



Reorganização Urbana pela Integração de Políticas Públicas

Arq. Luis Oliveira Ramos

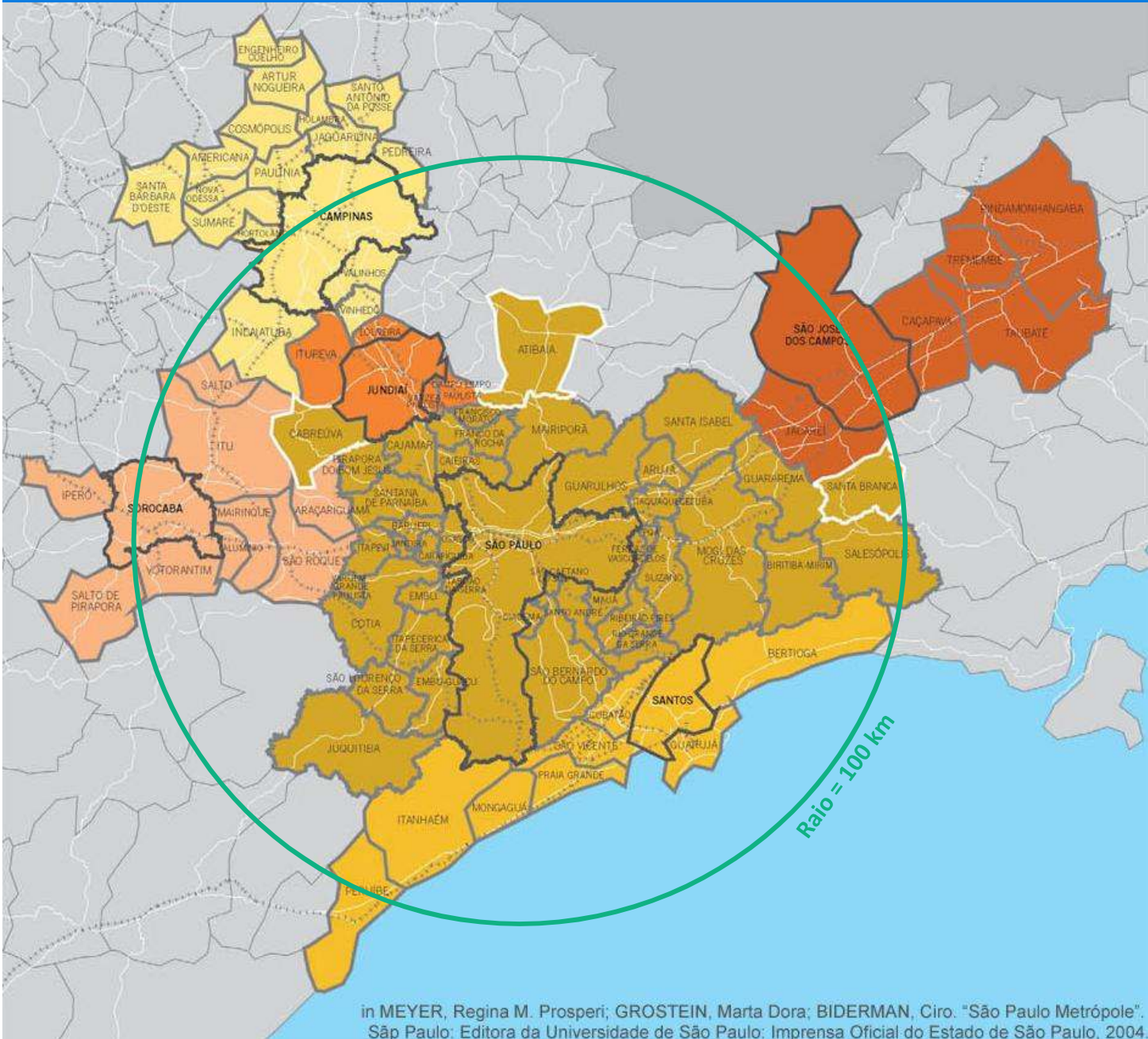
Chefe da Assessoria Técnica de Planejamento Urbano








São Paulo

Macrometrópole Paulista



LEGENDA

Regiões Metropolitanas

-  São Paulo
 Campinas
 Santos

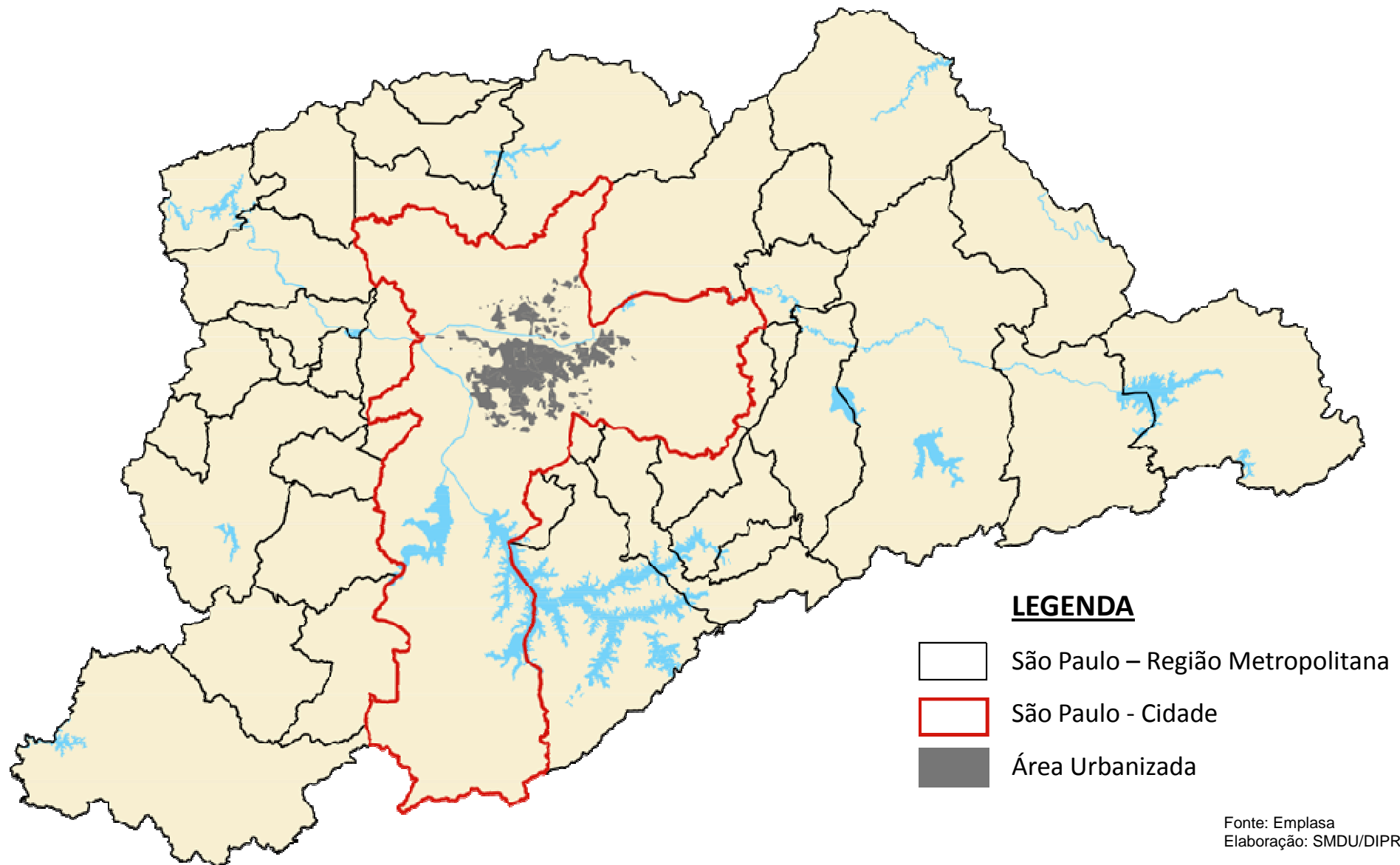
Aglomerações Urbanas

- Socoraba
- Jundiaí
- São José dos Campos

São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo; Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2000.

