





**PROCESSO**



OSASCO

Jaguara

Vila Leopoldina

Jaguare

Alto de Pinheiros

Rio Pequeno

USP

Pinheiros

Butantã

LOCALIZAÇÃO

CDP

CEAGSP

PARQUE VILLA LOBOS

Villa Lobos - Jaguaré

Presidente Afonso

Av. Alex. Mackenzie

Ceasa

Domingos de Moraes

Lapa

Perdizes

Água Branca

Av. Antonio de Souza Nogueira

Av. Dr. Cassio Virgilio

Av. Imperatriz Leopoldina

Av. Bofonha

Av. Jaguaré

Av. Escola Politécnica

Av. Prof. Luciene Gualberto

Av. Corfeu de Azevedo Marques

Av. Vital Brasil

Av. Pedroso de Moraes

Cidade Universitária

Pinheiros

Faria Lima

Hebraica-Rebouças

Osasco

Lapa

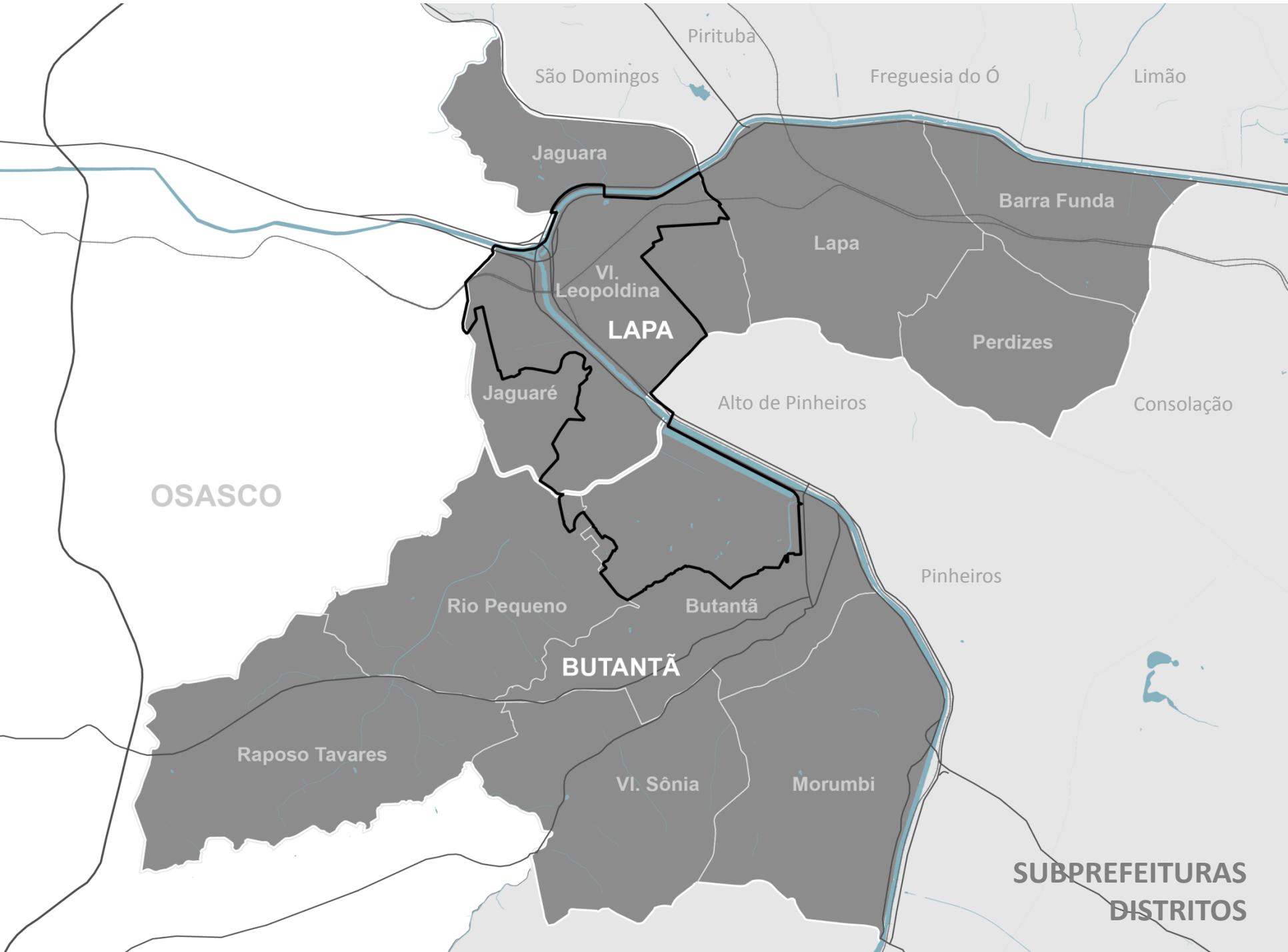
Lapa

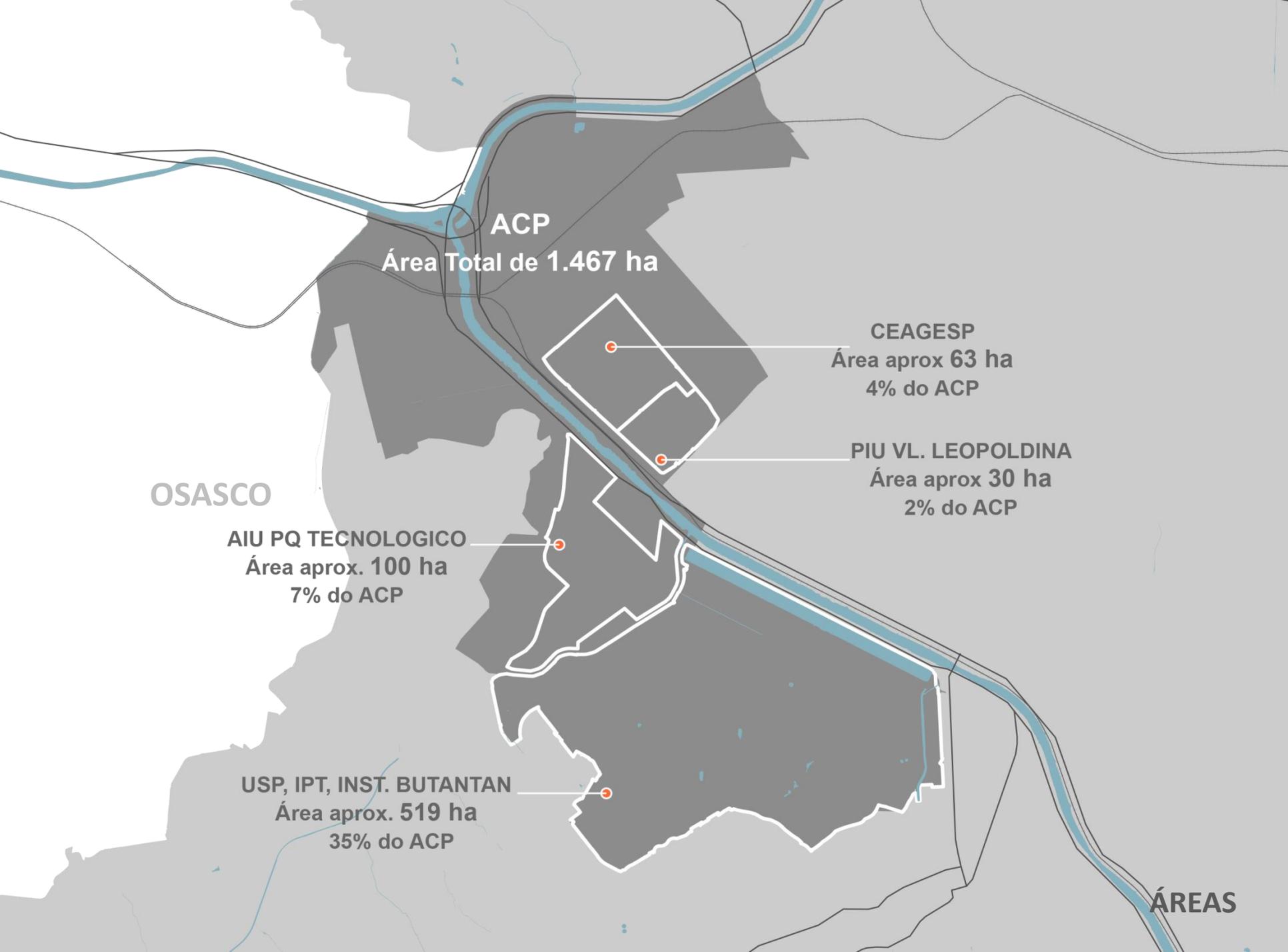
Vila Madalena

Cidade Universitária

Pinheiros

Butantã





**ACP**

Área Total de 1.467 ha

**CEAGESP**  
Área aprox 63 ha  
4% do ACP

**PIU VL. LEOPOLDINA**  
Área aprox 30 ha  
2% do ACP

**OSASCO**

**AIU PQ TECNOLÓGICO**  
Área aprox. 100 ha  
7% do ACP

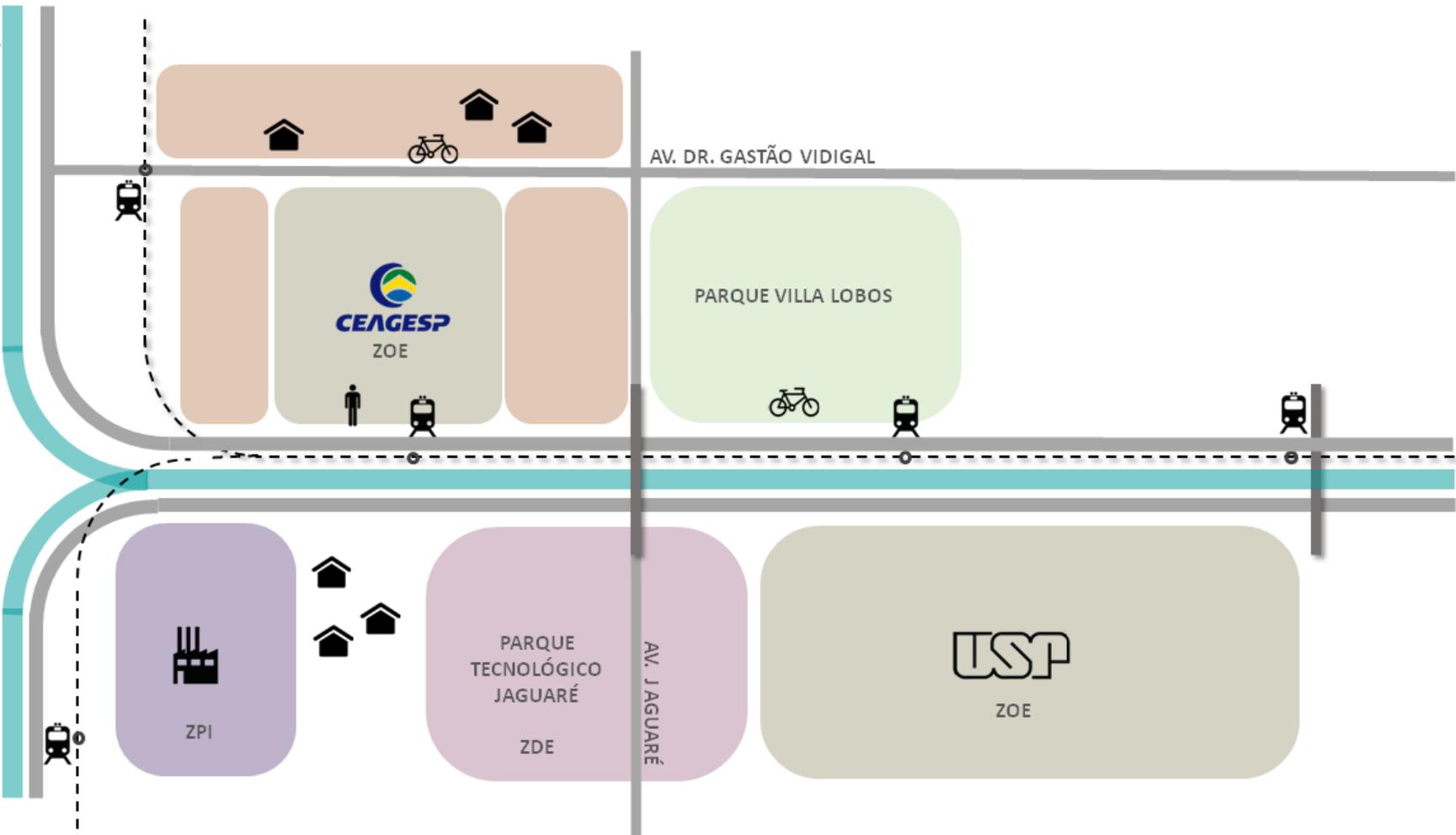
**USP, IPT, INST. BUTANTAN**  
Área aprox. 519 ha  
35% do ACP

