



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

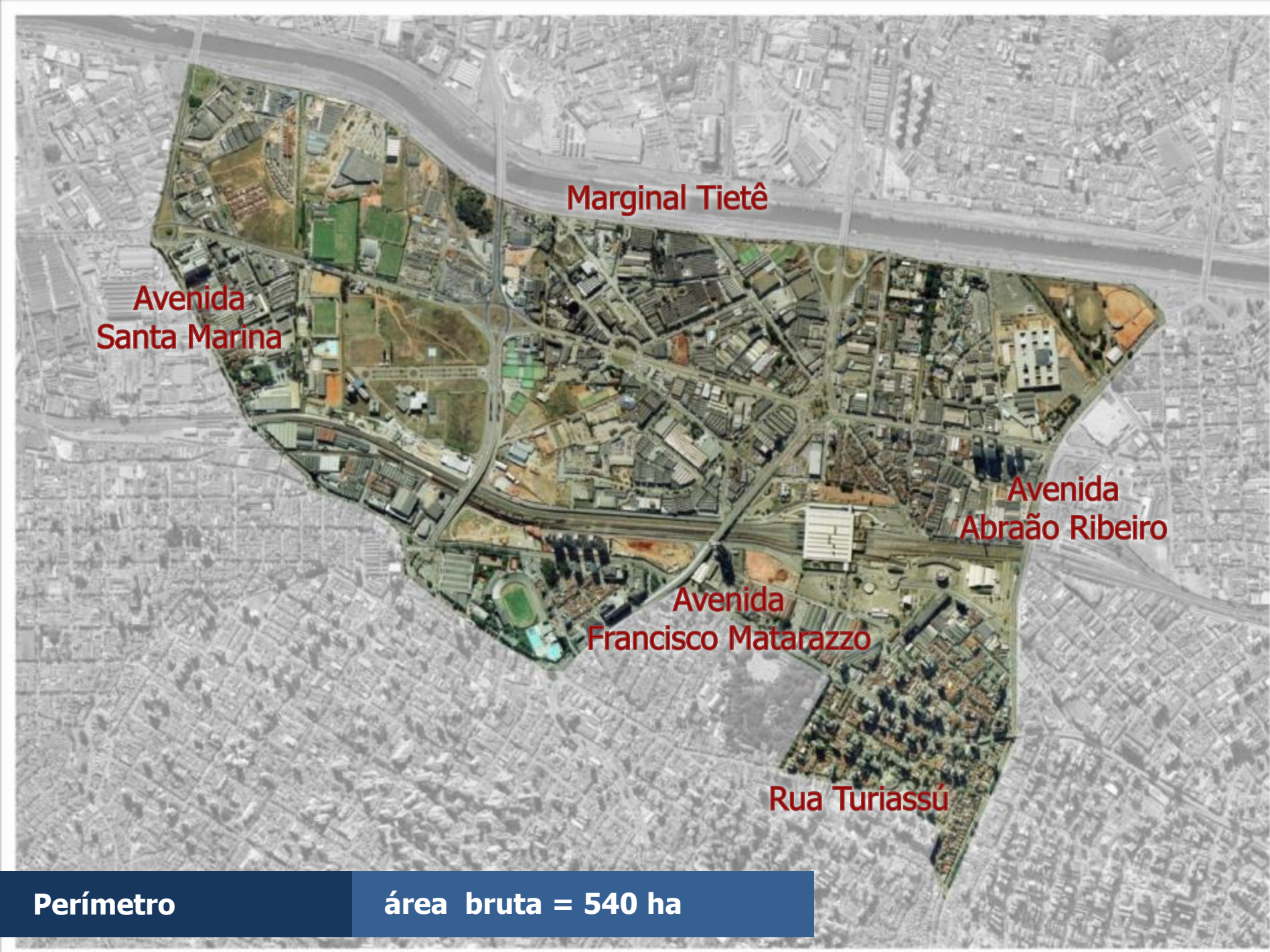
água branca

Situação atual e propostas de prosseguimento

**Situação
atual**

Antecedentes

- Aprovada pela Lei 11.774/95, recepcionada no §2º do artigo 225 da Lei 13.430/02- Plano Diretor Estratégico;
- É um conjunto de ações coordenadas pelo Executivo Municipal, por meio da EMURB, visando melhorar as condições urbanísticas da região;
- Não é operação urbana consorciada, portanto a gestão financeira da conta vinculada não é compartilhada com a sociedade civil. É exclusiva do poder público municipal.
- Não tem CEPAC(s) – as análises urbanística e financeira são feitas caso a caso;



Marginal Tietê

Avenida Santa Marina

Avenida Abraão Ribeiro

Avenida Francisco Matarazzo

Rua Turiassú

Perímetro **área bruta = 540 ha**

Propósitos iniciais da Lei 11.774/95

- Criar um contraponto ao adensamento na região sudoeste – Av. Luis Carlos Berrini e Nações Unidas. A divisão dos estoques de potencial construtivo adicional explicita a intenção:
 - 300.000 m² para usos residenciais (para todo o perímetro) e
 - 900.000 m² para usos não residenciais (para todo o perímetro)
- Potencializar o uso do solo devido a facilidade de acesso ao centro expandido por meio de transporte público e pela proximidade das rodovias dos Bandeirantes, Anhanguera e Castelo Branco;
- Propiciar uma ocupação ordenada das glebas vazias e dos terrenos sub utilizados;
- Complementar o sistema viário local;
- Solucionar os problemas de drenagem da região.

