

# PIU

VILA LEOPOLDINA  
VILLA-LOBOS

---

DIÁLOGOS TEMÁTICOS

**Plano Urbanístico e meio ambiente**

# PROJETO DE **INTERVENÇÃO** URBANA - PIU

## EXPECTATIVAS PARA AS REUNIÕES

**Esclarecer e aprofundar** os principais temas que constituem o Projeto, permitindo avançar e aprimorar a proposta

.....

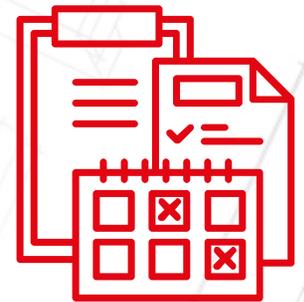
**Ampliar o debate construtivo**, colhendo percepções para a preservação do interesse público coletivo

.....

**Evoluir** para a finalização do projeto de intervenção urbana, consolidando as visões e perspectivas visando à construção da **minuta de Projeto de Lei (PL)** do PIU

.....

**Preparar conteúdo e compromissos** a serem veiculados em nova consulta pública e audiência devolutiva com a apresentação da minuta do PL



# PROJETO DE **INTERVENÇÃO** URBANA - PIU

## NOÇÕES GERAIS

**Instrumento** previsto no **novo Plano Diretor** do Município de São Paulo aprovado em 2014 e regulamentado em 30/03/2016

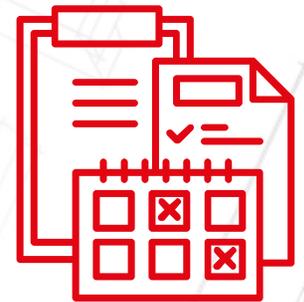
Indicado para promover ordenamento e reestruturação urbana em **áreas subutilizadas e com potencial de transformação**

Projeto de intervenção deve ser fundado em:

- **Programa de Interesse Público**
- **Diagnóstico Sócio-Territorial** da área objeto da intervenção

Primeiro PIU proposto pela iniciativa privada aprovado por Decreto em dez/2016 (**PIU NESP**)

**PIUs em desenvolvimento:** Anhembi, Pacaembu, Nações Unidas, Vila Olímpia e Arco Jurubatuba



# PROJETO DE **INTERVENÇÃO** URBANA - PIU

## PROCEDIMENTO

Gestão coordenada entre privados e Prefeitura

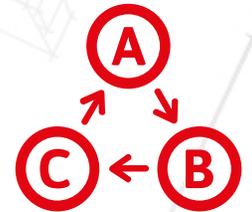
- Gerenciado pela Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (“**SMUL**”) e **SP-Urbanismo**
- Pode ser iniciado por agentes privados via **manifestação de interesse privado (“MIP”)**

.....

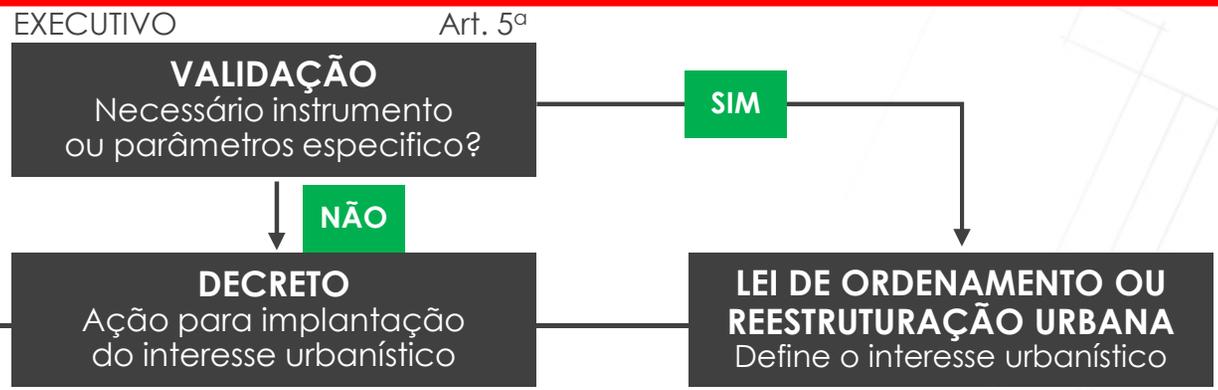
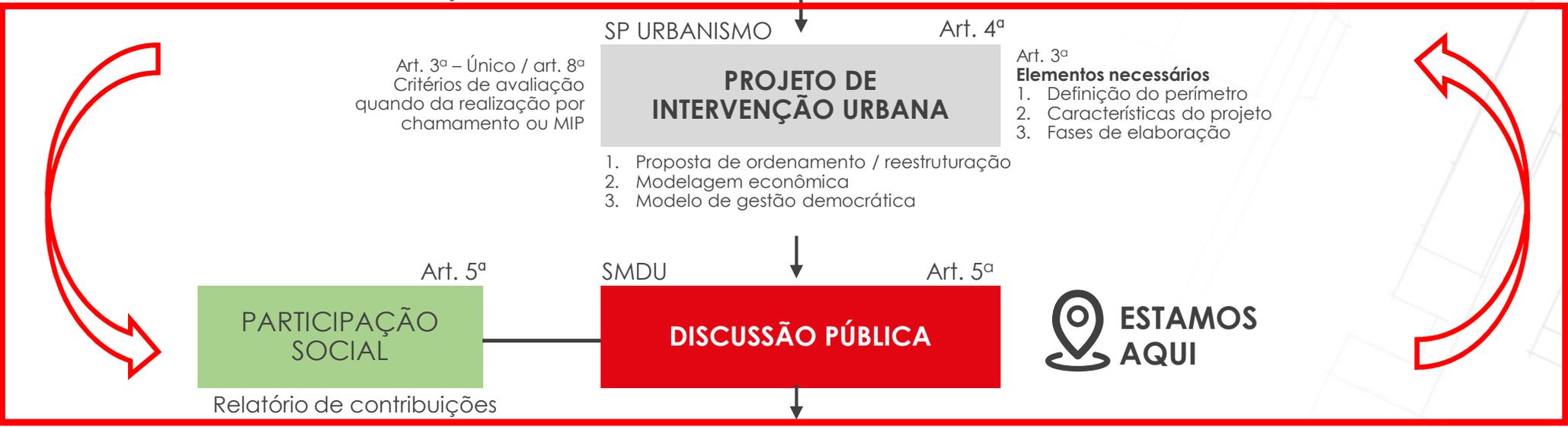
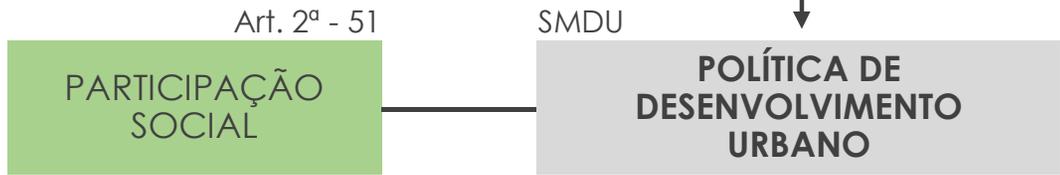
**Exigência de consultas públicas** (documentos disponibilizados online para comentários) e **audiências públicas** em 2 fases, com abertura para participação da sociedade

.....

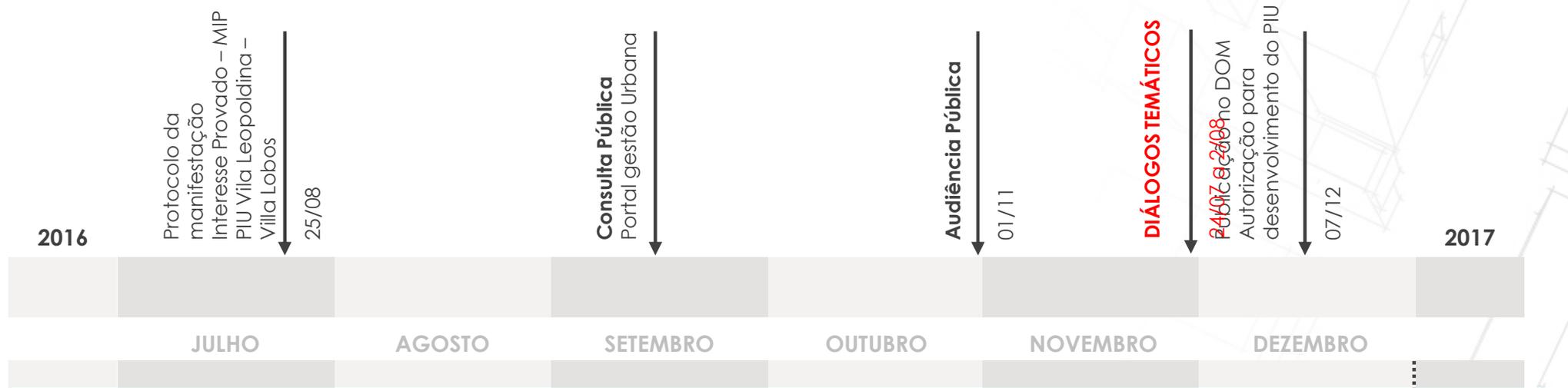
Em caso de **alteração de parâmetros urbanísticos** (i.e. elevação de potencial construtivo, entre outros), **necessidade de PIU ser instituído por meio de lei**, mediante aprovação do Projeto de Lei submetido pelo Executivo à **Câmara dos Vereadores**



