

INSTRUMENTO DA OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA

LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO

Jundiaí
Campinas

Rio de Janeiro

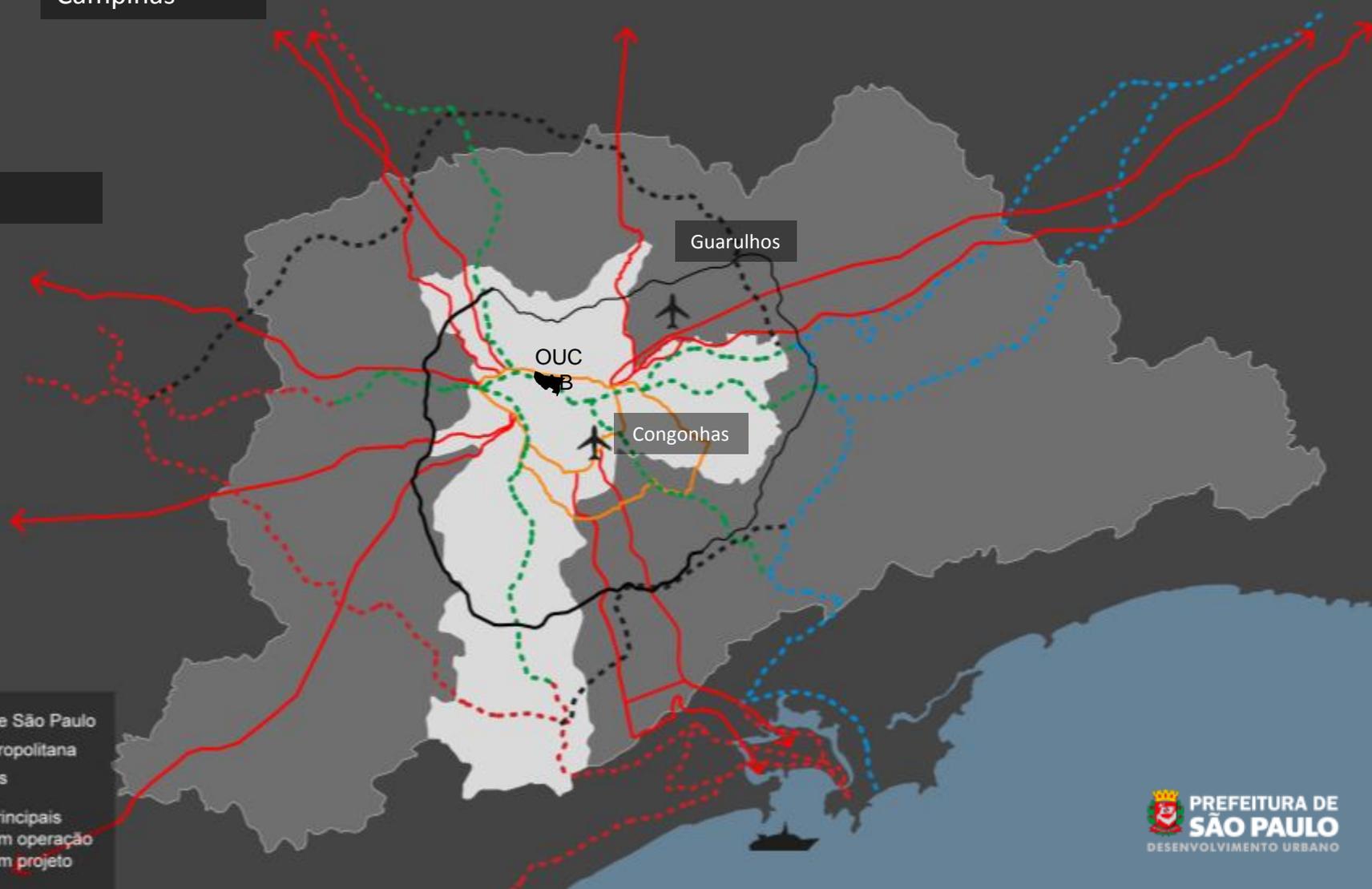
Sorocaba

Guarulhos

