

4. PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO

4.1 PLANO URBANÍSTICO

O plano urbanístico apresentado a seguir trata do reordenamento urbano do perímetro do PIU, destacando o desenho urbano alinhado entre a SP-Urbanismo e os Proponentes. Mais adiante, no item 4.2 “Modelagem da Habitação Social”, são detalhados os estudos propostos para os empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS, bem como a definição do cenário adotado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

O pressuposto inicial, cabe lembrar, é que a população moradora das favelas contidas no perímetro seja inteiramente realocada em empreendimentos de HIS a serem desenvolvidos em áreas do perímetro e em ZEIS de sua envoltória imediata, logo no início da implantação do plano de desenvolvimento urbano, numa única operação para cada remoção, de modo a evitar que áreas parcialmente desocupadas sejam novamente invadidas.

Cabe lembrar também que as duas favelas se formaram por ocupações irregulares de logradouros públicos. A favela do Nove ocupa a Rua Japiiaçu e parte da Avenida Professor Ariovaldo Silva e a favela da Linha ocupa a Avenida D prevista no Mapa Digital da Cidade de São Paulo (Geosampa). São espaços que se apresentam impróprios para o uso residencial, tanto por sua inadequação espacial – demasiado estreitos – como por se constituírem como segmentos de eixos importantes do tecido urbano local e que se encontram no momento obstruídos.

O Plano urbanístico teve como pressuposto também os planos colocalizados levantados ao longo desse estudo, além da Nota Técnica do CEAGESP publicada em Outubro de 2016 e o Plano de Melhoramentos Viários para a região do Arco Tietê, Lei nº 16.541/2016.

Parcelamento do solo

Em todo o perímetro do PIU VLVL existem 3 lotes de grandes proporções, com áreas superiores a 20.000 m², remanescentes da antiga ocupação industrial, que deverão ser parcelados de acordo com a legislação atual (Art. 45 da LPUOS 2016). Constituem atualmente duas quadras de grandes dimensões e são lotes de propriedade dos proponentes do presente PIU. Em função da sua posição e área total – somam mais de 100.000 m² – seu parcelamento configura uma oportunidade ímpar para um melhor reordenamento urbano de todo o perímetro.

Por essa razão, propõe-se que seja adotado o instrumento do Reordenamento Urbano Integrado – RUI (Art. 134, § 2º do PDE 2014) desses três lotes, a fim de que:

I) as áreas verdes que serão originadas constituam um único e significativo sistema, capaz de construir um centro para o novo bairro que aí deverá se formar, onde todos os habitantes – moradores, estudantes e trabalhadores – de todos os segmentos sociais, poderão se encontrar e conviver;

II) a nova área institucional a ser criada seja toda concentrada num único lote, permitindo a construção de equipamento público de maior porte e melhor qualidade; e

III) o novo sistema viário seja desenhado de modo mais contínuo e coeso, tanto em suas partes como em relação ao sistema viário já existente.

Os percentuais obrigatórios de destinação de área pública estão indicados no quadro abaixo (extraído da LPUOS 2016).

Sistema viário

Para além dos lotes que serão reparcelados e que terão parte da sua área convertida em novas ruas, o sistema viário do perímetro, bastante rarefeito, deverá ser enriquecido também pela recuperação de ruas existentes ou previstas, conforme indicações do Mapa “Sistema viário existente e previsto”, apresentado anteriormente nesse relatório.

O tecido urbano originado pela antiga ocupação industrial, composto por quadras superdimensionadas e com escassez de passagens urbanas, passará a contar com um sistema capilar de novos caminhos, atualmente inexistente, que deverá promover a reestruturação do tecido urbano local de forma integrada, qualificando todo o entorno, atualmente bastante degradado. As medidas previstas são:

I) Recuperação, como parte do sistema viário, da

Rua Japiiaçu e de parte da Avenida Professor Ariovaldo Silva, atualmente ocupadas pela favela do Nove, bem como da Avenida D prevista no Mapa Digital da Cidade (Geosampa) e correspondente ao antigo ramal ferroviário atualmente ocupado pela favela da Linha.

II) Abertura de uma nova rua dentro dos lotes 4 e 16 da quadra 86 (ver Mapa PERÍMETRO PIU – Quadras Fiscais, lotes e proprietários) conforme previsto e regulamentado no Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê (Lei nº 16.541/2016), com a finalidade de garantir a continuidade viária local e em substituição ao trecho compreendido entre as avenidas César de Oliveira e Dr. Gastão Vidigal da Avenida D, que foi inviabilizado pela implantação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite e por outras construções implantadas nos lotes 5 e 7 da quadra 53.

III) Consolidação e abertura ao livre tráfego das extensões previstas no Mapa Digital da Cidade (Geosampa) das ruas Heliópolis e Potsdam ao sudoeste da Avenida Dr. Gastão Vidigal, atualmente incorporadas às áreas operacionais da CEAGESP.

IV) Abertura de um novo bulevar, perpendicular à marginal Pinheiros (Avenida das Nações Unidas) e central às áreas que serão parceladas, dessa avenida até a Avenida Dr. Gastão Vidigal, voltado à circulação de pedestres e ciclistas, que deverá se constituir como o principal espaço do convívio público do perímetro.

V) Abertura de nova rua paralela à Avenida das Nações Unidas (marginal Pinheiros) entre essa e a Avenida José César de Oliveira, interligando as avenidas Prof. Ariovaldo Silva e Manuel Bandeira, como parte do sistema viário a ser originado pelo parcelamento dos grandes lotes (conforme também proposto na Nota Técnica do CEAGESP de outubro de 2016).

VI) Abertura de uma série de vias de pedestres, paralelas à nova rua e transversais ao bulevar, também como parte do parcelamento dos grandes lotes.

VII) Aumento, para 5 m de largura, das calçadas existentes junto aos grandes lotes, como parte do sistema viário a ser originado pelo parcelamento desses.

VIII) Gestão junto aos proprietários privados dos lotes 361 a 1182 (condomínio) e 1183 da quadra 85, para abertura de passagem urbana de pedestres em fruição pública, a ser criada junto da divisa que ambas as propriedades compartilham, alinhada com a área de fruição pública existente na quadra vizinha (quadra 51, lote 19). Essa nova fruição pública será estratégica para formar uma passagem urbana que se estenderá da nova rua a ser criada no parcelamento dos grandes lotes até a Avenida Queiroz Filho, facilitando assim o acesso à estação Villa-Lobos Jaguaré da CPTM.

Considerando que a área desta fruição projeta-

da pertence aos condomínios Vista Verde Offices e Villa Lobos Office Park, o regramento de uso e acesso deverá respeitar condições de segurança e controle a serem definidas pelos proprietários em conjunto com a Prefeitura Regional da Lapa.

A fim de incentivar essa abertura, propõem-se que esses proprietários tenham o direito de transferir o potencial construtivo do coeficiente básico de aproveitamento da área aberta à fruição pública, à semelhança do direito à TDC – transferência do direito de construir associado às matrículas que contém bens culturais tombados, já regulamentado.

Área Institucional

A área institucional foi toda reunida num único lote correspondente a uma nova quadra que será criada entre o bulevar proposto e o Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite.

Com mais de 5.300 m² de área, será possível aí desenvolver um significativo complexo de equipamentos públicos, associado a um dos empreendimentos de HIS previstos e que será apresentado mais adiante nesse trabalho.

Nos equipamentos públicos deverão ser privilegiados os equipamentos do desenvolvimento social: de saúde, cultura, esporte e lazer.

Sua localização foi estrategicamente definida: o complexo de equipamentos públicos não apenas estará junto da demanda a ser atendida, como de-

verá propiciar a presença do poder público municipal junto da Habitação de Interesse Social, tanto do novo empreendimento como do conjunto habitacional existente, de modo a contribuir para a sustentabilidade de ambos. Contará também com grande presença no panorama urbano, ao situar-se de frente para o novo bulevar, que deverá se constituir como o espaço central do perímetro do PIU.

Área verde

Propôs-se a construção de um único sistema de áreas verdes alinhado e articulado ao longo do bulevar central do novo sistema viário proposto. Para que tal sistema ganhasse em escala e protagonismo, boa parte da área sem afetação previamente definida foi a ele destinada. A majoração do Sistema de Áreas Verdes se justifica também devido a baixa presença de cobertura vegetal na região da Vila Leopoldina, conforme indicado no item 2.4 “Principais características ambientais e urbanas do perímetro de intervenção”.

Com essa solução, o novo sistema de áreas verdes contribuirá fortemente para que o bulevar se constitua como o espaço central do convívio público do perímetro do PIU, ao percorrer e servir a todas as novas quadras que serão originadas no reordenamento urbano.

Estará assim muito acessível para todos os novos habitantes, inclusive para os habitantes do Cingapura Madeirite e do novo empreendimento de HIS localizado na Área Institucional, que poderão facilmente acessá-lo através dos terreos abertos dos equipamentos públicos que nela deverão ser construídos.

Com essa configuração, o novo sistema de áreas verdes e bulevar articulados servirá também de caminho privilegiado e convidativo para o futuro parque fluvial do Pinheiros, incipientemente desenvolvido, contando agora apenas com poucas áreas devidamente ajardinadas e uma ciclovia que se interrompe pouco antes de atingir a área do PIU, na altura da estação Villa-Lobos Jaguaré da

ÁREA DO LOTE OU GLEBA (m ²)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA VERDE (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA INSTITUCIONAL (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE SISTEMA VIÁRIO (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA SEM AFETAÇÃO PREVIAMENTE DEFINIDA	TOTAL DO PERCENTUAL MÍNIMO DE DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (%)
Maior que 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados)	5	5	NA	20	30
Maior que 40.000m ² (quarenta mil metros quadrados) (a)	10	5	15	10	40

Notas:
(a) lotes ou glebas com áreas superiores a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) deverão ser obrigatoriamente loteados nos termos do §2º do artigo 44 desta lei.

Tabela 3:
Quadro 2 - Percentuais de destinação de área pública

CPTM.

O bulevar, articulado com as demais áreas verdes propostas no presente PIU, desempenhará ainda um importante papel na recuperação e qualificação do sistema ambiental do perímetro. Para além do seu papel para a qualificação da paisagem urbana e preservação da biodiversidade, a continuidade espacial e a generosa dimensão de superfície permeável do bulevar se constituirão como uma relevante área de absorção, retenção, retardamento e drenagem de grandes volumes de águas pluviais. Desta forma, o bulevar contribuirá relevantemente para a mitigação dos pontos de alagamento identificados na região (cf. capítulo 2.4 e CARTA GEO-LÓGICA E RISCO DE INUNDAÇÃO), tal como preconizado no PDE 2014 e no Caderno de Propostas do Plano Regional da Subprefeitura da Lapa.

Abrindo-se nessa direção, esse sistema contribuirá também para aproximar todo o perímetro do PIU à outra margem do Rio Pinheiros e, conseqüentemente, do futuro Parque Tecnológico do Jaguaré e da própria Cidade Universitária.

Cabe ressaltar que o Anexo IV da Nota Técnica do CEAGESP (out/2016) prevê um parque linear junto a Rua Professor Ariovaldo da Silva. O PIU VLVL entende que este parque poderá ser potencializado se colocado em posição mais central do perímetro do PIU e se valendo das áreas de doação obrigatória devida ao parcelamento dos terrenos.

A intervenção do PIU deverá prever, ainda, a arbo-

rização das demais ruas do perímetro, a partir da obrigatoriedade dos terrenos de plantarem (com a devida autorização da subprefeitura) 1 árvore a cada 5 metros de calçada.

Loteamento

A partir do instrumento do Reordenamento Urbano Integrado – RUI, as áreas a serem doadas foram tratadas de maneira global para os três terrenos de parcelamento obrigatório, compondo e localizando os percentuais de áreas institucionais, verdes, do sistema viário e sem afetação previamente definida autonomamente em relação aos limites dos lotes originais.

Do mesmo modo, o loteamento proposto foi concebido sem relação com os limites originais das áreas e será composto de 9 lotes, com áreas variando entre 3.600 e 17.400 m², aproximadamente.

Esses novos lotes terão frente tanto para o bulevar central quanto para o sistema viário circundante, sendo que o acesso de automóveis será feito exclusivamente por esse último.

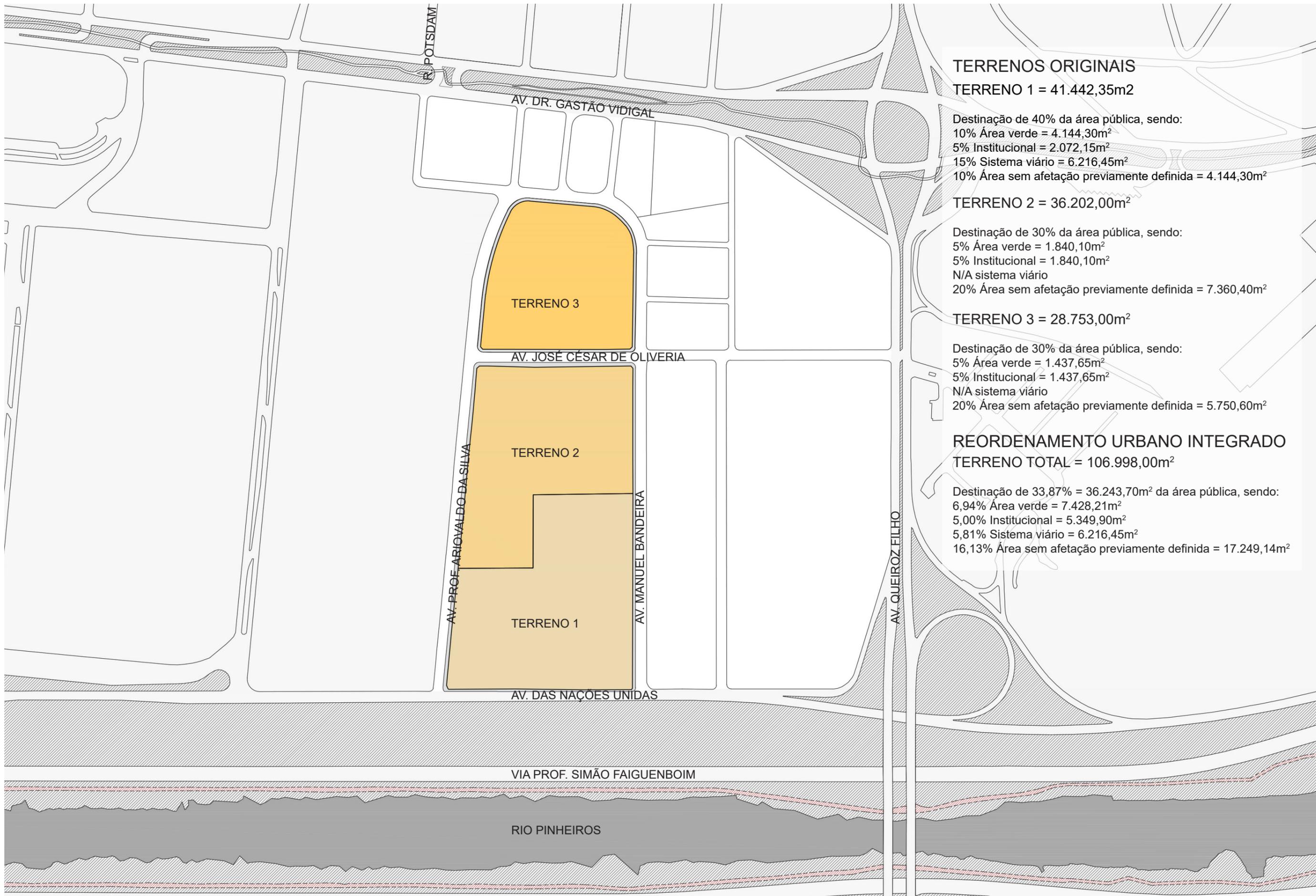
A implantação do bulevar central, considerado o principal espaço de convívio público do perímetro, será configurado, ainda, por uma série de comércios e serviços para favorecer a ativação do espaço. A limitação do gabarito em 25 m na faixa de 20 m paralela ao bulevar contribui para configuração de um espaço agradável ao pedestre, de escala aprazível aos transeuntes do bulevar.

A fim de ativar o bulevar central e reforça-lo como o principal espaço do convívio público do perímetro do PIU, foi proposta, em termos do uso e ocupação do solo dos lotes lindeiros, a distinção de uma faixa de 20 m paralela e frontal ao bulevar, onde o uso seja prioritariamente comercial, favorecido pelo estabelecimento, nessa faixa, de um gabarito máximo de 25 m de altura.

Tal gabarito contribuirá também para evitar o sombreamento excessivo das áreas ajardinadas do bulevar, que resultarão, dessa maneira, mais abertas e agradáveis à escala dos pedestres.

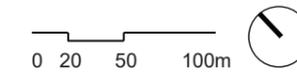
Lote 01	17.425,38 m ²
Lote 02	6.003,13 m ²
Lote 03	3.882,95 m ²
Lote 04	7.181,72 m ²
Lote 05	3.988,91 m ²
Lote 06	4.825,82 m ²
Lote 07	11.616,87 m ²
Lote 08	12.261,61 m ²
Lote 09	3.567,85 m ²
Lote Institucional	5.349,90 m ²

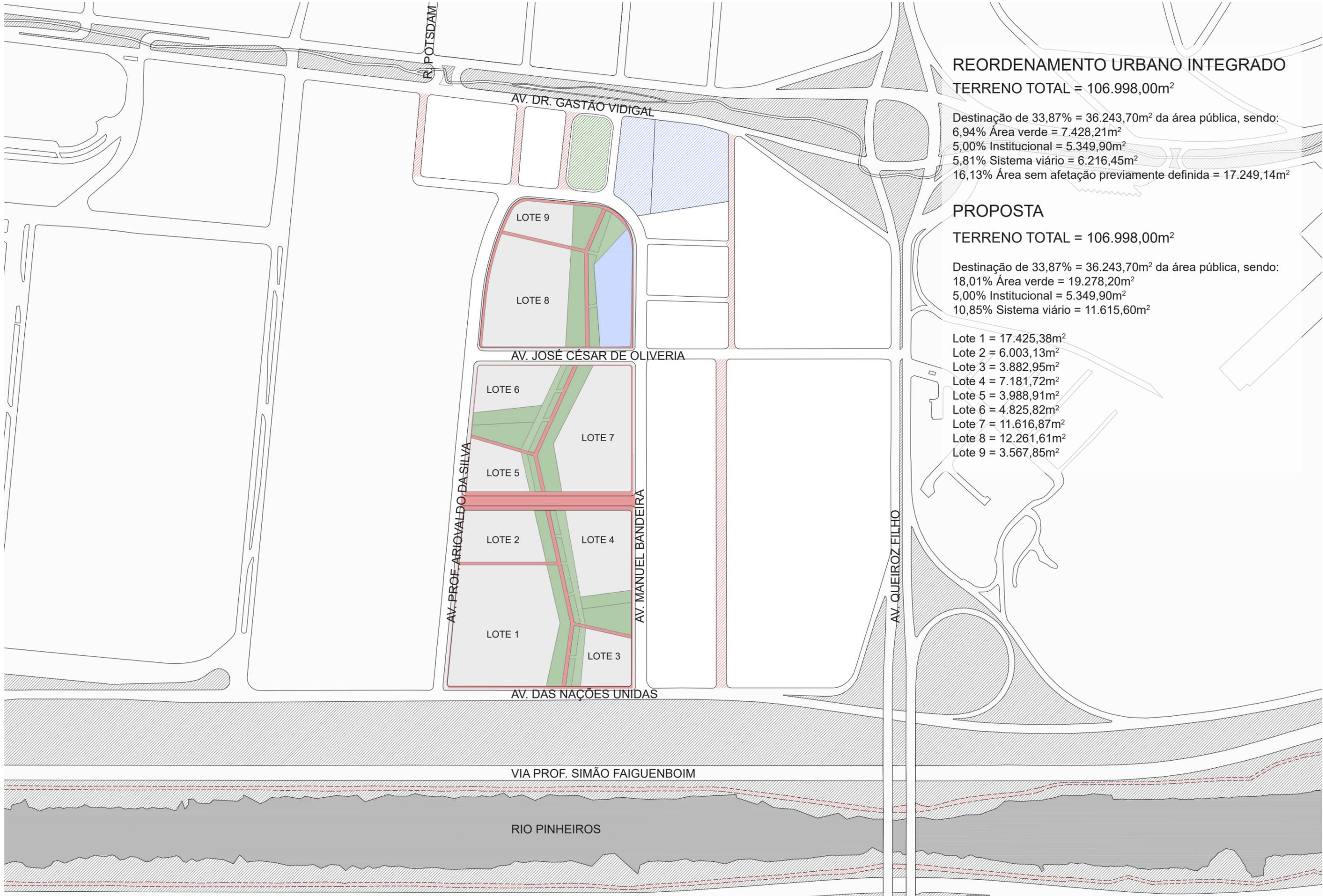
Tabela 4:
Áreas dos lotes



PARCELAMENTO DO SOLO

Fontes: Google Earth
 Elaboração: Urbem





REORDENAMENTO URBANO INTEGRADO
TERRENO TOTAL = 106.998,00m²
 Destinação de 33,87% = 36.243,70m² da área pública, sendo:
 6,94% Área verde = 7.428,21m²
 5,00% Institucional = 5.349,90m²
 5,81% Sistema viário = 6.216,45m²
 16,13% Área sem afetação previamente definida = 17.249,14m²

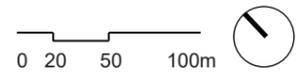
PROPOSTA
TERRENO TOTAL = 106.998,00m²
 Destinação de 33,87% = 36.243,70m² da área pública, sendo:
 18,01% Área verde = 19.278,20m²
 5,00% Institucional = 5.349,90m²
 10,85% Sistema viário = 11.615,60m²

- Lote 1 = 17.425,38m²
- Lote 2 = 6.003,13m²
- Lote 3 = 3.882,95m²
- Lote 4 = 7.181,72m²
- Lote 5 = 3.988,91m²
- Lote 6 = 4.825,82m²
- Lote 7 = 11.616,87m²
- Lote 8 = 12.261,61m²
- Lote 9 = 3.567,85m²

REORDENAMENTO URBANO INTEGRADO

Fontes: Google Earth
 Elaboração: Urbem

- Sistema viário proposto no R.U.I.
- Áreas verdes propostas no R.U.I.
- Área institucional proposta no R.U.I.
- Sistema viário complementar proposto
- Áreas verdes complementares propostas
- Área institucional existente



4.1.1. ESTIMATIVAS DE POPULAÇÃO PROJETADA E DE IMPACTO NO SISTEMA DE MOBILIDADE

A população geral projetada para o perímetro do PIU foi estimada em cerca de 9.600 novos moradores e cerca de 24.000 novos trabalhadores e estudantes, ao final de todo o desenvolvimento urbano e imobiliário. Somados aos números existentes, (aproximadamente 1.250 moradores e 18.000 trabalhadores), a previsão do total de habitantes e empregos no perímetro do PIU ao final da sua implantação é de mais de 10.000 moradores e mais de 42.000 empregos, que representarão uma densidade demográfica de 320 hab/ha e a relação de 4,0 empregos/habitante.

A estimativa da população projetada foi calculada com base no uso e ocupação do solo existente dos lotes que já apresentam empreendimentos imobiliários consolidados e num cenário de uso e ocupação do solo para os novos lotes e para aqueles existentes cujo uso e ocupação não são ainda consolidados, conforme Mapa CENÁRIO ILUSTRATIVO, apresentado a seguir. A partir dos parâmetros apresentados na tabela 5 abaixo foi possível estimar população projetada, conforme tabela 6 a seguir.

O Coeficiente de Aproveitamento (CA) adotado para todos os lotes, com exceção dos lotes com uso incentivado, de uso institucional e de habitação social, foi de 4,0.

Segundo o cenário considerado, em dois lotes haveria usos incentivados (hotéis, escolas, universidades e/ou hospitais), cujo CA foi majorado, nessa perspectiva, para 6,0.

Na área institucional resultante do parcelamento, a estimativa da população projetada – moradora e trabalhadora – baseou-se na Modelagem de Habitação Social do respectivo empreendimento, realizada pelos proponentes e apresentada no item 4.2 “Modelagem da Habitação Social”. Na área do Conjunto Habitacional

Nos lotes de uso misto, adotou-se uma área para usos residenciais correspondente a 110% da área construída computável máxima, considerando o instrumento da Cota de Solidariedade, acrescida de uma área correspondente a 20% da área construída computável máxima destinada a usos não residenciais, considerando o instrumento do Uso Misto.

Em todos os lotes, considerou-se o instrumento da Fachada Ativa, que permitiu acrescentar uma área construída equivalente a 50% da área do lote, no térreo e voltado para o logradouro público, para usos não residenciais.

A partir das áreas obtidas de acordo com os critérios acima expostos, foi possível estimar o número de habitantes e empregos.

Para o cálculo de moradores, adotou-se uma cota

parte de 30 m² por unidade habitacional e multiplicou-se o número resultante dessas por 3,15, para obter-se o número final de pessoas.

Para o cálculo de empregos gerados, primeiramente foi adotado o fator 1,05 na relação entre a área construída não residencial e a área computável do terreno para os lotes de uso não residencial predominante, já que aproximadamente 5% da área construída de uso não residencial não é computável (áreas técnicas, varandas, etc). Em segundo lugar, foi adotado o fator de 0,8 na relação entre a área útil não residencial e a área construída não residencial, pois cerca de 80% da área construída não residencial pode ser considerada “área de carpete”, utilizável pelos empregados.

A partir da área útil estimada para cada tipo de uso não residencial, foi aplicado um valor de m² por emprego, que variou entre 10m²/emprego para os serviços e comércios que ocupem torres verticais, 15m²/emprego para os comércios e serviços localizados nos térreos dos edifícios, 50 m²/emprego para os usos incentivados como universidades ou hospitais, e 35m²/emprego para os usos institucionais.

Tendo em vista o Índice de Mobilidade da Pesquisa OD 2007- fixado em 1,95 viagens diárias por pessoa na RMS - e considerando os cálculos de população projetada para o perímetro do PIU acima apresentados – 9.600 novos residentes e 24.000 novos trabalhadores e estudantes – esti-

ma-se que o impacto no sistema de mobilidade ao final de todo o desenvolvimento urbano e imobiliário seja de 18.720 Viagens Origem (por incremento da população residente) e 48.750 Viagens Destino (por incremento da população trabalhadora e estudantil) .

As estimativas das viagens diárias geradas pelo desenvolvimento urbano e imobiliário no perímetro foram detalhadas nos Gráficos 43 a 46 tomando em conta as Zonas Origem Destino (ZODs) de referência para o presente PIU, agregando as ZODs Boaçava, Vila Hamburguesa, CEASA, Vila Leopoldina e Jaguaré, tal como no Capítulo 2.2 “Sistema viário, mobilidade e planejada”.

A partir destes dados, é possível concluir:

I) A população residencial projetada implicará um aumento de 18.525 (11,41%) viagens diárias Origem nas ZODs de referência, passando de 162.381 para 180.906. Estima-se que este incremento represente um crescimento de cerca de 6.800 viagens no Modo Motorizado Coletivo, 9.100 no Modo Motorizado Individual e 2.600 no Modo Não-motorizado (cf. Gráficos 41 e 42).

II) A população não-residencial projetada implicará um aumento diário de 46.800 (23,88%) Viagens Origem nas ZODs de referência, passando de 196.004 para 242.804. Estima-se que este incremento represente um crescimento de cerca de 18.300 viagens no Modo Motorizado Coletivo,

20.800 no Modo Motorizado Individual e 7.700 no Modo Não-motorizado (cf. Gráficos 43 e 44).

