

# 7. MODELO JURÍDICO

<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	
<b>Da Abrangência Territorial do PIU-VLVL</b>	<p><b>(A)</b> O PIU-VLVL abrange as áreas do Perímetro de Intervenção e Perímetro Expandido.</p> <p><b>(B)</b> O Perímetro de Intervenção delimita o território no qual incidirá o regramento urbanístico específico da AIU VLVL criada pela lei.</p> <p><b>(C)</b> O Perímetro Expandido é composto pelas demais áreas contidas em parcela do subsetor Arco Pinheiros da Macroárea de Estruturação Metropolitana.</p>
<b>Dos Objetivos Gerais, Diretrizes Específicas e das Estratégias de Transformação Urbanística</b>	<p><b>(A)</b> O PIU-VLVL considera os seguintes objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. viabilizar solução para provisão de habitação social com reassentamento para os moradores da favela da Linha e favela do Nove e das invasões de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, considerando as ZEIS demarcadas no PDE 2014 e contidas no perímetro de projeto e imediações, promovendo a permanência desses moradores no bairro e a restituição dos espaços públicos do ramal ferroviário e das Ruas Japiáçu e Prof. Ariovaldo Silva, bem como das referidas áreas condominiais;</li> <li>2. priorizar a implantação de moradias de interesse social, com qualificação do espaço urbano, implantação de áreas verdes e realização de aberturas viárias nas ZEIS do perímetro expandido e áreas institucionais decorrentes de futuros parcelamentos;</li> <li>3. desenvolver empreendimentos de habitação social integrados ao tecido urbano e social vizinhos, evitando-se a concentração excessiva de HIS em um único lugar e adotando-se para o projeto urbano desses empreendimentos morfologias similares e compatíveis com a morfologia urbana vizinha;</li> <li>4. desenvolver empreendimentos de habitação social de uso misto, com usos de interesse público no térreo, que garantam a presença de</li> </ol>
	<p>espaços de comércio e serviços cuja solução os mantenham preferencialmente sob regulação pública;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. desenvolver empreendimentos de habitação social plurais, com a mistura de diferentes segmentos sociais, com a provisão de HIS;</li> <li>6. associar os empreendimentos de habitação social a equipamentos públicos municipais, especialmente aqueles ligados às redes de saúde, educação, esporte, cultura e lazer, de forma a garantir a presença do poder público municipal junto do complexo de habitação social;</li> <li>7. regularizar, reformar e revitalizar o conjunto habitacional Madeirite;</li> <li>8. melhorar a rede de equipamentos públicos, considerando as características da rede existente, as carências e demandas locais, a acessibilidade pela rede de transporte público e as respectivas políticas setoriais;</li> <li>9. requalificar áreas subutilizadas dos imóveis industriais, com densidades compatíveis com as diretrizes de desenvolvimento da MEM e usos mistos;</li> <li>10. viabilizar a mudança de usos predominantemente industriais para usos compatíveis ao zoneamento atual, sem demolição das edificações das existentes;</li> <li>11. viabilizar o parcelamento do solo de forma integrada, com melhor aproveitamento para abertura de novas ruas, destinação de áreas verdes e instalação de equipamentos institucionais;</li> <li>12. redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;</li> <li>13. considerar a majoração do coeficiente de aproveitamento dos lotes, num valor proporcional à rica infraestrutura urbana e metropolitana de grande porte instalada nos arredores, evitando a subutilização da área e o desperdício do potencial da região;</li> </ol>

<p>14. promover o desenvolvimento de tecido urbano misto, plural, denso e equilibrado, que diminui a demanda por viagens e por transporte, com o estímulo à produção de habitação para distintos segmentos, combinada com usos não residenciais de interesse público como o comércio de rua (fachada ativa);</p> <p>15. identificar as áreas contaminadas existentes e avaliar as medidas necessárias para sua reintegração às dinâmicas urbanas locais e as estratégias para sua contribuição ao atendimento das demais diretrizes elencadas;</p> <p>16. melhorar a rede de espaços públicos e a infraestrutura urbana, em especial de drenagem, ampliando a oferta de áreas verdes e de lazer e sua