



CONCESSÃO URBANÍSTICA NOVA LUZ

CONCESSÃO URBANÍSTICA

- A concessão urbanística é um instrumento jurídico do *urbanismo concertado*.
- O urbanismo concertado é um método do urbanismo que se caracteriza pela consensualidade na atividade de organização do espaço urbano.
- Trata-se de um tipo de parceria público-privada juntamente com as operações urbanas e consórcio imobiliário.

CONCESSÃO URBANÍSTICA

- Concessão urbanística é um instrumento urbanístico pautado por um contrato administrativo, onde o poder público transfere a um particular a obrigação de implementar intervenção urbana, usando a desapropriação como meio de mobilização dos recursos fundiários.
- É determinado por um projeto urbanístico específico (PUE) e acontece em áreas de operação urbano ou de intervenção urbanística (AIU).

CONCESSÃO URBANÍSTICA

- O art. 1º da Lei 14.917/2009 define concessão urbanística como um *instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal*.
- Já o art. 2º da mesma lei define concessão urbanística como uma espécie de contrato administrativo, por meio do qual o poder concedente, mediante licitação na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da concessionária.
- A lógica é a mesma da Lei Federal 8.987/1995, segundo a qual o investimento da concessionária será remunerado e amortizado mediante a exploração do serviço ou da obra por prazo determinado (art. 2º, III).



Concessão Urbanística

Nova Luz

- **Lei de Concessão Urbanística 14.917/2009**

Dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo

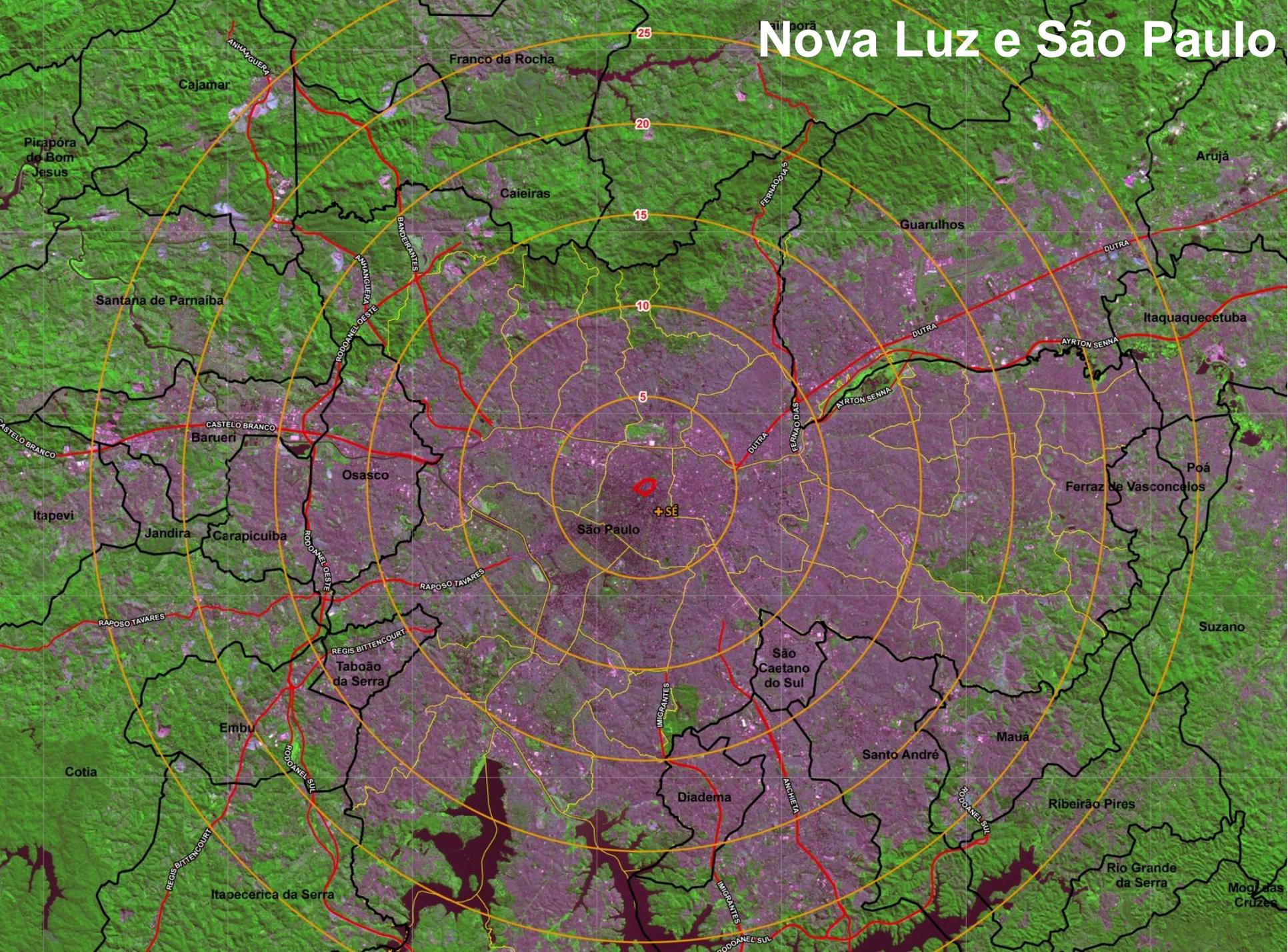
- **Lei de Concessão Urbanística - Nova Luz 14.918/2009**

Autoriza o Executivo a aplicar a concessão urbanística na área da Nova Luz e desenvolver Projeto Urbanístico:

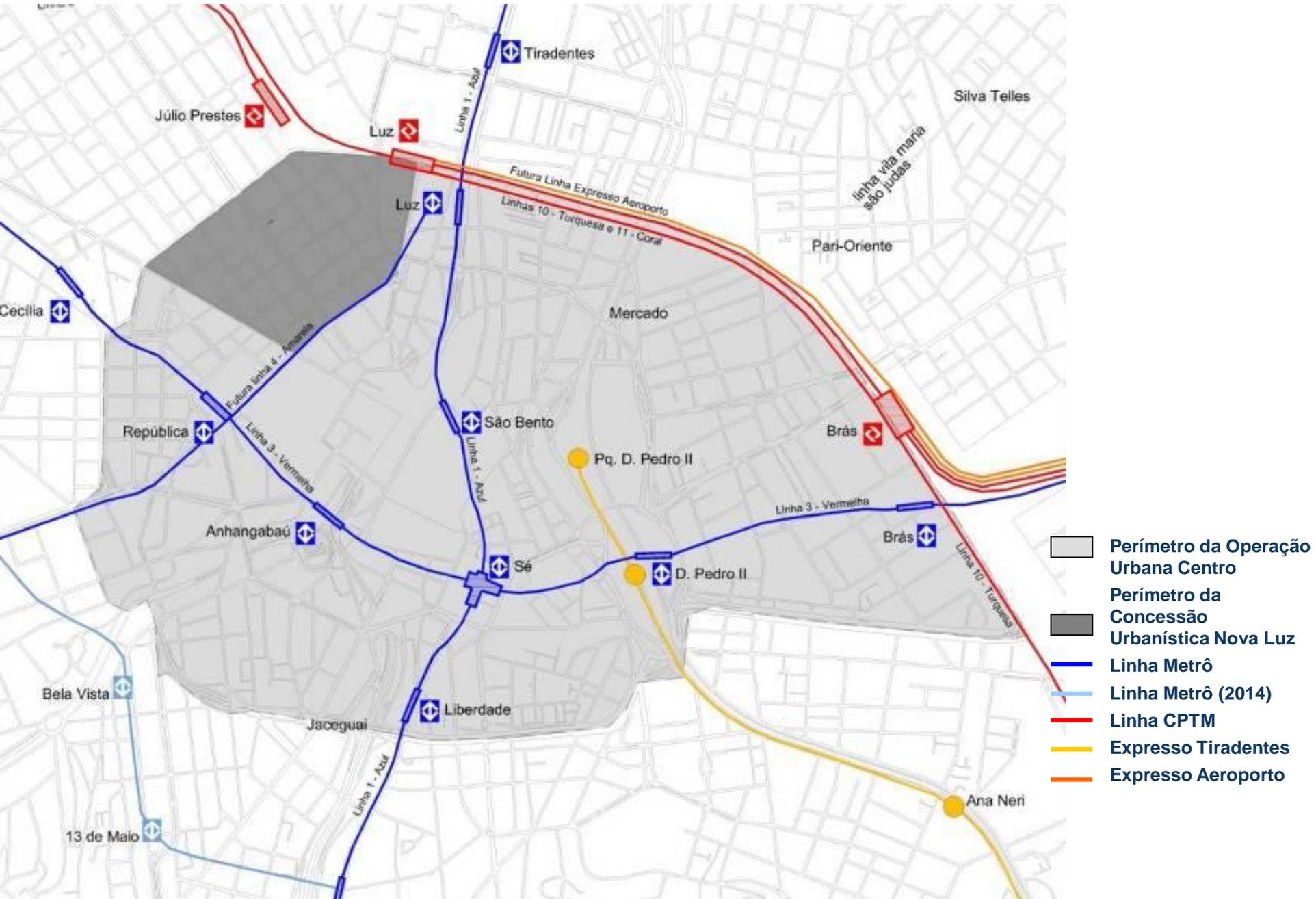
- Infraestrutura urbana
- Espaços públicos e áreas verdes
- Equipamentos urbanos e sociais
- Áreas para empreendimentos privados
- Liderado pelo Poder Público, interagindo com proprietários, investidores, moradores e usuários da área



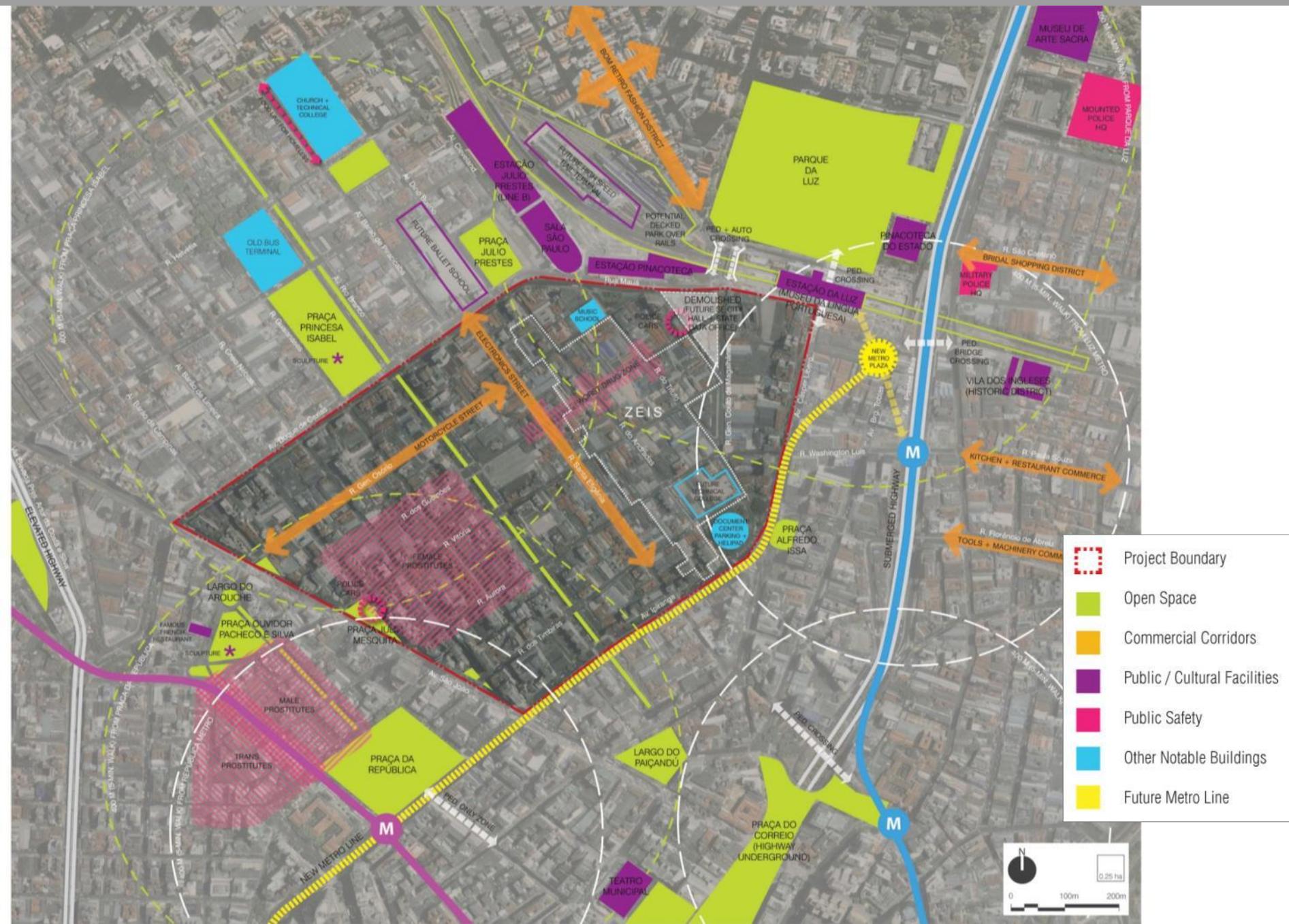
Nova Luz e São Paulo



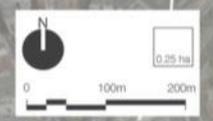
Acessibilidade da Área



IMPRESSIONS MAPPING

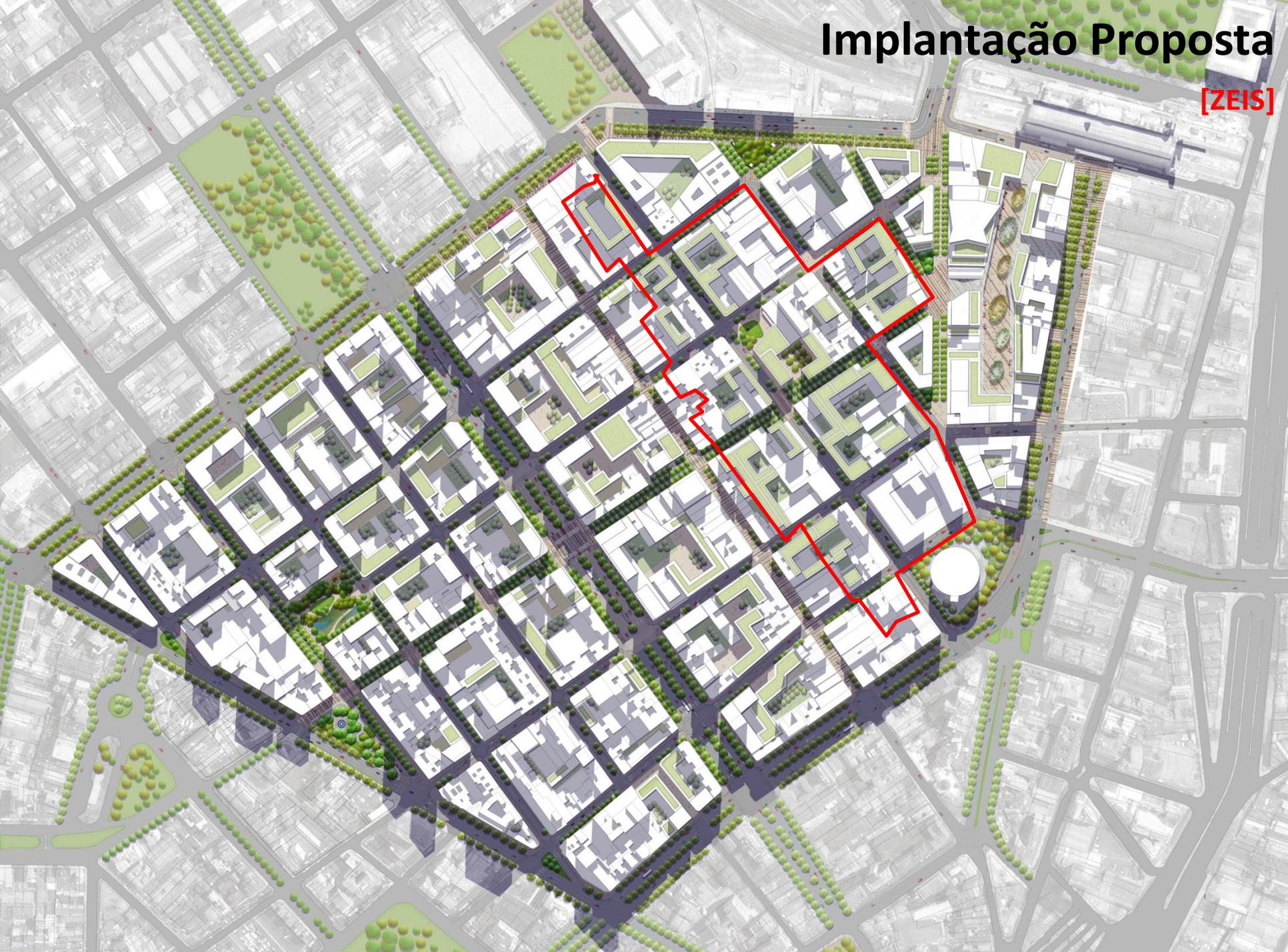


- Project Boundary
- Open Space
- Commercial Corridors
- Public / Cultural Facilities
- Public Safety
- Other Notable Buildings
- Future Metro Line

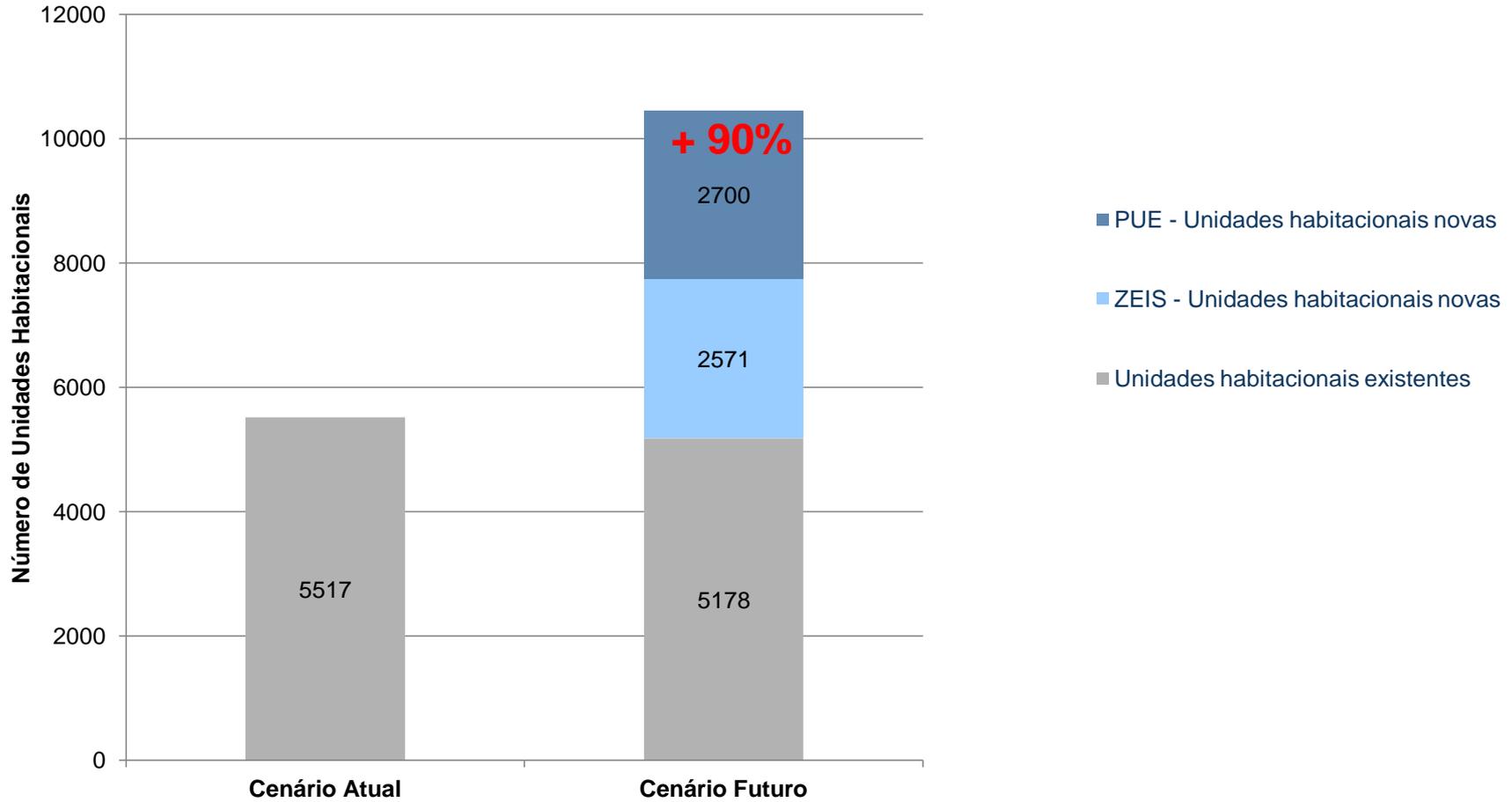


Implantação Proposta

[ZEIS]



