

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

**REUNIÃO** Setor Acadêmico

Data: 10/05/2019

Local: Rua São Bento, 405, 18º andar – sala 182 (auditório)

Horário: 14h30

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

### **PARTICIPANTES**

Matheus Pereira	FAU/USP
Maria Fernanda Willy Fabro	SP URBANISMO
Bruno Hermann	SP URBANISMO
Pedro Rangel Bomeisel	FAU/USP
Evelyn Maísa Hettwer	FAU/USP
José Armênio Brito Cruz	SP URBANISMO
Camila Garay de Sá	FAU/USP
Victor Sá	FAU/USP
Nicole S. Gáspere	FAU/USP
Luca Nakamura Mattazio	POLI/USP
Marcio Victor L. Borges	POLI/USP
Roberta Fontan	FIPE/FAPESP
Paula R. Jorge	UP MACKENZIE
Renata Esteves	MOVIMENTO DEFENDA SP
Viviane M. Rubio	UP MACKENZIE
Paulo Emilio	UP MACKENZIE
Gabriela Galvão	FAU/USP
Isabella Flôres	FAU/USP
Débora Bruno	FAU/USP

Patrícia Saran	SP Urbanismo
Celso A. Sampaio	FAU/MACKENZIE
Leonardo Castro	SP URBANISMO
Flora Cassettari Chiaratto	FAU/USP
Livia Prazim Albuquerque	FAU/USP
Giovanna Naommi Oyama	FAU/USP
Letícia Lopes Zuffo	FAU/USP
Luiza Ravanini Dinhani	FAU/USP
Tazio Guilherme L. C. Viadana	POLI/USP
Anna C. de Moraes Barros	SP URBANISMO

**PAUTA** Apresentação do projeto em desenvolvimento PIU Arco Pinheiros para o setor acadêmico.

## 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 do Presidente da SP Urbanismo, José Armênio de Brito Cruz, que contextualiza o desenvolvimento do projeto a partir da política de desenvolvimento urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, apresentando o evento como parte do processo de participação social destinado a recolher contribuições e críticas sobre o que foi pensado para essa região. Ressalta como característica estruturante do território a presença da Cidade Universitária, do CEASA e do já denominado Parque Tecnológico, que acabam conferindo a essa região a possibilidade de acolher uma economia de inovação que o mundo tem colocado em evidência.

Na sequência, o Diretor de Desenvolvimento, Leonardo Castro, destaca que, com o advento do Plano Diretor, o instrumental de intervenções na cidade ganhou uma roupagem nova, passando a ser denominado Projeto de Intervenção Urbana, compreendendo não só as Operações Urbanas Consorciadas como outros instrumentos que vão facultar e criar condições para o Poder Público intervir no território. Situa, então, o PIU Arco Pinheiros numa

cronologia determinada pelo Plano Diretor, de 2015 a 2018, a partir da qual a Prefeitura, em 2015, desenvolveu a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí; em 2016, o Projeto de Intervenção Urbana do Arco Tietê; em 2017, o Projeto de Intervenção Urbana do Arco Jurubatuba; e em 2018-2019, o Projeto de Intervenção Urbana Arco Pinheiros, compondo um mosaico do Setor da Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana. Ressalta, ainda, ser importante entender que o Projeto de Intervenção Urbana tem um caráter de ambivalência: uma soma de procedimento com projeto. Trata-se de um processo de geração de planos, programas e projetos urbanos, que tem como plataforma o trabalho técnico que se desenvolve, fazendo a composição entre os diversos interesses e grupos de interesses e permitindo, a partir da discussão do projeto no território e de todas as suas escalas de abordagem, a participação dos interessados naquela região e naquele projeto.

Em relação ao PIU Arco Pinheiros, o Diretor de Desenvolvimento destaca que o projeto abrange mudança no regramento urbanístico do território, a partir de uma leitura mais detalhada, somada a todo um programa de intervenções destinado a dar suporte territorial a essa mudança, bem como a estratégias que irão permitir o seu desenvolvimento de forma adequada com a vocação de distrito de inovação. Lembra também que o projeto está em fase de consulta pública on-line, sendo essa uma das oportunidades para se discutir a proposta.

