

# **3. PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO**

## 3.1

### As etapas da elaboração do Programa de Interesse Público

O Programa de Interesse Público do PIU VLVL, apresentado mais adiante no Capítulo 3, foi desenvolvido ao longo de um processo que contou com várias etapas e respectivas contribuições, de distintas naturezas.

#### **Manifestação de Interesse Privado - MIP**

Desde logo tendo como foco a diretriz de prover habitação de qualidade para as comunidades que habitam as ocupações vulneráveis do território em questão e que constitui a motivação básica do presente PIU, o Programa de Interesse Público foi, num primeiro momento, sumarizado na MIP – Manifestação de Interesse Privado apresentada pelos proponentes à PMSP – Prefeitura de São Paulo em julho de 2016.

Essa versão inicial foi elaborada a partir do diagnóstico da área objeto de intervenção também apresentado na MIP, que procurou caracterizar preliminarmente os aspectos socioterritoriais do perímetro do PIU, e com base nas diretrizes do novo marco regulatório urbano da cidade (PDE 2014 e LPUOS 2016), sobretudo naquelas definidas no PDE 2014 para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM – Macroárea de Estruturação Metropolitana, que engloba o subsetor ACP – Arco Pinheiros, no qual se insere o perímetro do PIU.

#### **Consulta e Audiência pública**

Em seguida, como parte do processo de aprovação da MIP por parte da PMSP e conforme previsto pelo Decreto 56.901, de 30 de março de 2016, que regulamenta o processo do PIU, entre os dias 21/09 e 14/10/2016, a versão inicial apresentada

na MIP foi submetida à consulta pública, a qual produziu um relatório de sistematização de contribuições que foi então considerado e está incorporado à versão final do Programa de Interesse Público.

No dia primeiro de novembro de 2016 foi realizada a audiência pública que completou o processo participativo dessa fase de avaliação da pertinência da MIP, quando a motivação básica do PIU e o Programa de Interesse Público contidos na MIP foram publicamente apresentados e discutidos. As contribuições originadas nessa discussão, reunidas na ata da audiência pública, também estão contempladas na versão final do Programa de Interesse Público.

#### **Reuniões de trabalho**

Em paralelo a essas etapas formais do processo, a equipe encarregada pelos proponentes do desenvolvimento do PIU colheu uma série de contribuições, muitas delas coincidentes com as que foram sistematizadas no processo participativo acima relatado, em reuniões de trabalho com as entidades atuantes na área, como o Instituto Acaia e o Fórum Social da Vila Leopoldina, e com representantes de órgãos da administração municipal, como com arquitetos da SEHAB – Secretaria da Habitação da PMSP e funcionários da UBS Parque da Lapa.

#### **Autorização do PIU**

Em trinta de novembro de 2016 foi publicado, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, o Despacho do Gabinete do Prefeito autorizando o prosseguimento

do desenvolvimento do PIU. Conforme previsto nesse despacho, em sete de dezembro de 2016, o Gabinete do Presidente da SP Urbanismo publicou a definição oficial do perímetro do PIU e as diretrizes para o seu desenvolvimento, que são a base do Programa de Interesse Público ora considerado.

#### **Outras referências**

Finalmente, formam ainda parte das referências reunidas para a formulação do Programa de Interesse Público do presente PIU as políticas propostas pelo PlanMob – Plano de Mobilidade de São Paulo e pelo PMH – Plano Municipal de Habitação, nas versões 2009 e 2016, os dados do HabitaSAMPA, do HABISP e do GeoSampa, os dados reunidos nos Cadernos das Subprefeituras – Subprefeitura Lapa e sobretudo os objetivos e diretrizes apresentados no Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras – Macroregião Centro-Oeste, de dezembro de 2016.

