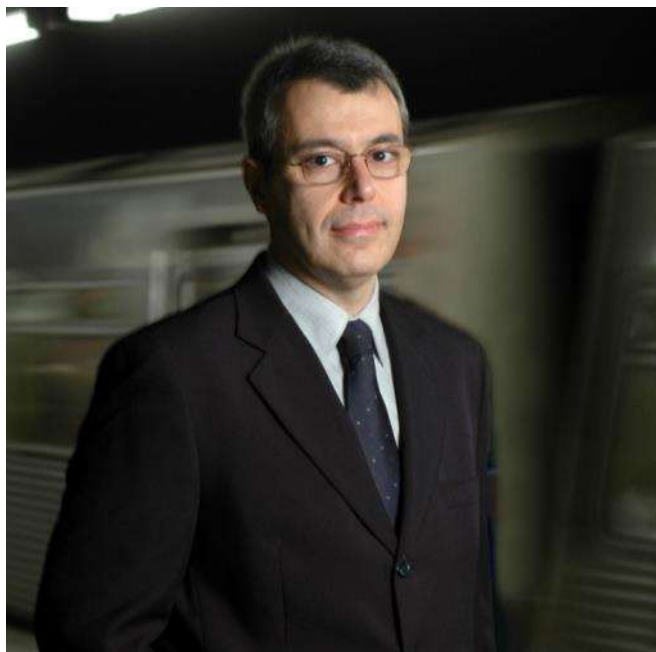


## PAINEL 2 | PLANEJAMENTO URBANO INTEGRADO DE TRANSPORTE E SEUS IMPACTOS NA QUALIDADE DE VIDA E NO MERCADO IMOBILIÁRIO



# LUIZ ANTONIO CORTEZ FERREIRA

AEAMESP





# MOBILIDADE, PLANEJAMENTO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO

Luiz Cortez



São Paulo · 10 de setembro de 2014

# Luiz Antonio Cortez Ferreira

Arquiteto e Urbanista - USP, Especialista em Planejamento de Transportes, Especialista em Gestão Ambiental

Desde 1986 trabalhando no

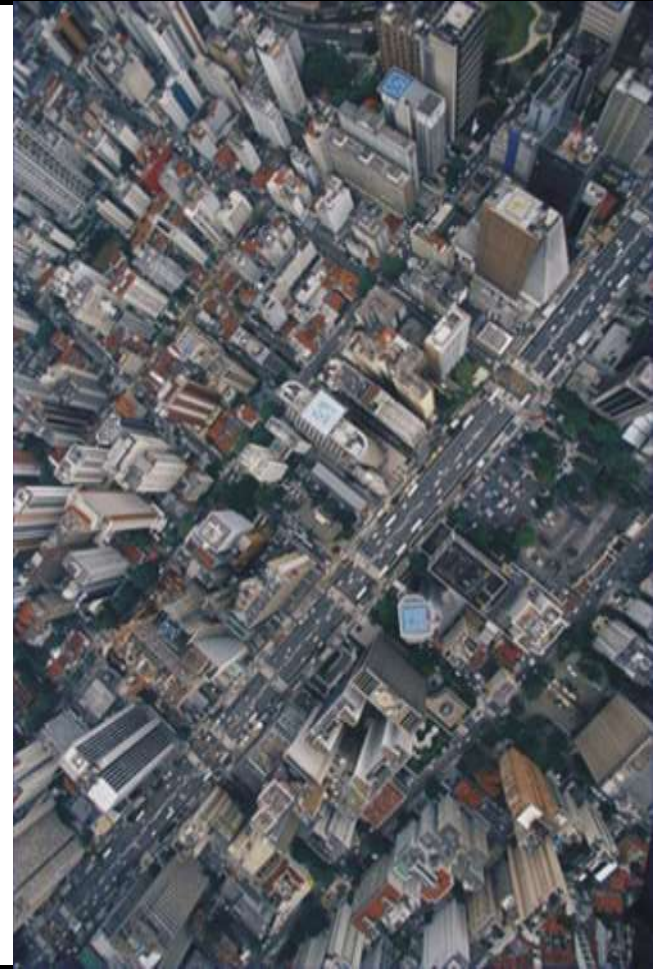
## Metrô de São Paulo

Diretor da

## AEAMESP - Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Metrô

Coordenador Executivo da

## ILATS - Iniciativa Latino-Americana para o Transporte Sustentável



“A guerra por uma sociedade sustentável será ganha ou perdida nas cidades.”

