

Projeto de Intervenção Urbana
Arco Tietê

Março 2020



CIDADE DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO



SPUrbanismo



Uma nova abordagem para o Arco Tietê

1

Perímetros de intervenção

2

Localização estratégica:
Estrutura do Plano Urbanístico

3

Programa de intervenções

4

Regramento urbanístico e projetos estratégicos

5

Aspectos ambientais

6

Custos da intervenção

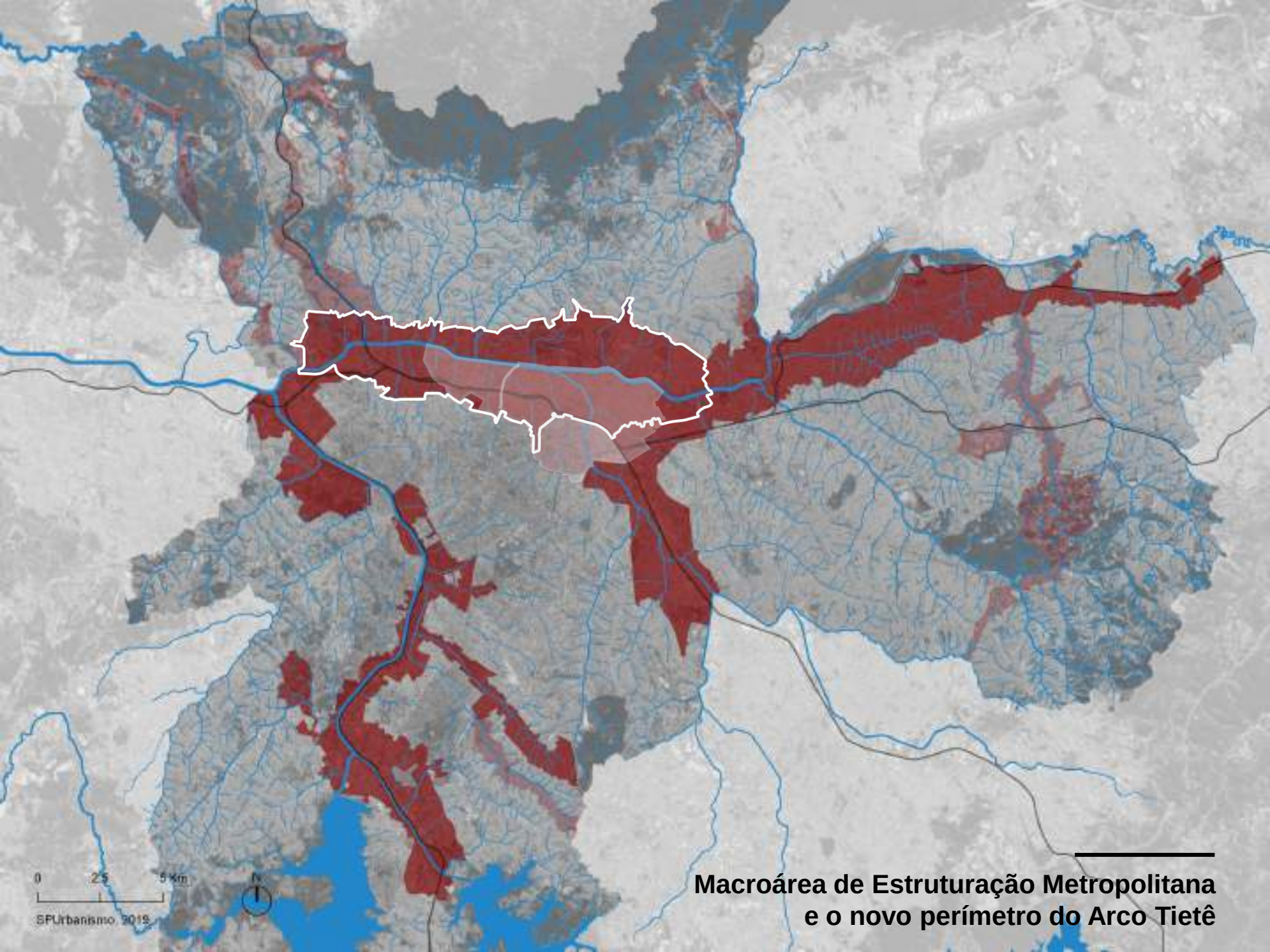
7

Financiamento da intervenção

8

Modelo de gestão democrática

9



**Macroárea de Estruturação Metropolitana
e o novo perímetro do Arco Tietê**

PDE

Lei nº 16.050/2014

Demanda desenvolvimento de
PIU para o Arco Tietê



PL nº 581/2016

**RETIRADO DA CMSP
EM 2017**

Decreto nº 56.901/2016

Regulamenta a elaboração de
Projetos de Intervenção Urbana

DIAGNÓSTICO

PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

PIU ACT

**1ª CONSULTA
PÚBLICA**



**OUT- NOV
2019**

Contribuições da 1ª Consulta Pública

Diálogos setoriais
Sociedade, Associações, ONGs, Coletivos

Trabalho Intersecretarial
Prefeitura Municipal

**PIU ACT
VERSÃO COMPLETA**

**2ª CONSULTA PÚBLICA
EM CURSO!**



**JAN/MAR
2020**

**PIU ACT
VERSÃO FINAL**



**PROGRAMA DE
DESENVOLVIMENTO**

**DENSIDADES E
INDICADORES**

**INSTRUMENTO
URBANÍSTICO**





1

Uma nova abordagem para o Arco Tietê

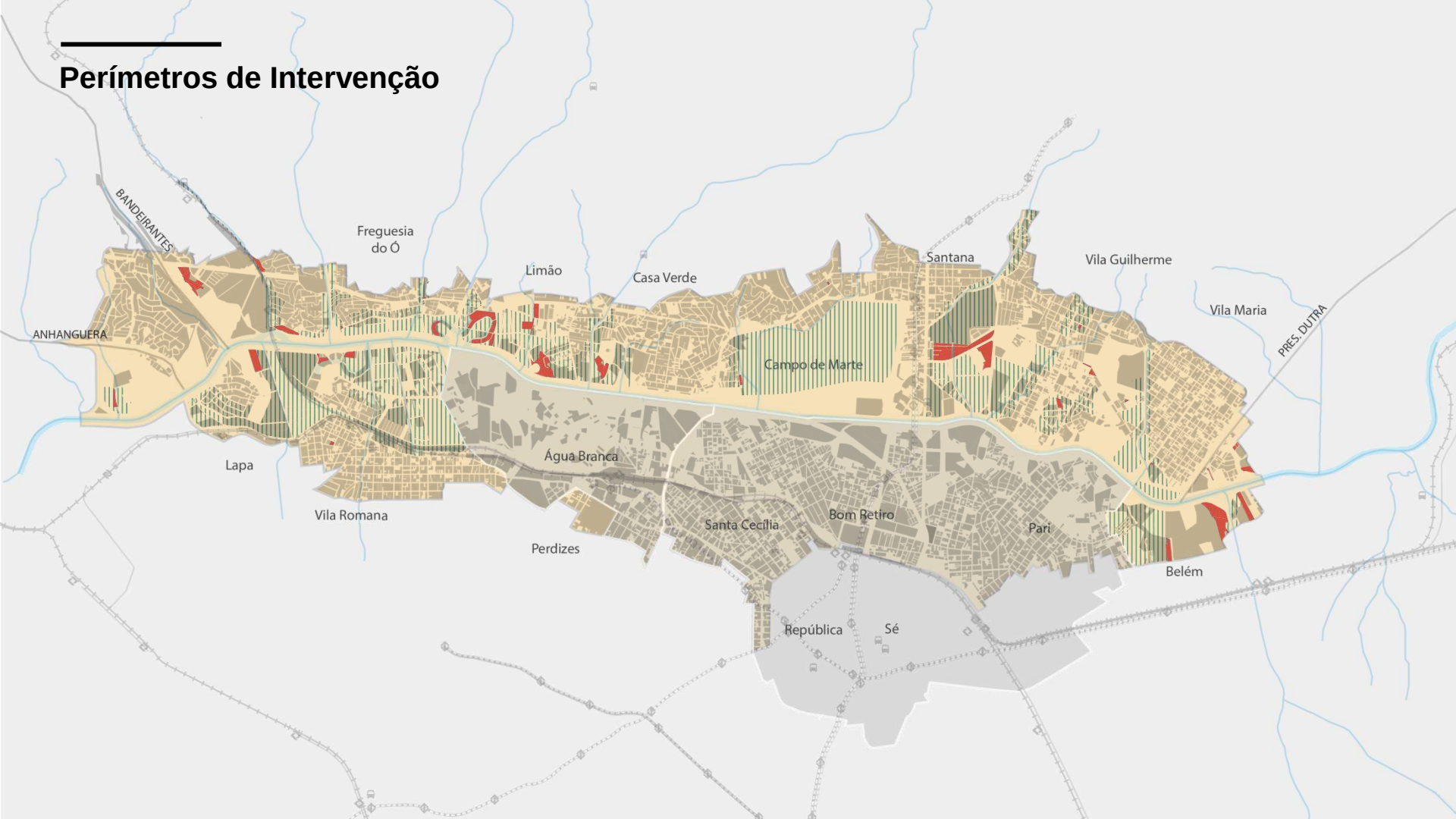
Novas estratégias e continuidade ao processo de planejamento

- Sobreposição com outros projetos urbanos
 - Novos marcos legais



- **Revisão dos Perímetros de Intervenção**
- **Adequação dos Parâmetros Urbanísticos**
- **Recalibragem de escalas do projeto**
- **Reformulação das estratégias**

Perímetros de Intervenção



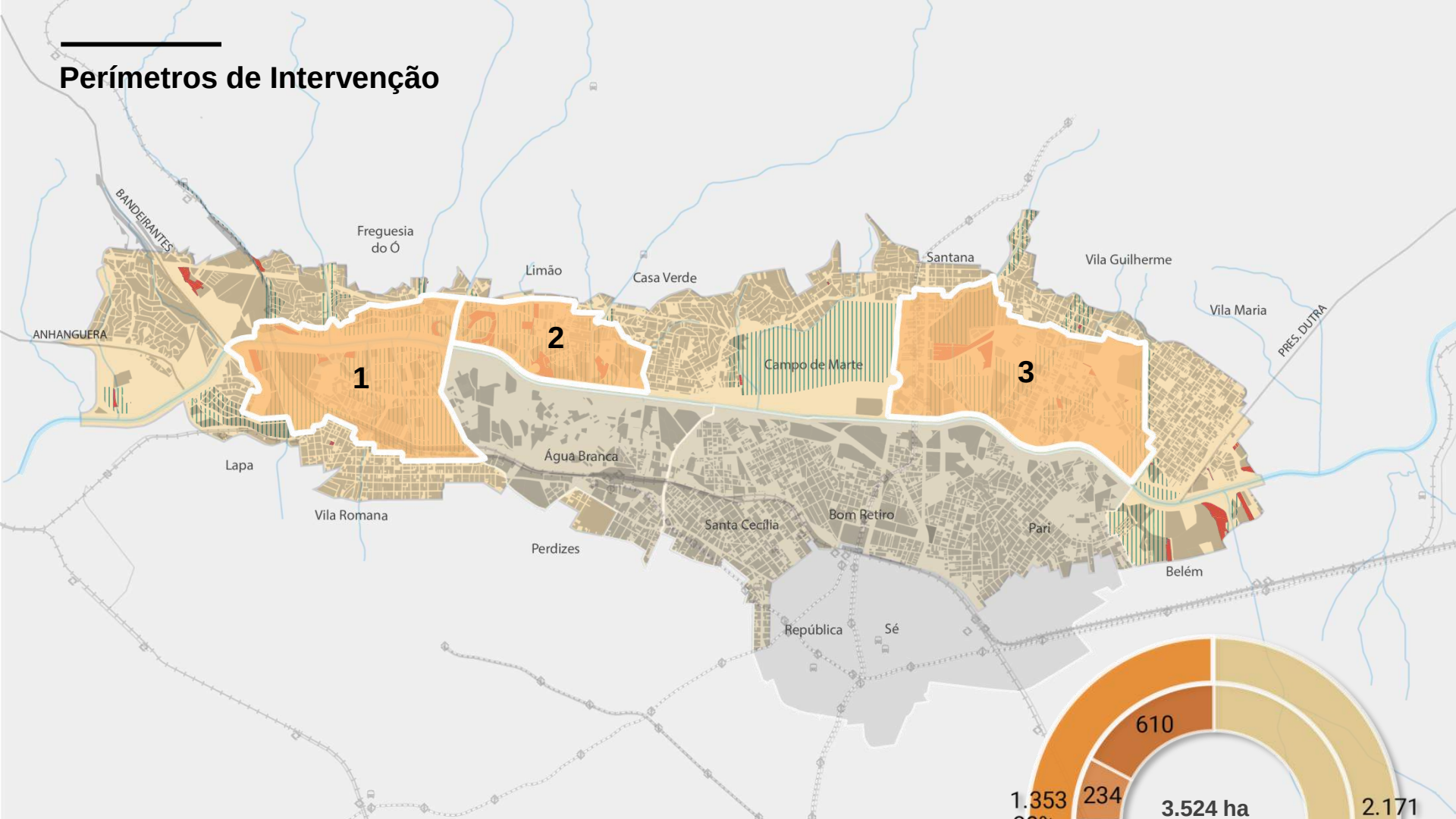
PERÍMETROS DE INTERVENÇÃO

- PIU Arco Tietê
- O.U.C. Água Branca / PIU Setor Central
- Perímetros de Intervenção
 1. Lapa/Freguesia
 2. Limão/Casa Verde
 3. Santana/Vila Guilherme

