

# Concessão Urbanística Nova Luz

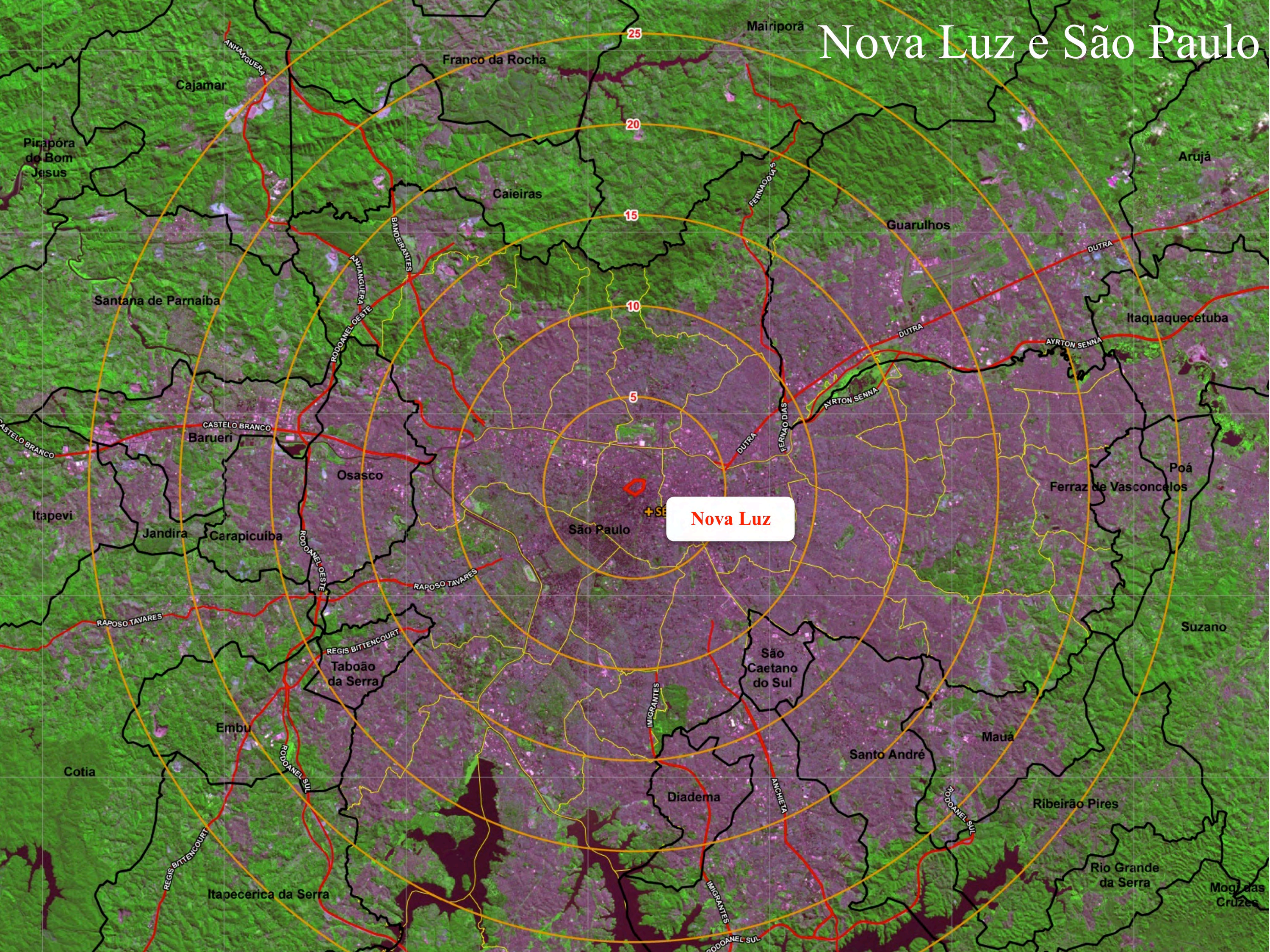
Projeto Urbano





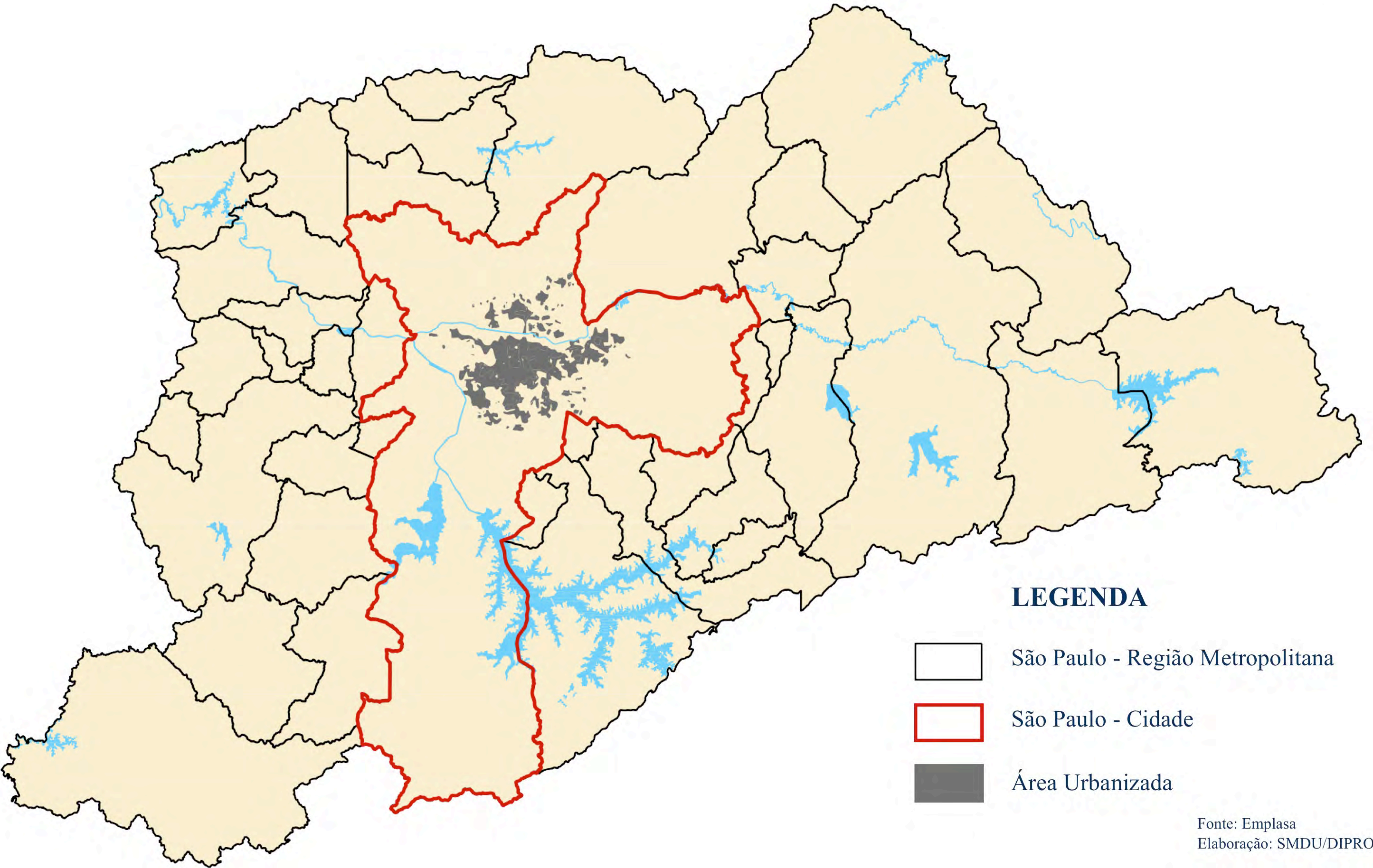
Contexto

# Nova Luz e São Paulo



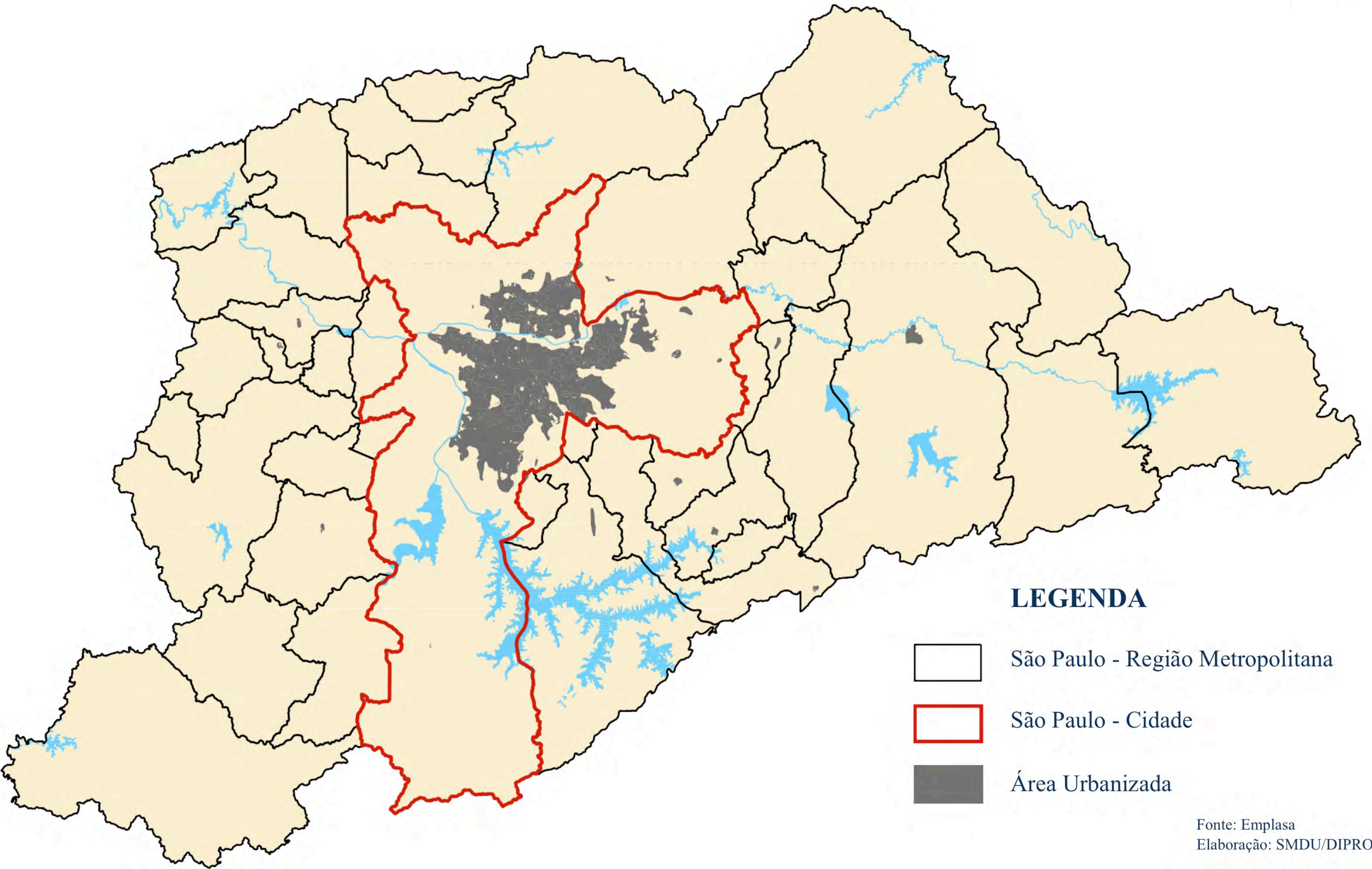
# Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana  
Até 1929