Apesar da estimativa do número de viagens diárias por Modo Principal de transporte - detalhadas nos Gráficos 45 e 46 - indicarem que o desenvolvimento urbano e imobiliário no perímetro poderá incrementar uniformemente as Viagens Origem em 11,41% e as Viagens Destino em 23,88% para cada modo de transporte, estas estimativas devem ser tidas em conta apenas como indicações, sendo que vários fatores poderão indicar distorções nestes valores, nomeadamente:

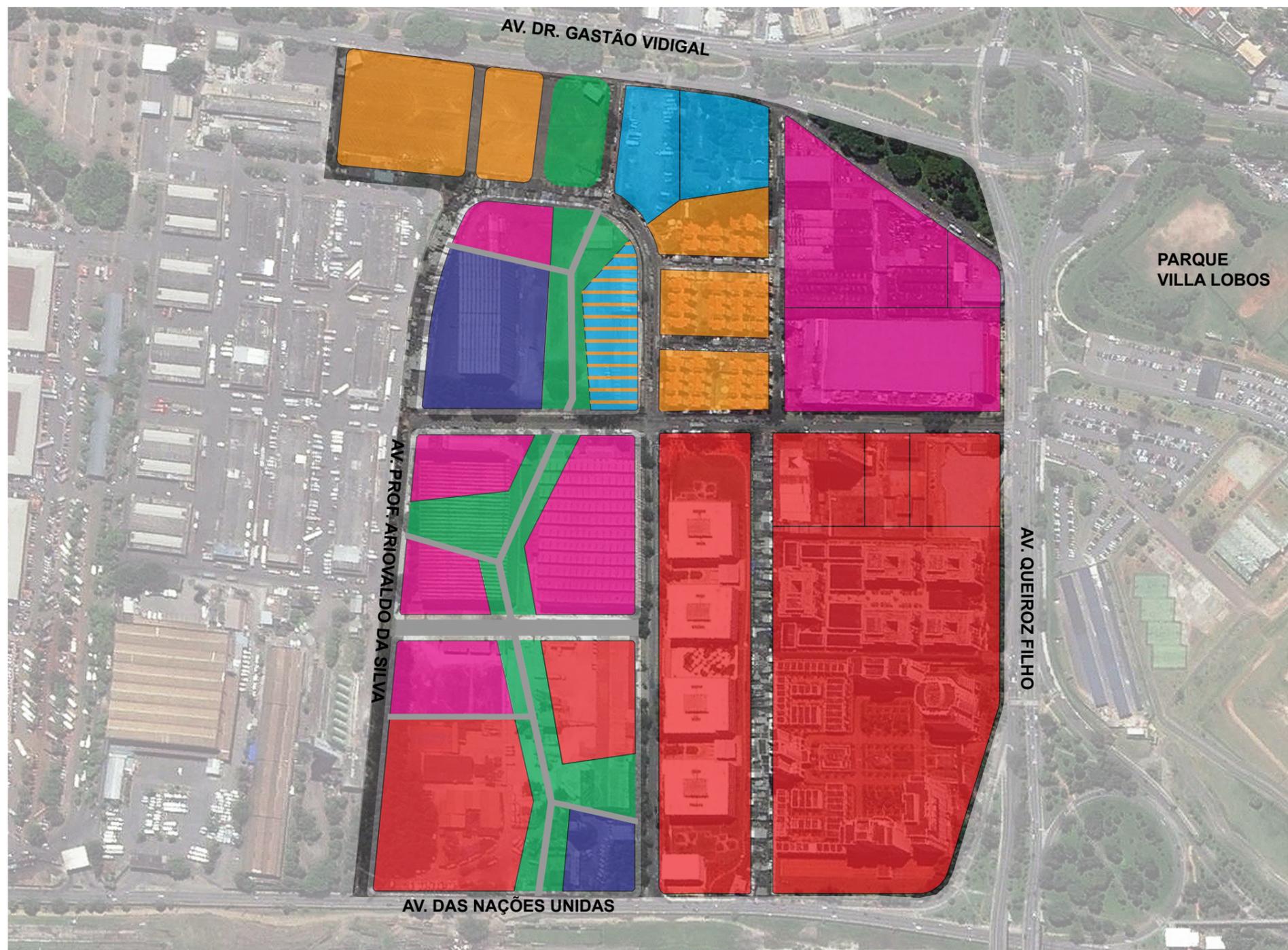
I) A intervenção urbana proposta neste PIU concentrará a totalidade do adensamento populacional num perímetro relativamente reduzido, localizando-se este nas imediações diretas de duas estações de trem da linha Esmeralda da CPTM (CEASA e Villa Lobos-Jaguarié), atualmente subutilizadas. É possível especular que este modo de transporte venha a ter especial preponderância nas opções de mobilidade da população residente, trabalhadora e estudantil no perímetro do PIU. Neste sentido, e em detrimento de outras modalidades de transporte, as estações da linha Esmeralda da CPTM nas imediações do perímetro poderão ter um fluxo de utilizadores marcadamente superior ao estimado nos Gráficos 45 e 46, tanto nas Viagens Origem como nas Viagens Destino, particularmente nas horas de pico da manhã e da tarde dos dias úteis.

II) Tendo em conta a implantação do bulevar proposto neste PIU como uma nova e significativa área verde e de lazer para a região, pode-se prever que esta qualificação ambiental do espaços público – a par com o incremento da rede peatonal e cicloviária ora proposta no perímetro - deverá gerar particular atração para deslocamentos a pé e de bicicleta. Desta forma, pode-se especular que a concentração do adensamento populacional no perímetro do PIU deverá impactar as redes peatonais e cicloviárias com incidência superior à estimada nos Gráficos 45 e 46, em detrimento de outros modos de transporte, particularmente à escala local.

III) a transformação do perímetro através do desenvolvimento urbano e imobiliário de uso misto e com grande variedade tipológica poderá atrair uma quantidade significativa de moradores que vivam e trabalhem no perímetro e suas imediações, potencialmente aumentando o número de deslocamentos de transporte local em detrimento de longas distâncias. Neste sentido, é possível que uma parte da população residente no perímetro do PIU priorize modos de transporte de escala local, potencialmente distorcendo as estimativas apresentadas nos Gráficos 45 e 46.

CA máximo adotado	4
CA máximo institucional	2,5
CA residencial (cota de solidariedade)	1,1
cota parte	30
habitantes (hab/domicílio)	3,15
área construída nR / área computável	1,05
área útil nR / área construída	0,80
m ² útil / emprego serviços	10
m ² útil / emprego comércio	15
m ² útil / emprego incentivado	50
m ² útil / emprego institucional	35

Tabela 5:
Parâmetros adotados para cálculo de densidade populacional projetada



CENÁRIO ILUSTRATIVO

Este cenário de uso do solo não é um cenário-meta mas uma ilustração para efeitos estimativos dos cálculos de outorga, cota de solidariedade e população projetada.

Elaboração: Urbem

USO DO SOLO PREDOMINANTE

- COMERCIAL VERTICAL
- USO MISTO

- USO INCENTIVADO
- INSTITUCIONAL
- RESIDENCIAL

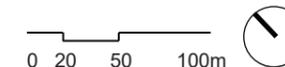


Tabela 6: Estimativa de população projetada:

	LOTES	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA COMPUTÁVEL (m ²)	USO PREDOMINANTE PROPOSTO	ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL	AREA CONSTRUÍDA Nr (nos andares)	AREA CONSTRUÍDA Nr (térreos)	AREA CONSTR. Nr (adicional incentivada)	AREA CONSTRUÍDA Nr (institucional)	UNIDADES HABITACIONAIS (cota parte=30)	Nº HABITANTES (3.15 hab/domicílio)	Nº EMPREGOS
Q37 L1 **	Estacionamento - CEAGESP + Estado de SP	9.115,00	25.960,00	USO RESIDENCIAL	25.960,00	0,00	4.210,00	0,00	3.350,00	449	1.414	301
"Q 41 L2 e L3; Q42 L 4"	Lote 01	17.425,38	69.701,52	COM /SERV VERT.	0	73.186,60	8.712,69	0,00	0,00	0	0	6.320
	Lote 02	6.003,13	24.012,52	USO MISTO	26.414	4.802,50	3.001,57	0,00	0,00	200	630	544
	Lote 03	3.882,95	15.531,80	USO INCENTIVADO	0	16.308,39	1.941,48	7.765,90	0,00	0	0	1.532
	Lote 04	7.181,72	28.726,88	COM /SERV VERT.	0	30.163,22	3.590,86	0,00	0,00	0	0	2.605
	Lote 05	3.988,91	15.955,64	USO MISTO	17.551	3.191,13	1.994,46	0,00	0,00	133	419	362
	Lote 06	4.825,82	19.303,28	USO MISTO	21.234	3.860,66	2.412,91	0,00	0,00	161	507	438
	Lote 07	11.616,87	46.467,48	USO MISTO	51.114	9.293,50	5.808,44	0,00	0,00	387	1.220	1.053
	Lote 08	12.261,61	49.046,44	USO INCENTIVADO	0	51.498,76	6.130,81	24.523,22	0,00	0	0	4.839
	Lote 09	3.567,85	14.271,40	USO MISTO	15.699	2.854,28	1.783,93	0,00	0,00	119	375	323
	Lote Institucional e de provisão de HIS**	5.349,90	13.230,00	INSTIT./ HIS	13.230	0,00	2.200,00	0,00	4.100,00	245	772	211
Q43 L1	Estacionamento - CEAGESP (remanescente)	4.544,00	18.176,00	USO RESIDENCIAL	18.176,00	0,00	2.272,00	0,00	0,00	151	477	121
Q511 L19 e 12	Atlas Offices *	29.310,00	58.620,00	COM /SERV VERT.	0	73.275,00	0,00	0,00	0,00	0	0	5.862
Q52 L1; Q53 L7	Cingapura Madeirite *	11.272,00	26.000,00	USO RESIDENCIAL	26.000	0	0,00	0,00	0,00	400	1.260	0
Q53 L5	Delegacia e IML - (terreno do CEAGESP) *	8.136,00	8.136,00	INSTITUCIONAL	0	0,00	0,00	0,00	8.542,80	0	0	195
Q56 L6	Estacionamento - CEAGESP	2.037,00	5.092,50	USO INSTITUCIONAL	0	0,00	1.018,50	0,00	5.092,50	0	0	171
Q85 L3	São José Desenvolvimento Imobiliário XXIII Ltda	5.597,00	22.388,00	COM /SERV VERT.	0	23.507,40	2.798,50	0,00	0,00	0	0	2.030
Q85 L5	Cooperativa Agro Pecuária Holambra	2.742,00	10.968,00	USO MISTO	12.065	2.193,60	1.371,00	0,00	0,00	91	288	249
Q85 L9*	Condomínio de escritórios *	7.143,00	8.580,80	COM /SERV VERT.	0	10.726,00	0,00	0,00	0,00	0	0	858
Q85 L361*	Condomínio de escritórios *	32.429,00	63.779,20	COM /SERV VERT.	0	79.724,00	0,00	0,00	0,00	0	0	6.378
Q85 L1183	Condomínio de escritórios *	24.994,00	48.587,20	COM /SERV VERT.	0	60.734,00	0,00	0,00	0,00	0	0	4.859
Q86 L3	Sociedade Agropecuária S. Carlos Ltda	2.040,00	8.160,00	USO MISTO	8.976	1.632,00	1.020,00	0,00	0,00	68	214	185
Q86 L4	Sociedade Agropecuária S. Carlos Ltda	15.355,00	61.420,00	USO MISTO	67.562	12.284,00	7.677,50	0,00	0,00	512	1.612	1.392
Q86 L16	Carrefour Comércio e Indústria	15.480,00	61.920,00	USO MISTO	68.112	12.384,00	7.740,00	0,00	0,00	516	1.625	1.404
	TOTAL	246.298,14	724.034,66		372.092,15	471.619,04	65.684,62	32.289,12	21.085,30	3.433	10.813	42.231
DENSIDADE (HAB/HA)											318	
EMPREGOS / HABITANTE											3.9	

* Terrenos já incorporados. Área de terreno e/ou total computável estimadas

** Informações conforme estudos realizados pelos proponentes

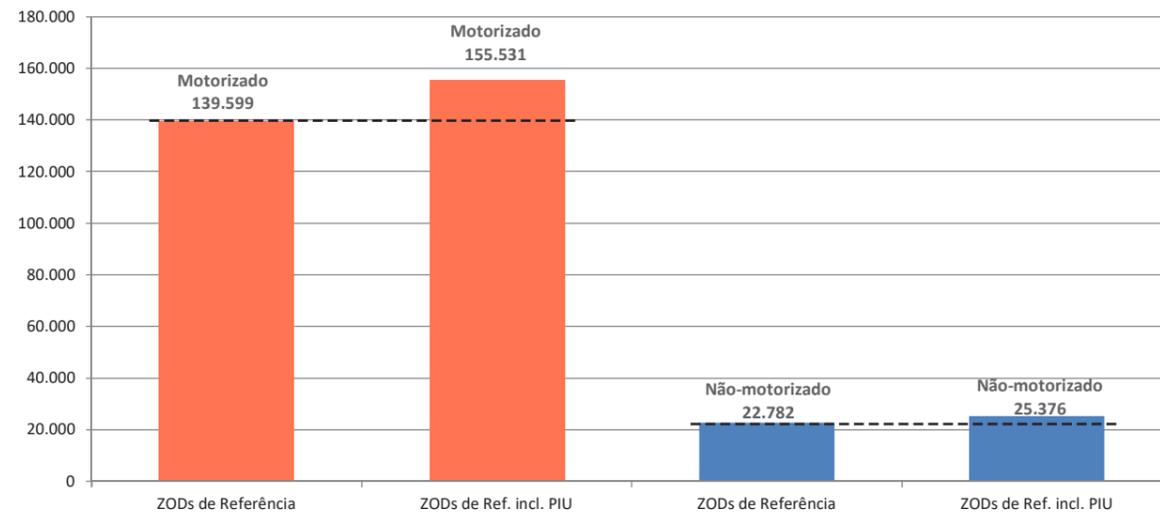


Gráfico 41:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Motorizado e Não-motorizado (Origem)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

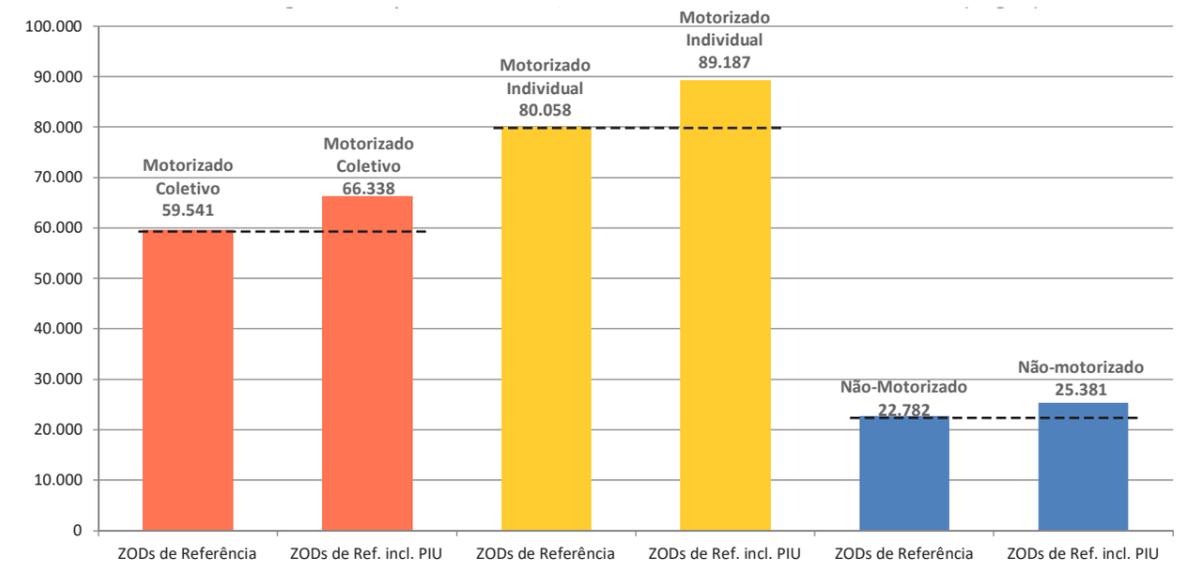


Gráfico 42:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado (Origem)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

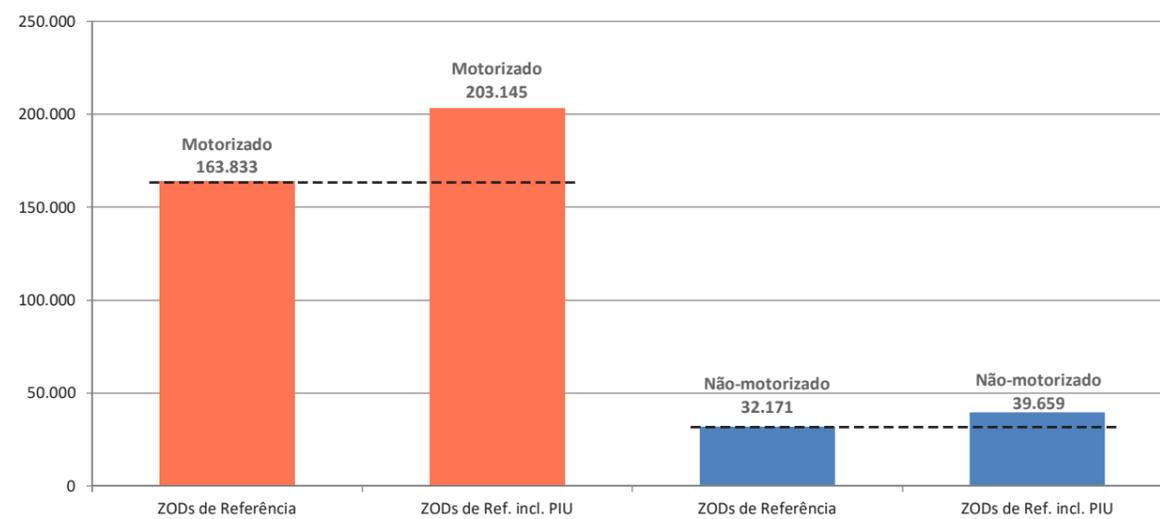


Gráfico 43:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Motorizado e Não-motorizado (Destino)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

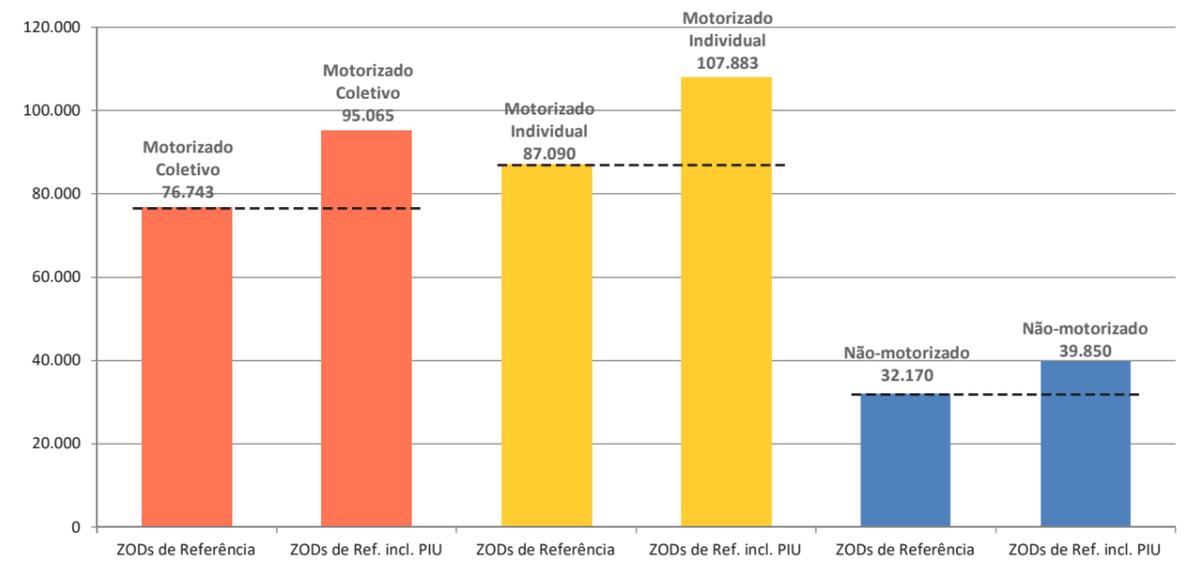


Gráfico 44:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado (Destino)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

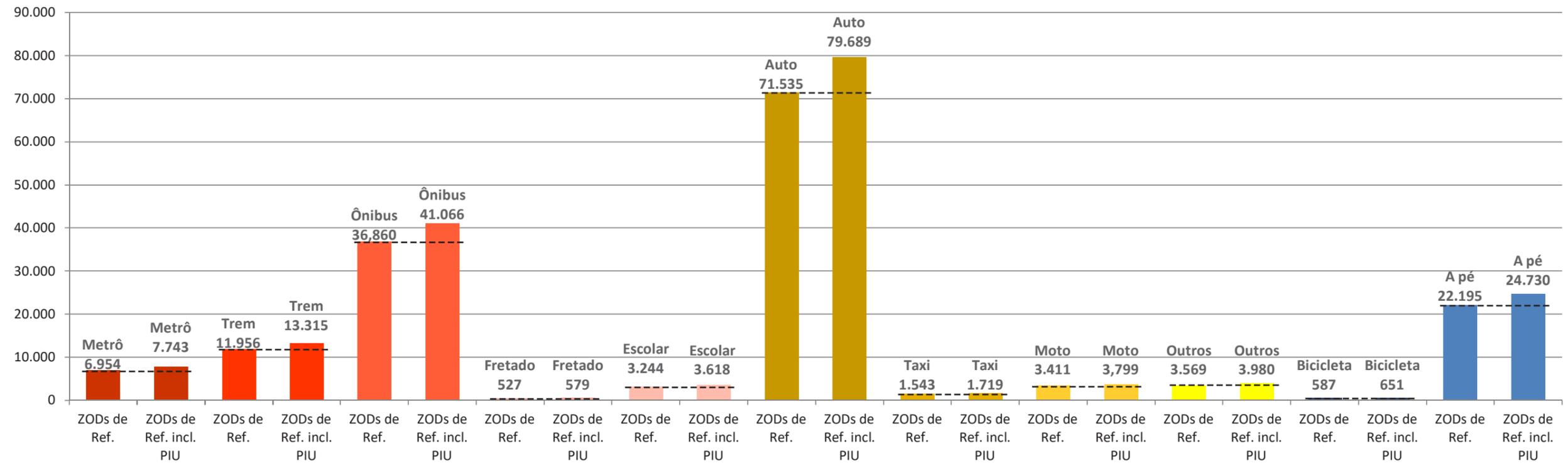


Gráfico 45:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Principal (Origem)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

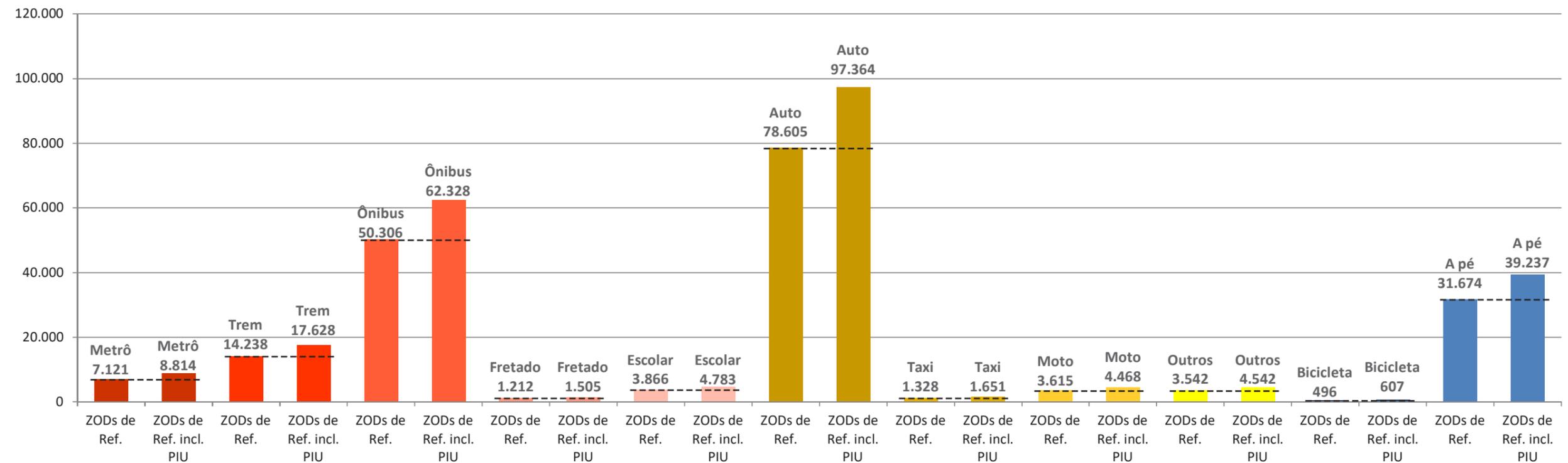


Gráfico 46:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Principal (Destino)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

4.1.2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Em linha com as diretrizes do PDE 2014 para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana e tendo em vista a rica infraestrutura urbana e metropolitana de grande porte instalada nos arredores do PIU, conforme exposto no DIAGNÓSTICO SÓCIO TERRITORIAL desse relatório, e ainda conforme estabelecido pelo Programa de Interesse Público do PIU, propõe-se o adensamento urbano desse perímetro.

Propõe-se que todas as áreas do perímetro, com exceção da área do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, protegida como uma ZEIS, seja enquadrado em uma nova zona denominada Área de Transformação – AT, com novos parâmetros que favoreçam o adensamento construtivo e demográfico e o uso misto, conforme indicado no desenho e tabela da página 145 que tratam dos “Parâmetros urbanísticos propostos”, apresentados a seguir nesse relatório.

Em linhas gerais, propõe-se a definição de um coeficiente de aproveitamento máximo médio igual a 4,0 e que seja facultado o aproveitamento da Área Construída Computável Adicional (ACCA) de uma matrícula em qualquer outra matrícula do perímetro, considerando que algumas das áreas em questão já apresentam uma ocupação consolidada, porém com baixo aproveitamento construtivo, incompatível com a referida condição estruturada e central na metrópole do PIU, desperdiçando

o potencial urbano da região. Ou seja, ao final o que se propõe é uma ACCA para todo o perímetro, resultante de um potencial construtivo médio de 4,0, cuja aplicação não será obrigatoriamente individualizada por lote.

As alterações de parâmetros acima sumarizadas são necessárias em função de que, atualmente, a maior parte dessas áreas ainda por se transformar enquadra-se como Zona Mista – ZM, cujos parâmetros urbanísticos permitem um aproveitamento menor, conflitante com toda essa vocação do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana no qual o perímetro se insere.

Adicionalmente, o maior aproveitamento dos terrenos favorece a antecipação e majoração das contrapartidas que ajudarão a financiar a implantação do Programa de Interesse Público, sobretudo quando se considera que a efetivação do desenvolvimento imobiliário previsto será planejado e coordenado entre poucos particulares. Tudo isso favorece a viabilização de soluções, no curto-médio prazo, para as ocupações irregulares do perímetro, problemas que perduram há décadas e que, conforme comprovado pela própria experiência local anterior, continuarão a perdurar no caso do desenvolvimento imobiliário continuar a ocorrer no modelo usual, descoordenado e com um foco exclusivamente intralote.

Os parâmetros urbanísticos foram definidos a partir de três considerações principais, sumarizadas

a seguir.

