

**PIU**

VILA LEOPOLDINA  
VILLA-

**LOBOS**

DIALOGOS TEMÁTICOS

Reunião Devolutiva (27/11/2018)

# TEMAS ABORDADOS **REVISÕES E AJUSTES**

## 1. **Modelagem Econômica:**

- ✓ Inclusão do potencial construtivo relativo a todos os imóveis pertencentes ao PIU-VLVL. Cálculo da potencial considera CA 4 para todos os imóveis
- ✓ Definição de um **leilão em 2 hastas públicas**, exigindo a aquisição de todo o potencial construtivo em cada uma das hastas, **sem a necessidade de aportes extra pela PMSP**
- ✓ Programa de intervenções do PIU será realizado em duas etapas, compatíveis com as arrecadações em cada hasta pública do leilão, sendo
  - i. **Etapa 1:** intervenção relativas à comunidade **do Nove** e ocupações no entorno do **Madeirite**, inclusive equipamentos públicos associados e gestão social pós-ocupação nos EHIS
  - ii. **Etapa 2:** intervenções relativas à comunidade **da Linha**, inclusive equipamentos públicos associados e gestão social pós-ocupação nos EHIS
- ✓ **Cota de solidariedade** será aplicada em todo o PIU, mas paga na medida em que os empreendimentos forem demandando, e conforme as alternativas previstas no Art. 112 do PDE;

# POTENCIAL CONSTRUTIVO: CÁLCULO

SQL	proprietário	GRUPO	ÁREA	At	CA bas	CA max	AC
097.041.0003-5	Votorantim Participações S.A.	Votorantim	41.443	24.791	1	4,0	74.598
097.041.0002-7	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	Votorantim	36.802	22.014	1	4,0	77.283
097.042.0004-8	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	Votorantim	28.753	20.066	1	4,0	60.381
097.086.0003-2	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	Facchina	2.040	2.040	1	4,0	6.120
097.086.0004-0	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	Facchina	15.355	15.355	1	4,0	46.065
097.086.0016-4	Carrefour Comércio e Indústria	Carrefour	15.480	15.480	1	4,0	46.440
097.085.0003-8	São José Desenvolvimento Imobiliário XXIII	São José	5.597	5.597	1	4,0	16.791
097.085.0005-4	Cooperativa Agropecuária Holambra	Holambra	2.742	2.742	1	4,0	8.226
097051	Atlas	Atlas	29.313	29.313	1	4,0	87.938
097052	Cingapura Madeirite	Adicional	9.772	9.772	1	4,0	29.316
097053	Cingapura Madeirite / CEAGESP	Adicional	17.055	17.055	1	4,0	51.165
097085	Vila Lobos Office Park / Vista Verde / ABC	Adicional	59.013	59.013	1	4,0	177.038
			<b>263.364</b>	<b>223.238</b>			<b>681.361</b>

## NOTAS:

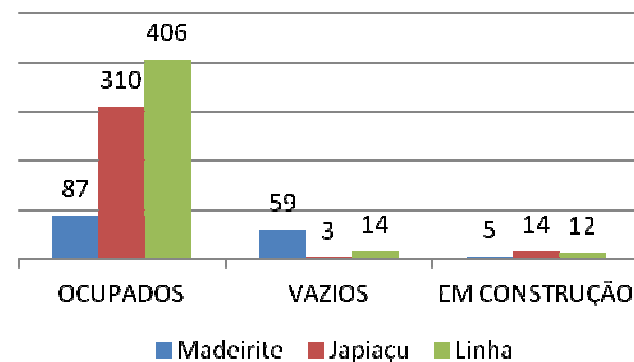
- Considerando todos os terrenos incluídos na AIU VL, com a possibilidade de se atingir o CA 4
- O potencial construtivo poderá ser utilizado em diferentes imóveis, independentemente de sua origem
- Imóveis pertencentes ao Reordenamento Urbanístico Integrado (RUI) poderão alcançar CA 6

