

MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PRIVADO (MIP)

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

“UMA NOVA EXPERIÊNCIA
URBANA PARA A VILA OLÍMPIA”

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA PROPOSTA

A Proposta de Intervenção Urbana apresentada abrange região de Vila Olímpia, localizada em distrito de Itaim Bibi, município de São Paulo.

O Projeto de Intervenção Urbana proposto visa o adensamento construtivo e populacional local, contribuindo para a maior racionalidade de infraestrutura urbana já existente. Aliado a isso, será possível a captação da mais-valia urbana no âmbito de implementação de PIU.

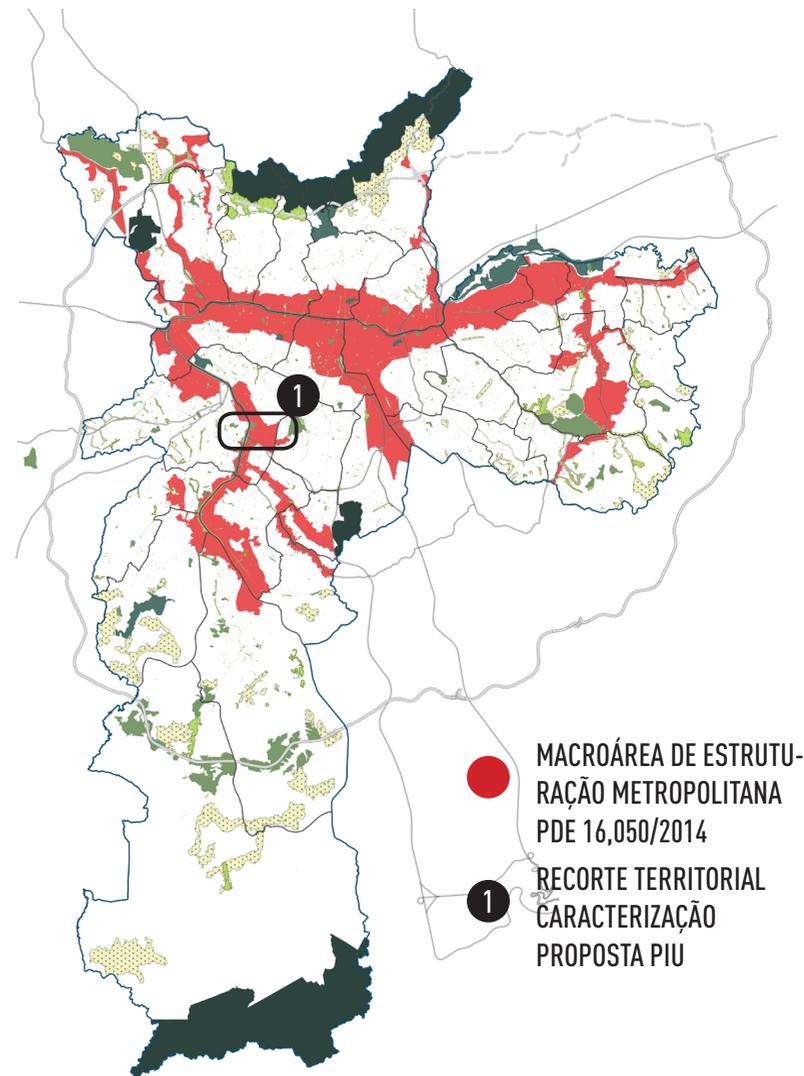
Desta maneira, seria possível o financiamento da qualificação urbana local e ampliação da oferta de serviços e/ou equipamentos urbanos pelo poder público. As ações financiadas pelo Projeto de Intervenção Urbana devem ser de interesse público, debatidas e geridas de maneira democrática.

São objetivos específicos do Projeto de Intervenção Urbana:

- Contribuir para a provisão de habitação de interesse social;
- Contribuir para a qualificação do espaço público e áreas verdes;
- Contribuir para o atendimento de demandas por equipamentos ou serviços urbanos locais;
- Contribuir para a melhoria da mobilidade ativa e fluxos urbanos locais;

Adiante definição espacial de perímetro de proposta de Projeto de Intervenção Urbana e de perímetro expandido de proposta de Projeto de Intervenção Urbana.

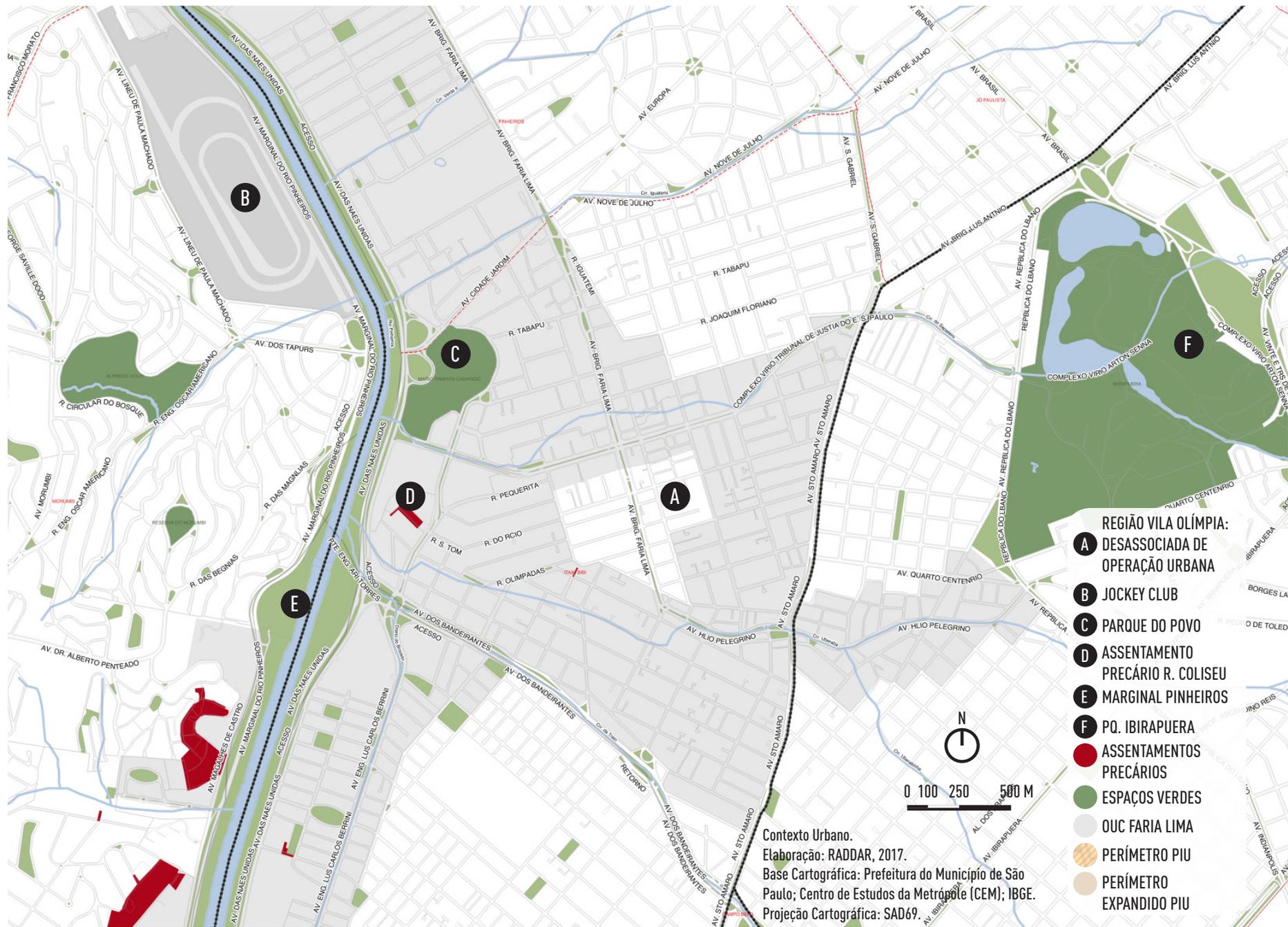
Vale ser dito, o perímetro proposto apresenta relação direta com demarcação de Macroárea de Estrutura Urbana (MEM) apresentada por Plano Diretor Estratégico.



Macroárea de Estruturação Metropolitana determinada pelo Plano Diretor de São Paulo.

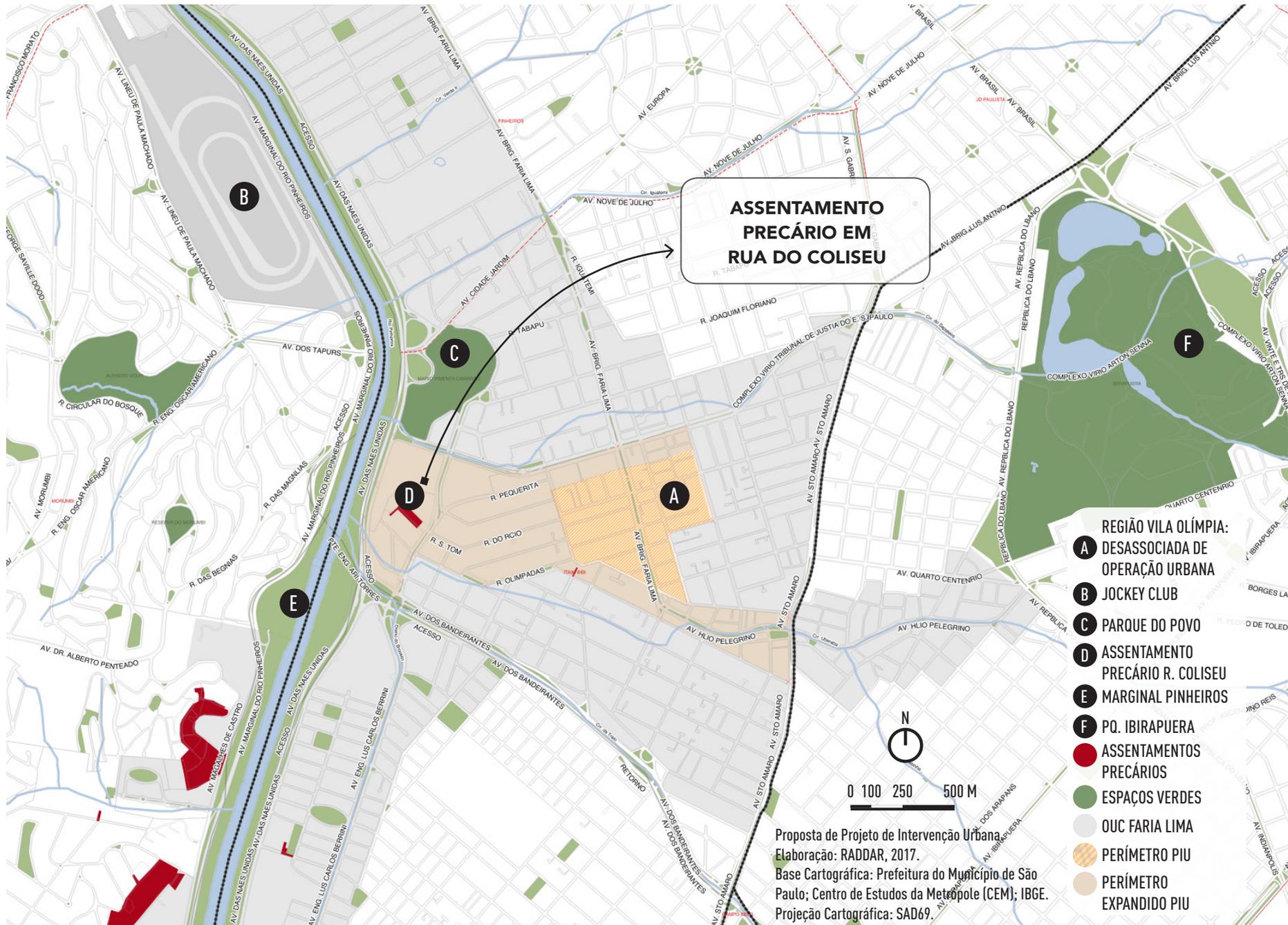
Elaboração: RADDAR.

