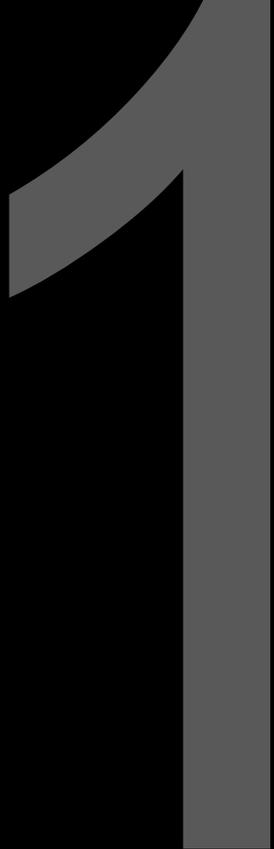


# DA CONSTITUIÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DA INTERPRETAÇÃO DE TERRITÓRIO DE INTERVENÇÃO

PROJETO IVA\_2021





[introdução]

- O **espaço urbano** atual compreende uma vasta gama de mudanças sociais, econômicas e geográficas, **em sua conformação** o urbanismo neoliberal é uma parte integral de um replanejamento de funções, atividades e relações com nexos na financeirização e produção do capital.
  - um urbanismo enquanto agente do mercado, não regulador: novos processos de produção do espaço urbano que expressam, crescentemente, mais as 'prioridades' da produção do capital do que da (re)produção do social – mudança de escala
- As mudanças na **cidade e na sociedade** definem outras problemáticas urbanas e sugerem a construção de estratégias analíticas e práticas para lidar com as transformações urbanas, questionando os conceitos e modelos atuais. **Contrastando com as formas atuais (e usuais) de leitura e análise da cidade, as novas problemáticas urbanas demandam novas proposições, formas e parâmetros de reflexão** no que concerne aos elementos de transformação do meio urbano
  - produção privada da cidade-emprego, com seu próprio regime de visibilidade / invisibilidades
  - cidade de diferentes 'formas', mas de processos comuns de distintas questões

- *“A pandemia expôs os muros invisíveis erguidos pelo capitalismo nas grandes metrópoles”*

David Harvey

*"The crisis has exposed how deeply divided, unbalanced, racist, and unsustainable our cities have become. Their future will be determined by the two biggest issues that have defined their past – class and rent."*

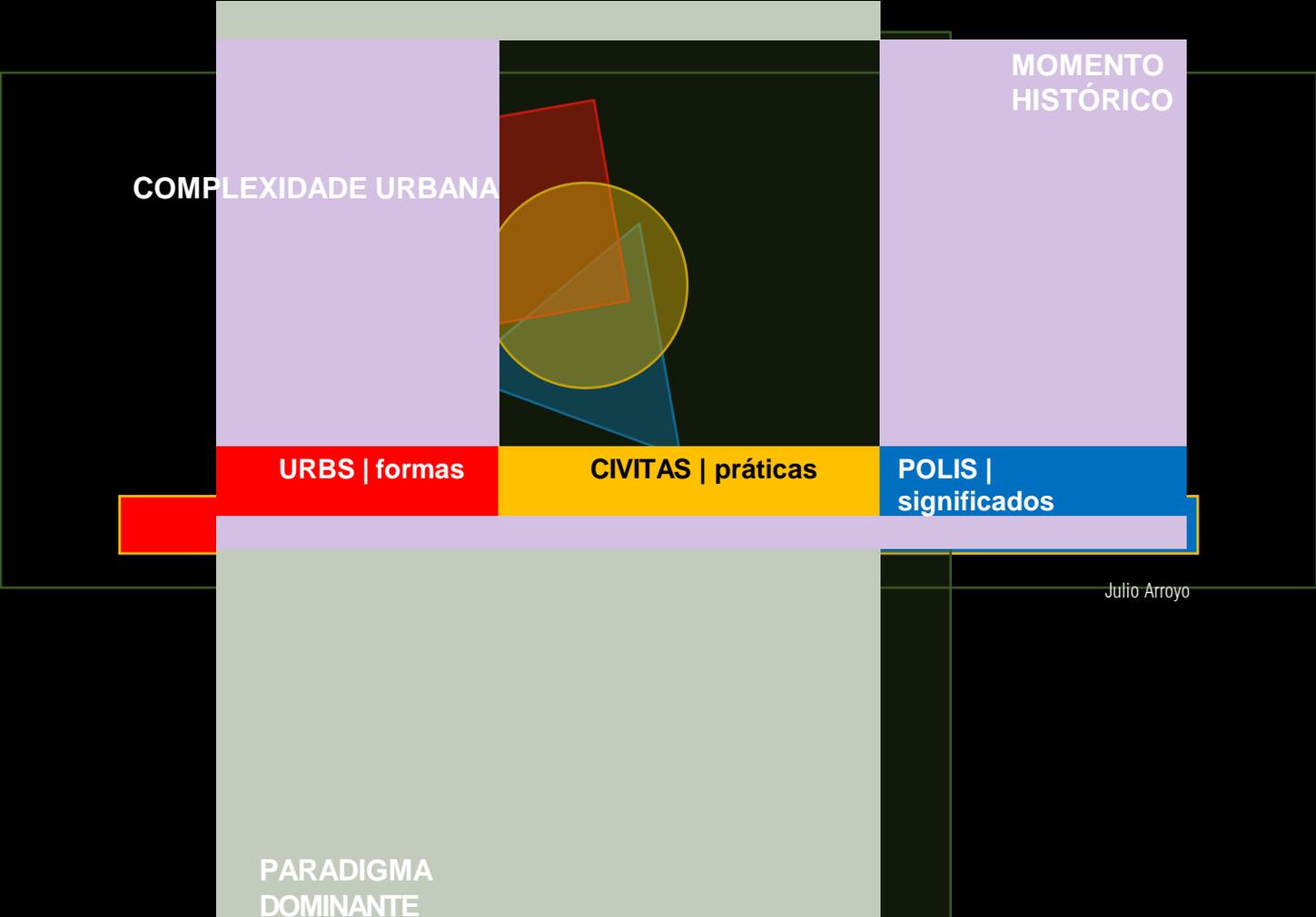
Glyn Robbins

- mudanças no **espaço do habitar**: moradia e trabalho
  - transportes, deslocamento e **seus modais**
  - incremento da dispersão **urbana e da segregação socioespacial ?**
  - tendência de reforço ao **individualismo ?**
  - incremento ou **desestímulo** ao espaço público
- 
- reformulação do **modo de morar e de viver, do habitar** (modo de existência e formas de vida)
  - reformulação do **pensar e propor a cidade, do pensamento urbanístico**

- uma cidade mundial, criativa, promovida pela 'empreendedores do lugar' (place making / placeness)
- independente do nível de incerteza decorrente do momento, fundamental reconhecer a mudança da chave de

"cidade-trabalho-política" para

"cidade-gerenciamento-negócio"



COMPLEXIDADE URBANA

MOMENTO HISTÓRICO

URBS | formas

CIVITAS | práticas

POLIS | significados

PARADIGMA DOMINANTE

Julio Arroyo

# GUILLUY

## CHRISTOPHE GUILLUY

- não sociedade: esquema dual – mundo top\_down
- ruptura do sentido de bem estar
- desaparecimento / mutação da classe média
- mundo de periferias; modelo financeiro particular

SOCIEDADE

# BAUMAN

## ZYGMUNT BAUMAN

- Retrotopia: nostalgia, reconstrução de um ideal de mundo na busca por um 'lugar'
- modelo neoliberal que separa o poder da política
- não mais persiste o ideal de uma sociedade melhor, mas sim a procura por condições individuais melhores

SOCIE

# HAN

*“... Capitalist cities are not only arenas in which commodification occurs; they are themselves intensively commodified insofar as their constitutive sociospatial forms are sculpted continually reorganized in order to enhance the profit-making capacities of capital..... Paradoxically, however, the conflicts, failures, instabilities, and crisis tendencies associated with capitalist urbanization have led not to its dissolution or transcendence, but to its continuous reinvention through a dynamic process of implosion-explosion (Lefebvre) and creative destruction (Harvey)”.*

N. Brenner

## BYUNG-CHUL HAN

- A busca pela equidade levará apenas a coerção e opressão



# 2

[São Paulo / aspectos do seu território]

### **SPRM**

Area: 7943 km<sup>2</sup>

Densidade: 2358 hab/km<sup>2</sup>

População: 23,46 milhões

### **SÃO PAULO**

Area: 1523 km<sup>2</sup>

Densidade: 6998 hab/km<sup>2</sup>

População: 11,25 milhões

**Metropolitan Area of São Paulo**

Urban Sprawl



Source: Landsat/INPE  
Prepared by: SMDU, 2013



Fonte: Gestão Urbana SP

**SPRM**

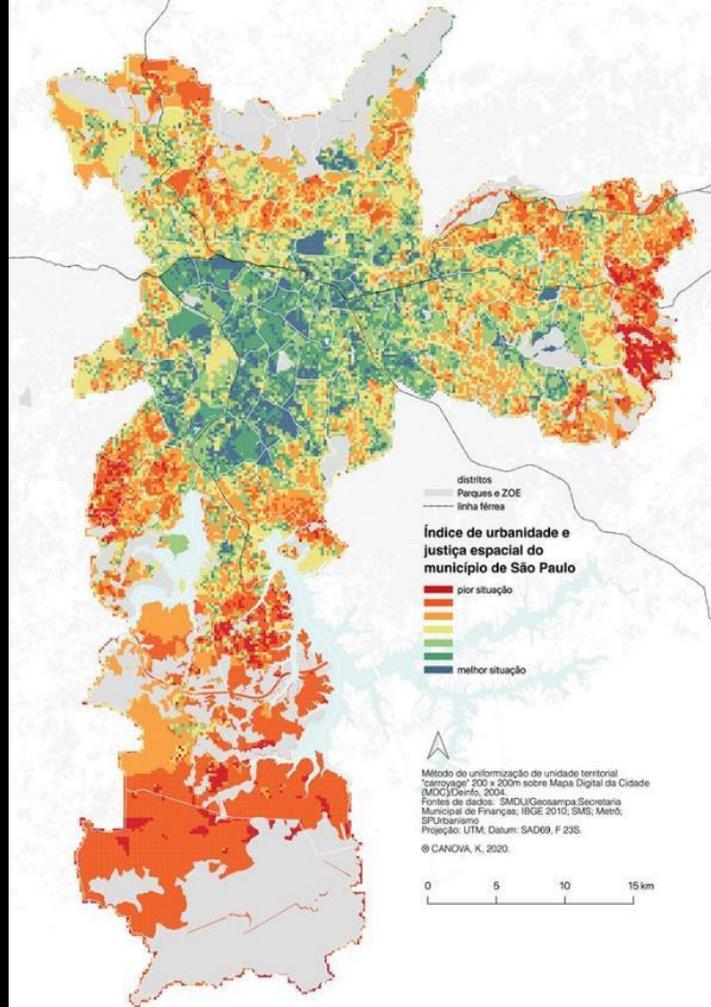
Area: 7943 km<sup>2</sup>  
Densidade: 2358  
hab/km<sup>2</sup>  
População: 23,46  
milhões