Em primeiro lugar, como referido, foram consideradas as diretrizes do PDE 2014 para o Setor da Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, que engloba o Arco Pinheiros e o perímetro específico do presente PIU. Vale a pena elenca-las mais uma vez, de modo resumido:

- I. Maior aproveitamento da terra urbana;
- II. Recuperação dos sistemas ambientais;
- III. Manutenção da população moradora;
- IV. Produção de HIS e HMP;
- V. Incremento dos diferentes sistemas de transporte coletivo;
- VI. Regulação da produção imobiliária com vistas à obtenção de equilíbrio entre o incentivo ao mercado e a produção de bens coletivos;
- VII. Redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo;
- VIII. minimização dos riscos geológicos, de inundações e da contaminação do solo;
- IX. Compatibilização do parcelamento, uso e ocupação do solo com as condicionantes geológicas e hidrológicas;

X. Preservação do patrimônio industrial, ferroviário e da memória operária; e

XI. Manutenção e estímulo do emprego e atividade industrial e de atividades de abrangência econômica metropolitana.

Em segundo lugar, conforme demonstrado no diagnóstico Sócio Territorial desse relatório, cabe considerar o potencial da área onde o perímetro do PIU se situa, que conta com infraestruturas e equipamentos urbanos significativos, os quais destacadamente oferecem:

I) transporte de alta capacidade e qualidade, com a Linha 9 – Esmeralda da CPTM, com os corredores de ônibus instalados e previstos nas imediações e com as grandes avenidas que atravessam a região – avenidas marginais do Pinheiros, Avenida Queiroz Filho, Avenida Jaguaré, Avenida Gastão Vidigal e Avenida Prof. Fonseca Rodrigues;

II) ensino superior, com os campi da Universidade Mogi das Cruzes, Campus Villa-Lobos; Universidade São Judas Tadeu, Campus Butantã; Universidade Paulista, Campus Cidade Universitária / Marginal Pinheiros; e a Universidade de São Paulo, com a Cidade Universitária Armando de Salles Oliveira.

III) lazer em grandes parques urbanos, com a presença dos parques Cândido Portinari e Villa-Lobos e da Cidade Universitária Armando de Salles Oliveira da Universidade de São Paulo, além do

futuro parque fluvial do Pinheiros, parcialmente implantado nas margens do rio de mesmo nome;

IV) empregos, nas cadeias produtivas instaladas e em desenvolvimento na área, como a de comércio e serviços em geral e particularmente a audiovisual, a gastronômica e a do paisagismo e jardinagem.

Finalmente, foram considerados os elementos que compõem o Programa de Interesse Público do PIU, cujo principal destaque é viabilizar solução para provisão de habitação social com reassentamento para os moradores das favelas da Linha e do Nove e das invasões de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite. O reassentamento desses moradores deverá ser contemplado nas ZEIS –zonas especiais de interesse social demarcadas no PDE 2014 e contidas no perímetro de projeto ou imediações, garantindo a permanência no bairro desta população e a restituição dos espaços públicos do ramal ferroviário e das ruas Japiaçu e Prof. Ariovaldo Silva, bem como das referidas áreas condominiais.

Em face dessas considerações, os parâmetros urbanísticos propostos visam induzir o adensamento urbano da área e a promoção de uma ocupação mista – composta de usos variados – e plural – na qual convivam vários segmentos sociais e culturais.

Adicionalmente, conforme indicado no Mapa “Co-

eficiente de aproveitamento máximo”, na página 119, boa parte do perímetro do PIU VLVL tem previsto o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (no caso da ZEM, essa previsão é para quando os estudos específicos do Arco Pinheiros forem concluídos ou em 2018 - o que ocorrer primeiro - e, no caso da ZEMP, na ocasião da ordem de serviço para obra de implantação do corredor de ônibus na Avenida Dr. Gastão Vidigal).

E no caso da ZOE CEAGESP vizinha, para efeito deste estudo, pode ser considerado o CA máximo equivalente a 4, já que potencial construtivo computável adicional está limitado a 1.150.000m², número bastante próximo a quatro vezes a área total da gleba subtraídos os percentuais mínimos de destinação de área pública obrigatórios no parcelamento do solo.

Tanto a oeste quando a norte do perímetro do PIU, observa-se o CA máximo de 4 (seja previsto ou em vigor). Dessa forma, considera-se também pertinente, por essas definições, a majoração recomendada do coeficiente de aproveitamento.

Cabe ainda ressaltar que essa majoração é análoga à proposta para as várzeas do Rio Tietê na Lapa, igualmente bem servidas de infraestrutura urbana de grande porte e com uma antiga ocupação industrial ora em transformação, no Projeto de Lei do PIU Arco Tietê, desenvolvido pela SP Urbanismo em 2015/2016.

Além da alteração do coeficiente de aproveitamento máximo, outros parâmetros excepcionais, que diferem àqueles referentes a ZM e/ou ZEU, são propostos para a AT – área de Transformação:

- Gabarito máximo de 25 m, restrito à faixa de 20 m paralela ao bulevar proposto, e gabarito livre para os demais lotes;

- Cota parte equivalente a 30 m², valor relativo à densidade meta;

- Nos empreendimentos de uso misto, será considerada não computável a área destinada aos usos não residenciais nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total do empreendimento (conforme parâmetros da ZEU);

- Serão consideradas não computáveis as áreas construídas no nível da rua com acesso direto ao logradouro, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, destinadas a usos classificados nas categorias de usos nR (conforme parâmetros da ZEU);

- Será obrigatória a fachada ativa em no mínimo 25% da testada dos lote voltados ao bulevar (conforme parâmetros da ZEU para lotes entre 10.000 e 20.000 m²);

- Será obrigatória a fruição pública em todos os lotes com mais de 5.000 m², em área equivalente a no mínimo 20% da área do lote (conforme parâme-

tros da ZEU para lotes entre 10.000 e 20.000 m²);

- Limitação de 25% para vedação da testada do lote com muros (conforme parâmetros da ZEU para lotes entre 10.000 e 20.000 m²).

Os demais parâmetros aplicados à AT – Área de Transformação serão equivalentes àqueles da legislação ordinárias do município.

4.1.3. USOS TEMPORÁRIOS

Tendo em vista o longo ciclo para o integral desenvolvimento imobiliário do perímetro, os atuais galpões e imóveis associados a antigo uso industrial poderão ter aproveitamento temporário com usos aderentes às demais diretrizes do PIU, como por exemplo com atividades da chamada economia e indústria criativa. Os atuais proprietários envidarão esforços para dar usos aderentes à estratégia de Placemaking, conforme descrito no Capítulo 1.3 deste caderno, com objetivo de aumentar o fluxo de pessoas na região e fomentar a transformação positiva de todo o entorno. Considerando a complexidade dos projetos vislumbrados e as incertezas de mercado, não é possível prever detalhes da estrutura, sendo certo, no entanto, que o planejamento será aderente ao PIU e ao marco regulatório municipal. Se bem sucedido, o plano ajudará na revitalização da área, gerando empregos e renda para a população local.

4.1.4. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

O Programa de Intervenção para o perímetro do PIU VL VL e imediações antevisto pelos presentes estudos abrange a lista de obras apresentada a seguir. Entre essas obras, as mais importantes e prioritárias serão implantadas na etapa correspondente ao PIU VL VL, de acordo com os termos da “Modelagem Econômica da Intervenção” apresentada no capítulo 5.

As demais obras deverão ser implantadas em outras etapas subsequentes, na medida do desenvolvimento urbano da região como um todo.

O programa de intervenção abrange as seguintes obras:

1. Parcelamento dos três lotes com mais de 20.000 m², conforme plano urbano detalhado nesse relatório, incluindo construção de novas vias de automóveis e de pedestres e implantação do sistema de áreas verdes configurado pelo bulevar central proposto.
2. Reforma geral, incluindo implantação de viário, da área a ser desocupada pela favela da Linha para reconfiguração da Avenida D (codlog 36.083-0).
3. Reforma geral, incluindo implantação de viário, da área a ser desocupada pela favela do Nove para reconfiguração da Rua Japiiaçu (codlog 09.936-8).
4. Reforma geral da área desocupada, incluindo pavimentação, e abertura ao livre tráfego das extensões previstas no Mapa Digital da Cidade (Geosampa) das ruas Heliópolis e Potsdam ao sudoeste da Avenida Dr. Gastão Vidigal, atualmente incorporadas às áreas operacionais da CEAGESP.
5. Abertura de nova rua entre as avenidas José César de Oliveira e Doutor Gastão Vidigal, sobre área pertencendo aos lotes 4 e 16 da quadra 86

(melhoramento viário previsto Lei nº 16.541/2016).

6. Afetação das vias existentes (mas não regularizadas) dentro do Conjunto Habitacional Madeirite.

7. Abertura de Fruição Pública entre os lotes 1183 e 361/1182 da quadra 85, para obtenção de uma maior permeabilidade entre as áreas contidas no PIU e os parques Villa Lobos e Cândido Portinari. Considerando que a área desta fruição projetada pertence aos condomínios Vista Verde Offices e Villa Lobos Office Park, o regramento de uso e acesso deverá respeitar condições de segurança e controle a serem definidas pelos proprietários em conjunto com a Prefeitura Regional da Lapa.

8. Nova passarela para pedestres e ciclistas a partir da reforma da antiga ponte do Jaguaré, com novo acesso à ciclovia do Rio Pinheiros.

9. Prolongamento da Ciclovia do Rio Pinheiros.

10. Nova ciclovia na Avenida Queiroz Filho, conectando a ciclovia da Avenida Doutor Gastão Vidigal à passarela prevista no item 8.

11. Provisão de 776 unidades de habitação de interesse social (HIS), de acordo com as quantidades, metragens e custos explicitados no Capítulo 5 “Modelagem Econômica da Intervenção”.

12. Reabilitação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, contemplando a remoção das

invasões residenciais e comerciais. As unidades residenciais estão contempladas no item 11 deste Programa de Intervenção e as unidades comerciais serão reconstruídas na área institucional resultante do parcelamento explicitado no item 15 deste Programa de Intervenção, de acordo com metragens e custos explicitados no Capítulo 5 “Modelagem Econômica da Intervenção”.

13. Implantação de Serviço de Sociabilização pós ocupação para atendimento às famílias a serem realocadas nos novos conjuntos de HIS, incluindo o apoio pós-ocupação e de regularização das áreas informais hoje existentes no Conjunto Cingapura/Madeirite e que serão realocadas na Área Institucional, conforme os custos explicitados no Capítulo 5 “Modelagem Econômica da Intervenção”.

14. Construção de áreas não residenciais, de acordo com as quantidades e os custos explicitados no Capítulo 5 “Modelagem Econômica da Intervenção”.



PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

PARCELAMENTO DO SOLO:

■ Sistema Viário

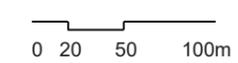
■ Áreas verdes

■ Área Institucional

— Sistema viário Nota Técn. CEAGESP

— Ciclovias existentes

- - - Ciclovias previstas





ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO (AT)	
CA máximo	4
TO	70%
Gabarito de altura máxima	NA 25m (faixa de 20m paralelo ao boulevard)
Área Permeável	PA = 0,25
Quota Ambiental	Quadro 3A (Lei 16.402/2016)
Cota parte	30
Área não computável em empreendimento de uso misto	20% da área computável total destinada aos usos não residenciais nR
Fachada ativa (área não computável no nível da rua para usos nR)	50% do lote mín. 25% das testadas voltadas ao boulevard máx. 5m a partir do alinhamento do lote voltado ao boulevard ou para fruição contígua ao boulevard
Fruição - lotes > 5.000m ²	20% do lote
Vagas R	máx. 1/apto ou 1/60m ²
Vagas nR	máx. 1 vaga/70m ²
Cota de garagem	32 m ²
Máx. Vedação por muros	25% das testadas (para todos os lotes)
Arborização	1 árvore a cada 5m de calçada

Parâmetros excepcionais que diferem àqueles referentes à ZM e / ou à ZEM.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS

Fontes: Geosampa
Elaboração: Urbem

ZONEAMENTO

AT
ZOE

ZEIS 1
ZEIS 5

ZEMP
ZEM

ZM
ZEPAM

0 20 50 100m



4.1.5. FASEAMENTO

O faseamento para a implantação das intervenções do PIU VL VL foi previsto em quatro fases básicas, conforme indicado nos mapas constantes desse relatório e a seguir descritas. Esse faseamento, preliminar, poderá ser ainda melhor ajustado.

Primeira fase

Na primeira fase, serão implantadas as principais intervenções:

Serão desenvolvidos os dois empreendimentos de HIS, detalhados a seguir nesse relatório, provendo a totalidade de novas unidades habitacionais necessárias ao atendimento integral da demanda por nova habitação das três comunidades do perímetro e permitindo a completa recuperação das áreas atualmente ocupadas, renovadas como logradouros públicos – a Rua Japiaçu (favela do Nove) e a Avenida D no eixo da antiga linha ferroviária (favela da Linha).

No perímetro do PIU e nas áreas situadas entre esse e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, deverão ser recuperadas todas as demais ruas existentes que se encontram hoje indisponíveis, bem como abertas as ruas previstas pelas leis municipais que ainda não foram implantadas, conforme indicações do Mapa “Sistema viário existente e previsto”, apresentado anteriormente nesse relatório.

De modo a complementar a melhoria da trama urbana do perímetro, deverá ser também proposta nessa fase inicial a abertura da passagem urbana (fruição pública) prevista pelo PIU nos lotes 361 a 1182 (condomínio) e 1183 da quadra 85.

No perímetro do PIU, o reordenamento urbano integrado das grandes glebas industriais de propriedade dos proponentes deverá ser iniciado pela

porção compreendida entre a Avenida Nações Unidas (marginal Pinheiros) e a nova rua que será aberta em paralelo entre essa e a Avenida José César de Oliveira, com a implantação desse trecho do bulevar e das respectivas quadras e lotes.

Junto da Avenida Dr. Gastão Vidigal, entre o prolongamento da rua Potsdam que deverá ser recuperado e a Rua Dr. Avelino Chaves, deverá ser implantada a praça ali prevista, na área atualmente utilizada como estacionamento pela CEAGESP, para caracterizar o início do bulevar desse lado e promover a melhor integração do perímetro à vizinhança.

Segunda fase

Na segunda fase, o reordenamento urbano integrado deverá ser prolongado na porção subsequente, compreendida entre a nova rua e a Avenida José César de Oliveira, com a implantação desse trecho do bulevar e das respectivas quadras e lotes.

Nessa, como nas demais fases, as edificações existentes poderão ser mantidas, dependendo da viabilidade de seu aproveitamento.

Terceira fase

Na terceira fase, o reordenamento urbano integrado deverá ser finalizado, com o desenvolvimento da sua última porção, localizada entre a Avenida José César de Oliveira e a Rua Japiaçu recuperada, com a implantação do trecho restante do bulevar e das respectivas quadras e lotes.

Quarta fase

A quarta fase corresponderá a uma fase cujo tempo será definido pelos proprietários das áreas propensas à transformação situadas junto ao encontro das avenidas Dr. Gastão Vidigal e Queiroz Filho, quando os mesmos derem início ao seu desenvolvimento imobiliário.

Nesse momento, deverá ser aberta a nova rua prevista dentro dos lotes 4 e 16 da quadra 86 (ver Mapa Perímetro PIU – Quadras Fiscais, lotes e proprietários), conforme previsto e regulamentado no Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê (Lei nº 16.541/2016), com a finalidade de garantir a continuidade viária local e em substituição ao trecho compreendido entre as avenidas César de Oliveira e Dr. Gastão Vidigal da Avenida D, que foi inviabilizado pela implantação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite e por outras construções implantadas nos lotes 5 e 7 da quadra 53, de acordo com o que foi anteriormente descrito nesse relatório.

Desenvolvimento urbano subsequente

As fases acima descritas podem correr em paralelo uma com as outras e sumarizam a organização das intervenções que serão desenvolvidas com a implantação do PIU VL VL, cujos estudos apontaram para outras intervenções que são desejáveis, conforme descrito no item anterior 4.1.4 “Programa de Intervenção”. Essas intervenções desejáveis adicionais deverão ser oportunamente desenvolvidas em etapas subsequentes do desenvolvimento urbano da região.



PLANO URBANÍSTICO

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública

- Área institucional e de provisão de HIS
- Sistema viário estruturante e previsto pela Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

- 1. Bulevar
- 2. Vias de pedestres e ciclistas
- 3. Acesso dos automóveis aos lotes somente pelas vias externas





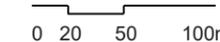
**PLANO URBANÍSTICO
FASE 01**

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública

- Área institucional e de provisão de HIS
- Sistema viário estruturante e previsto pela Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

- 1. Bulevar
- 2. Vias de pedestres e ciclistas
- 3. Acesso dos automóveis aos lotes somente pelas vias externas





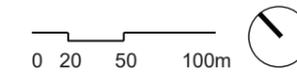
**PLANO URBANÍSTICO
FASE 02**

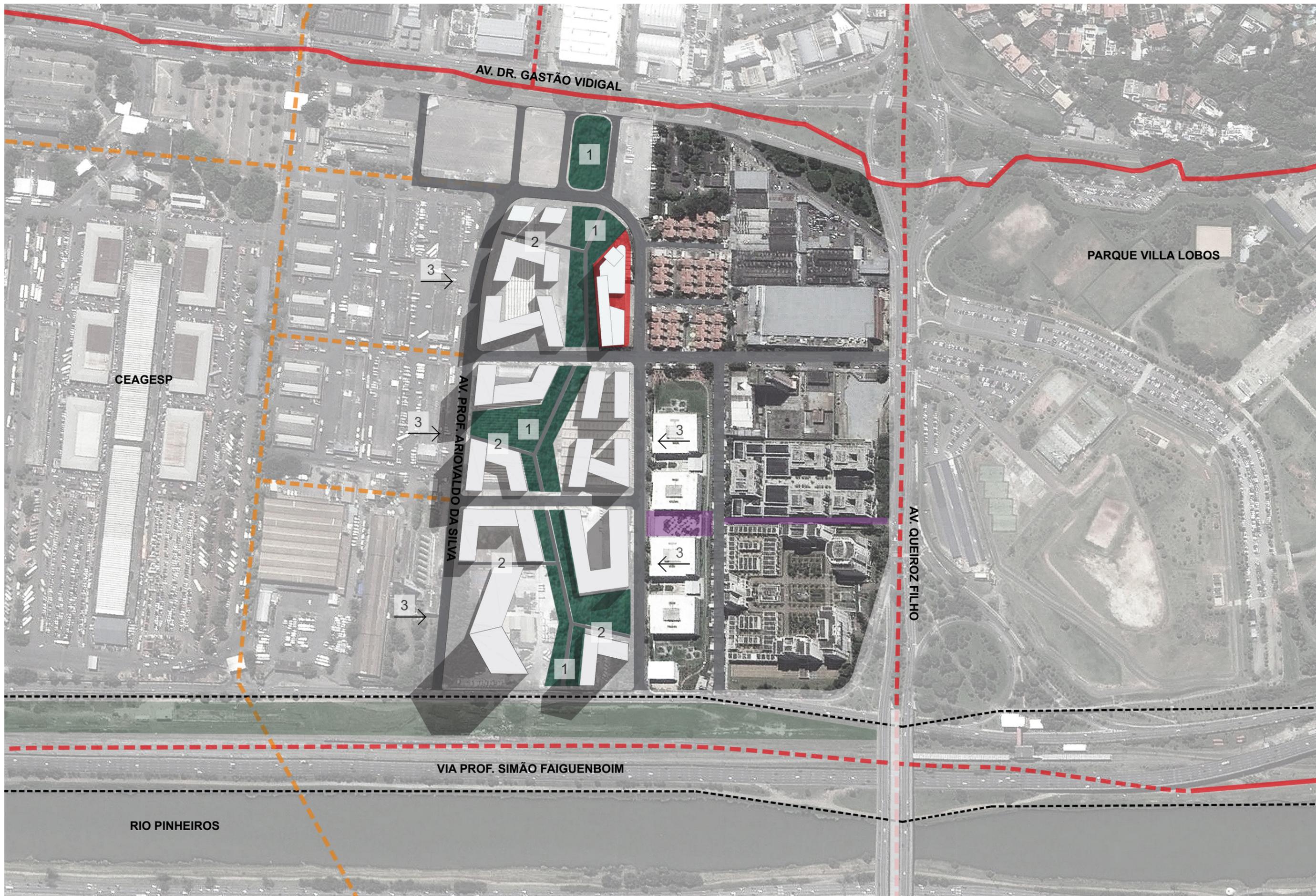
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública

- Área institucional e de provisão de HIS
- Sistema viário estruturante e previsto pela Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

- 1. Bulevar
- 2. Vias de pedestres e ciclistas
- 3. Acesso dos automóveis aos lotes somente pelas vias externas





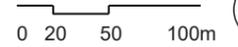
**PLANO URBANÍSTICO
FASE 03**

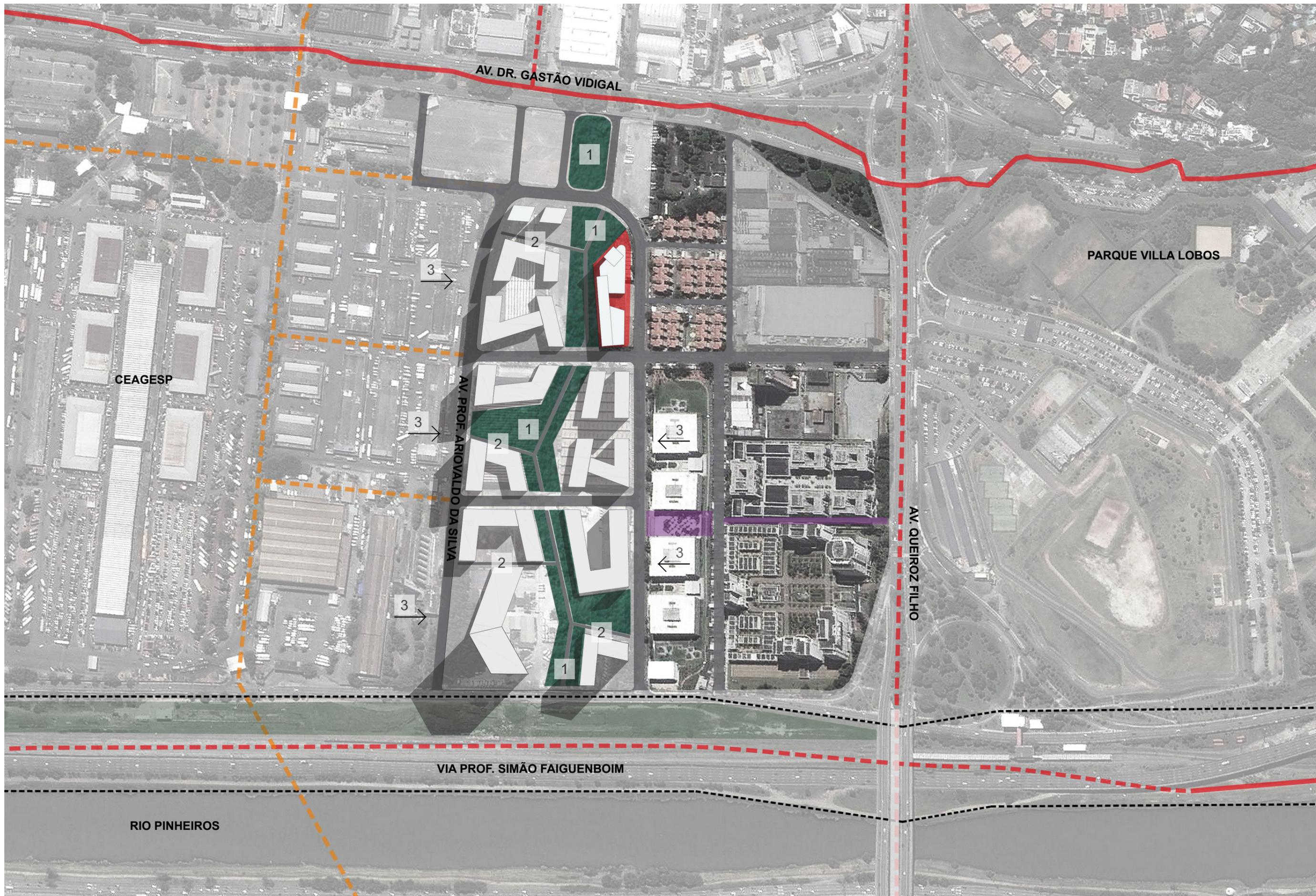
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública

- Área institucional e de provisão de HIS
- Sistema viário estruturante e previsto pela Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

- 1. Bulevar
- 2. Vias de pedestres e ciclistas
- 3. Acesso dos automóveis aos lotes somente pelas vias externas





**PLANO URBANÍSTICO
FASE 04**

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública

- Área institucional e de provisão de HIS
- Sistema viário estruturante e previsto pela Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

- 1. Bulevar
- 2. Vias de pedestres e ciclistas
- 3. Acesso dos automóveis aos lotes somente pelas vias externas

0 20 50 100m







PLANO URBANÍSTICO

FASE 01

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem



PLANO URBANÍSTICO

FASE 02

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem



PLANO URBANÍSTICO

FASE 03

Fontes: Google Earth

Elaboração: Urbem



Av. Dr. Gastão Vidigal

Sistema viário previsto pela Nota Técnica CEAGESP

Area institucional e de provisão de HIS

CEAGESP

Comunidade Cingapura-Madeirit

Bulevar

Bulevar

Via de pedestres e ciclistas

Parque Villa-Lobos

Via Prof. Simão Faigenboim

Parque Estadual Cândido Portinari

Bulevar

Av. Queiroz Filho

Rio Pinheiros

4.2 MODELAGEM DA HABITAÇÃO SOCIAL

Diante dos dados analisados no diagnóstico propõe-se, como estratégia central, a liberação das vias públicas atualmente ocupadas de forma irregular pelas comunidades das Favelas da Linha e do Nove, com a consequente realocação destas famílias em novos empreendimentos de habitação social nas imediações de onde hoje se encontram.

Atualmente, a estimativa Habisp para estas comunidades foi estabelecida em 500 famílias, enquanto que a contagem recentemente feita pelo Instituto Acaia indicou um total de 761 famílias, sendo 412 dessas na favela da Linha e 349 na favela do Nove. Foram ainda identificadas, durante a elaboração do diagnóstico sócio-territorial, 15 famílias em habitações irregulares que ocuparam espaços condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit e que também deverão ser atendidas.

Assim, para efeito do presente estudo, foi considerado pela Prefeitura de São Paulo um total de 776 famílias a serem realocadas no Projeto de Intervenção Urbana ora proposto. Esta contagem não representa, porém, uma selagem e o número de habitantes a ser contemplado com HIS depende ainda de uma selagem oficial, a qual começou a ser executada pela SEHAB simultaneamente à conclusão desse relatório. Cabe ainda considerar que, baseando-se em experiências análogas anteriores, deve-se estimar um provável corte de até 35% dessa demanda, correspondente às famílias que eventualmente desejarem ser indenizados e encontrar por conta própria sua solução de moradia em outro lugar.

A pedido da Prefeitura de São Paulo, foram avaliadas as possibilidades representadas pelas ZEIS existentes nas imediações do perímetro do PIU através de estudos de viabilidade técnica que verificaram tanto as potencialidades urbanas e arquitetônicas como quantitativas de cada uma delas. Esses estudos são apresentados e comentados mais adiante nesse trabalho.

Através dessa avaliação, a Prefeitura de São Paulo elencou as melhores alternativas, as quais foram então indicadas para o desenvolvimento efetivo com a eventual implantação do PIU.