Operacionalização da Lei 11.774/95

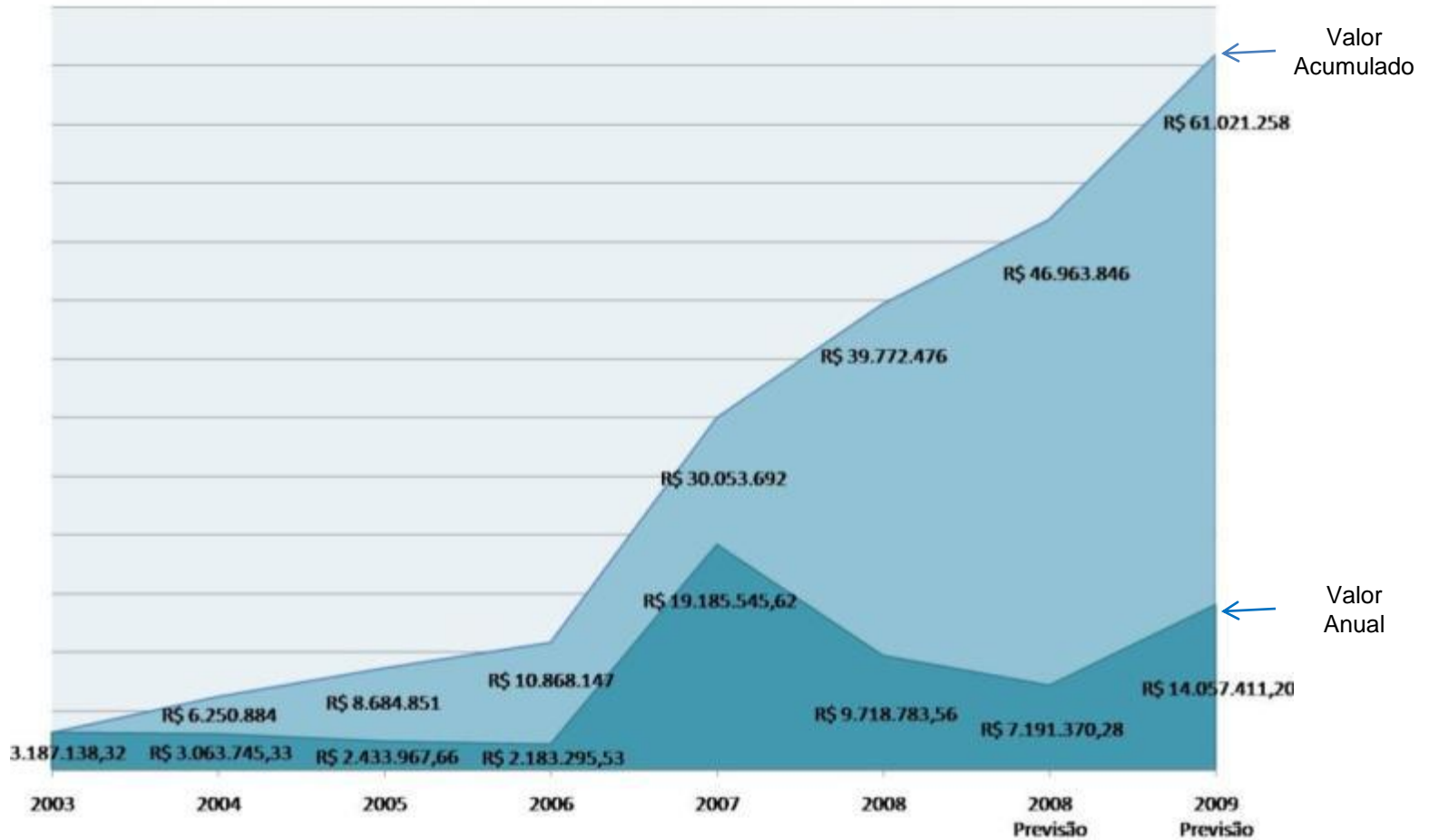
- Grupo de trabalho Intersecretarial (coordenado pela EMURB) analisa e instrui as propostas de participação para posterior deliberação da CTLU-Câmara Técnica de Legislação Urbanística;
- CTLU delibera a aprovação ou rejeição das propostas de adesão considerando os aspectos urbanísticos e de contrapartida financeira;
- A contrapartida financeira é definida caso a caso mediante apresentação de Laudo de avaliação do valor de mercado do terreno objeto da proposta de adesão;
- As contrapartidas financeiras podem ser pagas em dinheiro, obras ou bens imóveis creditados ao Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca

Resultados alcançados até junho/2009

- PROPOSTAS DE ADESÃO
 - Protocoladas : 37
 - Aprovadas: 26
 - Indeferidas : 04
 - Em análise: 07
- RECURSOS GERADOS (Até 31/06/2009)
 - Em dinheiro: R\$52.358.517,05

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA

RECURSOS OBTIDOS



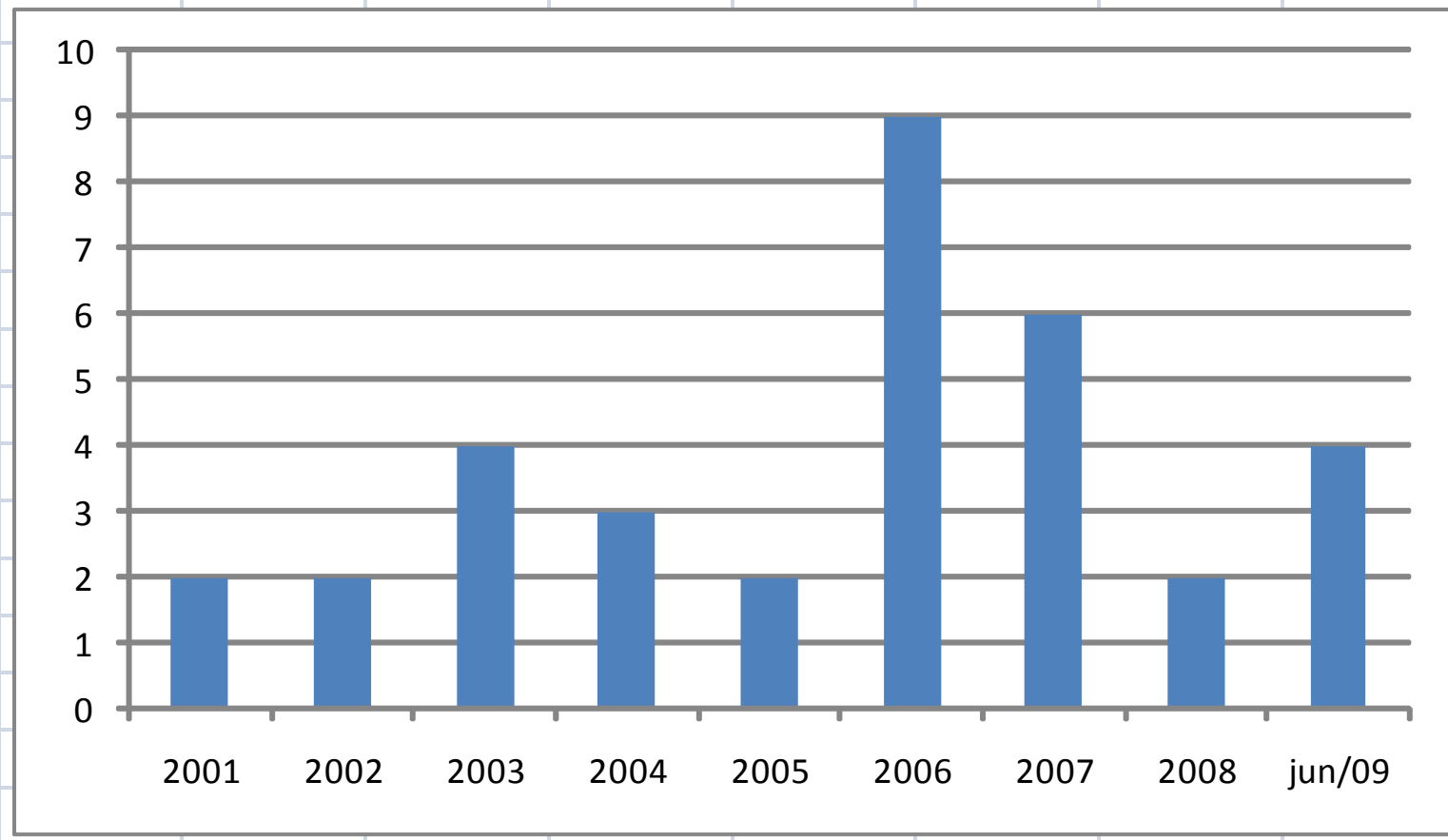
Situação atual

Evolução da arrecadação

Situação dos estoques em junho/2009

	ESTOQUE TOTAL	ESTOQUE CONSUMIDO	ESTOQUE EM ANÁLISE
RESIDENCIAL	300.000 m²	107.624,09 m²	251.631,60 m²
NÃO RESIDENCIAL	900.000 m²	138.424,96 m²	107.870,02 m²