# FLUXOGRAMA DE **ELABORAÇÃO** DE PIU



# CRONOGRAMA SIMPLIFICADO



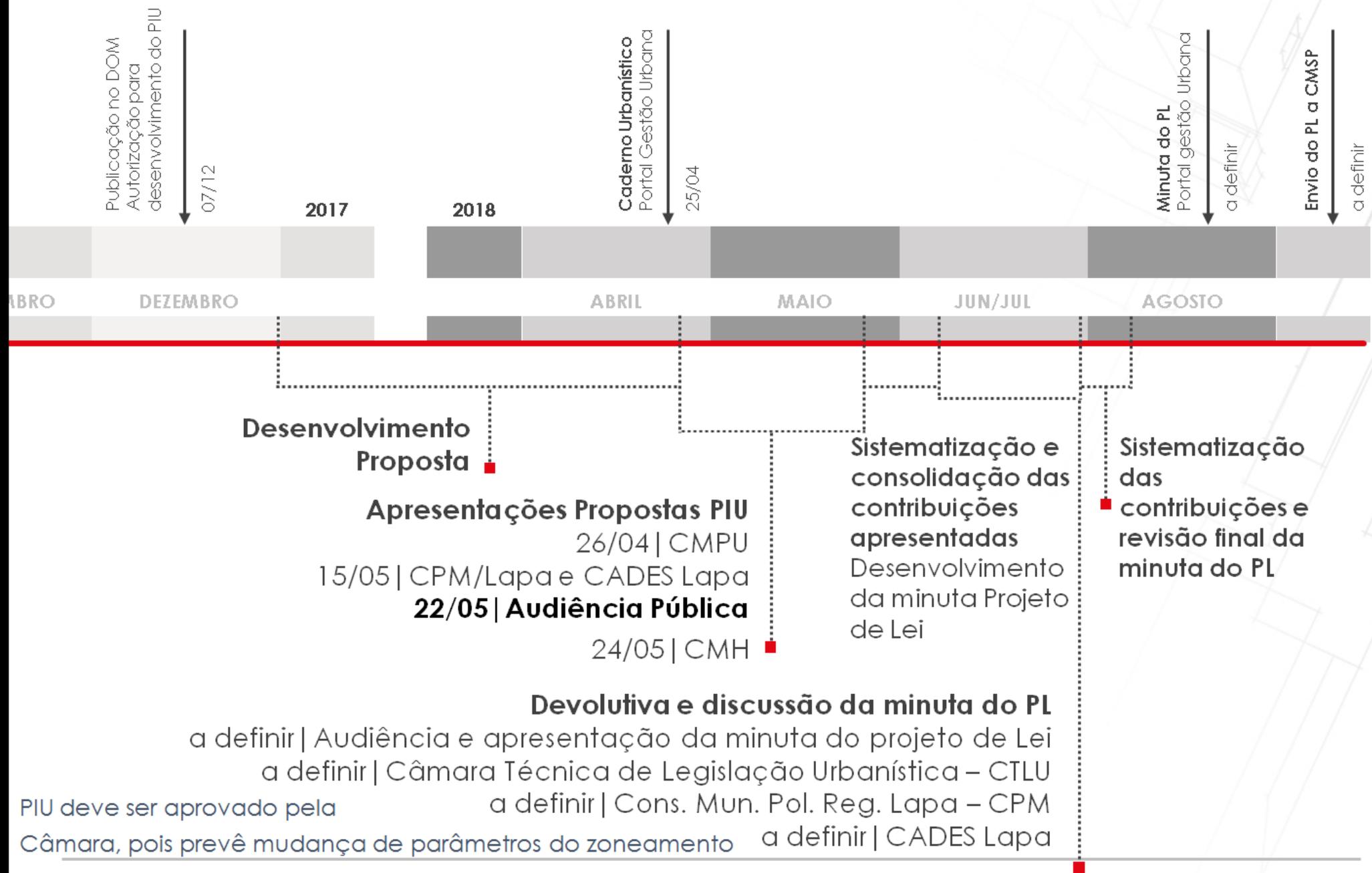
Desenvolvimento  
Prop...  
Apr...

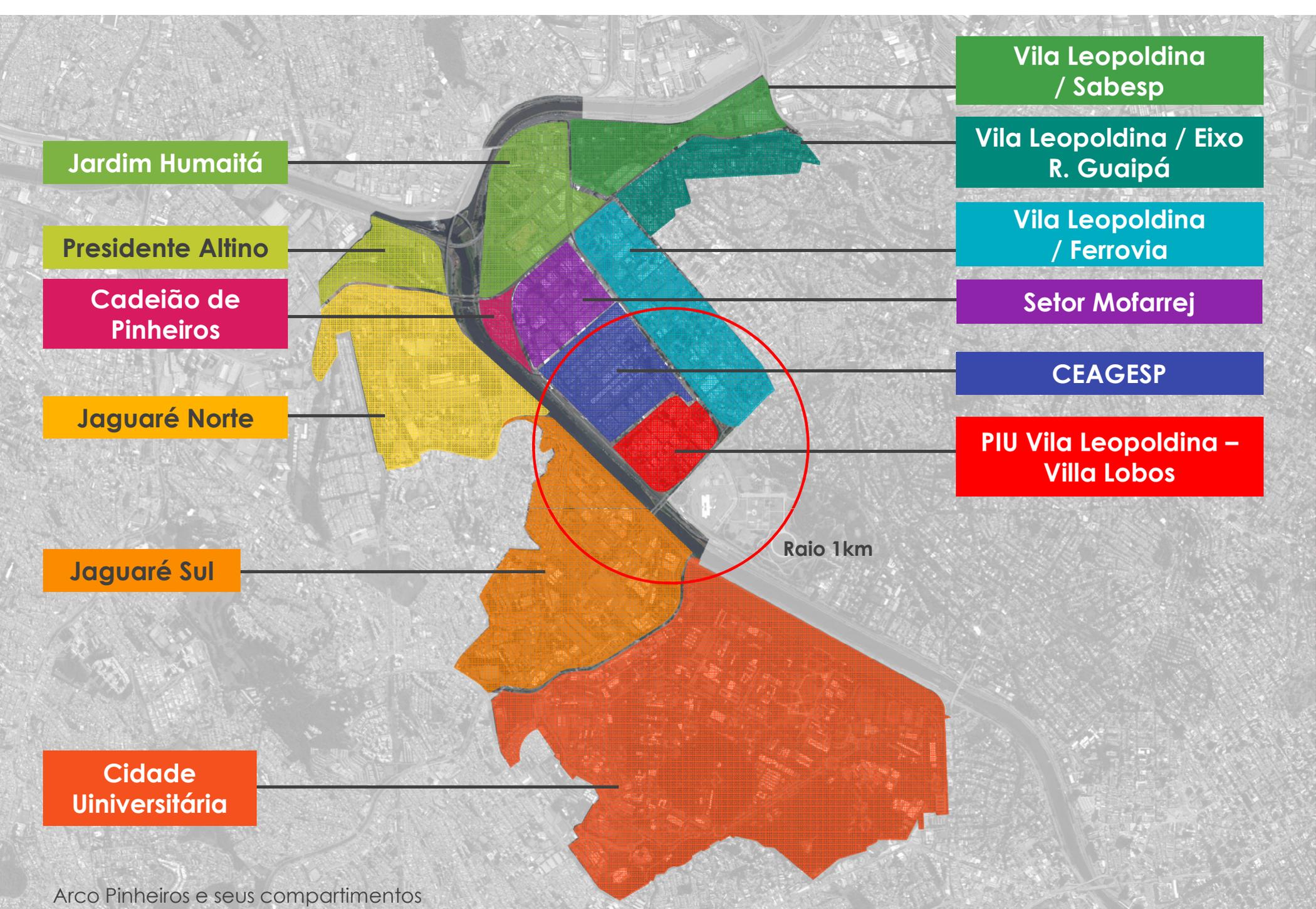
15/05 | C...

a definir | Audiência  
a definir | C...

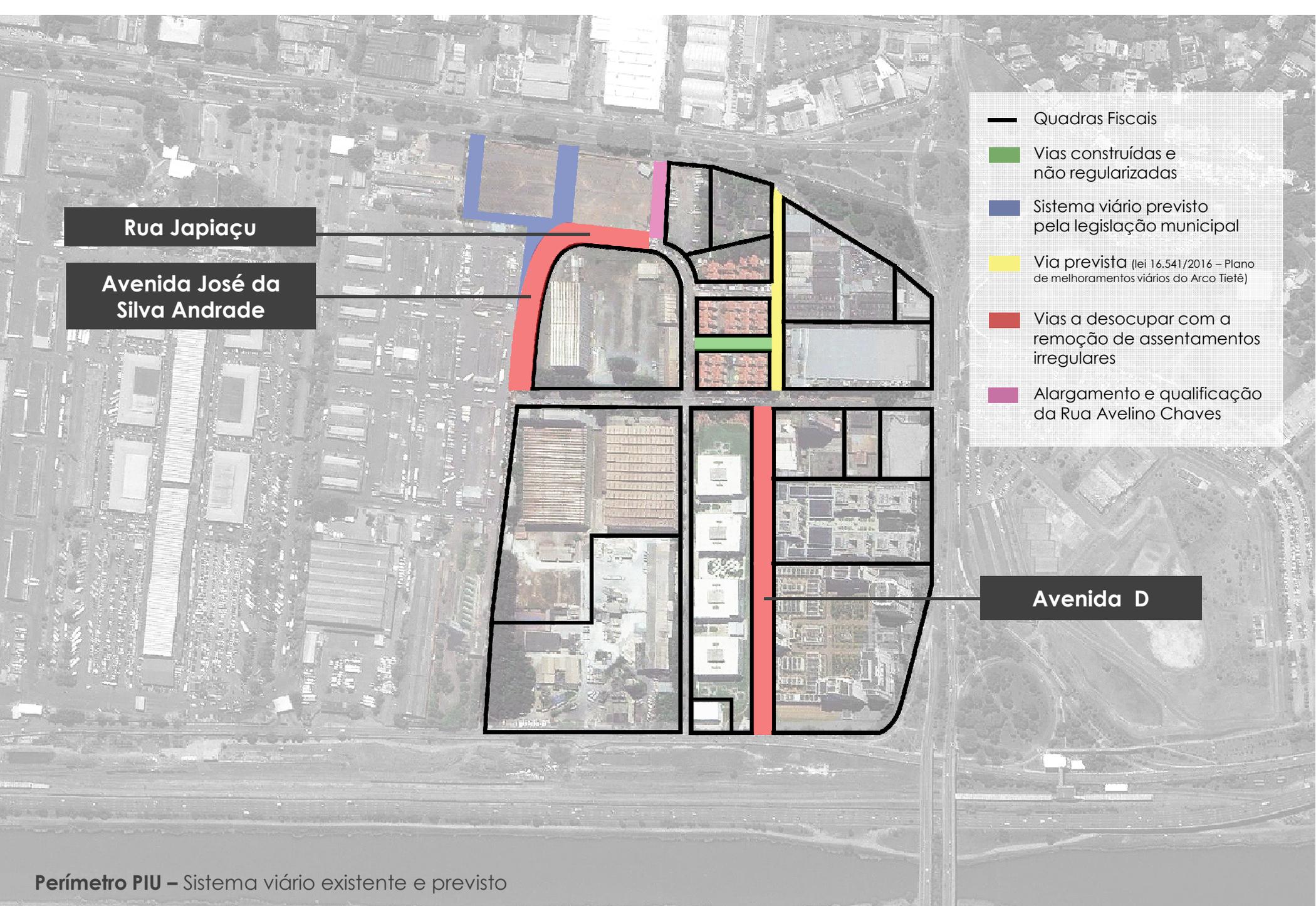
PIU deve ser aprovado pela  
Câmara, pois prevê mudança de parâmetros do zoneamento

# CRONOGRAMA SIMPLIFICADO





Arco Pinheiros e seus compartimentos



Rua Japiiaçu

Avenida José da Silva Andrade

- Quadras Fiscais
- Vias construídas e não regularizadas
- Sistema viário previsto pela legislação municipal
- Via prevista (lei 16.541/2016 – Plano de melhoramentos viários do Arco Tietê)
- Vias a desocupar com a remoção de assentamentos irregulares
- Alargamento e qualificação da Rua Avelino Chaves

Avenida D

Perímetro PIU – Sistema viário existente e previsto



**Plano Urbanístico**

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

--- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

1.

