



PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Oportunidades para o Desenvolvimento Urbano Sustentável

Miguel Luiz Bucalem
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano



Agosto / 2009

Organização



Desafios

Oportunidades

Políticas Públicas em Curso

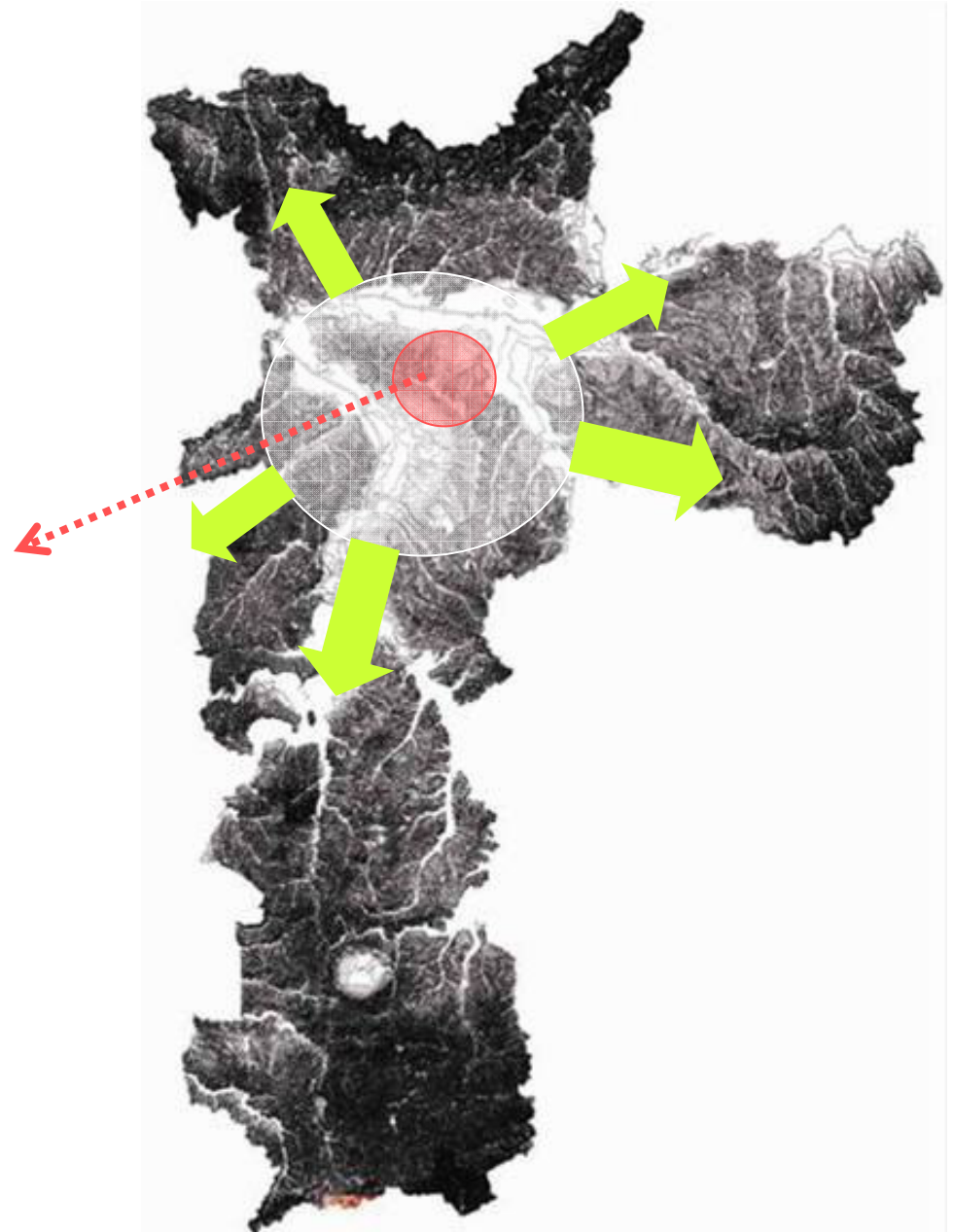
- ✓ **Convênio com a STM**
- ✓ **Projeto Nova Luz**

Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Inicialmente a cidade foi construída nos locais favoráveis à urbanização



O intenso e acelerado processo de crescimento da cidade resultou na ocupação de áreas desfavoráveis à urbanização, provocando o agravamento dos problemas ambientais



Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Centro consolidado, porém...

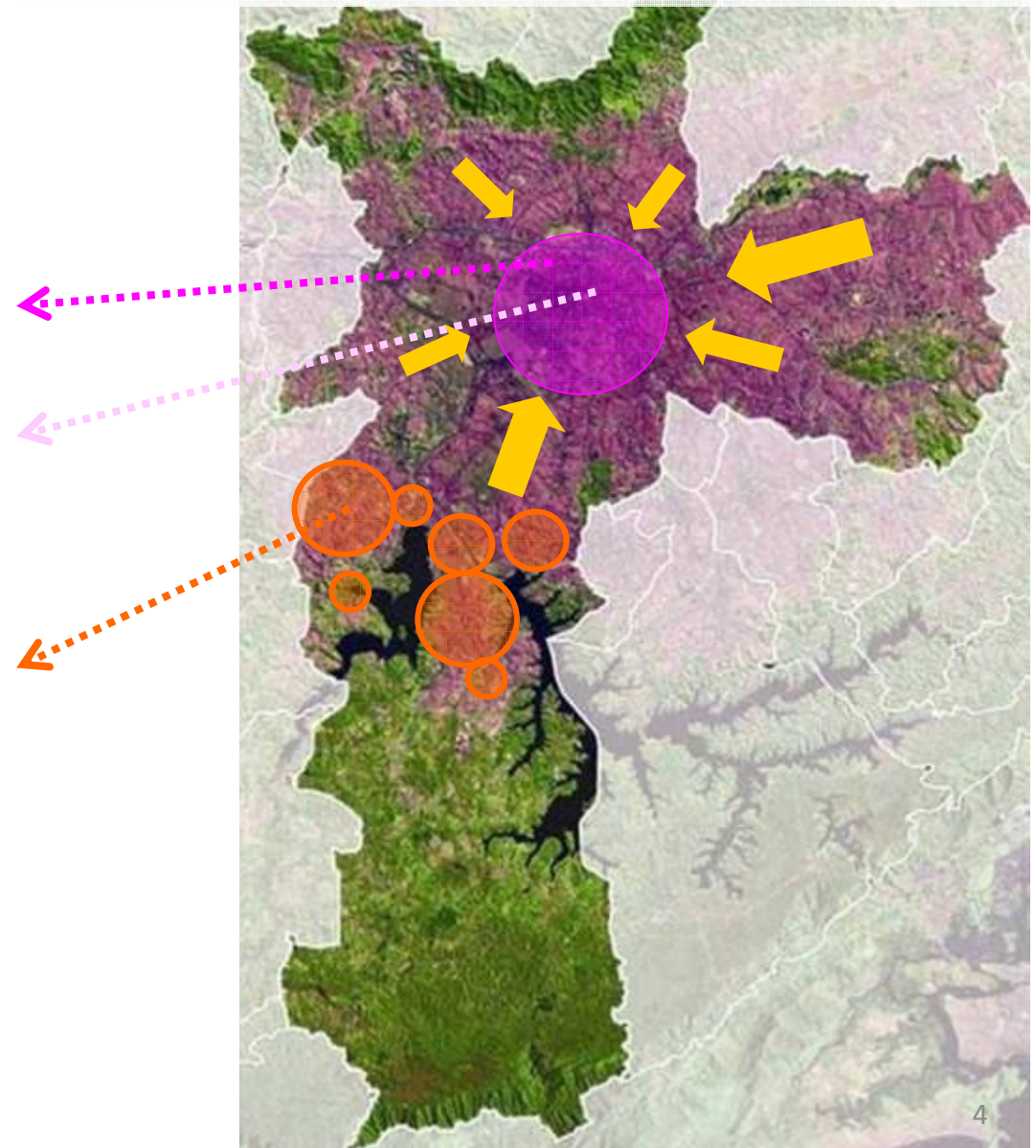
Com pouco uso residencial no núcleo central

Ocorreu um intenso e crescente processo de ocupação irregular da região dos mananciais