- Estação CPTM
- Estação metrô
- Terminal de Ônibus
- Ferrovia
- Linha Metrô

*

Perímetros de Intervenção

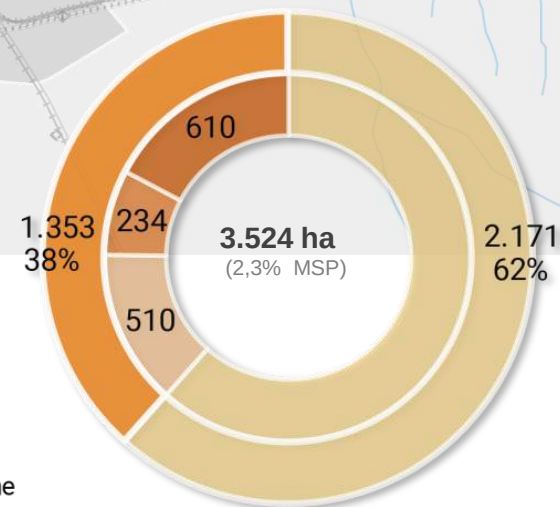


PERÍMETROS DE INTERVENÇÃO

- PIU Arco Tietê
- O.U.C. Água Branca / PIU Setor Central
- Perímetros de Intervenção
 1. Lapa/Freguesia
 2. Limão/Casa Verde
 3. Santana/Vila Guilherme

- Estação CPTM
- Estação metrô
- Terminal de Ônibus
- Ferrovia
- Linha Metrô

- Perímetro do PIU ACT
- Lapa/Freguesia
- Limão/Casa Verde
- Santana/Vila Guilherme



* Excluídas as áreas integrantes da OUCAB e do PIU Setor Central

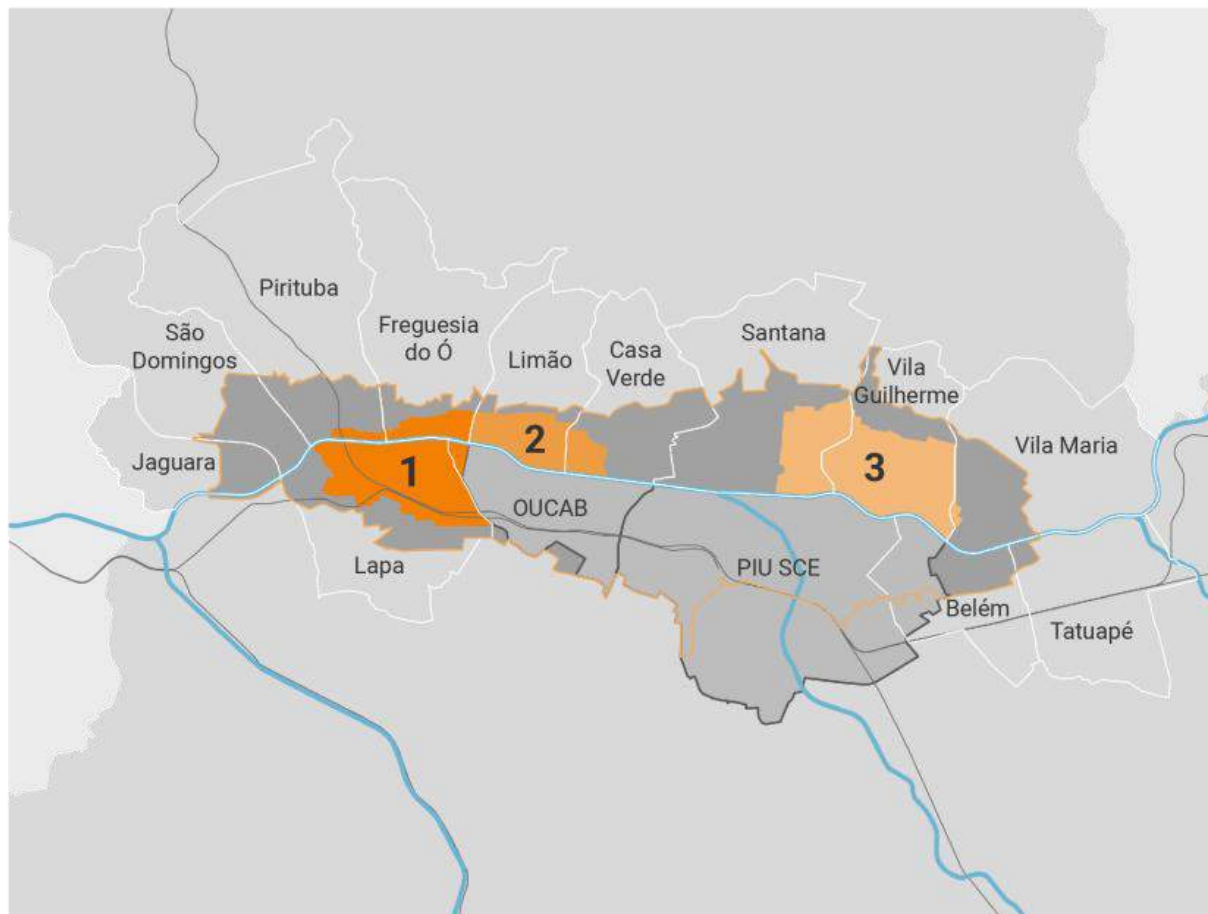


2

Perímetros de intervenção

Diagnóstico

Área e localização



1. LAPA / FREGUESIA
510 ha
0,34%
do Município de São Paulo

2. LIMÃO / CASA VERDE
234 ha
0,15%
do Município de São Paulo

3. SANTANA / V. GUILHERME
610 ha
0,40%
do Município de São Paulo

População

Estimada a partir de projeções do Infocidade (2017*)

1. LAPA / FREGUESIA
30.773 habitantes
0,27% da população do Município de São Paulo

2. LIMÃO / CASA VERDE
15.708 habitantes
0,14% da população do Município de São Paulo

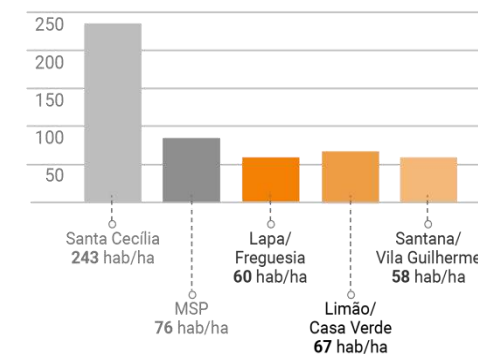
3. SANTANA / V. GUILHERME
35.122 habitantes
0,30% da população do Município de São Paulo



* Os dados apresentados nos Diagnósticos e na primeira Consulta Pública tinham por base o Censo 2010.

Densidade populacional média

Estimada a partir de dados do Infocidade (2017)



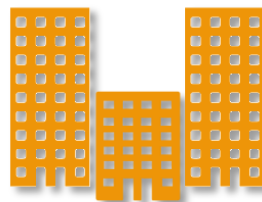
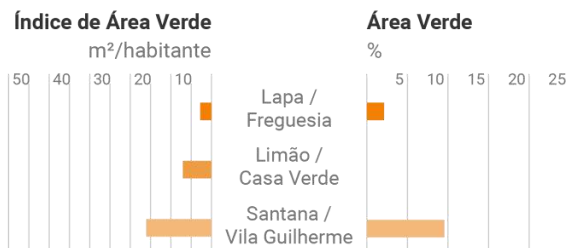
Diagnóstico



Relação áreas verdes/população

9,6
m²/hab

é a média de **área verde por habitante** nos três perímetros do PIU ACT

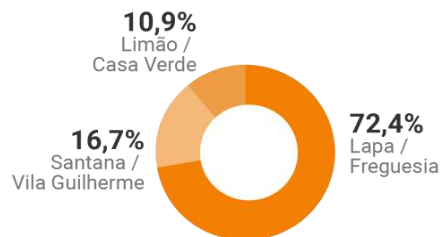


Produção imobiliária

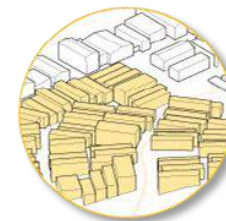
Dados EMBRAESP e Infocidade
(2010 – 2017)

1. LAPA / FREGUESIA
238.827 m² Total de área útil lançada
2. LIMÃO / CASA VERDE
35.908 m² Total de área útil lançada
3. SANTANA / VILA GUILHERME
55.168 m² Total de área útil lançada

Distribuição de área útil lançada a partir de 2010



* 1,94% do total de U.H. lançadas no MSP



Assentamentos precários

Dados HabitaSampa/SEHAB

1. LAPA / FREGUESIA
1.245 Domicílios
2. LIMÃO / CASA VERDE
2.643 Domicílios
3. SANTANA / VILA GUILHERME
1.114 Domicílios

Favelas, Núcleos Urbanizados,
Unidades Hab. em Conjuntos
Habitacionais

* Não constam informações acerca
do conjunto Lidiane II e de parte do
conjunto Minas Gás no
Habita/Sampa

Lapa - Freguesia

510ha



- Barreiras urbanas
- Baixos índices de áreas verdes
- Incidência de áreas sujeitas à inundação
- Perda da relevância da atividade industrial

- Disponibilidade de lotes e glebas para desenvolvimento urbano
- Oferta de infraestrutura de transporte público

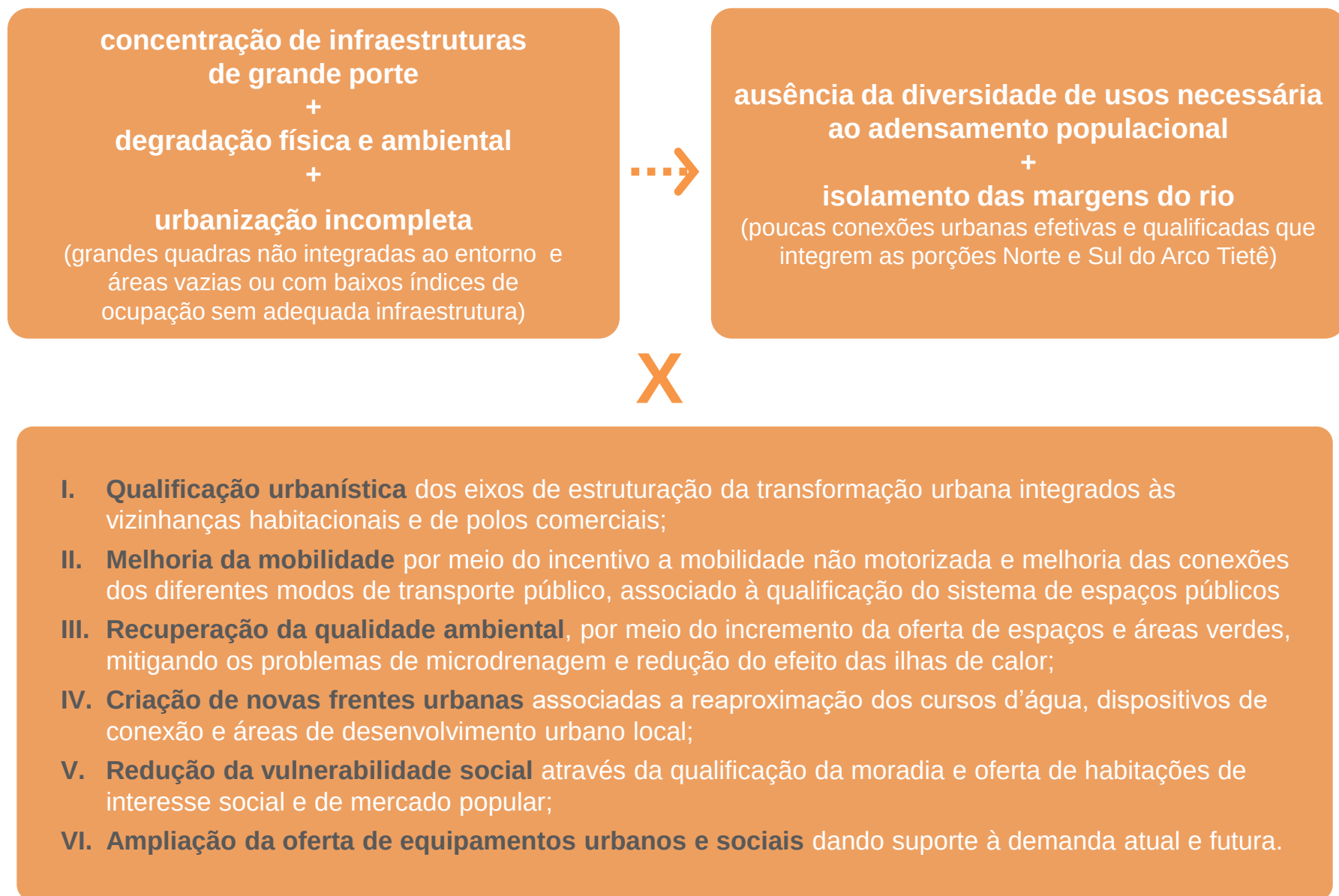
- Baixa densidade populacional
- Importante polo de equipamentos públicos de porte regional