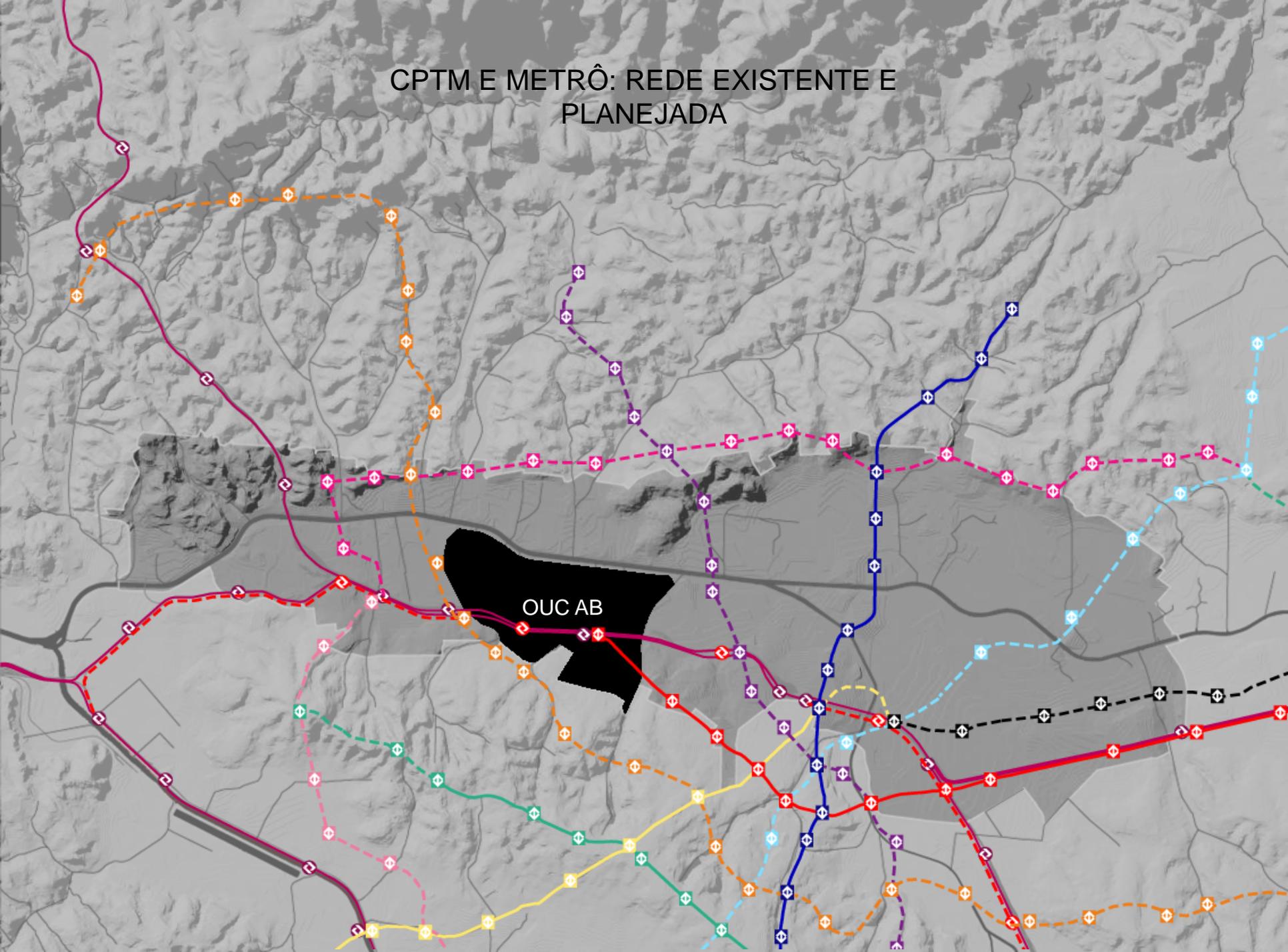
OUC
B

Congonhas

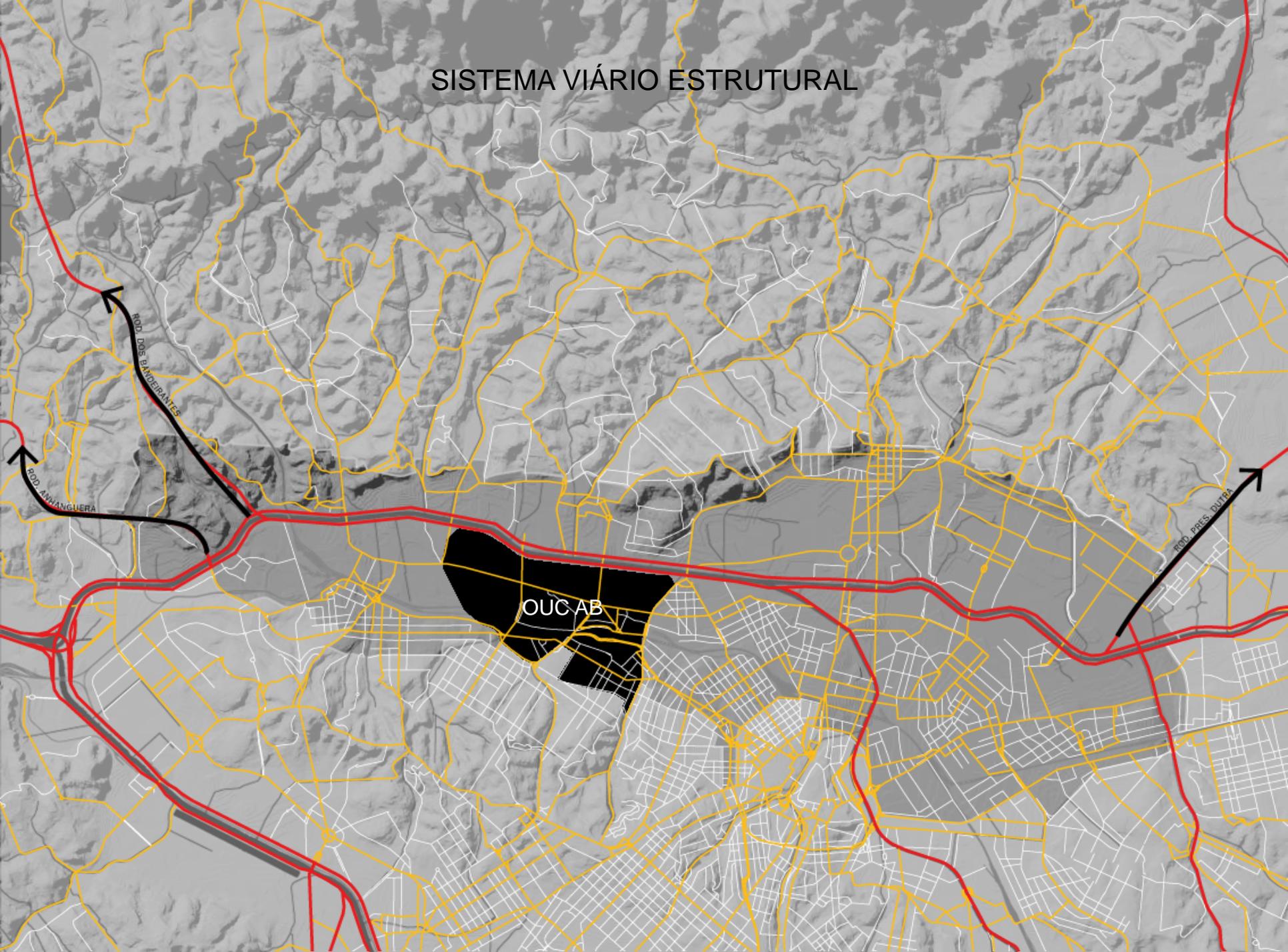
- Município de São Paulo
- Região Metropolitana
- Anéis viários
- Rodovias principais
- Rodoanel em operação
- Rodoanel em projeto