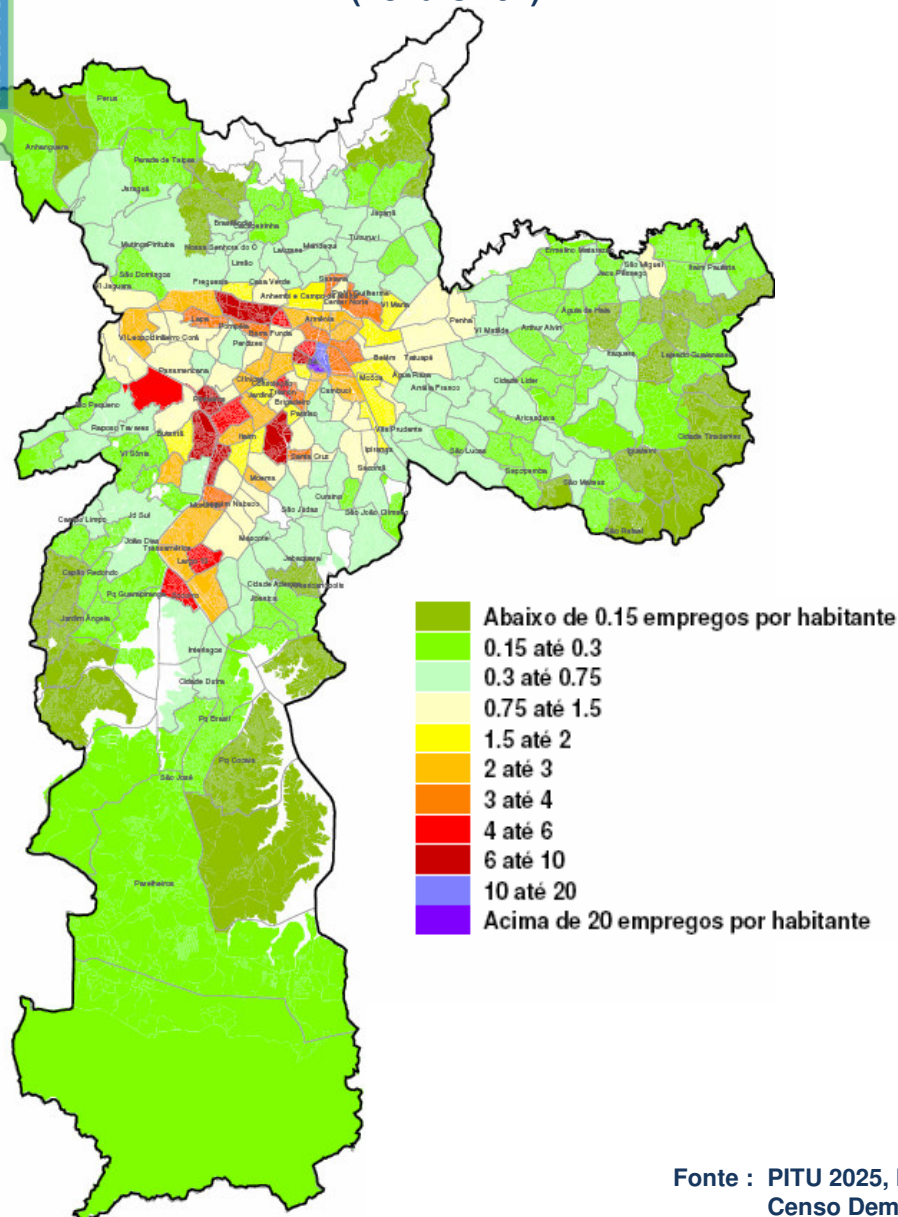
Movimento diário “pendular” da periferia (dormitório) para o centro: sobrecarga nos sistemas viário e de transporte

Pressão de ocupação de áreas ambientalmente frágeis e sobrecargas das infra-estruturas centrais

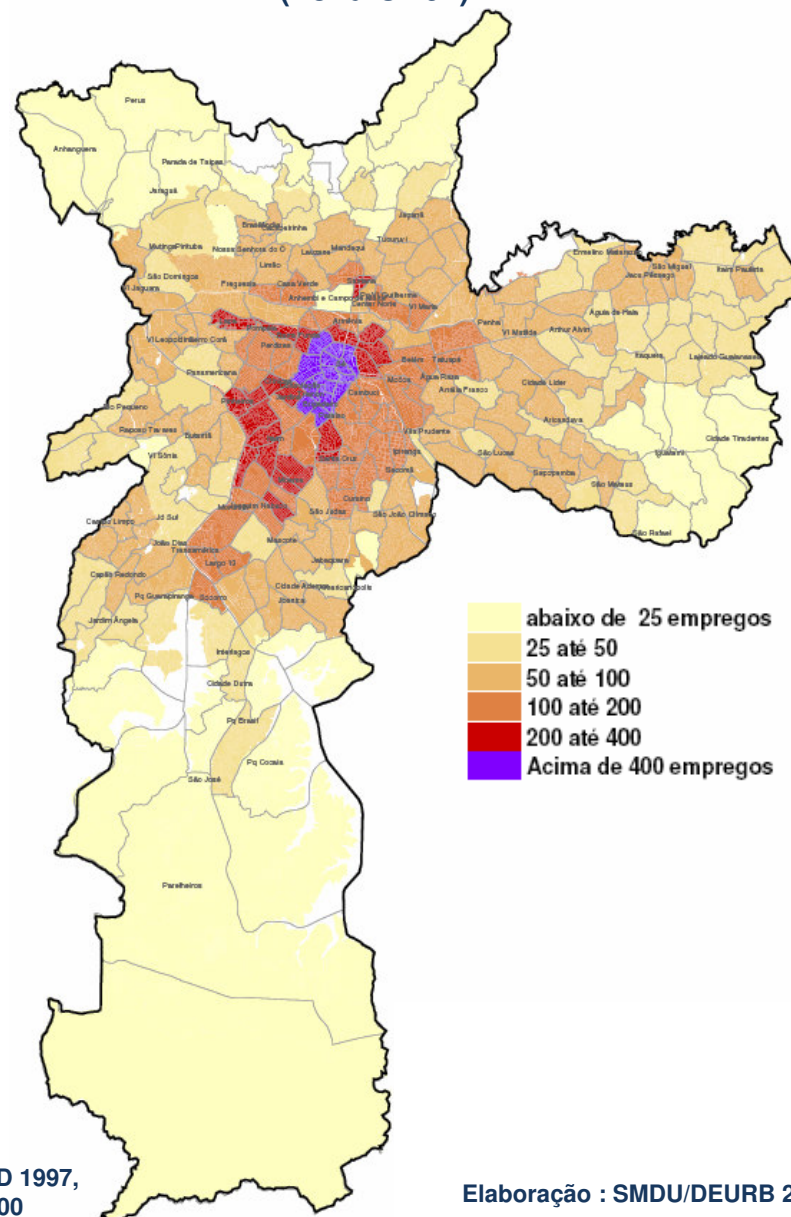


Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Relação de Empregos por Habitante – 2005
(Zona OD97)



Densidade de Empregos por Hectare – 2005
(Zona OD97)



