

MIP PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS

ANEXO I – DIAGNÓSTICO DA ÁREA OBJETO DE INTERVENÇÃO

Conforme já apontado na exposição dos motivos da presente MIP, o perímetro proposto para o PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos constitui-se como um dos diversos compartimentos do Arco Pinheiros e como tal apresenta algumas características próprias a seguir destacadas.

Cabe ressaltar, em primeiro lugar, que mesmo sendo esse recorte uma das áreas do Arco Pinheiros mais conectadas com os tecidos urbanos vizinhos, uma série de barreiras constituídas pelos eixos referenciais que o contornam deverão ter seus efeitos negativos diminuídos com o desenvolvimento urbano que agora se pretende começar a ordenar. Esse é particularmente o caso da forte segregação dessa área com o outro lado do Rio Pinheiros, gerada pela presença das pistas expressas das marginais e pelo próprio canal poluído do rio.

Tal segregação deverá ser mitigada, assim como também deverá ser facilitada a sua conexão com os parques Cândido Portinari e Villa-Lobos e com as estações Villa-Lobos – Jaguaré e Ceasa da Linha 9 Esmeralda da CPTM.

A nordeste do perímetro encontra-se a Vila Hamburguesa, a primeira ocupação do distrito da Vila Leopoldina, inicialmente destinada à habitação popular, posteriormente ocupada também por indústrias de menor porte. Atualmente vem passando por um processo de verticalização, com a construção de condomínios residenciais de classe média alta, como boa parte da Vila Leopoldina, principalmente sua parte mais próxima do Alto da Lapa e da ferrovia; e pela substituição de parte do uso industrial por comércio e serviços de médio e grande porte, como distribuidoras de produtos diversos (sobretudo aqueles de algum modo vinculados às ofertas da CEAGESP, por exemplo os produtos de paisagismo e jardinagem), academias de ginástica, buffets, concessionárias de automóveis e hipermercados, esses últimos na Avenida Dr. Gastão Vidigal e os primeiros no miolo do bairro. Entretanto, parte considerável das antigas instalações industriais continua aguardando renovação, utilizadas para armazenagem e indústrias mais precárias.



Recorte da Vila Leopoldina do mapa topográfico SARA Brasil, de 1930 (fonte GeoSampa)

A noroeste está a CEAGESP - Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo, principal centro de distribuição de produtos hortifrutigranjeiros, flores, carnes e peixes de São Paulo, que poderá em prazo ainda indeterminado sair para área mais afastada do centro da metrópole, possivelmente próxima ao rodoanel. Se e quando isso ocorrer, sua área deverá ser completamente reurbanizada, em termos similares aos que ora se cogita para o PIU proposto, que assim poderá servir de primeira fase de um futuro recorte de renovação urbana muito maior.

A sudoeste está o conjunto do Rio Pinheiros e respectivas pistas expressas marginais e, na outra margem, a parte do Jaguaré desenvolvida dos dois lados da ponte de mesmo nome, onde o bairro originalmente industrial, com urbanização similar à do perímetro proposto, de grandes quadras e lotes, ainda aguarda uma renovação urbana que também poderá se beneficiar da experiência que o desenvolvimento do PIU proposto poderá ensejar. No Plano Diretor Estratégico, toda essa área foi gravada como uma ZDE 2 (Zona de Desenvolvimento Econômico 2) visando aí desenvolver um polo tecnológico que aproveite as vantagens da proximidade com a Cidade Universitária.

Finalmente, a sudeste localizam-se os Parques Candido Portinari e Villa-Lobos, relativamente recentes na história da cidade e em boa medida responsáveis pelo atual impulso renovador que se verifica na região e que a tornam muito atraente para o uso misto com forte presença do uso residencial.

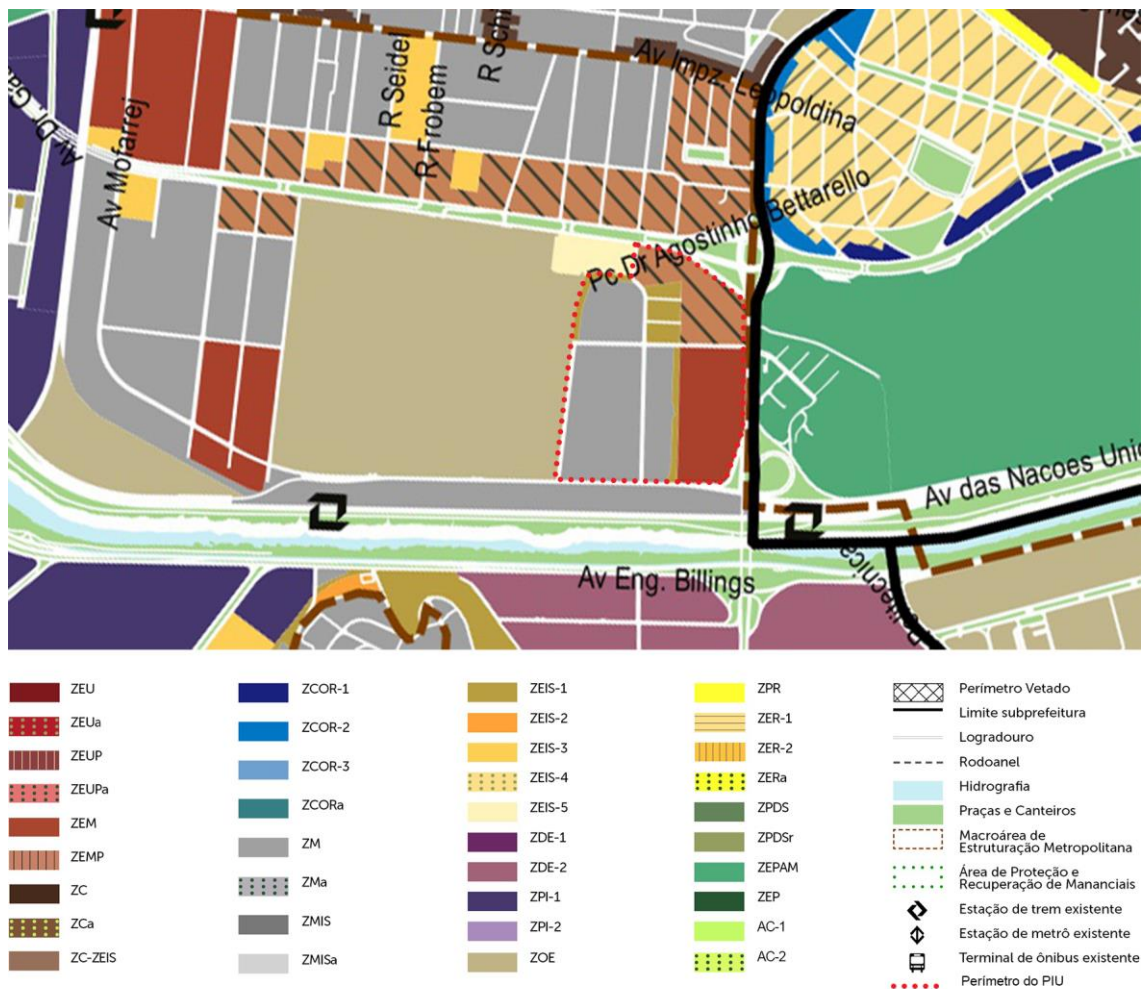
Regulação urbana do perímetro do PIU

PDE 2014

No Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, o perímetro do PIU encontra-se na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, no subsetor Arco Pinheiros do Setor Orla Ferroviária e Fluvial. De acordo com essa lei, os subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana deverão ter seu planejamento e regulação urbana detalhados por estudos específicos, como o PIU ora proposto, visando, entre outros objetivos, “transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas densidades construtiva e demográfica e implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana, atendendo a critérios de sustentabilidade e garantindo a proteção do patrimônio arquitetônico e cultural, em especial o ferroviário e o industrial.”

