

**PROJETO** Projeto de Intervenção Urbana – PIU Arco Pinheiros

**REUNIÃO** Setor de Moradia

Data: 08/05/2019

Local: Rua São Bento, 405, 15º andar (auditório)

Horário: 14h30

**ELABORAÇÃO DO TERMO DE REUNIÃO:** Maria Fernanda

### **PARTICIPANTES**

Carlos A. Beraldo	AMC
Aleandra V. da Silva	JAGUARÉ
Iara V. Andrade	JAGUARÉ
Daniel Santana dos S.	AMC
José A. de Carvalho	AMC
Patrícia da S. Nascimento	HUMAITÁ
Silvana A. dos Santos	HUMAITÁ
Fábio Carvalho da Silva	HUMAITÁ
Alexciane S. Luz	SEHAB/ DTS SUL
Felinto Cunha	SEHAB/ DTS SUL
Filipe Cordeiro S. Alгатão	SEHAB/ DTS CENTRO
Welton W. V. de Oliveira	CPM SUBPREFEITURA LAPA
Adivaldo Marques	JD. HUMAITÁ
Wagner Oliveira	JD. HUMAITÁ
Helaine Cunha	SEHAB/ DTS SUL
Enderson Santos Oliveira	SEHAB/ DTS SUL
Julliechtisti G. P. B. Dalefi	SEHAB/ DTS CENTRO
Patrícia Saran	SP URBANISMO
Marisa Altomare	SEHAB/ CPTS

Isadora Almeida	LAB CIDADE
Irece Perez	SEHAB/ CTS
Severina Ramos A. da Silva	GG OUCAB/ Ass. Zona Oeste/ Noroeste
Jenny Perez	DEPLAN/ SEHAB
Adaucto Durigan	FÓRUM SOCIAL
Lyzandra Martins	DEPLAN/ SEHAB
Luciana M. Pazzini	ASSOCIAÇÃO NOSSA TURMA
Eduardo Fiora	FÓRUM SOCIAL
Maria Fernanda Willy Fabro	SP URBANISMO
Daniela Tunes Zilio	SP URBANISMO
Dulcinea Pastello	INSTITUTO ROGACIONISTA
Alexsandro do Paraizo Souza	Leopoldina / CEASA
Anna C. de Moraes Barros	SP Urbanismo

**PAUTA** Apresentação do projeto em desenvolvimento PIU Arco Pinheiros para o setor de moradia, com enfoque nas questões habitacionais e de vulnerabilidade social do território.

### **1. APRESENTAÇÃO:**

A reunião para apresentação do Projeto de Intervenção Urbana - PIU Arco Pinheiros, em desenvolvimento pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, tem início com uma introdução da Gerente de Participação Social da SP Urbanismo, Patrícia Saran, que apresenta o andamento do processo participativo do PIU. Na sequência, a coordenadora do projeto, Anna Carvalho de Moraes Barros, ressalta que encontra-se aberta para contribuições consulta pública on-line, sendo o objetivo da reunião conhecer melhor os presentes e entender se a proposta em estudo é condizente com os anseios da população, para conseguir finalizar o projeto, construir um Projeto de Lei, que

passará por audiências públicas e será encaminhado para a Câmara Municipal. Destaca que esse momento é para receber contribuições para aprimoramento do projeto.

Apresenta, então, o projeto de forma mais detalhada, iniciando com sua contextualização na Macroárea de Estruturação Metropolitana - MEM e no setor Orla Ferroviária e Fluvial, identificando o Arco Pinheiros como o último com prazo definido no Plano Diretor Estratégico do Município - PDE para entrega de Projeto de Lei à Câmara. Destaca que o PDE identificou que essa área, no encontro dos dois rios, possui grande potencial de transformação, porque contém terrenos subutilizados ou que sofreram transformações decorrentes da saída das indústrias localizadas ao longo da ferrovia, com o passar do tempo, possibilitando um adensamento populacional e construtivo numa área onde já há infraestrutura urbana. Assim, as premissas do projeto passam por aproximar emprego e moradia, renovar e promover um mix de usos e integrar a cidade com os recursos naturais, sempre lembrando tratar-se de projeto em orla fluvial e ferroviária.

