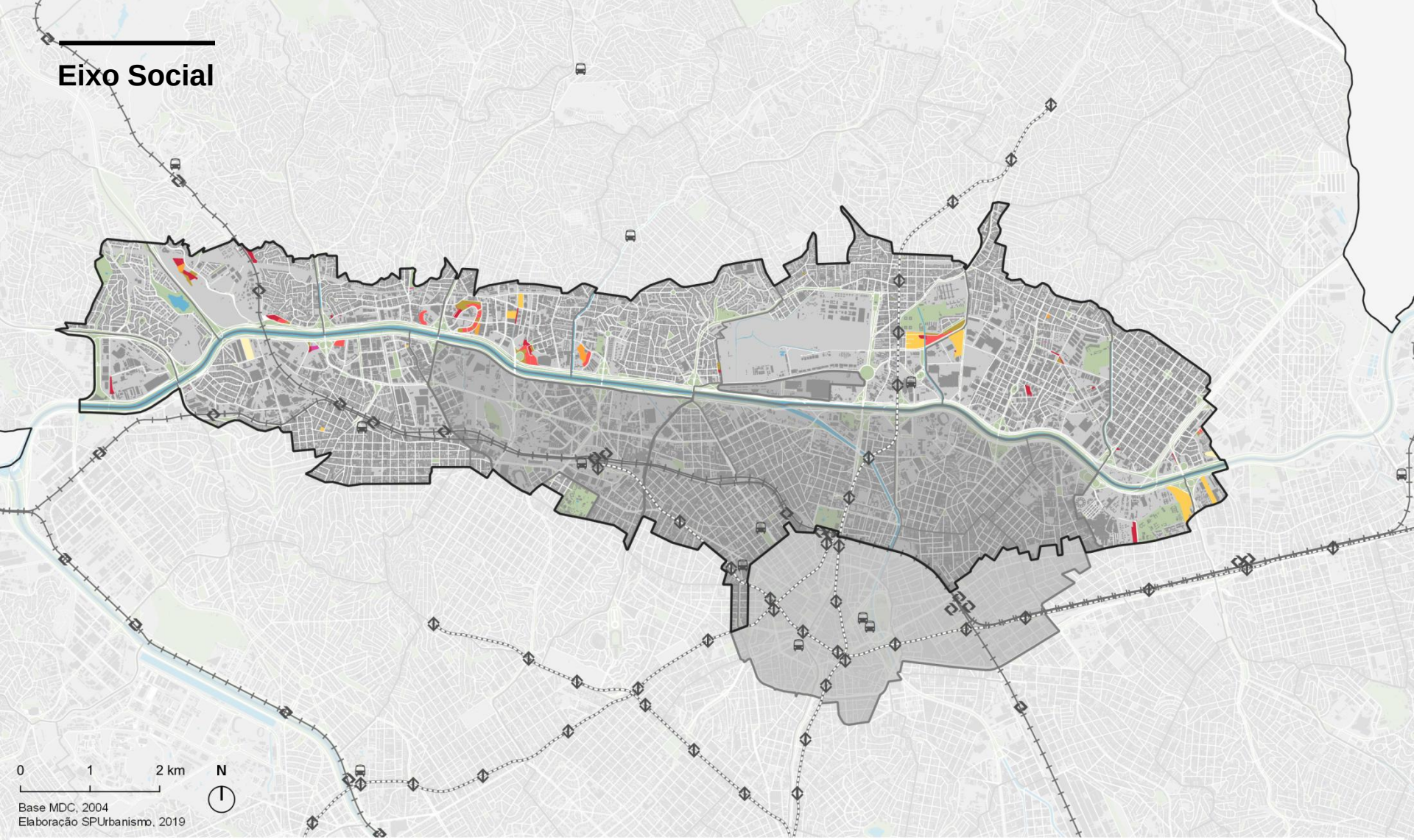
Uso do solo (IPTU 2018)

Oficina/Barracão/Telheiro/Armazém
Comercial horizontal
Comercial vertical
Indústria
Residencial horizontal
Residencial vertical
Templo/Clube/Ginásio ou Estádio
Terreno

Transformação das quadras em uso residencial vertical entre 2000 e 2019

- Diversidade de uso e ocupação do solo e em diferentes graus de consolidação
- Processo de renovação: avanço dos usos residencial e comercial em direção à várzea;
- Oferta de empregos: 56,9% das viagens atraídas têm como motivo o trabalho no setor serviços, comercial e industrial

Eixo Social



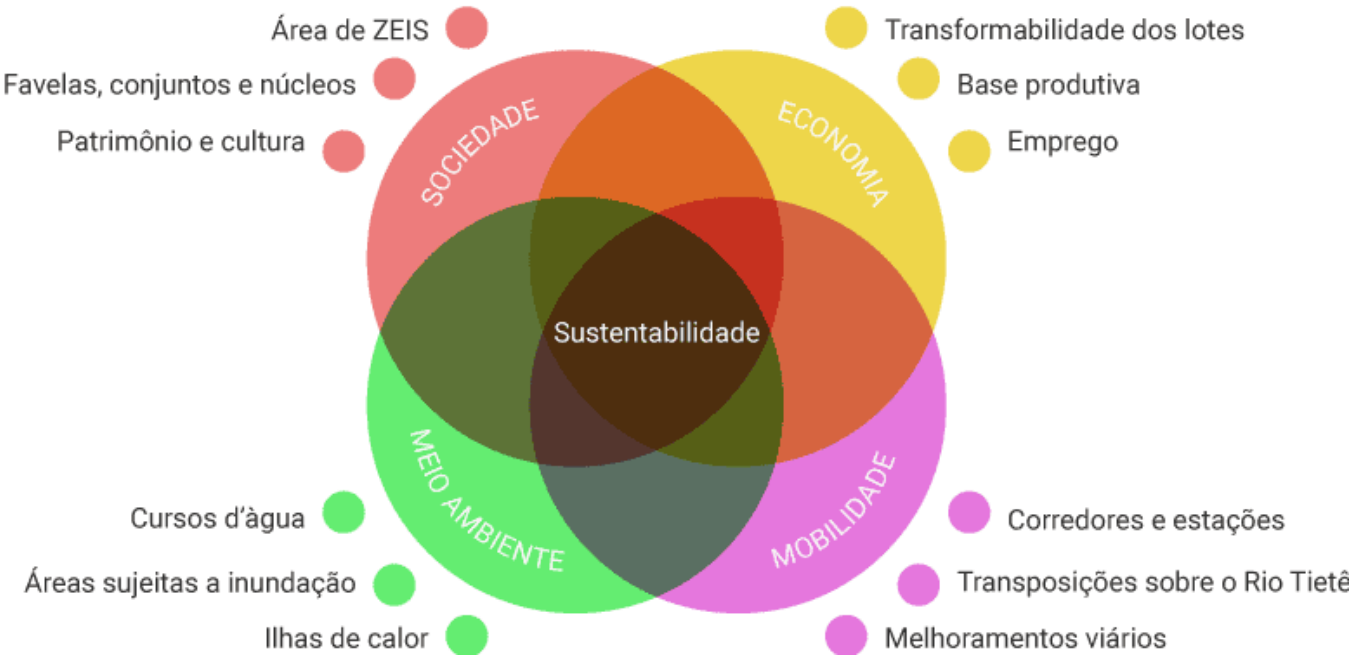
- Áreas com precariedade habitacional coincidem predominantemente com áreas de urbanização incompleta.
- Contraposição: predomínio de baixas densidades populacionais + presença de grandes infraestruturas de mobilidade x presença pouco significativa de ZEIS 2, 3 e 5 disponíveis