Provisão de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) para as 776 famílias residentes nas 2 favelas

Plano Urbanístico

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

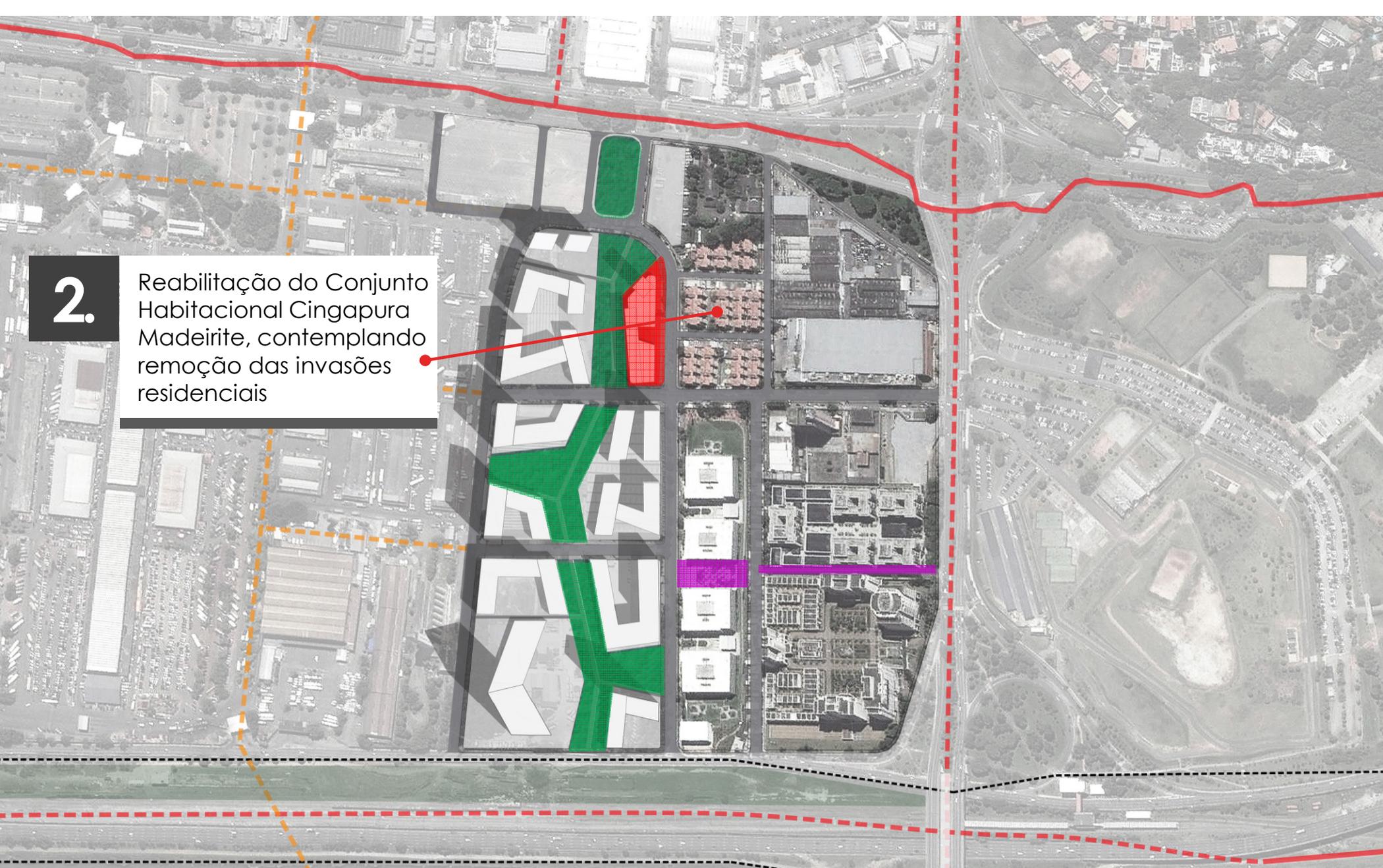
■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

--- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

2.

Reabilitação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, contemplando remoção das invasões residenciais



Plano Urbanístico

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

--- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

3.

Parcelamento dos três lotes com mais de 20.000 m<sup>2</sup> cada, estruturado por um boulevard central



Plano Urbanístico

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

--- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)



4.

Implantação de viário na área a ser desocupada pela Favela da Linha para reconfiguração da Avenida D

Plano Urbanístico

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

--- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

5.

Implantação de viário na área a ser desocupada pela Favela do Nove para reconfiguração da Rua Japiiaçu



Plano Urbanístico

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

--- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

6.

Abertura das extensões previstas no Mapa Digital da Cidade (Geosampa) das ruas Heliópolis e Potsdam



Plano Urbanístico

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

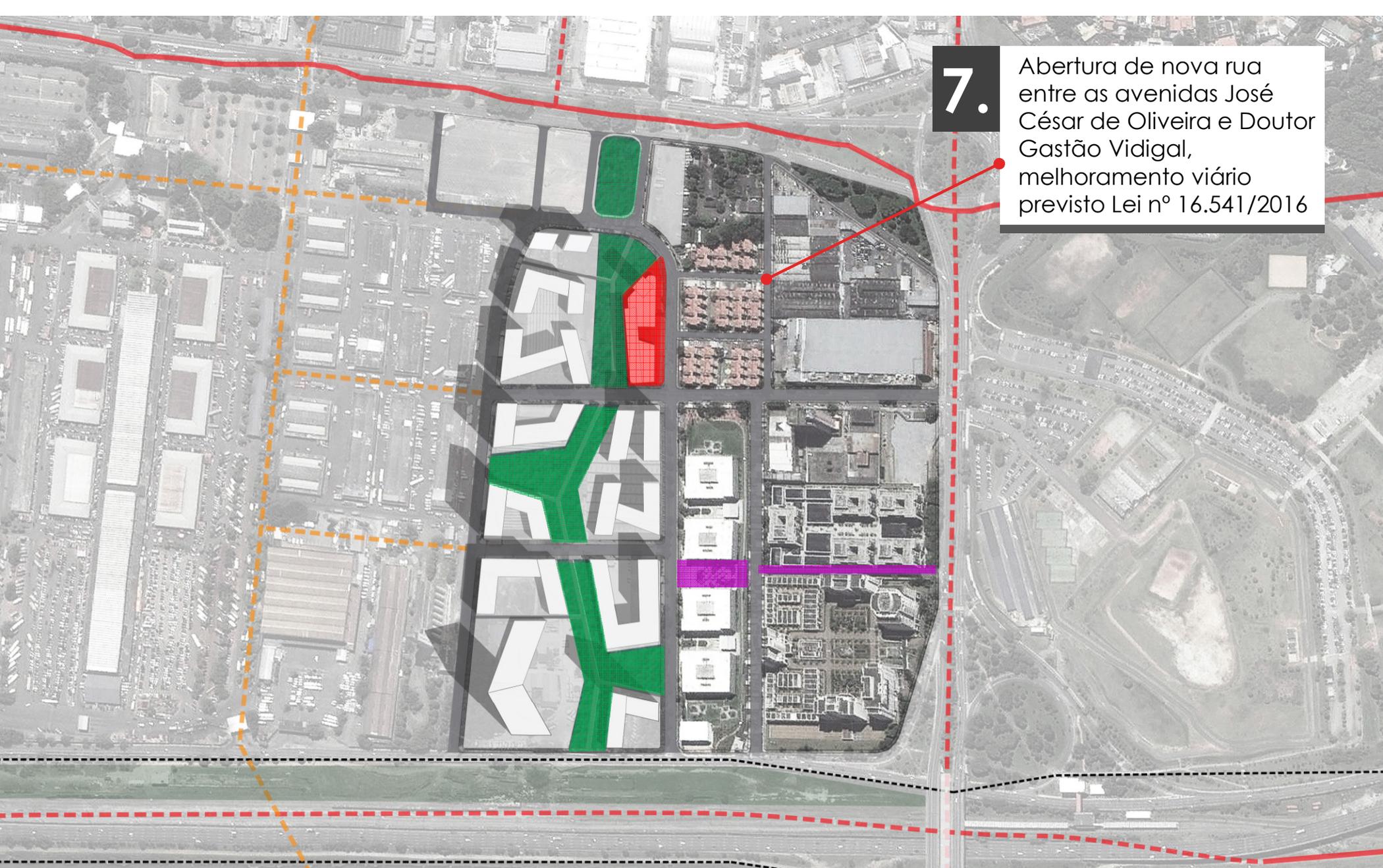
■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

--- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

7.

Abertura de nova rua entre as avenidas José César de Oliveira e Doutor Gastão Vidigal, melhoramento viário previsto Lei nº 16.541/2016



**Plano Urbanístico**

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

--- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

\* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.



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

**Plano Urbanístico**

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública
- Área institucional e provisão de HIS
- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

\* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.



**9.** Incentivo à abertura de  
Fruição Pública para  
obtenção de uma maior  
permeabilidade entre as  
áreas do PIU e a estação  
da CPTM e os parques  
Villa Lobos e Cândido  
Portinari

**Plano Urbanístico**

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública
- Área institucional e provisão de HIS

--- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

\* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.



10.

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

**Plano Urbanístico**

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

--- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

\* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.



**11.** Prolongamento da Ciclovias do Rio Pinheiros

**Plano Urbanístico**

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

--- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

\* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.