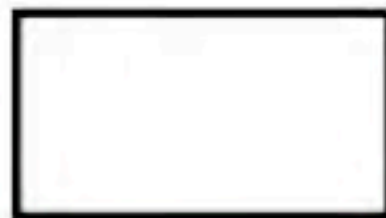




# Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana  
1930 a 1949

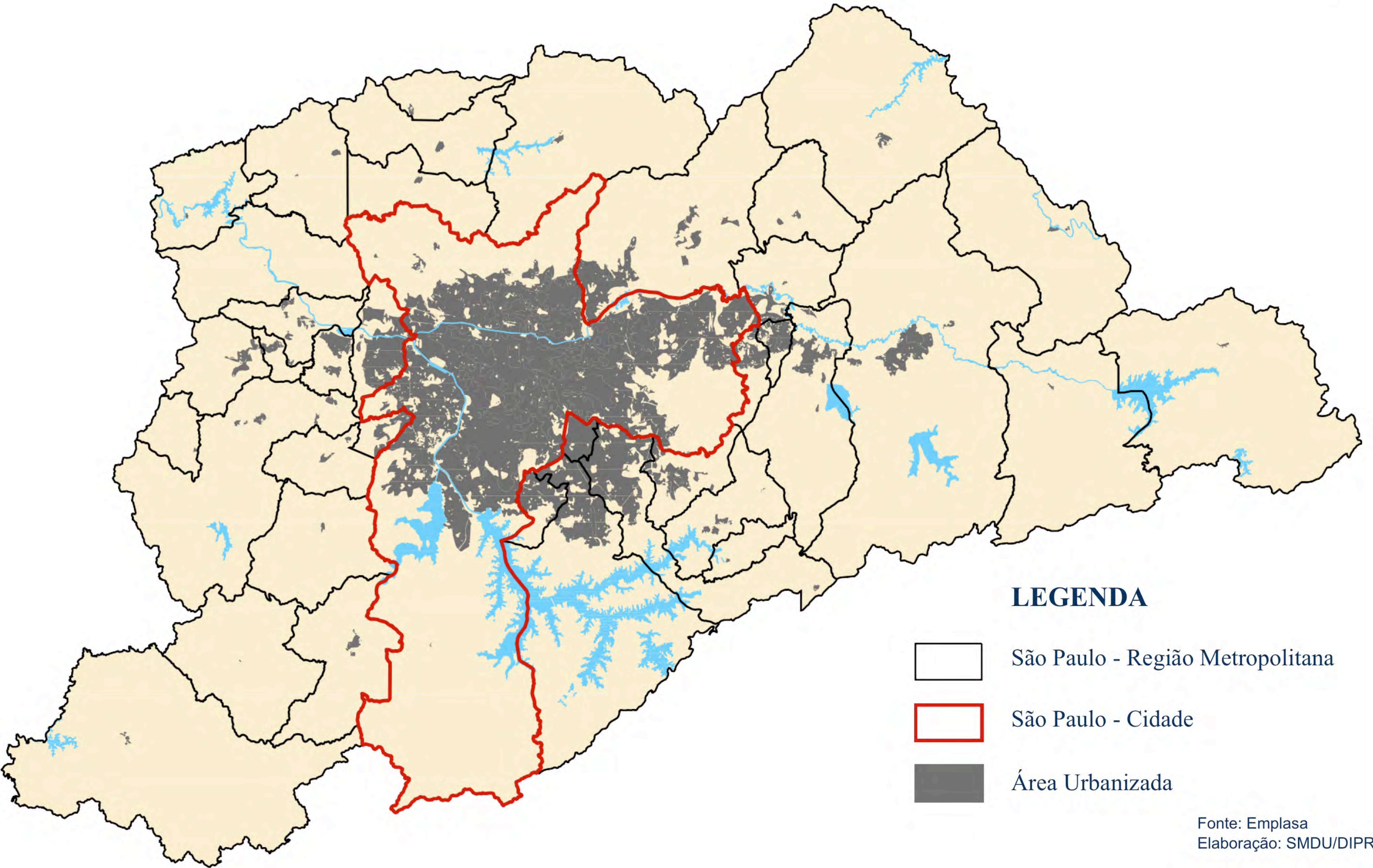


## LEGENDA

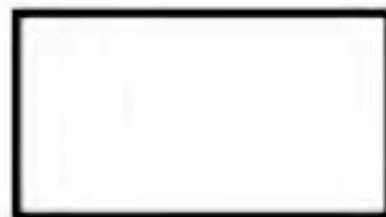


-  São Paulo - Região Metropolitana
-  São Paulo - Cidade
-  Área Urbanizada

# Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana  
1950 a 1962

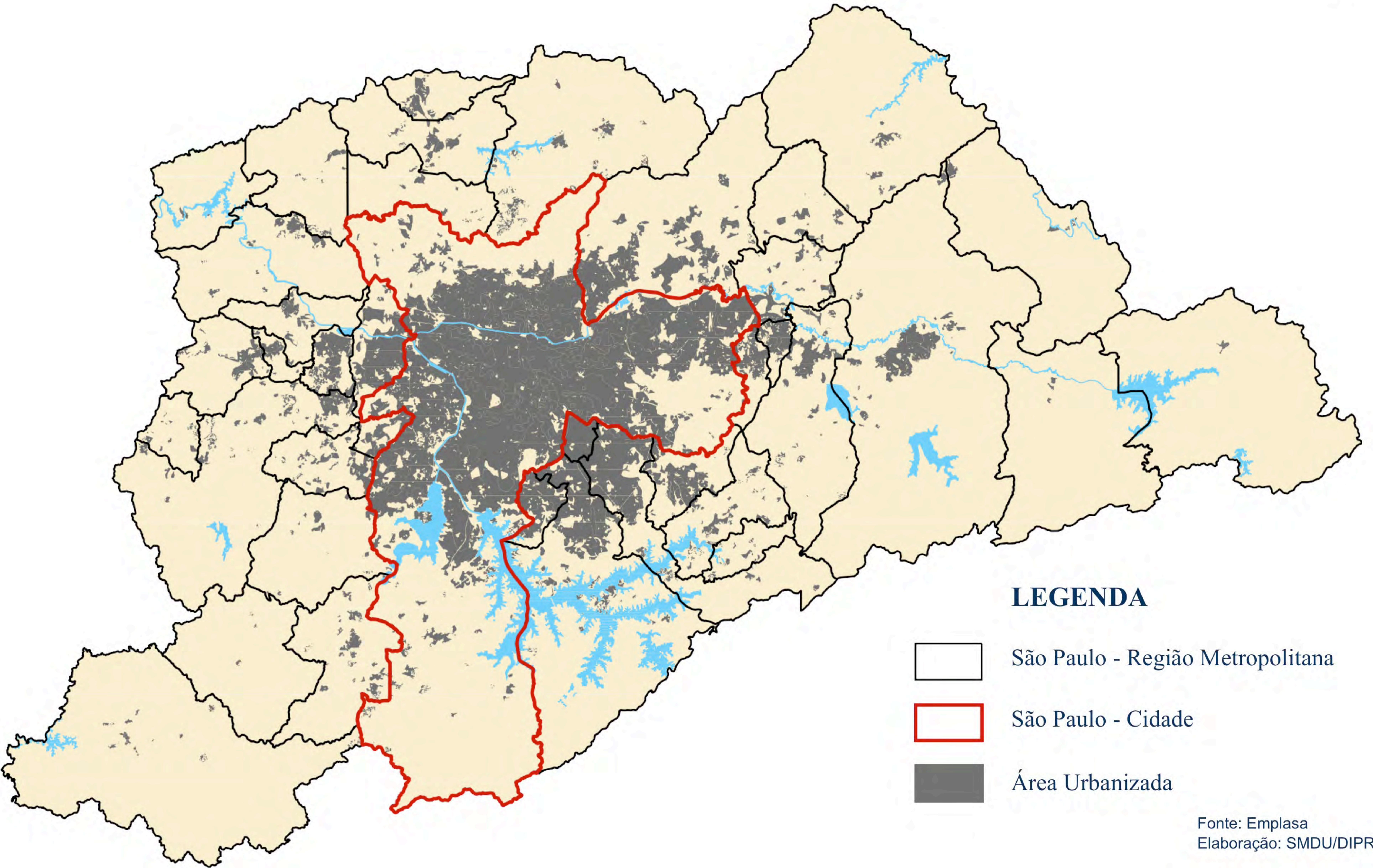


## LEGENDA

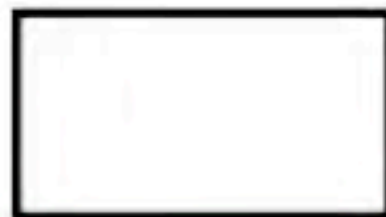


-  São Paulo - Região Metropolitana
-  São Paulo - Cidade
-  Área Urbanizada

# Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana  
1963 a 1974

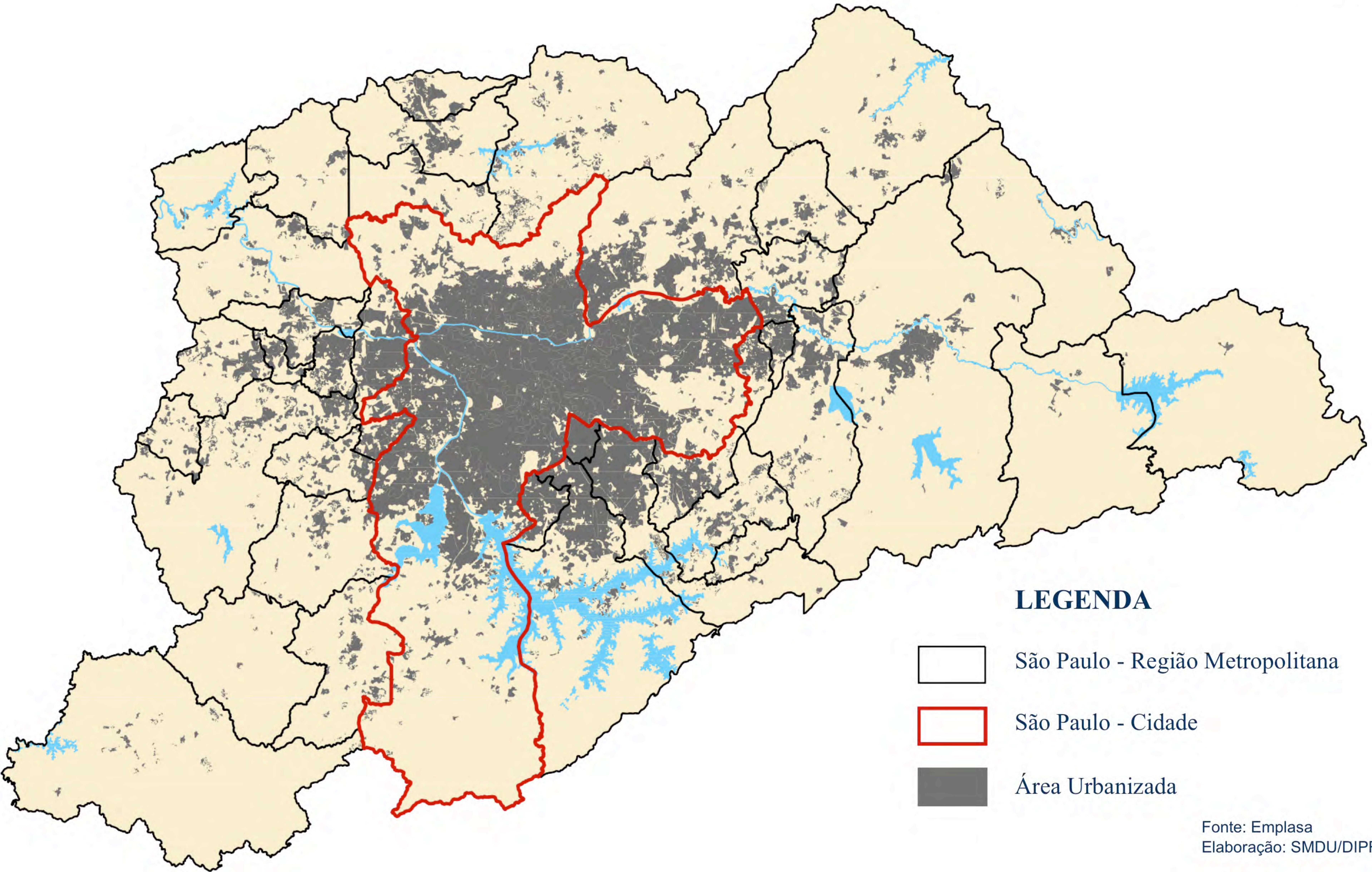


## LEGENDA




-  São Paulo - Região Metropolitana
-  São Paulo - Cidade
-  Área Urbanizada

# Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana  
1975 a 1985



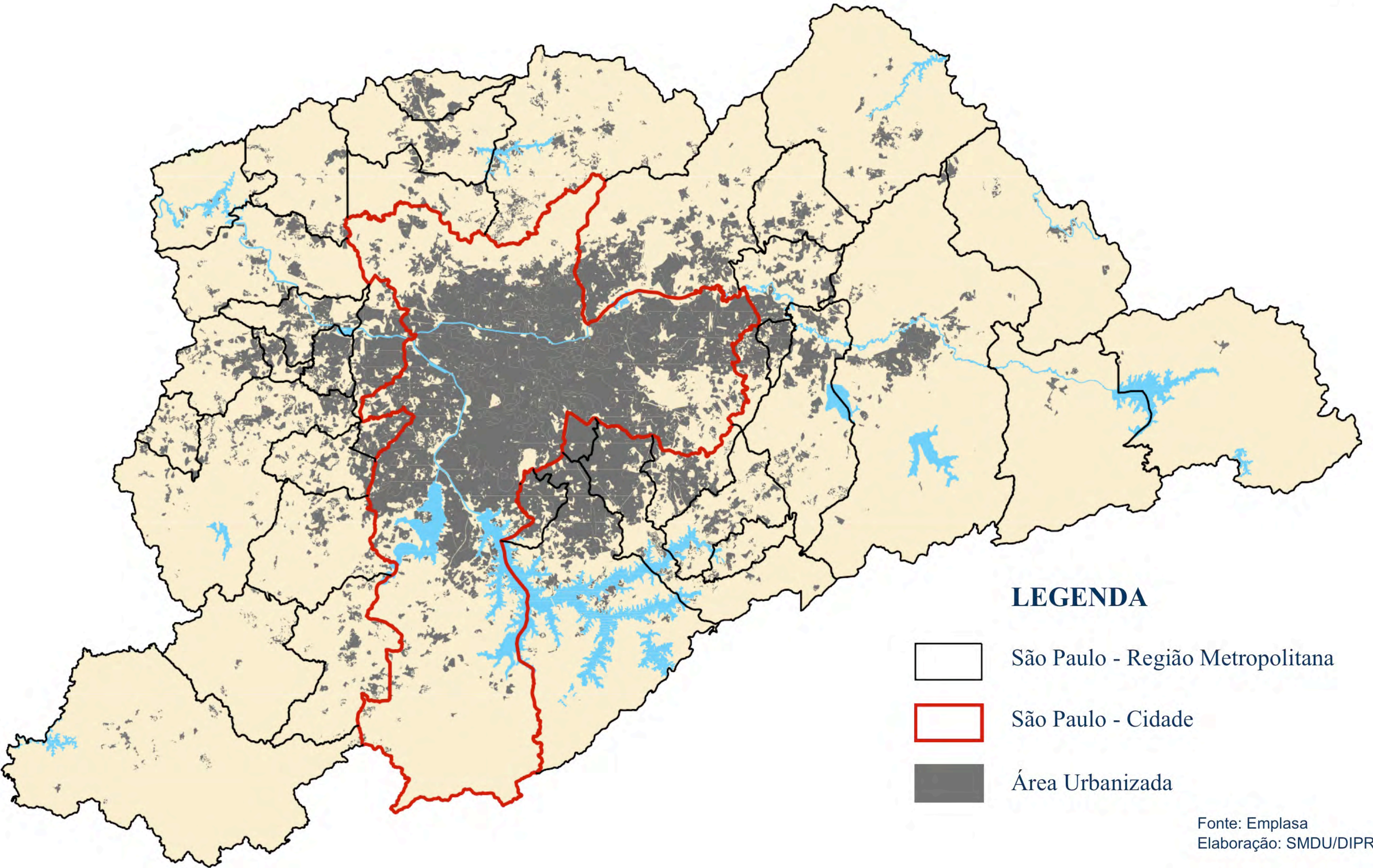
## LEGENDA

-  São Paulo - Região Metropolitana
-  São Paulo - Cidade
-  Área Urbanizada

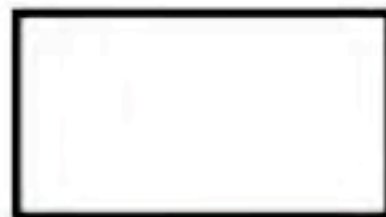




# Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana  
1986 a 1992

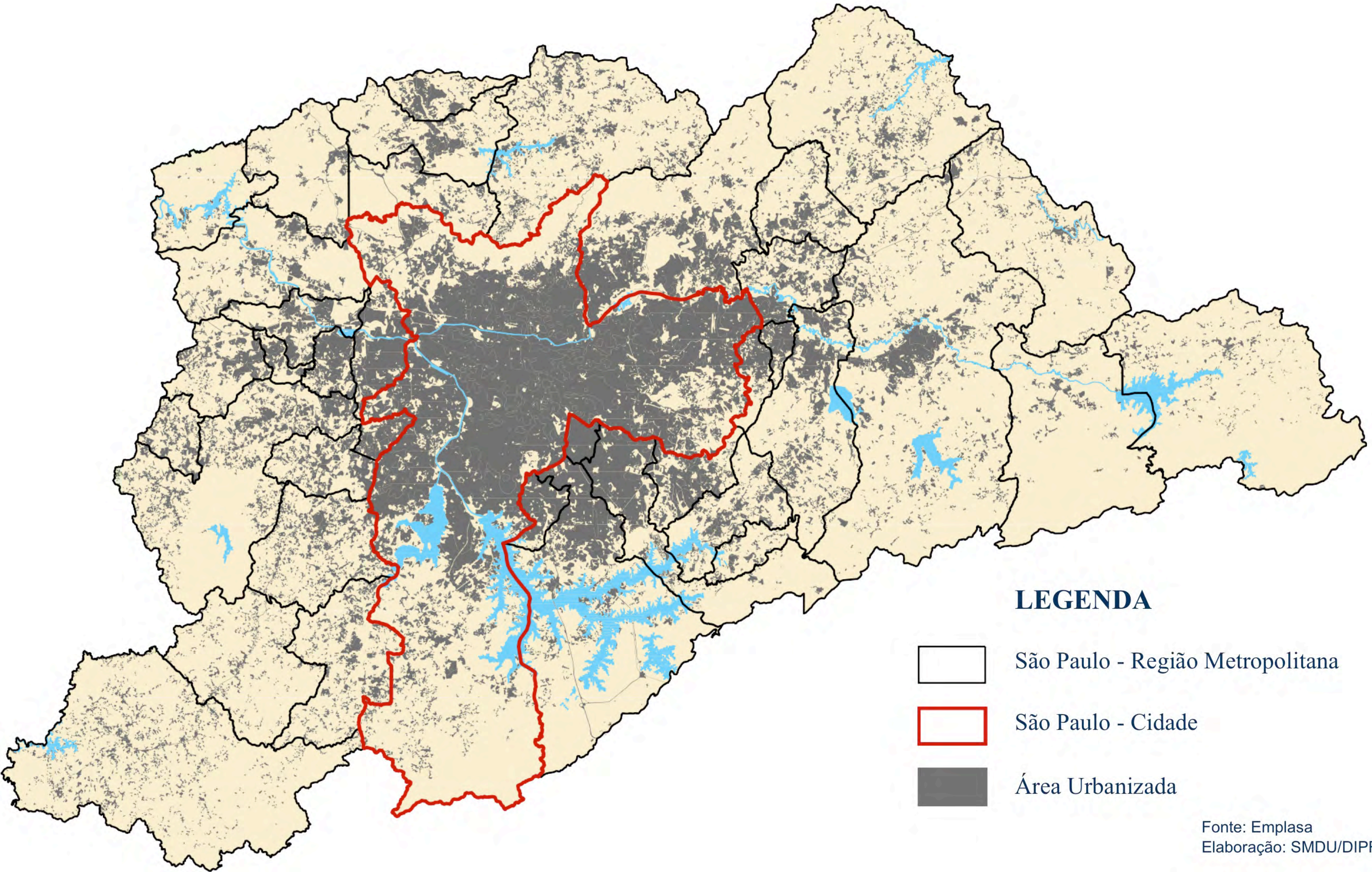


## LEGENDA




-  São Paulo - Região Metropolitana
-  São Paulo - Cidade
-  Área Urbanizada

# Desenvolvimento Urbano Sustentável - Desafios

Histórico da Expansão Urbana  
1993 a 2002



## LEGENDA

-  São Paulo - Região Metropolitana
-  São Paulo - Cidade
-  Área Urbanizada

# O Centro e a Cidade

Área da cidade com melhores condições de urbanidade

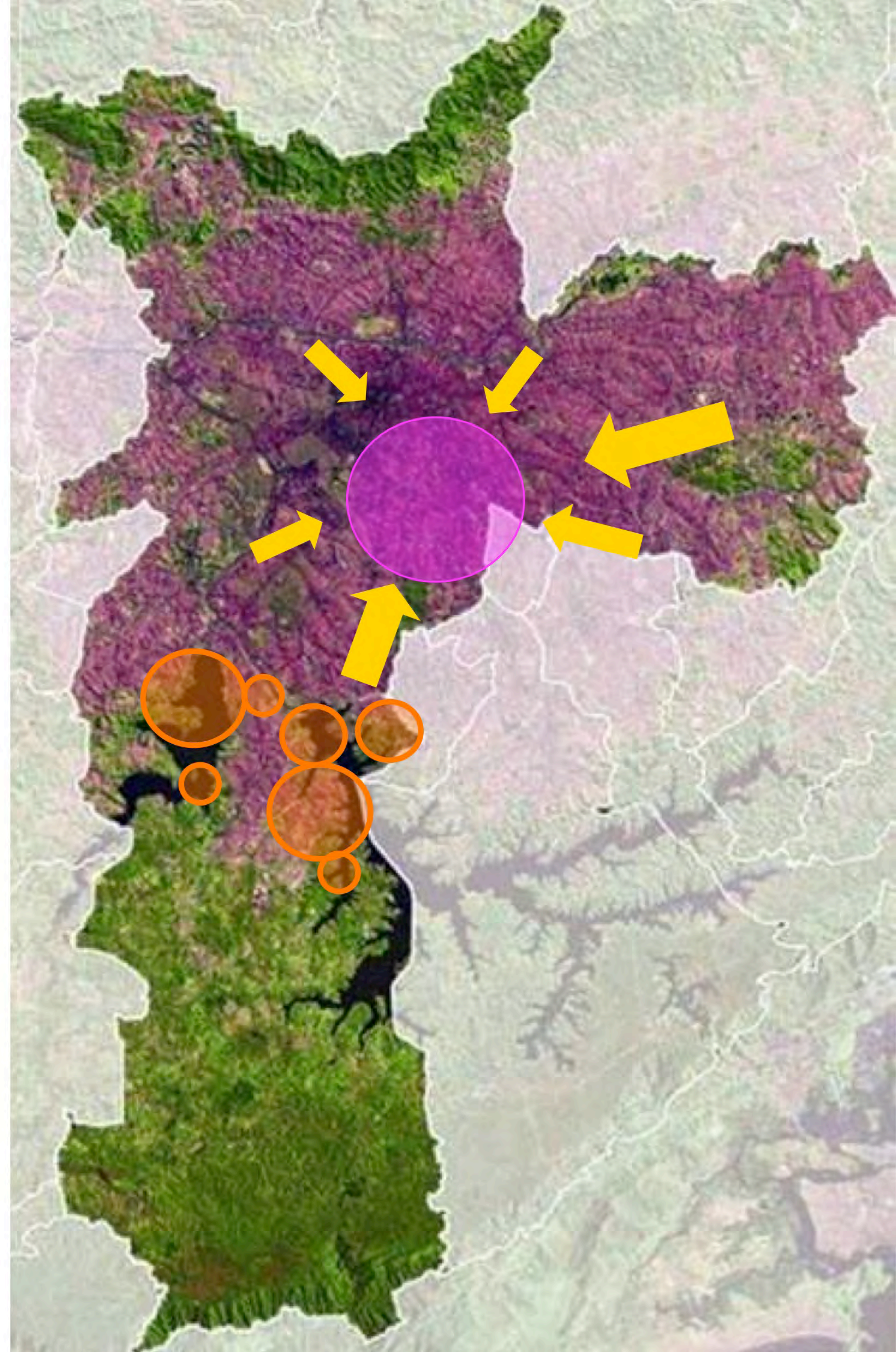
Pouco uso residencial no núcleo central

Prefeitura arrecada aquém do potencial

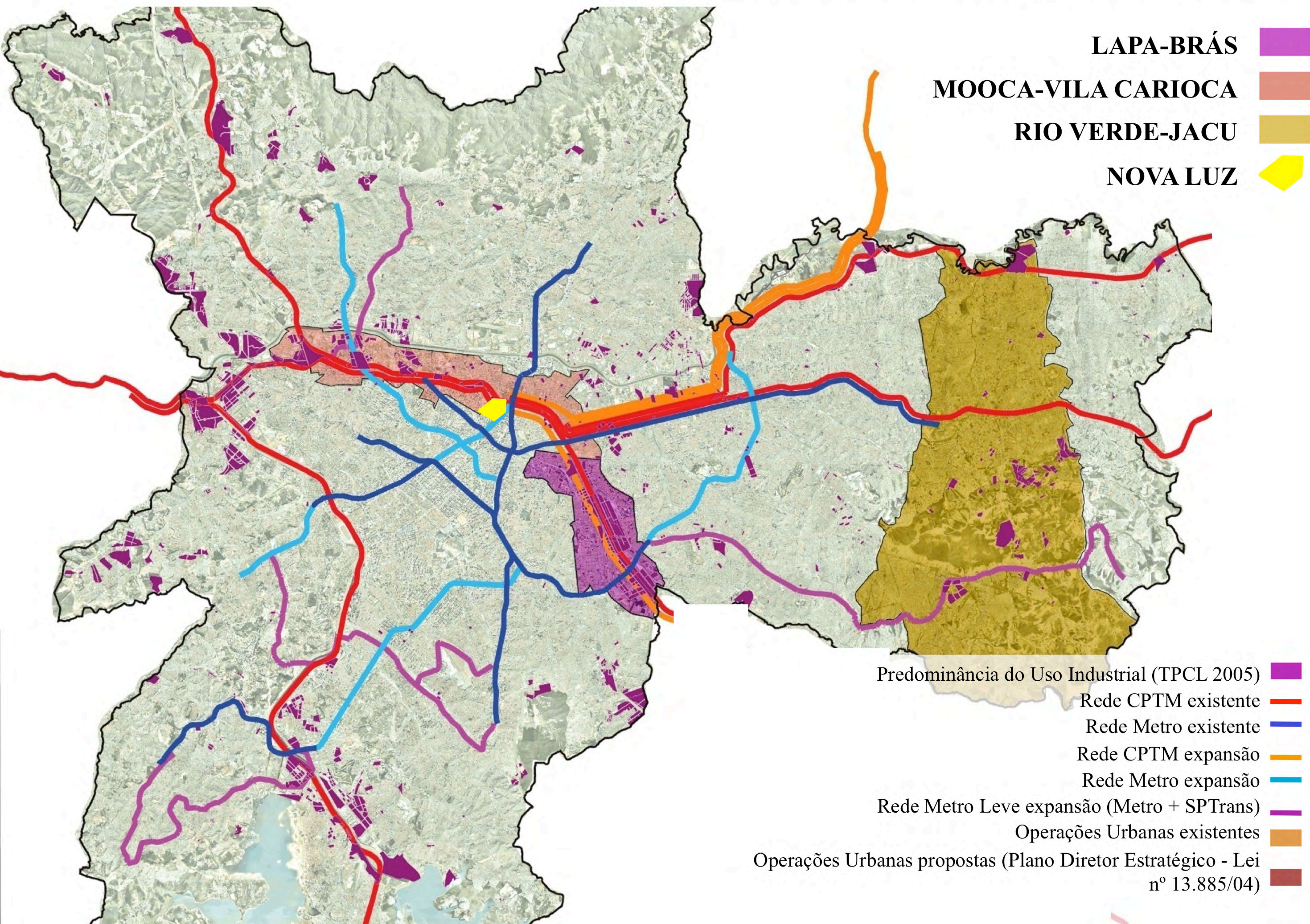
Matriz de deslocamento: centro - periferia

Ocorreu um intenso e crescente processo de ocupação irregular da região dos mananciais

Área central ainda é entendida como uma peça de infraestrutura da cidade



# Operações Urbanas - Propostas





Concessão Urbanística

NOVA LUZ



**Sala São Paulo**

**Parque da Luz**

**Praça Princesa Isabel**

**Lgo Arouche**

**Igreja de Santa Ifigênia**

**Praça da República**

# 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



# Estratégia de Desenvolvimento Adotada

Potencializar atividades comerciais da área

Atrair novas atividades econômicas (tecnologia, serviços)

Incorporar e potencializar atividades ligadas a cultura e entretenimento

Ampliar o uso residencial

Novos espaços e equipamentos públicos de qualidade

Qualificação ambiental e urbanística da área



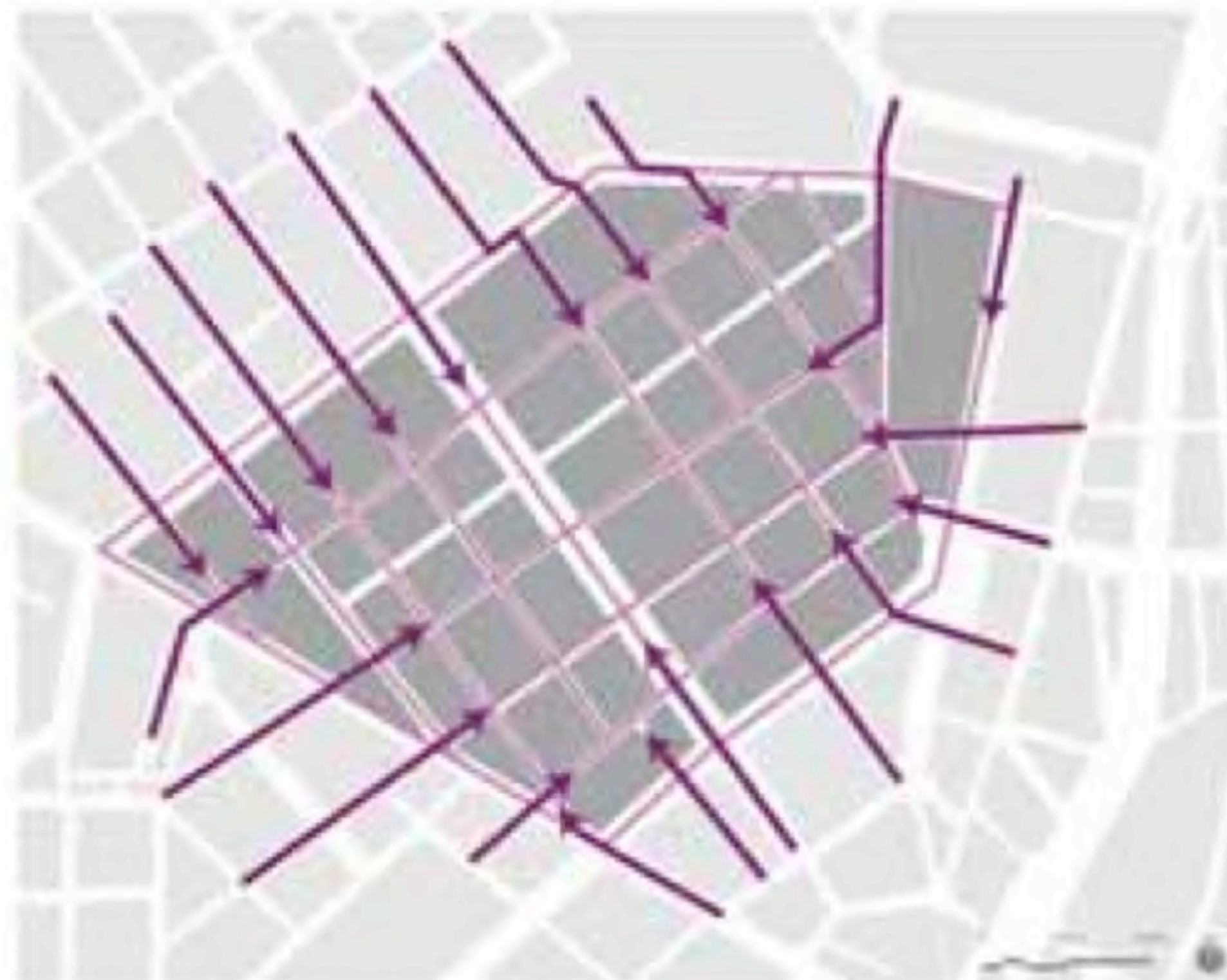
# Estratégia de Desenvolvimento Adotada



PROTEGER A MALHA URBANA



DEFINIR PORTAIS



FORTALECER AS CONEXÕES



REDE DE ÁREAS VERDES



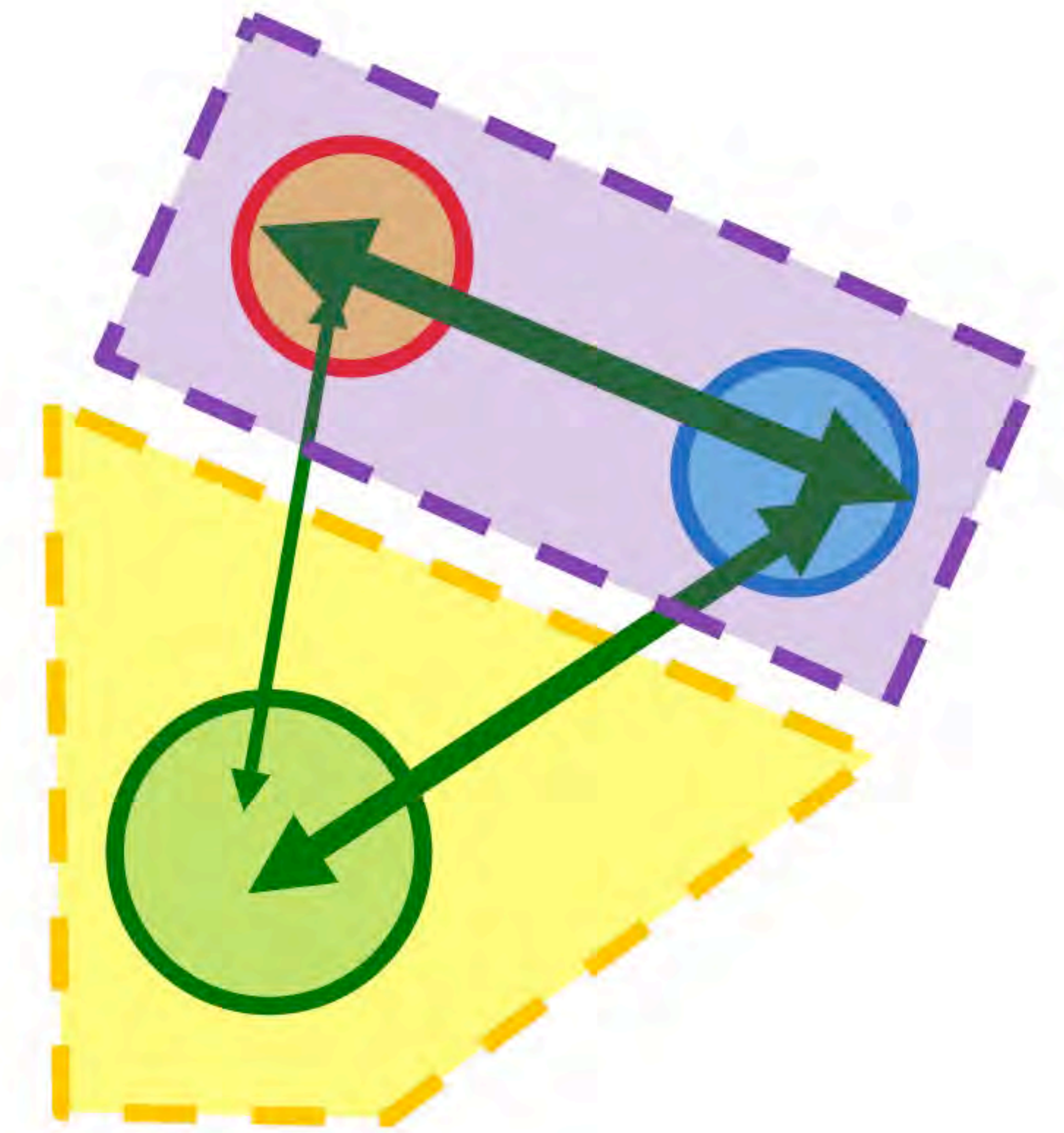
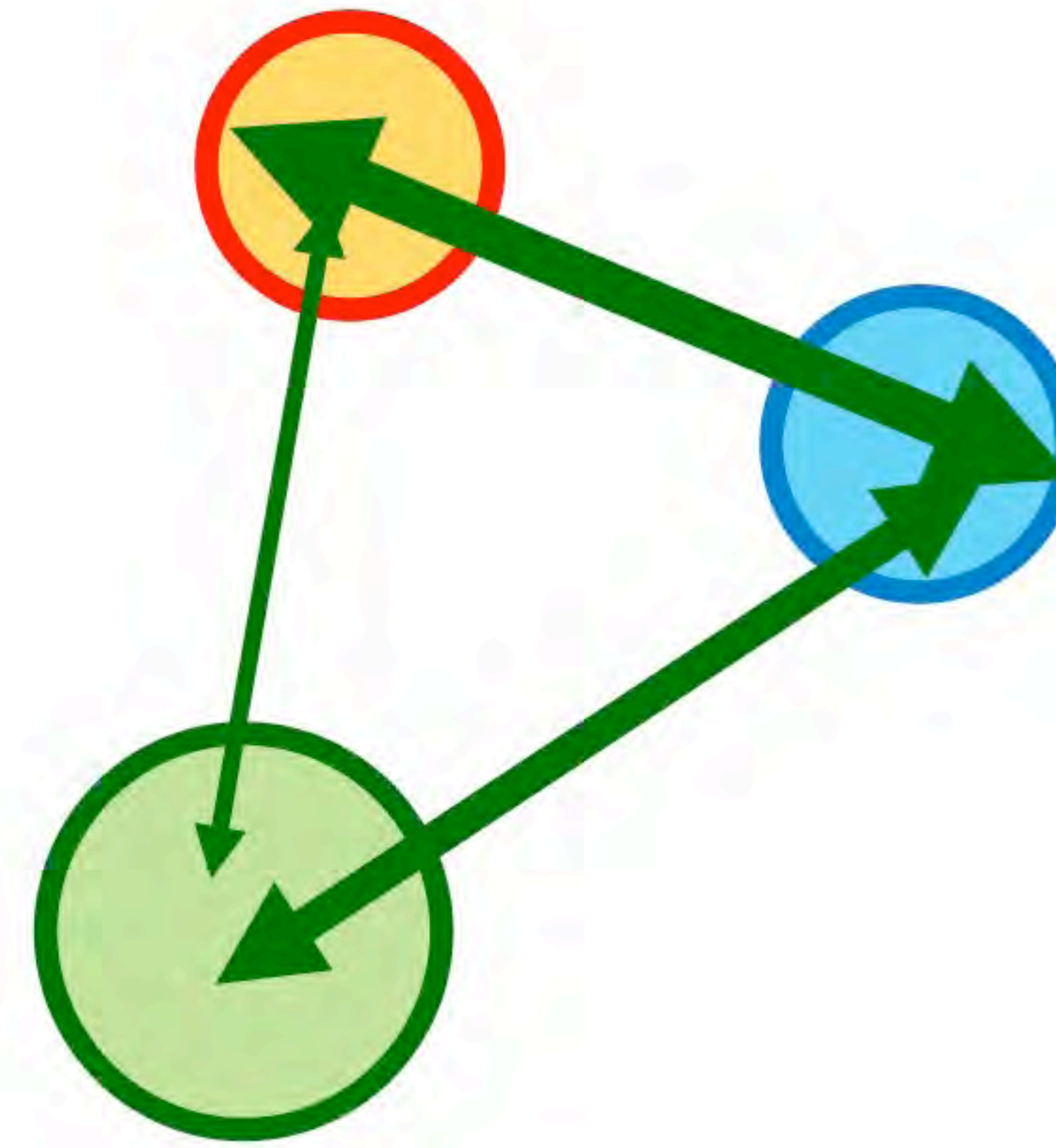
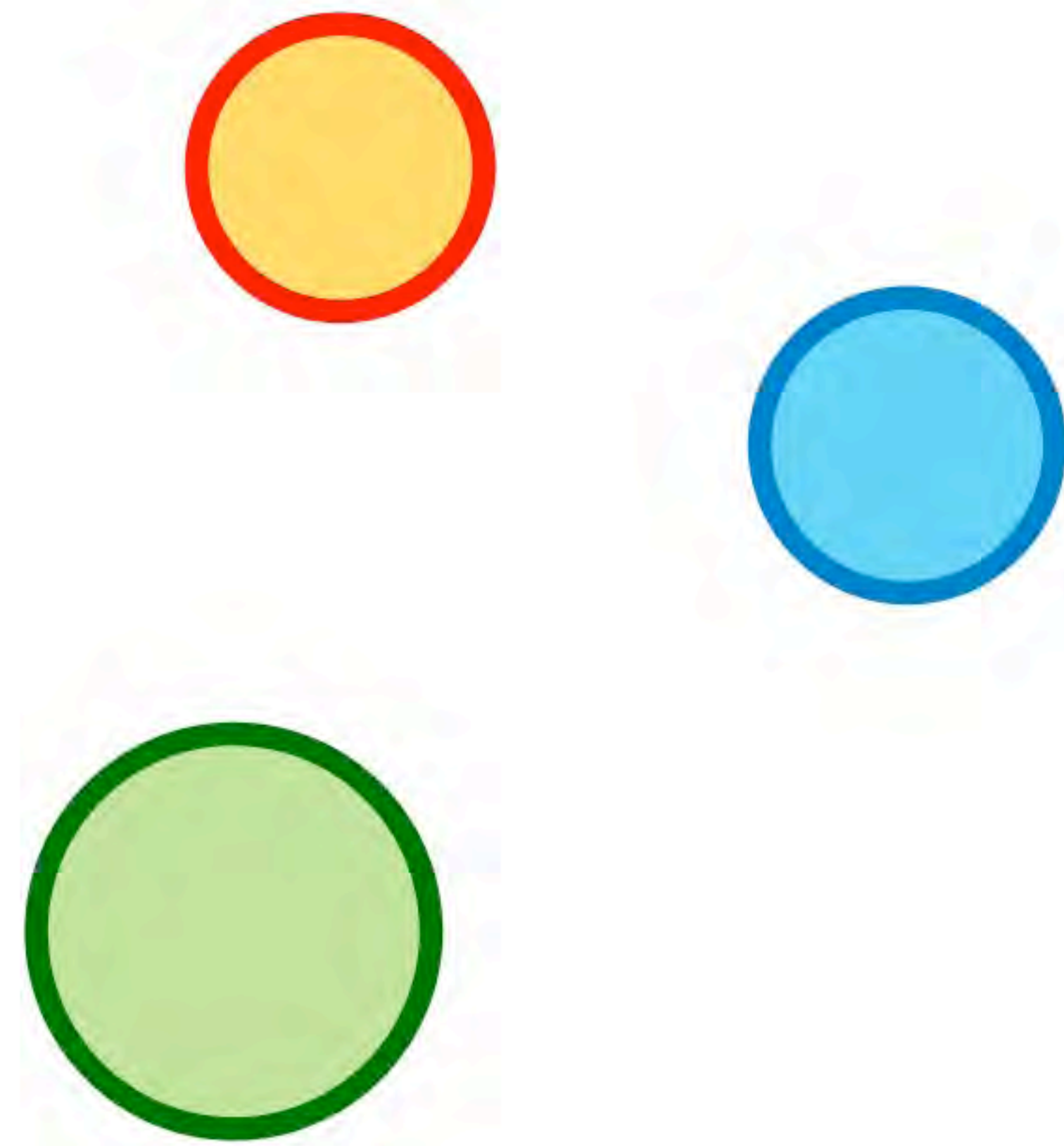
CONECTAR AO RESTANTE DA CIDADE