**SÃO PAULO**

Area: 1523 km<sup>2</sup>  
Densidade: 6998  
hab/km<sup>2</sup>  
População: 11,25  
milhões



Fonte: Gestão Urbana SP



Katia Canova, 2020



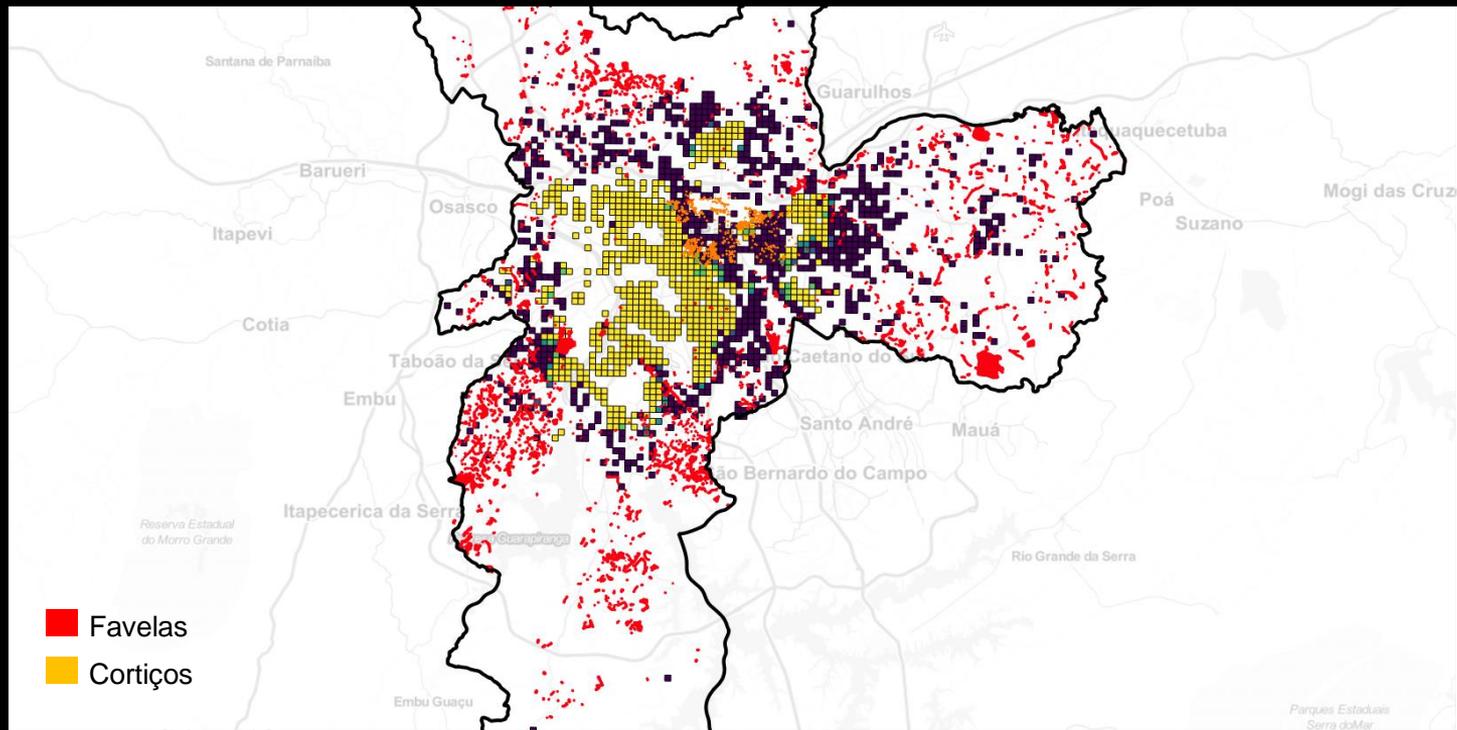
Heterogeneidade territorial



Fonte: Projeto High-Rise

# 3

[Vila Anastacio\_Lapa e Região / Território da Intervenção]



### São Paulo:

- heterogeneidade territorial
- distintos padrões de dispersão urbana
- espaço periférico .....

## Lapa - Freguesia



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

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

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

A área apresenta acesso fácil a duas das principais rodovias do estado – Bandeirantes e Anhanguera, estabelecendo o principal eixo de desenvolvimento do estado, assim como para as Marginais Tietê e Pinheiros – as duas principais vias arteriais da cidade.

1930



A área era uma fazenda de propriedade de um militar, Coronel Anastácio de Freitas Trancoso, a qual era atravessada por uma das estradas dos bandeirantes: Caminho dos Goianos.

Em 1919, o território foi definido como parte do bairro da Lapa e, enquanto área de expansão urbana, após 1925 recebeu número significativo de imigrantes da Hungria, Croácia, Itália e Rússia e Lituania.

1954

Fonte: Geosampa – Mapeamento Vasp Cruzeiro



Nos anos 50 a área já continha edificações industriais nas margens das linhas férreas. Por exemplo, a sede das indústrias Anderson Clayton (óleo e margarina).

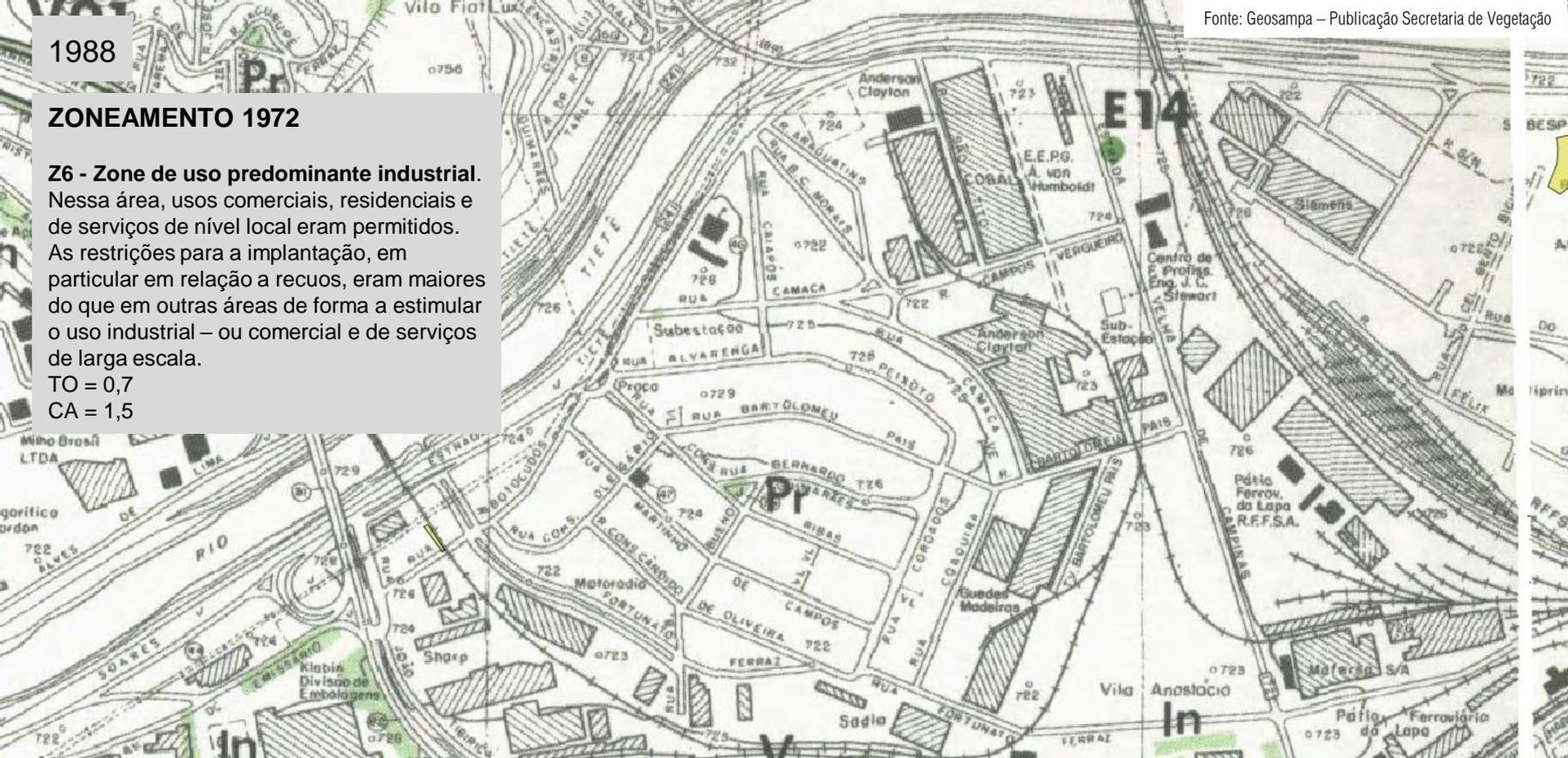
1988

**ZONEAMENTO 1972****Z6 - Zone de uso predominante industrial.**

Nessa área, usos comerciais, residenciais e de serviços de nível local eram permitidos. As restrições para a implantação, em particular em relação a recuos, eram maiores do que em outras áreas de forma a estimular o uso industrial – ou comercial e de serviços de larga escala.