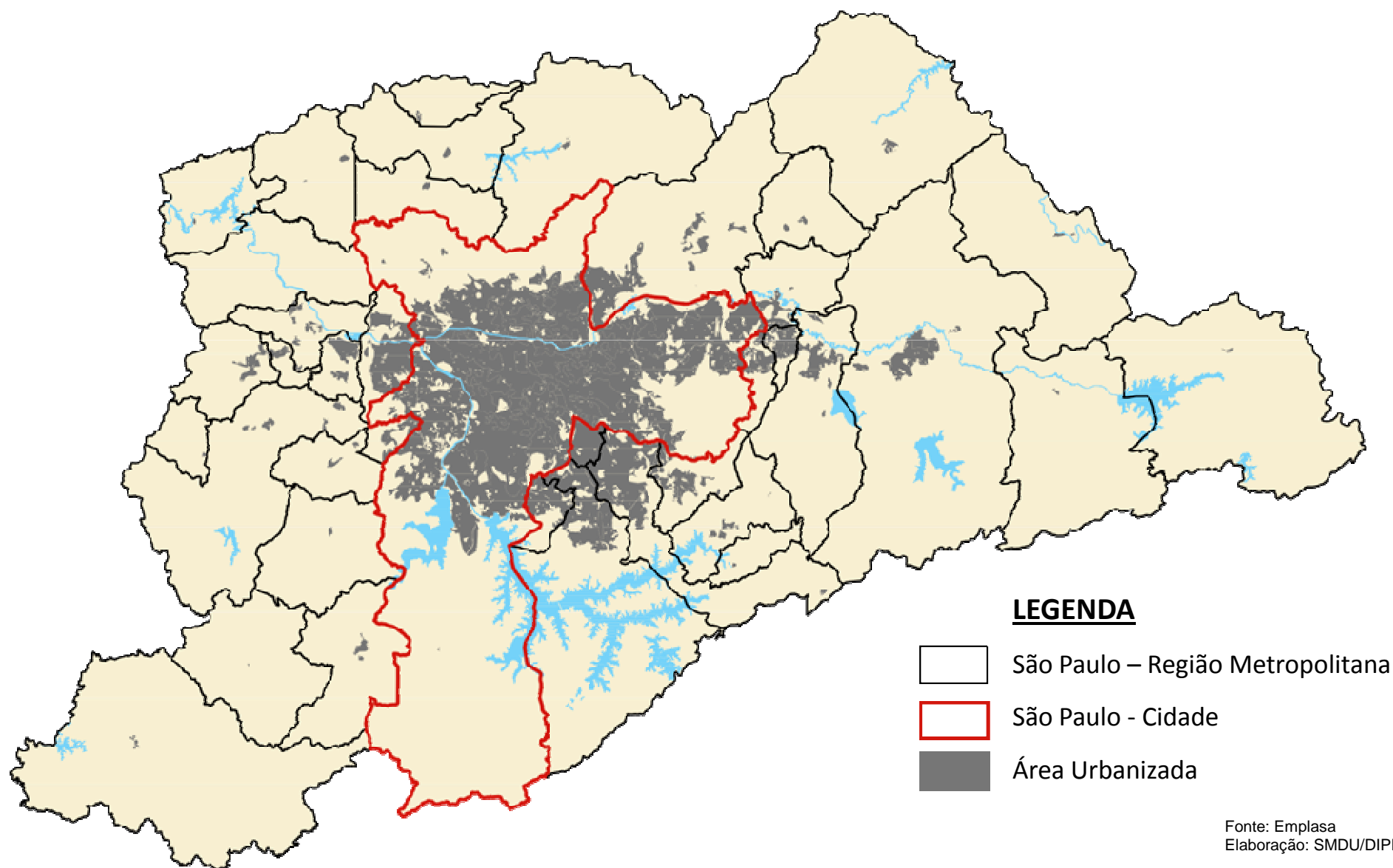
Desenvolvimento Urbano - Desafios

Histórico da Expansão Urbana
Até 1929



Expansão Urbana

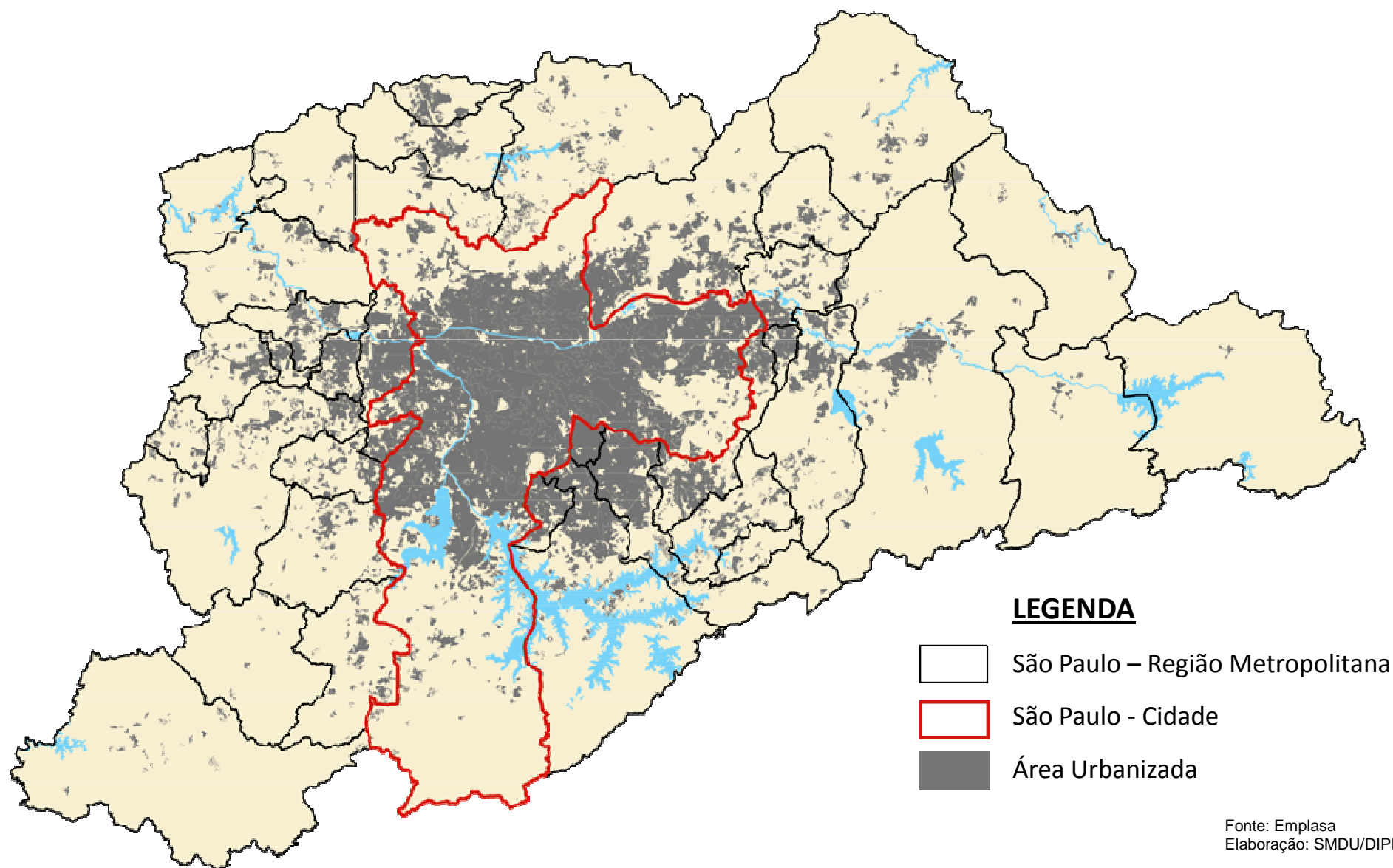
Histórico da Expansão Urbana
1950 a 1962



Fonte: Emplasa
Elaboração: SMDU/DIPRO

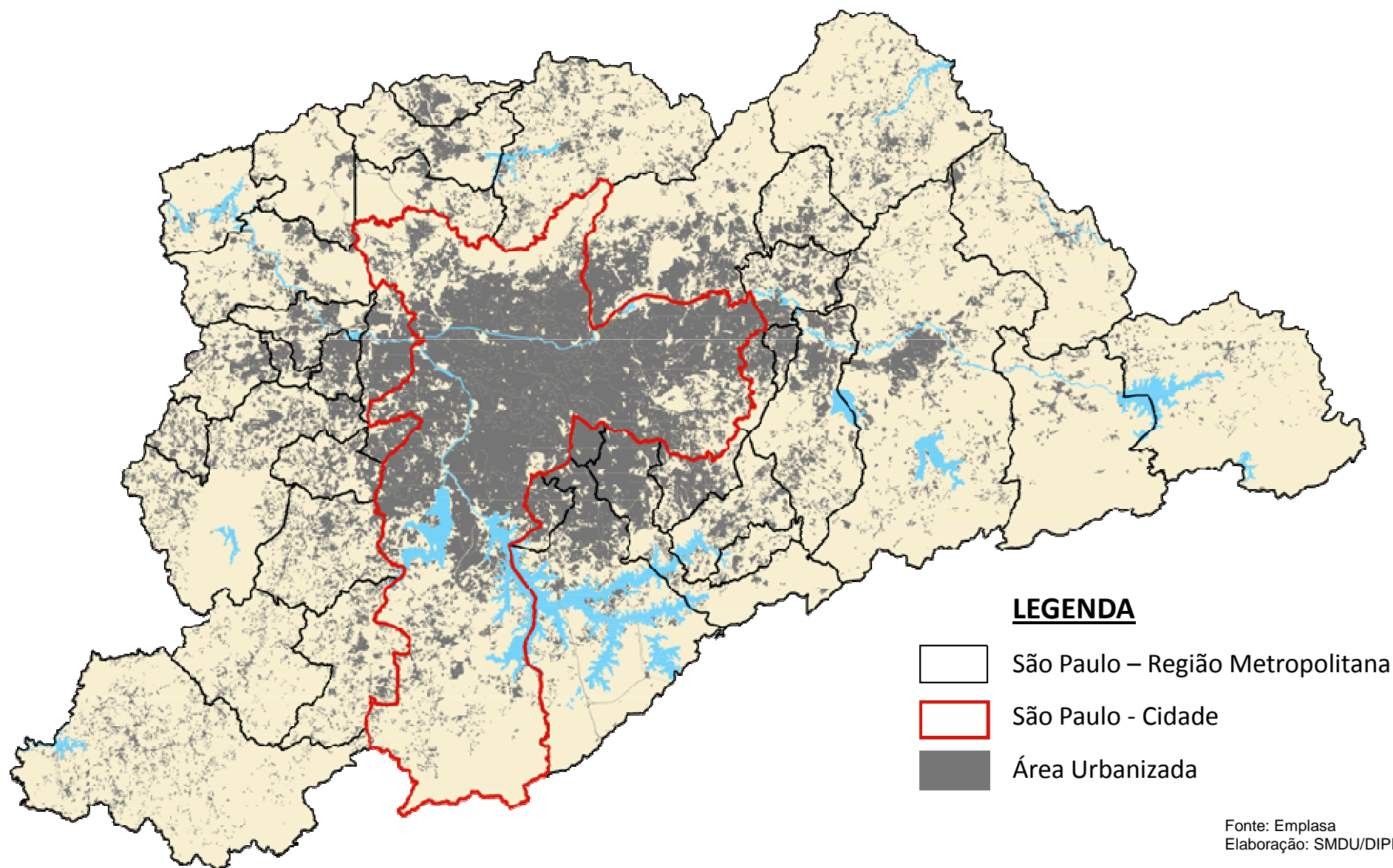
Expansão Urbana

Histórico da Expansão Urbana
1975 a 1985



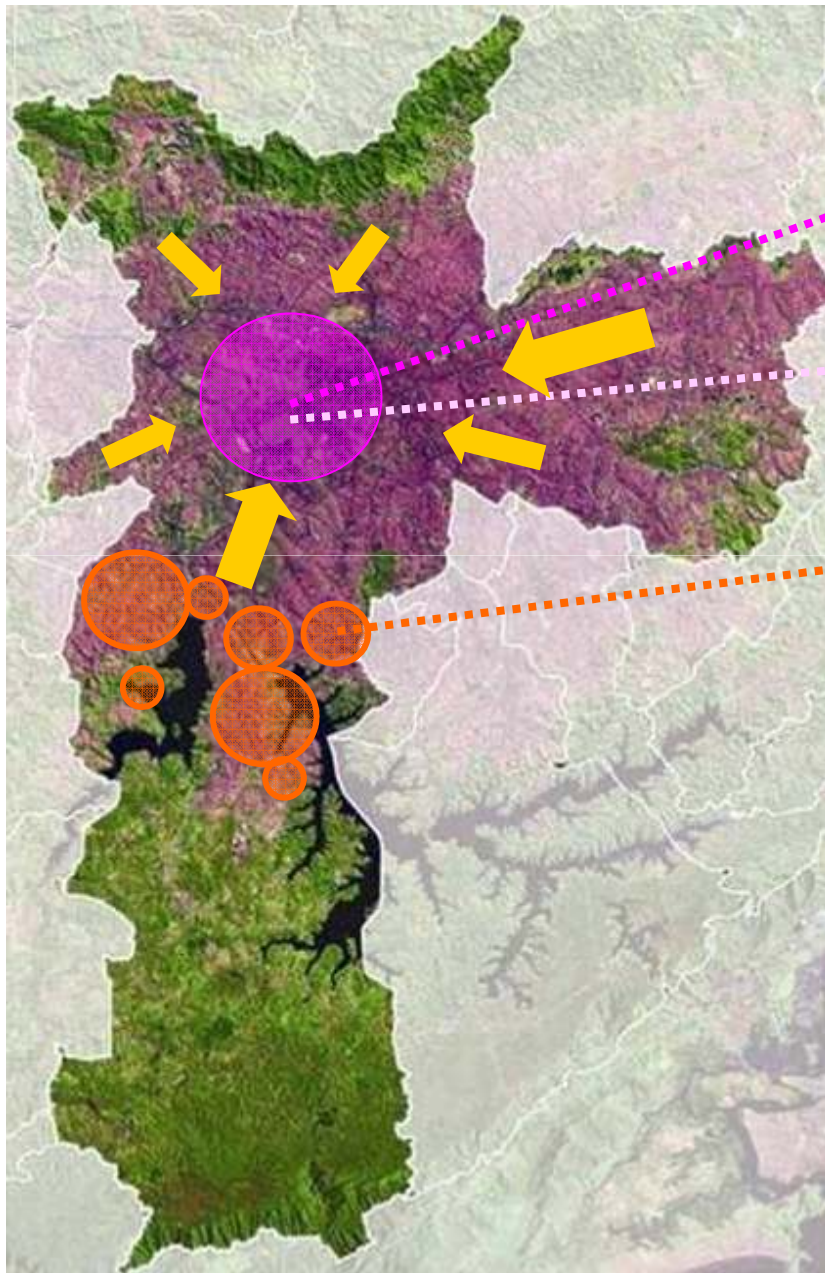
Expansão Urbana

Histórico da Expansão Urbana
1993 a 2002



Fonte: Emplasa
Elaboração: SMDU/DIPRO

Desafios ao Desenvolvimento Urbano



Centro consolidado, porém...