ESTABELECEER ÂNCORAS URBANAS



# Conceito\_Projeto Nova Luz



## 1. ÂNCORAS

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

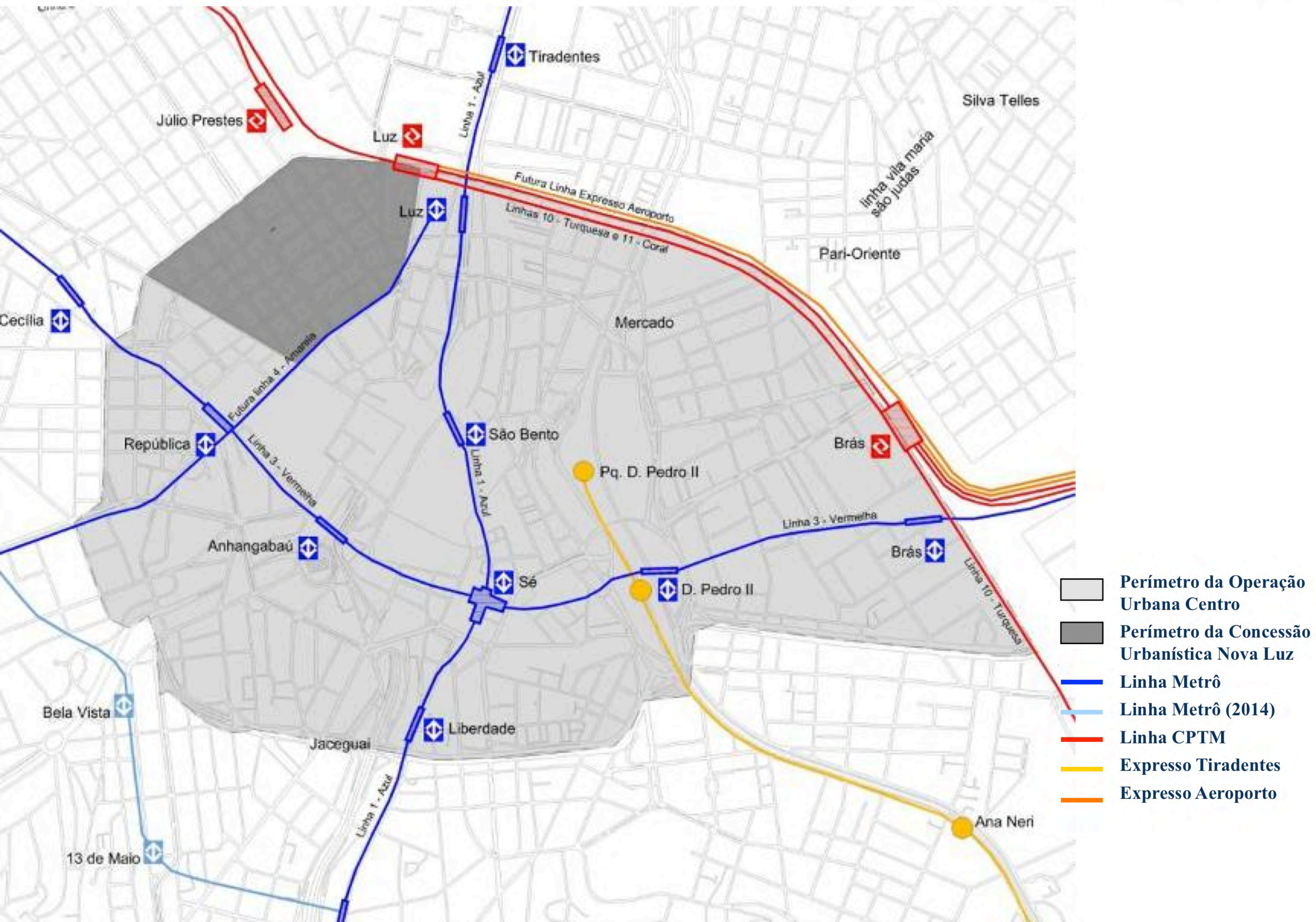
## 2. CONEXÕES

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

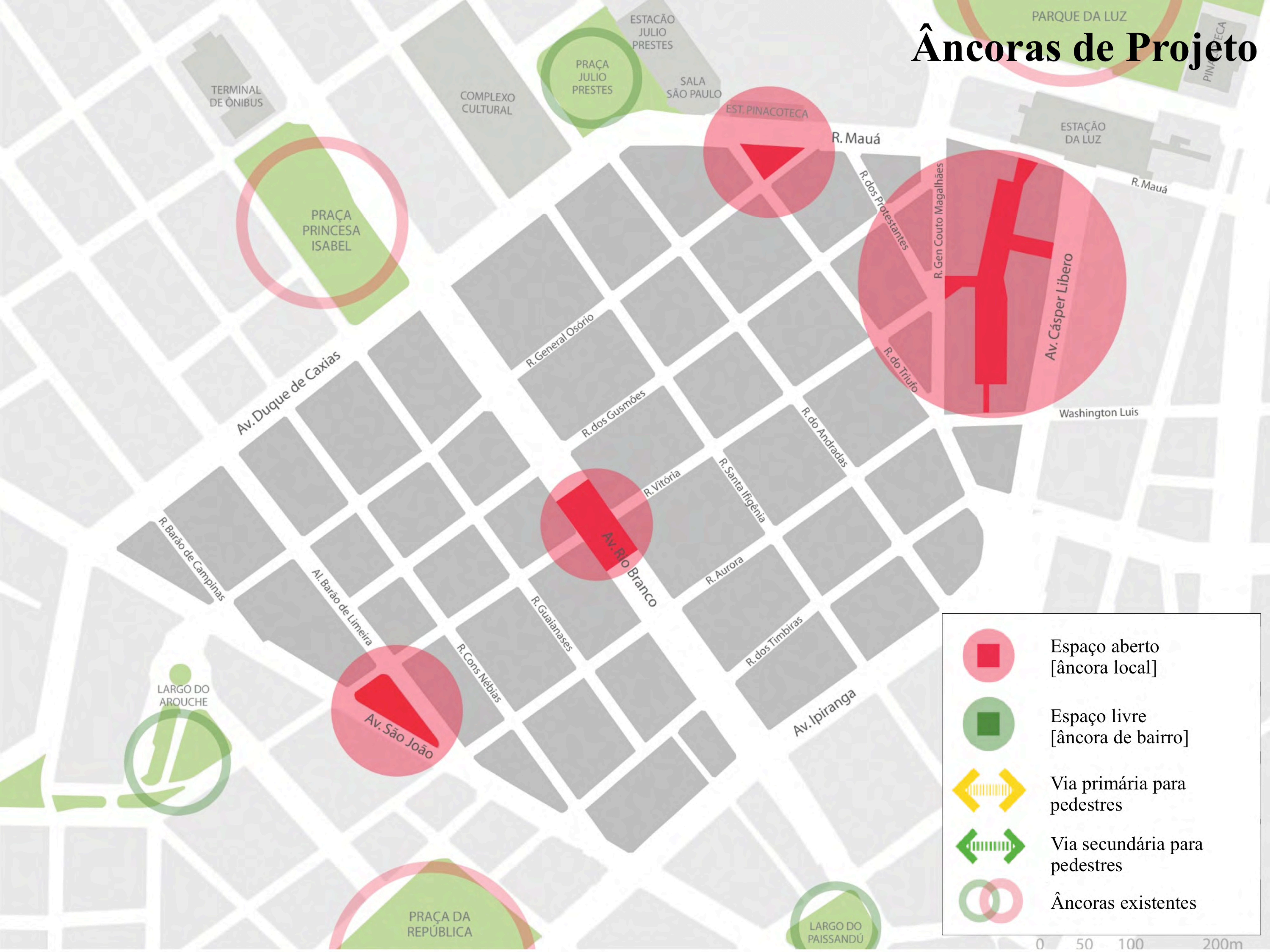
# Accessibilidade da Área



# Âncoras Existentes



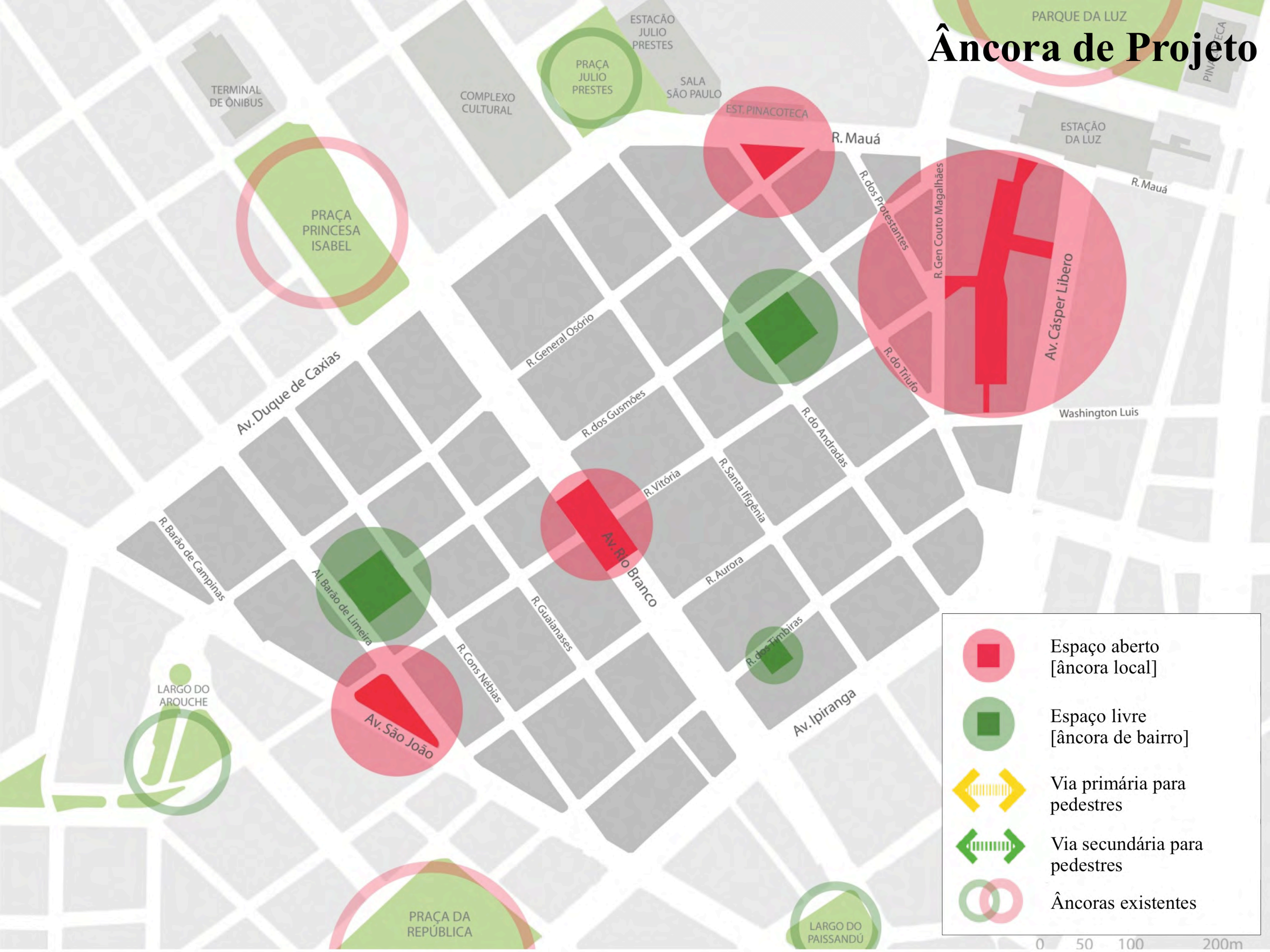
# Âncoras de Projeto



	Espaço aberto [âncora local]
	Espaço livre [âncora de bairro]
	Via primária para pedestres
	Via secundária para pedestres
	Âncoras existentes

0 50 100 200m

# Âncora de Projeto

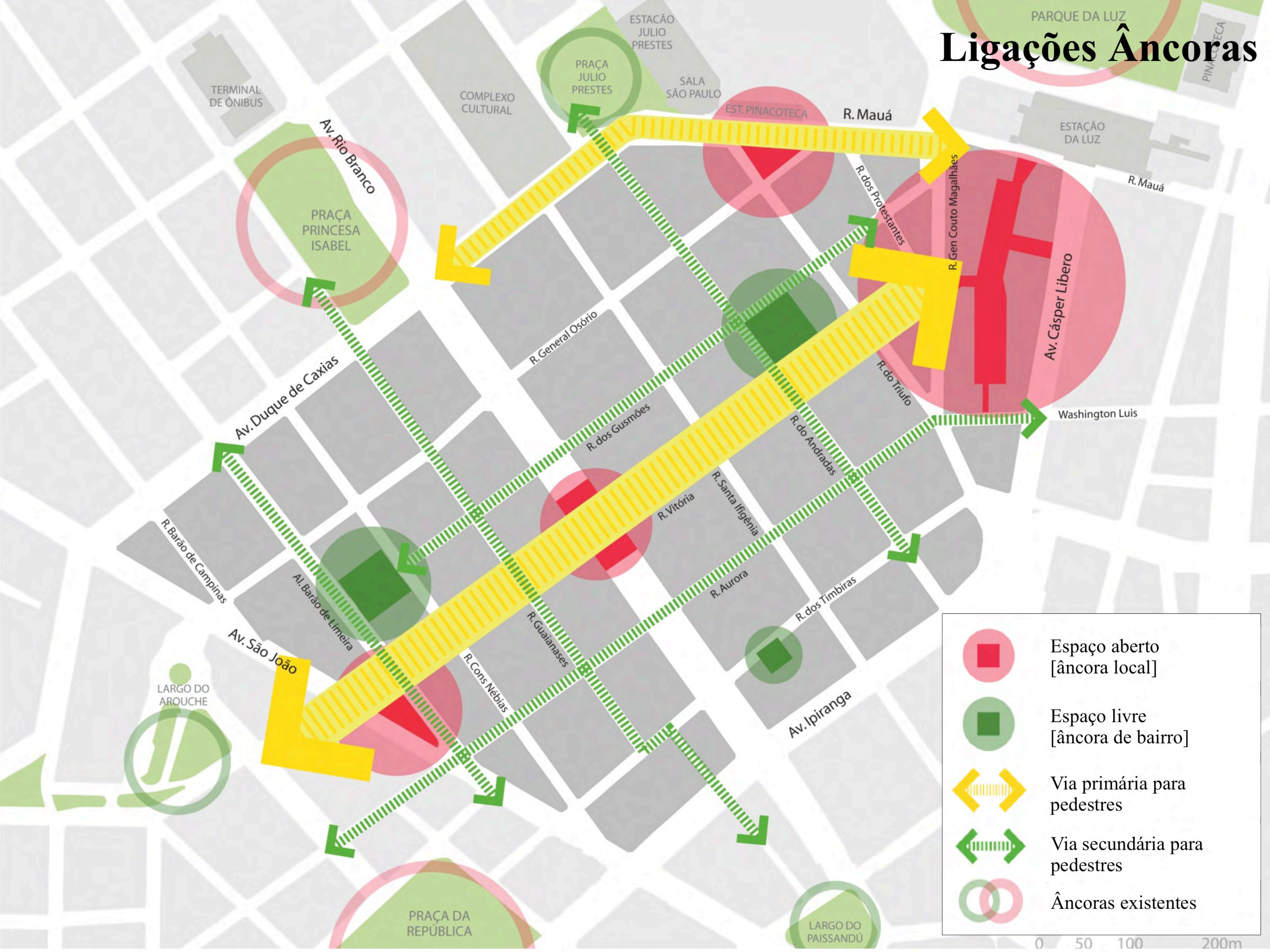


	Espaço aberto [âncora local]
	Espaço livre [âncora de bairro]
	Via primária para pedestres
	Via secundária para pedestres
	Âncoras existentes