A partir disso, apresenta o processo de elaboração do PIU, uma caracterização geral da área, leitura resumida do diagnóstico, perímetro proposto, estratégia, objetivos, vocação identificada para o território, delimitação da Área de Intervenção Urbana – AIU e sua relação com a AIU do PIU Vila Leopoldina, bem como detalhamento do programa de intervenções em cinco eixos: mobilidade, espaços públicos, rede hídrica, habitação e equipamentos públicos, destacando que se tiver alguém em situação de risco ou atingido por melhoramento viário, a proposta é o atendimento dentro do próprio perímetro do PIU. Segue, então, com a definição de dois perímetros no território como Áreas de Estruturação Local - AEL, a AEL São Remo e a AEL Humaitá, caracterizadas como perímetros em que se identifica vulnerabilidade social e terrenos públicos com áreas passíveis para atendimento habitacional, associados à necessidade de desenvolvimento de projetos mais precisos a serem construídos junto com a comunidade. Entende-se, então, que no momento do planejamento, na macroescala do Arco Pinheiros, cabe a delimitação dos perímetros, sendo o desenho do projeto detalhado posteriormente, após a aprovação da Lei. Ressalta, ainda, que o tempo de desenvolvimento do PIU, que é um projeto de longo prazo, não é compatível com ações emergenciais necessárias nestes territórios.

Na sequência, apresenta o regramento urbanístico proposto, os territórios de integração, modelo de financiamento e de gestão, fundamentada na criação de um Conselho Gestor para a Área de Intervenção Urbana – AIU, com composição paritária entre agentes públicos e privados, para acompanhar e monitorar o andamento de toda a implantação do projeto.

Destaca que caberá ao Conselho Gestor da AIU a definição de Programa de Ação Integrada - PAI, que tem como objetivo concentrar esforços, tanto financeiros quanto de ações, seja por territórios de similaridade seja pelas próprias ações. Por exemplo, caso se decida fazer uma ponte prevista no projeto, é necessário também melhorar o acesso até a estação, fazer um terminal da SP Trans que esteja associado à ponte e à estação da CPTM, ou seja, um conjunto de obras que potencialize a aplicação dos recursos e que será decidido pelo Conselho Gestor.

## 2. PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES E TEMAS DEBATIDOS:

A partir da apresentação dos conteúdos e propostas relativos ao PIU Arco Pinheiros, foi aberta a discussão acerca do projeto e os representantes do setor de moradia presentes fizeram questionamentos e propostas, com destaque para os seguintes pontos:

- Questionamento quanto à prioridade de atendimento habitacional no perímetro do PIU, sendo esclarecido que, prioritariamente, serão atendidas as pessoas em situação de risco ou atingidas por melhoramentos viários do próprio território; pessoas em núcleos e favelas que serão objeto de regularização fundiária ou em auxílio aluguel oriundas do próprio território; e, se houver disponibilidade, atendimento ao déficit habitacional da Prefeitura, ainda sendo necessária a validação da demanda levantada junto à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB.
- Sugestão de que a equipe responsável pelo projeto tenha contato com equipe que participou da proposta, da Operação Urbana Vila Leopoldina – Jaguaré.
- Consideração de que a questão de drenagem, especialmente na Av. Dr. Gastão Vidigal e na Av. Queiroz Filho, é muito grave, tendo em vista que a cota do terreno nessa região é mais baixa do que a do Rio Tietê, ficando a água represada quando o nível do rio sobe demais, ocorrendo as grandes enchentes.
- Consideração de que apenas a galeria de drenagem proposta na Rua Mergenthaler, apesar de importante, sozinha não resolve o problema, que é muito mais complexo. Nesse contexto, sugestão de que sejam recolhidas, junto à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB, maiores informações sobre os projetos de drenagem já desenvolvidos para a região.
- Questionamento quanto à questão da CEAGESP, que integra o PIU Arco Pinheiros, com esclarecimento de que a definição das regras de uso do solo é competência do Município, não do Estado nem da União.

- Constatação de que tanto no PIU Vila Leopoldina quanto no PIU Arco Pinheiros, não se aborda a questão social das pessoas em situação de rua e *cracolândia*, com entendimento de que as discussões da assistência social precisam ser trabalhadas em ambos os projetos. Relato de que nas Avenidas Prof. Ariovaldo da Silva e Manoel Bandeira, inseridas no perímetro do PIU, há cerca de 200 a 250 pessoas em situação de *cracolândia*. Sendo que no PIU Arco Pinheiros, há ainda o problema das pessoas que estão embaixo da ponte, na borda da Marginal.

- Questionamento quanto à opção por uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e não do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) na modelagem econômica do projeto.