Novo zoneamento

A Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, em complementação ao Plano Diretor estratégico, estabeleceu o seguinte zoneamento para a área do PIU:



Zoneamento do perímetro do PIU (extraído do Mapa 1, Subprefeitura Lapa, mapa auxiliar da Lei 16.402/2016, lei de parcelamento, uso e ocupação do solo)

No perímetro do PIU aqui proposto, foram estabelecidas quatro zonas, até que os referidos estudos específicos proponham detalhadamente o uso e ocupação do solo da área, com mudanças nos coeficientes de aproveitamento e nos gabaritos máximos de altura das edificações:

ZEM – Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas altas. Seu coeficiente de aproveitamento máximo é de 2 e o gabarito máximo de altura das edificações é limitado a 28 m. O marco regulatório atual prevê, no entanto, que o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 e a dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura serão automaticamente alcançados no caso do não encaminhamento de projetos de lei decorrentes de estudos específicos tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo até 2018.

ZEMP - Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto, que tem as mesmas disposições da ZEM e que, no caso do não encaminhamento de projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, terá o coeficiente majorado para 4 e dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura com a implantação do corredor de ônibus previsto na Avenida Dr. Gastão Vidigal.

ZM – Zonas Mista, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com predominância do uso residencial e com densidades construtivas e demográficas médias e baixas. Seu coeficiente máximo de aproveitamento é de 2 e o gabarito máximo de altura das edificações é 28 m.

ZEIS1 – Zonas Especiais de Interesse Social 1 destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda. Seu coeficiente máximo de aproveitamento é de 2,5 e nas ZEIS1 não há gabarito máximo de altura das edificações. As ZEIS1 do perímetro correspondem às favelas da Linha e do Nove e ao conjunto habitacional Cingapura Madeirit.

Restrições do DECEA

As restrições do DECEA – Departamento de Controle do Espaço Aéreo na área do PIU correspondem à altitude da Superfície Horizontal Externa do Campo de Marte, definida por um plano horizontal localizado 150 m acima da elevação da pista desse, em semicírculos de 20 km de raio com centros nas cabeceiras, unidos por tangentes. A área está também dentro da projeção da Superfície Horizontal Externa de Congonhas, cuja pista tem elevação acima da elevação da pista do Campo de Marte.

Em função do distanciamento da área dos referidos aeródromos, as demais limitações não se aplicam. A área está fora das respectivas Superfícies Horizontal Interna, das Superfícies Cônicas e das rampas das Superfícies Limitadoras de decolagem e de aproximação desses aeródromos.

Parcelamento do solo, arruamento e mobilidade

O perímetro conta, por um lado, com importante infraestruturação na escala metropolitana, constituída pela presença nas imediações dos grandes polos de trabalho e lazer e eixos de transporte de alta capacidade referidos anteriormente. Por outro lado, do ponto de vista da infraestruturação capilar, de escala local, como o arruamento e a abertura de praças e jardins, a área é extremamente carente, constituída de grandes lotes da antiga matriz industrial da região e conseqüentemente de esparsa área pública.

Com as novas disposições do marco regulatório, alguns desses lotes deverão doar parte de sua área para o município, dando condições para que essa trama de caminhos e espaços urbanos seja adequadamente incrementada.

A área, que já é muito bem servida de acessibilidade metropolitana, com a presença das pistas expressas marginais do Pinheiros e da Linha 9 Esmeralda da CPTM, deverá contar futuramente com dois corredores de ônibus, de acordo com o PlanMob/SP 2015 - Plano de Mobilidade do Município de São Paulo:

- Corredor Politécnica, que, saindo do extremo oeste da Rua Cerro Corá e respectivo corredor já existente, será implantado ao longo da Avenida Queiroz Filho, da Ponte e da Avenida Jaguaré e da Avenida Escola Politécnica até a Rodovia Raposo Tavares;

- Corredor Gastão Vidigal, que, saindo do extremo norte da Avenida Faria Lima e respectivo corredor, será implantado ao longo das avenidas Pedroso de Moraes, Fonseca Rodrigues, Dr. Gastão Vidigal e que, com nova ponte e novo viário, atingirá a Vila Jaguara, já na margem norte do Rio Tietê.

A área conta também com um número adequado de linhas de ônibus convencionais, concentradas, basicamente, nas avenidas Dr. Gastão Vidigal, Imperatriz Leopoldina e Queiroz Filho.

Não foi ainda desenvolvida uma rede abrangente de ciclovias no perímetro e nos arredores. A própria ciclovia de lazer do Rio Pinheiros não chega àquela área, sendo interrompida um pouco antes, na altura da Estação Villa-Lobos – Jaguaré da Linha 9 Esmeralda CPTM. Apenas uma única ciclovia foi recentemente implantada no canteiro central da Avenida Dr. Gastão Vidigal, como continuação da ciclovia Faria Lima que percorre a Avenida Professor Fonseca Rodrigues. Na outra ponta, essa nova ciclovia deriva-se à direita, na Rua Mergenthaler, em direção à Lapa.

No PlanMob é prevista ampliação dessa rede, com a implantação das seguintes ciclovias:

- ao longo da Avenida Queiroz Filho, com construção de nova passarela de pedestres e cicloviária junto a Ponte do Jaguaré (possivelmente aproveitando a antiga Ponte do Jaguaré em desuso), da Avenida Jaguaré e da Avenida Escola Politécnica;
- derivada da Avenida Dr. Gastão Vidigal, pela Rua Potsdam, em direção a Vila Hamburguesa e depois à Lapa.

Portanto, será desejável estabelecer um plano cicloviário detalhado para o perímetro que dê continuidade a essa rede em desenvolvimento e que, juntamente com o melhoramento do arruamento, incremente a mobilidade local.

No PlanMob não há previsão de incremento do sistema viário estrutural da região.