**ÁREAS**

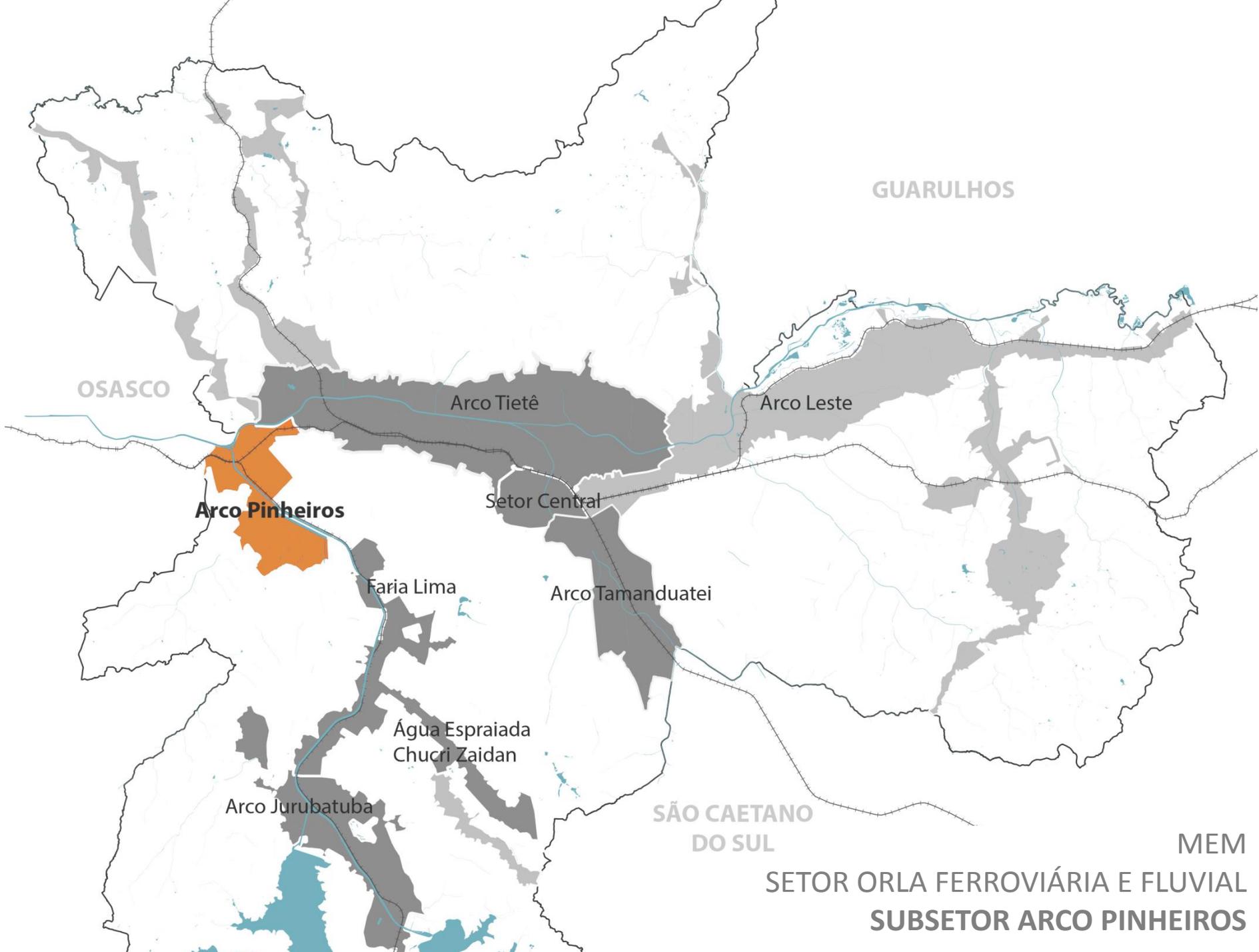
ROD.  
BANDEIRANTES  
ANHANGUERA



ROD.  
CASTELO  
BRANCO



CENÁRIO ATUAL



OSASCO

GUARULHOS

**Arco Pinheiros**

Arco Tietê

Arco Leste

Setor Central

Faria Lima

Arco Tamanduatei

Água Espraiada  
Chucri Zaidan

Arco Jurubatuba

SÃO CAETANO  
DO SUL

MEM  
SETOR ORLA FERROVIÁRIA E FLUVIAL  
SUBSETOR ARCO PINHEIROS



**46.600** hab (0,4% MSP)

**32** hab/ha

**74** hab/ha (MSP)



**90.100** empregos

**1,9** empregos/hab



**73%**

Usos não residenciais



**7%** usos residenciais

**3%** favelas e núcleos

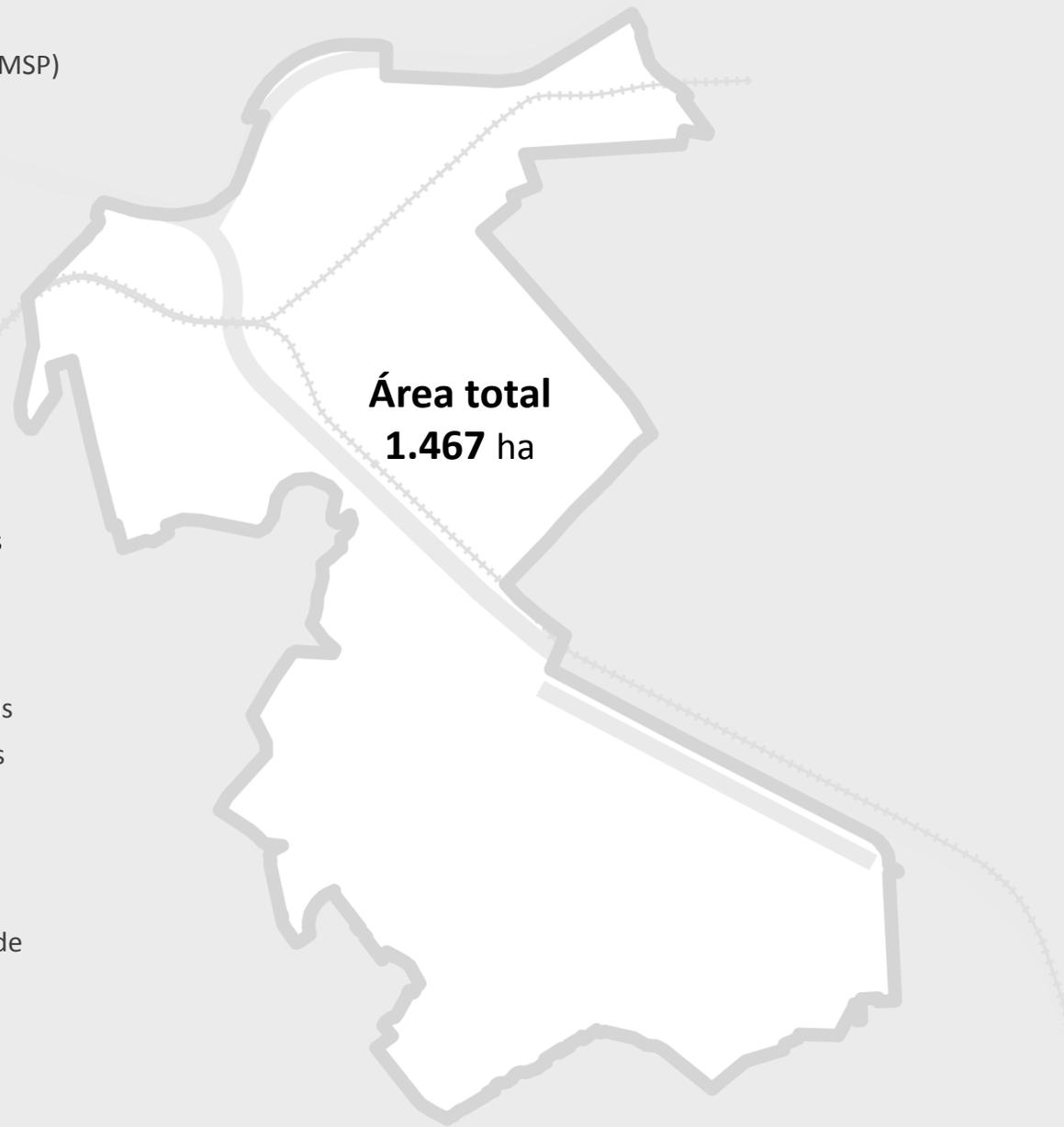


**9.000**

Domicílios em áreas de favelas e núcleos



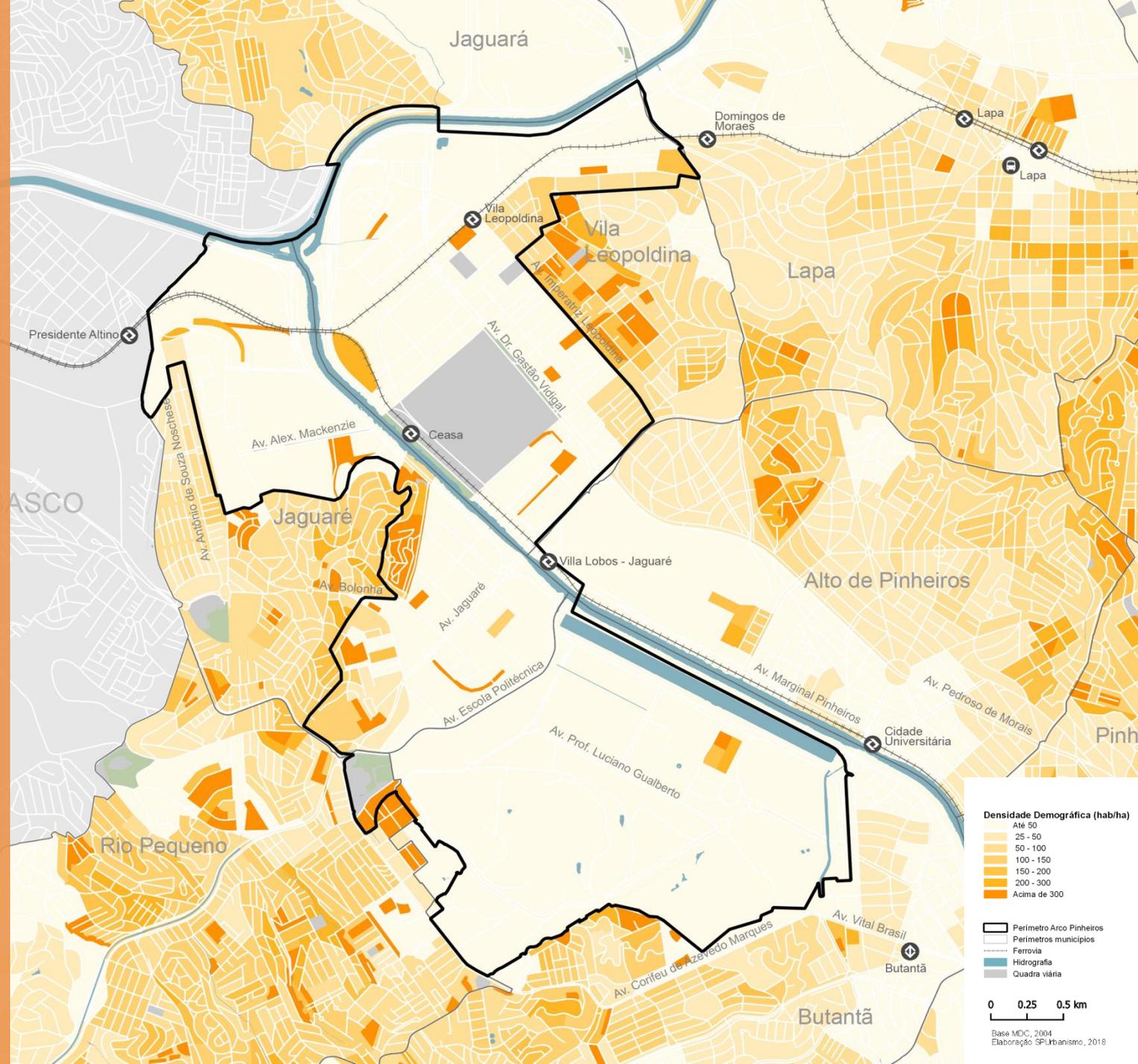
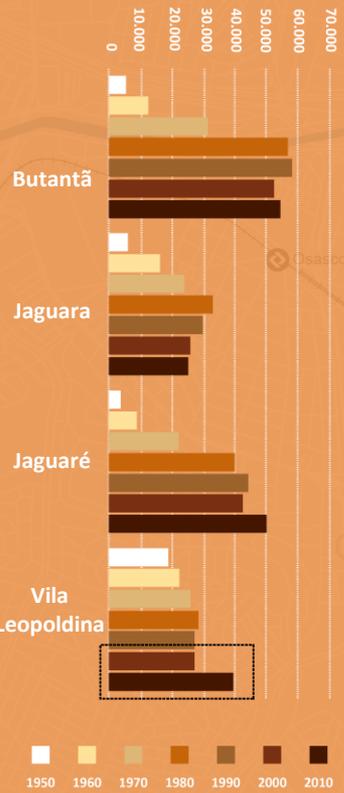
**53** m<sup>2</sup>/ hab



**Área total**  
**1.467** ha

**CENÁRIO ATUAL**

# População por distrito (2000 a 2010 - + 22.300 hab)



**46.600 hab**  
**0,4% MSP**  
**32 hab/ha**

## POPULAÇÃO

**Densidade Demográfica (hab/ha)**

- Até 50
- 50 - 100
- 100 - 150
- 150 - 200
- 200 - 300
- Acima de 300

0 0.25 0.5 km  
 Base MDC, 2004  
 Elaboração SPUrbanismo, 2018

## Assentamentos precários (ACP)

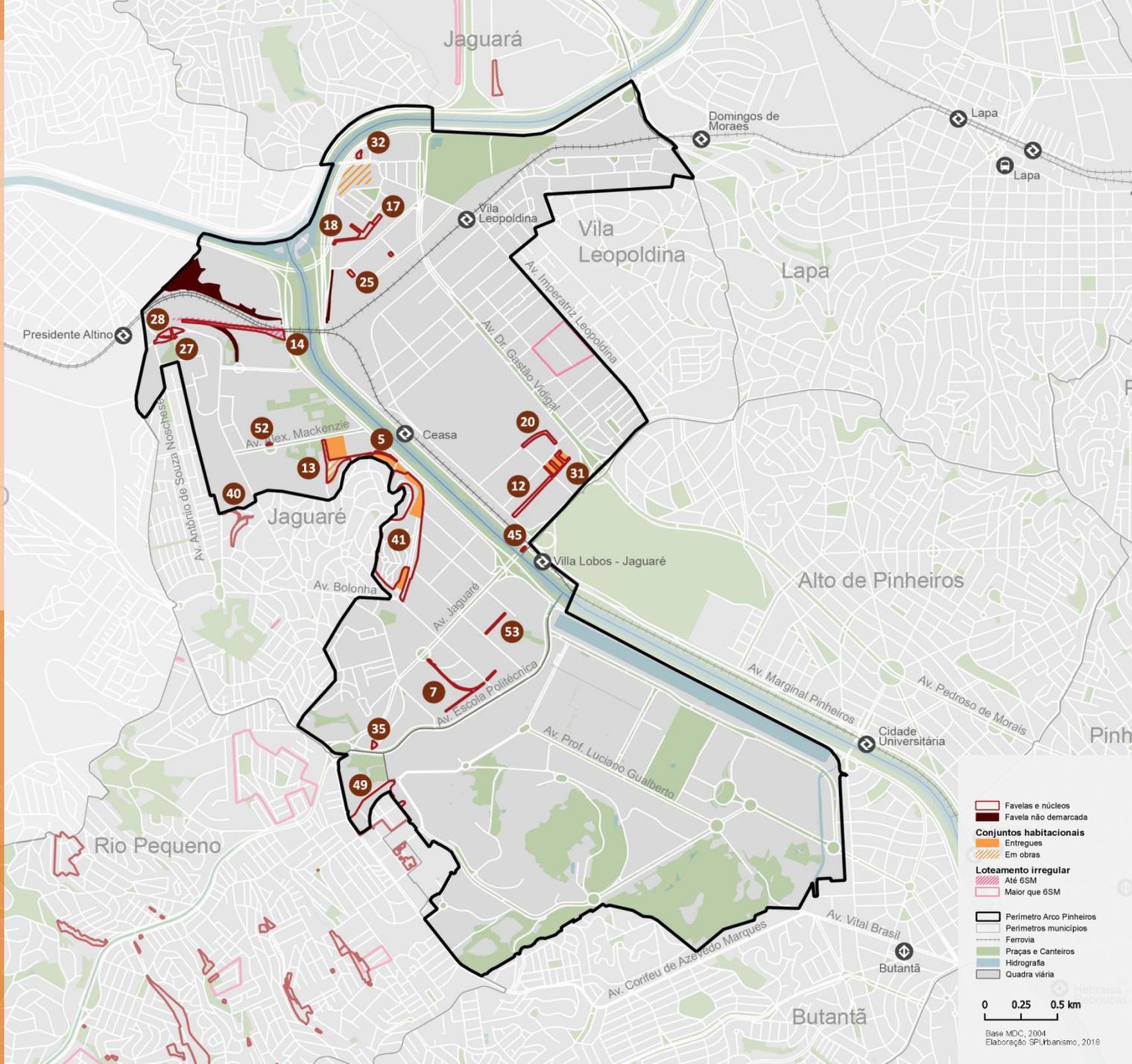
- 5 Barao de Antonina
- 7 Beira da Linha
- 12 Da Linha
- 13 Diogo Pires
- 14 Do Areiao
- 17 Humaita I
- 18 Humaita II
- 20 Japiacu
- 25 Jardim Haddad
- 27 Jardim Wilson
- 28 Jardim Wilson II
- 31 Madeirite
- 32 Major Paladino
- 35 Miguel Frias de Vasconcelos
- 40 Nossa Senhora Das Virtudes II
- 41 Nova Jaguare
- 45 Ponte do Jaguare
- 49 Sao Remo
- 52 Tancredo Coutinho
- 53 Torres de Oliveira

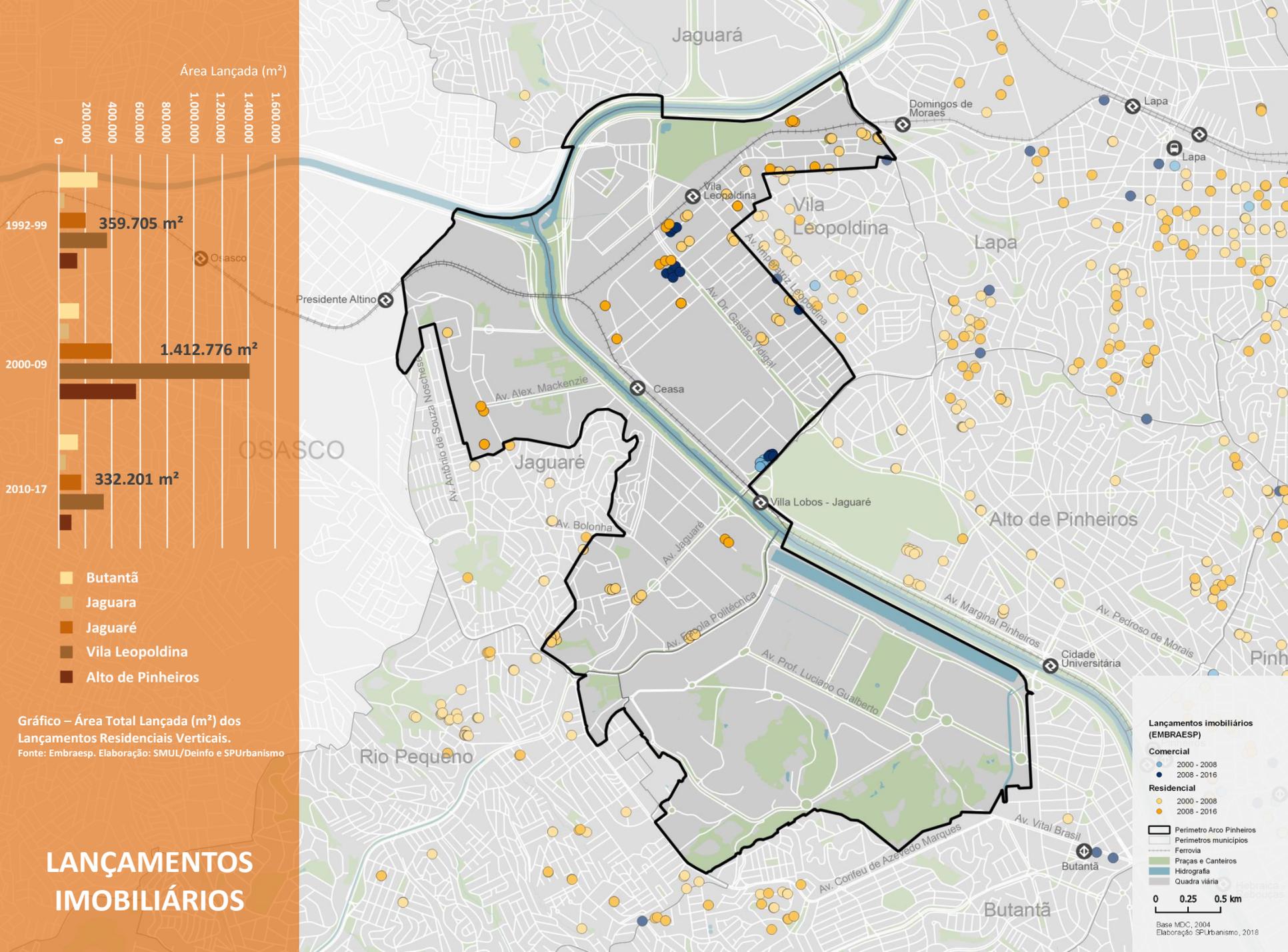


9.000

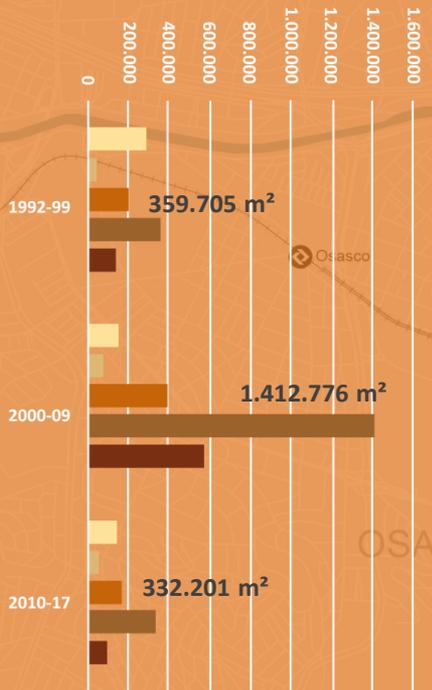
domicílios em áreas  
de favelas e núcleos

# HABITAÇÃO





Área Lançada (m<sup>2</sup>)



- Butantã
- Jaguara
- Jaguaré
- Vila Leopoldina
- Alto de Pinheiros

Gráfico – Área Total Lançada (m<sup>2</sup>) dos Lançamentos Residenciais Verticais.  
 Fonte: Embraesp. Elaboração: SMUL/Deinfo e SPUrbanismo

# LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS

**Lançamentos imobiliários (EMBRAESP)**

**Comercial**

- 2000 - 2008
- 2008 - 2016

**Residencial**

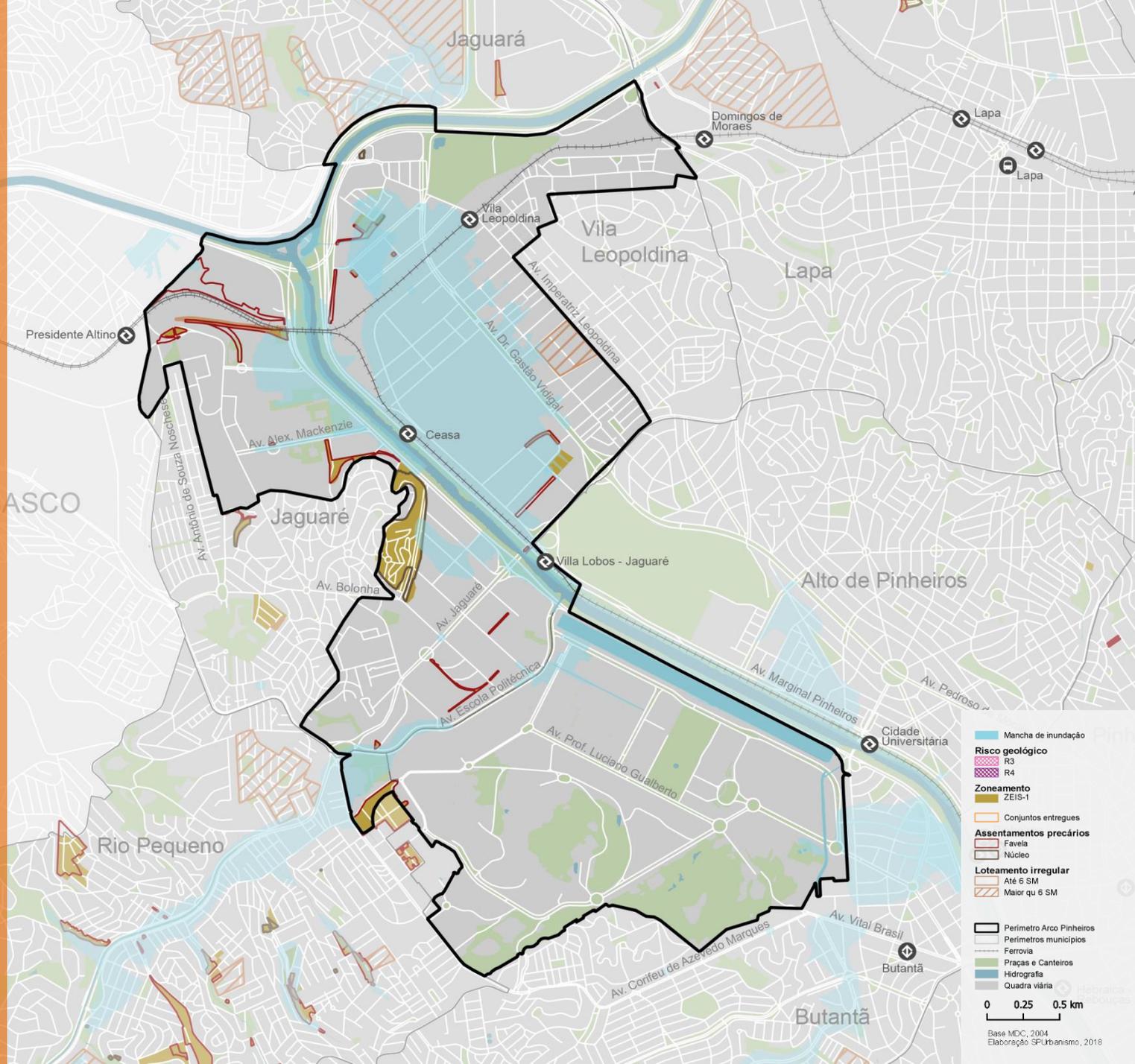
- 2000 - 2008
- 2008 - 2016

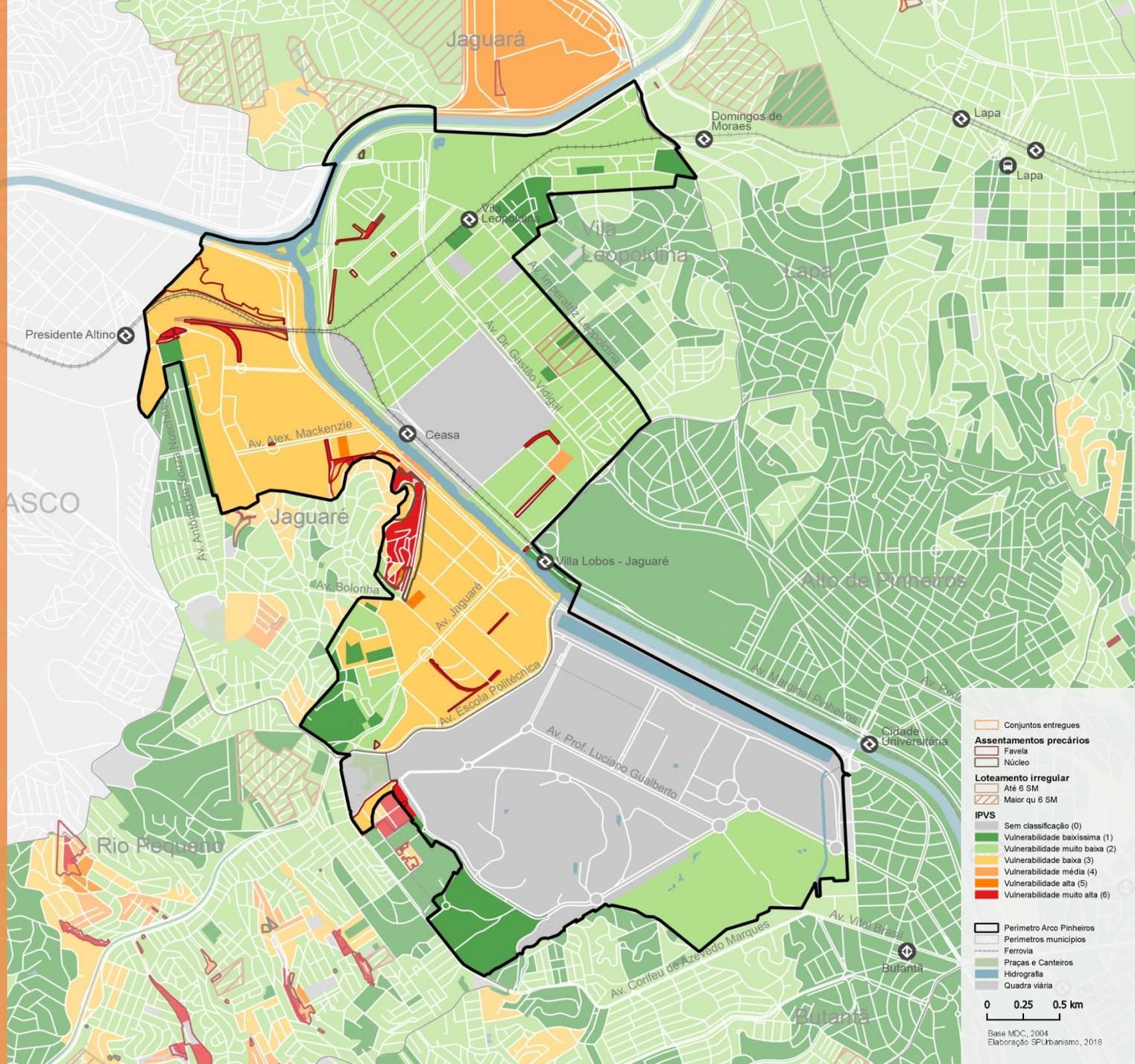
Perímetro Arco Pinheiros  
 Perímetros municipais  
 Ferrovia  
 Praças e Canteiros  
 Hidrografia  
 Quadra viária