*(Klaus Töpfer, 2007)*

# Automóveis e Meio Ambiente

## Principal Impacto

### EXCESSIVA DEMANDA POR ESPAÇO



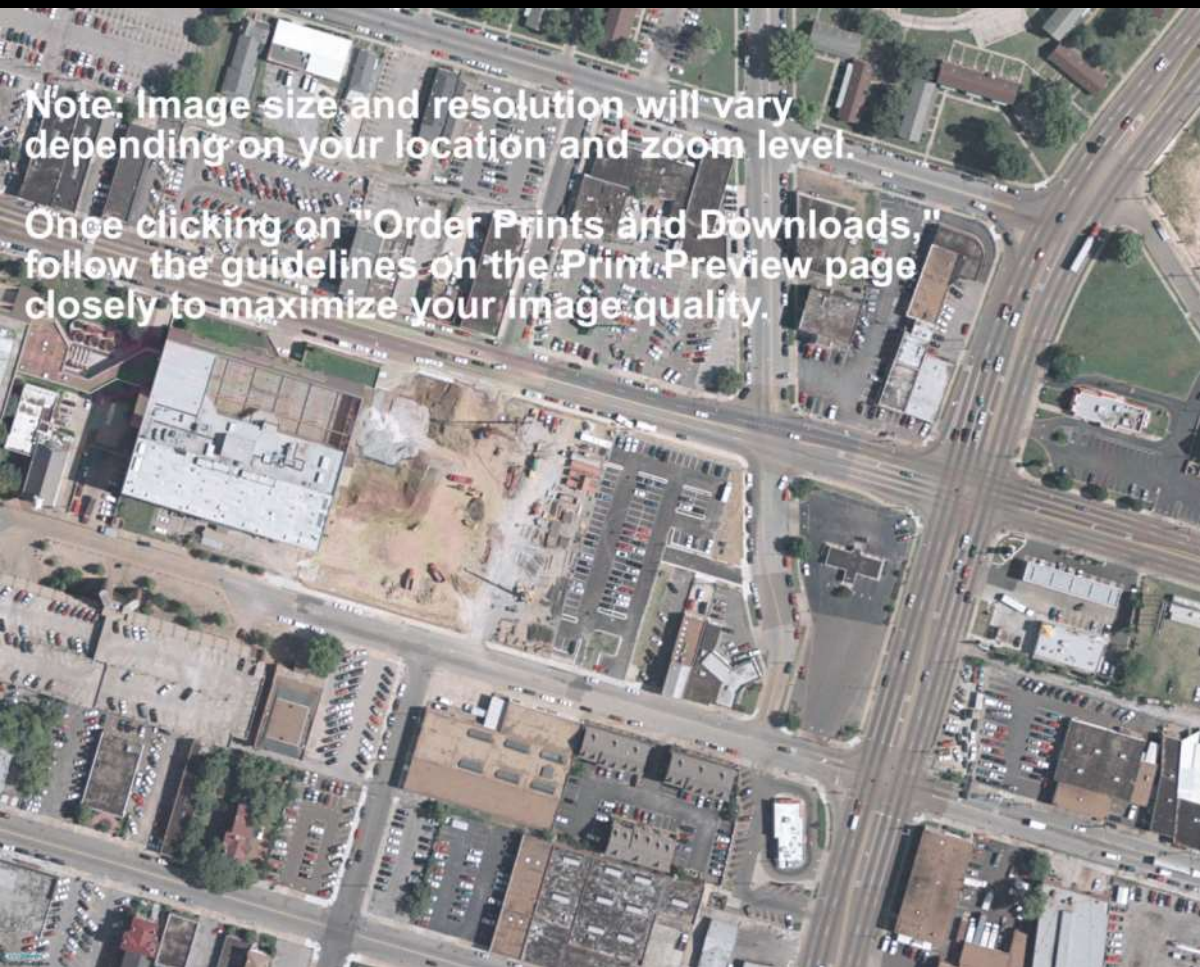


Salsburg, Austria



Um trevo de vias expressas ocupa a mesma área de uma cidade medieval típica, como Salzburg.

*Fonte: Jeff Kenworthy, 2005*



Note: Image size and resolution will vary depending on your location and zoom level.

Once clicking on "Order Prints and Downloads," follow the guidelines on the Print Preview page closely to maximize your image quality.

Amostra de aerofoto, disponível no site da GlobeXplorer (aleatória)

Note-se a ausência de faixas de pedestres.





Note: Image size and resolution will vary depending on your location and zoom level.

Once clicking on "Order Prints and Downloads," follow the guidelines on the Print Preview page closely to maximize your image quality.

Espaço ocupado pelo sistema viário.



Note: Image size and resolution will vary depending on your location and zoom level.

Once clicking on "Order Prints and Downloads," follow the guidelines on the Print Preview page closely to maximize your image quality.

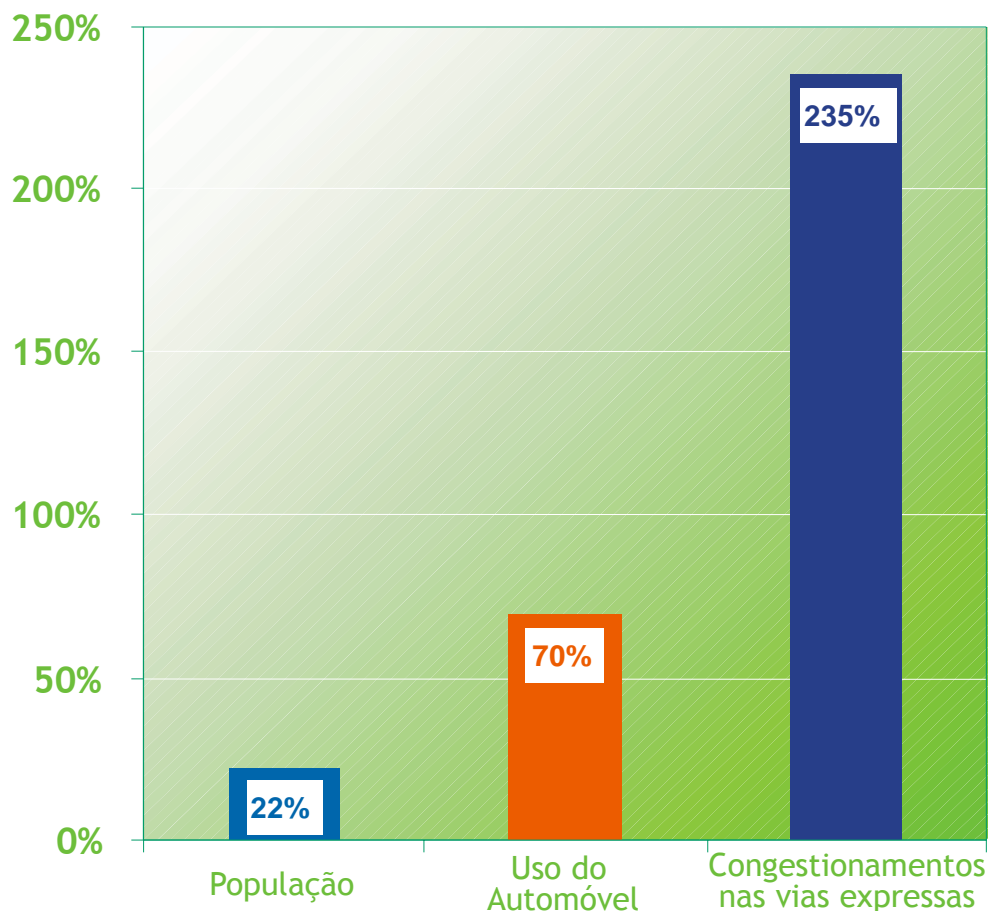
Espaço ocupado pelo sistema viário e pátios de estacionamento.

*Nos Estados Unidos existem oito vagas de estacionamento para cada automóvel (UITP, 2004).*

“O século 20 será lembrado como um desastre na história do urbanismo.”