Seus projetos urbanos e arquitetônicos detalhados deverão ser desenvolvidos com base nas diretrizes do Programa de Interesse Público do presente PIU e segundo uma metodologia de projeto que conte com a participação dos agentes promotores, públicos e privados, e dos beneficiários dos empreendimentos.

Principais conceitos do Modelo de HIS proposto

O modelo de HIS proposto tem como premissa a diversidade tipológica e programática, cujo detalhamento deve ser amparado por uma pesquisa direta com os moradores.

Em termos morfológicos, especial atenção deverá ser dada na formulação dos projetos de arquitetura e urbanismo dos empreendimentos para que seu

resultado final seja o de um desenho plenamente inserido na cidade.

Integração urbana

Os atributos urbanos dos seus conjuntos edificados, como alinhamentos, gabaritos, volumetrias e geometrias deverão estabelecer, na medida do possível, uma relação de continuidade e equivalência entre si e com os vizinhos existentes, a fim de conferir a integração urbana dos futuros empreendimentos.

Diversidade e identidade arquitetônica

Por outro lado, do ponto de vista arquitetônico, os edifícios deverão apresentar diversidade. No mesmo conjunto, cada edifício deverá contar com alguma diferenciação na solução arquitetônica capaz de lhe conferir uma identidade própria.

Contextualização dos empreendimentos

Os empreendimentos deverão se adequar aos contextos urbanos onde estarão inseridos e evitar o que muito frequentemente ocorre nos empreendimentos de habitação social: a segregação urbana e a formação de guetos, estigmatizados como lugares de precariedade ambiental, de pobreza econômica e de violência social. Deverão, nesse sentido, evitar os conjuntos monótonos, constituídos de uma única tipologia repetida à exaustão e cuja morfologia não estabeleça nenhuma relação formal, espacial e funcional com o lugar: com os espaços públicos lindeiros, com as ruas e seus alinhamentos e com a ocupação vizinha.

Evitar o condomínio fechado para a cidade

De modo análogo, as intervenções não poderão construir empreendimentos na forma de condomínios fechados para a cidade, completamente cercados por muros, sem nenhuma relação formal, espacial e funcional com as ruas circundantes.

Uso misto e legibilidade do espaço público

Os empreendimentos deverão ser desenhados de modo a estabelecer uma relação com os espaços públicos lindeiros em que ao mesmo tempo haja: I) uma clara distinção entre os domínios público e privado, com contornos nítidos e legíveis desses; e II) uma sinergia entre a rua e o empreendimento, com a extensão do uso público para dentro do lote e, simetricamente, do uso privado não residencial do térreo para fora sobre as calçadas.

Ocupação e animação das ruas

Nesse sentido, no projeto final, deverá ser privilegiada a ocupação junto ao alinhamento da rua, permitindo-se uma maior taxa de ocupação e, consequentemente, uma menor altura para a mesma área construída, obtendo-se melhor definição e desenho do espaço público e maior interação entre a rua e os usos internos dos edifícios.

A combinação de distintos tipos de edifícios e unidades residenciais poderá colaborar para acomodar diferentes estilos de vida dos futuros moradores, como deverá facilitar o estabelecimento de continuidades espaciais e volumétricas com

os edifícios vizinhos, favorecendo a desejada integração dos empreendimentos no tecido urbano e social.

Projeto participativo

A Prefeitura de São Paulo e a comunidade devem participar ativamente do estabelecimento das diretrizes projetuais dos empreendimentos, não apenas detalhando a demanda, mas colaborando para a definição da tipologia dos espaços coletivos e das unidades e para a definição dos programas não residenciais (uso misto) e dos equipamentos públicos, a fim de que esses não apenas contribuam para o atendimento das necessidades básicas comunitárias, mas também favoreçam o desenvolvimento profissional e educativo dos moradores.

A definição do presente modelo aposta no entendimento de que a construção de moradia de interesse social deve fortalecer a ideia de uma cidade plural e sustentável, concebida através de um processo participativo-criativo e não somente informativo ou assistencialista, no qual seja possível construir um sentido cidadão com profundo sentimento de pertencimento.

Gestão dos futuros condomínios

Em termos de gestão, experiências anteriores mostram que há um desafio grande na administração dos condomínios de HIS, após a sua implantação. Vemos no atual Plano Municipal de Habitação (SEHAB, 2016) que existem modalidades diversi-

ficadas para gestão do empreendimento, que podem facilitar sua manutenção e favorecer sua sustentabilidade. Nesse sentido, apoiando-se nessas indicações, o modelo econômico do presente PIU prevê o investimento de uma parte dos recursos que arrecadará para o auxílio na gestão inicial dos condomínios, conforme explicitado no capítulo 5 referente ao modelo econômico.

No efetivo detalhamento e desenvolvimento do modelo de habitação social, propostas de transferência de propriedade e locação social poderão ser combinadas, promovendo uma melhor acomodação às condições econômicas, seja das famílias atendidas, seja do modelo econômico do empreendimento. Por exemplo, entre as possibilidades elencadas pelo Plano Municipal de Habitação para a gestão dos condôminos, a locação social por autogestão desperta interesse, considerando que a potencial formação de um conselho gestor ampliado poderá, em tese, fazer a gestão dos condomínios a partir de recursos desenvolvidos por atividades econômicas ligadas aos programas não residenciais, colaborando assim para a sustentabilidade financeira dos empreendimentos no longo prazo.

População moradora de rua

O PIU estabelece, ainda, como uma das medidas que visam melhorar as condições de vida das populações vulneráveis do perímetro, um programa de reforma do Centro de Acolhida Zancone, incluindo equipamentos e custos operacionais (detalhados no capítulo 5 “Modelagem Econômica da

Intervenção”) e destinado à população de moradores de rua, de alta vulnerabilidade.

Requalificação Ambiental

Tal como referido no capítulo 2.4.10 “Contaminação do solo” – e de acordo com as informações dos cadastros da CETESB e Prefeitura - foram identificados pontos de contaminação em locais restritos e sem situação de perigo para os receptores, não sendo necessárias ações emergenciais. A intervenção ora proposta prevê a remediação ambiental destes pontos de contaminação, com acompanhamento contínuo por parte da CETESB e da SVMA, sendo que a aprovação de empreendimentos imobiliários e o assentamento de população na área somente ocorrerá após a conclusão das ações de remediação e consequente autorização por parte destes órgãos.

4.2.1. ESTUDOS DE VIABILIDADE TÉCNICA

A seguir são apresentados os estudos de viabilidade técnica de cada uma das ZEIS presentes na imediação do perímetro do PIU. À pedido da Prefeitura de São Paulo, foram estudados cinco cenários para empreendimento de habitação social para provimento de moradia definitiva para as comunidades das favelas da Linha e do Nove, bem como as famílias moradoras das invasões das áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit.

A ordem de apresentação dos cenários correspon-

de a maior ou menor viabilidade de cada uma das alternativas, indo da melhor à pior.

Esses cenários são compostos por:

- (I) um empreendimento de HIS sempre localizado no perímetro do PIU, desenvolvido sobre os equipamentos sociais da Área Institucional resultante do parcelamento das grandes glebas da antiga ocupação industrial, prevista em frente ao Conjunto Habitacional Cingapura/Madeirit;
- (II) combinado com provisão de habitação social utilizando-se uma das cinco ZEIS consideradas.

Empreendimento de HIS na Área Institucional

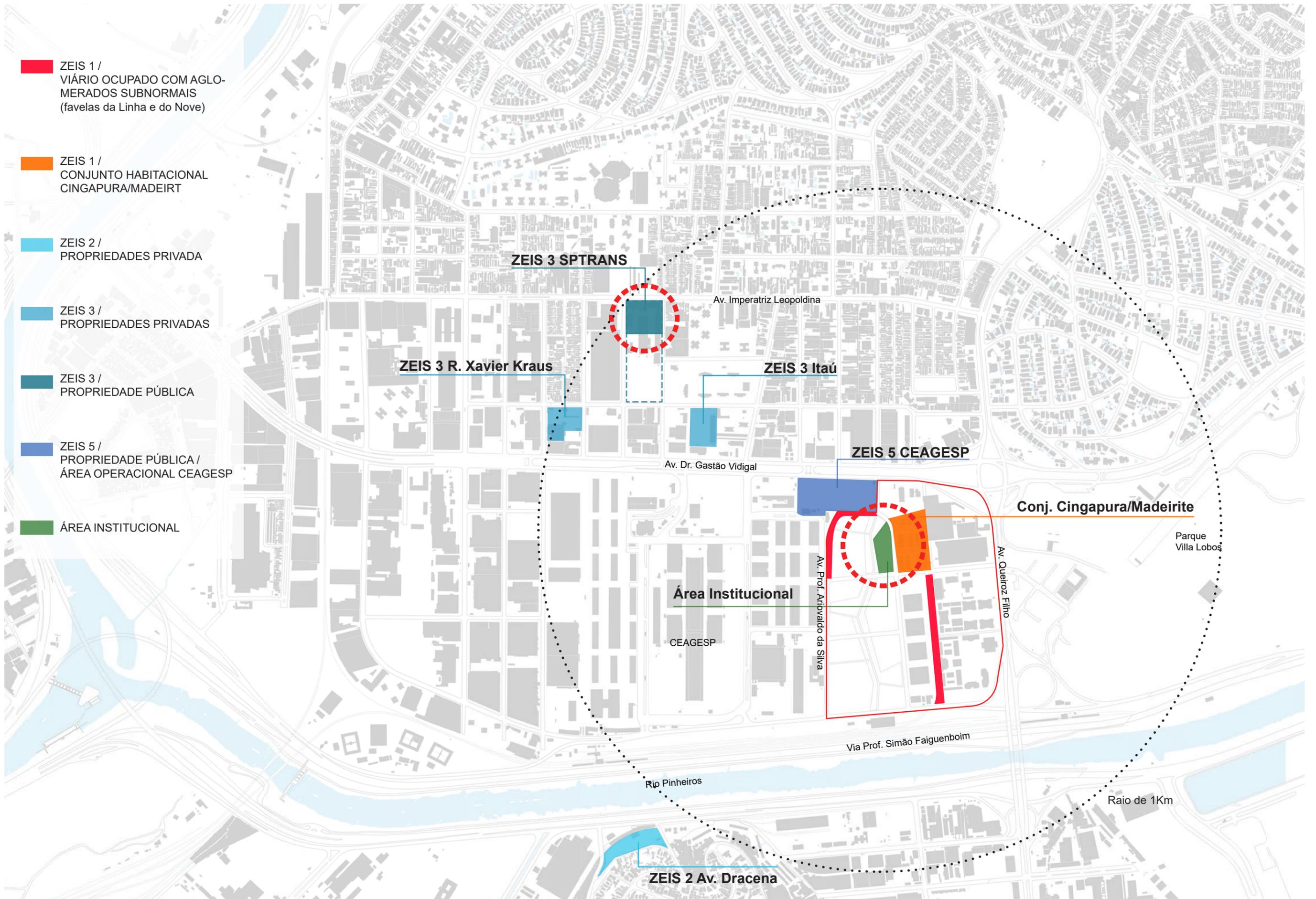
O aproveitamento da Área Institucional será viabilizado pela construção de unidades de HIS sobre os equipamentos públicos para instalação de equipamentos municipais (como creche e/ou UBS), que serão, desse modo, localizados nos térreos dos condomínios residenciais, em edifícios de uso misto.

Tal empreendimento na área institucional deverá absorver 250 unidades HIS, ou cerca de um terço da demanda total de HIS neste território.

Considerando a existência de 400 unidades habitacionais do Conjunto Cingapura-Madeirit nas imediações da área institucional e que a essas se somarão as referidas 250 unidades, perfazendo um total de 650 unidades, dentro do perímetro do PIU estará localizada mais da metade das unidades de

HIS que resultarão de toda a transformação urbana prevista pelo presente PIU.

Desse modo, os diferentes cenários propõem a construção do restante das unidades necessárias nas diferentes ZEIS consideradas, evitando-se a concentração excessiva de HIS em um único lugar

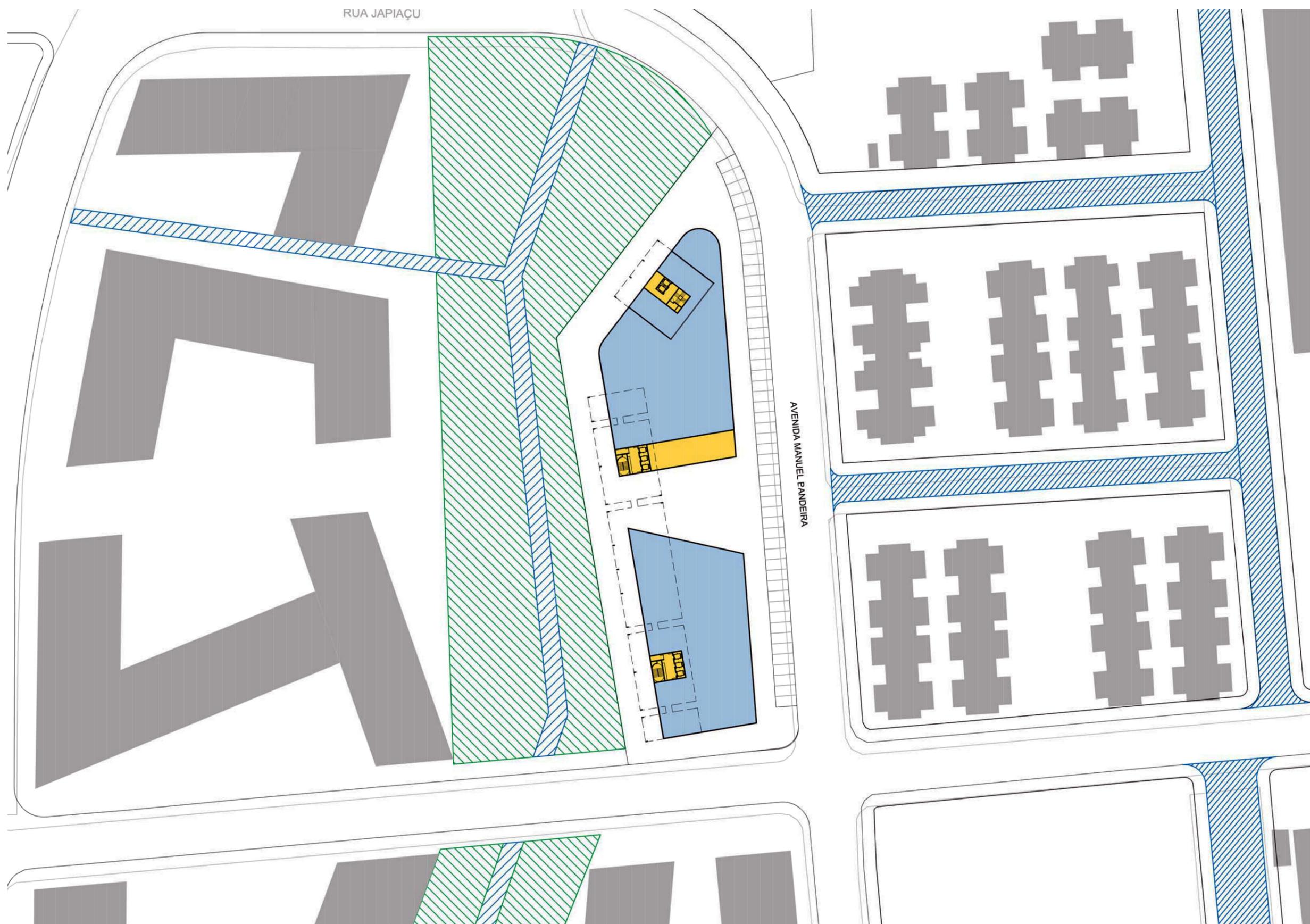


TERRENOS PASSÍVEIS DE APROVEITAMENTO PARA EMPREENDIMENTOS HIS

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
 Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS





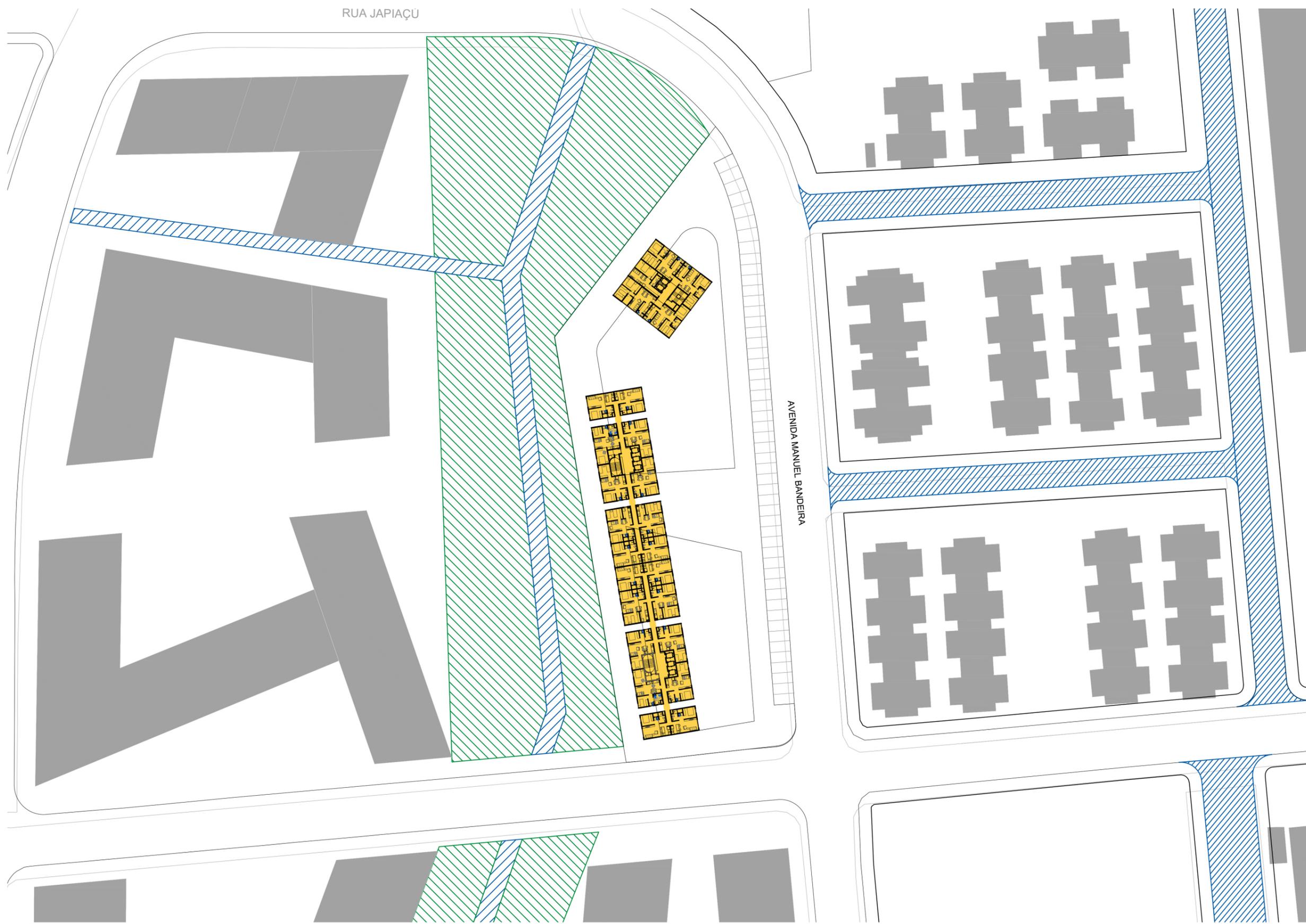
ÁREA INSTITUCIONAL - 250 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

Uso residencial

Uso não residencial

ESCALA 1:750





RUA JAPIAÇU

AVENIDA MANUEL BANDEIRA

ÁREA INSTITUCIONAL - 250 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

Uso residencial

Uso não residencial

ESCALA 1:750





Área residencial	13.708 m ²	Lote	5.982,24 m ²
Área não residencial	4.375 m ²	C.A. Total	3,02
Área total	18.083 m ²	C.A. Residencial	2,29

ÁREA INSTITUCIONAL - 250 unidades HIS

CENÁRIO A Área Institucional + ZEIS 3 SPTRANS

Neste cenário, considerado o mais recomendável pela Prefeitura de São Paulo, propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar ao empreendimento da Área Institucional na ZEIS 3 pública, de propriedade da SPTRANS, aproveitando-se para tal cerca de 30% da área do lote. Neste cenário, podem ser destacadas os seguintes aspectos:

I) capacidade de atender na totalidade a demanda das três comunidades do perímetro do PIU (considerando potencial corte com famílias que preferam realocação/indenização);

II) redução de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados;

III) uso de ZEIS demarcada no PDE 2014 para receber prioritariamente os moradores das Favelas da Linha e do Nove, após ampla discussão na revisão do PDE 2014/LPUOS 2016;

IV) uso de terreno ZEIS 3, categoria de ZEIS concebida para empreendimentos HIS com a participação do poder público e de maior porte e densidade, como é o caso;

V) uso de terreno ZEIS público, cumprindo as diretrizes do PDE 2014 e de função social da propriedade, pela ocupação efetiva de parte de um terreno que, de outra forma, poderia permanecer subaproveitado ou mesmo ser eventualmente invadido, quando as operações ali realizadas forem desativadas;

VI) uso de terreno ZEIS que oferece, entre todas as alternativas, as condições mais consistentes para um projeto de HIS integrado, por sua localização privilegiada, pela geometria regular do lote e pelo extenso contato com as

ruas vizinhas, sobretudo com Avenida Imperatriz Leopoldina e sua intensa dinâmica urbana. Tais condições favorecem soluções com melhores qualidades urbanísticas, maior integração com o bairro, com espaços públicos mais qualificados, maior sustentabilidade de gestão, sobretudo das áreas comerciais, e menor tendência de deterioração ambiental e social no longo prazo;

VII) 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;

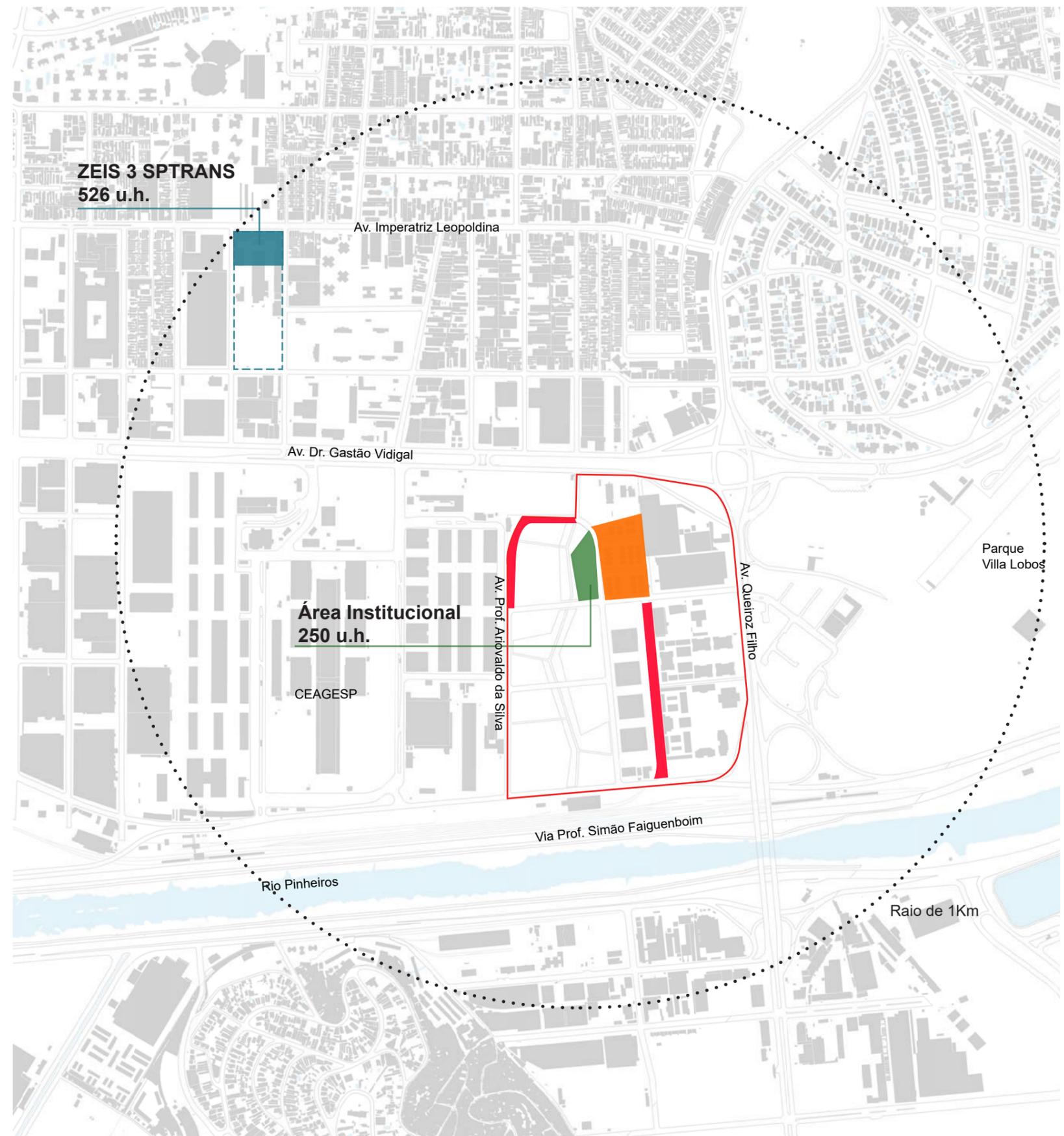
VIII) configuração de empreendimento em que todos os apartamentos, sem exceção, abram frentes para ruas públicas;

IX) uso misto em todos os edifícios, a partir da conjugação de diferentes tipologias habitacionais e áreas não residenciais para instalação, por exemplo, de equipamentos municipais (como creche e UBS) e do terceiro setor;

X) configuração dos limites de cada lote equivalentes às quadras, com gestão unificada;

XI) empreendimento de habitação social misto, composto de usos residenciais e não residenciais organizados em diferentes sub-condomínios (residenciais e não residenciais), configurando um Condomínio Misto.

XII) abertura de novo viário entre as ruas Fröben e Dr. Seidel, tal como previsto no Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê.



Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200





Novo viário proposto para divisão de glebas

Novo viário previsto no Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê

Novo viário previsto no Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê

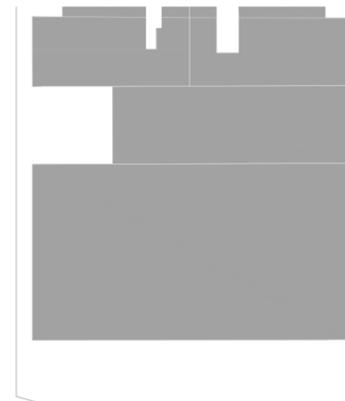
ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PIU E ÁREA REMANESCENTE ZEIS 3 SPTRANS
(escala 1:2500)

Área Total Zeis 3 SPTrans: 32.193m²

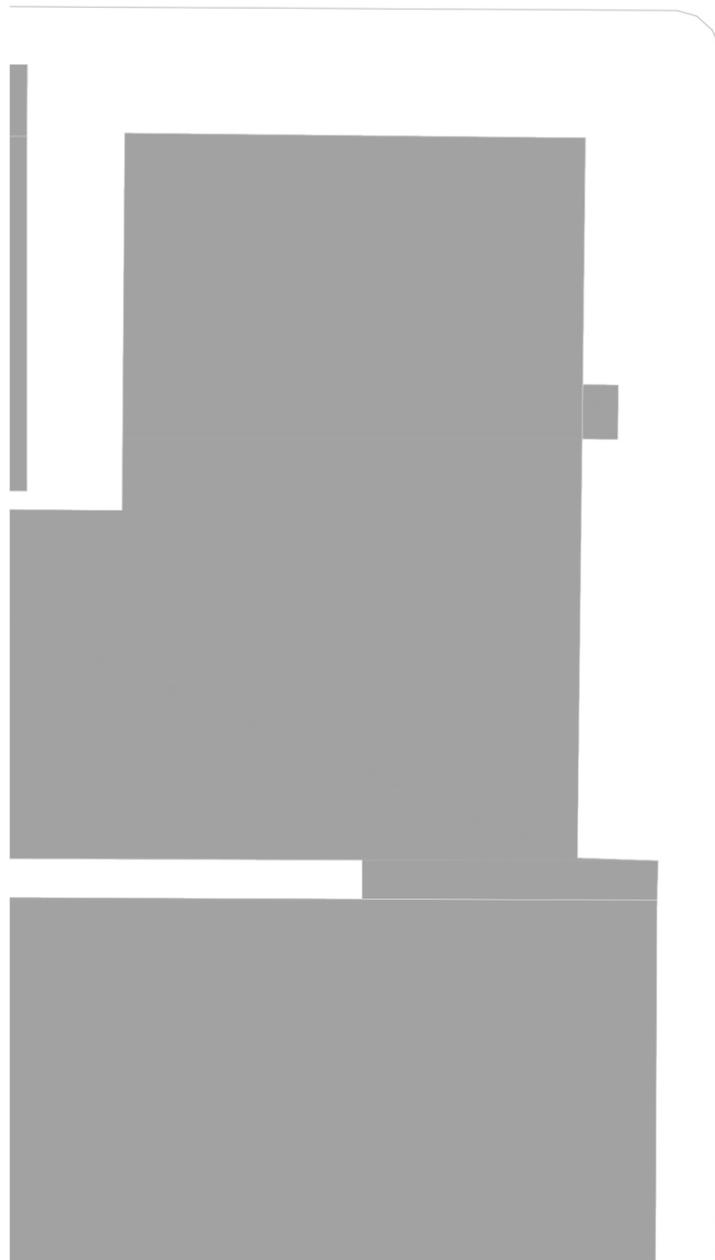
Área Proposta para Empreendimento HIS¹: 9.658m² (30%)
¹Não inclui novo viário a ser aberto após o parcelamento da matrícula

Área Remanescente: 22.535m² (70%)

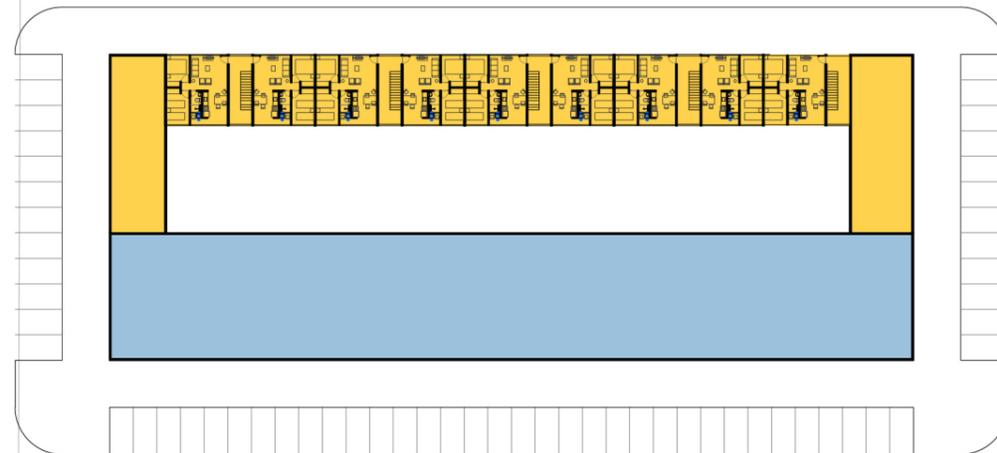
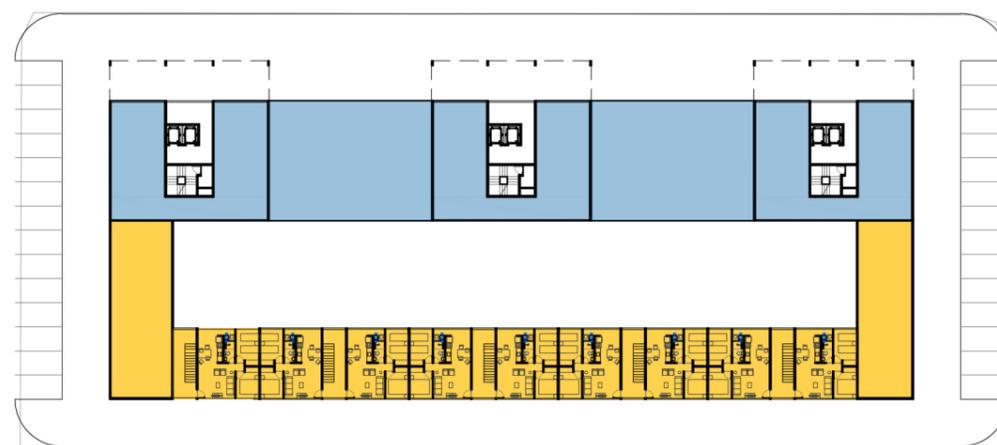




AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA



RUA DR. SEIDEL



RUA FRÖBEN



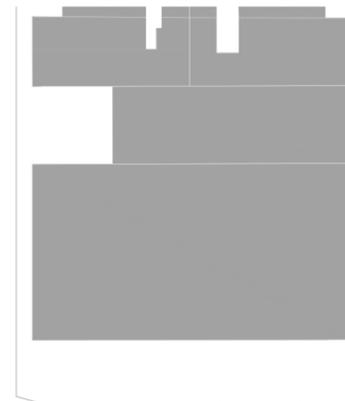
ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

Uso residencial

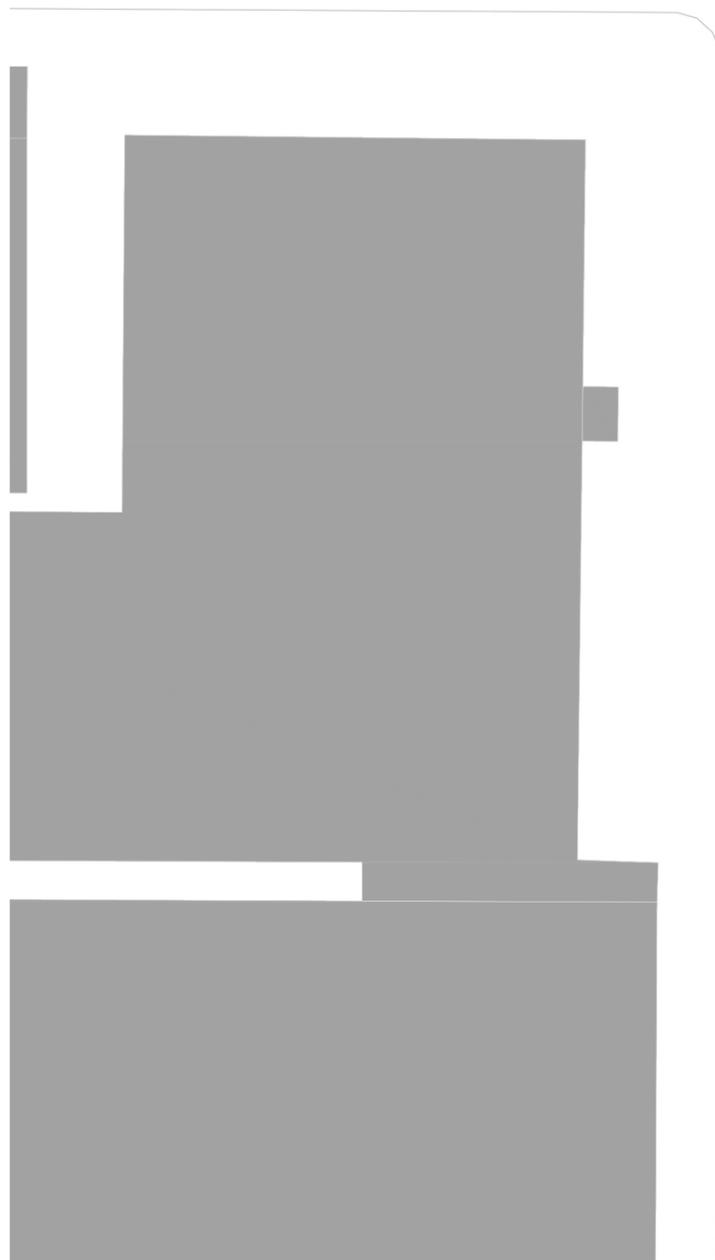
Uso não residencial

FSCAI A 1:750

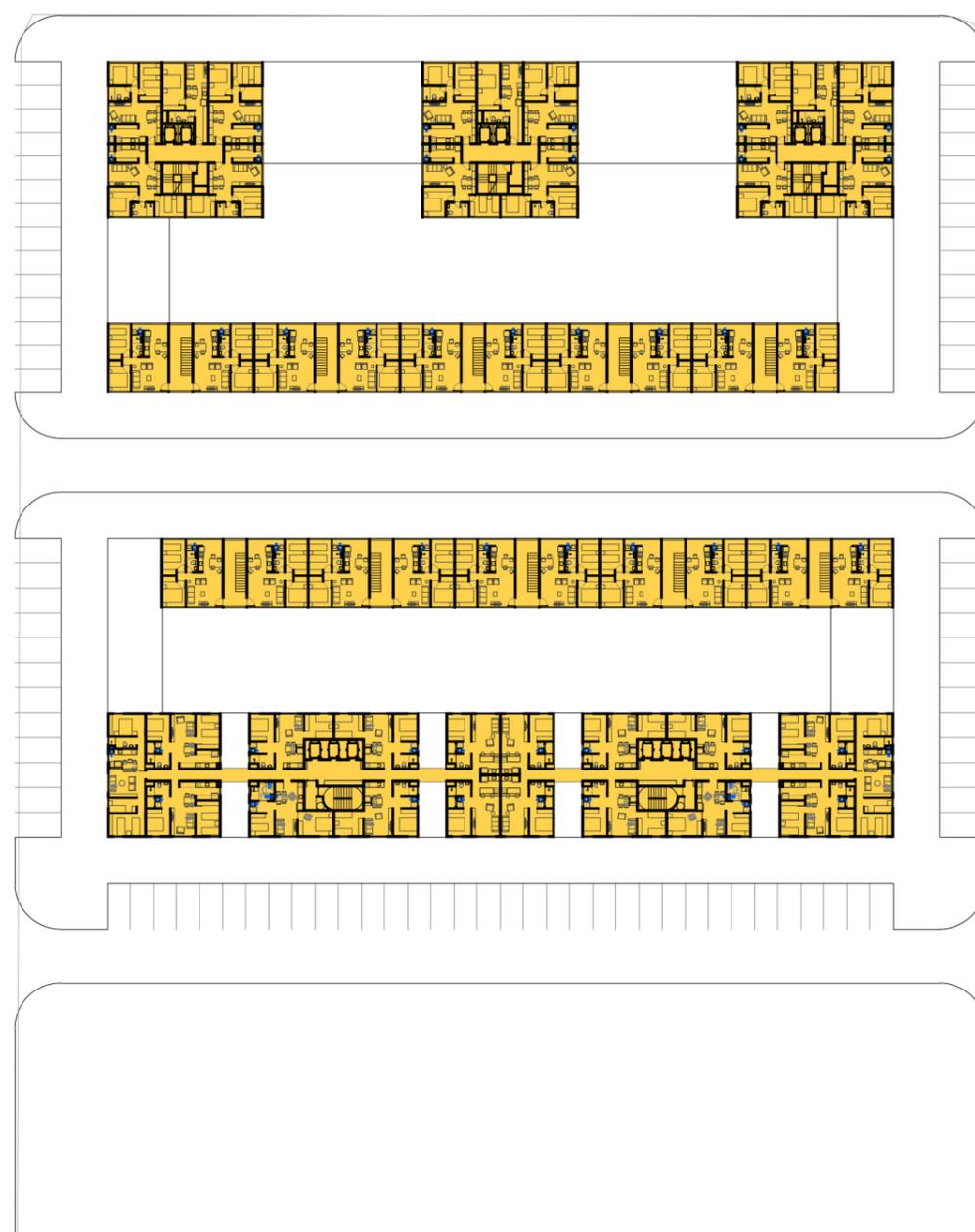




AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA



RUA DR. SEIDEL



RUA FRÖBEN



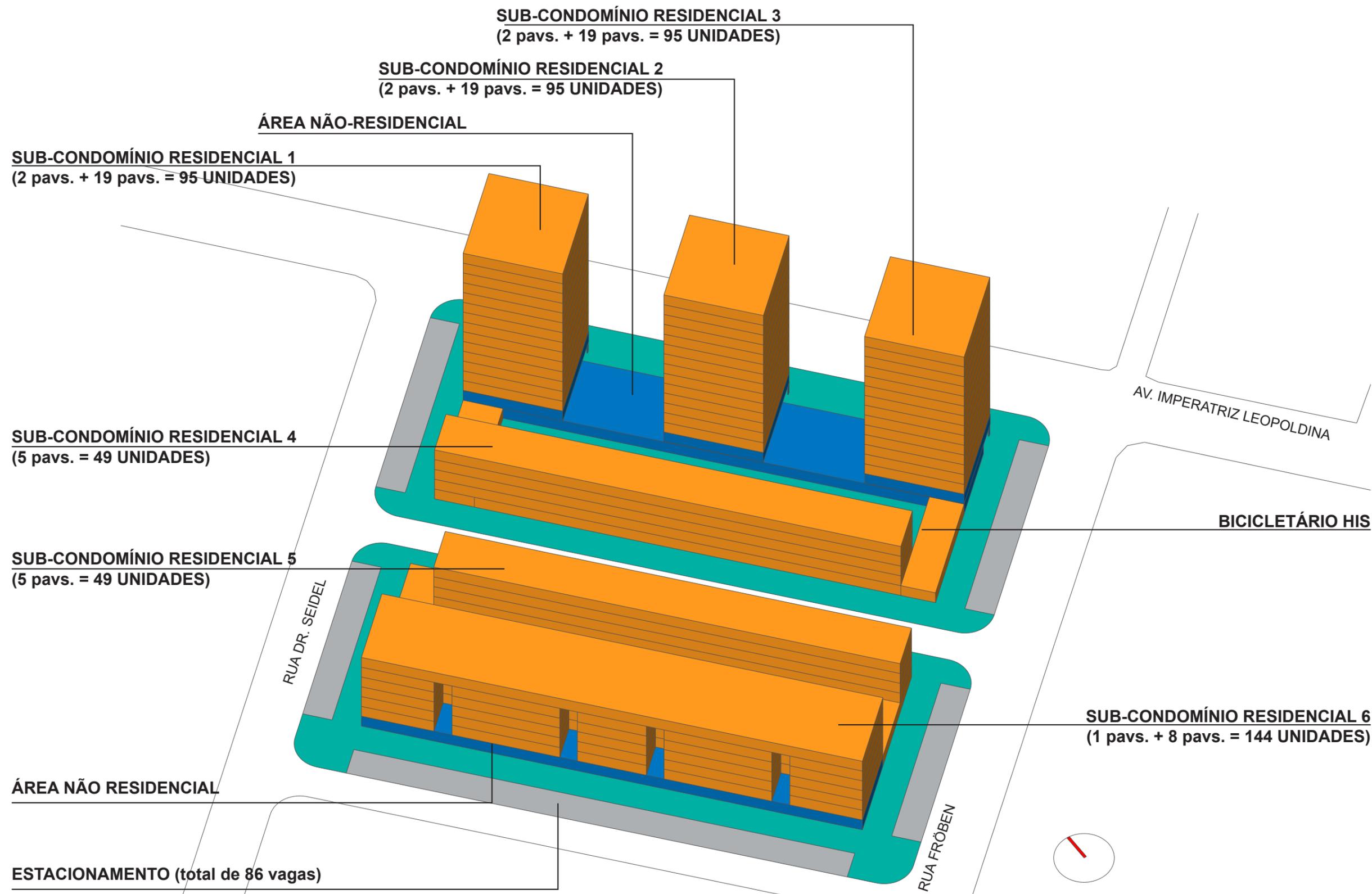
ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

 Uso residencial

 Uso não residencial

ESCALA 1:750





Área residencial	30.808 m ²	Lote	9.995,52 m ²
Área não residencial	2.375 m ²	C.A. Total	3,44
Área total	33.183 m ²	C.A. Residencial	3,19

ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS

CENÁRIO B Área Institucional + ZEIS 5 CEAGESP

Neste cenário, considerado cabível pela Prefeitura de São Paulo, propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar ao empreendimento da Área Institucional na ZEIS 5 de propriedade pública (Estado de São Paulo e CEAGESP), cuja titularidade de outros entes federativos faz com que elas não sejam passíveis de desapropriação pelo poder público municipal. Nesse cenário, podem ser destacados os seguintes aspectos:

I) capacidade de atender na totalidade a demanda das três comunidades do perímetro do PIU (considerando potencial corte com famílias que preferam realocação/indenização);

II) redução de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados, embora os lotes que constituem a ZEIS em questão sejam de entes públicos que não estão na esfera municipal, o que certamente representa riscos também;

III) uso de parte do lote original da ZEIS para implantação de uma praça entre o novo bulevar proposto no Plano Urbanístico do perímetro do PIU e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, qualificando os espaços públicos e a integração entre os bairros;

IV) possibilidade de construção de empreendimento HMP, estimulando a pluralidade socioeconômica no território;

V) uso de terreno ZEIS público, cumprindo as diretrizes do PDE 2014 e de função social da propriedade, embora pertencente a outros entes federativos que não a PMSF, o que impede sua desapropriação pelo poder público municipal;

VI) uso de terreno ZEIS que oferece condições consistentes para um projeto HIS integrado, por sua localização privilegiada, pela geometria regular do lote e pelo extenso contato com

as ruas vizinhas, sobretudo com a Avenida Dr. Gastão Vidigal e sua dinâmica urbana. Tais condições favorecem soluções com melhores qualidades urbanísticas, boa integração com o bairro, com espaços públicos mais qualificados, maior sustentabilidade de gestão, sobretudo das áreas comerciais, e menor tendência de deterioração ambiental e social no longo prazo;

VII) configuração de empreendimento em que todos os apartamentos, sem exceção, abram frentes para ruas públicas;

VIII) uso misto em todos os edifícios, a partir da conjugação de diferentes tipologias habitacionais e áreas não-residenciais para instalação, por exemplo, de equipamentos municipais (como creche e UBS) e do terceiro setor;

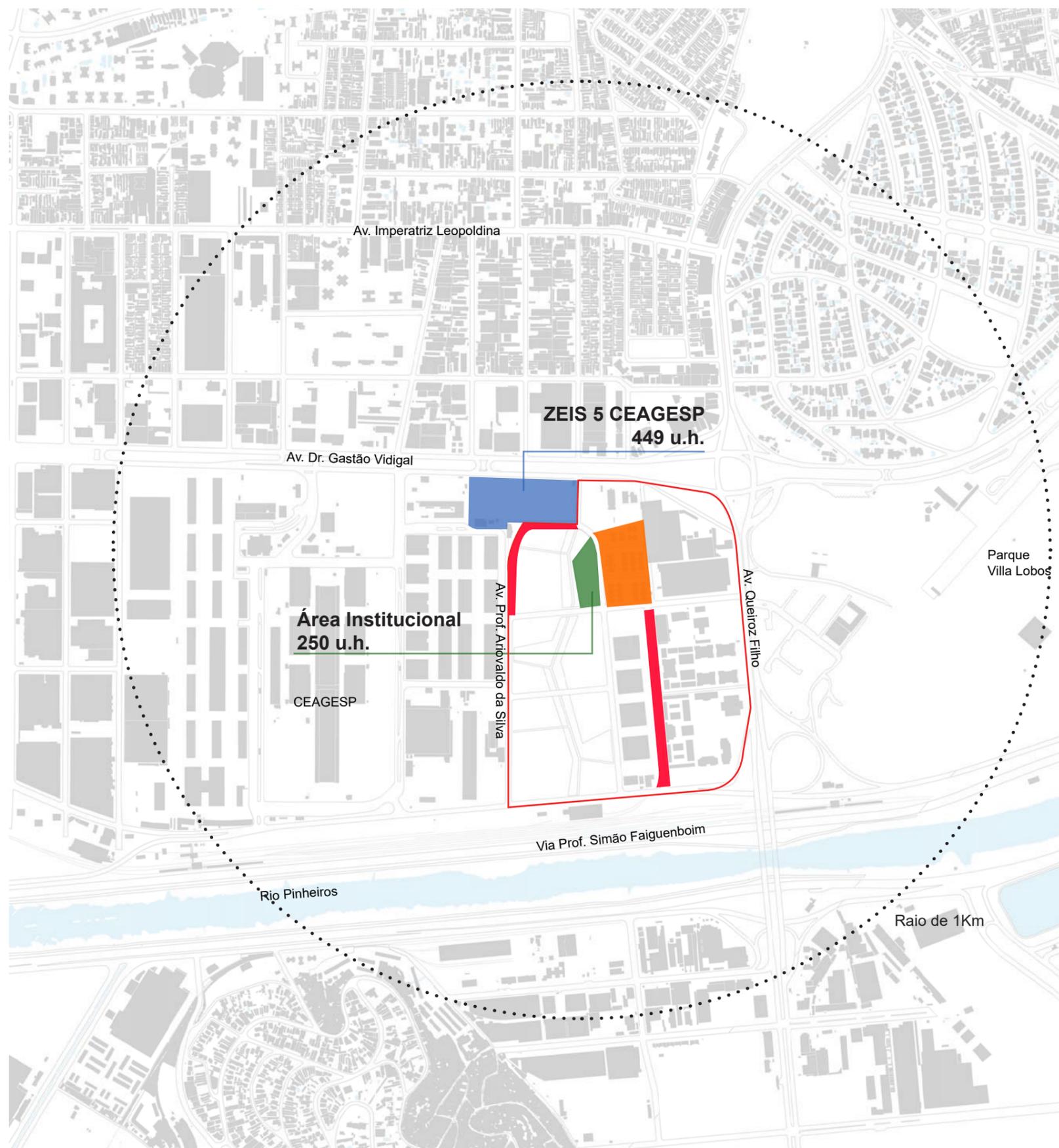
IX) configuração dos limites de cada lote equivalentes às quadras, com gestão unificada;

X) abertura das extensões das ruas Heliópolis e Potsdam, a sudoeste da Av. Dr. Gastão Vidigal, previstas no Mapa Digital da Cidade (Geosampa);

XI) Atualmente, os terrenos desta ZEIS 5 fazem parte de área operacional da CEAGESP, não havendo ainda previsão da desativação dessa, o que deverá limitar sobremaneira a exequibilidade dos empreendimentos HIS ora propostos em tempo hábil para a urbanização do perímetro do PIU como um todo;

XII) uso de terreno ZEIS 5, categoria de ZEIS concebida para empreendimentos HIS a serem promovidos pelo mercado, o que não é o caso;

XIII) ZEIS com localização bastante próxima do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirit e do futuro empreendimento de HIS que foi previsto na Área Institucional, o que representará a concentração excessiva, nas mesmas imediações, de cerca de 1.000 unidades de HIS.



Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



AVENIDA DR. GASTÃO VIDIGAL

RUA HELIÓPOLIS

RUA POTSDAM

RUA JAPIAÇU

RUA JAPIAÇU

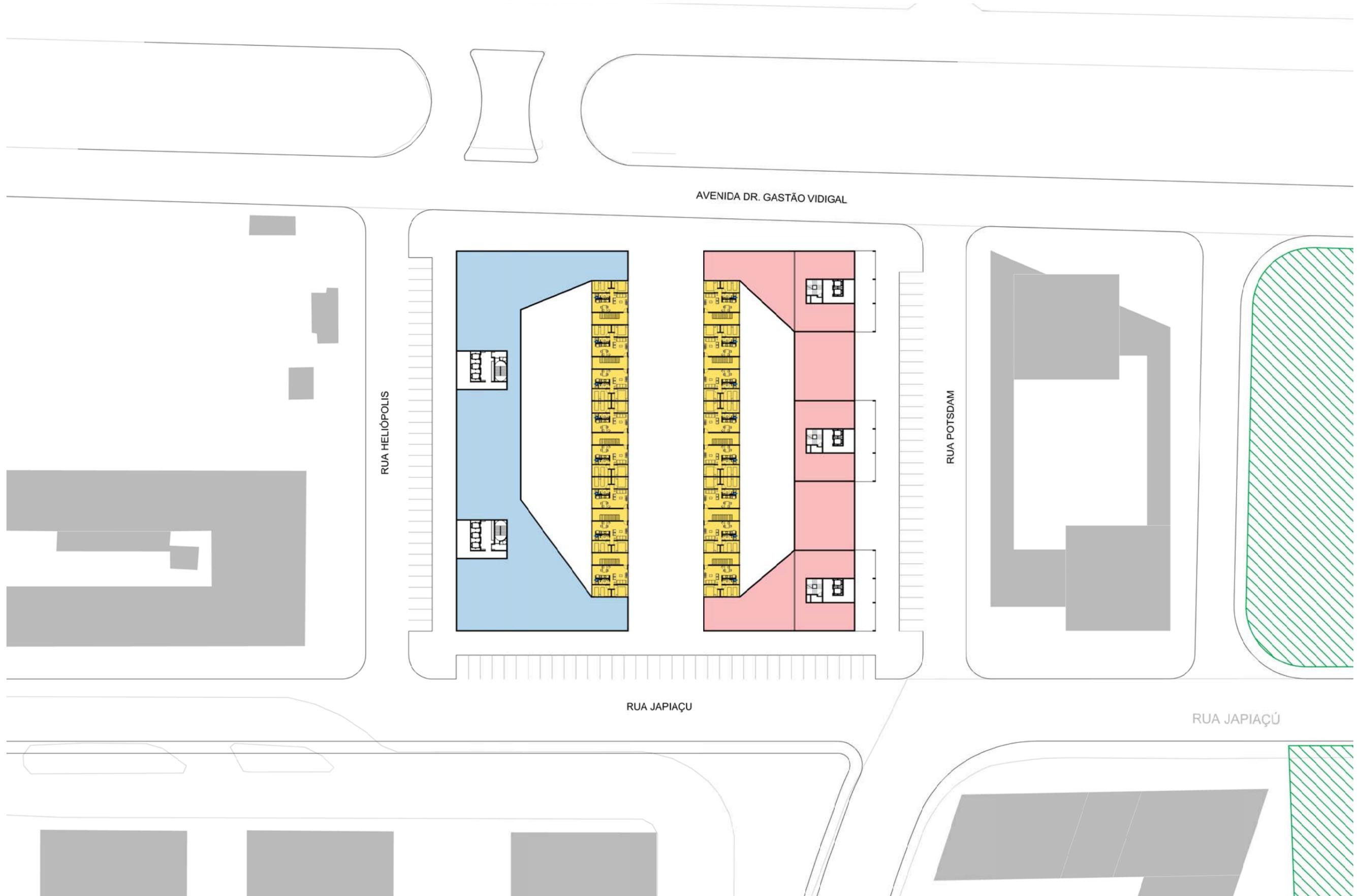
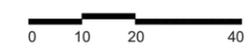
ZEIS 5 CEAGESP - 449 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