0 50 100 200m



# Ligações Âncoras





# SETORES: Mauá



TERMINAL DE ÔNIBUS

COMPLEXO CULTURAL

PRAÇA JÚLIO PRESTES

ESTACÃO JÚLIO PRESTES

SALA SÃO PAULO

EST. PINACOTECA

PARQUE DA LUZ

PINACOTECA

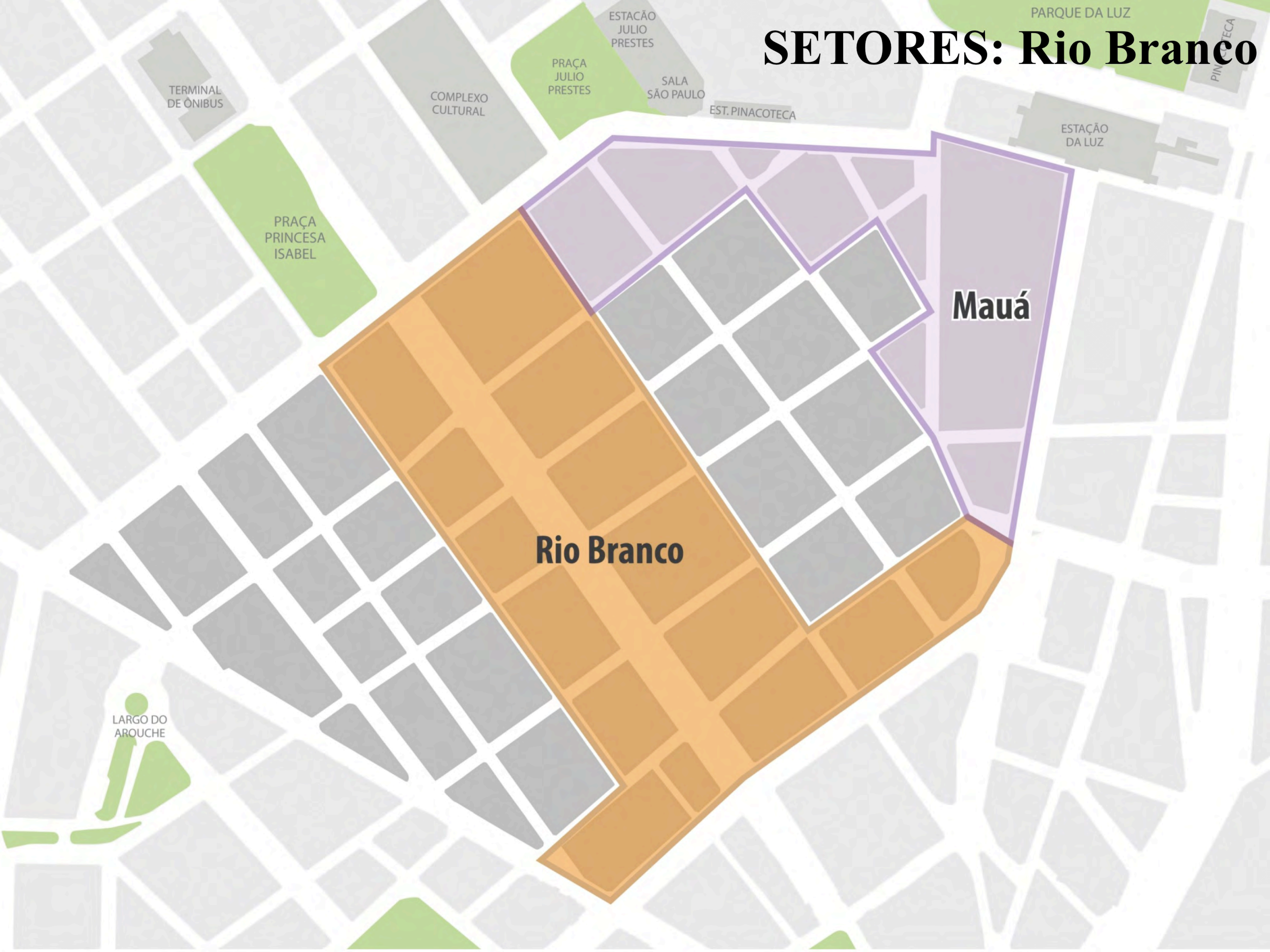
ESTACÃO DA LUZ

PRAÇA PRINCESA ISABEL

**Mauá**

LARGO DO AROUCHE

# SETORES: Rio Branco



TERMINAL DE ÔNIBUS

COMPLEXO CULTURAL

PRAÇA JULIO PRESTES

ESTACÃO JULIO PRESTES

SALA SÃO PAULO

EST. PINACOTECA

PARQUE DA LUZ

PINACOTECA

ESTACÃO DA LUZ

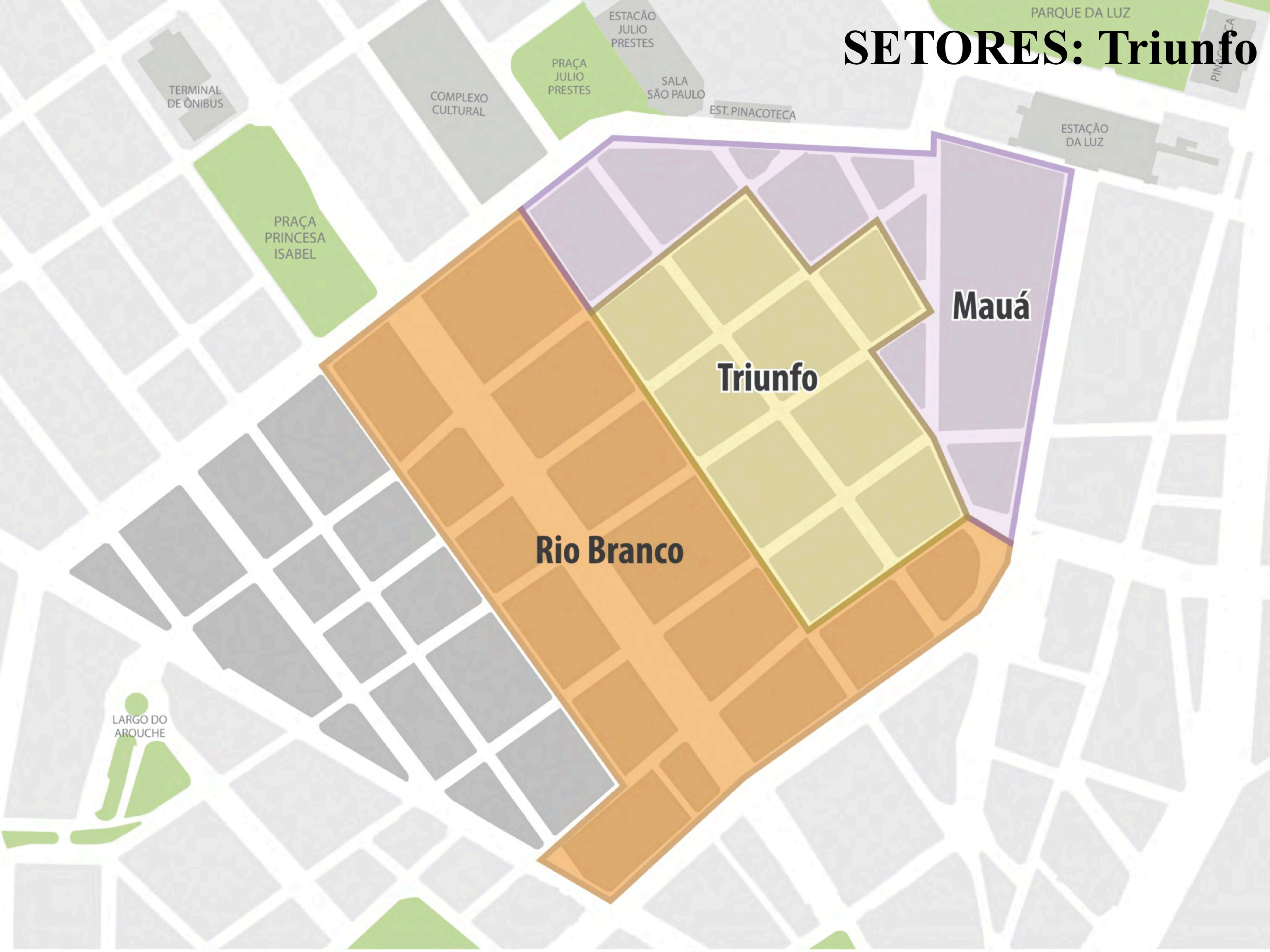
PRAÇA PRINCESA ISABEL

**Mauá**

**Rio Branco**

LARGO DO AROUCHE

# SETORES: Triunfo



TERMINAL DE ÔNIBUS

COMPLEXO CULTURAL

PRAÇA JULIO PRESTES

ESTACÃO JULIO PRESTES

SALA SÃO PAULO

EST. PINACOTECA

PARQUE DA LUZ

PINACOTECA

ESTACÃO DA LUZ

PRAÇA PRINCESA ISABEL

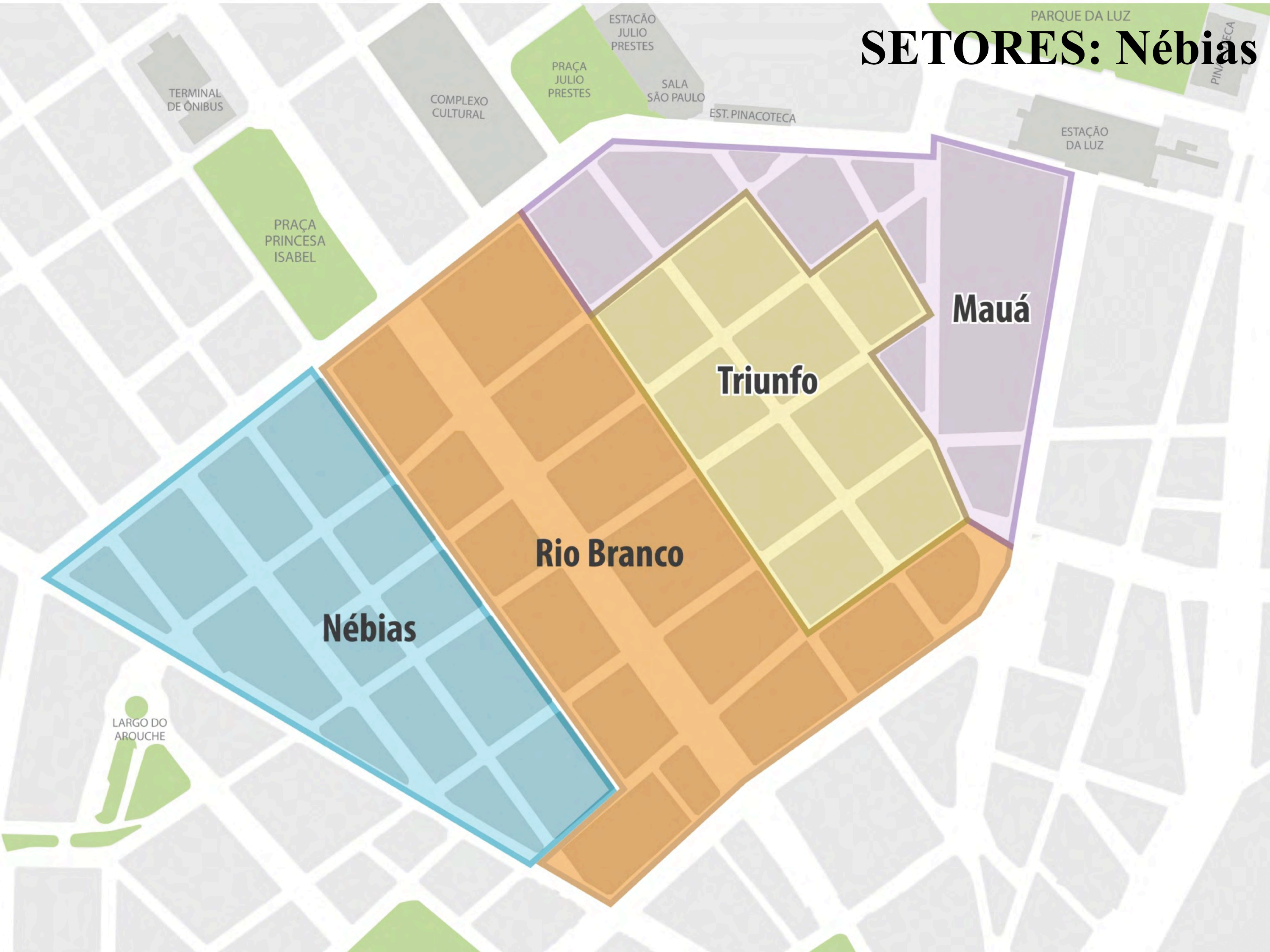
**Mauá**

**Triunfo**

**Rio Branco**

LARGO DO AROUCHE

# SETORES: Nébias



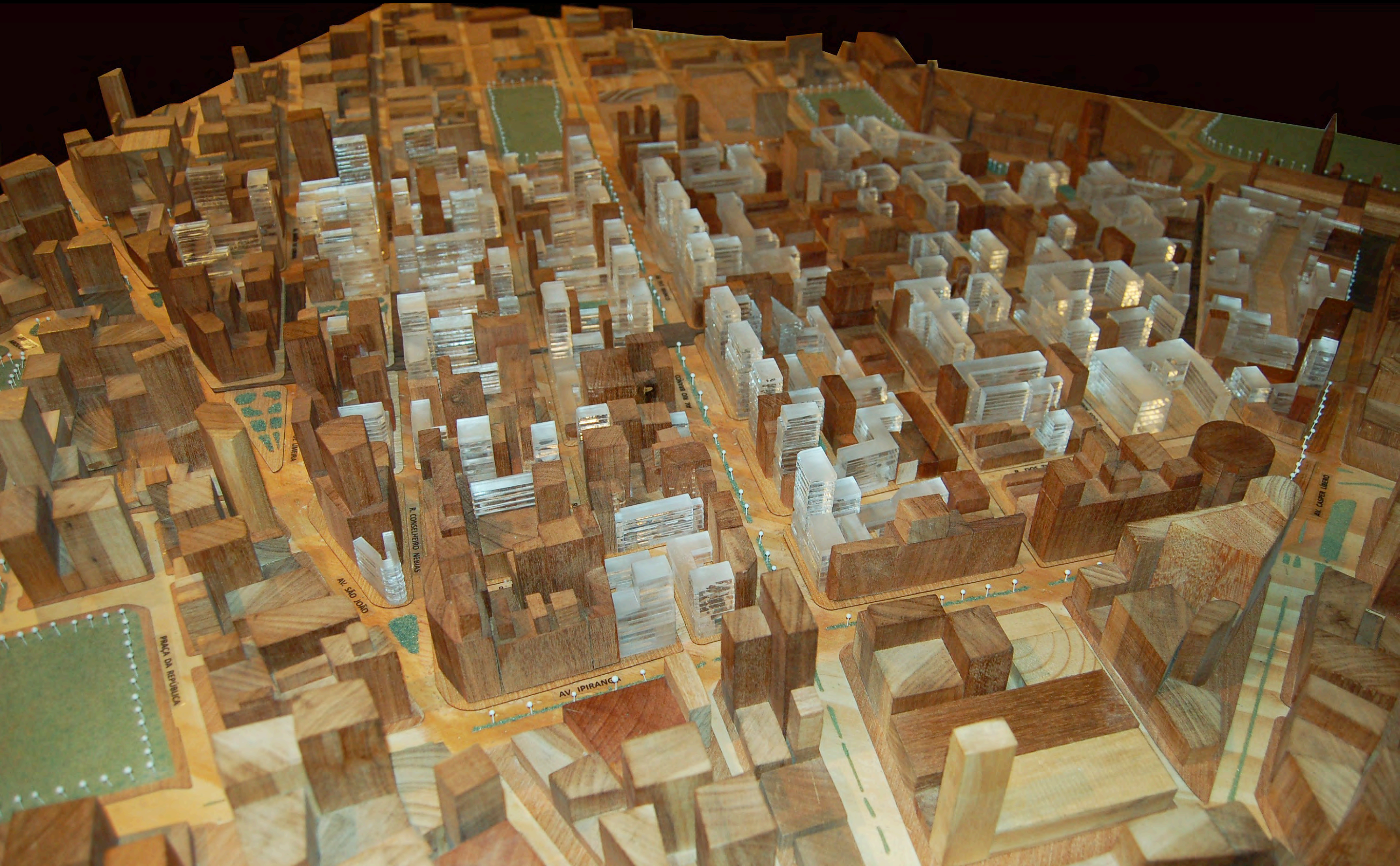
# Planta de Intervenção



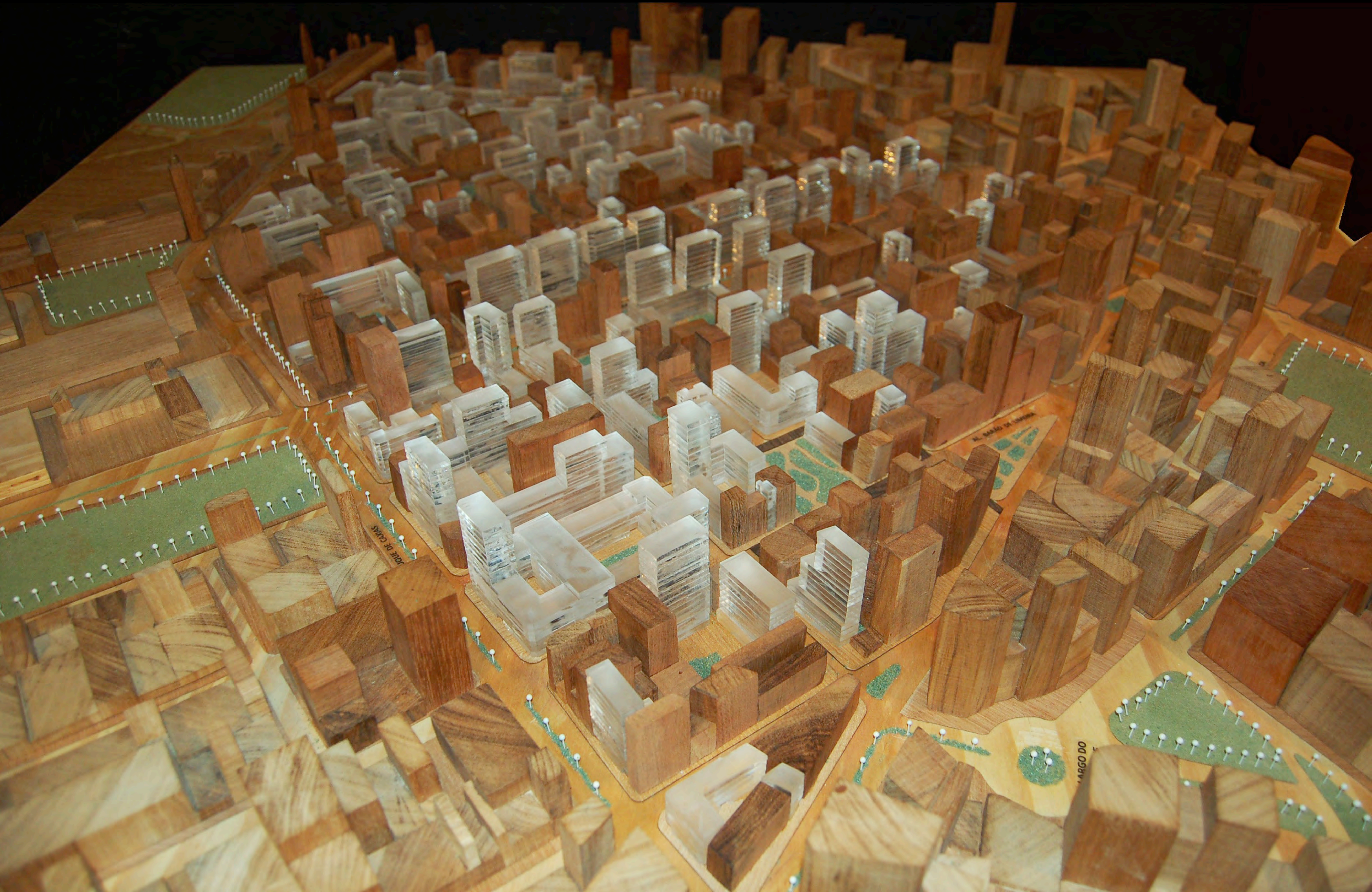
**Tipificação e Destinação de Lotes e Edificações**

-  Nova Luz
-  Quadras
-  ZEIS
-  Praça
-  Manter
-  Renovar

Intervenção em 56% da superfície



# Renovação de 23% da área construída







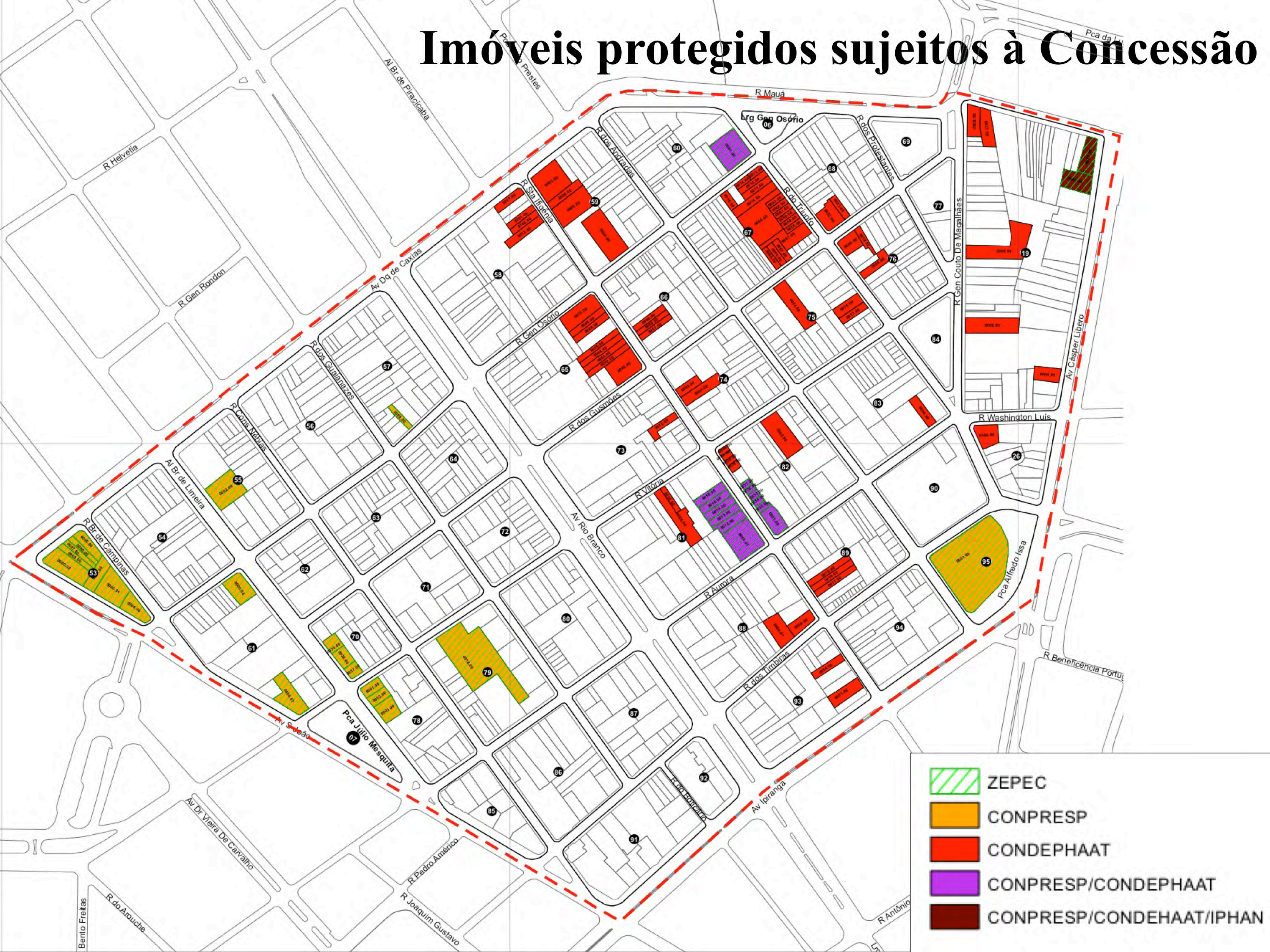
Totalizando 1.000.000m<sup>2</sup> construídos



# Imóveis sujeitos à Concessão



# Imóveis protegidos sujeitos à Concessão



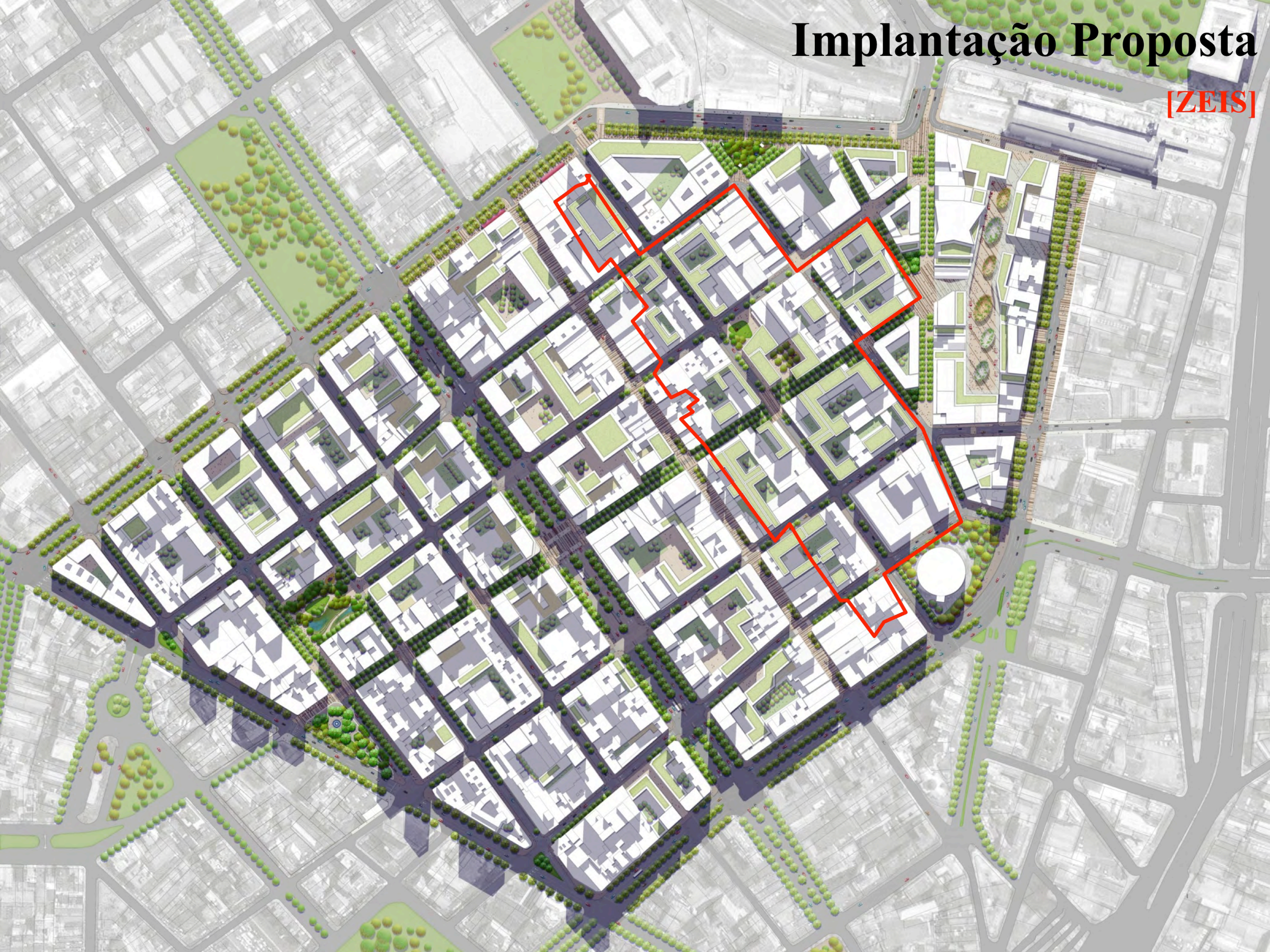
# Patrimônio Histórico

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

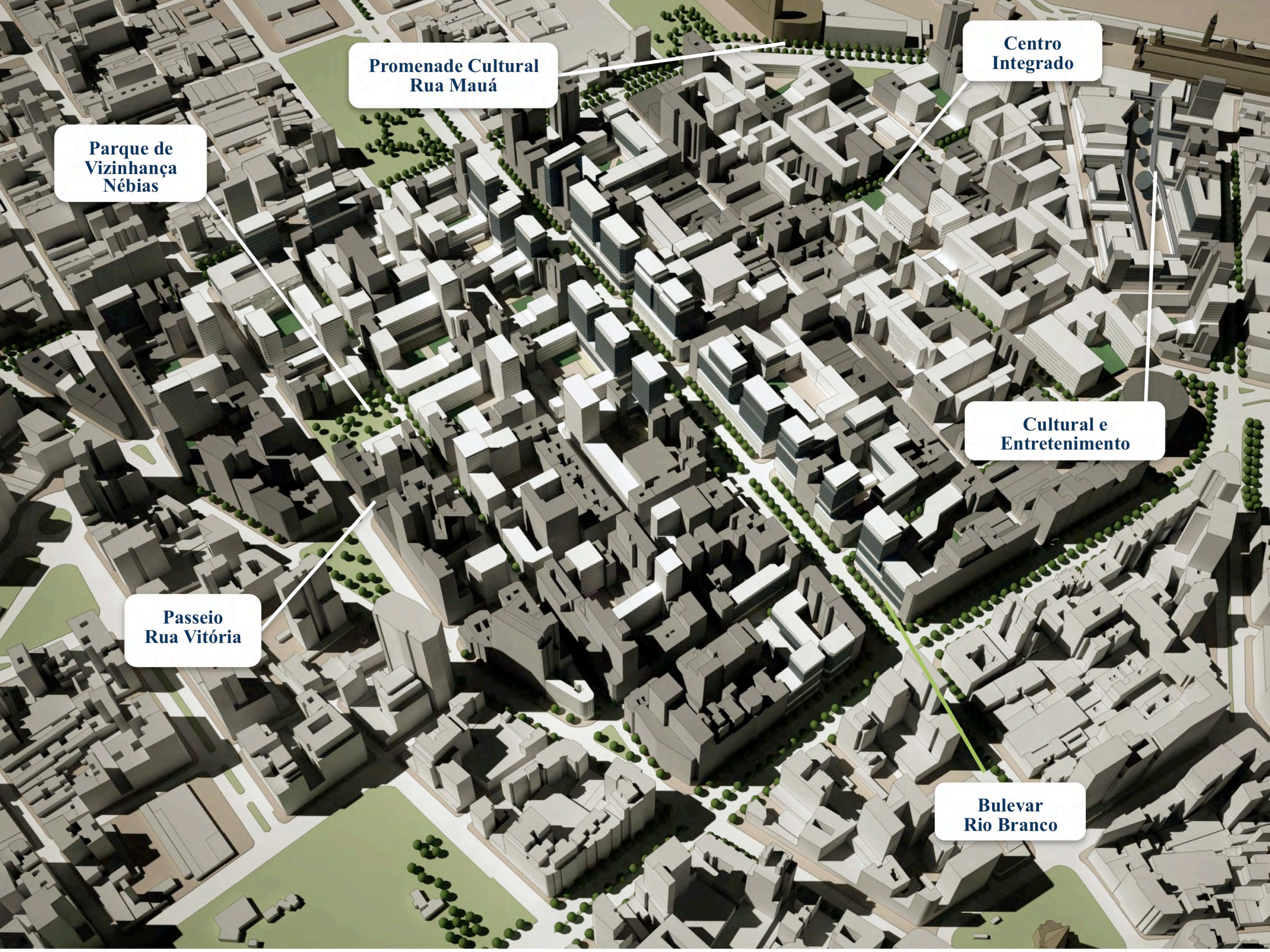


# Implantação Proposta

[ZEIS]