CPTM E METRÔ: REDE EXISTENTE E PLANEJADA



SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL



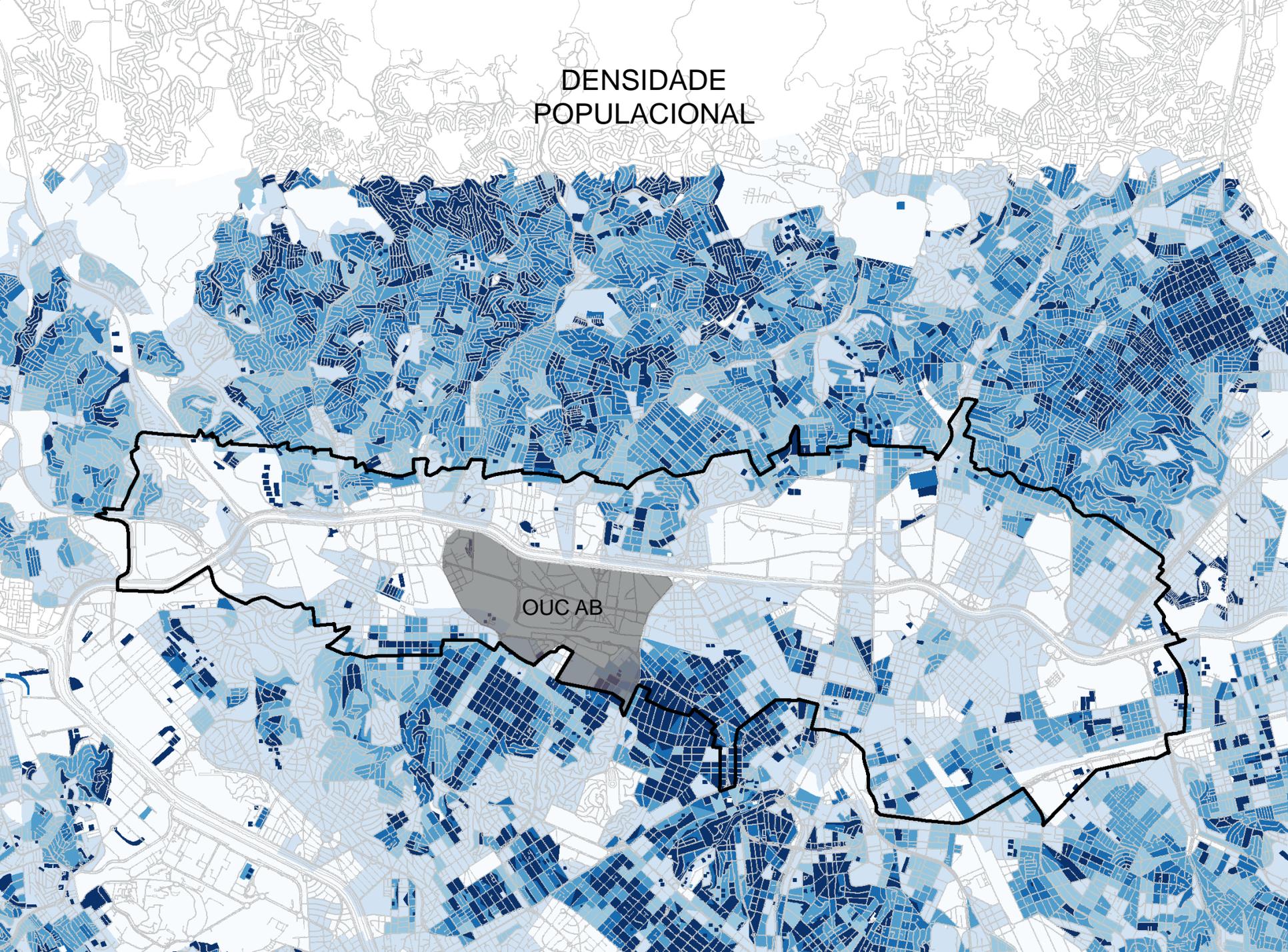
OUCAB

ROD. DOS BANDEIRANTES

ROD. ANANGUERA

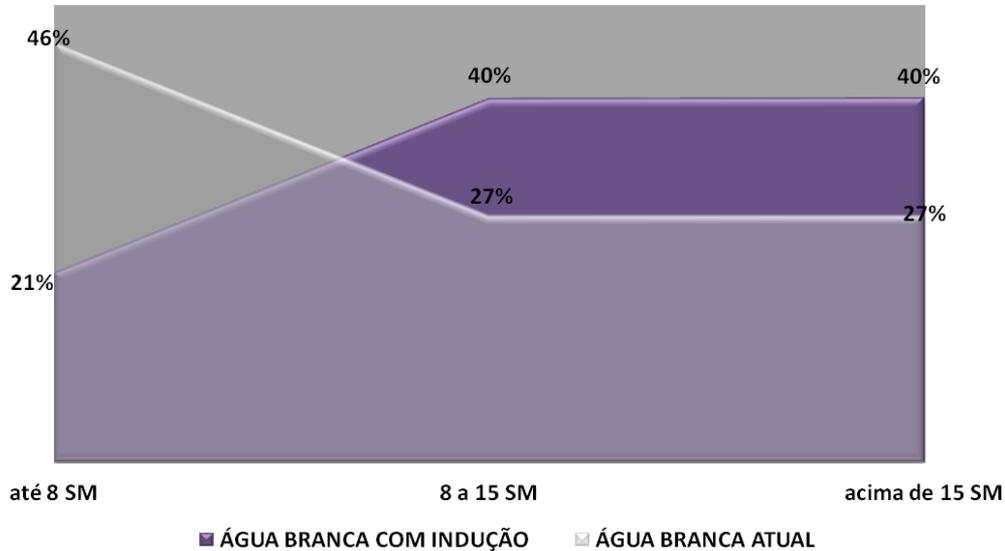
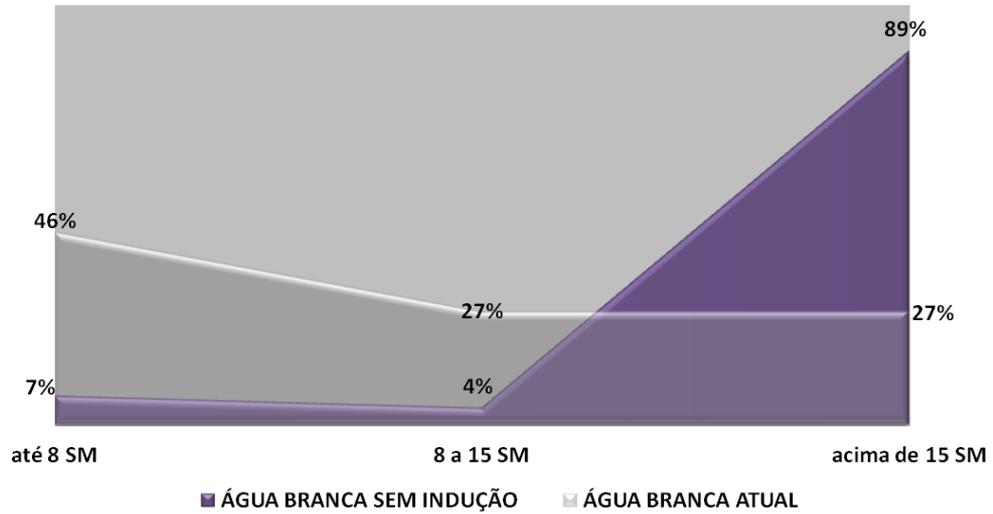
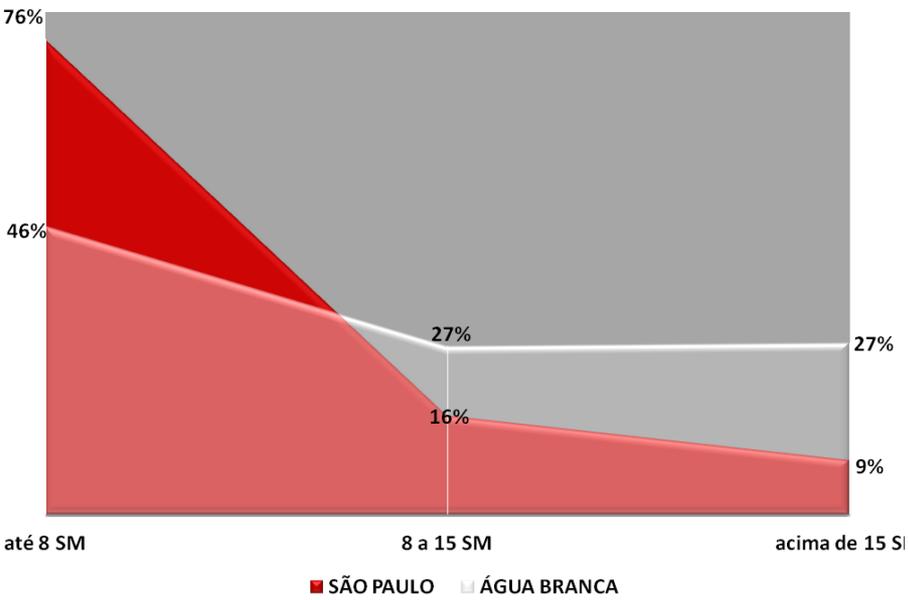
ROD. PRES. DUTRA

DENSIDADE POPULACIONAL



OUC AB

moradores por faixa de renda





**AVENIDA
SANTA MARINA**

MARGINAL TIETÊ

**AVENIDA
ABRAÃO RIBEIRO**

**AVENIDA
FRANCISCO MATARAZZO**

R. TURIASSU



ESTAÇÃO
ÁGUA BRANCA

SANTA MARINA

AV. MARQUÊS DE SÃO VICENTE

GLEBA TELEFÔNICA
(LOTEAMENTO JARDIM DAS PERDIZES)

GLEBA POMPÉIA

ESTAÇÃO
ÁGUA BRANCA

AV. MARQUÊS DE SÃO VICENTE

RIO TIETÊ





PALESTRA ITALIA

BOURBON SHOPPING

CASAS DAS CALDEIRAS

GLEBA POMPÉIA

TERMINAL
BARRA FUNDA

PARQUE
FERNANDO COSTA
(ÁGUA BRANCA)

R. GUSTAV WILI BORGHOFF

CASAS DAS CALDEIRAS

AV. FRANCISCO MATARAZZO

PALESTRA ITALIA

PARQUE
FERNANDO COSTA
(ÁGUA BRANCA)