Hidrografia, drenagem, geomorfologia e topografia

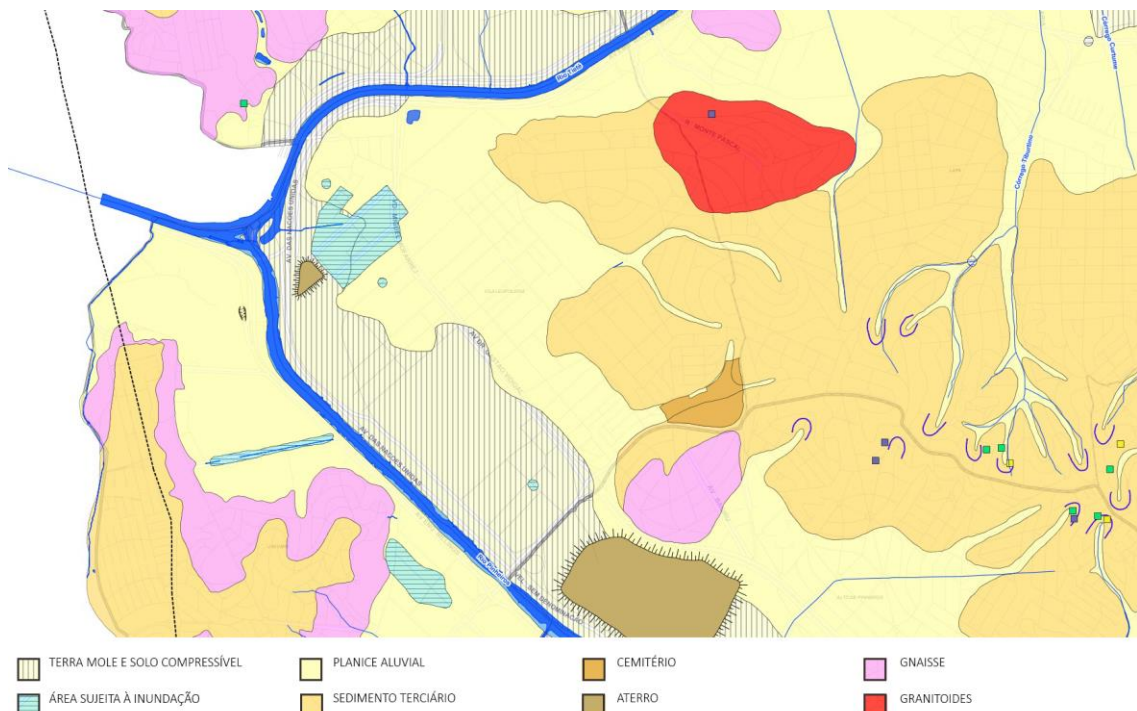
Hidrografia e drenagem

De acordo com os dados constantes do portal cartográfico da Prefeitura GeoSampa, o perímetro não conta com nenhum corpo d'água permanente a não ser o próprio Rio Pinheiros. Faz parte de uma área de contribuição direta de escoamento difuso do Rio Pinheiros, sem também nenhuma grande estrutura artificial de macrodrenagem, contando apenas com a rede de microdrenagem que conduz as águas pluviais diretamente para o rio.



Mapa da topografia e da macrodrenagem e hidrografia da Vila Leopoldina (fonte GeoSampa)

Na carta geotécnica do mesmo portal, onde são indicadas as áreas sujeitas a inundação, são indicadas extensas inundações no outro lado da Vila Leopoldina, no entroncamento das linhas 8 e 9 da CPTM e imediações, assim como também são apontadas inundações importantes no outro lado do Rio Pinheiros, na várzea do Jaguaré. Não há indicação de inundações significativas no perímetro do PIU, constando apenas um ponto bastante restrito na Avenida José Cesar de Oliveira, nas proximidades da esquina com a Avenida Manuel Bandeira, entre o Cingapura Madeirit e a Favela da Linha.



Carta Geotécnica em que as áreas sujeitas à inundação são indicadas pela hachura horizontal azulada (fonte GeoSampa)

Geomorfologia

Conforme se verifica na Carta Geotécnica apresentada, o perímetro encontra-se inteiramente na planície fluvial do Rio Pinheiros, sobre solos sedimentares típicos de várzea (Depósitos aluviais – Qa), compostos de argilas e terra mole compressíveis, onde, de acordo com o Atlas Ambiental do Município de São Paulo, os principais aspectos são:

- recalques devido ao adensamento de solos moles; e
- lençol freático raso.

Topografia

A topografia do perímetro é plana, com declividades abaixo dos 5%, muito favorável ao transporte ativo – de pedestres e ciclistas – cujo maior problema, conseqüentemente, é falta de inclinação para o escoamento natural das águas pluviais.

Infraestrutura verde

A infraestrutura verde da área é muito pouco desenvolvida. Embora todo o perímetro apresente boa proximidade dos parques Candido Portinari e Villa-Lobos, no arruamento, que já é rarefeito, quase não há arborização, assim como não são encontradas áreas verdes de escala local, como praças e jardins. No caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB, editados pela Prefeitura, a Vila Leopoldina é indicada como uma das áreas que, apesar de contarem com boa infraestrutura urbana, apresentam baixíssima presença de cobertura vegetal. Nesse sentido, o aumento da vegetação deve ser uma das prioridades da política de desenvolvimento urbano da área.

Uso e ocupação do solo

O perímetro apresenta um uso e ocupação do solo heterogêneo, com boa parte de suas áreas ainda a serem desenvolvidas do ponto de vista imobiliário, com uma antiga ocupação industrial já desativada ou em processo de desativação em grandes lotes.

Nas áreas mais valorizadas, próximas da Avenida Queiroz Filho e dos parques, esse uso industrial já foi substituído por empreendimentos imobiliários de maior valor agregado e, portanto, consolidados, voltados ao setor de serviços. São condomínios de salas comerciais recentemente concluídos e já absorvidos pelo mercado, que, com o desenvolvimento urbano do restante do perímetro, poderão ser objeto de incentivos para que venham a ter boa integração com os novos vizinhos que virão e com o próprio espaço urbano que será qualificado, através de transformações pontuais e estratégicas em suas instalações.

Tais incentivos foram recentemente melhor desenvolvidos com as disposições do novo marco regulatório da cidade que preconiza maior integração entre ocupação e os logradouros públicos.

Nas áreas próximas da CEAGESP, de propriedade dos PROPONENTES, o uso industrial está sendo desmobilizado e já foi em parte substituído por empreendimentos também voltados para os serviços.

De um modo geral, tanto a ocupação recente como a antiga apresentam um claro descompasso com a grande infraestrutura instalada na área, como os parques, a Cidade Universitária, as grandes avenidas e o transporte sobre trilhos de alta capacidade, ao apresentarem baixos coeficientes de aproveitamento do solo numa área com notória vocação para adensamento construtivo e demográfico. Nesse sentido, as regras de uso e ocupação do solo, que hoje limitam um melhor aproveitamento, deverão ser revistas.

Uso residencial

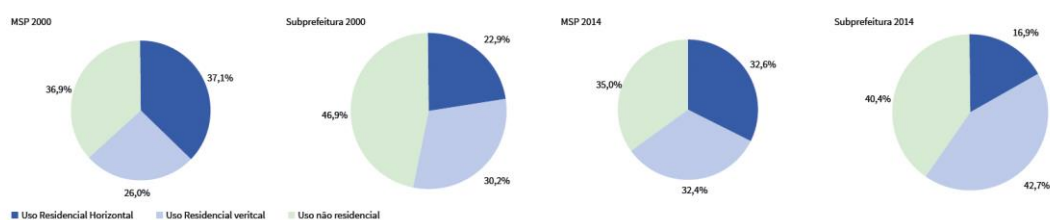
Atualmente, o único uso residencial encontrado no perímetro é aquele das comunidades vulneráveis das favelas do Nove e da Linha e do Cingapura Madeirit. Todos os demais imóveis são aproveitados para usos não residenciais; os mais antigos, para usos industriais em desativação e comércio de grande porte, como o Carrefour, e os mais novos, para condomínios de salas comerciais e lajes corporativas. Para promover a desejada mistura de usos, o futuro desenvolvimento urbano e imobiliário da área deverá ser pautado por um claro incentivo do uso residencial para rendas variadas, associado com usos não residenciais de escala local, como comércio e serviços de bairro.