**Promenade Cultural  
Rua Mauá**

**Centro  
Integrado**

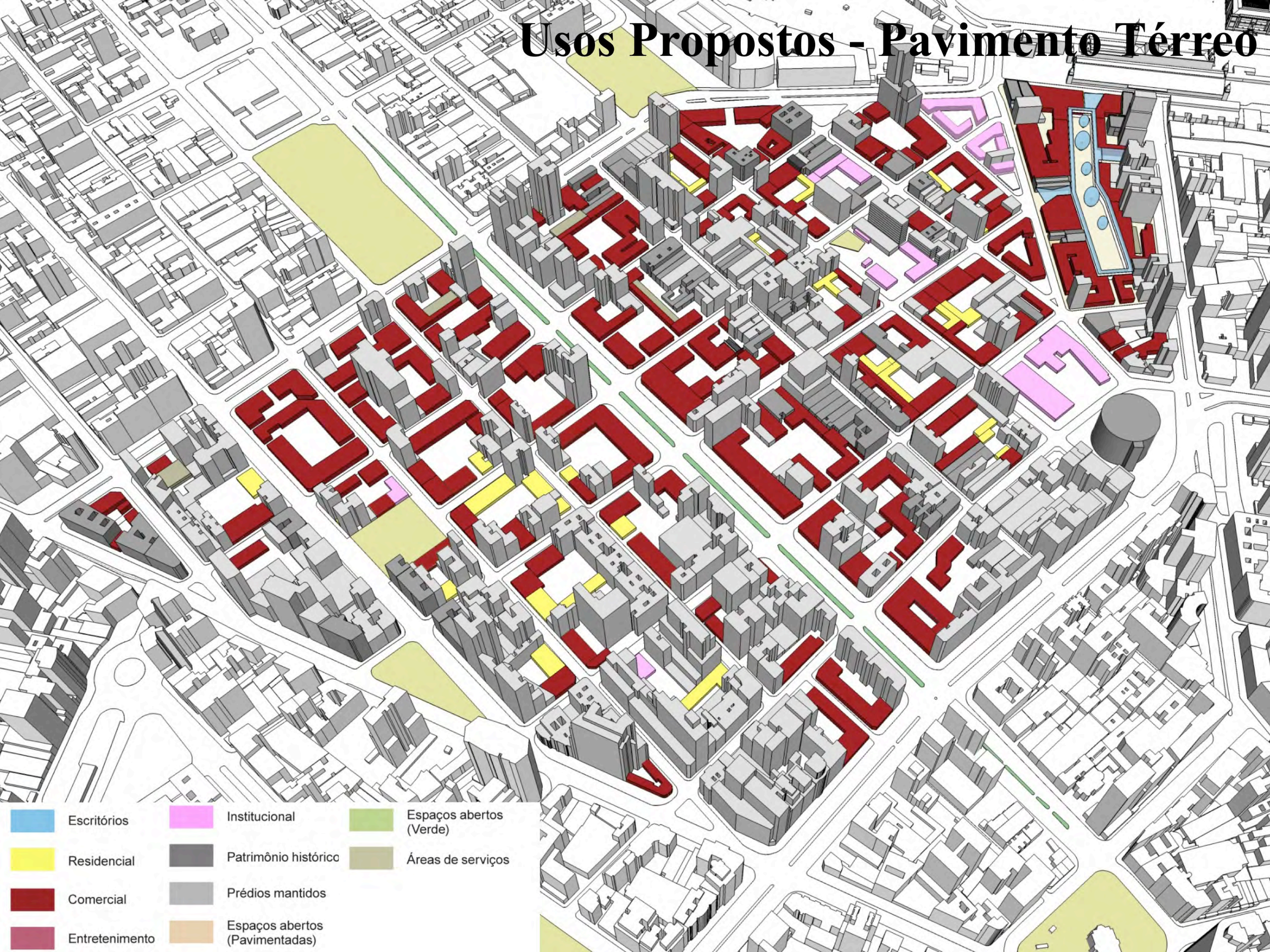
**Parque de  
Vizinhança  
Nébias**

**Cultural e  
Entretenimento**

**Passeio  
Rua Vitória**

**Bulevar  
Rio Branco**

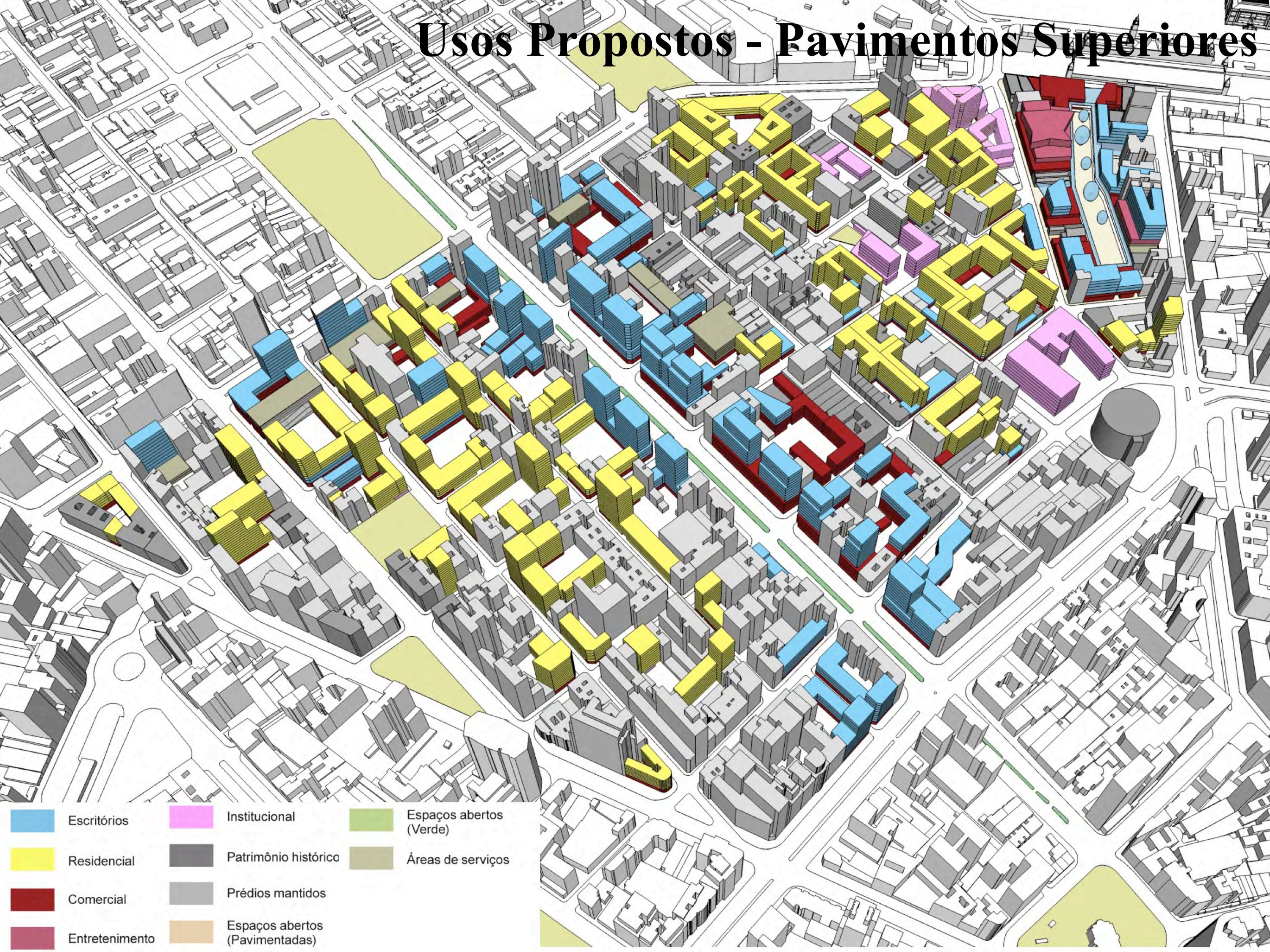
# Usos Propostos - Pavimento Têrreo



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



# Usos Propostos - Pavimentos Superiores

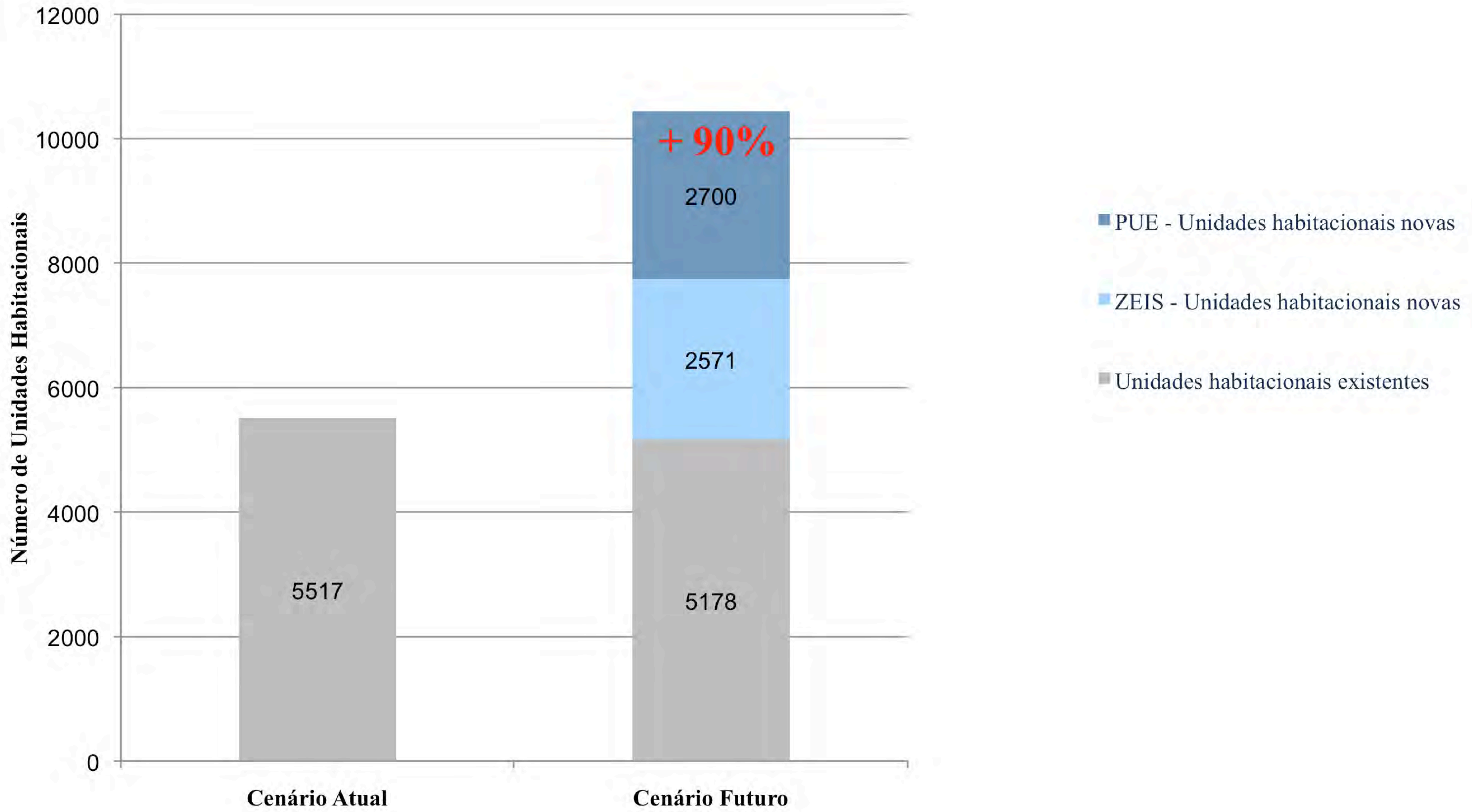


- |  |                |   |                                |   |                         |
|--|----------------|---|--------------------------------|---|-------------------------|
|  | Escritórios    |  | Institucional                  |  | Espaços abertos (Verde) |
|  | Residencial    |  | Patrimônio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

# Cenários: Atual e Futuro

	ATUAL		FUTURO	
	População	Área construída [m <sup>2</sup> ]	Área construída [m <sup>2</sup> ]	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	

# Incremento do Parque Residencial





# Mobilidade + Espaço Público



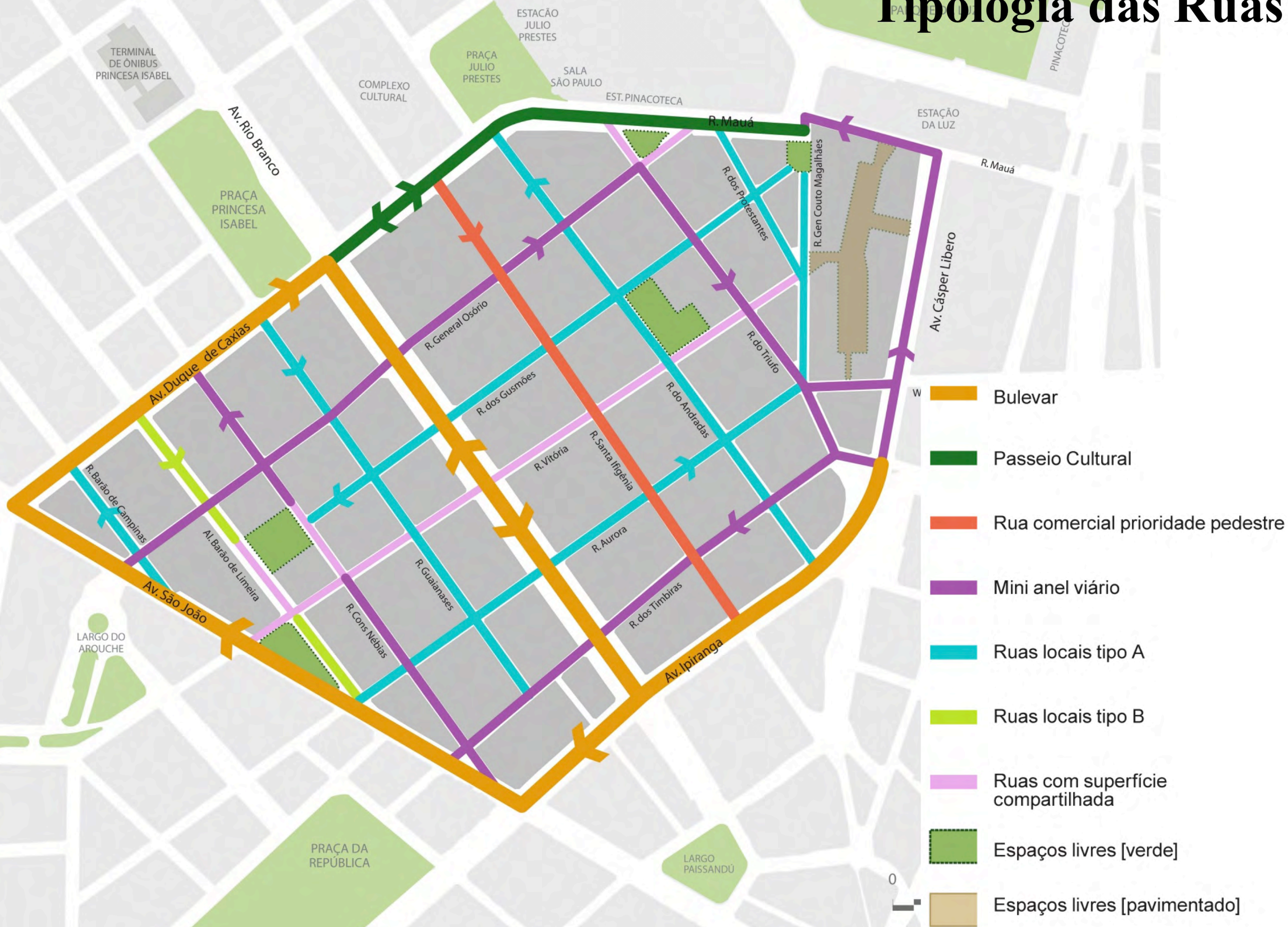


# Circulação de Bicicletas

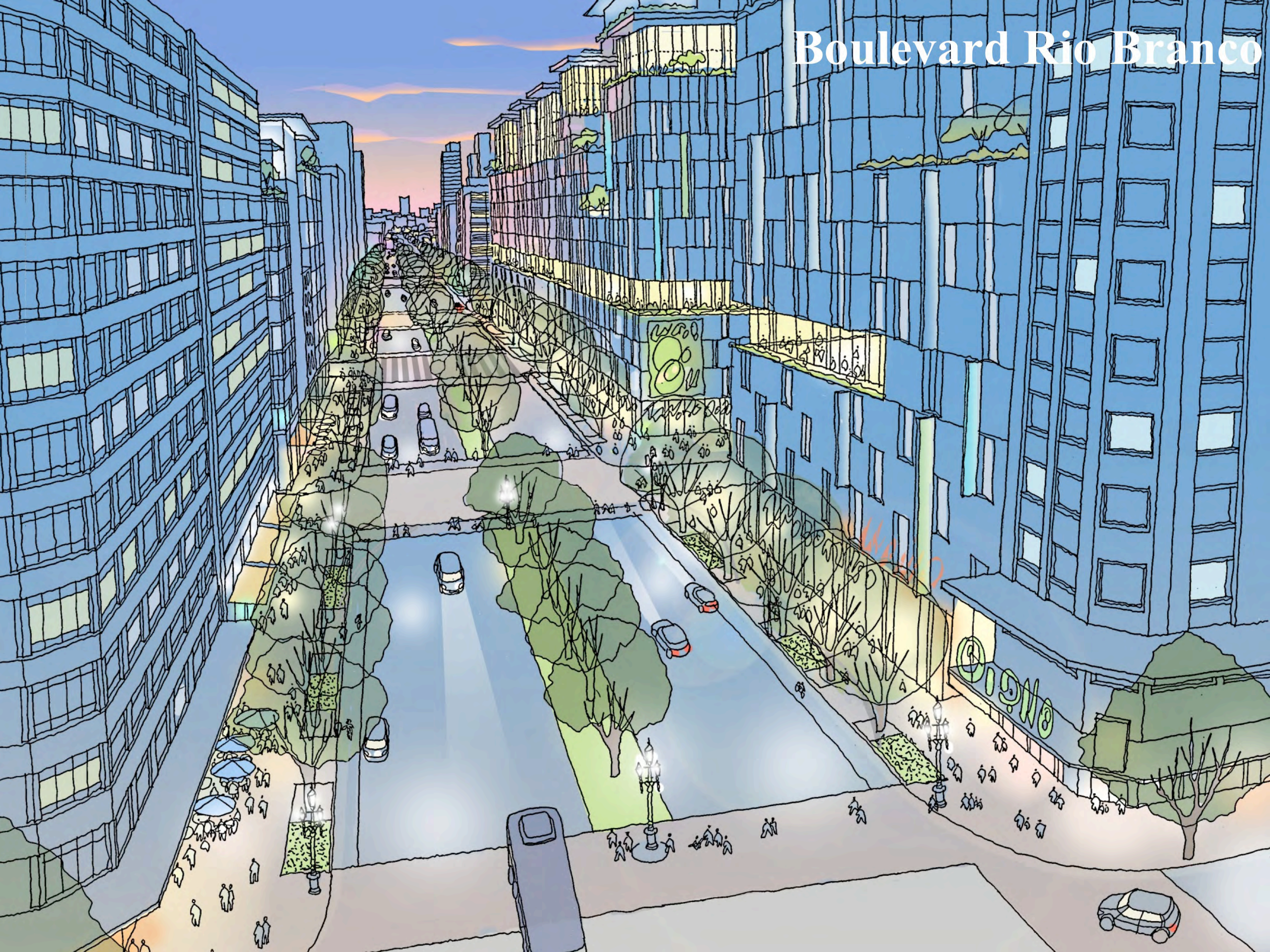


	Ciclovias (Classe I com separador)
	Ciclofaixas (Classe II com pintura)

# Tipologia das Ruas



# Boulevard Rio Branco





# Rua Vitória



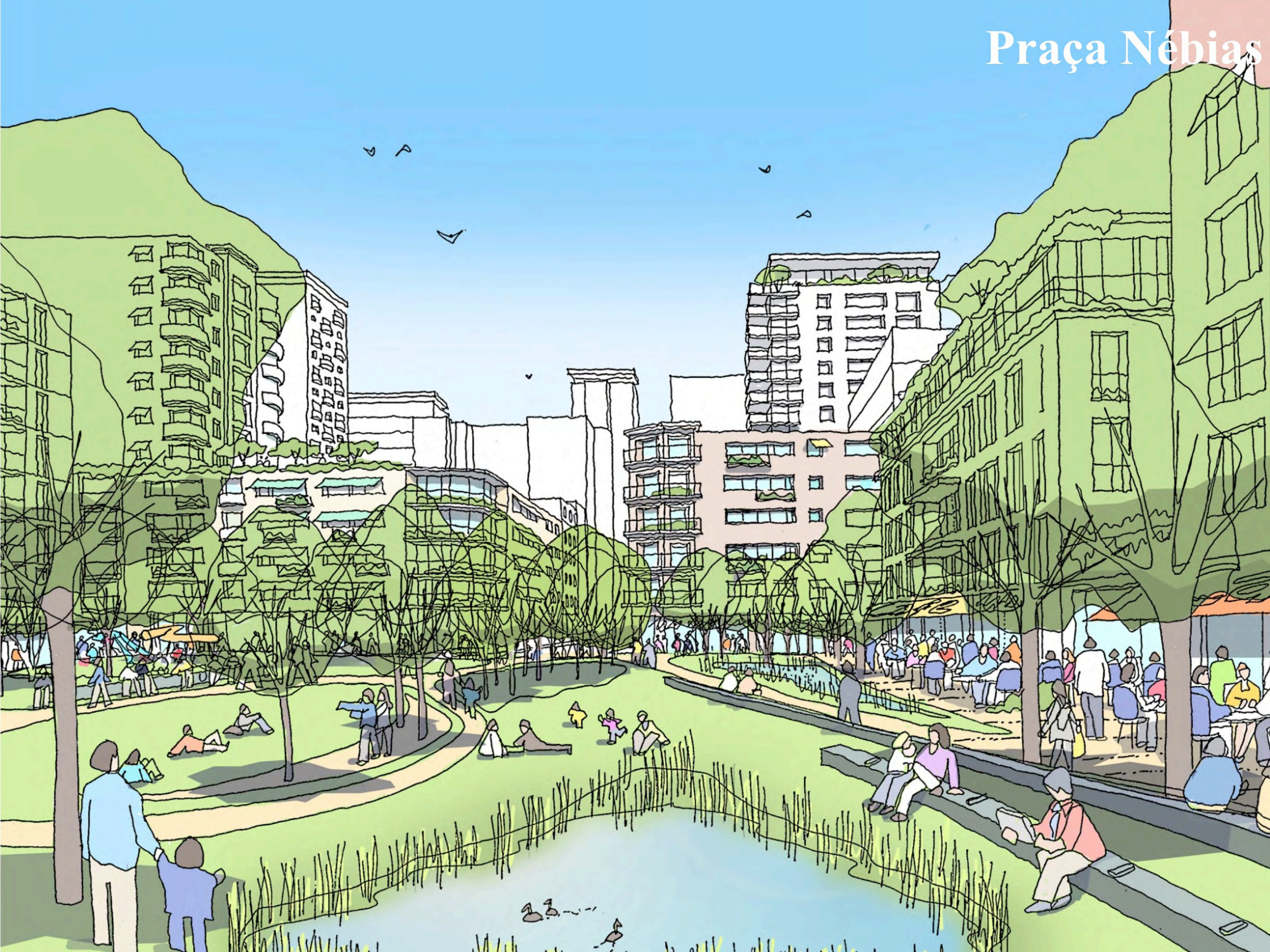
# Passeio Cultural Mauá



# Rua de Bairro



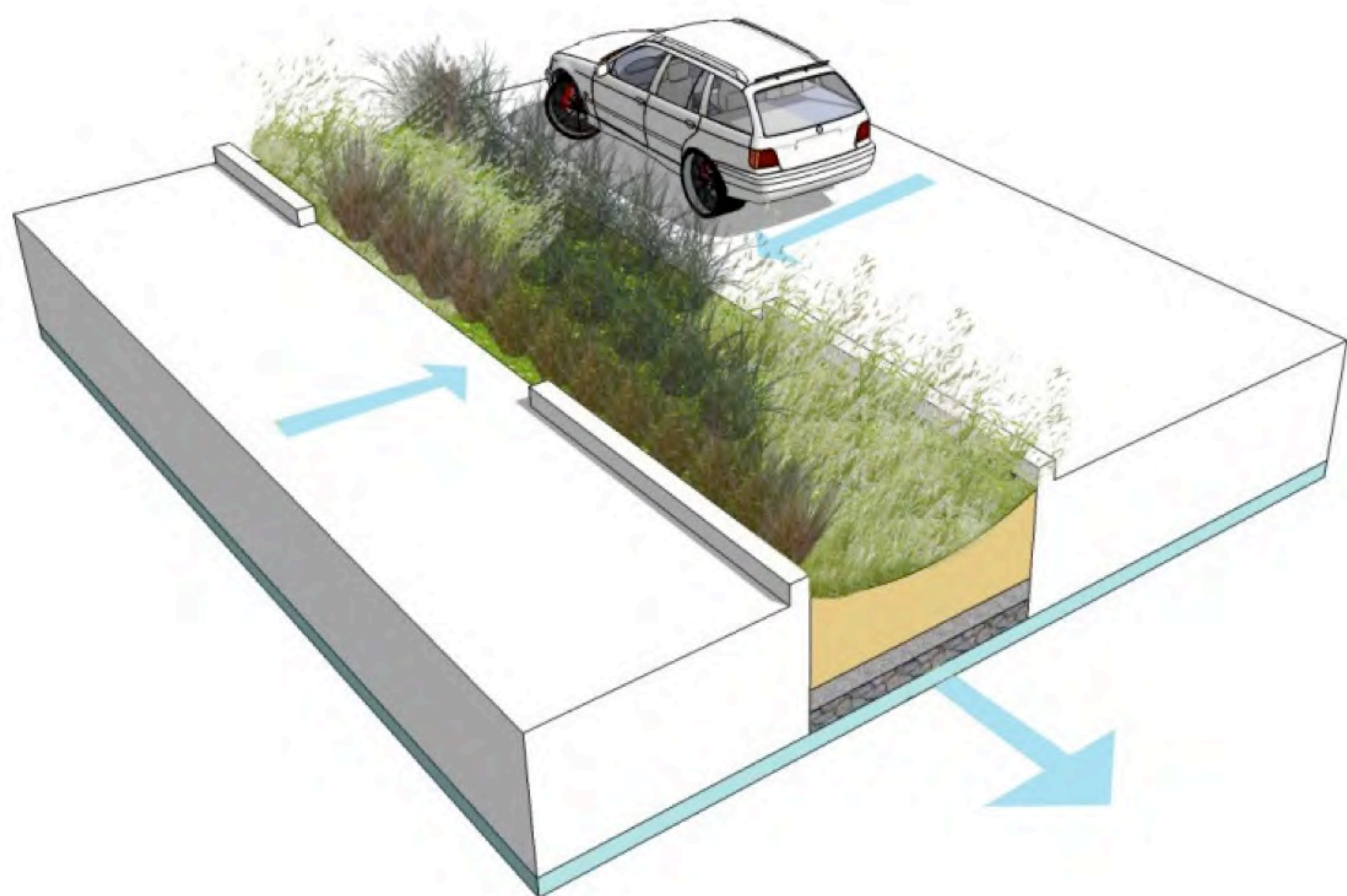
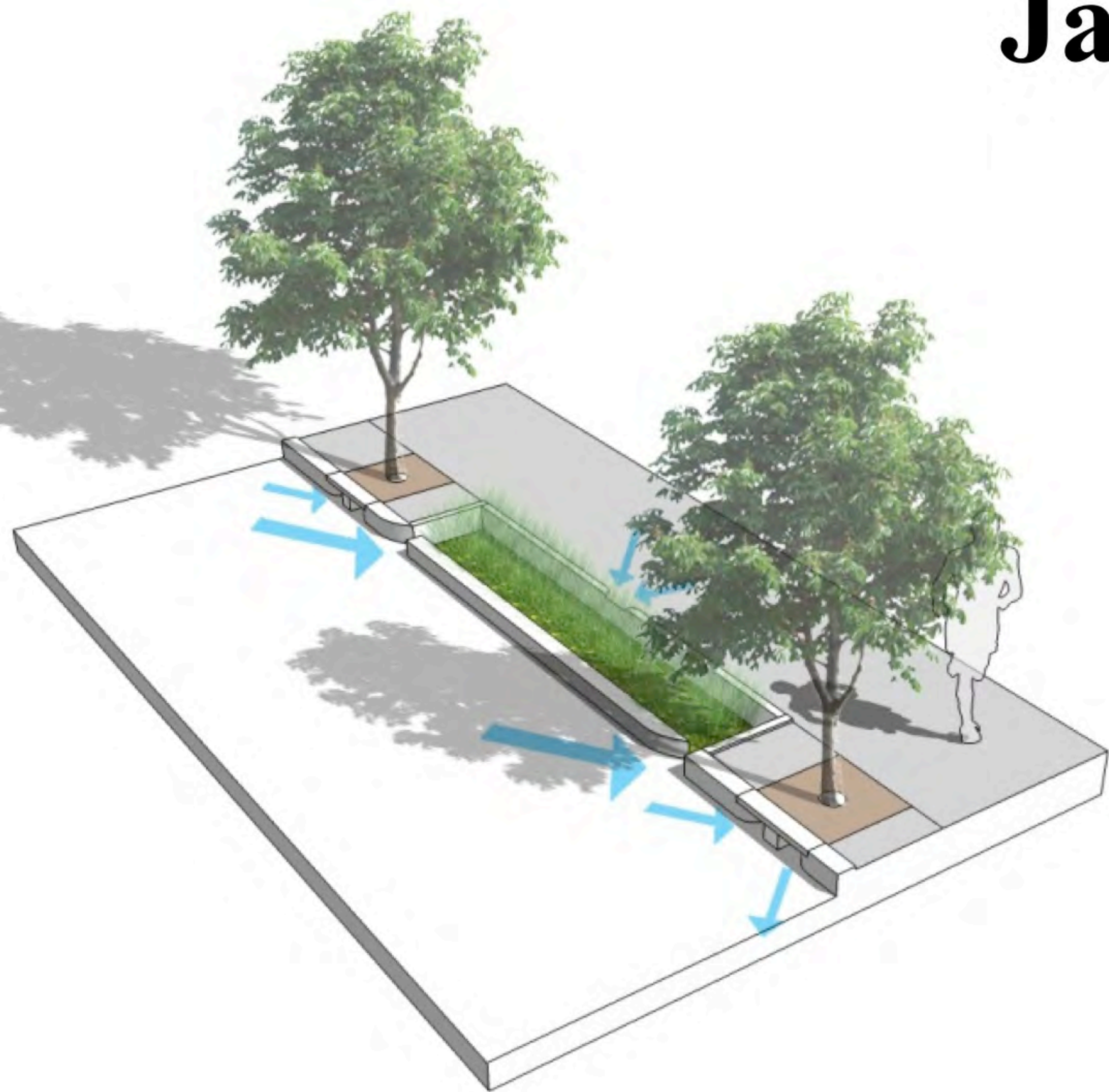
# Praça Nébias