Com pouco uso residencial no núcleo central

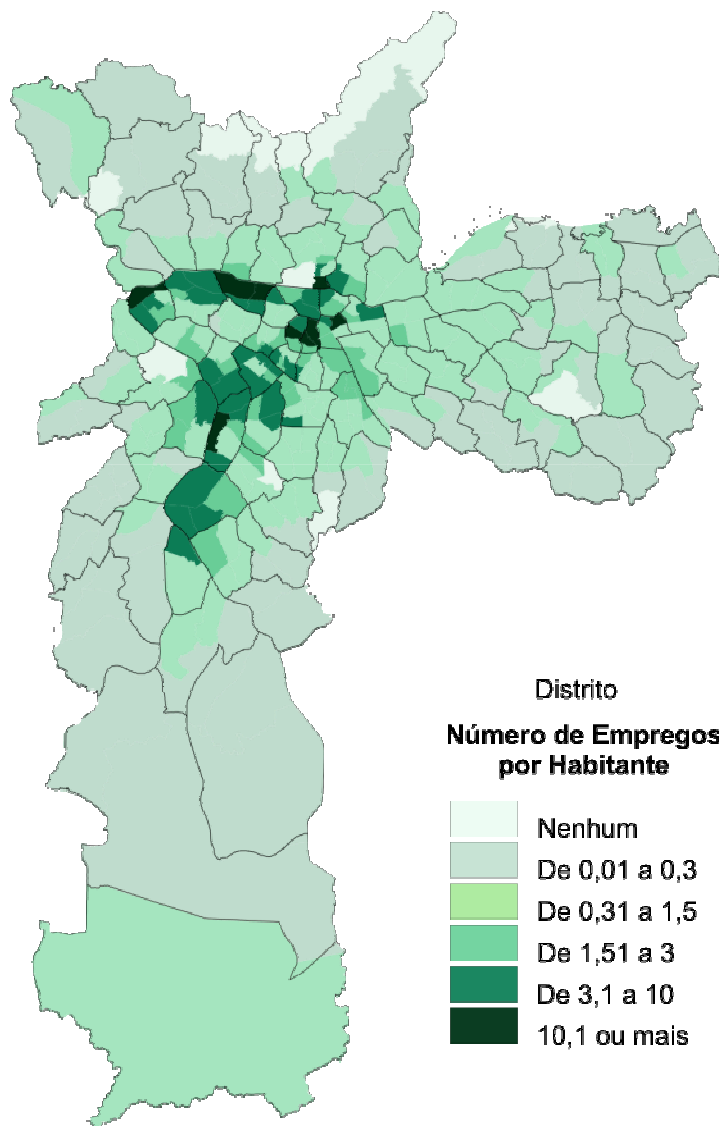
Ocorreu um intenso e crescente processo de ocupação irregular da região dos mananciais



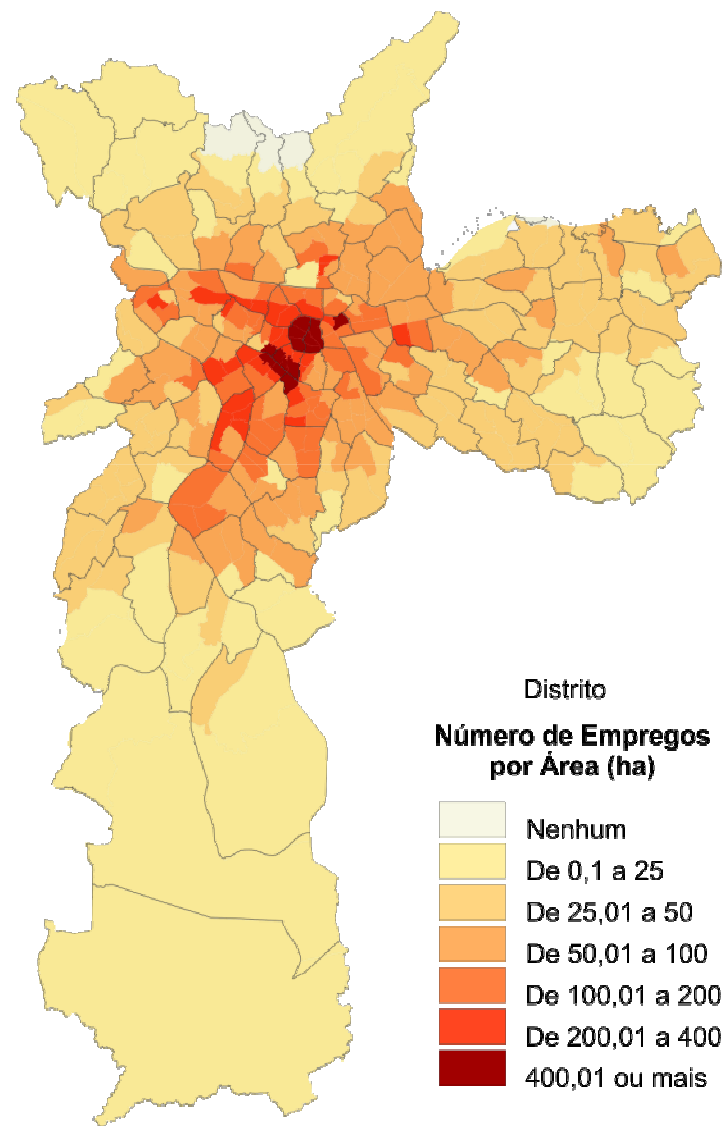
Movimento diário “pendular” da periferia (dormitório) para o centro: sobrecarga nos sistemas viário e de transporte

Desafios ao Desenvolvimento Urbano

Relação de Empregos por Habitante - 2007
(Zonas OD 2007)



Densidade de Empregos por Hectare - 2007
(Zonas OD 2007)



Fonte : Pesquisa Origem Destino/OD 2007 - Metrô/SP

Elaboração : SMDU/DIPRO

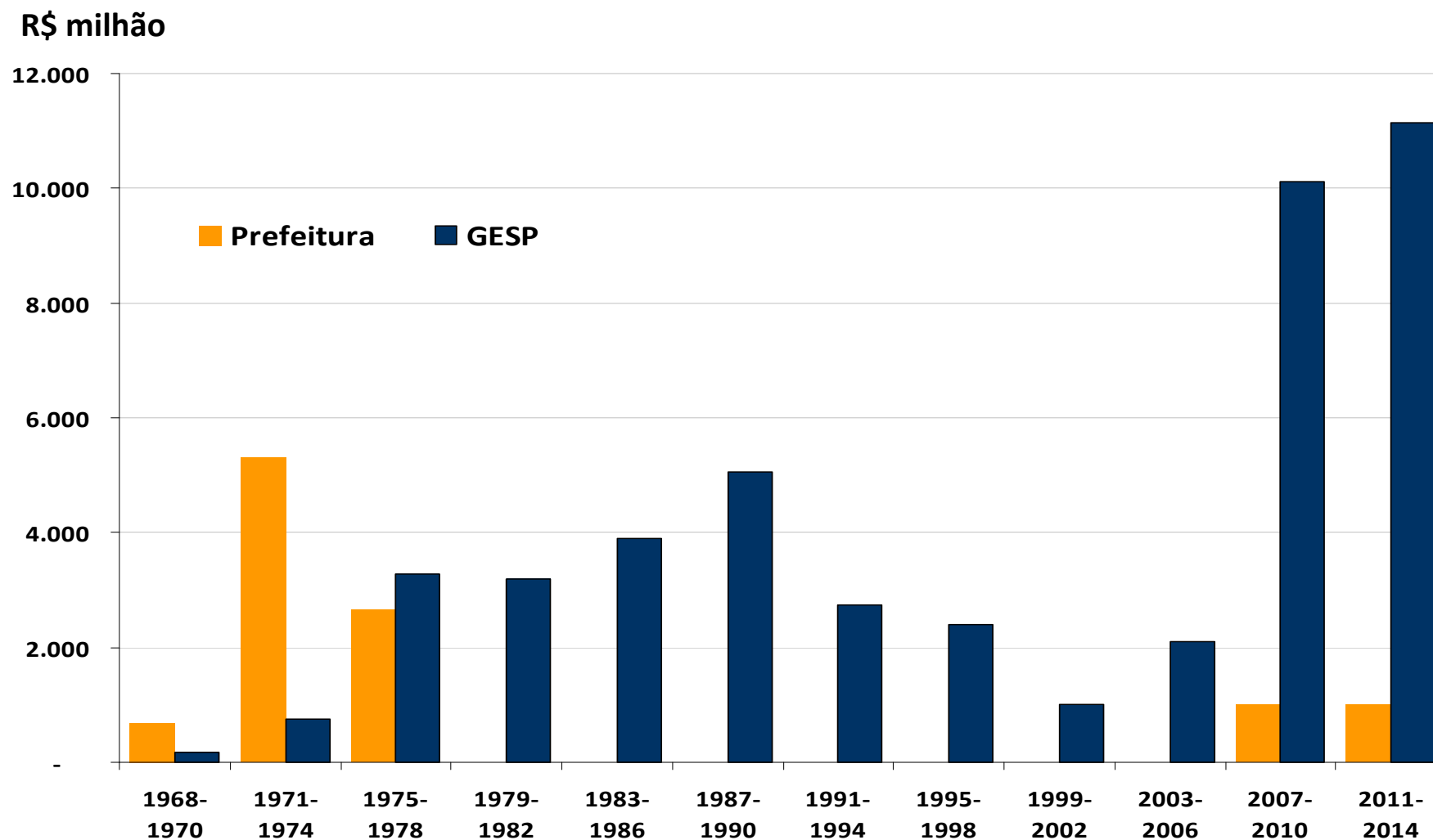


Desenvolvimento Urbano

Ações para o Desenvolvimento Urbano

- ❑ Melhorar o Desempenho do Sistema de Transportes pela Localização de Atividades Urbanas**
- ❑ Induzir 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**

