

PROJETO: Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa Lobos

REUNIÃO: 02/08/2018

Local: Auditório SMUL – Ed. Martinelli, sala 182

Horário: 14:00 h

PAUTA: Diálogo Social: Habitações de Interesse Social e Meio Ambiente

ATA ELABORADA: Fernando Gasperini

PARTICIPANTES:

Marcelo Fonseca Ignatios
São Paulo Urbanismo

Marina C. Campos
SEHAB

Patrícia Saran
São Paulo Urbanismo

Vânia Cristiane
SEHAB

Fernando Henrique Gasperini
São Paulo Urbanismo

Shuqair M. S. Shuqair
SVMA/DECONT

Anna Moraes Barros
São Paulo Urbanismo

André Luís. G. Pina
SMUL/PLANURB

Daniela Zilio
São Paulo Urbanismo

Robernize Chakour
SMUL/PLANURB

Fernando Chucre
SEHAB

Luis Octavio Silva
SMUL/PLANURB

Maria J. Prado
SEHAB

Tereza Cristina Vespoli
SMUL/PLANURB

Zoraide Muanda
SEHAB

Maria Stella C. de Oliveira
SMUL/PLANURB

Guilherme Filocomo
SEHAB

Rita de Cássia Ogera
SMUL/PLANURB

Guilherme Monteiro
SMUL

Regina Maria Valletta
PMSP

Benjamin Citron
Votorantim

Cláudio Lima
Votorantim

Rubens Taragona
Votorantim

Hugo Mesquita
Urbem

Milton Braga
Urbem

Carlos Alexandre Beraldo
ACM

Welton W. V. de Oliveira
CPM - ACM

Jemerson Barros
ACM

José A. de Carvalho
Japiaçú

Ana Cristina Cintra
Instituto ACAIA

Jupira Cauhy
CGOUCAB

Luciana C. S. B.
Cons. VL Leo.

Bárbara Dontine
Jornal da Gente

João Pedro Rosin
UMOPI

Márcio Porto
SPAA

Nelson Volpe
Metrô

Eduardo Della Manna
Secovi SP

Alexandra Swerts Leandro
Fórum Social da Vila Leopoldina

Adaucto José Durigan
Fórum Social da Vila Leopoldina

José E. Baravelli
FAU – USP

Isadora Marchi
FAU – USP

Mariana Yoshimura
FAU – USP

1. APRESENTAÇÃO:

A apresentação sobre os empreendimentos de habitação de interesse social e sobre densidades foi realizada pelo Superintendente de Estruturação de Projetos da SP Urbanismo, Sr. Marcelo Ignatios, destacando o mix de usos, as unidades habitacionais, os equipamentos públicos, as densidades brutas e

líquidas e as cotas-parte dos cenários de HIS do PIU VLVL e de empreendimentos de referência.

Secretário Chucre exalta contribuição do PIU e das operações urbanas para o enfrentamento do déficit habitacional na cidade frente ao cenário de escassez de recursos. Equipe SEHAB relata trabalhos em curso de selagem das comunidades: até o momento são 324 domicílios no Nove e 420 na Linha, restando a selagem do conjunto Cingapura Madeirit e toda a avaliação de desmembramento dos domicílios.

Shuqair da SVMA esclarece sobre o rito burocrático e ações de fiscalização sob atribuições da CETESB e SVMA para o licenciamento e monitoramento de áreas contaminadas em processos de reabilitação.

2. PRINCIPAIS TEMAS DEBATIDOS:

ZEIS e acesso às moradias

- Destinação das ZEIS da região para EHIS é uma determinação do PDE e do PMH e não se restringe à utilização da ZEIS SPTrans no âmbito do PIU VLVL e da PPP habitacional promovida pela SEHAB.
- Empreendimentos com uso misto e equipamentos públicos e mais densos são importantes para qualificar a cidade, evitando guetos, dinamizando o uso do espaço público, contribuindo para o acesso da população mais vulnerável a serviços e transporte público e maximizando o atendimento habitacional em áreas consolidadas.
- Área institucional do loteamento pode ser majorada para absorver eventual aumento da demanda habitacional, mantendo o EHIS no terreno da SPTrans. É necessário avaliar as proporções entre os usos residencial e não residencial.

- Não há precedente legal para a isenção de cobrança por parte do poder público pelo acesso às moradias. A Ação de usucapião movida por moradores da Favela da Linha visa garantir o direito à moradia na região, não a permanência no mesmo local. O PIU pode representar uma solução para o processo judicial, devendo endereçar condições diferenciadas de acesso às moradias.

Gestão condominial e serviços pré e pós ocupação

- Sehab necessita rever sua política de atendimento a pontos comerciais, pois os modelos já tentados não foram bem sucedidos.
- Necessidade de avaliar boas práticas de serviços pós ocupação e gestão condominial em EHIS na cidade e no Brasil, considerando as tipologias propostas e a verticalização, de forma a garantir que a transformação represente um ciclo virtuoso para a região.
- Importante que estes serviços façam parte das contrapartidas do PIU VLVL e que sejam suportados pelo maior tempo possível.

Contaminação do terreno da SPTrans

- Relatório de análise ambiental e plano de remediação a serem submetidos à CETESB devem considerar a mudança do uso atual para os EHIS. A construção dos empreendimentos habitacionais só deve acontecer após conclusão dos serviços de remediação e autorização da CETESB.
- O Conselho gestor do PIU VLVL deverá acompanhar este processo e a implantação dos EHIS.

Governança e planejamento

- Definir como se dará a interação entre os conselhos gestores das ZEIS e o conselho gestor do PIU: representatividade mútua, conselho único ou um para cada ZEIS e atribuições, para que não haja deliberações conflitantes.
- Definir o cronograma das intervenções e garantir que as contrapartidas sejam executadas de forma antecipada aos empreendimentos privados.

Densidades

- Densidades dos cenários de HIS do PIU VLVL são mais elevados que referências avaliadas. Porém, são adequadas para uma região com maior infraestrutura e maiores custos de terrenos.
- Maiores densidades e verticalização demandarão serviços pré e pós ocupação e gestão condominial mais intensivos e por maior tempo.
- Tipologias do PIU VL têm menos áreas condominiais que no Jardim Edite, para reduzir custos de gestão condominial. Esta diminuição não prejudica a qualidade de vida dos moradores, pois contam com áreas públicas e de lazer no projeto e na região.