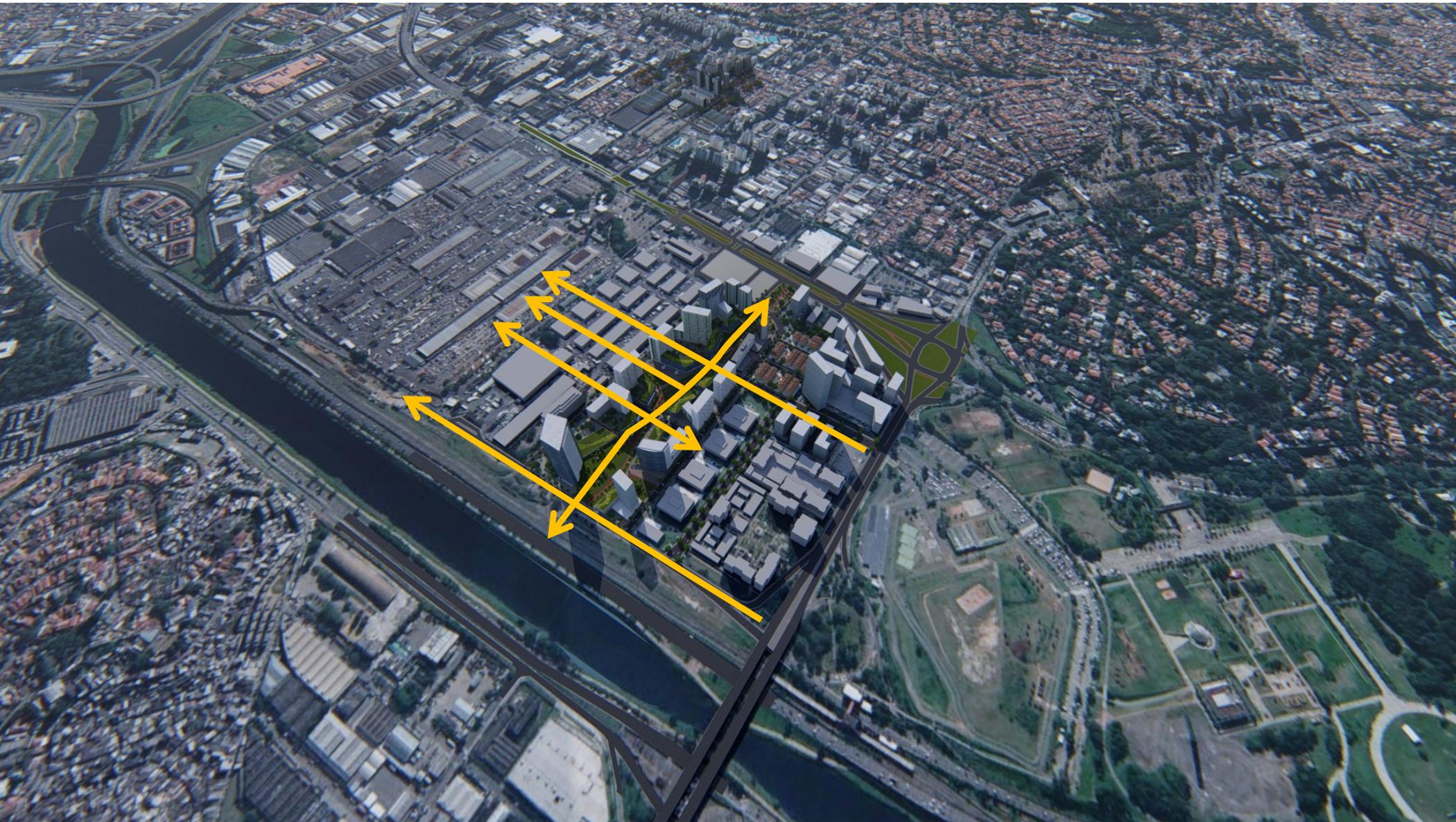
**12.** Nova ciclovia na Avenida Queiroz Filho, conectando a ciclovia da Avenida Doutor Gastão Vidigal à passarela prevista no item 10

**Plano Urbanístico**

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública
- Área institucional e provisão de HIS
- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

\* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.

# VISTA GERAL | INTEGRAÇÃO COM A CIDADE



# VISTA GERAL | CONEXÃO DO PARQUE LINEAR E CICLOVIA COM A AV. GASTÃO VIDIGAL



# VISTA GERAL |

NOVAS CONEXÕES COM O ENTORNO (CEAGESP, MARGINAL PINHEIROS, QUEIROZ FILHO, GASTÃO VIDIGAL) – PERMEABILIDADE, FLUIDEZ E INTEGRAÇÃO DO PARQUE COM A CIDADE



# PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS



## LEGENDA



## 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 daqueles referentes à ZM e / ou à ZEM.

**Totais:**

14 Favelas  
4287 Domicílios

Fav. Do Areião (307 dom.)

Fav. Jd. Wilson I/II (287 dom.)

Fav. Tancredo Coiutinho (5 dom.)

Fav. Diogo Pires (505 dom.)

Fav. Barão Antonina (Sem dados)

N.U. Nova Jaguaré (4500 dom.)

Fav. Torres de Oliveira (70 dom.)

Fav. Beira da Linha (250 dom.)

Fav. Miguel Frias Vasconcelos (30 dom.)

**Jaguaré:**

8 Favelas  
1454 Domicílios

Fav. São Remo (2000 dom.)

Demanda habitacional em aglomerados subnormais do arco pinheiros

N.U. Major Paladino (26 dom.)

N.U. Humaitá I (45 dom.)

Fav. Humaitá II (200 dom.)

Fav. Jardim Haddad (44 dom.)

Fav. Japiaçú (250 dom.)

Fav. Da Linha (250 dom.)

Fav. Ponte do Jaguaré (9 dom.)

Raio 1km

**Vila Leopoldina:**

5 Favelas  
824 Domicílios

-  Núcleos Habitacionais
-  Favelas
-  Conj. Habitacional Cingapura Madeirite

15.106 u.h. HIS  
4.255 u.h. HMP

c.a 2,0 z2 – 6860 u.h.  
HIS/1715 u.h. HMP

c.a 2,0 z1 – 748 u.h.  
HIS/187 u.h. HMP

c.a 1,5 z5 – 291 u.h.  
HIS/291 u.h. HMP

c.a 1,5 z1 – 46 u.h.  
HIS/11 u.h. HMP

c.a 2,0 z1 – 41 u.h.  
HIS/10 u.h. HMP

**Jaguará:**  
7985 u.h. HIS  
2214 u.h. HMP

c.a 2,0 z1 – 2441 u.h.  
HIS/610 u.h. HMP

**Rio Pequeno:**  
2441 u.h. HIS  
610 u.h. HMP

z3 – 1338 u.h. HIS/335 u.h. HMP c.a. 2,0

z1 – 393 u.h. HIS/98 u.h. HMP c.a. 1,5

z1 – 89 u.h. HIS/22 u.h. HMP c.a. 2,0

z1 – 28 u.h. HIS/7 u.h. HMP c.a. 1,5

z3 – 550 u.h. HIS/137 u.h. HMP c.a. 3,0

z3 – 250 u.h. HIS/63 u.h. HMP c.a. 2,0

z3 – 1309 u.h. HIS/327 u.h. HMP c.a. 3,0

z3 – 375 u.h. HIS/94 u.h. HMP c.a. 3,0

z5 – 348 u.h. HIS/348 u.h. HMP c.a. 2,0

**Vila Leopoldina:**  
4680 u.h. HIS  
1431 u.h. HMP

Raio 1km

- ZEIS 1
- ZEIS 2
- ZEIS 3
- ZEIS 4

Capacidade teórica das Zeis do Arco Pinheiros

# AGLOMERADOS VULNERÁVEIS NO PERÍMETRO

## FAVELA DA LINHA (412 FAMÍLIAS<sup>1</sup>)

- Implantada sobre antigo ramal ferroviário desde 1973
- Aproximadamente 6.400 m<sup>2</sup> de área ocupada num lote de 20 m x 320 m
- Processo de usucapião iniciado em 2007 com apoio técnico-jurídico do Instituto ACAIA
- A SABESP canalizou o esgoto e forneceu água potável em 2009
- 412 famílias em moradias majoritariamente de alvenaria \*<sup>1</sup>
- 30 pontos de comércio \*<sup>1</sup>

## FAVELA DO NOVE (349 FAMÍLIAS<sup>1</sup>)

- Implantada sobre leito carroçável da Rua Japiaçú desde 1972
- Aproximadamente 6.000 m<sup>2</sup> de área ocupada num lote de 18m x 300m
- Condições mais precárias do que na Favela da Linha, sem qualquer infraestrutura formal
- 349 famílias em moradias majoritariamente de madeira \*<sup>1</sup>
- 16 pontos de comércio \*<sup>1</sup>

## CONJUNTO HABITACIONAL CINGAPURA MADEIRIT

(15 ocupações residenciais irregulares<sup>2</sup>)

- Construído em meados dos anos 1990 ao abrigo do Programa PROVER
- 400 famílias oriundas de comunidades distintas da cidade
- Sem regularização fundiária, predial ou de posse
- Sem sustentabilidade condominial
- Espaços condominiais em estado avançado de degradação ambiental
- Áreas públicas destinadas a vagas de estacionamento no entorno foram invadidas com construções
- 15 moradias irregulares no entorno, e cerca de 612 m<sup>2</sup> de áreas comerciais irregulares <sup>2</sup>

**TOTAL DEMANDA  
HIS: 776 famílias<sup>3</sup>**

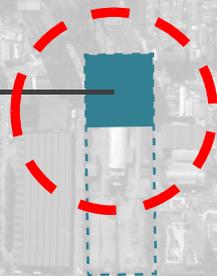
<sup>1</sup> Baseado em levantamento realizado pelo Instituto Acaia em Outubro de 2016

<sup>2</sup> Baseado em levantamento realizado pelo URBEM em Março de 2017

<sup>3</sup> Número de habitantes a ser contemplado com HIS depende ainda de uma selagem oficial

# ÁREAS SELECIONADAS PARA HIS

**EMPREENDIMENTO B**  
**ZEIS 3 SPTRANS**  
526 unidades HIS



Av. Imperatriz Leopoldina

Av. Dr. Gastão Vidigal

**EMPREENDIMENTO A**  
**ÁREA INSTITUCIONAL**  
250 unidades HIS



CEAGESP

Av. das Nações Unidas

**CINGAPURA/MADEIRITE**  
400 unidades

Parque Villa-Lobos

USP

# MODELO DE HIS NAS **ÁREAS SELECIONADAS**

**650 UNIDADES NO ENTORNO IMEDIATO  
(55% DO TOTAL)**

**526 UNIDADES NA  
ZEIS3 DA SP TRANS**

**REVITALIZAÇÃO  
CINGAPURA MADEIRITE**

**EMPREENDIMENTO A  
Área Institucional**

**EMPREENDIMENTO B  
ZEIS 3 SPTrans**

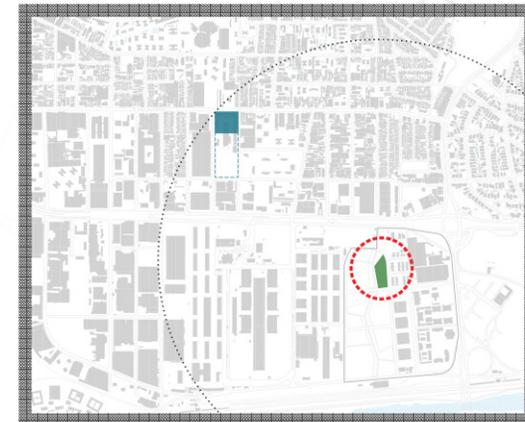
**TOTAL**

	400	250	526	1.176
<b>Total de unidades HIS:</b>				
Áreas técnicas <sup>1</sup>		685 m <sup>2</sup>	1.540 m <sup>2</sup>	2.225 m <sup>2</sup>
Áreas condominiais (bicicletários e outros)		190 m <sup>2</sup>	675 m <sup>2</sup>	865 m <sup>2</sup>
Áreas residenciais		12.833 m <sup>2</sup>	28.593 m <sup>2</sup>	41.426 m <sup>2</sup>
<b>Total área residencial:</b>		<b>13.708 m<sup>2</sup></b>	<b>30.808 m<sup>2</sup></b>	<b>44.516 m<sup>2</sup></b>
<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>18.083 m<sup>2</sup></b>	<b>33.183 m<sup>2</sup></b>	<b>51.266 m<sup>2</sup></b>
<b>Total área de lote(s):</b>		<b>5.982 m<sup>2</sup></b>	<b>9.658 m<sup>2</sup></b>	<b>15.640 m<sup>2</sup></b>
<b>Área construída / Área de lote(s):</b>		<b>3,02</b>	<b>3,44</b>	<b>3,28</b>
<b>Área média por unidade HIS:</b>		<b>51,3 m<sup>2</sup></b>	<b>54,4 m<sup>2</sup></b>	<b>53,4 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup>: (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)