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE PROPOSTAS



Situação atual

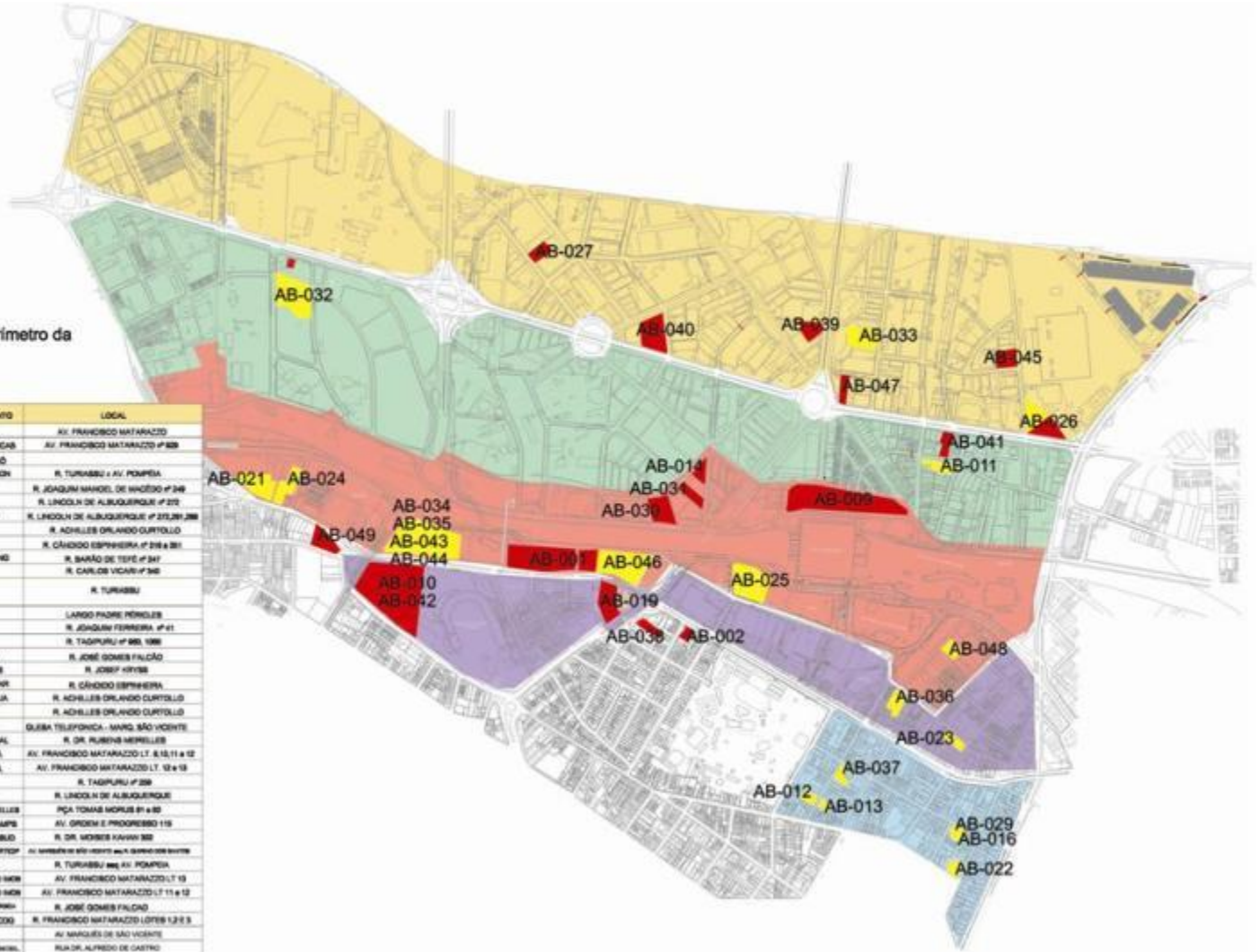
Evolução do número de propostas

Distribuição das propostas

Empreendimentos dentro do perímetro da
Operação Urbana Água Branca

QUADRO GERAL DE PROPOSTAS

PROPOSTA	Nº PROC. ADM.	EMPRESAMENTO	LOCAL
AB-01	2009-0.309.809-9	RICO	AV. FRANCISCO MATARAZZO
AB-02	2009-0.309.809-0	CDL. DAS AMÉRICAS	AV. FRANCISCO MATARAZZO Nº 269
AB-03	2007-0.229.229-2	COMP. DO METRO	
AB-04	2009-0.309.844-4	ZAFFARINBOURBON	R. TURASSU e AV. POMPEIA
AB-11	2009-0.309.009-9	GRU	R. JOAQUIM MARCEL DE MACHADO Nº 248
AB-12	2009-0.307.004-0	TECHIBA	R. LINCOLN DE ALBUQUERQUE Nº 272
AB-13	2009-0.169.167-0	BIFRISMAN	R. LINCOLN DE ALBUQUERQUE Nº 272, 281, 288
AB-14	2009-0.107.869-4	ANDREVAL	R. ADRIELLES ORLANDO CURTOLLO
AB-15	2009-0.269.199-4	ESTIO	R. CÂNDIDO ESPINHEIRA Nº 219 e 281
AB-16	2009-0.187.790-7	PLAZZA SHOPPING	R. BARÃO DE TEFFÉ Nº 247
AB-17	2009-0.367.034-7	KLASHI	R. CARLOS VIEIRA Nº 349
AB-22	2009-0.213.879-9	RALLERI	R. TURASSU
AB-23	2009-0.234.879-9	TALURE	LARGO PADRE PEREGRIN
AB-24	2009-0.201.279-0	NAC	R. JOAQUIM FERREIRA Nº 41
AB-25	2009-0.199.069-0	BETTON	R. TAGAPURU Nº 89, 199
AB-26	2009-0.211.867-0	COLORADO	R. JOSÉ GOMES FILGADO
AB-27	2009-0.213.009-0	ALCERAZOR	R. JOSEF 49199
AB-28	2009-0.269.089-0	ALBERT AMAR	R. CÂNDIDO ESPINHEIRA
AB-29	2009-0.249.899-0	MARIA CECILIA	R. ADRIELLES ORLANDO CURTOLLO
AB-30	2009-0.269.899-1	ESPADA	R. ADRIELLES ORLANDO CURTOLLO
AB-32	2009-0.334.749-4	TECHIBA	QUILTA TELEFONICA - MARQ. SÃO VICENTE
AB-33	2009-0.334.749-0*	KLASHI SIGAL	R. DR. RUBENS MERRILLES
AB-34	2009-0.341.189-0	JACARANDÁ	AV. FRANCISCO MATARAZZO LT. 8, 10, 11 e 12
AB-36	2009-0.341.173-9	JACARANDÁ	AV. FRANCISCO MATARAZZO LT. 12 e 13
AB-38	2007-0.269.867-3	HELBOR	R. TAGAPURU Nº 299
AB-37	2007-0.149.814-8	ALINHOT	R. LINCOLN DE ALBUQUERQUE
AB-39	2007-0.267.069-1	MANOEL BENTO G. TELLES	PÇA TOMAS MOPUS 81 e 83
AB-34	2007-0.309.439-8	LUIS ROBERTO CAMPOS	AV. GIDEM E PROGRESSO 119
AB-42	2007-0.142.869-7	VICTOR NADIM AMBUD	R. DR. MOISÉS KAVAN 389
AB-41	2007-0.373.419-9	SAN EMPRENO E PARTIDP	AV. MARCELO DE MACHADO Nº 248, 269, 281, 288
AB-43	2007-0.129.879-1	CA ZAFFARI	R. TURASSU e AV. POMPEIA
AB-40	2007-0.309.999-1	WINBOR EMPRENO SACB	AV. FRANCISCO MATARAZZO LT. 13
AB-44	2007-0.309.919-3	WINBOR EMPRENO SACB	AV. FRANCISCO MATARAZZO LT. 11 e 12
AB-45	2007-0.373.889-1	WINBOR EMPRENO SACB	R. JOSÉ GOMES FILGADO
AB-46	2007-0.261.879-1	KLASHI SIGALLICOD	R. FRANCISCO MATARAZZO LOTES 1, 2 e 3
AB-47	2009-1.000.999-0	ALSA	AV. MARQUES DE SÃO VICENTE
AB-48	2009-1.075.719-0	HELIX EMPRENO SACB	RUA DR. ALFREDO DE CASTRO
AB-49	2009-0.143.949-1	WINDA SUPERMERCADOS	RUA GUAYCURU