TO = 0,7

CA = 1,5

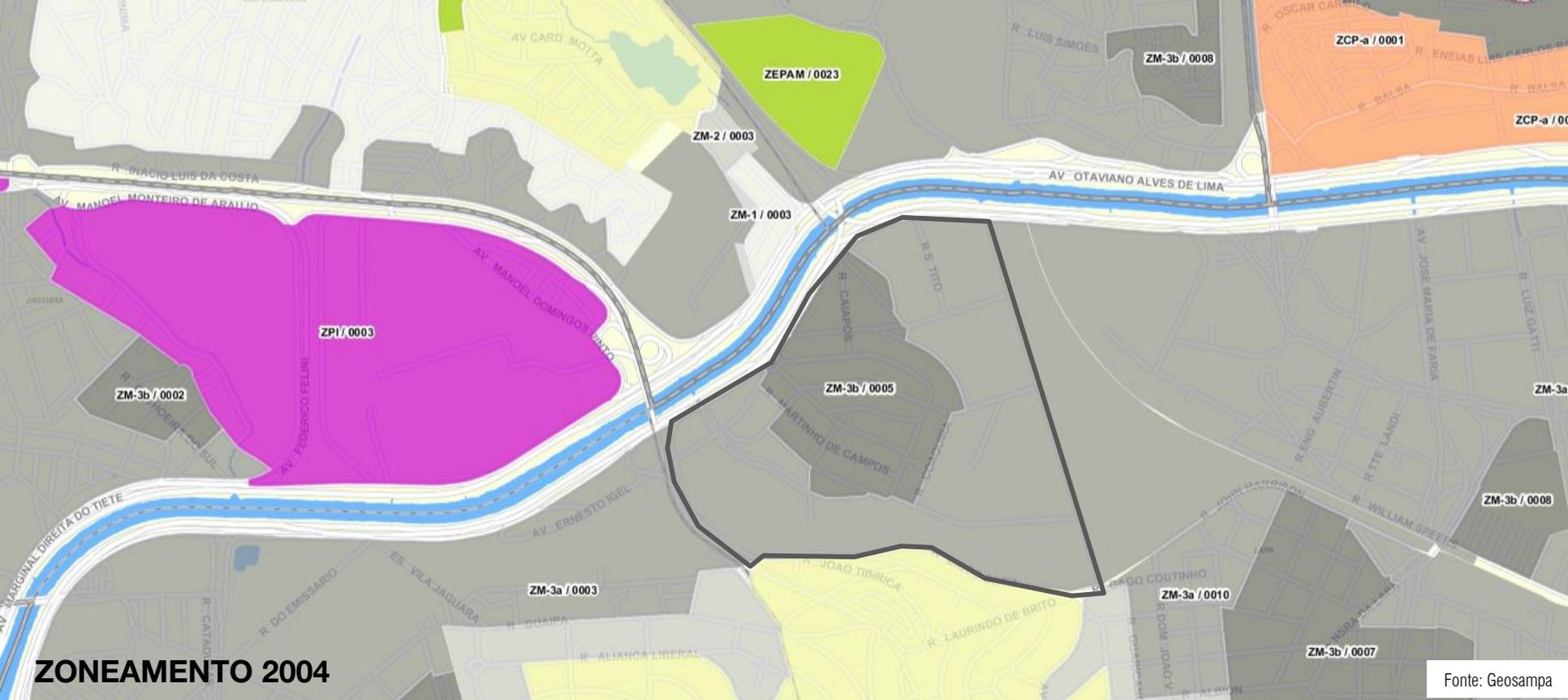


Nos anos 50 a área já continha edificações industriais nas margens das linhas férreas. Por exemplo, a sede das indústrias Anderson Clayton (óleo e margarina).

2004

Fonte: Geosampa – Ortofoto MDC





## ZONEAMENTO 2004

ZM3a, CA = 1; ZM3b, CA = 2.  
Contradição no mapa ou na lei?

Fonte: Geosampa

DEZ 2008

## VILA ANASTÁCIO

Evolução da verticalização

### Outorga Onerosa

Distrito:	LAPA
Proposta:	160
Nº do processo:	2004-0.139.535-5
Setor e quadra:	98030
Endereço:	R FORTUNATO FERRAZ 320
Código do logradouro:	72931
Área do terreno (m2):	6583.50
Coefficiente de aproveitamento básico projetado:	2
Coefficiente de aproveitamento básico utilizado:	2,14
Categoria do uso:	R301
Tipo de uso:	R
Área excedente (m2):	915.24
Valor da contrapartida em reais:	73508.42
Situação:	QUITADO
Nº do alvará:	2005-16260-00



Fonte: Google Earth



SET 2011

Fonte: Google Earth

## VILA ANASTÁCIO

Evolução da verticalização



Fonte: Google Earth

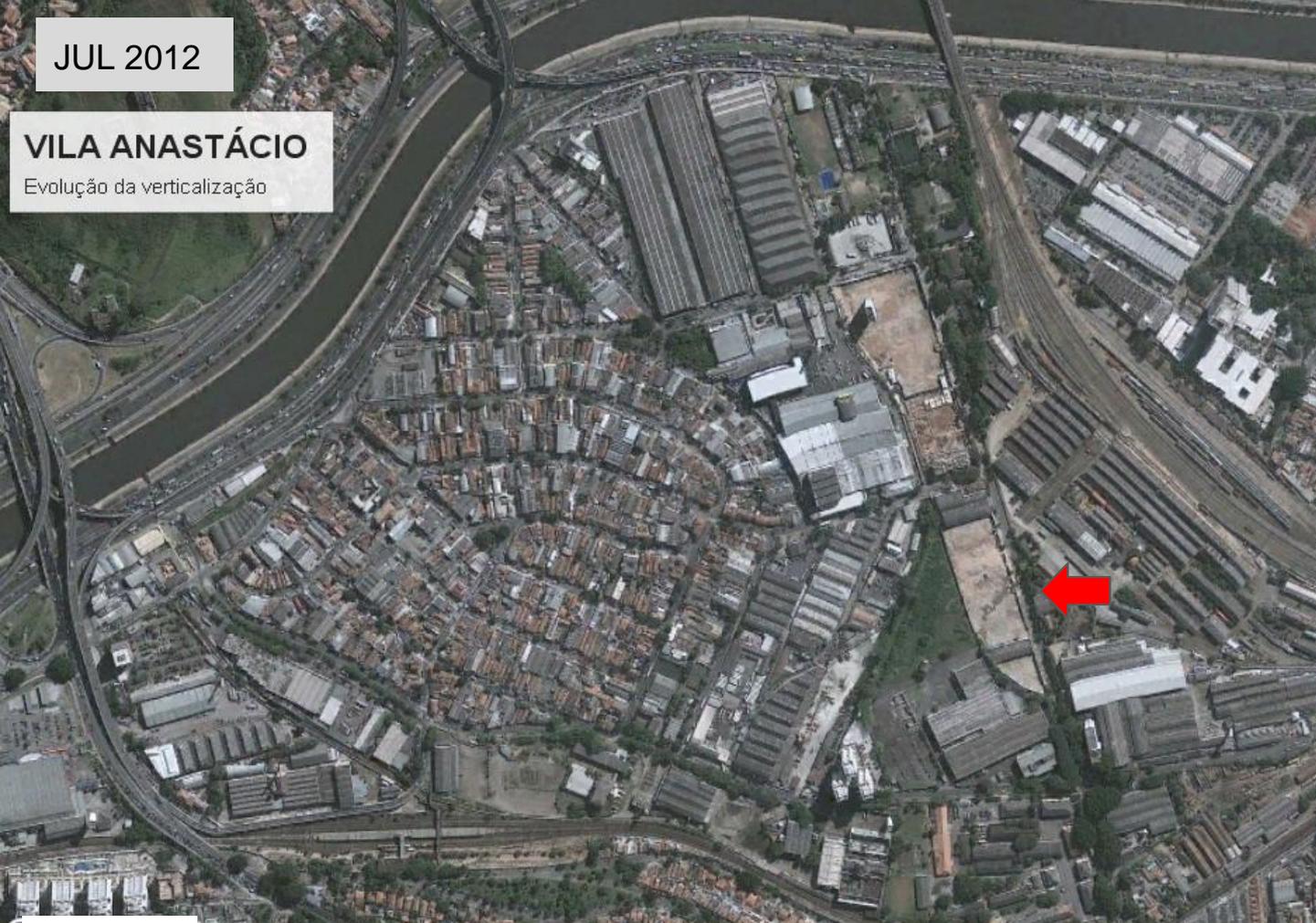
PROJETO IVA\_27abr2021



JUL 2012

## VILA ANASTÁCIO

Evolução da verticalização



1) Verticalização em antigas áreas industriais, de maior facilidade para a negociação comercial, comparativamente com as áreas residenciais internas.

2) A Lei do Zoneamento de 2004 foi estratégica para a redução de preços dos lotes da área industrial (em comparação com a área residencial interna). Uma vez que é mais caro construir nessas áreas, em função de um CA menor

SET 2013

## VILA ANASTÁCIO

Evolução da verticalização

A área do empreendimento Caminhos da Lapa, até 2008 sede da SADIA, já estava desocupada anteriormente ao final do processo de aprovação do Plano Urbano e do Zoneamento de 2014/2016, respectivamente. A demolição dos prédios industriais iniciou-se durante a revisão dos planos (2012-2013).