# ÁREA INSTITUCIONAL

## 250 unidades HIS



**ESTACIONAMENTO** (51 vagas)

RUA JAPIAÇU

**SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 1**  
(3 PAVS. + 18 PAVS. = 90 UNIDADES)

**SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2**  
(3 PAVS. + 8 PAVS. = 160 UNIDADES)

**EQUIPAMENTO INSTITUCIONAL**

**BICICLETÁRIO HIS**

**EQUIPAMENTO INSTITUCIONAL**

AVENIDA MANUEL BANDEIRA

AV. JOSÉ CÉSAR DE OLIVEIRA

# ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS



ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PIU E ÁREA REMANESCENTE

Área Proposta<sup>1</sup>:  
9.658m<sup>2</sup> (30%)

Área Remanescente:  
22.535m<sup>2</sup> (70%)

<sup>1</sup>: Não inclui a nova rua a ser aberta após o parcelamento da matrícula

# CONTAMINAÇÃO TERRENO SPTRANS

- De acordo com as informações dos cadastros da CETESB e da Prefeitura, **foram identificados pontos de contaminação**

---

- Verificada a existência de locais com concentrações de contaminantes acima do permitido pela legislação vigente (CETESB)

---

- **Contaminantes encontrados têm características bastante conhecidas, similares aos de outros trechos da Vila Leopoldina e da área urbana da Cidade de São Paulo**

---

- Contaminação em locais restritos e já delimitados

---

- Técnicas de remediação necessárias são de fácil acesso e bastante consagradas no Brasil, em observância às normas técnicas da CETESB

---

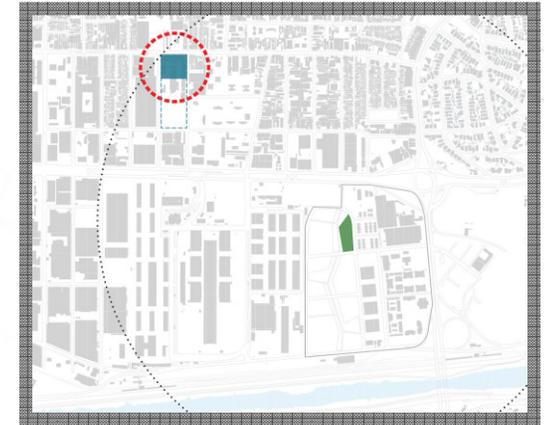
- **Medidas de controle e remediação previstas não inviabilizam a construção de empreendimentos comerciais ou residenciais**

---

- Áreas contaminadas ainda não remediadas demandam o acompanhamento e liberação pela CETESB previamente à aprovação de empreendimentos imobiliários

---

# ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS



**SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2**  
(2 pav. + 19 pav. = 95 UNIDADES)

**EQUIPAMENTO INSTITUCIONAL**

**SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 1**  
(2 pav. + 19 pav. = 95 UNIDADES)

**SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2**  
(2 pav. + 19 pav. = 95 UNIDADES)

**SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 4**  
(5 pav. = 49 UNIDADES)

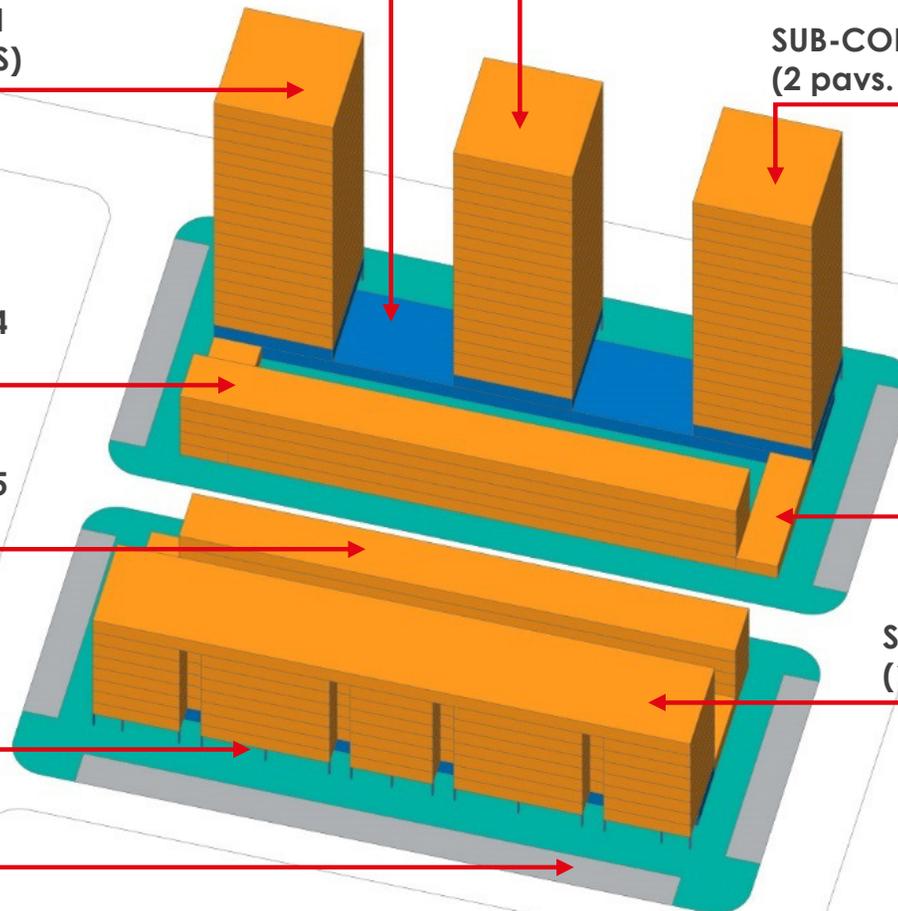
**SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 5**  
(5 pav. = 49 UNIDADES)

**BICICLETÁRIO HIS**

**EQUIPAMENTO INSTITUCIONAL**

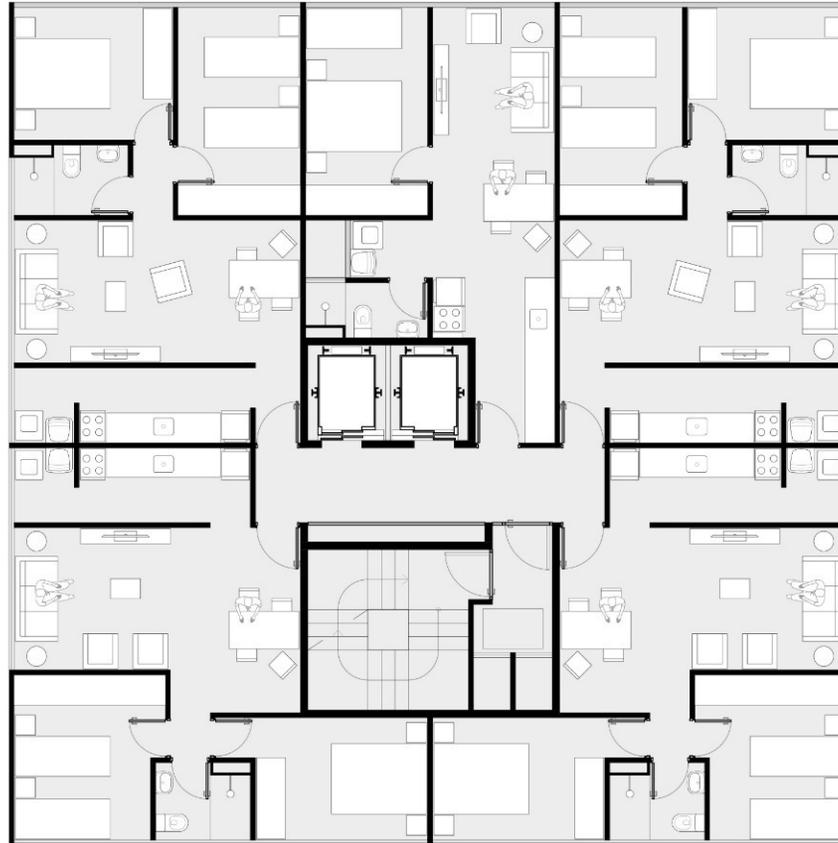
**ESTACIONAMENTO**  
(total de 86 vagas)

**SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 6**  
(1 pav. + 8 pav. = 144 UNIDADES)



# HIS TIPOLOGIAS

## TIPOLOGIA A



0 1 2 3 4 5 m

# HIS TIPOLOGIAS

## TIPOLOGIA A



0 1 2 3 4 5m

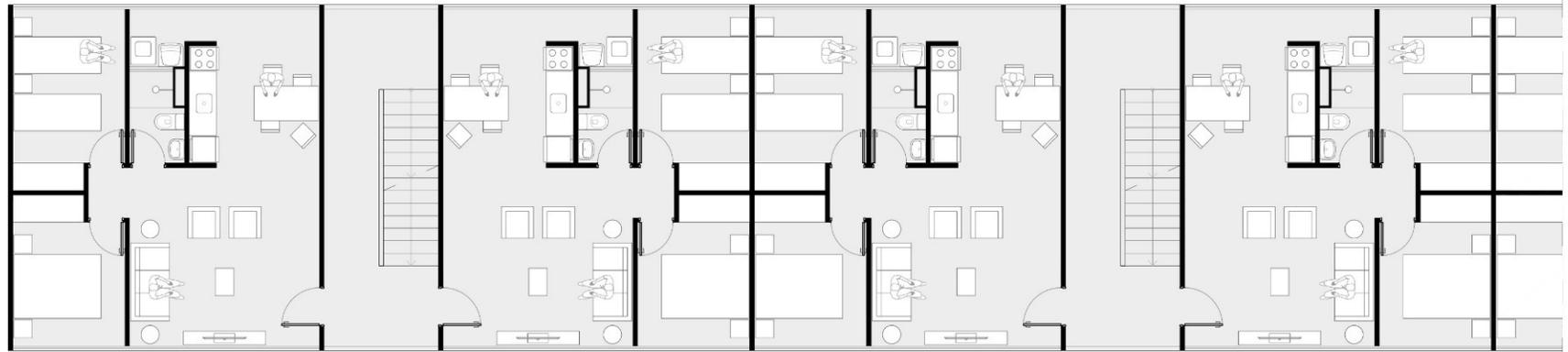
UNIDADE TIPO 1  
2 QUARTOS = 52 m<sup>2</sup>