# Praça Nébias\_infraestrutura verde

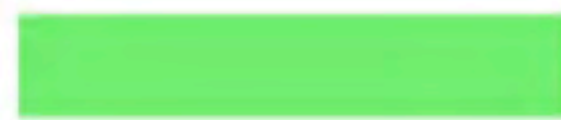




# Jardim de Chuva\_infraestrutura verde



# Arborização



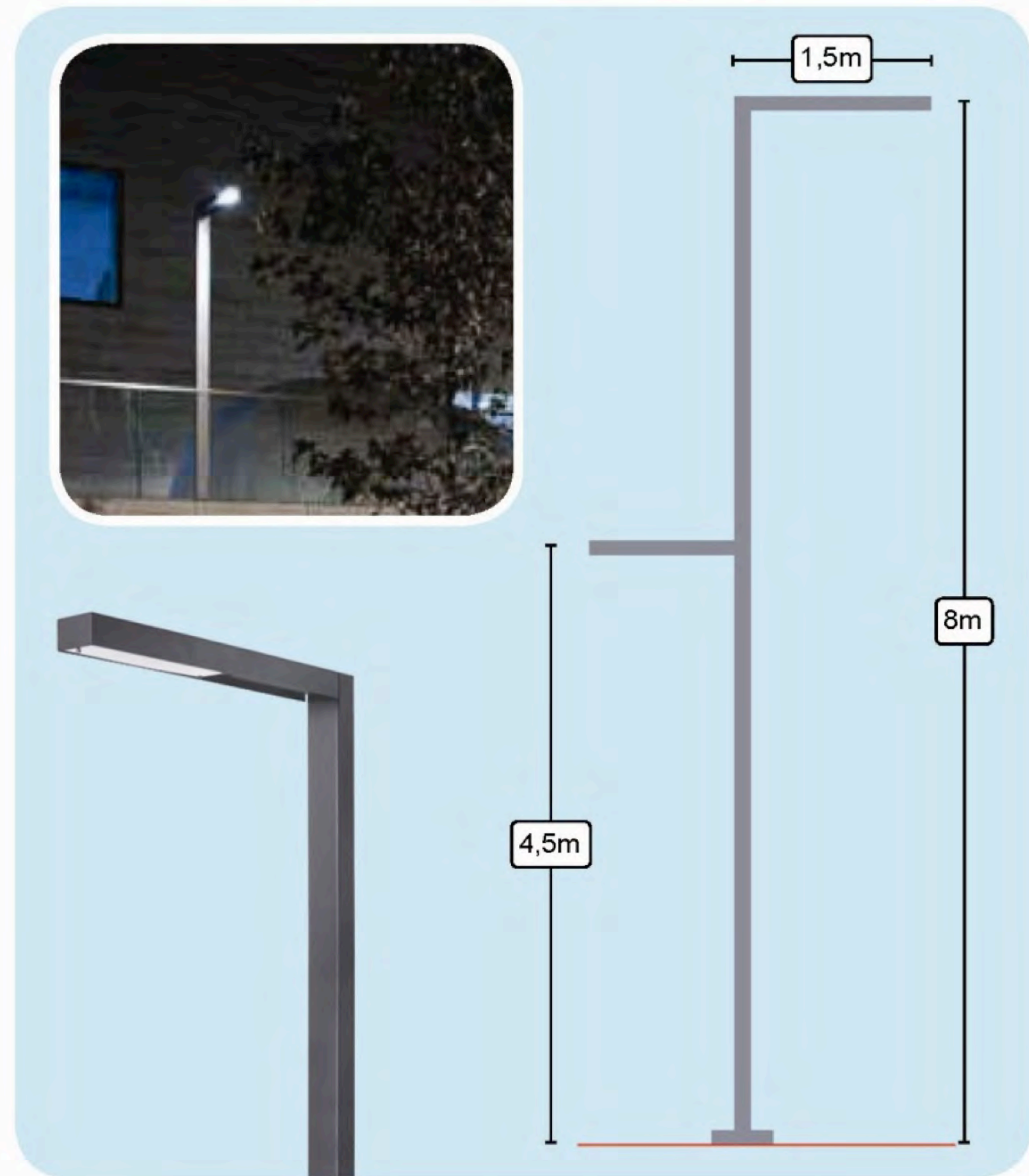
-  ZONA T1: Via Estrutural
-  ZONA T2: Mini-anel viário
-  ZONA T3: Prioritária Pedestre
-  ZONA T4: Via Secundária
-  ZONA T5: Praças

## T3 RUA LOCAL TIPO A

				
Handroanthus Avellanedae (Ipê Roxo)	Lafoesia Pacari (Dedaleiro)	Senna Macranthera (Fedegoso)	Tibouchina Granulosa (Quaresmeira)	Senna Multijuga (Aleluia)
				
Eugenia Involucrata DC (Cerejeira)	Cassia Ferruginea (Canafistula)	Handroanthus Ochraceus (Ipê-opa)	Tibouchina Mutabilis (Manacá-da-Serra)	Handroanthus Chrysotrichus (Ipê-amarelo)

# Iluminação

## L2 ZONA L2 ILUMINAÇÃO PADRÃO



- ZONA L1**  
Luminária São Paulo Antigo
- ZONA L2**  
Iluminação padrão
- ZONA L3**  
Iluminação característica
- ZONA L4**  
Iluminação especial em praças



## L3 ZONA L3 ILUMINAÇÃO CARACTERÍSTICA



**ZONA L1**  
Luminária São Paulo Antigo

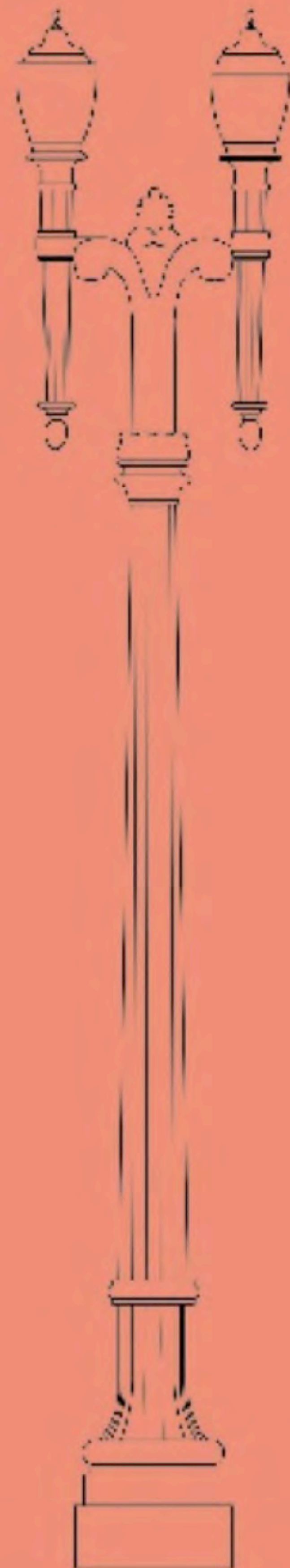
**ZONA L2**  
Iluminação padrão

**ZONA L3**  
Iluminação característica

**ZONA L4**  
Iluminação especial em praças

# Iluminação

## L1 ZONA L1 LUMINÁRIA SÃO PAULO ANTIGO



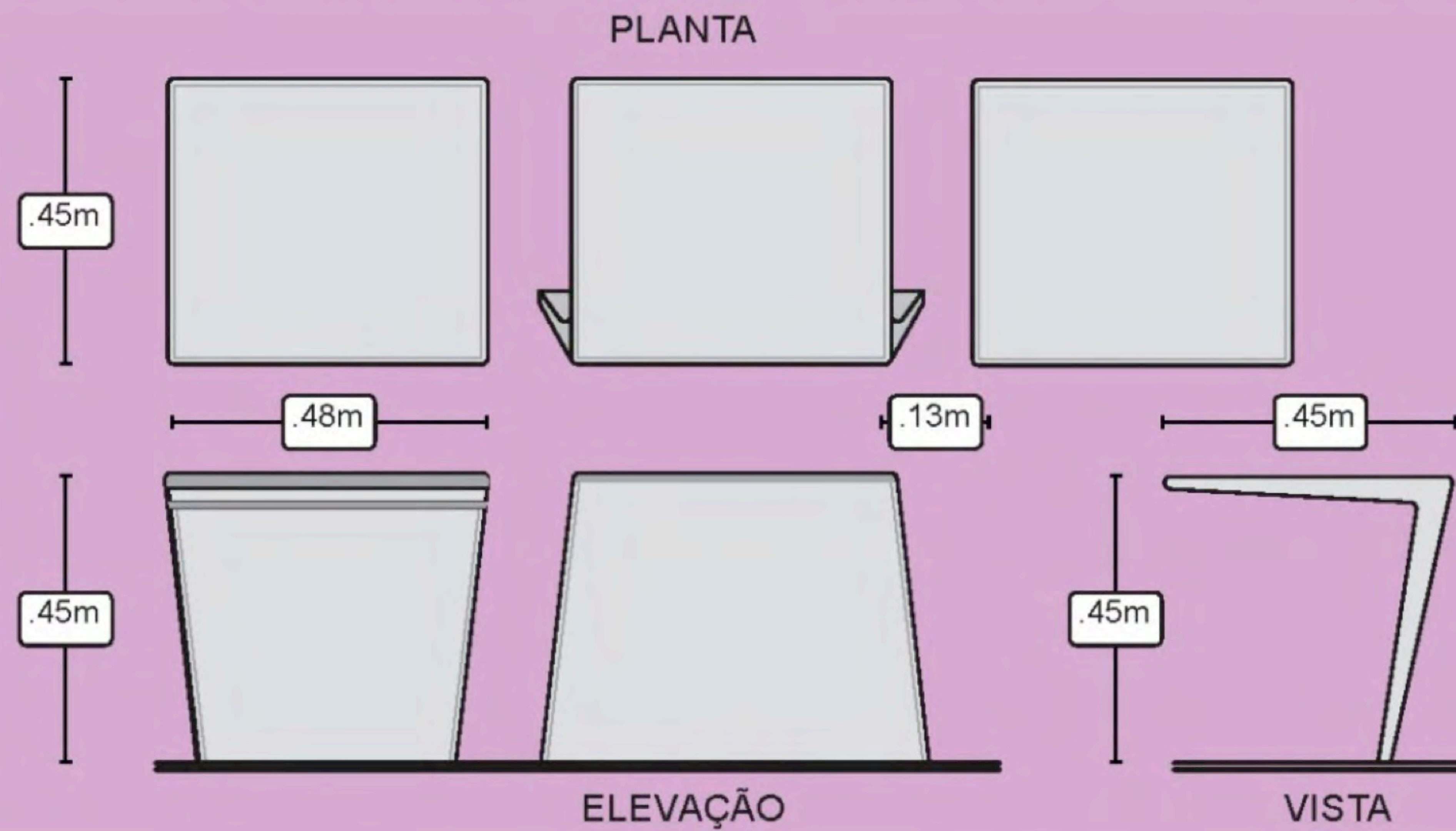
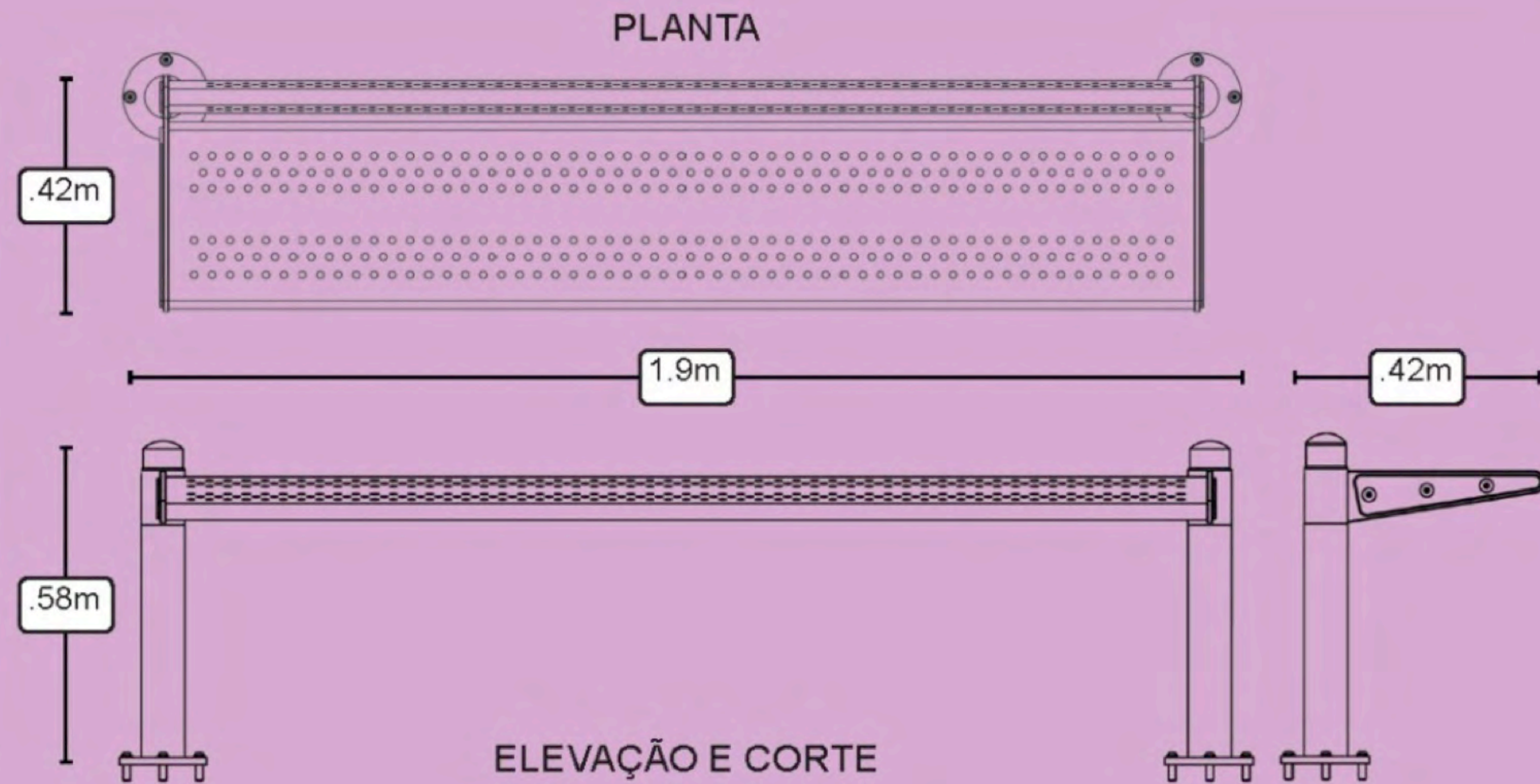
**ZONA L1**  
Luminária São Paulo Antigo

**ZONA L2**  
Iluminação padrão

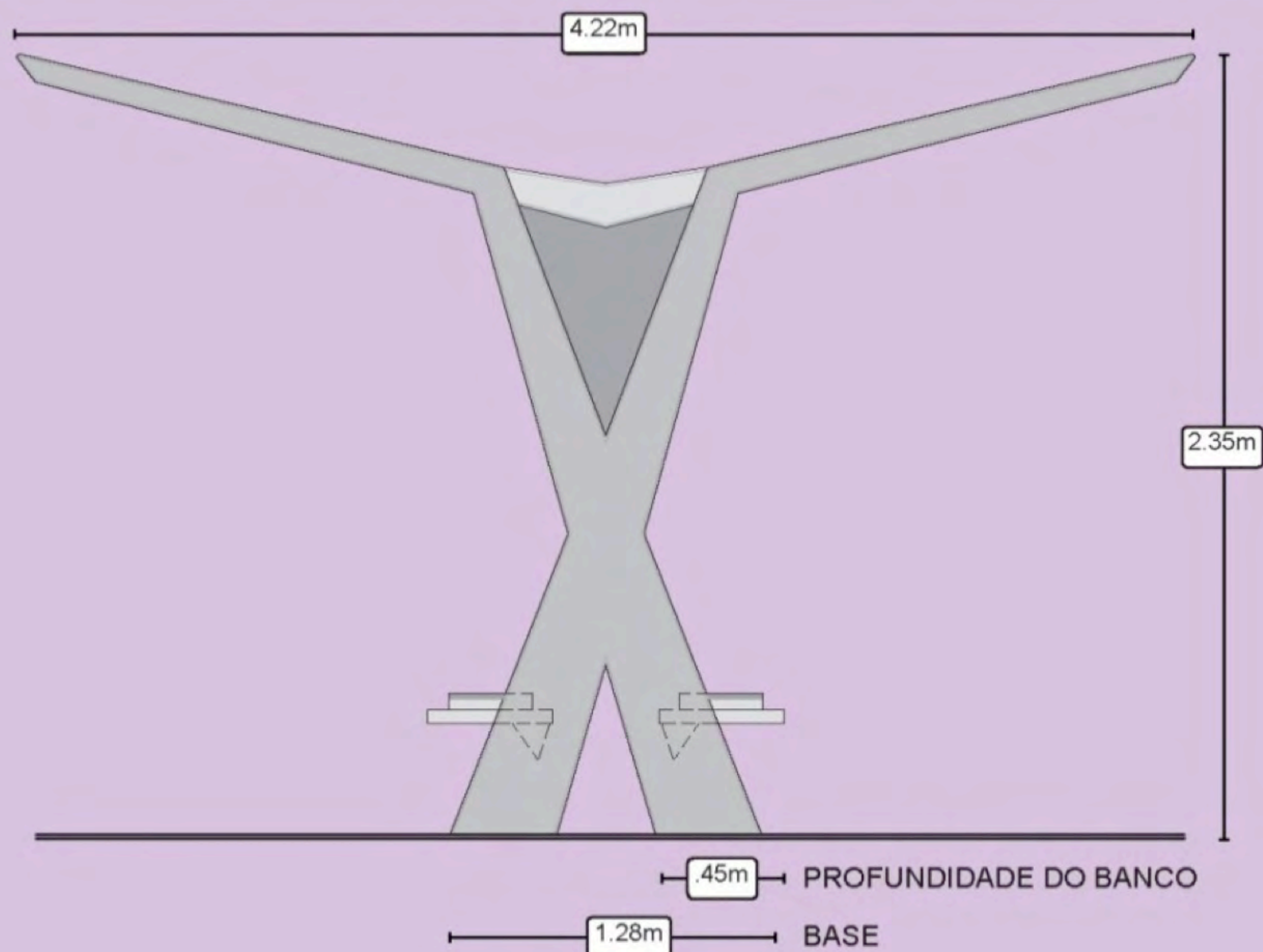
**ZONA L3**  
Iluminação característica

**ZONA L4**  
Iluminação especial  
em praças

# Mobiliário Urbano



# Mobiliário Urbano



# Pavimentos

## P2 ZONA P2 PAVIMENTO SIMPLES

CALÇADA



Placa de granito

RUAS



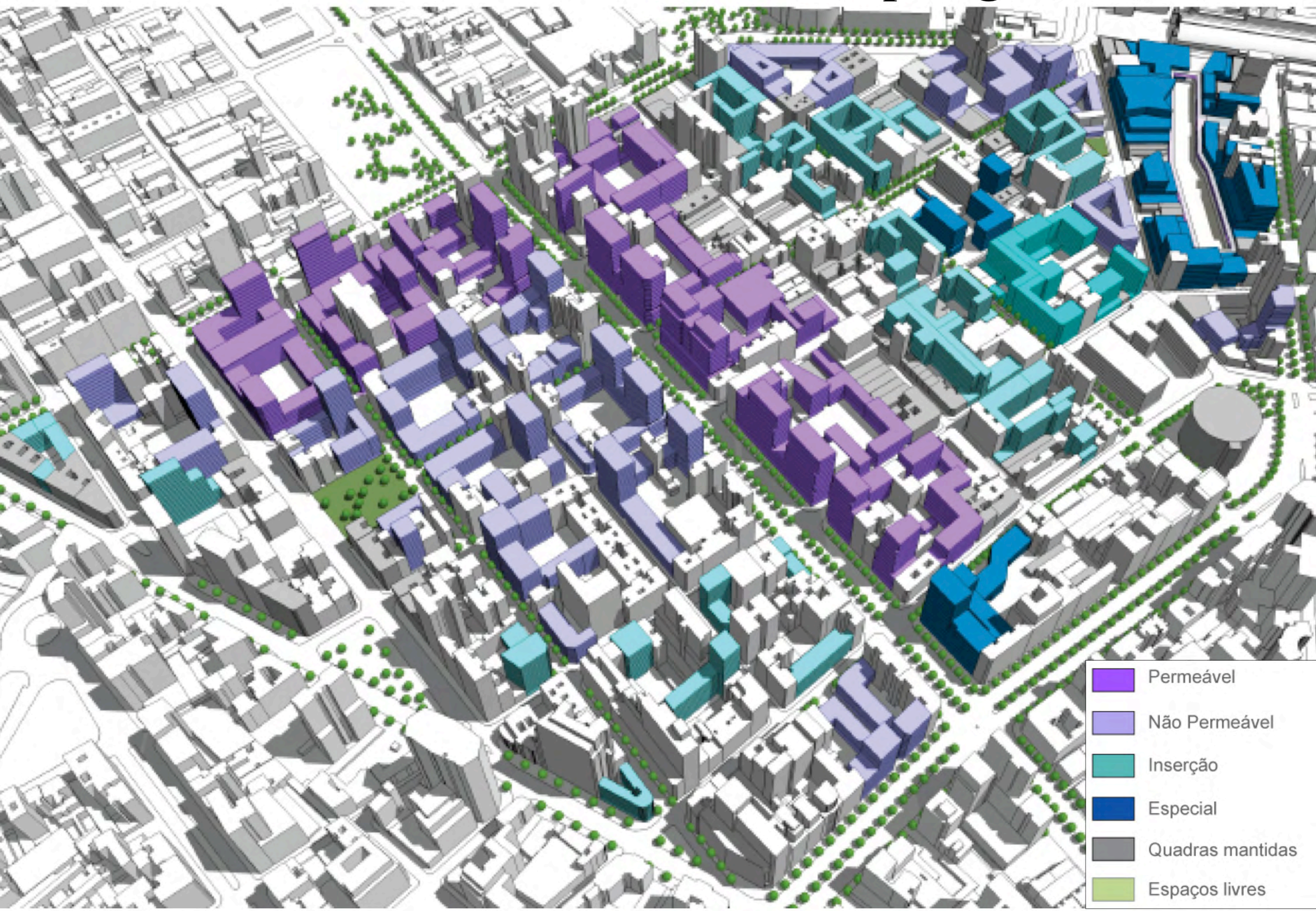
Asfalto



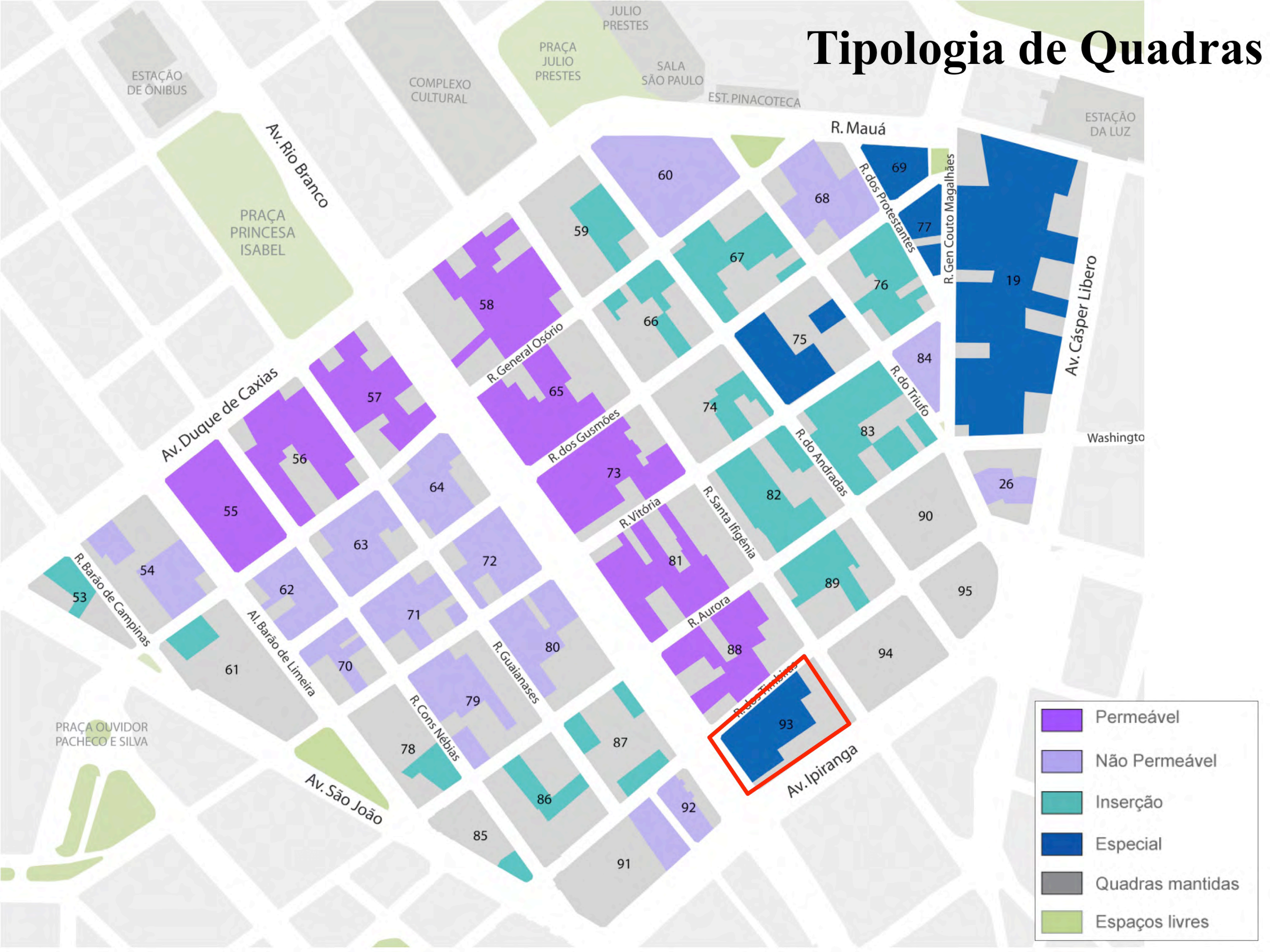
- ZONA P1  
pavimentação em pedra  
[rua e calçada]
- ZONA P2  
pavimentação em pedra  
[calçada] e asfalto na rua
- ZONA P3  
calçada e rua em concreto

- ZONA P4  
calçada em concreto e rua  
em asfalto
- ZONA P5  
pavimentação em pedra  
para praças