*(Enrique Peñalosa, 2007)*

# EUA, 1982 a 2002



População:  
cresceu 22%

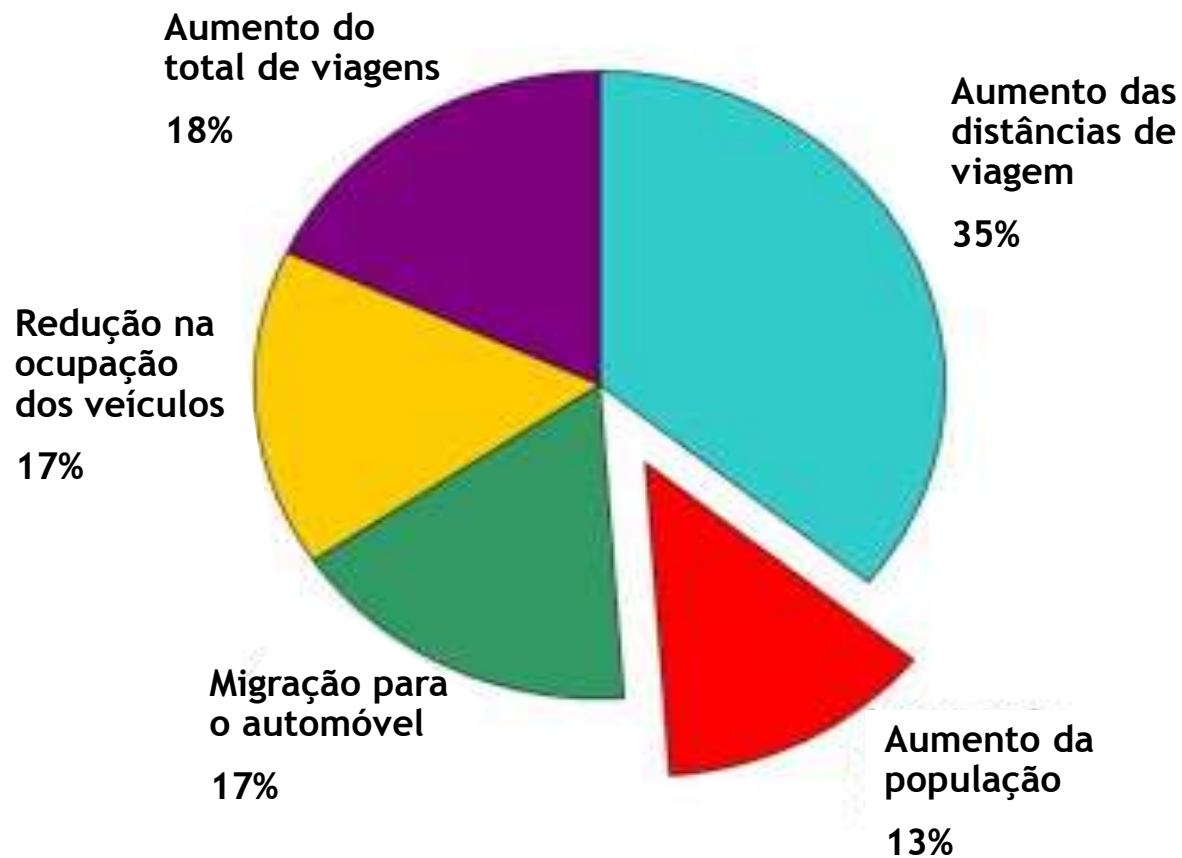
Uso do automóvel:  
cresceu 70%

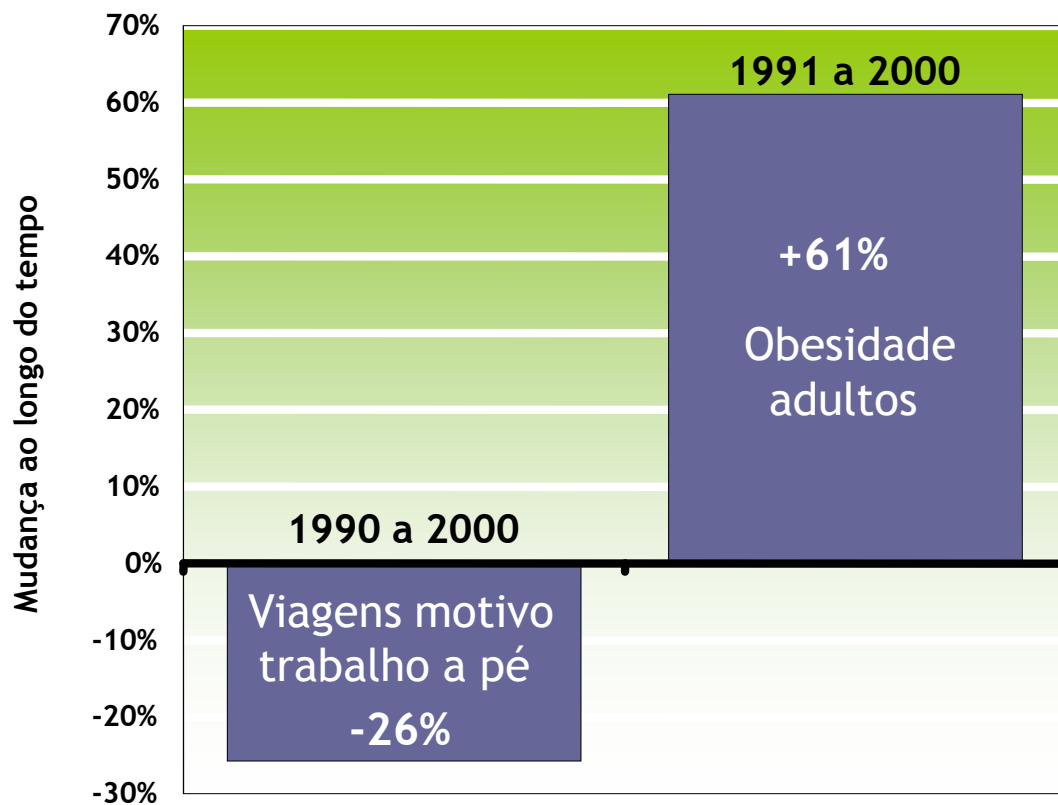
Congestionamentos  
nas vias expressas:  
cresceram 235%

Fonte: *Surface Transportation Policy Project*

(Baseado em dados do *Texas Transportation Institute*)

# Fatores que contribuíram para o crescimento do uso do automóvel, 1982 a 2002





Obesidade torna-se epidêmica, ao mesmo tempo que diminuem as viagens a pé.