Incremento do Parque Residencial

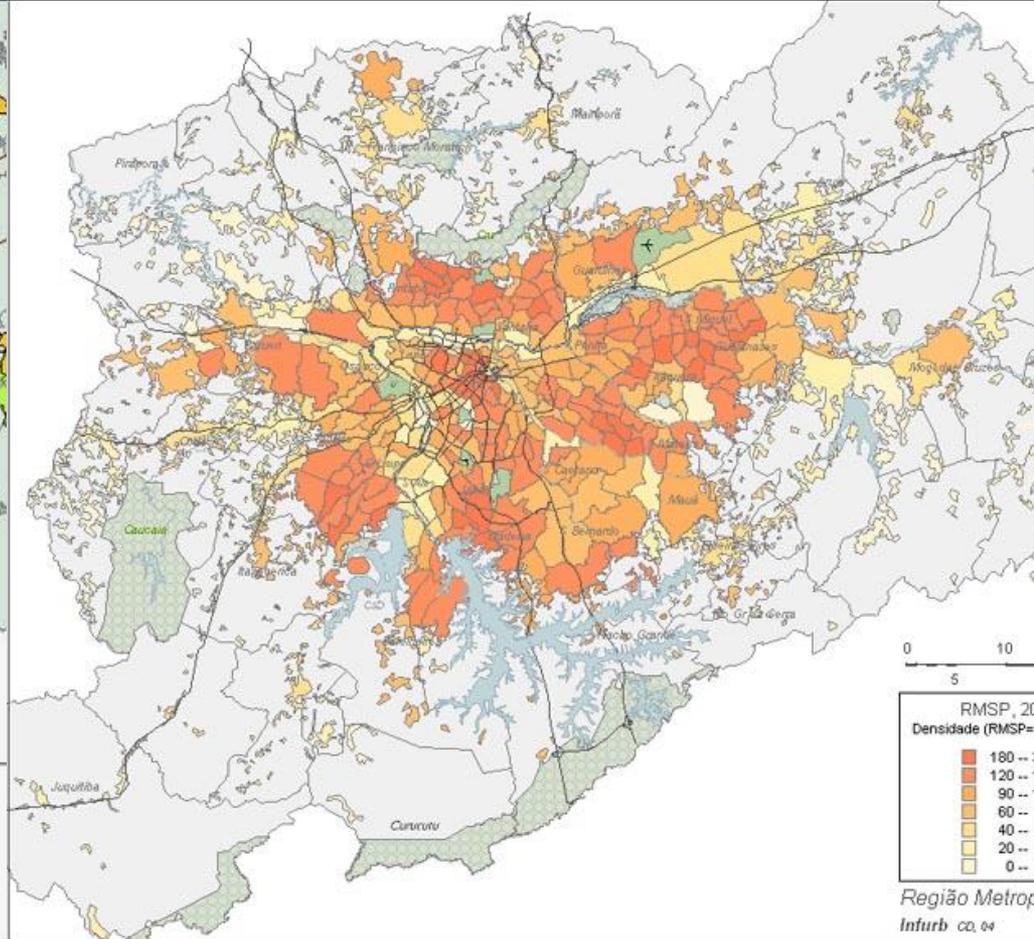
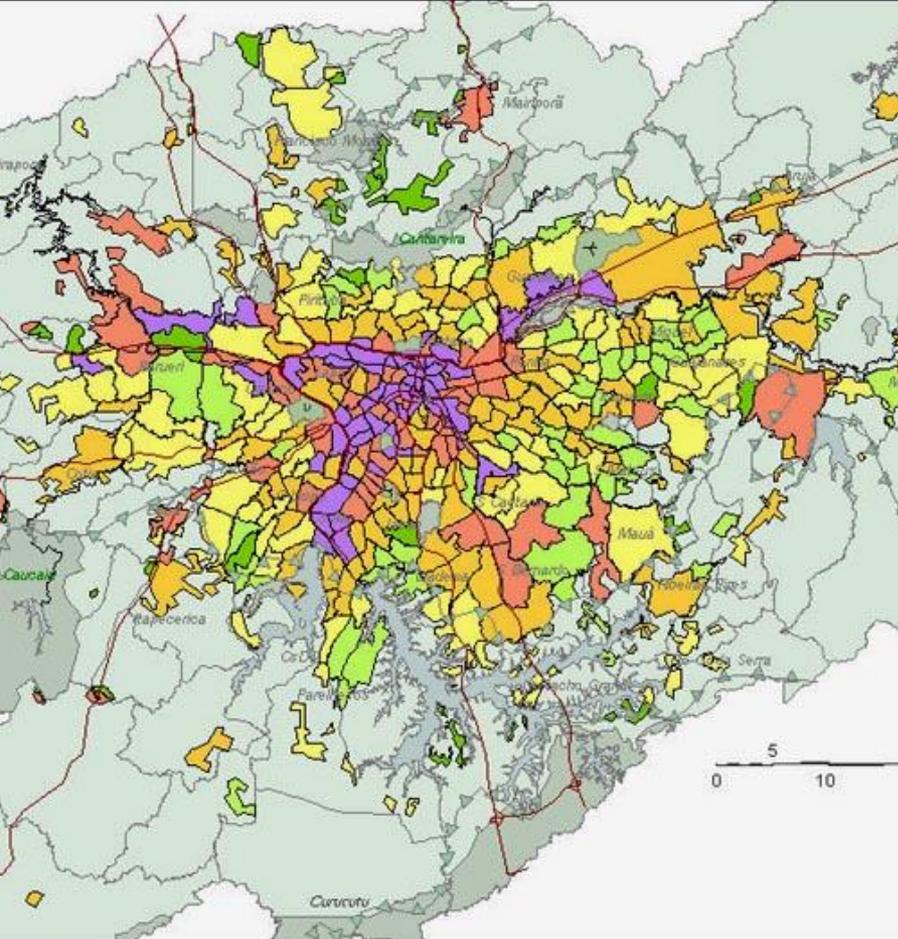


- A ocupação da área central deve estar pautada:
 1. Pelo análise do padrão da expansão urbana dos últimos 25 anos;
 2. Pela aumento das densidades demográficas, permitindo investimentos eficientes em infraestrutura;
 3. Pela aproximação da população do seu local de emprego que deverá ser orientada pela relação número de empregos por habitante existentes na área central.

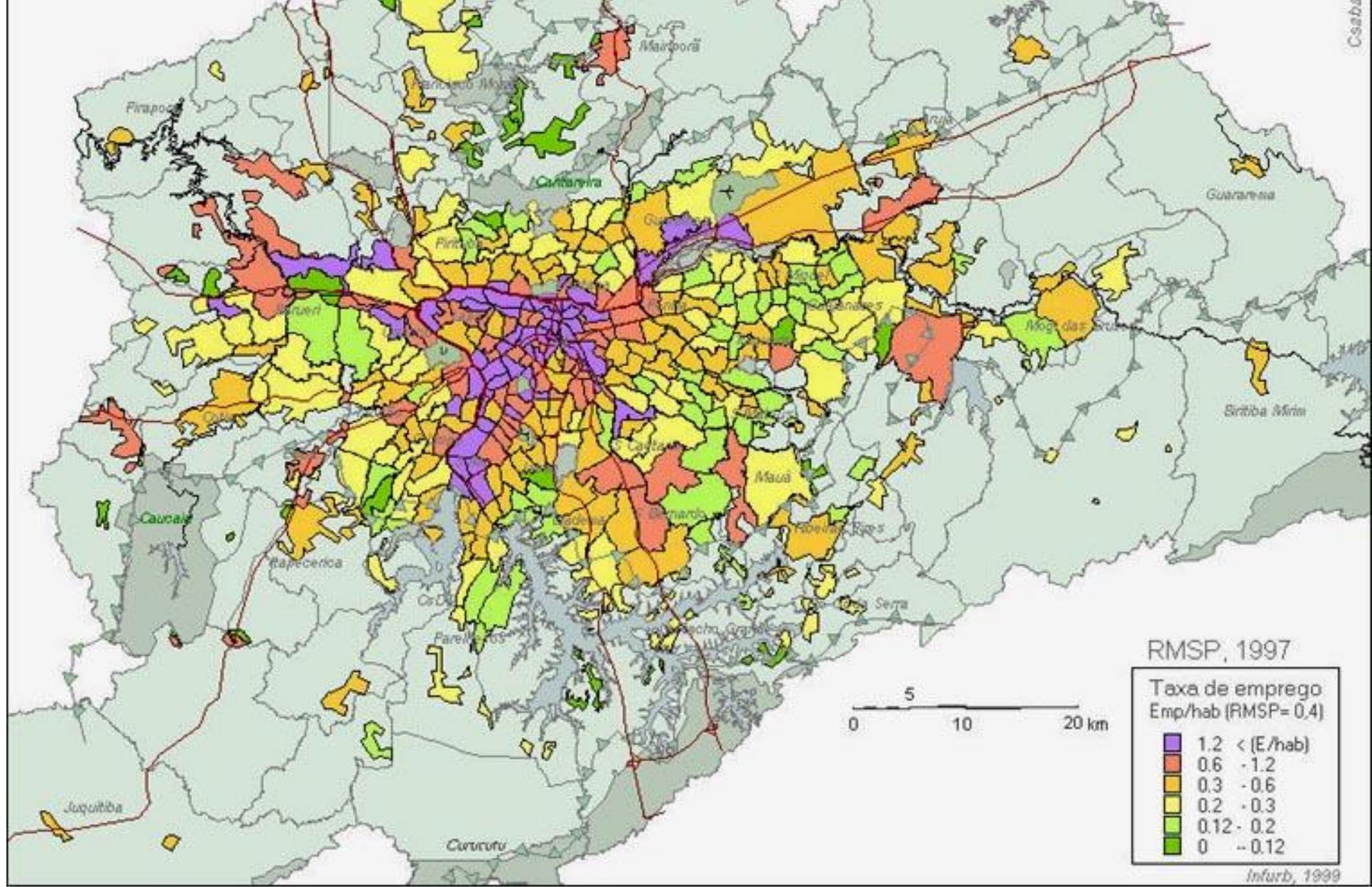


contexto

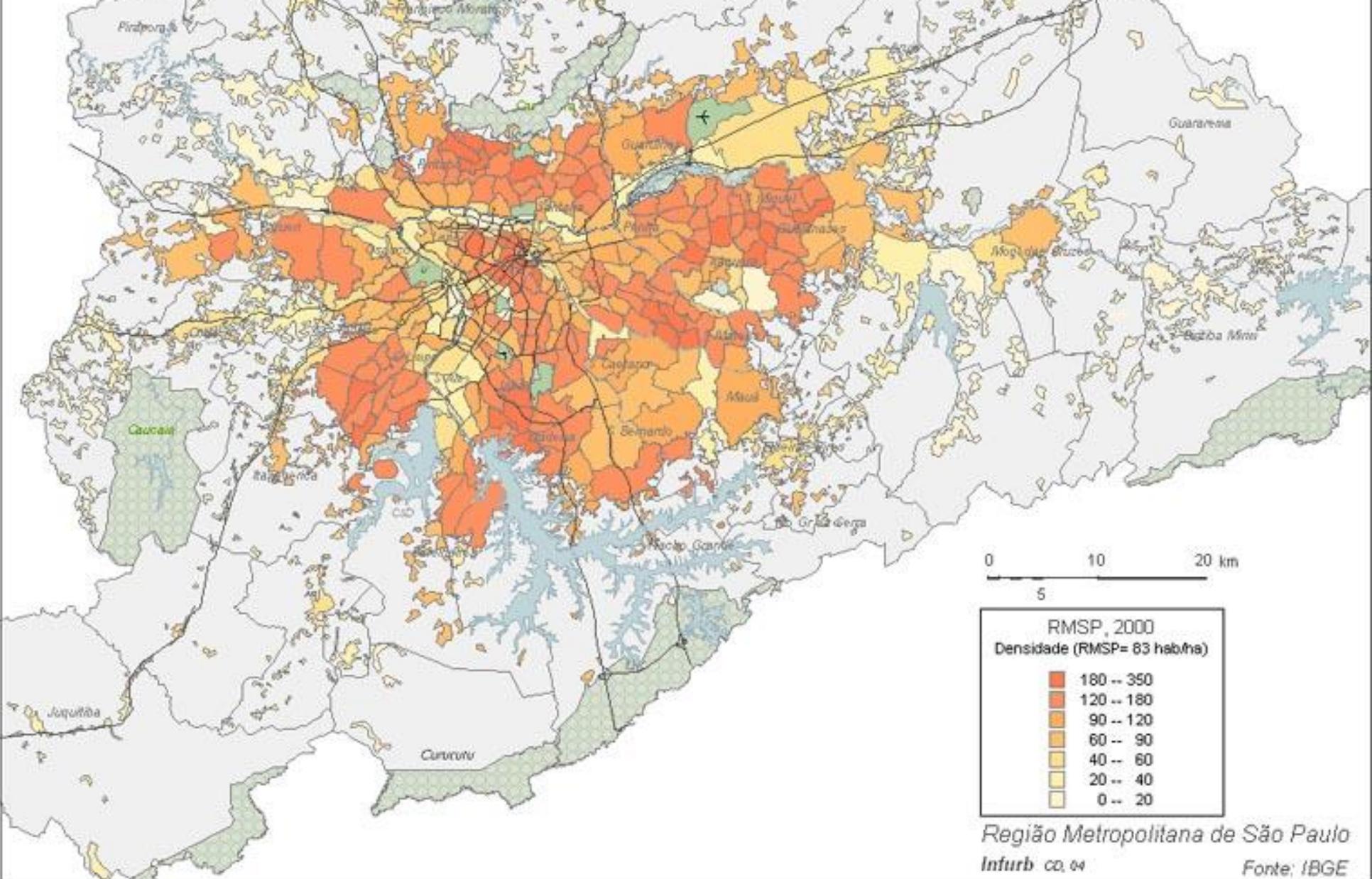
- 1. CENTRO EXPANDIDO** (6 SUBPREFEITURAS CONTORNADAS PELO ANEL INTERMEDIÁRIO) COM CONCENTRAÇÃO DE **64% DOS EMPREGOS E SOMENTE 17% DOS HABITANTES**, INDICANDO NECESSIDADE DE DESLOCAMENTOS;
- 2. CONCENTRAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA VERTICAL** NO CENTRO, PORÉM COM DENSIDADES DEMOGRÁFICAS SIMILARES ÀS DAQUELES DISTRITOS SEM NENHUMA VERTICALIZAÇÃO, GIRANDO EM TORNO DE **70HAB/HA**;
- 3. O RESTANTE DO MUNICÍPIO** COM 25 SUB-PREFEITURAS COM **CONCENTRAÇÃO DA MAIORIA DA POPULAÇÃO (83%)**, APRESENTANDO SOMENTE 36% EMPREGOS;
- 4. GRANDES ENTRAVES NA MOBILIDADE URBANA** CAUSADOS PELA DISSOCIAÇÃO ENTRE A LOCALIZAÇÃO DA MORADIA E DO EMPREGO;



1. Dissociação espacial da localização dos empregos e da moradia.



2. Concentração dos empregos nas áreas centrais com densidades da ordem de 1.000 emp/ha.



3. Dispersão da população com baixas densidades demográficas inferiores a 100 Hab/ha.





1. Padrão da expansão urbana



Ano	Mancha Urbana (km ²)	Período	Incremento da Mancha Urbana		Taxa de Crescimento Urbano Anual
1990	1.061,25	1990 - 2000	544,6 km ²	51%	4,71%
2000	1.605,82	2000 - 2010	179,7 km ²	17%	3,35%
2010	1.785,66	1990 - 2010	724,3 km ²	68%	2,35 %
Ano	População	Período	Incremento da população		Taxa de Crescimento Anual
1990	15.290.267	1990 - 2000	2.344.543	15%	3,19%
2000	17.634.810	2000 - 2010	526.032	3%	1,48%
2010	18.160.842	1990 - 2010	2.870.575	19%	1,61%
Ano	Densidade demográfica Bruta hab/ha	Período	Diminuição da densidade		
1990	144,07	1990 - 2000	-34,26	24%	
2000	109,81	2000 - 2010	-8,11	7,4%	
2010	101,70	1990 - 2010	-42,37	29%	

2. Adensamento demográfico

- Como pautar o processo de adensamento demográfico?
- 1. trabalhar com densidades que permitam investimentos eficientes em infraestrutura;
- 2. reproduzir o carregamento demográfico criado nas áreas de concentração de empregos como patamar mínimo de adensamento demográfico .

Sigla	Distrito	Lançamentos 2000-2003	Área do distrito km ²	Área construída vertical pela área urbanizada	Número de edificações verticais por km ²	Área construída vertical	Densidade demográfica
JDP	Jardim Paulista	22	26,0419	1,59	229,973659	41,406621	137,16
VAN	Vila Andrade	36	57,6702	0,68	39,783508	39,215736	71,50
PRI	Pari	1	151,1550	0,21	25,098725	31,742550	51,12
SCE	Santa Cecília	2	14,5681	1,26	254,153502	18,355806	182,51
MOE	Moema	34	19,6396	0,92	101,508810	18,068432	79,20
PIN	Pinheiros	11	23,5770	0,66	90,032279	15,560820	78,75
IBI	Itaim Bibi	20	12,1785	0,95	111,706680	11,569575	82,28
PRD	Perdizes	28	11,5673	0,89	126,415478	10,294897	167,94
VMN	Vila Mariana	14	7,05991	0,92	134,230291	6,495117	143,82
SAU	Saúde	24	13,2079	0,47	65,773256	6,207713	132,67
CON	Consolação	3	3,84403	1,54	262,748916	5,919806	147,36

* Em km².

JAC	Jaçanã	1	4,64735	0,03	1,735101	0,139421	117,70
IPA	Itaim Paulista	2	14,7258	0,01	1,063547	0,147258	177,28
VJA	Vila Jacuí	2	7,43572	0,02	2,307051	0,148714	184,36
PDR	Pedreira	0	15,755	0,01	0,597479	0,157550	68,14
ERM	Ermelino Matarazzo	3	8,86769	0,02	2,031127	0,177354	122,80
SMI	São Miguel	0	9,7769	0,02	2,352669	0,195538	129,83

* Em km².

Fonte: Seppe & Gomes (2008).

Quadro 1

Densidades demográficas no mundo.

Casos de análise	Unidades/ha	Pessoas/ha	Fonte
Casas isoladas em Hetfordshire	5	20	Urban initiative
Densidade média em Los Angeles	15	60	Newman & Kenworthy
Densidade média em Milton Keynes	17	68	Sherlock
Densidade média na Inglaterra 1981-91	22	88	Bibby & Shepperd
Densidade mínima para a provisão de ônibus	25	100	LGMB
Raymond Urwin 1912	30	120	Nothing gained but overcrowding
Densidade média em Londres	42	168	Newman and Kenworthy
Cidade Jardim 1968	45	180	Tomorrow: a real path to urban reform
Densidade mínima para implantação de linha de bonde	60	240	LGMB Sustainable Settlements Guide
Baixas densidades previstas no plano de Londres de Abercrombie	62	247	Greater London Plan 1944
Densidade urbana sustentável	69	275	Friends of the earth
Casas vitorianas e eduardianas	80	320	Urban Initiatives
Médias densidades previstas no plano de Londres de Abercrombie	84	336	Greater London Plan 1944
Altas densidades previstas no plano de Londres de Abercrombie	124	494	Greater London Plan 1944
Densidade média em Islington em Londres	185	740	Milner Holland
Densidade na Cingapura planejada	250	1000	Scoffam and Valle
Kowloon City	1250	50000	Scoffam and Valle

Fonte: David Rudlin (1998).

3. Aproximar a população do seu local de emprego

- A dinâmica de qualquer cidade é pautada pelo padrão dos deslocamentos , especialmente aquele motivado pelo emprego;
- A localização das aglomerações de empregos e de concentração populacional determinam as características da dinâmica urbana diária ;
- A dissociação da localização do emprego da moradia acarreta deseconomias importantes pautadas por deslocamentos superiores a 2 horas e congestionamentos diários de veículos.

- Enquanto os empregos, no centro expandido, se manifestam com densidades médias da ordem de 1.000 empregos/ha, chegando a 2.000 empregos/ha na Avenida Paulista. As densidades demográficas nesses setores não passam de 150 hab/ha.
- A população está dispersa por toda a mancha urbana, não havendo nenhuma relação de correspondência entre emprego e moradia.

- Na área central temos uma relação de 7 empregos para cada habitante.
- Muitos autores argumentam que esta relação deveria ser da ordem de 1 emprego para cada unidade habitacional ou 3,5 habitantes para evitar deslocamentos.

REFERÊNCIAS	MEDIDAS DE EQUILÍBRIO (E)
Margolis (<i>apud</i> Cervero, 1989)	$0,75 < E < 1,25$
Cervero (1989)	$E = 1,5$
Frank e Pivô (1994)	$0,7 < E < 1,3$
Cervero (1995)	$1,58 < E < 1,66$
Comissão de Transportes da Região de Ventura (2004)	$1,1 < E < 1,34$
Ewing <i>et al.</i> (<i>apud</i> Zhao <i>et al.</i> , 2005)	$E = 1,5$
Lobysem (2006)	$0,75 < E < 1,5$
Peng (<i>apud</i> Zhao <i>et al.</i> , 2011)	$1,2 < E < 2,8$
Gonzalez (2012)	$1 < E < 1,29$
Krizek <i>et al.</i> (2012)	$0,8 < E < 1,2$

- A ideia de uma cidade congestionada que é apreendida diariamente pela sociedade é utilizada como instrumento de mascaramento de uma realidade paradoxal.
- Ela é construída com a disseminação de duas falsas ideias.

- A primeira consiste em vincular o congestionamento com a expansão vertical, o que cria uma resistência por parte das elites tanto ao processo de verticalização como a qualquer movimento de intensificação de uso do solo.
- A segunda ideia, também associada à percepção diária de uma cidade congestionada, é a de que São Paulo apresenta densidades demográficas elevadas e insustentáveis, incentivando a dispersão da cidade.

- Esta construção ideológica funciona como mais um instrumento de segregação social, impedindo uma compactação da cidade que só seria possível com a intensificação do uso do solo e a mistura das classes sociais.

- Desmistificar esta questão é importante, principalmente quando se verifica que os distritos centrais concentram parte importante da infraestrutura e dos empregos da metrópole e já sustentam durante o dia densidades superiores aos 1.000 usuários/ha.



Nova Luz

Por que a concessão urbanística nesta localização ?

- Trata-se de entorno do maior Terminal Metropolitano, com grande afluência de pessoas de todos os setores da cidade;
- Grande circulação de pessoas criou desvalorização imobiliária, propiciando uso e ocupação do solo informais;
- Expansão territorial das economias de aglomeração (Santa Ifigênia), expulsando o uso residencial;
- Concentração fundiária (registros unificados), porém com muitos donos, impedindo a franca comercialização.