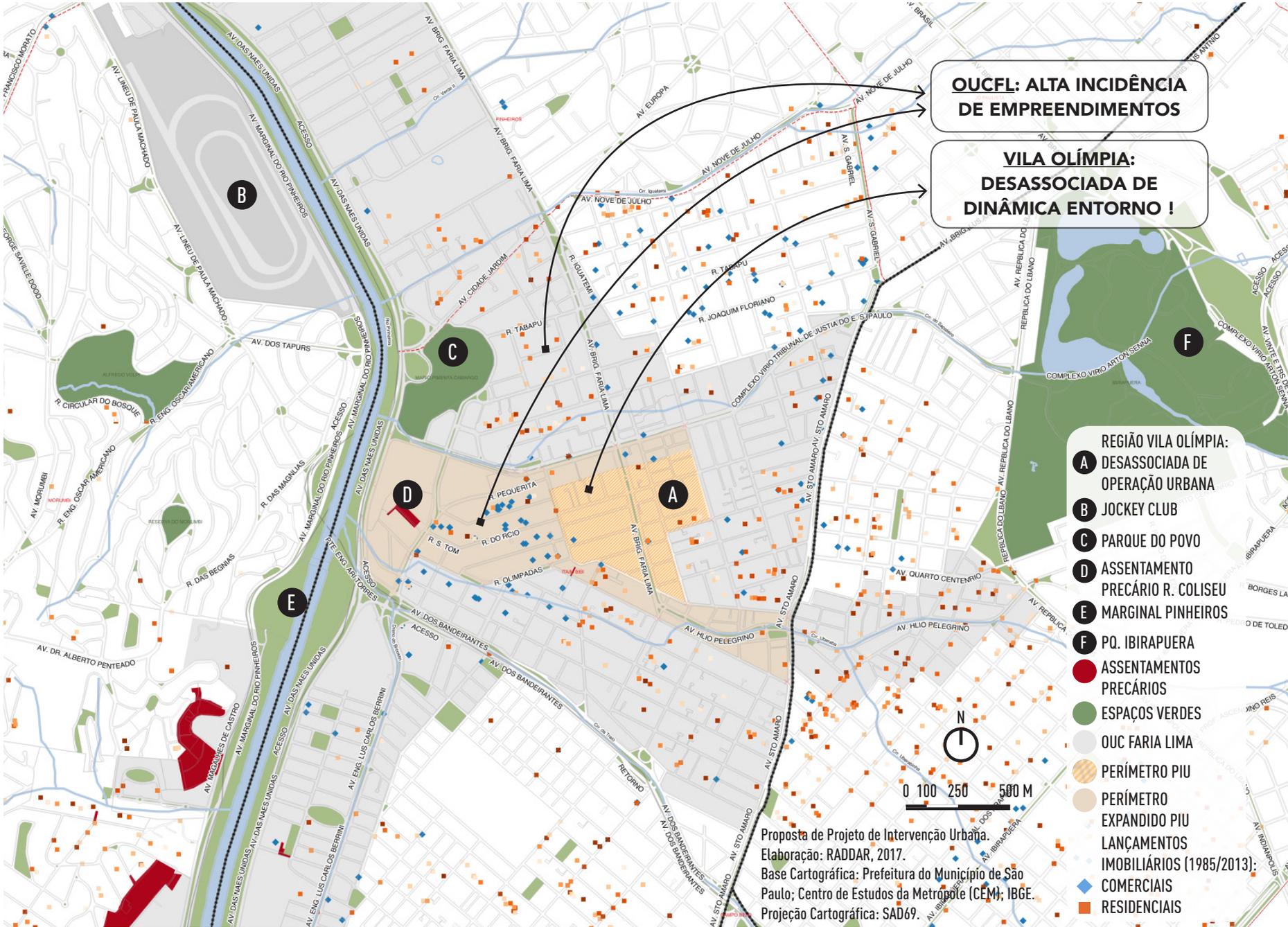
Base Cartográfica: Prefeitura do Município de São Paulo. Projeção Cartográfica: SAD69.



- REGIÃO VILA OLÍMPIA:**
- A** DESASSOCIADA DE OPERAÇÃO URBANA
 - B** JOCKEY CLUB
 - C** PARQUE DO POVO
 - D** ASSENTAMENTO PRECÁRIO R. COLISEU
 - E** MARGINAL PINHEIROS
 - F** PQ. IBIRAPUERA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
 - ESPAÇOS VERDES
 - OUC FARIA LIMA
 - PERÍMETRO PIU
 - PERÍMETRO EXPANDIDO PIU

Contexto Urbano.
 Elaboração: RADDAR, 2017.
 Base Cartográfica: Prefeitura do Município de São Paulo; Centro de Estudos da Metrópole (CEM); IBGE.
 Projeção Cartográfica: SAD69.



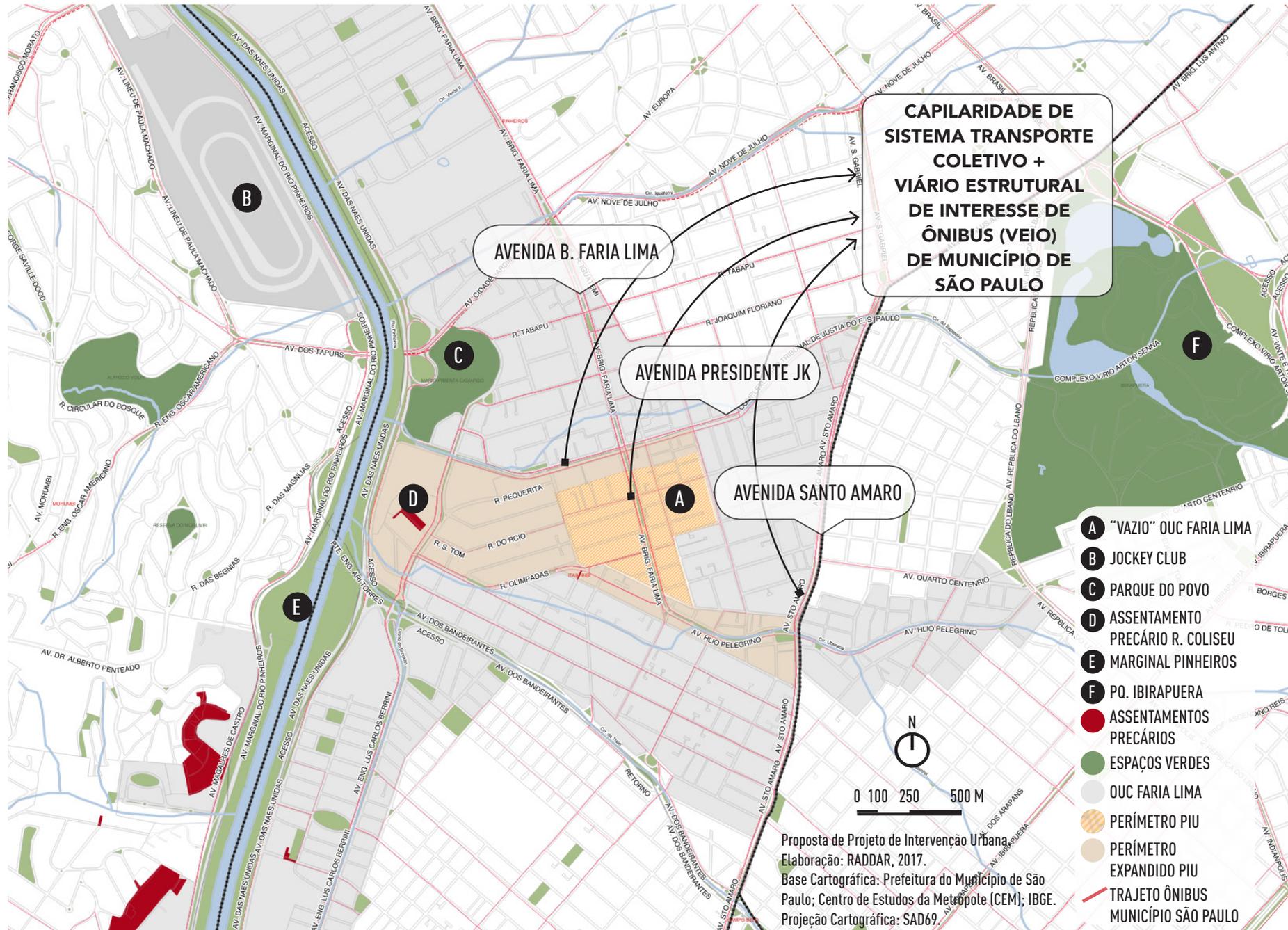


OUCFL: ALTA INCIDÊNCIA DE EMPREENDIMENTOS

VILA OLÍMPIA: DESASSOCIADA DE DINÂMICA ENTORNO !

- REGIÃO VILA OLÍMPIA:**
- A** DESASSOCIADA DE OPERAÇÃO URBANA
 - B** JOCKEY CLUB
 - C** PARQUE DO POVO
 - D** ASSENTAMENTO PRECÁRIO R. COLISEU
 - E** MARGINAL PINHEIROS
 - F** PQ. IBIRAPUERA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
 - ESPAÇOS VERDES
 - OUC FARIA LIMA
 - PERÍMETRO PIU
 - PERÍMETRO EXPANDIDO PIU
 - LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS (1985/2013):
 - COMERCIAIS
 - RESIDENCIAIS

Proposta de Projeto de Intervenção Urbana.
 Elaboração: RADDAR, 2017.
 Base Cartográfica: Prefeitura do Município de São Paulo; Centro de Estudos da Metrópole (CEM); IBGE.
 Projeção Cartográfica: SAD69.



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS PROPOSTA

ÁREA PERÍMETRO PIU (M²)

270.400,

ÁREA PERÍMETRO EXPANDIDO PIU (M²)

956.670,

INFORMAÇÕES RELEVANTES REFERENTES PERÍMETRO PIU
ENTRE MARGINAL PINHEIROS - AV. SANTO AMARO;
TRECHO FINAL AV. BRIG. FARIA LIMA;
EXISTÊNCIA ASSENTAMENTO PRECÁRIO RUA COLISEU;
PROXIMIDADE PQ. IBIRAPUERA E PQ. DO POVO;
INTERFACE COM VIÁRIOS ESTRUTURAIS DE INTERESSE DE ÔNIBUS;

DO INTERESSE PÚBLICO

Esta proposta de Projeto de Intervenção Urbana em região da Vila Olímpia visa efetivar os princípios, diretrizes e objetivos apresentados por Lei Municipal 16.050/2014, o Plano Diretor Estratégico de Município de São Paulo.