Legend



Fonte: Google Earth

Image © 2020 Maxar Technologies

PROJETO IVA\_27abr2021

0m



ABR 2015

Fonte: Google Earth

# VILA ANASTÁCIO

Evolução da verticalização



JUN 2015

## VILA ANASTÁCIO

Evolução da verticalização

Fonte: Google Earth



Google Earth

Image © 2020 Maxar Technology

PROJETO IVA\_27abr2021



SET 2019

## VILA ANASTÁCIO

Evolução da verticalização

Fonte: Google Earth

Nessa área, em 2018 foi aprovado um decreto que aumentou o CA da área de 2 para 4 e cancelou o limite de pavimentos – tendo como referência a proposta do Arco do Tietê.

Google Earth

Image © 2020 Maxar Technol

PROJETO IVA\_27abr2021

0m



# PAISAGEM VERTICALIZADA DA ÁREA, 2018



818 Av. Raimundo Pereira de Magalhães

São Paulo



Street View



Captura da imagem: abr. 2019 © 2020 Google Espanha Termos Informar um problema

PROJETO IVA\_27abr2021



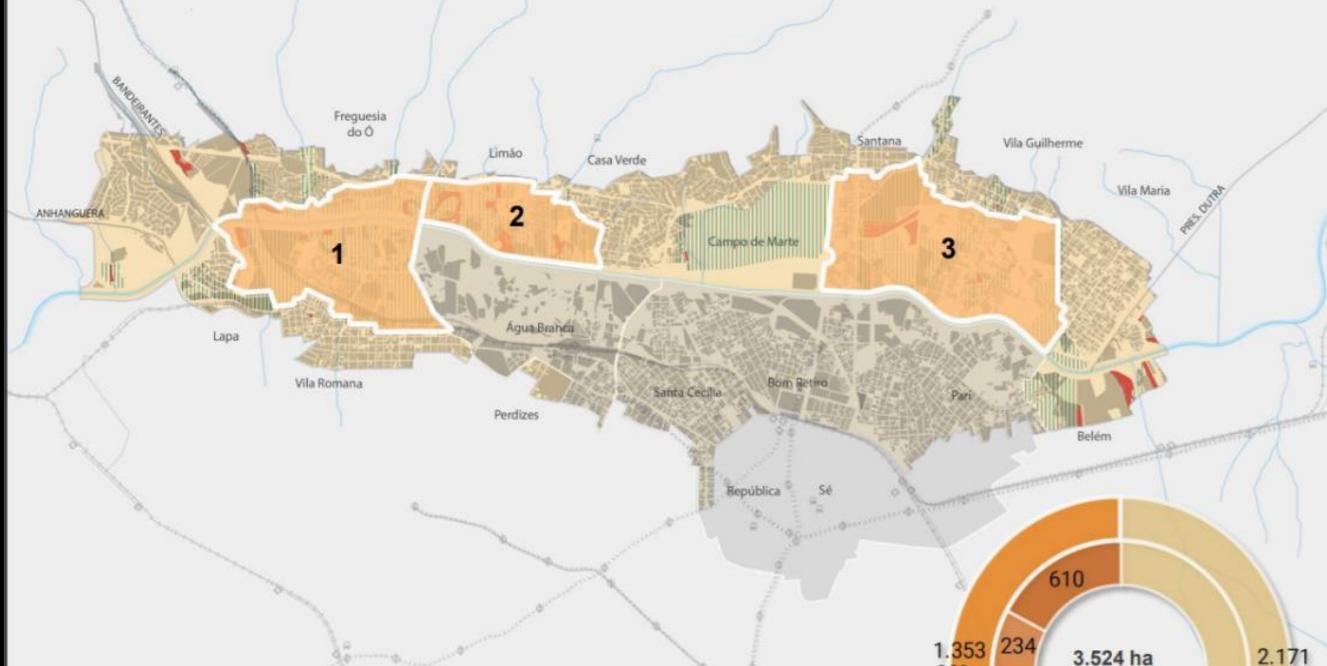


## ZONEAMENTO VIGENTE (2016)

Fonte: Geosampa

O Zoneamento atual compreende um Projeto de Intervenção Urbana (PIU), em bege; um eixo de estruturação urbana de transformação metropolitana, em marrom, que compreende área de alta densidade em função de sua proximidade com pontos / estações de transporte público e a intenção de ampliação e melhoria dos espaços públicos; uma área de especial interesse social (ZEIS), em amarelo; e uma área de uso misto de média e baixa densidade, em contraposição ao zoneamento anterior, em cinza.

## Perímetros de Intervenção

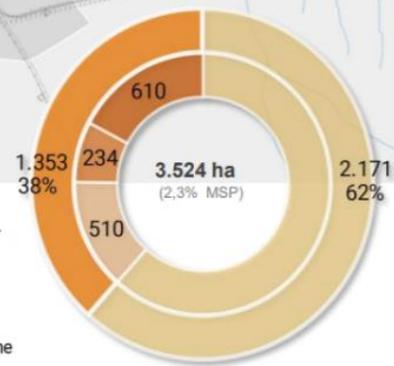


### PERÍMETROS DE INTERVENÇÃO

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

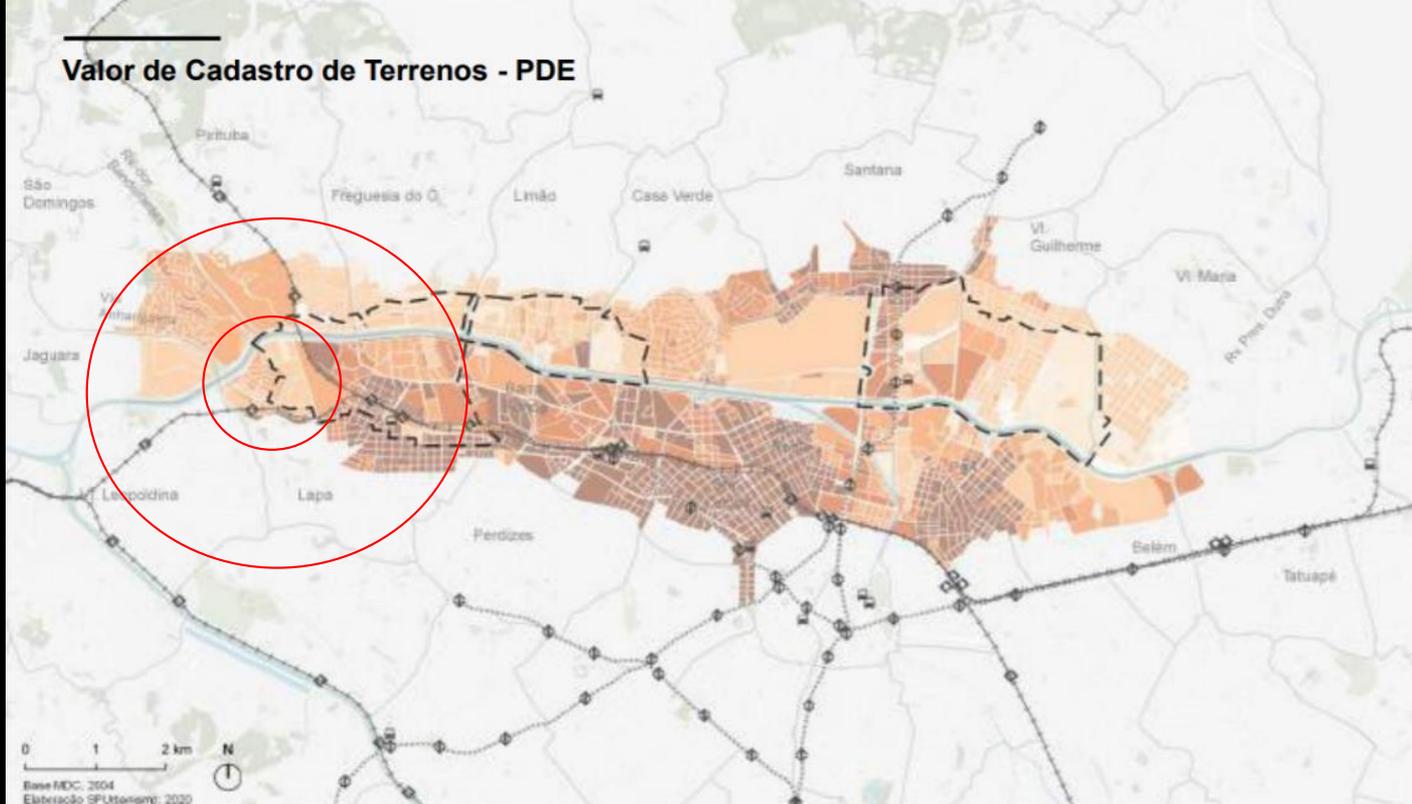
- Estação CPTM
- Estação metrô
- Terminal de Ônibus
- Ferrovia
- Linha Metrô

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



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

## Valor de Cadastro de Terrenos - PDE



0 1 2 km  
 Base MDC, 2004  
 Elaboração SPU/Urbanismo, 2020

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

**Valor de Cadastro Médio (R\$/m<sup>2</sup>)**

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

**Preço do potencial construtivo adicional - atual**

Perímetro	Preço do PCA (R\$/m <sup>2</sup> )
Lapa-Freguesia	<b>662,80</b>
Limão-Casa Verde	<b>485,83</b>
Santana-Vila Guilherme	<b>412,46</b>

Perímetro da Área de Intervenção do Arco do Tietê (em marrom)