conectividade com as redes de transportes e de equipamentos públicos;</p> <p>17. organizar a rede de espaços públicos e a infraestrutura verde de modo a potencializar e valorizar o parque fluvial do Rio Pinheiros, em desenvolvimento ao longo das suas margens;</p> <p>18. implantar arborização viária e aumentar as áreas verdes permeáveis;</p> <p>19. desenvolver ações de assistência e desenvolvimento social para atender a população em situação de rua e usuária de droga e garantir a sua inclusão no processo de desenvolvimento urbano proposto;</p> <p>20. considerar a implementação soluções de habitação para os grupos mais vulneráveis, nomeadamente as mulheres, os egressos do centro de detenção e os moradores de rua com graves problemas psicológicos;</p> <p>21. considerar a recuperação, ampliação e melhoria de equipamentos da rede de assistência e desenvolvimento social existentes;</p> <p>22. desenvolver parcerias de educação profissional entre os agentes econômicos da região, principalmente os da economia criativa,</p>	<p>garantindo formação técnica, reciclagem e formalização profissional da população vulnerável;</p> <p>23. implementar programas de desenvolvimento social orientados para a população jovem e adolescente visando o combate à evasão escolar, a educação contínua e a formação profissional, técnica e artística;</p> <p>24. promover programas de desenvolvimento social orientados para as mulheres em situação de vulnerabilidade visando a diminuição das desigualdades, a construção de emancipação familiar e o combate à violência doméstica;</p> <p>25. garantir que pontos localizados nas áreas de influência dos eixos de transporte tenham acesso à estação de trem e aos corredores de ônibus, existentes e futuros, dentro do seu raio de influência;</p> <p>26. implantar sinalização viária, faixas de pedestres, semáforos, alargamentos de calçadas e lombosfaixas de modo a garantir a segurança dos pedestres;</p> <p>27. complementar a rede cicloviária, conectando-a ao sistema de transporte, aos parques e equipamentos públicos;</p> <p>28. contribuir para o desenvolvimento de áreas ajardinadas, à maneira de parque, na área de propriedade da CPTM junto à margem direita do Rio Pinheiros;</p> <p>29. fazer gestões junto às esferas governamentais pertinentes e criar condições urbanísticas para o desenvolvimento na área de atividades da chamada economia e indústria criativa, sobretudo de algumas já incipientemente instaladas na região, como a indústria de mídia ou as atividades ligadas às cadeias da agricultura orgânica, do paisagismo e da gastronomia, entre outras;</p> <p>30. considerando a proximidade da Cidade Universitária e do futuro CITI – Centro de Tecnologia e Inovação previsto sobre a ZOE da CEAGESP,</p>
---	---

<p>favorecer e fomentar também atividades de pesquisa e de desenvolvimento tecnológico e dos novos negócios associados a essas atividades; e</p> <p>31. privilegiar, entre as novas atividades econômicas a serem favorecidas, aquelas capazes de gerar emprego para as camadas sociais menos favorecidas e que constituam, assim, alternativa à CEAGESP, atualmente o maior polo de empregos das comunidades carentes locais, que possivelmente será desmobilizada futuramente.</p> <p><b>(B)</b> O PIU-VLVL tem como diretrizes específicas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana, com o aumento nas densidades construtiva e demográfica;</li> <li>2. transformações estruturais orientadas para a implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana;</li> <li>3. recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de áreas verdes, drenagem, saneamento básico e mobilidade, com especial atenção a recuperação das planícies fluviais;</li> <li>4. mitigação das ilhas de calor;</li> <li>5. manutenção da população moradora, inclusive através da promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;</li> <li>6. produção de HIS e atendimento da demanda por habitação social, em consonância com as diretrizes do Plano Municipal de Habitação;</li> <li>7. regularização fundiária das ocupações vulneráveis, de acordo com as diretrizes do Plano Municipal de Habitação;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. promoção de empreendimentos de habitação social associados a equipamentos e serviços públicos que garantam a presença do poder público municipal nesses