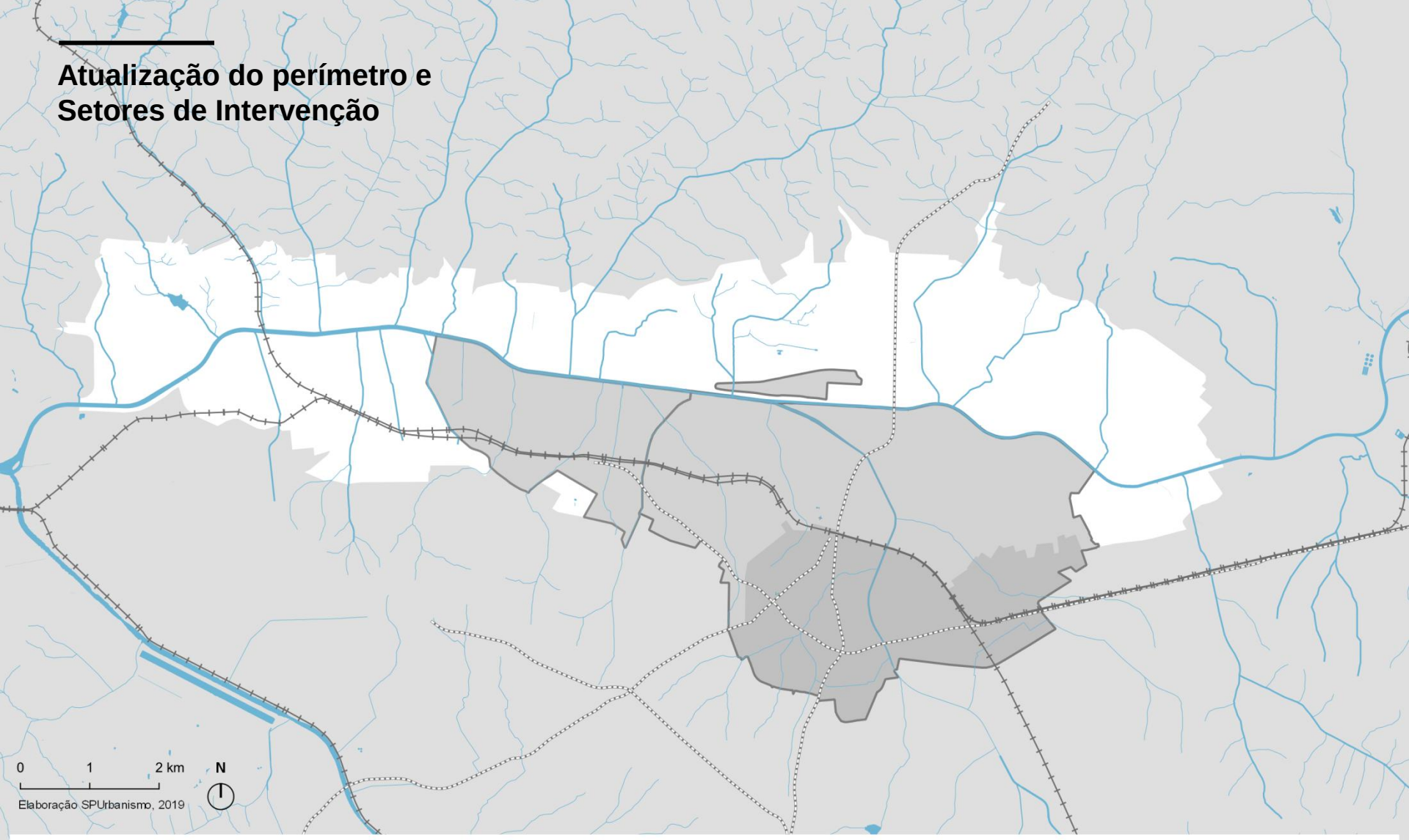
5

Programa de Interesse Público

Integração dos eixos temáticos para a definição de Setores de intervenção



Atualização do perímetro e Setores de Intervenção

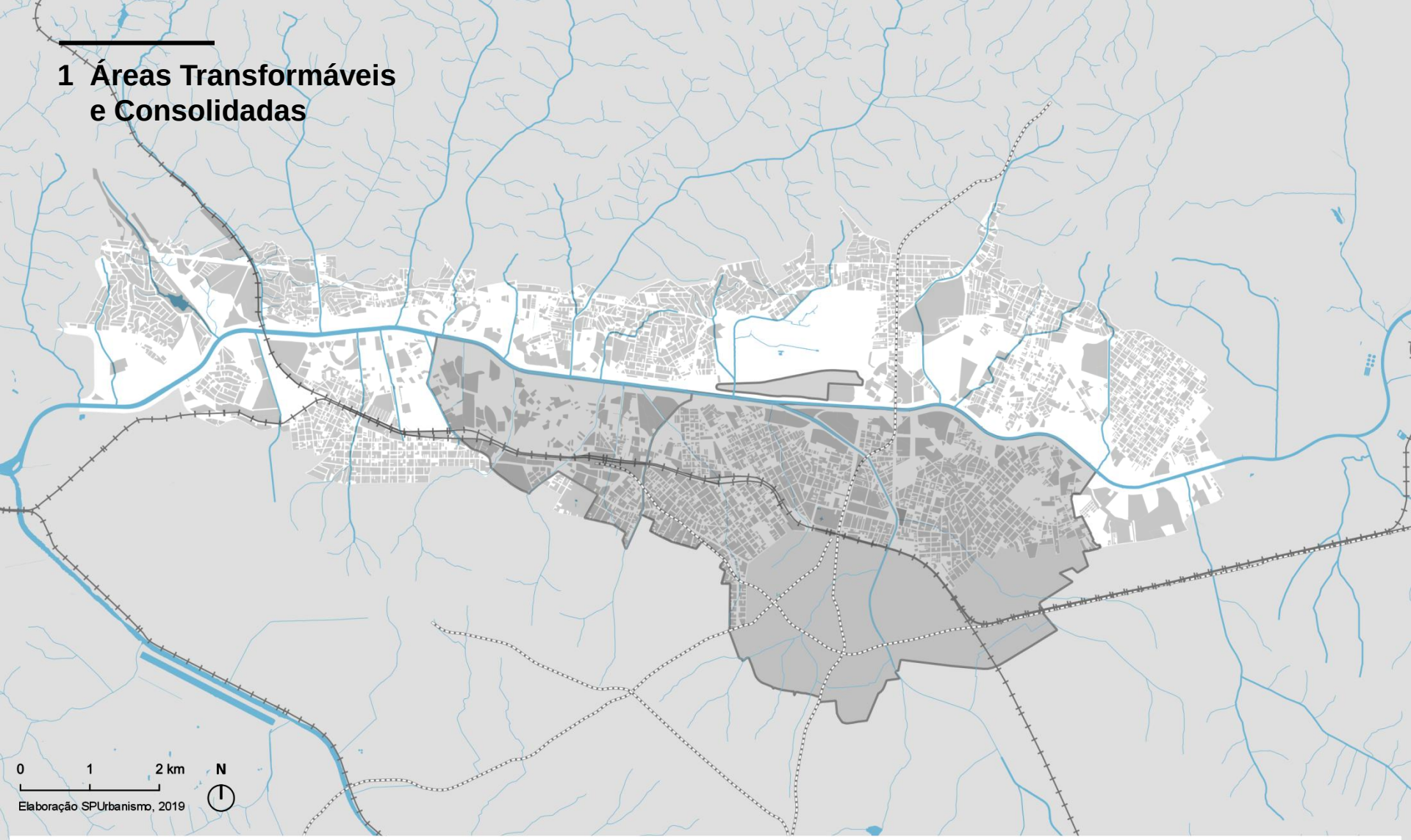


Perímetro Arco Tietê
- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Síntese dos problemas e potencialidades do diagnóstico sócioterritorial e ambiental:

desdobramento dos Eixos Temáticos em 8 camadas de interpretação do território

1 Áreas Transformáveis e Consolidadas



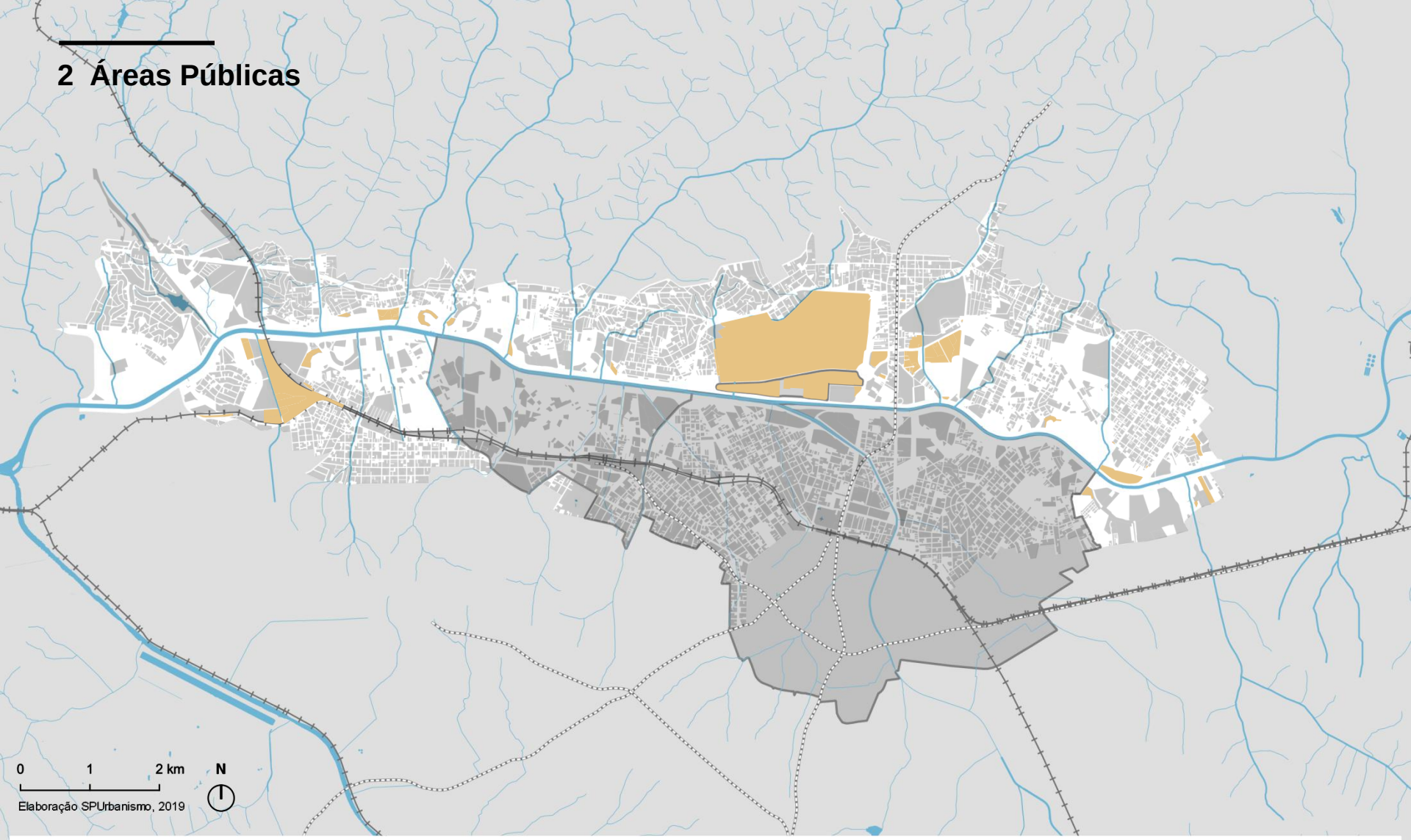
Perímetro Arco Tietê
- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis
- Lotes consolidados

Lotes e glebas consolidados:

- usos residenciais, comerciais, serviços e uso misto verticais
- comércio e serviços horizontais significativos
- equipamentos, usos especiais e usos coletivos
- incidência de tombamentos e regramentos específicos dos órgãos de patrimônio
- indicativo de incorporação imobiliária em curso
- área inferior a 500 m²

2 Áreas Públicas

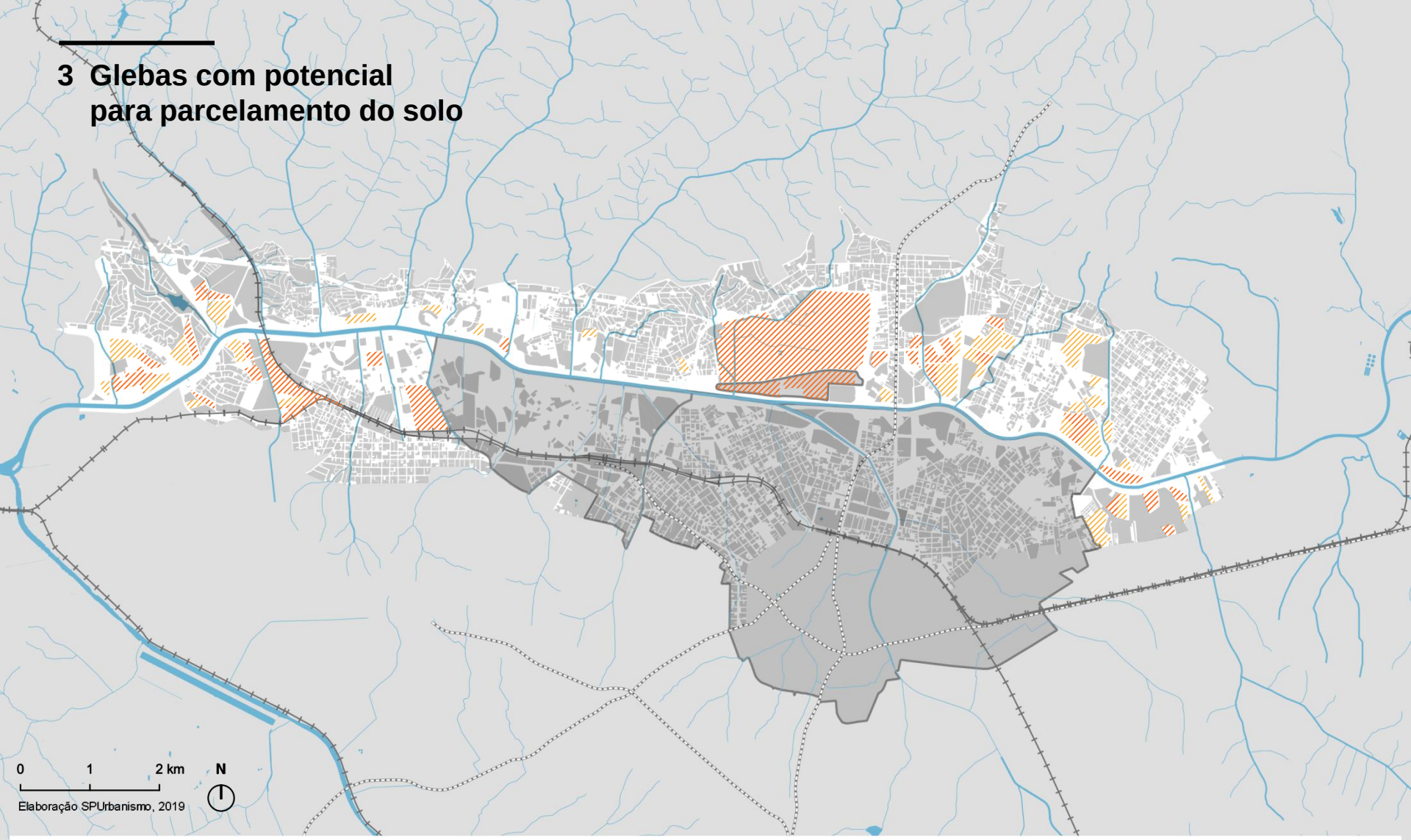


Perímetro Arco Tietê
- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis
- Lotes consolidados