A falta de atividade física ameaça a saúde da maioria dos norte-americanos

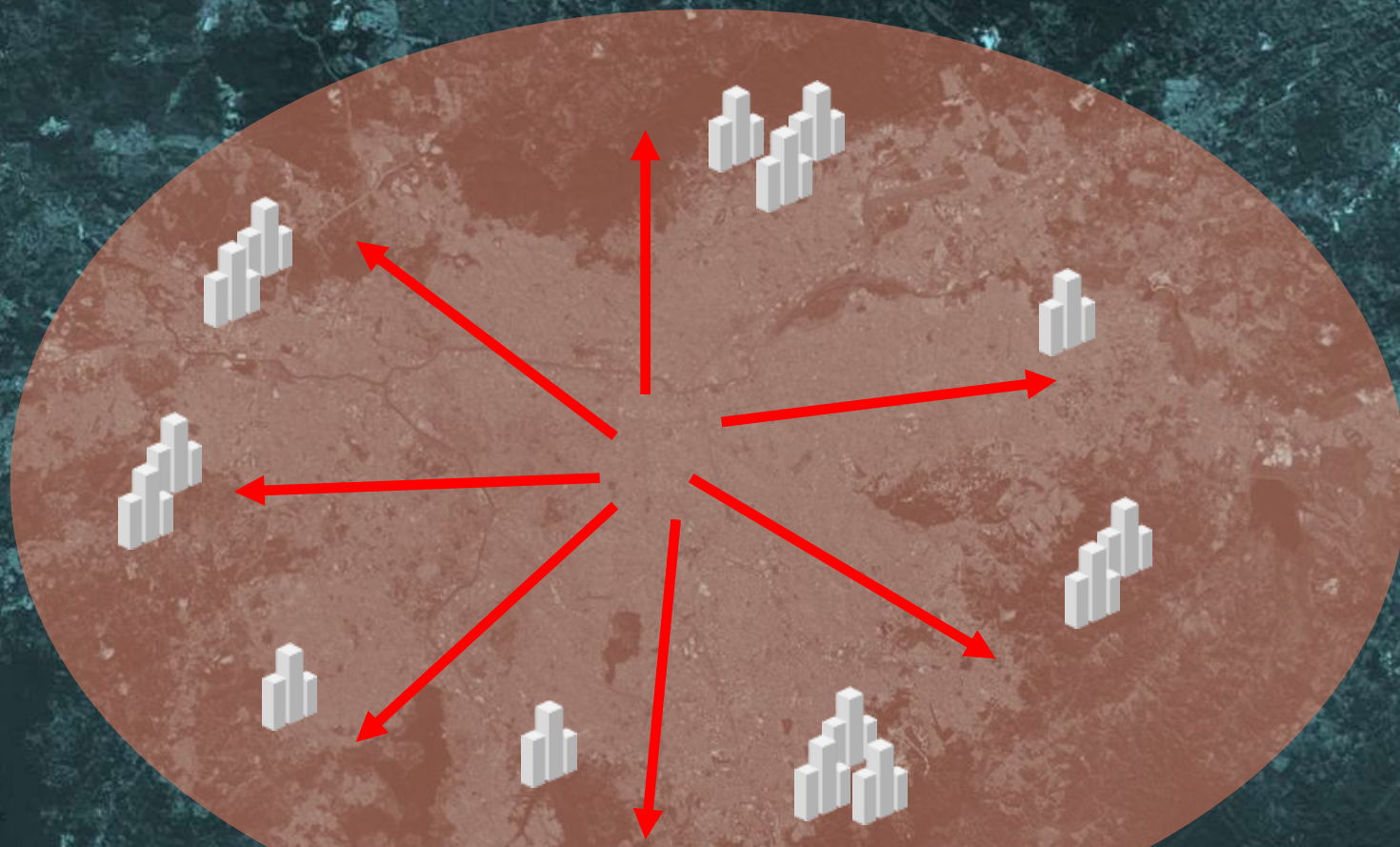


# transporte e uso do solo: funções interdependentes





# padrão de expansão da RMSP

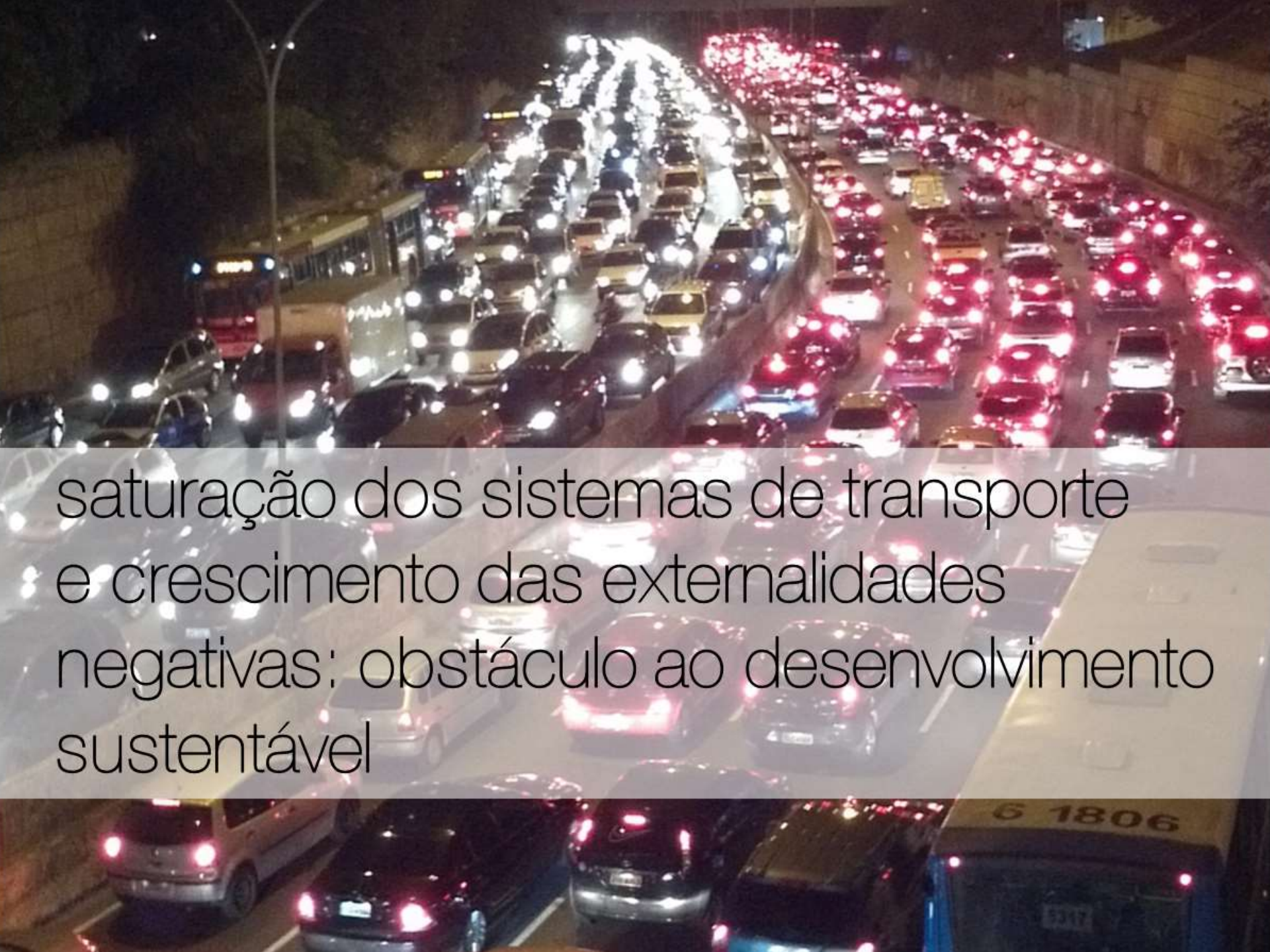


Expansão das áreas habitacionais nas áreas periféricas

# concentração de empregos nas áreas centrais



Sobrecarga das redes de transporte em períodos específicos




saturação dos sistemas de transporte e crescimento das externalidades negativas: obstáculo ao desenvolvimento sustentável