UNIDADE TIPO 2  
2 QUARTOS = 52 m<sup>2</sup>

UNIDADE TIPO 3  
1 QUARTO = 38 m<sup>2</sup>

# HIS TIPOLOGIAS

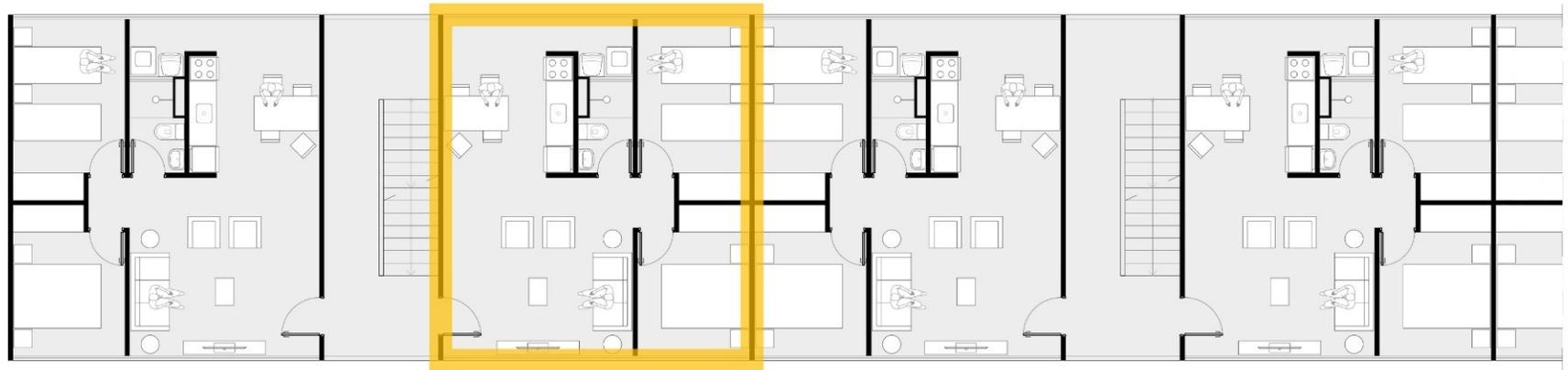
## TIPOLOGIA B



0 1 2 3 4 5 m

# HIS TIPOLOGIAS

## TIPOLOGIA B



0 1 2 3 4 5 m

UNIDADE TIPO 1  
2 QUARTOS = 51 m<sup>2</sup>

# HIS TIPOLOGIAS

## TIPOLOGIA C



0 1 2 3 4 5 m

# HIS TIPOLOGIAS

## TIPOLOGIA C



0 1 2 3 4 5m

UNIDADE TIPO 1  
2 QUARTOS = 45 m<sup>2</sup>

UNIDADE TIPO 2  
2 QUARTOS = 59 m<sup>2</sup>

UNIDADE TIPO 3  
3 QUARTOS = 56 m<sup>2</sup>

# LIMITAÇÕES DA REURBANIZAÇÃO

As favelas da Linha e do Nove **ocupam exclusivamente áreas públicas** (ruas formalmente previstas originalmente e importantes para viário da região)

A **reurbanização das favelas** da Linha e do Nove esbarra numa **série de limitações**, o que reforçou a importância de se gravar ZEIS na vizinhança à época da discussão do PDE 2014:

- **Espaço muito limitado**, que impede que se consiga afastamentos adequados e faz com que a **ventilação** e a **iluminação natural** sejam **muito deficientes**.

---

- **Falta de frentes** para ruas e avenidas de porte gera **insegurança e baixa qualidade** de ocupação

---

- A mesma falta de espaço e de afastamentos adequados faz com que a **privacidade** dos moradores seja **dificultada**.

---

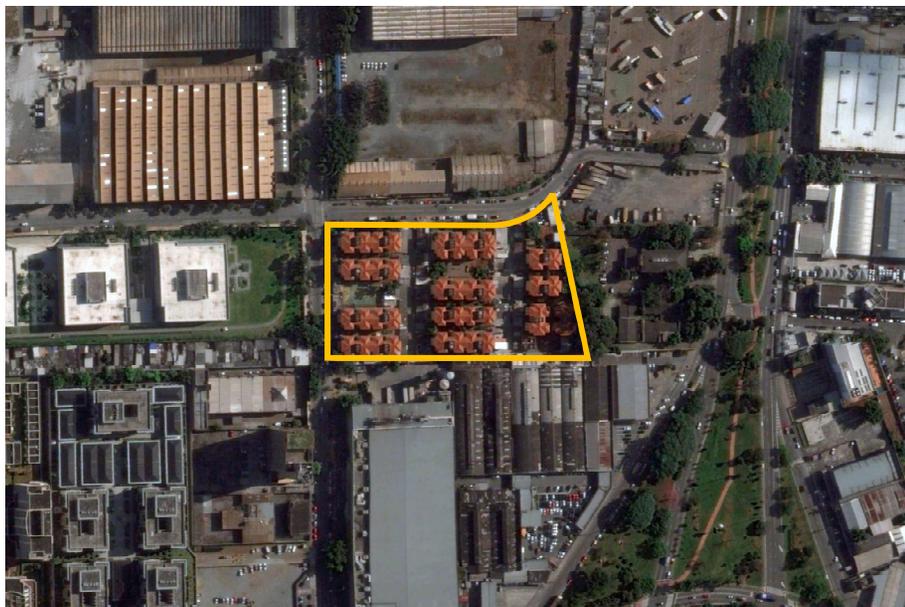
- É prevista no MDC (mapa oficial da cidade de São Paulo) a **implantação da Avenida D** no eixo do antigo ramal ferroviário da Linha e a abertura dessa avenida assim como a **reabertura da Rua Japiaçú** são **estratégicas e benéficas** para a melhoria do tecido urbano da região.

---

# PRINCIPAIS CONCEITOS PARA O CINGAPURA MADEIRIT

- Intervenção nos moldes do antigo programa 3Rs (**Regularização Fundiária, Recuperação de Créditos e Revitalização**)
- Regularização fundiária conforme o parcelamento do solo previsto no projeto original do Conjunto Cingapura Madeirite
- Afetação do sistema viário público, das áreas verdes e das áreas coletivas e privadas
- Regularização predial para obtenção do AVCB
- Reforma das áreas coletivas (recuperação de pisos, jardins, pinturas externas e internas)
- Recuperação das redes de energia elétrica e de telecomunicações
- Implantação/recuperação da rede de gás
- Revitalização das áreas envolventes ao conjunto, com remoção das recentes invasões (residências e pontos comerciais irregulares)

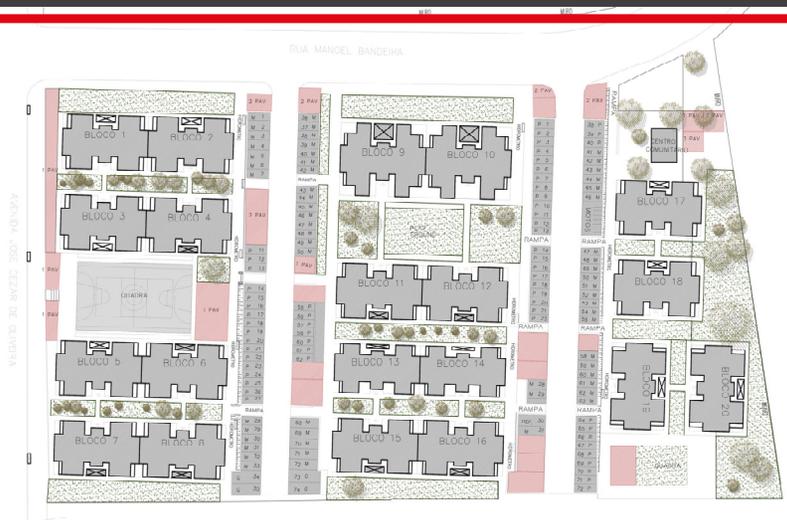
# SITUAÇÃO ATUAL DO MADEIRIT



## Projeto original



## Situação atual



Número de famílias	Projeto Original	Situação Março/17
Unidades habitacionais (un.)	400	415
Vagas de estacionamento (un.)	146	120
Área de comércio (m <sup>2</sup> )	0	612
Vagas de bicicleta (un.)	0	0