3

Localização estratégica

Desafios do PIU Arco Tietê





Estrutura do plano urbanístico

Diagrama Geral

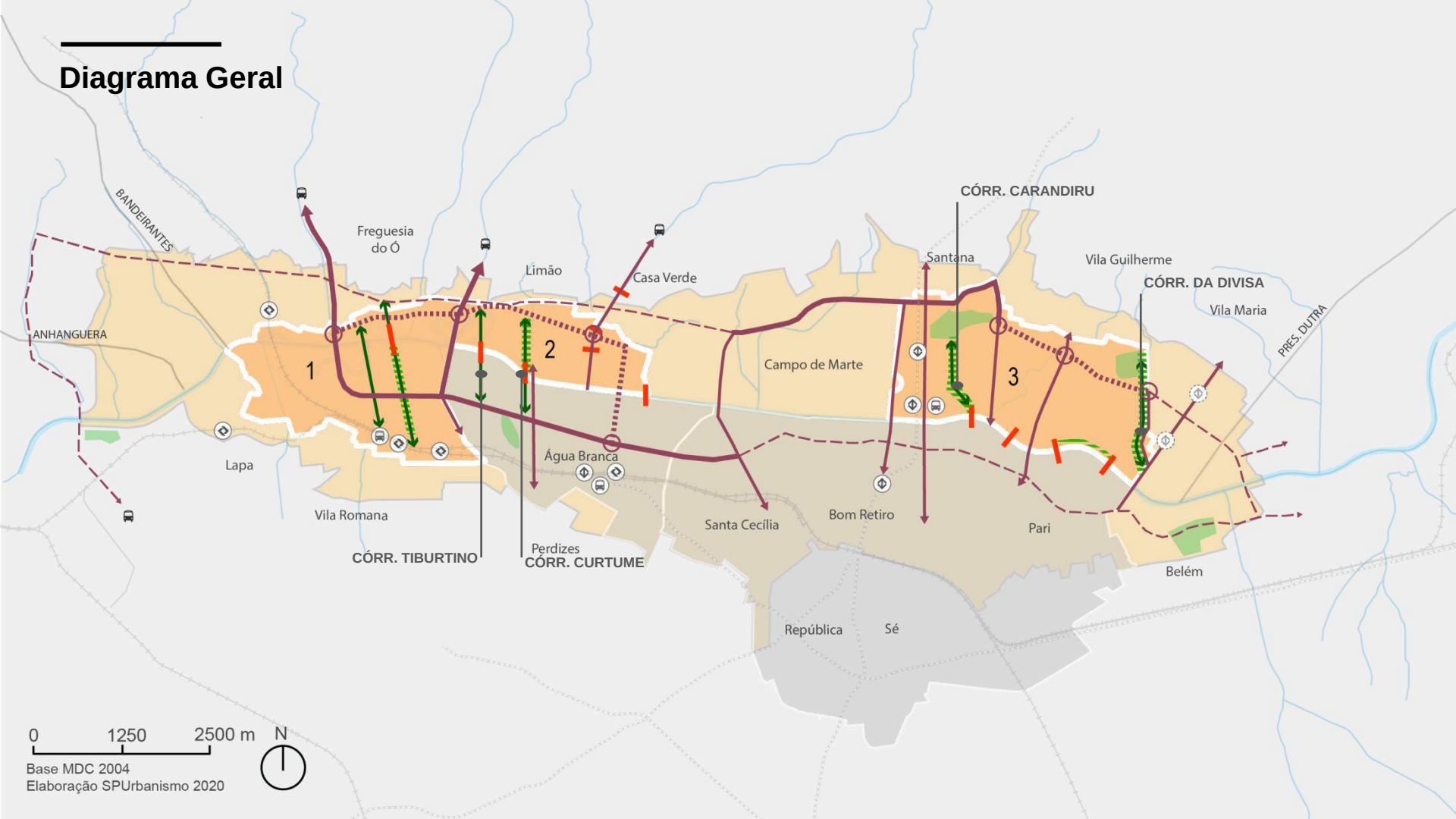


DIAGRAMA GERAL PIU ARCO TIETÊ

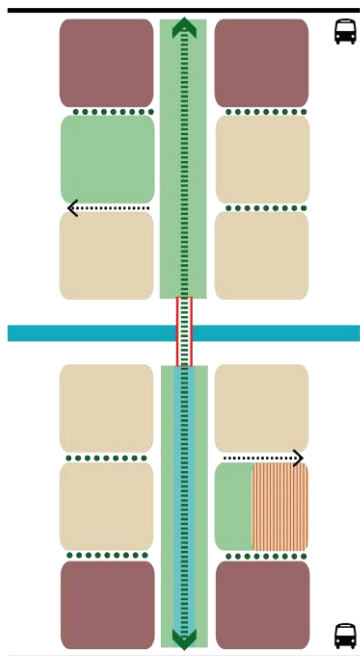
- PIU Arco Tietê
- O.U.C. Água Branca / PIU Setor Central
- Perímetros de Intervenção
 - 1. Lapa/Freguesia
 - 2. Limão/Casa Verde
 - 3. Santana/Vila Guilherme

- Estação CPTM
- Estação metrô existente/prevista
- Terminal de Ônibus
- Ferrovia
- Linha Metrô

- Viário Estrutural existente
- Melhoramentos viários propostos (fase 1 e 2)
- Conexões
- Transposições não motorizadas

- Cursos d'Água
- Áreas Verdes existentes
- Áreas Verdes propostas
- Eixos de Integração Local

Elementos de Estruturação



- SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL
- MELHORAMENTOS PROPOSTOS
- TRANSPOSIÇÕES NÃO MOTORIZADAS
- REDE AMBIENTAL
- ➡ EIXOS DE INTEGRAÇÃO LOCAL
- ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO
- ÁREAS DE TRANSIÇÃO
- ||||| PROJETOS ESTRATÉGICOS

ANÉIS

- Vias estruturais
- Viabilizar etapas dos Apoios Urbanos
- Importantes conexões entre bairros

EIXOS DE INTEGRAÇÃO LOCAL

- Novas conexões transversais conectadas aos Anéis, buscam oferecer um novo padrão de urbanização
- Superação das barreiras físicas existentes
- Ampliação das continuidades entre o norte e o sul do Arco Tietê

PROJETOS ESTRATÉGICOS

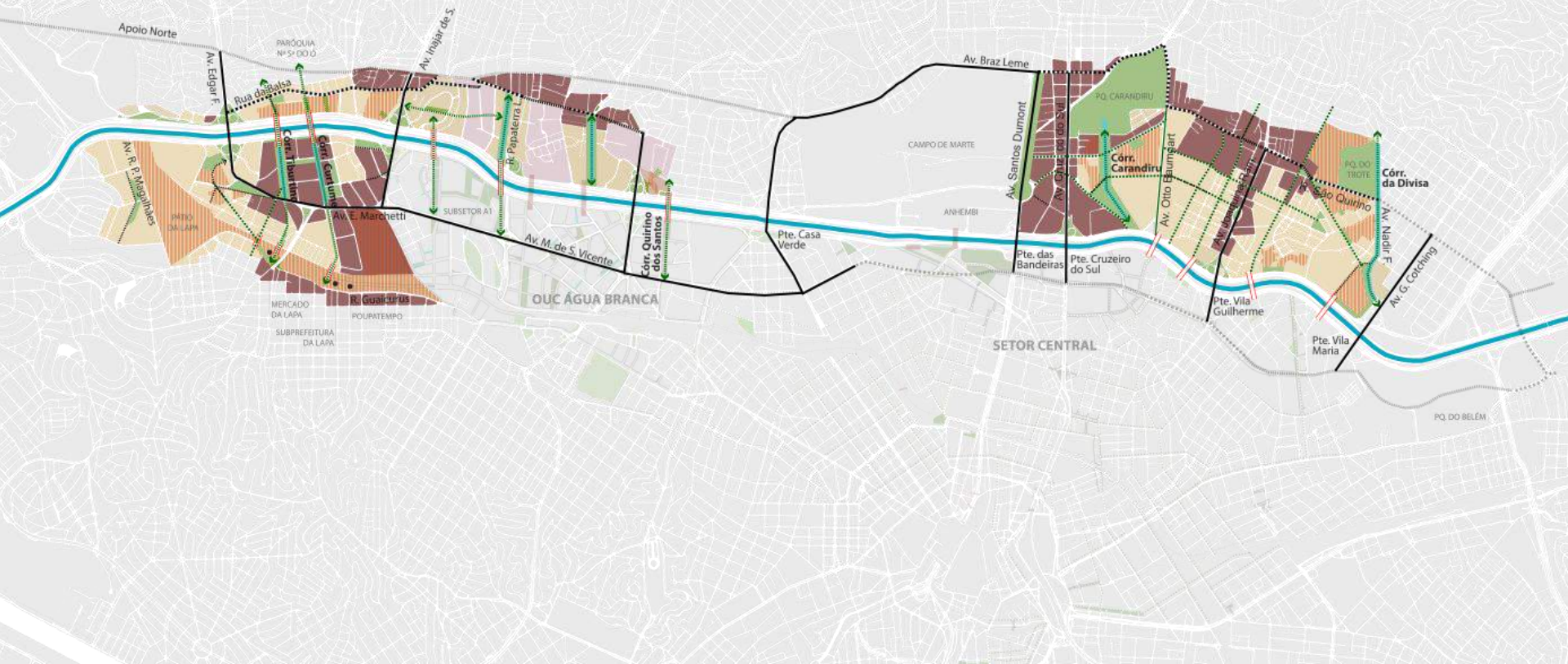
- Áreas consideradas estratégicas para catalisar as transformações pretendidas
- Reparcelamento induzido

ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO

- Parte do território que conduzirá a urbanização
- Áreas de alta densidade e que recebem os mesmos incentivos e exigências dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana do PDE