Desenvolvimento imobiliário

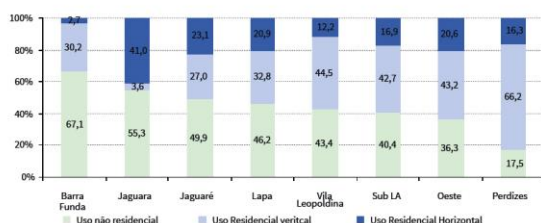
Conforme pode ser observado nos gráficos apresentados a seguir, extraídos do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB, o desenvolvimento imobiliário da região da Subprefeitura da Lapa e da Vila Leopoldina apresenta as seguintes características:

- A subprefeitura apresenta uma proporção um pouco maior de usos não residenciais do que a média do município. A Vila Leopoldina mais ainda. Essa tendência vem diminuindo.
- A subprefeitura apresenta uma proporção um pouco maior de uso residencial vertical do que a média do município. A Vila Leopoldina mais ainda. Essa tendência vem aumentando.
- A região Oeste do município (na qual se localiza a Subprefeitura) acompanhou os picos de lançamento de unidades residenciais da cidade, ocorridos entre 2009 a 2011, ambas com diminuição desse número no período de medição seguinte, de 2012 a 2013.
- A região Oeste teve número praticamente constante de lançamentos desde 2000, com cerca de 20.000 novas unidades residenciais em cada um dos triênios de medição, com exceção do último período medido, de 2012 a 2013, de menor extensão (2 anos invés de 3), com pouco mais de 11.000 novas unidades lançadas.
- A Vila Leopoldina teve o pico de lançamentos entre 2006 e 2008, com razoável diminuição no período seguinte, de 2009 a 2011, e sem lançamentos no último período medido, de 2012 a 2013. Essa diminuição precoce em relação à média da região se explica pelo fato do respectivo estoque de potencial construtivo adicional residencial ter praticamente se esgotado na metade de 2008, quando os empreendimentos dessa natureza deixaram de ser planejados para o distrito.

9 | Percentual de área construída do uso em relação a área construída total. Município de SP e Subprefeitura Lapa, 2000 e 2014



10 | Percentual de Área construída por tipo de uso. Subprefeitura Lapa e Distritos, 2014



11 | Unidades Residenciais Verticais lançadas, 2000 a 2013

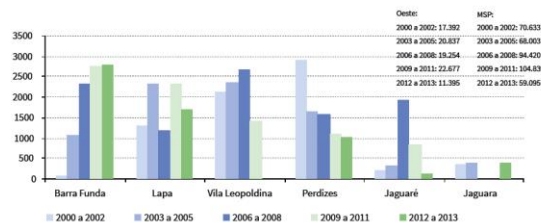


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

O valor imobiliário da Vila Leopoldina é atualmente maior do que o da média do município, com tendência à valorização. Dois eixos de alto valor imobiliário convergem para a área: o eixo do Rio Pinheiros, o mais valorizado da cidade; e o eixo da Barra Funda, Perdizes, Lapa e parte da Vila Leopoldina (junto da Lapa), sequência de áreas que recentemente vem sendo foco de grande desenvolvimento imobiliário.

Em vista dessa tendência de possível gentrificação, serão importantes, na política de desenvolvimento urbano do perímetro do PIU e da Vila Leopoldina, medidas que favoreçam a permanência qualificada, integrada e sustentável da população de menor renda.

Patrimônio histórico e cultural

Da primeira ocupação dessa região da cidade ligada à indústria e à logística, iniciada na primeira metade do século 20 com a canalização do Rio Pinheiros (1928 ~ 1950), o mais importante patrimônio cultural e histórico construído é o grande pavilhão do mercado varejista da CEAGESP (Pavilhão Mercado Livre do Produtor), fora do perímetro proposto para o PIU. As antigas instalações industriais desse não apresentam importância histórica ou cultural. Eventualmente, como valor econômico, poderão ser parcialmente renovadas e aproveitadas para novos usos que desfrutem dos seus grandes vãos e amplos espaços, sobretudo aqueles ligados à sociabilidade urbana, como centros comerciais, culturais ou esportivos.

Equipamentos sociais

A rede local de equipamentos sociais é bastante deficiente. Num raio caminhável (não muito mais do que 600 m) do centro do perímetro, muito pouco se encontra, cabendo destacar:

- o Instituto Acaia, do terceiro setor, com atuação socioeducativa extremamente relevante para as comunidades vulneráveis do perímetro (favelas do Nove, da Linha e Cingapura Madeirit), na Rua Dr. Avelino Chaves, próximo à Av. Imperatriz Leopoldina;

- o Centro de Convivência Madre Nazarena, um Centro para Crianças e Adolescentes da PMSP, administrado pelo Instituto Rogacionista Santo Aníbal, também do terceiro setor, com atuação em assistência social e educação de crianças e jovens em situação vulnerável, que atende, nessa unidade, 120 crianças e adolescentes, em dois turnos de quatro horas, com atividades de convivência, educativas, lúdicas, esportivas e de alimentação, na Rua Blumenau, próximo à Av. Imperatriz Leopoldina;
- o Centro de Acolhida Zancone, da PMSP, também administrado pelo Instituto Rogacionista Santo Aníbal, que recebe pessoas em situação de rua, provenientes de várias regiões da cidade, com capacidade para cerca de 100 moradores, além de instalações para usuários que queiram apenas lavar roupa, tomar banho ou almoçar, na Av. Imperatriz Leopoldina, em frente à Rua Aroaba;
- a Paróquia Nossa Senhora de Lourdes, que paralelamente às atividades religiosas desenvolve atividades de assistência social, na esquina da Rua Brentano com a Rua Paulo Franco;
- o Mercado Livre da CEAGESP, em linha reta próximo, mas distante para a caminhada em função do controle de acesso, como alternativa a ausência de feiras livres;
- a UBS – Unida Básica de Saúde Alto de Pinheiro / PSM – Pronto Socorro Municipal Prof. João Catarin Mezomo), na Avenida Queiroz Filho, mais distante, a pouco mais de 1 km de distância;
- o CEI – Centro de Educação Infantil Vereador Renato Antonio Checchia, da PMSP, na Rua Blumenau;
- A EMEF – Escola Municipal de Ensino Fundamental Dilermando Dias dos Santos, mais distante, na Rua Paulo Franco, próxima ao Cemitério da Lapa; e
- a delegacia de polícia civil do 91º Distrito Policial, localizada dentro do perímetro, na Avenida Dr. Gastão Vidigal, próximo ao Cingapura Madeirit, à qual está associado o EPML Oeste, um Núcleo de Perícias Médico-Legais do IML – Instituto Médico Legal.

Não são encontrados nas imediações equipamentos sociais importantes como feiras livres e instalações culturais comunitárias, como uma biblioteca de bairro ou uma casa de cultura. O centro esportivo mais próximo é o CE Lapa / Edson Arantes do Nascimento, que está a mais de 2 km de distância em linha reta.

No entanto, no Parque Villa-Lobos, a menos de 1 km de distância, podem ser encontrados, entre outras atrações, campos e quadras esportivas a céu aberto, o orquidário Ruth Cardoso e a Biblioteca Parque Villa-Lobos, uma grande biblioteca pública de alcance metropolitano.

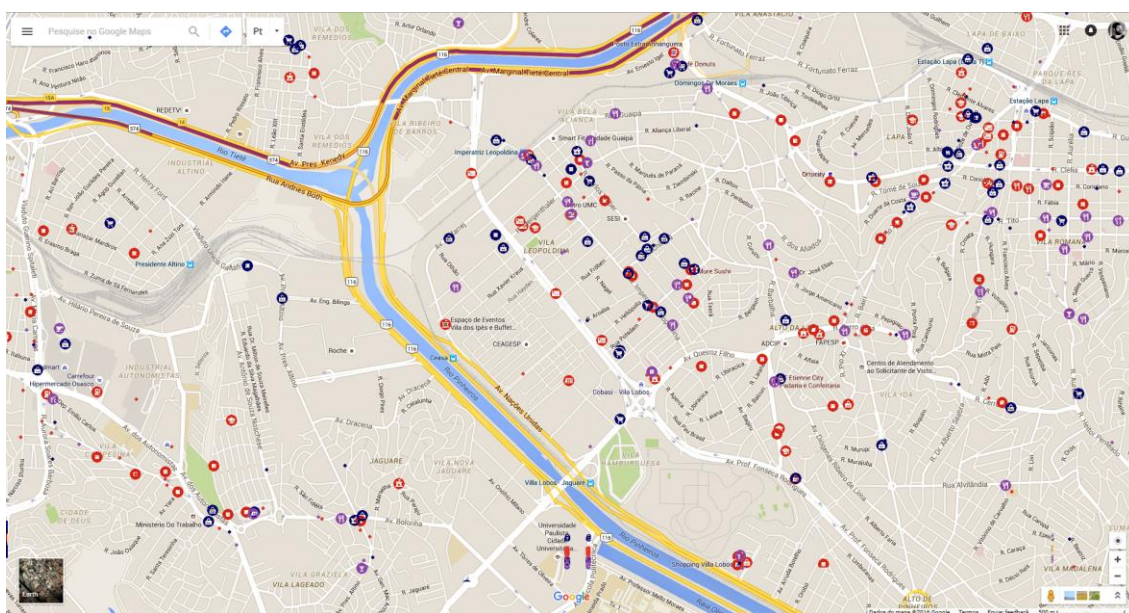
Comércio e serviços privados

O comércio e os serviços privados locais se concentram principalmente nas avenidas Dr. Gastão Vidigal e Imperatriz Leopoldina, a segunda já mais distante. Há também alguma oferta na Avenida Queiroz Filho, na direção da Vila Hamburguesa.