# EQUIPAMENTOS – DISTRIBUIÇÃO IDEAL

## Área Institucional

Unidade Básica de Saúde | 1.000 m<sup>2</sup>



Espaço Vida | 1.750 m<sup>2</sup>



Restaurante-  
escola | 1.000 m<sup>2</sup>



Centro de Educação  
Infantil | 625 m<sup>2</sup>



Total 4.375 m<sup>2</sup>

## SPTrans

CAPS AD III | 750 m<sup>2</sup>



Unidade de  
Acolhimento  
| 500 m<sup>2</sup>



Centro de  
Capacitação  
Audiovisual |  
500 m<sup>2</sup>



Centro de Educação  
Infantil | 625 m<sup>2</sup>



Total 2.375 m<sup>2</sup>

Total Geral 6.750 m<sup>2</sup>

# Referência - Jardim Edite



PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS



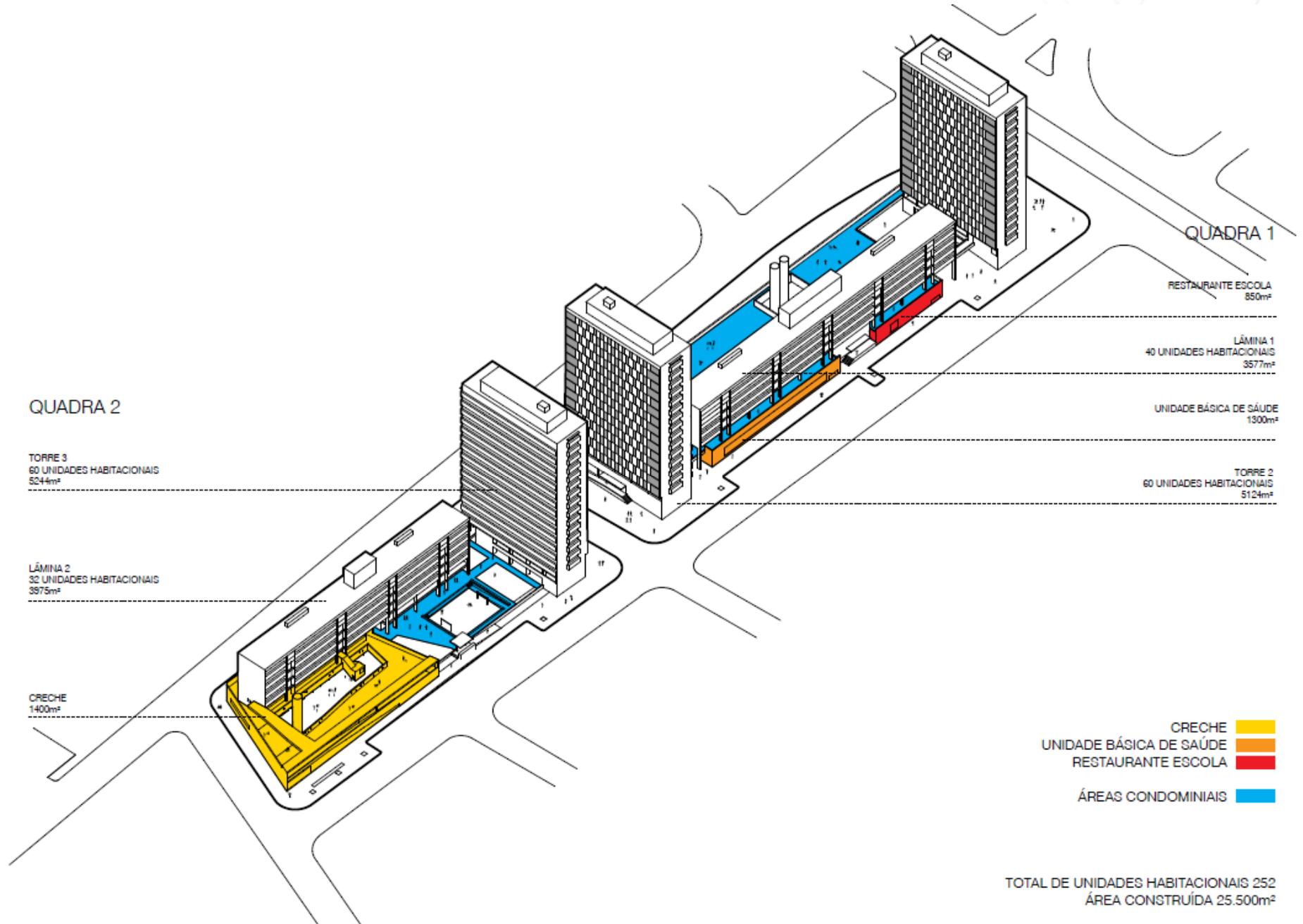
# Referência - Jardim Edite



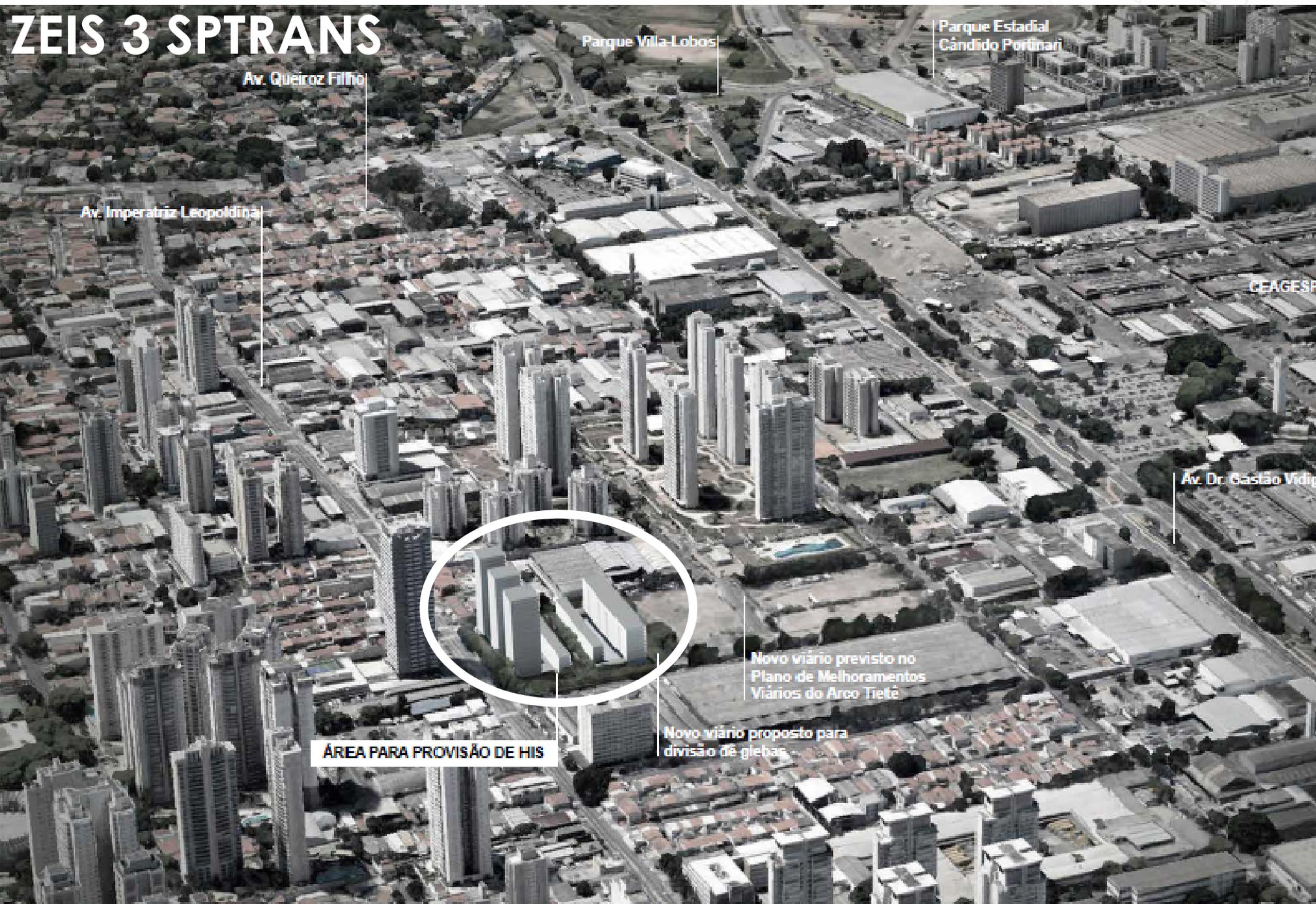
PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS



# Referência - Jardim Edite



# ZEIS 3 SPTRANS



ÁREA PARA PROVISÃO DE HIS

Novo viário previsto no Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê

Novo viário proposto para divisão de glebas

# ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS

(Integração Com a Cidade)



PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS



# ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS

(Praça Central e Áreas de Lazer)



# ZEIS 3 ÁREA INSTITUCIONAL DO PIU – 250<sup>(\*)</sup> unidades HIS (Áreas de Lazer e Ligação Com a Av. Gastão Vidigal)



(\*) Não inclui as 400 unidades do Cingapura

# ZEIS 3 ÁREA INSTITUCIONAL DO PIU – 250<sup>(\*)</sup> unidades HIS (Integração das novas habitações e Cingapura com o entorno)



(\*) Não inclui as 400 unidades do Cingapura

# ZEIS 3 ÁREA INSTITUCIONAL DO PIU – 250<sup>(\*)</sup> unidades HIS (Integração das novas habitações e Cingapura com o entorno)



(\*) Não inclui as 400 unidades do Cingapura

# ORIGEM DOS RECURSOS

Venda pela PMSP aos proponentes de títulos representativos do **Potencial Construtivo Adicional** até o CMax de **4,0x** para os terrenos considerados passíveis de desenvolvimento (112 mil m<sup>2</sup>)

Potencial de nova área construída total poderia chegar a **492 mil m<sup>2</sup>**

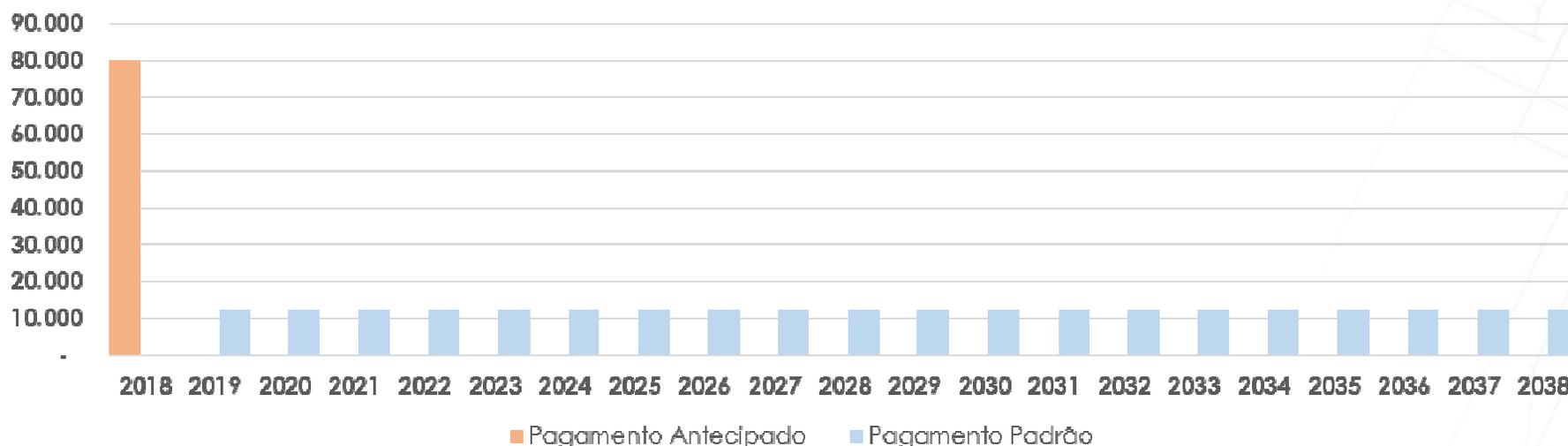
**Prazo** de desenvolvimento total previsto em 20 anos

Valor da outorga foi calculado utilizando os parâmetros regradados por lei.