Áreas de influência
- Áreas públicas

3 Glebas com potencial para parcelamento do solo



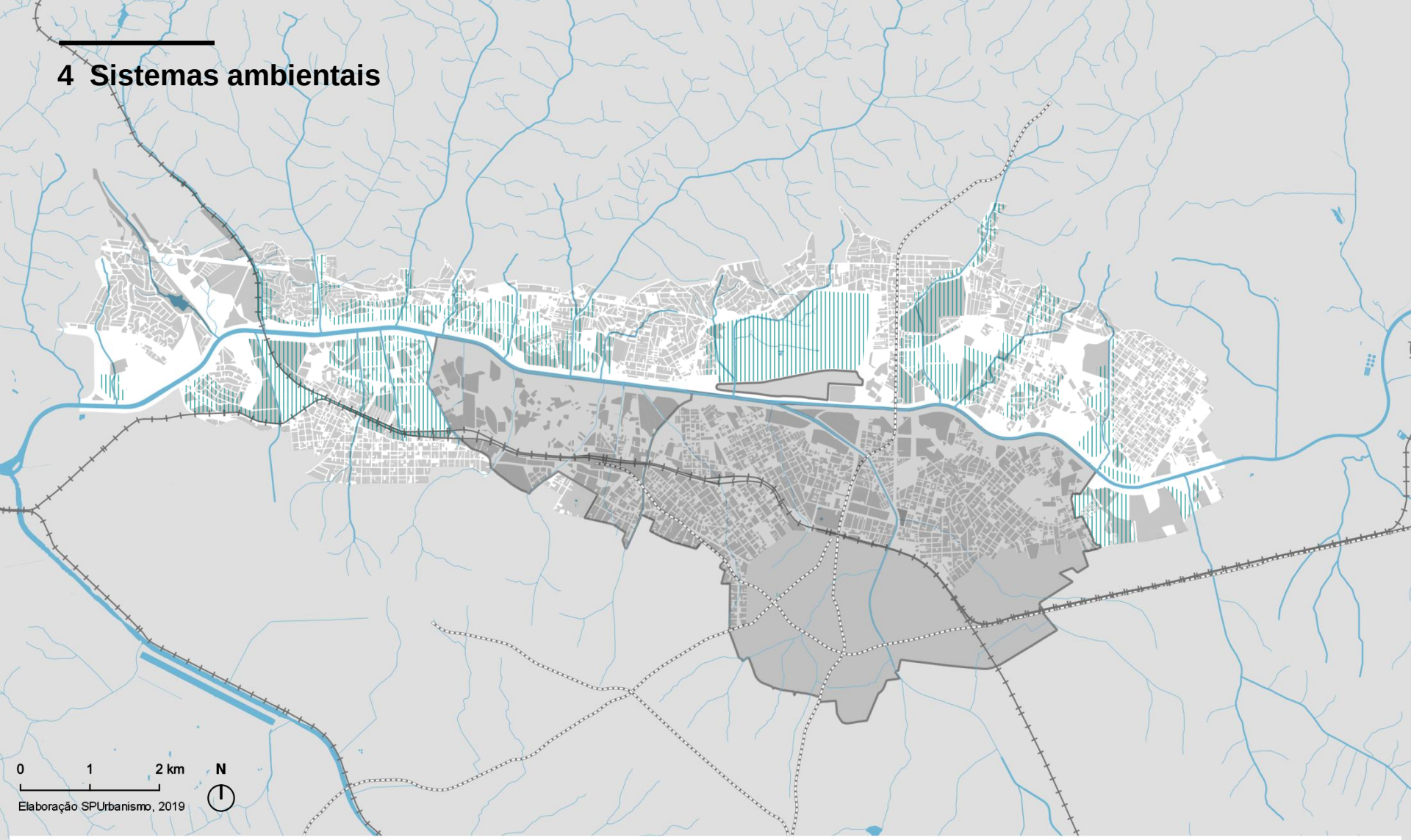
Perímetro Arco Tietê
- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis
- Lotes consolidados

Áreas de influência
- Glebas > 20.000m² e CA existente entre 0 e 1
- Glebas > 20.000m² e CA existente > 1

classificação de acordo com a densidade construtiva atual

4 Sistemas ambientais



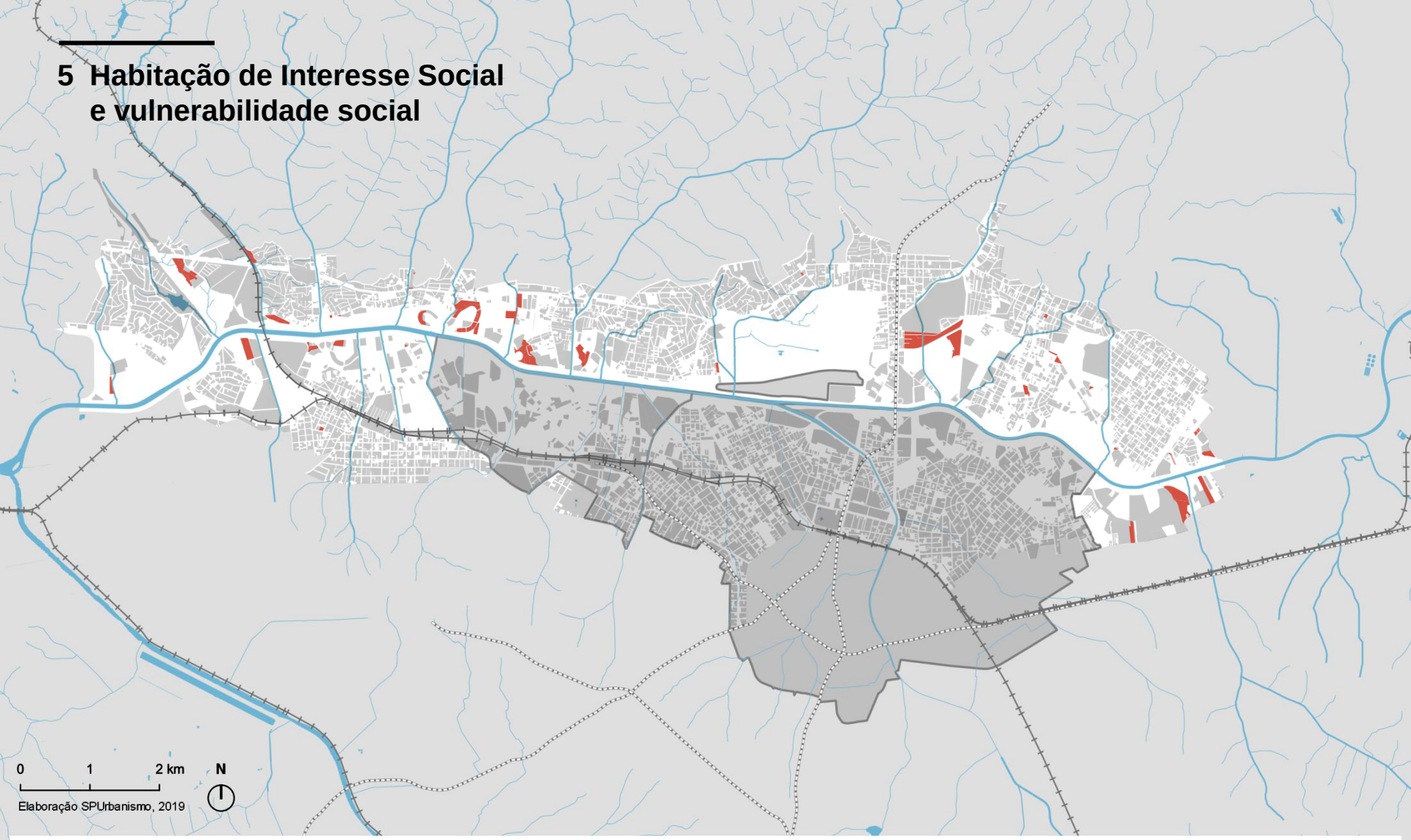
Perímetro Arco Tietê
- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis
- Lotes consolidados

Áreas de influência
- Sistemas ambientais

- lotes e glebas adjacentes aos cursos d'água
- áreas atingidas por manchas de inundação
- trechos com as temperaturas de superfície mais elevadas

5 Habitação de Interesse Social e vulnerabilidade social



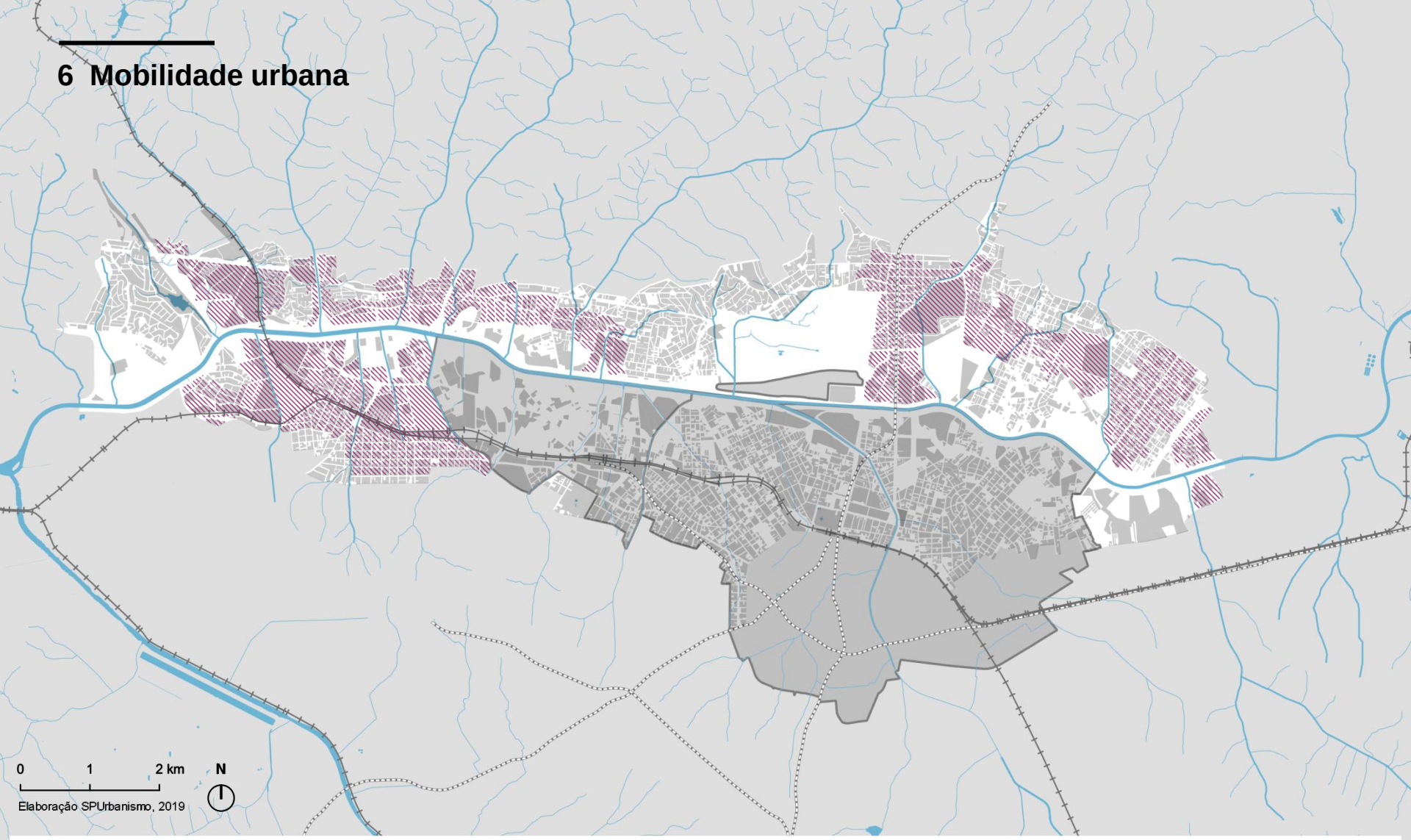
Perímetro Arco Tietê
- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis
- Lotes consolidados