empreendimentos;</li> <li>9. atendimento da demanda por equipamentos e serviços públicos sociais;</li> <li>10. ações de desenvolvimento social da população em situação de vulnerabilidade social, especialmente da população em situação de rua e da população usuária de drogas;</li> <li>11. regulação da produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos privados, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;</li> <li>12. redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;</li> <li>13. resolução dos problemas das áreas com riscos geológico-geotécnicos e de inundações e solos contaminados, acompanhada da prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;</li> <li>14. compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e hidrológicas; e</li> <li>15. reassentamento da população, através da construção de HIS, em Zonas Especiais de Interesse Social ("ZEIS") próximas dos assentamentos e a uma distância caminhável.</li> </ol> <p><b>(C)</b> A implantação do PIU-VLVL observará, no mínimo, as seguintes estratégias de transformação urbana:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A celebração de Termos de Cooperação entre os órgãos públicos e entes municipais e os proprietários, moradores, usuários permanentes, investidores privados e organizações sociais que assumirem no todo ou em parte a provisão habitacional definida pelo PIU-VLVL.</li> </ol>
--	---

	2. A destinação dos recursos financeiros arrecadados pelo Potencial Construtivo Adicional no Perímetro de Intervenção para a realização do programa de interesse público, especialmente a produção de Habitação de Interesse Social das unidades não assumidas pelos Cooperantes Privados;		<p><b>(C) Loteamento e Coeficiente de Aproveitamento</b></p> <p>1. A partir do RUI, as áreas a serem doadas poderão ser tratadas de maneira global para os três terrenos de parcelamento obrigatório, reunindo os percentuais de áreas institucionais, verdes e sem afetação previamente definidas, independentemente dos limites dos lotes originais.</p> <p>2. Os terrenos poderão ser reloteados.</p> <p>3. O Coeficiente de Aproveitamento de Potencial Construtivo Adicional (“CA”) das áreas situadas no perímetro da AIU-VLVL será considerado de forma conjunta, a ela aplicando, no todo, o valor máximo do CA permitido pelo PDE 2014, qual seja, CA igual a 4. Individualmente, os lotes poderão ter CA superiores a 4.</p> <p><b>(D) Zonas Especiais de Interesse Social</b></p> <p>1. O PIU-VLVL compreenderá ZEIS situadas no Perímetro de Intervenção e no Perímetro Expandido.</p> <p>2. As ZEIS poderão ser classificadas em áreas de requalificação e áreas de ocupação. Todas terão componente habitacional e serão tratadas como espaços de destinação das HIS devidas pelos proprietários aderentes do RUI e/ou dos proprietários adquirentes do PAC (Potencial Adicional de Construção).</p> <p><b>(E) HIS e áreas institucionais</b></p> <p>1. Poderá haver edificação de HIS na Área Institucional mediante a cessão do direito de laje, condomínio em edificações e/ou aplicação de outros instrumentos.</p> <p><b>(F) Dos Usos</b></p> <p>1. Deverá ser assegurado um percentual mínimo de 15% para usos residenciais no Perímetro de Intervenção.</p>
<b><u>REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</u></b>			
<b>Regras Gerais e Específicas da AIU-VLVL</b>	<p><b>(A) Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</b></p> <p>1. A pedido dos proprietários dos terrenos, edificados ou não, contidos na AIU VLVL, a SP Urbanismo promoverá o Reordenamento Urbanístico Integrado, autorizando a unificação das matrículas imobiliárias para posterior reparcelamento.</p> <p>2. O Reordenamento Urbanístico Integrado da Área de Transformação ocorrerá mediante petição ou adesão de proprietários de terrenos e observará as diretrizes da lei.</p> <p>3. A petição ou adesão dos proprietários será feita na forma de Certidão de Diretrizes Urbanísticas, cabendo à SP-Urbanismo sua avaliação prévia quanto à sua adequação ao PIU-VLVL.</p> <p>4. Após emissão da declaração de adequação por parte da SP Urbanismo, caberá à Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos de Parcelamento do Solo – SAEPS a análise e decisão sobre a emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas.</p> <p><b>(B) Definição de Parâmetros Urbanísticos</b></p> <p>1. Além dos três grandes lotes que serão parcelados, outras áreas do perímetro do PIU deverão ainda passar por importantes transformações, com seu presumível desenvolvimento imobiliário. Propõe-se que todas essas áreas sejam enquadradas na AIU VLVL, com novos parâmetros que favoreçam o adensamento construtivo e demográfico e o uso misto.</p>		