Situação atual

Localização das propostas

Programa de Obras da Lei 11.774/95

REVISÃO DO SISTEMA DE DRENAGEM EM TODA A ÁREA



Situação atual

Programa de Obras

plano urbanístico

O Plano Urbanístico se baseou em quatro princípios:

- 1) melhorar as condições de mobilidade para veículos e pedestres no interior da área;
- 2) reurbanizar a orla da ferrovia;
 - 2.1. áreas para concessão urbanística
 - 2.2. viabilizar a implantação de HIS e HMP
- 3) implantar um sistema de áreas verdes associado ao sistema de drenagem
- 4) recuperar referenciais paisagísticos

**Plano
urbanístico**

1

**melhorar condições
mobilidade**

Áreas vazias

- 500 mil m²
- Impedem a integração espacial
- Obstáculos à permeabilidade de veículos e pedestres

Área industrial

- grandes quadras
- malha descontínua

Área residencial

- loteamento antigo
- traçado regular

Plano urbanístico

estrutura fundiária atual



- Marginal Tietê
- eixos longitudinais
- eixos transversais
- vias locais
- vias propostas

Plano urbanístico

sistema de circulação proposto

**Plano
urbanístico**

2

**reurbanização da
orla ferroviária**

Objetivos da reurbanização da orla da ferrovia

- Integrar as diretrizes da CPTM ao Plano Urbanístico da Operação Urbana;
- Auxiliar no processo de recuperação da importância da ferrovia – funcional e paisagística;
- Criar novos eixos de acesso e melhorar as ligações existentes entre as estações de Metrô / Ferrovia e os principais pólos de atração da região – incentivar percursos a pé para distância curtas;
- Facilitar o acesso de automóveis, ônibus e pedestres às estações existentes – Terminal Barra Funda e Estação Água Branca.

Objetivos da reurbanização da orla da ferrovia

Contexto

- Há duas linhas ferroviárias (A e B) cortando a região;
- Não é possível prosseguir com a implantação da avenida Dr. Auro Soares sem relocar uma das linhas;
- EMURB e CPTM adotaram como diretriz a relocação das ferrovias para um só leito, liberando áreas encravadas.

proposta de relocação da linha férrea

área entre as duas ferrovias

situação atual das linhas férreas

extensão avenida Auro Soares



Concessão Urbanística



Plano urbanístico

Reurbanização da orla ferroviária

**Plano
urbanístico**

2.1

**Áreas para concessão
urbanística**

Elaboração de diretrizes gerais e estudos de massa em elaboração

**Plano
urbanístico**

2.2

Habitação social



HIS

localização dos terrenos

TERRENO				ÁREAS		VALORES		TIPOLOGIA		
ID	LOCALIZAÇÃO	Nº DE CONTRIBUINTE	ZONA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	VENAL DE REFERENCIA	DE MERCADO ESTIMADO	TIPOLOGIA	Nº DE UNIDADES	DIRETRIZES DE IMPLANTAÇÃO
ÁREA T3	Av. Tomas Edison nº 675 com frente para Av. Marques de São Vicente, lindeira a linha de alta tensão da CPFL	197.015.0048-1	LA ZM3a-09	4.873,00	145,00	R\$ 287.907,00	R\$ 4.111.450,00	02 blocos 16 PAV(s) com 04 aptos por andar	128	1. Elevador de alta performance com paradas no 4º, 8º, 12º, 16º pav. 2. Uma vaga de estacionamento para cada 03 un. habitacionais no pav. Térreo. 3. Taxa de permeabilidade mínima de 15%; 4. Reserva, de no mínimo 20% da área de terreno, com frente para Av. Marques de São Vicente para outros usos não residenciais
ÁREA T4	Av. Marques de São Vicente, com frente para a Rua Achilles Orlando Curtollo e futuro prolongamento da rua do Cano	197.042.0007-1	LA ZM3a-09	9.331,00	3.739,00	R\$ 3.248.453,00	R\$ 6.448.950,00	06 blocos 16 PAV(s) com 04 aptos por andar	384	1. Elevador de alta performance com paradas no 4º, 8º, 12º, 16º pav. 2. Uma vaga de estacionamento para cada 03 un. habitacionais no pav. Térreo. 3. Taxa de permeabilidade mínima de 15%; 4. Reserva, de no mínimo 20% da área de terreno, com frente para Av. Marques de São Vicente para outros usos não residenciais
ÁREA T5	Rua Moisés Kahan nº 375 com frente para Av. Marques de São Vicente e rua Tenente Alberto Spiciatti	197.014.0013-4	LA ZM3a-09	7.587,00	1.903,00	R\$ 3.275.279,00	R\$ 6.448.950,00	05 blocos 16 PAV(s) com 04 aptos por andar	320	1. Elevador de alta performance com paradas no 4º, 8º, 12º, 16º pav. 2. Uma vaga de estacionamento para cada 03 un. habitacionais no pav. Térreo. 3. Taxa de permeabilidade mínima de 15%; 4. Reserva, de no mínimo 20% da área de terreno, com frente para Av. Marques de São Vicente para outros usos não residenciais
				21.791,00	5.787,00	R\$ 6.811.639,00	R\$ 17.009.350,00			832

Observação: a Emurb está estudando a destinação das Áreas T1 e T2.