## Projetos Estratégicos



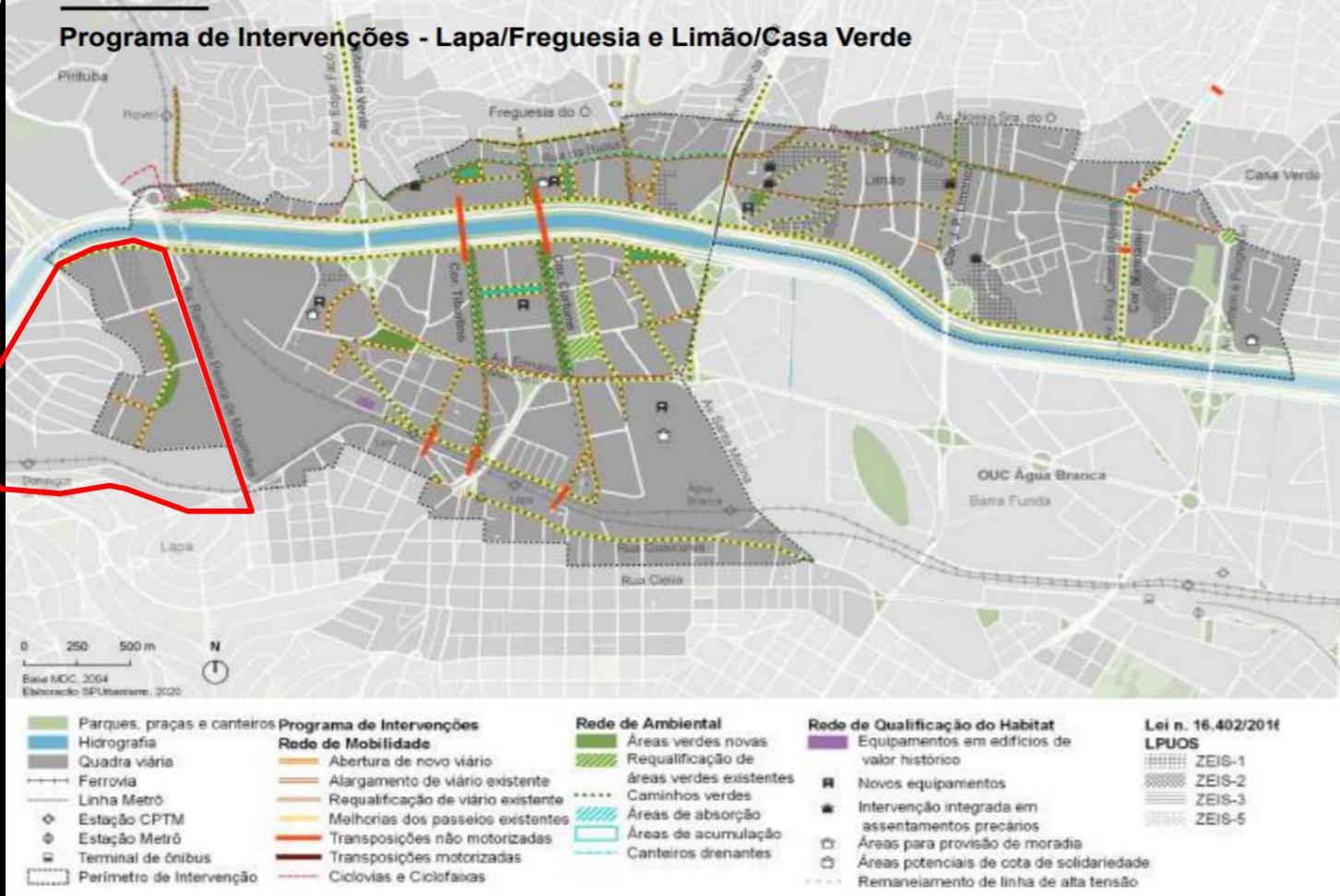
- Áreas com terrenos subutilizados junto à infraestrutura urbana
- Transformação incentivada, apoiada em projeto urbano (objetivos, diretrizes e intervenções)
- Setor público ou iniciativa privada, associados ou não
- Contratos de concessão, convênios, chamamentos públicos, entre outros
- Contrapartidas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

- Ferrovias
- Linhas Metrô
- ◊ Estação CPTM
- ◊ Estação Metrô
- ☒ Terminal de ônibus
- ▭ Perímetro de intervenção

### Projetos Estratégicos

- |                     |                     |              |
|---------------------|---------------------|--------------|
| 1 Abriú             | 10 Iapo             | 19 Morvan II |
| 2 Rua da Balsa      | 11 Carandiru        |              |
| 3 Trivelato         | 12 DEIC             |              |
| 4 Bento Bicudo      | 13 IPREM            |              |
| 5 Engenheiro Fox    | 14 Mart Center      |              |
| 6 CDC Mauro Bezerra | 15 São Quirino      |              |
| 7 Santa Marina      | 16 João Veloso      |              |
| 8 Guaicurus         | 17 Nadir Figueiredo |              |
| 9 Patio da Lapa     | 18 Morvan           |              |

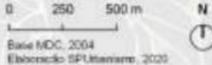
## Programa de Intervenções - Lapa/Freguesia e Limão/Casa Verde



Vias de circulação peatonal localizadas entre / por detrás dos muros dos condomínios existentes. Parte já área desocupada, outra parte constituída de estacionamentos dos antigos empreendimentos industriais.

Essa novas vias integrariam novas áreas verdes, ao lado de muros condominiais, também integradas a rua-jardim do Caminhos da Lapa.

## Rede de Mobilidade - Lapa/Freguesia e Limão/Casa Verde

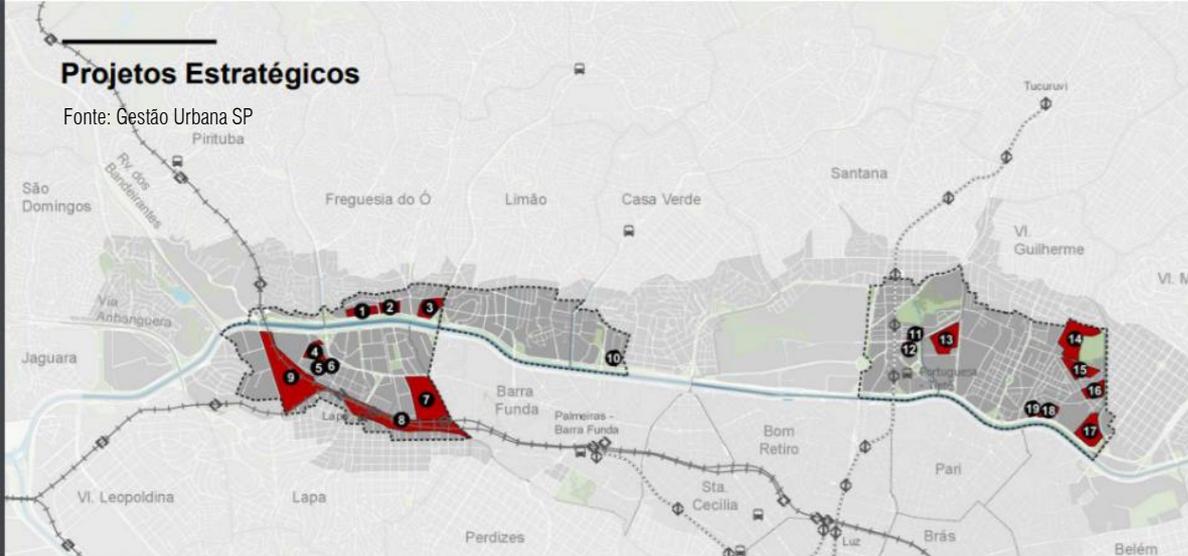


Base MDC, 2004  
Elaboração: SP Urbanismo, 2020

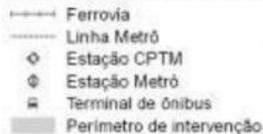
- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Parques, praças e canteiros</li> <li> Hidrografia</li> <li> Quadra viária</li> <li> Ferrovía</li> <li> Linha Metrô</li> <li> Estação CPTM</li> <li> Estação Metrô</li> <li> Terminal de ônibus</li> </ul> | <p><b>Programa de Intervenções</b>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