Áreas de influência
- Habitação de interesse social e vulnerabilidade

- Favelas e núcleos urbanizados
- Conjuntos habitacionais
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

6 Mobilidade urbana

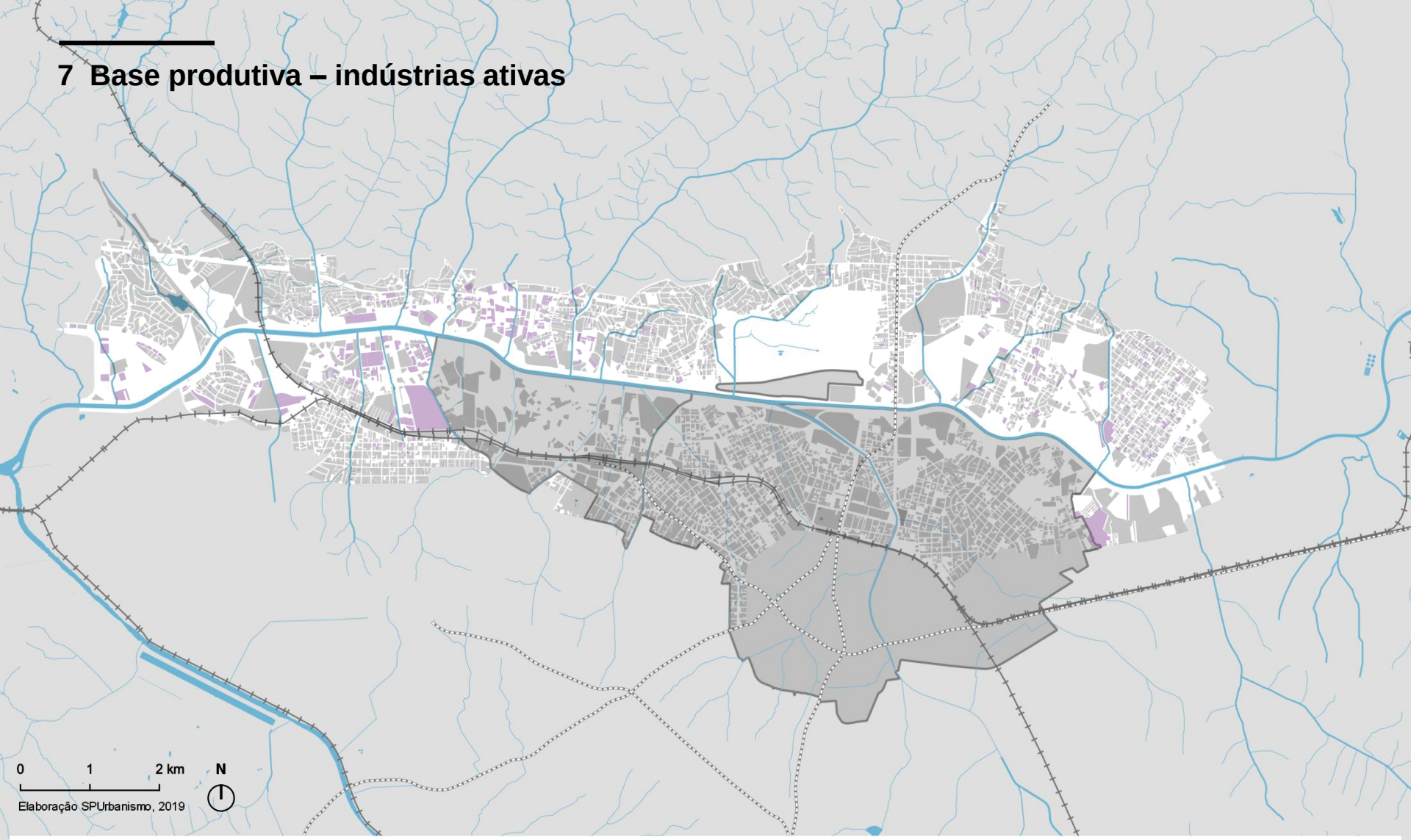


Perímetro Arco Tietê
- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis
- Lotes consolidados

Áreas de influência
- Mobilidade urbana

7 Base produtiva – indústrias ativas



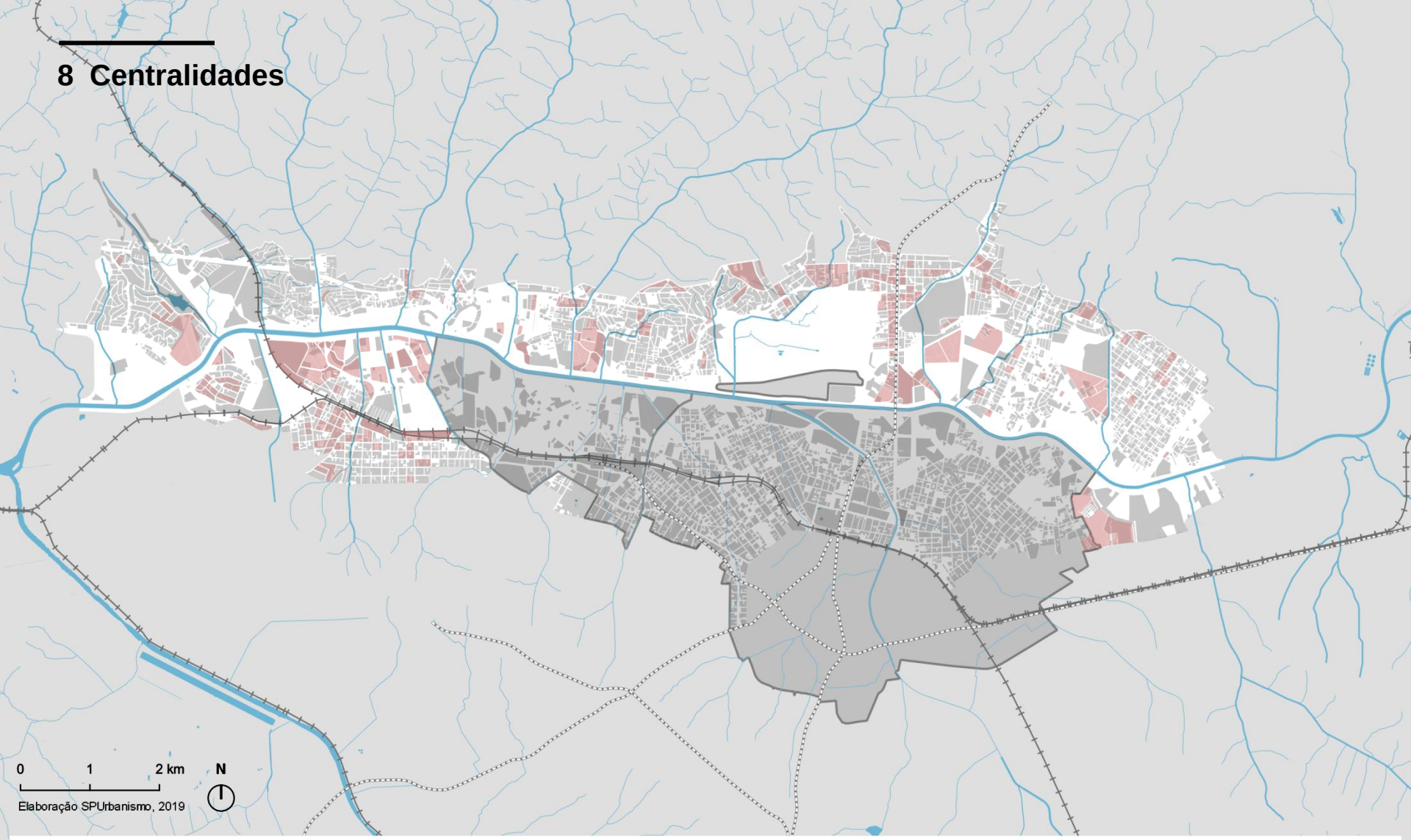
Perímetro Arco Tietê
- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis
- Lotes consolidados

Áreas de influência
- Indústria ativa

- áreas que ainda mantém relevante concentração de empregos nesse setor da economia

8 Centralidades

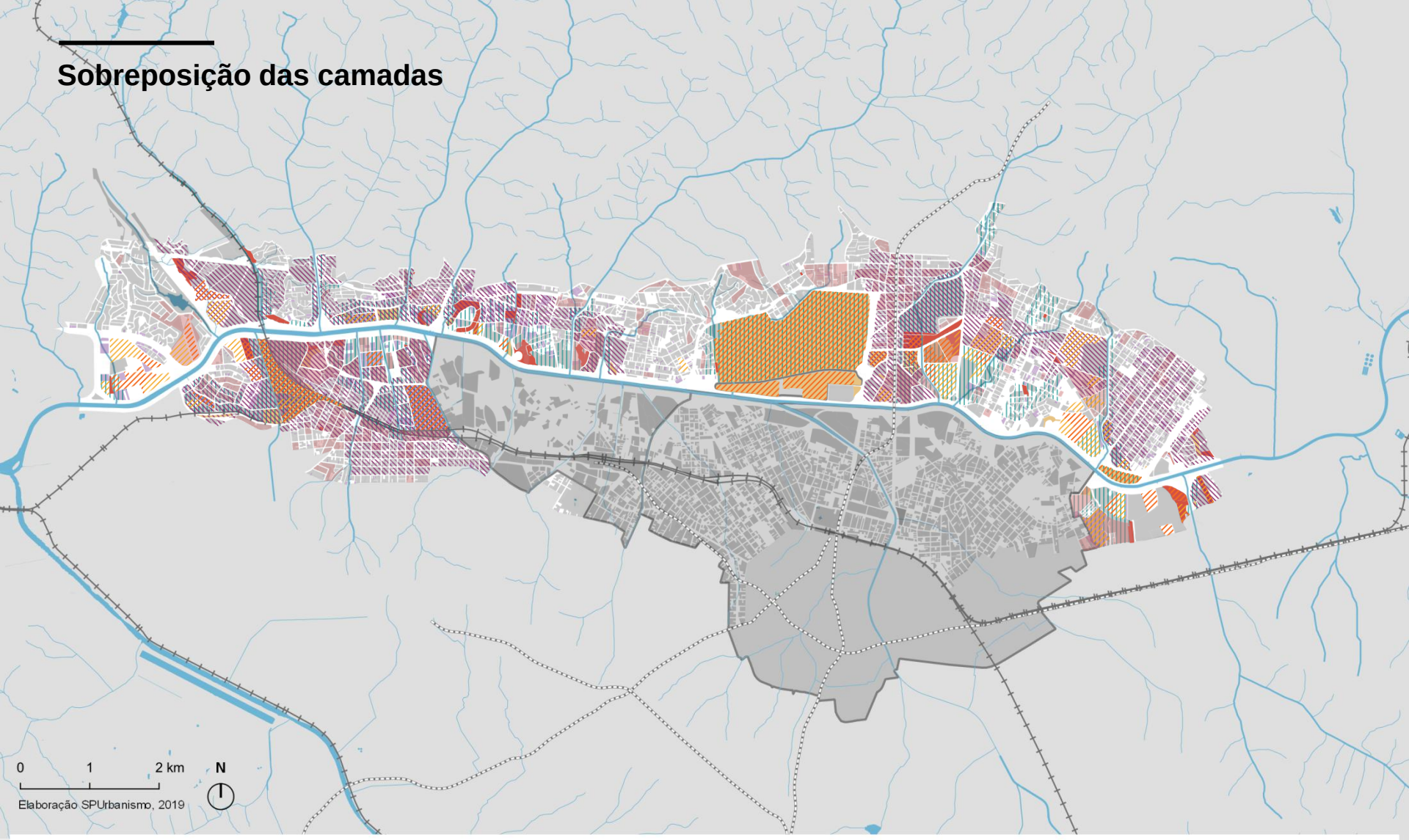


Perímetro Arco Tietê
- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis
- Lotes consolidados