Uso residencial

Uso não residencial 1

Uso não residencial 2

ESCALA 1:750



AVENIDA DR. GASTÃO VIDIGAL

RUA HELIÓPOLIS

RUA POTSDAM

RUA JAPIAÇU

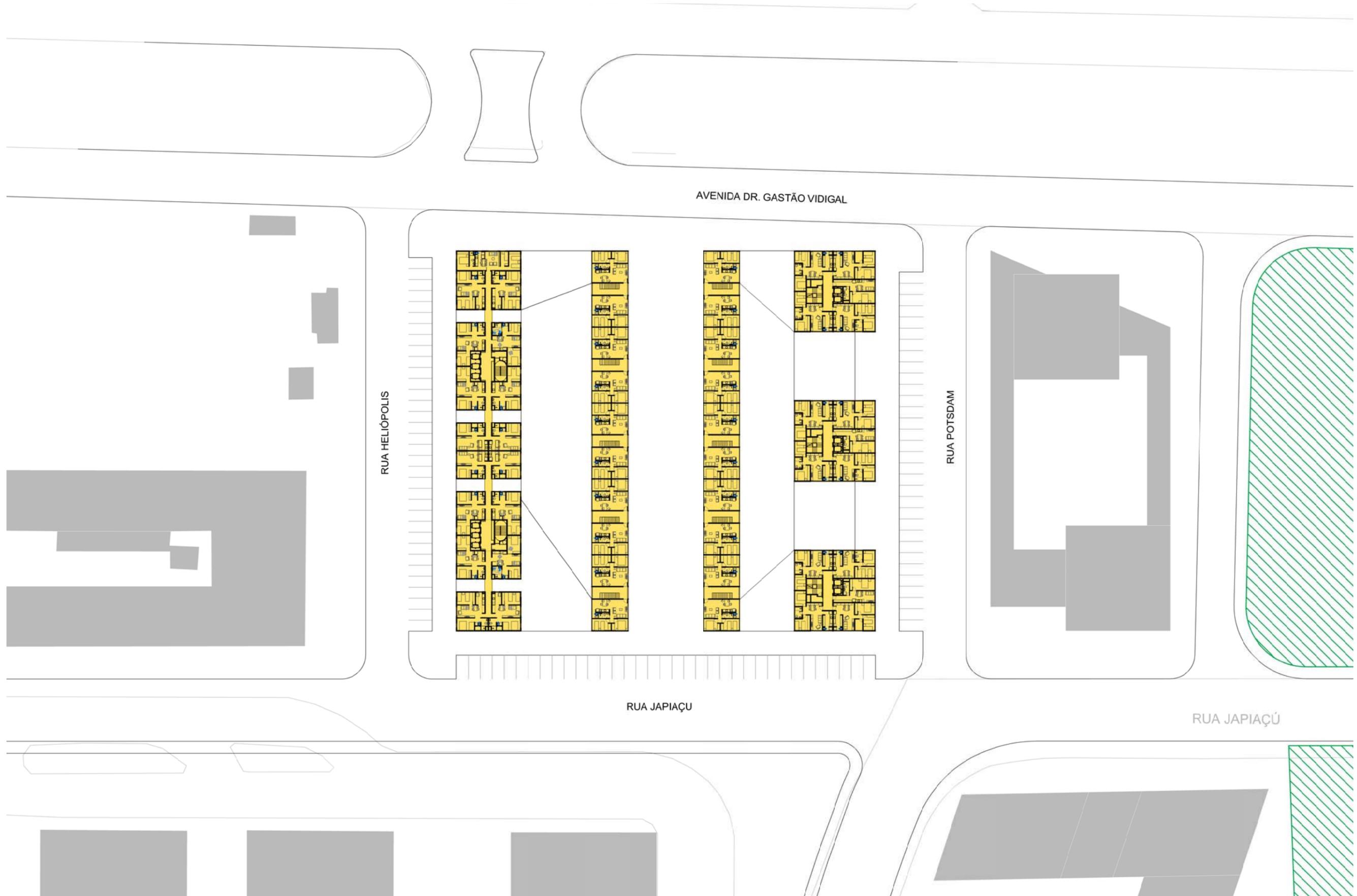
RUA JAPIAÇU

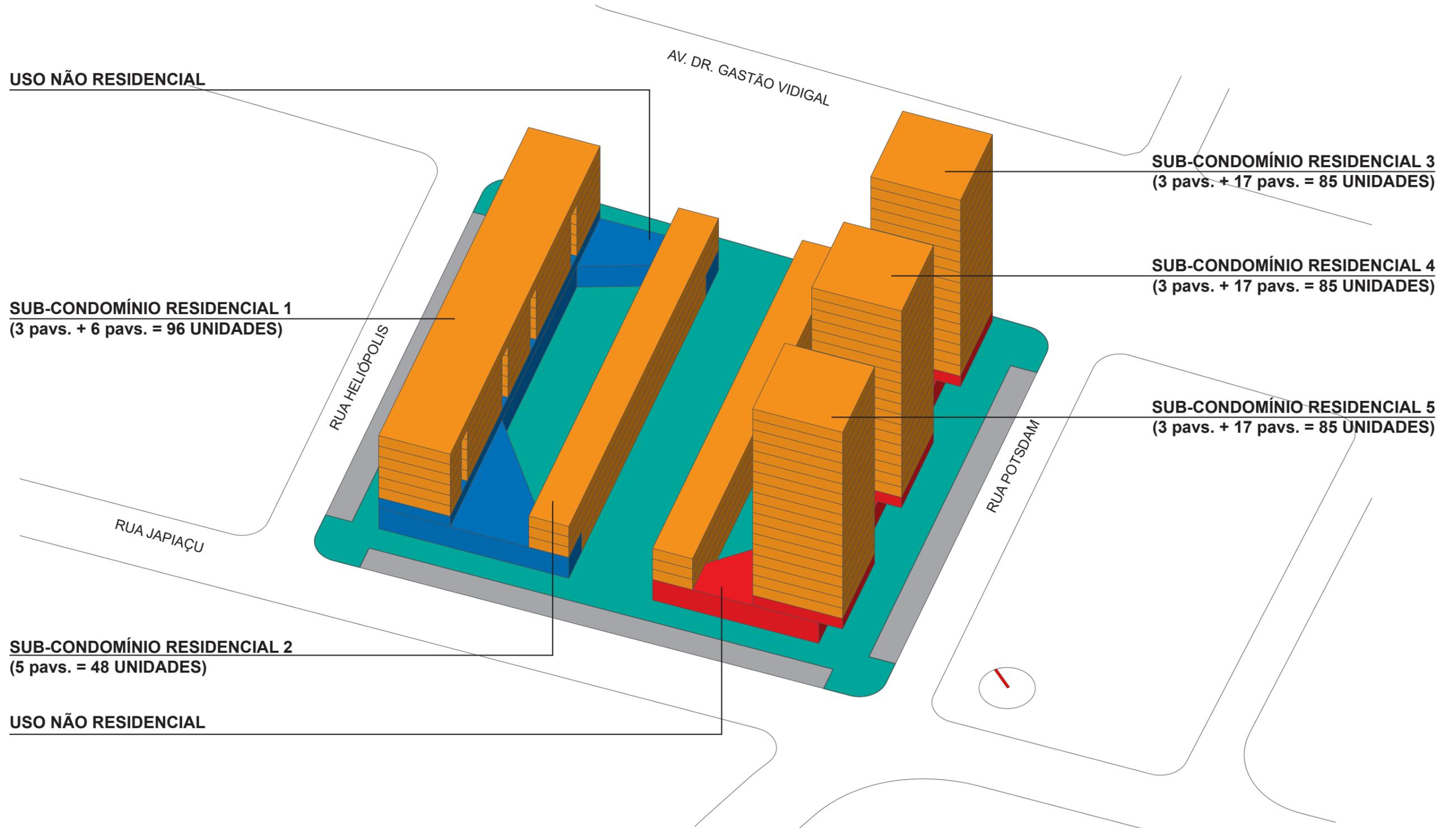
ZEIS 5 CEAGESP - 449 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

Uso residencial

Uso não residencial 1

Uso não residencial 2





USO NÃO RESIDENCIAL

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 1
(3 pav. + 6 pav. = 96 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 3
(3 pav. + 17 pav. = 85 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 4
(3 pav. + 17 pav. = 85 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 5
(3 pav. + 17 pav. = 85 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2
(5 pav. = 48 UNIDADES)

USO NÃO RESIDENCIAL

Área residencial	25.960 m ²	Lote	9.115,00 m ²
Área não resid. 1	4.210 m ²	C.A. Total	3,68
Área não resid. 2	3.350 m ²	C.A. Residencial	2,85
Área total	33.520 m ²		

ZEIS 5 CEAGESP - 449 unidades HIS

CENÁRIO C

Área Institucional + ZEIS 3 Rua Xavier Kraus

Neste cenário, menos recomendável pela Prefeitura de São Paulo, propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar ao empreendimento da Área Institucional na ZEIS 3 adjacente à Rua Baumann, entre a Rua Fröben e a Rua Hayden, pertencente a proprietários privados. Apesar das premissas deste cenário serem em quase tudo similares aos cenários A e B, este caso apresenta algumas desvantagens, particularmente:

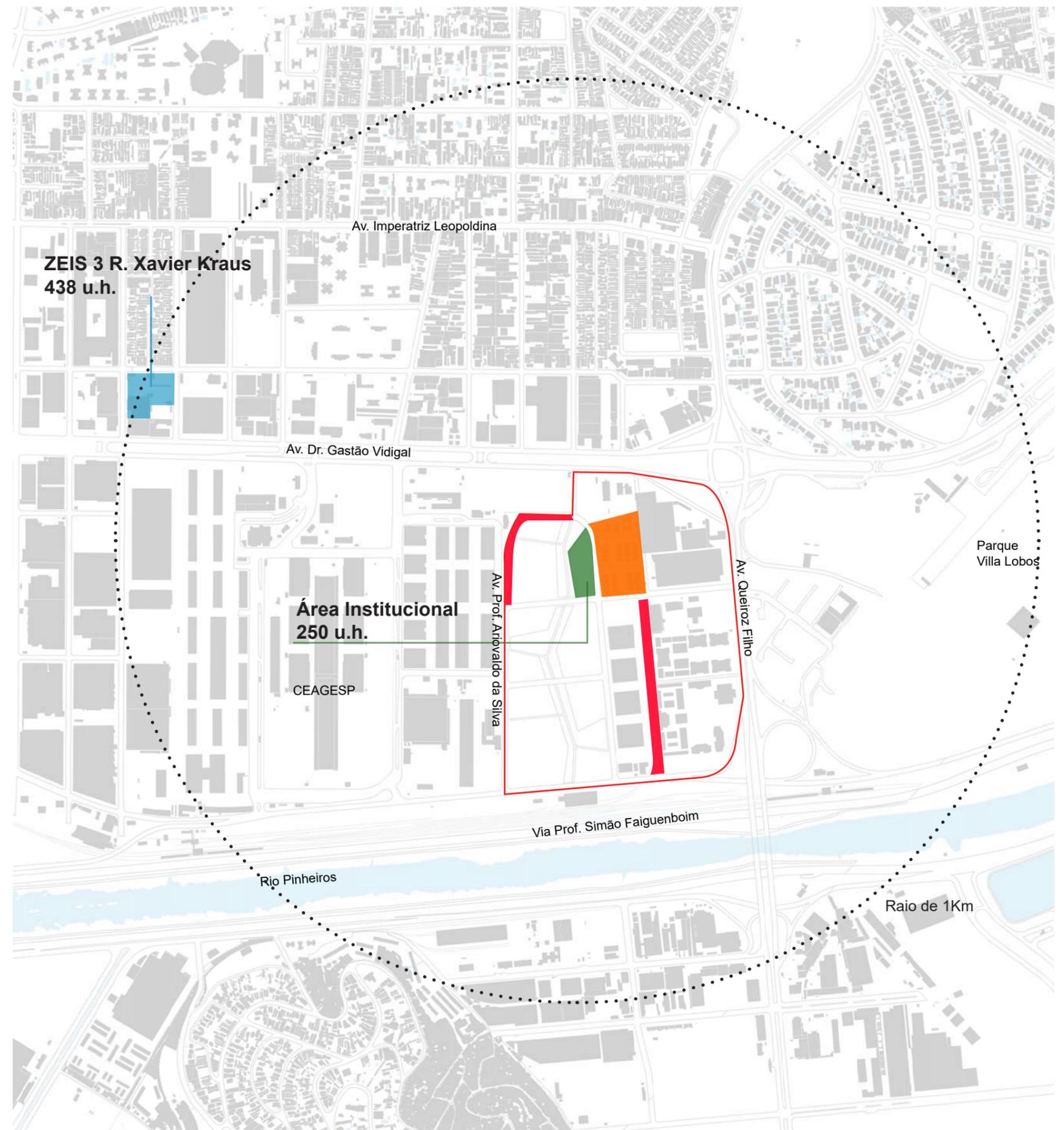
I) aumento de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados e a compra do terreno, que implicará na diminuição dos recursos disponíveis para a provisão de HIS e no provável processo de desapropriação, na maior parte das vezes, complexo;

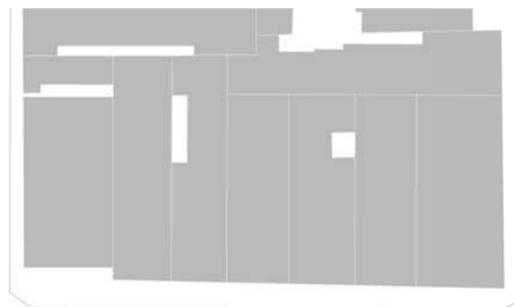
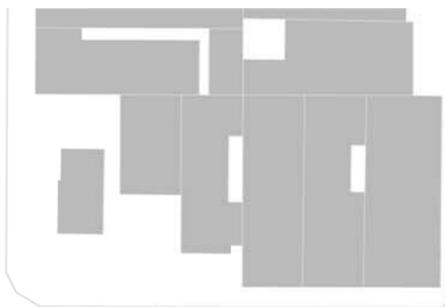
II) localização pior, com menor contato com as avenidas das imediações cuja maior dinâmica urbana favorece a sustentação dos condomínios de HIS;

III) permeabilidade urbana reduzida nos espaços públicos adjacentes aos empreendimentos, dificultada pela existência de apenas 3 frentes de lote orientadas ao viário público, sendo o quarto limite do lote adjacente aos fundos de lotes privados vizinhos, com menor controle social;

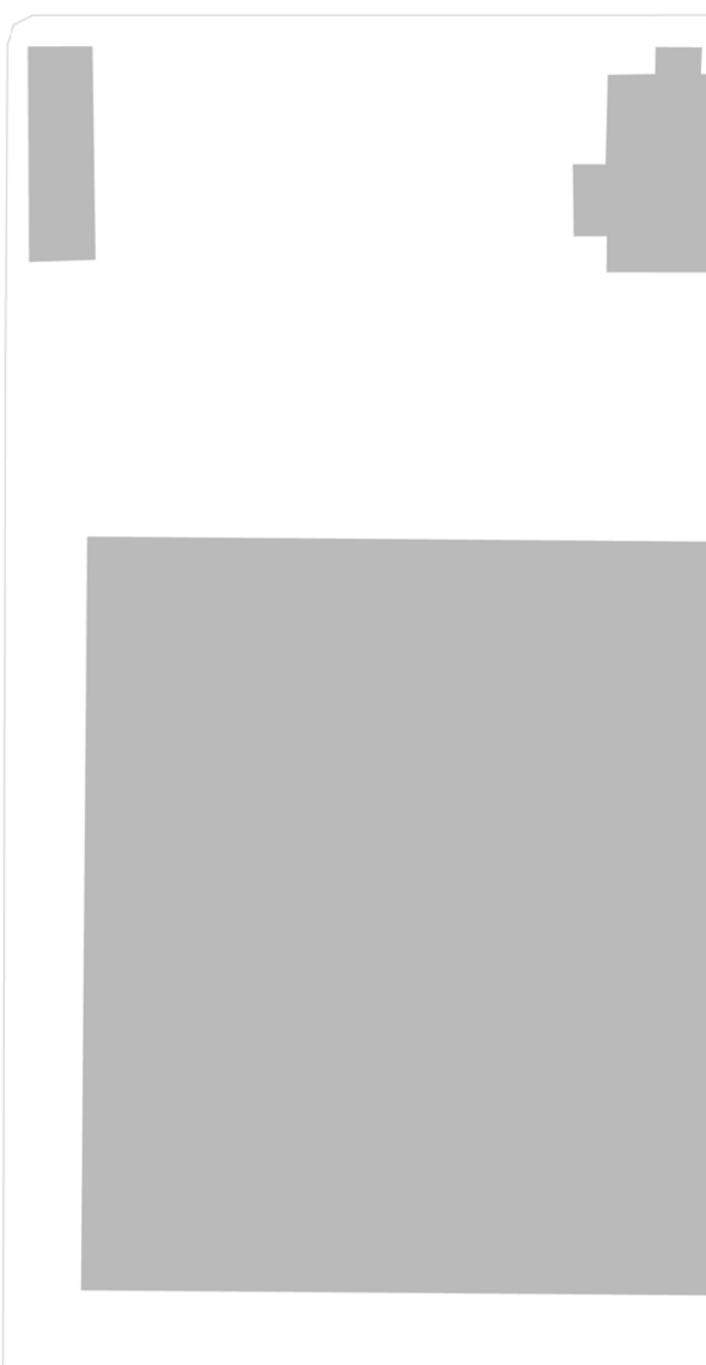
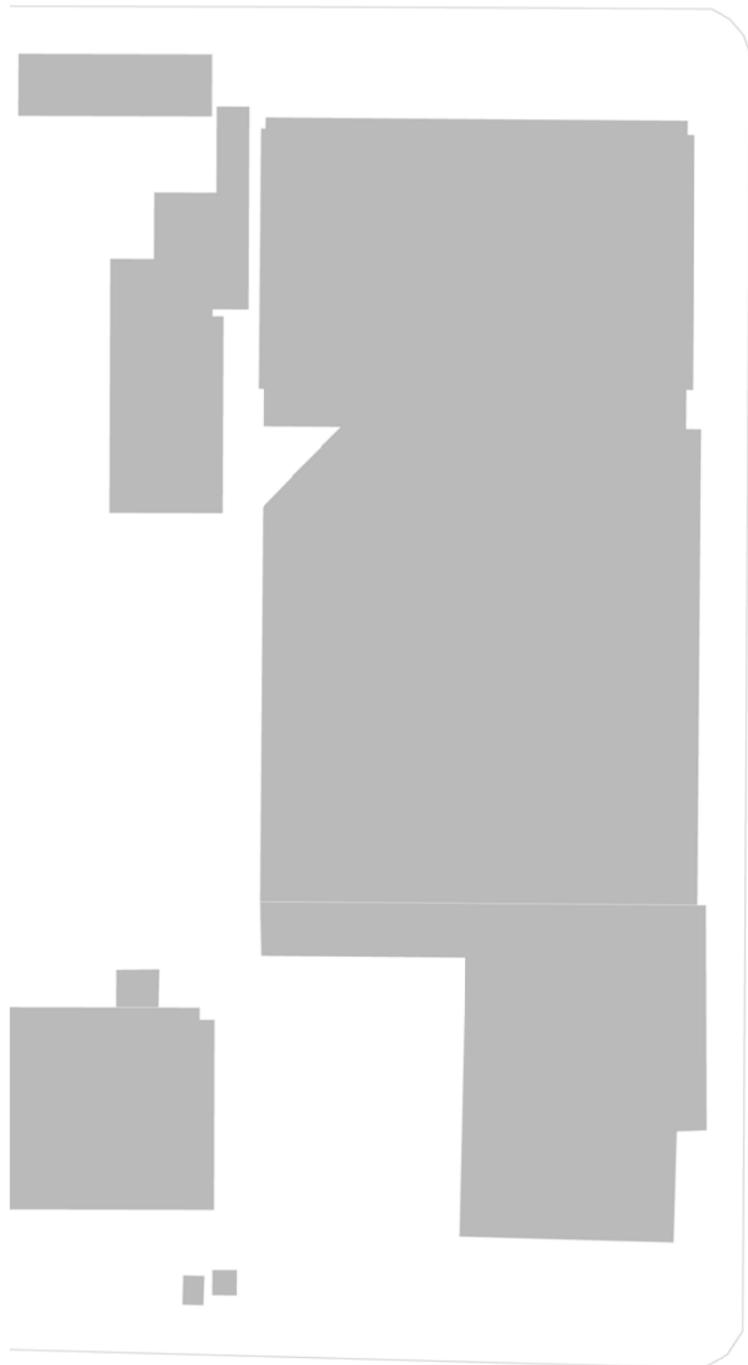
IV) distância superior a 1km do perímetro do Projeto de Intervenção Urbana e da atual localização das comunidades que serão atendidas, em uma posição que já está na área de influência de outras favelas, núcleos habitacionais precários e loteamentos irregulares da porção Oeste da Vila Leopoldina e do Jaguará, que

também constituem demanda significativa por ZEIS próximas para provimento de Habitação de Interesse Social.





RUA BAUMANN



RUA XAVIER KRAUS

RUA HAYDEN

ZEIS 3 RUA XAVIER KRAUS - 438 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

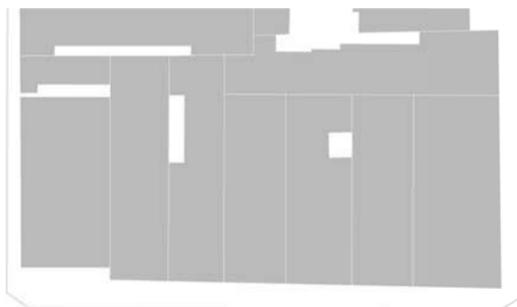
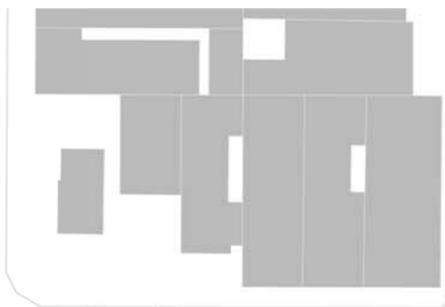
 Uso residencial

 Uso não residencial 1

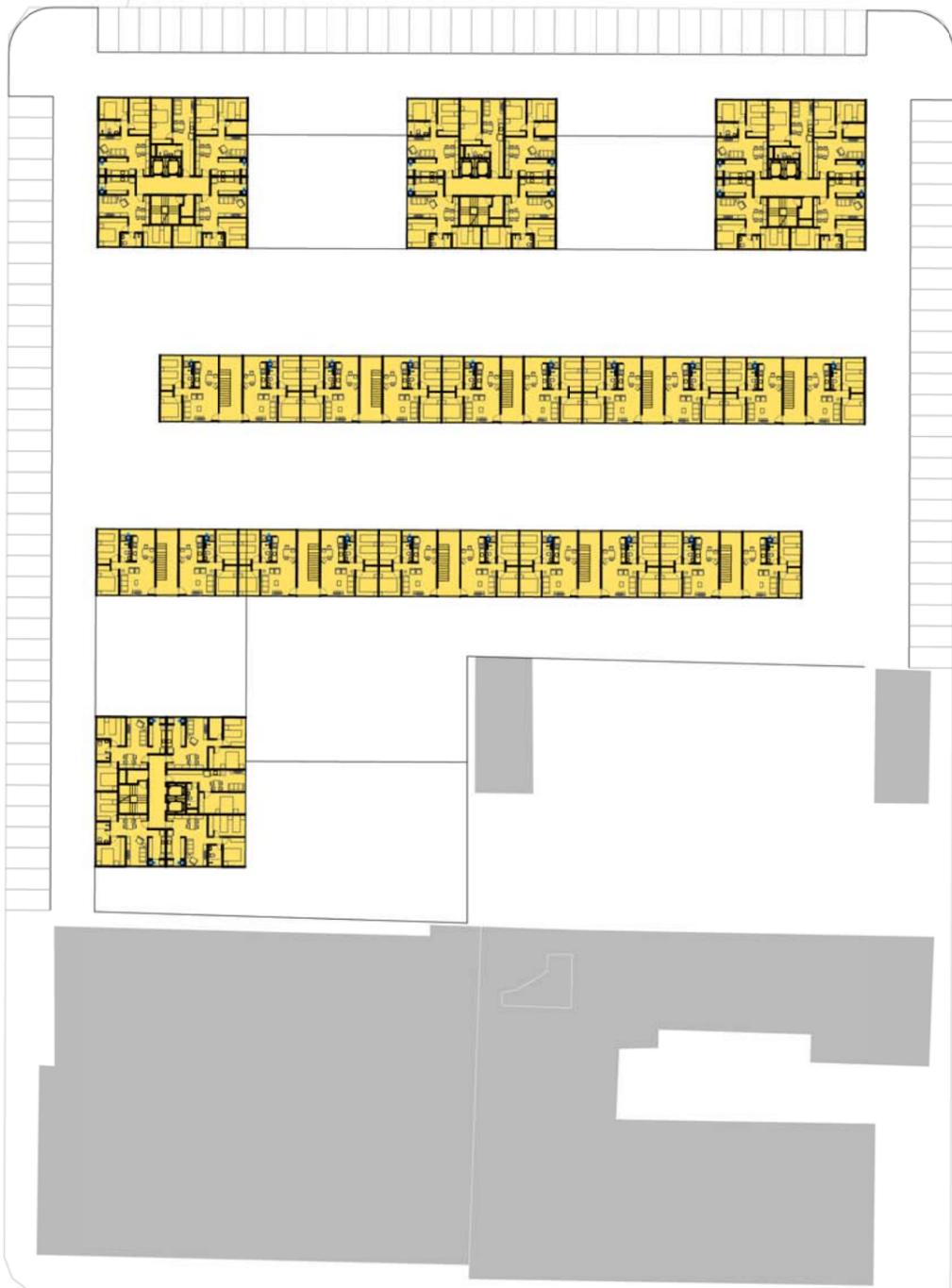
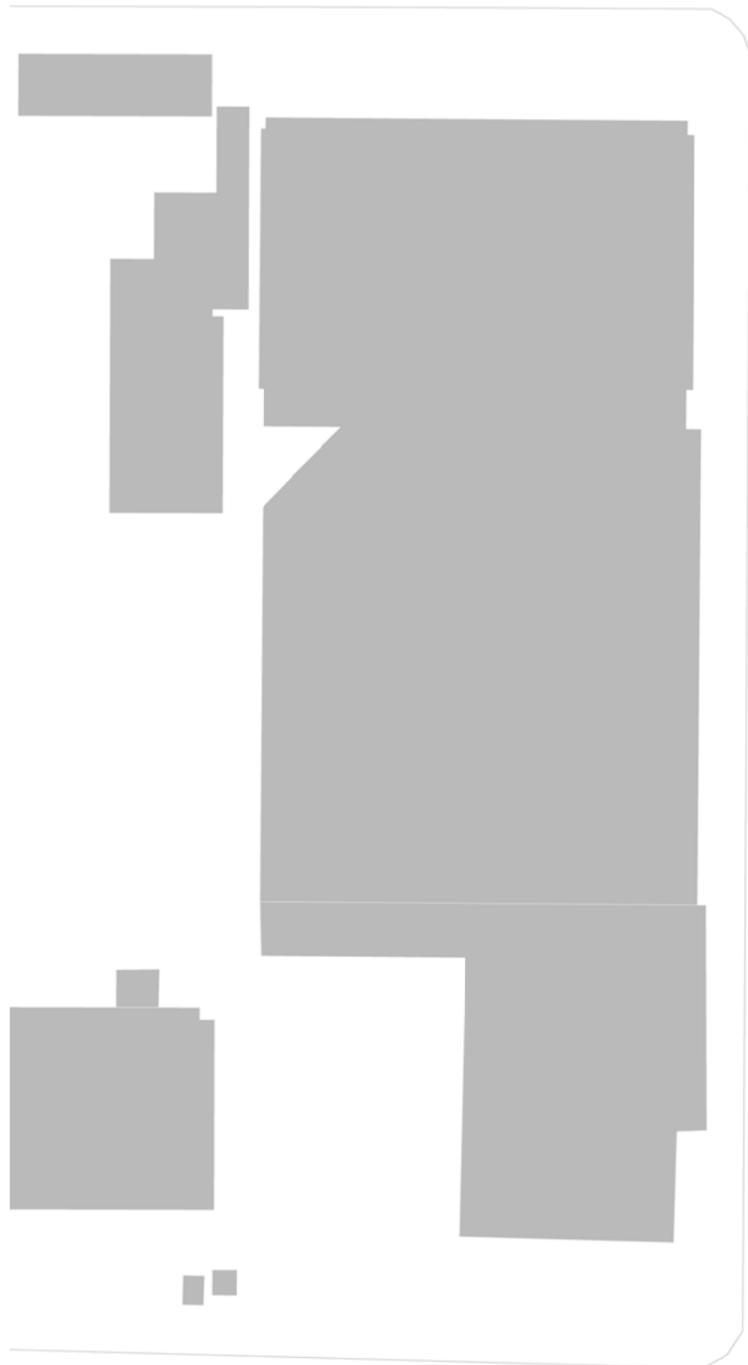
 Uso não residencial 2