# Projetos Estratégicos

Fonte: Gestão Urbana SP



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



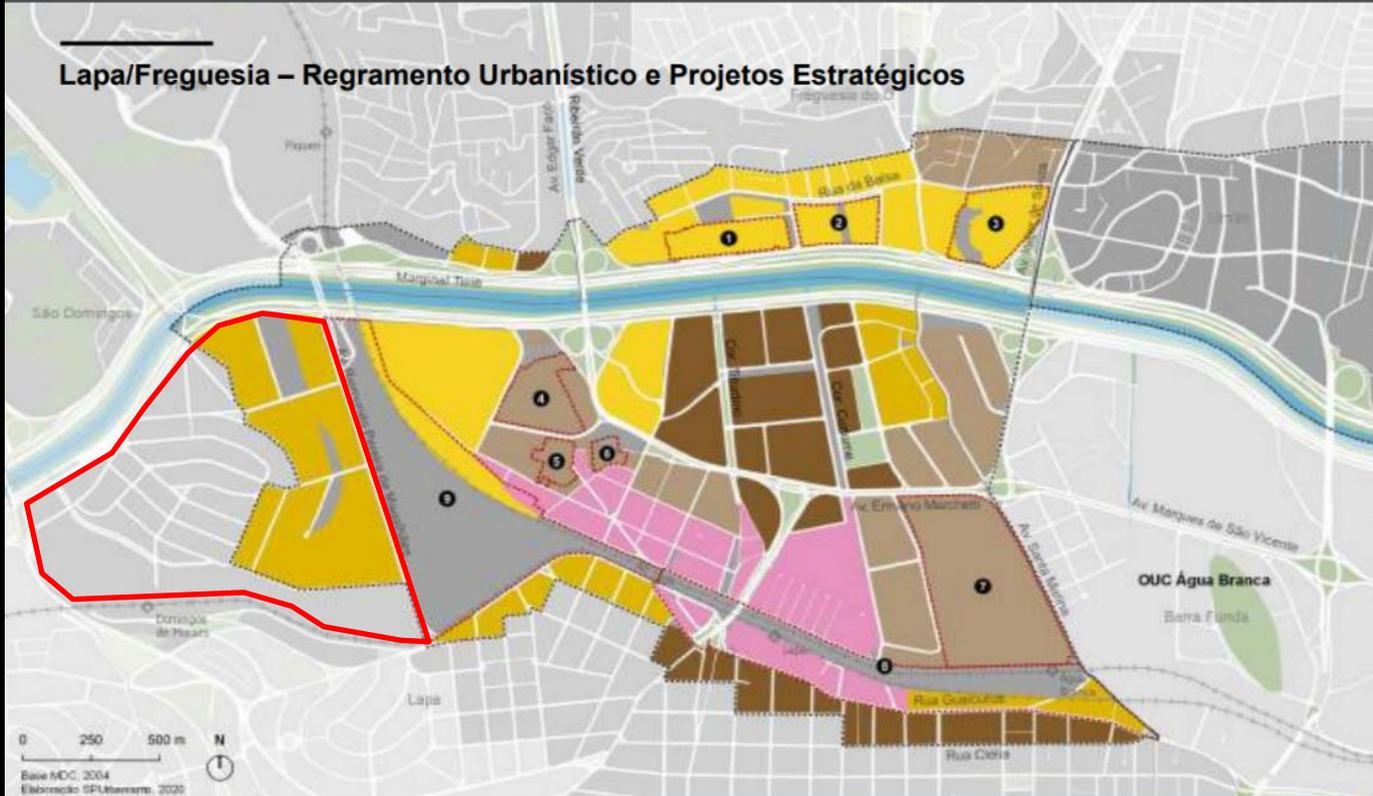
## Projetos Estratégicos



1	Ábril	10	Iapo	19	Morvan II
2	Rua da Balsa	11	Carandiru		
3	Trivelato	12	DEIC		
4	Bento Bicudo	13	IPREM		
5	Engenheiro Fox	14	Mart Center		
6	CDC Mauro Bezerra	15	Sao Quirino		
7	Santa Marina	16	Joao Veloso		
8	Guaicurus	17	Nadir Figueiredo		
9	Patio da Lapa	18	Morvan		



## Lapa/Freguesia – Regramento Urbanístico e Projetos Estratégicos



- Perímetro de Intervenção
  - Parques, praças e canteiros
  - Hidrografia
  - Quadra viária
  - Ferrovia
  - Linha Metrô
  - Estação CPTM
  - Estação Metrô
  - Terminal de ônibus
- 1 Abril
  - 2 Rua da Balsa
  - 3 Trivélato
  - 4 Bento Bicudo
  - 5 Engenheiro Fox
  - 6 CDC Mauro\_Bezerra
  - 7 Santa Marina
  - 8 Guacurus
  - 9 Patio da Lapa

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

## Projetos Estratégicos

Situação típica em áreas do PIU ACT:

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

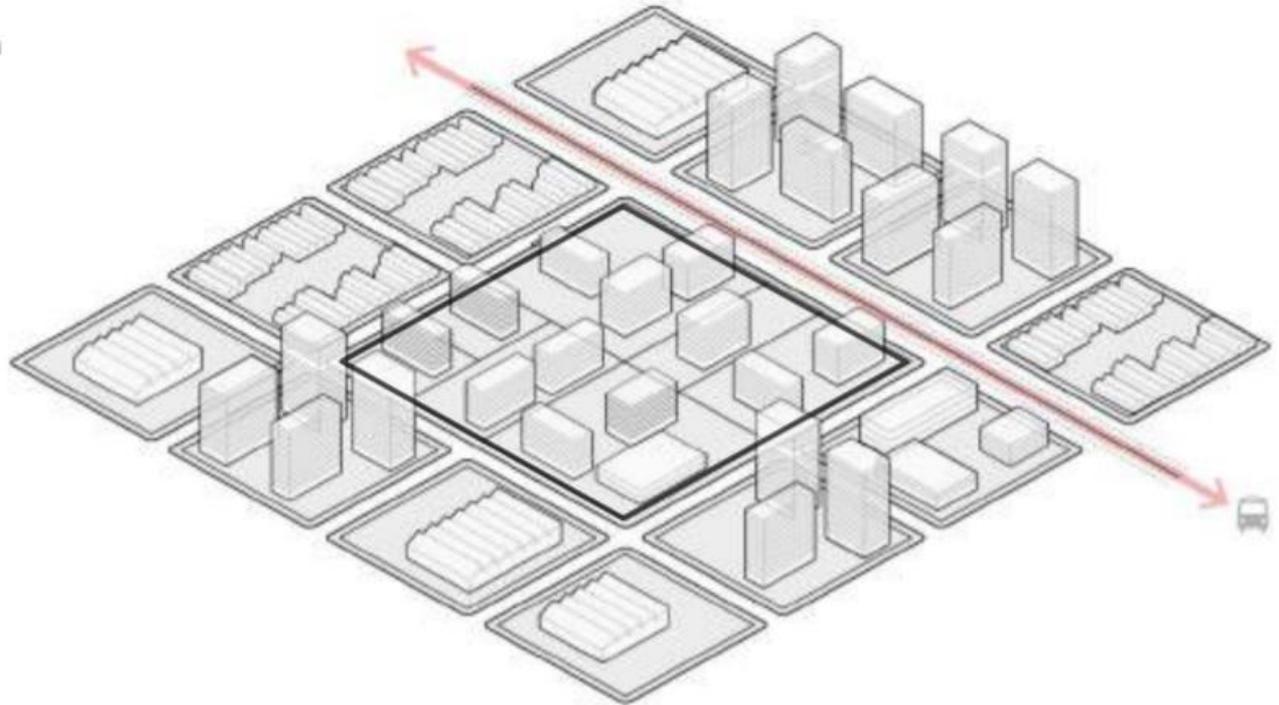
### Opção de Transformação conforme Zoneamento:

CA = 2

Gabarito máximo = 28m

Não permite uso residencial

Sem geração de praças, equipamentos ou vias públicas.



## Situação típica em áreas do PIU ACT:

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

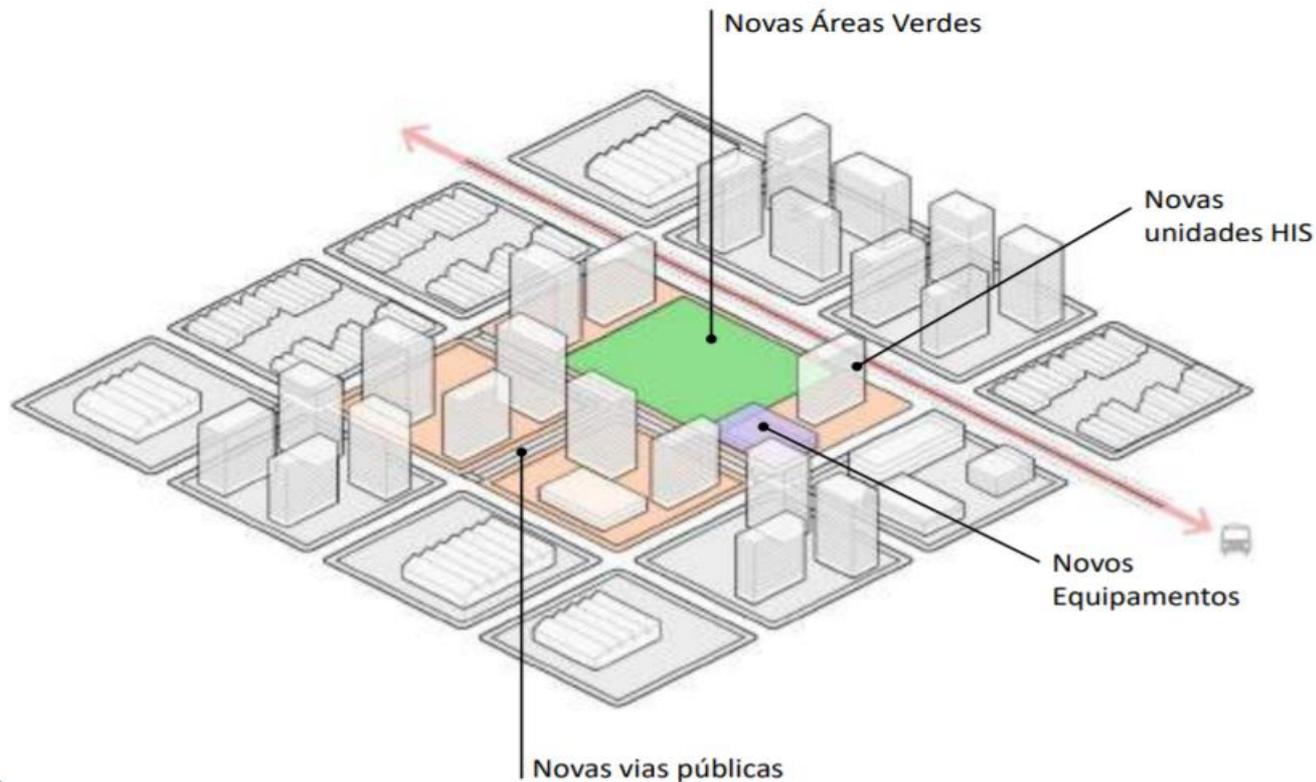
## Opção de Transformação conforme Zoneamento:

CA = 2  
Gabarito máximo = 28m  
Não permite uso residencial  
Sem geração de praças, equipamentos ou vias públicas.