Estrutura do Plano Urbanístico



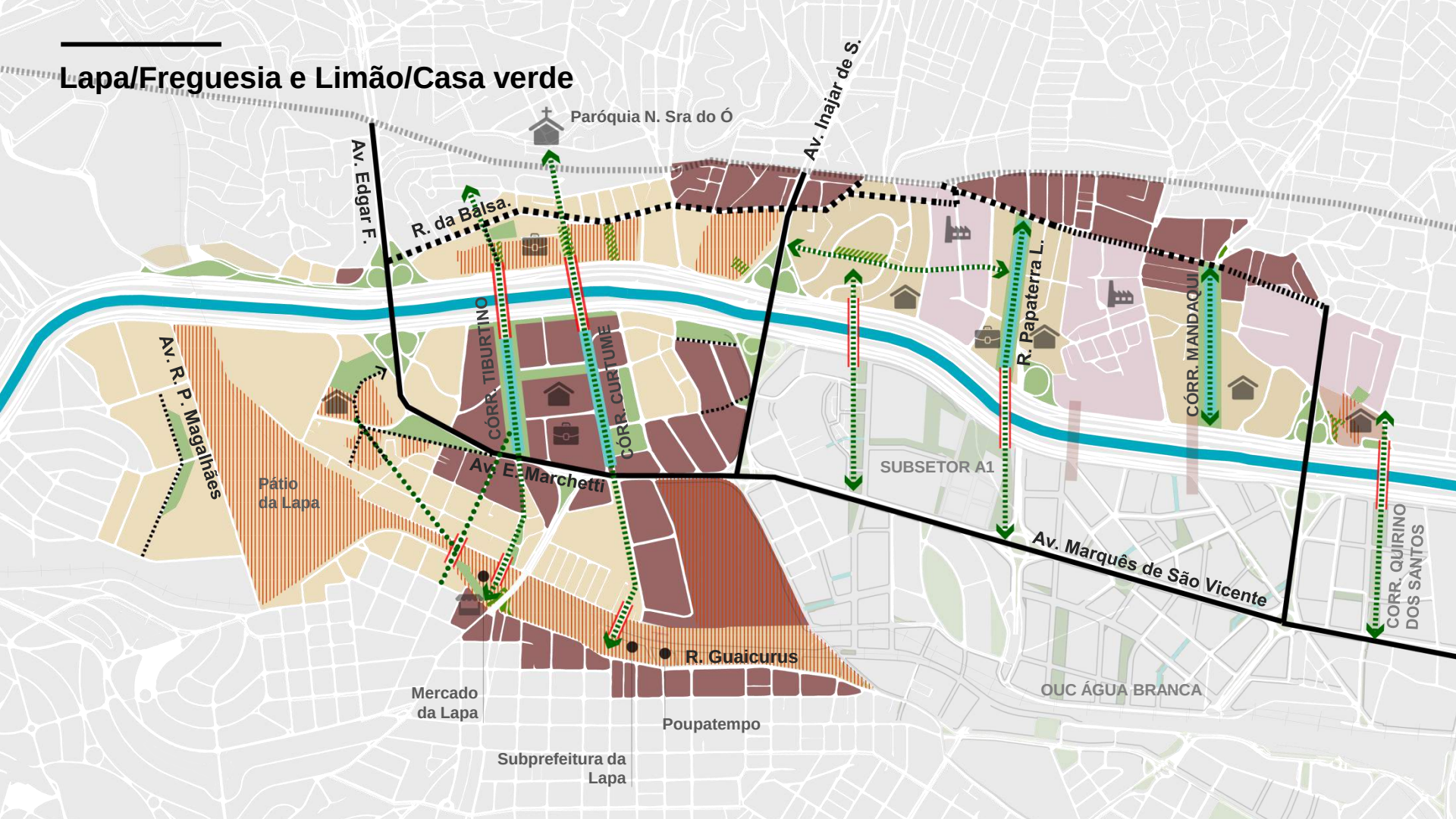
- SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL
- MELHORAMENTO VIÁRIO PROPOSTO (FASE 1)
- MELHORAMENTO VIÁRIO PROPOSTO (FASE 2)
- TRANSPOSIÇÕES NÃO MOTORIZADAS

- REDE AMBIENTAL
- EIXOS DE INTEGRAÇÃO LOCAL
- ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO
- ÁREAS DE TRANSIÇÃO
- ZDE
- PROJETOS ESTRATÉGICOS

0 1250 2500 m N

Base MDC 2004
Elaboração SPURbanismo 2020

Lapa/Freguesia e Limão/Casa verde



- SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL
- MELHORAMENTO VIÁRIO PROPOSTO (FASE 1)
- MELHORAMENTO VIÁRIO PROPOSTO (FASE 2)
- ESTAÇÕES E TERMINAIS EXISTENTES
- ESTAÇÕES E TERMINAIS PREVISTOS
- TRANSPOSIÇÕES NÃO MOTORIZADAS

- REDE AMBIENTAL
- EIXOS DE INTEGRAÇÃO LOCAL
- ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO
- ÁREAS DE TRANSIÇÃO
- ZDE
- PROJETOS ESTRATÉGICOS

Programa de intervenções

Programa de Intervenções

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

- Saneamento das fragilidades presentes no território
- Implantação de infraestrutura de suporte à transformação pretendida
- Garantia da qualidade de vida nos bairros
- Potencialização do papel do território

AMBIENTAL

REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS



Áreas verdes novas e a requalificar, caminhos verdes

REDE HÍDRICA



Áreas de acumulação e absorção, canteiros drenantes

MOBILIDADE URBANA

REDE DE MOBILIDADE



Melhoramentos viários, incentivo à mobilidade ativa (transposições, ciclovias, requalificação de logradouros)

PRODUÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO HABITAT

HABITAÇÃO



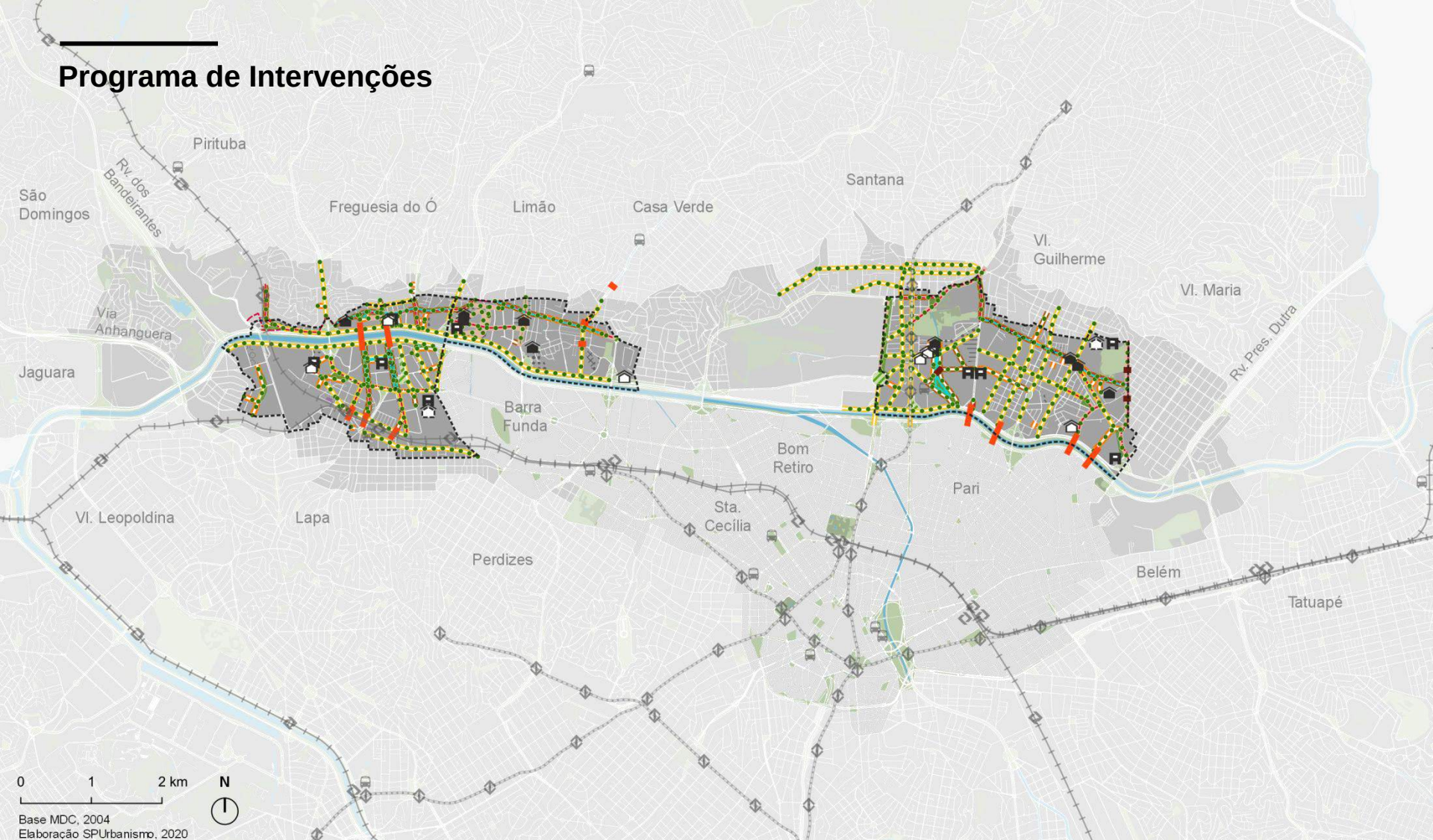
Intervenção integrada em assentamentos precários, terras para HIS, Cota de Solidariedade

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS



Novos equipamentos, equipamentos em edifícios de valor histórico

Programa de Intervenções



Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2020

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Parques, praças e canteiros Hidrografia Quadra viária Ferrovia Linha Metrô Estação CPTM Estação Metrô Terminal de ônibus Perímetro de Intervenção | Programa de Intervenções
Rede de Mobilidade <ul style="list-style-type: none"> Abertura de novo viário Alargamento de viário existente Requalificação de viário existente Melhorias dos passeios existentes Transposições não motorizadas Transposições motorizadas Ciclovias e Ciclofaixas |
|---|---|

- | |
|--|
| Rede de Ambiental <ul style="list-style-type: none"> Áreas verdes novas Requalificação de áreas verdes existentes Caminhos verdes Áreas de absorção Áreas de acumulação Canteiros drenantes |
|--|

- | |
|---|
| Rede de Qualificação do Habitat <ul style="list-style-type: none"> Equipamentos em edifícios de valor histórico Novos equipamentos Intervenção integrada em assentamentos precários Áreas para provisão de moradia Áreas potenciais de cota de solidariedade Remanejamento de linha de alta tensão |
|---|

- | |
|--|
| Lei n. 16.402/2016
LPUOS <ul style="list-style-type: none"> ZEIS-1 ZEIS-2 ZEIS-3 ZEIS-5 |
|--|

Programa de Intervenções - Lapa/Freguesia e Limão/Casa Verde



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

- Programa de Intervenções**
- Rede de Mobilidade**
- Abertura de novo viário
 - Alargamento de viário existente
 - Requalificação de viário existente
 - Melhorias dos passeios existentes
 - Transposições não motorizadas
 - Transposições motorizadas
 - Ciclovias e Ciclofaixas

- Rede de Ambiental**
- Áreas verdes novas
 - Requalificação de áreas verdes existentes
 - Caminhos verdes
 - Áreas de absorção
 - Áreas de acumulação
 - Canteiros drenantes

- Rede de Qualificação do Habitat**
- Equipamentos em edifícios de valor histórico
 - Novos equipamentos
 - Intervenção integrada em assentamentos precários
 - Áreas para provisão de moradia
 - Áreas potenciais de cota de solidariedade
 - Remanejamento de linha de alta tensão

- Lei n. 16.402/2016**
- LPUOS**
- ZEIS-1
 - ZEIS-2
 - ZEIS-3
 - ZEIS-5

Rede Ambiental - Lapa/Freguesia e Limão/Casa Verde



0 250 500 m

N

Base MDC, 2004
Elaboração: SPUtensário, 2020

- | | |
|---|---|
|  Parques, praças e canteiros | Rede de Ambiental |
|  Hidrografia |  Áreas verdes novas |
|  Quadra viária |  Requalificação de áreas verdes existentes |
|  Ferrovia |  Caminhos verdes |
|  Linha Metrô |  Áreas de absorção |
|  Estação CPTM |  Áreas de acumulação |
|  Estação Metrô |  Canteiros drenantes |
|  Terminal de ônibus | |

Pintuba



- | | | | |
|---|-----------------------------|---|------------------------------------|
|  | Parques, praças e canteiros |  | Programa de Intervenções |
|  | Hidrografia |  | Rede de Mobilidade |
|  | Quadra viária |  | Abertura de novo viário |
|  | Ferrovia |  | Alargamento de viário existente |
|  | Linha Metrô |  | Requalificação de viário existente |
|  | Estação CPTM |  | Melhorias dos passeios existentes |
|  | Estação Metrô |  | Transposições não motorizadas |
|  | Terminal de ônibus |  | Transposições motorizadas |
| | |  | Cicloviás e Ciclofaixas |

Rede de Qualificação do Habitat - Lapa/Freguesia e Limão/Casa Verde



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

Rede de Qualificação do Habitat

- Equipamentos em edifícios de valor histórico
- Novos equipamentos
- Intervenção integrada em assentamentos precários
- Áreas para provisão de moradia
- Áreas potenciais de cota de solidariedade
- Remanejamento de linha de alta tensão

Lei n. 16.402/2016

LPUOS

- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-5

Regramento urbanístico e projetos estratégicos

REGRAMENTO URBANÍSTICO

- Intensificação do uso e ocupação do solo correlacionada à oferta de infraestrutura
- Capacidade de empreendimentos qualificarem os espaços públicos no entorno
- Preservação e valorização do patrimônio natural e construído, de forma a ordenar a paisagem urbana

ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO

- Promoção do adensamento construtivo e populacional, associada à oferta de transporte público coletivo
- Indução do desenvolvimento de atividades imobiliárias de uso misto com fachada ativa