0 0,25 0,5 km

Base MDC, 2004  
 Elaboração SPUrbanismo, 2018

# PRECARIEDADE HABITACIONAL





**Indicadores de vulnerabilidade social**

renda, faixa etária,  
infraestrutura, trabalho,  
longevidade, escolaridade,  
etc

**IPVS  
Índice Paulista de  
Vulnerabilidade  
Social**

- Conjuntos entregues
- Assentamentos precários**
- Favela
- Núcleo
- Loteamento irregular**
- Até 6 SM
- Maior qu 6 SM
- IPVS**
- Sem classificação (0)
- Vulnerabilidade baixíssima (1)
- Vulnerabilidade muito baixa (2)
- Vulnerabilidade baixa (3)
- Vulnerabilidade média (4)
- Vulnerabilidade alta (5)
- Vulnerabilidade muito alta (6)
- Perímetro Arco Pinheiros
- Perímetros municipais
- Ferrovia
- Praças e Canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0.25 0.5 km

Base MDC, 2004  
Elaboração SPL/Urbanismo, 2018



**1 Equip. Educação/  
1.650 hab**



**1 Equip. Saúde/  
12.791 hab**

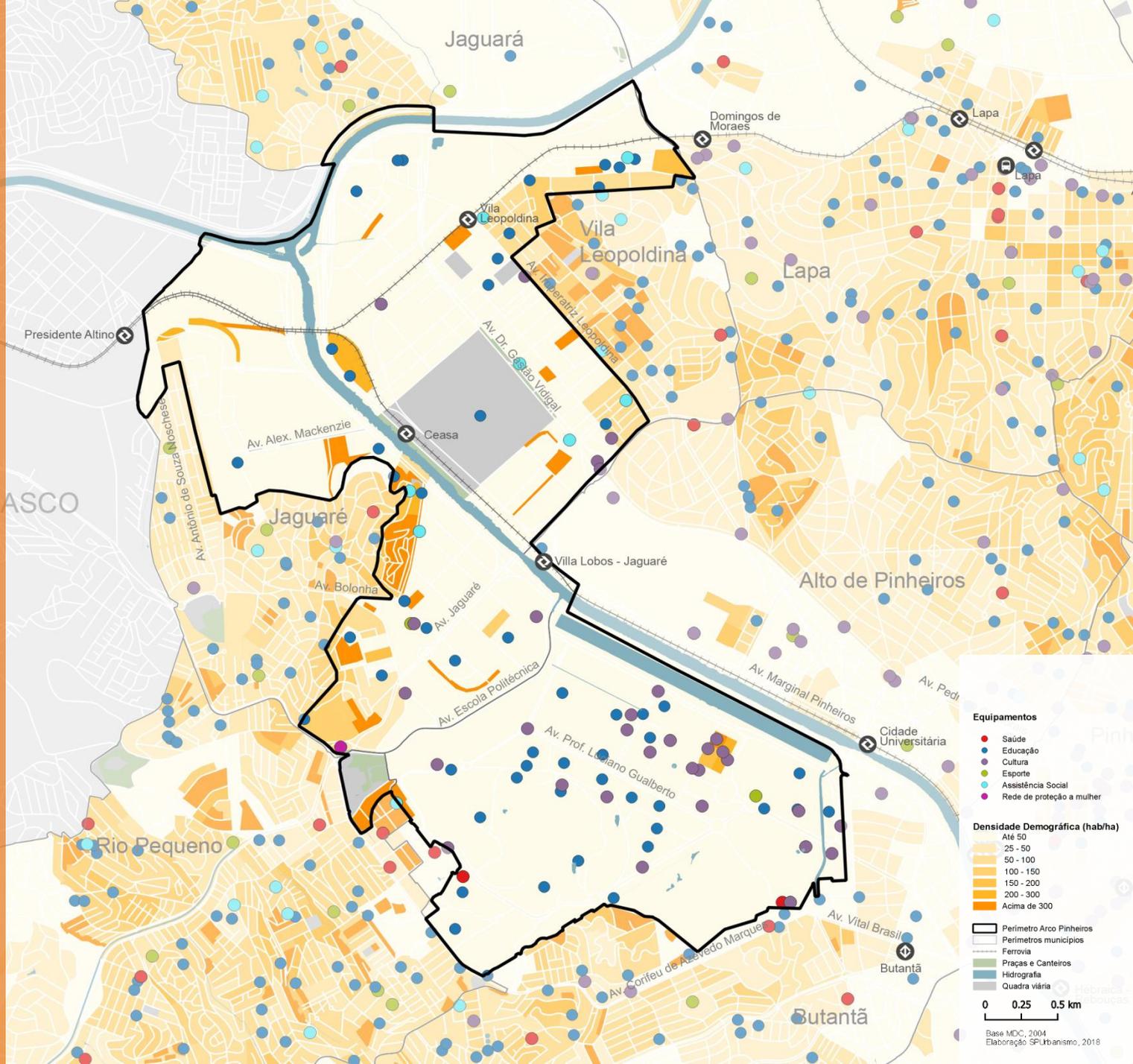


**1 Equip. Cultura/  
1.650 hab**



**1 Equip. Esporte/  
25.582 hab**

## EQUIPAMENTOS



**36%**  
Equipamentos

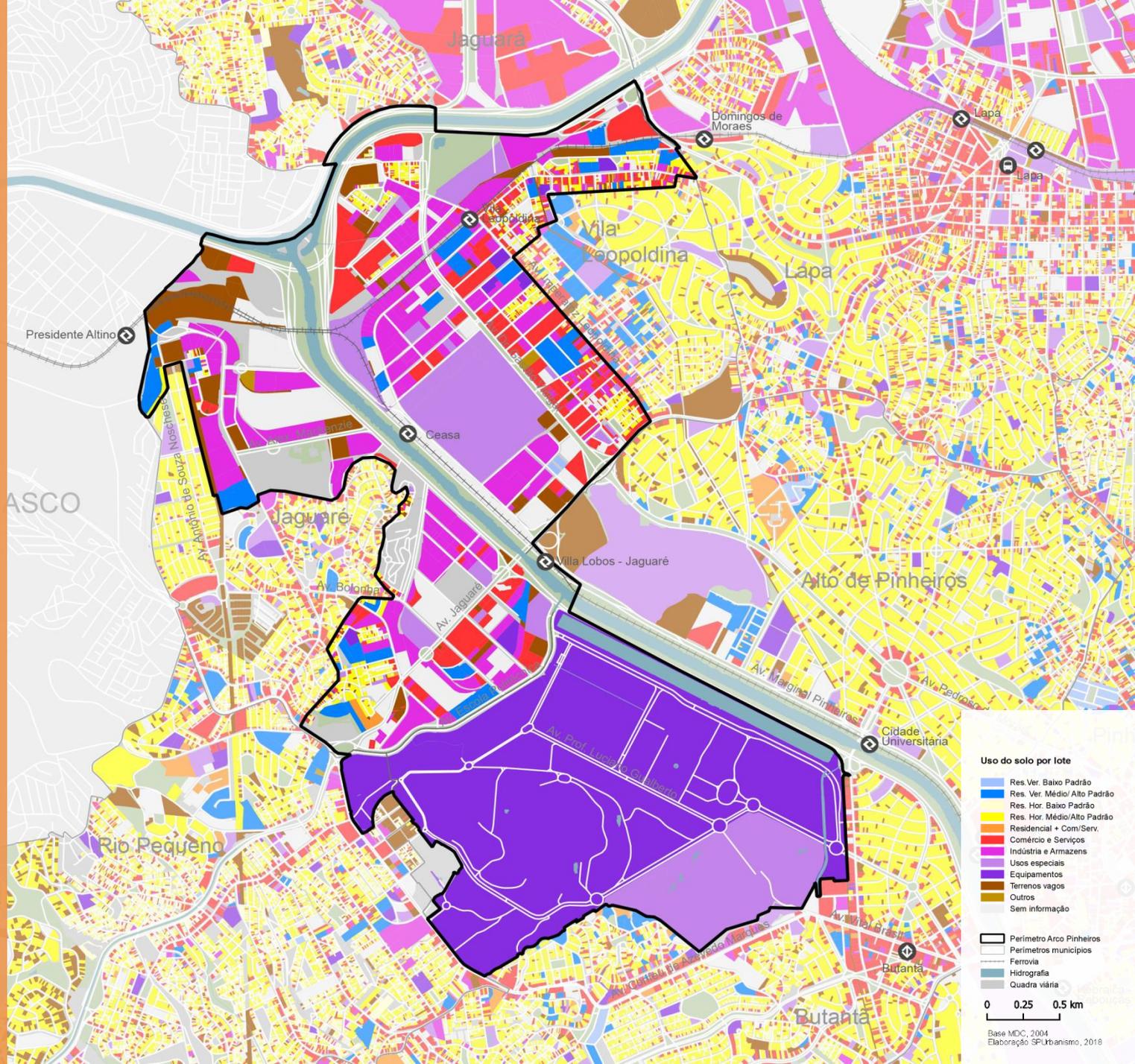
**15%**  
Usos especiais

**14%**  
Indústria e Armazéns

**10%**  
Residencial

**8%**  
Comércio e Serviços

**USO DO SOLO**



- Uso do solo por lote**
- Res. Ver. Baixo Padrão
  - Res. Ver. Médio/Alto Padrão
  - Res. Hor. Baixo Padrão
  - Res. Hor. Médio/Alto Padrão
  - Residencial + Com/Serv.
  - Comércio e Serviços
  - Indústria e Armazéns
  - Usos especiais
  - Equipamentos
  - Terrenos vagos
  - Outros
  - Sem informação

Perímetro Arco Pinheiros  
 Perímetros municipais  
 Ferrovia  
 Hidrografia  
 Quadra viária

0 0.25 0.5 km

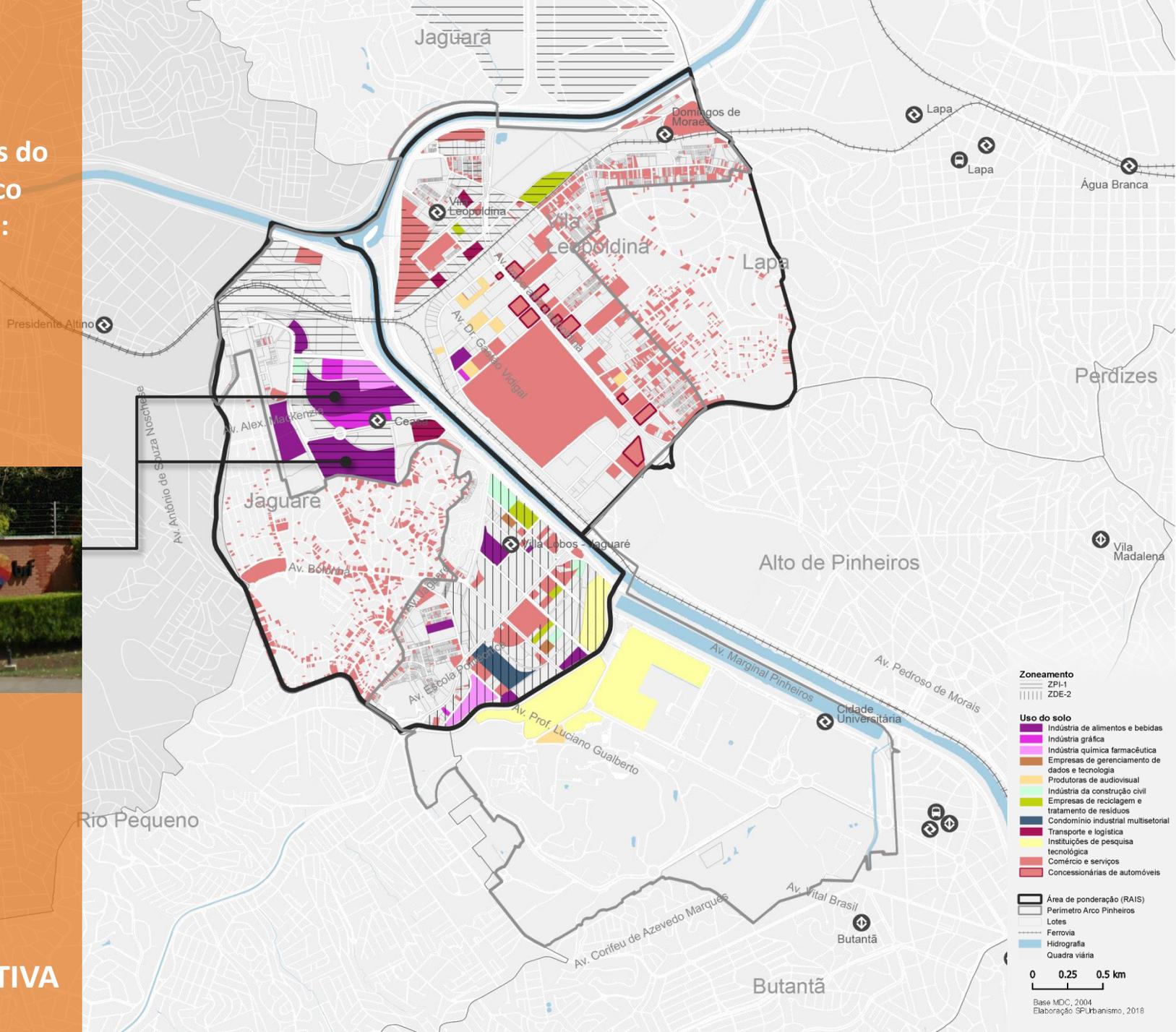
Base MDC, 2004  
 Elaboração SP.Urbanismo, 2018

## Multinacionais do ramo químico alimentício:

- GIVAUDAN
- DSM
- ROCHE
- BRF



## BASE PRODUTIVA

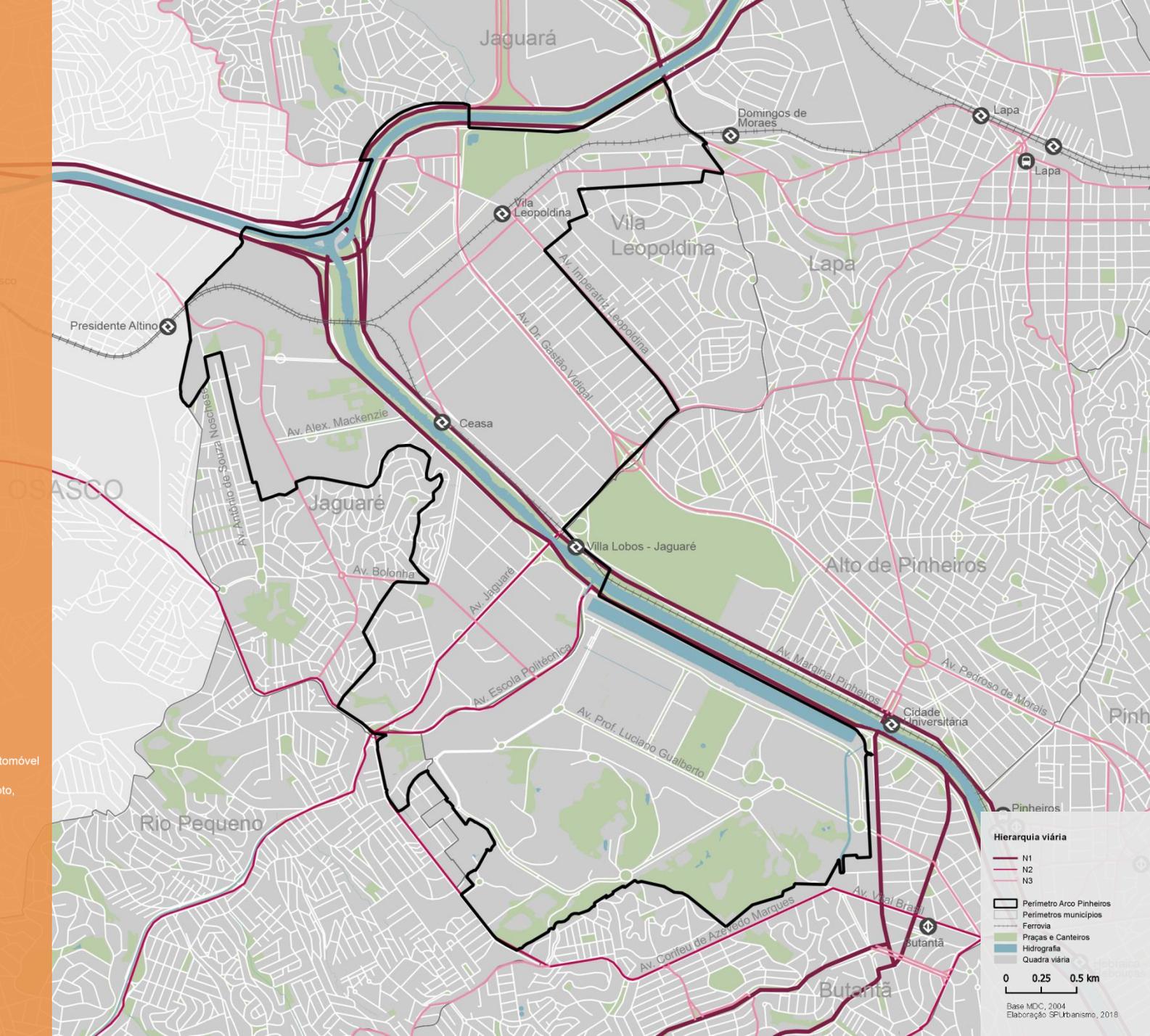


46 mil  
viagens geradas  
diariamente

168 mil  
viagens atraídas  
diariamente

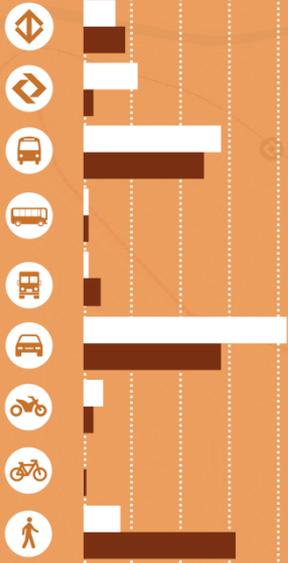
- |   |                |   |                                    |
|---|----------------|---|------------------------------------|
|  | Metrô          |  | Individual: automóvel              |
|  | Trem           |  | Individual: moto,<br>táxi e outros |
|  | Ônibus         |  | Bicicleta                          |
|  | Ônibus fretado |  | A pé                               |
|  | Escolar        |   |                                    |