# Tipologia de Quadras



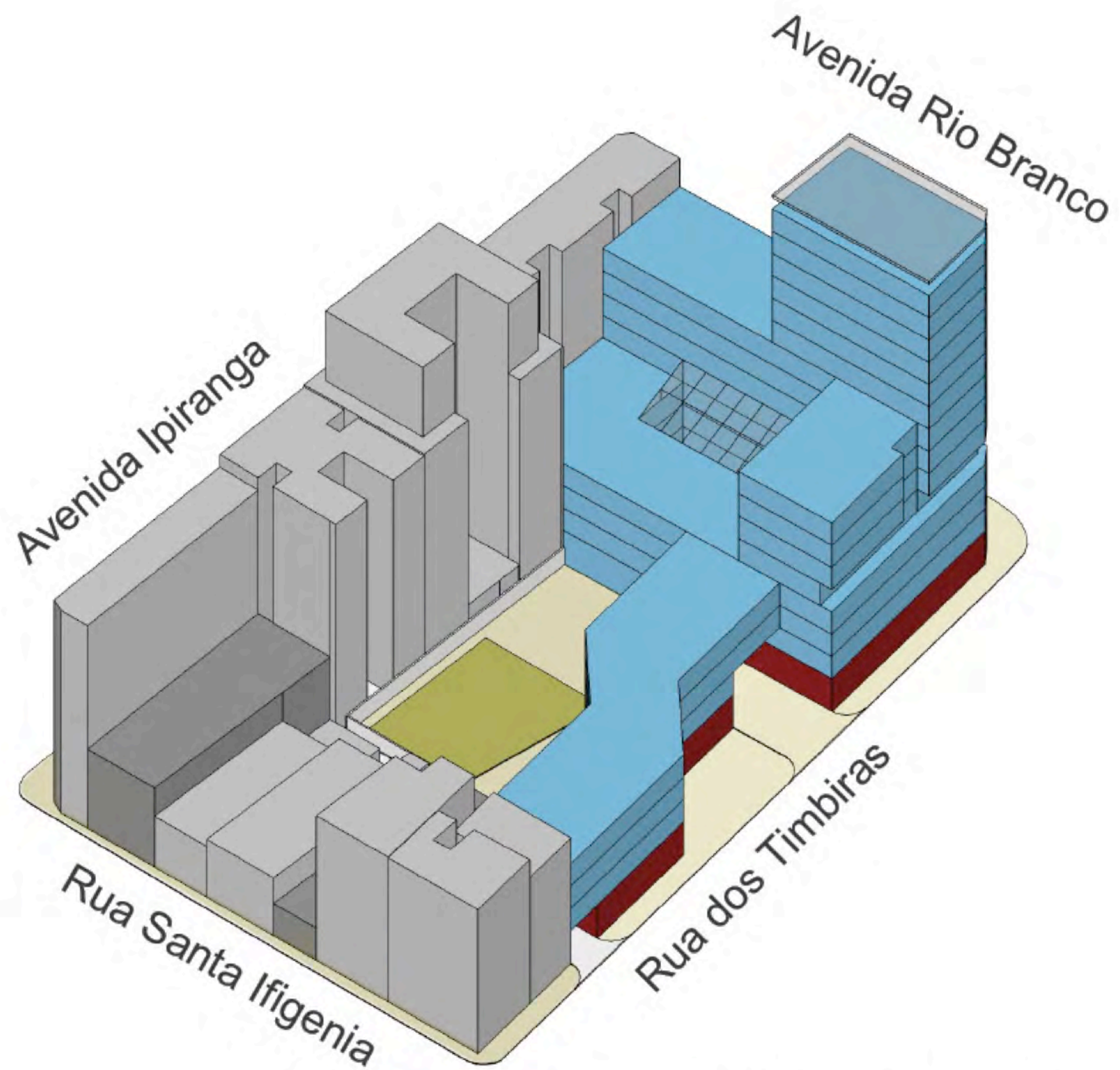
# Tipologia de Quadras



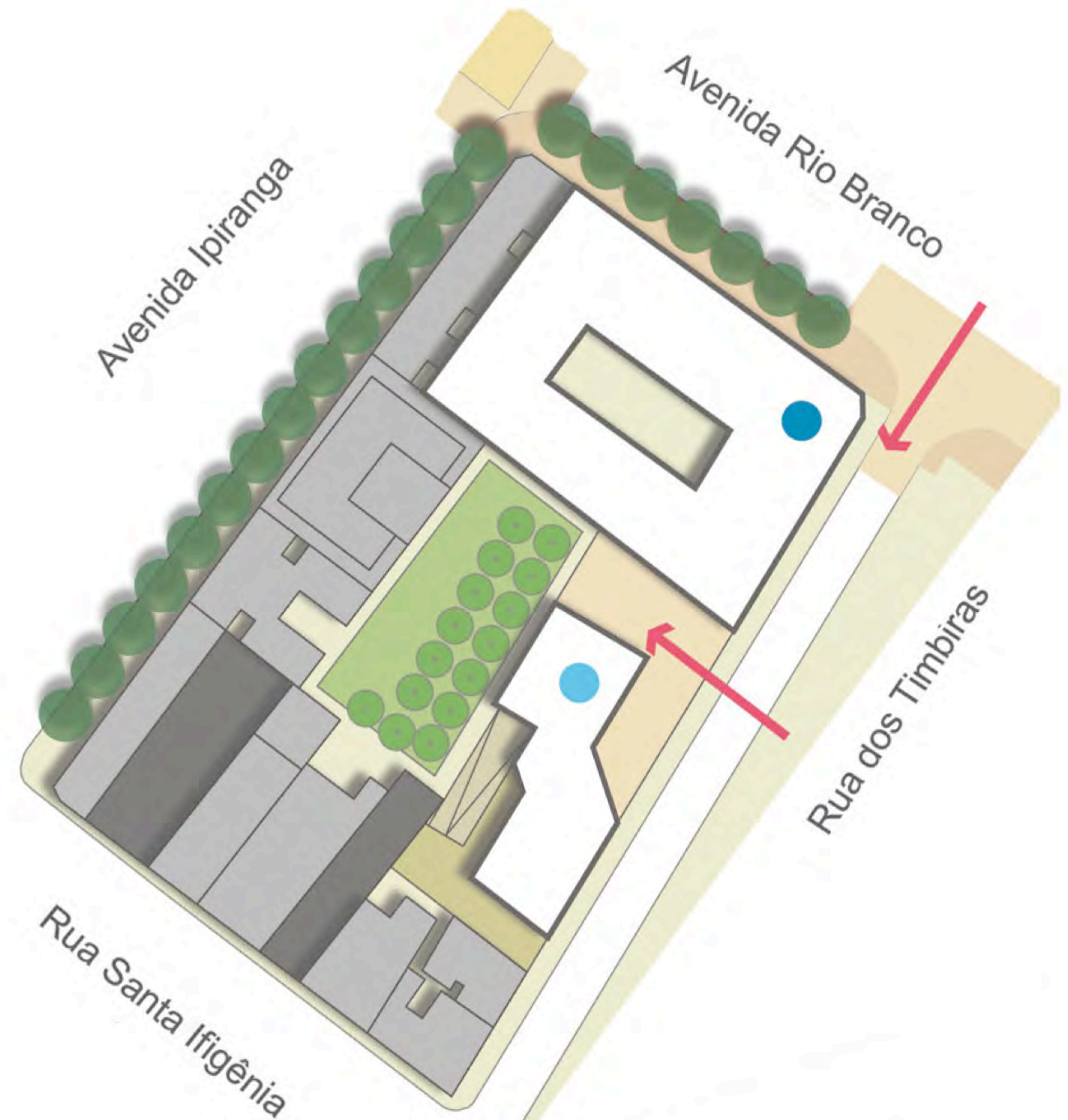




# Quadra 93 – Especial

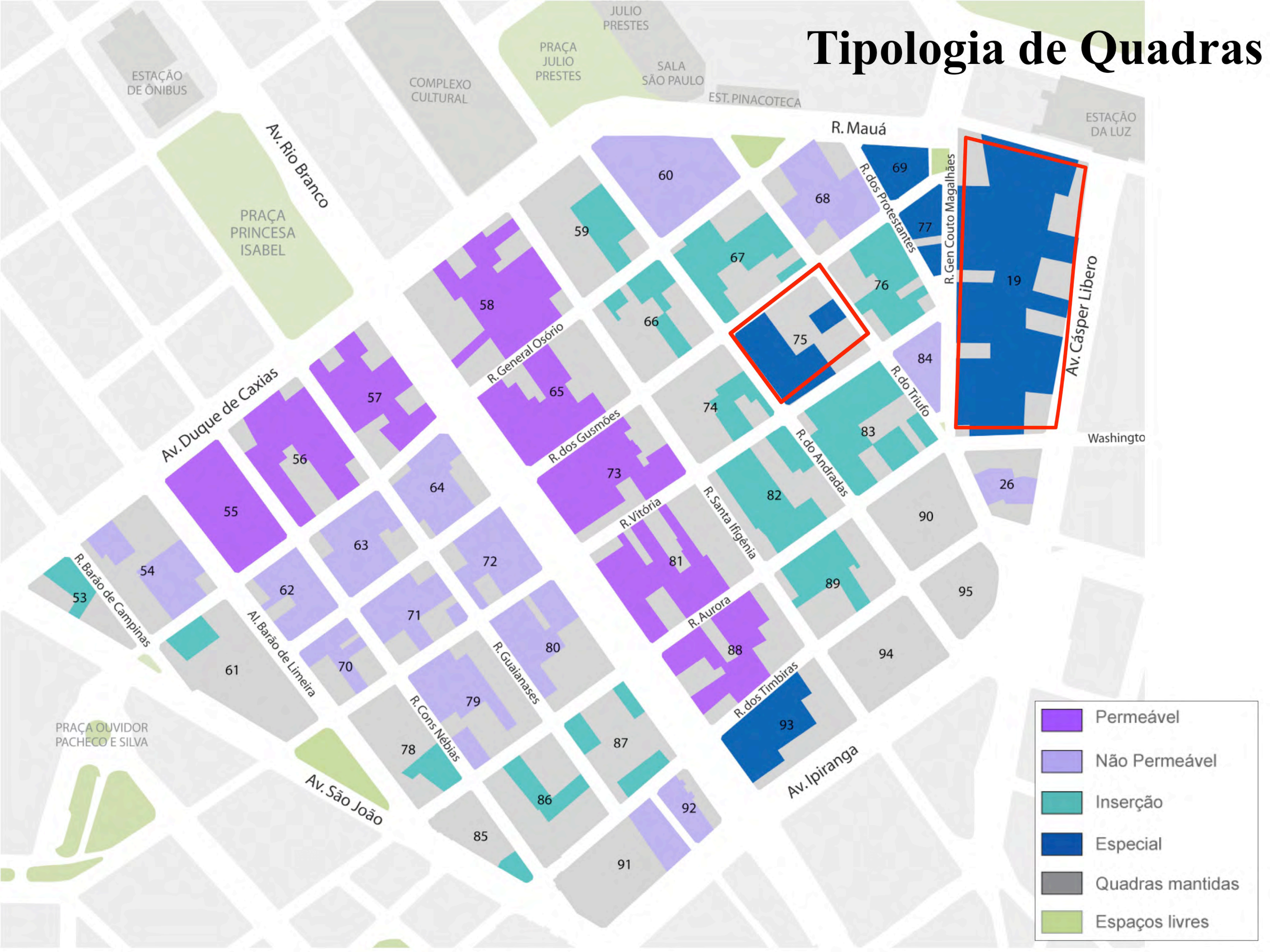


- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Residencial
- Escritório
- Comercial
- Estacionamento
- Calçada

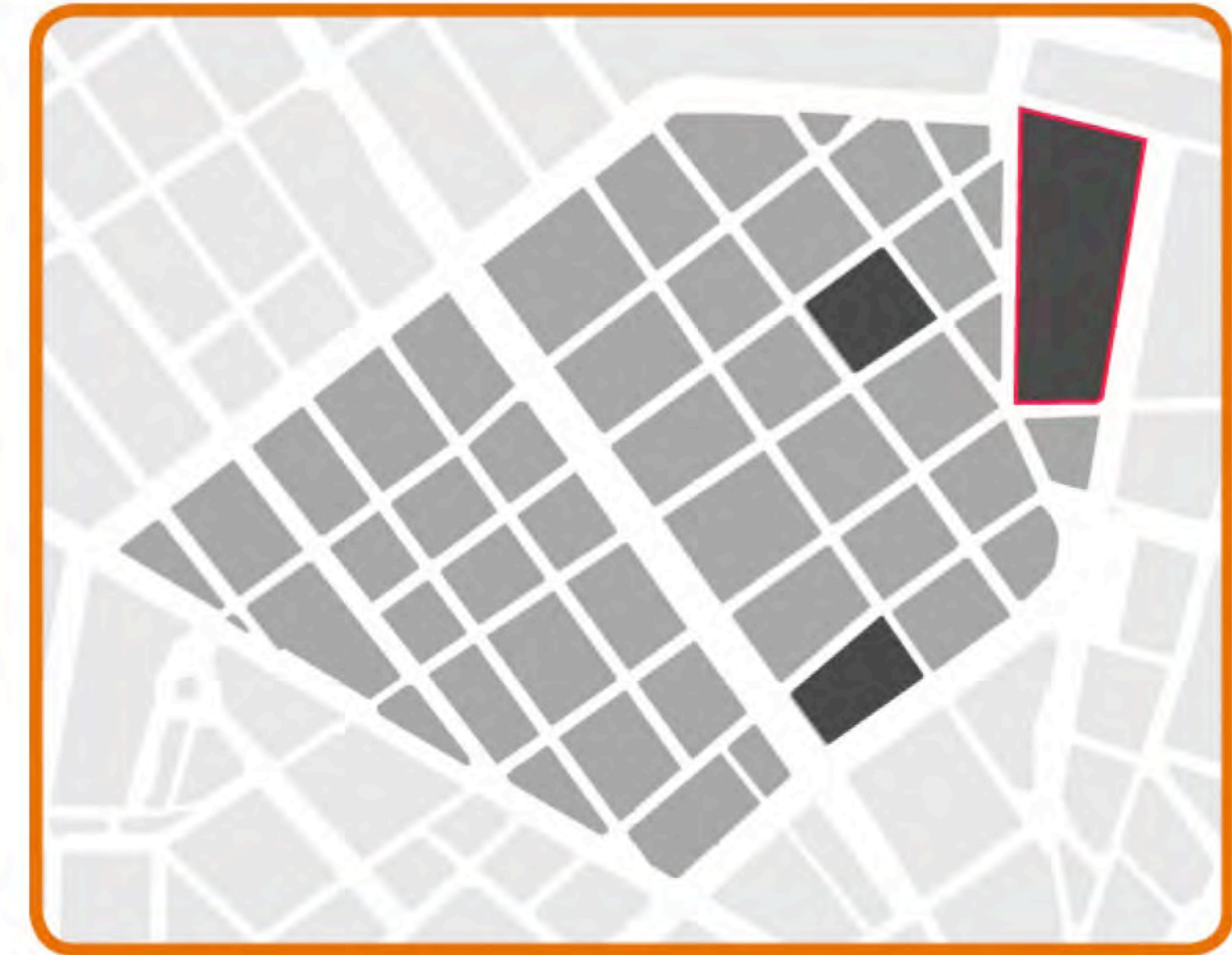
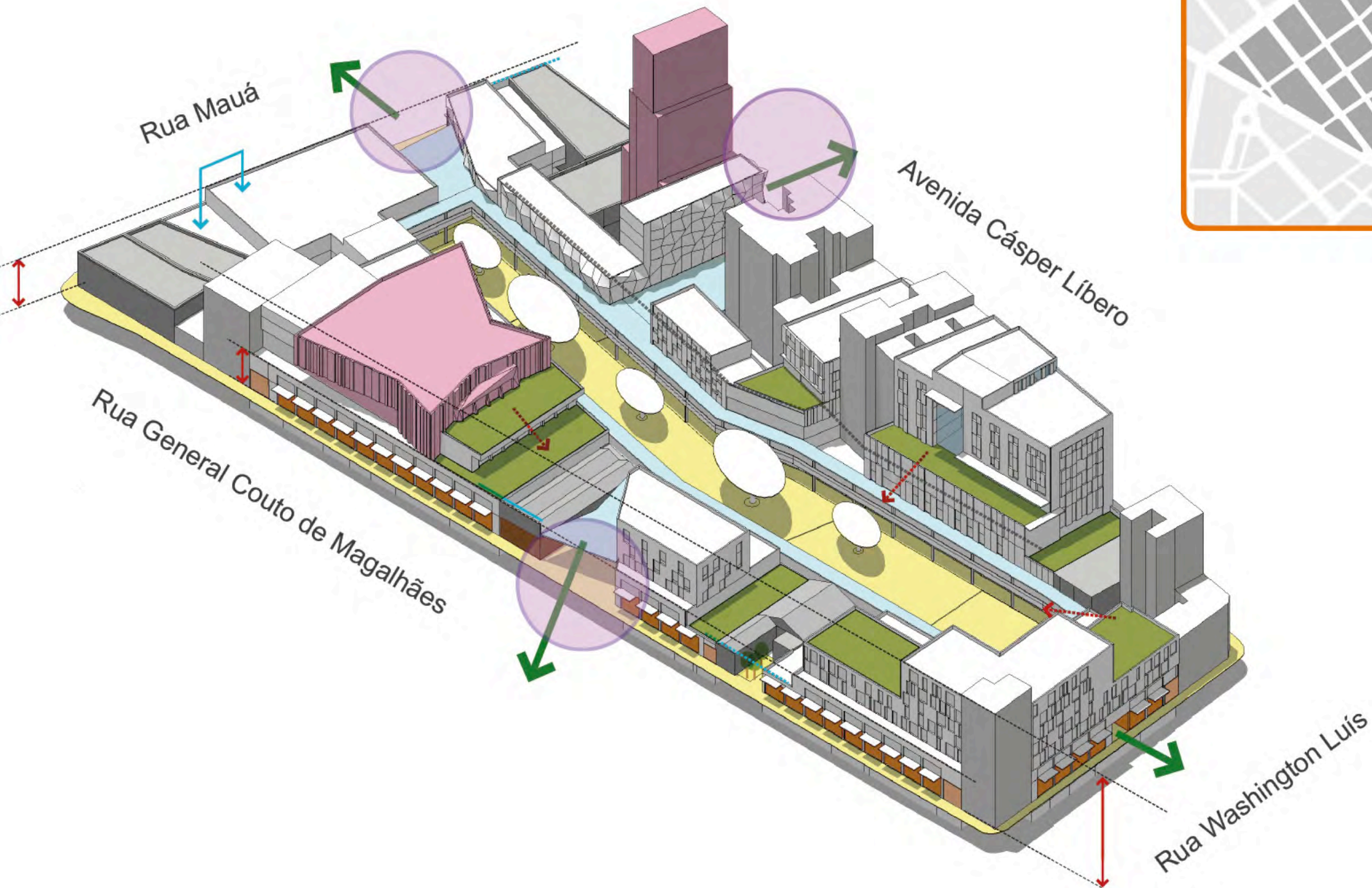


- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Construções propostas
- Edifícios destaque
- Principais eixos visuais

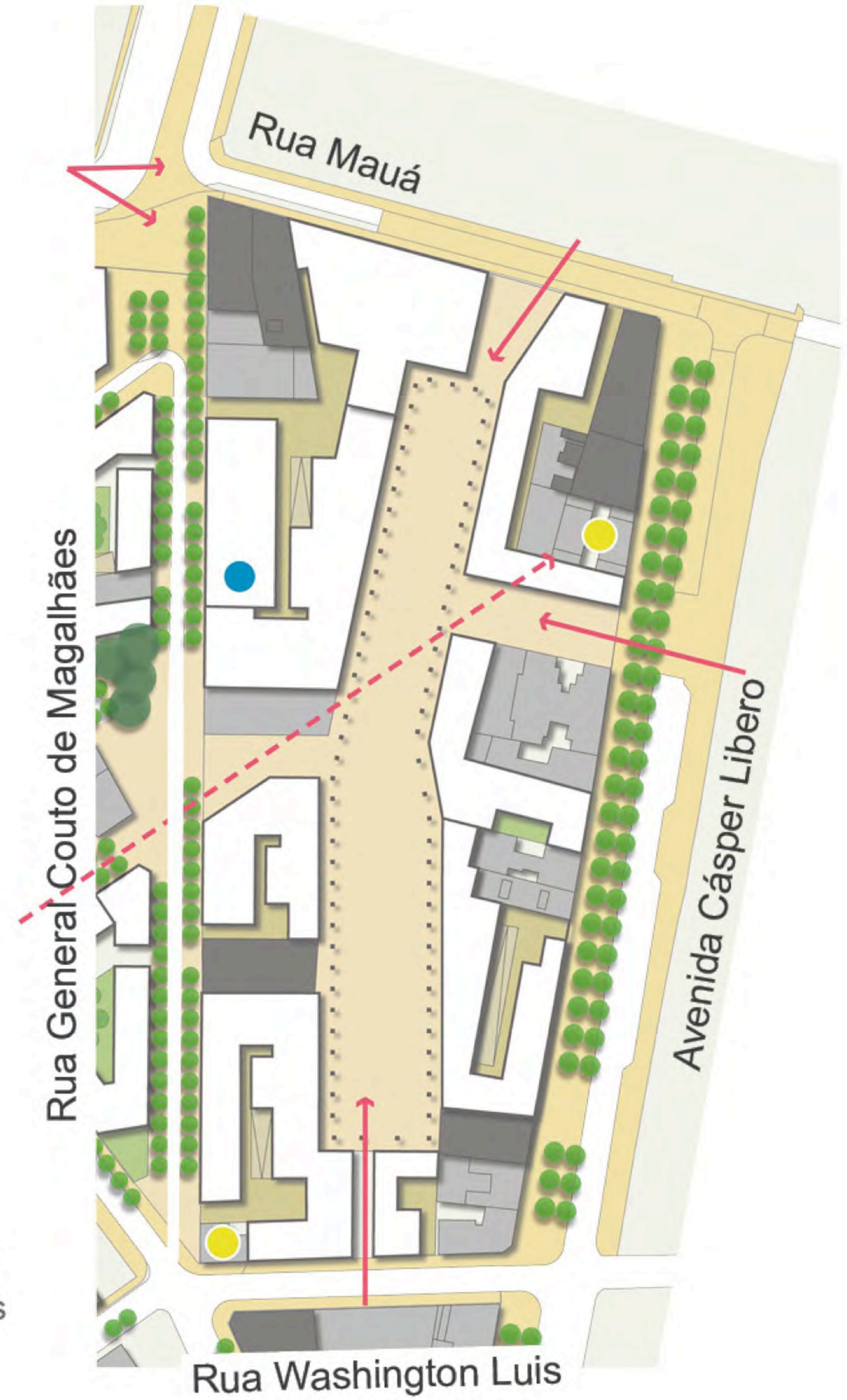
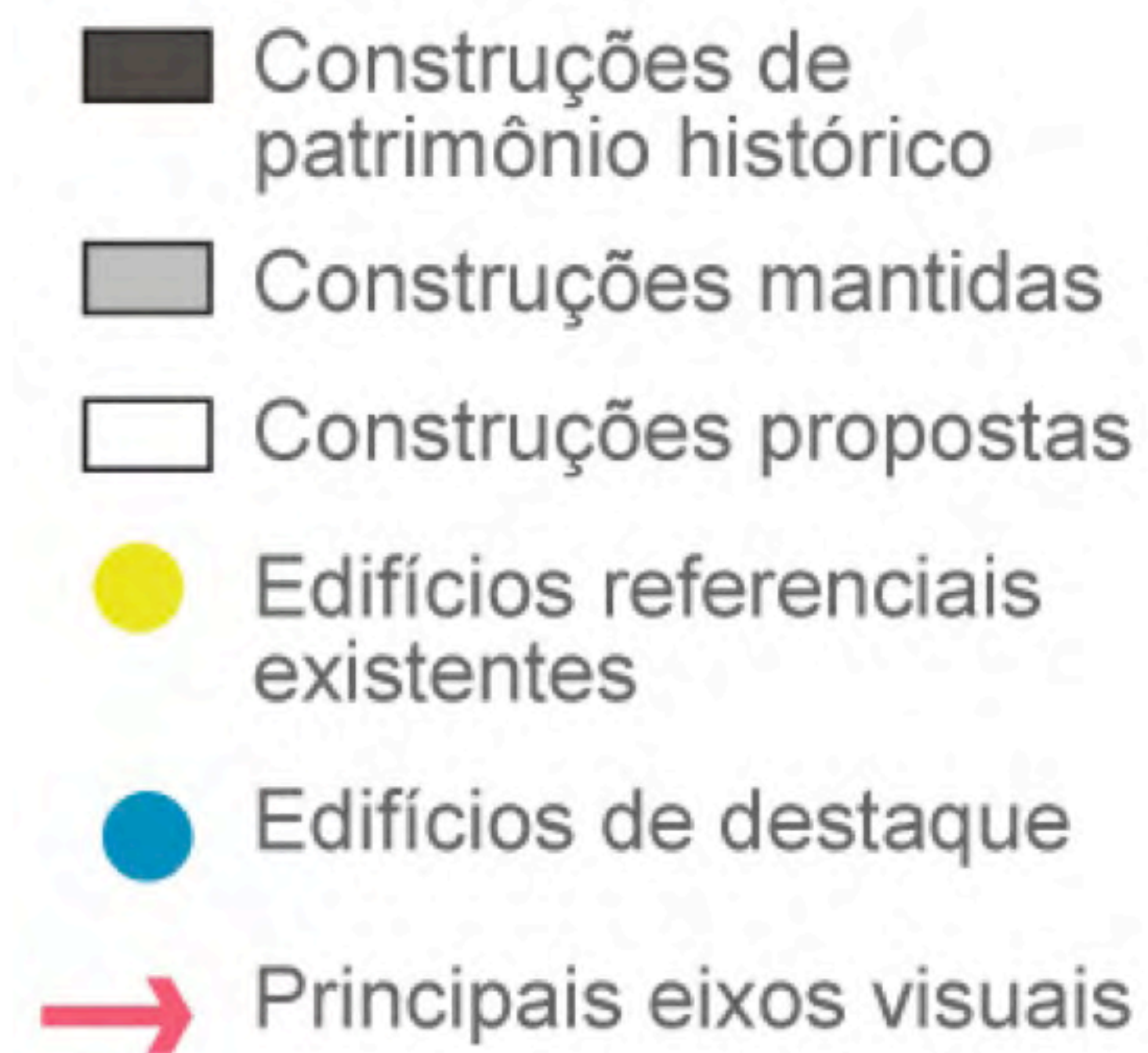
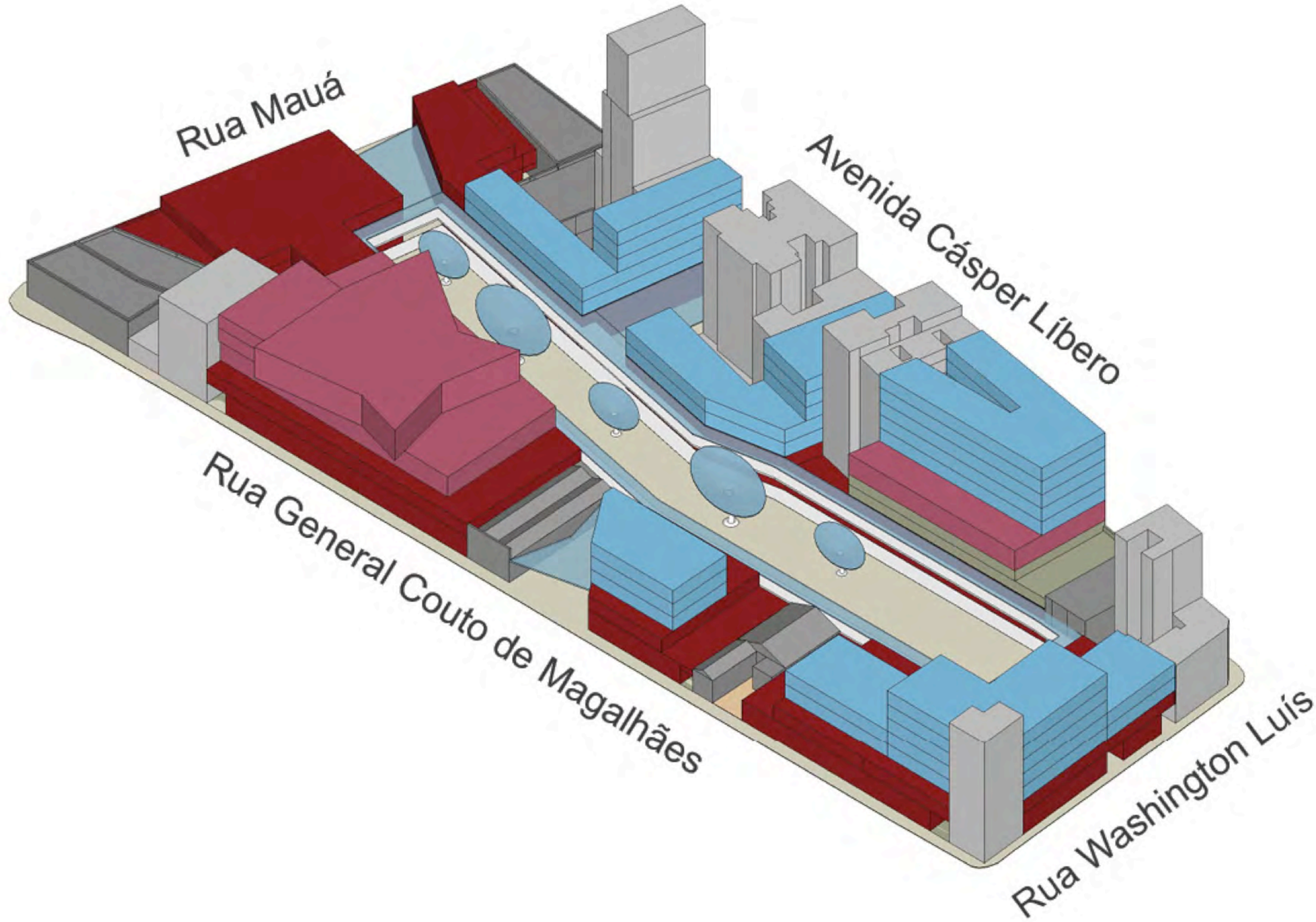
# Tipologia de Quadras