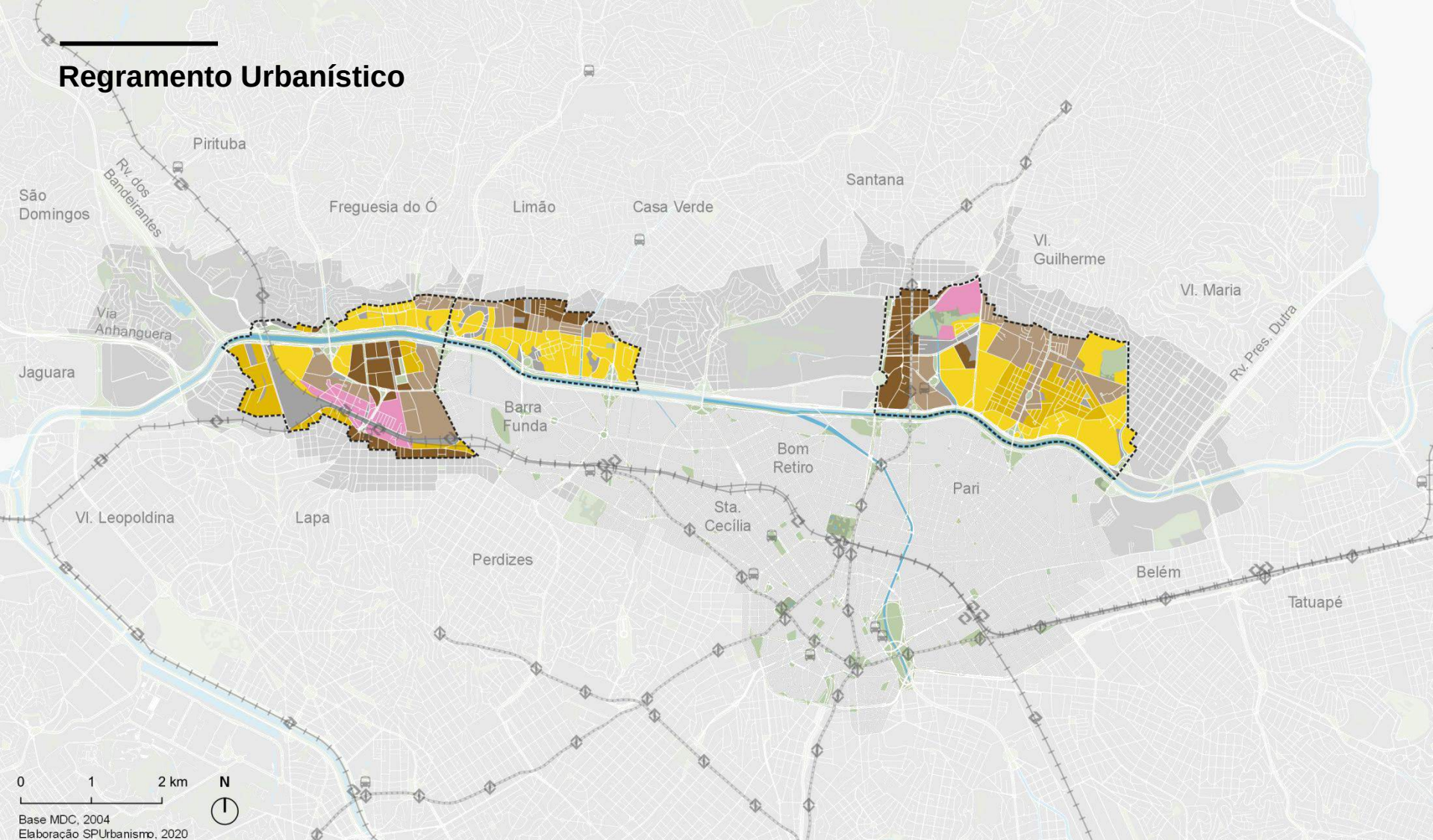
ÁREAS DE QUALIFICAÇÃO

- Manutenção de usos não residenciais existentes
- Fomento às atividades produtivas
 - Gabaritos baixos
- Adensamento populacional moderado, com densidades construtivas e populacionais médias e baixas

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO

- Preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades e de conjuntos urbanos específicos
- Promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental e cultural

Regramento Urbanístico

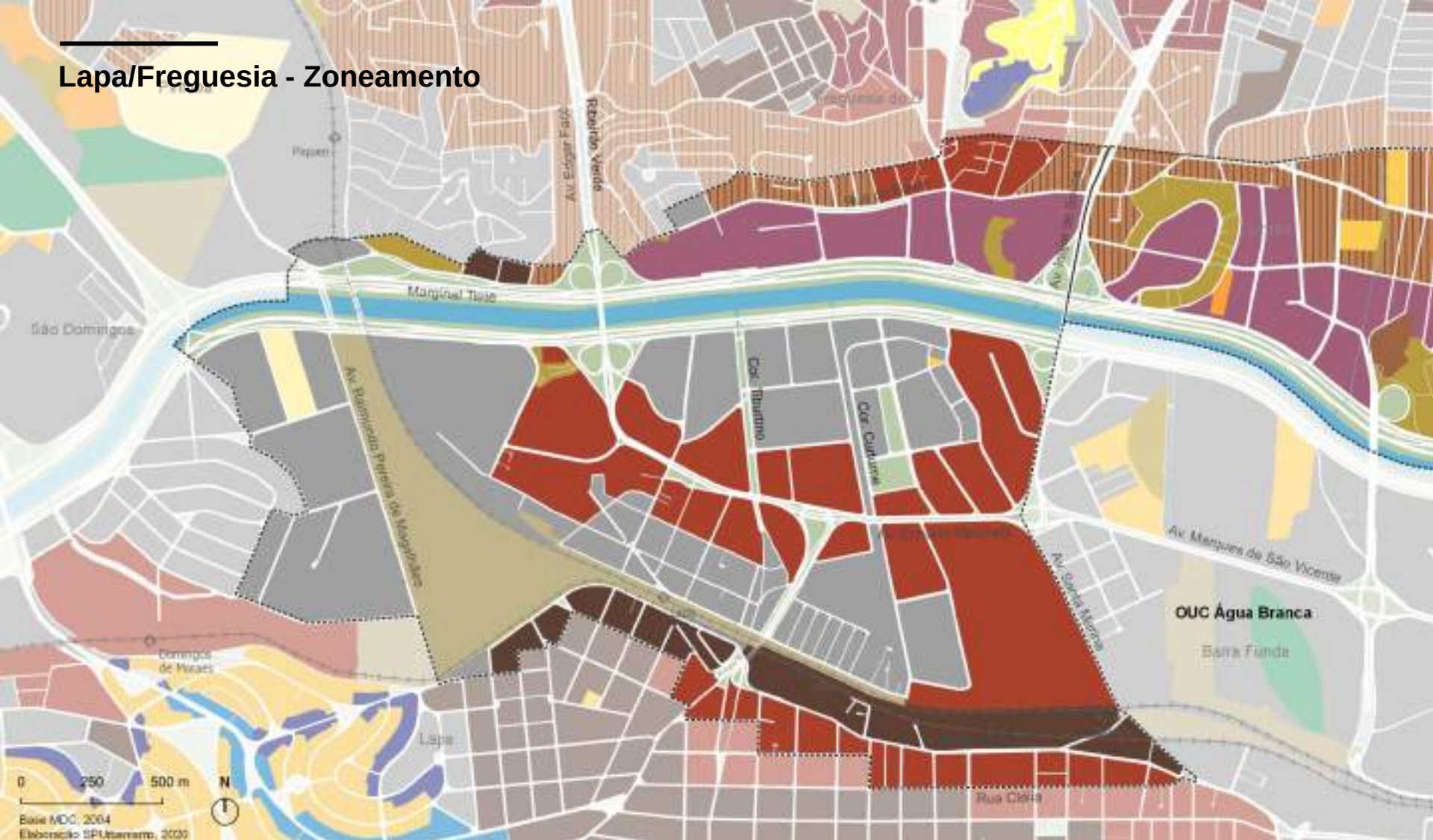


- Perímetro de Intervenção
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária
- Ferrovia
- Linha Metrô
- Estação CPTM
- Estação Metrô
- Terminal de ônibus

Parâmetros de ocupação nas Áreas do PIU Arco Tietê

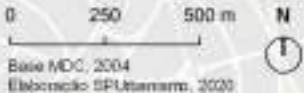
Áreas		C.A. máx.	Gabarito	Cota Parte
ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO	T2	4	NA	20
	T3	4	48m	NA
ÁREA DE QUALIFICAÇÃO	Q1	2	48m	NA
	Q2	2	28m	NA
ÁREA DE PRESERVAÇÃO	P3	1	15m	NA

Lapa/Freguesia - Zoneamento



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

- Lei nº 16.402/2016 - LPUOS**
- | | |
|--|---|
| ZC | ZEM |
| ZDE-2 | ZEMP |
| ZEIS-1 | |
| ZEIS-3 | |
| ZEIS-5 | |
| ZM | |
| ZOE | |

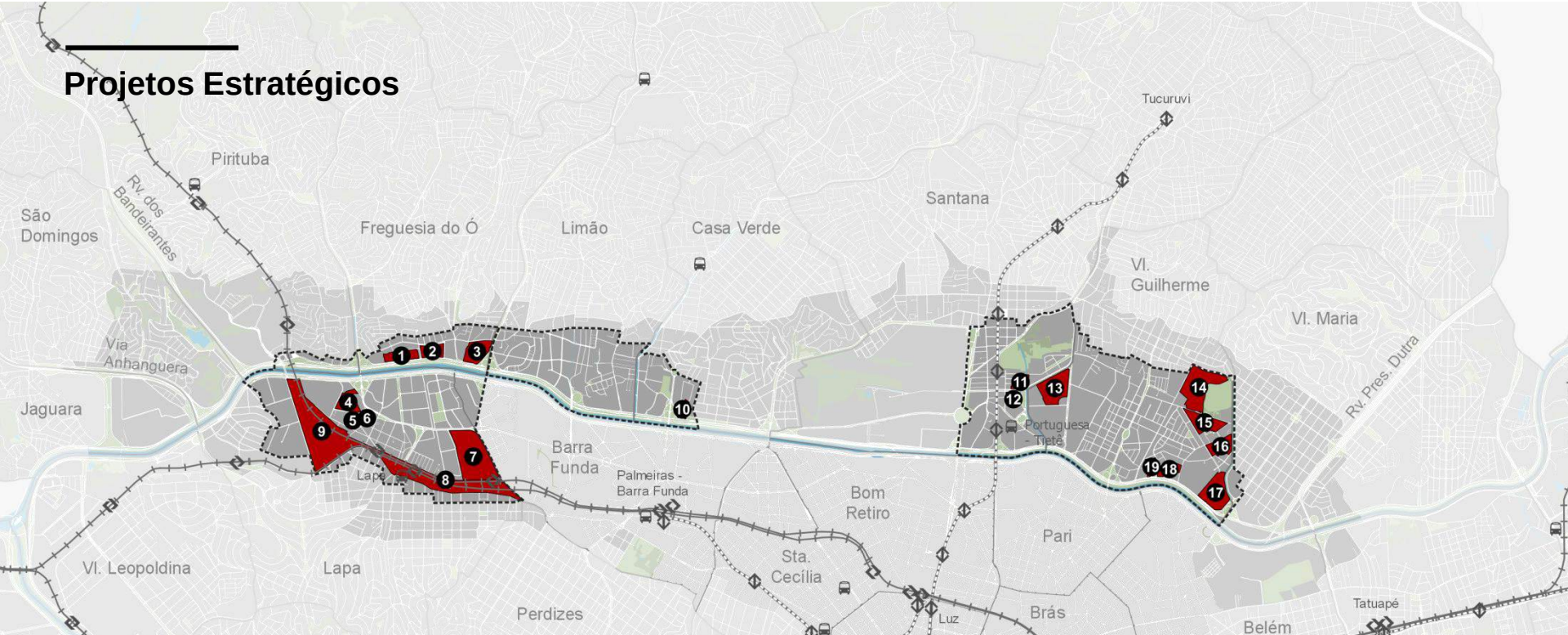


- 1 Abri
2 Rua da Balsa
3 Trivelato
4 Bento Bicudo
5 Engenheiro Fox
6 CDC Mauro_Bezerra
7 Santa Marina
8 Guaicurus
9 Patio da Lapa

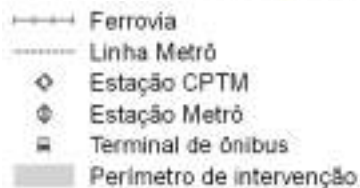
Parâmetros de ocupação nas Áreas do PIU Arco Tietê

Áreas		C.A. máx.	Gabarito	Cota Parte
ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO	T2	4	NA	20
	T3	4	48m	NA
ÁREA DE QUALIFICAÇÃO	Q1	2	48m	NA
	Q2	2	28m	NA
ÁREA DE PRESERVAÇÃO	P3	1	15m	NA