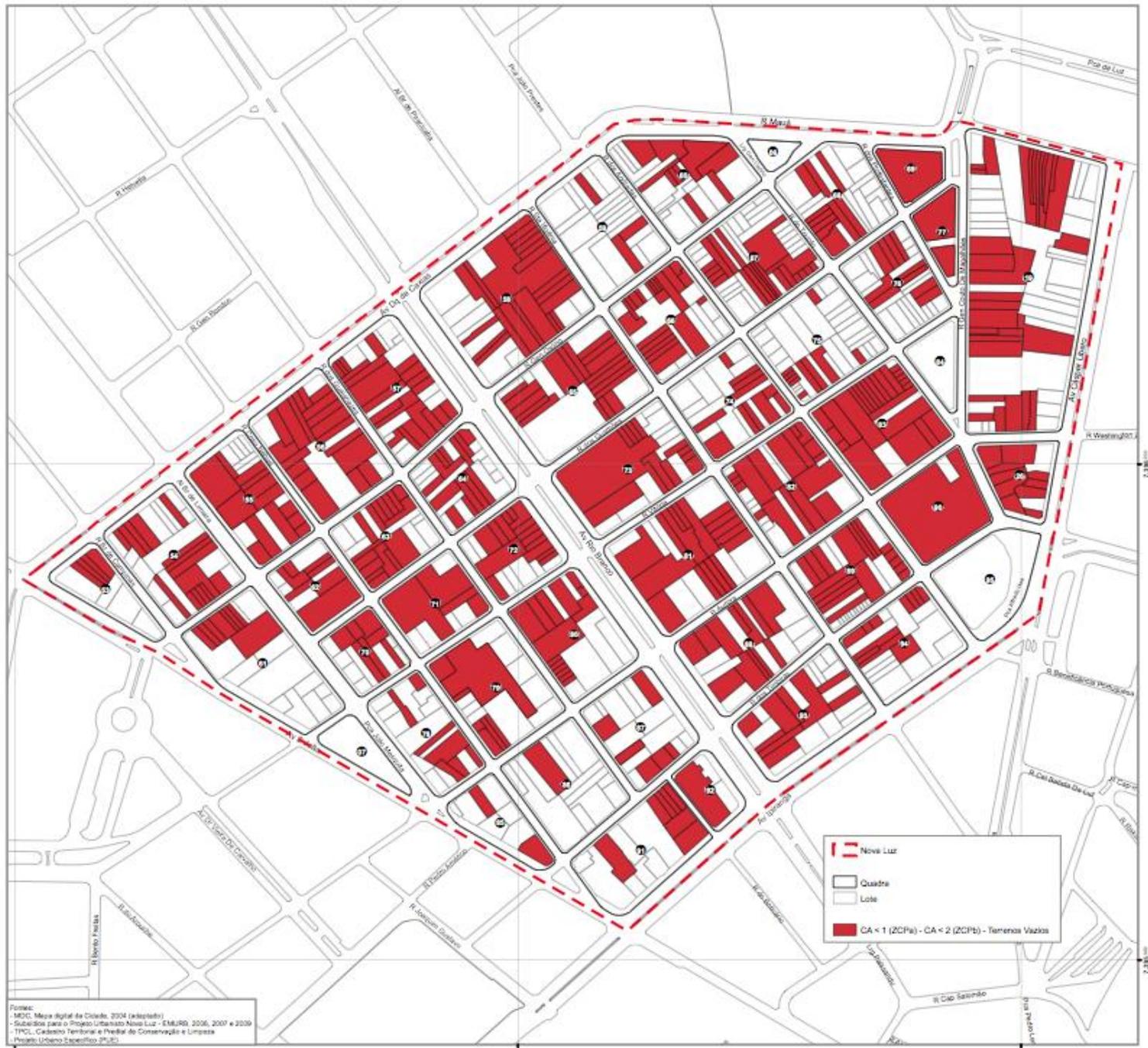
Objetivos da Concessão Urbanística da Nova Luz

1. Preservação, recuperação e valorização do patrimônio histórico, cultural e artístico
2. Equilíbrio entre habitação e atividade econômica
3. Implantação de imóveis de HIS e de HMP destinados a população de baixa renda
4. Manutenção e expansão de atividade econômica instalada, especialmente nos setores ligados à tecnologia

- Recuperar e requalificar 210.000 m² de espaço público na forma de ruas e calçadas;
- Construir 10.000 m² de áreas verdes, 3 creches, 1 escola fundamental, 1 unidade de saúde básica, 1216 unidades de HIS, 755 unidades de HMP;
- Restaurar 87 imóveis tombados e dotá-los de condições para seu uso adequado;
- Implantar 2.000 vagas de estacionamento subterrâneo situado na avenida Rio Branco na forma de dois níveis de sub-solo.

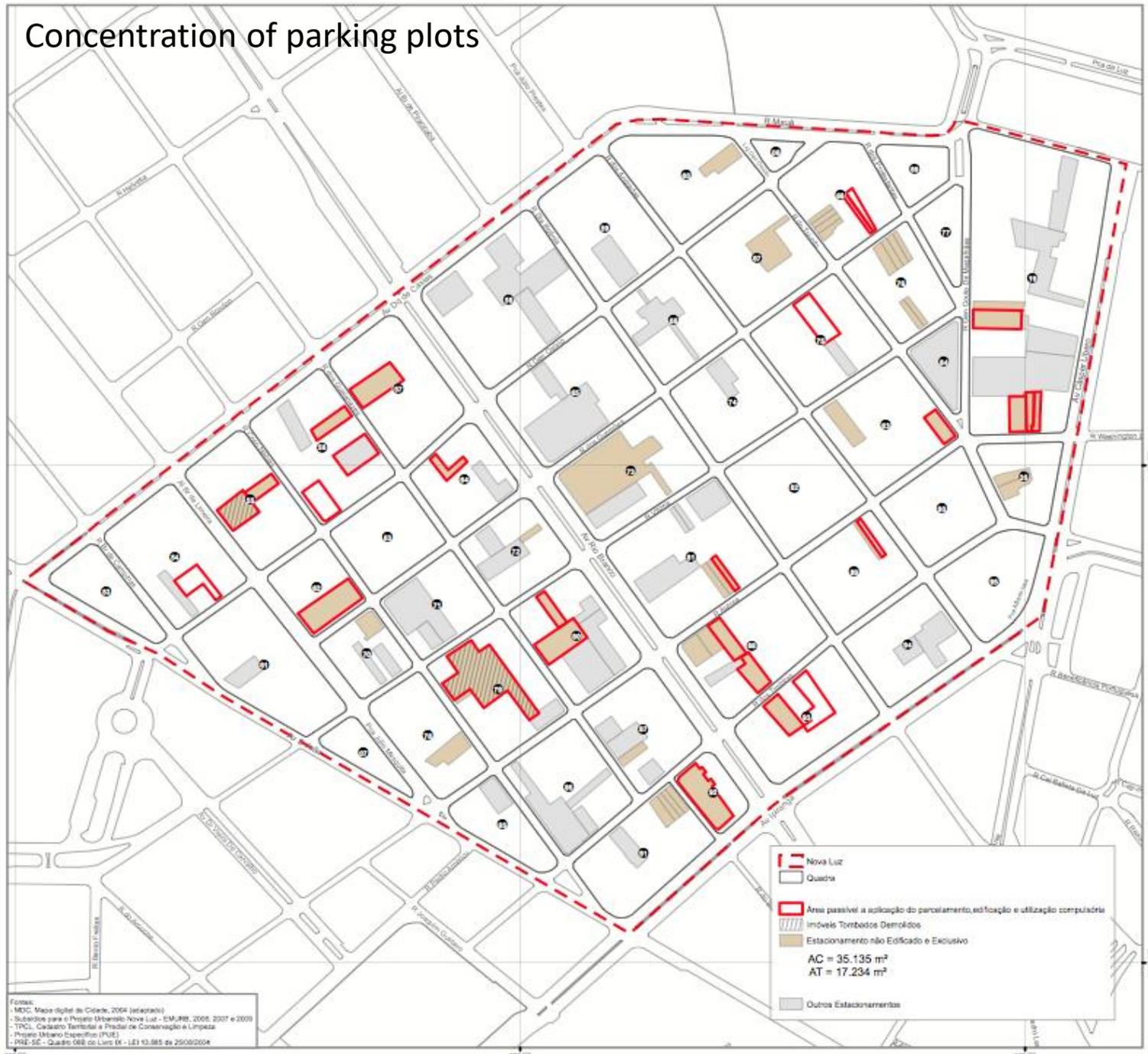
Concessão Urbanística como instrumento para cumprimento da função social da propriedade.

1. Concentração de propriedades com Coeficiente de Aproveitamento inferior ao básico;
2. Concentração de estacionamentos;
3. Concentração de imóveis tombados;
4. Concentração fundiária (registros unificados), porém com muitos donos.

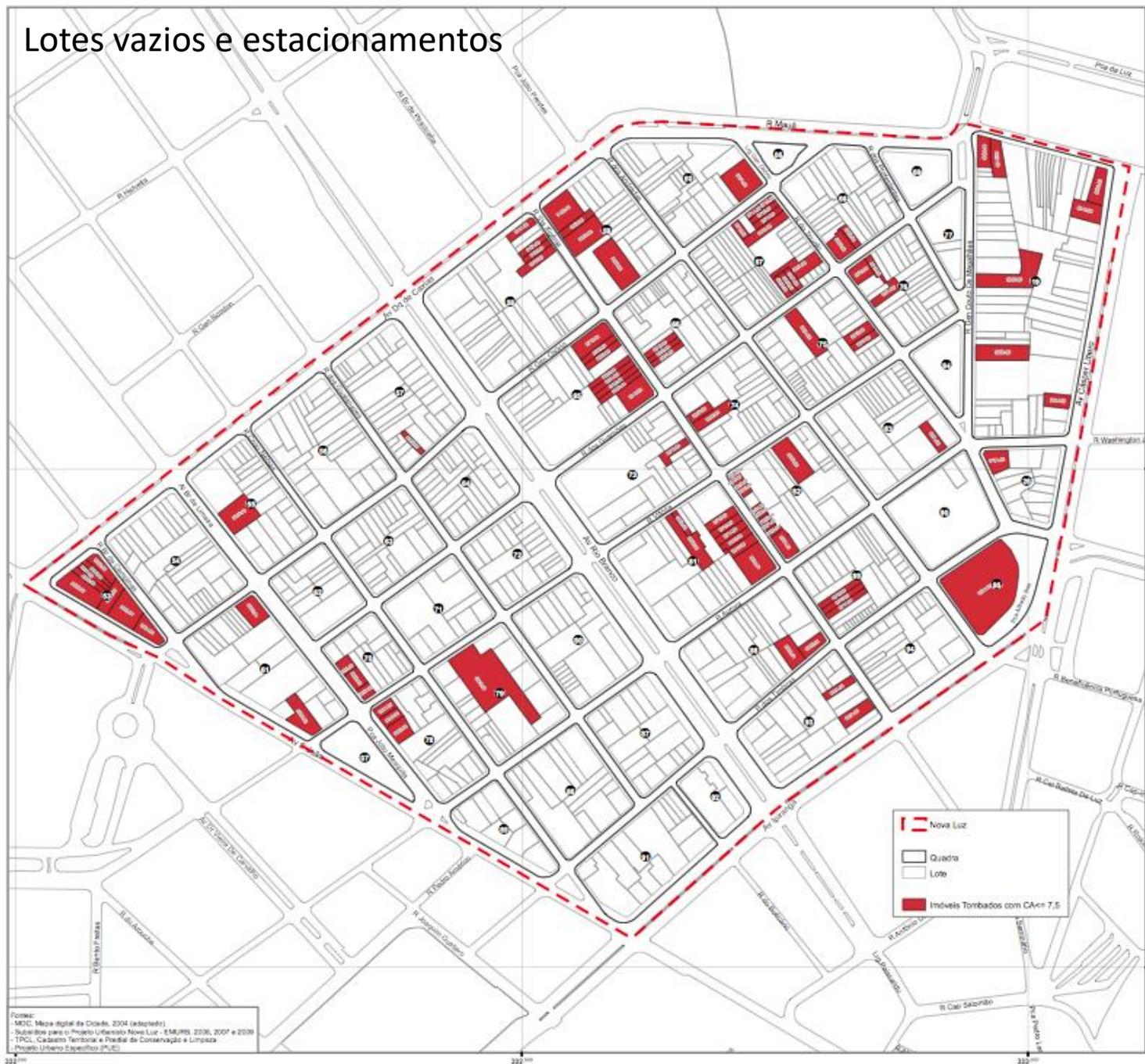


MAPA 4 – IMÓVEIS COM COEFICIENTE INFERIOR OU = AO BÁSICO, CONFORME ZONEAMENTO

Concentration of parking plots



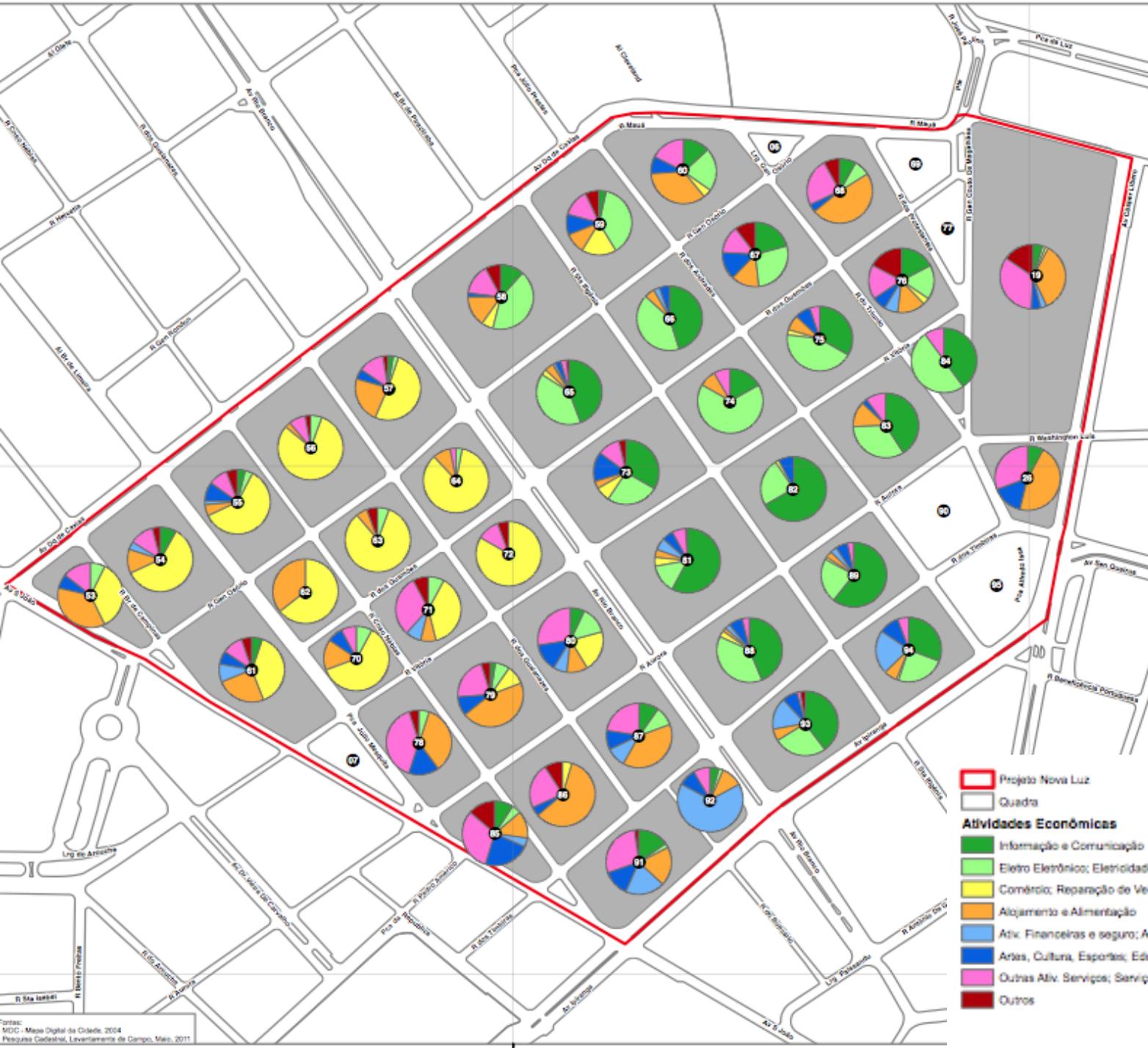
Lotes vazios e estacionamentos



MAPA 3: EDIFICAÇÕES ZEPEC COM CA <= 7,5

Concessão Urbanística como instrumento para aumentar o uso residencial.

- Grande circulação de pessoas criou desvalorização imobiliária, propiciando uso e ocupação do solo informais.
- expansão territorial das economias de aglomeração (Santa Ifigênia), expulsando o uso residencial.
- Grande fragmentação informal do espaço commercial na forma de “outlets”.



Projeto Nova Luz

Quadra

Atividades Econômicas

- Informação e Comunicação
- Eletro Eletrônico; Eletricidade e Gás
- Comércio; Reparação de Veículos
- Alojamento e Alimentação
- Ativ. Financeiras e seguro; Administrativas; Imobiliárias; Adm. Pública
- Artes, Cultura, Esportes; Educação; Saúde Humana
- Outras Ativ. Serviços; Serviços Domésticos; Org. Internacionais
- Outros

Concessão Urbanística como instrumento para aumentar a produção de habitação de interesse social.

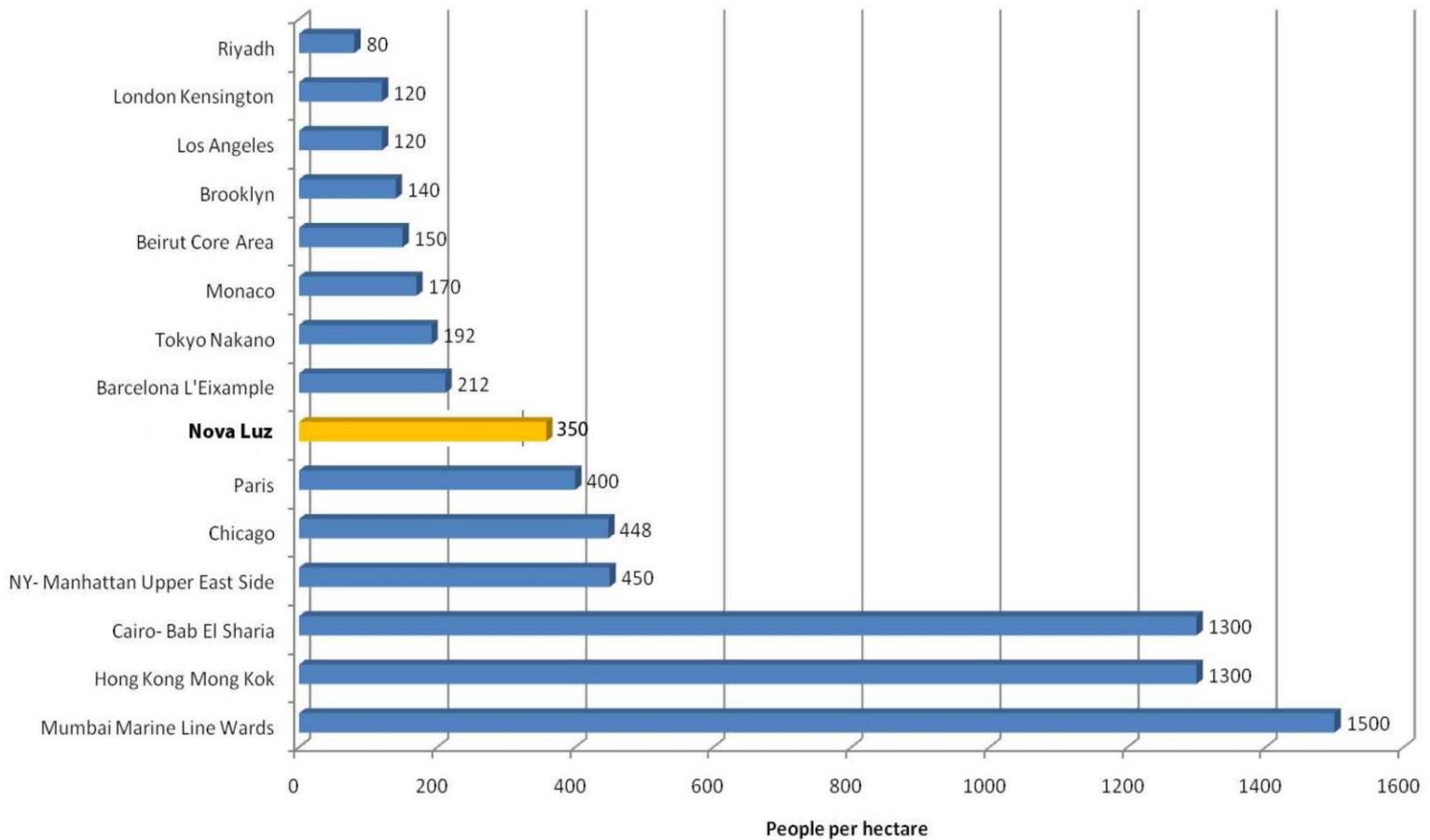
- 60 perímetros de ZEIS 3, com área aproximada de 520 ha.
- Após mais de 12 anos de sua implementação, a maioria permanece vacante.
- A concessão urbanística da Nova Luz teria como contrapartida a produção de 2.500 unidades de habitação de interesse social, num context total de produção de 5.000 UH.

ZEIS Location



Cenários: Atual e Futuro

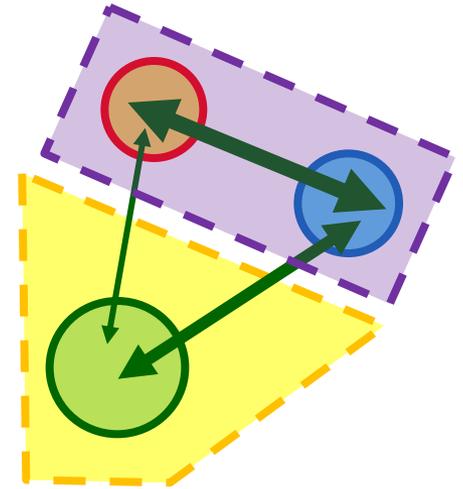
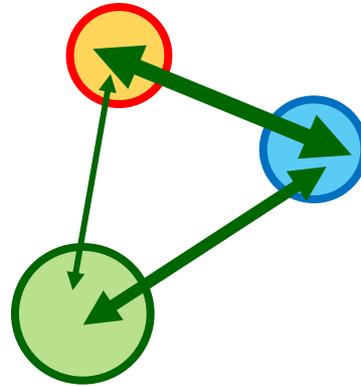
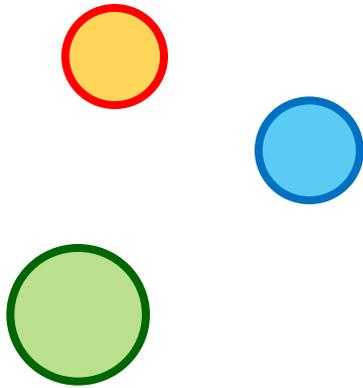
	ATUAL		FUTURO	
	População	Área construída [m ²]	Área construída [m ²]	População
RESIDENCIAL	11.679	535.148	877.369	23.865
NÃO RESIDENCIAL	23.374	680.908	1.099.117	40.022
TOTAL		1.216.056	1.976.486	





O projeto

Nova Luz



1. ÂNCORAS

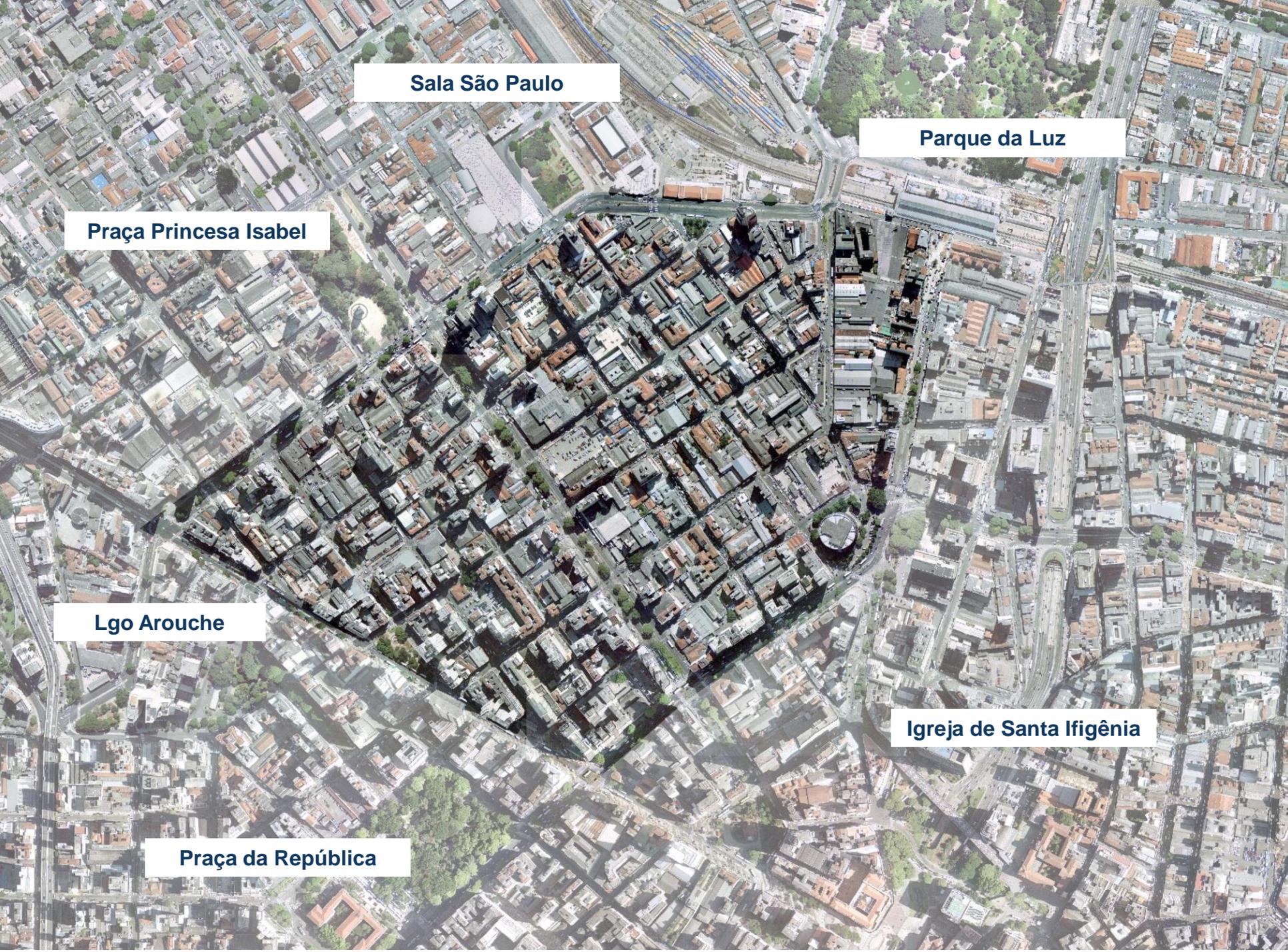
Definição de edifícios e espaços públicos chave que irão atrair as pessoas

2. CONEXÕES

Interligar as âncoras pelas ruas e caminhos de pedestres ativando as áreas do entorno e criando hierarquias

3. SETORES

Induzir vocações diferentes para áreas específicas ligadas aos seus usos



Sala São Paulo

Parque da Luz

Praça Princesa Isabel

Lgo Arouche

Igreja de Santa Ifigênia

Praça da República

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A estratégia de desenvolvimento urbano identifica as áreas possíveis de desenvolvimento urbano, através da identificação de áreas possíveis de demolição, manutenção, reforma e retrofit. Cabe destacar que os 270.609m² a renovar serão substituídos por 705.906m², que quando somados às áreas de estacionamentos e circulação, totalizam 1.167.112m².