# TEMAS ABORDADOS **REVISÕES E AJUSTES**

## 2. Habitação de Interesse Social

- ✓ Conclusão do trabalho de selagem

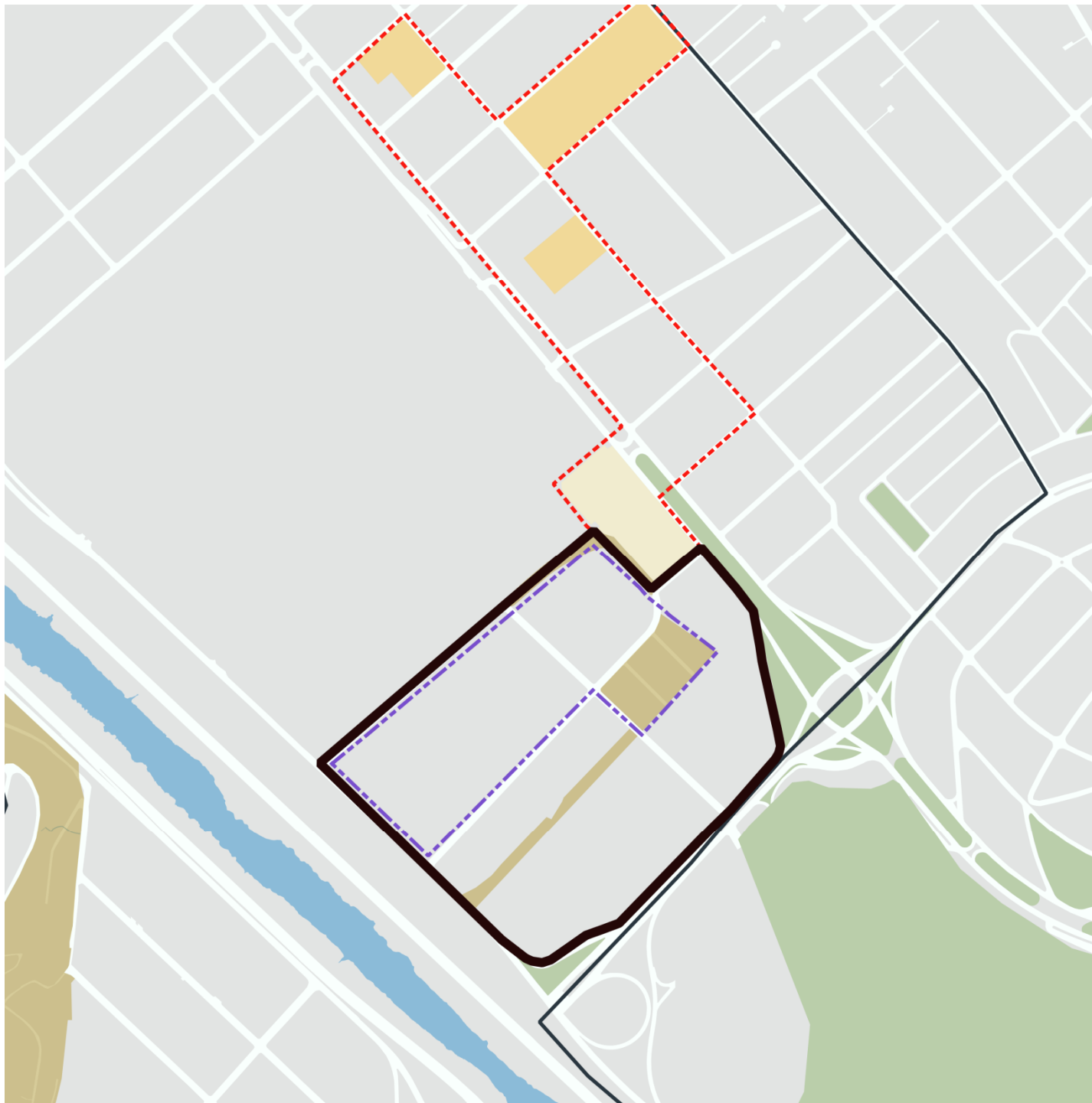
JAPIAÇU / NOVE	FAMÍLIAS	309	94%
	COMÉRCIO	18	6%
<b>SELAGEM</b>			<b>327</b>
DA LINHA	FAMÍLIAS	412	95%
	COMÉRCIO	20	5%
<b>SELAGEM</b>			<b>432</b>
MADEIRITE	FAMÍLIAS	75	9%
	COMÉRCIO	20	3%
<b>SELAGEM</b>			<b>95</b>
<b>TOTAL FAMÍLIAS</b>		<b>796</b>	



- ✓ Perímetro expandido incluirá as ZEIS dos cenários B/C/D, que poderão ser demandadas para a implantação das HIS em alternativa ao terreno da SPTrans;
- ✓ Incremento de áreas no térreo a fim de contemplar estabelecimentos comerciais cadastrados