A coordenadora do PIU Arco Pinheiros, Anna Carvalho de Moraes Barros, apresenta, então, o projeto de forma mais detalhada, iniciando com uma leitura resumida do diagnóstico, perímetro proposto, estratégia, objetivos e vocação identificada para o território. Segue com a delimitação da Área de Intervenção Urbana – AIU e sua relação com a AIU do PIU Vila Leopoldina; detalhamento do programa de intervenções em cinco eixos (mobilidade, espaços públicos, rede hídrica, habitação e equipamentos públicos); perímetros demarcados como Áreas de Estruturação Local - AELs, nos territórios do Humaitá, onde há vulnerabilidade e terrenos públicos, e também da São Remo, em que há terrenos públicos da USP e condições de se fazer um projeto mais detalhado em fase posterior, a ser desenvolvido junto com a população e com os demais órgãos públicos envolvidos, no momento da implantação; parâmetros urbanísticos propostos para os lotes privados, a partir da análise dos usos consolidados e das áreas prováveis de transformação; e integração USP e cidade, com o acolhimento de parâmetros do próprio Plano Diretor da Cidade Universitária, a ampliação dos acessos e transformação das áreas das bordas em territórios de integração. Na sequência, o economista Bruno Martins Hermann, da Superintendência de Estruturação de Projetos – SEP,

apresenta de forma detalhada o financiamento do projeto apresentado, baseado na Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), cuja ideia é capturar a valorização fundiária gerada pelo desenvolvimento urbano, focada nas áreas em transformação.

A coordenadora do Projeto, Anna Barros, finaliza a apresentação com um último aspecto relacionado à 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 todos os projetos, a realização dos investimentos públicos e a elaboração, implantação e avaliação dos planos.

## 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 acadêmico presentes fizeram alguns questionamentos e sugestões, com destaque para os seguintes pontos:

- Questionamento sobre a opção de configuração do projeto como uma Área de Intervenção Urbana – AIU e não como uma Operação Urbana Consorciada – OUC.  
Esclarecimento de que para a escolha do instrumento avaliou-se que, contrariamente às Operações Urbanas, que se valem dos CEPAC – Certificados de Potencial Adicional de Construção, não existia apetite represado de mercado suficiente para justificar a utilização dos Certificados. Esses têm como virtude a possibilidade de se lançar de antemão um volume grande de potencial construtivo e antecipar a receita para o momento inicial da Operação Urbana, havendo uma arrecadação mais vultosa, capaz de permitir que boa parte do programa de intervenções seja cumprida já na largada. A rigor, a Área de Intervenção Urbana – AIU tem como característica um plano urbanístico e a possibilidade de comercialização de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), como a Prefeitura faz ordinariamente, mas com a arrecadação dedicada àquele perímetro. Para o caso do PIU Arco Pinheiros, entende-se que através da Área de Intervenção Urbana – AIU há a possibilidade de se trabalhar com áreas que não são desejo do mercado – como a área industrial, que merece ser qualificada e não transformada por se tratar de área geradora de empregos, e o território do Humaitá, muito mais relacionado à habitação de interesse social –, que merecem ser qualificadas e abrangem um projeto de integração e qualificação maior do território.

- Questionamento quanto à conceituação/ definição dos termos utilizados: PIU, Área de Estruturação Local (AEL), Centralidade, Perímetro de Atuação Especial, Território de Integração, dentre outros, identificando do que se trata cada nomenclatura, suas escalas de atuação e ações abrangidas por cada uma delas.
- Questionamento sobre como se daria a participação popular, por exemplo, na Área de Estruturação Local - AEL Humaitá, como e quem da comunidade seria chamado a participar.