No próprio perímetro, o uso comercial se concentra no entroncamento das avenidas Dr. Gastão Vidigal e Queiroz Filho, onde se encontram lojas de automóveis e o Carrefour.

Como já referido na exposição da motivação dessa MIP, na vizinhança predominam grandes lojas desse tipo, sobretudo concessionárias de automóveis, agências bancárias e lojas e distribuidoras de produtos relacionados à CEAGESP.

A padaria mais próxima fica a cerca de 1 km, na Avenida Imperatriz Leopoldina, área em que há uma presença maior de estabelecimentos comerciais e de serviços de menor porte, como farmácias, lojas de vestuário, academia de ginástica e restaurantes. Portanto, nas proximidades do perímetro há grande carência por comércio e serviços de âmbito local.



Mapa dos pontos de comércio e serviços privados (elaboração sobre o Google Maps)

Densidade demográfica, vulnerabilidade social e população

Densidade demográfica e crescimento populacional

Após acentuada queda da população e da densidade demográfica registrada entre os anos de 1980 a 2000 na subprefeitura da Lapa, onde se localiza o perímetro do PIU – período em que a área perdeu cerca de 50.000 habitantes – os últimos censos revelam a inversão dessa tendência, entre 2000 e 2010, com a chegada de algo como 35.000 novos habitantes, conforme indicado no gráfico a seguir:

2 | População total e densidade demográfica, 1980 a 2010

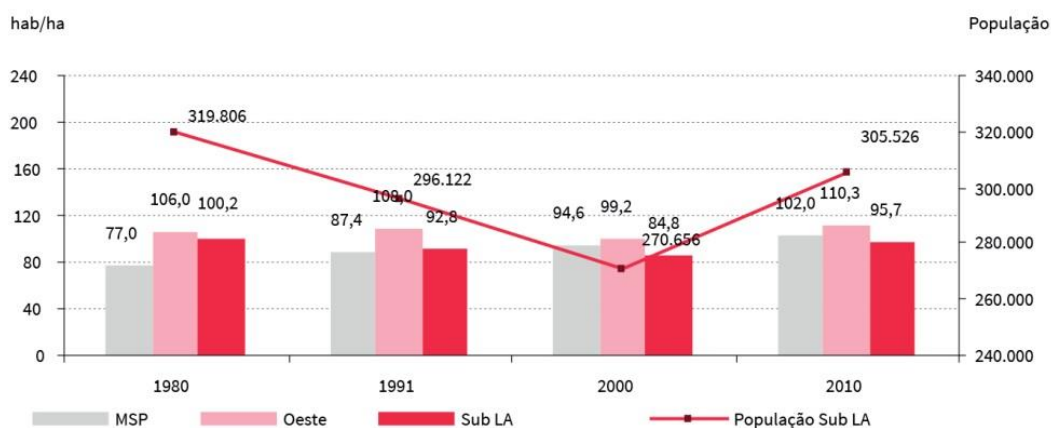


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Cabe destacar que, se a densidade demográfica urbana média da subprefeitura da Lapa indicada no gráfico é similar à média do município, na Vila Leopoldina e sobretudo no perímetro específico do PIU, essa é ainda bastante menor, pela baixa presença do uso residencial, que a partir de 2000 começou a crescer significativamente: a taxa de crescimento populacional Vila Leopoldina (3.9) foi particularmente intensa nos últimos anos, suplantando largamente a taxa de crescimento médio de toda a subprefeitura da Lapa (1.2).

4 | Taxa de crescimento populacional, 2000 a 2010

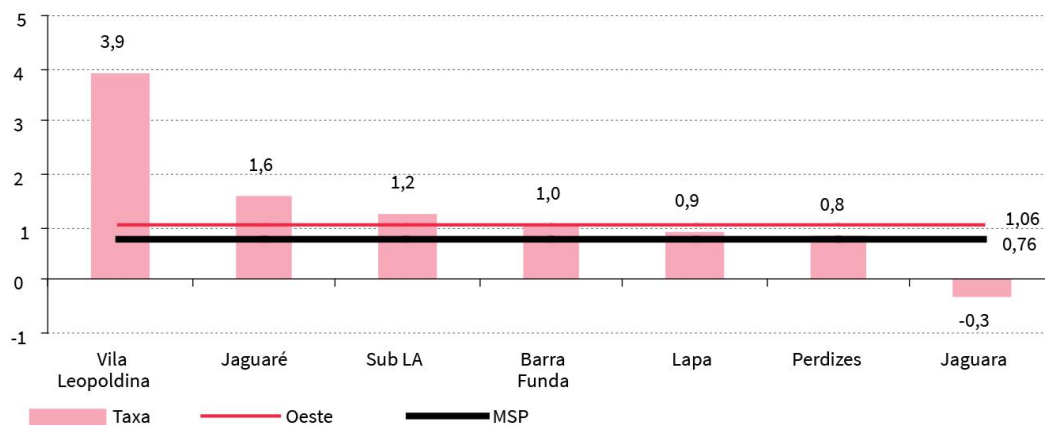


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

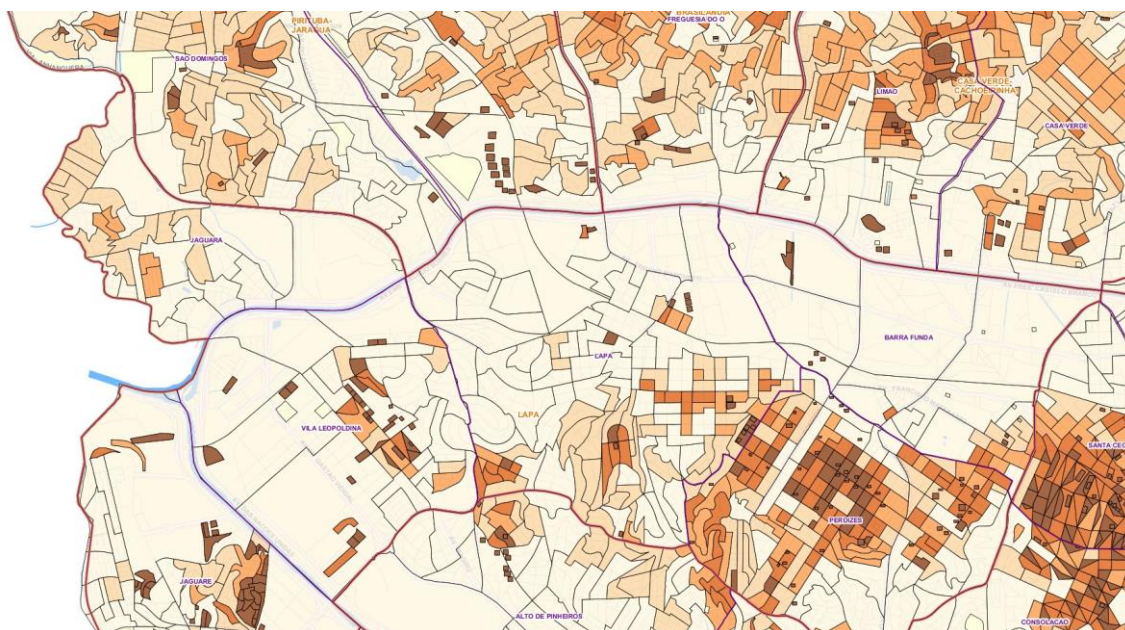
A densidade demográfica é consideravelmente diversa entre os distritos da região e mesmo dentro desses. Por um lado, a progressiva verticalização do território vem provocando adensamentos localizados, particularmente nos distritos mais próximos à região central da cidade e mais valorizados, como Perdizes. Mas já na própria Vila Leopoldina são encontrados polos de adensamento, com a construção de grandes condomínios residenciais. De modo similar, assentamentos precários, mas não tão recentes, como as favelas e o Cingapura presentes no perímetro, também criam focos de adensamento.