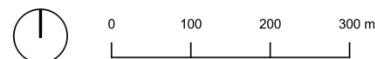
# PIU Vila Leopoldina

## Perímetros da AIU



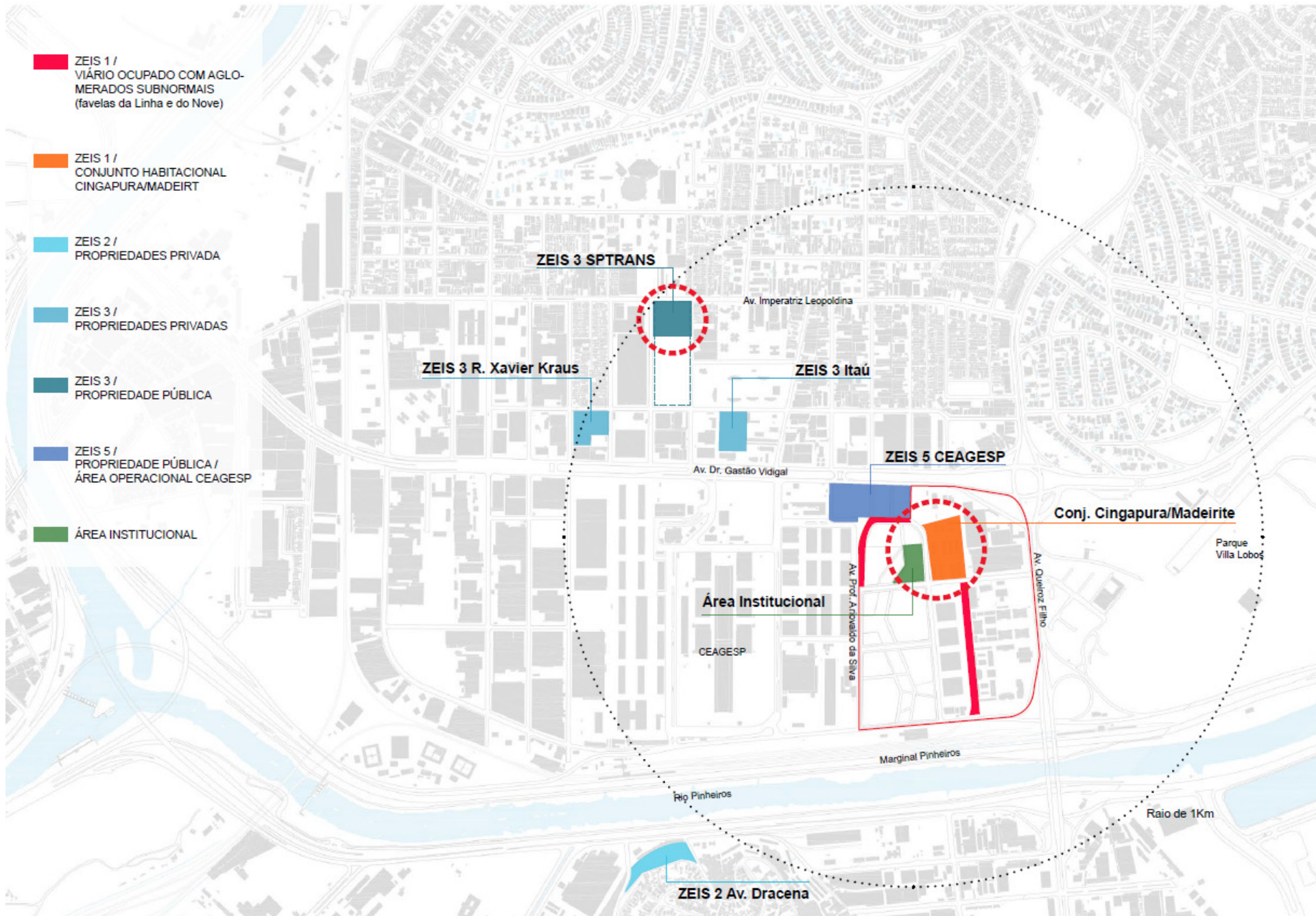
### Legenda

- Perímetro AIU
  - Perímetro R.U.I.
  - Perímetro Expandido
  - PIU Arco Pinheiros
- Lei 16.402/2016 - Zoneamento
- ZEIS-1
  - ZEIS-3
  - ZEIS-5
  - Quadra Viária
  - Hidrografia
  - Parques, praças e canteiros



Fonte: SP Urbanismo, 2018 LPUOS(2016), PDE(2014), DEINFO

Elaboração: SP Urbanismo, 2018.