	Existente	Manter	Renovar	Proposto	Cenário Futuro
USO	AC(m ²)				
Residencial	533.735	499.567	34.168	322.606	822.173
Não residencial	682.321	445.880	236.441	383.300	829.180
Total	1.216.056	945.447	270.609	705.906	1.651.353



Intervenção em 56% da superfície da área



Renovação de 23% da área construída



Totalizando 1 milhão de M² construídos



Patrimônio Histórico

Restauração via incentivos como a transferência de potencial construtivo, até o décimo ano da Concessão.



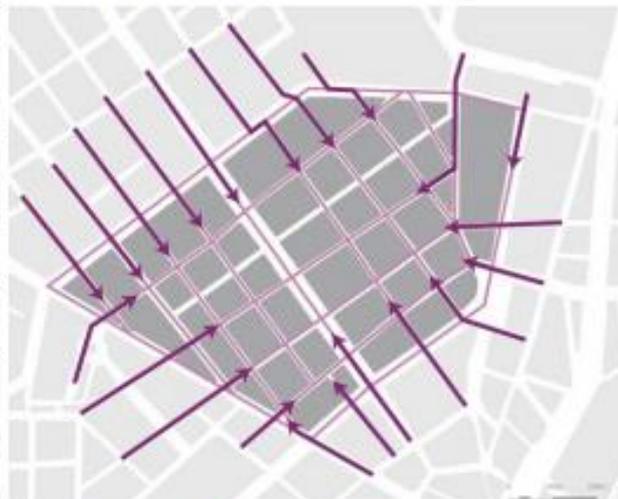
F:3326

PRINCÍPIOS NORTEADORES

Valorizar a malha urbana



Fortalecer as conexões



Conectar às outras regiões da cidade



Definir portais



Rede de espaços livres



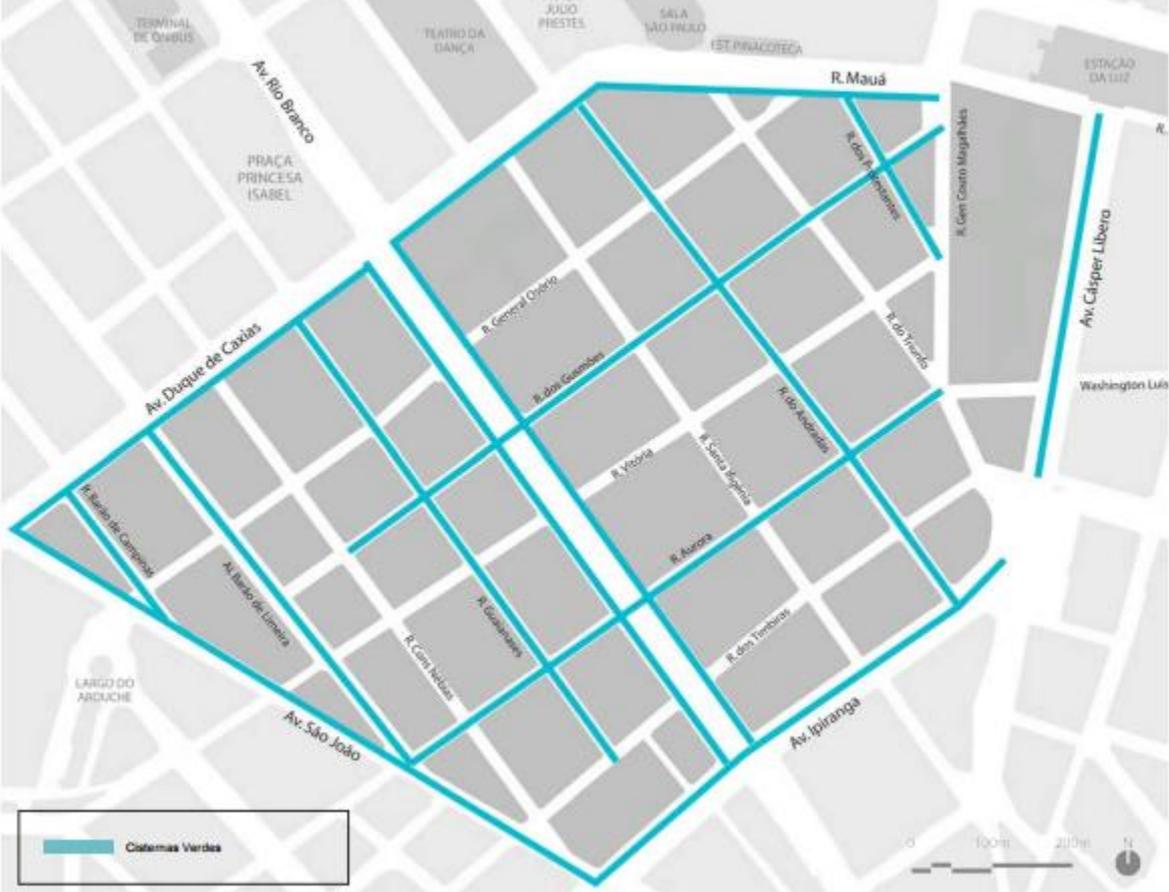
Estabelecer âncoras urbanas





-  Ciclovia Classe I com separador
-  Ciclovia Classe II com pintura
-  Espaço público
-  Espaço de uso público com domínio privado

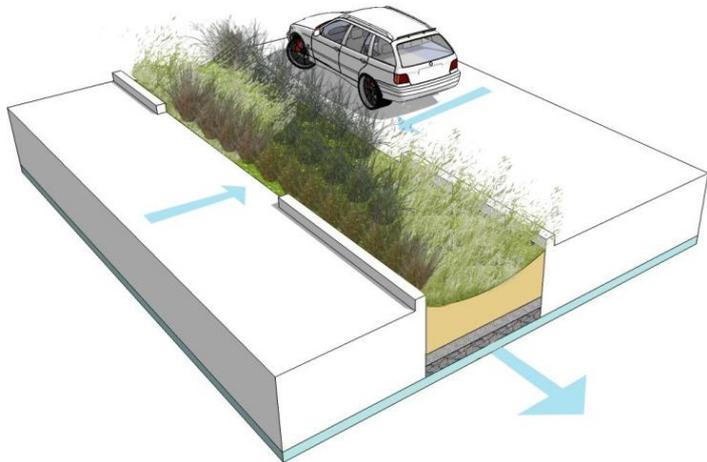
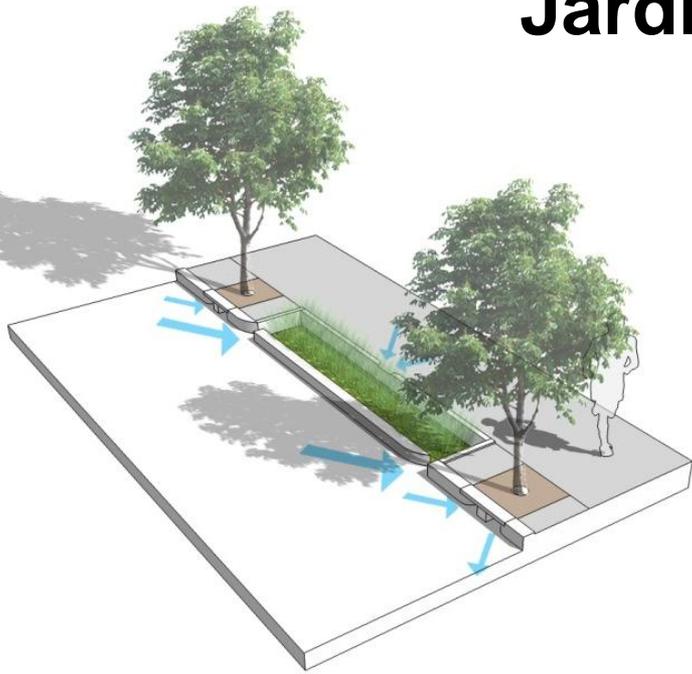
CIRCULAÇÃO DE BICICLETAS



V1 CISTERNA VERDE SIMPLES

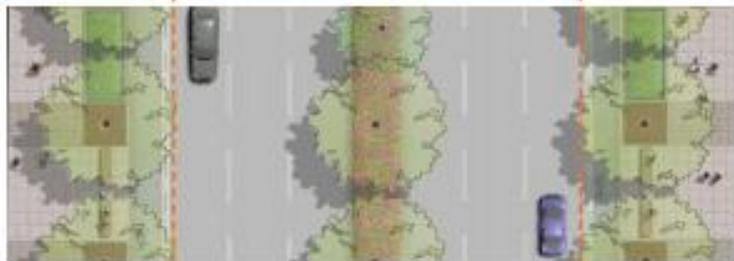
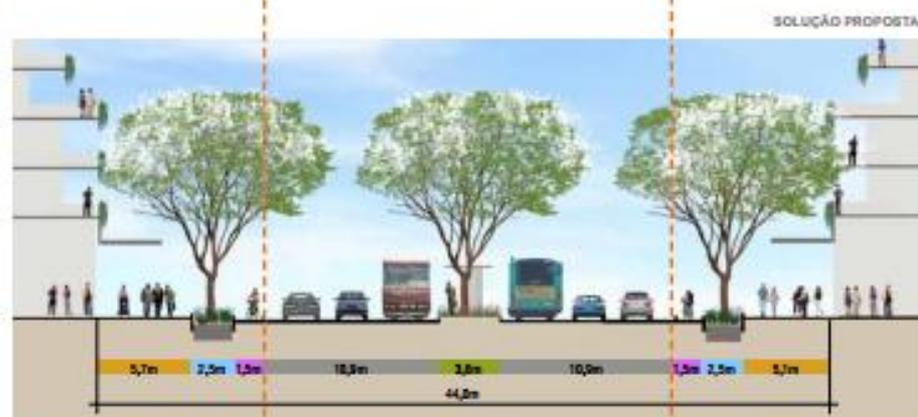
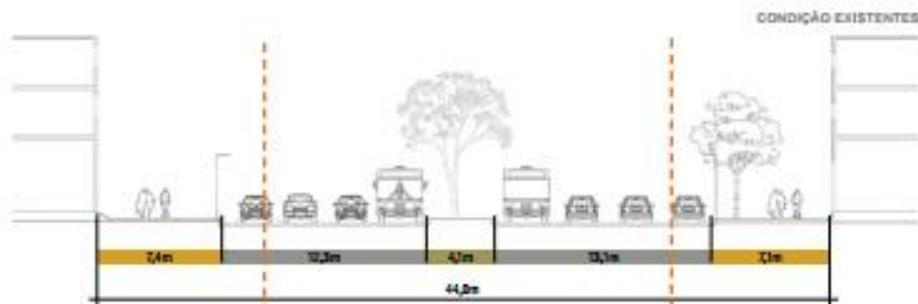
Two photographs and a cross-section diagram illustrating the construction of a simple green cistern. The photographs show the cistern installed in a parking area, with water being collected and filtered through plants. The diagram labels the layers: 'abertura meio-flo' (top), 'solo não compactado' (top layer), '1,3m min.' (plant layer), 'bidim' (membrane), 'brita' (grit), '0,2m min.' (grit layer), and 'solo não compactado' (bottom layer).

Jardim de Chuva_infraestrutura verde



RIO BRANCO | BOULEVARD

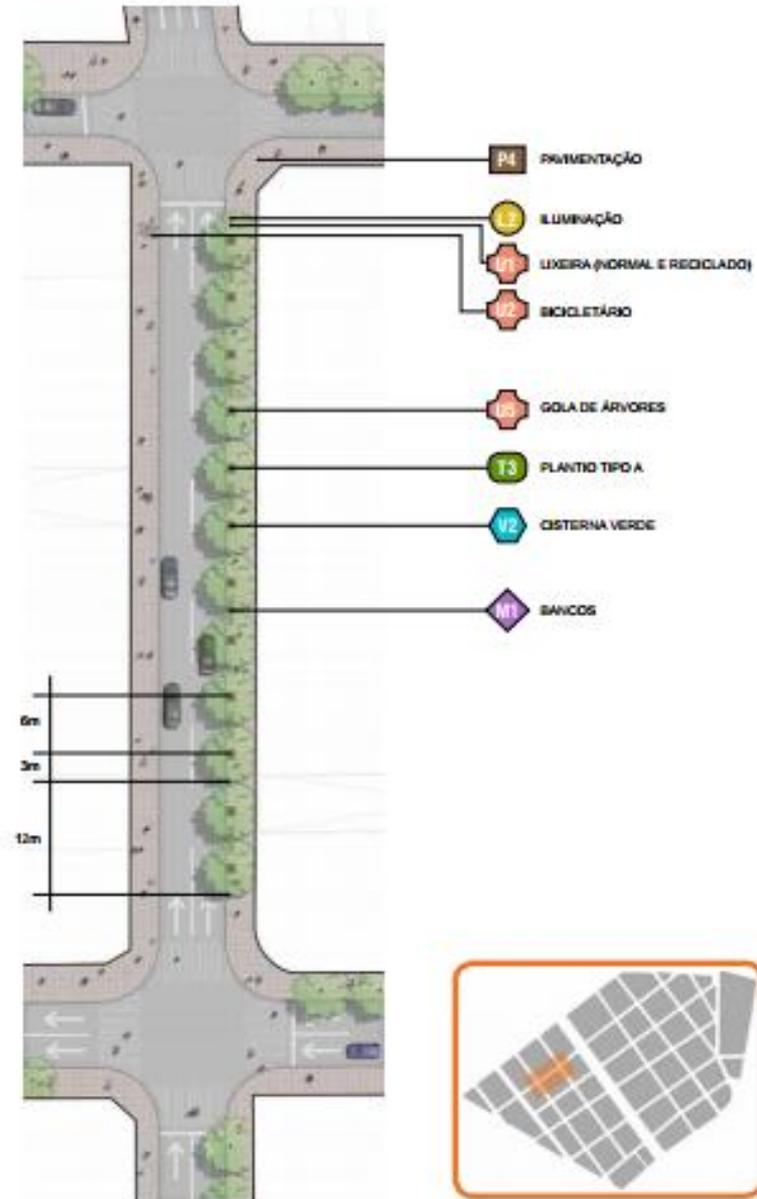
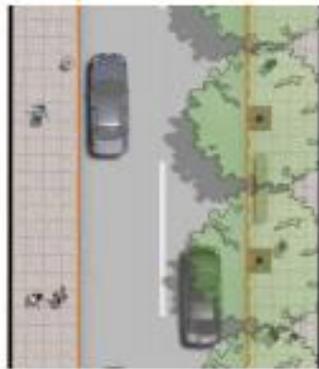
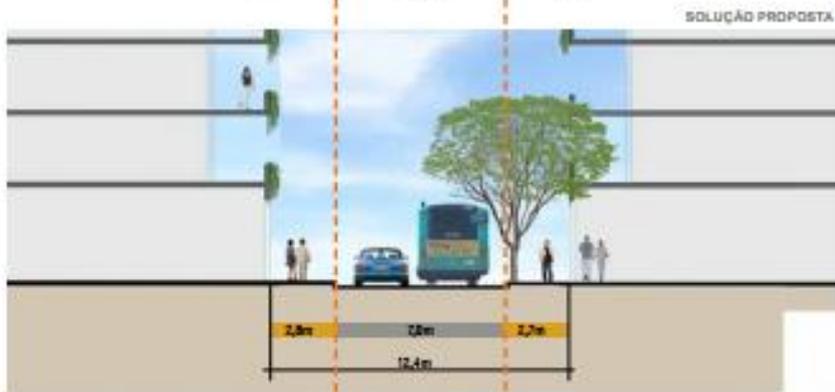
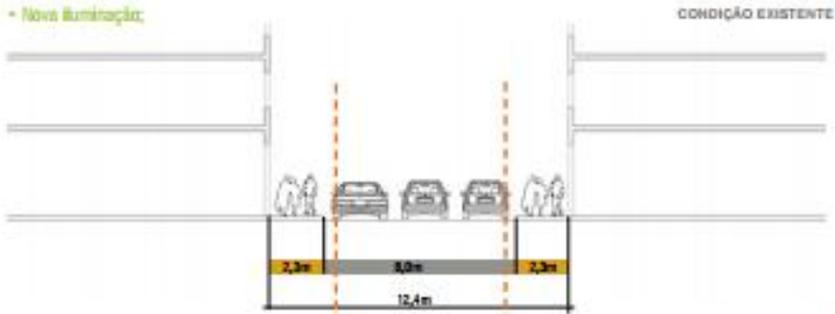
- Redução de tráfego de automóveis;
- Pavimentação especial da Rua Vitória se estende pela Avenida Rio Branco, favorecendo a conexão de pedestres;
- Farta arborização;
- Ciclovia;
- Restauração dos postes históricos;
- Plantação baixa e média nos jardins de chuva, ajudando no gerenciamento hídrico.



R. GEN OSORIO | MINI ANEL VIÁRIO

- Plantio de árvores no lado sul da rua para sombreamento;
- Cisternas verdes para gerenciamento hídrico;
- Nova iluminação;

- Extensão das calçadas;
- Boa qualidade de pavimentação.



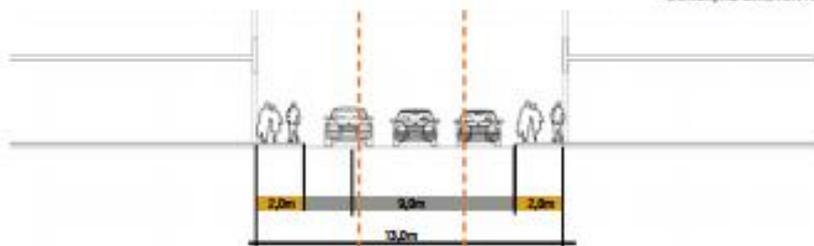
1:500



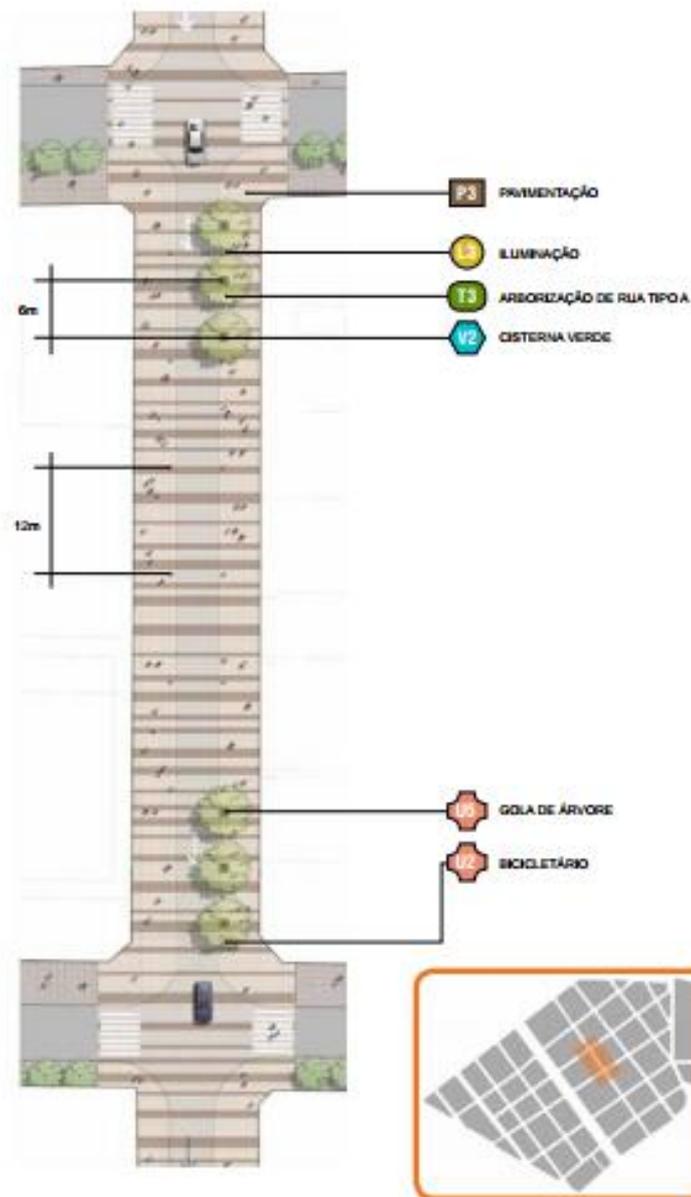
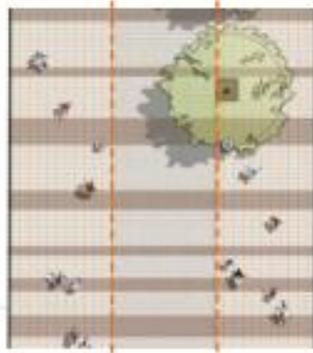
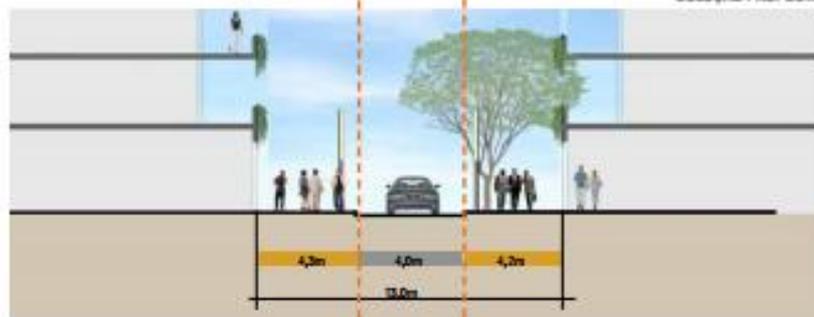
R. STA IFIGÊNIA | RUAS COMERCIAIS ESPECIAIS

- Pavimentação especial;
- Arborização nas esquinas;
- Nova iluminação;
- Mínimo de sete bicicletários por quadra.