Atlanta, EUA

Interseção entre as  
vias expressas  
Norte-Sul e  
Leste-Oeste

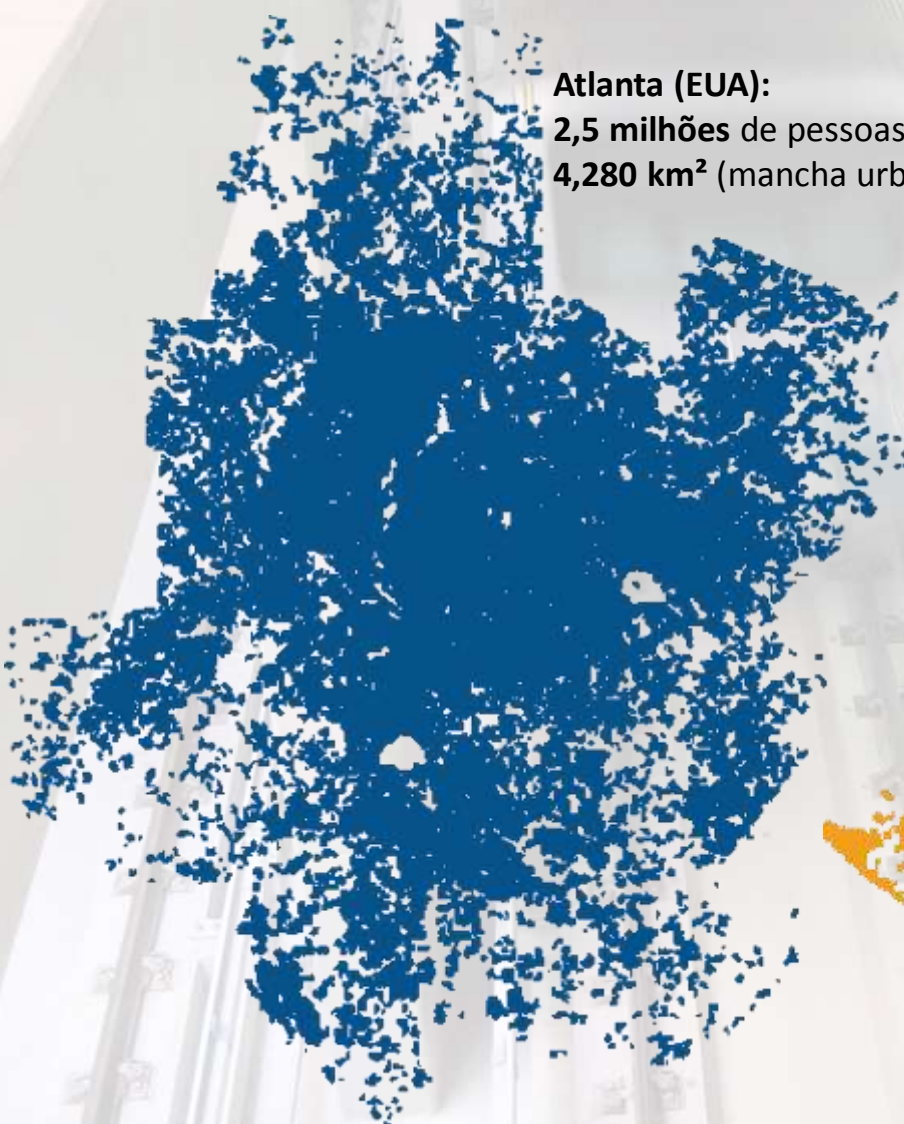


Interseção entre as  
linhas Norte-Sul e  
Leste-Oeste do metrô.

Interseção entre  
as vias expressas  
Norte-Sul e  
Leste-Oeste

Atlanta, EUA


# exemplos de cidades voltadas para o automóvel ou para o transporte público



**Atlanta (EUA):**  
2,5 milhões de pessoas (1990)  
4,280 km<sup>2</sup> (mancha urbana)

Com quase a mesma população  
(2,5 vs. 2,8 milhões):

- 60% da população de Barcelona está a cerca de 600 m de uma linha de metrô (99 km de linhas e 136 estações).
- Para oferecer a mesma acessibilidade em Atlanta, seria preciso construir 3.400 km de metrô!  
(hoje Atlanta tem 74 km de linhas)



**Barcelona (Espanha):**  
2,8 milhões de pessoas (1990)  
162 km<sup>2</sup> (mancha urbana)

O transporte público permite às cidades usar as forças de mercado para aumentar as densidades junto às estações, criando subcentros mais eficientes e reduzindo o espraiamento urbano.

*(Newman e Kenworthy, Sustainability and Cities, 1999)*

O transporte público permite que as cidades sejam estruturadas em corredores, tornando mais fácil prover a infraestrutura necessária.

*(Newman e Kenworthy, Sustainability and Cities, 1999)*



O transporte público aumenta a eficiência econômica das cidades; cidades mais densas, com menos uso de automóveis e mais de transporte público, gastam uma proporção menor de seus PIBs no transporte de passageiros.

*(Newman e Kenworthy, Sustainability and Cities, 1999)*







False Creek, Vancouver  
Canada



False Creek, Vancouver  
Canada



False Creek, Vancouver  
Canada



False Creek, Vancouver  
Canada



False Creek, Vancouver  
Canada





False Creek, Vancouver  
Canada

Vancouver, Canada



**New Westminster Station Precinct,  
Vancouver, 2004: A superb mixed use  
development based on a boardwalk.**



estabelecer uma

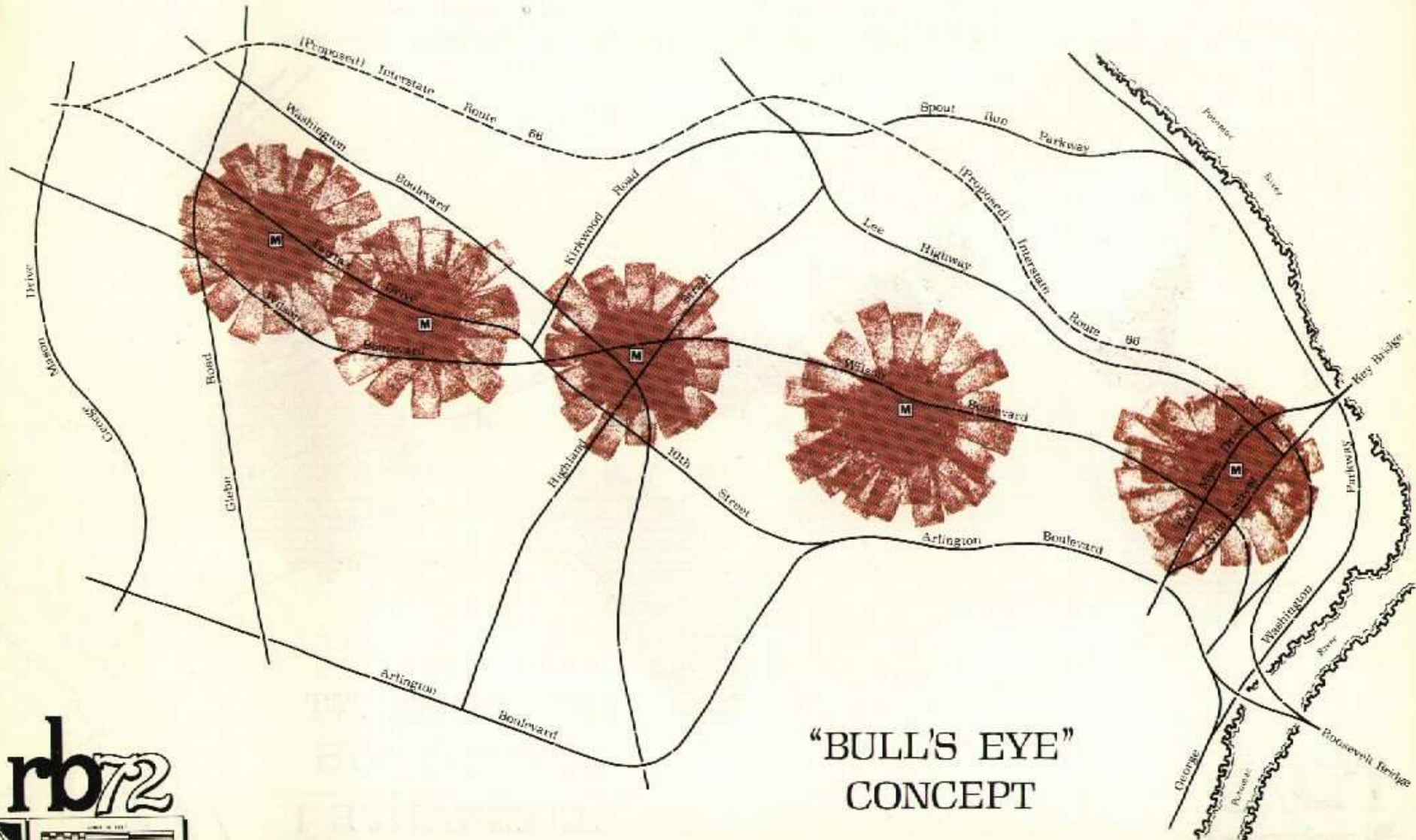
**VISÃO**

estratégica

As these areas are delineated the "Bull's Eye" concept develops.