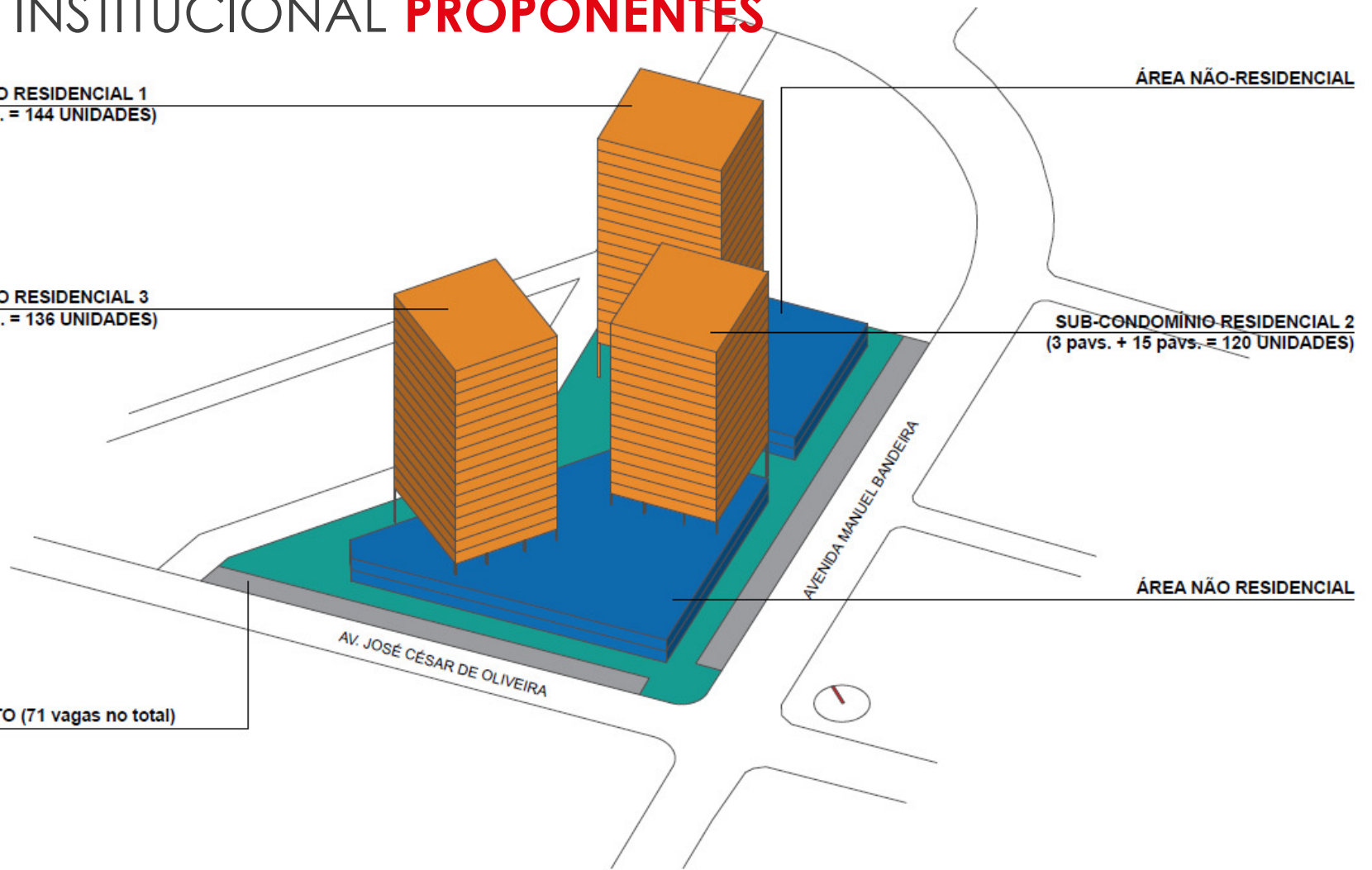
# ÁREA INSTITUCIONAL **PROponentes**

**SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 1**  
(3 pav. + 18 pav. = 144 UNIDADES)

**SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 3**  
(3 pav. + 17 pav. = 136 UNIDADES)

**SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2**  
(3 pav. + 15 pav. = 120 UNIDADES)

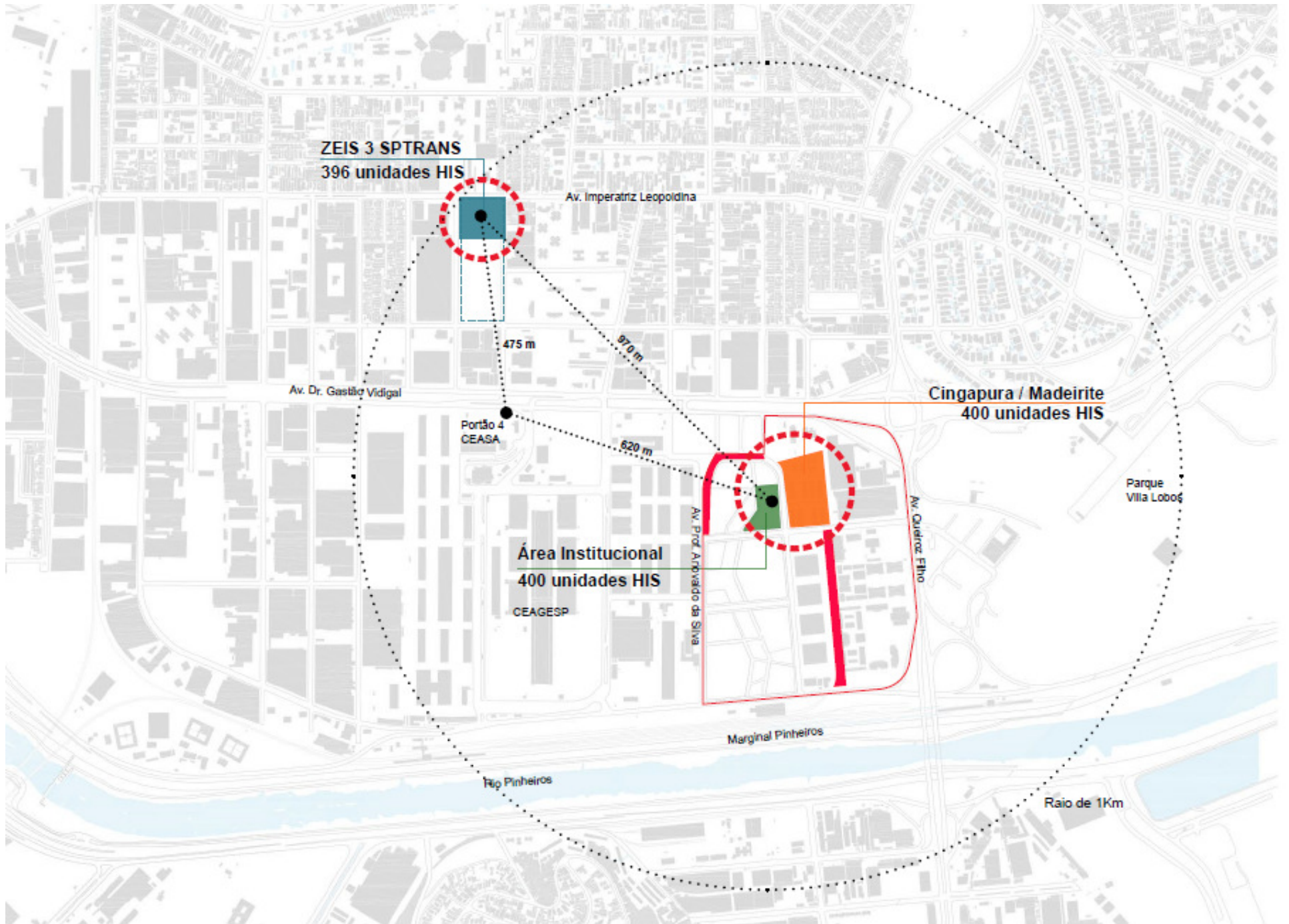
**ESTACIONAMENTO (71 vagas no total)**



Área residencial	24.463 m <sup>2</sup>	Área Terreno	6.419,82 m <sup>2</sup>
Área não residencial	4.375 m <sup>2</sup>	C.A. Total	4,49
Área total	28.838 m <sup>2</sup>	C.A. Residencial	3,81