## 3.2 Objetivos

A seguir são elencados os objetivos do Programa de Interesse Público do PIU VLVL, formulados, conforme acima exposto, (I) com base na política urbana e habitacional do município e do correspondente marco regulatório; (II) a partir das análises do Diagnóstico Sócio Territorial que compõem o Capítulo 2 do presente relatório; e (III) incorporando as contribuições produzidas pelo processo participativo desenvolvido para a discussão do Programa de Interesse Público inicialmente apresentado na MIP. Os objetivos são:

1. viabilizar solução para provisão de habitação social com reassentamento para os moradores da favela da Linha e favela do Nove e das invasões de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, considerando as ZEIS demarcadas no PDE e contidas no perímetro de projeto e imediações, promovendo a permanência desses moradores no bairro e a restituição dos espaços públicos do ramal ferroviário e das Ruas Japiaçu e Prof. Ariovaldo Silva, bem como das referidas áreas condominiais;
2. priorizar a implantação de moradias de interesse social, com qualificação do espaço urbano, implantação de áreas verdes e realização de aberturas viárias nas ZEIS do perímetro expandido e áreas institucionais decorrentes de futuros parcelamentos;
3. desenvolver empreendimentos de habitação social integrados ao tecido urbano e social vizinhos, evitando-se a concentração excessiva de HIS em um único lugar e adotando-se para o projeto urbano desses empreendimentos morfologias similares e compatíveis com a morfologia urbana vizinha;
4. desenvolver empreendimentos de habitação social de uso misto, com usos de interesse público no térreo, que garantam a presença de espaços de comércio e serviços cuja solução os mantenham preferencialmente sob regulação pública;
5. desenvolver empreendimentos de habitação social plurais, com a mistura de diferentes segmentos sociais, com a provisão de HIS;
6. associar os empreendimentos de habitação social a equipamentos públicos municipais, especialmente aqueles ligados às redes de saúde, educação, esporte, cultura e lazer, de forma a garantir a presença do poder público municipal junto do complexo de habitação social;
7. regularizar, reformar e revitalizar o conjunto habitacional Madeirite;
8. melhorar a rede de equipamentos públicos, considerando as características da rede existente, as carências e demandas locais, a acessibilidade pela rede de transporte público e as respectivas políticas setoriais;
9. requalificar áreas subutilizadas dos imóveis industriais, com densidades compatíveis com as diretrizes de desenvolvimento da MEM e usos mistos;
10. viabilizar a mudança de usos predominantemente industriais para usos compatíveis ao zoneamento atual, sem demolição das edificações existentes;
11. viabilizar o parcelamento do solo de forma integrada, com melhor aproveitamento para abertura de novas ruas, destinação de áreas verdes e instalação de equipamentos institucionais;
12. considerando o longo ciclo do integral desenvolvimento imobiliário do perímetro, estimular o aproveitamento temporário dos atuais imóveis industriais com usos aderentes às demais diretrizes do PIU, como por exemplo com atividades da chamada economia e indústria criativa;
13. considerar a majoração do coeficiente de aproveitamento dos lotes, num valor proporcional à rica infraestrutura urbana e metropolitana de grande porte instalada nos arredores, evitando a subutilização da área e o desperdício do potencial da região;
14. promover o desenvolvimento de tecido urbano misto, plural, denso e equilibrado, que diminua 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);
15. identificar as áreas contaminadas existentes e avaliar as medidas necessárias para sua reintegração às dinâmicas urbanas locais e as estratégias para sua contribuição ao atendimento das demais diretrizes elencadas;
16. melhorar a rede de espaços públicos e a infraestrutura urbana, em especial de drenagem, ampliando a oferta de áreas verdes e de lazer e sua conectividade com as redes de transportes e de equipamentos públicos;
17. organizar a rede de espaços públicos e a infraestrutura verde de modo a potencializar e valorizar o parque fluvial do Rio Pinheiros, em desenvolvimento ao longo das suas margens;
18. implantar arborização viária e aumentar as áreas verdes permeáveis;
19. desenvolver ações de assistência e desenvolvimento social para atender a população em situação de rua e usuária de droga e garantir a sua inclusão no processo de desenvolvimento urbano proposto;
20. considerar a implementação soluções de habitação para os grupos mais vulneráveis, nomeadamente as mulheres, os egressos do centro de detenção e os moradores de rua com graves problemas psicológicos;
21. considerar a recuperação, ampliação e melhoria de equipamentos da rede de assistência e desenvolvimento social existentes;