# Rosslyn - Ballston Corridor

Arlington, EUA



"BULL'S EYE"  
CONCEPT



Arlington, EUA



Arlington, 30 anos depois

*... Then*





***& Now . . .***







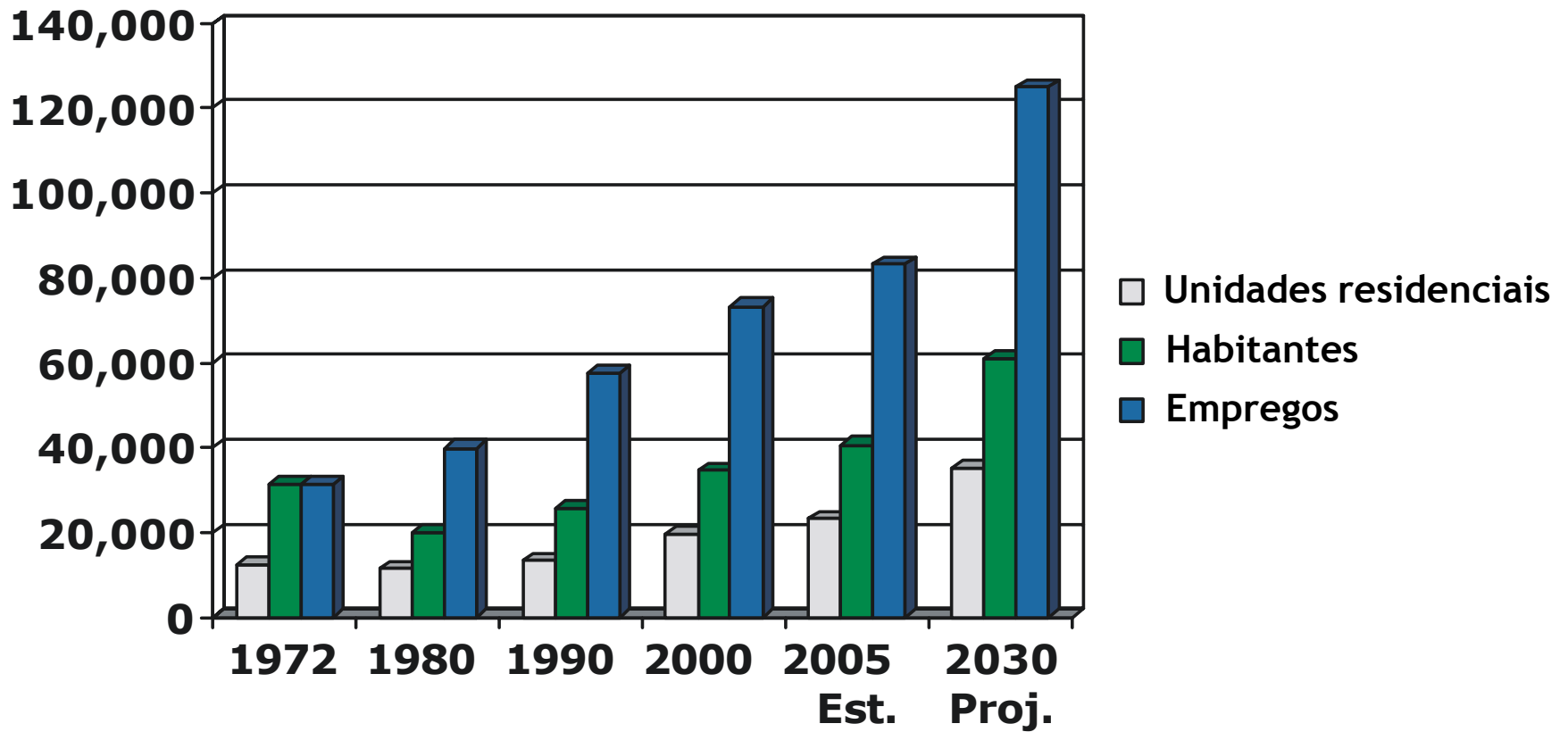


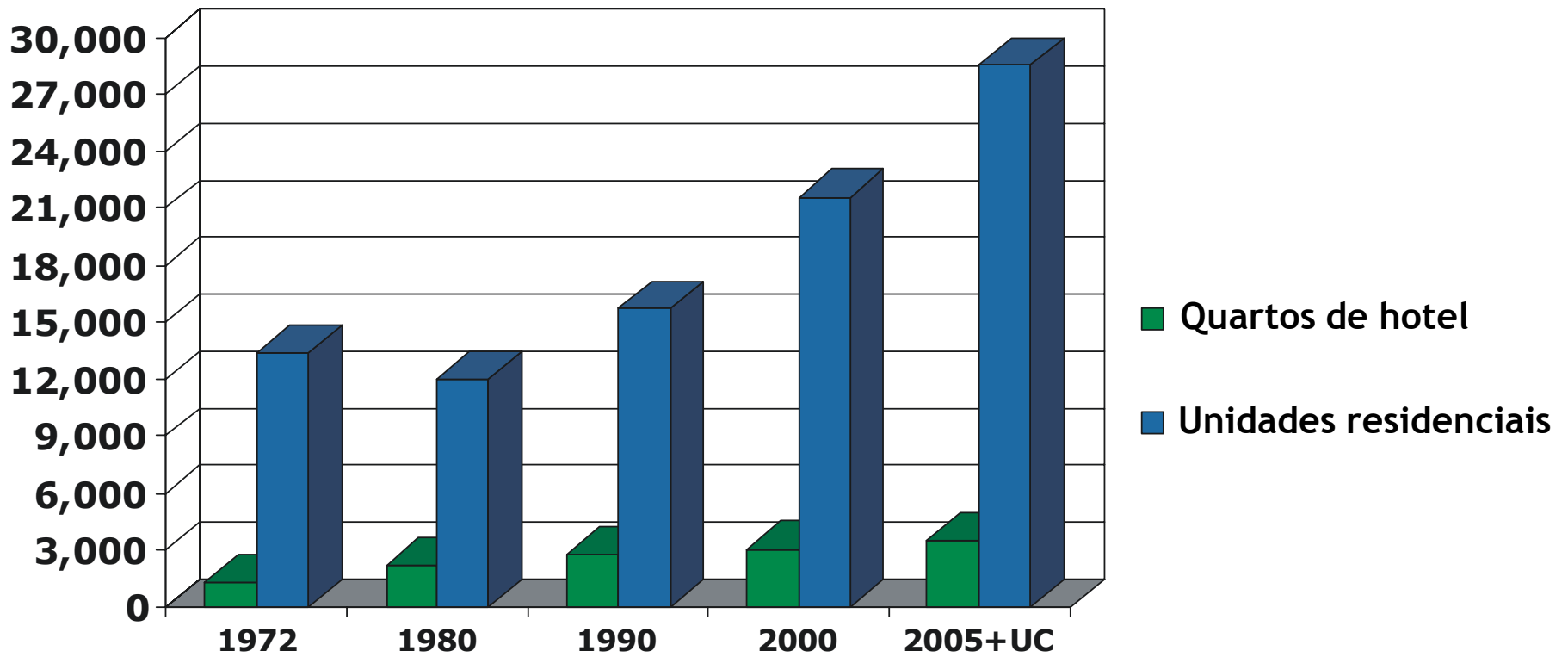


Arlington, 30 anos depois

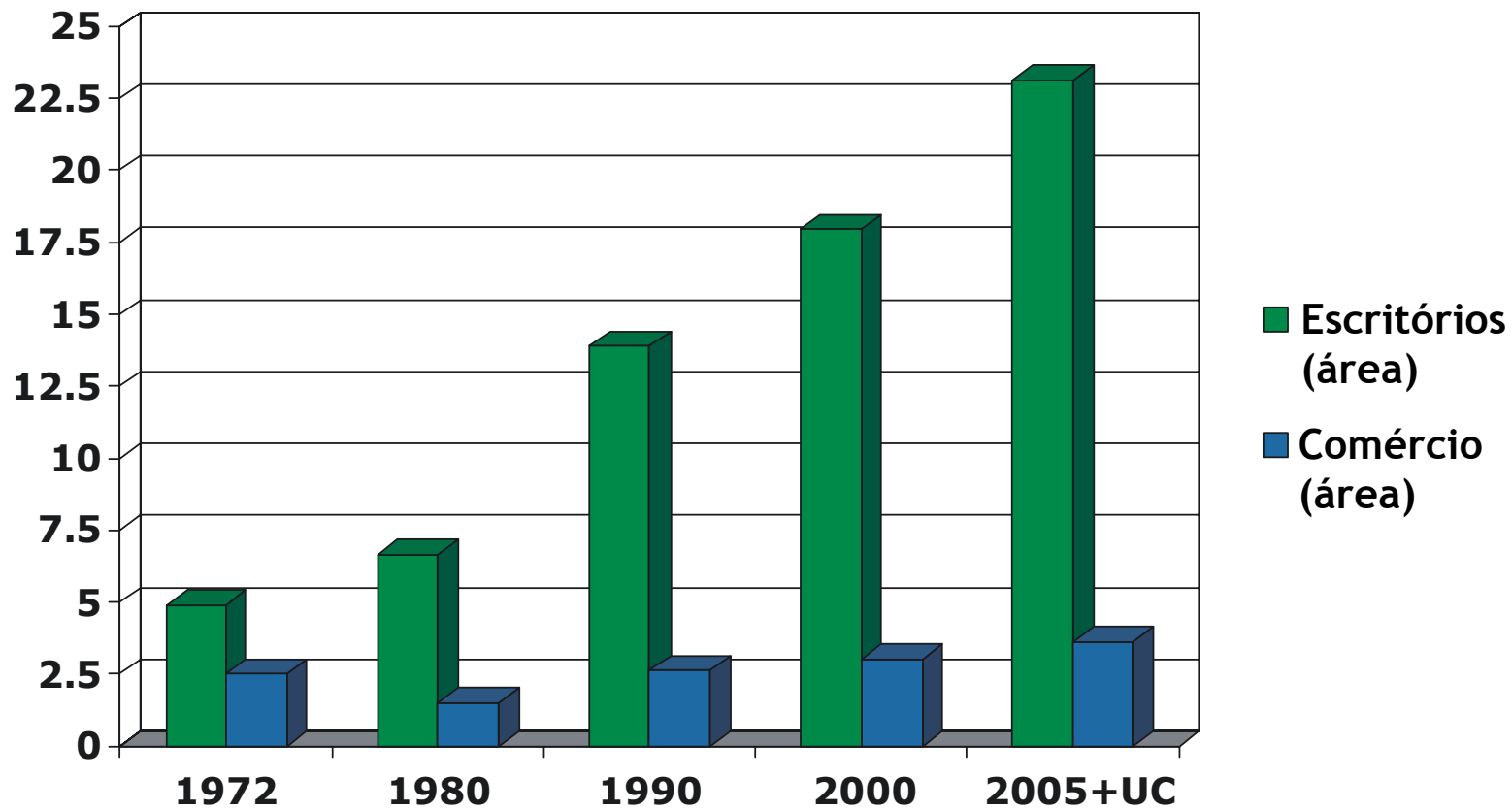
## Arlington - 30 anos Rosslyn - Ballston Corridor

- O corredor responde por 32,8% da arrecadação de 'IPTU', mesmo ocupando apenas 7,6% da área total do condado.
- Foram acrescentados mais de 2,8 milhões de m<sup>2</sup> de área construída em um território de 5,2 km<sup>2</sup>.
- Seriam necessários mais de 36 km<sup>2</sup> de espaço para edificar a mesma área nos padrões normais dos subúrbios (*Leach, 2003*).