Áreas de influência
- Concentração de empregos

Sobreposição das camadas

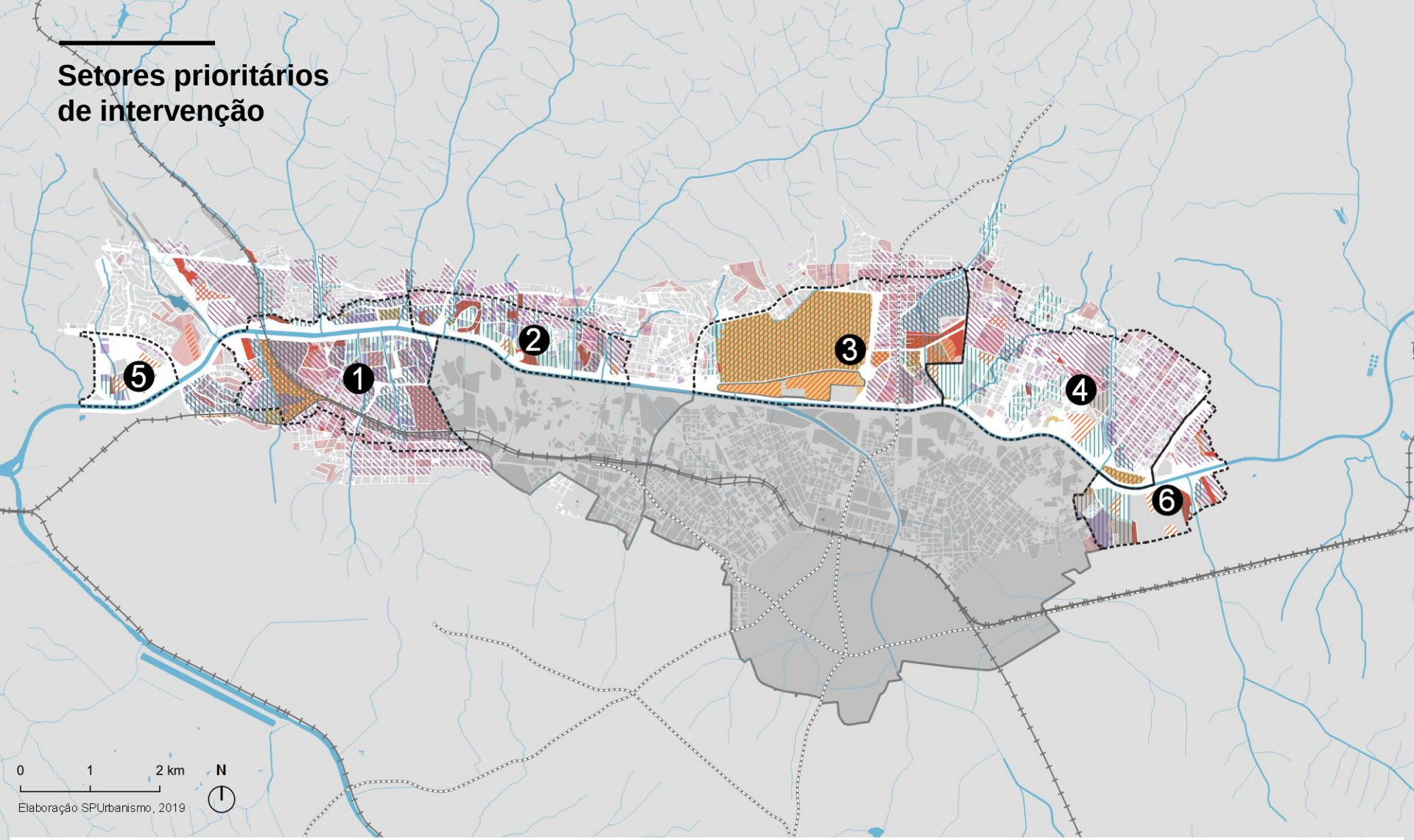


Perímetro Arco Tietê
- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis
- Lotes consolidados

Áreas de influência
- Áreas públicas
- Indústria ativa
- Sistemas ambientais
- Habitação de interesse social e vulnerabilidade
- Concentração de empregos
- Mobilidade urbana
- Glebas > 20.000m² e CA existente entre 0 e 1

Setores prioritários de intervenção



Perímetro Arco Tietê
- Projetos Colocalizados
- Hidrografia
- Ferrovia
- Linha Metrô

Áreas transformáveis
- Lotes consolidados

Áreas de influência
- Áreas públicas
- Indústria ativa
- Sistemas ambientais
- Habitação de interesse social e vulnerabilidade
- Concentração de empregos
- Mobilidade urbana
- Glebas > 20.000m² e CA existente entre 0 e 1

Setores
1 Lapa
2 Limão
3 Santana
4 Vila Guilherme-Vila Maria
5 Jaguara
6 Belém

Os Setores reforçam o **foco de aplicação dos instrumentos urbanísticos** nas áreas de urbanização incompleta.



6

Programa de Interesse Público:

Diretrizes Urbanísticas

Novas articulações e urbanização concentrada

Transposições, implantação de eixos verdes, condução da produção imobiliária e estabelecimento de novas conexões viárias e de transporte público

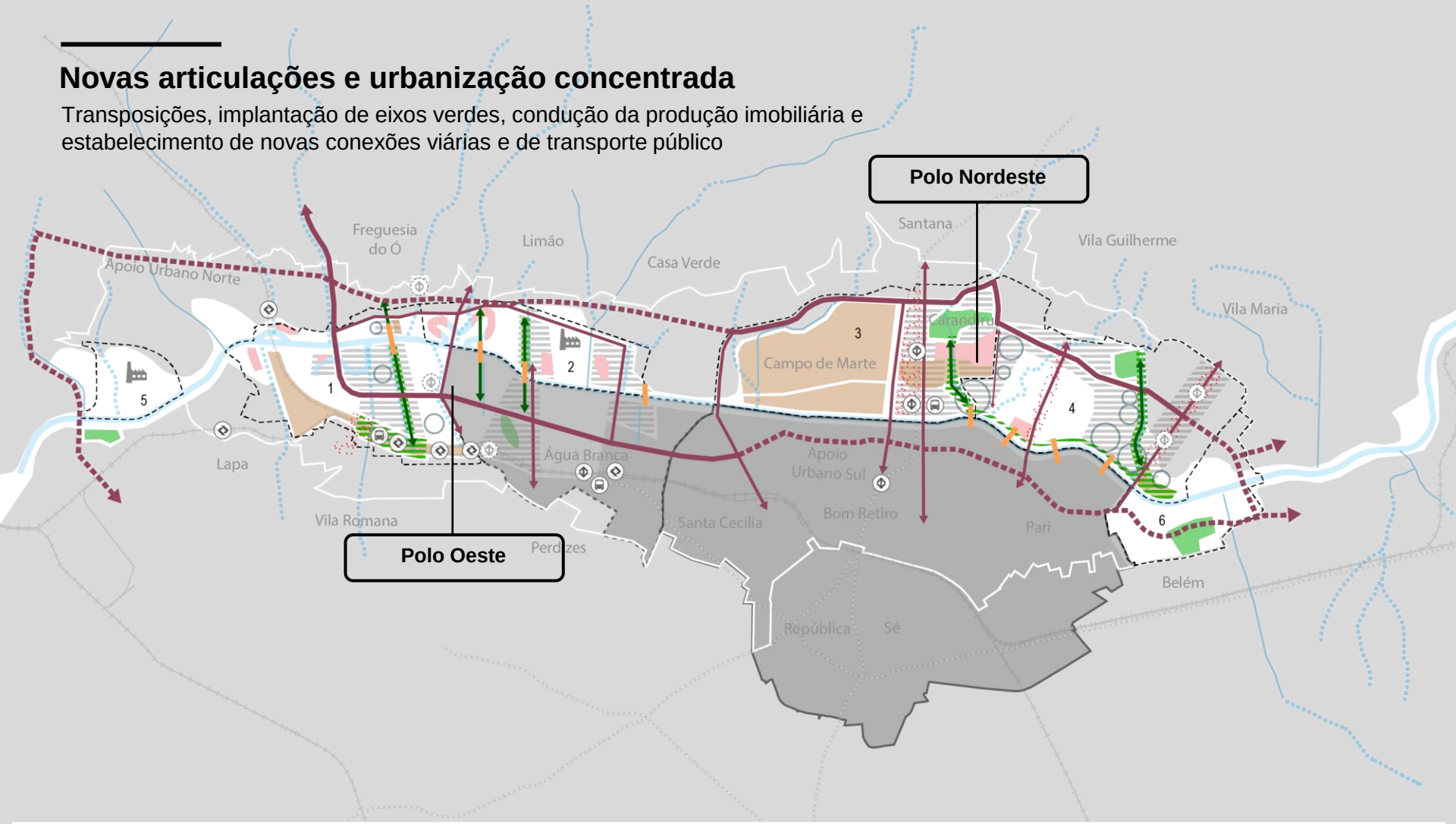


DIAGRAMA SÍNTESE PIU ARCO TIETÊ

- PIU Arco Tietê
- Op. Urb. Cons. Água Branca
- PIU Setor Central
- Estação CPTM
- Estação metrô existente/prevista
- Terminal de Ônibus
- Ferrovia
- Linha Metrô

Setores:
1. Lapa
2. Limão
3. Santana
4. Vila Guilherme - Vila Maria
5. Jaguara
6. Belém

- Apoios Urbanos
- Apoios Urbanos (implantação fase 2)
- Vias estruturais
- Áreas de urbanização consolidada
- Áreas de urbanização incompleta
- Áreas de indução da urbanização
- Áreas públicas
- Vulnerabilidade social e Zeis disponíveis
- Centralidades comerciais existentes

- Córregos abertos
- Córregos tamponados
- Meandros regeneráveis
- Parques existentes
- Parques propostos
- Conexões locais propostas
- Ciclopassarelas propostas
- Glebas privadas