Fonte : PITU 2025, Pesquisa OD 1997, Censo Demográfico 2000

Elaboração : SMDU/DEURB 2009

Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

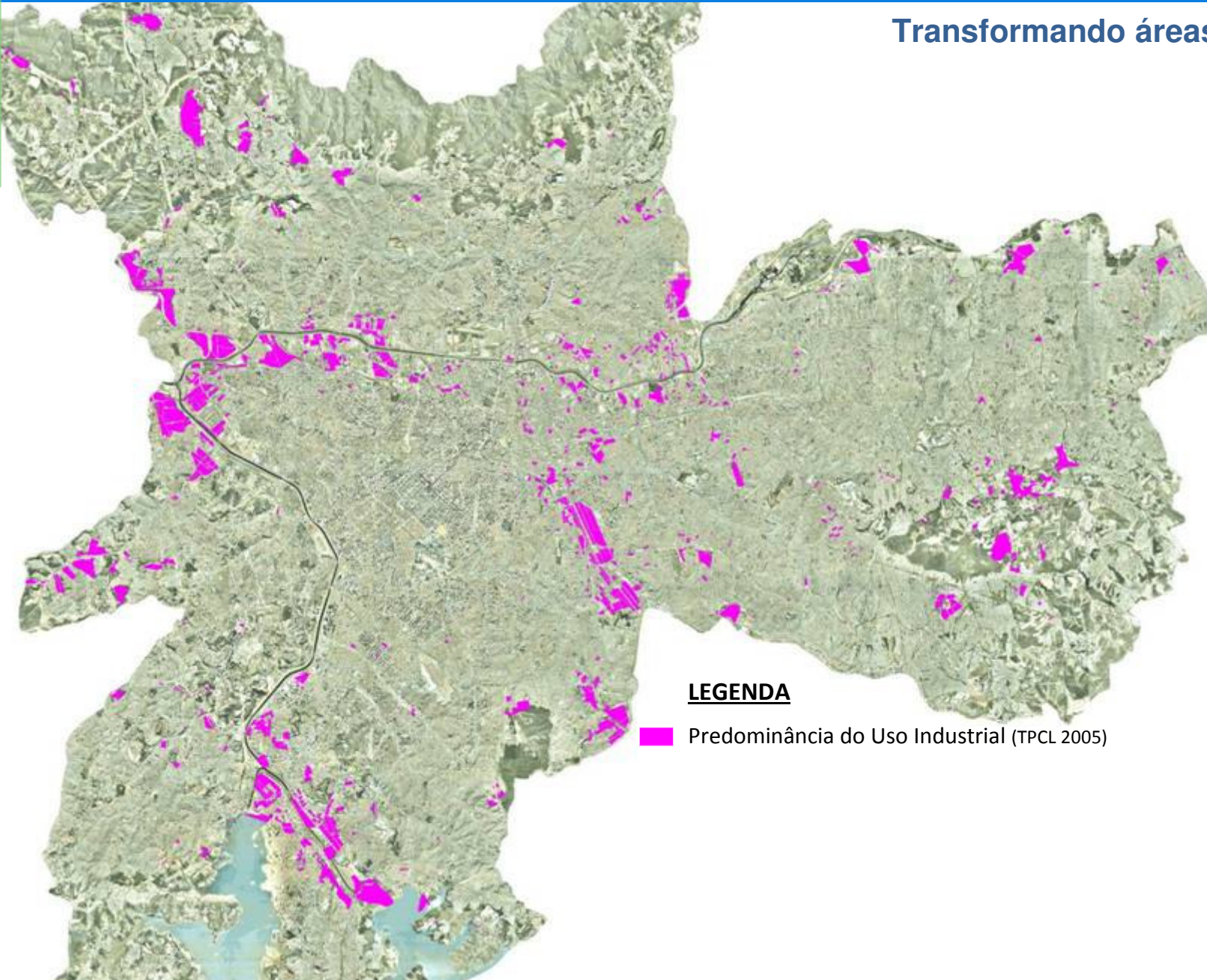


15ª Semana de
Tecnologia
Metroferroviária
2009




Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando áreas industriais

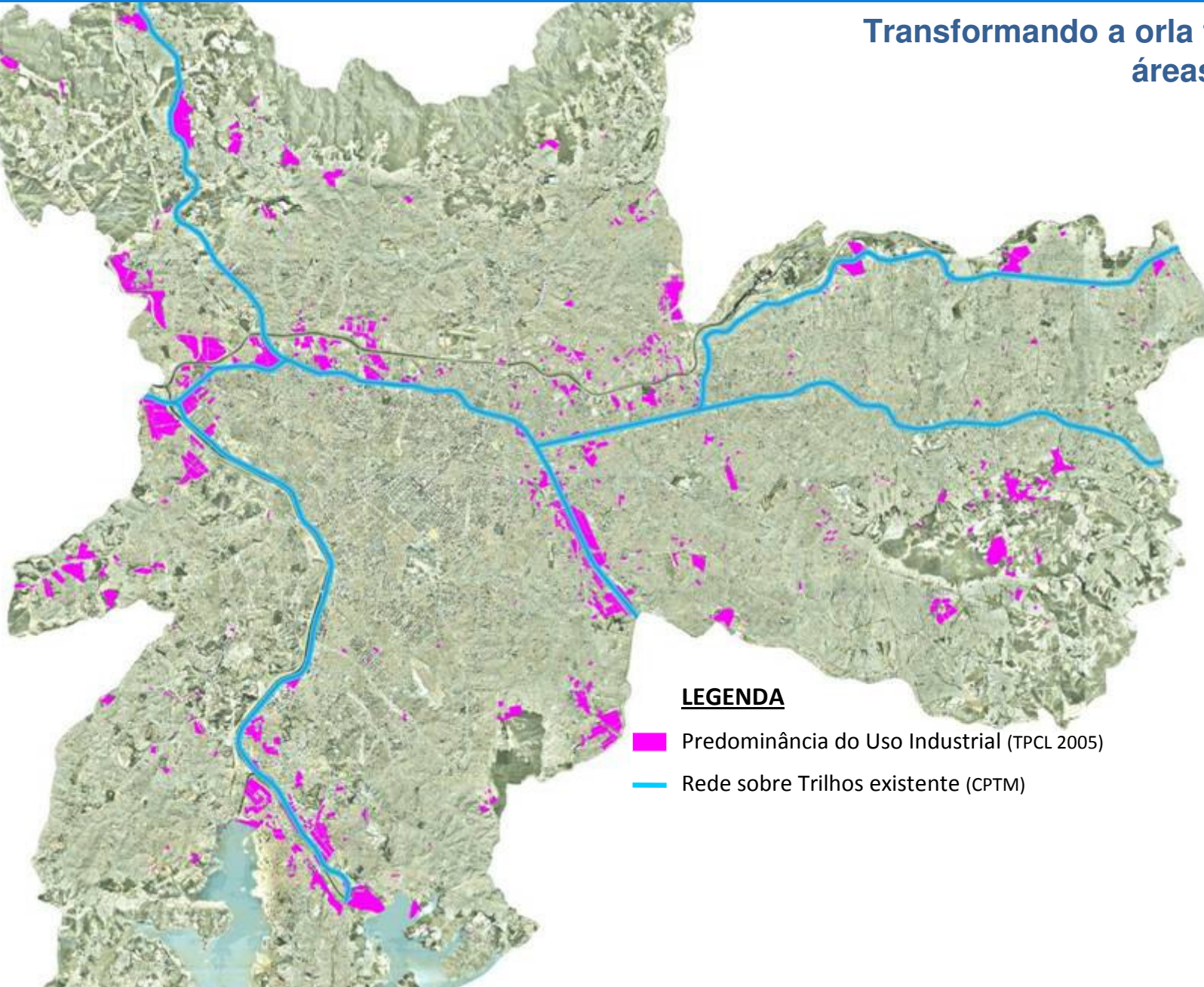


LEGENDA

 Predominância do Uso Industrial (TPCL 2005)

Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando a orla ferroviária e áreas industriais

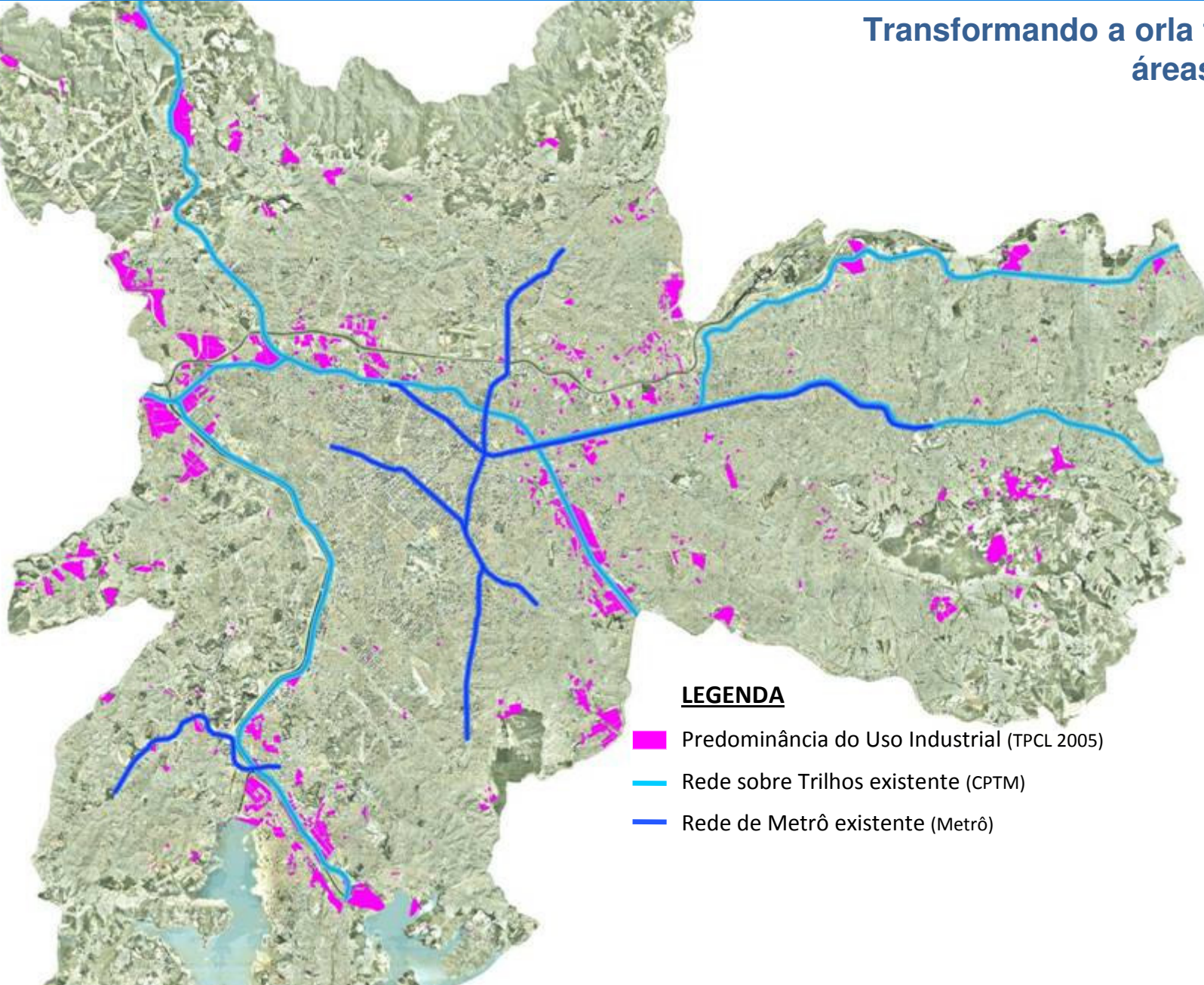


LEGENDA

- Predominância do Uso Industrial (TPCL 2005)
- Rede sobre Trilhos existente (CPTM)

Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando a orla ferroviária e áreas industriais

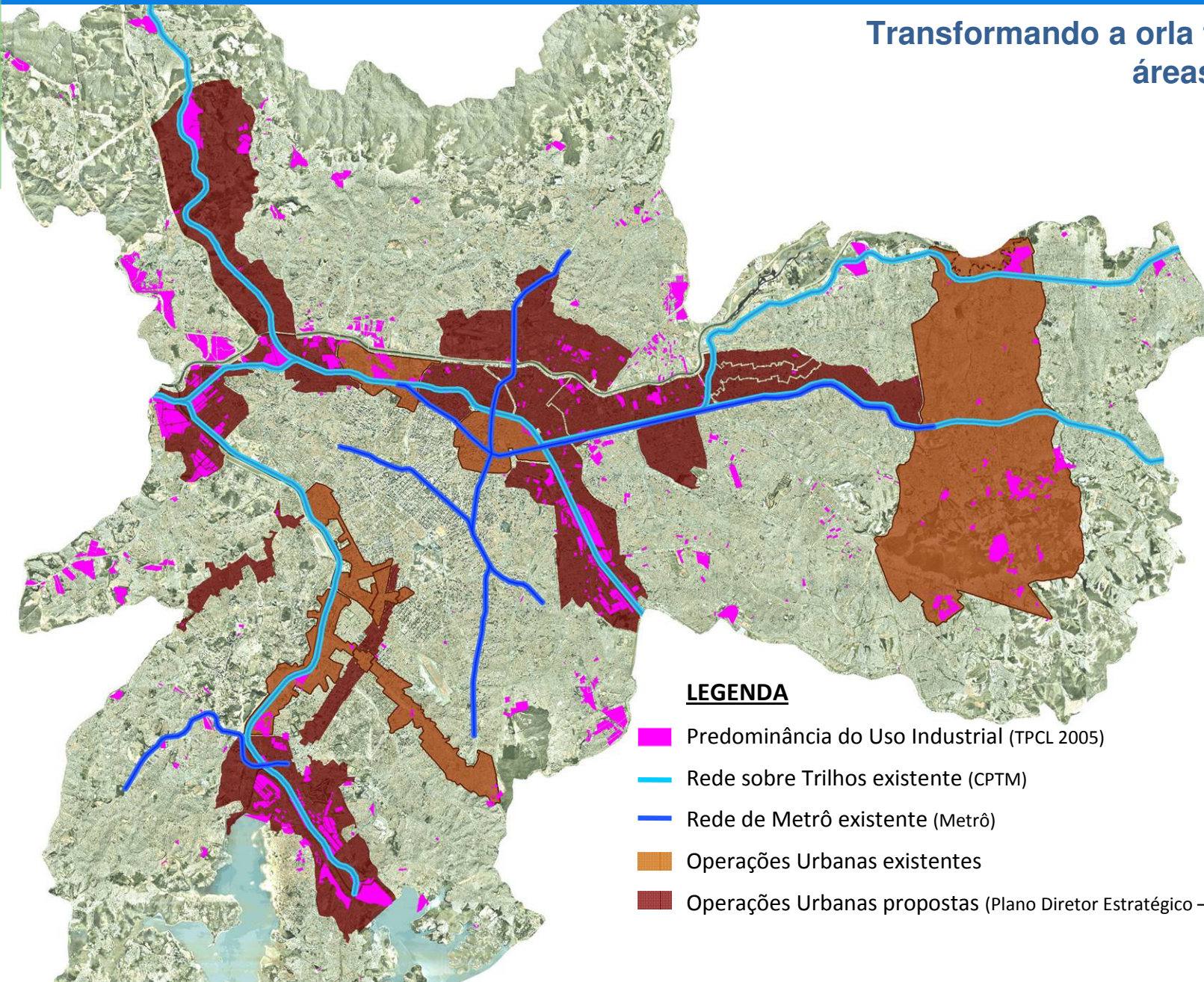


LEGENDA

- Predominância do Uso Industrial (TPCL 2005)
- Rede sobre Trilhos existente (CPTM)
- Rede de Metrô existente (Metrô)

Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando a orla ferroviária e áreas industriais



LEGENDA

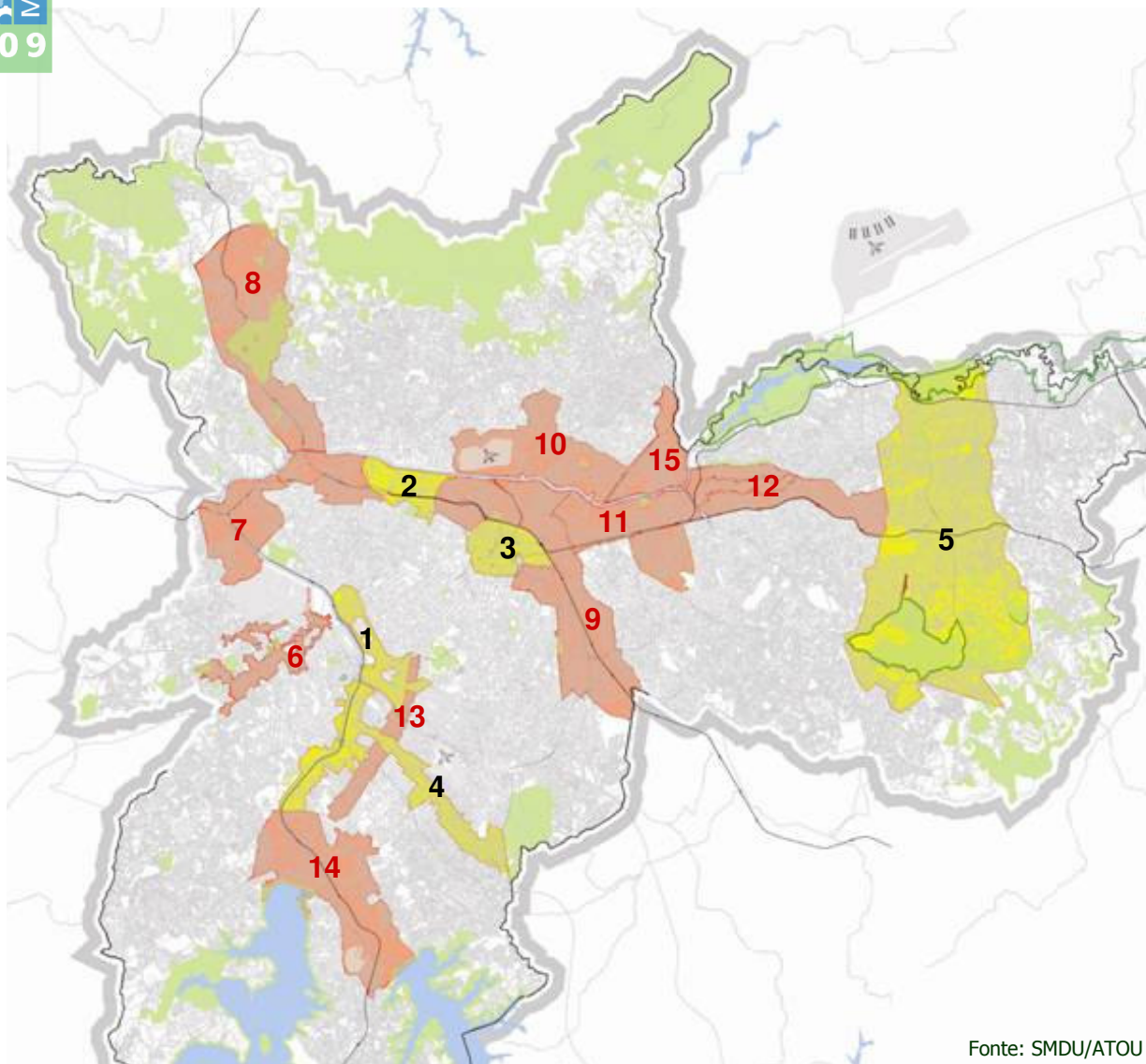
- Predominância do Uso Industrial (TPCL 2005)
- Rede sobre Trilhos existente (CPTM)
- Rede de Metrô existente (Metrô)
- Operações Urbanas existentes
- Operações Urbanas propostas (Plano Diretor Estratégico – Lei nº 13.885/04)

Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Plano Diretor Estratégico

Lei nº 13.885/04 *

Operações Urbanas Consorciadas



OPERAÇÕES URBANAS EXISTENTES

- 1) FARIA LIMA
- 2) ÁGUA BRANCA
- 3) CENTRO
- 4) ÁGUA ESPRAIADA
- 5) RIO VERDE / JACÚ

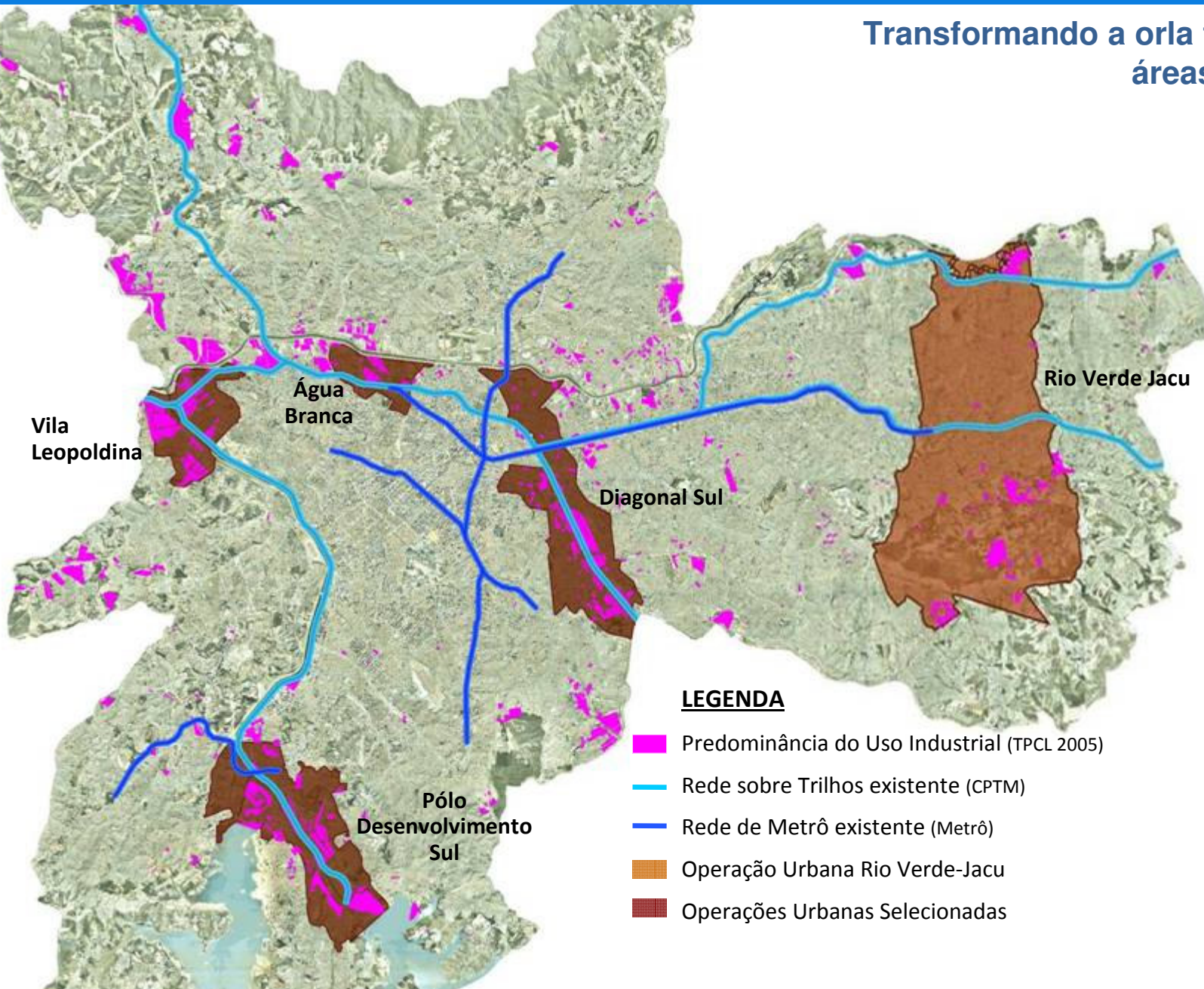
OPERAÇÕES URBANAS PROPOSTAS

- 6) VILA SÔNIA
- 7) VILA LEOPOLDINA
- 8) DIAGONAL NORTE
- 9) DIAGONAL SUL
- 10) CARANDIRU / VILA MARIA
- 11) CELSO GARCIA
- 12) AMADOR BUENO
- 13) SANTO AMARO
- 14) PÓLO DESENVOLVIMENTO SUL
- 15) TERMINAL LOGÍSTICO FERNÃO DIAS

* A Operação Urbana Terminal Logístico Fernão Dias não foi prevista na Lei nº 13.885/04

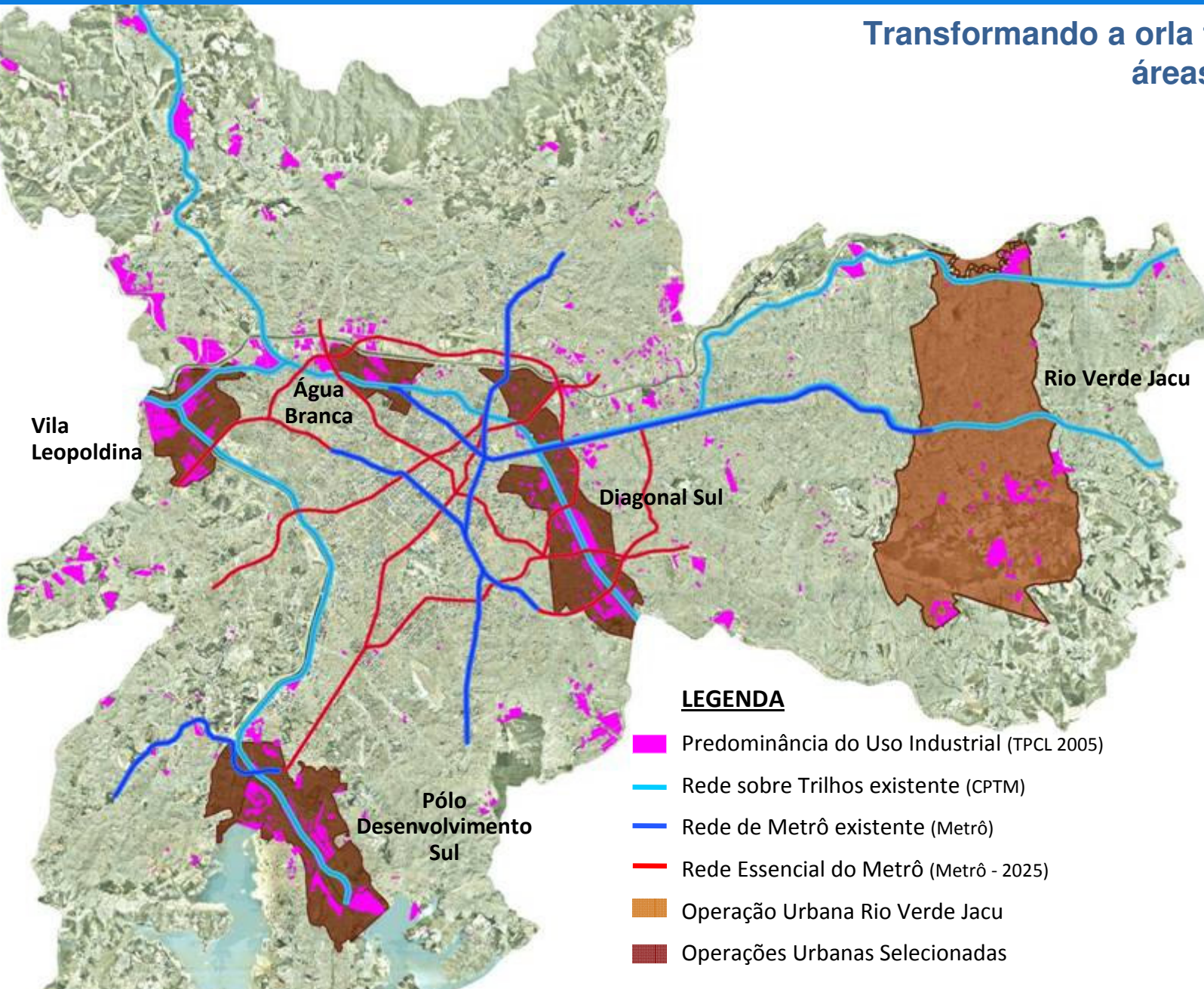
Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando a orla ferroviária e áreas industriais