CONDIÇÃO EXISTENTE



SOLUÇÃO PROPOSTA

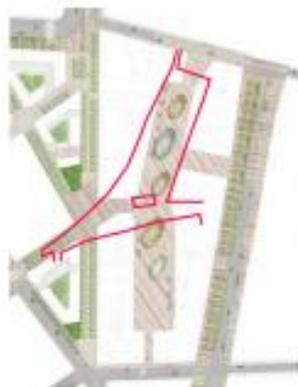


PRAÇA DE ENTRETENIMENTO E CULTURA

- A praça de entretenimento agrega um conjunto de cinemas, cafés e restaurantes ao ar livre, criando um ambiente ativo durante o dia e à noite;
- Desenhado para ser grande o suficiente para eventos e festivais em média escala e ao mesmo tempo restrito o suficiente para permitir atividades do dia a dia, criando um ambiente seguro e animado;

- Uma série de coberturas escalonadas unificam o espaço, fornecendo telas para projeção e iluminação;
- Pontos de ônibus, táxi e metrô fornecem meios seguros e convenientes para chegar ao local.

COMPARAÇÃO DE ESCALA - Plaza Santa Margherita, Veneza



ARBORIZAÇÃO
RUA LOCAL TIPO A



ARBORIZAÇÃO
BOULEVARD



JARDIM DE CHUVA



PAVIMENTAÇÃO
P5



PAVIMENTAÇÃO
P1



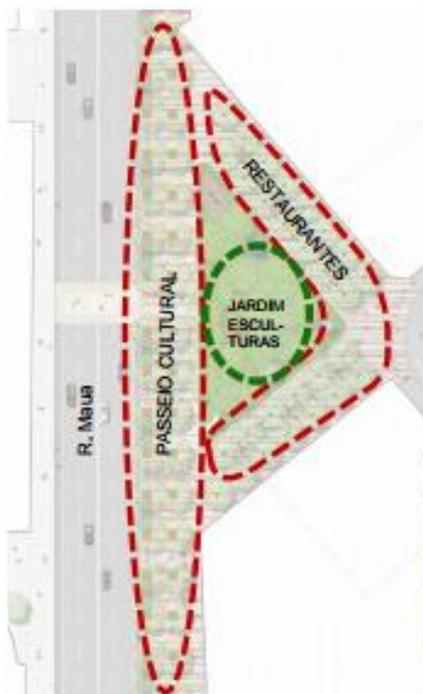
1:1500

Praça Nébias_infraestrutura verde



LARGO GENERAL OSÓRIO

- Duas faixas de rolamento da Rua Mauá são ocupadas por calçadas que se interligam com o Largo;
- Um ponto de encontro adequado para permanência ao ar livre, defronte ao passeio cultural;
- Um local de sombra criado a partir de tanta arborização, formando um "oásis" verde;
- Um local para exposições e intervenções artísticas permanentes e temporárias, podendo ou não serem abrigados com a escola de música adjacente.



- BIQUELEÁRIO U2
- GOLA DE ÁRVORE U6
- PLANTIO DE ÁRVORES E FORRAÇÃO U5
- BANCOS U1
- ILUMINAÇÃO U3
- LIXEIRAS U1
- PAVIMENTAÇÃO P6
- BALIZADORES U4



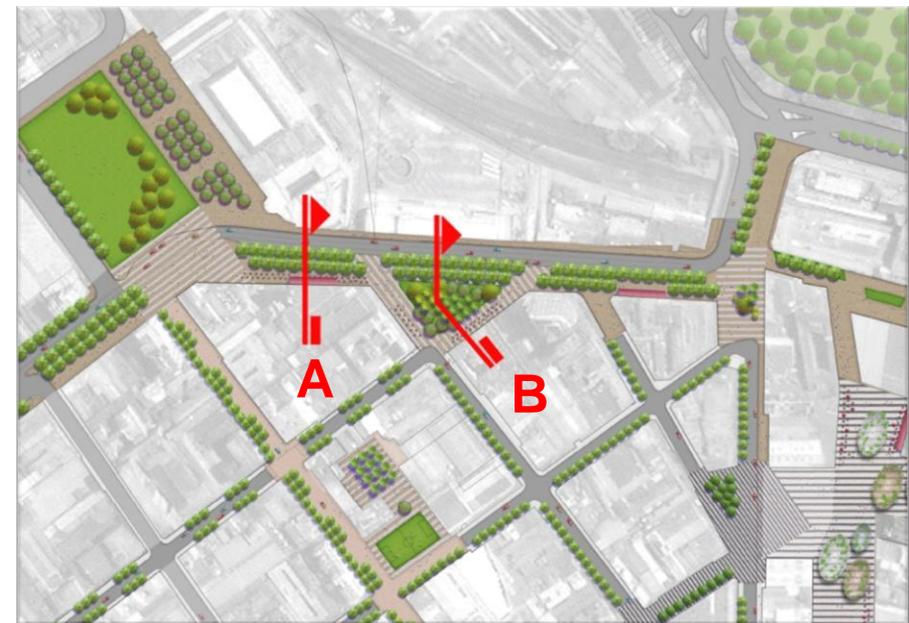
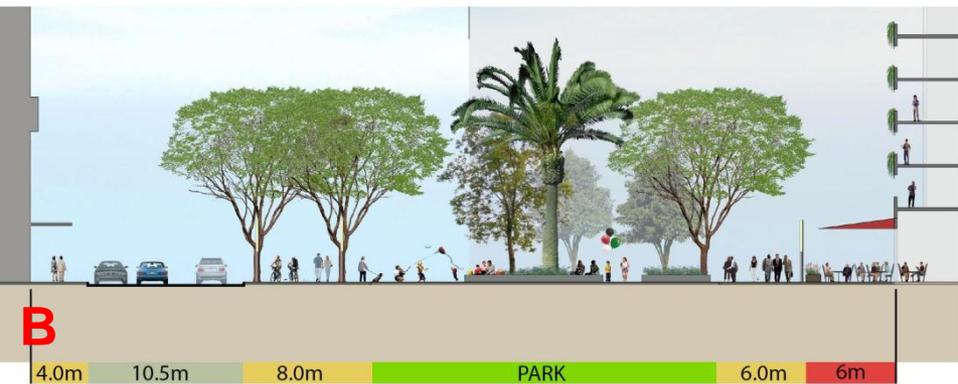
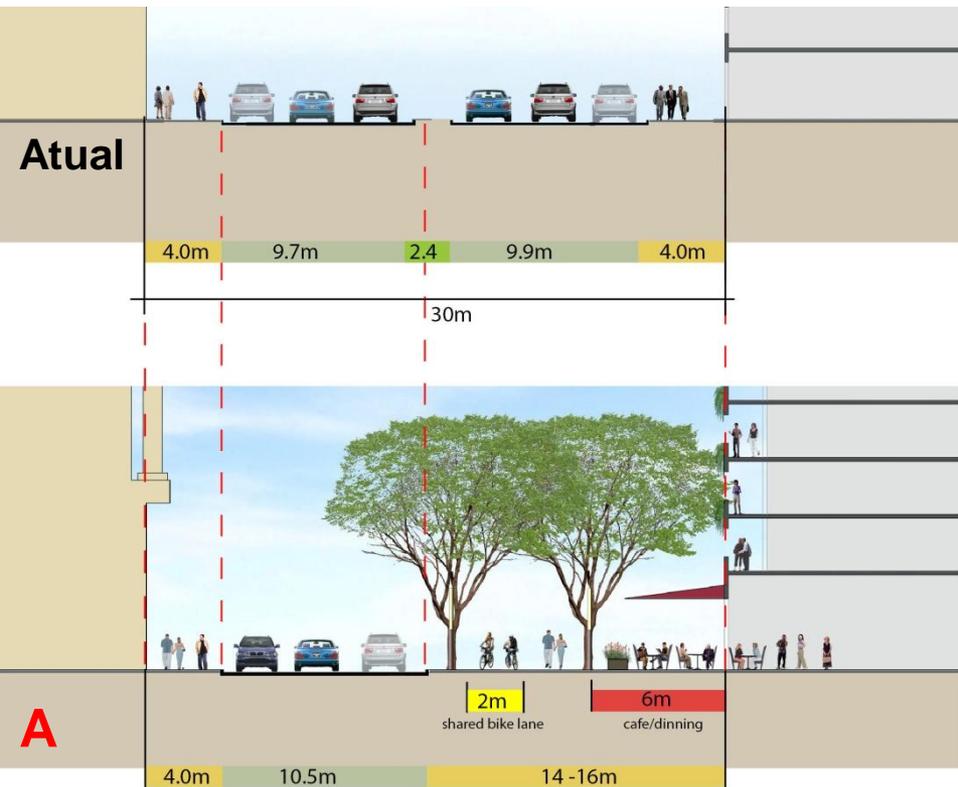
PRAÇA JÚLIO MESQUITA

- A âncora sul do eixo Rua Vitória, criando um portal para essa importante rua orientada para pedestres;
 - A fonte existente será restaurada e reintegrada à paisagem;
 - A pavimentação de pedra portuguesa será recuperada;
 - A iluminação histórica será restaurada;
 - Arborização complementar.
- As vias existentes ao norte do parque são propostas como superfícies compartilhadas, colocando maior ênfase para o uso de pedestres, com calçadas mais largas criando oportunidades para restaurantes e cafés ao ar livre;



1:500





Elementos do Espaço Público

O Projeto Nova Luz definiu padrões para os seguintes elementos: pavimentação, calçadas verdes, arborização, iluminação e mobiliário urbano. Cada conjunto de elementos foi associado ao espaço público considerando-se a hierarquia viária proposta.

Pavimentação



A pavimentação foi projetada para favorecer a circulação de pedestres, reforçar a hierarquia viária, oferecer identidade aos espaços públicos e diferenciar as áreas destinadas aos pedestres, ciclistas, mobiliário urbano e veículos. Dessa forma, foram sugeridos desenhos de piso que proporcionarão unidade a cada zona do sistema viário.

De acordo com a macrodiretriz de sustentabilidade, foi recomendado que, no mínimo, 20% dos materiais deverão ser obtidos dentro de um raio de 800 km. Também deverão ser utilizados, no mínimo, 20% de material proveniente das demolições e refugos das obras locais, principalmente nos pisos de concreto e nos leitos carroçáveis.

Para proporcionar a acessibilidade universal, além de todas as normas existentes, e para minimizar a manutenção e eventuais acidentes provocados pela irregularidade na superfície, o projeto recomenda: a instalação dos pisos em base de cimento, a utilização de pisos com dimensão máxima de 10x20cm nas áreas compartilhadas por pedestres e veículos e de pisos mais escuros nas áreas destinadas à passagem de veículos. As ciclofaixas serão identificadas conforme normas dos órgãos de trânsito.



Zonas de Pavimentação Propostas

- ZONA P1: pavimentação em placas de granito (calçada) e blocos de granito (ruas)
- ZONA P2: pavimentação em placas de granito (calçada) e asfalto na rua com ciclofaixa
- ZONA P3: calçada e rua em blocos de concreto intertravado
- ZONA P4: calçada em blocos de concreto e rua em asfalto com ciclofaixa
- ZONA P5: pavimentação em pedra (placas de granito)

O projeto de arborização foi concebido com o objetivo de elevar a qualidade urbana e ambiental da área, oferecendo conforto e sombra às rotas de pedestres e aumentando a biodiversidade local. Também deverá contribuir, junto com os demais elementos, para reforçar a hierarquia das vias e espaços.

Foram selecionadas espécies nativas, de boa adaptação ao ambiente urbano, que não necessitem de irrigação e com características que atendam às funções planejadas para cada área (sombra, identidade local, estética).

A locação dos indivíduos seguiu os critérios do Manual Técnico de Arborização Urbana (SVMA/2005).

O Projeto sugere que as mudas deverão ser adquiridas a uma distância razoável e que se avalie a possibilidade de implantar um viveiro em área próxima à de intervenção com o objetivo de minimizar os transportes de longa distância.



Zonas de Arborização Propostas

- ZONA T1: Via Estrutural
- ZONA T2: Mini-anel viário
- ZONA T3: Prioritária para Pedestre
- ZONA T4: Via Secundária
- ZONA T5: Praças



Arborização



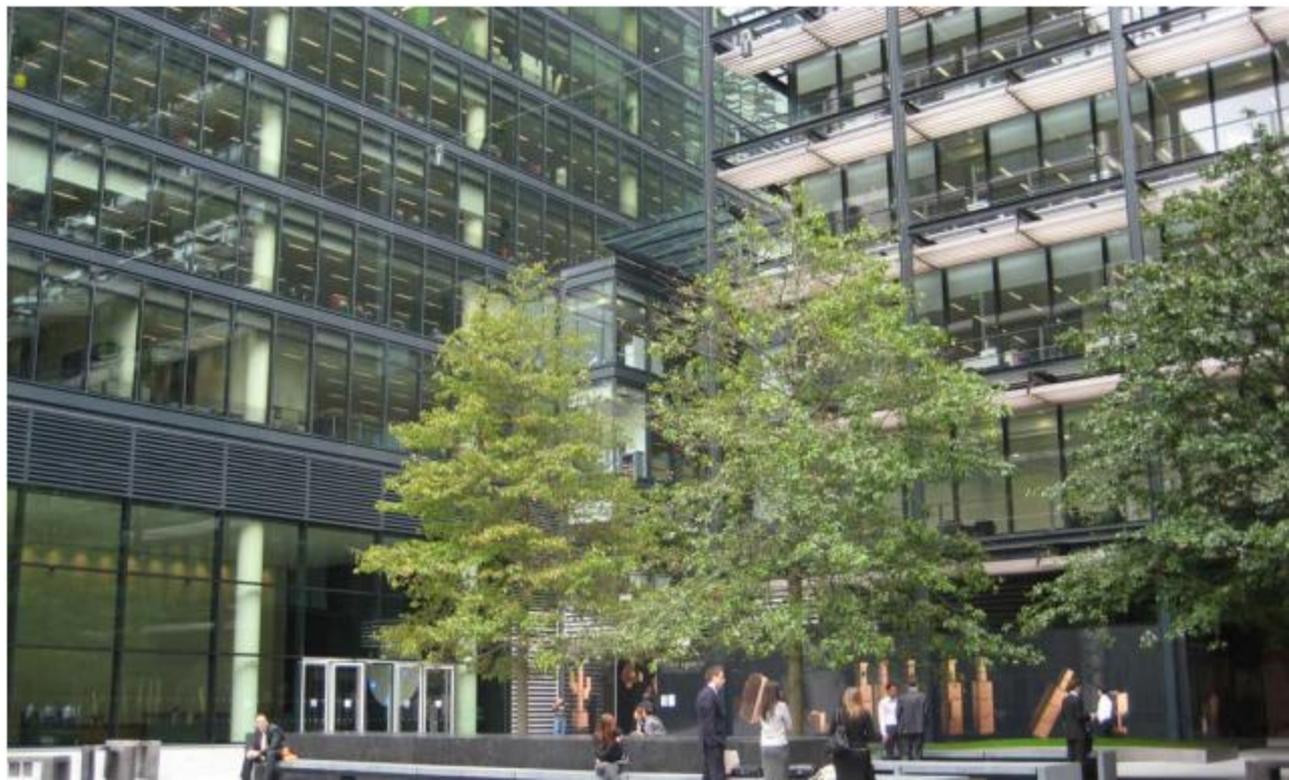
Qualquer tipo de vegetação das listadas acima



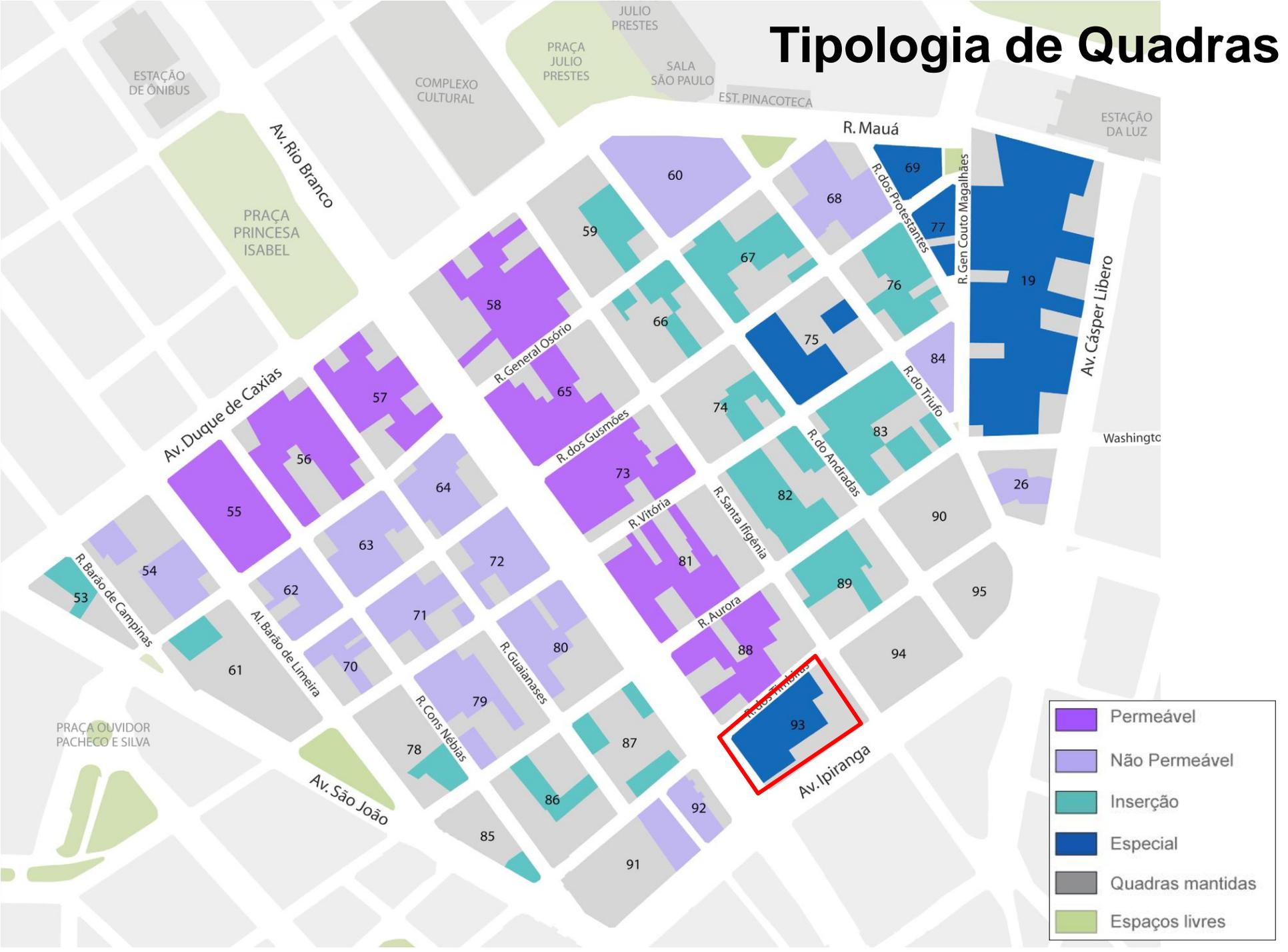
DIRETRIZES PARA O ESPAÇO PRIVADO

O projeto Nova Luz adotou as seguintes estratégias para a construção dos espaços privados:

1. Tipologia das quadras;
2. Área construída;
3. Uso do solo;
4. Articulação com a rua;
5. Pátios;
6. Articulação com os edifícios existentes;
7. Gabaritos;
8. Estratégia de microclima;
9. Estacionamentos.