# Quadra 19 - Especial



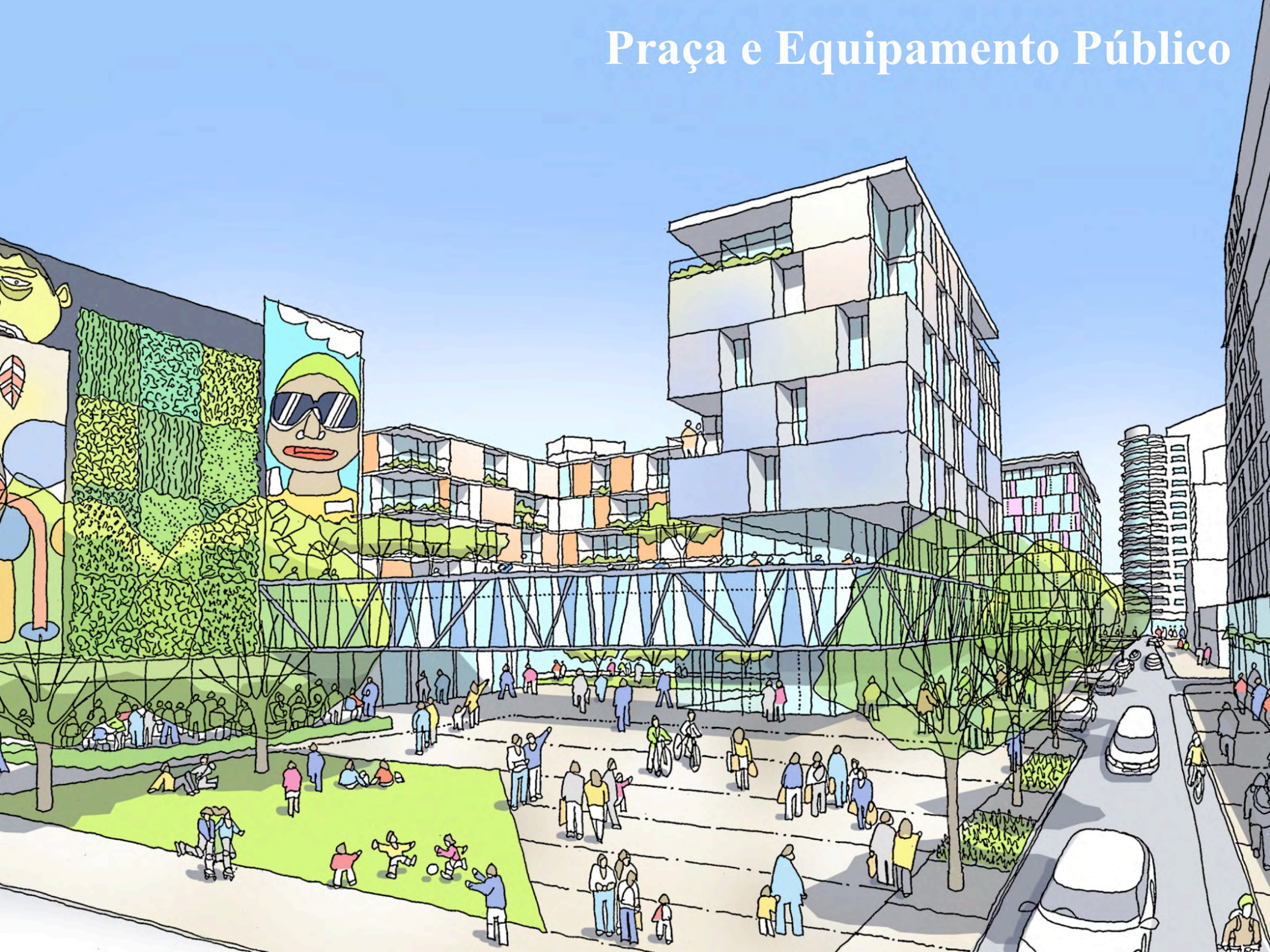
# Quadra 19 - Especial



# Centro de Entretenimento e Cultura

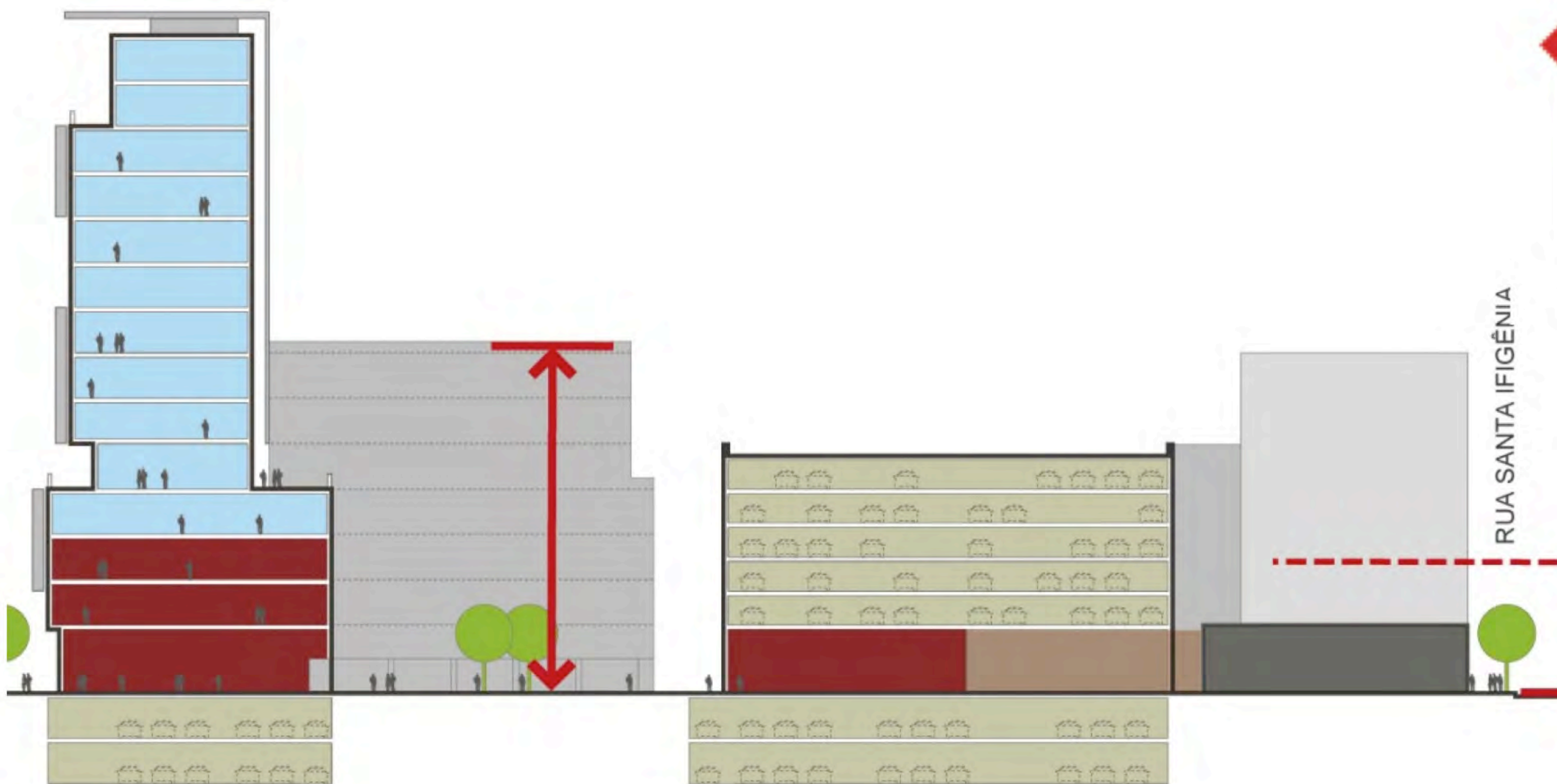
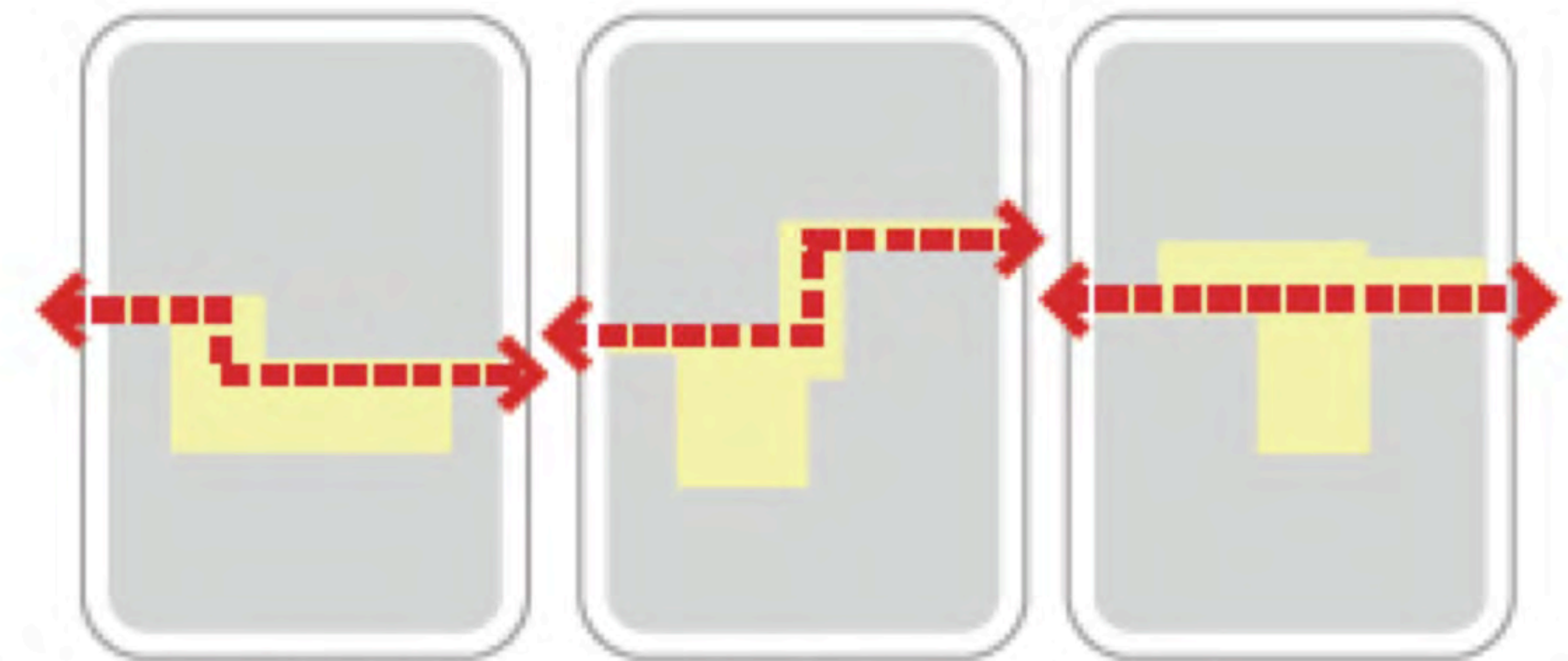
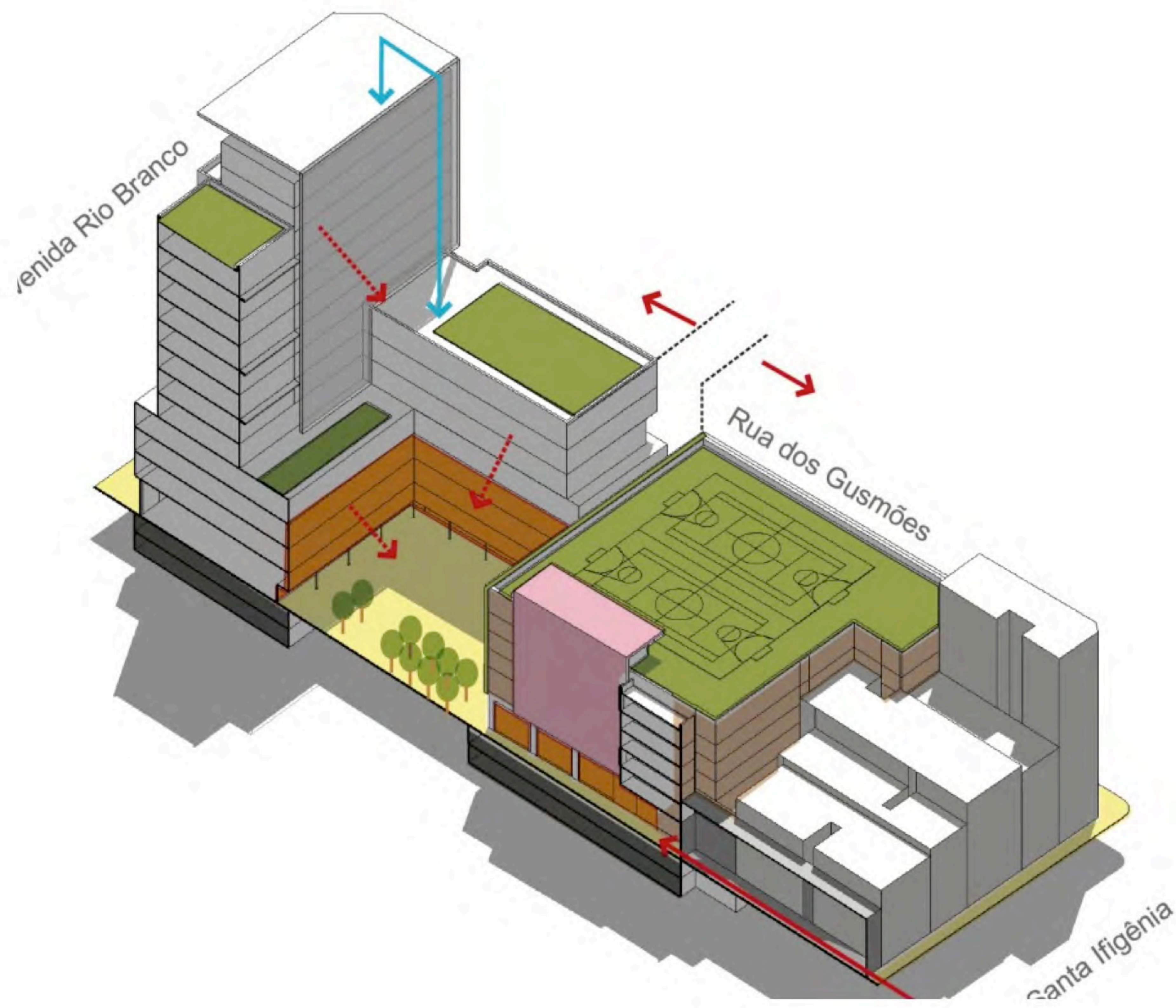


# Praça e Equipamento Público



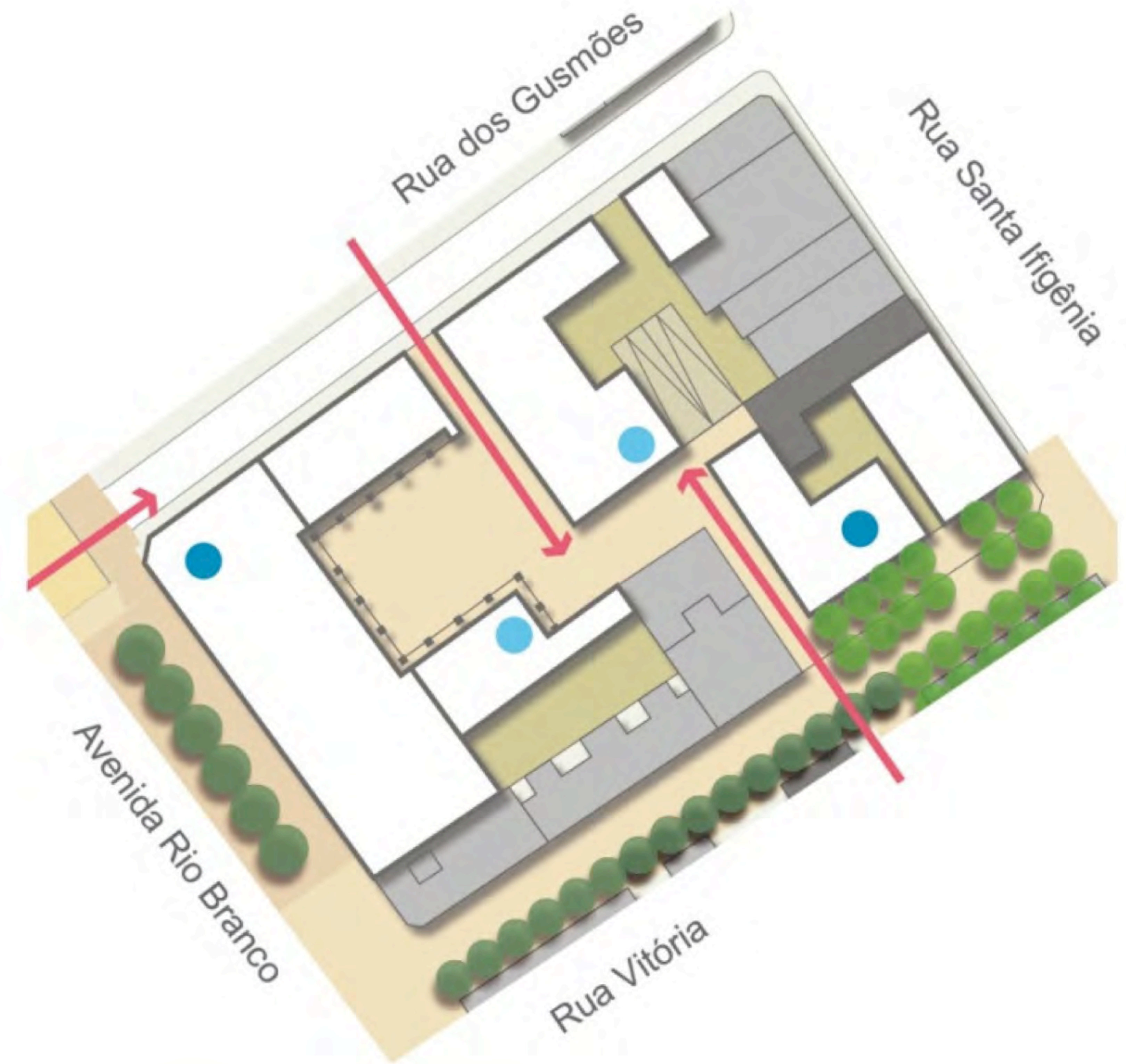
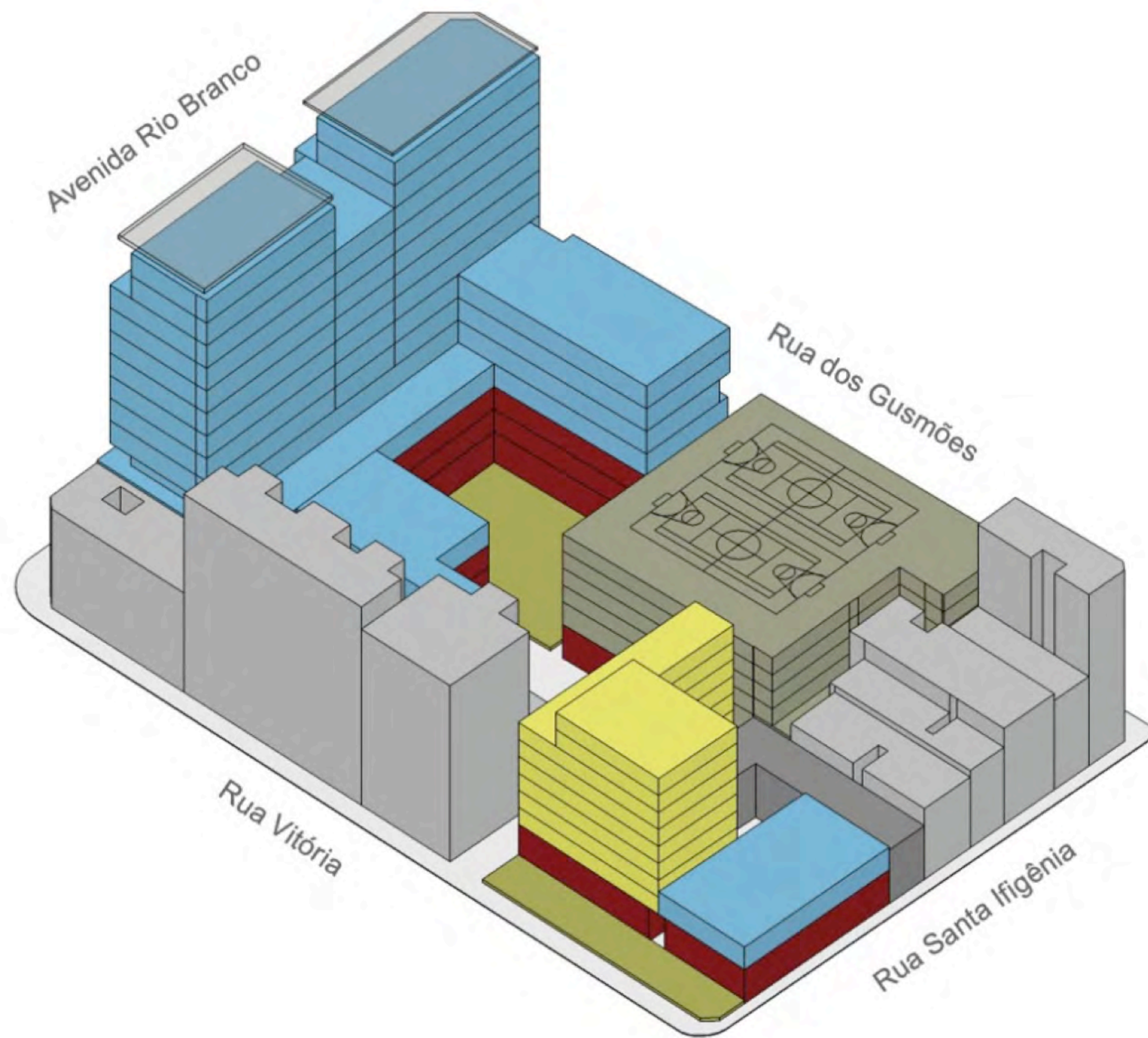


# Quadra 73 - Permeável





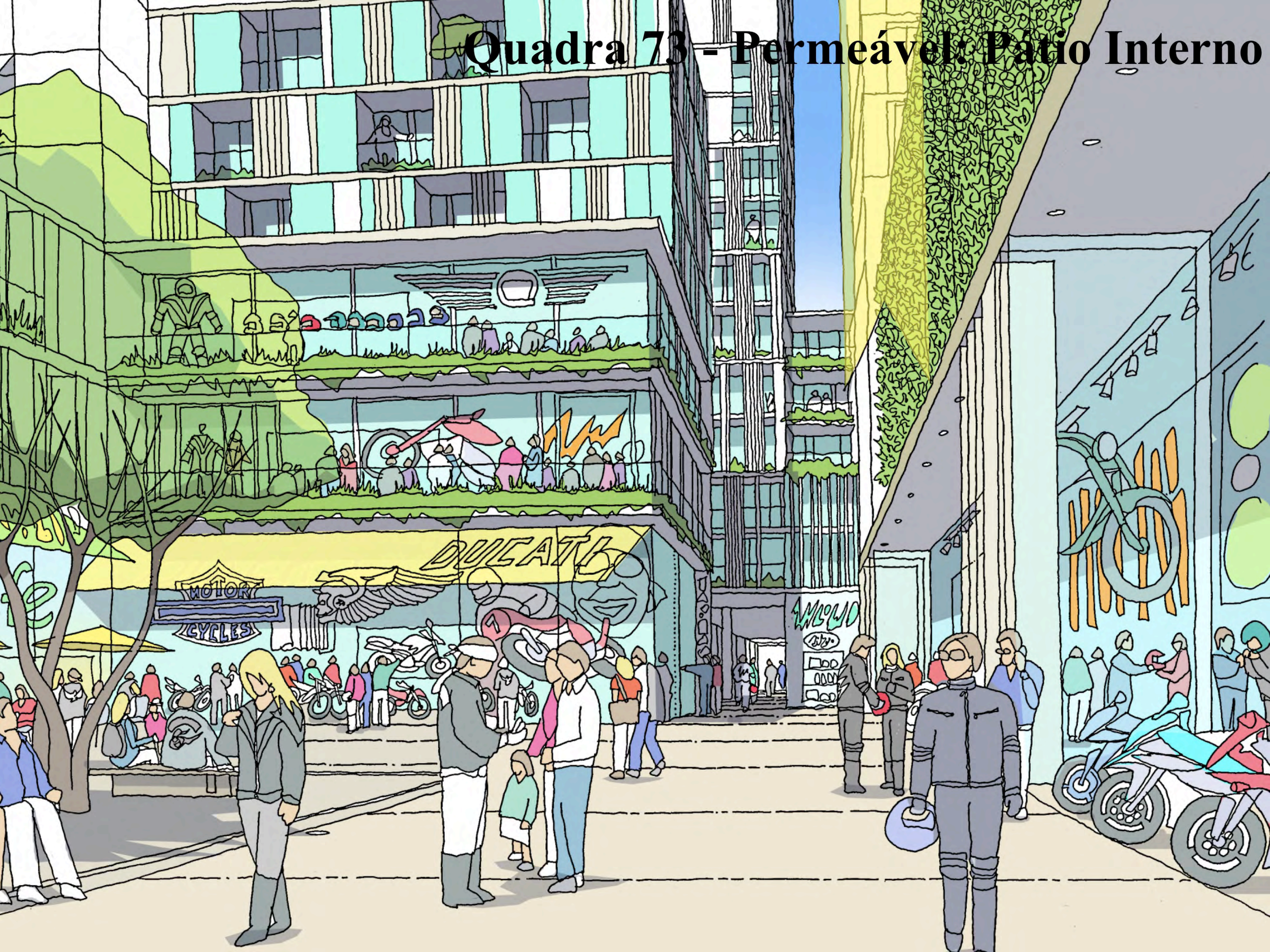
# Quadra 73 - Permeável



- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Residencial
- Serviços
- Comercial
- Estacionamento
- Calçada

- Patrimônio histórico
- Construções mantidas
- Construções propostas
- Edifícios de destaque
- Principais eixos visuais

# Quadra 73 - Permeável: Pátio Interno



# Concessão Urbanística Nova Luz

Projeto Urbano