FSCAI A 1:750





RUA BAUMANN



RUA XAVIER KRAUS

RUA HAYDEN

ZEIS 3 RUA XAVIER KRAUS - 438 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

 Uso residencial

 Uso não residencial 1

 Uso não residencial 2

FSCAI A 1:750



USO NÃO RESIDENCIAL

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 1
(3 pavs. + 17 pavs. = 85 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 4
(5 pavs. = 50 UNIDADES)

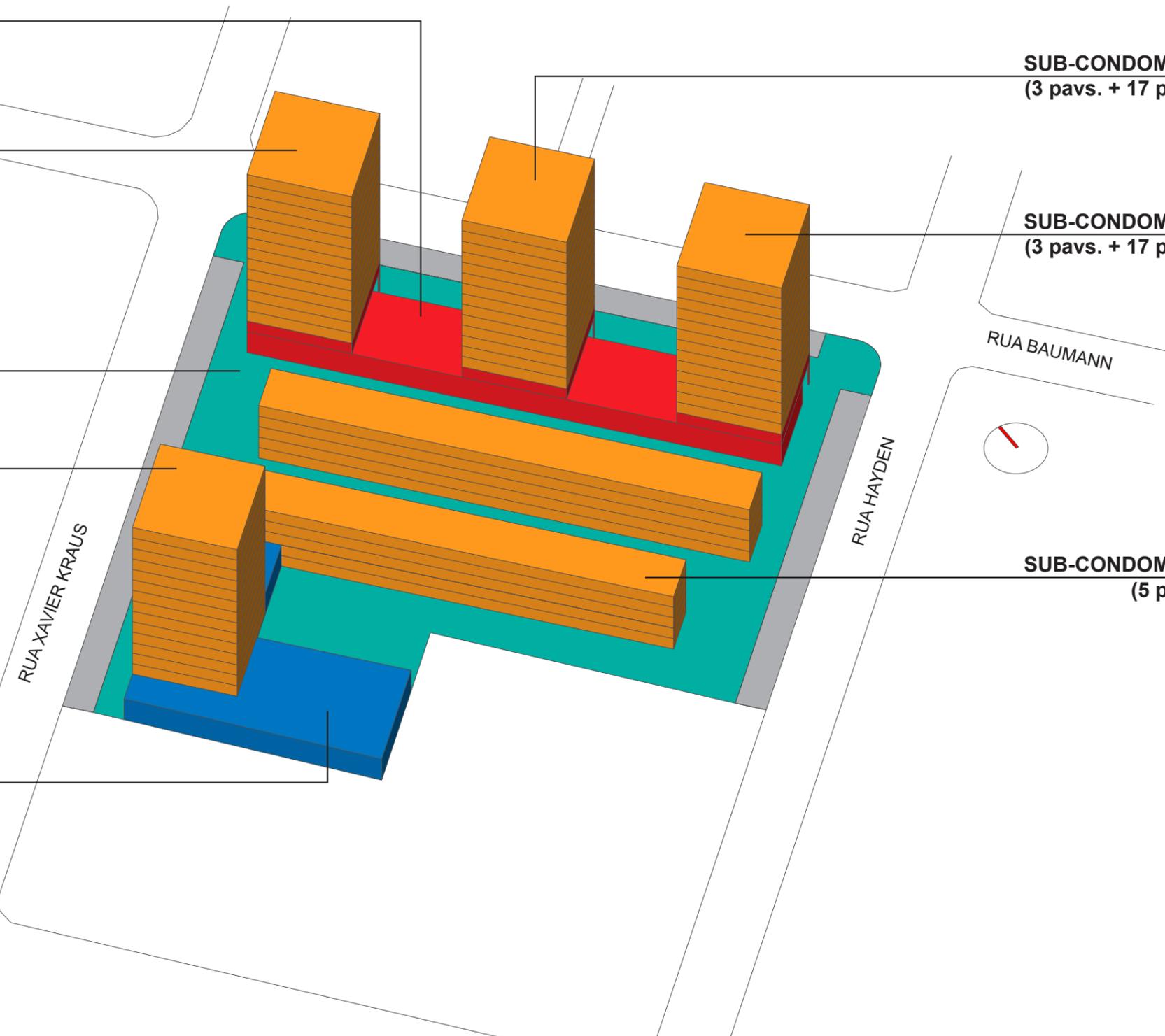
SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 6
(3 pavs. + 17 pavs. = 85 UNIDADES)

USO NÃO RESIDENCIAL

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2
(3 pavs. + 17 pavs. = 85 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 3
(3 pavs. + 17 pavs. = 85 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 5
(5 pavs. = 48 UNIDADES)



Área residencial	25.280 m ²
Área não resid. 1	2.740 m ²
Área não resid. 2	2.400 m ²
Área total	30.420 m ²

Lote	8.535,54 m ²
C.A. Total	3,56
C.A. Residencial	2,96

ZEIS 3 XAVIER KRAUS - 438 unidades HIS

CENÁRIO D Área Institucional + ZEIS 3 ITAÚ

Neste cenário, ainda menos recomendável pela Prefeitura de São Paulo, propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar ao empreendimento da Área Institucional na ZEIS 3 adjacente à Rua Baumann, com frente de lote única para essa rua, entre a Rua Fröben e a Rua Aroaba, pertencente a proprietários privados. Este cenário apresenta sérias desvantagens, nomeadamente:

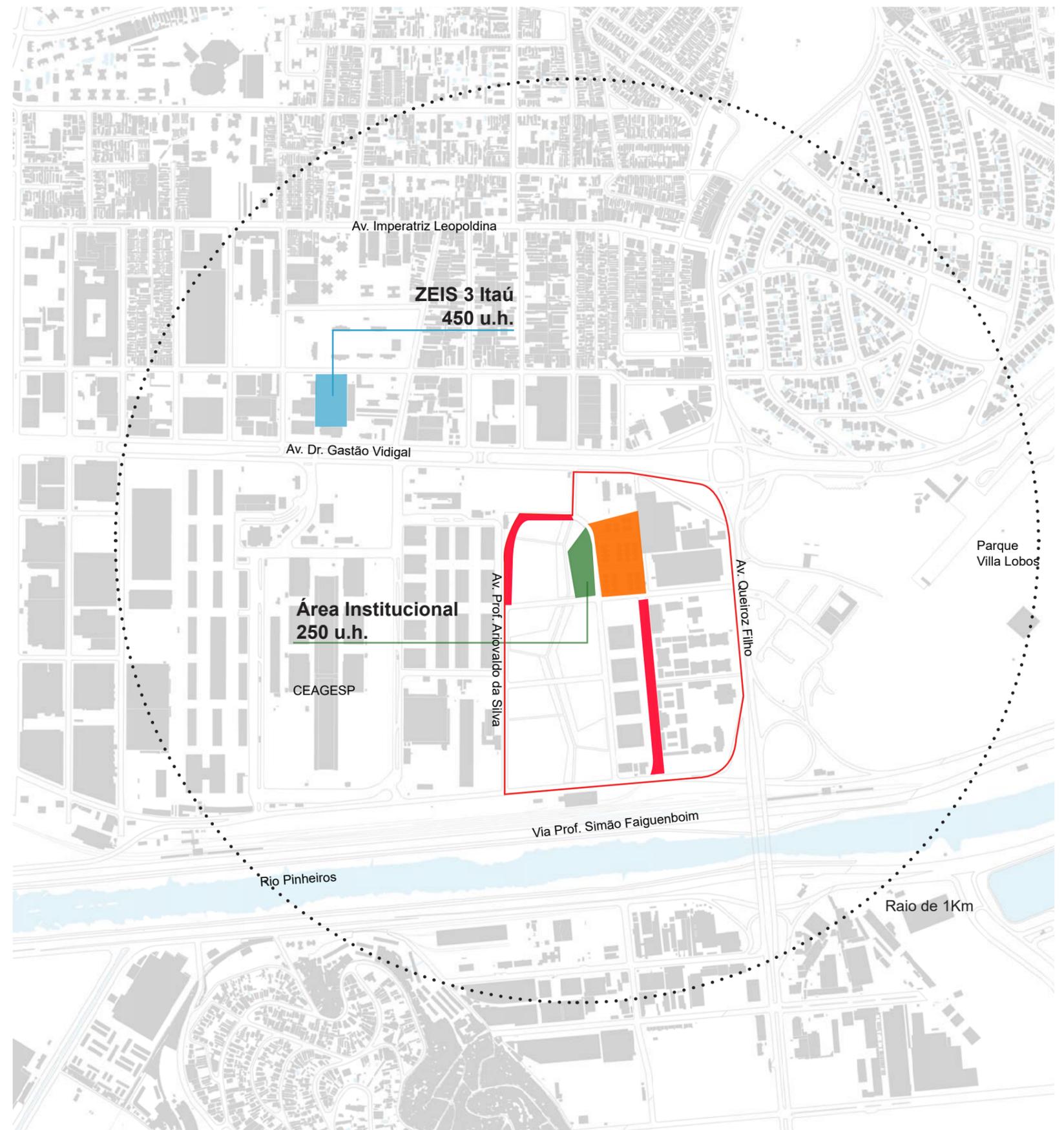
I) aumento de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados e a compra do terreno, que implicará na diminuição dos recursos disponíveis para a provisão de HIS e na provável demanda por desapropriação, cujo processo é, na maior parte das vezes, complexo;

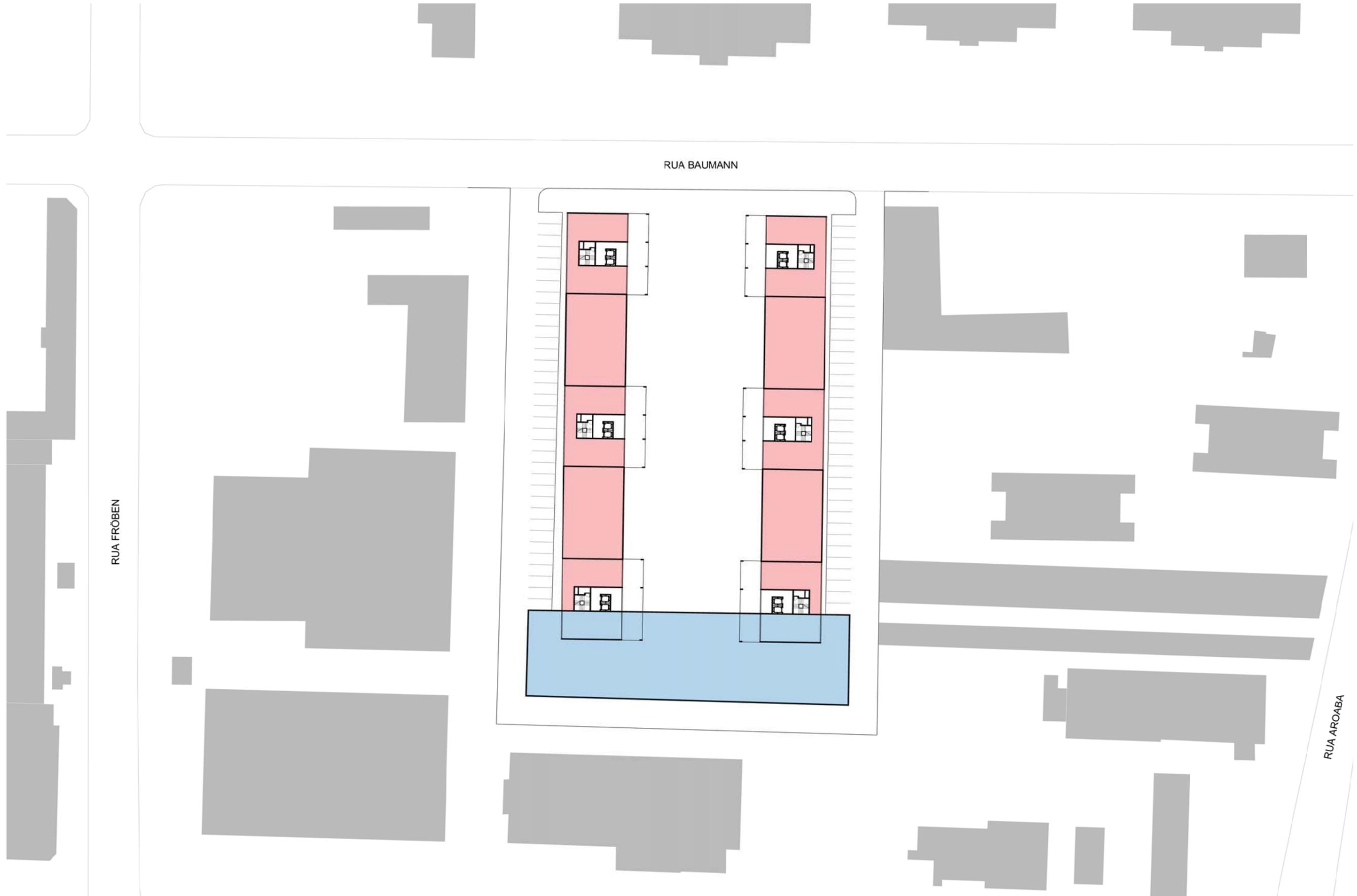
II) localização pior, sem contato com as avenidas das imediações cuja maior dinâmica urbana favorece a sustentação dos condomínios de HIS;

III) permeabilidade urbana muito reduzida nos espaços públicos adjacentes aos empreendimentos, dificultada pela existência de apenas uma frente de lote orientada ao viário público, sendo três dos limites do lote adjacentes aos fundos de lotes privados vizinhos, reduzindo o controle social sobre o empreendimento.

IV) necessidade de verticalização excessiva dos empreendimento de HIS sem viário público em sua envolvente, resultando em tipologias habitacionais menos integradas com a morfologia urbana circundante;

V) adensamento excessivo num lote adjacente a uma rua de porte secundário;





RUA BAUMANN

RUA FRÖBEN

RUA AROABA

ZEIS 3 ITAÚ - 450 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

- Uso residencial
- Uso não residencial 1
- Uso não residencial 2





RUA BAUMANN

RUA FRÖBEN

RUA AROABA

ZEIS 3 ITAÚ - 450 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

- Uso residencial
- Uso não residencial 1
- Uso não residencial 2



SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 1
(3pavs. + 15 pavs. = 75 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2
(3pavs. + 15 pavs. = 75 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 3
(3pavs. + 15 pavs. = 75 UNIDADES)

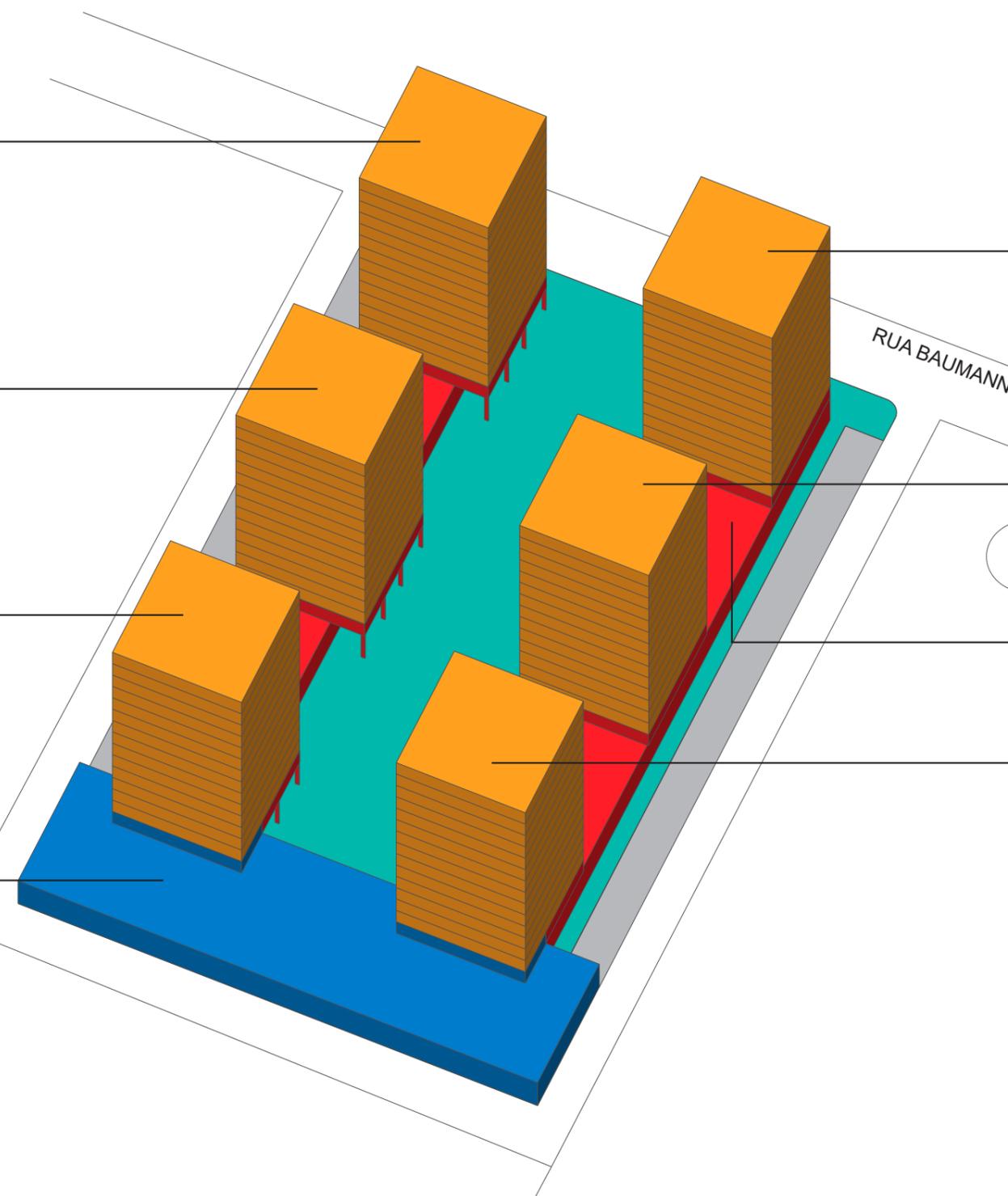
USO NÃO RESIDENCIAL

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 4
(3 pavs + 15 pavs. = 75 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 5
(3 pavs + 15 pavs. = 75 UNIDADES)

USO NÃO RESIDENCIAL

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 6
(3 pavs + 15 pavs. = 75 UNIDADES)



Área residencial	25.830 m ²
Área não resid. 1	4.900 m ²
Área não resid. 2	2.460 m ²
Área total	33.190 m ²

Lote	8.653,00 m ²
C.A. Total	3,84
C.A. Residencial	2,99

ZEIS 3 ITAÚ - 450 unidades HIS

CENÁRIO E Área Institucional + ZEIS 2 Av. Dracena

Neste cenário, o menos recomendado de todos pela Prefeitura de São Paulo por apresentar sérias desvantagens, propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar na ZEIS 2 adjacente à Avenida Dracena e Rua Barão de Antonina, à altura da Rua Guapó, pertencente a proprietários privados. Este cenário apresenta inúmeras desvantagens, particularmente:

I) aumento de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados e a compra do terreno, que implicará na diminuição dos recursos disponíveis para a provisão de HIS e na provável demanda por desapropriação, cujo processo é, na maior parte das vezes, complexo;

II) escassez de área frente à demanda identificada e a consequente dificuldade de atendimento de toda a população a ser realocada;

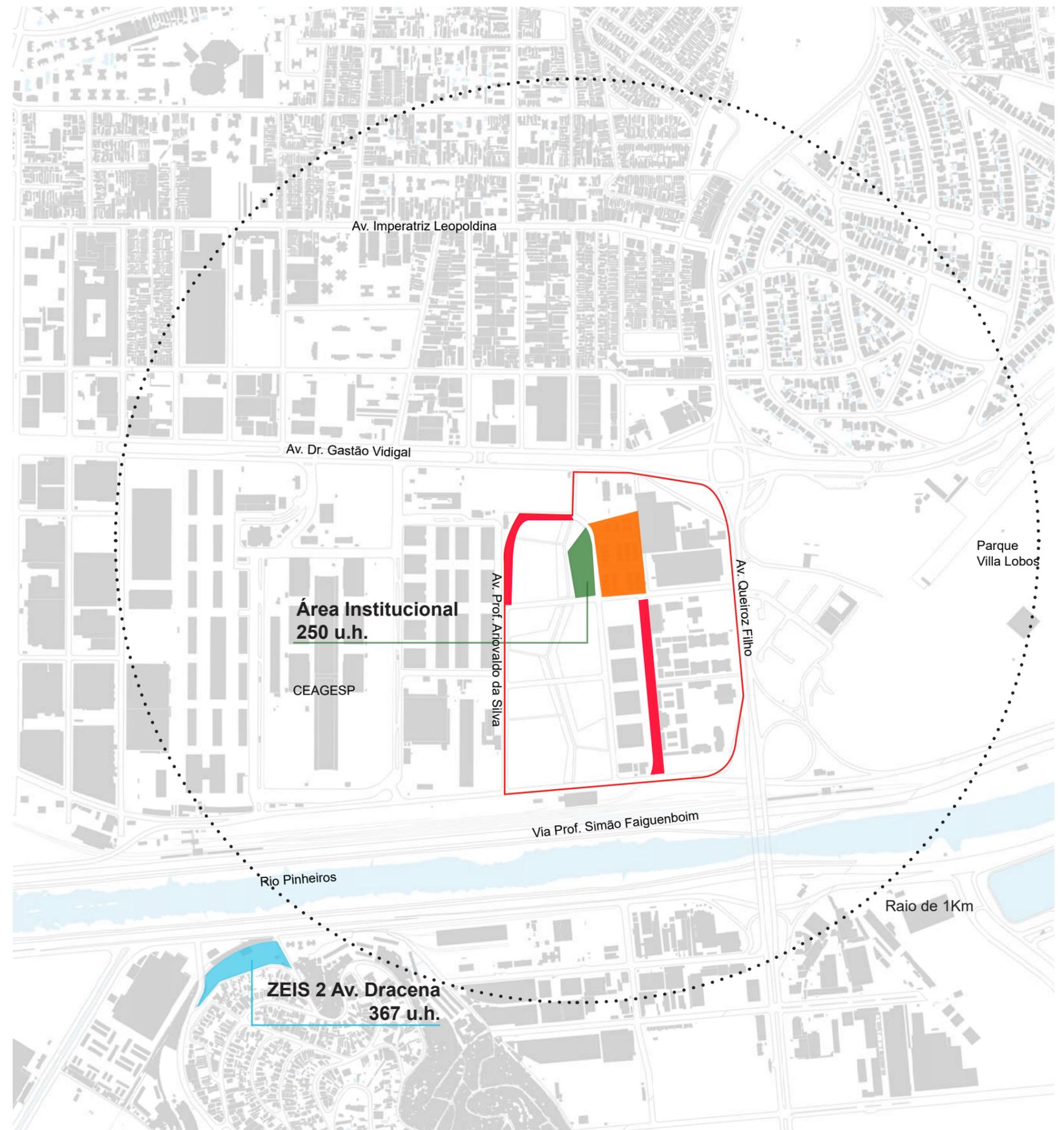
III) distância real, em função das barreiras urbanas constituídas pelo canal do Pinheiros e pelas respectivas avenidas marginais, muito superior ao 1km "caminhável" do perímetro do Projeto de Intervenção Urbana e da atual localização das comunidades que serão atendidas;

IV) essa distância excessiva apresenta-se também em claro conflito com o as premissas do PDE 2014, que estipulam que a realocação de população de baixa renda inseridas em perímetros de intervenção urbana deverá prever soluções habitacionais definitivas nas imediações dos territórios onde residem;

V) localização em território compartimentado em relação ao perímetro do PIU, que já está na área de influência das favelas e núcleos habitacionais precários do Jaguaré, com dinâmicas

próprias e distintas e onde existem enormes demandas por ZEIS próximas para provimento de Habitação de Interesse Social;

VI) a topografia irregular e acentuada do terreno, que obrigará custos adicionais para a realização de HIS - tais como os custos de terraplanagem, fundações e contenções - resultando assim na diminuição dos recursos para investimentos na provisão de HIS.