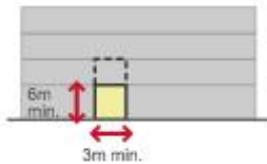
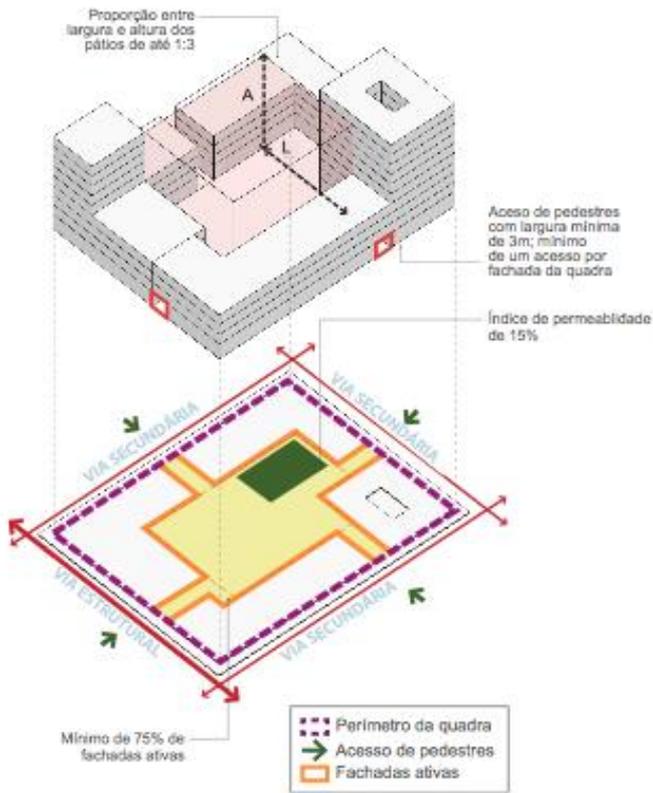
Tipologia de Quadras



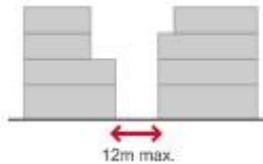
	Permeável
	Não Permeável
	Inserção
	Especial
	Quadras mantidas
	Espaços livres

Tipologia de Quadras





Acesso de pedestres: largura mínima de 3m e altura mínima de 6m



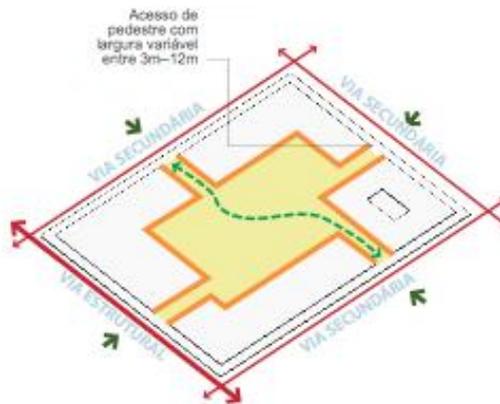
Rota de acesso de pedestres aos espaços públicos devem possuir largura máxima de 12m



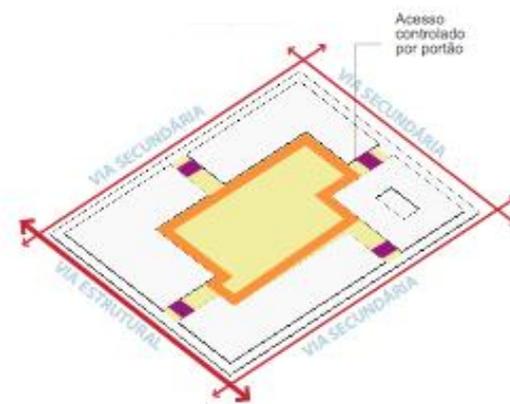
PÁTIOS PERMEÁVEIS: ACESSO ABERTO AO PÚBLICO (CONTROLADO)



PÁTIO PERMEÁVEL



PÁTIO NÃO PERMEÁVEL



PÁTIOS NÃO PERMEÁVEIS: ACESSO RESTRITO

Movimento Sequencial

Para fornecer legibilidade ao projeto e garantir a conexão entre as tipologias de quadras permeáveis, uma rede de vias e pátios estabelece percursos através de seu interior. Uma variedade de espaços - dimensão, escala, arquiteturas - atrairá o pedestre, causando surpresa e interesse ao longo do caminho.

Resposta Projetual

Vista Contínua

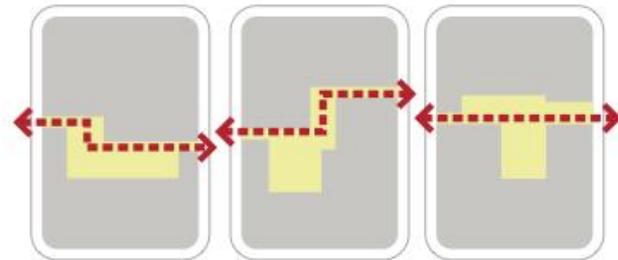
Ocorre quando as aberturas entre as quadras são alinhadas.

Vista Interrompida

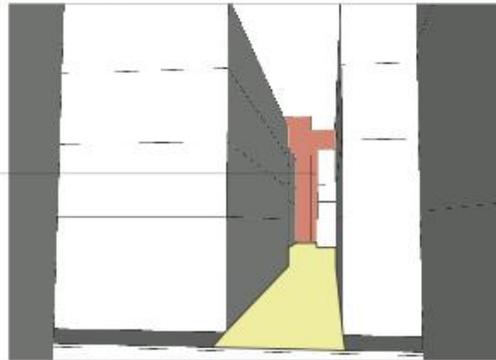
Ocorre quando as aberturas entre as quadras estão deslocadas umas das outras. Neste caso, a abertura de uma quadra deve estar sempre tangente ao acesso da quadra oposta. Caso não seja possível (devido às edificações existentes), estas não devem estar mais de 10m de distância do centro do acesso da quadra oposta.

Para garantir um movimento sequencial, não poderá haver mais de duas quadras seguidas com vista interrompida.

DIAGRAMA DE DESLOCAMENTO INTRA QUADRAS

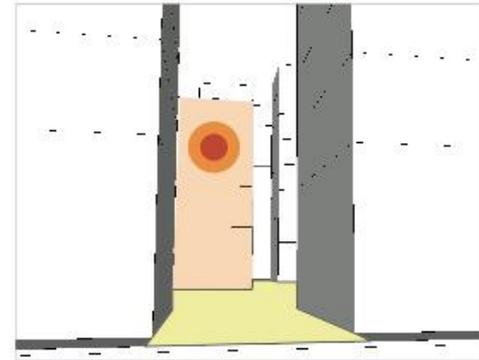


Conexão direta através da quadra na qual a vista é guiada para uma construção de patrimônio histórico



VISTA CONTÍNUA

Vista contínua: permeabilidade entre as quadras



VISTA INTERROMPIDA

Vista do pátio direcionada para uma edificação relevante que convida o usuário adentrar ao espaço



EXEMPLO DE VISTA CONTÍNUA



EXEMPLO DE VISTA INTERROMPIDA

3. USO DO SOLO

As novas edificações deverão seguir os usos e atividades para os pavimentos térreos e superiores indicadas nos mapas ao lado.

As áreas construídas nos pavimentos térreos poderão ser integralmente destinadas a usos não residenciais com exceção das áreas destinadas aos acessos aos pavimentos superiores.

A área construída destinada ao uso institucional não poderá ser reduzida, mas poderá ser relocada desde que na mesma quadra.

As áreas destinadas ao uso residencial localizadas no pavimento térreo poderão ser relocadas desde que na mesma quadra.

	Serviços
	Residencial
	Comercial
	Institucional
	Entretenimento
	Estacionamento
	Patrimônio histórico
	Edifícios mantidos



PAVIMENTO TÉRREO



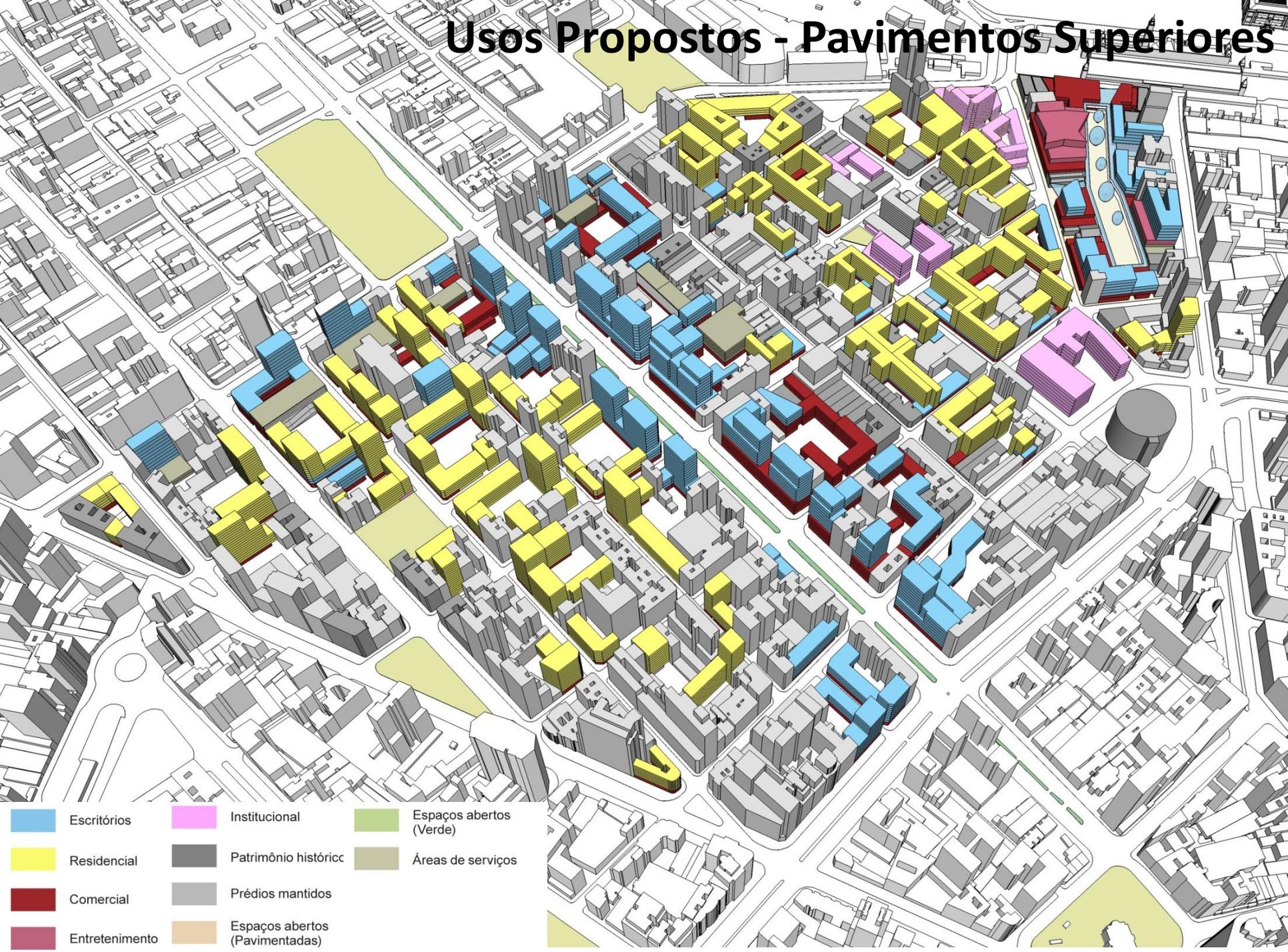
PAVIMENTOS SUPERIORES

Usos Propostos - Pavimento Têrreo



- | | | |
|--|--|---|
|  Escritórios |  Institucional |  Espaços abertos (Verde) |
|  Residencial |  Patrimônio histórico |  Áreas de serviços |
|  Comercial |  Prédios mantidos | |
|  Entretenimento |  Espaços abertos (Pavimentadas) | |

Usos Propostos - Pavimentos Superiores



- | | | | | | |
|---|----------------|---|--------------------------------|---|-------------------------|
|  | Escritórios |  | Institucional |  | Espaços abertos (Verde) |
|  | Residencial |  | Patrimônio histórico |  | Áreas de serviços |
|  | Comercial |  | Prédios mantidos | | |
|  | Entretenimento |  | Espaços abertos (Pavimentadas) | | |

4. ARTICULAÇÃO COM A RUA

FACHADA ATIVA

Fachadas ativas são entendidas como fachadas que permitem interação com a rua, no nível do acesso à edificação, através da ausência de barreiras visuais.

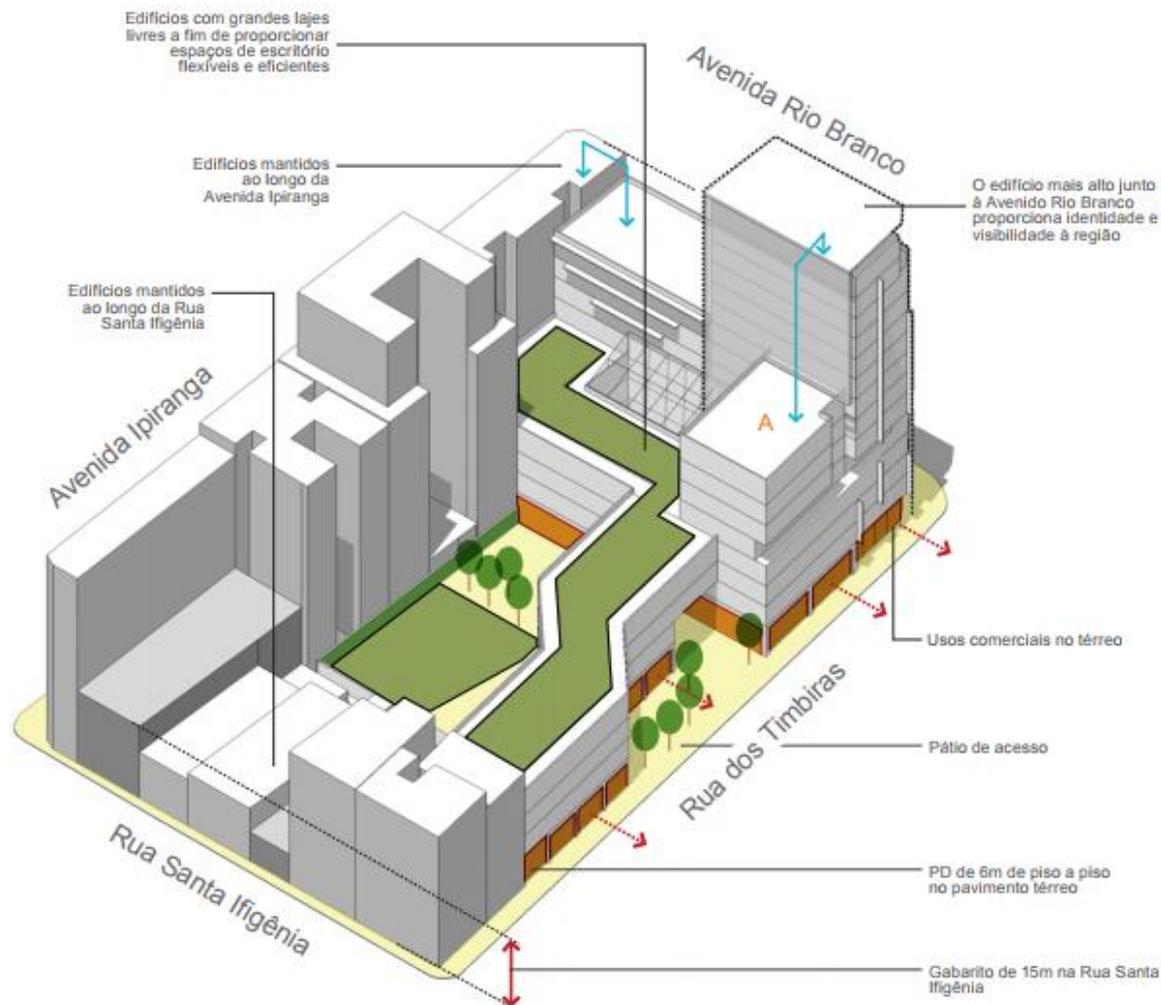
O projeto prevê, em geral, a destinação do pavimento térreo a usos de comércio e serviços, que juntamente com os acessos de pedestres proporcionam maior interação entre os espaços públicos e privados. Nas edificações destinadas a usos não residenciais voltadas à rua e aos pátios das quadras permeáveis deverão ser criadas fachadas ativas.

Para cada trecho de testada de lote deverá ser implantada fachada ativa em no mínimo 75% de toda a sua extensão.

ESPAÇOS LIVRES

Tirar partido da relação com espaços livres sejam eles públicos ou privados.

Áreas de estar e pátios poderão ser contabilizados na área não edificada do lote para fins de cálculo da taxa de ocupação e de permeabilidade.



ACESSOS AOS EMPREENDIMENTOS

Deverá haver, no mínimo, um acesso aos pavimentos superiores dos novos empreendimentos, por face de quadra.

Nas quadras com pátios recomenda-se que os acessos aos pavimentos superiores dos novos empreendimentos também se localizem no interior dos pátios.

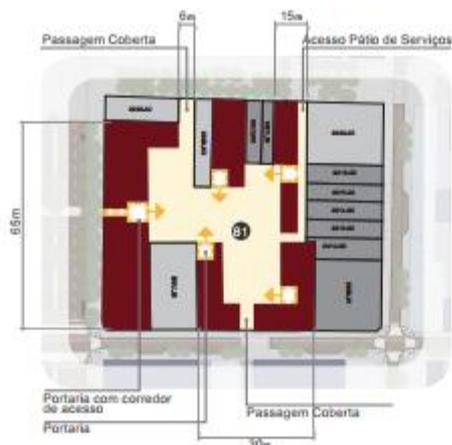
SALIÊNCIAS

Promover articulação com a rua por meio da utilização de saliências proeminentes ou engastadas em edificação, como varandas, sacadas, balcões, em especial nas esquinas, conferindo ritmo às fachadas, e auxiliando em relação às questões de microclima.

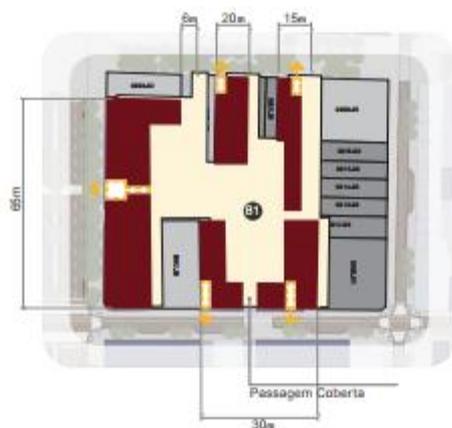
Criar saliências na fachada da rua através da subtração do volume e em balanço no interior da quadra (pátio).

ESTACIONAMENTOS VERTICAIS

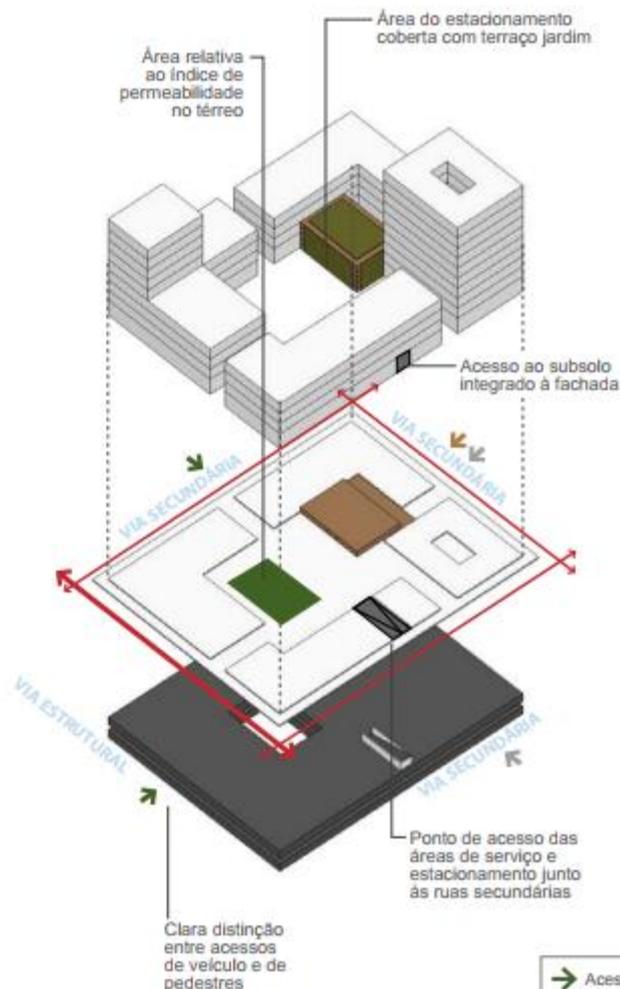
A estrutura dos estacionamentos ou das áreas de serviços que são visíveis a partir do espaço público poderá ocupar mais de 25% da extensão da face da quadra.



EXEMPLO DE POSICIONAMENTO DA PORTARIA NO INTERIOR DA QUADRA



EXEMPLO DE POSICIONAMENTO DA PORTARIA NO ALINHAMENTO DO LOTE COM A RUA



- ➔ Acesso de pedestres
- ➔ Acesso de serviço
- ➔ Acesso ao estacionamento

5. PÁTIOS

Pátios são áreas privadas, de acesso público ou restrito, configurados a partir do posicionamento da edificação junto ao alinhamento frontal dos lotes.

Os pátios são espaços livres de edificação, situados no nível de acesso ao lote. O conjunto de espaços livres no lote deve corresponder a no mínimo 30% da área do lote e apresentar no mínimo 15% de área permeável.

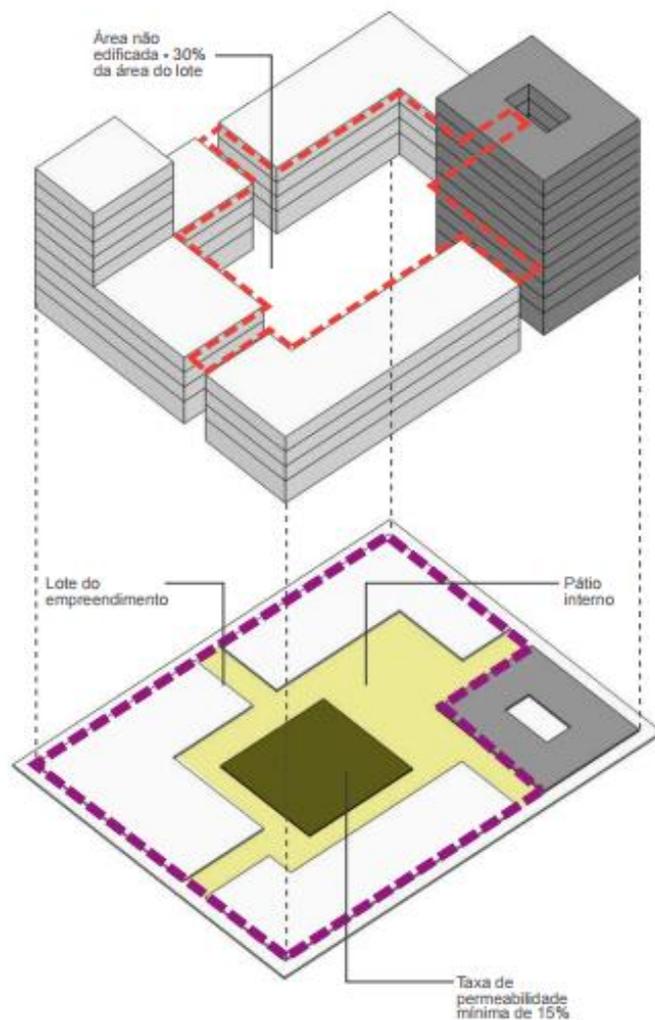
As dimensões dos pátios estão diretamente relacionadas às alturas dos edifícios lindeiros a eles, observando no mínimo a relação de 1:1 e no máximo de 1:3 entre a altura máxima da fachada lindeira ao pátio e a extensão do pátio até a fachada do edifício oposto. A área deverá conter um círculo inscrito com diâmetro de no mínimo 6 metros.

O acesso livre ao pátio das quadras permeáveis deverá ser garantido no mínimo durante o horário comercial.