Projetos Estratégicos



- Áreas com terrenos subutilizados junto à infraestrutura urbana
- Transformação incentivada, apoiada em projeto urbano (objetivos, diretrizes e intervenções)
- Setor público ou iniciativa privada, associados ou não
- Contratos de concessão, convênios, chamamentos públicos, entre outros
- Contrapartidas e incentivos por meio de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo



Projetos Estratégicos



- 1 Abril
- 2 Rua da Balsa
- 3 Trivelato
- 4 Bento Bicudo
- 5 Engenheiro Fox
- 6 CDC Mauro Bezerra
- 7 Santa Marina
- 8 Guaicurus
- 9 Patio da Lapa

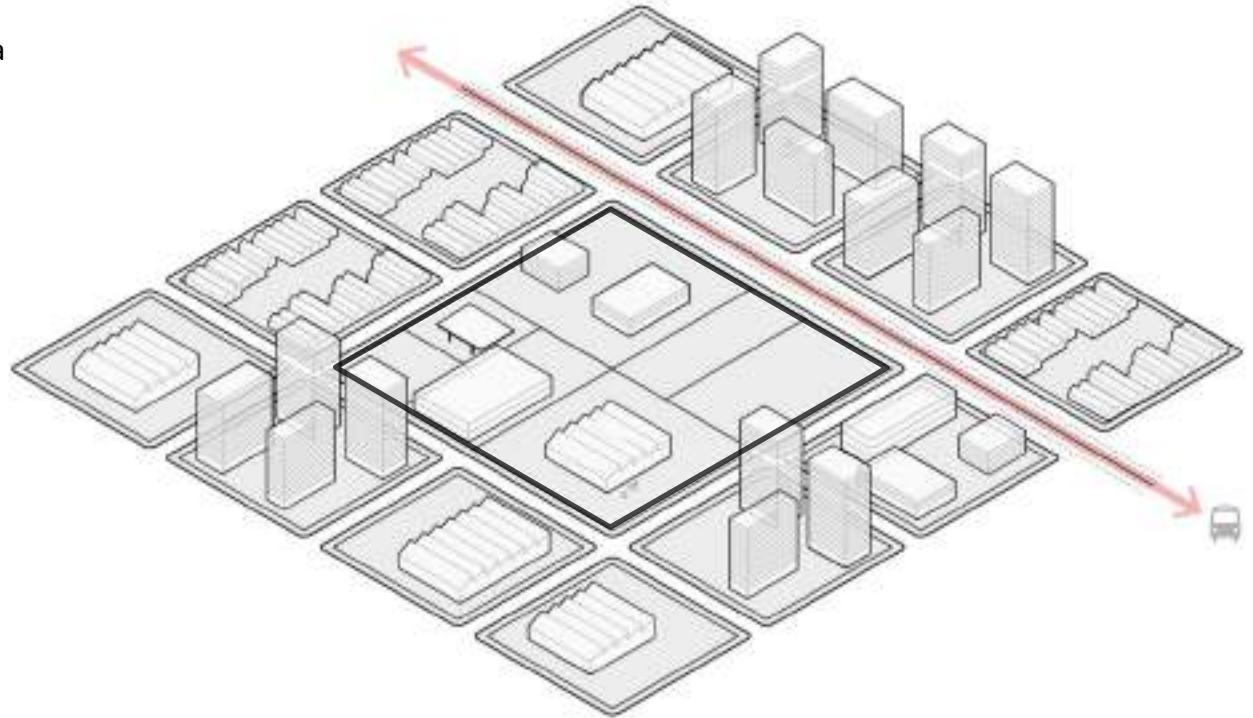
- 10 Iapo
- 11 Carandiru
- 12 DEIC
- 13 IPREM
- 14 Mart Center
- 15 São Quirino
- 16 João Veloso
- 17 Nadir Figueiredo
- 18 Morvan

- 19 Morvan II

Projetos Estratégicos

Situação típica em áreas do PIU ACT:

Grandes quadras, em sua maioria em ZDE e ZPI, com terrenos ociosos, junto à infraestrutura de transporte.



Projetos Estratégicos

Situação típica em áreas do PIU ACT:

Grandes quadras, em sua maioria em ZED e ZPI, com terrenos ociosos, junto à infraestrutura de transporte.

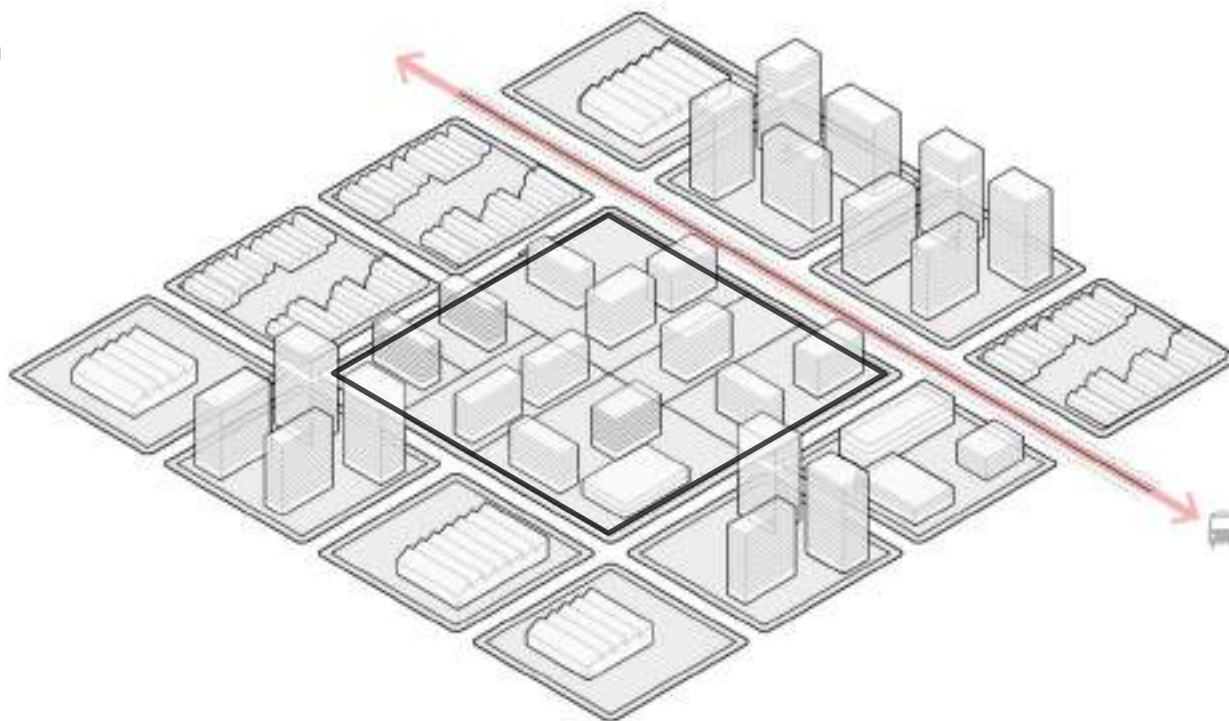
Opção de Transformação conforme Zoneamento:

CA = 2

Gabarito máximo = 28m

Não permite uso residencial

Sem geração de praças, equipamentos ou vias públicas.



Projetos Estratégicos

Situação típica em áreas do PIU ACT:

Grandes quadras em ZDE ou ZPI com terrenos ociosos junto à infraestrutura de transporte

Opção de Transformação conforme Zoneamento:

CA = 2

Gabarito máximo = 28m

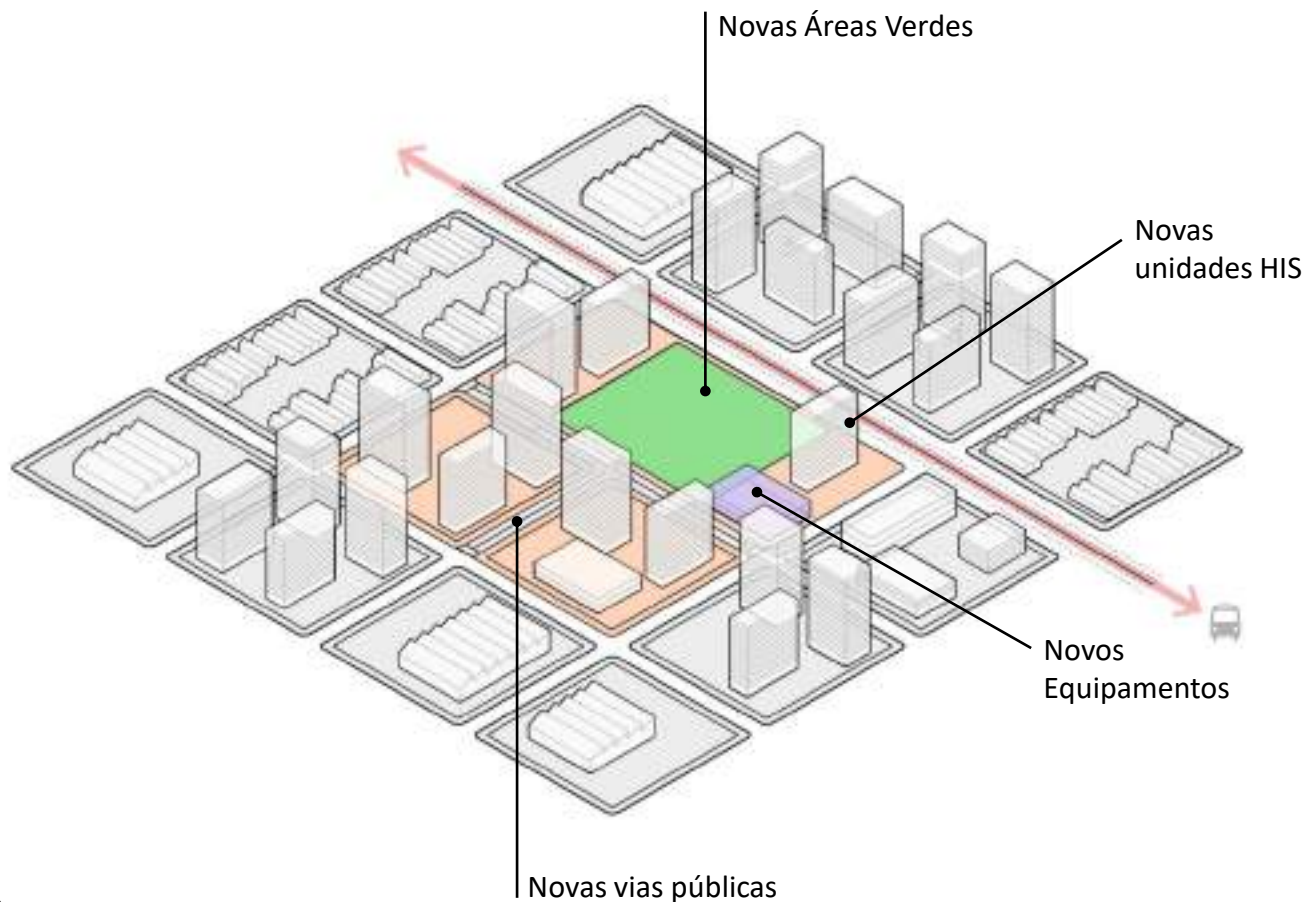
Não permite uso residencial

Sem geração de praças, equipamentos ou vias públicas.

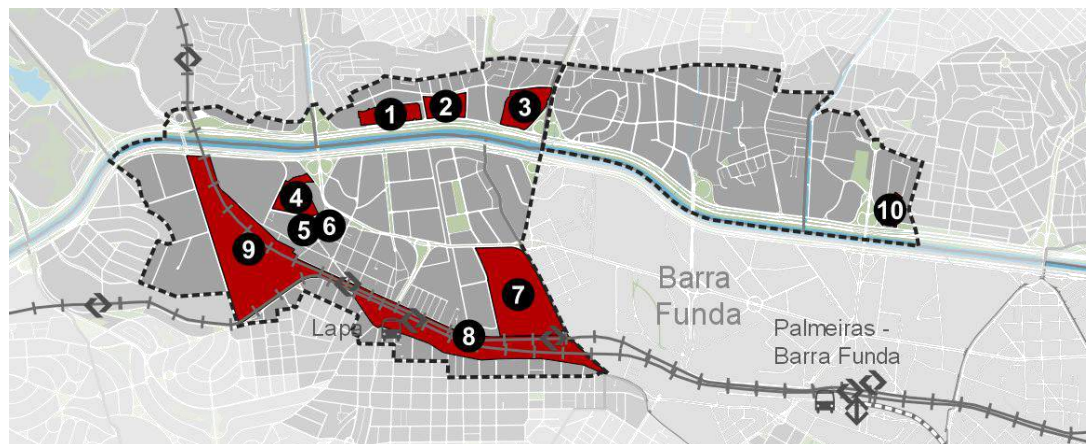
Opção de Adesão ao Projeto Estratégico:

Benefícios: Incremento no CA e no gabarito máximo e R2v permitido.