Referente a isso, cabe destacar:

ALGUNS PRINCÍPIOS da Política de Desenvolvimento Urbano Municipal, Artigo 5º Lei 16.050/2014:

- Função Social da Cidade;
- Função Social da Propriedade Urbana;
- Equidade e inclusão social e territorial;
- Direito à Cidade;
- Gestão Democrática;

ALGUMAS DIRETRIZES da Política de Desenvolvimento Urbano Municipal, Artigo 6º Lei 16.050/2014:

- Racionalização de infraestrutura urbana disponível;
- Compatibilização da intensificação da ocupação do solo com a ampliação da capacidade de infraestrutura urbana;
- Incentivo à produção de Habitação de Interesse Social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes;
- Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

No que diz respeito aos **OBJETIVOS ESPECÍFICOS** apresentados por Plano Diretor Estratégico de Município de São Paulo, cabe destacar a busca pela redução de necessidade de deslocamentos urbanos, pela ampliação e/ou a requalificação de espaços públicos e áreas verdes, pela garantia de acesso a equipamentos sociais, infraestrutura e serviços urbanos em todos os distritos da cidade e, por fim, pela gestão urbana integrada, descentralizada e participativa.

Para que seja possível a efetivação de preceitos relacionados à política de desenvolvimento urbano paulistana, a Proposta de Projeto de Intervenção Urbana incorporará em sua modelagem econômica estudos relativos ao **financiamento de ações, atividades e/ou projetos relacionados às políticas municipais de desenvolvimento urbano, mobilidade urbana, verde e meio ambiente, habitação, educação, saúde e/ou assistência social.**

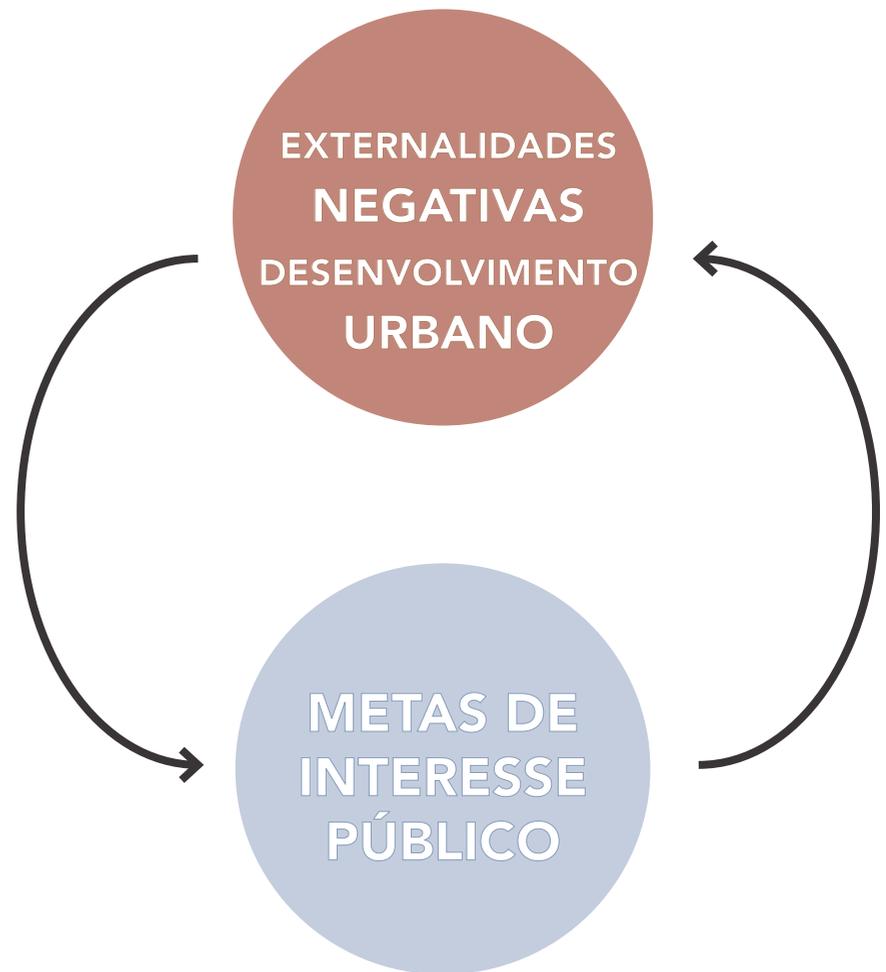
As ações, atividades e/ou projetos de interesse público definidos e detalhados em Projeto de Intervenção Urbana deverão ser promovidos pelo poder público. É importante mencionar, a definição dos investimentos e projetos deve encontrar respaldo técnico em avaliações apresentadas em documento Diagnóstico Socioterritorial de Área de Intervenção Urbana referente ao perímetro de intervenção urbana. Neste sentido, é fundamental que o Projeto de Intervenção Urbana consiga apresentar soluções às deficiências urbanas relativas ao perímetro de intervenção urbana. O processo deve prever realização de consulta pública e incorporação de mecanismos de gestão democrática da transformação urbana.

O Projeto de Intervenção Urbana deve ser viável economicamente. Assim sendo, mesmo que as ações, atividades e/ou projetos de interesse público sejam promovidas pelo poder público, é importante que a modelagem econômica incorpore mecanismos de financiamento destas iniciativas. Neste sentido, o financiamento dos investimentos públicos deve encontrar respaldo na captação da mais-valia urbana, essencialmente através da aplicação de taxas semelhantes à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), já vigente em Município em São Paulo. Para tal, adotar-se-a como premissa a adoção de Coeficientes de Aproveitamento (CA) Básicos e Máximos para o perímetro de intervenção urbana.

Os recursos arrecadados pelo poder público relacionados ao Projeto de Intervenção Urbana deverão ser alvo de instrumentos de controle social e gestão democrática, definidos com base em estudo sobre Projeto de Gestão Democrática de Intervenção Urbana.

Os temas e propostas devem ser aprofundados em documento Programa de Interesse Público e debatidos em consultas públicas promovidas pelo Poder Executivo Municipal junto à sociedade civil. Além disso, as propostas devem ser validadas por instrumentos de gestão ambiental pertinentes apresentados pelo Plano Diretor Estratégico de Município de São Paulo.

Adiante demonstração de como o programa de interesse público pode contribuir para o enfrentamento de externalidades negativas de desenvolvimento urbano de Vila Olímpia. Então, a partir das metas de interesse público, é apresentada diretrizes preliminares ao projeto de intervenção urbana.



EXTERNALIDADES NEGATIVAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DESENVOLVIMENTO URBANO PREDOMINANTEMENTE ESTRUTURADO EM TORNO DE INVESTIMENTOS EM OBRAS VIÁRIAS, DESCONSIDERANDO-SE UMA IDEIA MAIS AMPLA DE QUALIFICAÇÃO URBANA

EM RELAÇÃO AO TERRITÓRIO DE OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA, A REGIÃO DE VILA OLÍMPIA APRESENTA BAIXO POTENCIAL CONSTRUTIVO, CONTRIBUINDO PARA A MANUTENÇÃO DE SUBAPROVEITAMENTO DE INFRAESTRUTURA URBANA EXISTENTE

DESCOMPASSOS ENTRE REGULAÇÃO URBANÍSTICA DE VILA OLÍMPIA E SEU ENTORNO PRÓXIMO CONTRIBUEM PARA O ACIRRAMENTO DE CONTRASTES EM PAISAGEM URBANA

ADENSAMENTO CONSTRUTIVO ADOTANDO-SE A ESTRUTURA FUNDIÁRIA ENQUANTO ÚNICA REFERÊNCIA ESPACIAL

EXCLUSÃO SOCIAL ORIENTADA PELA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREDOMÍNIO DE INTERESSE PRIVADO SOBRE INTERESSES PÚBLICOS

METAS DE INTERESSE PÚBLICO

EQUIPARAÇÃO DE REGULAÇÃO URBANÍSTICA AOS PARÂMETROS DE OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA, PROMOVENDO O ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL DE VILA OLÍMPIA E A OTIMIZAÇÃO DE INFRAESTRUTURA URBANA EXISTENTE;

QUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS, ÁREAS VERDES, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS ATRAVÉS DE GESTÃO URBANA INTEGRADA, DESCENTRALIZADA E PARTICIPATIVA, CONTRAPONDO EXTERNALIDADES NEGATIVAS ADVINDAS DE PROCESSO DE EVOLUÇÃO URBANA LOCAL;

FINANCIAMENTO DE AÇÕES, ATIVIDADES E/OU PROJETOS RELACIONADOS ÀS POLÍTICAS MUNICIPAIS DE DESENVOLVIMENTO URBANO, MOBILIDADE URBANA, VERDE E MEIO AMBIENTE, HABITAÇÃO, EDUCAÇÃO, SAÚDE E/OU ASSISTÊNCIA SOCIAL ATRAVÉS DA CAPTAÇÃO DE MAIS-VALIA URBANA;

CONTRIBUIR PARA A INTEGRAÇÃO TERRITORIAL DAS DIFERENTES POLÍTICAS PÚBLICAS;

CONTRIBUIR PARA O ATENDIMENTO DE DEMANDA POR HABITAÇÃO DA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA E MELHORAR AS CONDIÇÕES DOS SISTEMAS DE DRENAGEM, DE SANEAMENTO E DE MOBILIDADE URBANA, ENTRE OUTROS;

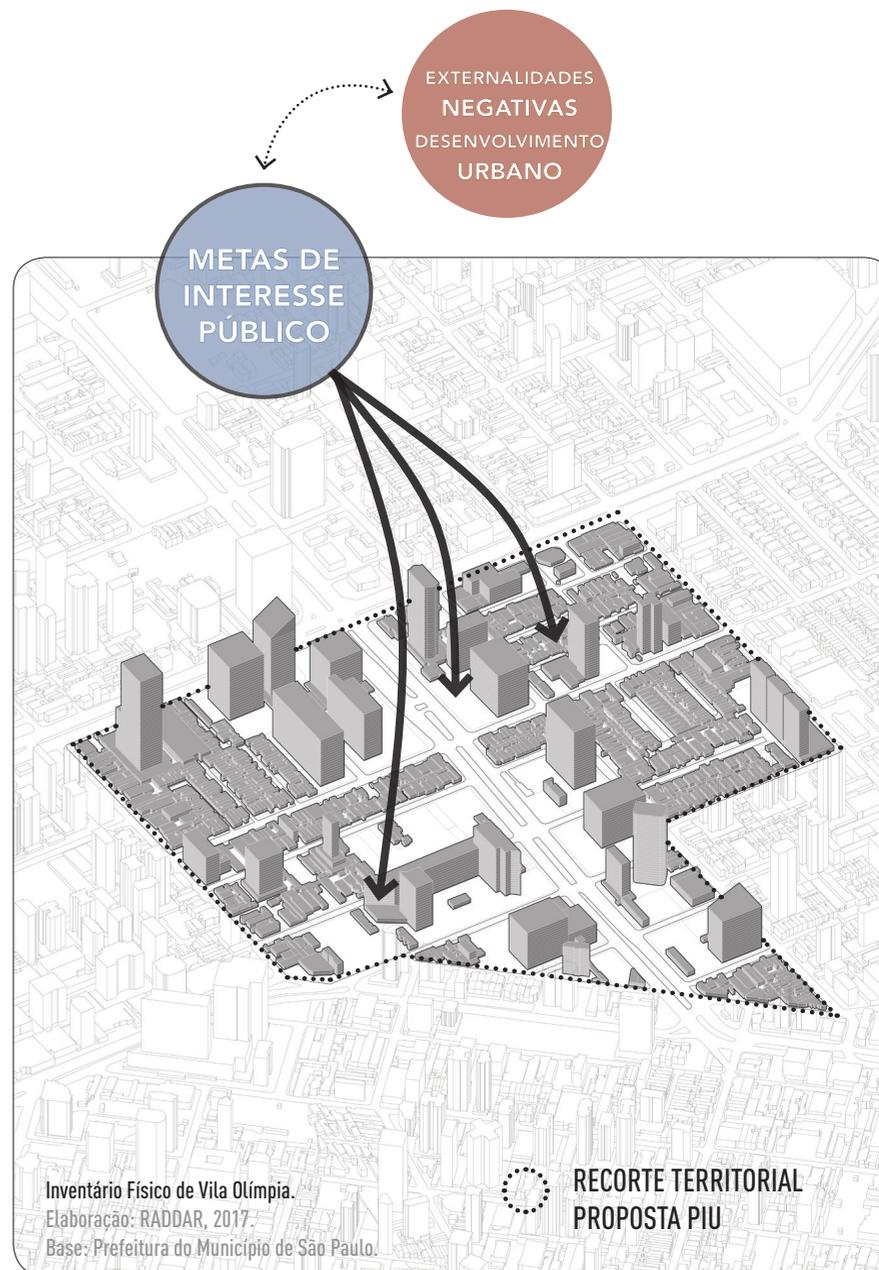
O PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