Projetar arcadas ao longo do perímetro interno do pátio, marcando a transição entre os espaços de uso público e privado.

Proibir o acesso às áreas de serviço e estacionamento a partir do interior do pátio.

Não poderá haver empena cega junto ao pátio.



Deutsche Bank Place, Norman Foster, Sydney



New Street Square Buildings, Bennetts Associates Architects, Londres

6. ARTICULAÇÃO COM OS EDIFÍCIOS EXISTENTES

As fachadas frontais das novas edificações deverão estar alinhadas com as fachadas frontais das edificações existentes, salvo exceções previamente indicadas.

As novas edificações lindeiras a edificações existentes com até 15 metros de altura deverão obrigatoriamente alinharem-se em altura a elas.

Quando a nova edificação ultrapassar a altura da edificação existente deverá ser observado um afastamento lateral de no mínimo 3 metros para os pavimentos que ultrapassam a altura da edificação existente. Neste caso a nova edificação deve obrigatoriamente ter aberturas voltadas para a edificação existente evitando a criação de empenas cegas.

Quando a nova edificação for lindeira a edificações protegidas o seu alinhamento deverá acompanhar a altura inferior da platibanda do imóvel protegido.

Nas novas edificações justapostas a bens protegidos deve-se reforçar a horizontalidade através do alinhamento das lajes.

O recuo lateral poderá ser suprimido desde que a altura da nova edificação seja menor ou igual à altura da edificação existente lindeira.

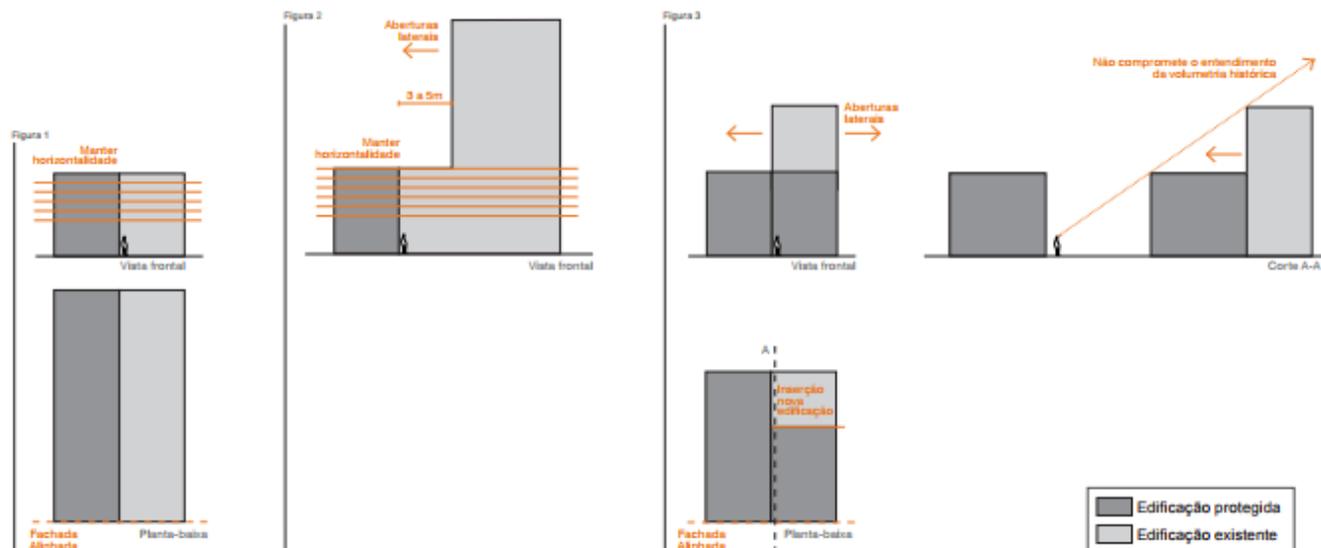
No caso de ocorrerem empenas cegas a nova edificação deverá se justapor preferencialmente à edificação existente.

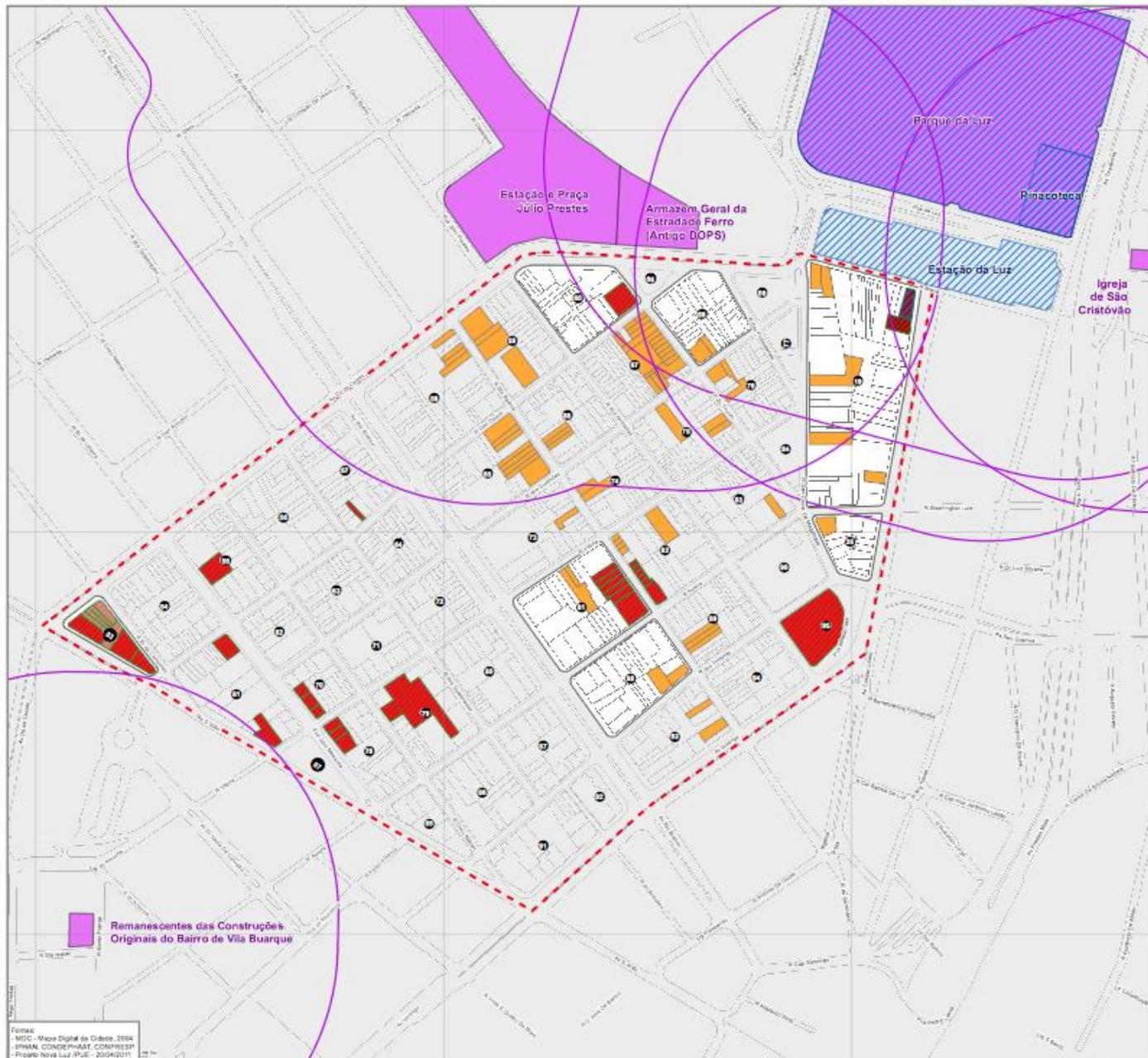
Nos pátios internos às quadras quando houver empenas cegas ou muros de vedação de outros lotes deverá ser construída edificação voltada para o pátio.

Nova construção no interior da quadra junto ao pátio defronte à fachada posterior de

edificação existente deve respeitar afastamento de fundos exigido pela legislação.

Em intervenções junto a bens protegidos por meio de construção de edifício em sua parte posterior, o novo edifício deverá ter gabarito máximo de forma que o pedestre situado na calçada oposta não veja a nova edificação.





PLANTA EDIFICAÇÕES TOMBADAS

- ADA - Área Diretamente Afetada
- Quadras com Exemplos Apresentados

Bens Tombados no Entorno que afetam a área

- Bens Tombados pelo IPHAN
- Envoltórias CONDEPHAAT
- Bens Tombados pelo CONDEPHAAT

Bens Tombados na Área de Projeto

Grau de Proteção

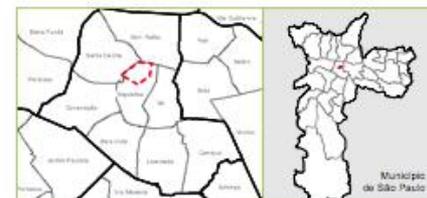
- Nível 1
- Nível 2
- Nível 3
- Processo
- ZEPEC



1:5.000



Projeção UTM Datum SAD-69



PROJETO NOVA LUZ

Patrimônio Histórico



- Máximo 60 metros de altura.
- Máximo 45 metros de altura
- Máximo 30 metros de altura
- Máximo 15 metros de altura
- Máximo de 30 metros de altura com 15 metros de recuo frontal

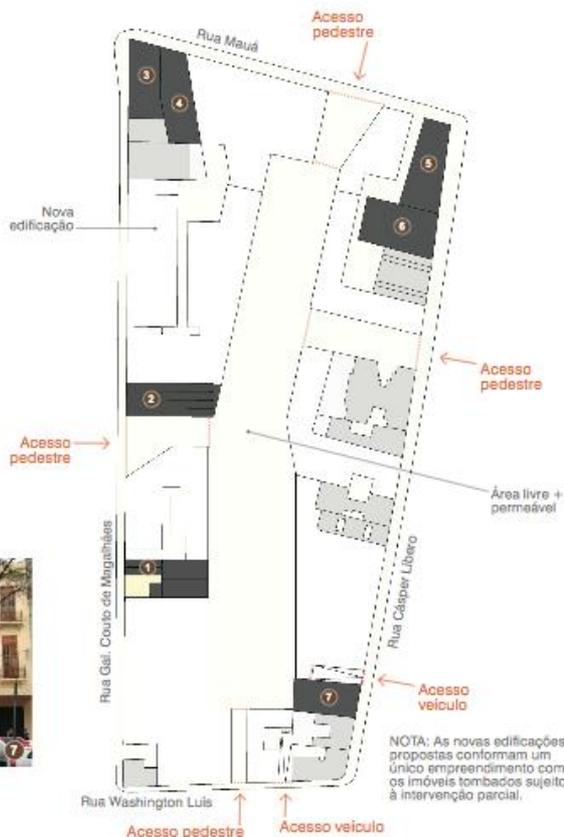
ARTICULAÇÃO ENTRE EMPREENDIMENTOS PROPOSTOS E IMÓVEIS PRESERVADOS/EXISTENTES



DADOS QUADRA - (PROPOSTA)	
uso	não residencial (n.res)
CA	2,5 n.res / 6,0 res
estacionamento	3 níveis subterrâneos
área construída	55.493m ²
área livre	6.870m ²

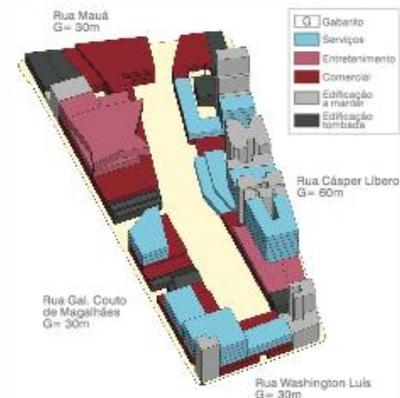


PERSPECTIVAS ● Edificação tombada ● Edificação a manter

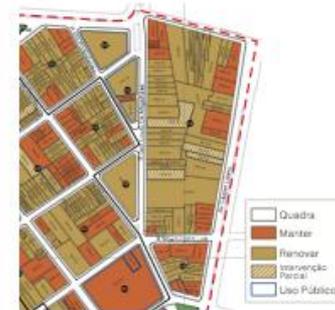


NOTA: As novas edificações propostas conformam um único empreendimento com os imóveis tombados sujeitos à intervenção parcial.

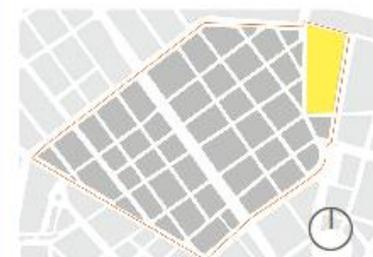
QUADRA 19



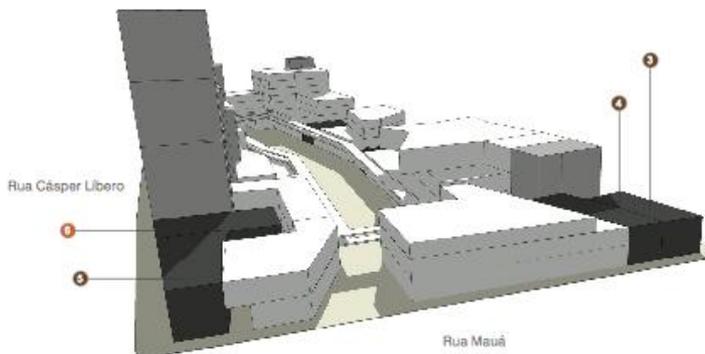
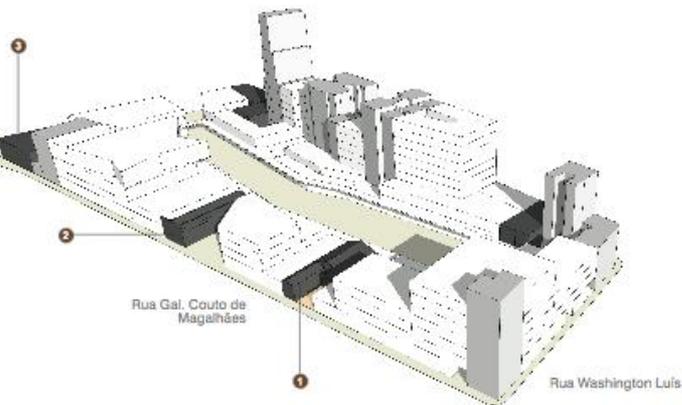
Volumetria proposta



Áreas a renovar

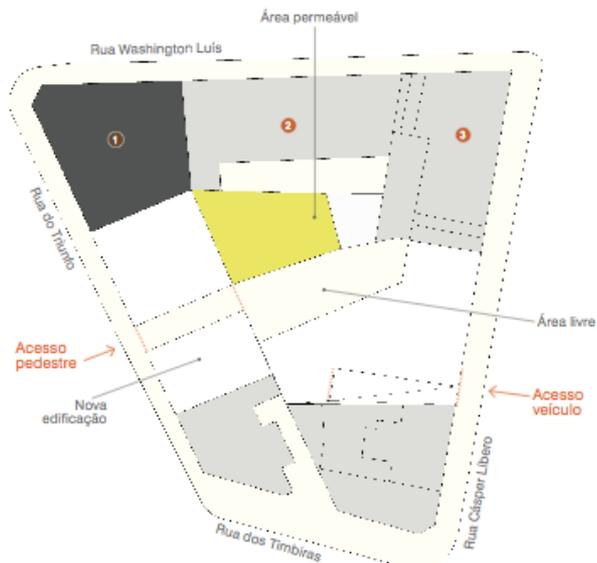


Contexto geral

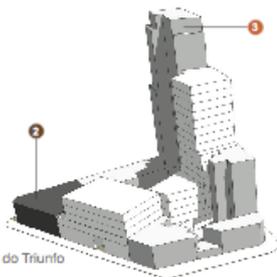


ARTICULAÇÃO ENTRE EMPREENDIMENTOS PROPOSTOS E IMÓVEIS PRESERVADOS/EXISTENTES

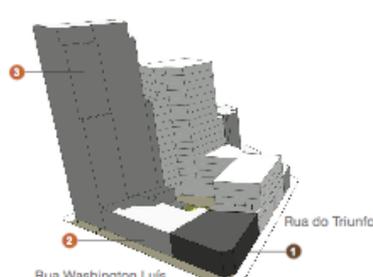
DADOS QUADRA - (PROPOSTA)	
uso	residencial+não residencial
CA	4,0 n.res / 6,0 res
estacionamento	1 nível subterrâneo
área construída	9.600m ²
área livre	474m ²



PERSPECTIVAS ● Edifício tombada ● Edifício a manter



Rua do Triunfo
Rua dos Timbiras

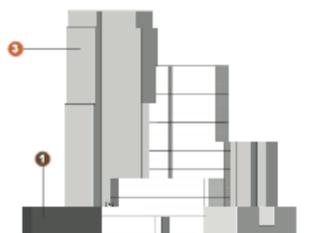


Rua Washington Luis



Rua dos Timbiras
Rua CasperLibero

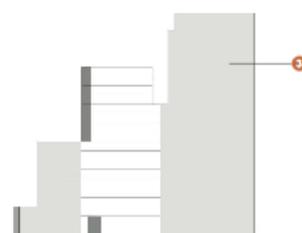
VISTAS



Rua do Triunfo

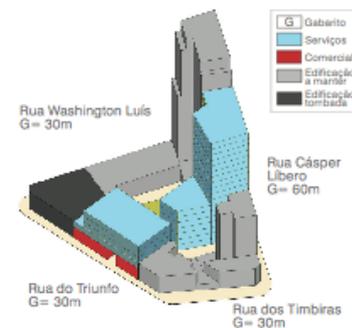


Rua Washinaton Luis

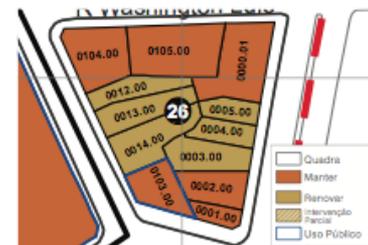


Rua Casper Libero

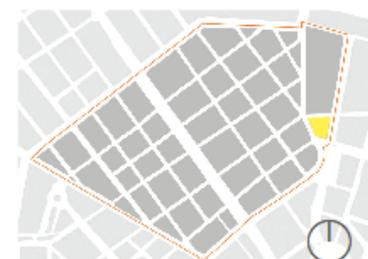
QUADRA 26



Volumetria proposta



Áreas a renovar



Contexto geral

ARTICULAÇÃO ENTRE EMPREENDIMENTOS PROPOSTOS E IMÓVEIS PRESERVADOS/EXISTENTES

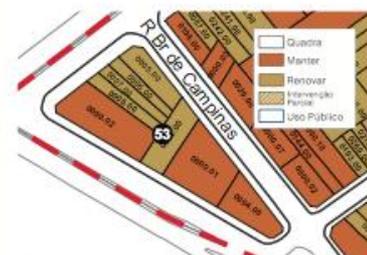
DADOS QUADRA - (PROPOSTA)	
uso	residencial+não residencial
CA	4,0 n.res / 6,0 res
estacionamento	1 nível subterrâneo
área construída	20.416m ²
área livre	405m ²



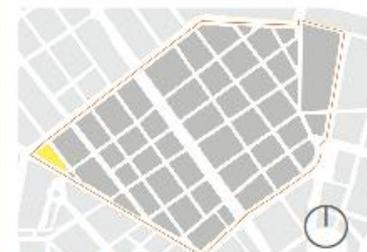
QUADRA 53



Volumetria proposta

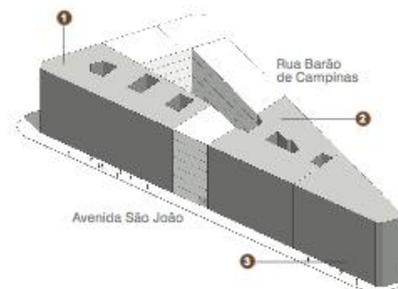
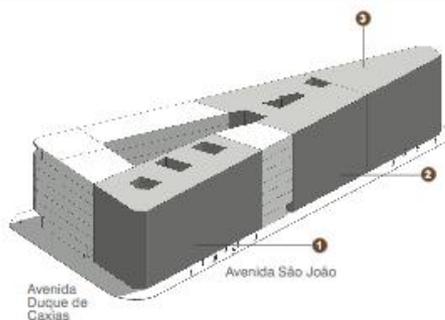
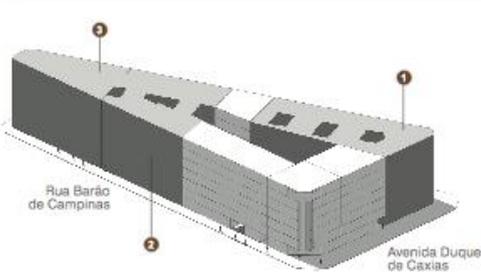


Áreas a renovar



Contexto geral

PERSPECTIVAS ● Edificação tombada ● Edificação a manter



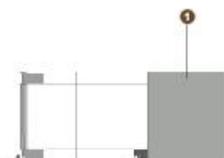
VISTAS



Rua Barão de Campinas



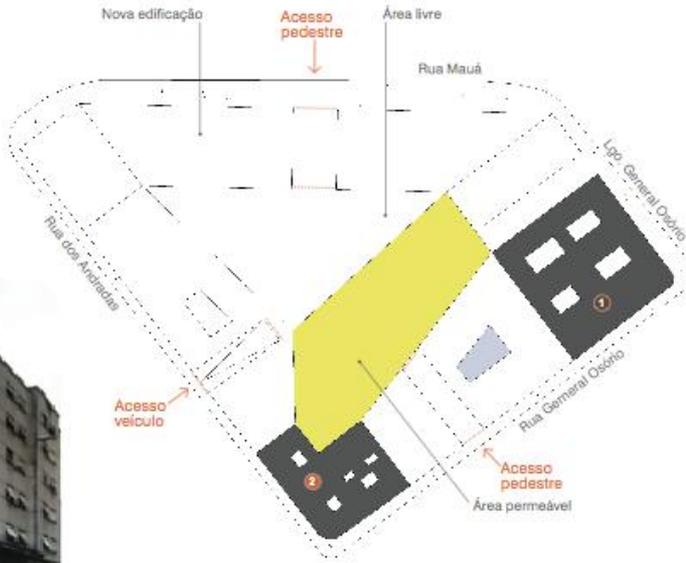
Avenida São João



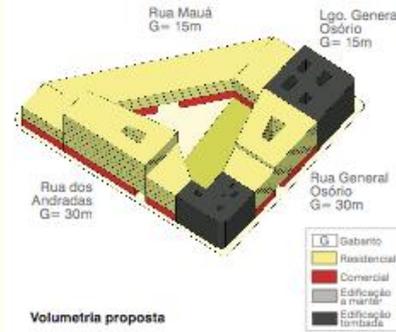
Avenida Duque de Caxias

ARTICULAÇÃO ENTRE EMPREENDIMENTOS PROPOSTOS E IMÓVEIS PRESERVADOS/EXISTENTES

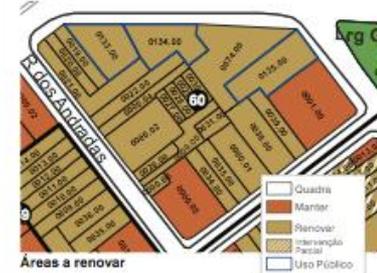
DADOS QUADRA - (PROPOSTA)	
uso	residencial+não residencial
CA	2,5 n.res / 6,0 res
estacionamento	1 nível subterrâneo
área construída	32.540m ²
área livre	3.055m ²