Proponentes deverão **antecipar a compra total** desta outorga onerosa (valor nominal de **R\$ 240 MM** distribuídos em 20 anos)

Cálculo do **Valor Presente Líquido** (ou VPL) deste fluxo totaliza valor de **R\$ 80 MM**

## Total Contrapartida (R\$ mil) - CONCEITOS



# UTILIZAÇÃO DOS **RECURSOS**: DETALHAMENTO

- 1. Construção de HIS** para as 776 famílias do entorno (Favela do Nove, Favela da Linha e unidades irregulares do Cingapura Madeirite): **R\$ 55,4 MM (recursos privados) e R\$ 30,3 MM (recursos públicos)**

---

- 2. Reforma e reabilitação** do Cingapura Madeirite (**R\$ 4,0 MM**) e realocação das **áreas de comércio irregulares** do Cingapura Madeirite para a Área Institucional do perímetro (**R\$ 1,2 MM - 612 m<sup>2</sup>**)

---

- 3. Operação de assistência aos moradores de rua** (**R\$ 4,0 MM**)

---

- 4. Serviço de orientação pós ocupação** aos novos conjuntos HIS, com equipes de administração e assistentes sociais por um período de 5 anos: **R\$ 3,2 MM**

---

- 5. Construção** de 6,7 mil m<sup>2</sup> de **equipamentos públicos**, a serem definidos pela PMSP, em áreas institucionais para atender às necessidades da população local: **R\$ 12,3 MM**

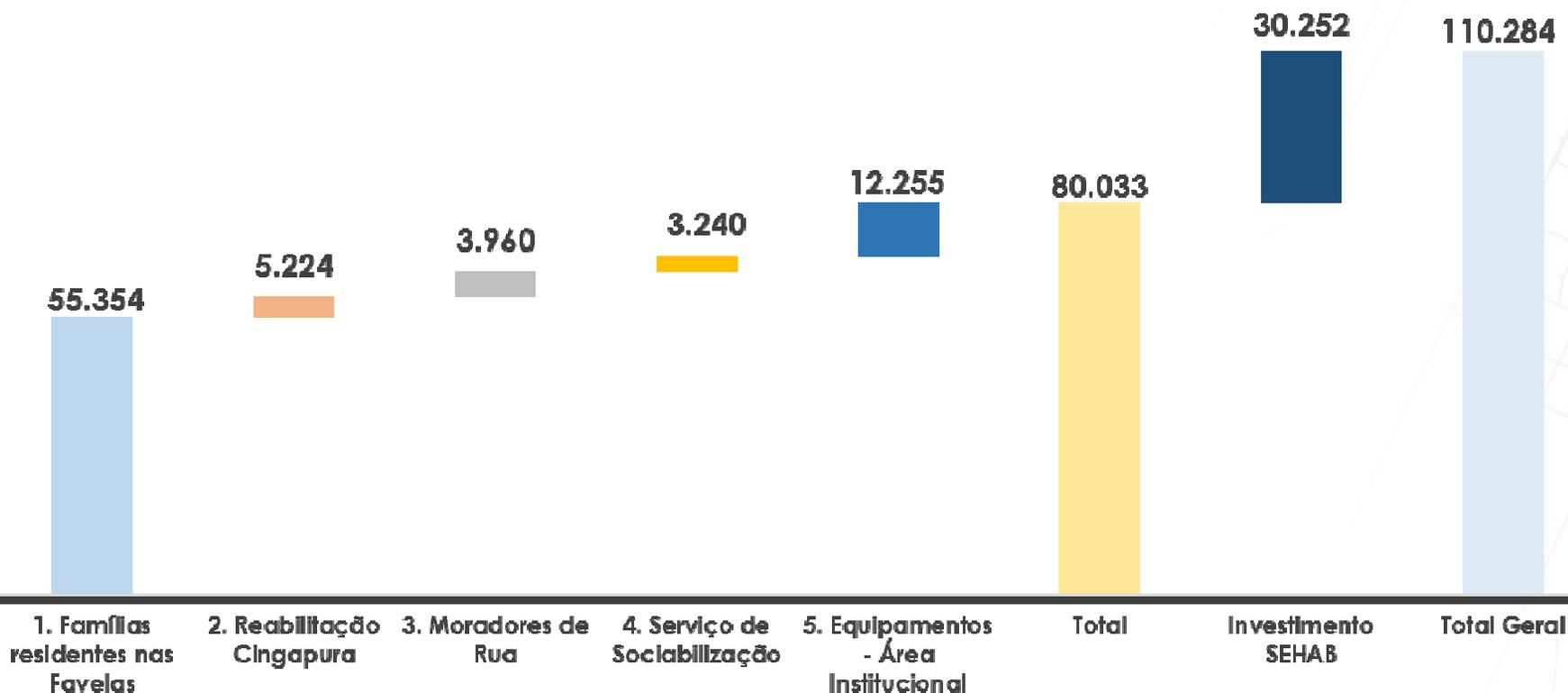
# UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS

O valor de **R\$ 110,3 MM** serão utilizados para promover ações listadas no Programa de Interesse Público do PIU VL VL seguindo uma **ordem de prioridades** e observando as necessidades de todas as Secretarias envolvidas no processo

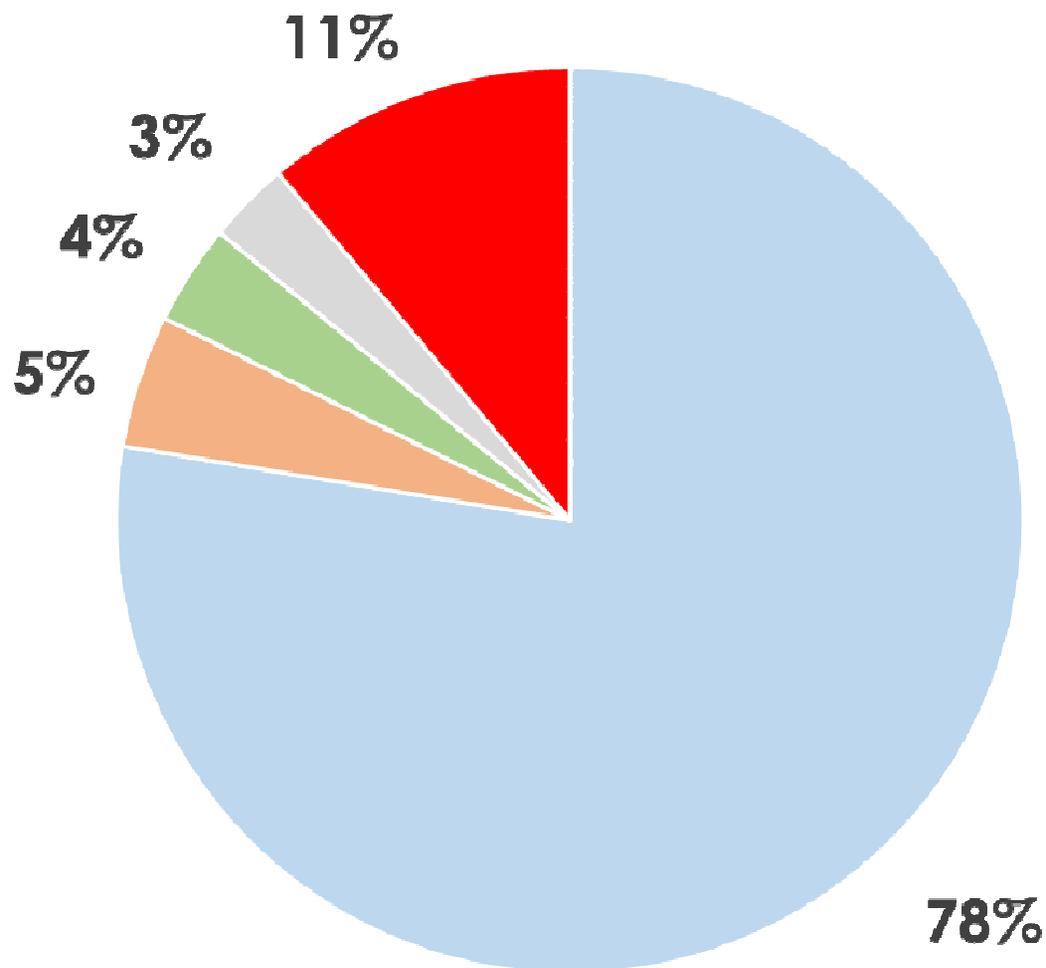
Sugestão de destinação dos recursos:



## Utilização dos Recursos (R\$ mil)



# UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS



- 1. Famílias residentes nas Favelas
- 2. Reabilitação Cingapura
- 3. Moradores de Rua
- 4. Orientação Pós Ocupação
- 5. Equipamentos - Área Institucional

# Gestão Democrática

1. Constituição do Conselho Gestor das ZEIS, com atribuições conferidas em Lei.
2. Constituição do Conselho Gestor da AIU, assegurada a participação do poder público e sociedade civil organizada
3. Definição das competências do Conselho Gestor da AIU e sua relação com o Conselho Gestor das ZEIS para fiscalização do programa de intervenções, em especial:
  - colaborar na definição da ordem de prioridades do programa de intervenções do PIU VLVL;
  - manifestar-se previamente sobre as propostas de implantação da HIS e equipamentos públicos;
  - acompanhar e fiscalizar a aplicação de recursos e a realização do programa de intervenções do PIU VLVL;
  - colaborar na prestação de contas para a população em geral.

# PIU VL VL EM **RESUMO**

## RESUMO GERAL

**Proponentes:** Votorantim, URBEM, BVEP, SDI

~300 mil m<sup>2</sup> de área na Vila Leopoldina  
(inserida no Arco Pinheiros)

**Sinergias** com possíveis projetos para área da CEAGESP,  
atuando como **indutor de desenvolvimento**

### Programa de Interesse Público

- **Investimento Privado:** estimado em ~ R\$ 80 MM
- **2 favelas: produção de habitações (“HIS”)** para até **776 famílias** (hoje ocupando vias públicas) e gestão pós-ocupação
- **Cingapura: revitalização** de complexo com **400 famílias**
- **Moradores de rua: investimento** em equipamentos de **assistência social** no entorno para o padrão dos Centros de Acolhimento
- construção de equipamentos institucionais nas áreas de saúde, educação e trabalho

DESTAQUE DA ÁREA DO PIU



## RESUMO GERAL

MAIS DE **4.500 PESSOAS EM CONDIÇÃO VULNERÁVEL** DIRETAMENTE IMPACTADAS PELO PROJETO

### MODELAGEM URBANÍSTICA-FINANCEIRA

- Prefeitura amplia potencial construtivo máximo (CA) de 2,0x para 4,0x
- Privados antecipam pagamento de toda a compra de outorga que seria desembolsada ao longo dos próximos ~20 anos

# FIM