Contrapartida: Reparcelamento, promovendo novas praças, equipamentos, vias públicas e HIS (varia conforme projeto)



Projetos Estratégicos – Lapa/Freguesia e Limão/ Casa Verde



Aspectos Ambientais

Aspectos ambientais

ATENUAÇÃO DAS ALTERAÇÕES MICROCLIMÁTICAS, MELHORIA DA DRENAGEM URBANA, PROTEÇÃO DA BIODIVERSIDADE

- Aumento da capacidade de retenção de águas de chuva por infiltração e reservação
- Aumento da vegetação

- Planejamento do crescimento urbano – reversão da tendência de espraiamento geográfico

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES PIU Arco Tietê

NOVAS CONSTRUÇÕES E REFORMAS Lei nº 16.402/2016– LPUOS

PLANEJAMENTO URBANO Lei 16.050/2014 – PDE

INTERVENÇÃO PÚBLICA

REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS

- áreas verdes novas;
- requalificação de áreas verdes existentes;
- caminhos verdes

REDE HÍDRICA

- áreas de absorção;
- áreas de acumulação;
- canteiros drenantes

REDE DE MOBILIDADE

- requalificação de viário existente;
- melhorias dos passeios existentes

REGULAÇÃO DE LOTES

DIMENSÃO MÁXIMA DE LOTES E quadras:

- melhoria da oferta de áreas públicas (verdes)

QUOTA AMBIENTAL E TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA:

- melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes,
- melhoria do microclima e ampliação da vegetação

ALTERAÇÃO DO PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

EQUILÍBRIO ENTRE EMPREGO E MORADIA;

RENOVAÇÃO DOS USOS DO PARQUE FABRIL;

INTEGRAÇÃO DA CIDADE COM OS RIOS:

- racionalizar as dinâmicas e o aproveitamento do solo urbano

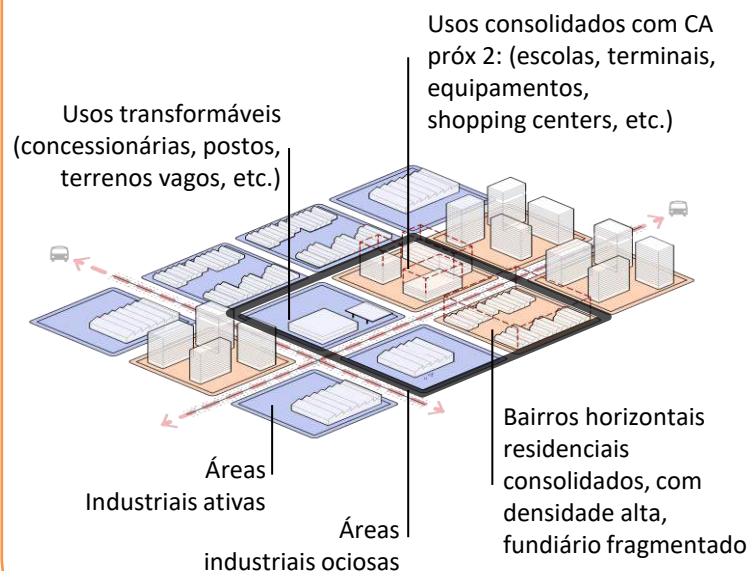
Reequilíbrio do potencial construtivo

SITUAÇÃO EXISTENTE – LPUOS

Áreas consolidadas não realizarão o potencial disponível pela LPUOS

X

Áreas ociosas e transformáveis aptas a utilização da infraestrutura existente.

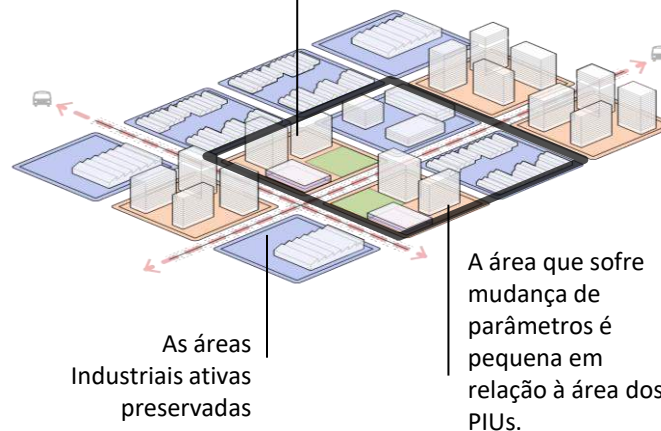


CA 4
CA 2

SITUAÇÃO PROPOSTA PELOS PIUs:

Redistribuição do Potencial Construtivo em função do maior aproveitamento do uso e ocupação do uso do solo (consolidado ou transformável)

Parcelamento de grandes lotes gera áreas verdes e institucionais públicas



Estimativa de aumento da densidade populacional

(2017-2037)

LAPA/FREGUESIA

60 hab/ha

127 hab/ha

LIMÃO/ CASA VERDE

67 hab/ha

136 hab/ha

SANTANA / V. GUILHERME

58 hab/ha

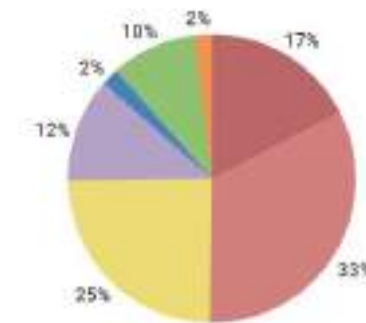
79 hab/ha

Média
SP: 74
hab/ha


81 mil novos moradores

Custos da Intervenção

Programa de intervenções - Estimativa de custos (R\$)



EIXO TEMÁTICO		CUSTO TOTAL POR EIXO (R\$)	CUSTO BÁSICO POR EIXO (R\$)	% BÁSICO
REDE HÍDRICA Canteiros drenantes, áreas de absorção, áreas de acumulação		30.048.830	24.901.833	2%
REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS Requalificação de áreas verdes existentes, áreas verdes novas, caminhos verdes		157.065.068	124.647.106	10%
REDE DE MOBILIDADE ATIVA Requalificação de viários existentes, melhoria dos passeios existentes, transposições não motorizadas		532.193.594	225.333.784	17%
REDE DE MOBILIDADE Abertura de novos viários, alargamento de viários existentes, pontilhões		697.790.230	426.795.875	33%
HABITAÇÃO Urbanização de assentamentos precários, requalificação de conjuntos habitacionais, provisão de moradia		645.019.034	318.461.640	25%
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS Novos equipamentos, equipamentos em edifícios de valor histórico		152.282.840	152.282.840	12%
INFRAESTRUTURA Remanejamento de linhas de alta tensão		25.870.000	25.870.000	2%
TOTAL		2.240.269.596	1.298.293.077	100%

Financiamento da Intervenção

Financiamento da Intervenção

Metodologia:
Mapeamento das áreas transformáveis

Projeção de área de terreno
Terrenos em boas condições para desenvolvimento imobiliário

Projeção da Oferta de PCA
Em função dos novos parâmetros urbanísticos

3,0 milhões de m²
Área de terrenos transformáveis (ATT)

5,5 milhões de m²
Área a construir acima do CA básico

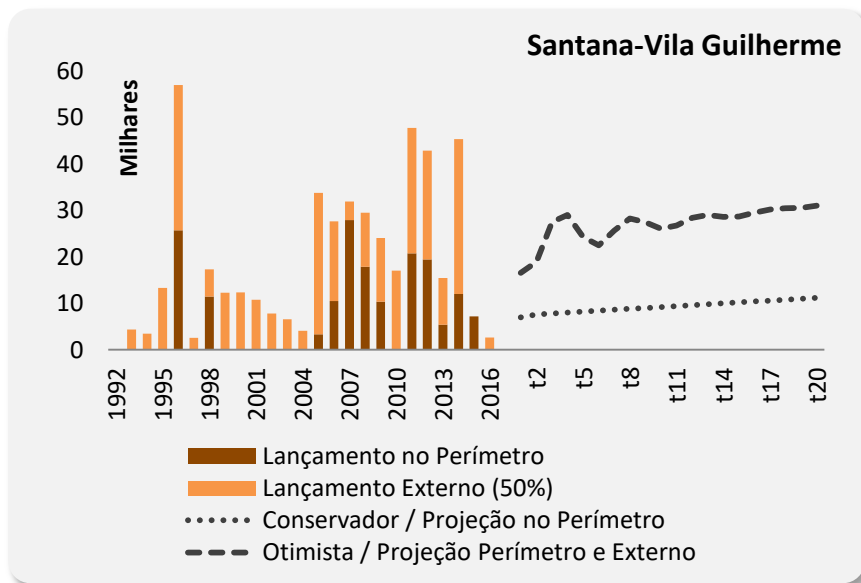
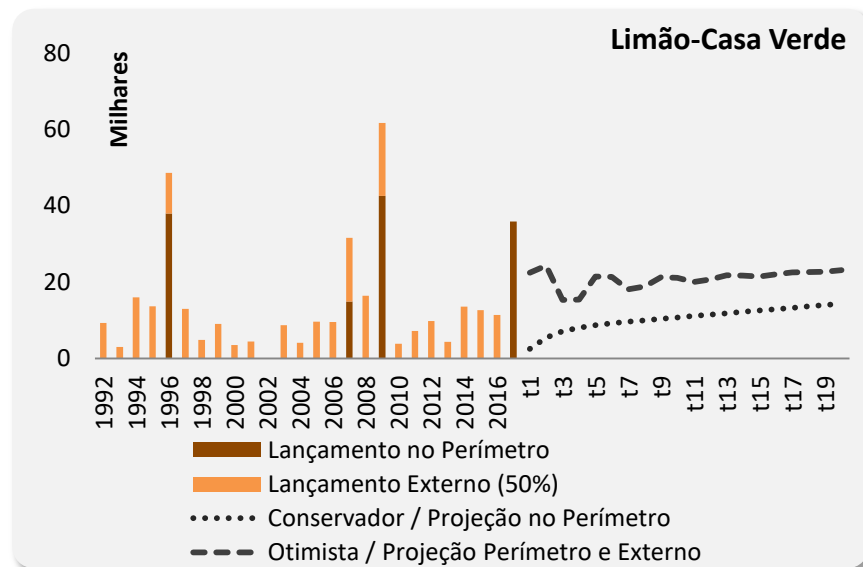
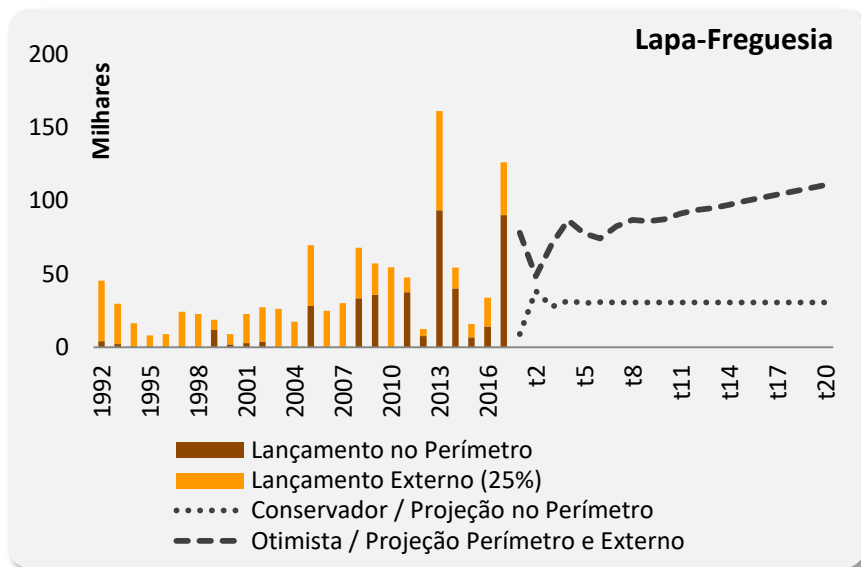
Distribuição das áreas por perímetro e parâmetro urbanístico

Área Transformável e Potencial Construtivo Adicional (PCA)		
	ATT (m²)	PCA (m²)
Lapa-Freguesia	849.975	1.536.173
Q2	359.421	359.421
Q1	147.455	147.455
T2	99.912	299.737
T2 - NR	66.608	199.825
T3	176.579	529.736

Área Transformável e Potencial Construtivo Adicional (PCA)		
	ATT (m²)	PCA (m²)
Limão-Casa Verde	490.486	853.541
Q2	308.958	308.958
Q1	-	-
T2	55.747	167.241
T2 - NR	13.937	41.810
T3	111.844	335.532