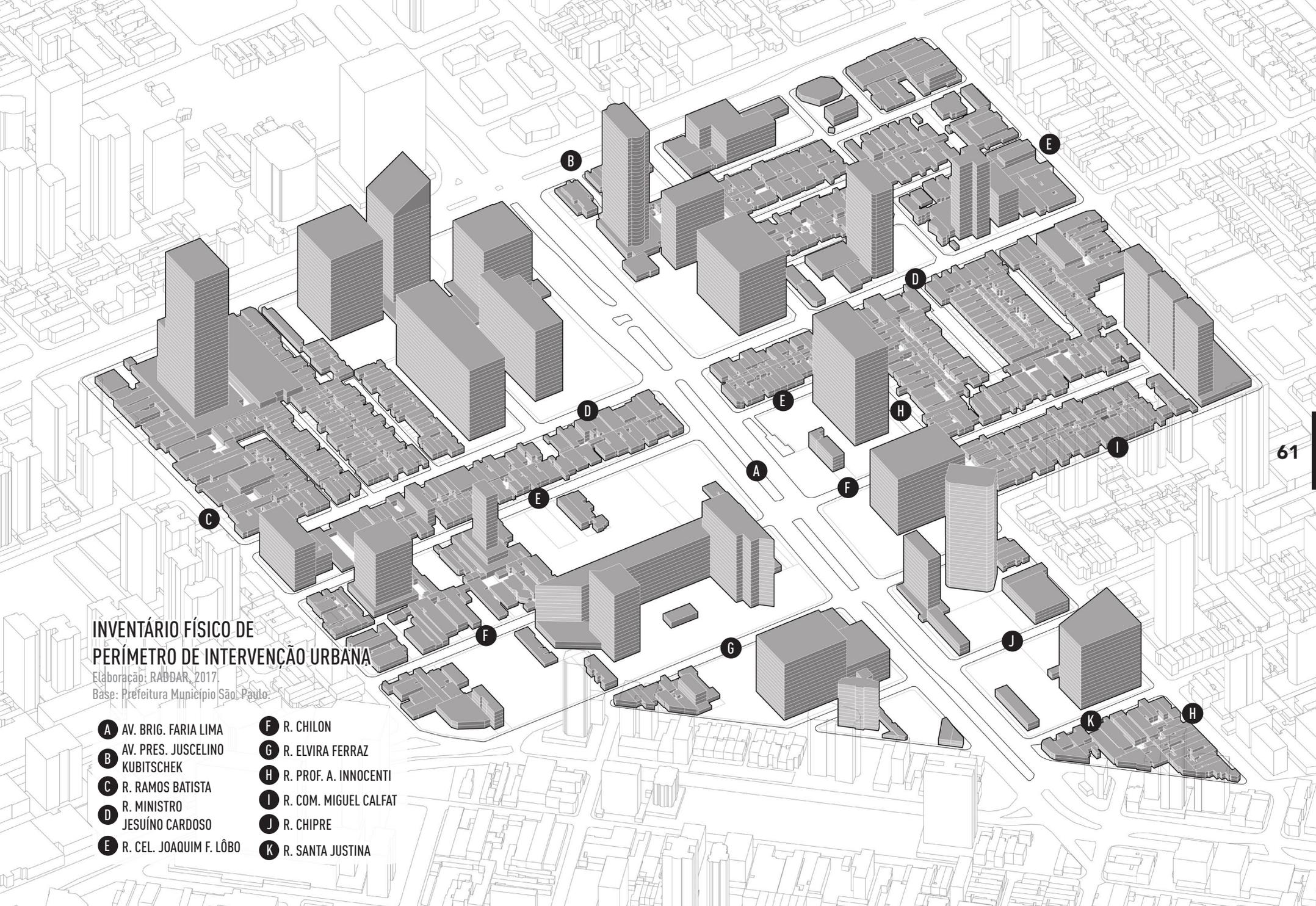
O desafio central deste projeto de intervenção urbana consiste em racionalizar a infraestrutura urbana de Vila Olímpia de maneira socialmente justa, contribuindo também para a qualificação urbana, da paisagem e ambiental de distrito de Itaim Bibi.

Neste sentido, é fundamental que se discuta a qualidade do aproveitamento atual de infraestrutura urbana de região de Vila Olímpia. Para tal, a presente Manifestação de Interesse Privado apresenta inventário físico de perímetro de intervenção.

O inventário considera possíveis modificações de sistema viário, estrutura fundiária e construtivas de perímetro de Projeto de Intervenção Urbana proposto, verificadas a partir de uma série de visitas ao território.

A partir de inventário físico, se discute o potencial de transformação urbana local, proposta de intervenção urbana e a viabilização de uma transformação local concertada pelo poder público.





INVENTÁRIO FÍSICO DE PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO URBANA

Elaboração: RADDAR, 2017
Base: Prefeitura Município São Paulo

- | | |
|-----------------------------------------|--------------------------------|
| A AV. BRIG. FARIA LIMA | F R. CHILON |
| B AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK | G R. ELVIRA FERRAZ |
| C R. RAMOS BATISTA | H R. PROF. A. INNOCENTI |
| D R. MINISTRO JESUÍNO CARDOSO | I R. COM. MIGUEL CALFAT |
| E R. CEL. JOAQUIM F. LÔBO | J R. CHIPRE |
| | K R. SANTA JUSTINA |

EQUIPAMENTOS SOCIAIS E DE LAZER

Esta Manifestação de Interesse Privado já discutiu o acesso aos serviços urbanos e equipamentos sociais em distrito de Itaim Bibi e Prefeitura Regional de Pinheiros.

Agora, a partir de visitas a campo e consulta a banco de dados municipais, destacam-se os equipamentos sociais e espaços de lazer específicos de região de Vila Olímpia.

Todos os seis equipamentos identificados em perímetro de estudo são privados. Apenas um deles presta serviços de educação, cinco são iniciativas privadas do ramo da cultura e lazer.

O equipamento de educação é uma creche privada, implementada em construção assobrada em Rua Elvira Ferraz.

Os espaços de lazer e cultura são, em sua maioria, casas de show e concertos, localizadas à leste de Avenida Brigadeiro Faria Lima. De acordo com as bases municipais, em Rua Chipre existe um teatro.

De modo geral, verifica-se que os equipamentos pouco se relacionam com o espaço público, geralmente com atividades desenvolvidas plenamente em seu espaço interno.

O projeto de intervenção urbana deve considerar os equipamentos em questão, assim como **potencializar infraestrutura e equipamentos sociais de acordo com as necessidades locais e consultas públicas.**

INVENTÁRIO FÍSICO DE PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO URBANA EQUIPAMENTOS URBANOS

Elaboração: RADDAR, 2017
Base: Prefeitura Município São Paulo

- A** AV. BRIG. FARIA LIMA
- B** AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK
- C** R. RAMOS BATISTA
- D** R. MINISTRO JESUÍNO CARDOSO
- E** R. CEL. JOAQUIM F. LÔBO
- F** R. CHILON
- G** R. ELVIRA FERRAZ
- H** R. PROF. A. INNOCENTI
- I** R. COM. MIGUEL CALFAT
- J** R. CHIPRE
- K** R. SANTA JUSTINA



CENTRO DE EDUCAÇÃO
INFANTIL - REDE PRIVADA



SALAS DE
SHOW E CONCERTO



TEATRO

POTENCIAL DE TRANSFORMAÇÃO URBANA LOCAL

Com o inventário físico em mãos, é possível verificar que a Vila Olímpia se encontra em meio a um processo de transformação urbana.

Como demonstrado anteriormente, a urbanização de território esteve atrelada a uma ocupação predominante horizontal. Atualmente, por meio de incorporação imobiliária, pouco a pouco os sobrados dão espaço a torres implantadas nos miolos de quarteirões.

Apesar de bastante orientada por instrumentos de regulação e fiscalização municipais, a transformação urbana de região de Vila Olímpia não está articulada a uma ideia ampla de desenho ou projeto urbano, a mercê de iniciativas fragmentadas que adotam o lote enquanto única referência espacial.

Ainda, como discutido anteriormente, verificam-se evidências físicas de descompassos urbanísticos e da paisagem entre Vila Olímpia e seu entorno, perímetro de Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Assim sendo, é fundamental que novas estratégias de concertação urbanística sejam implementadas neste território, essencialmente porque a transformação de Vila Olímpia ainda não se deu por completa.

De maneira mais específica, cerca de 110.000 metros quadrados de lotes privados da Vila Olímpia estão sujeitos à transformação urbana, tendencialmente fundamentada na substituição de construções assobradas por torres residenciais ou de escritório.

Importante observar que a dinâmica local estruturou-se também em torno dos usos e ocupação hoje em substituição, substituição essa que poderá afetar a distribuição e a prestação de serviços básicos locais (restaurantes, padarias, etc.), responsáveis por assegurar a qualidade de vida local.