	<p>2. Para tanto, será necessário assegurar a possibilidade de reforma, requalificação e mudança do uso industrial de parte do perímetro (destinado aos usos temporários), sem a obrigação do parcelamento do solo.</p> <p><b>(G)</b> Licenciamentos, Medidas Mitigadoras e Temas Correlatos</p> <p>1. A Certidão de Diretrizes Urbanísticas terá como conteúdo as diretrizes de licenciamento ambiental (Saneamento Básico, Águas Pluviais e Áreas Contaminadas), Polo Gerador de Tráfego e Licenciamento Urbano.</p>	<p><b>Sistema Viário</b></p>	<p>Para além dos lotes que serão reparcelados e que terão parte das áreas convertidas em novas ruas, o sistema viário do perímetro deverá ser enriquecido também com a recuperação de ruas existentes ou previstas.</p>
<p><b><u>DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES</u></b></p>		<p><b>Área Institucional</b></p>	<p>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-Madeirit. Com mais de 5.000 m<sup>2</sup> de área, será possível aí desenvolver um significativo complexo de equipamentos públicos, no qual deverão ser privilegiados os equipamentos do desenvolvimento social: de saúde, educação, cultura, esporte e lazer.</p>
<p><b>Perímetro de Intervenção e Perímetro de Ação</b></p>	<p>O Programa de Intervenções do PIU-VLVL compreende:</p> <p>1. A execução de obras para a construção de HIS com reassentamento para os moradores da favela da Linha e favela do Nove e das invasões de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura-Madeirit, considerando a ZEIS-3 escolhida e a área institucional decorrente do futuro parcelamento, garantindo a permanência do referido conjunto habitacional no bairro e a restituição das áreas condominiais e dos espaços públicos do ramal ferroviário e das Ruas Japiiaçu e Prof. Ariovaldo Silva.</p> <p>2. O reordenamento, abrangendo o reparcelamento e o reloteamento, dos terrenos cujos proprietários houverem aderido ao RUI, no Perímetro de Intervenção;</p> <p>3. A requalificação e reforma do sistema viário e das áreas verdes localizadas dentro do perímetro do PIU-VLVL;</p> <p>4. Implantação de equipamentos públicos na Área Institucional;</p> <p>5. Atendimento aos moradores em situação de rua;</p> <p>6. Serviço de Sociabilização; e</p> <p>7. Reabilitação do conjunto habitacional Cingapura Madeirit.</p>	<p><b>Áreas Verdes</b></p>	<p>Propõe-se a construção de um único sistema de áreas verdes alinhado e articulado ao longo do bulevar central do novo sistema viário proposto.</p>
		<p><b><u>DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL</u></b></p>	

<p>At: Área do terreno (m<sup>2</sup>);                  Ac: Área construída computável total dos empreendimentos (m<sup>2</sup>);                  V: Valor do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno, conforme PDE 2014 (R\$ / m<sup>2</sup>);                  Fs: Fator de interesse social, o qual poderá ser de 0,8 a 1,0, a depender do tamanho da área e do uso a que ela se destina;                  Fp: Fator de planejamento, de acordo com o uso e a Macro área de inserção (no caso, do subsetor do Arco Pinheiros), o qual poderá ser de 1,2 (uso residencial) ou 1,3 (uso não residencial);</p> <p>2. Possibilidade, dentro de determinadas condições a serem definidas, de exercício em qualquer imóvel situado no Perímetro Arco Pinheiros (nas mesmas condições da outorga onerosa);</p> <p>3. Possibilidade de cessão para quaisquer terceiros, os quais ficarão submetidos às condições acima.</p> <p><b>(C) Cota de Solidariedade</b></p> <p>1. Antecipada em relação a todos os proprietários com área a desenvolver, calculada nos termos da LPUOS 2016, entre as opções facultadas;</p> <p>2. Pagamento se dá nos termos da lei, conforme faculdade do credor (arts. 111 e 112 do PDE 2014 - (i) transferência/doação do terreno, (ii) levantamento do dinheiro em conta segregada do FUNDURB ou (iii) construção de HIS no terreno de sua propriedade).</p> <p>3. Recursos advindos da cota da solidariedade devem estar vinculados ao PIU-VL VL.