ZEIS 2 AVENIDA DRACENA - 367 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

- Uso residencial
- Uso não residencial 1
- Uso não residencial 2





ZEIS 2 AVENIDA DRACENA - 367 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

■ Uso residencial

■ Uso não residencial 1

■ Uso não residencial 2



SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 5
(9 pavs. = 33 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 4
(9 pavs. = 33 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 3
(9 pavs. = 33 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2
(9 pavs. = 33 UNIDADES)

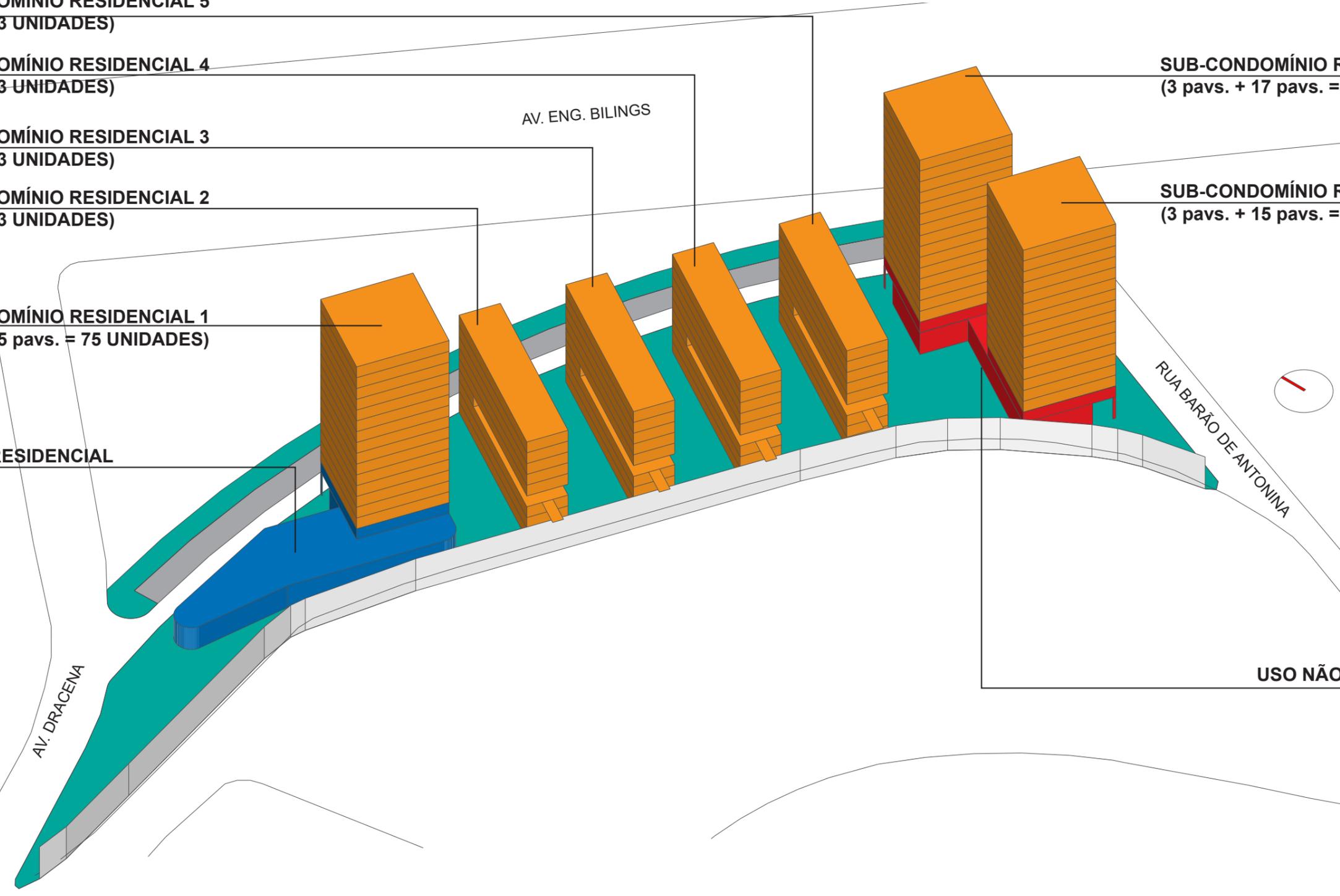
SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 1
(3 pavs. + 15 pavs. = 75 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 6
(3 pavs. + 17 pavs. = 85 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 7
(3 pavs. + 15 pavs. = 75 UNIDADES)

USO NÃO RESIDENCIAL

USO NÃO RESIDENCIAL



Área residencial	21.200 m ²
Área não resid. 1	1.380 m ²
Área não resid. 2	1.730 m ²
Área total	24.310 m ²

Lote	8.345,65 m ²
C.A. Total	2,91
C.A. Residencial	2,54

ZEIS 2 AV. DRACENA - 367 unidades HIS

TERRENO	ÁREA RESIDENCIAL (m²)	ÁREA NÃO RESID. (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	ÁREA DO LOTE (m²)	C.A. TOTAL	C.A. RESIDENCIAL
ÁREA INSTITUCIONAL	13.708	4.375	18.083	5.982,24	3,02	2,29
ZEIS 3 SPTRANS (Seção Norte)	30.808	2.375	33.183	9.568,00	3,44	3,19
ZEIS 5 CEAGESP (Cadastro Fiscal Oeste)	25.960	7.560	33.520	9.115,00	3,68	2,85
ZEIS 3 Rua Xavier Kraus	25.280	5.140	30.420	8.535,54	3,56	2,96
ZEIS 3 Itaú	25.830	7.360	33.190	8.653,00	3,84	2,99
ZEIS 2 Av. Dracena	21.200	3.110	24.310	8.345,65	2,91	2,54

Tabela 7:

Terrenos passíveis de aproveitamento para empreendimentos HIS - Coeficientes de aproveitamento

	CENÁRIO A	CENÁRIO B	CENÁRIO C	CENÁRIO D	CENÁRIO E
Área Institucional	250 u.h.				
ZEIS 3 SPTRANS	526 u.h.	–	–	–	–
ZEIS 5 CEAGESP	–	449 u.h.	–	–	–
ZEIS 3 Rua Xavier Kraus	–	–	438 u.h.	–	–
ZEIS 3 Itaú	–	–	–	450 u.h.	–
ZEIS 2 Av. Dracena	–	–	–	–	367 u.h.
TOTAL	776 u.h.	694 u.h.	683 u.h.	695 u.h.	612 u.h.

Tabela 8:

Cenários combinados dos terrenos passíveis de aproveitamento para empreendimentos HIS - Análise quantitativa de capacidade de unidades HIS

ZEIS 3 SPTRANS
526 unidades HIS

Av. Imperatriz Leopoldina

Av. Dr. Gastão Vidigal

Conj. Cingapura/Madeirite

Parque
Villa Lobos

Área Institucional
250 unidades HIS

CEAGESP

Av. Prof. Arivaldo da Silva

Av. Queiroz Filho

Via Prof. Simão Faiguenboim

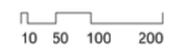
Rio Pinheiros

Raio de 1Km

CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS - 776 UNIDADES HIS

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



4.2.2. CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS

Conforme indicado pelos estudos acima apresentados, o cenário adotado pela Prefeitura de São Paulo para a provisão de HIS de acordo com o programa de intervenção da proposta de ordenamento urbanístico do PIU VL VL é o Cenário A.

Esse cenário, conforme detalhado em sua apresentação, será configurado pela associação do empreendimento de HIS localizado no perímetro do PIU, desenvolvido sobre os equipamentos sociais da Área Institucional prevista em frente ao Conjunto Habitacional Cingapura/Madeirit e resultante do parcelamento das grandes glebas da antiga ocupação industrial, com o empreendimento proposto na ZEIS 3 pública, de propriedade da SP-TRANS, aproveitando-se para tal cerca de um terço do respectivo lote.

Em função da SP-TRANS ser empresa estatal municipal, o arranjo para a disponibilização desse terreno no curto-médio prazo é mais simples do que no caso de todas as demais áreas estudadas.

A escolha desse cenário foi baseada em uma análise detalhada das diversas alternativas, avaliadas por uma equipe intersecretarial da PMSP, e foi pautada pelo cotejamento das vantagens e desvantagens técnicas, econômicas e administrativas de cada opção.

Motivações para adoção do modelo proposto

I) Capacidade de atendimento da totalidade da demanda por HIS das 3 comunidades;

II) Uso de ZEIS pública, de propriedade da SP-Trans, empresa da PMSP, com a consequente redução dos riscos/complexidades na disponibilização do terreno;

III) Uso de ZEIS demarcada no PDE 2014 para receber prioritariamente os moradores das favelas da Linha e do Nove;

IV) Uso de ZEIS 3, categoria concebida para empreendimentos HIS com participação do poder público e de maior porte e densidade;

V) ZEIS com localização privilegiada com relação direta com a Avenida Imperatriz Leopoldina;

VI) Possibilidade de empreendimentos HIS integrados ao tecido urbano e social vizinhos;

VII) Possibilidade de verticalização dos empreendimentos HIS integrados com a morfologia urbana envolvente;

VIII) Configuração de empreendimento HIS em que todos os apartamentos abram frentes para ruas públicas;

IX) Sem necessidade de concentração excessiva de HIS em um único lugar;

X) Empreendimento HIS com uso misto, com diferentes tipologias habitacionais e áreas não residenciais para instalação de equipamentos institucionais municipais e do terceiro setor;

XI) Terrenos regulares e planos com baixos custos relativos de terraplanagem, fundações e contenções para a provisão de HIS.

Motivações para o descarte das outras alternativas

I) Aumento do risco/complexidade adicional na negociação com proprietários de ZEIS de propriedade privada;

II) Potencial diminuição de recursos disponíveis na negociação de compra de terrenos ZEIS de propriedade privada;

III) Pior localização por ter menor contato com as dinâmicas urbanas no território envolvente;

IV) Permeabilidade urbana reduzida nos espaços públicos dos empreendimentos HIS devido ao reduzido número de frentes de lote;

V) Lotes adjacentes aos fundos de empreendimentos privados vizinhos com redução do controle social sobre os empreendimentos HIS;

VI) Distância superior a 1km do perímetro de intervenção urbana e da atual localização das comuni-

dades a serem atendidas, bem como em áreas segregadas por barreiras urbanas, em claro conflito com as premissas do PDE 2014;

VII) Terrenos ZEIS em área de influência de outras favelas, núcleos habitacionais precários e loteamentos irregulares que já constituem demanda significativa na região Oeste da Vila Leopoldina;

VIII) Necessidade de verticalização excessiva de empreendimentos HIS e integração reduzida com a morfologia urbana envolvente;

IX) Densificação excessiva em lotes adjacentes a ruas de porte secundário;

X) Excessiva concentração de novas unidades HIS nas imediações do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite;

XI) Topografia irregular e acentuada obrigaria a custos adicionais para terraplanagem, fundações e contenções com redução de recursos para provisão de HIS.

	Empreendimento A (Área Institucional)	Empreendimento B (ZEIS 3 SPTrans)	TOTAL
Total de unidades HIS:	250	526	776
Áreas técnicas	685 m ²	1.540 m ²	2.225 m ²
Áreas condominiais (bicicletários e outros)	190 m ²	675 m ²	865 m ²
Áreas residenciais	12.833 m ²	28.593 m ²	41.426 m ²
Total área residencial:	13.708 m²	30.808 m²	44.516 m²
Área não-residencial	4.375 m ²	2.375 m ²	6.750 m ²
Total área não-residencial:	4.375 m²	2.375 m²	6.750 m²
Total área construída:	18.083 m²	33.183 m²	51.266 m²
Total área de lote(s):	5.982,24 m²	9.658 m²	15.640,24 m²
Área construída / Área de lote(s):	3,02	3,44	3,28
Área média por unidade HIS:	51,3 m²	54,4 m²	53,4 m²

¹⁾ caixas d'água inferiores em subsolo, instalações inferiores de entrada/transformação e medição de energia elétrica, depósitos subterrâneos, caixas d'água superiores, barriletes, máquinas de elevadores.

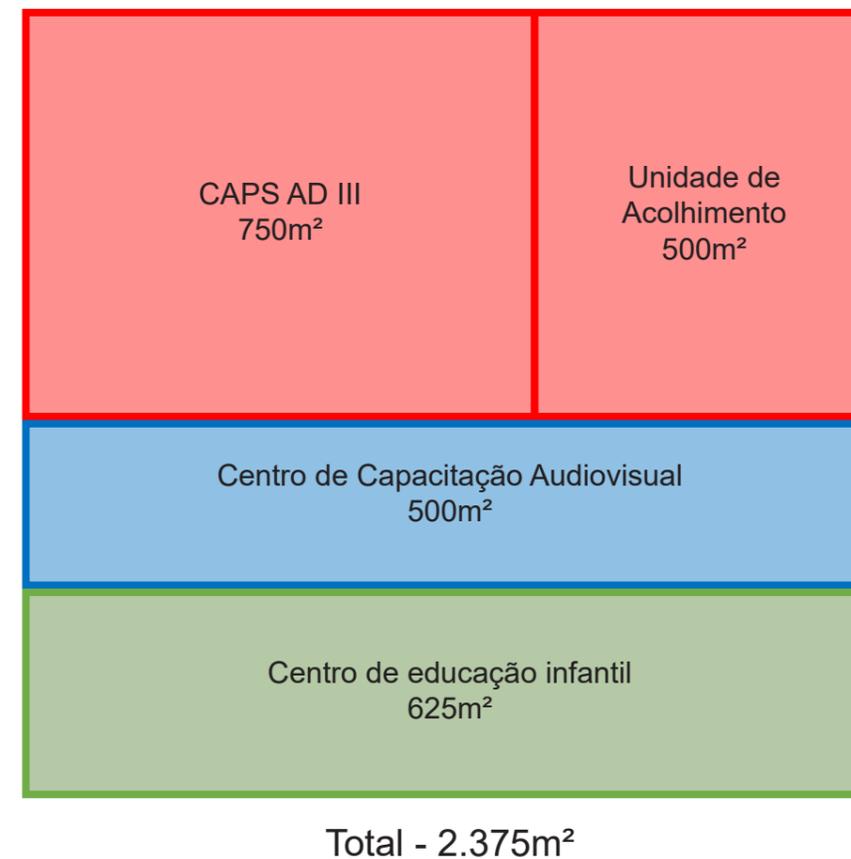
Tabela 9:
Modelo HIS nas áreas selecionadas

Equipamentos - distribuição ideal

Área institucional



SPTrans



Total - 4.375m²



REFERÊNCIA PARA EMPREENDIMENTOS HIS
JARDIM EDITE, SP - MMBB / H + F ARQUITETOS

INTEGRAÇÃO COM O TECIDO URBANO E A PAISAGEM VIZINHOS



REFERÊNCIA PARA EMPREENDIMENTOS HIS
JARDIM EDITE, SP - MMBB / H + F ARQUITETOS

USO MISTO - ANDARES RESIDENCIAIS E TÉRREOS INSTITUCIONAIS



REFERÊNCIA PARA EMPREENDIMENTOS HIS
JARDIM EDITE, SP - MMBB / H + F ARQUITETOS

USO MISTO - À ESQUERDA, ENTRADA DE UM DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E À DIREITA, JANELAS DO RESTAURANTE ESCOLA



REFERÊNCIA PARA EMPREENDIMENTOS HIS
JARDIM EDITE, SP - MMBB / H + F ARQUITETOS

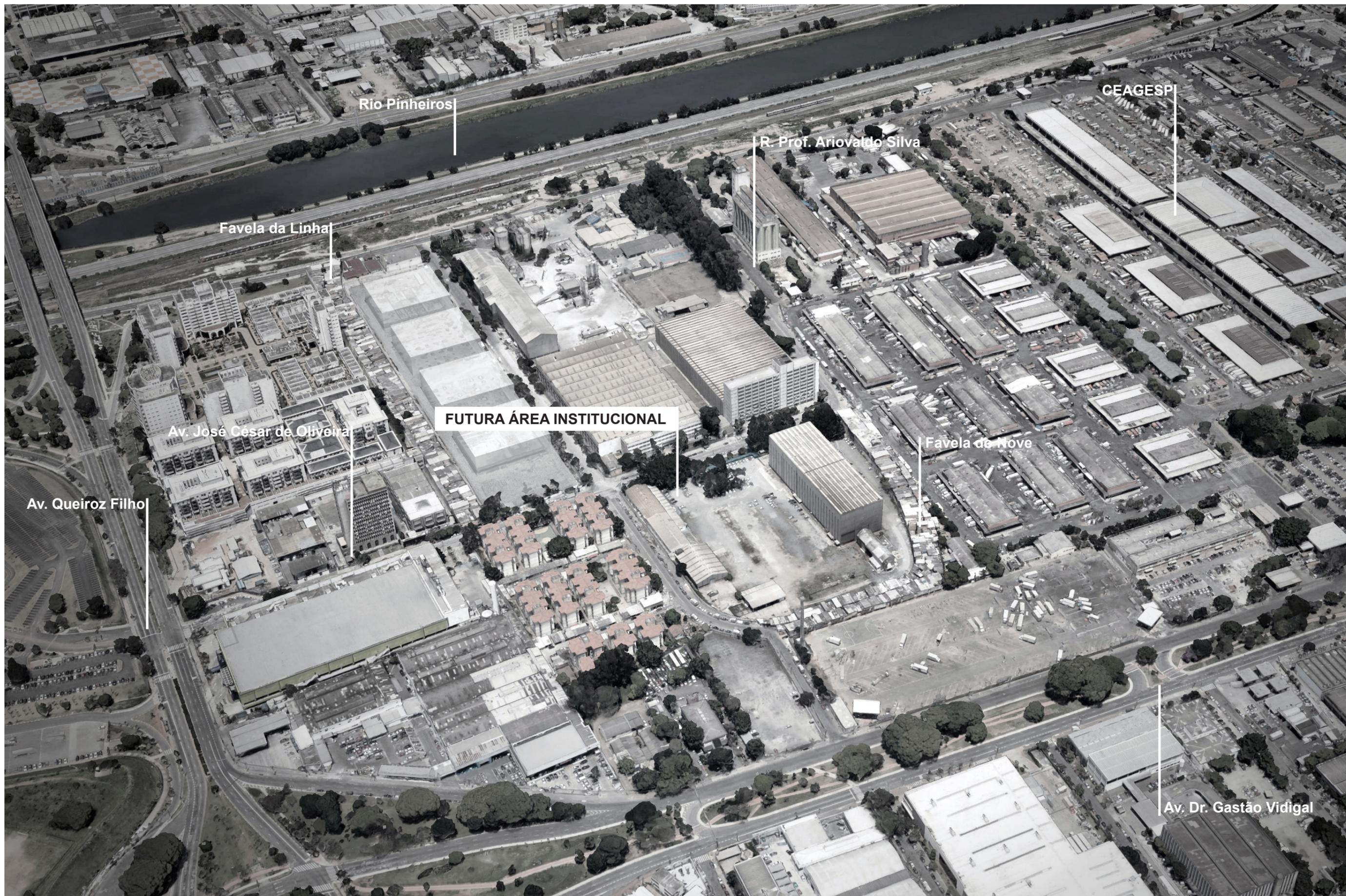
USO MISTO - PÁTIO DA ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL EM MEIO AOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS



CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS - SITUAÇÃO ATUAL ZEIS 3 SPTRANS



CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS - PROPOSTA ZEIS 3 SPTRANS



CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS - SITUAÇÃO ATUAL ÁREA INSTITUCIONAL

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem



CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS - PROPOSTA ÁREA INSTITUCIONAL

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem



Escala 1:150

TIPOLOGIA A		
ÁREA CONSTRUÍDA	287,13 m ²	100,00 %
ÁREA COMUM	33,44 m ²	12,02 %
ÁREA REAL PRIVATIVA	244,57 m ²	87,93%
UNID 1 (2 DORM)		52,97 m ²
UNID 2 (2 DORM)		50,98 m ²
UNID 3 (1 DORM)		36,67 m ²

TIPOLOGIA B		
ÁREA CONSTRUÍDA	119,67 m ²	100,00 %
ÁREA COMUM	19,63 m ²	16,40 %
ÁREA REAL PRIVATIVA	100,04 m ²	83,60 %
UNID 1 (2 DORM)		50,02 m ²

EMPREENDIMENTOS HIS - TIPOLOGIAS HABITACIONAIS "A" E "B"



Escala 1:150

TIPOLOGIA C		
ÁREA CONSTRUÍDA	486,66 m ²	100,00 %
ÁREA COMUM	87,86 m ²	18,05 %
ÁREA REAL PRIVATIVA	398,79 m ²	81,95%
UNID 1 (2 DORM)		49,83 m ²
UNID 2 (2 DORM)		49,87 m ²

Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite

O Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite também deve ser alvo de intervenções que qualifiquem o ambiente urbano e as áreas de uso comum do conjunto, hoje bastante degradados. Conforme descrito nos itens 2.1 “Evolução Urbana” e 2.3.7 “População vulnerável no perímetro do PIU”, o Madeirite foi projetado para contemplar 400 famílias e 146 vagas de estacionamento junto ao logradouro público.

Implantado na década de 1990, é um dos empreendimentos de habitação social idealizados pela gestão de Paulo Maluf conhecidos por Cingapura, por se constituírem de condomínios de habitação coletiva verticalizados, embora essa verticalização seja ainda pequena quando comparada com a verticalização de empreendimentos recentes de HIS que se mostraram acertados em sua definição tipológica.

Um dos principais problemas que enfrenta é que sua organização fundiária nunca foi regularizada, nem suas unidades comercializadas, e até agora seus moradores não são proprietários, enquadrando-se como permissionários do uso dos apartamentos.

Mais recentemente, algumas das áreas condominiais, notadamente a área destinada ao centro comunitário, parte das ruas que dão acesso aos edifícios, assim como parte das áreas de estacio-

namento começaram a ser invadidas por construções irregulares de garagens cobertas e de novas unidades residenciais e/ou comerciais, conforme o levantamento apresentado a seguir, efetuado no início de 2017.

Atualmente estão vivendo no Conjunto 415 famílias, 15 delas em invasões irregulares de área condominial, há aproximadamente 600 m² de áreas comerciais, também irregulares, e existem 120 vagas para estacionamento de automóveis, a maior parte apropriada como garagem coberta de um único usuário.

Em face da irregularidade fundiária e das invasões referidas, o Cingapura Madeirite vem sendo objeto do programa 3R da SEHAB/PMSP, que visa Regularizar, Recuperar e Revitalizar conjuntos habitacionais que encontram-se degradados.

O PIU VLVL prevê a recuperação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite e, desse modo, prevê a continuidade desse processo iniciado pela SEHAB/PMSP, reservando recursos financeiros para as obras necessárias.

As melhorias pretendidas são:

Regularização fundiária

A regularização fundiária deverá ser concluída conforme o parcelamento do solo previsto em seu projeto original, com a afetação do sistema viário público – as duas ruas que cortam o conjunto e as

respectivas áreas de estacionamento –, da área verde e das áreas coletivas e privadas.

Reforma das áreas condominiais dos edifícios

Para a recuperação do conjunto deverão ser executadas as reformas necessárias das áreas coletivas:

I) recuperando-se os pisos, os jardins e as pinturas externas e internas dos edifícios;

II) recuperando-se os sistemas edilícios, consertando-se eventuais problemas construtivos localizados em portas e caixilhos, vazamentos de água e esgoto e precariedades nas instalações elétricas, de telecomunicações;

III) implantando-se sistemas que eventualmente serão agora viáveis, como sistema de abastecimento de gás, cuja rede já se encontra implantada na vizinha Avenida Queiroz Filho e deverá chegar a todo o perímetro com o desenvolvimento do PIU VLVL; e

IV) implantando-se os elementos construtivos necessários para a obtenção do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

Revitalização

Para a revitalização, as invasões deverão ser equacionadas. Como estão em grande parte em áreas inadequadas, deverão ser em grande medida desocupadas.

As famílias removidas deverão ser acomodadas em unidades a serem construídas nos novos empreendimentos HIS que serão implantados como parte das obras previstas no PIU VLVL.

As unidades comerciais deverão ser cadastradas e seladas e nova construção organizada na Área Institucional limdeira, conforme descrito anteriormente, deverá acomodar os respectivos estabelecimentos comerciais.

É altamente desejável que as áreas comerciais permaneçam sob gestão pública, ou por entidade privada mandatada pelo poder público para tal, a fim de garantir uma melhor administração do uso e manutenção dessas áreas e evitar os conflitos desse uso com o uso residencial.

Nesse sentido, propõem-se que as novas unidades comerciais sejam de propriedade municipal e sejam geridas pela organização que estará encarregada da implantação e manutenção pós-ocupação do novo empreendimento de habitação social pelo mesmo período da manutenção desse.

A revitalização do Conjunto Cingapura/Madeirite incluirá o apoio pós-ocupação através da implantação integrada do Serviço de Sociabilização, através do auxílio na gestão do condomínio, conforme explicitado no capítulo 5 referente ao modelo econômico.



Imagem 17:
Foto aérea do lote do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirite
Fonte: Google Earth





Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit - projeto original



Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit - situação atual

Escala 1:500



	PROJETO ORIGINAL	SITUAÇÃO MARÇO 2017
UNIDADES HABITACIONAIS (un.)	400	415
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (un.)	146	120
ÁREA DE COMÉRCIO (m ²)	0	612
VAGAS DE BICICLETA (un.)	0	0

Tabela 10:
Dados do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit

4.3 MODELO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Em adição à aplicação de investimentos relacionados à edificação das Habitações de Interesse Social, da Reabilitação do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirite, da reforma e qualificação de centros de acolhida aos moradores em situação de rua e à edificação de equipamentos públicos em áreas institucionais no perímetro do PIU, o presente Projeto de Intervenção prevê a contratação de serviços complementares à gestão dos condomínios HIS, sob a forma de Serviços de Sociabilização, tal como descritos no capítulo 5.2 “Uso de Recursos”.

Estes Serviços de Sociabilização têm como foco o atendimento das famílias moradoras das futuras habitações de interesse social, fornecendo assistência na gestão, planejamento financeiro e estruturação das formas de convívio necessários à manutenção dos condomínios, visando a minimização dos riscos de deterioração ambiental dos mesmos.

Os Serviços de Sociabilização serão realizados por três equipes de assistência social - uma equipe por cada condomínio HIS – cujas atividades terão a duração prevista de 60 meses de assistência continuada.

A prestação dos Serviços de Sociabilização serão constituídos por quatro frentes: (I) Trabalho Técnico Social de Pré-Ocupação; (II) Trabalho Técnico Social de Pós-Ocupação; (III) Serviços de Apoio à Gestão Condominial e (IV) Serviços de Apoio à Manutenção Predial para os condomínios HIS.

Os Serviços de Sociabilização serão realizados por equipes técnicas capacitadas para a sua execução, e serão encarregadas pelo planejamento, execução e avaliação das ações dos Serviços de Sociabilização, devendo estas ser multidisciplinares, constituídas por profissionais com experiência comprovada em ações com população de baixo poder aquisitivo nos campos de educação ambiental, mobilização social em habitação ou saneamento, e sob coordenação de um Responsável Técnico com formação compatível.

São objetivos gerais da prestação dos Serviços de Sociabilização:

- a) Promover a organização dos beneficiários preparando-os para a vida em condomínio e as novas condições de moradia e do bairro;
- b) Aplicar as técnicas e os métodos de desenvolvimento do trabalho social para criar ou ampliar os vínculos dos beneficiários no bairro com um dos instrumentos de sustentabilidade dos empreendimentos HIS;
- c) Capacitar os beneficiários para a atuação participativa com o objetivo de promover a melhoria das condições de vida de modo constante;
- d) Disseminar informações e ações locais com a finalidade de estimular e expandir canais de participação e de oportunidades de ascensão social;
- e) Alinhar e articular ações relacionadas ao trabalho técnico social e aos serviços de prestados pelas concessionárias e permissionárias de serviços públicos;

O Trabalho Técnico Social terá como principais objetivos:

- a) Mobilização, organização sociocomunitária e de inserção social;
- b) Fomento às capacidades produtivas;
- c) Educação sanitária e ambiental;
- d) Educação patrimonial;
- e) Educação financeira;

Os Serviços de Apoio à Gestão Condominial deverão ser prestados a partir da instalação dos condomínios durante um período de 60 meses e realizará as seguintes atividades:

- a) Promoção da primeira eleição de síndico e dos conselhos condominiais e aprovação o Regimento Interno, na forma da legislação pertinente;
- b) Auxílio do síndico no exercício das atividades cotidianas do edifício, orientando-o sobre aspectos legais e dando suporte às atividades administrativas, consistentes em: contabilização de receitas e despesas, elaboração de folha de pagamento e realização dos pagamentos, emissão de boletos de pagamento das cotas condominiais, confecção da pasta de prestação de contas mensal, assessoramento pré e pós assembleias gerais;
- c) Promover a boa administração condominial em consonância com as atividades e objetivos dos Trabalhos Técnico Sociais de Pós-Ocupação;
- d) Apoiar o desenvolvimento de campanhas de combate à inadimplência das obrigações condominiais;
- e) Apoiar as ações autônomas de fortalecimento e

consolidação das ações voltadas para a melhoria das condições da vida e sustentabilidade do condomínio;

Os Serviços de Apoio à Manutenção Predial para os condomínios HIS deverão ser elaborados e consistirão num plano de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas hidrosanitários, elevadores e telhados e deverá contemplar, no mínimo:

- a) O detalhamento de rotinas;
- b) O detalhamento de procedimentos e prazos para atendimento a solicitações de emergência;
- c) Periodicidades;
- d) Parâmetros de fabricantes, quando for o caso, quanto ao uso e inspeção rotineira de equipamentos e seus componentes;
- e) Procedimentos para levantamento dos dados sobre eventuais falhas decorrentes de uso, operação ou deficiências de equipamentos e sistemas;
- f) Proposta de registros e histórico de atividades de manutenção.