

É notável no território a presença de grandes lotes com pouca área construída. É o caso de parte dos terrenos públicos que abrigam grandes equipamentos, como o Detran, a Sabesp, Polícia Militar e tantos outros. No entanto, também é notável o baixo aproveitamento de lotes privados, como aqueles nas proximidades do Shopping Center Norte. Grandes áreas de estacionamento e edificações com altas taxas de ocupação e pouco verticalizadas denunciam seu grau de subutilização.

A definição dos limites da Centralidade da Metrópole leva em conta, portanto, a presença destes imóveis de grandes áreas com baixos coeficientes de aproveitamento e a presença de lotes públicos existentes ao longo do Rio Tietê. A norte, a Centralidade faz limite com a AIU Apoios Urbanos e, ao sul, com a Operação Urbana Centro. Também inclui perímetros de ZEIS localizados na Avenida Zaki Narchi e na Luz, garantindo que recursos arrecadados dentro da Área de Intervenção possam ser destinados à requalificação e produção de unidades habitacionais de interesse social.

O projeto aposta na transformação de terrenos subutilizados, privilegiados por sua localização, e na qualificação da infraestrutura de transporte existente, principalmente ao longo do eixo norte-sul com as avenidas Tiradentes e Cruzeiro do Sul, e também ao longo do Apoio Urbano Sul, que atravessa o território trazendo novas conexões com o viário existente na margem sul do Rio Tietê. É pautado pela sua condição de área de várzea e traz diretrizes para criação e qualificação de áreas verdes existentes formando uma rede e dando ênfase ao papel ambiental e social destes parques e praças. Traz como desafio qualificar o habitat dos atuais e futuros moradores da área, incrementando as ofertas de equipamentos e espaços de lazer e recreação, melhorando a mobilidade e garantindo ofertas de empregos na região.

Eixos Temáticos

Estruturado no sentido norte-sul a partir da linha 1 azul do metrô, o território oferece acesso a eixos de transporte de média e alta capacidade. Quando combinadas aos futuros corredores de ônibus, incluindo o Apoio Urbano Sul, estas linhas irão compor uma malha coesa que cobrirá o território em sua totalidade. A acessibilidade às estações de metrô e paradas de ônibus pode, no entanto, ainda ser ampliada mediante melhorias na rede de mobilidade a pé e de bicicleta, e a partir da abertura de novas vias em grandes lotes e glebas que devem ser parceladas.

Uma análise do eixo ambiental mostra que, por se tratar de uma planície aluvial, são frequentes os pontos de alagamento, principalmente ao longo de principais avenidas e junto às alças de acesso à Marginal Tietê. A leitura da rede hídrica, somada ao levantamento das áreas verdes existentes e das ilhas de calor, revela a necessidade de criação de praças e parques, que desempenhem um papel ambiental na mitigação de enchentes através de áreas inundáveis e permeáveis e com incremento de arborização, que tende a reduzir os efeitos das ilhas de calor. Além disso, um redesenho do viário existente e a incorporação de estratégias de microdrenagem nas vias propostas podem fazer com que esta rede ambiental agregue valor paisagístico e maior conforto ambiental aos passeios.

As ilhas de calor também são resultado das extensas coberturas metálicas e áreas de estacionamento, muito frequentes no território. O uso do solo é marcado pela presença de galpões – sejam eles armazéns e depósitos, grandes centros de compra na Vila Guilherme, ou usos institucionais e equipamentos públicos, juntos à foz do Tamanduateí, próximos ao Canindé, Carandiru ou no Anhembi. Estas atividades, que ocupam grandes terrenos e