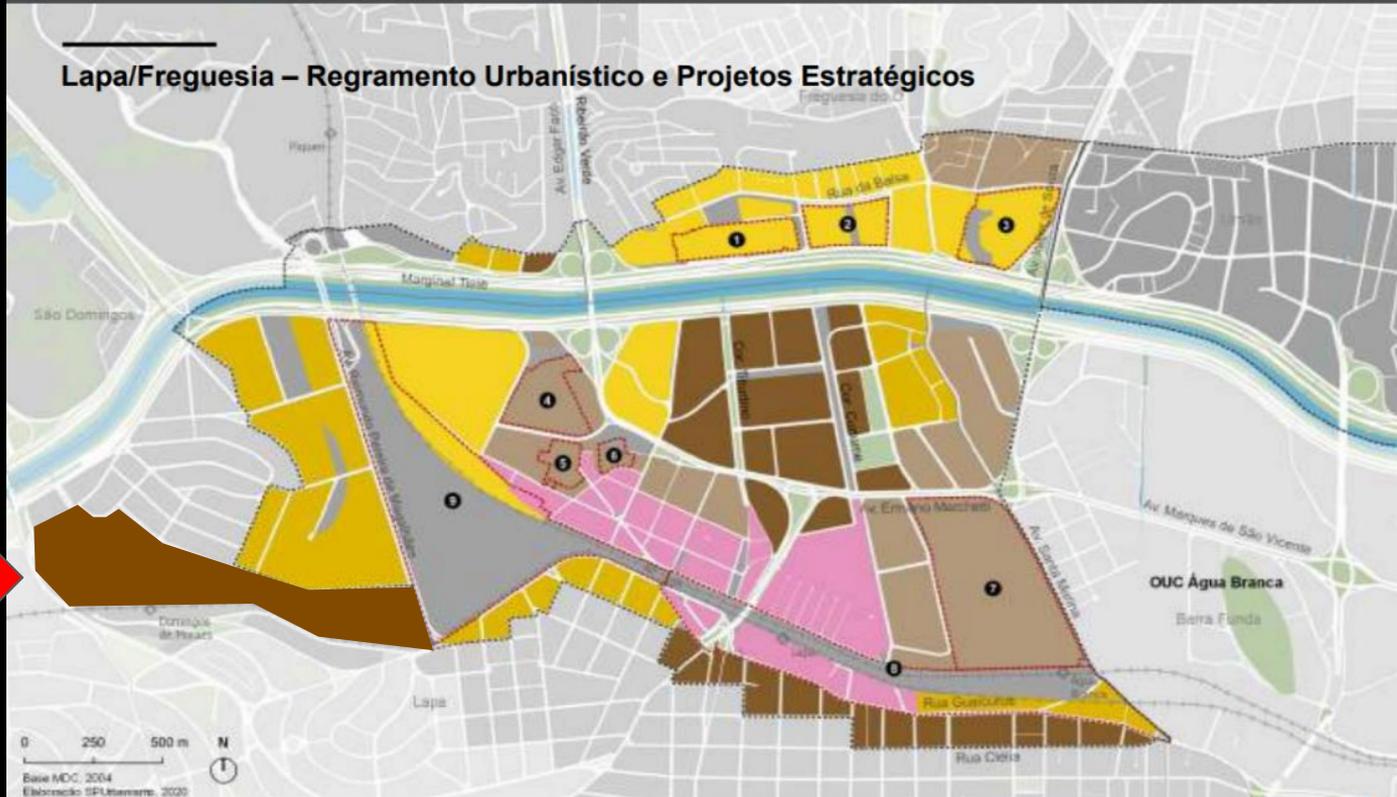
## Opção de Adesão ao Projeto Estratégico:

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

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



## Lapa/Freguesia – Regramento Urbanístico e Projetos Estratégicos



Área em que foi solicitada a mudança de parâmetros, objeto de decreto em 2018.



- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Perímetro de Intervenção    | 1 Abri              |
| Parques, praças e canteiros | 2 Rua da Balsa      |
| Hidrografia                 | 3 Trivélato         |
| Quadra viária               | 4 Bento Bicudo      |
| Ferrovia                    | 5 Engenheiro Fox    |
| Linha Metrô                 | 6 CDC Mauro Bezerra |
| Estação CPTM                | 7 Santa Marina      |
| Estação Metrô               | 8 Guacurus          |
| Terminal de ônibus          | 9 Pátio da Lapa     |

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

COMO O TERRITÓRIO SE CONSTITUIU? QUAIS SUAS TENDÊNCIAS DE CONSTITUIÇÃO?

QUAIS OS FLUXOS QUE SE FAZEM PRESENTES NO SÍTIO – EM TERMOS MATERIAIS, SOCIAIS, FINANCEIROS, POLÍTICOS, INFRAESTRUTURAIS, DA BIOSFERA? EM QUE GRAU?

QUAIS SÃO OS INPUTS E QUAIS OS OUTPUTS?

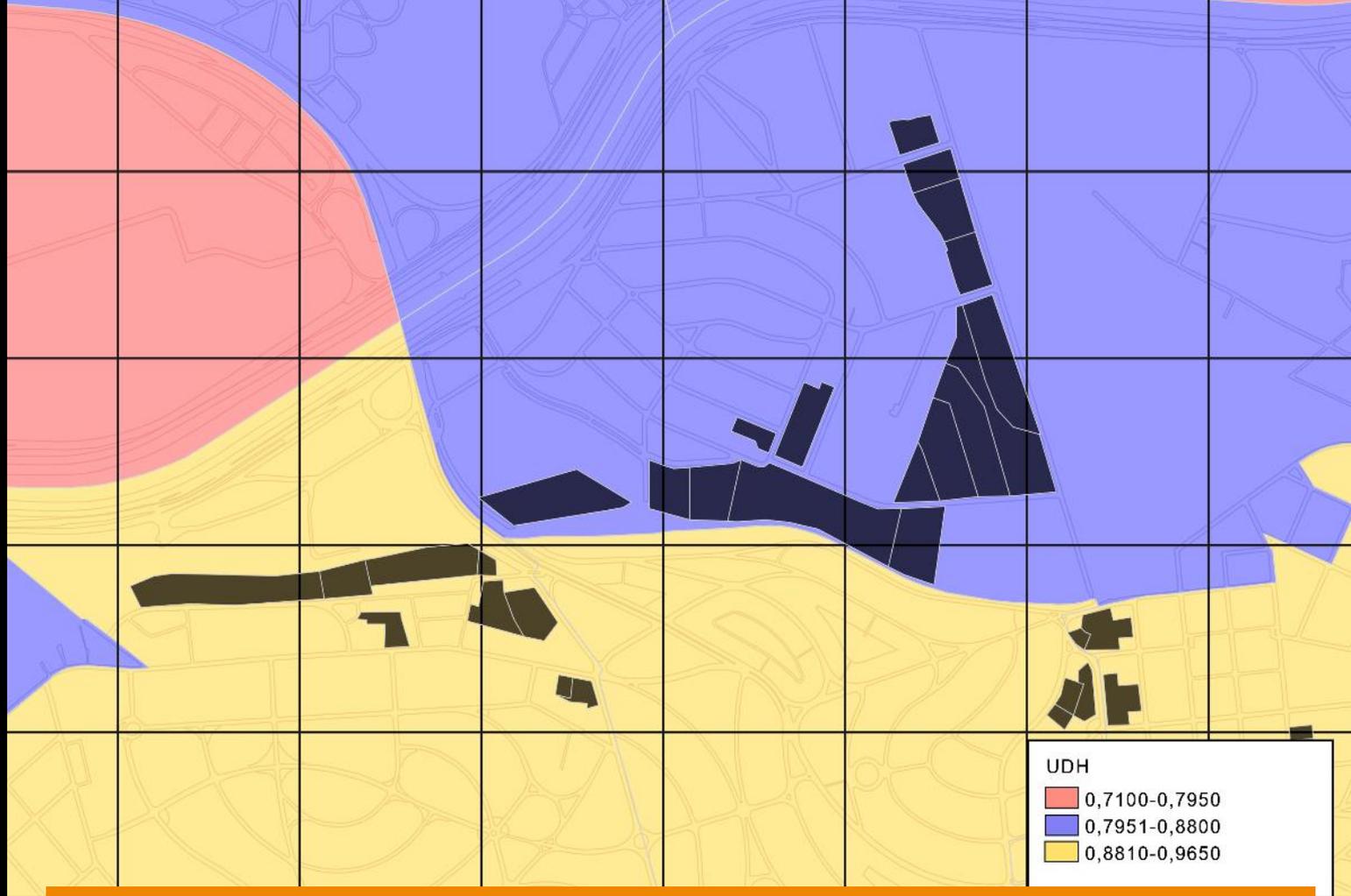
O TERRITÓRIO APRESENTA UM MEIO AMBIENTE QUE PODE SER CARACTERIZADO COMO ESTÁVEL (NÃO APENAS EM TERMOS ECOLÓGICOS)?