VIADUTO ANTÁRTICA

TERMINAL
BARRA FUNDA

MEMORIAL DA
AMÉRICA LATINA





RIO TIETÊ

AV. ABRAÃO RIBEIRO

MEMORIAL DA AMERICA LATINA

PLANO URBANÍSTICO
Revisão da lei 11.774/95

OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

assegurar viabilidade ao longo do tempo

OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

assegurar viabilidade ao longo do tempo

objetivos **meios**

transporte coletivo
e mobilidade

investimentos no sistema de transportes

controlar oferta de vagas de estacionamento

romper quadras de grandes dimensões

**dimensionar adequadamente e qualificar os
passeios**

objetivos

transporte coletivo
e mobilidade

meios

investimentos no sistema
coletivo
controlar oferta de vagas
romper grandes quadras
qualificar os passeios

inovações

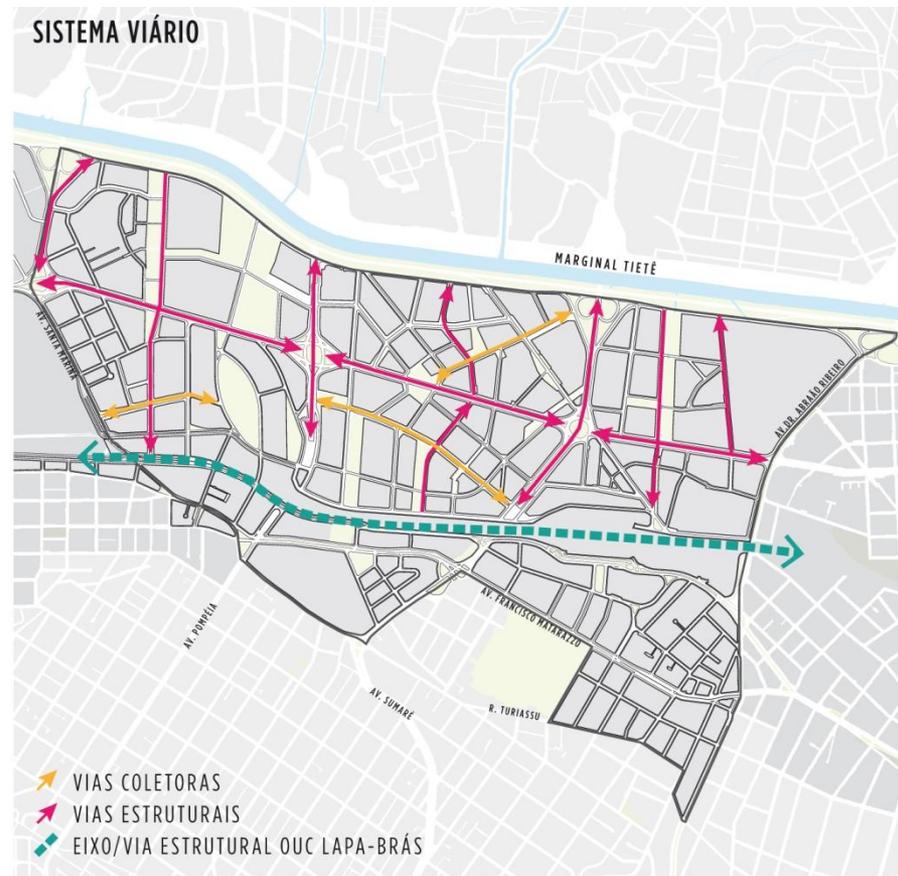
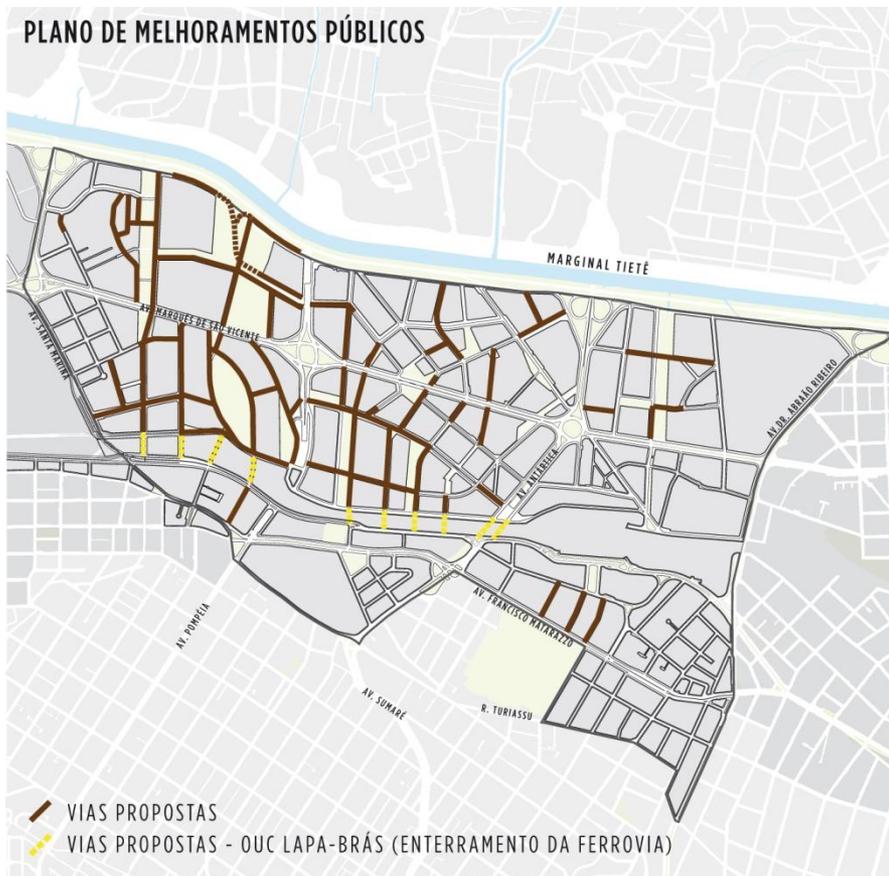
não é obrigatório oferecer vagas de estacionamento

área máxima de vagas para NR e máximo gratuito de 02 vagas para R

sistema de circulação dimensionado para pedestres e ciclistas

“fachada ativa” no térreo junto aos passeios

plano urbanístico:



objetivos meios inovações

transporte coletivo
e mobilidade

investimentos no sistema
coletivo
controlar oferta de vagas
romper grandes quadras
qualificar os passeios

não é obrigatório oferecer vagas de estacionamento
número máximo de vagas
plano de melhoramentos com sistema de circulação
comércio e serviços locais no térreo

..... **efeitos:**

controle do aumento do tráfego

diminuição de impactos sobre o sistema viário

passeios públicos mais seguros e convidativos

serviços cotidianos acessíveis a pé



EIXO COMERCIAL - BULEVAR

O.U.C. ÁGUA BRANCA

Fachada Ativa – Construção obrigatória no alinhamento do lote (até 15m de altura) com uso do térreo para comércio ou serviços.