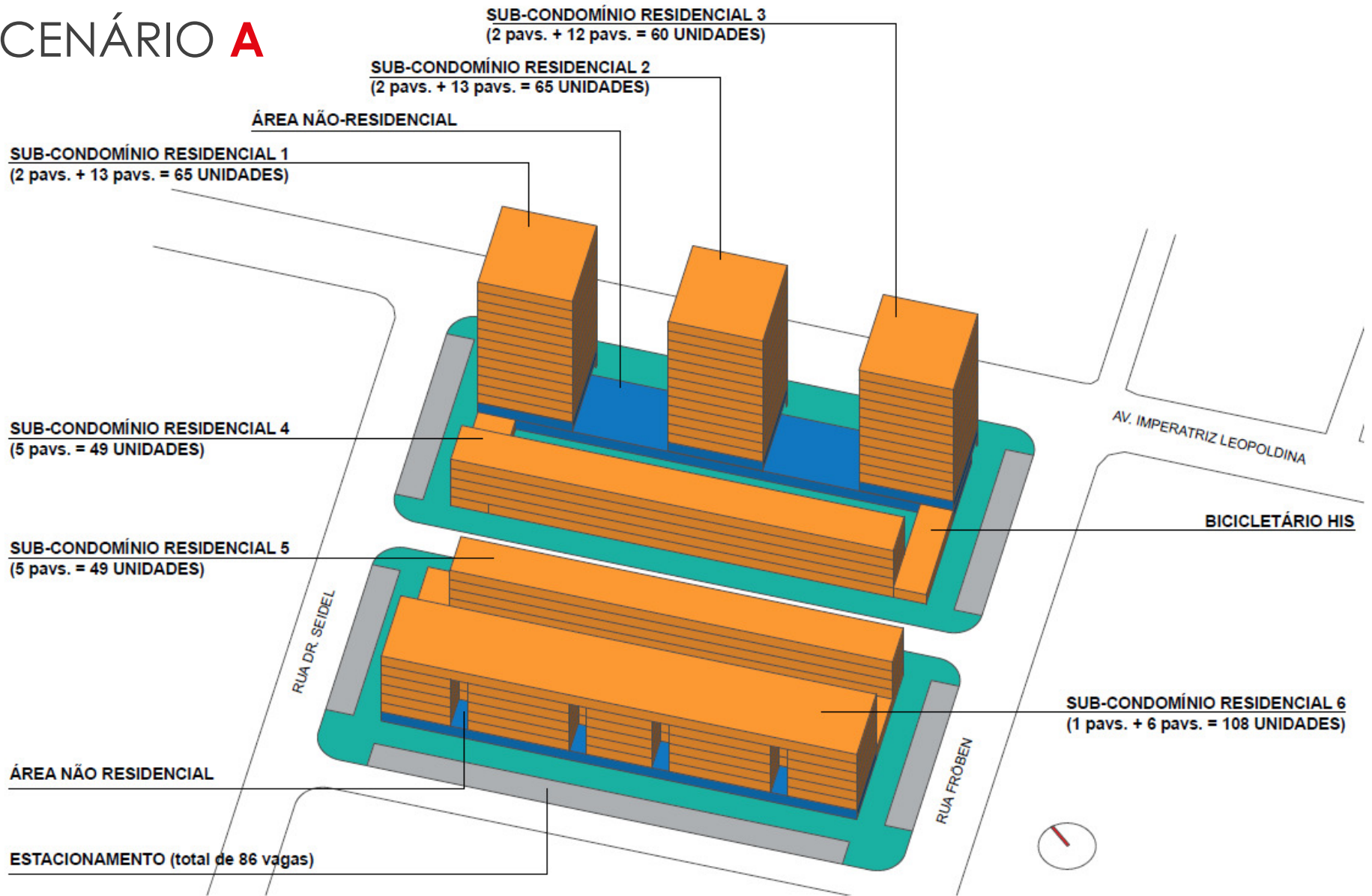
**ÁREA INSTITUCIONAL - 400 unidades HIS**

PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS





# CENÁRIO A



Área residencial	23.332 m <sup>2</sup>	Área Terreno	9.658,00 m <sup>2</sup>
Área não residencial	2.375 m <sup>2</sup>	C.A. Total	2,66
Área total	25.707 m <sup>2</sup>	C.A. Residencial	2,42