MOBILIDADE



# Modo principal de viagens

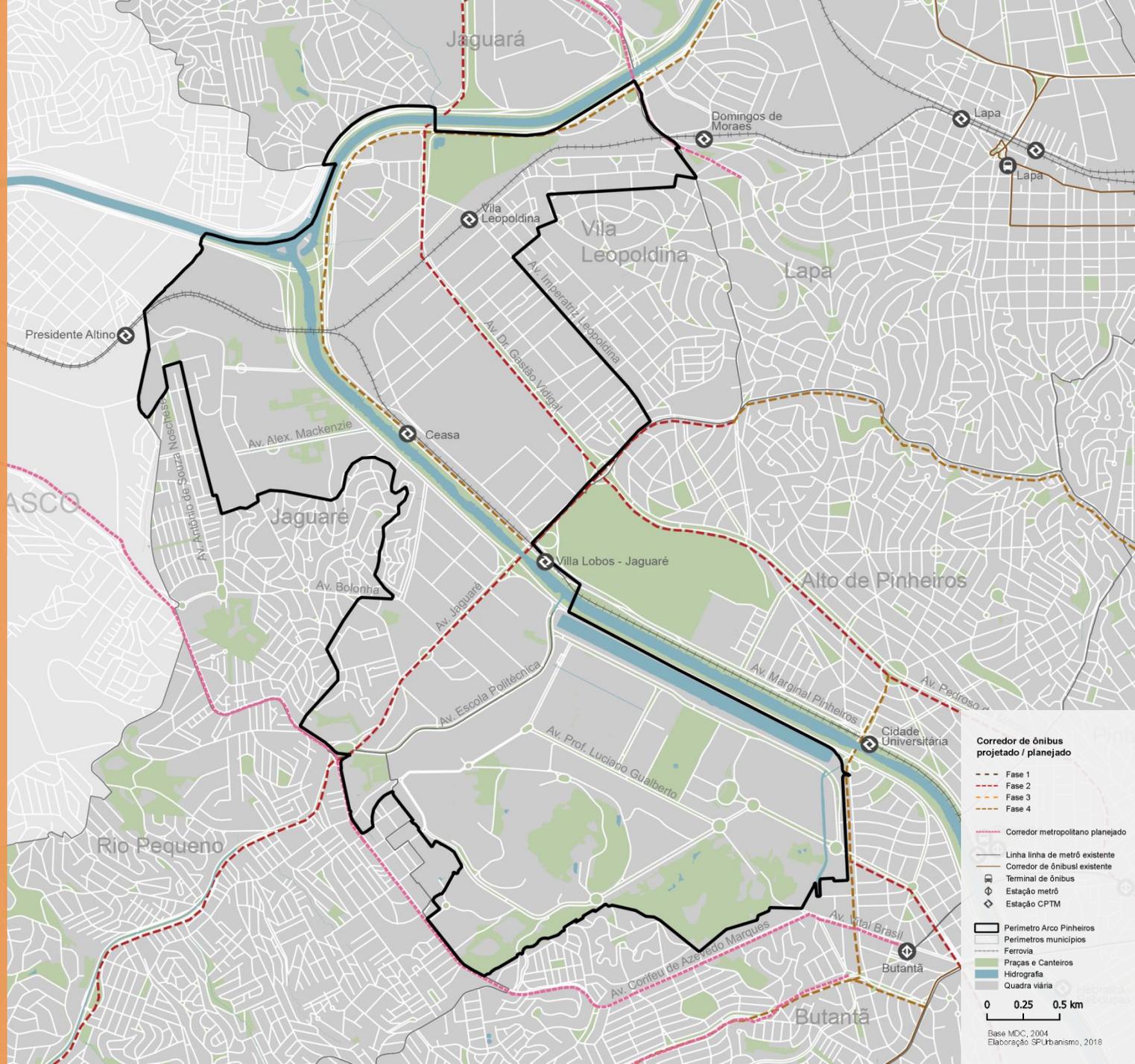
0% 10% 20% 30% 40% 50%



Com origem ou destino no ACP  
 Viagens em todo município

- Metrô
- Trem
- Ônibus
- Ônibus fretado
- Escolar
- Individual: automóvel
- Individual: moto, táxi e outros
- Bicicleta
- A pé

# MOBILIDADE



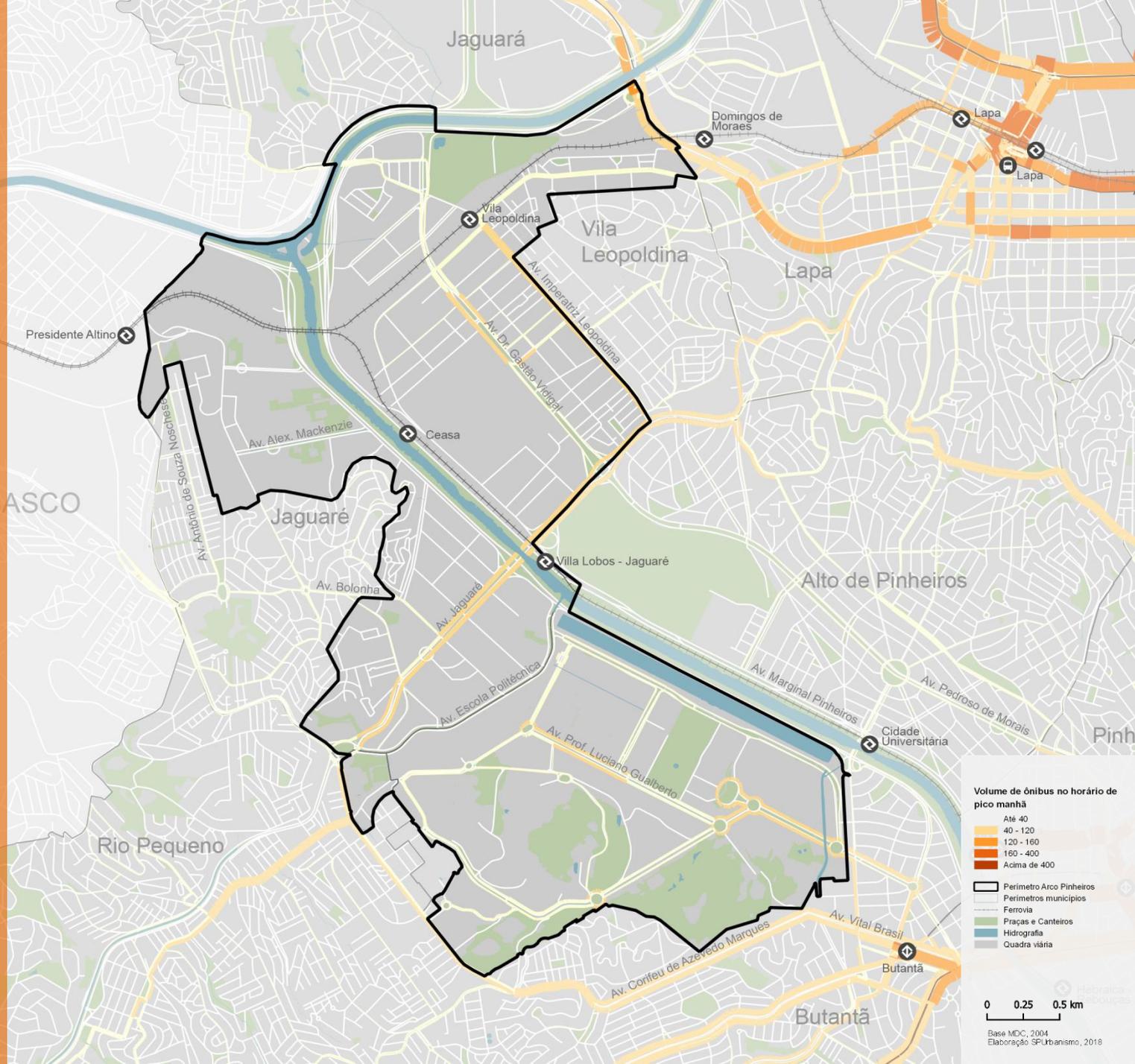
**Corredor de ônibus projetado / planejado**

- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4
- Corredor metropolitano planejado
- Linha de metrô existente
- Corredor de ônibus existente
- Terminal de ônibus
- Estação metrô
- Estação CPTM
- Perímetro Arco Pinheiros
- Perímetros municipais
- Ferrovia
- Praças e Canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0.25 0.5 km

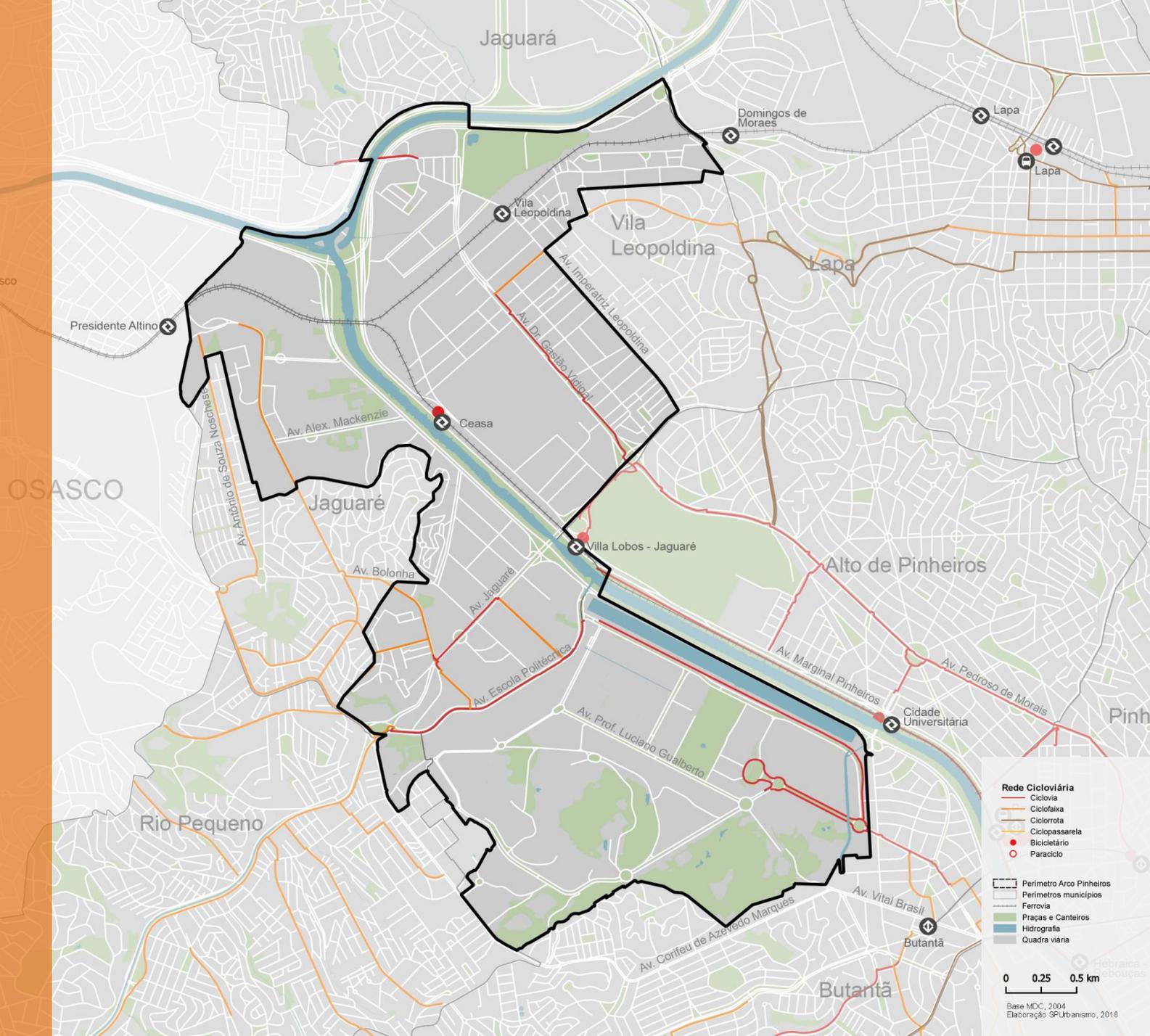
Base MDC, 2004  
Elaboração SP.Urbânismo, 2018

# Volume de ônibus no horário pico da manhã



# Rede Cicloviária

# MOBILIDADE

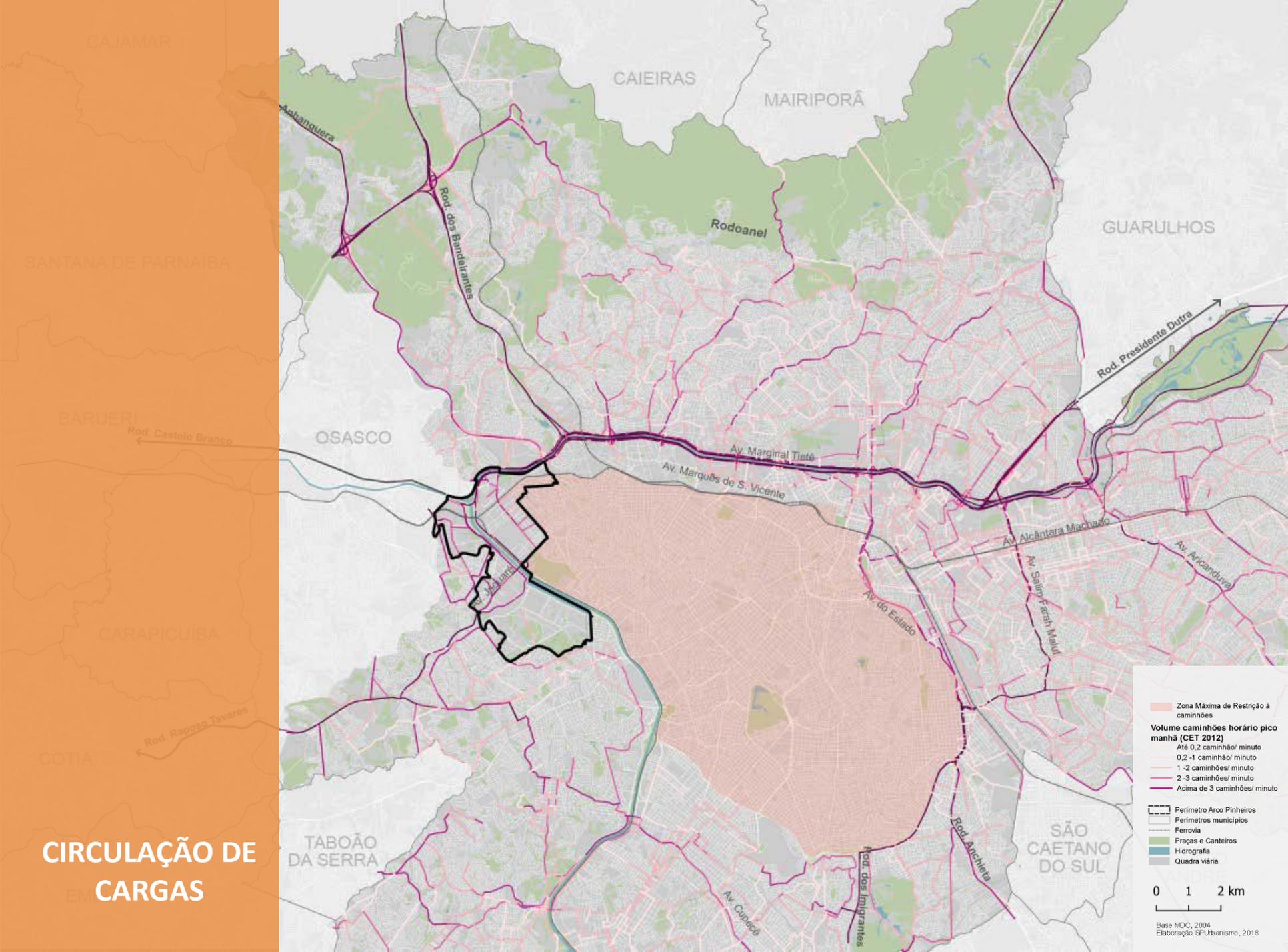


- Rede Cicloviária**
  - Ciclovia
  - Ciclofaixa
  - Ciclorota
  - Ciclopasseira
  - Bicicletário
  - Paraciclo

- Perímetro Arco Pinheiros
- Perímetros municipais
- Ferrovia
- Praças e Canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0.25 0.5 km

Base MDC, 2004  
Elaboração SP.UrbAnismo, 2018



# CIRCULAÇÃO DE CARGAS

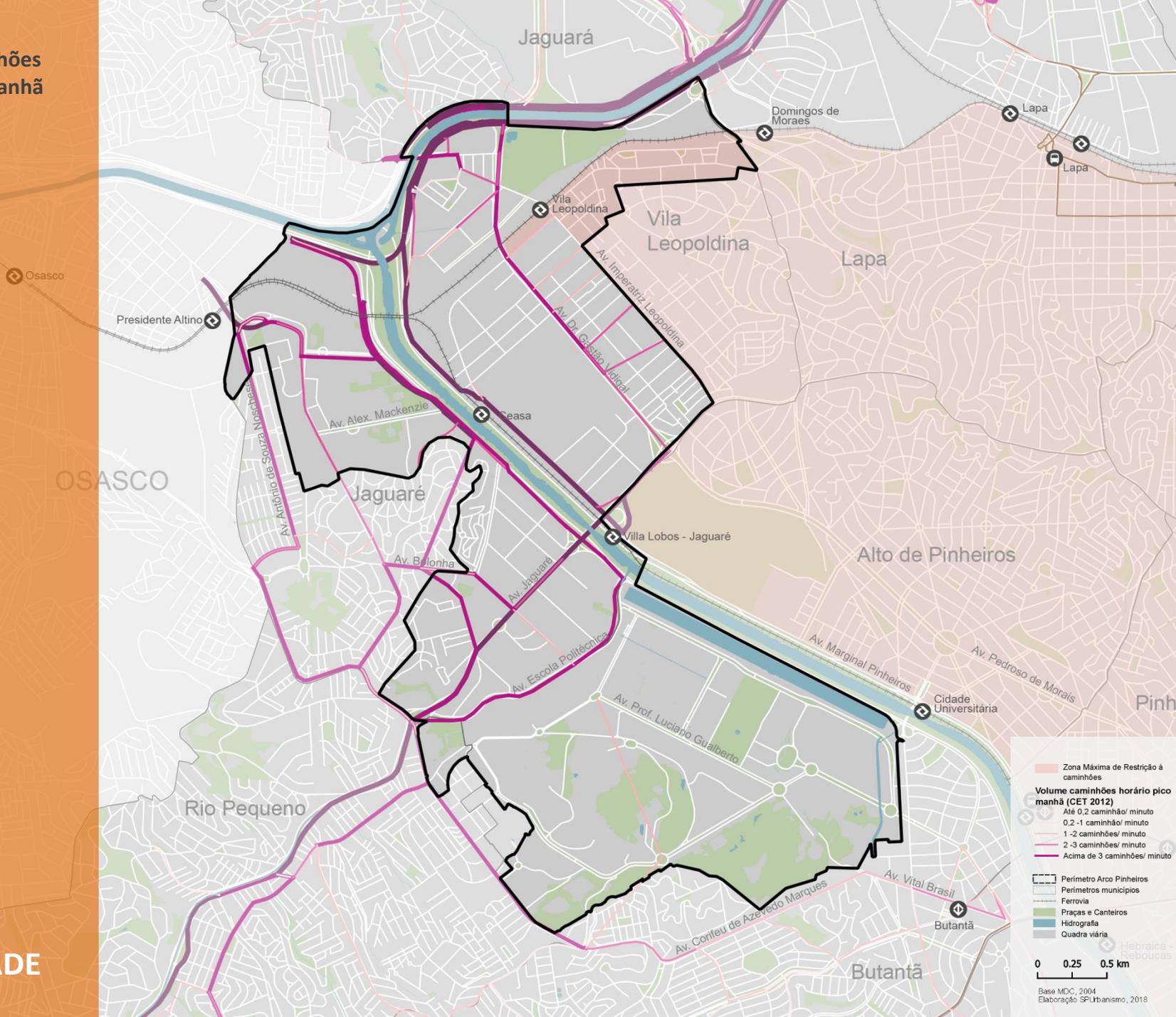
- Zona Máxima de Restrição a caminhões
- Volume caminhões horário pico manhã (CET 2012)**
- Até 0,2 caminhão/ minuto
- 0,2 -1 caminhão/ minuto
- 1 -2 caminhões/ minuto
- 2 -3 caminhões/ minuto
- Acima de 3 caminhões/ minuto
- Perímetro Arco Pinheiros
- Perímetros municipais
- Ferrovia
- Praças e Canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 1 2 km