Investimentos na Expansão da Rede de Metrô



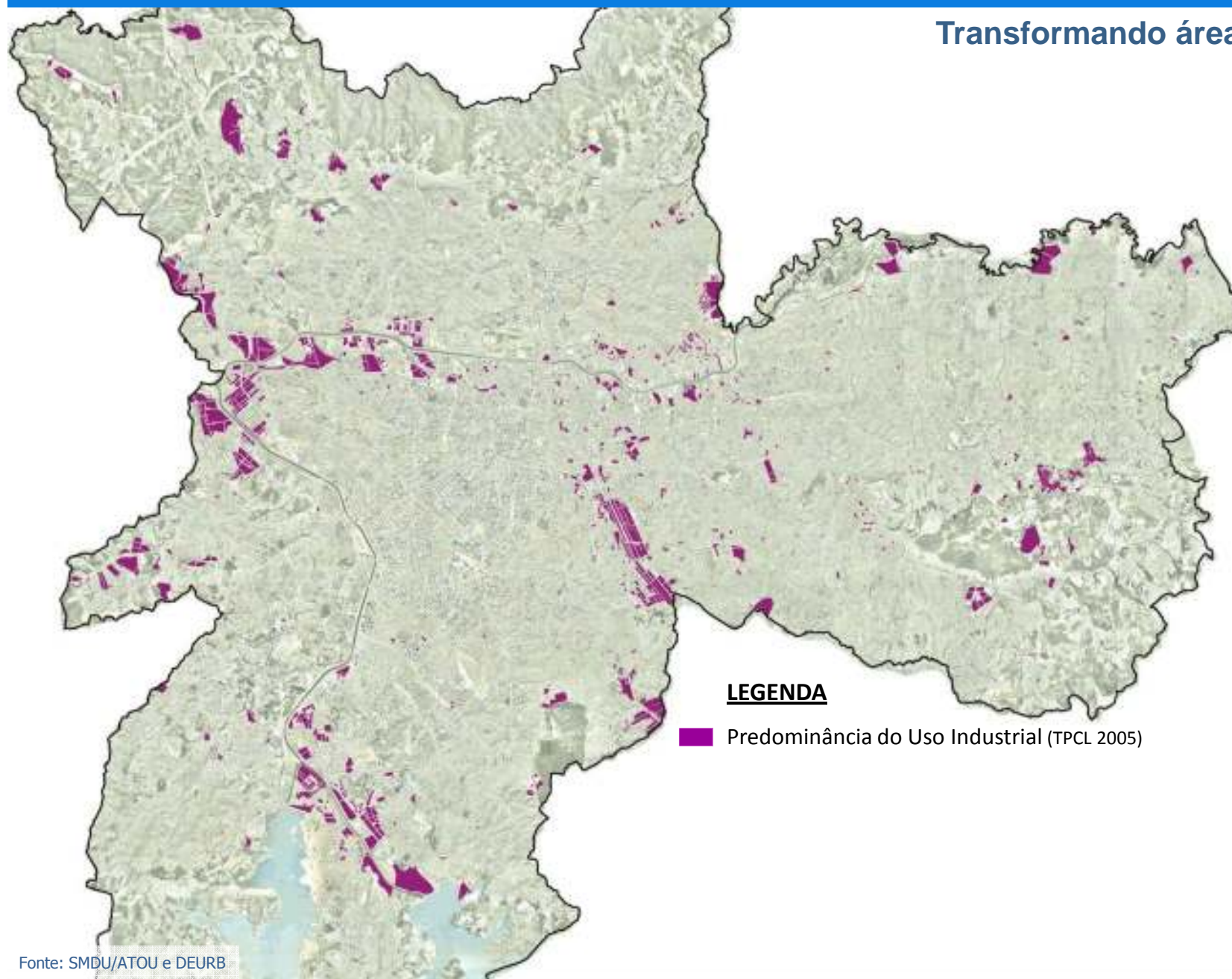
Desenvolvimento Urbano - Oportunidades



Fonte: SMDU/ATOU e DEURB

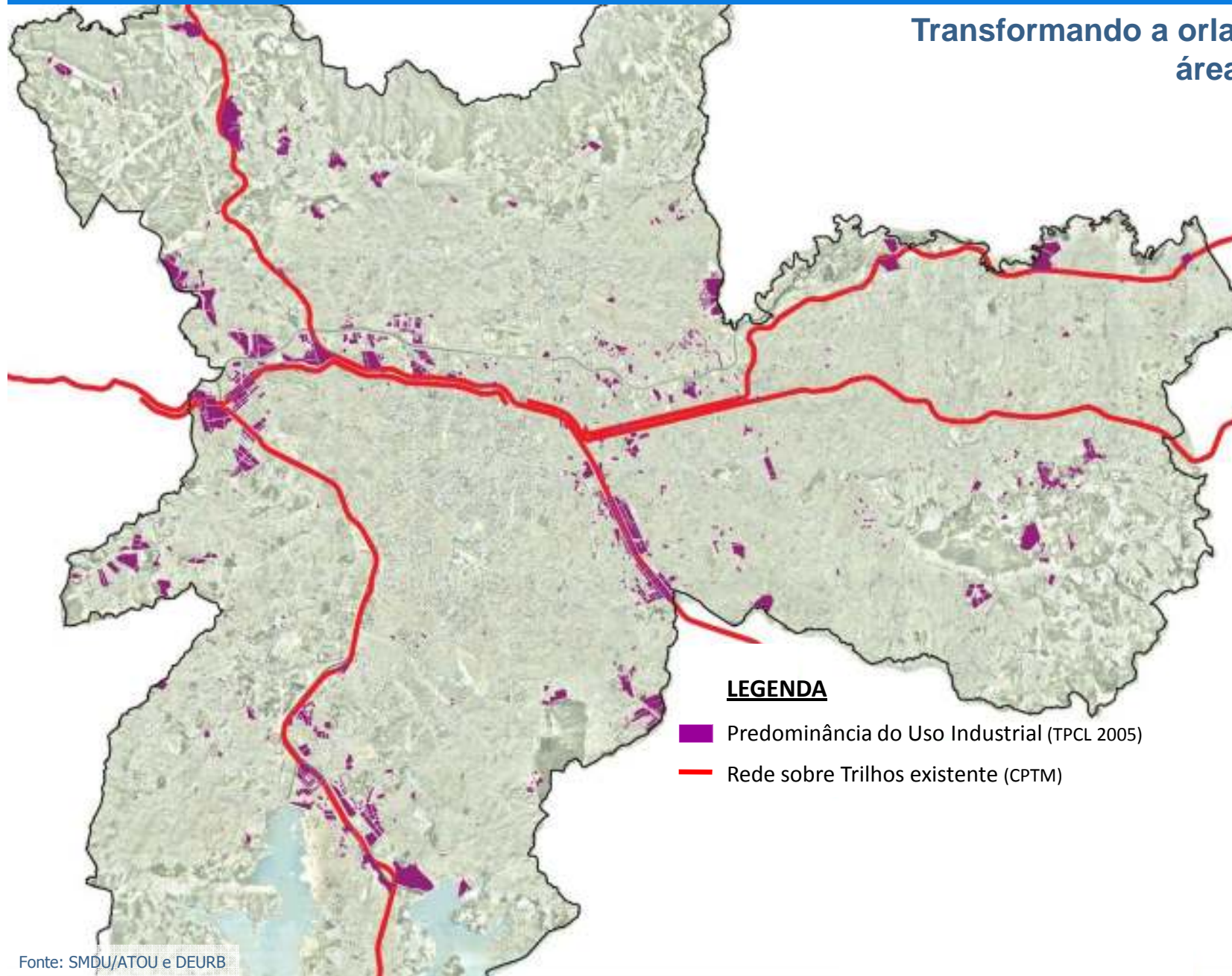
Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando áreas industriais



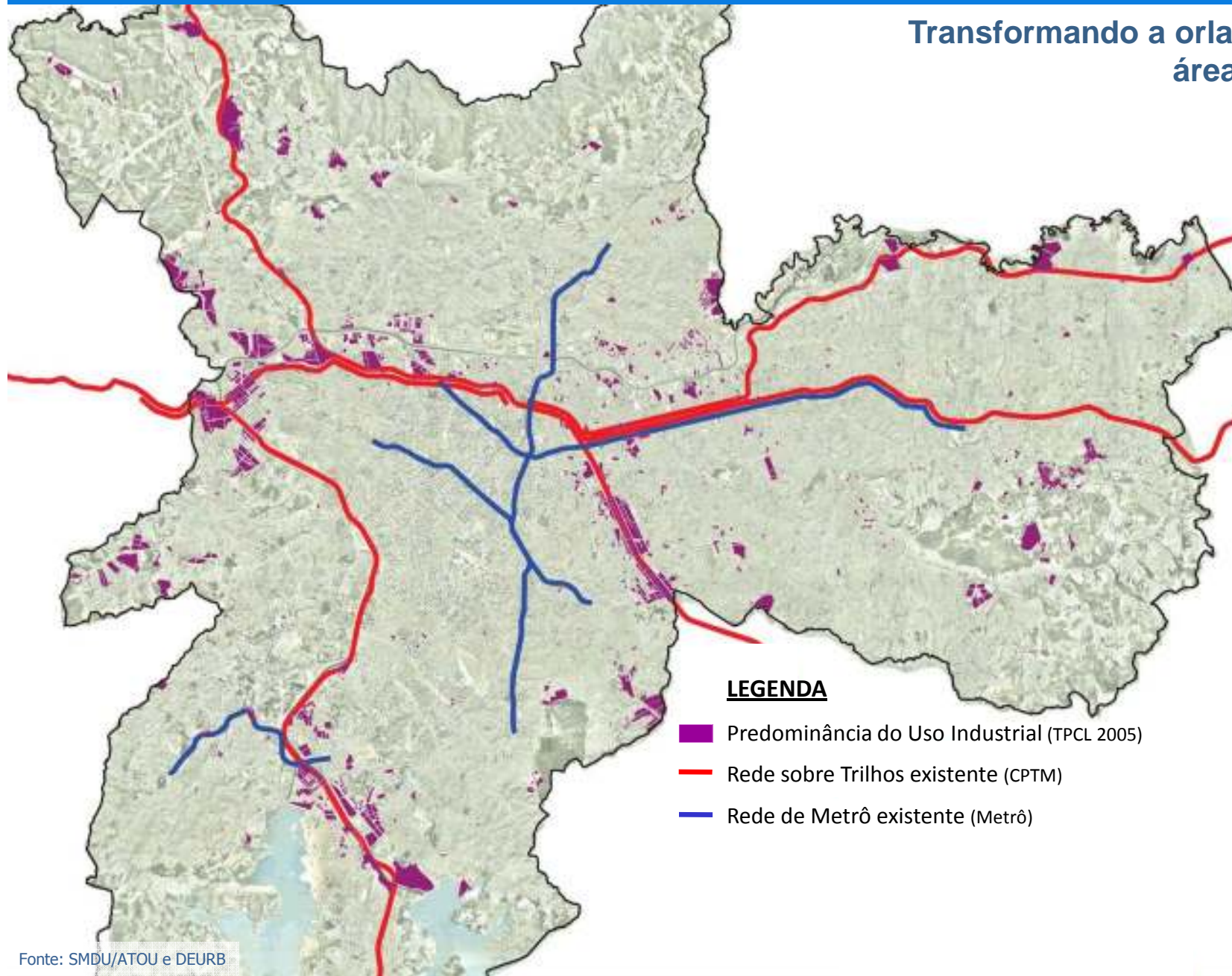
Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando a orla ferroviária e
áreas industriais