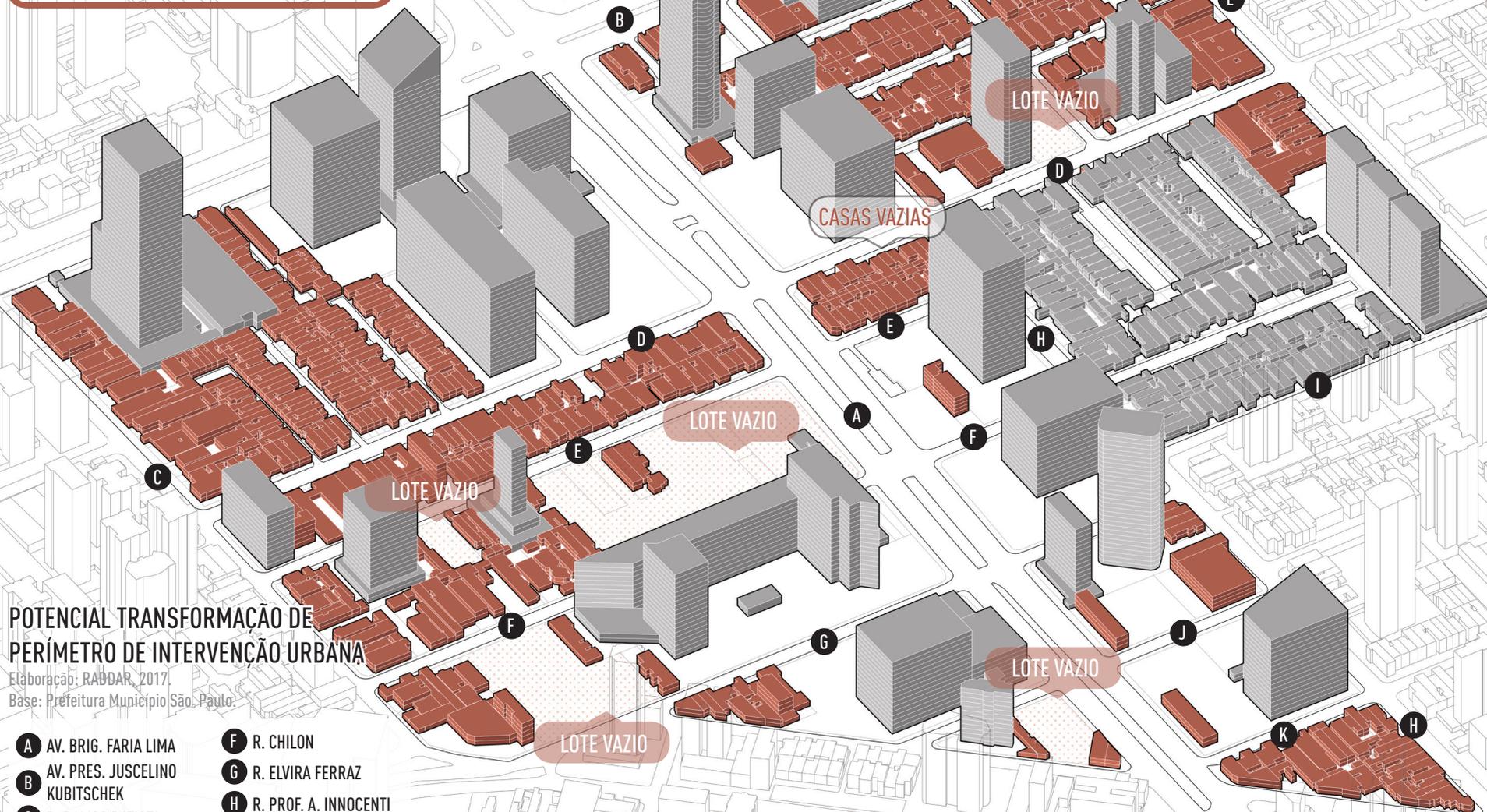
Em suma, encontra-se em curso importante processo de transformação local, o qual deve ser entendido, potencializado e concertado a partir de perspectivas urbanas complexificadas, dando espaço à construção coletiva de uma nova experiência de urbanidade em São Paulo, mas também contribuindo para a melhoria da qualidade de vida, atendimento de demandas sociais, efetivação de direitos sociais e promoção do desenvolvimento econômico.

Neste sentido, é fundamental que o Projeto de Intervenção Urbana esteja estruturado em torno de objetivos claros e com vistas à adoção de instrumentos urbanísticos adequados à viabilização de transformação urbana desejada.

Ainda, o Projeto de Intervenção Urbana deve verificar as possibilidades de uniformização e integração normativa, de regulação e da paisagem entre a região de Vila Olímpia e perímetro de Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

110.000 M²

DE LOTES PRIVADOS
SUJEITOS À TRANSFORMAÇÃO URBANA



POTENCIAL TRANSFORMAÇÃO DE PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO URBANA

Elaboração: RABDAR, 2017
Base: Prefeitura Município São Paulo

- | | |
|----------------------------------------|--------------------------------|
| A AV. BRIG. FARIA LIMA | F R. CHILON |
| B AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHK | G R. ELVIRA FERRAZ |
| C R. RAMOS BATISTA | H R. PROF. A. INNOCENTI |
| D R. MINISTRO JESUÍNO CARDOSO | I R. COM. MIGUEL CALFAT |
| E R. CEL. JOAQUIM F. LÔBO | J R. CHIPRE |
| | K R. SANTA JUSTINA |

VERIFICAM-SE EVIDÊNCIAS FÍSICAS DE DESCOMPASSOS APRESENTADOS ENTRE VILA OLÍMPIA E SEU ENTORNO, ESTANDO O PRIMEIRO DESASSOCIADO DE PROCESSOS NO QUAL SE INSERE REGIÃO ENVOLTÓRIA (PERÍMETRO DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA), CORROBORANDO A PERTINÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE ESTUDOS TÉCNICOS ESPECÍFICOS (VER PÁGS. 13, 22 E 23 DESTE DOCUMENTO).

PROPOSTAS PRELIMINARES

As propostas de Projeto de Intervenção Urbana devem ser orientadas pelos princípios, diretrizes e objetivos específicos estruturadores da política de desenvolvimento urbano municipal. Além disso, devem estar alinhadas às Metas de Interesse Público contidas em presente Manifestação de Interesse Privado.

Vale lembrar, futuras discussões sobre as propostas de projeto de intervenção urbana deverão levar em consideração o Diagnóstico Socioterritorial de Projeto de Intervenção Urbana.

As propostas preliminares aqui apresentadas estão organizadas em três eixos temáticos:

MOBILIDADE URBANA

VERDE E MEIO AMBIENTE

ESPAÇO PÚBLICO

MOBILIDADE URBANA

As propostas apresentadas adiante levam em consideração os princípios, diretrizes e objetivos apresentados em Plano de Mobilidade Urbana (PLANMOB 2015) de Município de São Paulo (Decreto Municipal 56.834/2015).

Entende-se que a avaliação apresentada pelo PLANMOB 2015 de Município de São Paulo se refere a outra escala de planejamento. Assim sendo, nem sempre o debate pode ser completamente transferido à escala do Projeto de Intervenção Urbana proposto. Com isso em mente, foram selecionados tópicos específicos apresentados pelo PLANMOB 2015 adequados à discussão estabelecida no âmbito da Vila Olímpia, são eles:

TRANSPORTE ATIVO

A acessibilidade universal é apresentada enquanto princípio do PLANMOB 2015. Neste sentido, é importante que se garantam as condições físicas e de infraestrutura necessárias para tal.

Segundo o PLANMOB 2015, a acessibilidade universal e o deslocamento de pedestres deve ser encarado também a partir da perspectiva da segurança viária, conforto espacial, boa conservação de infraestrutura, atratividade dos espaços e acessibilidade universal, compondo a **caminhabilidade** do espaço público urbano.

Enquanto referência técnica ao Projeto de Intervenção Urbana destaca-se o “Guia de Boas Práticas para os Espaços Públicos da cidade de São Paulo” disponibilizado pela Prefeitura do Município de São Paulo no ano de 2016.

Ainda sobre o transporte ativo, é fundamental que se discuta a mobilidade urbana baseada no uso de bicicletas.

Em relação ao tema, já foram realizados investimentos públicos voltados ao uso da bicicleta em região de Vila Olímpia, podendo-se destacar as ciclovias da Avenida Doutor Hélio Pellegrino, Avenida Brigadeiro Faria Lima e Marginal Pinheiros.

No entanto, uma série de características locais fundamentam a realização de novos investimentos, tal como a alta concentração de postos de trabalho em bairro e as características topográficas de Vila Olímpia, por exemplo. A apresentação de novas propostas direcionadas ao fortalecimento de deslocamento por bicicletas também encontra respaldo técnico e discursivo em PLANMOB 2015 de São Paulo.

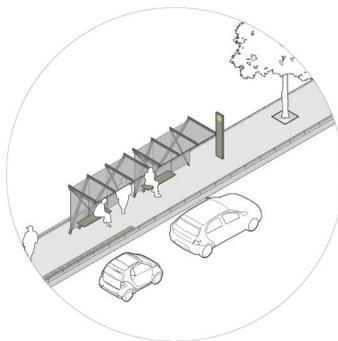
No que diz respeito a esse modal, além de rede cicloviária estrutural (em processo de implementação na cidade de São Paulo), o PLANMOB 2015 apresenta e define metas para a implementação de infraestrutura de apoio ao uso das bicicletas, podendo-se elencar o paraciclo, bicicletário e o sistema de bicicletas compartilhadas enquanto elementos urbanos de política municipal.

TRANSPORTE COLETIVO

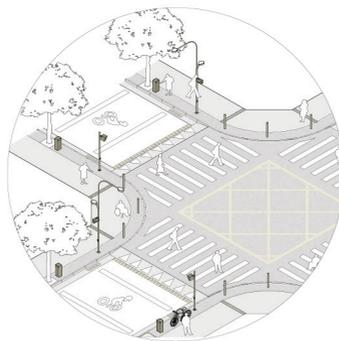
No que diz respeito ao transporte motorizado, este estudo dedica especial atenção ao sistema integrado de transporte coletivo. Referente ao tema, a Prefeitura do Município de São Paulo estabeleceu a meta de construção de 150 quilômetros de corredores de ônibus a cada quatro anos. Sobre o tema, há pouco espaço para discussão no âmbito do Projeto de Intervenção Urbana.

No entanto, é importante que se tenha em mente a previsão de um corredor de ônibus ao longo de Avenida Brigadeiro Faria Lima pelo Plano Diretor de São Paulo. Assim sendo, o investimento a ser realizado por executivo municipal deve ser considerado a partir de já, entendendo que o bom acesso ao sistema de transporte coletivo sobre pneus está também relacionado com a construção e/ou manutenção de iluminação noturna, faixas de travessias, comunicação visual em cada ponto de parada e sinalização vertical e/ou horizontal indicando o melhor trajeto de caminhada entre cada um e os demais componentes de conexão.