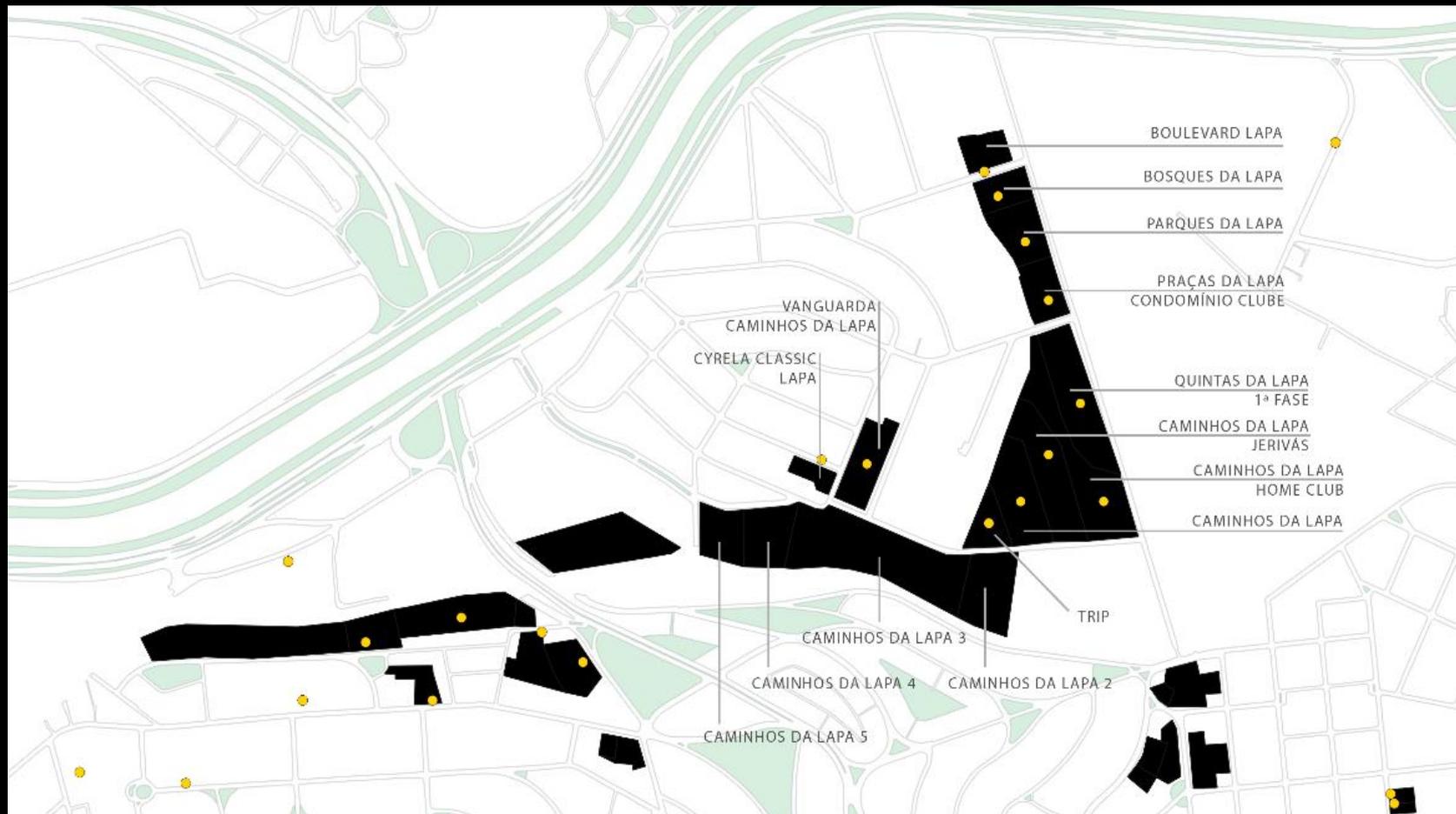
QUAIS ELEMENTOS SÃO ESTÁVEIS E QUAIS ESTÃO EM TRANSFORMAÇÃO?

# 4

[Vila Anastacio / Caminhos da Lapa: registros]







	Área do terreno (m²)	Área construída total (m²)	Número de blocos	Número de andares p/ bloco	Número total de unidades do empreendimento	IDH	UDH	Grelha estatística	Índice de verticalidade no quadrado
BOULEVARD LAPA	6.183,25	24733	2	19	218				
PARQUES DA LAPA	10.727	42908	3	22	264				
PRAÇAS DA LAPA CONDOMÍNIO CLUBE	8.862,00	35448	2	16	256				
QUINTAS DA LAPA - 1ª FASE, FASE 2 e 3	15.432,50	61730	4	23  torre B: 24	372				
CAMINHOS DA LAPA - HOME CLUB FASE 1	5.804,32	23217,28	1	25	200				
CAMINHOS DA LAPA - HOME CLUB FASE 2	5.804,32	23217,28	1	25	200				
CAMINHOS DA LAPA - JERIVÁS	28.744,73	114978,92	4	25	400				
TRIP	6.583,50	26334	3	16	288				
VANGUARDA CAMINHOS DA LAPA	12.561,15	50244,6	2	17   torre B: 22	190				
CYRELA CLASSIC LAPA	3.987,31	15949,24	1	24	120				
	<b>104.690,08</b>	<b>418760,32</b>			<b>2508</b>				

# Vila Anastácio, na zona oeste de SP, cresce, aparece e vira 'Nova Lapa'



TRIP LAPA

RESIDENCIAL  
VANGUARDA



Imagem desde o Condomínio  
Quintas da Lapa.

Fonte: Folha de São Paulo, 2017.

# Dos galpões às torres, Vila Anastácio é repaginada

Perfil do bairro é alterado com a troca de antigos terrenos de armazenamento por condomínios fechados

Área de parte do empreendimento Caminhos da Lapa.



Imagem desde o Condomínio Trip.

Fonte: Estado de São Paulo, 2019.

RESIDENCIAL  
VANGUARDA

Vistas Av. Raimundo Pereira de Magalhães





Vistas Av. Raimundo Pereira de Magalhães

Boulevard da Lapa e Bosques da Lapa - Av. Raimundo Pereira de Magalhães



Parques da Lapa - Av. Raimundo Pereira de Magalhães





Quintas da Lapa - Av. Raimundo Pereira de Magalhães



Av. Raimundo Pereira de Magalhães





# LAPA

Rua Carlos Weber

Marginal Tietê

Ponte Anhanguer

Extra



R. Fortunato Ferraz

Av. Raimundo P. de Magalhães



Caminhos da Lapa Home Club - Av. Raimundo Pereira de Magalhães esq R. Fortunato Ferraz





Vanguarda– R. Fortunato Ferraz



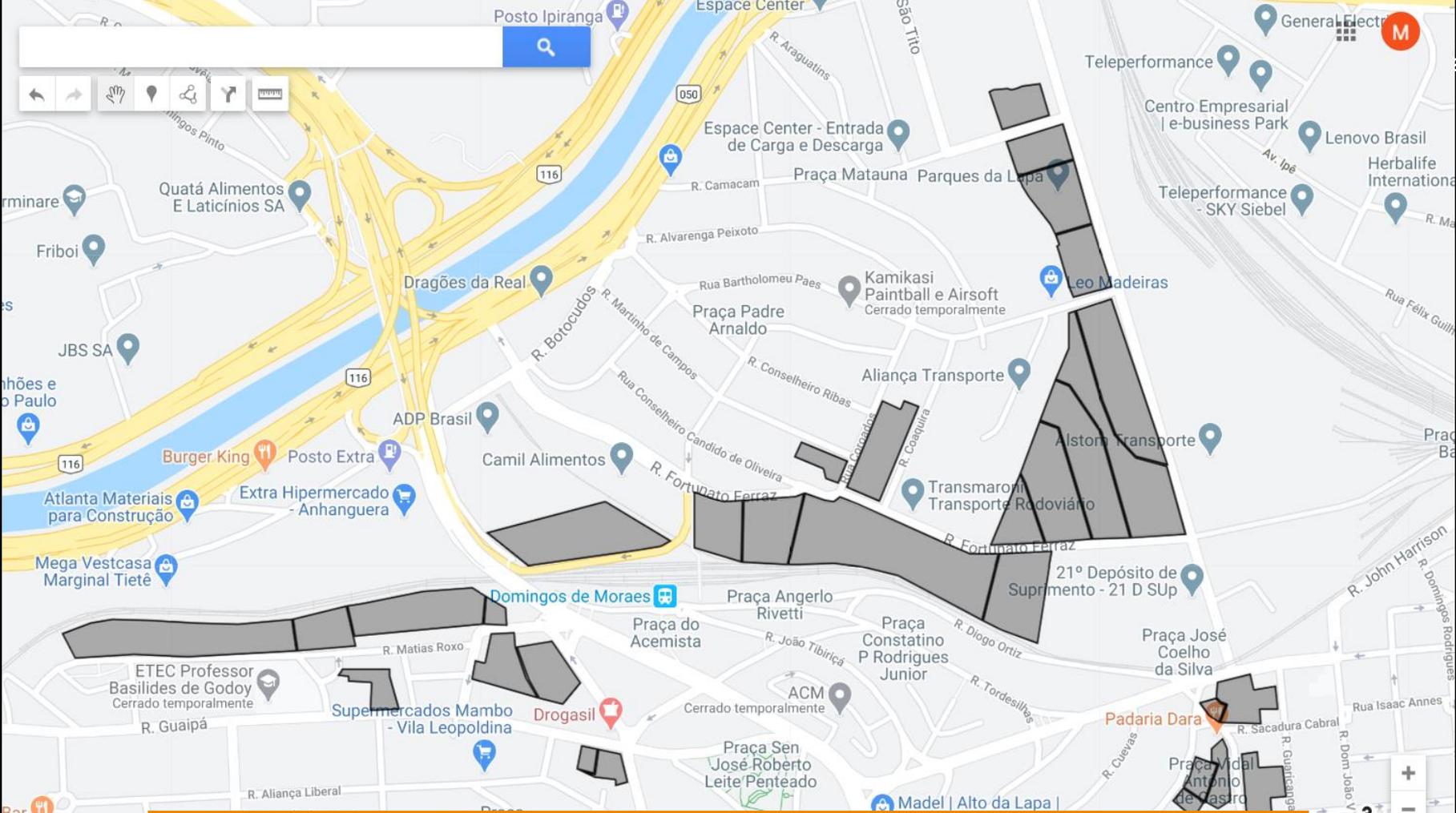


Vanguarda– R. Fortunato Ferraz





Posto Ipiranga



Estação SP



PROJETO IVA\_27abr2021

# CAMINHOS DA LAPA

Fonte: Folha de São Paulo (2018)

Fonte: Imagem postada em página do Google Maps

## Vila Leopoldina e Vila Anastácio devem puxar crescimento da zona oeste



# OPEN GARDEN

- Alameda com aprox, 1300 m
- Play grounds
- Espaço pet
- Estações de ginástica
- Mobiliário urbano
- Acessibilidade
- Plantio de 500 novas árvores
- Totens de comunicação visual
- Segurança 24h







<https://youtu.be/zIVUm0aeuGY>