Área com extensa frente para a Av. Marquês de São Vicente, de grande visibilidade, fato pela avenida ser uma das principais ligações leste-oeste da região.

A área é utilizada na sua totalidade como estacionamento de caminhões e ônibus, sem cobertura.

O entorno apresenta edifícios com gabaritos variáveis, de 2, 4 e 6 pav, que ocupam atividades de comércio e serviço.

A Av. Marques de São Vicente apresenta passeios largos, mas desprovidos de arborização, o que torna o local árido ao pedestre em dias de sol intenso, mas ressalta-se o acesso ao corredor de ônibus e a proximidade com terminal Barra Funda.



Foto aérea do local



Croqui da quadra - S 197 Q 015





HIS

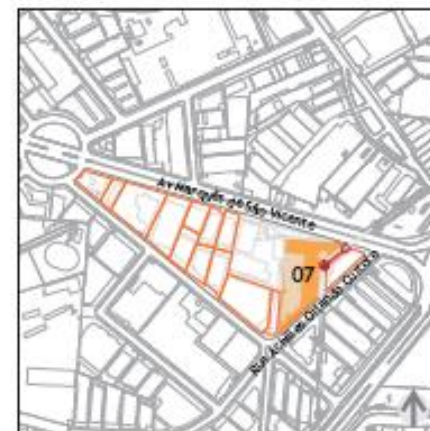
área T3 – diretrizes de implantação

Área com frente a *Av. Marquês de São Vicente* e *Av. Achilles Orlando Curtolo*.
Abriga uma garagem e oficina para ônibus.

O entorno apresenta a tipologia de edifícios de até 4 pav e galpões industriais. Ocupa o lado oposto na avenida em relação a área 3, já citada, o que a descreve como de grande visibilidade, atendida pelo corredor de ônibus e próxima ao terminal Barra Funda.

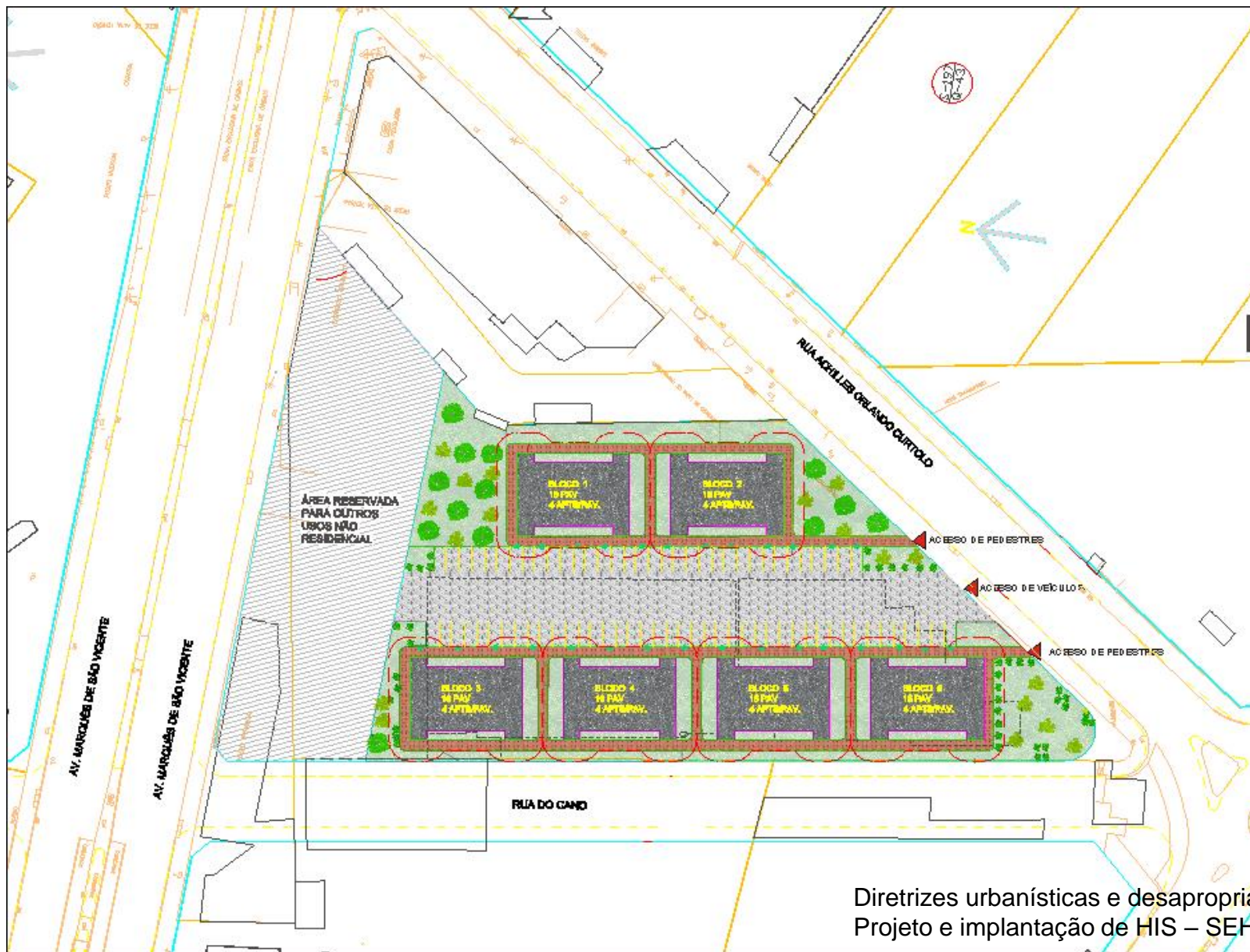


Foto aérea do local



Croqui da quadra - S 197 Q 042





Diretrizes urbanísticas e desapropriações – EMURB
 Projeto e implantação de HIS – SEHAB-HABI

Terreno com frentes para a Av. Marquês de São Vicente, Rua Dr. Moises Kahan e Tte. Alberto Spicciati. Abriga estacionamento de uma empresa.

O entorno predomina edifícios horizontais de comércio e serviço. O lote de esquina apresenta grande acessibilidade, atendido pelo corredor de ônibus e relativamente próximo ao terminal Barra Funda.