Diretrizes Urbanísticas Gerais

Adensamento e intensificação do uso do solo em áreas específicas	**I** Promoção do adensamento populacional e aumento de postos de emprego apoiada na infraestrutura de mobilidade existente e proposta - fachadas ativas e passeios amplos
Transformação de glebas e otimização dos terrenos públicos	**II** Otimização do aproveitamento de terrenos públicos (HIS, equipamentos, áreas verdes) **III** Incentivo à transformação de lotes (áreas permeáveis, vegetadas e novos equipamentos)
Intervenção em assentamentos precários e produção habitacional	**IV** Incentivo à produção de HIS e a realização das ZEIS do território **V** Promoção de regularização fundiária, obras de reurbanização e melhoria das condições de habitabilidade das moradias em territórios vulneráveis
Áreas verdes e drenagem	**VI** Promoção de estratégias para preservação e recuperação das várzeas e APP do rio Tietê e de seus afluentes - novos parques urbanos **VII** Implantação de áreas verdes de lazer, esporte e contemplação associadas a soluções funcionais de drenagem nas áreas atualmente sujeitas a alagamento
Mobilidade urbana	**VII** Apoio à implantação dos corredores de transporte público coletivo de média e alta capacidade - fluxos atuais e adensamento construtivo e populacional previsto **IX** Implantação de melhoramentos viários estruturais selecionados - acesso a áreas produtivas e incremento da circulação de pessoas e mercadorias **X** Implementação de melhoramentos viários complementares e incentivos ao parcelamento de grandes lotes - aumento da conectividade viária **XI** Construção de passeios amplos, promoção de transposição de barreiras urbanas como os rios e a ferrovia, e complementação da rede cicloviária
Patrimônio	**XII** Requalificação do patrimônio histórico ferroviário e industrial
Sustentabilidade	**XIII** Interdependência de suas esferas econômica, social e ambiental no planejamento e implementação das ações

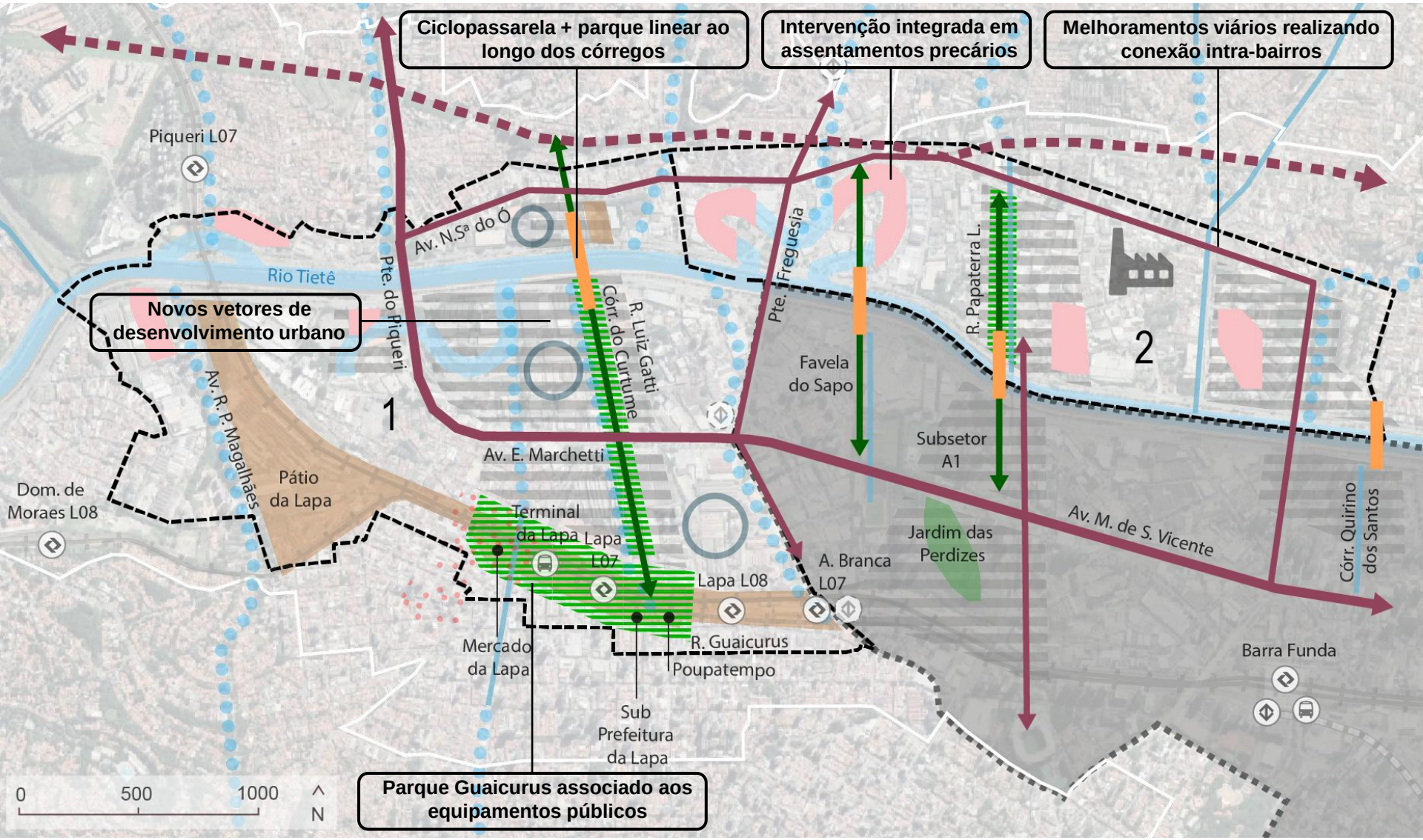
Polo Oeste - Setores Lapa e Limão



Setor Lapa
- Baixa densidade populacional
- Atividade industrial em processo de transformação
- Corredor de ônibus, Estação CPTM, futura Linha 6 do Metrô
- Áreas sujeitas à inundação + baixos índices de espaços verdes
- Equipamentos públicos de porte regional
- Grandes quadras e pouca permeabilidade urbana

Setor Limão
- Abriga os Perímetros de Integração da OUC Água Branca
- Terrenos vagos
- Estabelecimentos e empregos na indústria da transformação
- Concentração de habitações precárias + vulnerabilidade social
- Carência de espaços públicos e equipamentos
- Áreas sujeitas à inundação

Polo Oeste: Diretrizes Urbanísticas Específicas



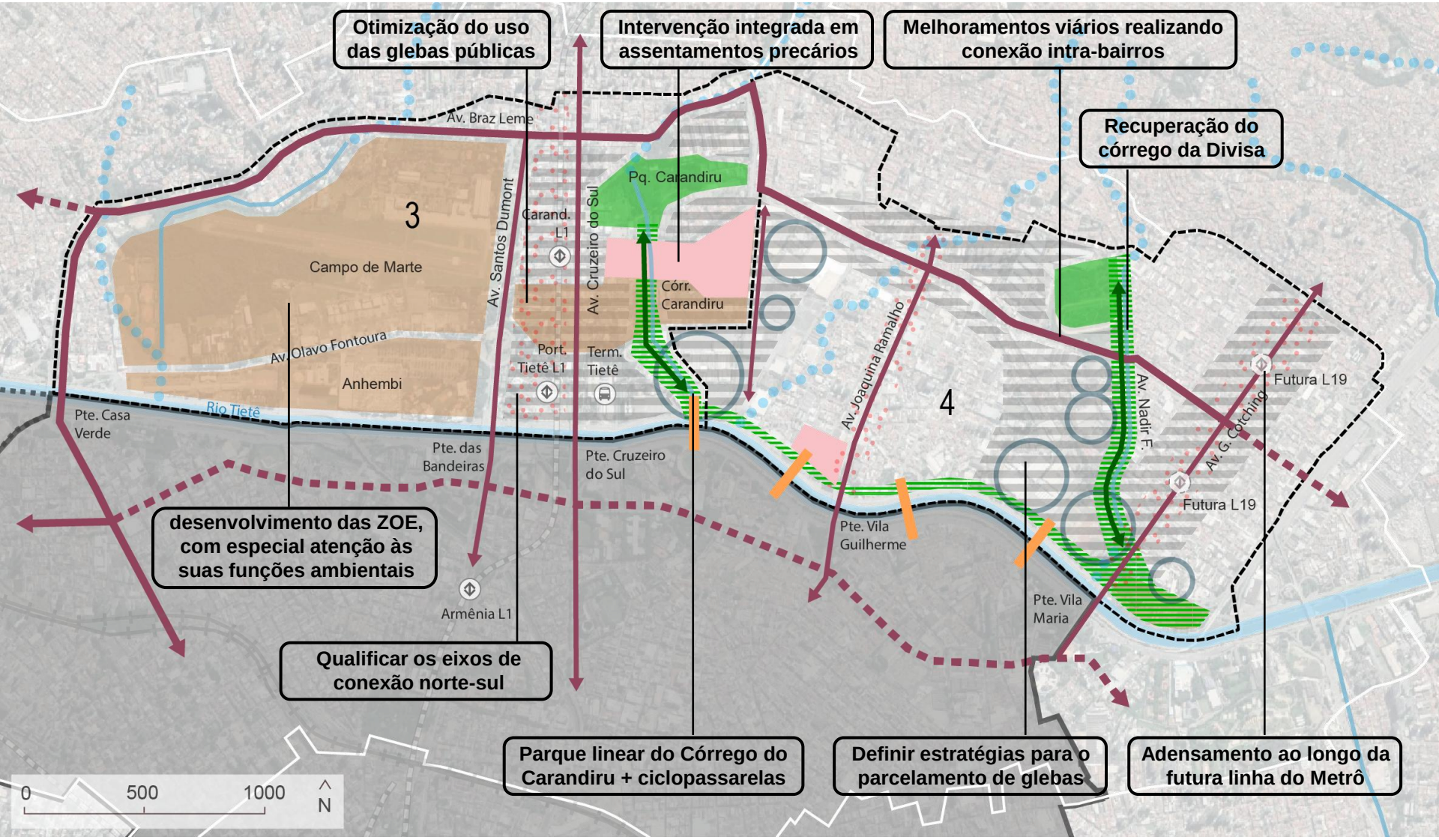
Polo Nordeste - Setores Santana e Vila Guilherme-Vila Maria



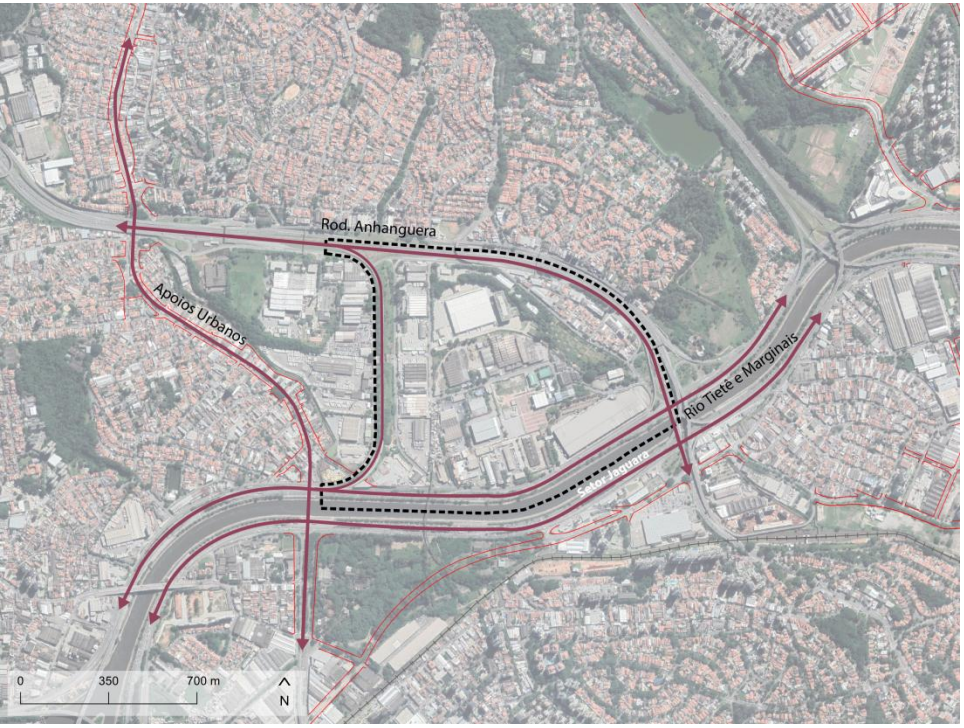
Setor Santana
- Grandes glebas públicas, com parte significativa de áreas transformáveis e aptas ao parcelamento do solo
- ZEIS-3 e assentamentos precários com ocupação recente
- Baixa conectividade urbana: dificuldade de articulação do sistema viário + restrições de microacessibilidade