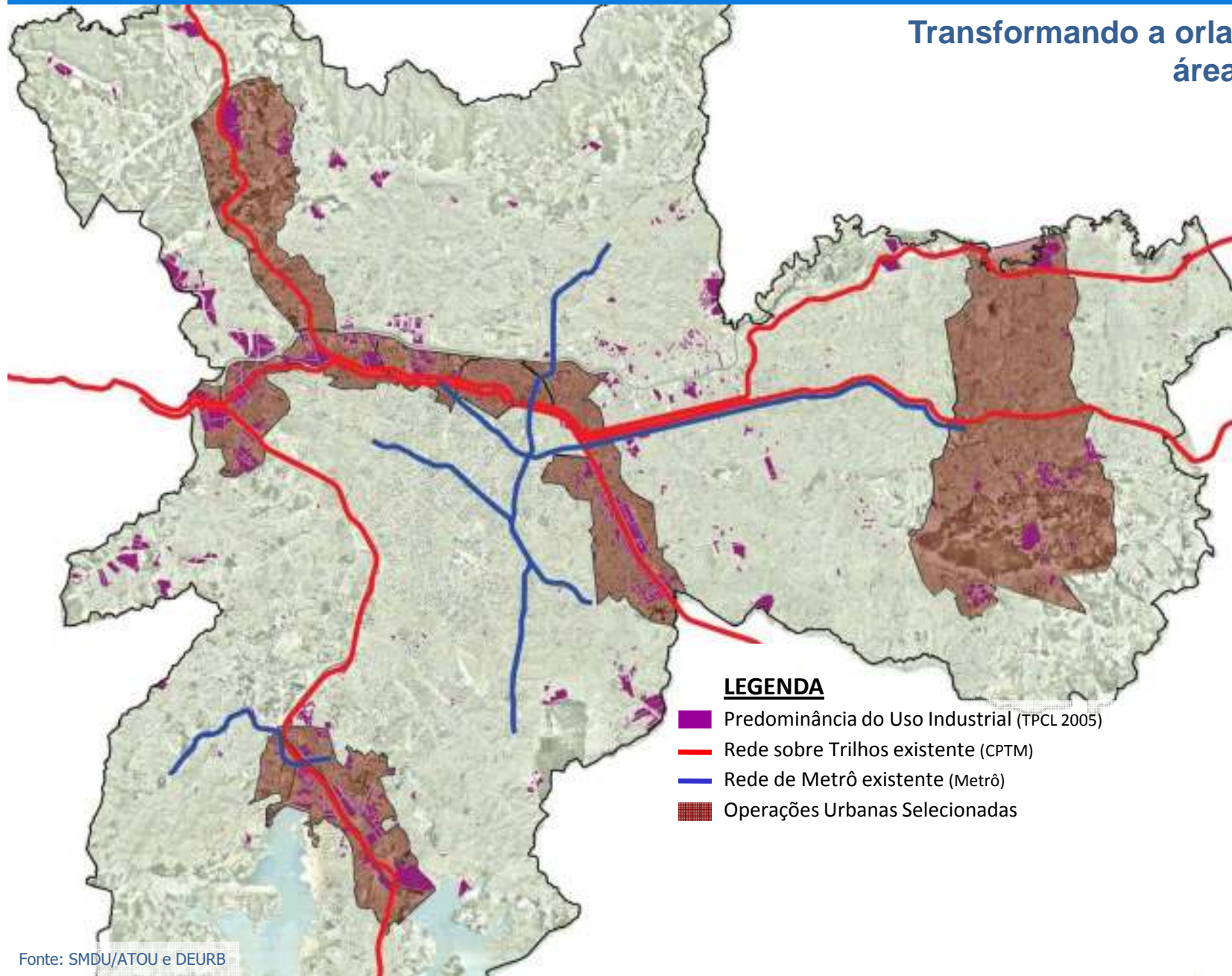
Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando a orla ferroviária e
áreas industriais



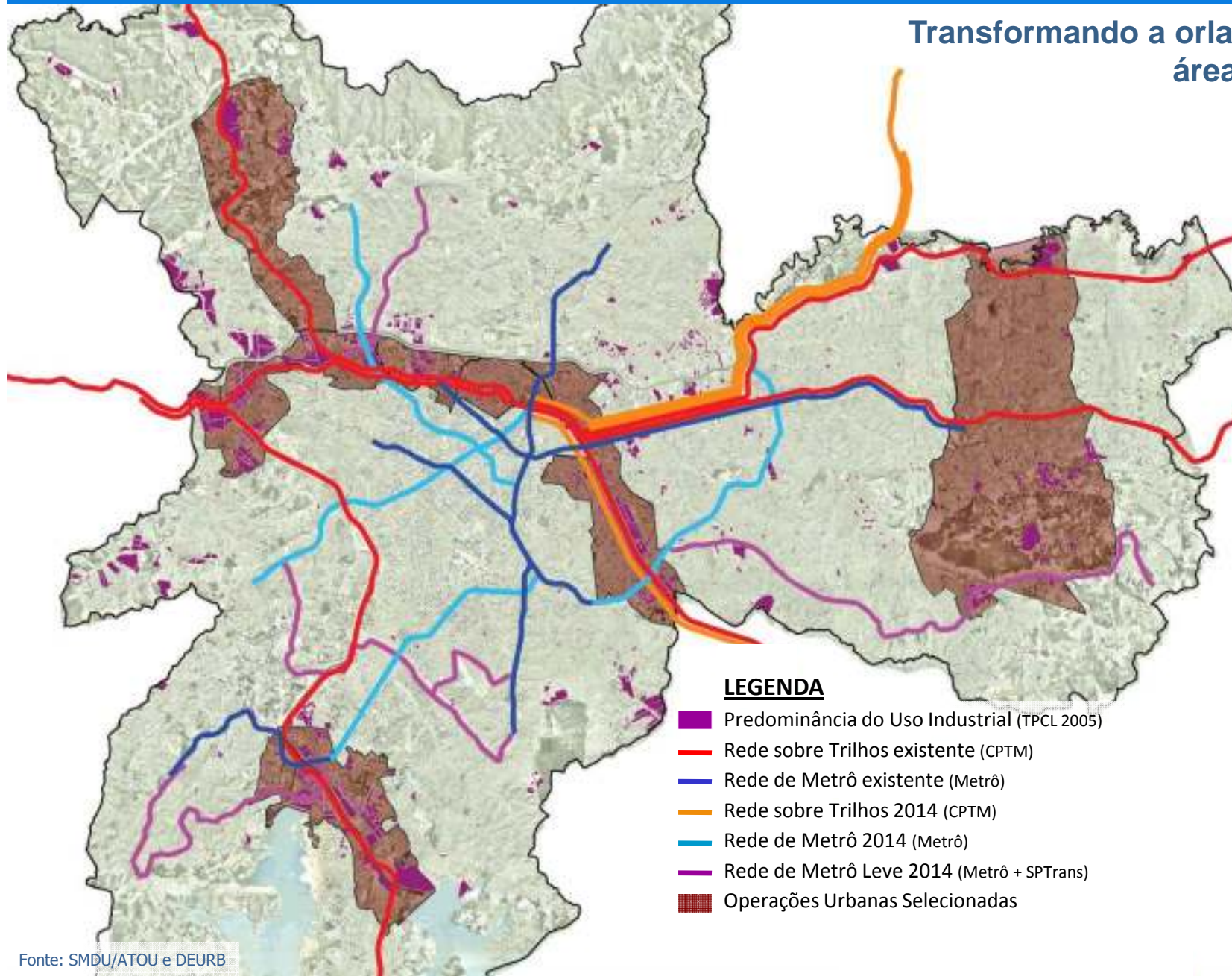
Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando a orla ferroviária e
áreas industriais



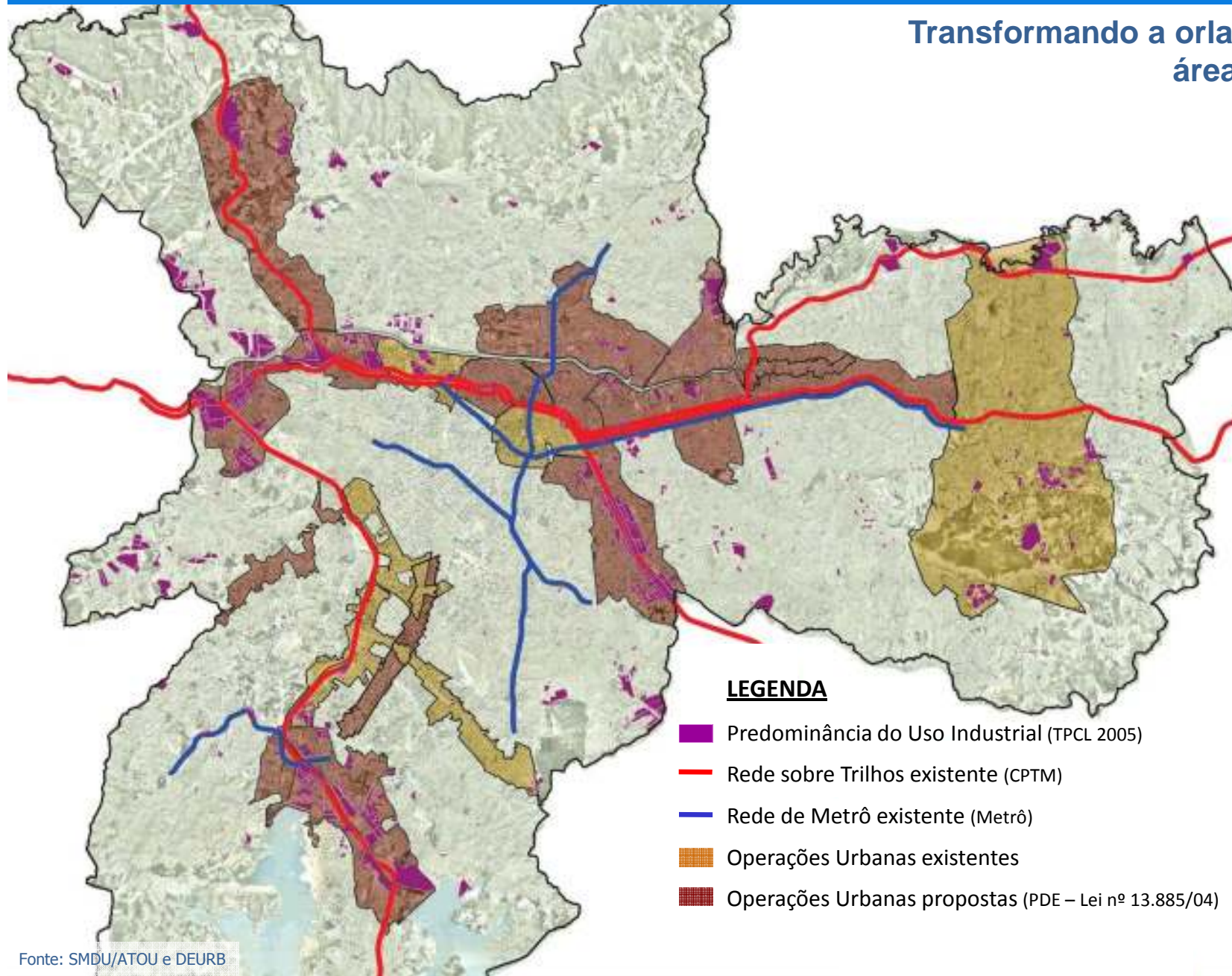
Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando a orla ferroviária e áreas industriais