Por outro lado, em vários recortes da região, nomeadamente na Vila Leopoldina, a existência de polos mono funcionais – como a CEAGESP e a Cidade Universitária – e de grandes lotes ainda com ocupação industrial reduz significativamente o adensamento urbano da região.

De acordo com o GeoSampa, a densidade média do Distrito da Vila Leopoldina é de 2,9 hab/ha, mais de trinta vezes menor do que a média da Subprefeitura da Lapa, de 95,7 hab/ha, e do município, de 102 hab/ha.

Assim, a subprefeitura da Lapa apresenta um processo de adensamento polarizado, variando entre (i) núcleos densamente ocupados e/ou verticalizados com usos residenciais de médio e alto-padrão; (ii) focos de densidade urbana com usos residenciais precários e informais; e (iii) áreas industriais subaproveitadas e mono funcionais; o que resulta em padrões de ocupação urbana descontínuos e desintegrados.

Nesse processo, a Vila Leopoldina e particularmente o perímetro do PIU deverão ser objeto de políticas urbanas que os façam ser significativamente adensados, para que seu potencial seja adequadamente aproveitado e para garantir uma maior continuidade das dinâmicas urbanas.



Mapa de densidades demográficas da região da Subprefeitura da Lapa. Quanto mais escuro o tom, mais densa a área. (fonte GeoSampa)

Incidência de crianças e idosos no território

Comparando com a média etária do município, o território da Subprefeitura da Lapa apresenta uma incidência de idosos superior à média municipal, conformando na região um dos principais clusters de população idosa de São Paulo, especialmente no distrito da Lapa, que apresenta a maior taxa (21,6%).

Por outro lado, no perímetro proposto para o PIU, como em todo recorte desse território onde ocorrem assentamentos irregulares e/ou vulneráveis, em função das comunidades das favelas da Linha e do Nove e do Cingapura Madeirit há o oposto: uma maior incidência de crianças e jovens.

IDH – Índice de Desenvolvimento Humano e Vulnerabilidade Social

O IDH – Índice de Desenvolvimento Humano médio da Subprefeitura da Lapa é historicamente mais alto do que a média do município e o quarto entre todas as subprefeituras, atrás apenas de Pinheiros, Vila Mariana e Santo Amaro.

7 | Índice de Desenvolvimento Humano do Município, 2000 e 2010

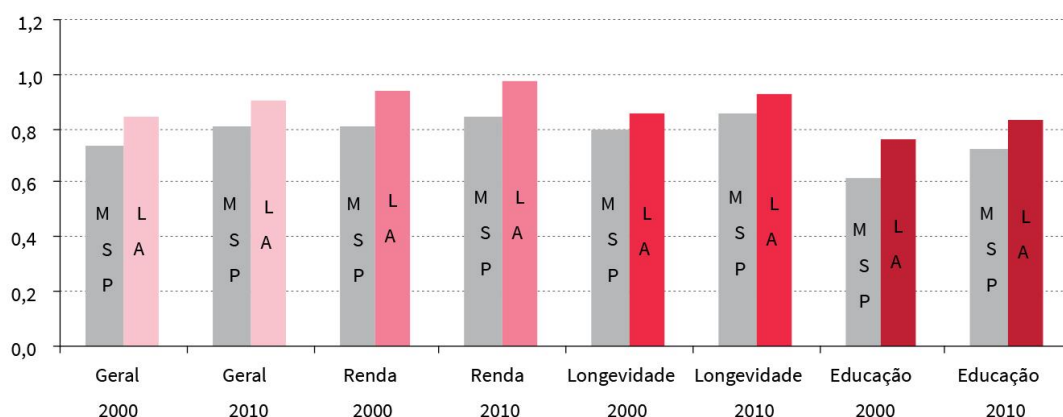


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

No entanto, assim como esse território é descontínuo do ponto de vista da densidade demográfica, ele também é desequilibrado do ponto de vista do IDH, ou da sua contraparte, do IPVS - Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, apresentando importantes focos de pobreza e precariedade.

5 | IPVS - Proporção da população nos grupos 5 e 6 (maior vulnerabilidade), 2010

IPVS - Índice Paulista de Vulnerabilidade Social

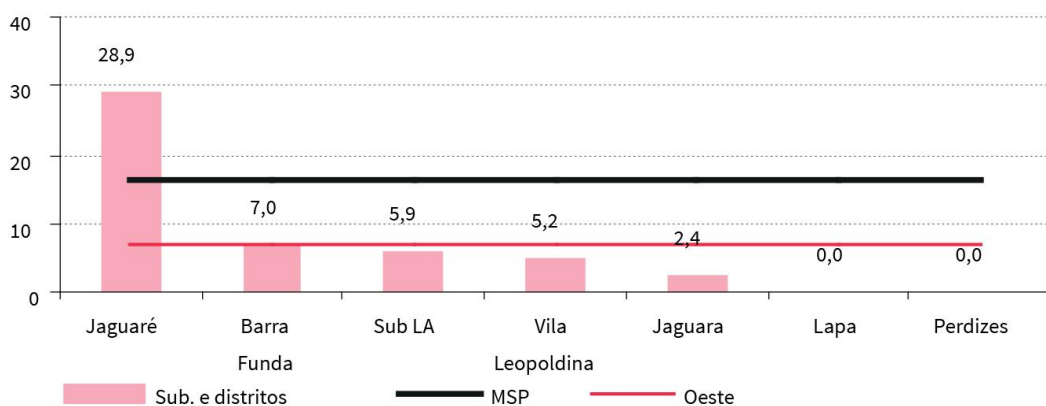
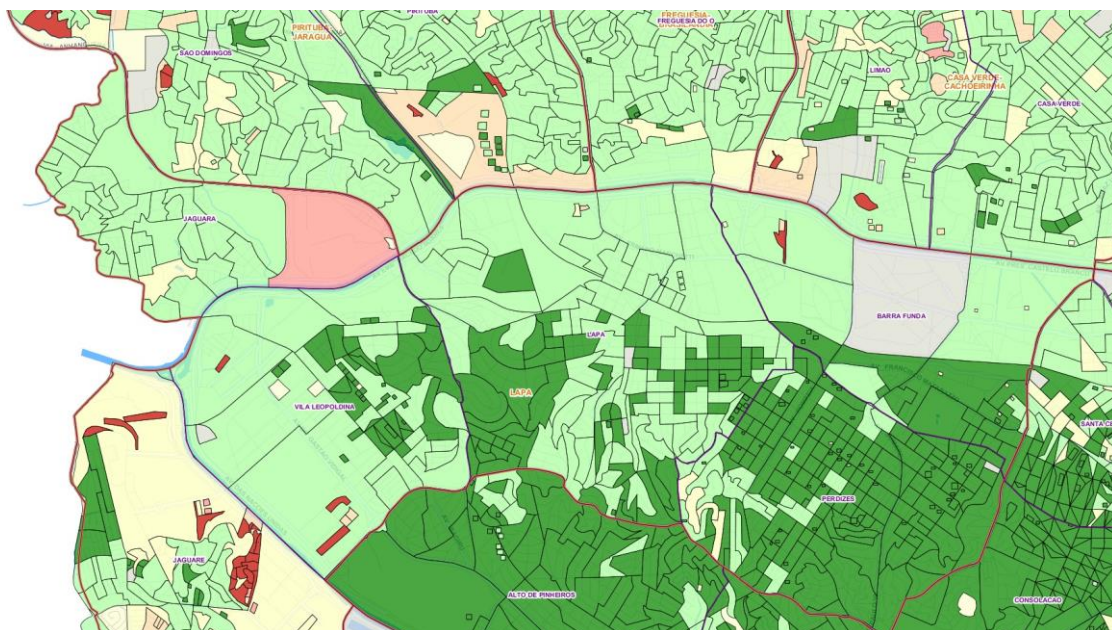