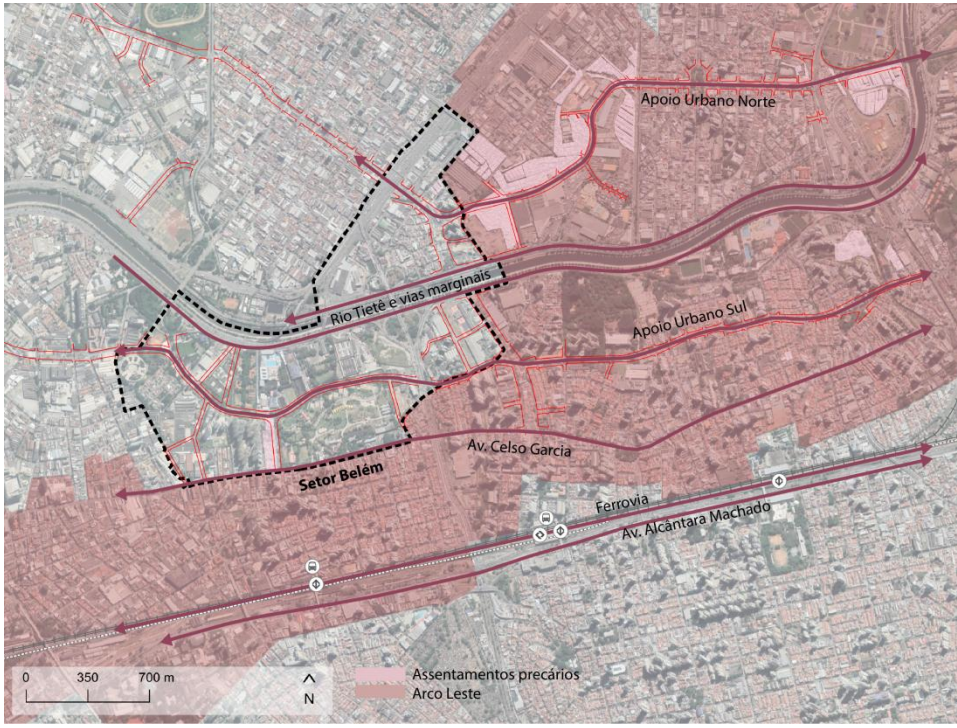
Setor Vila Guilherme-Vila Maria
- Vias conexões locais com a Zona Norte e o Centro
- Presença de glebas privadas:
  - antigas áreas industriais em processo de transformação
  - usos extensivos ativos, como os Shopping Centers e centros de logística e distribuição

Polo Nordeste: Diretrizes Urbanísticas Específicas



Setores Jaguara e Belém





Jaguara

- A potencialidade do território permanece associada à base produtiva, ainda que em processo de transformação.
- As melhorias viárias no entorno são consideradas intervenções de longo prazo, em um arco temporal distante da primeira abordagem deste PIU

Belém

- Áreas com intensa produção imobiliária no Distrito do Tatuapé;
- Conjunto significativo de assentamentos precários na Vila Maria;
- Influência dos eixos de mobilidade leste-oeste
- Para levar adiante os estudos urbanísticos, seria imprescindível incorporar ao Setor áreas externas ao Arco Tietê

Projetos para os dois casos depende de **ações de longo prazo** ou então se associam a **processos de transformação em curso no entorno, em porções fora do Arco Tietê**.

Proposta: desenvolvimento de estudos futuros, como o Arco Leste



7

Programa de Interesse Público:

Viabilidade da transformação e adensamento

reutilização do solo para novos usos
(adensamento residencial e comercial)

=

demanda por lançamentos imobiliários
+
disponibilidade de terrenos
+
disponibilidade de potencial construtivo adicional

Projeção média de lançamento anual para os próximos 20 anos
(excluindo-se OUC Água Branca e PIU Setor Central)

113 mil m²
área computável ao ano

Demanda mínima por terrenos para desenvolvimento imobiliário no Arco Tietê nos próximos 20 anos
(com a estimativa inicial de CA=4)

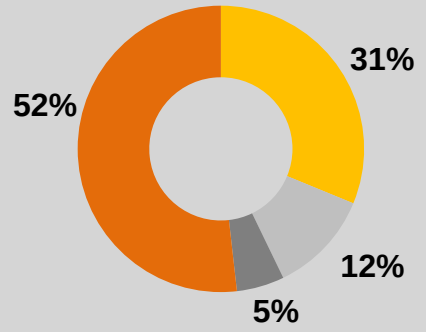
565 mil m²
de terrenos

Terrenos em boas condições para desenvolvimento imobiliário
(terrenos transformáveis)

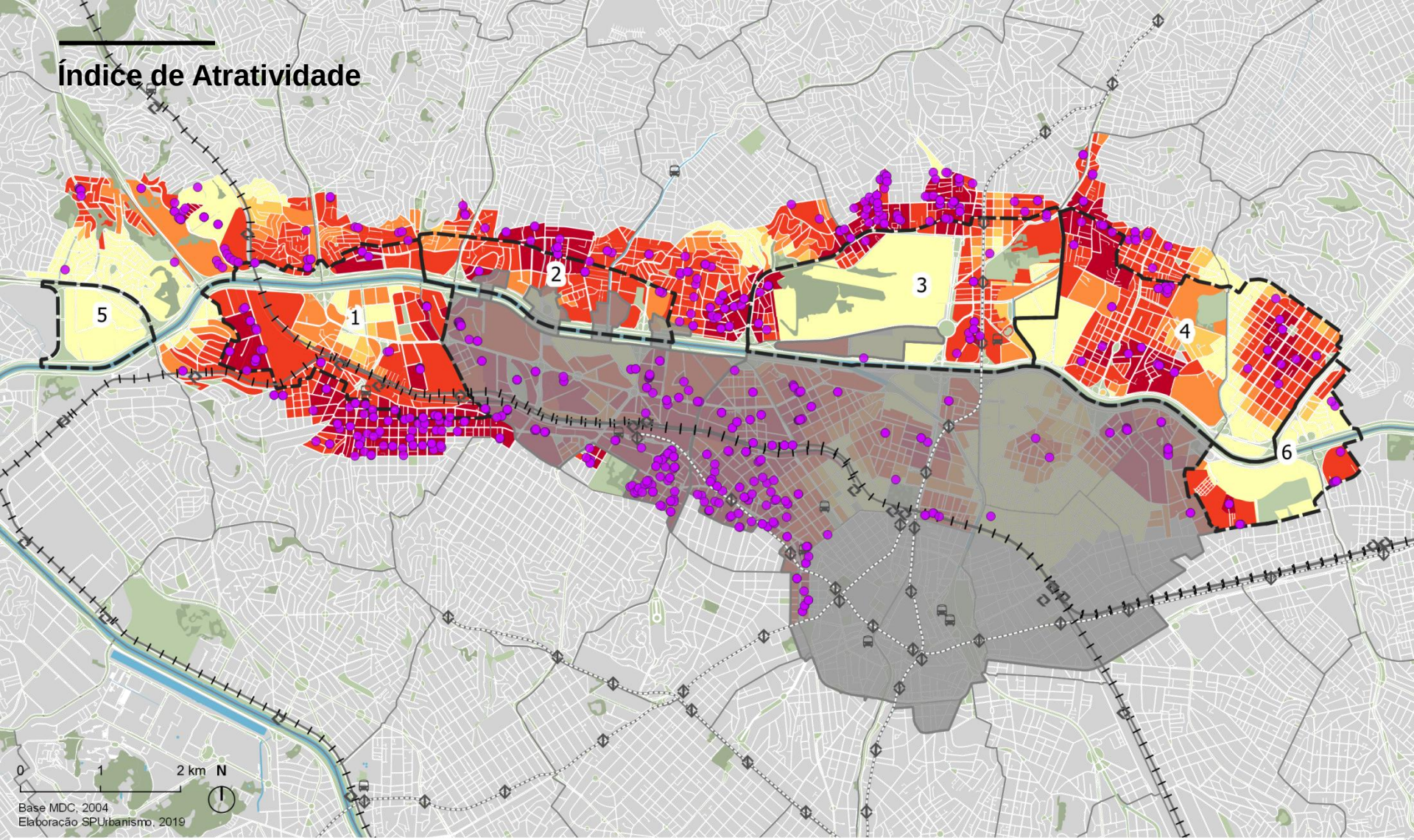
10,3 milhões de m²
de terrenos transformáveis

7,4 milhões de m²
de terrenos transformáveis nos Setores

Distribuição de terrenos transformáveis por Setor



Índice de Atratividade



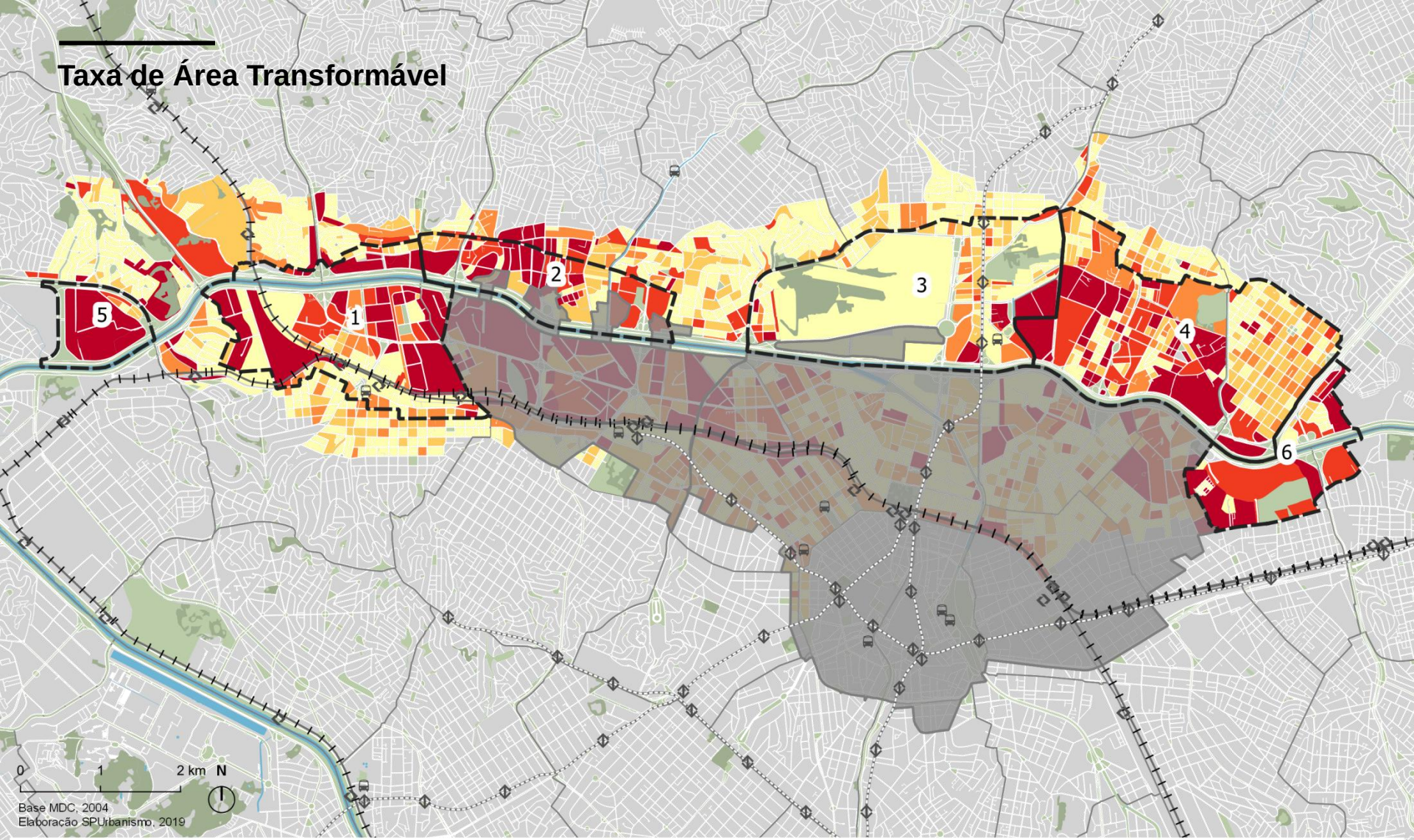
Parques, praças e canteiros
Hidrografia
Quadra viária
Ferrovia
Linha Metrô
Estação CPTM
Estação Metrô
Terminal de Ônibus