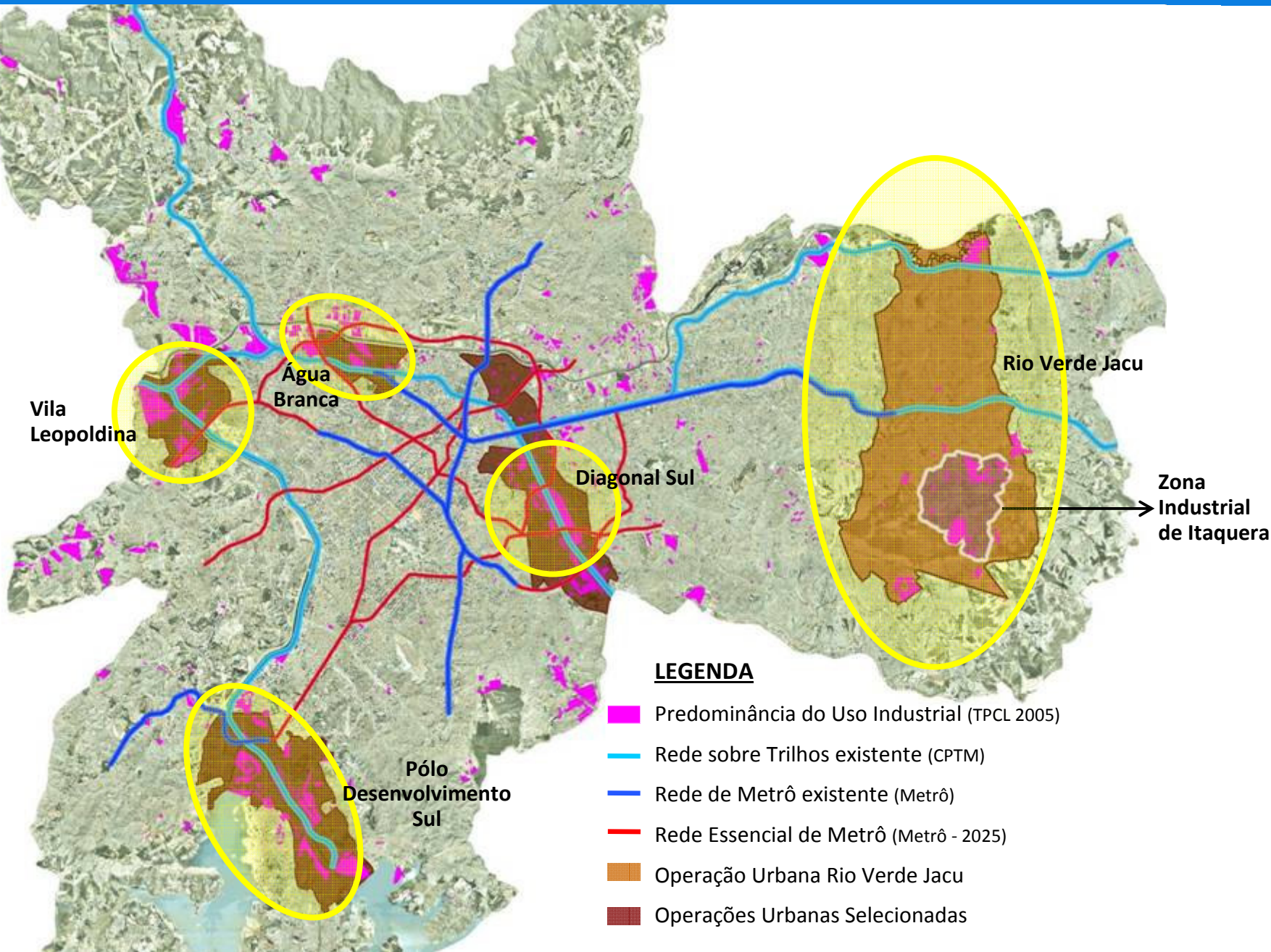


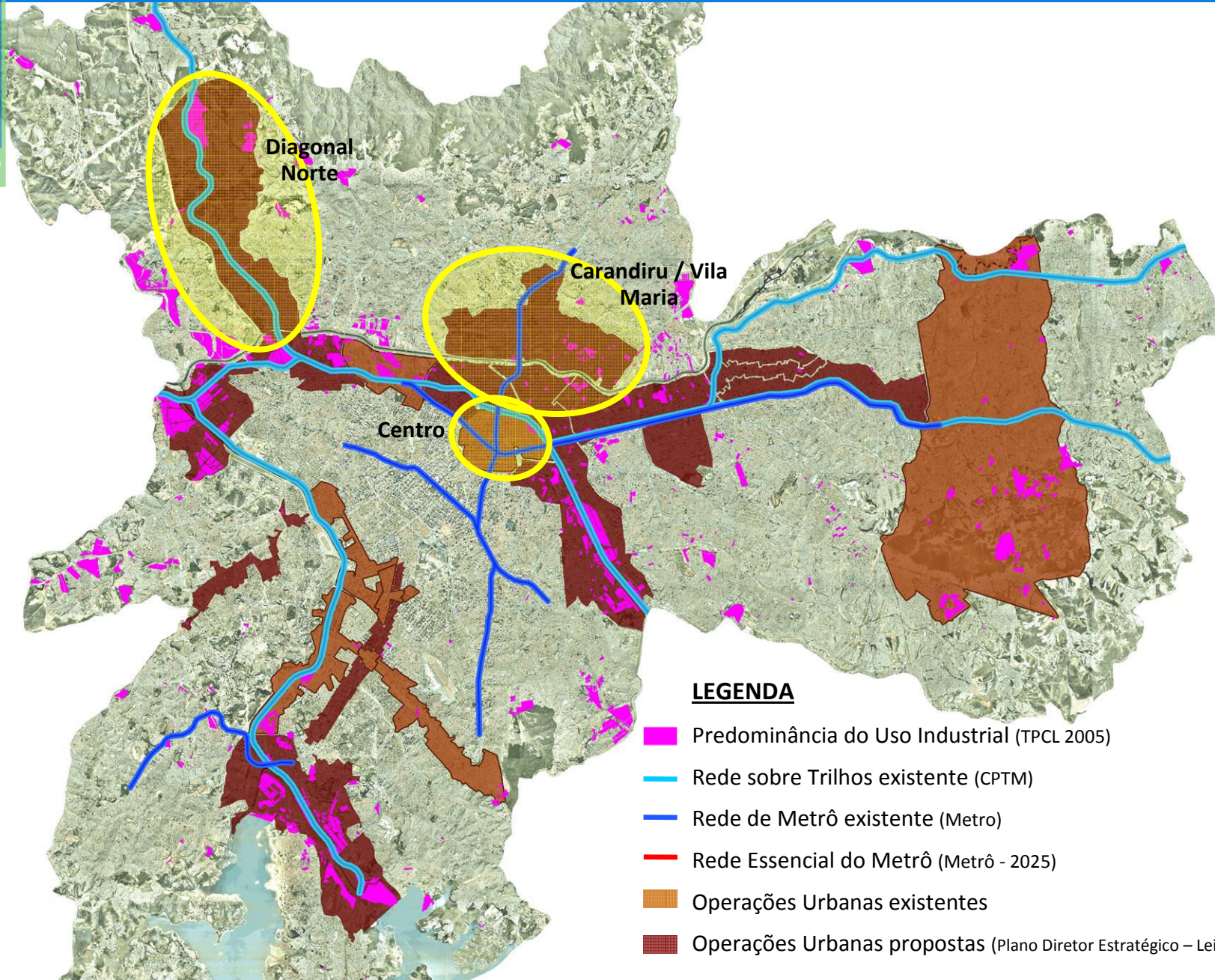
Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando a orla ferroviária e áreas industriais



Desenvolvimento Urbano - Oportunidades





LEGENDA

- Predominância do Uso Industrial (TPCL 2005)
- Rede sobre Trilhos existente (CPTM)
- Rede de Metrô existente (Metrô)
- Rede Essencial do Metrô (Metrô - 2025)
- Operações Urbanas existentes
- Operações Urbanas propostas (Plano Diretor Estratégico – Lei nº 13.885/04)

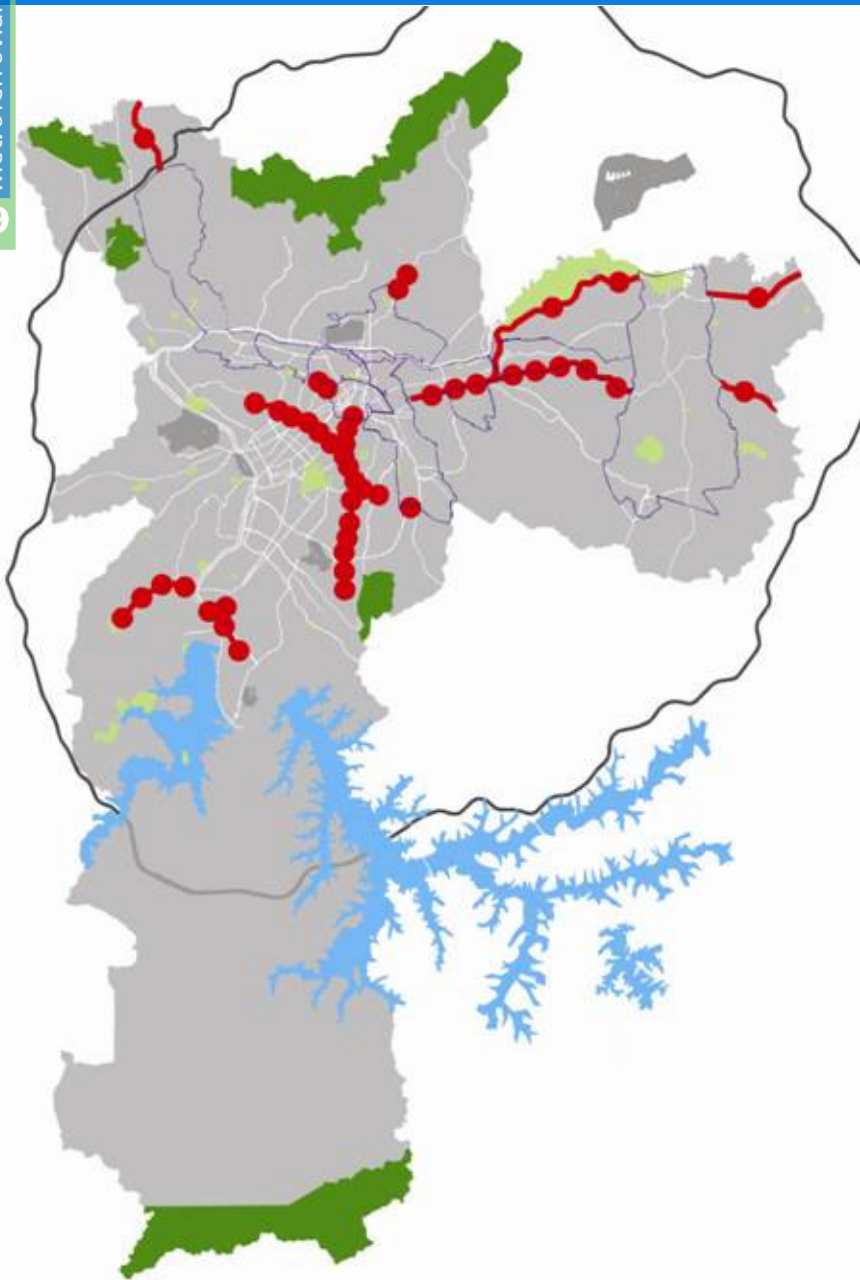
Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Melhorando o Desempenho do Sistema
de Transportes pela Localização de
Atividades Urbanas