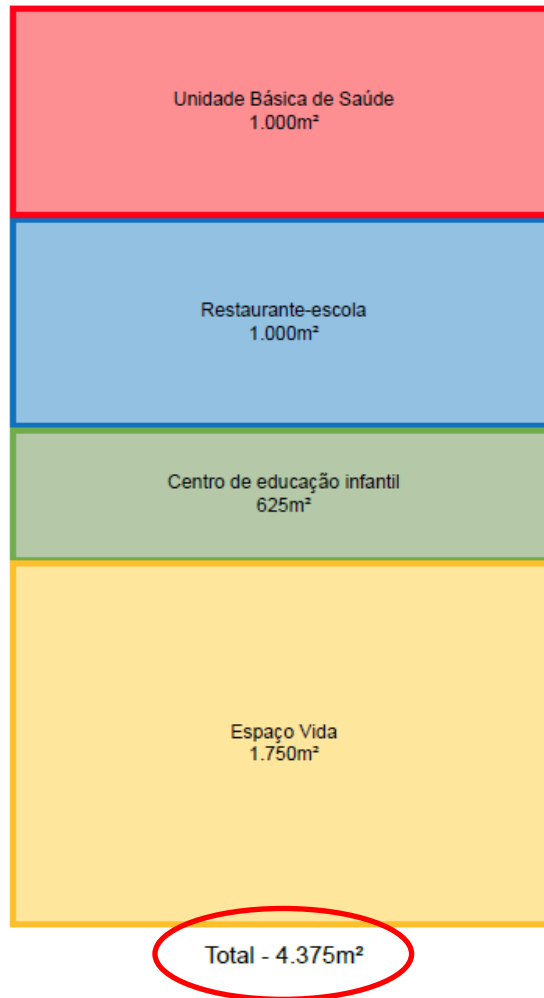
**ZEIS 3 SPTRANS - 396 unidades HIS**  
(cenário adotado)

# ATENDIMENTO HABITACIONAL **RESUMO**

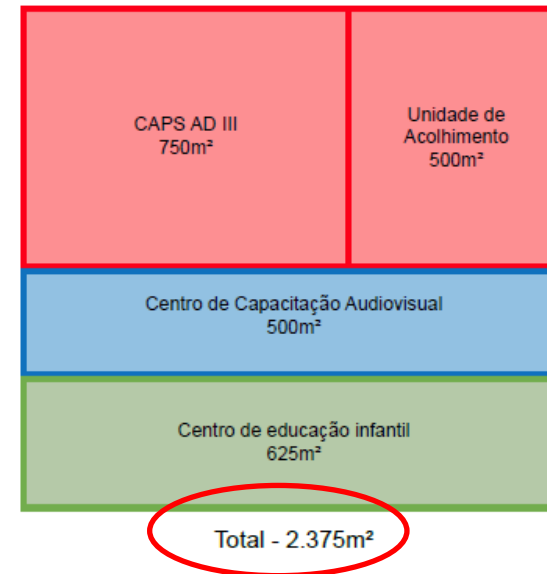
	800 UNIDADES NO ENTORNO IMEDIATO (67 % DO TOTAL)		396 UNIDADES NA ZEIS 3 DA SP TRANS	
	Revitalização Cingapura / Madeirite	Empreendimento A (Área Institucional)	Empreendimento B (ZEIS 3 SPTrans)	TOTAL
<b>Total de unidades HIS:</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>396</b>	<b>1.196</b>
Áreas técnicas		1.223 m <sup>2</sup>	1.167 m <sup>2</sup>	2.390 m <sup>2</sup>
Áreas condominiais (bicicletários e outros)		490 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>	956 m <sup>2</sup>
Áreas residenciais		22.750 m <sup>2</sup>	21.699 m <sup>2</sup>	44.449 m <sup>2</sup>
<b>Total área residencial:</b>		<b>24.463 m<sup>2</sup></b>	<b>23.332 m<sup>2</sup></b>	<b>47.795 m<sup>2</sup></b>
Área não-residencial		4.375 m <sup>2</sup>	2.375 m <sup>2</sup>	6.750 m <sup>2</sup>
<b>Total área não-residencial:</b>		<b>4.375 m<sup>2</sup></b>	<b>2.375 m<sup>2</sup></b>	<b>6.750 m<sup>2</sup></b>
<b>Total área construída:</b>		<b>28.838 m<sup>2</sup></b>	<b>25.707 m<sup>2</sup></b>	<b>54.545 m<sup>2</sup></b>
<b>Total área de lote(s):</b>		<b>6.420 m<sup>2</sup></b>	<b>9.658 m<sup>2</sup></b>	<b>16.078 m<sup>2</sup></b>
<b>Área construída / Área de lote(s):</b>		<b>4,49</b>	<b>2,66</b>	<b>3,39</b>
<b>Área média por unidade HIS:</b>		<b>56,87m<sup>2</sup></b>	<b>54,79 m<sup>2</sup></b>	<b>55,84 m<sup>2</sup></b>