Índice de Atratividade
0,0 - 0,2
0,2 - 0,4
0,4 - 0,6
0,6 - 0,8
0,8 - 1,0

Projetos Colocalizados
Setores
Lançamentos EMBRAESP

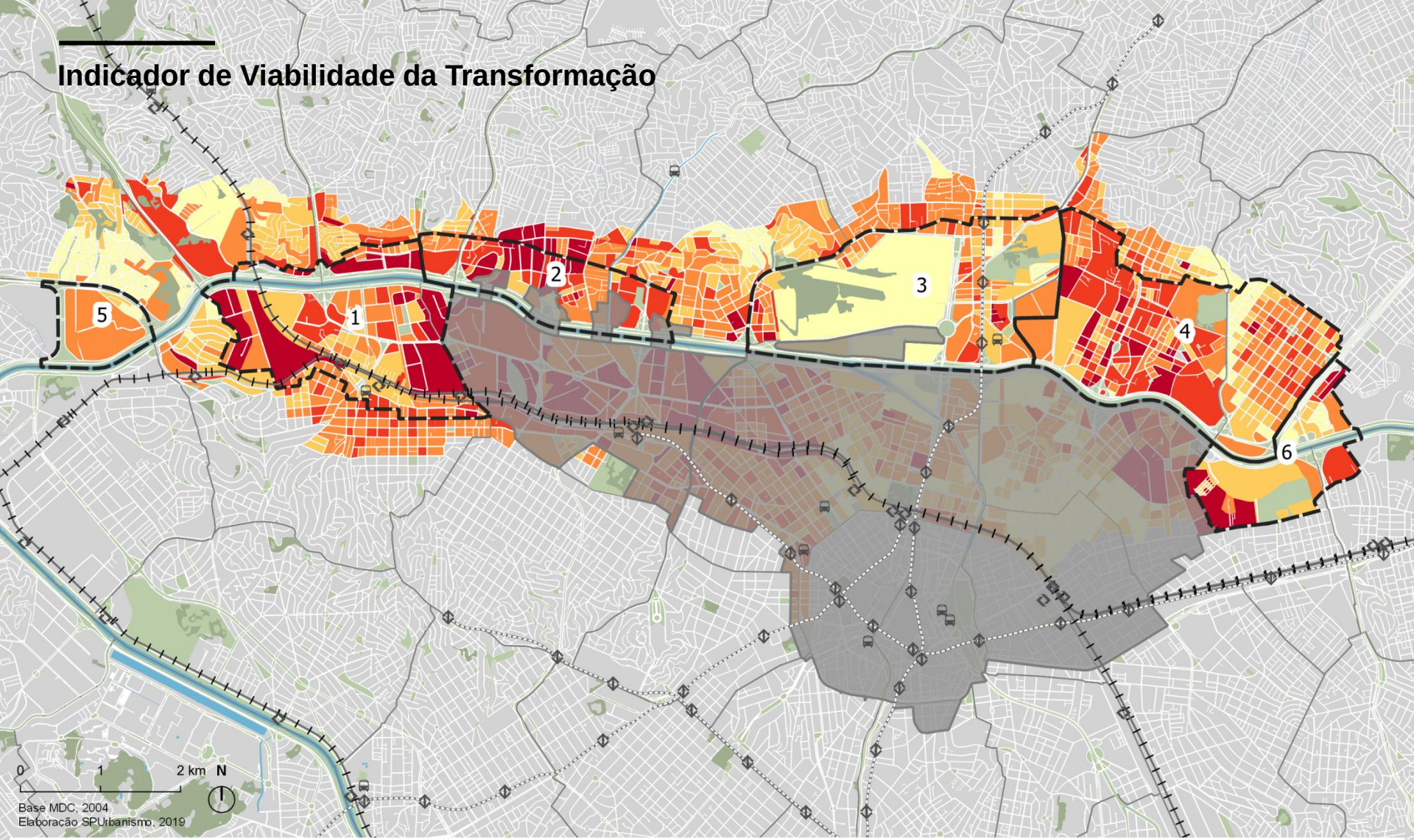
- **Atratividade:** quanto mais próxima de áreas consolidadas, maior a atratividade dos terrenos (consumidores - regiões próximas à sua rede de relações familiares ou profissionais)
- **Arco Tietê**: atratividade nas franjas

Taxa de Área Transformável



- **Transformabilidade:** com a escassez em locais específicos, ruma-se para vizinhanças com maior disponibilidade de áreas transformáveis (incorporadores - lotes vagos, garagens, galpões, usos residenciais e comerciais horizontais, lotes acima de 500 m²)
- **Arco Tietê:** várzea

Indicador de Viabilidade da Transformação



- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária
- Ferrovia
- Linha Metrô
- Estação CPTM
- Estação Metrô
- Terminal de Ônibus

Indicador de Viabilidade de Transformação

- 0,0 - 0,2
- 0,2 - 0,4
- 0,4 - 0,6
- 0,6 - 0,8
- 0,8 - 1,0

- **comportamento de borda**: regiões menos consolidadas e próximas à produção atual apresentam os maiores propensões à transformação
- Projeto: definir o regramento urbanístico de modo a **conduzir o desenvolvimento urbano** de forma assertiva e concentrada
- Desejo: processo de **transformação urbana concentrado**, conjugação dos objetivos econômicos, sociais e ambientais

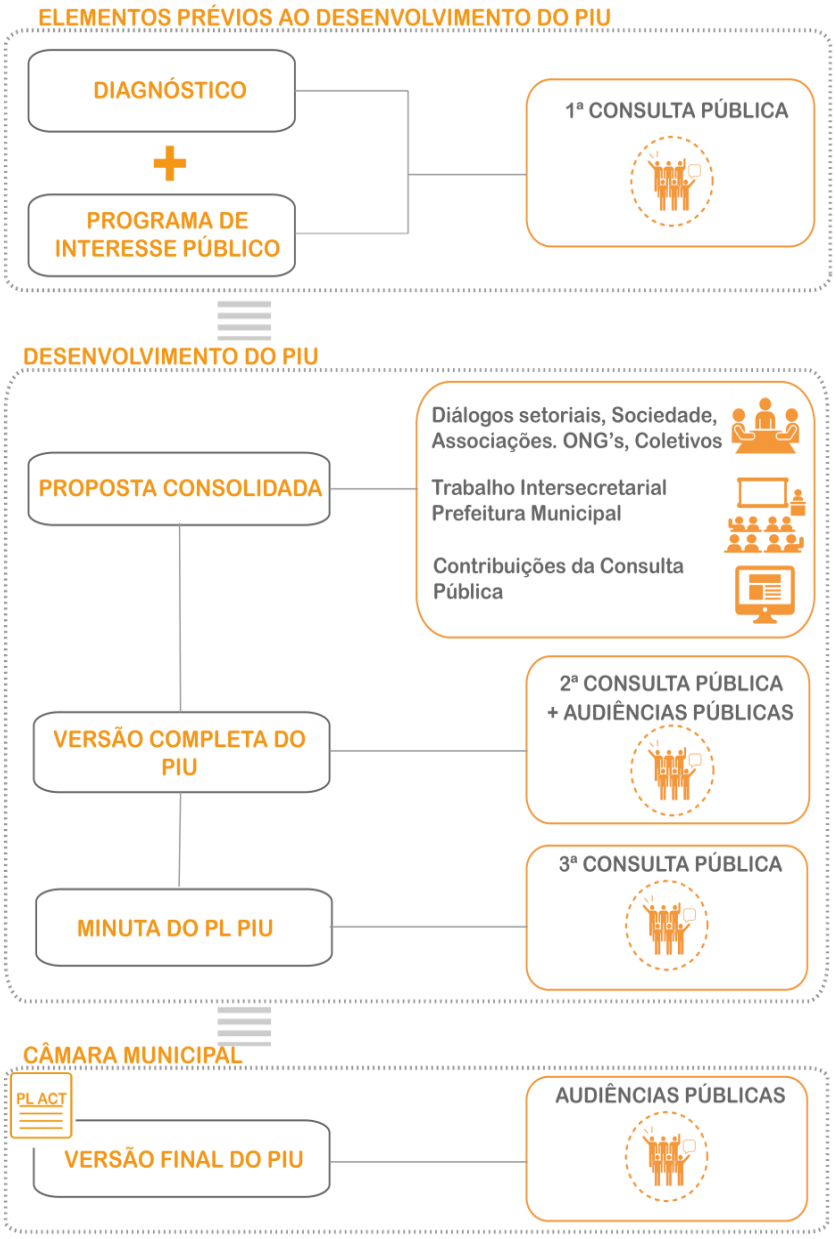


8

Programa de Interesse Público:

Modelo de gestão democrática

Processo de desenvolvimento do PIU



Após aprovação do PIU

- **Conselho Gestor** com representação paritária entre sociedade civil e setor público
- **SMDU** instrui e auxilia a implantação do Programa de Intervenções, monitora e propõe programas e estratégias
- **SP-Urbanismo** implanta o Programa de Intervenções e avaliar a evolução dos processos
- **Conselhos Gestores de ZEIS**, instituído pela SEHAB e formado por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil, participa da formulação das intervenções específicas a serem realizadas em suas áreas específicas (ZEIS 1 e ZEIS 3).



Ficha técnica

José Armênio de Brito Cruz
Presidência da São Paulo Urbanismo

Leonardo Amaral Castro
Diretoria de Desenvolvimento

Marcelo Fonseca Ignatios
Superintendência de Estruturação de Projetos

Análise urbanística
Ana Claudia Rocha Bonfim
Anna Carvalho de Moraes Barros (coordenação)
Eduardo Tavares de Carvalho
Kaique Xavier da Silva (estágio)
Laísa Bócoli Chamme
Marlon Rubio Longo
Rafael Giorgi Costa
Sônia da Silva Gonçalves

Análise ambiental
Waldir Macho de La Rubia

Análise ambiental
Waldir Macho de La Rubia

Análise econômica
Alan Americo da Silva (estágio)
Allan Martino Matos
Bruno Martins Hermann
Gabriel Vasquez Rodriguez

Design Gráfico
Thomas Len Yuba
Davi Masayuki Hosogiri (estágio)

CIDADE DE SÃO PAULO DESENVOLVIMENTO URBANO

SPUrbanismo

Projeto de Intervenção Urbana

Arco Tietê