Base MDC, 2004  
Elaboração SPUrbanismo, 2018

# Volume caminhões horário pico manhã

## MOBILIDADE

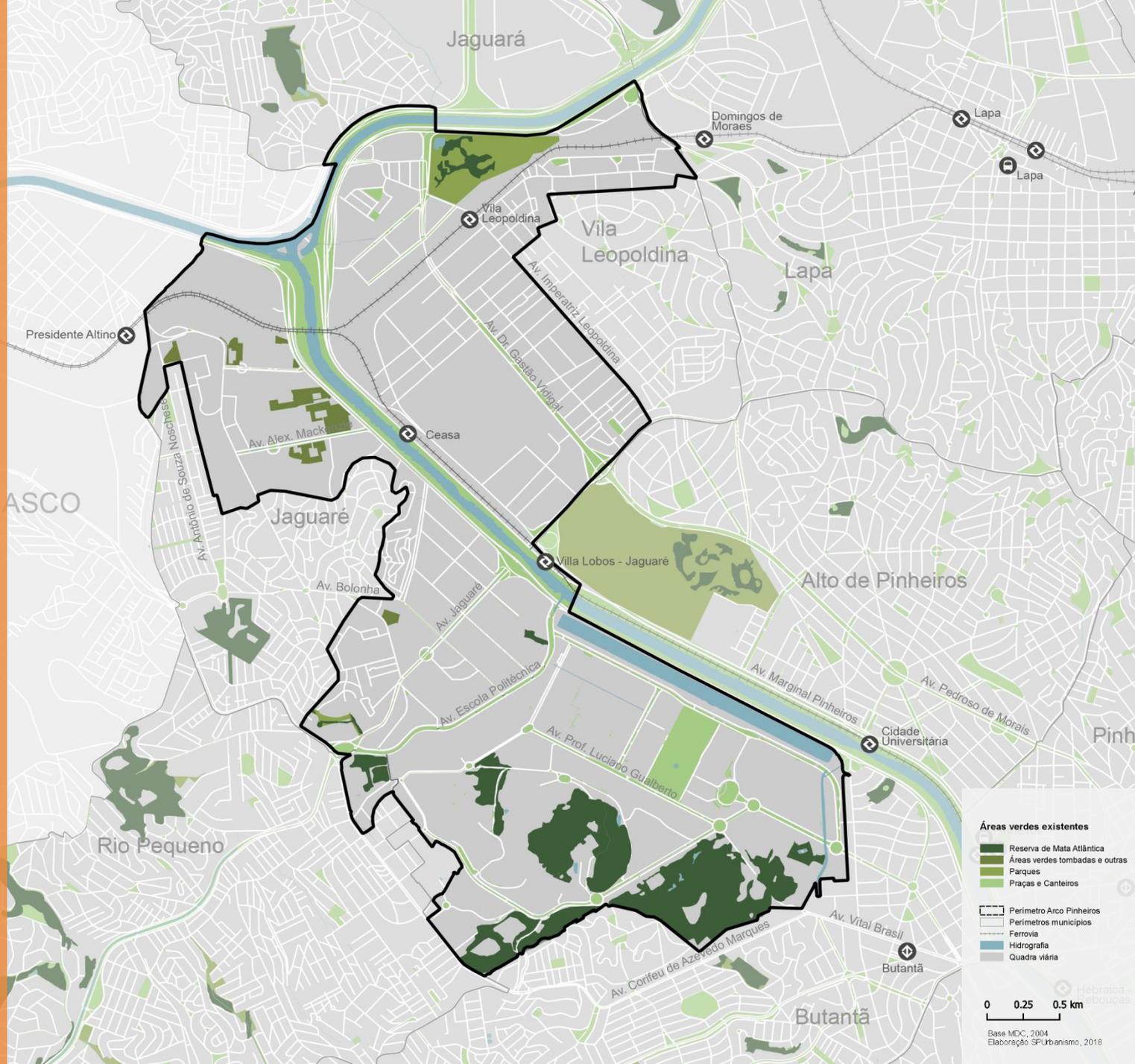


IAV (m<sup>2</sup>/hab)



53 m<sup>2</sup>/ hab

ÁREAS VERDES



Áreas verdes existentes

- Reserva de Mata Atlântica
- Áreas verdes tombadas e outras
- Parques
- Praças e Canteiros

Perímetro Arco Pinheiros

Perímetros municipais

Ferrovia

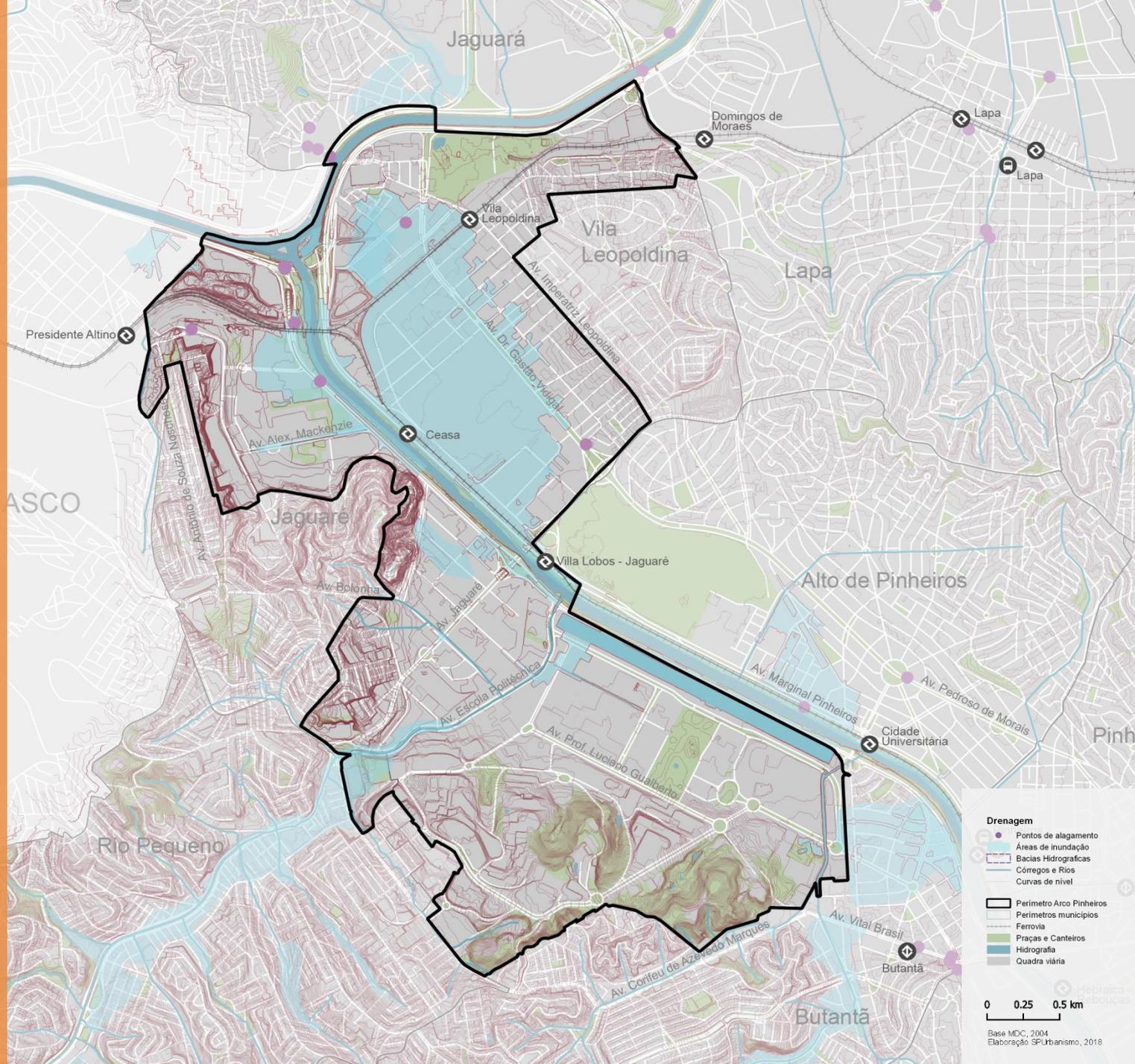
Hidrografia

Quadra viária

0 0.25 0.5 km

Base MDC, 2004  
Elaboração SPUrbanismo, 2018

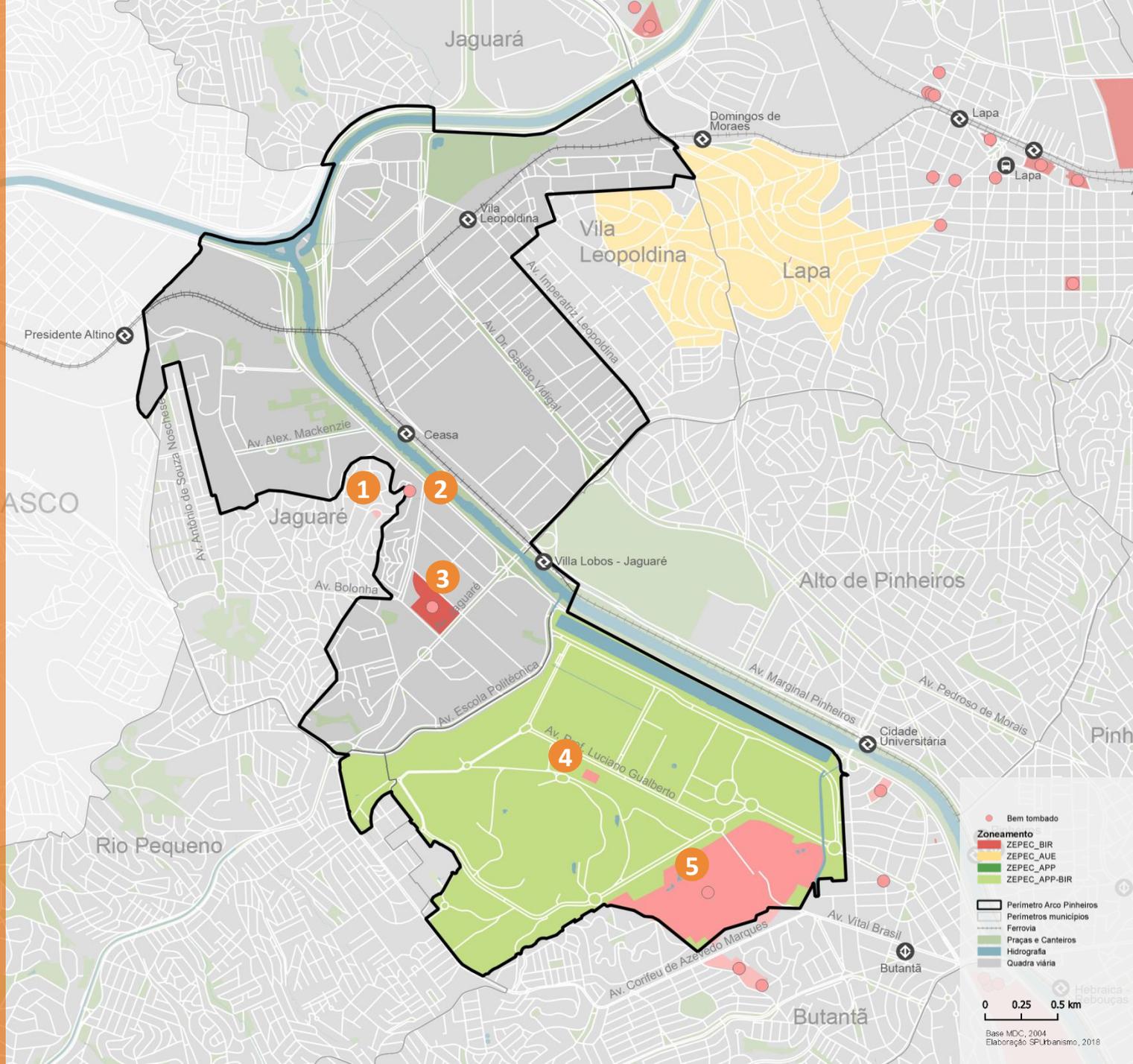
# MEIO FÍSICO



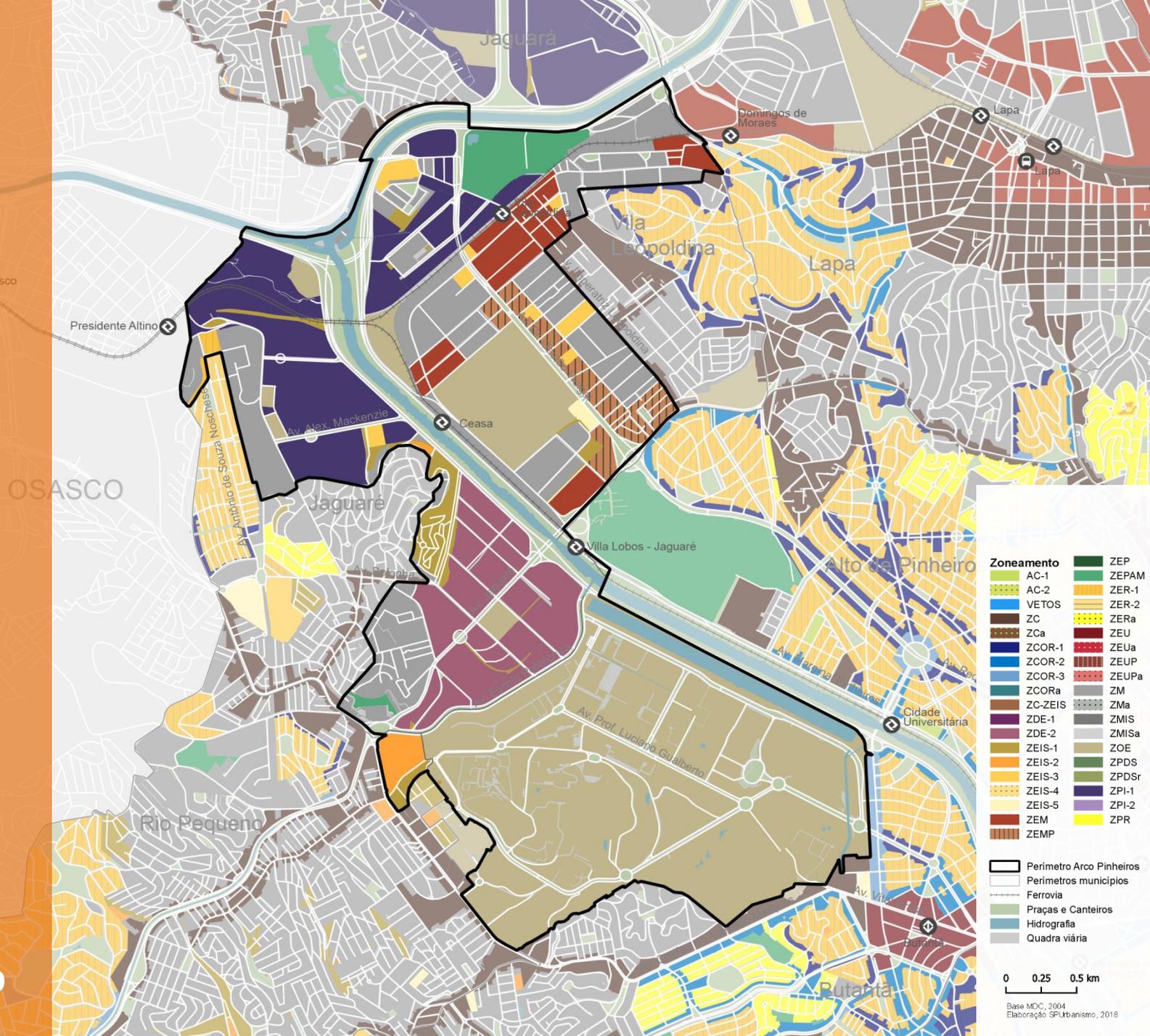
## Bens Tombados OSASCO

- 1 Mirante do Jaguaré
- 2 Conjunto do Casarão Henrique Dumont Villares
- 3 Antiga Cooperativa Agrícola de Cotia
- 4 Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP
- 5 Instituto Butantan

## BENS TOMBADOS



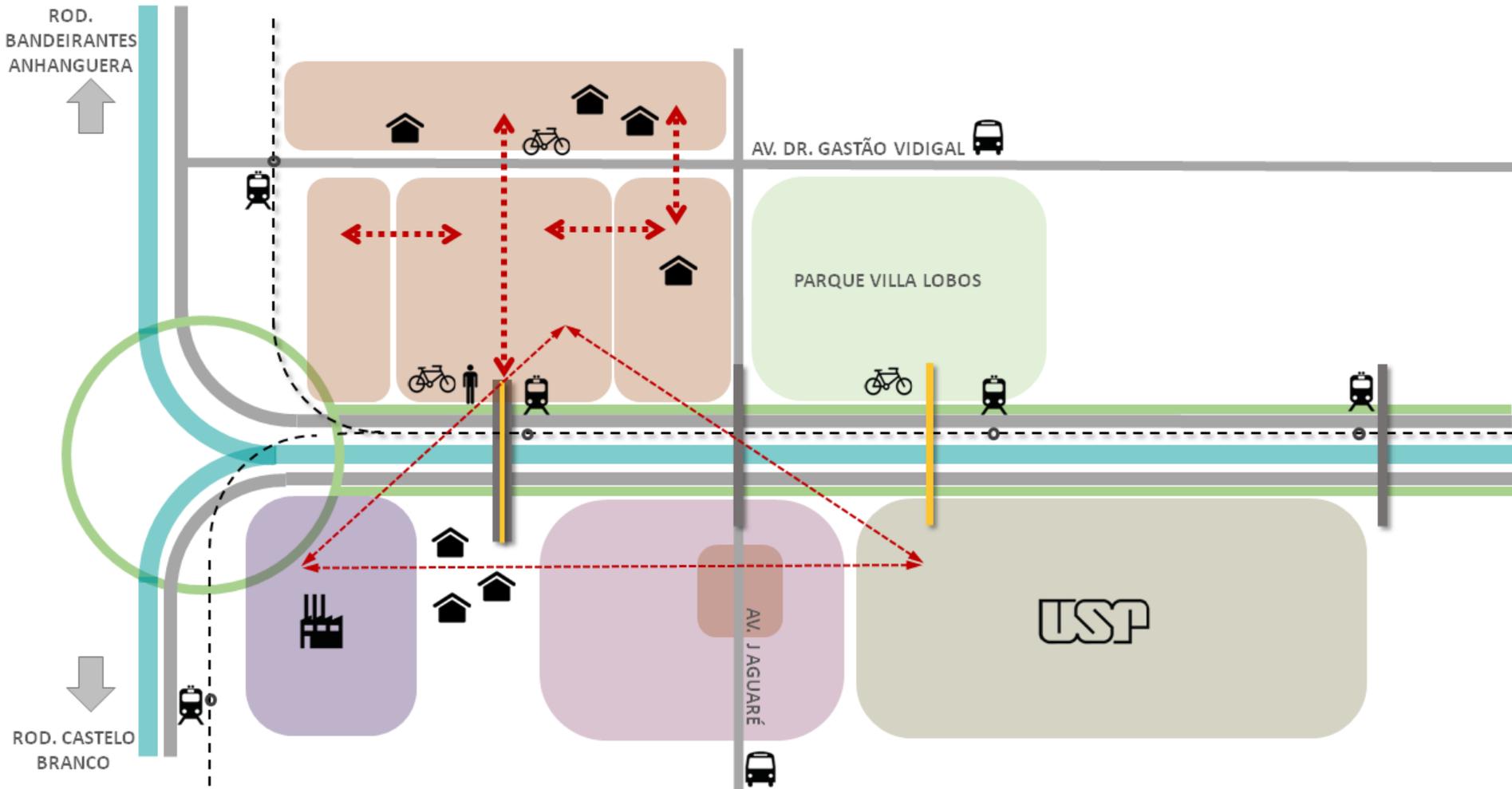
# ZONEAMENTO



- |                   |            |
|-------------------|------------|
| <b>Zoneamento</b> | <b>ZEP</b> |
| AC-1              | ZEPAM      |
| AC-2              | ZER-1      |
| VE-TOS            | ZER-2      |
| ZC                | ZERa       |
| ZCa               | ZEU        |
| ZCOR-1            | ZEUa       |
| ZCOR-2            | ZEUP       |
| ZCOR-3            | ZEUPa      |
| ZCORa             | ZM         |
| ZC-ZEIS           | ZMa        |
| ZDE-1             | ZMIS       |
| ZDE-2             | ZMISa      |
| ZEIS-1            | ZOE        |
| ZEIS-2            | ZPDS       |
| ZEIS-3            | ZPDSr      |
| ZEIS-4            | ZPI-1      |
| ZEIS-5            | ZPI-2      |
| ZEM               | ZPR        |
| ZEMP              |            |
- 
- |                          |
|--------------------------|
| Perímetro Arco Pinheiros |
| Perímetros municipais    |
| Ferrovia                 |
| Praças e Canteiros       |
| Hidrografia              |
| Quadra viária            |

0 0.25 0.5 km

Base MDC, 2004  
Elaboração SP.Urbanismo, 2018



Potencializar a vocação científica e tecnológica associada ao desenvolvimento de novas centralidades de âmbito local

(USP, Butantan, indústrias do ramo da ZPI)

- I** **Incremento populacional e construtivo** apoiado na melhoria da infraestrutura, incentivando o melhor aproveitamento da terra urbana;
- II** **Fortalecimento dos polos econômicos** e de implantação de novas atividades econômicas;
- III** **Redução da vulnerabilidade social e qualificação da moradia;**
- IV** **Melhoria da mobilidade** por meio do incentivo a mobilidade não motorizada e melhoria das conexões dos diferentes modos de transporte público, associado à qualificação do sistema de espaços públicos;
- V** **Recuperação da qualidade ambiental** contemplando implantação de sistema de áreas verdes, mitigação dos problemas de microdrenagem e redução das ilhas de calor;
- VI** **Ampliação da oferta de equipamentos urbanos e sociais** dando suporte à demanda atual e futura.
- VII** Qualificação do ambiente urbano, por meio da **preservação e valorização dos recursos naturais** e da **proteção e recuperação do patrimônio** histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico existente.