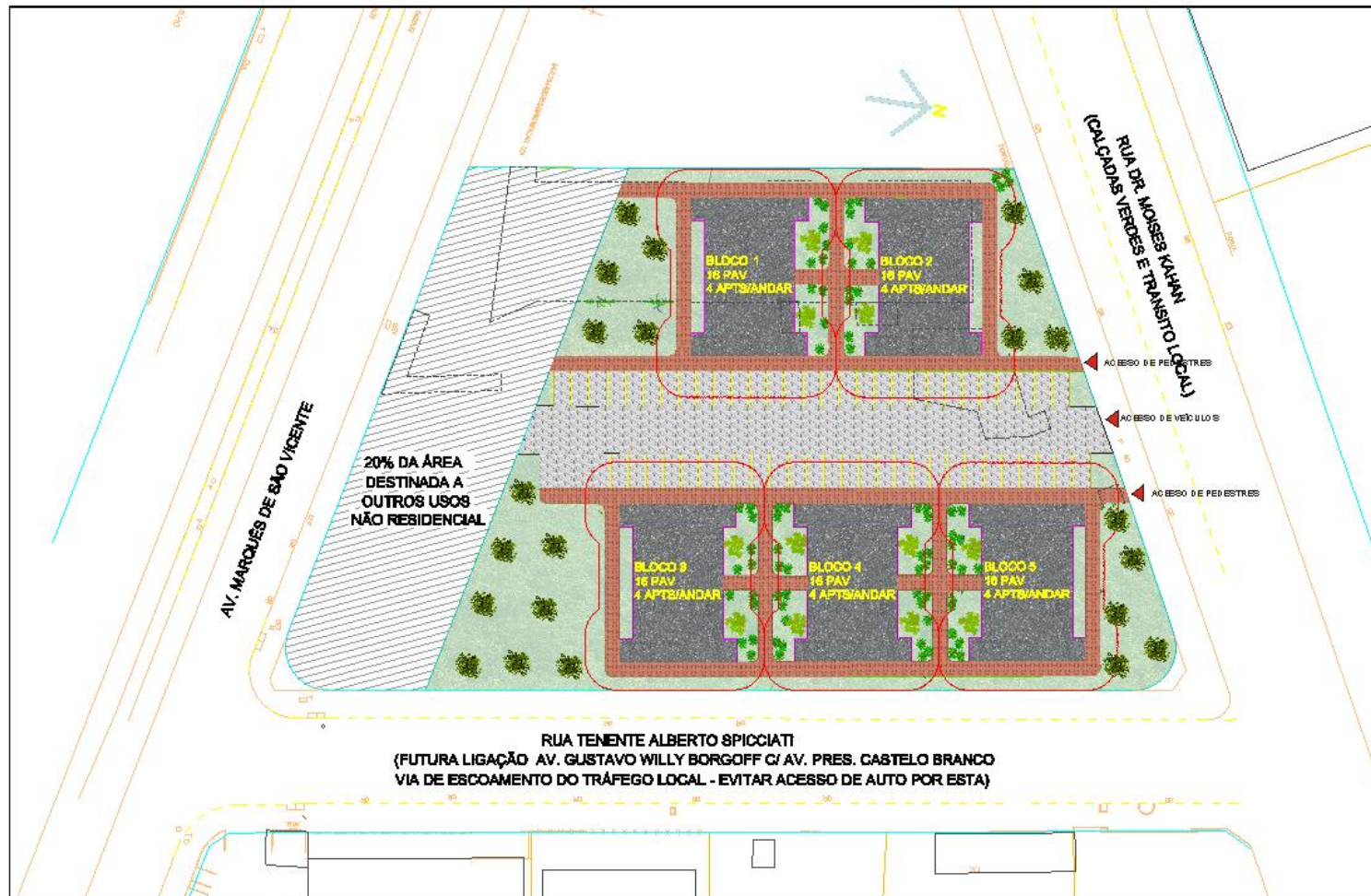


Foto aérea do local



Croqui da quadra - S 197 Q 014





ÁREAS:

ÁREA DO TERRENO= 7.559,00m²

ÁREA DE USO NÃO RESIDENCIAL = 1.636,00m²

C.A = 3,26

T.O = 0,70

ESCALA 1:500

10

Diretrizes urbanísticas e desapropriações – EMURB
Projeto e implantação de HIS – SEHAB-HABI