22. desenvolver parcerias de educação profissional entre os agentes econômicos da região, principalmente os da economia criativa, garantindo formação técnica, reciclagem e formalização profissional da população vulnerável;
23. implementar programas de desenvolvimento social orientados para a população jovem e adolescente visando o combate à evasão escolar, a educação contínua e a formação profissional, técnica e artística;
24. promover programas de desenvolvimento social orientados para as mulheres em situação de vulnerabilidade visando a diminuição das desigualdades, a construção de emancipação familiar e o combate à violência doméstica;
25. garantir que pontos localizados nas áreas de influência dos eixos de transporte tenham acesso à estação de trem e aos corredores de ônibus, existentes e futuros, dentro do seu raio de influência;
26. implantar sinalização viária, faixas de pedestres, semáforos, alargamentos de calçadas e lombosfaixas de modo a garantir a segurança dos pedestres;
27. complementar a rede cicloviária, conectando-a ao sistema de transporte, aos parques e equipamentos públicos;
28. contribuir para o desenvolvimento de áreas ajardinadas, à maneira de parque, na área de propriedade da CPTM junto à margem direita do Rio Pinheiros;
29. fazer gestões junto às esferas governamentais pertinentes e criar condições urbanísticas para 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;
30. considerando a proximidade da Cidade Universitária e do futuro CITI – Centro de Tecnologia e Inovação previsto sobre a ZOE da CEAGESP, favorecer e fomentar também atividades de pesquisa e de desenvolvimento tecnológico e dos novos negócios associados a essas atividades; e
31. privilegiar, entre as novas atividades econômicas a serem favorecidas, aquelas capazes de gerar emprego 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

### 3.3

## Diretrizes

Considerando a legislação incidente na área (capítulo 2.6); o contexto de planejamento do Arco Pinheiros; os objetivos gerais do Programa de Interesse Público acima elencados e as diretrizes definidas pela SP Urbanismo no momento da autorização pela PMSP do desenvolvimento do PIU, são definidas a seguir as diretrizes que orientam o desenvolvimento e a implantação do PIU VLVL:

1. transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana, com o aumento nas densidades construtiva e demográfica;
2. transformações estruturais orientadas para a implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana;
3. recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de áreas verdes, drenagem, saneamento básico e mobilidade, com especial atenção a recuperação das planícies fluviais;
4. mitigação das ilhas de calor;
5. manutenção da população moradora, inclusive através da promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;
6. produção de HIS e atendimento da demanda por habitação social, em consonância com as diretrizes do Plano Municipal de Habitação;
7. regularização fundiária das ocupações vulneráveis, de acordo com as diretrizes do Plano Municipal de Habitação;
8. promoção de empreendimentos de habitação social associados a equipamentos e serviços públicos que garantam a presença do poder público municipal nesses empreendimentos;
9. atendimento da demanda por equipamentos e serviços públicos sociais;
10. ações de desenvolvimento social da população em situação de vulnerabilidade social, especialmente da população em situação de rua e da população usuária de drogas;
11. regulação da produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos privados, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;
12. redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;
13. resolução dos problemas das áreas com riscos geológico-geotécnicos e de inundações e solos contaminados, acompanhada da prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;
14. compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e hidrológicas; e
15. reassentamento da população, através da construção de HIS, em Zonas Especiais de Interesse Social (“ZEIS”) próximas dos assentamentos e a uma distância caminhável.