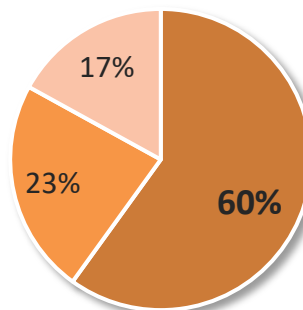
Área Transformável e Potencial Construtivo Adicional (PCA)		
	ATT (m²)	PCA (m²)
Santana- Vila Guilherme	1.618.441	3.087.750
Q2	436.307	436.307
Q1	447.480	447.480
T2	149.158	447.474
T2 - NR	63.925	191.775
T3	521.571	1.564.714

Projeção de demanda por Lançamentos imobiliários (1992 - 2017) + 20 anos

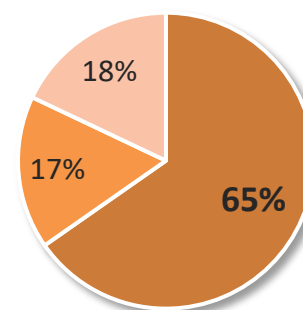


Distribuição por Perímetro da Demanda por PCA

Cenário Conservador



Cenário Otimista



■ Lapa-Freguesia
■ Limão-Casa Verde
■ Santana-Vila Guilherme

Financiamento da Intervenção

Metodologia:
Econometria de
Séries temporais -
previsão da
demanda dos
anos recentes

Demanda por Área Computável (20 anos)

Cenário Conservador

0,8 milhões de m²
Área Computável

Cenário Otimista

2,3 milhões de m²
Área Computável

Demanda por PCA (20 anos)

Cenário Conservador

0,6 milhões de m²
Área acima do CA básico

Cenário Otimista

1,5 milhões de m²
Área acima do CA básico

Distribuição das áreas por perímetro e parâmetro urbanístico

Área PCA		
	Conservador	Otimista
Lapa-Freguesia	332.038	995.452
Q2	18.261	54.747
Q1	62.863	188.462
T2	223.932	671.350
T2 - NR	9.397	28.172
T3	17.585	52.721

Área PCA		
	Conservador	Otimista
Limão-Casa Verde	127.664	255.313
Q2	6.300	12.599
Q1	0	0
T2	92.585	185.160
T2 - NR	2.324	4.649
T3	26.454	52.905

Área PCA		
	Conservador	Otimista
Santana- Vila Guilherme	94.120	273.748
Q2	5.297	15.406
Q1	38.428	111.769
T2	3.702	10.767
T2 - NR	24.244	70.515
T3	22.449	65.292

Diferença estrutural entre OFERTA e DEMANDA de PCA

OFERTA

5,5 milhões de m²
Área a construir acima do CA básico



DEMANDA

Projeção de PCA (20 anos)

Cenário Conservador

0,6 milhões de m²
Área acima do CA básico

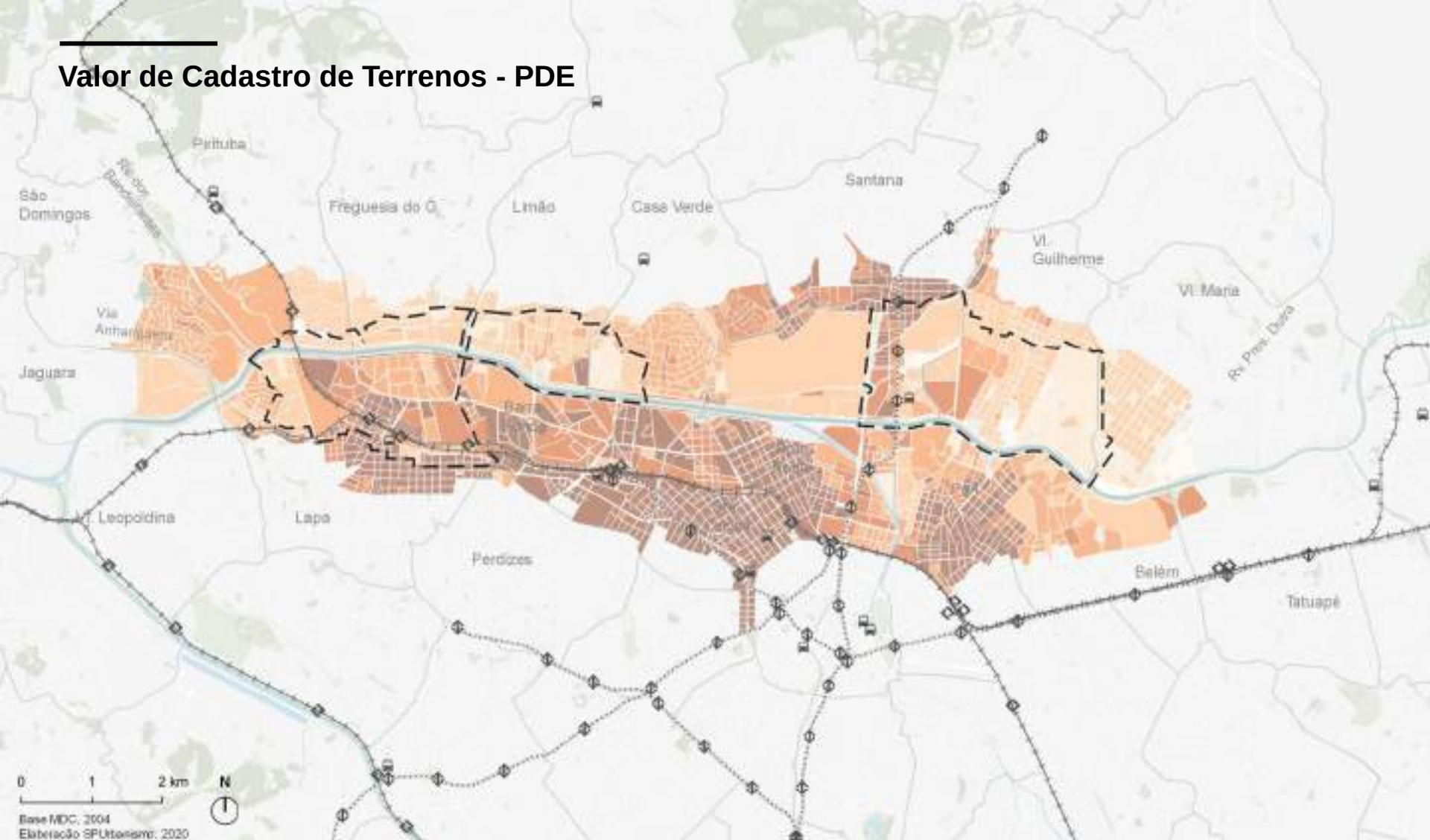
Cenário Otimista

1,5 milhões de m²
Área acima do CA básico



Consumo efetivo
será dado pela
demand

Valor de Cadastro de Terrenos - PDE



- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- +—+—+— Ferrovia
- - - - - Linha Metrô
- ⬠ Estação CPTM
- ⬠ Estação Metrô
- ⬠ Terminal de ônibus
- - - - - Perímetro de intervenção

Valor de Cadastro Médio (R\$/m²)

- 0 - 400
- 400 - 800
- 800 - 1.200
- 1.200 - 1.600
- 1.600 - 2.000
- 2.000 - 2.4000

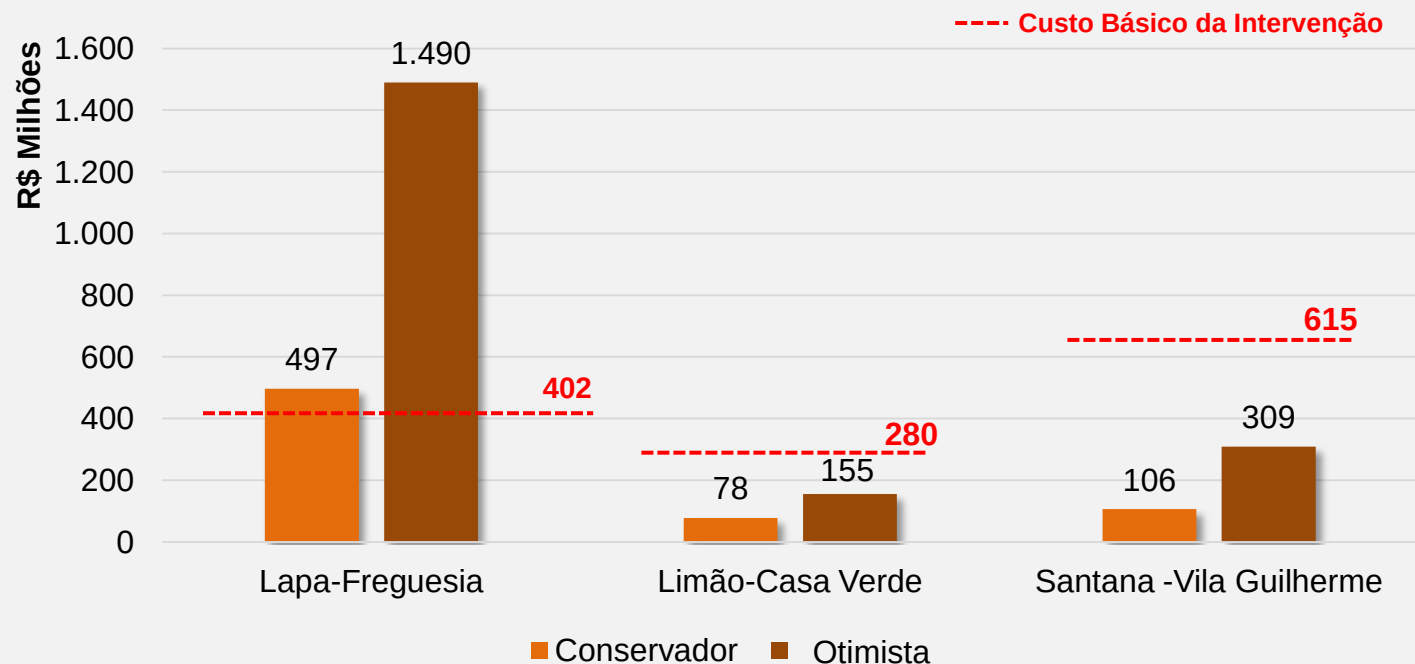
Preço do potencial construtivo adicional - atual

Perímetro	Preço do PCA (R\$/m²)
Lapa-Freguesia	662,80
Limão-Casa Verde	485,83
Santana-Vila Guilherme	412,46

Projeção de receita de venda do PCA

R\$ 680 milhões no Cenário Conservador

R\$ 2,0 bilhões no Cenário Otimista



Considerando Valor de Cadastro compatível com os novos padrões arquitetônicos e as melhorias de infraestrutura resultantes da intervenção urbana, orçadas em R\$ 1,3 bilhão no plano básico e em R\$ 2,2 bilhões no plano completo.

Sem alteração no Valores de Cadastro, estima-se receita de:

R\$ 256 milhões no Cenário Conservador

R\$ 726 milhões no Cenário Otimista

Modelo de gestão democrática

Modelo de gestão democrática



- **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 por meio de Propostas de Diretrizes de Investimento e avalia 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

Luis Oliveira Ramos

Diretoria de Desenvolvimento

Denise Lopes de Souza

Diretoria de Implementação de Projetos Urbanos

Marlon Rubio Longo

Gerência de Estruturação de Projetos

Melina Giannoni de Araujo

Gerência de Planejamento e Projetos Urbanos

Patrícia Saran

Gerência de Gestão Participativa

Anna Carvalho de Moraes Barros

Líder do Projeto

Modelagem Urbanística

Ana Claudia Rocha Bonfim

Eduardo Tavares de Carvalho

Kaique Xavier da Silva (estágio)

Laísa Bócoli Chamme

Luigi Zorzella Franco (estágio)

Rosana Yamaguti

Modelagem Econômica

Alan Americo da Silva

Gabriel Vasquez Rodriguez

Guilherme Denes

Rafael Giorgi Costa

Pedro Martin Fernandes (estágio)

Estimativa de custos

Maria Cristina Fernandes

Desenvolvimento web / design gráfico

Thomas Len Yuba

Gestão Participativa

Filipe Cordeiro de Souza Alгатão

Francila Natalia dos Santos

Maria Fernanda Willy Fabro

Paulo Moraes Júnior

Rayane Andrade de Souza (estágio)

Projeto de Intervenção Urbana

Arco Tietê

The background of the entire page is a detailed, monochromatic orange-toned map of São Paulo, Brazil. It shows a dense network of streets, rivers, and urban blocks. The Tietê River is prominent, flowing from the top left towards the bottom right, curving around the central urban area.

Projeto de Intervenção Urbana **Arco Tietê**

Março 2020



CIDADE DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO



SPUrbanismo