**Plano
urbanístico**

3

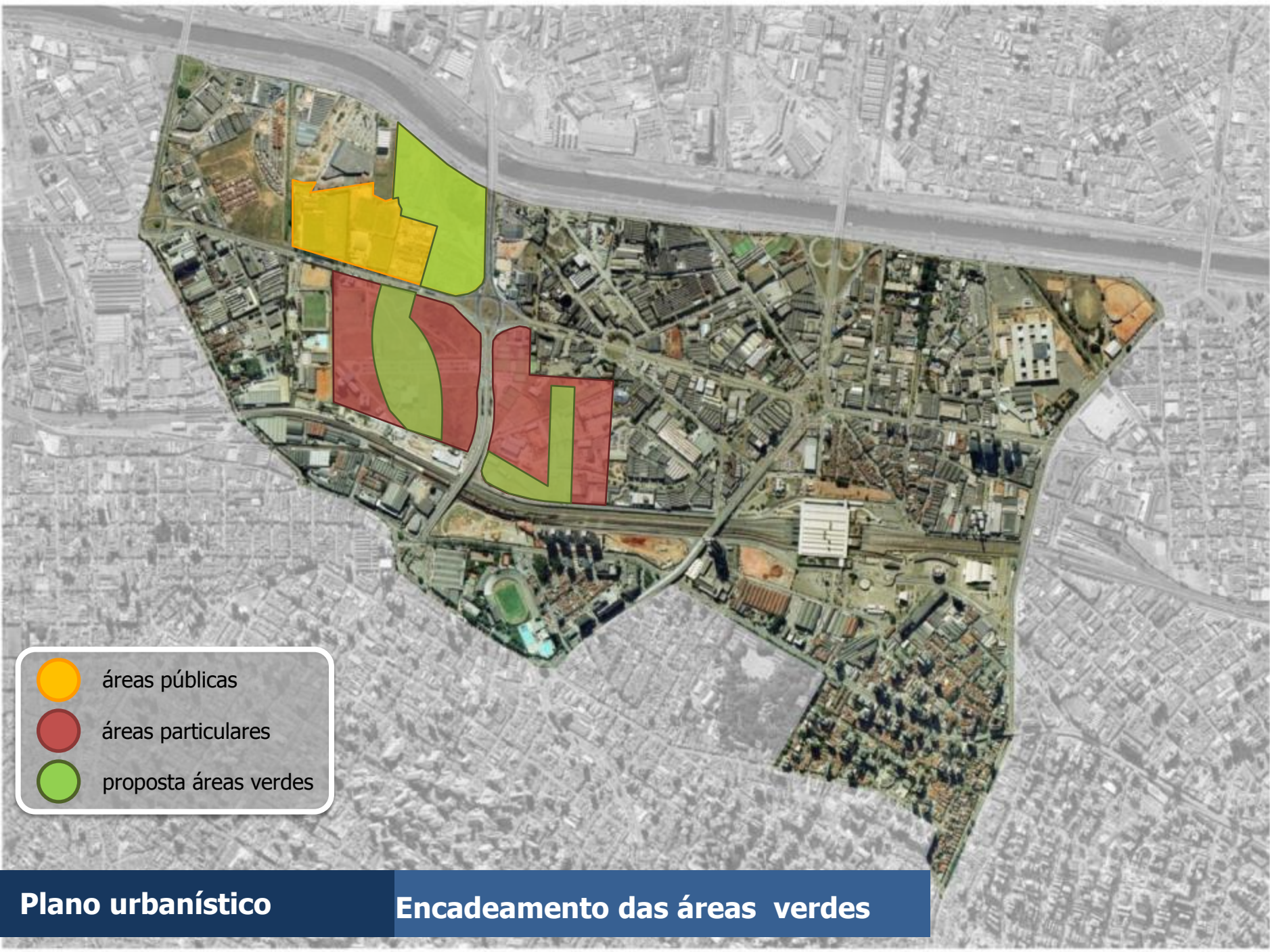
**drenagem e
áreas verdes**

Áreas públicas para uso efetivamente público

Iniciando a recuperação da interface do Tietê com a cidade e a implantação de um sistema de drenagem ligado ao sistema de áreas verdes.

Áreas particulares devem ser desmembradas

Visando a ampliação do sistema de drenagem ligado ao sistema de áreas verdes é proposto desmembramento de lotes particulares com grande área.



áreas públicas



áreas particulares



proposta áreas verdes

Plano urbanístico

Encadeamento das áreas verdes



LEGENDA

- RIO CANALIZADO
- LIMITE DO PERÍMETRO
- ÁREA VERDE
- ÁREA INSTITUCIONAL
- PROJETO ESPECIAIS

PARQUE LINEAR PROPOSTO

ESTRUTURA DE CONTROLE

AMPLIAÇÃO PROPOSTA DO PARQUE LINEAR E DO LAGO
 -Área adicional do parque = 10.150 m²
 -Área adicional do lago 3 = 3,050 m²

PARQUE PROPOSTO

AMPLIAÇÃO E PARQUE LINEAR PROPOSTO

NOVA LINHA DE DRENAGEM PREVISTA



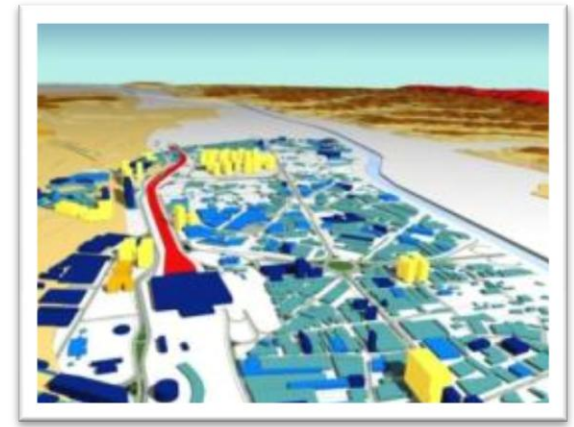
Plano urbanístico

visão do conjunto

4

**recuperação da
paisagem**

Recuperação da paisagem a partir de elementos ainda identificáveis



recuperação da
paisagem

referências visuais



**Recuperar referências
ainda identificáveis**

Situação do plano proposto

Situação do plano urbanístico

PLANO URBANÍSTICO

1. Melhoria das Condições de Mobilidade

- O plano de circulação viária elaborado conjuntamente com a CET foi aprovado pelo Conselho Gestor do Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca;
- Foi submetido a avaliação de SIURB, SMT, SPTRANS, SEMPLA e SVMA;
- Foi publicado o DUP 49.317 em 14 de março de 2008, reservando as áreas particulares necessárias a execução das obras e que serão posteriormente desapropriadas;
- Foram contratados e estão em fase de elaboração dos projetos executivos as 11 intervenções prioritárias aprovadas pelo Conselho Gestor

PLANO URBANISTICO

1. Melhoria das Condições de Mobilidade (cont.)

- Proposta de Lei de melhoramento viário está sendo encaminhada a SIURB para publicação e efetivação das desapropriações necessárias;
- Já foi contratada a empresa vencedora da licitação para a execução das 11 obras prioritárias:
 - Praça Linear entre o Parque da Água Branca e o Terminal da Barra Funda
 - Praça memorial da America Latina
 - Ligação entre Av. Francisco Matarazzo e rua Tagipuru
 - Extensão da Rua D. Germaine Burchard
 - Alargamento passeios Rua Tagipuru
 - Alargamento dos passeios Av. Dr. Auro Soares de Moura Andrade
 - Reconfiguração geométrica rotatória da rua Dr. Fuad Nautel com rua Tagipuru
 - Alargamento Rua Pedro Machado
 - Implantação de laterais e retornos sob o Viaduto Pompéia
 - Alargamento dos passeios da Rua Joaquim Ferreira
 - Realinhamento geométrico dos passeios da rua Carlos Vicari e da Av. Santa Marina

PLANO URBANÍSTICO

2. Reurbanização da Orla Ferroviária:

- Foi estabelecido Termo de cooperação com a CPTM visando a elaboração do projeto básico e levantamento de custos do projeto de relocação da linha "A" da ferrovia. Está em negociação a abertura de licitação para contratação do projeto.

2.1. Habitação de Interesse social:

- Publicação dos DIS – Decreto de Interesse social nº 50.373, 50376 e 50.390 de janeiro de 2009 reservando as áreas de interesse.
- Foi transferido do Fundo Especial da OUAB para a conta vinculada HIS o valor de R\$7.113.314,50 para construção de HIS nos terrenos T3, T4 e T5.

PLANO URBANÍSTICO

3. Drenagem e áreas verdes:

- Foi publicado edital para contratação de empresa para elaboração de plano diretor de macrodrenagem para as bacias dos córregos Água Preta e Sumaré, incluindo projetos executivos das obras estruturais prioritárias;

4. Recuperação da paisagem:

- Aguardando as medidas a serem definidas pelo EIA-RIMA

PLANO URBANÍSTICO – próximos passos

- 1. Publicação da lei de melhoramento viário** – prazo estimado 90 dias;
- 2. Desapropriações necessárias para as 11 intervenções prioritárias** – prazo estimado 120 dias
- 3. Emissão de ordem de serviços para execução das obras** – 30 dias após imissão na posse dos imóveis a serem desapropriados
- 4. Execução das obras** – prazo previsto = 21 meses
- 5. Contratação de projetos para novas intervenções** – sem data definida

Revisão da lei

Diretrizes Gerais para revisão da Lei 11.774/95

- adequação à legislação federal (Estatuto da Cidade) e municipal (PDE);
- instituir a gestão compartilhada;
- elaborar Estudos de Impacto Ambiental;
- instituir os CEPACs e outros instrumentos urbanísticos;
- adequar a destinação e distribuição da área adicional (estoque);
- alinhar a Operação Urbana aos novos parâmetros de uso do solo x oferta de transporte público;
- alinhar a Operação Urbana à demanda pelo uso residencial preservando as atividades geradoras de emprego;
- oferecer incentivos ao padrão residencial médio;
- adequar o programa de investimentos aos novos objetivos.