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Comparado com outras áreas da cidade, a Subprefeitura da Lapa tem uma incidência relativamente reduzida de focos de vulnerabilidade social, mas especificamente o perímetro proposto para o PIU concentra um dos principais desequilíbrios da região, com a presença das favelas da Linha e do Nove e do conjunto habitacional Cingapura Madeirit, os quais constituem,

conjuntamente, o maior problema urbano a ser enfrentado nos estudos que ora se propõe desenvolver.



Mapa dos distintos IPVS – Índice Paulista de Vulnerabilidade Social da região da Subprefeitura da Lapa. Quanto mais escuro o tom de verde, menor o IPVS (menos vulnerável) e mais escuro o tom de vermelho, maior o IPVS maior (mais vulnerável). (fonte GeoSampa)

As três comunidades se organizaram em função da CEAGESP, nos arredores dessa, que constitui um importante polo de empregos de baixa capacitação, além da farta disponibilidade de alimentos. Segundo estimativas, por lá circulam diariamente 50.000 pessoas e 12.000 caminhões, que transportam 10.000 toneladas de mercadorias.

Por outro lado, a dinâmica da região oferece condições favoráveis para a disseminação de atividades criminosas de difícil controle, como o tráfico e o consumo de drogas e a prostituição infantil.

Quando comparada com os demais distritos da Subprefeitura da Lapa, a Vila Leopoldina teve um crescimento destacado da vulnerabilidade social no último período recenseado (2000 a 2010), conforme alguns indicadores apontam:

- A população de rua aumentou mais na Vila Leopoldina do que no município e nos demais distritos da Subprefeitura da Lapa.

2 | População em situação de rua

Para as áreas não centrais, os dados referentes a 2011 não estão desagregados por Distritos e Subprefeituras.

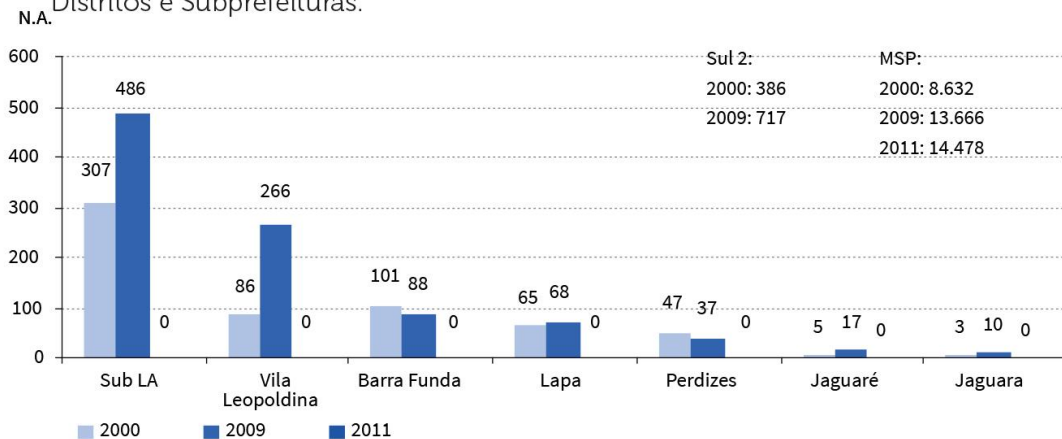


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

- a participação de domicílios em favelas sobre o total do território aumentou em todos os distritos da Subprefeitura da Lapa, com a exceção do Jaguará e Perdizes. Mas aumentou de modo bastante expressivo na Vila Leopoldina.

3 | Participação de domicílios em favelas

Participação dos domicílios sobre o total de domicílios do território

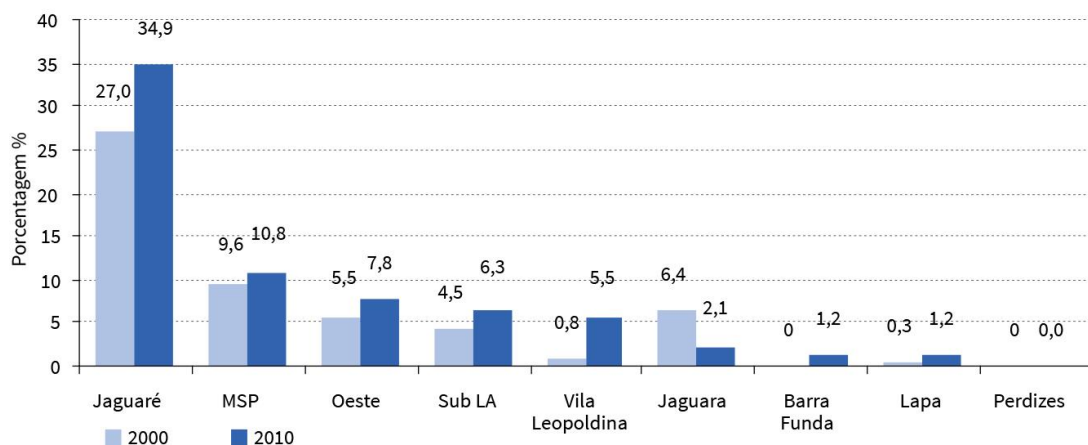


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

No entanto, alguns indicadores sociais da Vila Leopoldina apresentaram importante melhora.

Tal como registrado no resto do município, as taxas de homicídio da Subprefeitura da Lapa têm decrescido consistentemente desde o ano 2000. Como esperado, nos distritos mais ricos, como Perdizes, Lapa e Barra Funda, as taxas de homicídios por ano por 100 mil habitantes em 2013 foram bastante baixas, variando de 0,00 (Barra Funda) a 3,00 (Lapa). No Jaguará, área bastante isolada e tranquila, a taxa foi 0,00. Supreendentemente, na Vila Leopoldina, apesar do referido foco de alta vulnerabilidade social, a taxa também foi bastante baixa, de 2,28, menor do que a da vizinha e mais rica Lapa. O destaque negativo da região é o distrito do Jaguaré, com 15,46, acima da média geral do município, de 14,17.

A Vila Leopoldina também aumentou marcadamente o seu índice de espaço residencial (área construída residencial por habitante) que subiu de 42,1 m²/hab em 2000 para 52,8 m²/hab em 2010, batendo o crescimento proporcional desse índice de todos os outros distritos.