Desenvolvimento Urbano - Oportunidades

Transformando a orla ferroviária e áreas industriais



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**



Operações Urbanas em planejamento

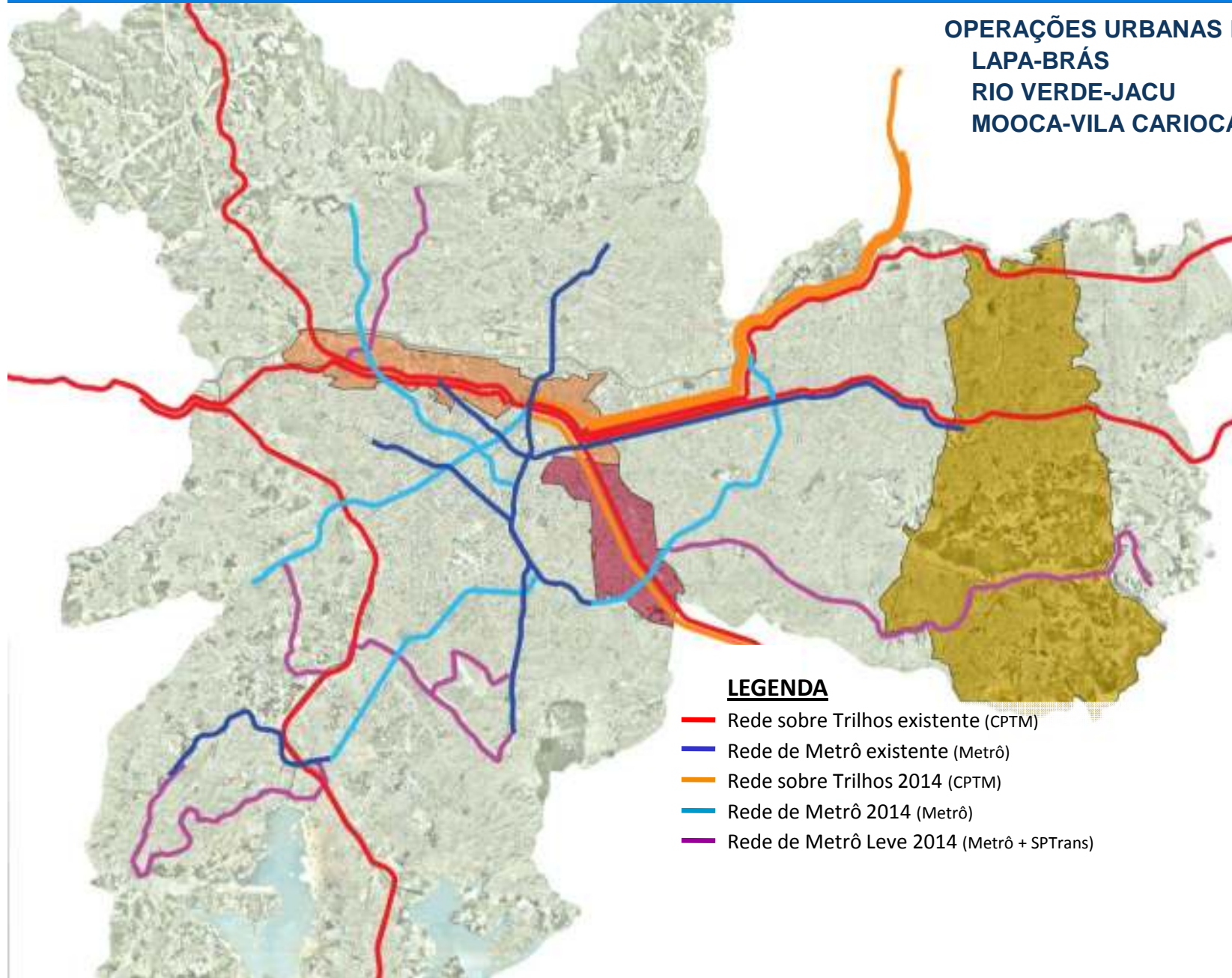
- ❑ **Prefeitura faz uma proposta inicial para concretizar as diretrizes do Plano Diretor**
- ❑ **Projeto Urbano de alto nível e a Qualificação Ambiental das áreas são as premissas fundamentais**
- ❑ **Coloca em consulta pública os Termos de Referência para a contratação de empresas para desenvolver os Projetos**
- ❑ **Participação da Sociedade Civil deve ocorrer em todos os momentos. Na elaboração dos termos para contratação, no desenvolvimento dos projetos e na implementação das intervenções.**

Operações Urbanas em planejamento

- ❑ **Reagrupamento de Operações Urbanas previstas no PDE**
 - ✓ Lapa – Brás
 - ✓ Mooca – Vila Carioca
- ❑ **Revisão da Operação Urbana Jacú - Pêssego**
- ❑ **Planejamento das intervenções**
 - ✓ Setorização articulada a um projeto estruturador

Operações Urbanas Propostas - Reagrupamento

OPERAÇÕES URBANAS REAGRUPADAS
LAPA-BRÁS
RIO VERDE-JACU
MOOCA-VILA CARIOCA



LEGENDA

- Rede sobre Trilhos existente (CPTM)
- Rede de Metrô existente (Metrô)
- Rede sobre Trilhos 2014 (CPTM)
- Rede de Metrô 2014 (Metrô)
- Rede de Metrô Leve 2014 (Metrô + SPTrans)

Operação Urbana – Lapa Brás



Área Bruta: 2.146 hectares

Distritos: Lapa, Barra Funda, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Sé, Brás e Moóca

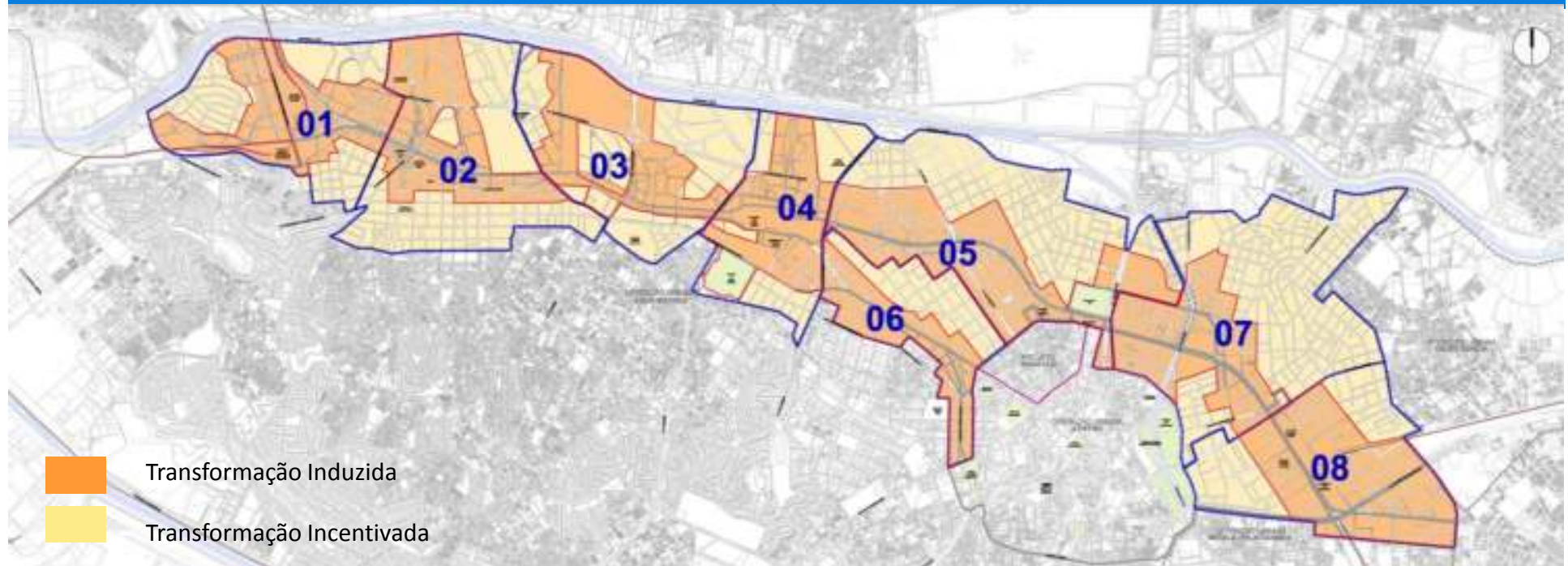
❑ **Transformação articulada à transformação da ferrovia**

- ✓ **As ferrovias dividiram fisicamente a região impedindo que a rede de vias coletoras dos bairros situados a sul se estendesse e emprestasse as mesmas condições de desenvolvimento urbanístico aos bairros situados a norte**
- ✓ **A perspectiva de enterramento do sistema sobre trilhos permitirá a recomposição do tecido urbano e a continuidade da malha no sentido norte-sul**
- ✓ **A abertura de sistema viário de grande porte com qualidade urbanística diferenciada, oferecerá alternativa de acesso no sentido leste-oeste aos usuários do Elevado Costa e Silva entre a Praça Roosevelt**

Superação da barreira da ferrovia: ação estruturadora e re-ordenadora do território:

- **reconstituição do tecido urbano**
- **re-ocupação de áreas já urbanizadas com novos padrões baseados :**
 - ✓ **na cidade compacta com o aumento da população morando e trabalhando na região**
 - ✓ **no equilíbrio entre empregos e moradia com a diminuição das distâncias de deslocamentos e das emissões de gases;**
 - ✓ **no aumento da permeabilidade do solo, da cobertura vegetal, dos espaços públicos de convívio e lazer.**
 - ✓ **na construção de um espaço urbano de qualidade.**
 - ✓ **melhoria das condições micro-climáticas e de drenagem**

