

## ANEXO II – PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

Os objetivos mais importantes do programa de interesse público a ser implementado no perímetro com o desenvolvimento do PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos são decorrentes das oportunidades que motivam esse pedido e que foram descritas e justificadas anteriormente nesse documento:

- Através do presumível desenvolvimento imobiliário que deverá ocorrer no perímetro do PIU, gerar compensações e recursos que possam contribuir para o atendimento da demanda por habitações sociais (subsidiadas) adequadas para os moradores das ocupações precárias de áreas públicas verificadas no perímetro do PIU, nomeadamente a Favela da Linha, a Favela do Nove ou Japiáçu e as invasões das áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirit, viabilizando a permanência no bairro dessa população e do comércio instalado nessas ocupações.

- Aproveitando a vocação histórica da região, originalmente de matriz industrial e mais recentemente muito marcada pela presença da CEAGESP, com um adequado planejamento urbano favorecer e mesmo fomentar, através de políticas públicas, o desenvolvimento na área de atividades da chamada economia e indústria criativa, sobretudo de algumas já incipientemente instaladas na região, como a indústria de mídia ou as atividades ligadas às cadeias da agricultura orgânica, do paisagismo e da gastronomia, entre outras. Considerando a proximidade da Cidade Universitária e do futuro Polo Tecnológico do Jaguaré, do outro lado do Rio Pinheiros, favorecer e fomentar também atividades de pesquisa e de desenvolvimento tecnológico e dos novos negócios associados a essas atividades.

- Entre as novas atividades econômicas, deverão ser privilegiadas aquelas capazes de gerar emprego também para as camadas sociais menos favorecidas e que constituam, assim, alternativa à CEAGESP, atualmente o maior polo de empregos das comunidades carentes locais, que possivelmente será desmobilizada futuramente.

Uma série de outros pontos do programa de interesse público deverão ser considerados e eventualmente melhor detalhados com a sequência dos estudos, entre os quais podem ser destacados:

- Reestruturação e renovação do tecido urbano local coordenadas em um único estudo, comandado pelo poder municipal e contando com a contribuição coletiva de proprietários e agentes privados da comunidade local.

- Melhor articulação, através do estudo integrado do PIU, das novas áreas públicas que serão originadas com as doações compulsórias do desenvolvimento imobiliário que deverá ocorrer no perímetro, por exemplo concentrando toda a área verde em um único jardim central e toda área institucional num único terreno, permitindo a instalação de equipamentos sociais mais relevantes.

- Potencialização, com um estudo integral e coordenado, das presumíveis melhorias advindas do desenvolvimento imobiliário de um tecido urbano muito bem servido de infraestrutura metropolitana, mas carente de adequada infraestrutura local, atualmente com significativa escassez de arruamento e espaços públicos próprios da vida de bairro.

- Promoção e regulação do desenvolvimento urbano e imobiliário dos lotes vazios e subutilizados da área, a fim de que seja cumprida sua função social, com majoração do coeficiente de aproveitamento proporcional à rica infraestrutura urbana e metropolitana de grande porte instalada e respectiva capacidade de suporte, evitando que a iniciativa privada siga desenvolvendo a área de forma sub-ótima, desperdiçando o potencial da região.
- Desenvolvimento de tecido urbano misto (distintos usos), plural (distintos segmentos sociais), denso e equilibrado, que diminui a demanda por viagens e por transporte, com o estímulo à produção de habitação para distintos segmentos combinada com usos não residenciais de interesse público como o comércio de rua (fachada ativa).
- Melhoria da qualidade de vida dos moradores e usuários permanentes, através da valorização da paisagem urbana, da melhoria da infraestrutura e qualidade ambiental e do caráter de lazer e permanência dos espaços públicos locais.
- Requalificação e reabilitação de áreas deterioradas ou subutilizadas, como as ocupações precárias de espaços públicos e os lotes de antigo uso industrial pesado em desativação, atividade econômica incompatível com a atual condição do bairro, com sua integração às demais atividades da região.
- Geração, com o referido desenvolvimento imobiliário, de compensações ambientais e de transporte capazes de contribuir significativamente para a melhoria, entre outros:
  - da drenagem e do saneamento, com a utilização das mais modernas e sustentáveis técnicas;
  - da infraestrutura verde, com incrementos na arborização e ajardinamento dos logradouros públicos existentes e a serem implantados; e
  - dos passeios públicos e da rede cicloviária, melhorando e aumentando a mobilidade capilar e o acesso aos grandes polos de atração, como as estações da CPTM e os parques da região.
- Desenvolvimento, sob coordenação das autoridades públicas e em apoio e/ou parceria com entidades já atuantes na área, como o Instituto Acaia, o Fórum Social da Vila Leopoldina e associações de bairro, de ações socioeducativas e profissionalizantes em benefício das famílias que habitam as Favelas e o Cingapura existentes no perímetro.
- Valorização das propriedades de todo o entorno, que incluem mais de 700 mil m<sup>2</sup> detidos por União, Estado e Município, viabilizando diversas alternativas para desenvolvimento das áreas e potencializando fontes de arrecadação futura do município, sem, no entanto, afastar populações de renda mais baixa.
- Elaboração de estudos que, além de detalhar o planejamento e a regulação urbana do perímetro do PIU, serão de interesse público ao informar o futuro urbano do Arco Pinheiros, particularmente da ZOE da CEAGESP, que poderá encontrar no efetivo desenvolvimento urbano a ser implantado no perímetro do projeto soluções a serem testadas para o seu próprio desenvolvimento urbano futuro.
- Estímulo ao bom uso da nova legislação em vigor, com implementação prática e pioneira de vários dos mecanismos propostos e participação proativa de agentes do setor privado.