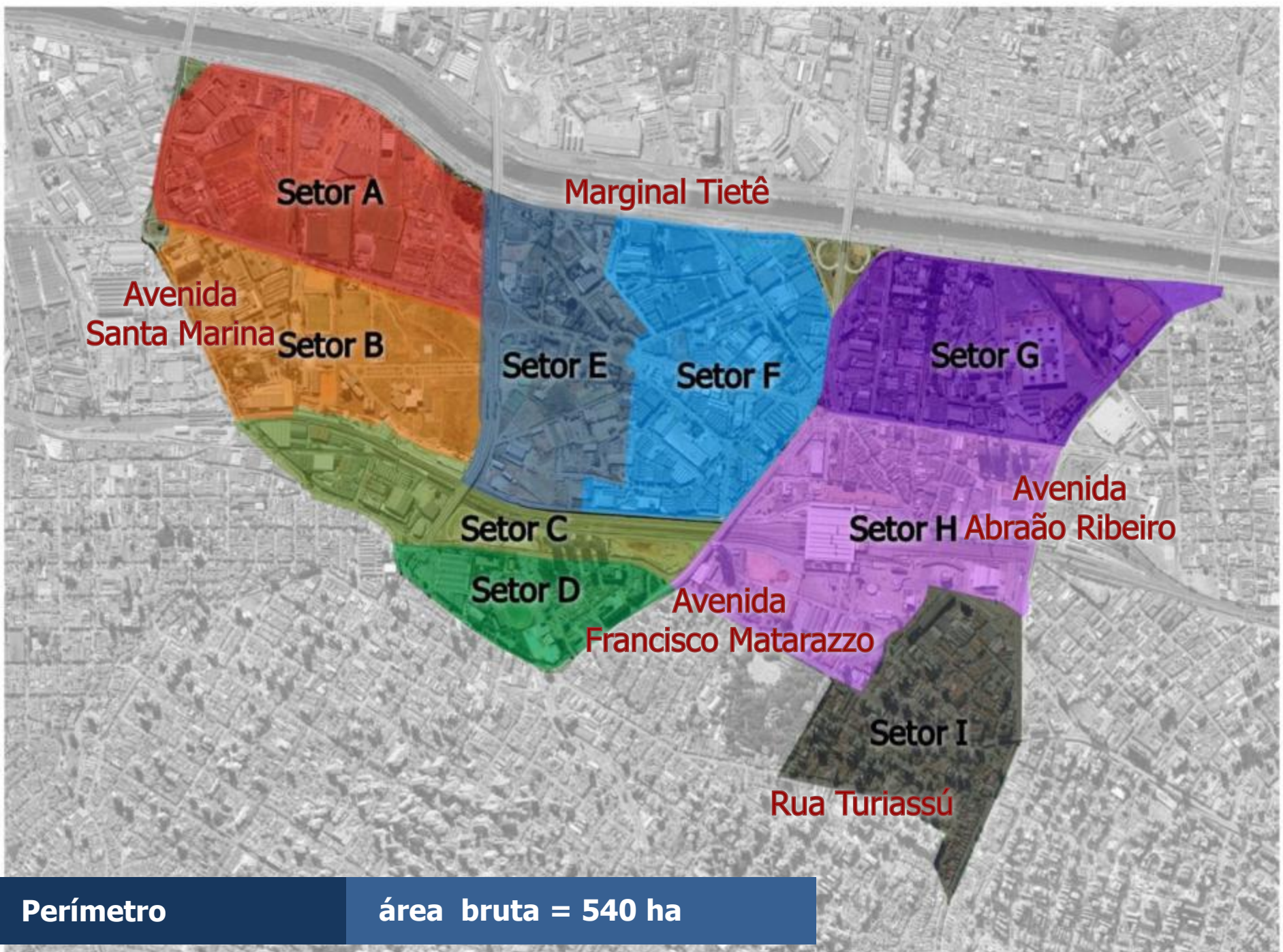
Situação dos trabalhos de revisão da Lei

- **Elaboração de Projeto de Lei**

- Foi contratado e entregue parecer elaborado pela empresa CONTACTO Consultores Associados referente situação do mercado imobiliário da região, com a delimitação de estoques de área construída adicional a serem estabelecidos e o valor estimado dos CEPACs.
- Foi elaborada minuta do projeto de Lei com as disposições gerais, incentivos e restrições de usos,
- Está em fase de abertura da proposta comercial a empresa pré qualificada na licitação para a elaboração de EIA-RIMA visando a complementação e consolidação dos dispositivos da Lei, avaliação da infra-estrutura instalada e possíveis complementações necessárias.

Revisão da lei – próximas etapas

- **Elaboração do EIA-RIMA** – Tempo estimado 180 dias
- **Consolidação do texto da Lei** – 30 dias a partir da entrega do EIA-RIMA,



Setor A

Marginal Tietê

**Avenida
Santa Marina**

Setor B

Setor E

Setor F

Setor G

Setor C

Setor H

**Avenida
Abraão Ribeiro**

Setor D

**Avenida
Francisco Matarazzo**

Setor I

Rua Turiassú

Perímetro

área bruta = 540 ha

Parâmetros Adotados

- Introduzir a dimensão “qualidade” ao estoque
 - Equilibrar distribuição de usos
 - **Grau de conforto do usuário e morador / Distâncias a percorrer** - deslocamentos a pé ou motorizados / **Vitalidade e Dinamismo**– características das centralidades
 - Obter o adensamento projetado
 - Otimização dos equipamentos instalados e a instalar
 - Mesclar de faixas de renda
 - Atingir o “público alvo” – aquele que utiliza melhor os equipamentos
 - Diversificar os tipos de serviços
 - Aproximar moradia e emprego

Densidade máxima – 230 hab/ha – PITU 2025

Densidade em 2002 – 23 hab/ha

Densidade em 2008 – 36 hab/ha

Diferenciar: Aumento de Área Construída e Densidade Populacional

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB

Presidente – Marcelo Cardinale Branco

Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas - Rubens Chammas

Superintendência de Desenvolvimento – Arqº Vladir Bartalini

Gerência de Operações Urbanas

Arqº Vladimir Ávila

Arqª Sonia da S. Gonçalves

Arqª Robernize Chakour

Arqª Lucia Miyuki Okumura

Engº Jair A. Zanelato

Assessor: Guilherme E. do Amaral

Assist. Adm. Luciana da Costa

Assist. Adm. M. de Fatima N. NIY

Estag. Letícia Miguel Santos

Estag. Márcio J. de Góes Martins

Gerência de Desenvolvimento

Arqª Rosa M. Miraldo

Arqª Angela dos Santos Silva

Assist. Téc. Luiz V. Goria Peluso

Assist. Tec. Mauri Fogaça

Estag. Marcos L. Moraes

Estag. Tiago F. Lopes Carneiro

Estag. Camila de A. Fiuza