Áreas de Transformação



- **Divisão da área em 08 Setores:** desenvolvimento de ante-projetos para cada um dos Setores, parâmetros da nova ocupação
- **Transformação Induzida:** aquelas em que a administração municipal pretende exercer maior poder de indução do processo de transformação. A transformação se dá de forma mais rápida, segundo diretrizes específicas
- **Transformação Incentivada:** são aquelas onde os mecanismos tradicionais das operações urbanas podem ser aplicados. As transformações ocorrem a médio e longo prazos segundo diretrizes gerais

Eixo Longitudinal



Eixo longitudinal conecta centralidades de portes e características diversas

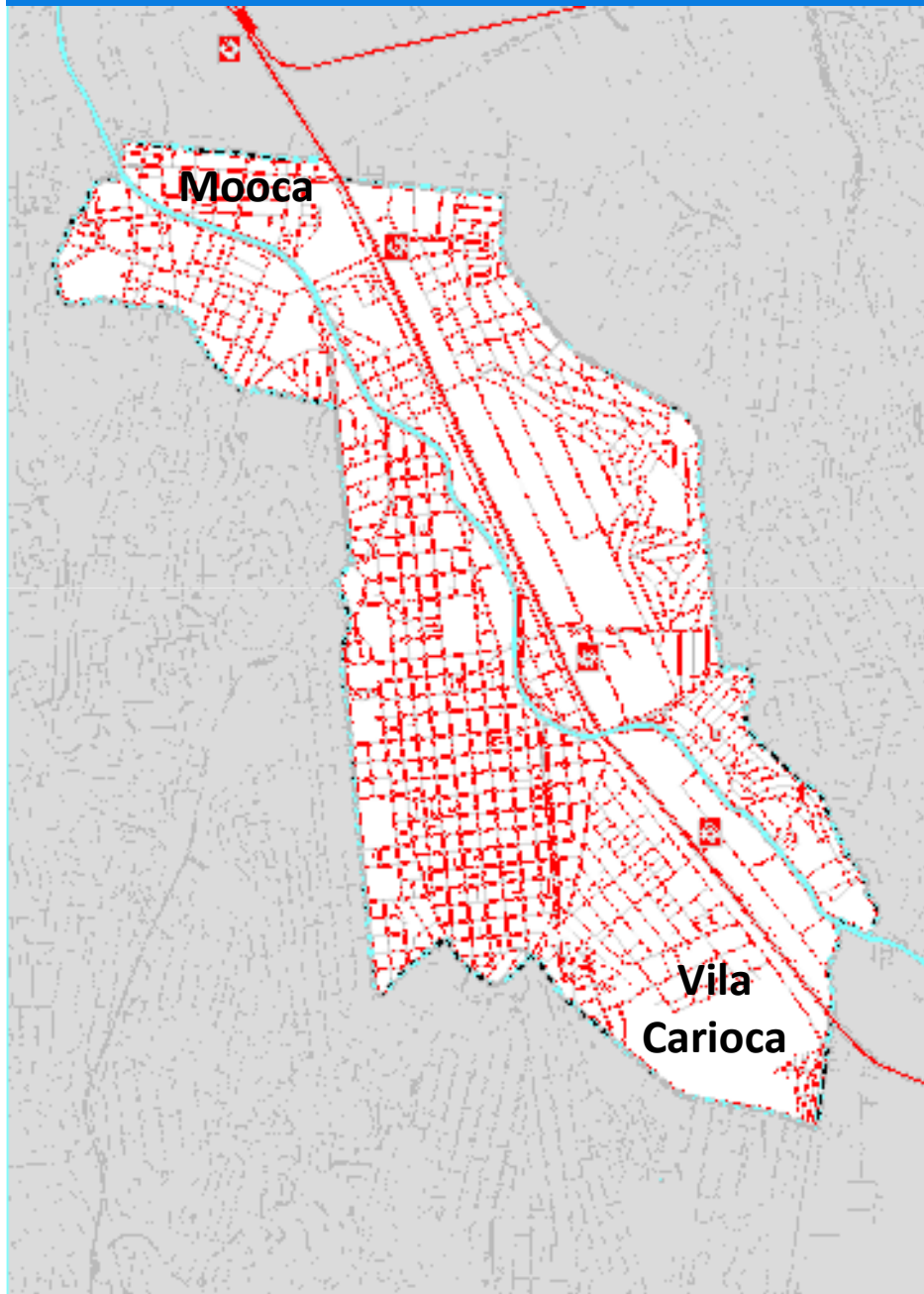
Operação Urbana - Mooca Vila Carioca




Abrangência do Projeto

Área Bruta: 1.591 hectares

Distritos:

Cambuci;
Mooca;
Ipiranga;
Vila Prudente

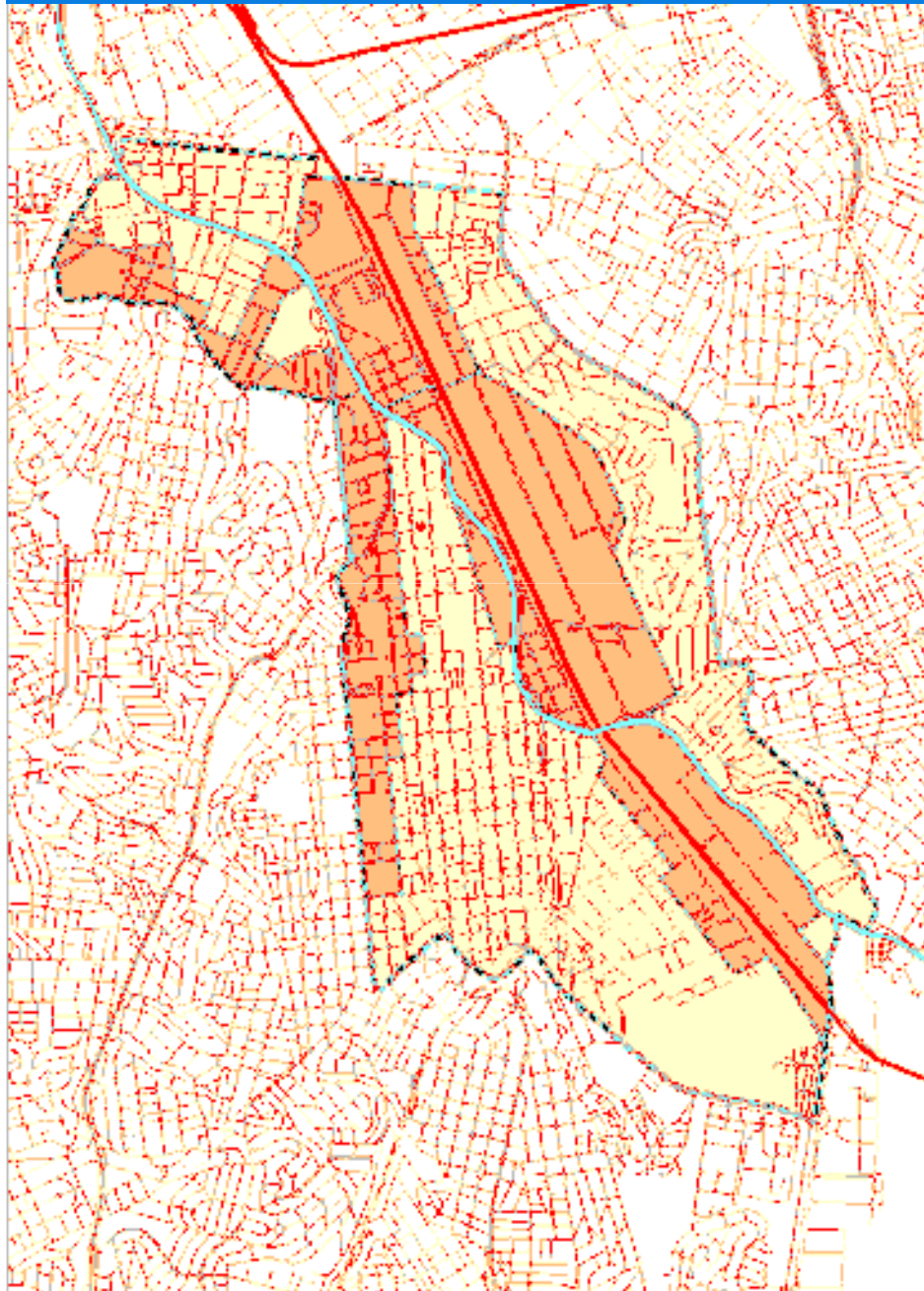


-  Rio Tamanduateí
-  CPTM Linha 10 Turquesa
-  Perímetro da Operação Urbana

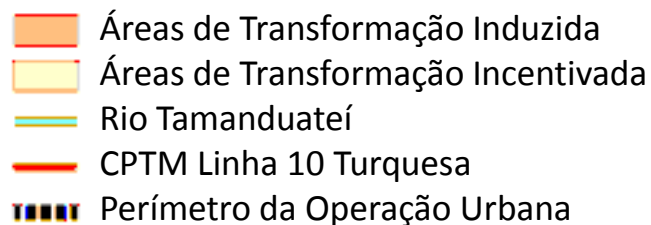
- ❑ Reestruturação do **território** em caráter **metropolitano**
- ❑ **Superação da barreira** formada pelo conjunto: ferrovia – áreas industriais, ampliando as conexões Leste/Oeste
- ❑ **Ocupação ordenada** da várzea ao longo da orla ferroviária
- ❑ **Valorização do patrimônio** arquitetônico-ambiental
- ❑ **Transformação de áreas** vazias ou **subutilizadas**

- ❑ **Mudança no padrão fundiário** de quadras de grande extensão
- ❑ Promoção de **uso compatível com as infraestruturas** instaladas
- ❑ **Avaliação** do perfil **das atividades** econômicas instaladas e **em operação**
- ❑ **Melhoria** das condições micro-climáticas e de **drenagem**
- ❑ **Aumento** da permeabilidade do solo, da cobertura vegetal, **dos espaços públicos de** convívio e lazer

Áreas de Transformação



- **Transformação Induzida:**
São aquelas sobre as quais a administração municipal pretende exercer maior poder de indução do processo de transformação.
A transformação se dá de forma mais rápida, segundo diretrizes específicas.
- **Transformação Incentivada:**
São aquelas onde os mecanismos tradicionais das operações urbanas podem ser aplicados.
As transformações ocorrem a médio e longo prazos segundo diretrizes gerais.