Ciclistas – Rede cicloviária prevista para todo o perímetro da Operação Água Branca

Transporte Público – Conexão com os sistemas de transporte público de alta capacidade



OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

assegurar viabilidade ao longo do tempo

objetivos **meios**

inclusão e
diversidade social

viabilizar construção de HIS

induzir à criação de produtos mais acessíveis

**empreendimentos com unidades de diversos
tamanhos para diversas rendas**

estender benefícios para área externa

objetivos

inclusão e
diversidade social

meios

produtos mais acessíveis
empreendimentos para
diversas rendas
estender benefícios

inovações

**investimento mínimo de 15% em HIS
(terrenos já reservados)**

**criação da “tipologia incentivada”
(45m², 01 vaga, 01 sanitário) com
estoque próprio – metade do estoque
residencial**

criação do perímetro expandido

**passagens exclusivas para pedestres e
ciclistas sobre o Tietê conectam com
Bairro do Limão e Casa Verde**

objetivos meios inovações

transporte coletivo
e mobilidade

investimentos no sistema
coletivo
controlar oferta de vagas
romper grandes quadras
qualificar os passeios

terrenos para HIS reservados
criação do perímetro expandido
metade do estoque residencial para a “tipologia
incentivada”
desoneração das áreas comuns
passagens para pedestres e ciclistas sobre o Tietê

..... **efeitos:**

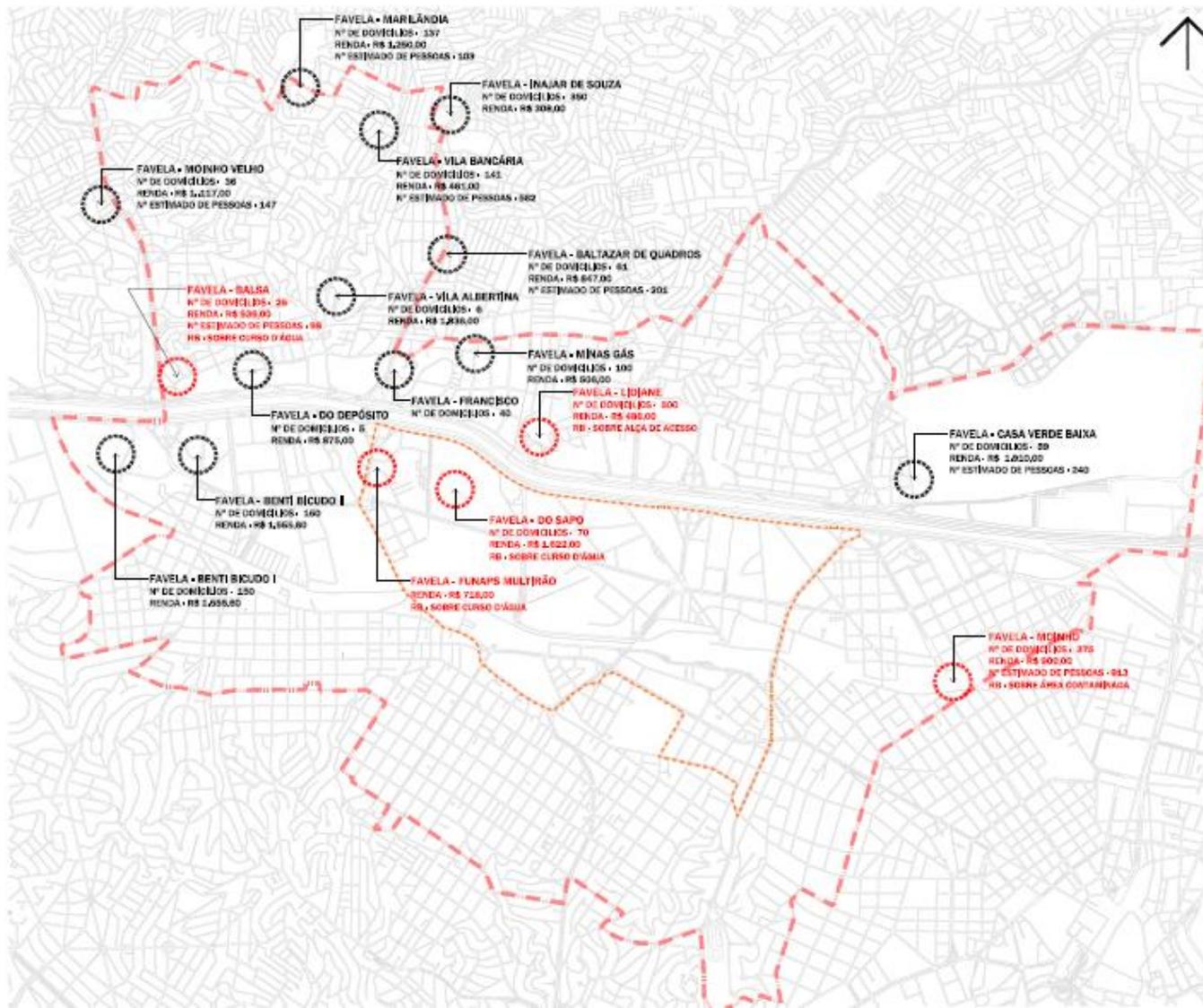
**otimização da utilização da infraestrutura instalada e a instalar:
foco no público usuário**

**diversificação da oferta de produtos imobiliários:
diversidade de renda**

melhoria das condições de moradias precárias fora do perímetro

melhoria da acessibilidade aos polos de serviços da região

Investimentos no perímetro expandido:





PARQUE LINEAR CÓRREGO DA ÁGUA BRANCA

O.U.C. ÁGUA BRANCA



Parques Lineares – Revelam os cursos d’água existentes na cidade. Sua função, além de paisagismo e lazer é de contribuir para a drenagem da região

Transposições – Pontes exclusivas para pedestres, ciclistas e transporte público permitem a integração dos bairros ao norte do Tietê

OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

assegurar viabilidade ao longo do tempo

objetivos **meios**

adensamento com
uso misto

**incentivar a construção de mais unidades por
empreendimento**

**induzir comércio e serviços locais nos
pavimentos térreos, junto aos passeios**

**destinar estoque não residencial para formar
polos de empregos**

incentivar empreendimentos de uso misto

induzir a ocupação de glebas subutilizadas

objetivos

adensamento com
uso misto

meios

construção de mais
unidades
formação de polos de
empregos
comércio e serviços juntos
aos passeios
empreendimentos de uso
misto
ocupar glebas subutilizadas

inovações

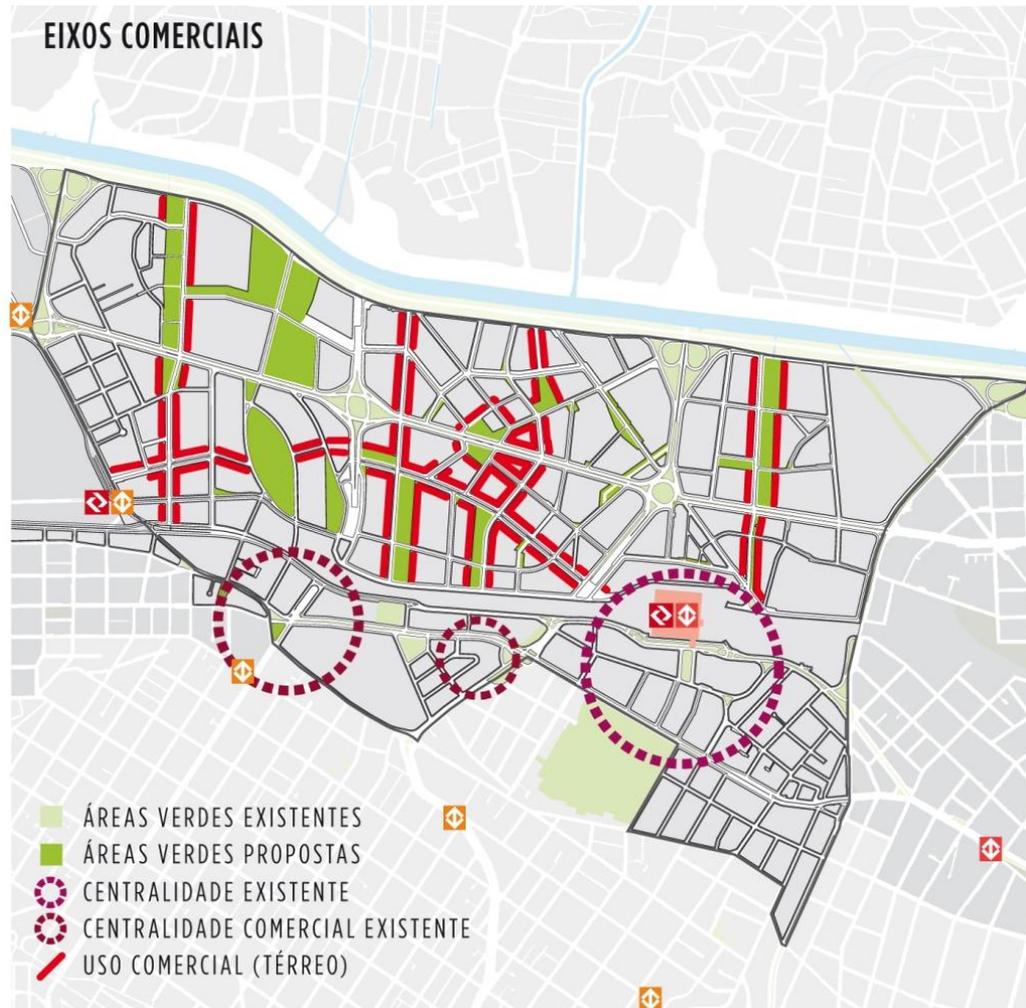
**adoção da quota máxima de terreno
por unidade residencial – 30m² -com
benefícios progressivos**