Source: Arlington County Department of Community Planning, Housing & Development

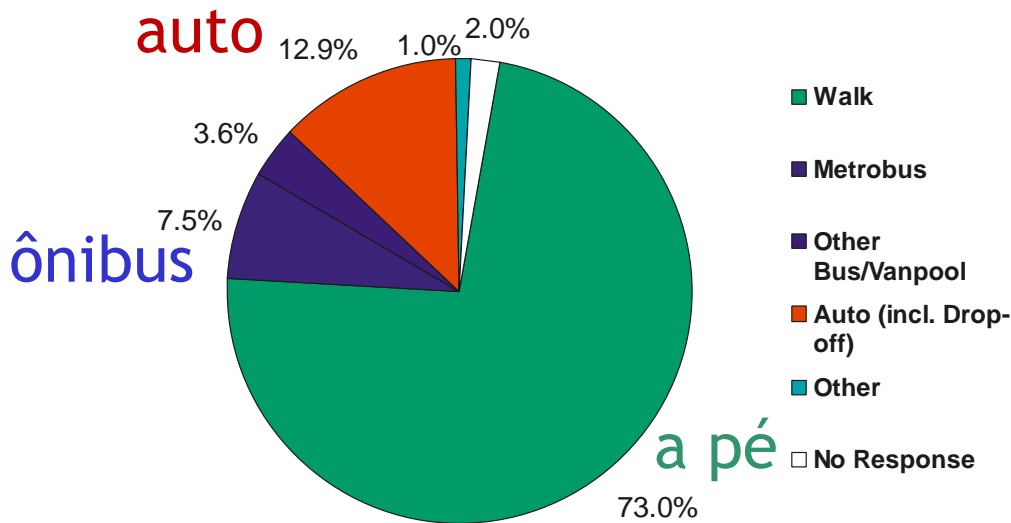


Source: Arlington County Department of Community Planning, Housing & Development

## Metro 4 - estações no corredor R-B (5)

Entradas por modo

demanda MDU: 83.753 passageiros

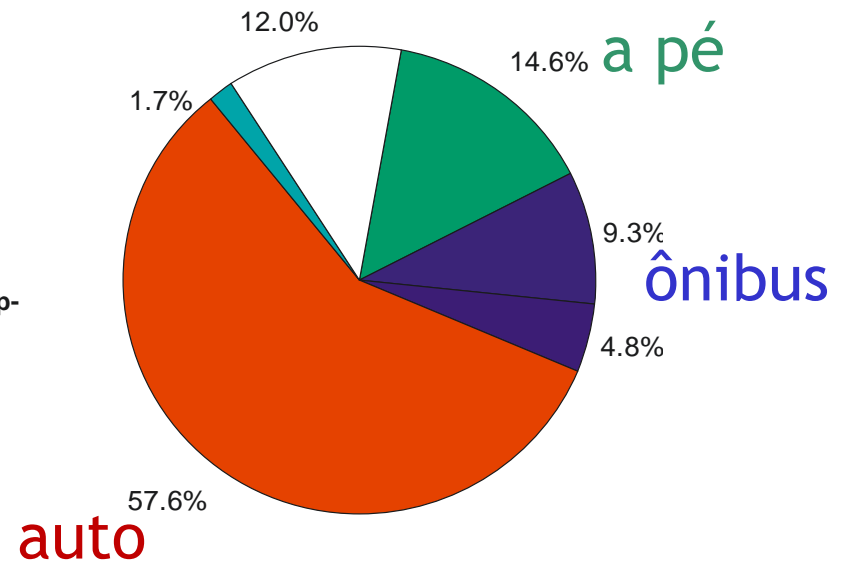


Sources: WMATA May 2002 & 2005 weekday Metrorail ridership and access data

## Metro 4 - estações além do corredor R-B (4)

Entradas por modo

demanda MDU: 49.686 passageiros





## Arlington - 30 anos Rosslyn - Ballston Corridor

### Viagens motivo trabalho Uso do transporte público

- média nacional: 4,7%
- Fairfax (vizinho): 7,3%
- **Arlington: 23,3%**

Arlington - 30 anos

Rosslyn - Ballston Corridor

- Entre 1980 e 2001 foram construídos mais de 1.022.000 de m<sup>2</sup> de escritórios e o número de unidades residenciais duplicou, mas a contagem de tráfego nas principais intersecções cresceu apenas 10%.



Rosslyn



Ballston



Courthouse



Toronto, Canada



# Política de Estruturação Urbana

---

**SISTEMA VIÁRIO**



**ZONEAMENTO  
E USO DO SOLO**





Eixo Sul

Eixo Oeste

**território de  
oportunidades**



Tax Increment Financing

*Tax Incremental Financing*

*financiamento do incremento de  
arrecadação*

**TIF**

# Tax Increment Financing



## Facts

### Department:

Planning and Development

## City Services

### I Want To...

- Apply For
- Check Status Of
- Find/Get
- Pay For/Buy
- Register
- Report/File
- Request
- Sign up for/Volunteer

Goats 82 Tweet 45 +1 0 Share Print RSS

### What We Do

## Tax Increment Financing (TIF)

Tax Increment Financing (TIF) is a special funding tool used by the City of Chicago to promote public and private investment across the city. Funds are used to build and repair roads and infrastructure, clean polluted land and put vacant properties back to productive use, usually in conjunction with private development projects. Funds are generated by growth in the Equalized Assessed Valuation (EAV) of properties within a designated district over a 23-year period. [\(more...\)](#)

See below for detailed information about the city's individual TIF districts, including plans, annual reports, redevelopment agreements and recent news.

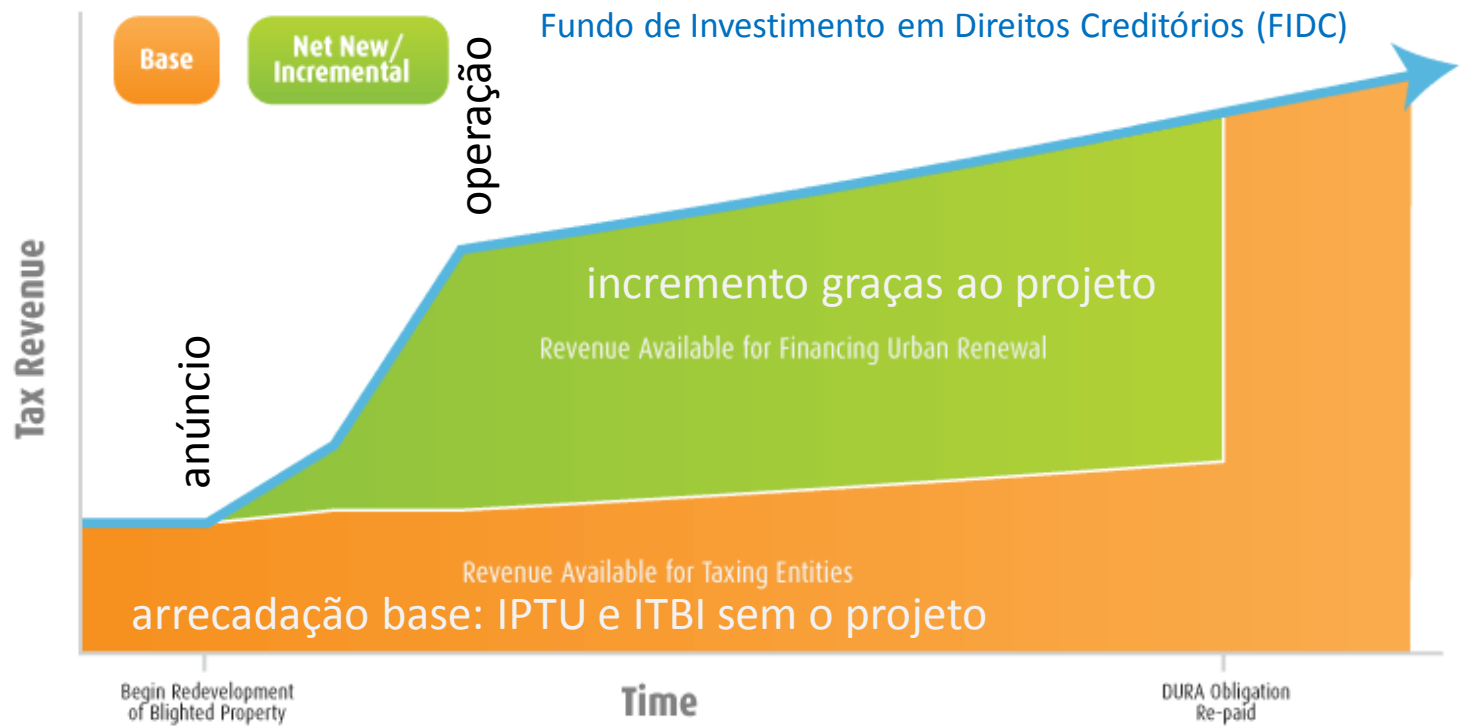
### Department Main Office Planning and Development



**FREEDOM OF  
INFORMATION  
ACT (FOIA)  
REQUESTS**



# Tax Increment Financing



Luiz Cortez

luizcortez@aeamesp.org.br

luizcortez@ilats.net