Acessibilidade da área

❑ **Baixa acessibilidade Leste-Oeste**

- ✓ Poucas ligações transpondo a ferrovia

❑ **Forte acessibilidade Metropolitana:**

- ✓ Acesso à Região do Grande ABC, através da rede ferroviária
- ✓ Acesso à região Central do município, através do Expresso Tiradentes da SPTrans
- ✓ Acesso à região Centro-Oeste do município, através da Linha 02-Verde do Metrô
- ✓ Acesso à região Leste do município, através da Linha 02-Verde do Metrô e Expresso Tiradentes da SPTrans
- ✓ Acessos à Região do Grande ABC, através da Via Anchieta e Av. Almirante Delamare
- ✓ Acesso ao litoral Sul através da Via Anchieta e Av. Ricardo Jafet (Rod. Imigrantes)



Concessão Urbanística

Concessão Urbanística

- Instrumento de intervenção urbana previsto no Plano Diretor Estratégico;
- Autoriza o Poder Público a delegar a execução de obras urbanísticas de interesse público, para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico;
- Permite ao Poder Público INDUZIR A TRANSFORMAÇÃO nas áreas em que será aplicado;
- Foi regulamentada pela Lei Municipal 14.917/09;
- Cada concessão urbanística deverá ser autorizada por lei específica.

Concessão Urbanística

- **Aplicável em área de Operação Urbana ou Área de Intervenção Urbana, para atendimento de objetivos e diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Estratégico;**
- **A intervenção urbana estrutural prevista deverá estar baseada em Projeto Urbanístico Específico;**
- **A delegação feita pelo Poder Público, se dará mediante licitação, na modalidade concorrência;**
- **A Concessão sujeita-se ao regime de concessões comuns reguladas por legislação federal.**

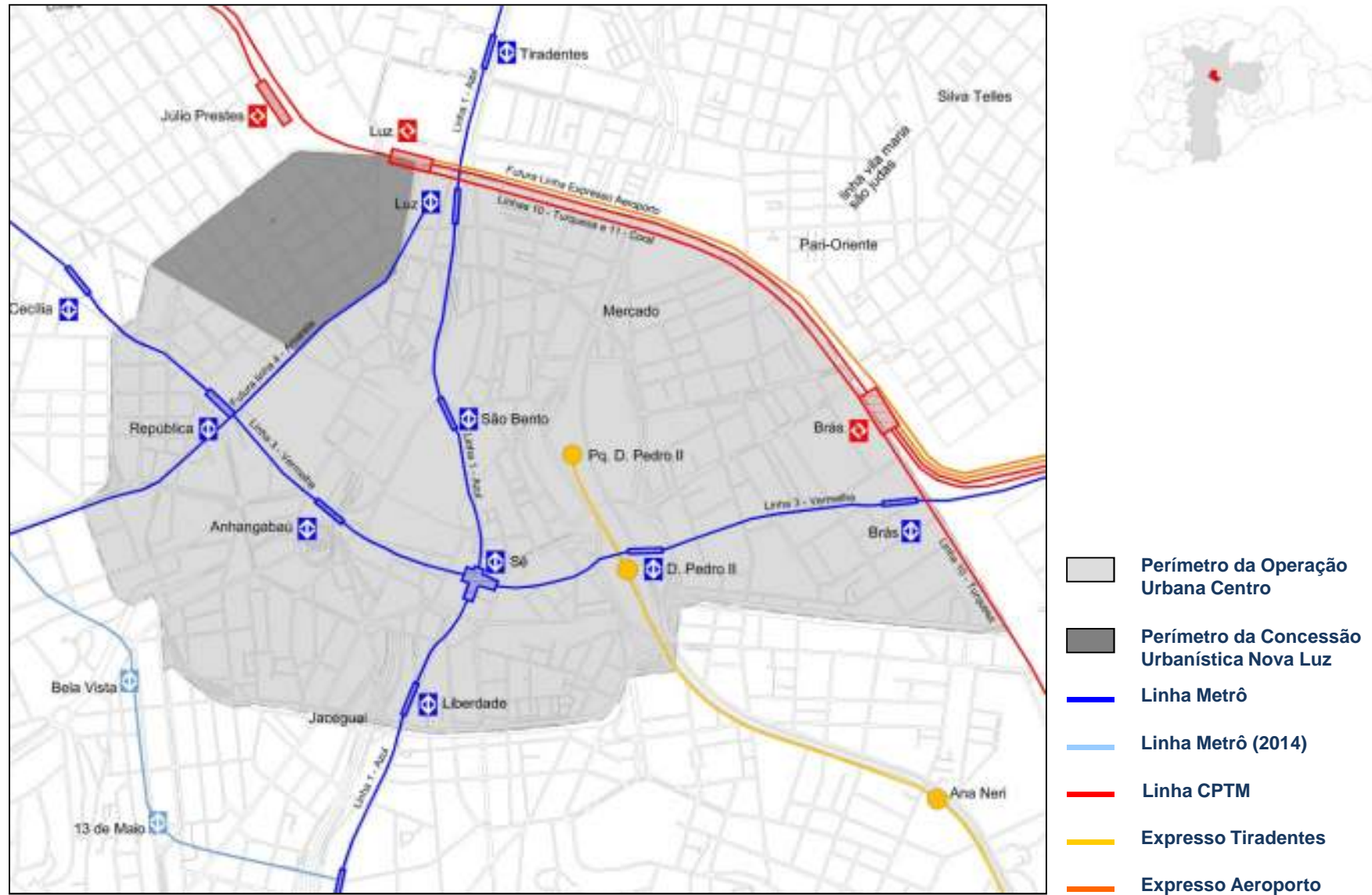
Aplicação do Instrumento

- **A empresa ou consórcio de empresas que se tornar Concessionário:**
 - ✓ Implementará o Projeto Urbanístico Específico;
 - ✓ Construirá as infra-estruturas previstas;
 - ✓ Poderá desenvolver empreendimentos nas áreas destinadas à concessão;
 - ✓ Executará as desapropriações de imóveis, declarados de utilidade pública pelo Poder Público, para implementar o Projeto Urbanístico;
 - ✓ Terá seu investimento remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes da intervenção destinados a usos privados, nos termos do contrato de concessão.

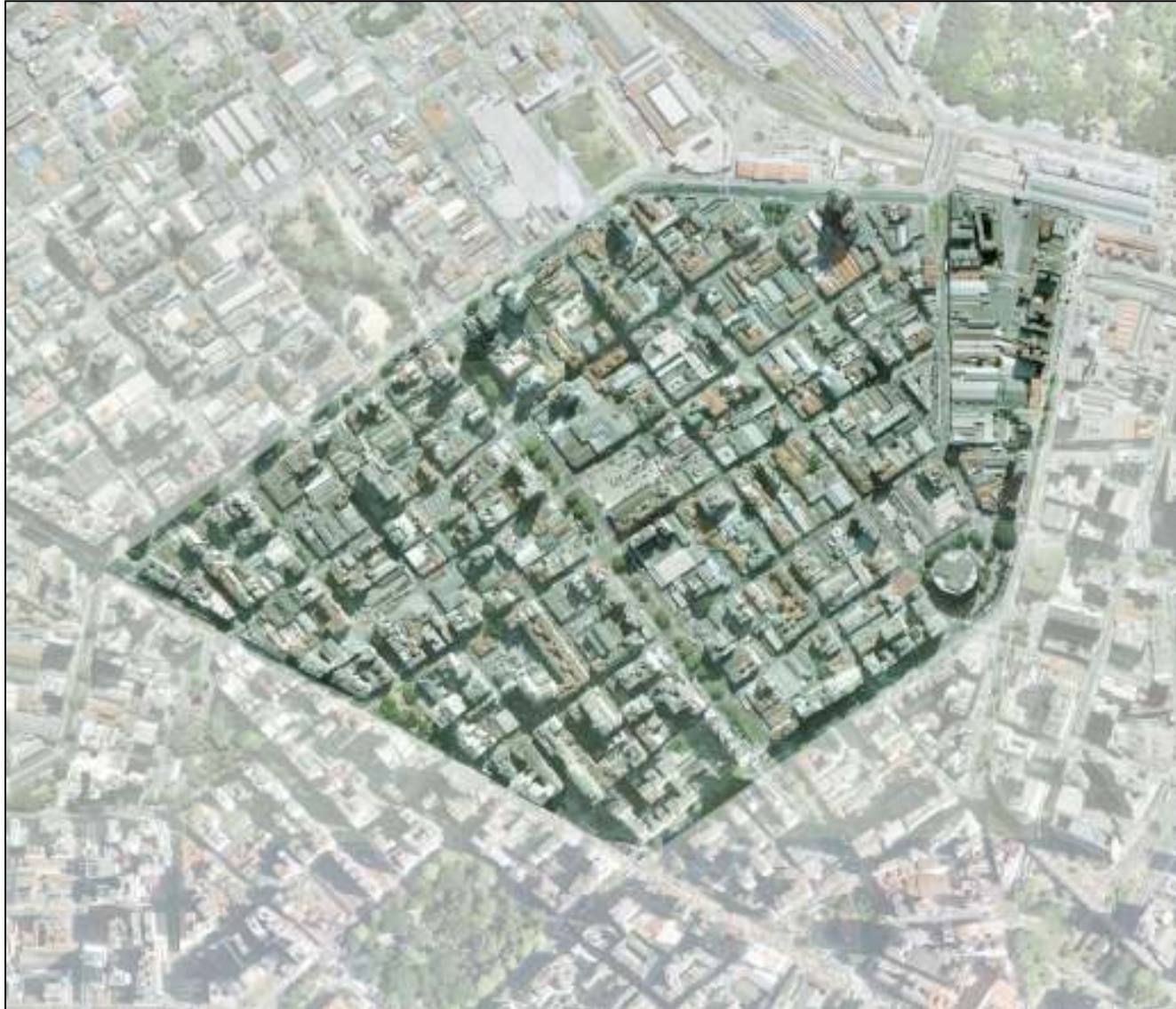
Concessão Urbanística da Nova Luz

- **Autorizada pela Lei Municipal 14.918/09;**
- **Estabelece diretrizes específicas para esta Concessão Urbanística, dentre elas:**
 - ✓ **Preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e artístico existente no local;**
 - ✓ **Incentivo à manutenção e expansão da atividade econômica instalada, especialmente nos setores ligados à tecnologia;**
 - ✓ **Implantação de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda, nas Zonas especiais de Interesse Social;**
 - ✓ **Equilíbrio entre habitação e atividade econômica, de forma a propiciar a sustentabilidade da intervenção.**

Localização da Área



Perímetro da Nova Luz



Patrimônio Histórico na Nova Luz



11

11

Zonas Especiais de Interesse Social na Nova Luz



Perímetro da Concessão Urbanística Nova Luz

Perímetro de ZEIS-3/C013

Projeto Urbanístico Específico

- **A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano realizou licitação visando a contratação de Consórcio de empresas para desenvolvimento do Projeto Urbanístico Específico e Estudos Complementares, coordenados por SMDU, incluindo:**
 - ✓ **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

- Os produtos contratados serão desenvolvidos de forma integrada, com base em Termo de Referência elaborado pela SMDU;
- A implantação do Projeto Urbanístico deverá ser 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.



Reorganização Urbana pela Integração de Políticas Públicas

Arq. Luis Oliveira Ramos

Chefe da Assessoria Técnica de Planejamento Urbano