## 1. Nova centralidade do Jaguaré

Implantar uma nova centralidade com uso misto junto à Av. Jaguaré

## 2. Nova frente da USP / Pq Tecnológico do Jaguaré

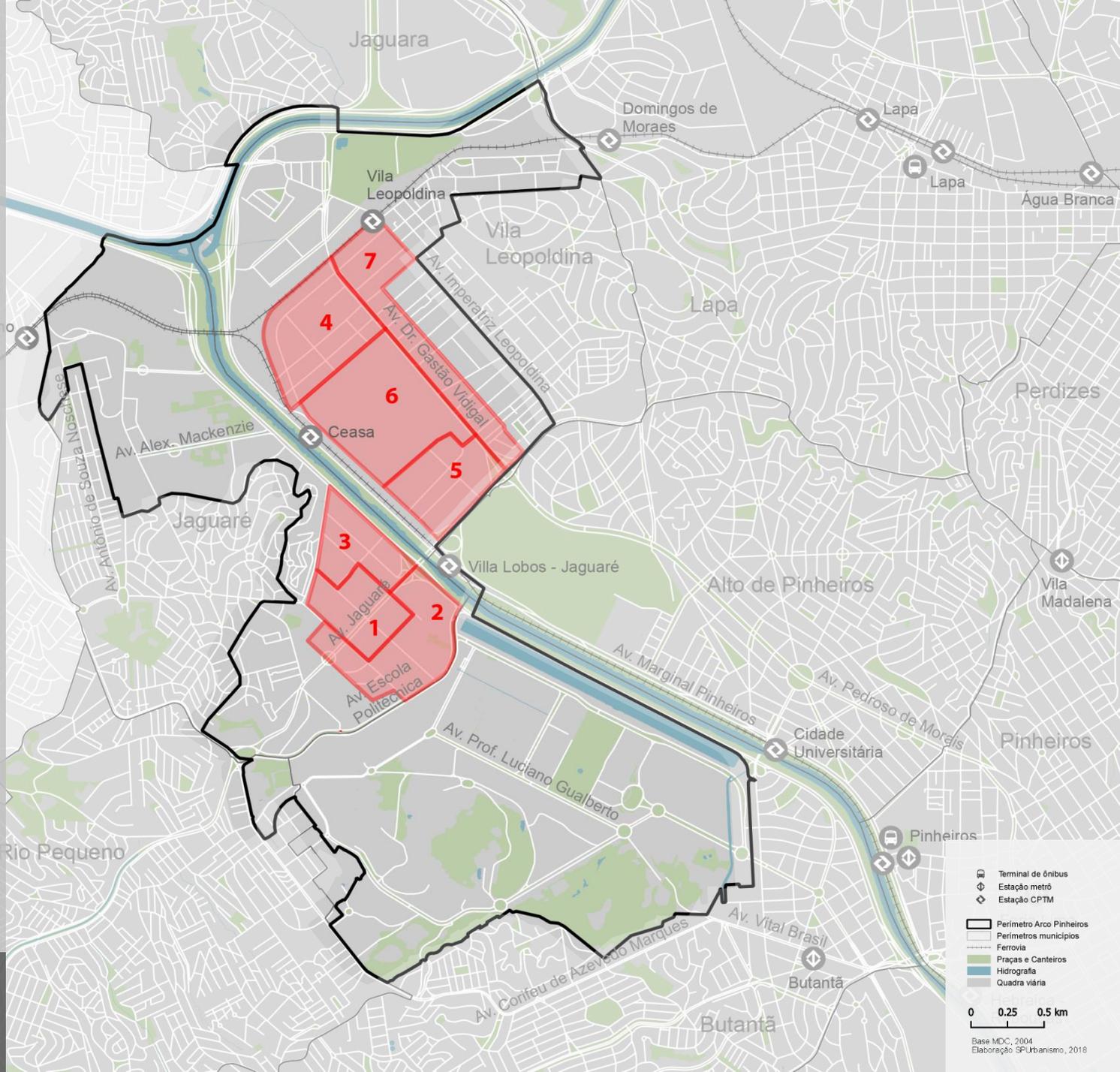
Implantar uma nova frente urbana nas quadras lindeiras à Av. Politécnica, que abrigue usos associados à pesquisa e inovação e à moradia estudantil

## 3. Nova Frente do Rio Pinheiros

Implantar uma nova frente urbana para o Rio Pinheiros, usos não residenciais e contemplando a recuperação da APP

## 4. Mofarrej

Promover um vetor de adensamento construtivo e populacional conectando a Av. Dr. Gastão Vidigal Marginal Pinheiros



**USO DO SOLO**

- Terminal de ônibus
- Estação metrô
- Estação CPTM
- Perímetro Arco Pinheiros
- Perímetros municipais
- Ferrovia
- Praças e Canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0.25 0.5 km

Base MDC, 2004  
Elaboração SPL/Urbanismo, 2018

## 5. PIU V. Leopoldina V. Lobos

Acompanhar o desenvolvimento do PIU VL-VL garantindo sua integração com as diretrizes do PIU ACP

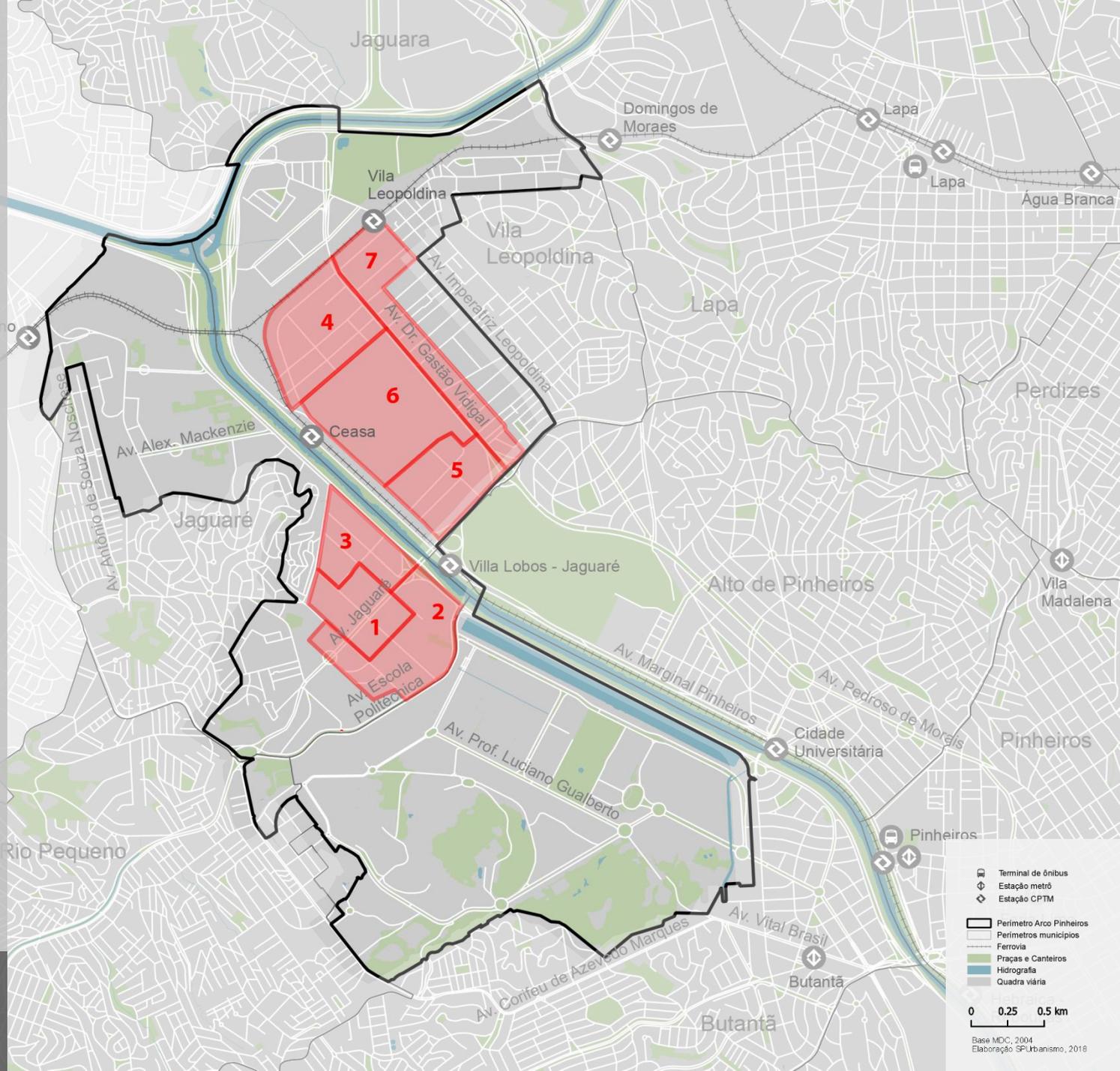
## 6. CEAGESP

Promover um desenvolvimento com uso misto na gleba, em caso de seu parcelamento, e incentivar a utilização de seu pavilhão central para novos usos dinâmicos, associados aos espaços livres da gleba e do PIU ACP

## 7. Av. Dr. Gastão Vidigal

Garantir que o desenvolvimento imobiliário da Av. Dr. Gastão Vidigal, dependente da implantação do futuro corredor, contemple a transformação das diversas áreas de ZEIS-3 que se encontram no setor

# USO DO SOLO

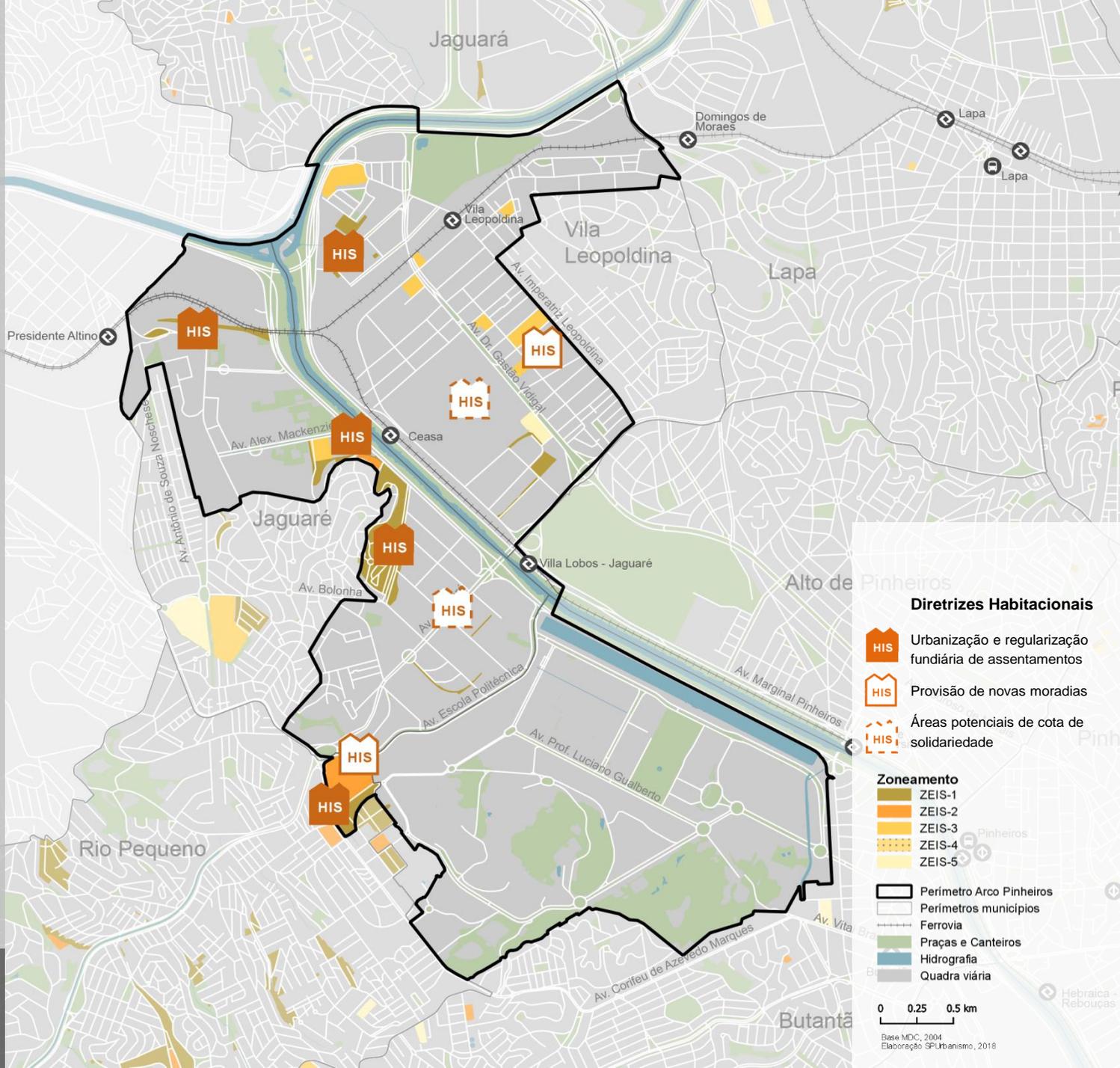


## Assegurar a oferta de atendimento habitacional à população vulnerável

1. Promover a **articulação territorial** entre os locais habitados por população de baixa renda e o entorno;

2. Enfrentar as questões habitacionais existentes, **priorizando a consolidação** da população;

3. Minimizar os deslocamentos involuntários decorrentes da implantação do Programa priorizando soluções de atendimento definitivas, garantida a **participação de SEHAB e dos Conselhos Gestores de ZEIS**;

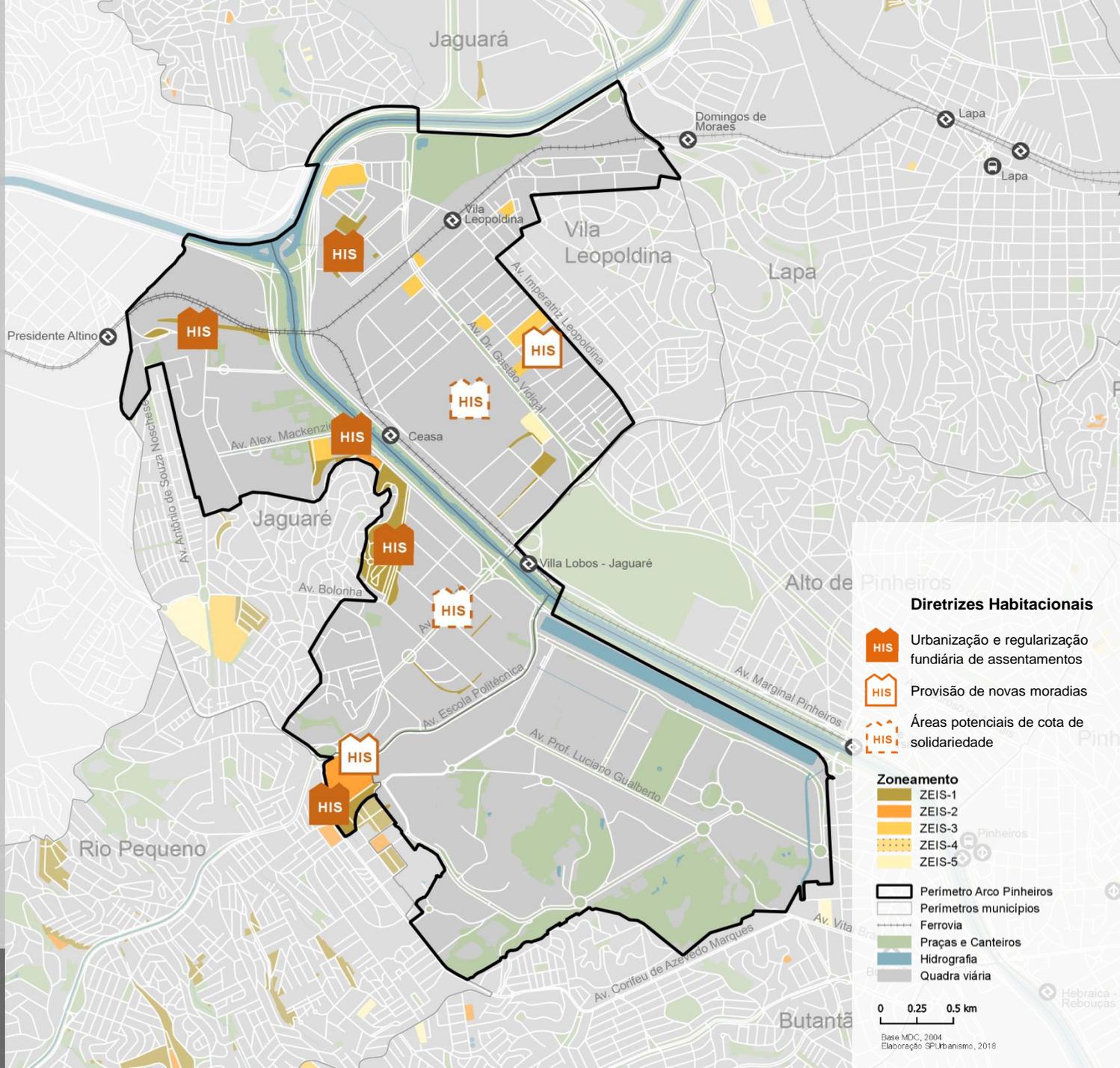


**4. Reduzir a vulnerabilidade social da população em situação de rua por meio do acolhimento habitacional e atendimento das demandas específicas;**

**5. Produzir moradia para atender as famílias removidas em decorrência de obras públicas, o déficit habitacional acumulado e a demanda futura;**

**6. Aplicar a cota de solidariedade originária do Arco Pinheiros dentro do perímetro do PIU;**

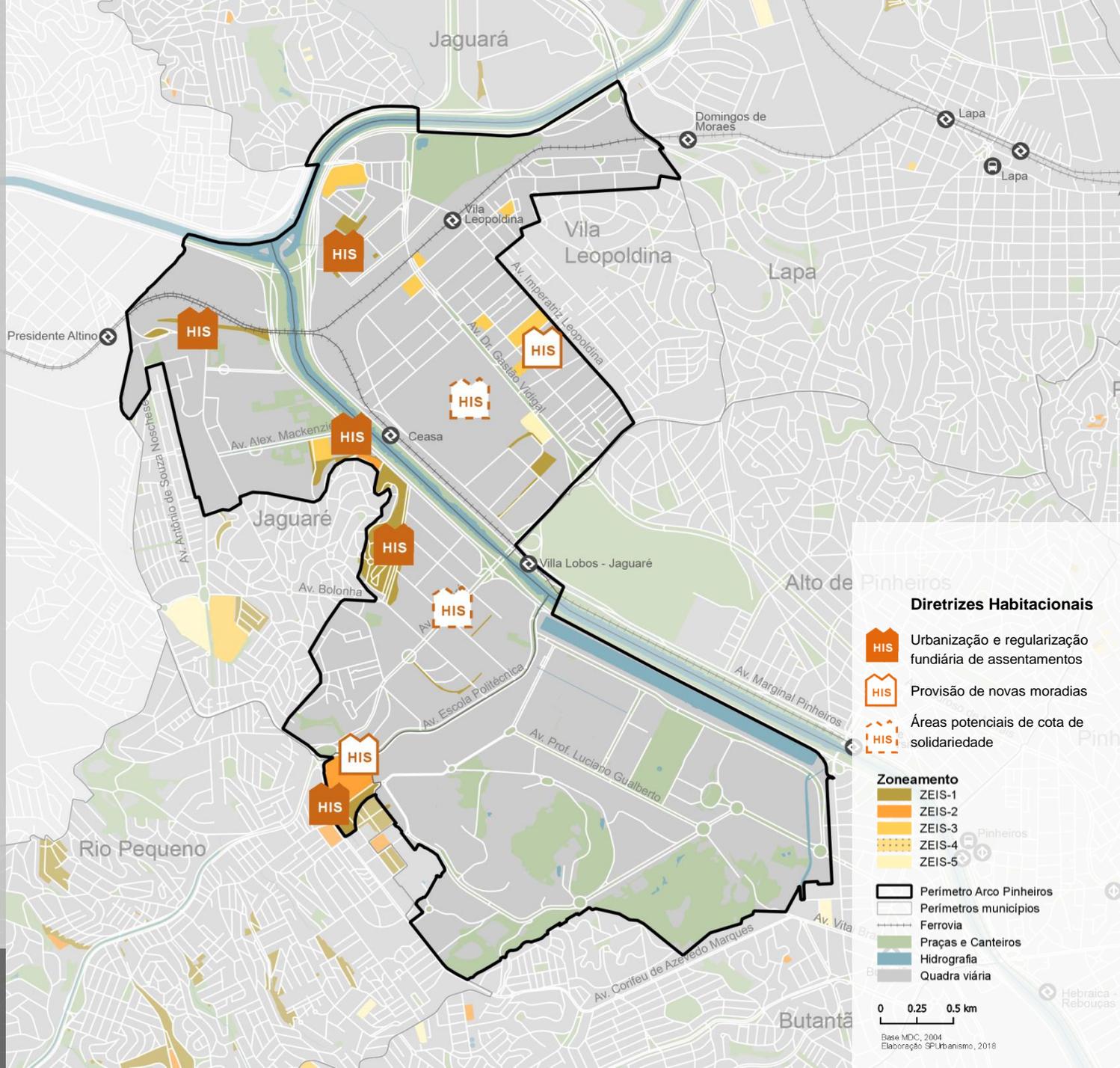
**7. Viabilizar terras para a provisão habitacional para atender às necessidades habitacionais no perímetro e ao déficit habitacional acumulado e à demanda futura;**



