

Em que pese a grande oferta de transporte, o perímetro é caracterizado pela baixa densidade populacional, como resultado direto do uso do solo predominantemente industrial. Os lotes apresentam, em sua grande maioria, baixos coeficientes de aproveitamento e muitos, ociosidade. Há, ainda, forte presença de grandes lotes e glebas a serem parceladas, associados ao uso industrial ou subutilizados.

Em busca de equilibrar a oferta de transporte público e o adensamento populacional e construtivo, a LPUOS de 2016 trouxe áreas de ZEM, ZM e ZEIS, com o intuito de aumentar a oferta de moradia e trabalho e a diversidade de renda na região. Além dessas oportunidades de adensamento, diversos são os terrenos públicos municipais nos antigos meandros do Rio Tietê e ao longo da Rua Guaicurus, o que facilita a implantação de equipamentos públicos e áreas verdes no perímetro, dando suporte e qualidade à transformação.

No que se refere aos problemas ambientais, o fato de estar em uma área de várzea do Rio Tietê faz com quase todo o perímetro da AIU da Lapa, com exceção da orla ferroviária, seja classificado como integrante da planície aluvial do Rio Tietê, apresentando áreas suscetíveis a enchentes e alagamentos, principalmente ao longo dos córregos tamponados do Tiburtino e Curtume e junto à Av. Ermano Marchetti. Os antigos meandros do Rio Tietê também se encontram em cotas baixas e apresentam suscetibilidade a alagamentos. A leitura da configuração hídrica original da área traz subsídios para a definição de parâmetros urbanísticos e estratégias para criação de futuras áreas verdes para suprir a demanda exigida pelo adensamento populacional e construtivo previsto para o perímetro.

A localização das praças e parques também deve mitigar a presença de ilhas de calor, localizadas nas áreas de baixa porcentagem de cobertura vegetal e altas taxas de ocupação do solo por galpões industriais, o que pode ser observado nas quadras entre a ferrovia e a Marginal Tietê.

No que tange a oferta de equipamentos públicos, observa-se uma concentração a sul da ferrovia, principalmente ao longo da Rua Guaicurus. Já a norte da linha férrea é muito baixa a presença de equipamentos, problema que se agrava pela escassez de transposições da linha férrea, o que aumenta as distâncias percorridas para se acessar um equipamento. O adensamento previsto para o perímetro deve contemplar, portanto, a implantação de novos equipamentos sociais e a otimização de seus acessos.

## Projeto

Em síntese, a presença de três elementos que hoje se configuram como barreiras à continuidade do tecido urbano marca o caráter da Lapa, são eles: a Marginal Tietê, a Av. Ermano Marchetti e a ferrovia. No entanto, tais eixos de difícil transposição podem se transformar em novas frentes urbanas à medida que se qualificam suas respectivas orlas e suas vias públicas transversais.

O projeto urbanístico se estrutura a partir de dois Eixos Estratégicos norte-sul que cruzam o Rio Tietê, localizados ao longo dos córregos hoje tamponados do Curtume (Rua Antônio Ibrahim) e Tiburtino (Av. José Maria de Faria). O alargamento viário desses eixos, o destamponamento do Córrego do Curtume e a revalorização da praça central do eixo do Tiburtino, darão condições para a criação de amplos passeios, parques lineares e praças associadas ao sistema de drenagem urbana, em cujas áreas lindeiras será induzido o desenvolvimento da atividade imobiliária de uso misto com alta densidade e a fachada ativa. O prolongamento desses eixos deve transpor o Rio Tietê e a ferrovia, conectando os Bairros da Lapa e Freguesia do Ó.