Esclarecimento de que, formado o Conselho Gestor da Área de Intervenção Urbana - AIU, caberá a SP Urbanismo a coordenação geral do grupo. Além disso, no momento em que se decidir elaborar o projeto da AEL, por se tratar de uma ZEIS, a SEHAB precisará constituir o Conselho Gestor de ZEIS. Conforme o perfil do projeto, a SP-Urbanismo poderá ainda formar Comitês Locais para discutir as questões específicas de cada projeto, podendo ser chamados representantes de Secretarias, órgãos e comunidades para integrar o grupo, mesmo que não façam parte do Conselho Gestor da AIU. Os Comitês Locais são uma figura nova, a serem constituídos especificamente para cada Programa de Ação Integrada - PAI que faz parte da AIU.

- Questionamento se o Conselho Gestor da AIU será deliberativo ou apenas consultivo, bem como se há definição de quem serão os representantes da parte privada, se estão previstos membros da USP, quantos seriam, se seriam apenas docentes ou se existe a possibilidade de representantes discentes.
- Sugestão de que se repense a questão de aplicação dos recursos arrecadados apenas no próprio perímetro, considerando que a cidade “abre mão” de territórios como a USP e a área industrial, em termos de potencial construtivo, para que se produza conhecimento naquele território e, no momento de aplicação dos recursos, não é a cidade como um todo que ganha com isso, mas somente o próprio perímetro.
- Sugestão de que o sistema viário da USP seja incorporado em todos os mapas do PIU.
- Pedido de esclarecimento de como as políticas de habitação de SEHAB se encaixam no PIU Arco Pinheiros, especificamente na área do Jaguaré.
- Pedido de esclarecimento de como o PIU Vila Leopoldina se integra ao PIU Arco Pinheiros, especialmente a partir da lógica de que o dinheiro não sai do perímetro da Área de Intervenção Urbana - AIU.

- Questionamento de como será a contratação dos projetos na quarta escala no PIU Arco Pinheiros, considerando que no PIU Vila Leopoldina virá um projeto pronto do proponente Votorantim e que há a experiência do concurso da Operação Urbana Água Branca, que é uma forma de contratação bastante interessante para essa escala de projeto.

- Questionamento se no cronograma e no programa de ações do PIU está contemplada a elaboração dos projetos específicos de cada área e como isso estará previsto no Projeto de Lei, tendo em vista que a proposta do PIU se assemelha à forma com que as Operações Urbanas têm sido trabalhadas historicamente na cidade de São Paulo, não se chegando à escala do desenho. O projeto propõe infraestrutura, gera conexões, muda o ordenamento, mas não chega à escala do desenho.

Ponderação de que a fase em que o projeto está sendo desenvolvido é preliminar à elaboração de uma legislação, na qual são reconhecidas as necessidades, potencialidades, oportunidades e demandas desse território e se trabalha ainda num nível de plano, em que os grandes temas são abordados numa fase de estruturação. Depois, virá uma fase de gestão participativa, após a aprovação da Lei, momento no qual essas ações serão detalhadas no nível de projeto.

- Questionamento se o Projeto de Lei do PIU Arco Pinheiros, a exemplo do PIU Vila Leopoldina, trará a definição do cronograma das obras prioritárias.

Esclarecimento de que o programa de intervenções do PIU Arco Pinheiros tem um arcabouço de ações muito maior do que a arrecadação prevista. Então, há uma série de intervenções consideradas básicas, que são aquelas que estruturam o território, configurando o programa prioritário a ser feito. As demais obras poderão ser feitas com a arrecadação maior de recursos. Dentre todas as intervenções básicas, não serão elencadas as prioritárias no Projeto de Lei, por se entender que isso será uma discussão feita ao longo da gestão do processo.

- Questionamento quanto à existência de projeto ou plano de descontaminação do solo, por existirem áreas contaminadas como o Parque Orlando Villas Bôas e a área industrial.

Esclarecimento de que a contaminação do solo não é uma política setorial, então, não se restringe ao Arco Pinheiros. É um passivo do contaminador, cabendo a este descontaminar a área e ao Governo do Estado fazer a gestão e estabelecer o nível de descontaminação adequado ao uso proposto para cada lote, sendo isso gerido pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

- Questionamento sobre a priorização dos planos na cidade e se há algum previsto para a Zona Leste, problematizando os investimentos sempre pensados para as regiões Centro, Sudoeste e Oeste.