**serviços e comércio locais não
computáveis (junto ao passeio)**

**instrumentos para reocupação de
área de propriedade municipal e
reloteamento da Gleba Pompeia**

**possibilidade de constituição de
fundos de investimentos imobiliário**

plano urbanístico:



objetivos meios inovações

adensamento com
uso misto

construção de mais
unidades
formação de polos de
empregos
comércio e serviços juntos
aos passeios
empreendimentos de uso
misto
ocupar glebas subutilizadas

quota máxima de terreno por unidade residencial
benefício de circulação não computável
serviços e comércio locais não computáveis
instrumentos específicos para áreas subutilizadas
24.000 m² de terrenos da Gleba Pompéia para
programas habitacionais
possibilidade de desapropriação da Gleba Pompeia
possibilidade de fundo de investimento imobiliário

..... efeitos:

viabilidade de construção de mais unidades por empreendimento

reocupação de área pública de 180.000 m² com usos públicos e empreendimentos imobiliários vinculados a programa habitacional

plena utilização de área privada com 240.000 m² subutilizada e com antigos problemas fundiários

40.000 m² de terrenos para Programas Habitacionais (na Gleba Pompéia e na área pública)

rede de serviços locais abrangendo toda a área da operação

maior agilidade e menores custos na implementação do plano urbanístico



APROVEITAMENTO DOS TERRENOS PÚBLICOS

O.U.C. ÁGUA BRANCA



Terrenos Públicos – Racionalização do uso das áreas públicas com provisão de habitação social, espaços livres e equipamentos públicos

Transposições – Pontes exclusivas para pedestres, ciclistas e transporte público permitem a integração dos bairros ao norte do Tietê

OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

assegurar viabilidade ao longo do tempo

objetivos meios

ordenamento e
valorização da
paisagem

usar verticalização para formar referências

criar regras para dinamizar espaços públicos

valorizar córregos e frente fluvial do rio Tietê

**valorizar elementos referenciais: serra da
Cantareira e espigão central**

objetivos **meios**

ordenamento e
valorização da
paisagem

verticalização como
referência
regras para espaços públicos
valorização do rio e córregos
visuais para serra da
Cantareira e espigão central

inovações

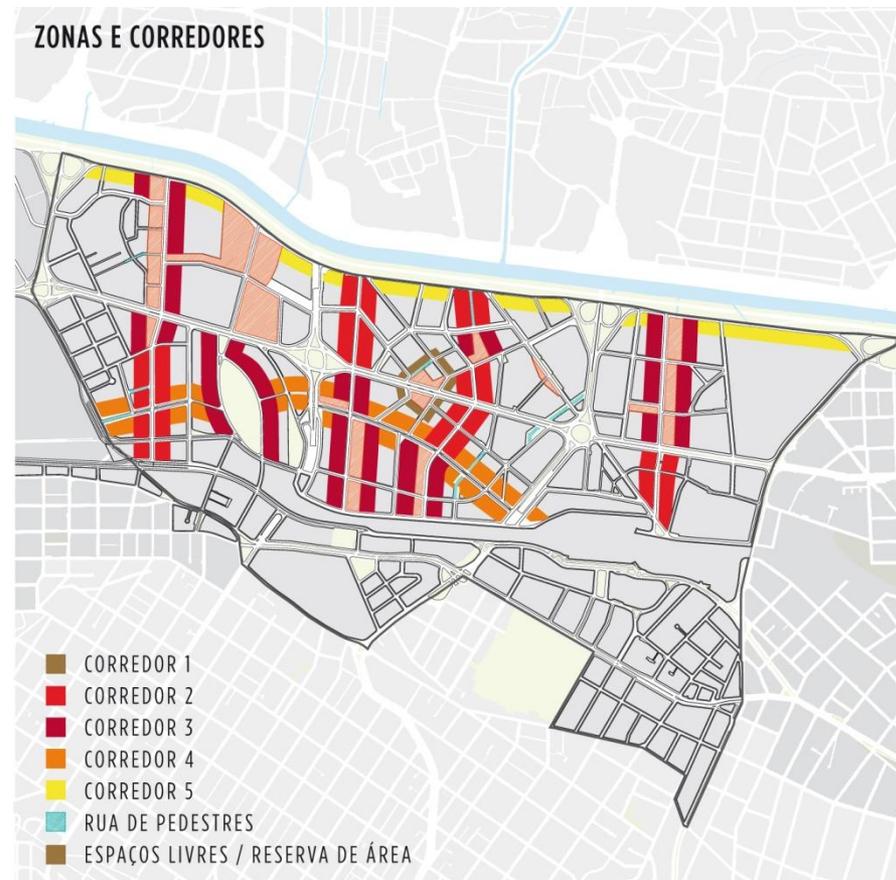
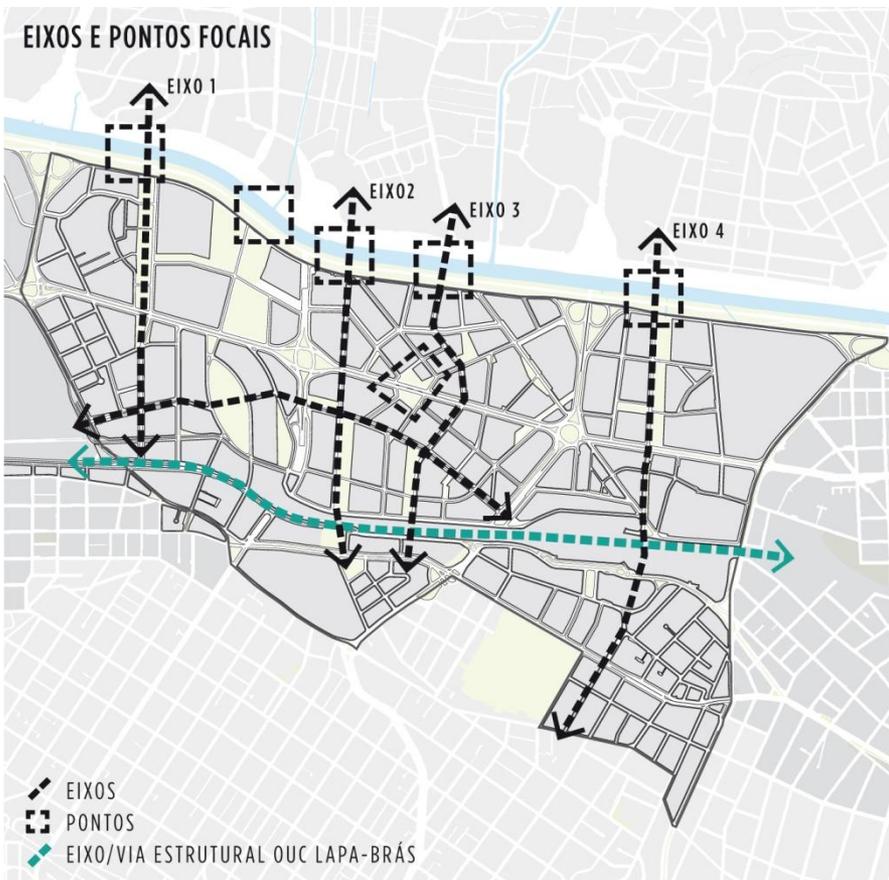
definição de eixos de verticalização e empreendimentos de maior porte