QUADRA 60



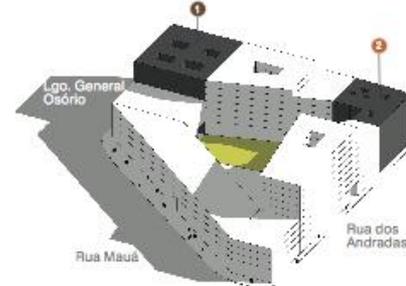
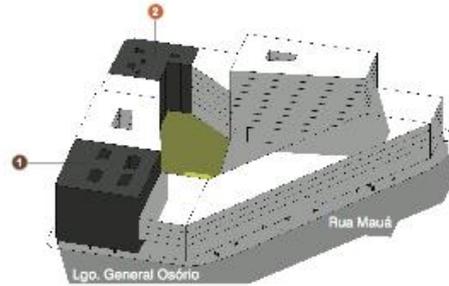
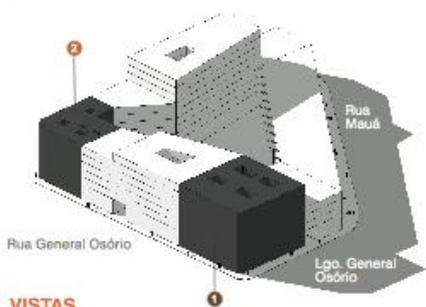
Volumetria proposta



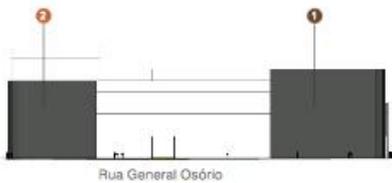
Áreas a renovar

PERSPECTIVAS

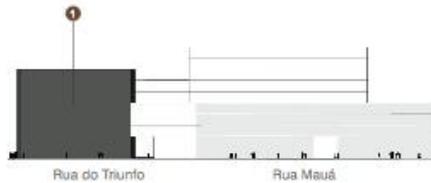
- Edificação tombada
- Edificação a manter



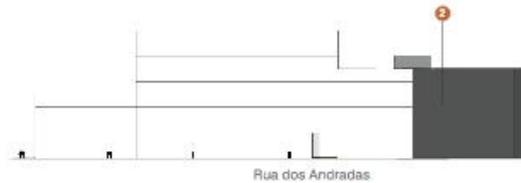
VISTAS



Rua General Osório



Rua do Triunfo Rua Mauá



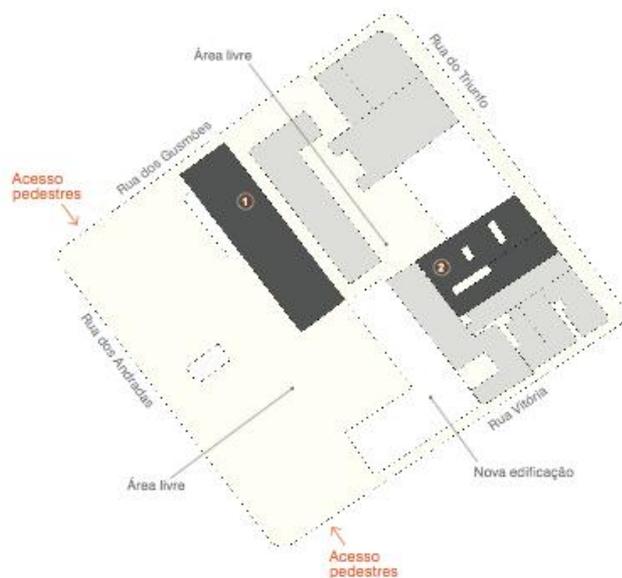
Rua dos Andradas



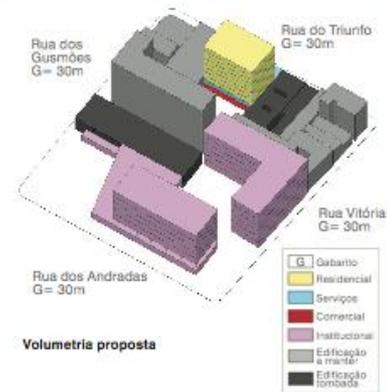
Contexto geral

ARTICULAÇÃO ENTRE EMPREENDIMENTOS PROPOSTOS E IMÓVEIS PRESERVADOS/EXISTENTES

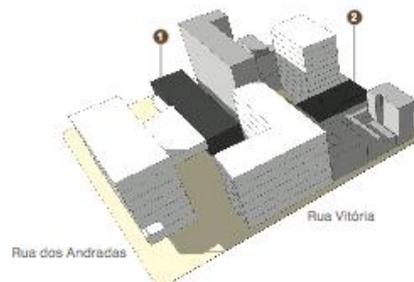
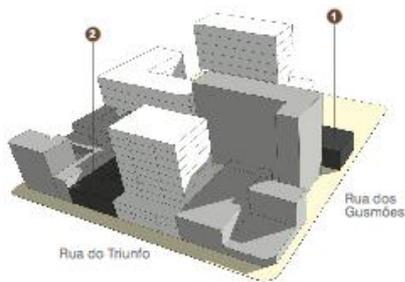
DADOS QUADRA - (PROPOSTA)	
uso	residencial/não residencial
CA	4,0 n.res / 6,0 res
estacionamento	1 nível subterrâneo
área construída	11.905m ²
área livre	2.415m ²



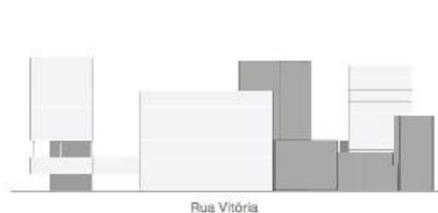
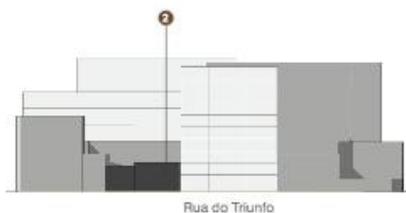
QUADRA 75



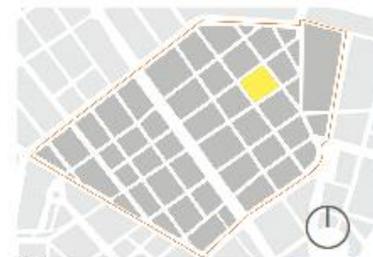
PERSPECTIVAS ● Edificação tombada



VISTAS



Áreas a renovar



Contexto geral

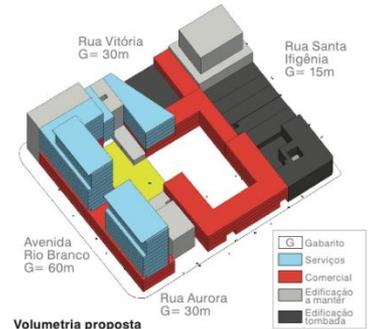
ARTICULAÇÃO ENTRE EMPREENDIMENTOS PROPOSTOS E IMÓVEIS PRESERVADOS/EXISTENTES

DADOS QUADRA - (PROPOSTA)	
uso	não residencial
CA	4.0
estacionamento	2 níveis subterrâneos
área construída	29.747m ²
área livre	2.576m ²



NOTA: As novas edificações propostas conformam um único empreendimento com os imóveis tombados sujeitos à intervenção parcial.

QUADRA 81



Volumetria proposta

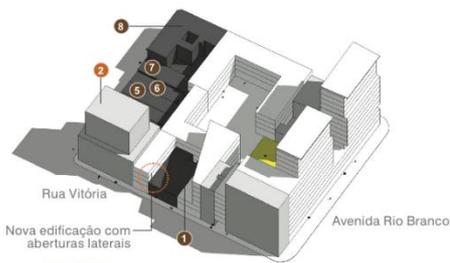


Áreas a renovar

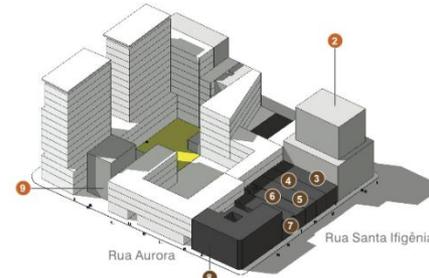


Contexto geral

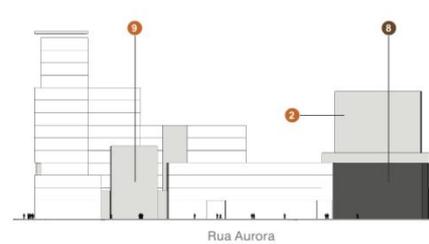
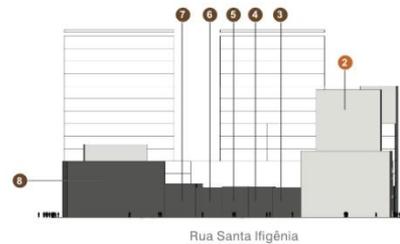
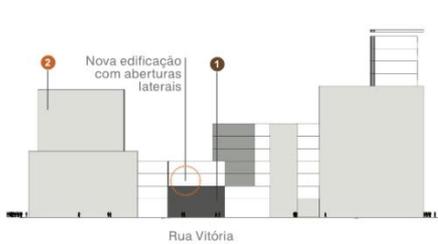
PERSPECTIVAS ● Edificação tombada ● Edificação a manter



A altura da nova edificação visa minimizar a empena cega resultante da manutenção do prédio localizado na esquina das ruas Santa Ifigênia e Vitória

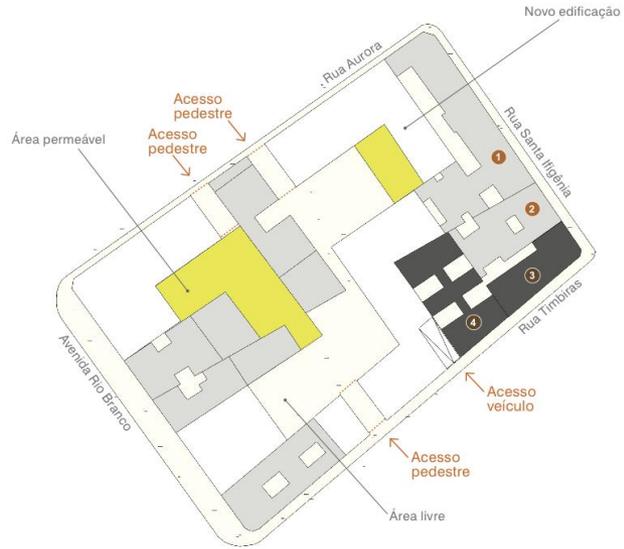


VISTAS

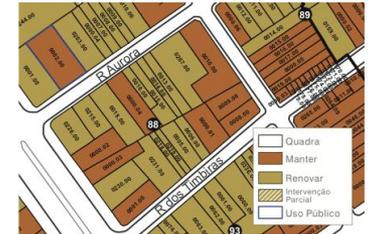


ARTICULAÇÃO ENTRE EMPREENDIMENTOS PROPOSTOS E IMÓVEIS PRESERVADOS/EXISTENTES

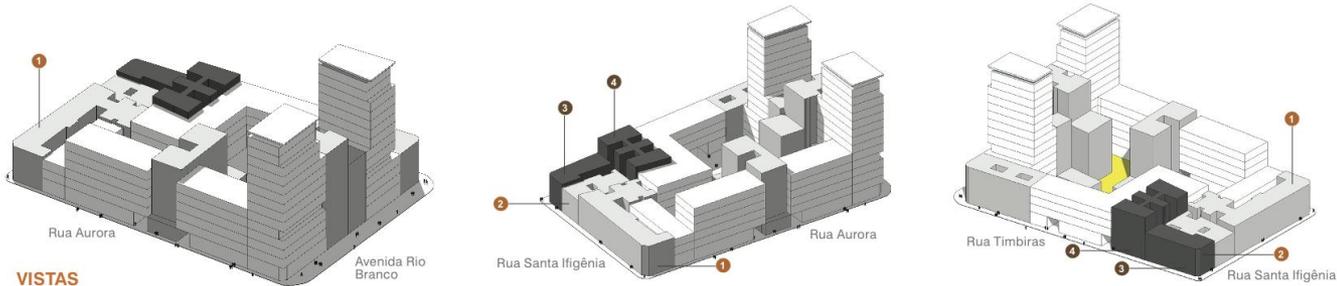
DADOS QUADRA - (PROPOSTA)	
uso	não residencial
CA	4,0
estacionamento	2 níveis subterrâneo
área construída	22.547m ²
área livre	2.415m ²



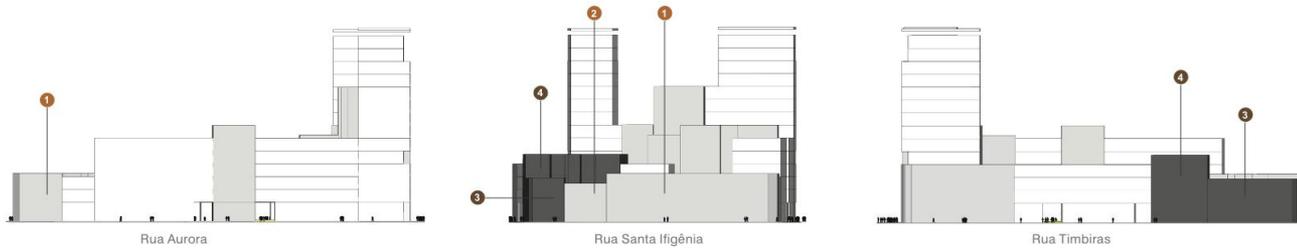
QUADRA 88



PERSPECTIVAS ● Edificação tombada ● Edificação a manter



VISTAS



8. ESTRATÉGIA DE MICROCLIMA

A volumetria das edificações configura edifícios altos que proporcionam sombra no interior dos pátios e nos espaços públicos, outra forma de sombreamento é obtida com a implantação de arcadas e fachadas recuadas no pavimento térreo.

Elementos arquitetônicos poderão ser utilizados como filtros, propiciando o sombreamento das fachadas com maior incidência solar e minimizando o uso de energia para o resfriamento dos edifícios, entre eles brises, pergolados e elementos translúcidos.

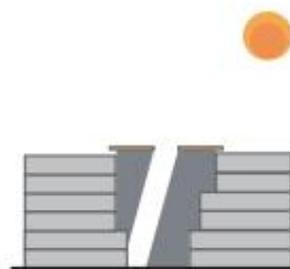
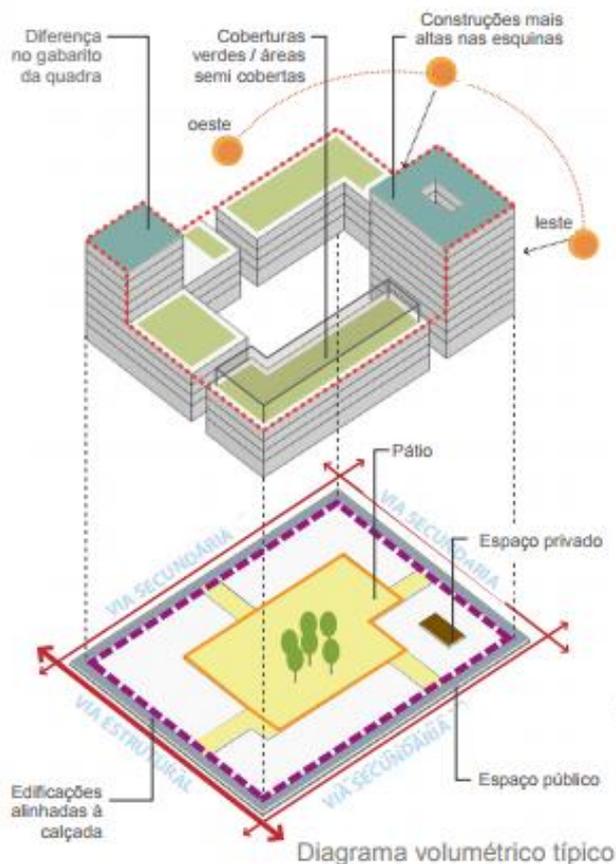
Saliências como sacadas, balcões e toldos, também contribuem para o sombreamento.

A circulação de ar é garantida pela variação de gabaritos das edificações nas quadras.

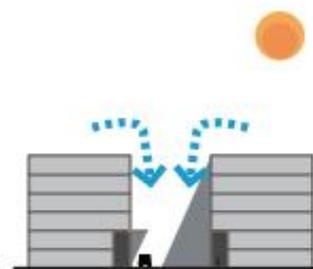
A implantação dos edifícios deve propiciar a instalação de painéis de energia solar na cobertura.

As edificações poderão conter coberturas verdes como prolongamento das áreas de permanência encontradas no térreo (pátios). Caracterizam-se como praças suspensas, acessíveis aos usuários das edificações, para usos de lazer e contemplação. As coberturas verdes poderão funcionar também como jardins sem acesso público, mas garantindo os mesmos benefícios ambientais, como absorção de água da chuva, redução da

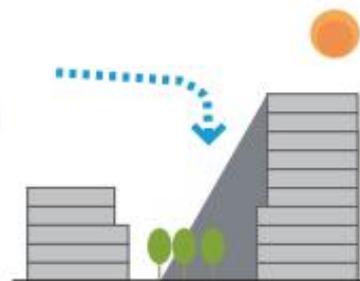
temperatura nos pavimentos inferiores, aumento da eficiência energética no edifício e melhoria da qualidade do ar.



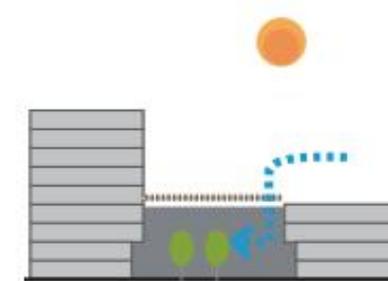
Elementos arquitetônicos que fornecem sombra são projetados quando necessário. Coberturas mais altas fornecem sombras às ruas e aos pátios internos.



Arcada ou fachada recuada no pavimento térreo proporcionam sombras no espaço público ou no interior dos pátios.



Volumetria configura edifícios altos que proporcionam sombra no interior dos pátios permeáveis. Variação no gabarito das quadras proporcionam melhor circulação de ar.



Utilização de pergolado ou elementos translúcidos para sombreamento.

Soluções para sombreamento





**Parque de
Vizinhança
Nébias**

**Promenade
Cultural Rua Mauá**

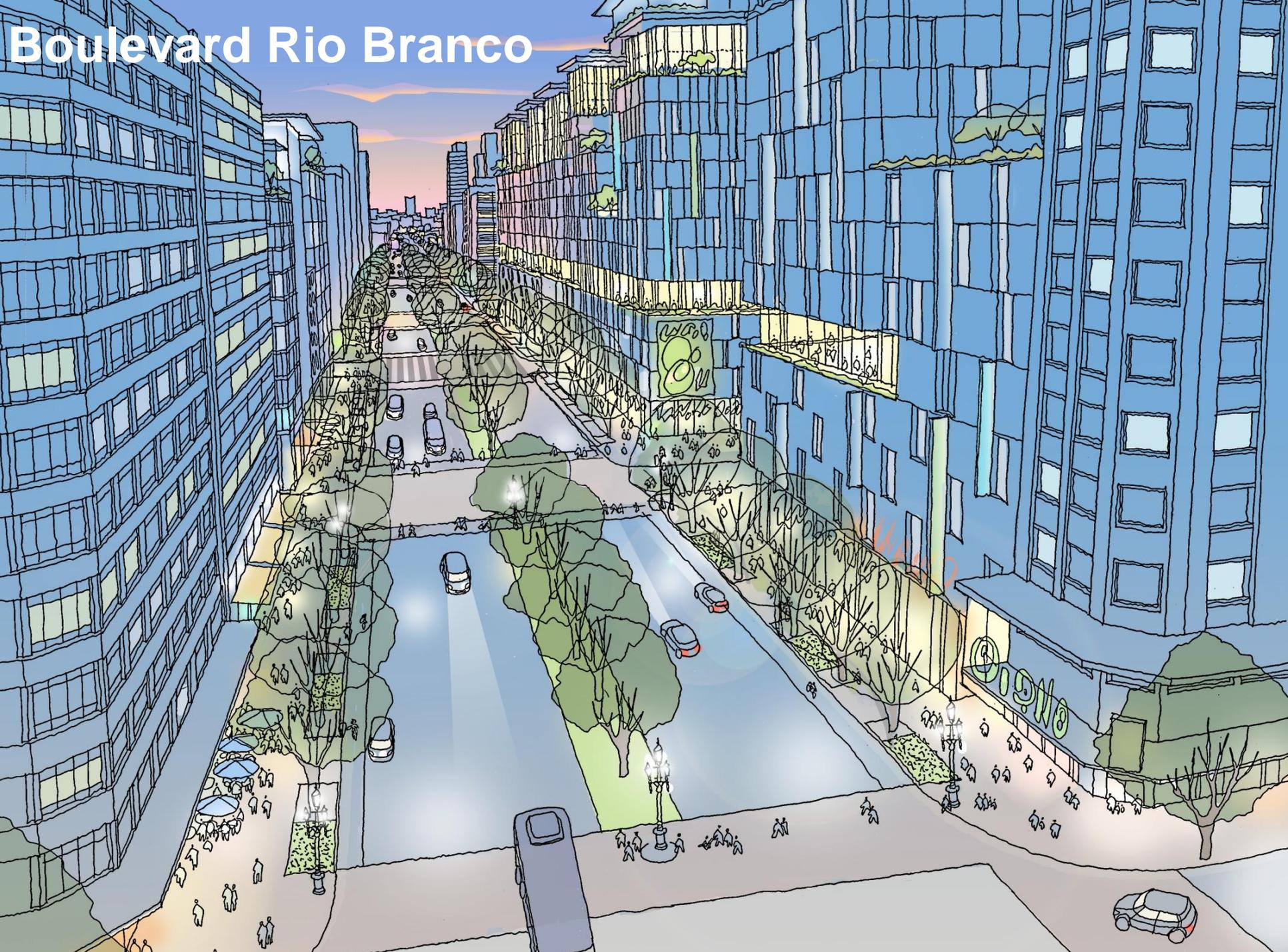
**Centro
Integrado**

**Passeio
Rua Vitória**

**Cultural e
Entretenimento**

**Bulevar
Rio Branco**

Boulevard Rio Branco



Rua Vitória



Passeio Cultural Mauá



Praça Nébias





Obrigada..
devecchi@osite.com