5 | Índice de espaço residencial

Área construída residencial por habitante (m²/ hab)

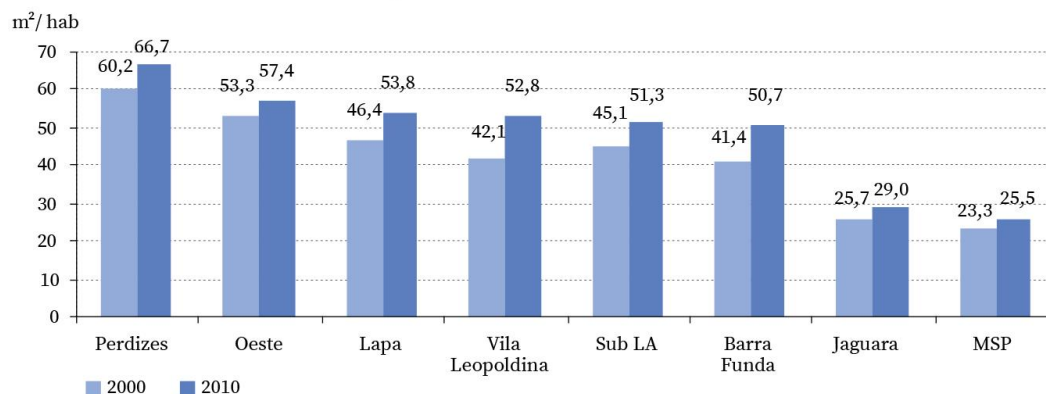


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Desenvolvimento econômico

A oferta de trabalho na Subprefeitura da Lapa é bastante variada, proporcionando entre 1 (Jaguará) e 8 (Barra Funda) empregos formais por habitante, consoante o setor em análise.

Conformando-se como a terceira maior Subprefeitura em termos de emprego, a Lapa é responsável por 9% dos postos de trabalho formais do município (400 mil), o que demonstra a intensa atividade econômica da região.

Entre 2000 e 2010, todos os seus distritos tiveram crescimento no número de empregos formais por habitante, liderados pela Barra Funda (de 4,22 em 2000 para 8 em 2010), seguida do distrito da Lapa (de 1,17 para 1,72) e da Vila Leopoldina (de 1,36 para 1,49), todos acima da média tanto da Subprefeitura como do município. Os distritos de Perdizes, Jaguaré e Jaguará apresentam baixa oferta de emprego, respectivamente 0,47, 0,67 e 0,52.

A maior concentração dos empregos estende-se ao longo do eixo de antiga ocupação industrial, agora em intensa renovação, estruturado pelas antigas ferrovias Santos Jundiaí e Sorocabana, atualmente as linhas 7 Rubi e 8 Prata da CPTM, que abrange a Barra Funda, a Lapa e a Vila Leopoldina, onde há atividades de diversos setores da economia, como por exemplo os shoppings West Plaza, Bourbon e Center Lapa.

Em 2010, no conjunto da Subprefeitura da Lapa destacavam-se, em termos de empregos por subsetor de atividade econômica, as atividades técnico-administrativas (28%), seguidas do comércio varejista (15%), do transporte e comunicação / logística (11%) e do alojamento e alimentação (11%).

Na Vila Leopoldina predominava o comércio atacadista (22%), seguido do comércio varejista (16%), ambos setores bastante desenvolvidos em função da CEAGESP. Em seguida vinham as atividades técnico-administrativas (15%) e o transporte e comunicação / logística (14%).

8 | Empregos por subsetor de atividade econômica, 2012
Exclui Administração Pública

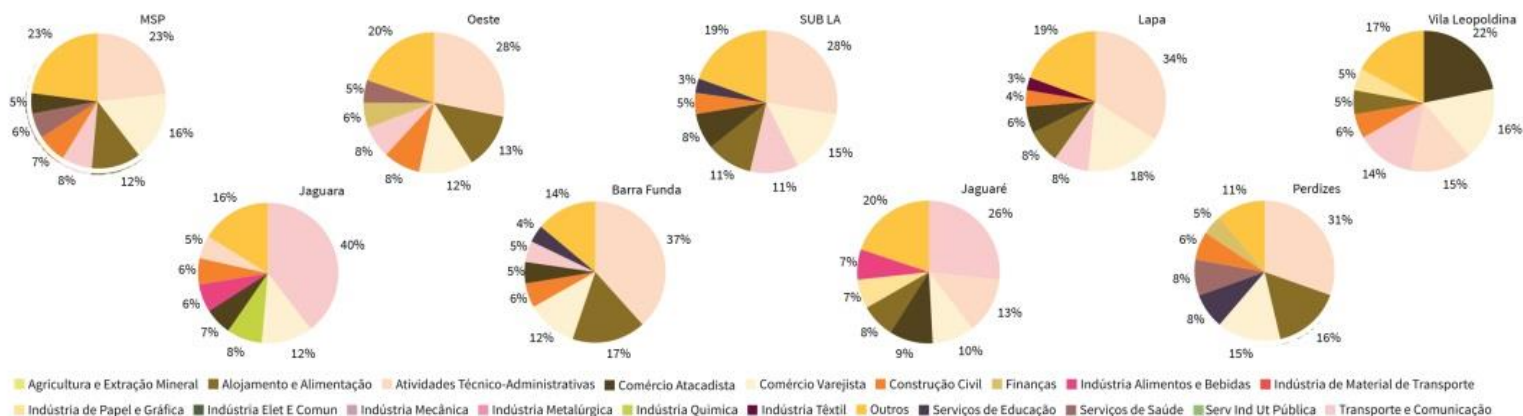


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

O perfil da Vila Leopoldina na cadeia produtiva é significativamente diferente dos outros distritos da Subprefeitura da Lapa. Por um lado, este distrito revela a menor percentagem proporcional de empregos no setor de serviços (39,4%) e, por outro lado, a maior proporção de empregos no setor comercial (38,5%), essencialmente motivada pelas atividades econômicas do CEAGESP.

Novas atividades econômicas

Ainda que não significativos do ponto de vista estatístico, nos últimos anos a Vila Leopoldina vem se notabilizando como um importante polo da indústria e dos serviços de mídia, com vários estúdios de filmagem e fotografia localizados nos antigos pavilhões industriais, que acabam por atrair serviços correlatos, como produtoras de mídia e agências de publicidade.

Outros setores específicos começam a se destacar também, como a alta gastronomia representada por, entre outros, diversos restaurantes de comida japonesa que aproveitam a proximidade da CEAGESP; e o comércio e serviços de produtos de jardinagem e paisagismo.

Redes sociais e agentes

Finalmente, cabe destacar que na Vila Leopoldina há uma consistente organização social das comunidades que habitam seu território, estruturada pela presença de instituições do terceiro setor e religiosas que contribuem de modo decisivo para o desenvolvimento do debate público. Podem ser destacados o Fórum Social da Vila Leopoldina, a Associação Leopoldina Viva, a Paróquia Nossa Senhora de Lourdes, o Instituto Rogacionista Santo Aníbal e o Instituto Acaia.

O conjunto dessas instituições, assim como outros representantes da comunidade local e cidadãos em geral deverão ter a oportunidade de participar da discussão e definição dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano que deverá orientar o detalhamento do planejamento urbano do perímetro, por exemplo, através das Consultas Públicas já previstas pelo Decreto que regulamentou os procedimentos do PIU.

O presente documento resulta de um conjunto de investigações e discussões que incluíram conversas preliminares com alguns dos agentes identificados, bem como com a Prefeitura de São Paulo, através da SMDU – Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e da SP Urbanismo.

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 m² 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.