**8. Promover a Intervenção Integrada nos Assentamentos Precários, garantindo a participação social e dos Conselhos Gestores das ZEIS na elaboração dos planos de urbanização e regularização fundiária;**

**9. Mitigar os riscos geológico-geotécnicos e de inundações;**

**10. Garantir condições adequadas de habitabilidade para as unidades consolidadas;**



#### Diretrizes Habitacionais

-  Urbanização e regularização fundiária de assentamentos
-  Provisão de novas moradias
-  Áreas potenciais de cota de solidariedade

#### Zoneamento

-  ZEIS-1
-  ZEIS-2
-  ZEIS-3
-  ZEIS-4
-  ZEIS-5
-  Perímetro Arco Pinheiros
-  Perímetro município
-  Ferrovia
-  Praças e Canteiros
-  Hidrografia
-  Quadra viária

0 0,25 0,5 km

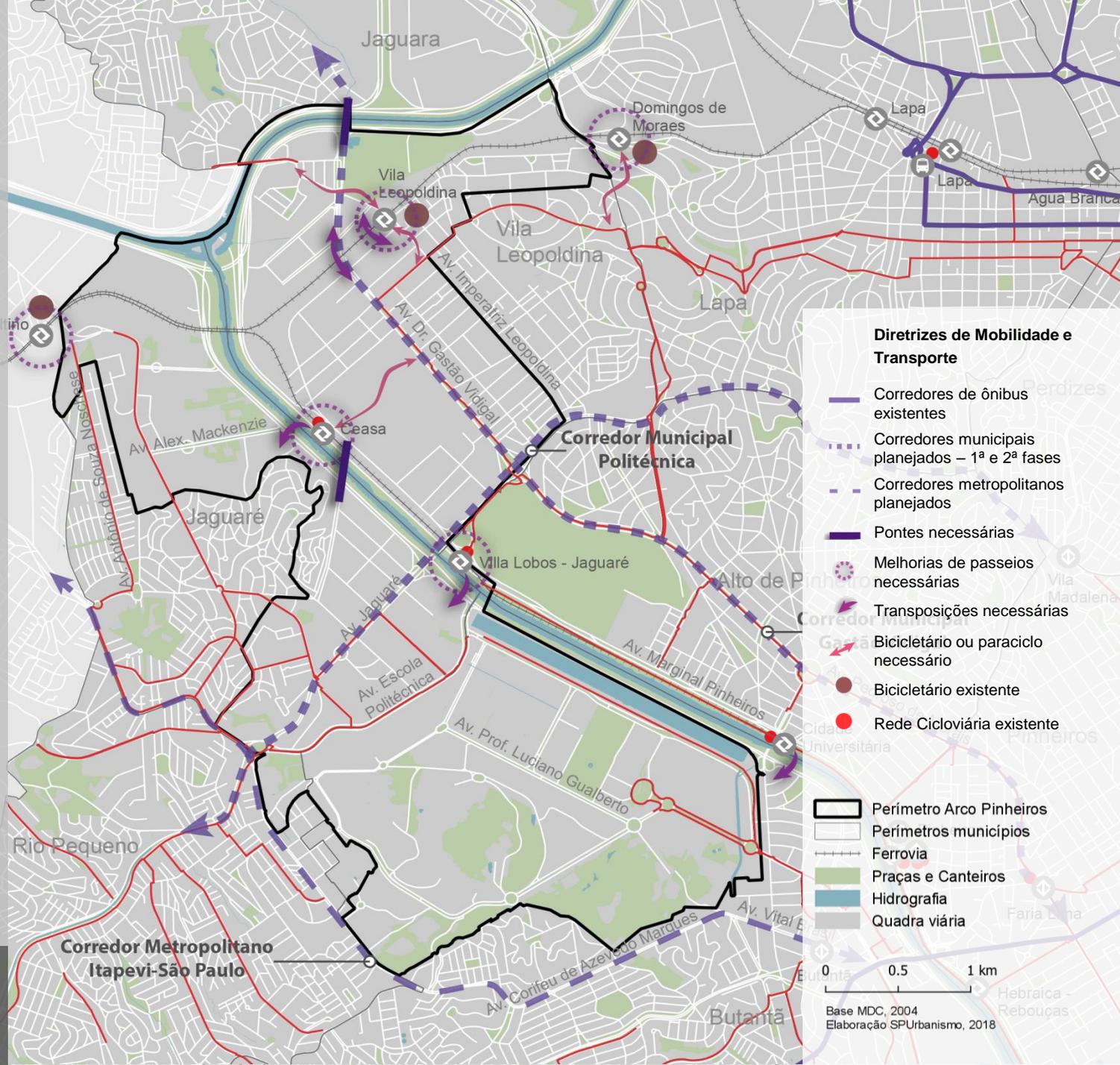
Base MDC, 2004  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018

1. Ampliar e qualificar a rede de mobilidade associada a um sistema ambiental que conecte as estações e terminais de transporte público, moradias, equipamentos, parques e áreas verdes

2. Melhorar as condições de acesso às estações de transporte público coletivo de alta capacidade

3. Definir regramento urbanístico para o sistema viário compatível com os planos de implantação de corredores, bem como para o plano de intervenção no sistema viário proposto.

## MOBILIDADE

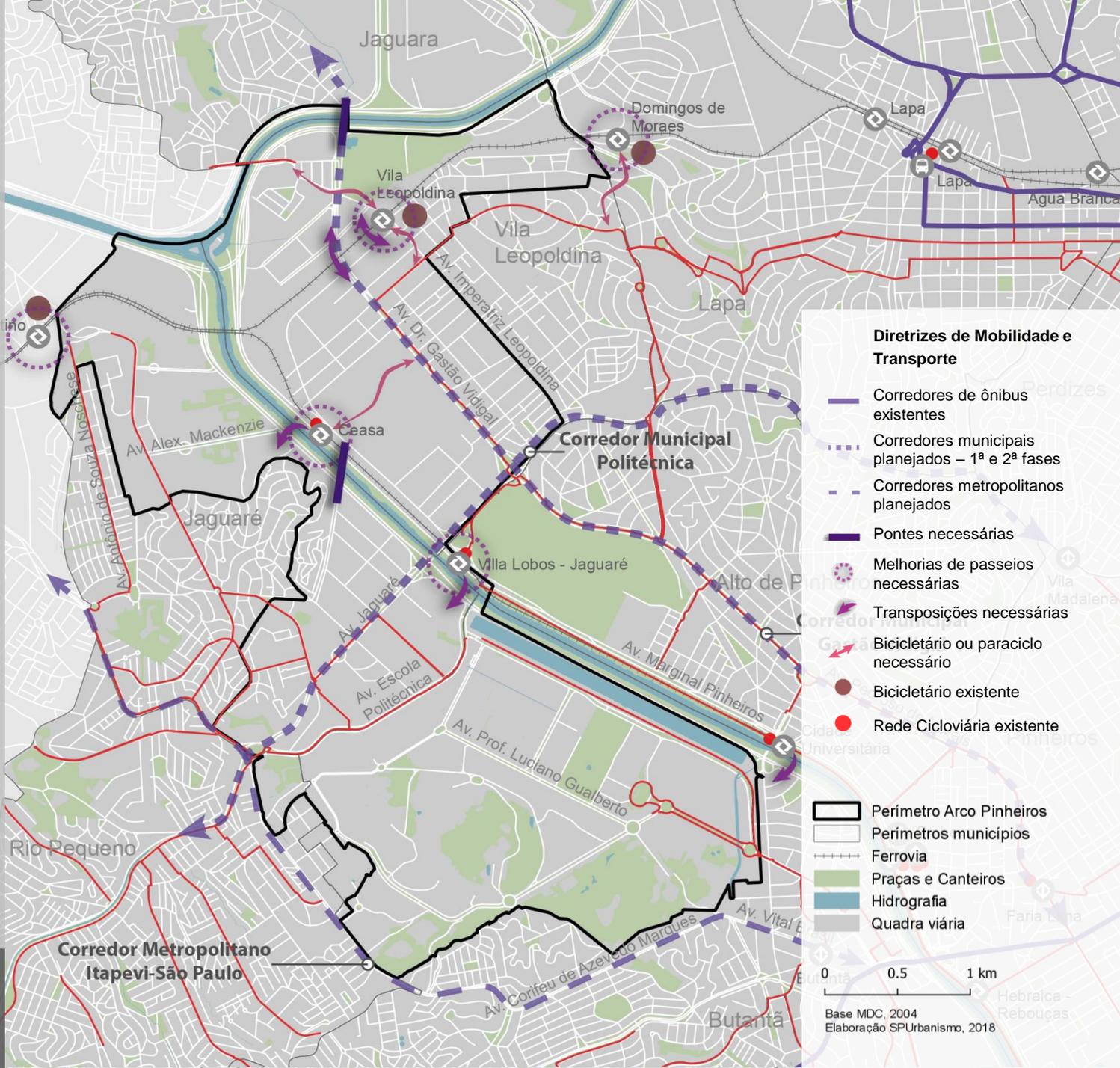


4. Estudar a viabilidade e a inserção urbana das obras de engenharia viária planejadas.

5. Ampliar e complementar o sistema ciclovitário.

6. Melhorar as condições de circulação de pedestres

7. Melhorar as condições de circulação de carga



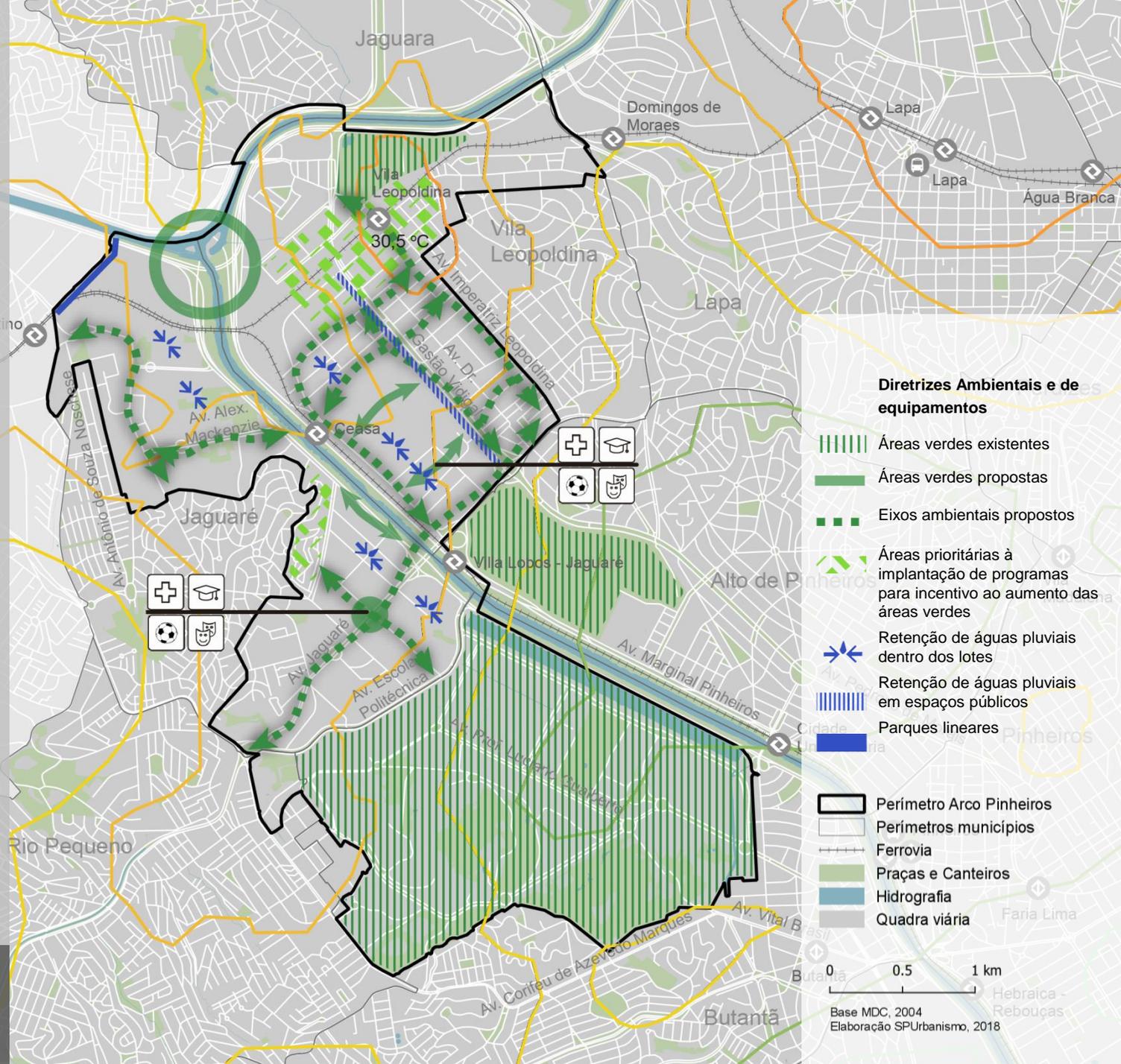
## Qualificar os espaços públicos e promover o equilíbrio ambiental e da oferta de equipamentos

1. Implantar rede ambiental, conectando áreas verdes urbanas, equipamentos relevantes e diferentes modais de transporte, por meio de eixos ambientais;

2. Aumentar a cobertura vegetal em áreas impermeabilizadas.

3. Implantar infraestrutura para retenção, controle de descarga e infiltração de águas pluviais.

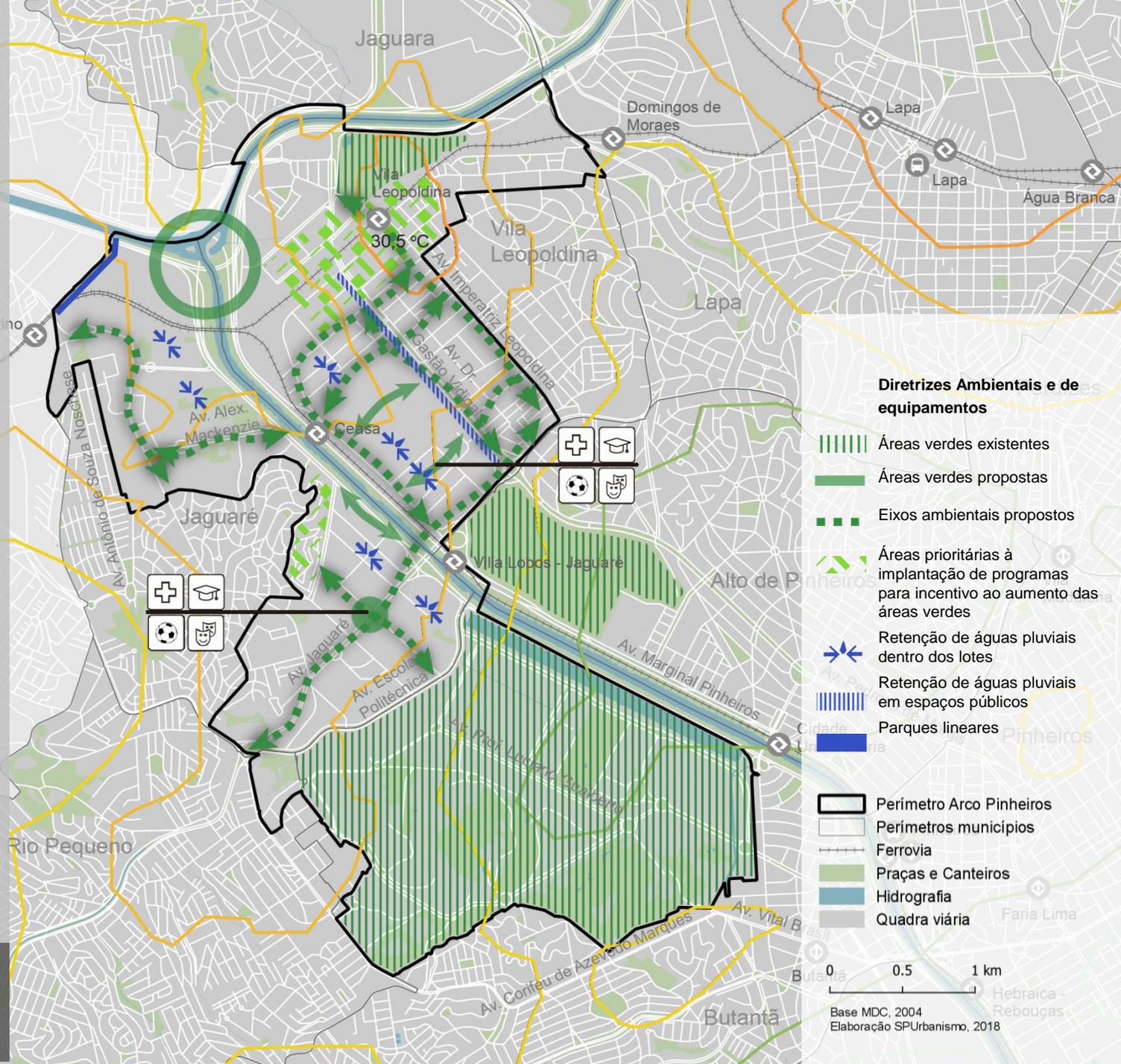
## MEIO AMBIENTE



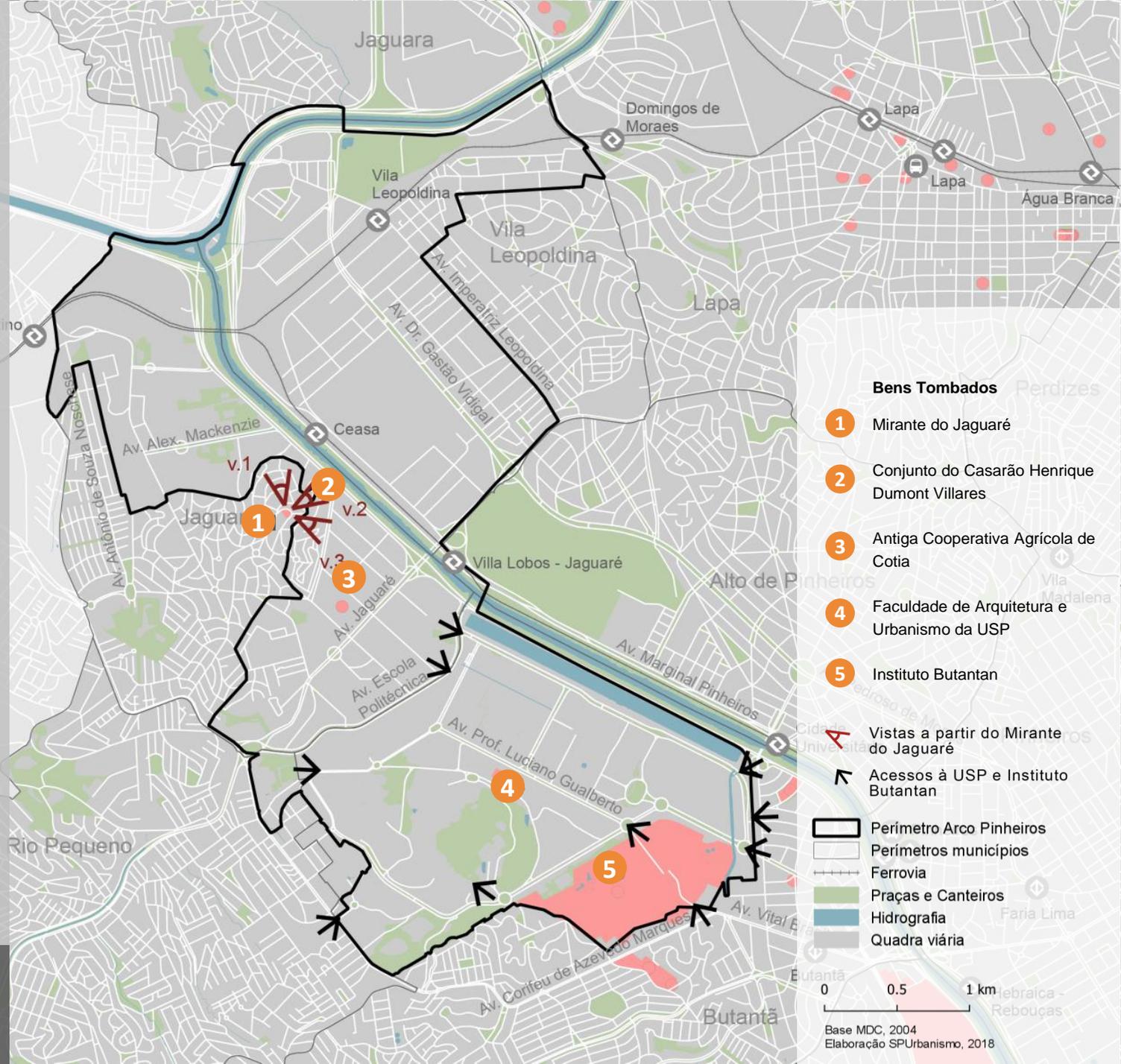
4. Integrar e compatibilizar as propostas do PIU ACP ao Programa Córrego Limpo da Sabesp;