# EQUIPAMENTOS PÚBLICOS **DISTRIBUIÇÃO SUGERIDA**

## Área institucional



## SPTrans



6.750m<sup>2</sup>

# EMPREENDIMENTOS NO PIU



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

# DENSIDADES EHS

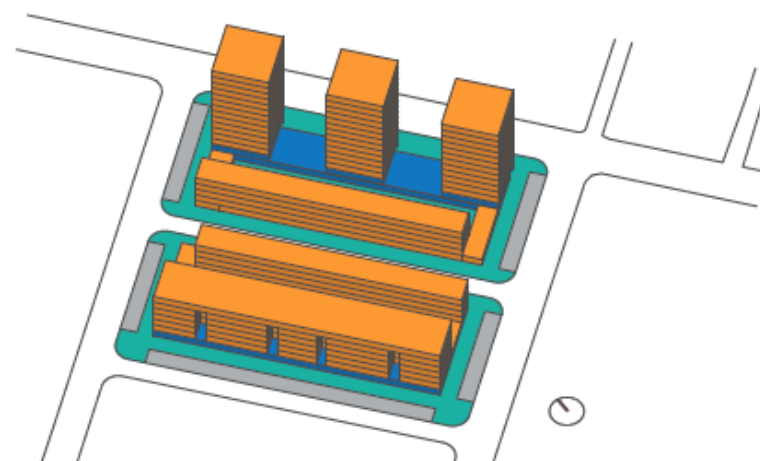
DENSIDADE LÍQUIDA	EHIS ÁREA INSTITUCIONAL PIU
Área terreno	6.420 m <sup>2</sup>
Unidades de HIS projetadas	400
População estimada	aprox. 1260 habitantes
Densidade	1.963 hab / ha
Cota parte	16 m <sup>2</sup>

Tabela 15:  
Densidade Líquida Projetada para EHS na Área Institucional do PIU  
Fontes: SPUrbanismo / PMSP



DENSIDADE LÍQUIDA	EHIS SPTRANS
Área terreno	9.658,00 m <sup>2</sup>
Unidades de HIS projetadas	396
População estimada	aprox. 1.247 habitantes
Densidade	1.291 hab / ha
Cota parte	24,4 m <sup>2</sup>

Tabela 16:  
Densidade Líquida Projetada para EHS na ZEIS 3 SPTRANS  
Fontes: SPUrbanismo / PMSP



# TERRENOS ENVOLVIDOS NO PROJETO



Mapa das vias conforme indicação do valor de terreno Quadro 14 (ao lado).

Tabela 11:  
PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - Quadro 14. Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa

Setor	Quadra	SQ	Codlog	R\$/m2
097	041	097041	062383	1.936,00
097	041	097041	108456	1.936,00
097	041	097041	208396	1.936,00
097	041	097041	612650	1.936,00
097	042	097042	099368	801,00
097	042	097042	108456	1.936,00
097	042	097042	208396	1.936,00
097	042	097042	612650	801,00
097	051	097051	062383	1.936,00
097	051	097051	108456	1.936,00
097	051	097051	208396	1.936,00
097	051	097051	360830	801,00
097	085	097085	108456	2.340,00
097	085	097085	167266	3.504,00
097	085	097085	360830	801,00
097	086	097086	108456	2.548,00
097	086	097086	167266	2.816,00
097	086	097086	360830	2.548,00
097	086	097086	593176	3.106,00

\* Em lotes com frente para Cod. Logs. diferentes e com valores diferentes no quadro 14, adota se sempre o valor mais alto.

PDE 2014 - Art.79: § 4º Nas áreas de influência dos eixos, quando a área do lote for superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), será obrigatório:

I - destinar para fruição pública área equivalente à no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento térreo;(…)

PDE 2014 - Art. 82. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública.

PDE 2014 - Art. 112. Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei. (...)

§ 3º Atendida a exigência estabelecida no "caput", inclusive pelas alternativas previstas no § 2º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa.

# PROPOSTA: PARÂMETROS URBANÍSTICOS



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 <sup>2</sup>	20% do lote
Vagas R	máx. 1/apto ou 1/60m <sup>2</sup>
Vagas nR	máx. 1 vaga/70m <sup>2</sup>
Cota de garagem	32 m <sup>2</sup>
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.

Perímetro da AIU VL

## PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS

Fontes: Geosampa  
Elaboração: Urbem

### ZONEAMENTO

AT  
ZOE

ZEIS 1  
ZEIS 5

ZEMP  
ZEM

ZM  
ZEPAM

0 20 50 100m