</p> <p><b>(D) Pagamento do Potencial Adicional de Construção</b></p> <p>Será incentivada a forma de pagamento do PAC adquirido na modalidade de dação de HIS, nos terrenos situados na AIU-VLVL ou nas ZEIS localizadas no Perímetro Expandido, em condições e fórmulas de compensação a serem definidas.</p>	<p><b>(A) Da Atuação Concertada dos Órgãos e Entidades Municipais</b></p> <p>1. A implantação do PIU-VLVL se dará mediante ação concertada entre os agentes privados, órgãos e entidades municipais, que, para que seja viabilizada a implantação do seu Programa de Intervenções, atenderão, no mínimo, às disposições desta lei. A coordenação das ações previstas no Programa de Intervenções caberá à empresa SP Urbanismo, que contará com a colaboração dos demais órgãos e entidades municipais para o desempenho das funções a si afetas nesta lei.</p> <p>2. Caberá ao Poder Público e entidades públicas vinculadas ao PIU VLVL:</p> <p>(i) Promover a eventual desapropriação de áreas particulares;</p> <p>(ii) Realocar a população considerada de alta vulnerabilidade – localizadas na favela da Linha e favela do Nove e invasões de áreas condominiais do conjunto Cingapura-Madeirit –, em uma única ação, desde que assegurada a sua nova habitação;</p> <p>(iii) Implantar o Serviço de Sociabilização pós ocupação para atendimento às famílias a serem realocadas nos novos conjuntos de HIS, compreendendo equipes de assistentes sociais para auxílio no convívio com o novo condomínio e no planejamento financeiro necessário, bem como outras ações de assistência e desenvolvimento social para atender a população e assegurar a inclusão no processo de desenvolvimento urbano;</p> <p>(iv) Realizar a gestão condominial de HIS (registro de famílias, financiamentos, manutenção, etc.), incluindo o Cadastro do Valor dos Terrenos e financiamento e forma de aquisição das HIS previstos no PIU-VLVL;</p> <p>(v) Realizar a gestão e manutenção dos demais equipamentos públicos localizados dentro do perímetro do PIU-VLVL, localizados sobretudo na</p>
--	--

	<p>Área Institucional.</p> <p><b>(B)</b> Conselho Gestor da AIU/Gestão Democrática</p> <p>Será instituído conselho gestor da AIU-VLVL.</p> <p><b>(C)</b> Conselhos de ZEIS</p> <p>As ZEIS situadas no Perímetro de Intervenção e no Perímetro Expandido serão organizadas por meio de conselhos gestores instituídos nos termos da regulamentação aplicável, e seus planos urbanísticos aprovados a partir dos estudos elaborados no âmbito do PIU-VLVL.</p>		<p><b>2.</b> O Projeto Urbanístico que contemplar o Arco Pinheiros, no todo ou em parte, deverá observar o disposto na lei do PIU-VLVL em relação ao perímetro e compatibilização com os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo disciplinados.</p> <p>(i) Na hipótese de o Projeto Urbanístico que contemplar o Arco Pinheiros vier a dispor sobre regras de uso, ocupação e parcelamento do solo mais permissivas ao direito de propriedade, aplicáveis ao Perímetro do Arco Pinheiros em geral, em comparação com as regras dispostas pela lei do PIU-VLVL, prevalecerão aquelas sobre estas.</p>
<b>DISPOSIÇÕES FINAIS</b>			
<b>Regras especiais</b>	<p><b>1.</b> (i) O programa de intervenções, (ii) as fases de implantação, (iii) os parâmetros urbanísticos e (iv) as áreas de destinação pública em razão do parcelamento do solo consideram a integralidade do perímetro PIU-VLVL e imediações, adotando-se o resultado alcançado nos estudos do diagnóstico sócio territorial e modelagens desenvolvidas no âmbito do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6.</p> <p>(i) O processo administrativo foi instaurado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (“SMUL”) como plano urbanístico para a definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo indicados nesta lei.</p> <p>(ii) Eventuais alterações da lei do PIU-VLVL, inclusive àquelas eventualmente realizadas em decorrência do projeto de intervenção urbana a ser realizado para toda a área remanescente do Arco Pinheiros, deverão guardar estrita observância com os fundamentos do programa de interesse público e mecanismos para sua realização disciplinados no âmbito do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, de modo que, caso venham a ser realizados, deverão permitir o reequilíbrio econômico-financeiro e urbanístico e eventuais repactuações desta lei junto aos Proponentes.</p>		