controle de gabarito, taxa de ocupação e usos em função da localização

**promoção da “fachada ativa”:
comércio e serviços em contato com o passeio**

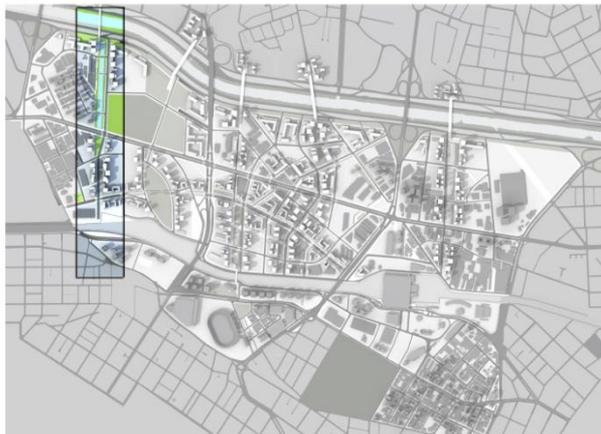
parques públicos com aberturas visuais para o norte (Cantareira) e sul (espigão)

plano urbanístico - eixos

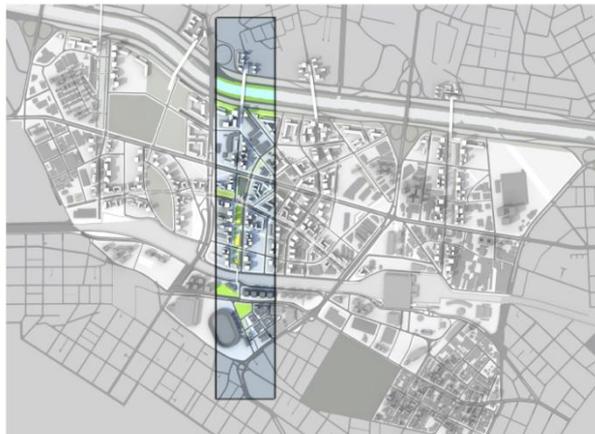


eixos

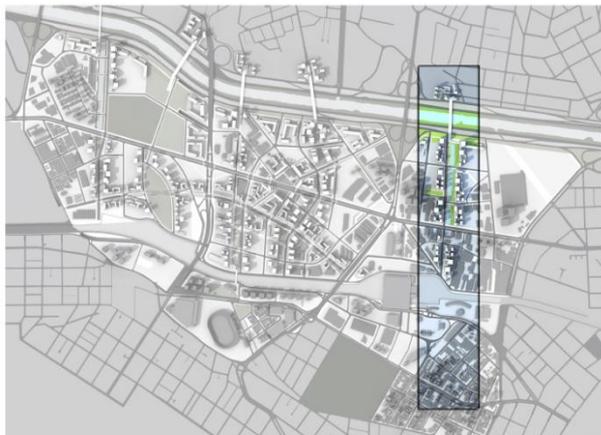
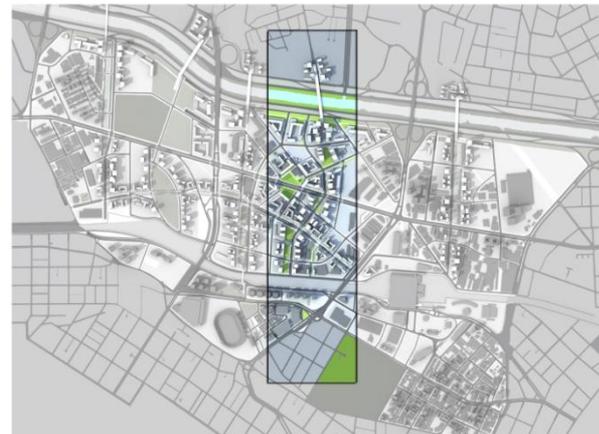
EIXO 1: CLUBES + HIS



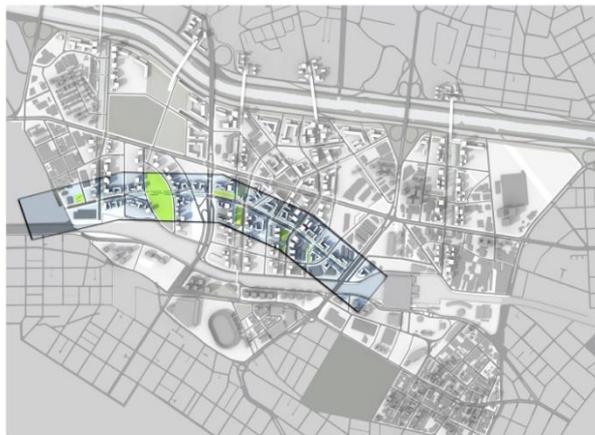
EIXO 2: CASA DAS CALDEIRAS



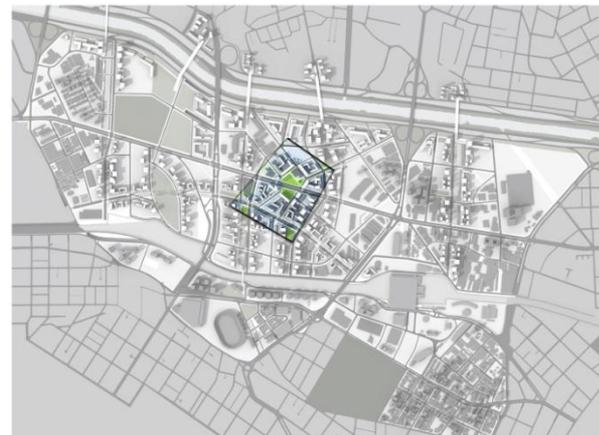
EIXO 3: TECNISA + PRAÇA



EIXO 4: PARQUE LINEAR QUIRINO + MEMORIAL



EIXO COMERCIAL (BULEVAR)



PRAÇA

objetivos

ordenamento e
valorização da
paisagem

meios

verticalização como
referência
regras para espaços públicos
valorização do rio e córregos
visuais para serra da
Cantareira e espigão central

inovações

eixos marcam a paisagem e a função
parâmetros em função da localização
controle de gabarito ressalta contrastes
fachada ativa
parques públicos abrem visuais

.....efeitos:

concentra as áreas de transformação e evita a verticalização dispersa

melhora o convívio entre áreas que se transformam e não se transformam

formação de identidade visual e funcional

evita-se a formação de planos fechados, sem dinamismo, junto aos passeios

valorização da geografia local dá maior clareza na apreensão e compreensão do plano urbanístico

desenho urbano agrega valores abrangentes: culturais , sociais e econômicos para moradores, usuários, e empreendedores



EIXO CASA DAS CALDEIRAS

O.U.C. ÁGUA BRANCA



Patrimônio Histórico – Valorização do patrimônio histórico, como as antigas indústrias Matarazzo

Densidade – Espaços públicos com grande vitalidade garantidos pelo movimento de moradores e usuários

Grandes Glebas - Racionalização do uso, permitindo a presença de espaços públicos.

OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

assegurar viabilidade ao longo do tempo

objetivos **meios**

melhorias
ambientais e na
infraestrutura

**ampliação das áreas verdes públicas,
arborização de ruas e de lotes privados**

reserva de áreas institucionais

controle de ocupação dos solos

melhoria da drenagem

abertura e alargamento de ruas

ampliação das áreas institucionais

objetivos **meios**

melhorias
ambientais e na
infraestrutura

mais áreas verdes e
institucionais
controle de ocupação dos
subsolos
melhoria da drenagem
mais áreas para circulação
mais áreas institucionais

inovações

**áreas públicas definidas pelo plano –
dois parques lineares auxiliam na
drenagem**

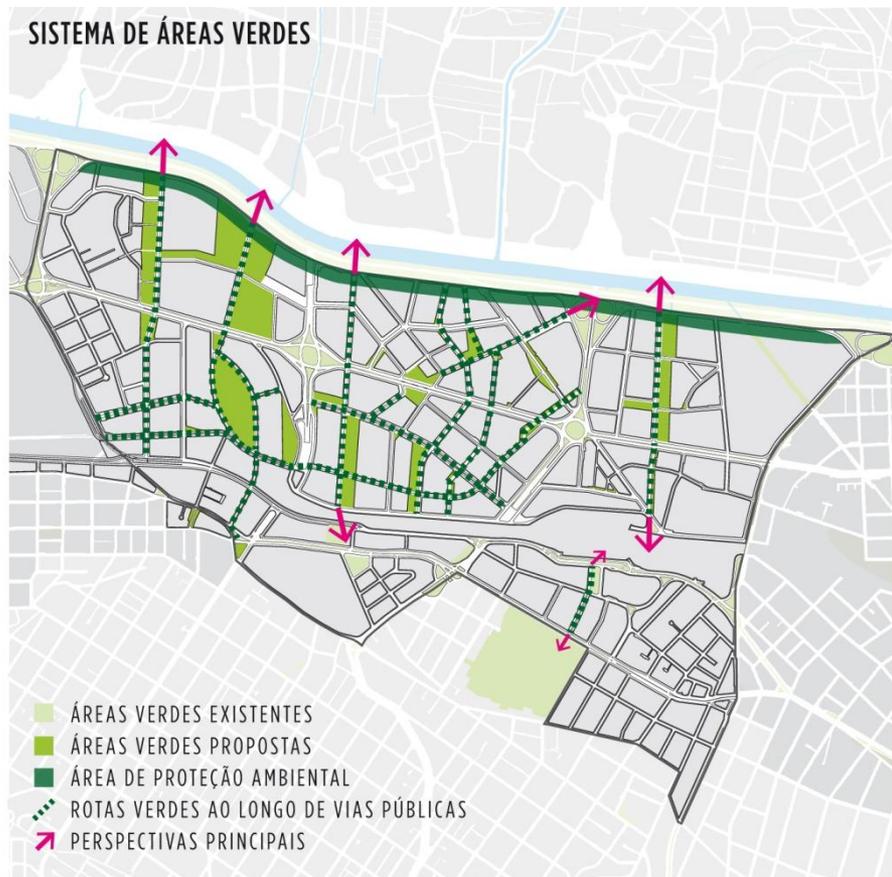
**principais núcleos institucionais
definidos no plano**

**novas ruas em quantidade,
localização e dimensões adequadas**

**passeios mais largos ,ruas
dimensionadas para ciclovias**

só pode ser construído 01 subsolo

plano urbanístico:



objetivos meios inovações

melhorias
ambientais e na
infraestrutura

mais áreas verdes e
institucionais
controle de ocupação dos
subsolos
melhoria da drenagem
mais áreas para circulação
mais áreas institucionais

áreas verdes públicas e parques lineares definidos
pelo plano
núcleos institucionais definidos no plano
novas vias definidas no plano
passeios mais largos dimensionadas para ciclovias
plantio de árvores dentro dos lotes

..... **efeitos:**

incremento de 320.000 m² de áreas verdes públicas de estar e lazer

60.000 m² de terrenos para núcleos institucionais

sistema viário passa de 16% para 25% da área total da operação urbana com distribuição equilibrada

parques lineares e obras de drenagem nos demais córregos

proteção do subsolo e lençol freático



PARQUE LINEAR QUIRINO DOS SANTOS

O.U.C. ÁGUA BRANCA

Parques Lineares – Paisagismo, lazer e drenagem da região

Densidade – Espaços públicos com grande vitalidade garantidos pelo movimento de moradores e usuários



OBJETIVOS DO NOVO PROJETO

transporte coletivo e mobilidade não motorizada

inclusão e diversidade social

adensamento com uso misto

ordenamento e valorização da paisagem

melhorias ambientais e na infraestrutura

assegurar viabilidade ao longo do tempo

objetivos **meios**

viabilidade ao
longo do tempo

**adequar incentivos para induzir ocupação
desejada**

**desvincular preços de empreendimentos
residenciais e não residenciais**

induzir construção da tipologia incentivada

objetivos

viabilidade ao longo do tempo

meios

adequar incentivos para induzir ocupação desejada
desvincular preços de empreendimentos residenciais e não residenciais
induzir construção da tipologia incentivada

inovações

condições para desonerar áreas comuns de circulação

definição da tipologia incentivada

criação do CEPAC Residencial e do CEPAC Não Residencial

consumo vinculado de estoques: para cada 3 CEPAC vinculados em tipologia livre ou não residencial, 1 CEPAC deve ser vinculado para tipologia incentivada

objetivos meios inovações

viabilidade ao longo do tempo

desvincular preços
tipologia incentivada no início da operação urbana
incentivos para ocupação desejada

desonerar áreas comuns de circulação
definição da tipologia incentivada
CEPAC Residencial e do CEPAC Não Residencial
consumo vinculado de estoques

..... efeitos:

áreas comuns de circulação não computáveis induzem ao uso misto, diversidade de renda e maior número de unidades por empreendimento:

quanto menor a quota de terreno adotada (mais unidades no mesmo empreendimento), maior o benefício da área comum de circulação

atração de famílias menores, de renda média, para a tipologia

incentivada: empreendimentos mais simples, no máximo uma vaga, áreas de lazer públicas

maior eficácia na utilização dos estoques

vinculação de estoques possibilita tipologia incentivada no início da operação

valores dos CEPAC R e NR são independentes: assimila oscilações do mercado e viabiliza uso residencial



NOVA PRAÇA

O.U.C. ÁGUA BRANCA

Espaços Livres – Conversão da rotatória veicular em praça pública, invertendo a prioridade do automóvel para o pedestre

Controle de Gabarito – O conjunto construído no entorno da nova praça tem altura controlada (entre 36 e 45m de altura), definindo o espaço público com clareza.

Equipamento Público – Previsão de construção de equipamento ligado ao espaço público





EIXO DO PARQUE LINEAR QUIRINO – MEMORIAL DA AMÉRICA LATINA

O.U.C. ÁGUA BRANCA

Fachada Ativa – Construção obrigatória no alinhamento do lote (até 15m de altura) com uso do térreo para comércio ou serviços.

Áreas de Uso Comum – No interior dos edifícios, áreas livres de uso comum não são consideradas computáveis.

Gabarito Livre – dentro dos limites de aproveitamento dos terrenos, não há limites de gabarito para os edifícios nos corredores de adensamento.



obrigado

Setembro de .2013