5. Implantar equipamentos de modo a atender as necessidades da população.

6. Promover a recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP).



Promover a integração do patrimônio existente ao território como meio de valorização e preservação



PATRIMÔNIO



**46.600** hab -0,4% MSP

**32** hab/ha



**90.100** empregos

**1,9** empregos/hab



**73%**

Usos não residenciais



**6%** usos residenciais

**3%** favelas e núcleos



**9.000**

Domicílios em áreas de favelas e núcleos



**53** m<sup>2</sup>/ hab

**Área total**  
**1.467** ha



**116.000** hab

**80** hab/ha



**120.600** empregos

**1,03** empregos/hab



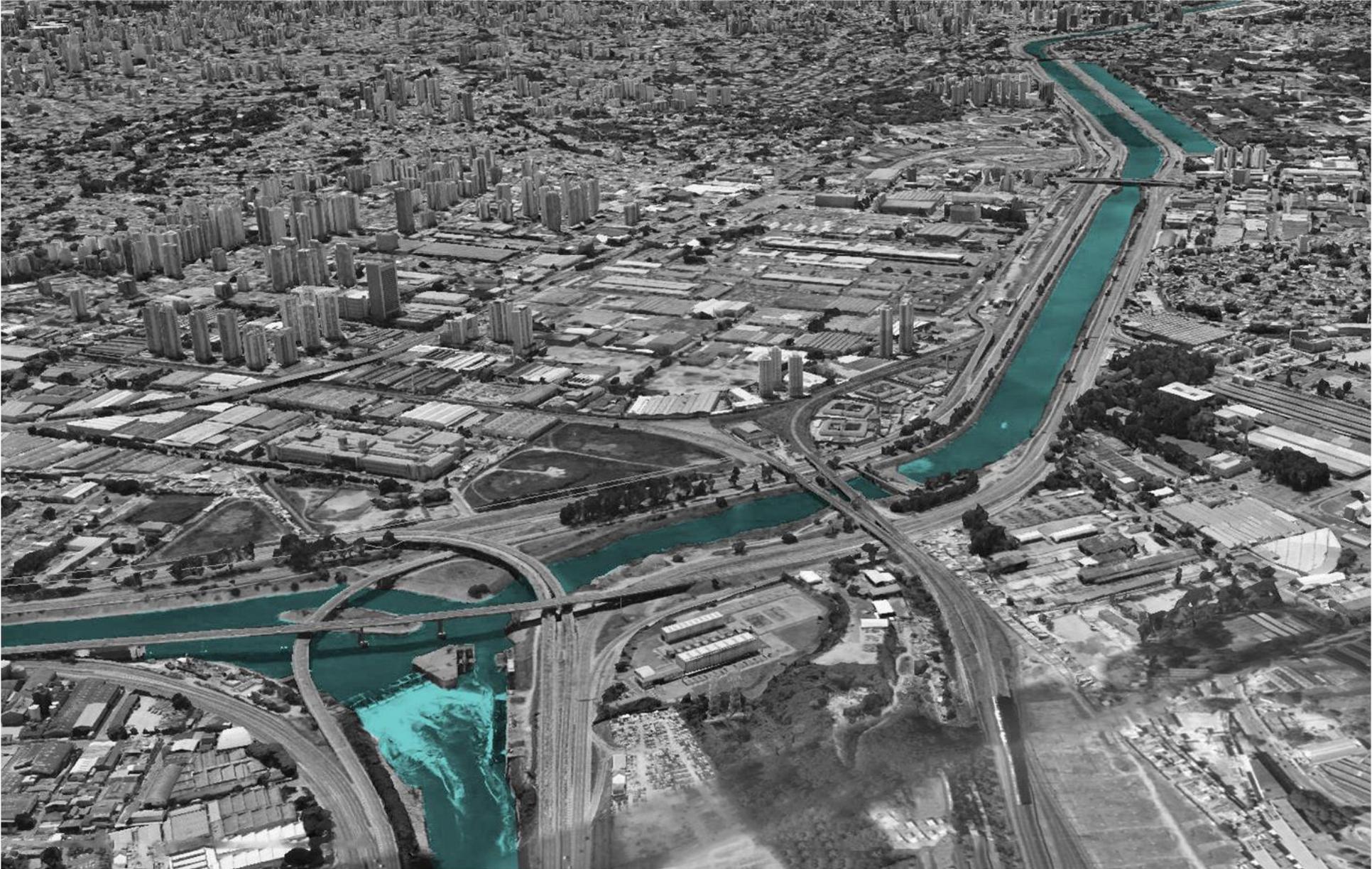
**+ 1,7** milhões m<sup>2</sup> nR



**+ 2** milhões m<sup>2</sup> R

**CENÁRIO PROPOSTO**





### Usos do solo

- Res. verticais
- Conj. entregues e em construção
- Núcleos
- Res. + com. e serviços
- Com. e serviços verticais
- Com. e Serviços Hor. Significativos
- Base produtiva ativa (indústrias, cond. multisetoriais, gerenciamento de dados e tec.)
- Produtoras de audiovisual
- Equip., usos especiais e coletivos
- Lotes com protocolo significativo
- Favela

### Estrutura fundiária

- Lotes até 500m<sup>2</sup>

### Transporte Coletivo Existente

- Corredor de ônibus existente
- Terminal de ônibus
- Estação metrô
- Estação CPTM

### Corredor de ônibus projetado/planejado

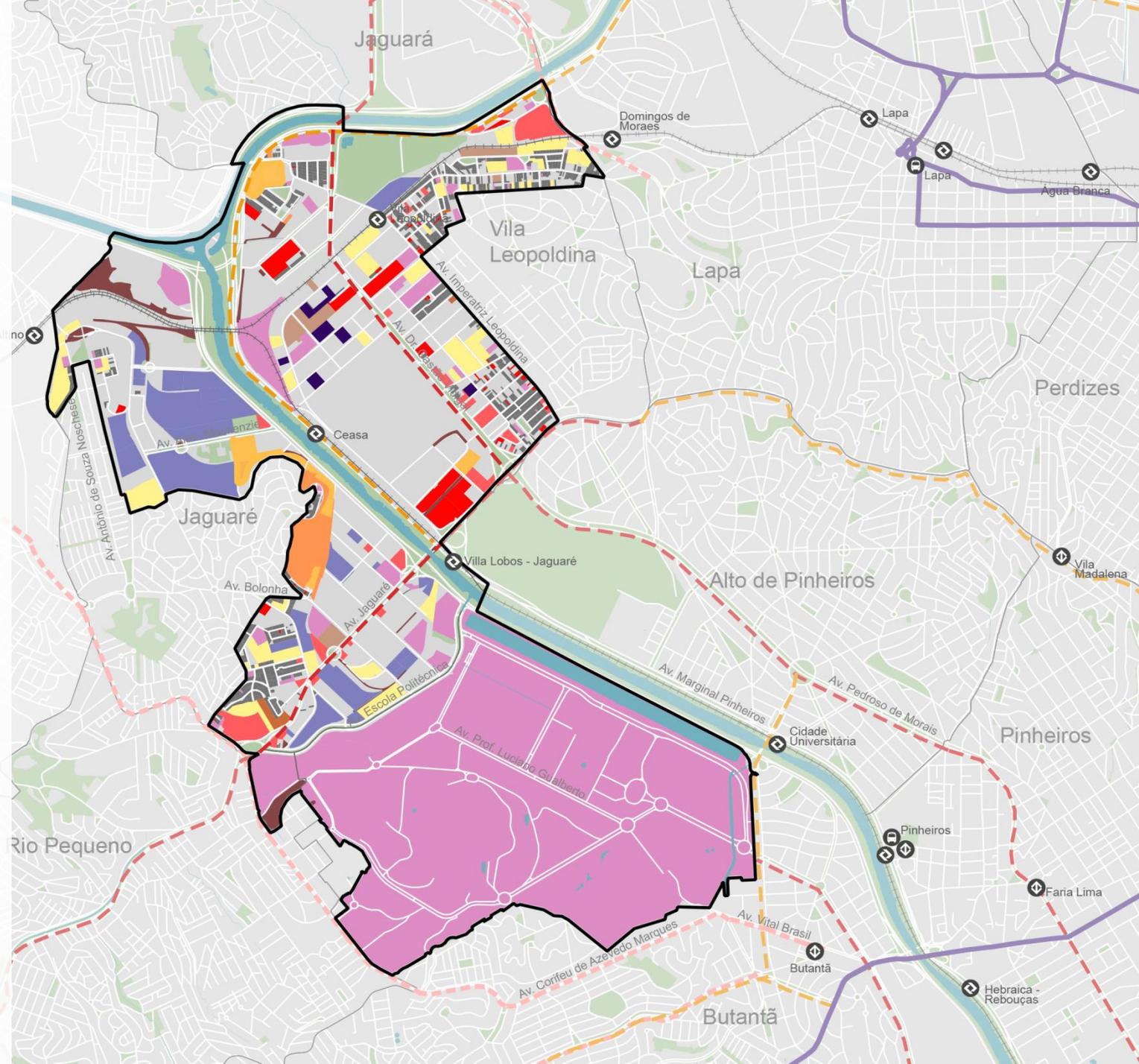
- fase 1
- fase 2
- fase 3
- fase 4
- corredor metropolitano

### Perímetro Arco Pinheiros

- Perímetros municipais
- Ferrovias
- Praças e Canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0,5 1 km

Base MDC, 2004  
Elaboração SPUrbanismo, 2018



**Potencial de transformação**

- Usos consolidados com baixo potencial de transformação
- Usos consolidados com potencial de transformação significativo
- Transformação condicionada
- Alto potencial de transformação

**Transporte Coletivo Existente**

- Corredor de ônibus existente
- 🚌 Terminal de ônibus
- ⬇ Estação metrô
- ⬇ Estação CPTM

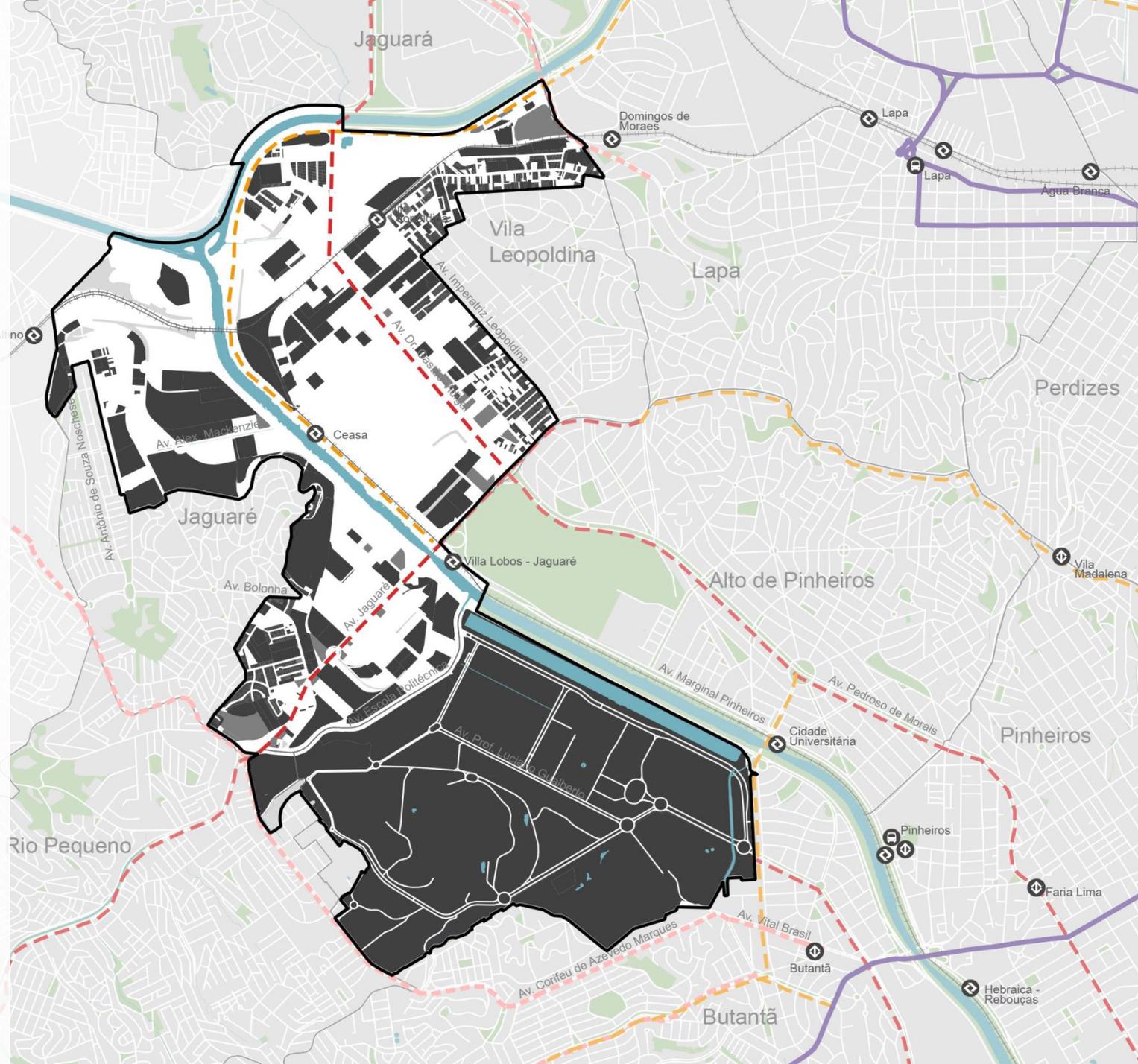
**Corredor de ônibus projetado/planejado**

- fase 1
- fase 2
- fase 3
- fase 4
- corredor metropolitano

- ▭ Perímetro Arco Pinheiros
- ▭ Perímetros municípios
- Ferrovia
- Praças e Canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0.5 1 km

Base MDC, 2004  
Elaboração SPUrbanismo, 2018



### Perímetros de Intervenção

- Áreas de Qualificação
- Áreas de Qualificação Ambiental
- Áreas de Transformação
- Áreas de Desenv. Condicionado

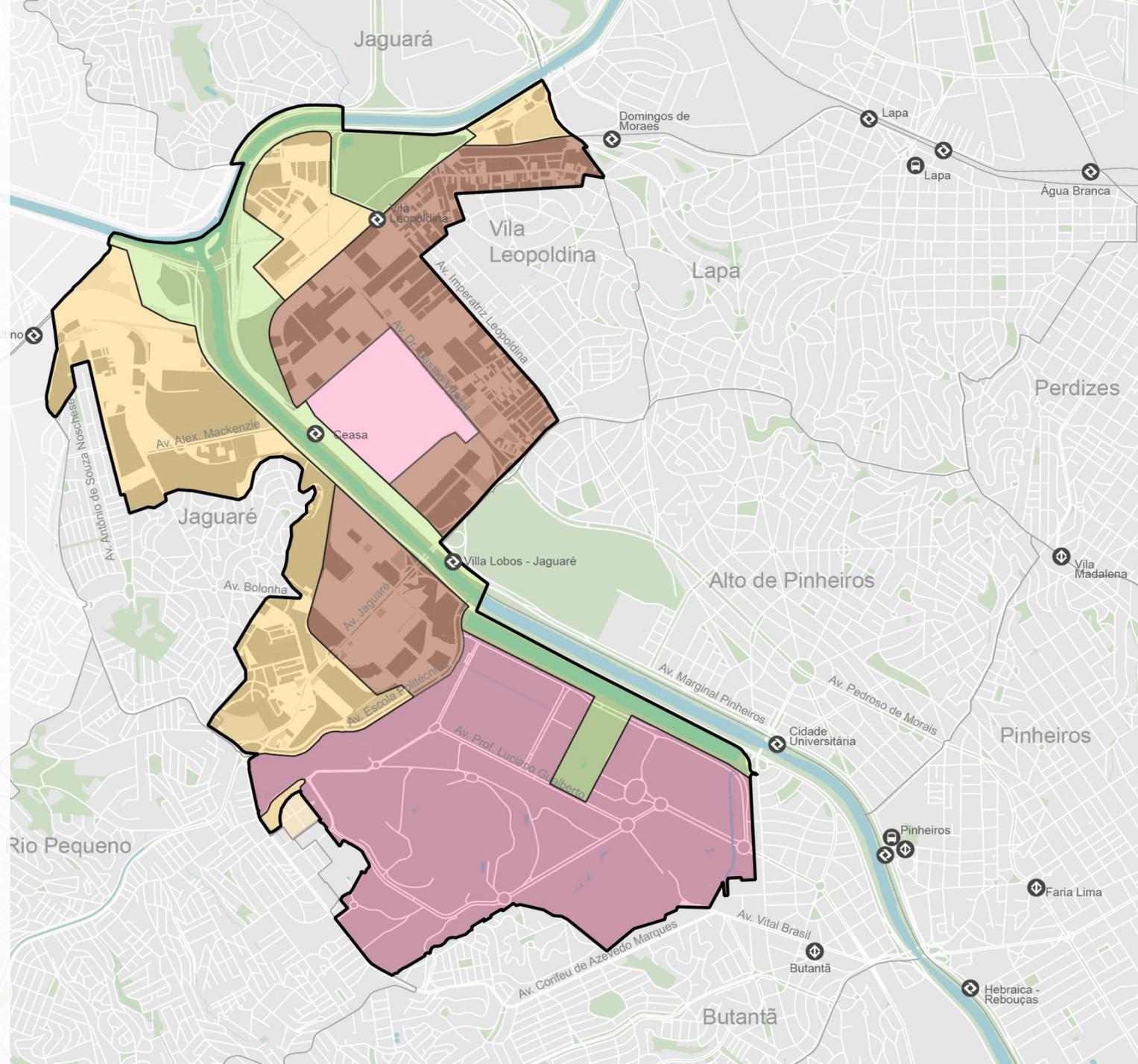
### Potencial de transformação

- Usos consolidados com baixo potencial de transformação
- Usos consolidados com potencial de transformação significativo
- Transformação condicionada
- Alto potencial de transformação

- Perímetro Arco Pinheiros
- Perímetros municípios
- Ferrovias
- Praças e Canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0.5 1 km

Base MDC, 2004  
Elaboração SPUrbanismo, 2018



# PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ARCO PINHEIROS

## FICHA TÉCNICA

José Armênio de Brito Cruz – **Presidência da São Paulo Urbanismo**

Leonardo Amaral Castro – **Diretoria de Desenvolvimento**

### **Arquitetos**

Anna Carvalho de Moraes Barros

Daniela Tunes Zilio

Eduardo Tavares de Carvalho

Laísa Bócoli Chamme

Marlon Rubio Longo

Rafael Giorgi Costa

Sônia da Silva Gonçalves

### **Engenheiro**

Waldir Macho de La Rubia

### **Tecnólogo**

Ana Claudia Rocha Bonfim

### **Estagiário de Arquitetura**

Pedro Henrique Aragão Sena

### **Design Gráfico**

Thomas Len Yuba

### **Estagiário de Design Gráfico**

Davi Masayuki Hosogiri

Flávia Lopes Martins Pereira