Quanto à diferença entre Operação Urbana Consorciada - OUC e Área de Intervenção Urbana – AIU, esclarecimento de que a Operação Urbana trabalha com títulos em relação ao local em que o mercado tem um grande desejo de atuação e há uma escassez, de certa forma, porque se trabalha com leilão. Já a Área de Intervenção Urbana – AIU trabalha com outorga onerosa (OODC), em conta segregada no FUNDURB, e o projeto do PIU Arco Pinheiros propõe, a partir do potencial construtivo definido pelo zoneamento, parâmetros urbanísticos adequados à proposta de transformação pretendida.

- Sugestão de recuperação do plano de Jorge Wilhelm para essa área, especialmente nas questões de mobilidade e das transposições, o qual também apresentava uma proposta interessante de nova ocupação: abrir ruas da CEAGESP e trazer para o eixo da Av. Dr. Gastão Vidigal algumas atividades que acontecem lá dentro e que dizem respeito à cidade, como a feira de flores.
- Em relação à CEAGESP, proposta de que se peça o tombamento do pavilhão, do relógio e da praça, fazendo o diálogo do bairro com essa estrutura. Além disso, destaca-se a existência de pedra inaugurada pelo imperador do Japão, no Jardim Japonês.
- Diante da informação de que o Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, em resposta a consulta formal realizada em março de 2019, informou, a partir de estudos, que não há previsão de tombamento do pavilhão da CEAGESP, por não apresentar arquitetura significativa para a cidade, consideração de que existem outras formas de se pedir o tombamento de um bem, como o tombamento por afetividade, por exemplo.
- Consideração de que para se solucionar os problemas das enchentes na Vila Leopoldina é necessário que seja discutida a macrodrenagem, que inclui grande

intervenção no rio, a ser executada pela Prefeitura, podendo ser utilizados recursos da outorga onerosa (OODC), caso haja, ou outras fontes, como fundo da SABESP. Nesse sentido, sugestão de recuperação dos três projetos de drenagem existentes na Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB que dizem respeito à região, dentre os quais o da galeria na Rua Mergenthaler e mais dois.

- Sugestão de realização de reuniões temáticas sobre mobilidade, especialmente com enfoque na parte de ciclovias, seguindo o exemplo bem sucedido de discussão do PIU Vila Leopoldina.
- Sugestão de definição, a exemplo do previsto na Operação Urbana - OUC Água Branca, de percentual mínimo de destinação dos recursos arrecadados em habitação de interesse social.
- Questionamento sobre o momento em que o projeto será apresentado à comunidade, em linguagem mais genérica (acessível).
- Questionamento sobre a Comunidade do Areião: se está inserida no perímetro do PIU Arco Pinheiros e se há alguma previsão de remoção.

Esclarecimento de que a Comunidade do Areião está inserida no perímetro do PIU, mas não está definida como Área de Estruturação Local – AEL. Informação de que a comunidade não é atingida, não havendo programa fechado para esse território, no momento.

- Pontuação sobre solicitação dos moradores que permaneceram no Jardim Humaitá de que continuem no local, com regularização fundiária.
- Pedido de esclarecimentos sobre a situação dos moradores que permanecem em área do Jardim Humaitá e os projetos pensados para o local, frente à recente remoção de famílias.

Esclarecimento de que a proposta está sendo construída junto à Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e que a escala do PIU Arco Pinheiros é macro, não estando restrita apenas a esse território. Os problemas urbanísticos da área, a definição do que irá ficar ou não, serão tratados numa segunda ou terceira etapa, sendo necessária uma discussão interna de SEHAB, com os departamentos de planejamento, projeto e obras. Por enquanto, o que está definido é que permanecerá esse trecho particular, inserido em ZEIS-1. A esse respeito, informação de que a SEHAB já começou a fazer um trabalho junto com a SP Urbanismo e internamente entre as suas divisões, abrangendo a elaboração de um diagnóstico e estudo das possibilidades a partir da proposta do PIU Arco Pinheiros. Para isso, a Secretaria toma como base tanto o planejamento

segundo o desenho da política municipal de habitação quanto o conhecimento do território, a partir das práticas e informações das equipes que trabalham muito proximamente com a população.

- Solicitação de que haja uma maior aproximação de todos os órgãos da Prefeitura com a comunidade, junto com as lideranças locais, para se estabelecer um melhor diálogo, levando a mensagem e as propostas do Projeto para a região, de modo a evitar problemas de cadastro e situações como as ocorridas no Jardim Humaitá, em que famílias com vínculo com o território acabaram ficando sem atendimento habitacional.
- Proposta de efetivação da implantação do Parque Orlando Villas-Bôas, área municipal com 120.000m<sup>2</sup>, em terreno da antiga usina de compostagem, com possibilidade de ser um projeto temático, turístico, educacional, dentre outros.