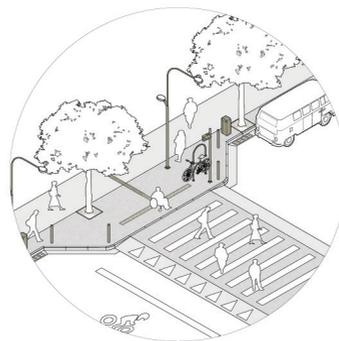
**ABRIGO
ÔNIBUS E TÁXI**



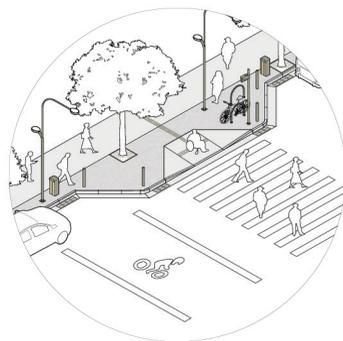
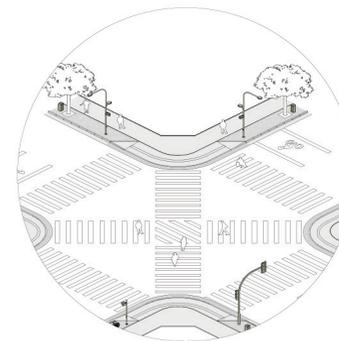
**ESQUINA
ELEVADA**



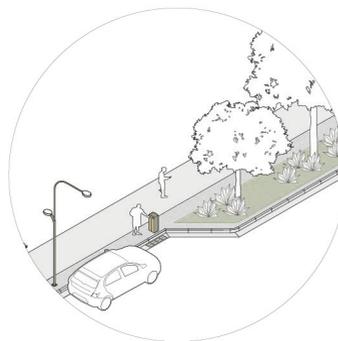
**FAIXA
ELEVADA**



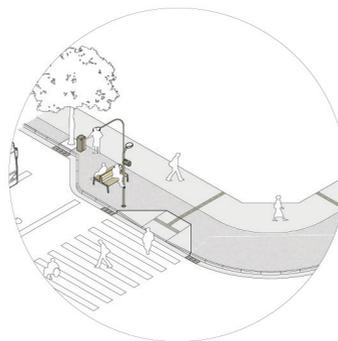
**TRAVESSIA
DIAGONAL**



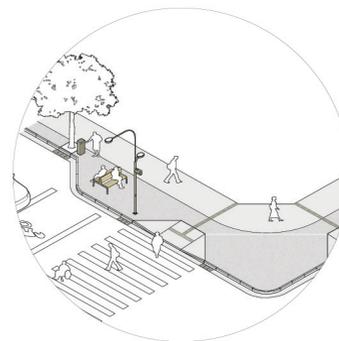
**TRAVESSIA
EM RAMPA**



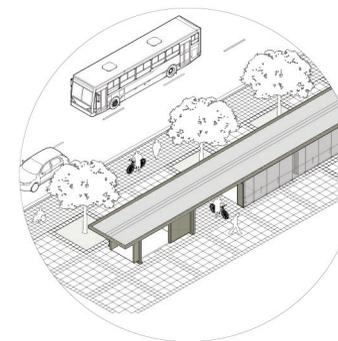
**ALARGAMENTO
DE PASSEIO**



**EXTENSÕES
DE ESQUINA
(CARRO)**



**EXTENSÕES
DE ESQUINA
(PEDESTRE)**



**INFRAESTRUTURA
APOIO USO DE
BICICLETAS
(EX. BICICLETÁRIO)**

ESTRATÉGIAS PARA A QUALIFICAÇÃO DA MOBILIDADE URBANA

Imagens extraídas de: "GUIA DE BOAS PRÁTICAS PARA OS ESPAÇOS PÚBLICOS DA CIDADE DE SÃO PAULO".

Elaboração: Prefeitura Município São Paulo., 2016.

VERDE E MEIO AMBIENTE

Segundo o Plano Diretor Estratégico de Município de São Paulo, a política ambiental paulistana tem caráter transversal e se articula com outras políticas públicas, sistemas e estratégias de desenvolvimento econômico.

No que diz respeito ao Projeto de Intervenção Urbana proposto, cabe destacar os seguintes objetivos apresentados pelo Artigo 194 de referida legislação:

- Redução de contaminação ambiental;
- Melhoria da relação de áreas verdes por habitante;
- Redução de enchentes;
- Incentivo a práticas e hábitos que visam a proteção dos recursos ambientais;
- Minimização das ilhas de calor;
- Minimização de impermeabilização do solo;
- Compatibilização ambiental com o desenvolvimento econômico sustentável e a qualidade de vida da população.

Além disso, o Plano Diretor de São Paulo também prevê o estímulo fiscal às edificações sustentáveis, objetivando ampliar a adoção de técnicas construtivas voltadas à racionalização do uso de energia, gestão sustentável dos resíduos sólidos e o aumento da permeabilidade do solo por incorporadores imobiliários, por exemplo.

Assim sendo, com vistas ao atendimento de objetivos dispostos em Plano Diretor de São Paulo, a presente Manifestação de Interesse Privado apresenta as seguintes propostas preliminares à intervenção urbana em região de Vila Olímpia:

VERDE

Tal como apresentado por Arantes (2017), a arborização urbana pode contribuir para a qualidade do ar e saúde pública de cidade de São Paulo, reforçando a pertinência de objetivos apresentados por Artigo 194 de Plano Diretor de São Paulo.

Neste sentido, é interessante para a região de Vila Olímpia:

- Plantio de árvores de pequeno porte;
- Plantio de árvores de médio e grande porte;
- Corredor verde;
- Praças em terrenos residuais;

RECURSOS HÍDRICOS

No que diz respeito aos recursos hídricos, cabe destacar que o Perímetro de Intervenção Urbana abarca região de várzea de Rio Pinheiros. Neste sentido, são recorrentes os problemas relativos à drenagem urbana em Distrito de Itaim Bibi.

Assim sendo, a presente Manifestação de Interesse Privado apresenta as seguintes propostas:

- Implantação de jardins de chuva;
- Reforma de passeios públicos e sistema viário com vistas à melhoria de drenagem superficial;

ÁREAS CONTAMINADAS

De acordo com dados disponibilizados pela Prefeitura do Município de São Paulo em portal eletrônico GeoSampa (Consulta Maio 2017), não existem áreas contaminadas em área abarcada por Perímetro de Intervenção Urbana.

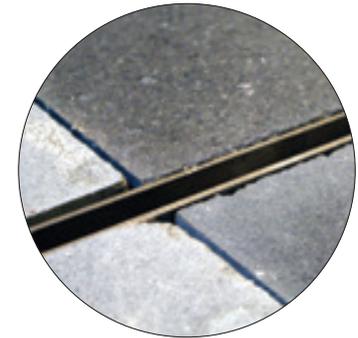
No entanto, cabe destacar a relevância do princípio da prevenção de contaminação de compartimentos ambientais enquanto foco principal de atividades e usos em região de Vila Olímpia, conforme os princípios de Política Nacional de Meio Ambiente.





**PLANTIO DE
ÁRVORES**

**CALÇADA
DRENANTE**



**JARDINS DE
CHUVA**

**ESTRATÉGIAS PARA A
QUALIFICAÇÃO DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

Imagens extraídas de: "ESPAÇOS PÚBLICOS E A CIDADE QUE QUEREMOS".
Elaboração: Prefeitura Município São Paulo.

Imagem Jardim de Chuva extraída de:
< <http://solucoesparacidades.com.br/>>.
Consultado em julho de 2017.

QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

Além de propostas já apresentadas, cabe mencionar aquelas referentes à qualificação do espaço público de região de Vila Olímpia. São elas:

- Intervenções Temporárias para a conquista do espaço público:
 - o Parklet;
 - o Pintura sobre leito carroçável;
- Implantação de Imobiliários Públicos:
 - o Iluminação pública;
 - o Bancos;
 - o Lixeira;
 - o Quiosque multiuso;
 - o Balizadores;
 - o Sanitário público;
 - o Floreira e vasos;
 - o Toldos;
- Infraestrutura urbana:
 - o Enterramento de redes;

Em sua totalidade, o projeto de intervenção urbana contribuirá para a conquista de uma cidade mais democrática, socialmente justa, ambientalmente sustentável e produtiva.

Após a efetivação de projeto de intervenção urbana, será possível discutir soluções e estratégias urbanas com base em experiência prática na cidade de São Paulo, de modo que o esforço social de transformação de Vila Olímpia contribua também para avanços em restante de Município de São Paulo.

PARKLET



PINTURA
LEITO CARROÇÁVEL



ILUMINAÇÃO
PÚBLICA



LIXEIRA



BANCOS



QUIOSQUE



BALIZADORES



ESPAÇOS
DE SOMBRA



FLOREIRA



ENTERRAMENTO
DE REDES

ESTRATÉGIAS PARA A QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

Imagens extraídas de: "ESPAÇOS PÚBLICOS E A CIDADE QUE QUEREMOS".

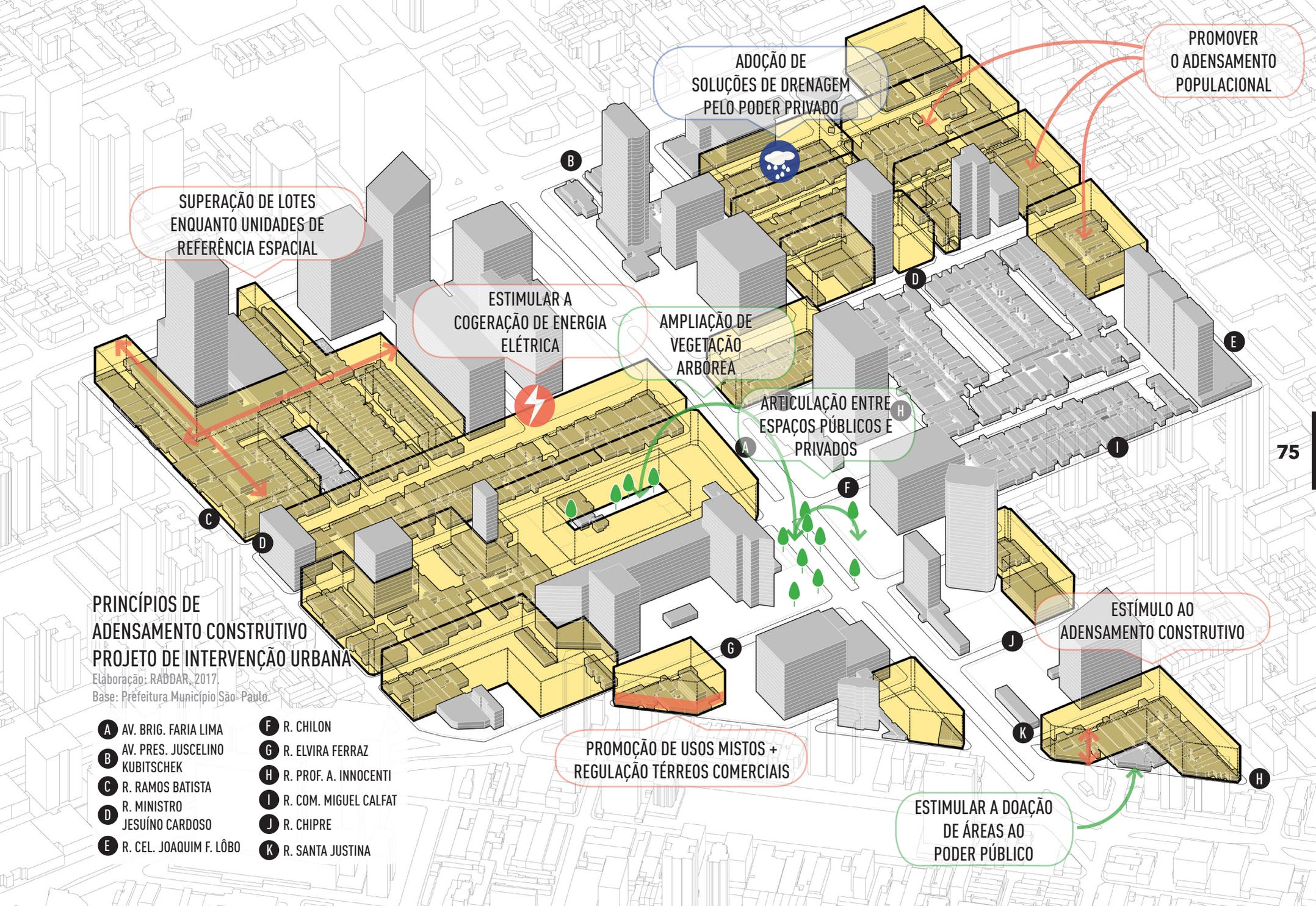
Elaboração: Prefeitura Município São Paulo.

ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E POPULACIONAL DO ESPAÇO PRIVADO

Em paralelo às propostas de qualificação do espaço público, a presente Manifestação de Interesse Privado discute a racionalização da infraestrutura urbana de Vila Olímpia por meio do adensamento populacional e construtivo.

A partir da identificação de lotes com potencial de transformação urbana, é elaborado estudo preliminar de adensamento construtivo. O estudo trata os quarteirões enquanto referência espacial de ocupação urbana.

A partir de debate público, a proposta de ocupação de solo urbano poderá sofrer alterações e aperfeiçoamentos, convertendo-se em importante subsídio para a formulação de novos parâmetros de uso e ocupação do solo para área de Projeto de Intervenção Urbana.



SUPERARÇÃO DE LOTES ENQUANTO UNIDADES DE REFERÊNCIA ESPACIAL

ADOÇÃO DE SOLUÇÕES DE DRENAGEM PELO PODER PRIVADO

PROMOVER O ADENSAMENTO POPULACIONAL

ESTIMULAR A COGERAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

AMPLIAÇÃO DE VEGETAÇÃO ARBÓREA

ARTICULAÇÃO ENTRE ESPAÇOS PÚBLICOS E PRIVADOS

ESTÍMULO AO ADENSAMENTO CONSTRUTIVO

PROMOÇÃO DE USOS MISTOS + REGULAÇÃO TÉRREOS COMERCIAIS

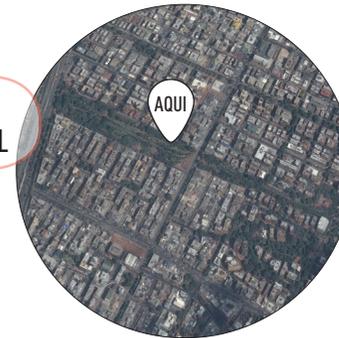
ESTIMULAR A DOAÇÃO DE ÁREAS AO PODER PÚBLICO

PRINCÍPIOS DE ADENSAMENTO CONSTRUTIVO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

Elaboração: RADDAR, 2017.
Base: Prefeitura Município São Paulo

- A AV. BRIG. FARIA LIMA
- B AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK
- C R. RAMOS BATISTA
- D R. MINISTRO JESUÍNO CARDOSO
- E R. CEL. JOAQUIM F. LÔBO
- F R. CHILON
- G R. ELVIRA FERRAZ
- H R. PROF. A. INNOCENTI
- I R. COM. MIGUEL CALFAT
- J R. CHIPRE
- K R. SANTA JUSTINA

BOGOTÁ, COLÔMBIA



ESTRATÉGIAS PARA O ADENSAMENTO CONSTRUTIVO

Imagens extraídas de GOOGLE.

**MADRI,
ESPAÑA**



ARTICULAÇÃO ENTRE
ESPAÇOS PÚBLICOS E
PRIVADOS

INCENTIVAR ADENSAMENTO
CONSTRUTIVO E POPULACIONAL

PROMOÇÃO DE USOS MISTOS +
REGULAÇÃO TÉRREOS COMERCIAIS

SUPOORTE AO
TRANSPORTE ATIVO

INCENTIVAR ADENSAMENTO
CONSTRUTIVO E POPULACIONAL



**ESTRATÉGIAS PARA O
ADENSAMENTO CONSTRUTIVO**

Imagens extraídas de GOOGLE.

VIABILIZAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO URBANA LOCAL

A viabilização de projeto de intervenção urbana se dará pela articulação da atuação de poder público à incorporação imobiliária, efetivada por agentes privados.

A adesão de agentes privados ao projeto de intervenção urbana se dará tanto pela regulação urbana, a ser determinada por lei específica, como por estímulos fiscais aos incorporadores imobiliários.

No que diz respeito ao poder público, o programa de intervenções também será definido por projeto de lei, assegurando a continuidade de projeto. Além disso, o financiamento de projeto advém de recuperação da mais-valia urbana, estruturada em torno da revisão de parâmetros de uso e ocupação do solo propostos por legislação atual.

AGENTES PRIVADOS

Sobre a regulação urbana, o projeto de intervenção urbana deve estar alinhado às diretrizes apresentadas em Artigo 27 de Plano Diretor Estratégico de Município de São Paulo. Além disso, o Projeto de Intervenção Urbana deve incorporar e particularizar para o território de Vila Olímpia as seguintes determinações:

REGULAÇÃO URBANA

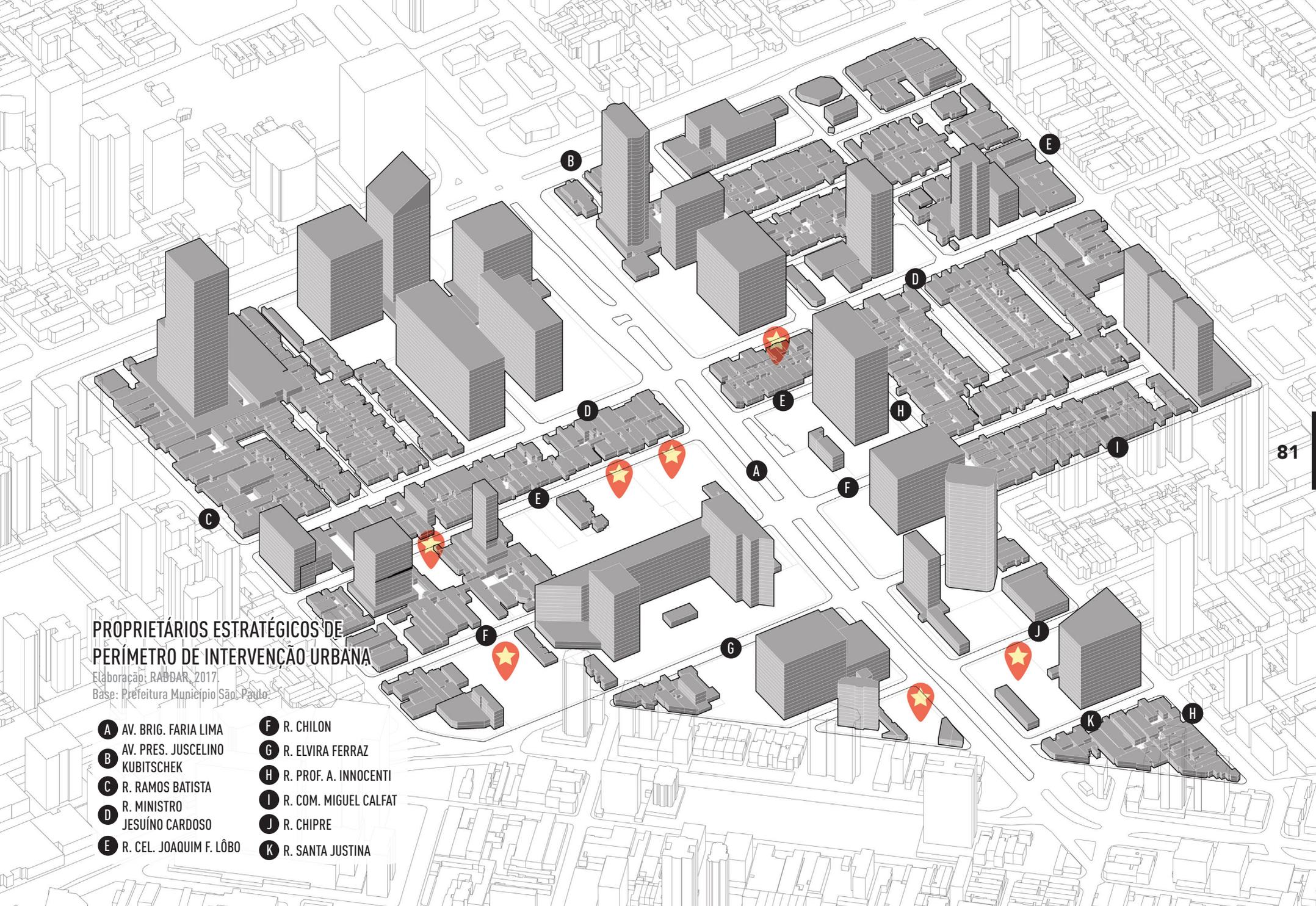
- Regular a adoção de soluções que contribuam para a drenagem de águas pluviais;
- Regular mecanismos para a proteção e ampliação da vegetação arbórea local;
- Regular a implantação de térreos comerciais, contribuindo para a manutenção de usos e dinâmicas locais;
- Regular limites mínimos e máximos de área construída e também a área computável destinada a estacionamento;
- Regular a densidade construtiva e populacional de empreendimentos imobiliários;
- Identificar as áreas não edificáveis;

PROPRIETÁRIOS ESTRATÉGICOS

A viabilidade de Projeto de Intervenção Urbana proposto encontra respaldo em grupo organizado de proprietários estratégicos de imóveis na região de Vila Olímpia.

Adiante, indicação dos imóveis de proprietários estratégicos contactados durante a elaboração deste documento.

Assim sendo, esta Manifestação de Interesse Privado defende que o desenvolvimento de estudos técnicos futuros sejam realizados por proponente, dada sua inserção e participação nas dinâmicas urbanas locais.



PROPRIETÁRIOS ESTRATÉGICOS DE PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO URBANA

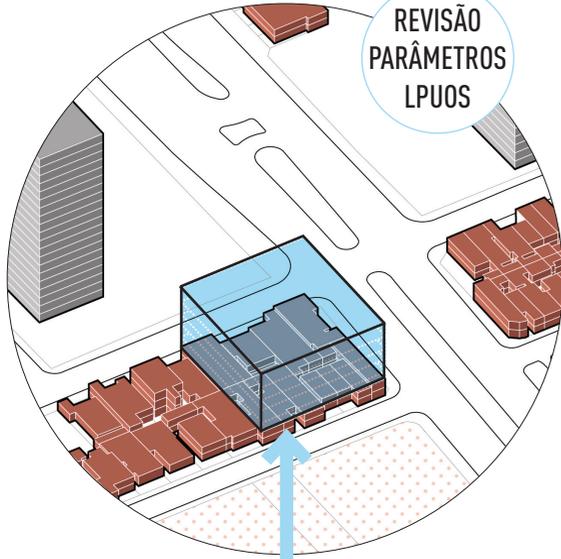
Elaboração: RABDAR, 2017
Base: Prefeitura Município São Paulo

- | | |
|-----------------------------------------|--------------------------------|
| A AV. BRIG. FARIA LIMA | F R. CHILON |
| B AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK | G R. ELVIRA FERRAZ |
| C R. RAMOS BATISTA | H R. PROF. A. INNOCENTI |
| D R. MINISTRO JESUÍNO CARDOSO | I R. COM. MIGUEL CALFAT |
| E R. CEL. JOAQUIM F. LÔBO | J R. CHIPRE |
| | K R. SANTA JUSTINA |