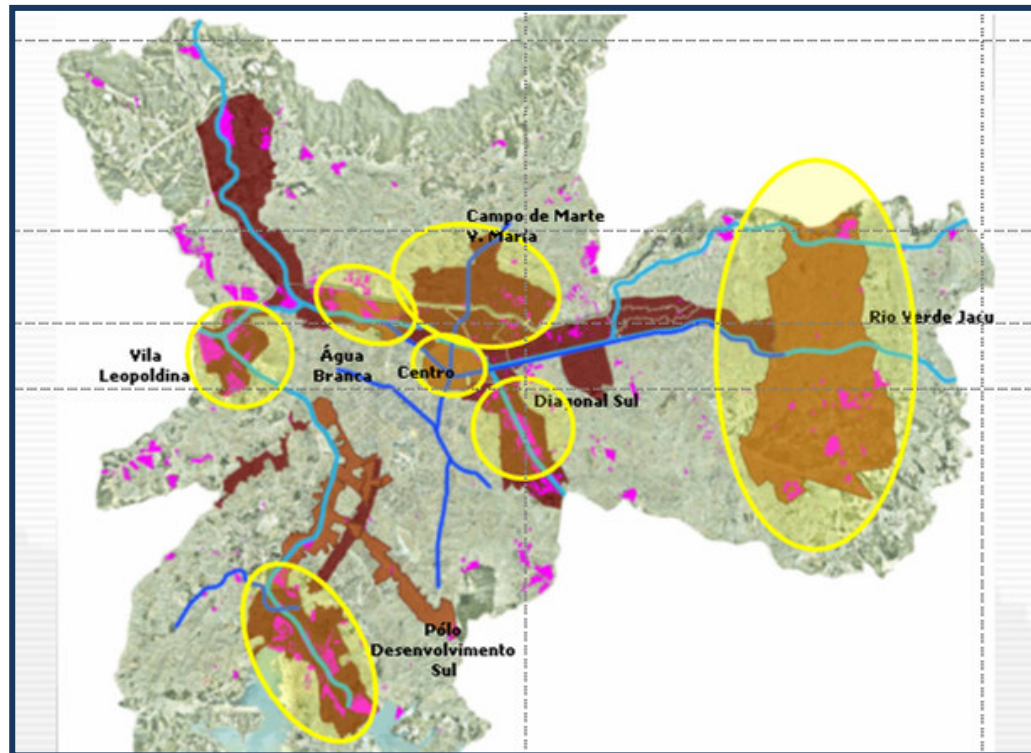
Induzindo a ocupação de áreas com capacidade de suporte

- induzir a implantação de centralidades sustentáveis
- adensamento onde há capacidade de suporte de viário, de transportes, ambiental e urbanística
- adequar a capacidade de suporte onde há potencial para adensamento

Polo Institucional de Itaquera



Desenvolvimento Urbano - Oportunidades



Políticas Públicas em Curso

Promovendo o
desenvolvimento
urbano

Promovendo o
equilíbrio
social

Promovendo a
qualidade
ambiental

Promovendo a
mobilidade

São Paulo
Cidade Global

Intervenções Urbanas e os Sistemas de Transporte Público Coletivo

- Colaborar para expansão da rede
- Induzir a localização mais equilibrada de moradias e empregos
- Permitir que o Poder Público se aproprie da valorização gerada pelos pesados investimentos na rede de transporte



- ❑ **Convênio entre SMDU-PMSP e STM-GESP**
- ❑ **Instrumento da Concessão Urbanística**
- ❑ **Concessão Urbanística da Nova Luz**

Convênio entre SMDU-PMSP e STM-GESP:

- Integração das políticas de Uso do Solo e Transporte
- Estudos de Cenários que propiciem maior equilíbrio entre localização de moradia e empregos considerando o PDE e o Zoneamento
- Foco no desenvolvimento:
 - ✓ AIU-Transporte Público Coletivo; e
 - ✓ Avaliação da Capacidade de Suporte

Condicionantes relevantes:

- **Instrumento de intervenção urbana estrutural previsto no Plano Diretor Estratégico e regulamentado por lei específica**
- **Somente pode ser proposta em áreas já identificadas no PDE para atender seus objetivos e diretrizes**
- **Baseada em Projeto Urbanístico**



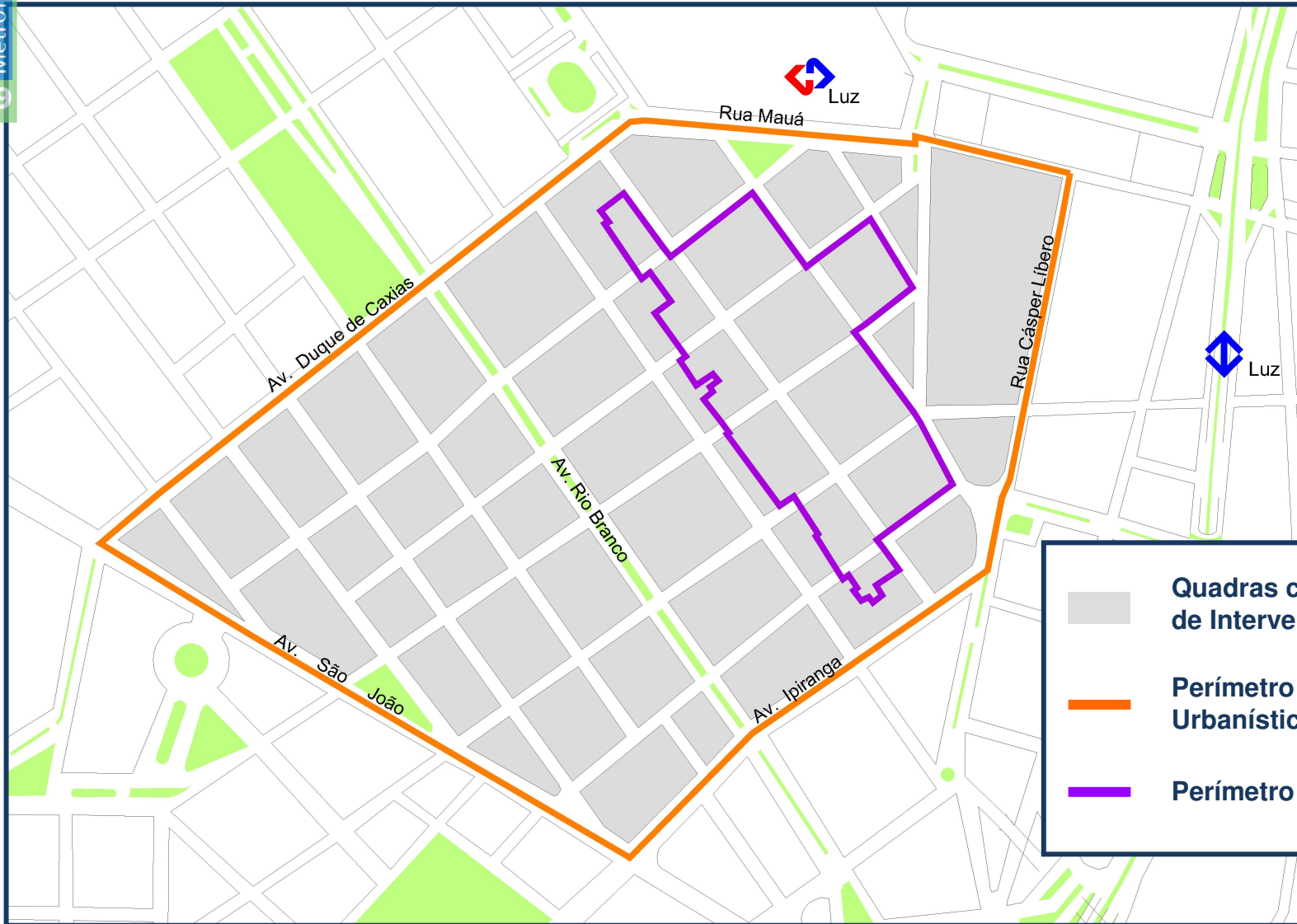
Características importantes:




- **Permite ao Poder Público INDUZIR A TRANSFORMAÇÃO de áreas degradadas e áreas centrais dotadas de infra-estrutura que estão subutilizadas.**
- **Dispensa ou minimiza os investimentos do Poder Público em infra-estrutura para induzir a transformação destas áreas.**
- **As contrapartidas a serem exigidas pelo Poder Público podem contemplar:**
 - ✓ **Novos parques e áreas verdes**
 - ✓ **Equipamentos sociais destinados a educação, cultura, saúde, esportes e lazer**
 - ✓ **Sistema de transporte público**
 - ✓ **Modificações no sistema viário, dentre outras**

A Lei específica da Nova Luz estabelece diretrizes para esta Concessão Urbanística :

- ✓ Incentivo à manutenção e expansão da atividade econômica instalada, especialmente nos setores ligados à tecnologia
- ✓ Execução planejada e progressiva do projeto urbanístico específico
- ✓ Preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e artístico existente no local;
- ✓ Equilíbrio entre habitação e atividade econômica, de forma a propiciar a sustentabilidade da intervenção;
- ✓ Implantação de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda, nas Zonas especiais de Interesse Social

Concessão Urbanística da Nova Luz



	Quadras contidas no Plano de Intervenção
	Perímetro da Concessão Urbanística Nova Luz
	Perímetro da ZEIS-3/C013

A Prefeitura de São Paulo:

- Estabelece por meio do “Termo de Referência” as diretrizes para a elaboração do Projeto Urbanístico
- Deseja contratar um Projeto Urbanístico de elevada qualidade

Dentre as diretrizes para o desenvolvimento do Projeto Urbanístico mencionam-se:

- Ampliação da proporção territorial entre áreas públicas e privadas
- Ampliação das áreas públicas destinadas a praças e ao convívio, sem prejuízo das ligações viárias
- Estimulo à diversidade funcional da área, bem como incentivo às atividades terciárias relacionadas com os setores de cultura, lazer e entretenimento

Projeto Urbanístico Específico - Objetivos

Dentre os objetivos do Projeto Urbanístico para a área destacam-se:

- **Viabilizar a recuperação dos imóveis tombados pelos órgãos de preservação, através da concessão urbanística, destinando-os a usos compatíveis com a intervenção proposta**
- **Promover o alargamento de calçadas e criar adequadas condições de circulação, inclusive para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida**
- **Elevar a qualidade dos passeios públicos existentes e propostos, indicando soluções de mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e arquitetura que tornem estes espaços convidativos e possibilitem a circulação de pessoas de forma agradável, segura e confortável**
- **Propor uma política de estacionamentos articulada, aos usos e densidades populacional e construtiva pretendidas, ao sistema de transporte público e, ao sistema viário da região**

Projeto Urbanístico Específico - Objetivos

Dentre os objetivos do Projeto Urbanístico para a área destacam-se:

- **Promover o uso otimizado e intensivo do solo para fins residenciais e não residenciais, compatível com as redes de infraestrutura instaladas;**
- **Promover a intensificação do uso habitacional considerando o paradigma da cidade compacta, utilizando como referencial, a densidade populacional de 350 hab/ha para a área;**
- **Estimular a diversidade tipológica habitacional, para atendimento de variadas faixas de renda e perfis de moradores, complementarmente às habitações de interesse social, priorizando a manutenção da atual população residente e a requalificação de edifícios em precárias condições de habitabilidade**

Projeto Urbanístico Específico - Objetivos

Dentre os objetivos do Projeto Urbanístico para a área destacam-se:

- **Organizar e otimizar as atividades econômicas já existentes no território, notadamente no que se refere à sua distribuição espacial, às tipologias construtivas e à harmonização com os demais usos e espaços**
- **Promover a mistura de usos de forma a que se desenvolvam na região atividades durante o dia, a noite e nos finais de semana, inclusive pela localização e caracterização de empreendimentos específicos**

Projeto Urbanístico Específico - Objetivos

Dentre os objetivos do Projeto Urbanístico para a área destacam-se:

- **Promover a valorização e potencialização das atividades econômicas dos setores de eletro-eletrônicos, tecnologia e informática, desenvolvidas junto ao eixo comercial da Rua Santa Ifigênia, inserindo-as em um espaço urbano de elevada qualidade;**
- **Prever tratamento diferenciado com relação à paisagem urbana, à circulação, ao uso do solo mais intensivo e, à maior concentração de atividades e densidade construtiva, para áreas referenciais e estruturantes da intervenção proposta considerando no mínimo os seguintes eixos:**
 - **no sentido norte-sul: Av. Rio Branco; R. Sta. Ifigênia; R. Gal. Couto de Magalhães; Av. Cásper Líbero; Av. São João;**
 - **no sentido leste-oeste: Av. Ipiranga; Av. Duque de Caxias; R. Gal. Osório; R. Vitória.**

O que será contratado:

- **Projeto Urbanístico Específico**
- **Plano de Urbanização de ZEIS**
- **Estudos de Viabilidade, econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área**
- **Estudo de Impacto Ambiental**
- **Plano de Comunicação**

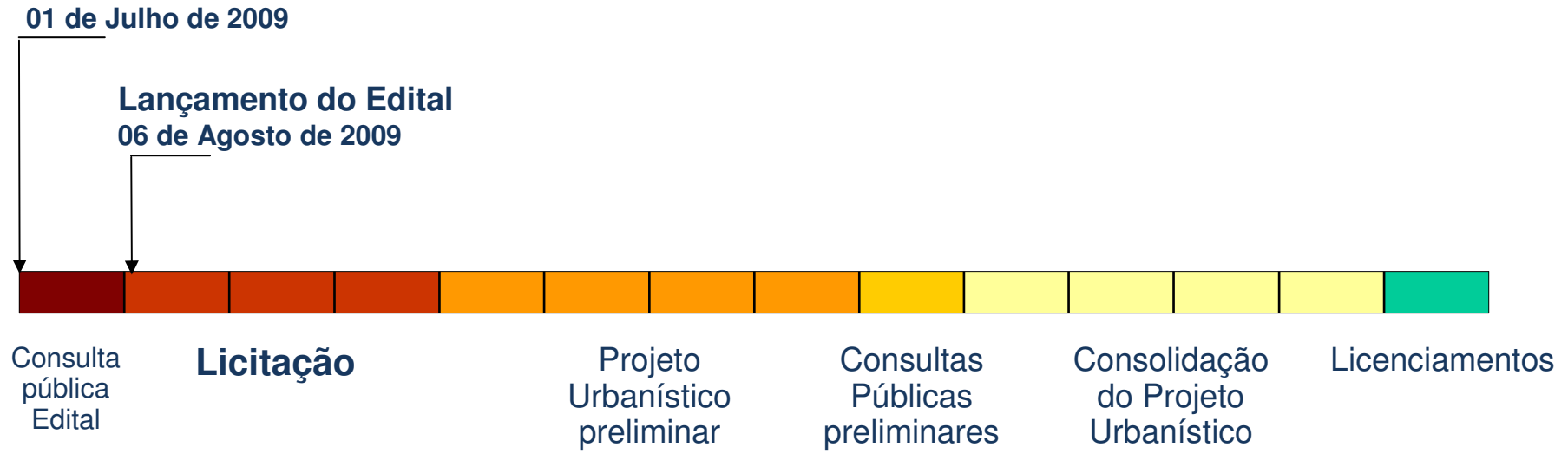
Projeto Urbanístico Específico - Desenvolvimento

O desenvolvimento do Projeto Urbanístico:


- Os produtos contratados serão desenvolvidos de forma integrada
- A implantação do Projeto Urbanístico deverá mostrar-se viável econômica e socialmente, além de ambientalmente adequada
- O Projeto Urbanístico será submetido a consultas junto à sociedade e a órgãos técnicos durante seu desenvolvimento

Projeto Urbanístico Específico

- **Cronograma :**



Implementando a Política de Desenvolvimento Urbano

- ❑ **Bons projetos urbanísticos são essenciais**
- ❑ **Recursos orçamentários são insuficientes para a implementação da infra-estrutura necessária para as transformações urbanas** 
- ✓ **Parceria Público-Privado**
- ✓ **Operação Urbana Consorciada**
- ✓ **Área de Intervenção Urbana**
- ✓ **Concessão Urbanística**
- ✓ **Outros Modelos**



PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Oportunidades para o Desenvolvimento Urbano Sustentável

Miguel Luiz Bucalem
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano



Agosto / 2009

Complementos

