

em cujas áreas lindeiras será induzido o desenvolvimento da atividade imobiliária de uso misto com alta densidade e fachada ativa.

Entre a Av. Ermano Marchetti e o Rio Tietê encontra-se uma área caracterizada pela presença de indústrias de diferentes portes, vinculadas principalmente ao ramo da confecção. No entanto, a presença de diversos galpões inativos e o surgimento de novos empreendimentos residenciais verticais nos últimos anos aponta que a área vem sofrendo transformações em seu uso. A proximidade do corredor de Ônibus da Av. Ermano Marchetti, cujas quadras lindeiras se definem como Zonas de Estruturação da Metrópole segundo a LPUOS de 2016, também indica o desejo de adensamento populacional e construtivo para a área. A estrutura fundiária é regular e adequada a esta transformação vigente, com exceção das quadras junto à ponte do Piqueri, onde a configuração dos lotes se apresenta desordenada e pouco adequada à urbanização. Nessas quadras se encontram também áreas públicas resultantes da retificação do Tietê, abrigando o Clube Desportivo Municipal Bento Bicudo e uma ZEIS.

Entre a Av. Ermano Marchetti e a Ferrovia encontra-se o bairro histórico da Lapa de Baixo, caracterizado pelo uso residencial horizontal, com algumas construções originárias do início do séc. XX. A área apresenta um sistema fundiário de pequenas dimensões e uso comercial popular, e sua população residente sustenta forte sentido de pertencimento ao bairro. A leste da Lapa de Baixo encontra-se a indústria de vidros Saint Gobain (antiga Vidraria Santa Marina), estabelecida na área em fins do séc. XIX, em cujo interior existem edifícios e chaminés tombadas pelo CONPRESP.

A sul da ferrovia, a Rua Guaicurus contempla importantes equipamentos públicos de porte regional: Poupa Tempo, Terminal Rodoviário, Mercado da Lapa, Subprefeitura da Lapa, Tendal da Lapa e antiga Estação Ciência, sendo os quatro últimos edifícios tombados pelo CONPRESP. No entanto, a existência de diversos galpões degradados ao longo da via deteriora a paisagem, mas ao mesmo tempo oferece uma oportunidade para novos usos residenciais e de serviços se instalarem na área, uma vez que se trata de um importante corredor de ônibus com proximidade a diversas estações da CPTM.

A área localizada a norte do Rio Tietê se expande até a Rua da Balsa, sendo caracterizada pela presença destacada da gráfica da Editora Abril. Trata-se de uma Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE - II) que apresenta grandes quadras e pouca permeabilidade.

A área oeste do perímetro é caracterizada por uma estrutura fundiária de grandes dimensões. Atualmente o setor está em forte processo de transformação pela implantação de torres residenciais junto à Av. Raimundo Pereira Magalhães. A implantação de uma nova ponte sobre o Rio Tietê, nesta mesma via, potencializará a acessibilidade do setor.

## Eixos Temáticos

As linhas 7 e 8 da CPTM e o corredor de ônibus da Av. Ermano Marchetti trazem ao perímetro diversas opções de mobilidade. A futura linha 6 do Metrô, já em construção, correrá sob a Rua Santa Marina, no extremo leste do perímetro. Em uma de suas estações, próxima à fábrica de vidro Saint Gobain, está prevista integração à estação Água Branca da CPTM. No entanto, hoje, não há integração intermodal entre o corredor existente e a ferrovia e poucos são os pontos de transposição do Rio Tietê e da linha férrea, alguns inclusive sem acessibilidade.