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA

1

REVISÃO
PARÂMETROS
LPUOS

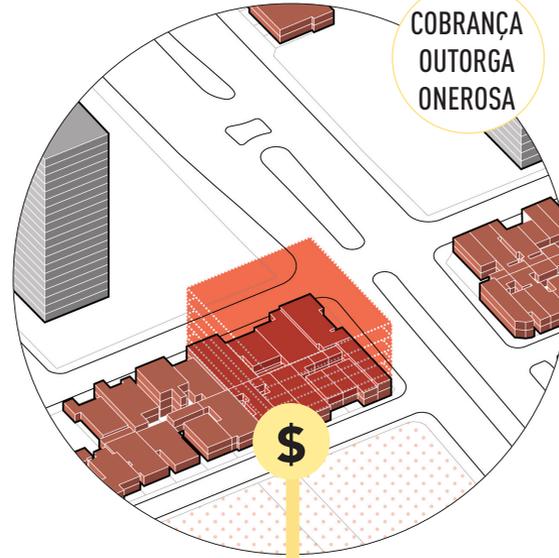


ADENSAMENTO

DE LOTES PRIVADOS
SUJEITOS À TRANSFORMAÇÃO URBANA

2

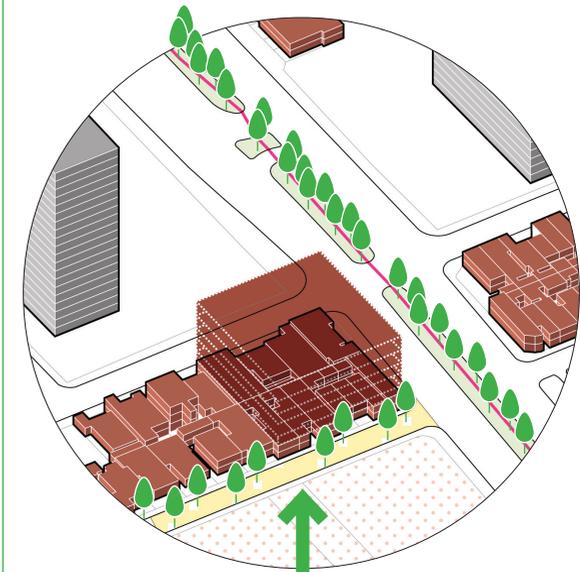
COBRANÇA
OUTORGA
ONEROSA



FINANCIAMENTO

DE INTERVENÇÃO URBANA A PARTIR DE
CAPTAÇÃO DE MAIS-VALIA URBANA

3



INVESTIMENTO

E VIABILIZAÇÃO DE PROJETO
DE INTERVENÇÃO URBANA !

AS FASES PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA

O Projeto de Intervenção Urbana (PIU) deve respeitar as fases e procedimentos determinados em leis específicas e em Decreto Municipal Nº 56.901 de 29 de Março de 2016.

Salienta-se que este documento tem como objetivo introduzir as temáticas a serem tratadas em documentos Diagnóstico da Área Objeto de Intervenção e Programa de Interesse Público definidos em Art. 2º de Decreto Municipal Nº 56.901 de 29 de Março de 2016.

Conforme determinado por Art. 8º de Decreto Municipal Nº 56.901 de 29 de Março de 2016, faz-se necessário que a Manifestação de Interesse Privado (MIP) seja instruída com os elementos constantes em Art. 3º de Decreto Municipal Nº 56.901 de 29 de Março de 2016. São eles:

- Definição do perímetro de intervenção;
- Características básicas da proposta;
- Fases de elaboração do projeto, obrigatoriamente com

mecanismos que assegurem o caráter participativo dessas atividades;

Assim sendo, com base nas informações apresentadas, para a construção do Projeto de Intervenção Urbana (PIU), são adotadas as seguintes fases de trabalho:

DECRETO Nº 56.901, DE 29 DE MARÇO DE 2016

Art. 8º A SP-Urbanismo poderá iniciar a elaboração de PIU a partir de requerimento apresentado por meio de Manifestação de Interesse Privado – MIP, instruído com os elementos constantes do artigo 3º, observada a realização da consulta pública de que trata o § 1º do artigo 2º, ambos deste decreto.

Art. 3º Uma vez autorizada a elaboração do PIU, a São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo fará a publicação dos seguintes elementos, necessários ao seu desenvolvimento:

I - definição do perímetro de intervenção;

II - características básicas da proposta;

III - fases da elaboração do projeto, obrigatoriamente com mecanismos que assegurem o caráter participativo dessas atividades.

§ 1º Fica autorizada a promoção de chamamento público para manifestação de interesse na apresentação de projetos.

§ 2º Deverá constar do edital de chamamento a forma de participação social

PUBLICIZAR MIP:
D.O.M. + SITE
GESTÃO URBANA

ANÁLISE
SMUL/PMSP

CONSULTA
PÚBLICA #01 *

CHAMAMENTO
PÚBLICO **

CONSULTA
PÚBLICA #02 ***

APRESENTAÇÃO DE
MANIFESTAÇÃO DE
INTERESSE PRIVADO
(MIP) À SP URBANISMO

FASE
01

ELABORAÇÃO DE
DIAGNÓSTICO
SOCIOTERRITORIAL DE
ÁREA DE INTERVENÇÃO
URBANA

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA
2. INSERÇÃO URBANA
3. CARACTERIZAÇÃO
SOCIOTERRITORIAL
4. POLÍTICA URBANA

FASE
02*

ELABORAÇÃO DE
PROGRAMA DE
INTERESSE PÚBLICO
DE PROJETO DE
INTERVENÇÃO URBANA

1. DIRETRIZES URBANAS
2. VIABILIDADE ECONÔMICA
3. GESTÃO DEMOCRÁTICA
4. IMPACTO AMBIENTAL E
DE VIZINHANÇA
5. ESTUDO ADENSAMENTO
POPULACIONAL E
CONSTRUTIVO

FASE
03

ELABORAÇÃO DE
PROJETO DE
INTERVENÇÃO URBANA
(PIU)

1. PROGRAMA E FASES DE
INTERVENÇÃO
2. MODELAGEM
ECONÔMICA
3. GESTÃO DEMOCRÁTICA
DE INTERVENÇÃO
URBANA

FASE
05

FINALIZAÇÃO
PROPOSTA PIU

FASE
07

ELABORAÇÃO DE
DECRETO OU
PROJETO DE LEI

FASE
08

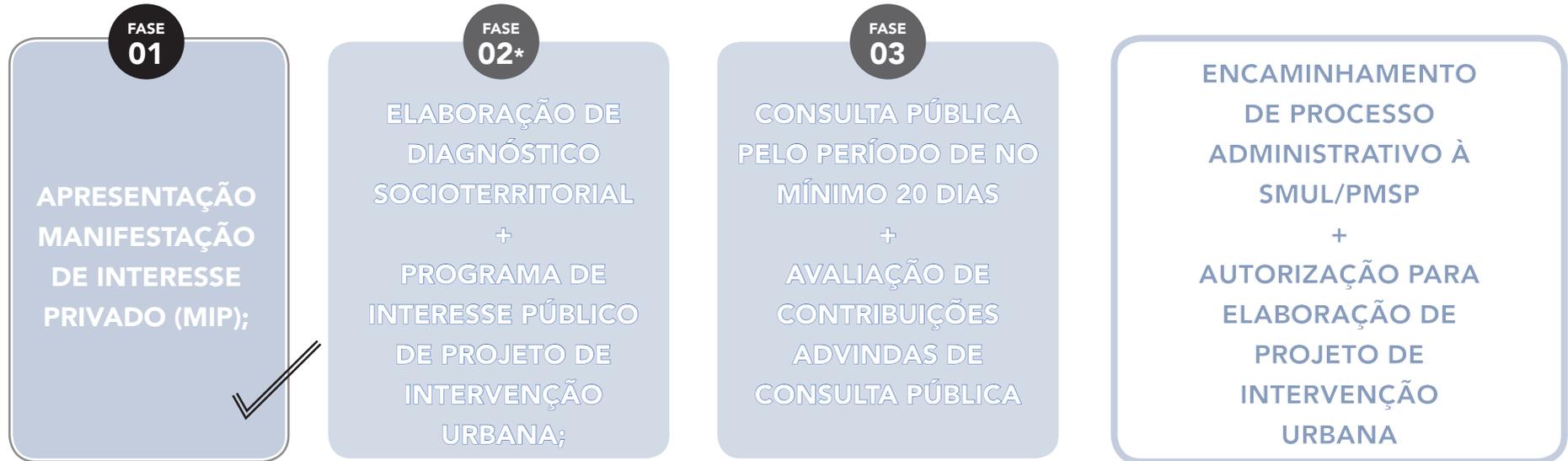
DECRETO Nº 56.901, DE 29 DE MARÇO DE 2016

* Art.2º § 1º Uma vez concluídos, os documentos previstos no “caput” deste artigo serão divulgados para consulta pública pelo período mínimo de 20 (vinte) dias.

** Art. 3º § 1º Fica autorizada a promoção de chamamento público para manifestação de interesse na apresentação de projetos.

*** Art. 3º§ 2º Deverá constar do edital de chamamento a forma de participação social.

FASES DE PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA



DECRETO Nº 56.901, DE 29 DE MARÇO DE 2016

* Art.2º § 1º Uma vez concluídos, os documentos previstos no “caput” deste artigo serão divulgados para consulta pública pelo período mínimo de 20 (vinte) dias.

** Art. 3º § 1º Fica autorizada a promoção de chamamento público para manifestação de interesse na apresentação de projetos.

*** Art. 3º§ 2º Deverá constar do edital de chamamento a forma de participação social.

FASE
04**

CHAMAMENTO
PÚBLICO PARA
MANIFESTAÇÃO
DE INTERESSE NA
APRESENTAÇÃO
DE PROJETOS
DE INTERVENÇÃO
URBANA

FASE
05

ELABORAÇÃO
DE PROJETO
DE INTERVENÇÃO
URBANA

FASE
06***

CONSULTA
PÚBLICA
SOBRE PROJETO
DE INTERVENÇÃO
URBANA
(FASE 05)

FASE
07

REVISÃO DE
PROJETO DE
INTERVENÇÃO
URBANA
SEGUNDO
CONSULTA
PÚBLICA
(FASE 06)

FASE
08

ELABORAÇÃO
DE DECRETO
MUNICIPAL OU
PROJETO DE LEI
DE PROJETO
DE INTERVENÇÃO
URBANA

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta Manifestação de Interesse Privado visa organizar, ilustrar e interpretar evidências relativas aos descompassos normativos, urbanísticos e da paisagem existentes entre a região de Vila Olímpia e o perímetro de Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Por se tratar de uma Manifestação de Interesse Privado, este documento não visa esgotar o tema, mas sim reforçar a pertinência de desenvolvimento de novos estudos técnicos específicos.

Além disso, como apresentado, os descompassos urbanísticos parecem se relacionar de maneira direta com as externalidades negativas advindas de processo de evolução urbana local.

Neste sentido, este estudo defende que as evidências de descompassos sejam melhor discutidas no âmbito de elaboração de projeto de intervenção urbana aqui proposto, de modo a contribuir para a formulação de políticas urbanas de desenvolvimento urbano e a qualificação da urbanidade paulistana.

EQUIPE TÉCNICA

RADDAR

“Research as Design and Design as Research”
são para nós processos complementares, partes de um
mesmo sistema, que contribuem para manter nossa
arquitetura e proposições urbanas pró-ativas e atuais.

Todos nossos projetos são parte de uma prática urbana e
engajada socialmente.

No RADDAR,
escritório liderado pela arquiteta e urbanista Sol Camacho,
somos apaixonados por conectar pessoas e ideias, encontrar
oportunidades e desenvolver relações
através do desenho, processos e reflexões.

Pesquisar, Escrever e Ensinar, nos engajamos com
universidades, fundações culturais e instituições são parte
importante de nosso trabalho enquanto catalisadores de
projetos.

Constantemente colaboramos com outras empresas de
arquitetura e parceiros de diferentes disciplinas.

<http://raddar.org>