

MEM
Setor Orla Ferroviária e Fluvial
ARCO PINHEIROS



Concentração de investimentos, oportunidades de emprego e oferta de bens e serviços urbanos



Mais população que investimentos, empregos e bens e serviços urbanos ofertados



REEQUILIBRAR AS DINÂMICAS URBANAS

Aproximar emprego e moradia



Renovar usos



Integrar cidade e recursos naturais



QUALIDADE DE VIDA



PRODUTIVIDADE



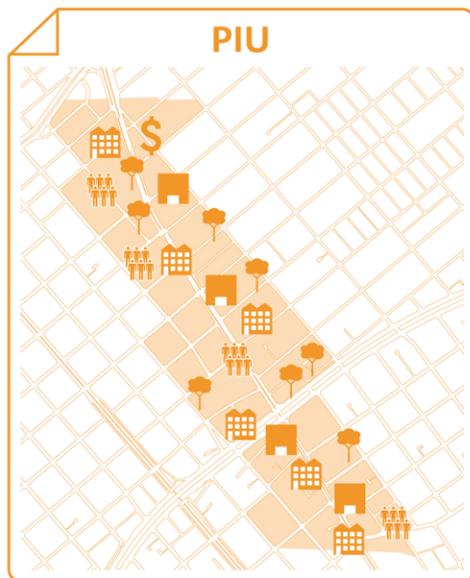
RESPONSABILIDADE AMBIENTAL



DEMOCRACIA E INCLUSÃO

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU)

Os **Projetos de Intervenção Urbana (PIUs)**, definidos pelo PDE de 2014, são o conjunto de **estudos técnicos** necessários para promover o **ordenamento e a reestruturação urbana** em áreas subutilizadas e com potencial de transformação na cidade de São Paulo.



O PIU APRESENTA PROPOSTAS:

URBANÍSTICAS

- Elaboração de projetos urbanos com etapas e fases
- Definição de uso e ocupação de solo (quando aplicável)

SOCIAIS

- Promoção de moradia social
- Instalação de equipamentos públicos

AMBIENTAIS

- Soluções para áreas de risco ambiental
- Melhoria das condições ambientais e paisagísticas

ECONÔMICO-FINANCEIRAS

- Estudos de viabilidade econômica
- Estratégias de financiamento

GESTÃO DEMOCRÁTICA

- Mecanismos de participação e controle social
- Instrumentos para monitoramento e avaliação das ações

INSTRUMENTOS PARA VIABILIZAR O PIU:

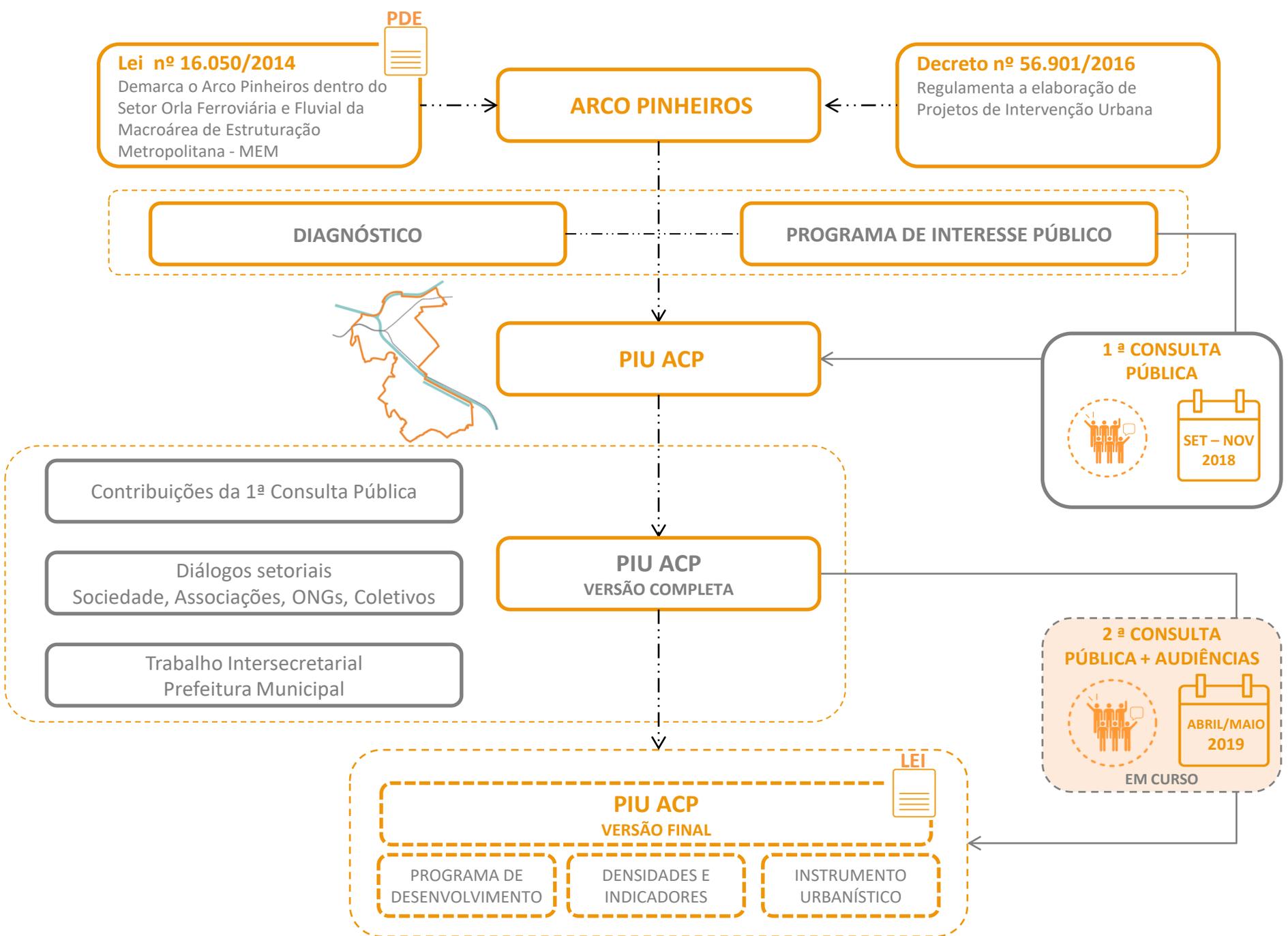
ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA

ÁREA DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

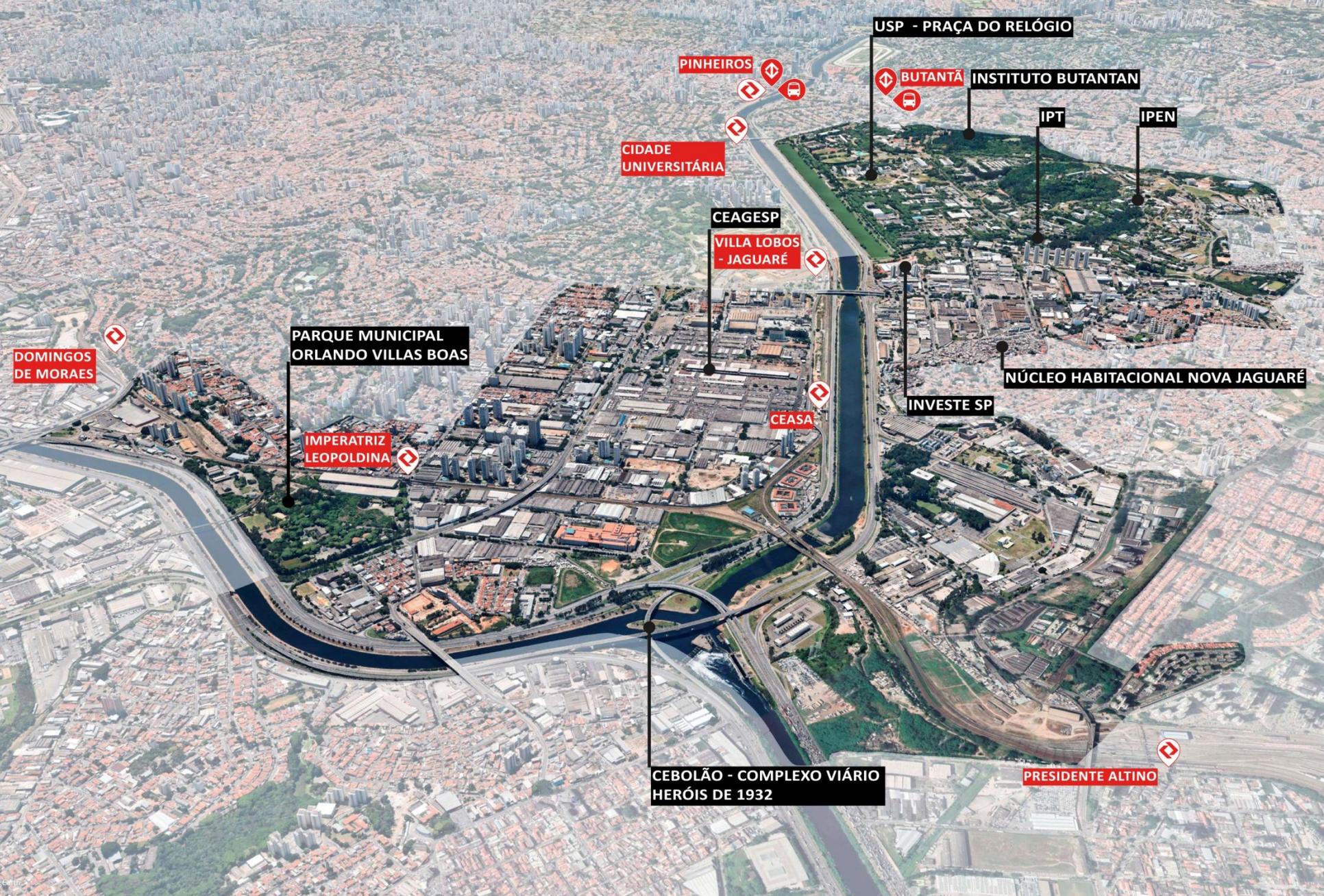
CONCESSÃO URBANÍSTICA

PIU



An aerial photograph of a city, likely Pinheiros in São Paulo, Brazil. The image shows a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings and industrial-style buildings. A prominent feature is a wide, multi-lane highway interchange with several overpasses and ramps. A river flows through the city, curving from the top right towards the bottom left. The river is highlighted with a light blue tint. The overall scene is a mix of urban development and infrastructure.

PIU Arco Pinheiros
Caracterização Geral



USP - PRAÇA DO RELÓGIO

PINHEIROS

BUTANTÁ

INSTITUTO BUTANTAN

IPT

IPEN

CIDADE UNIVERSITÁRIA

CEAGESP

VILLA LOBOS - JAGUARÉ

PARQUE MUNICIPAL ORLANDO VILLAS BOAS

NÚCLEO HABITACIONAL NOVA JAGUARÉ

DOMINGOS DE MORAES

IMPERATRIZ LEOPOLDINA

CEASA

INVESTE SP

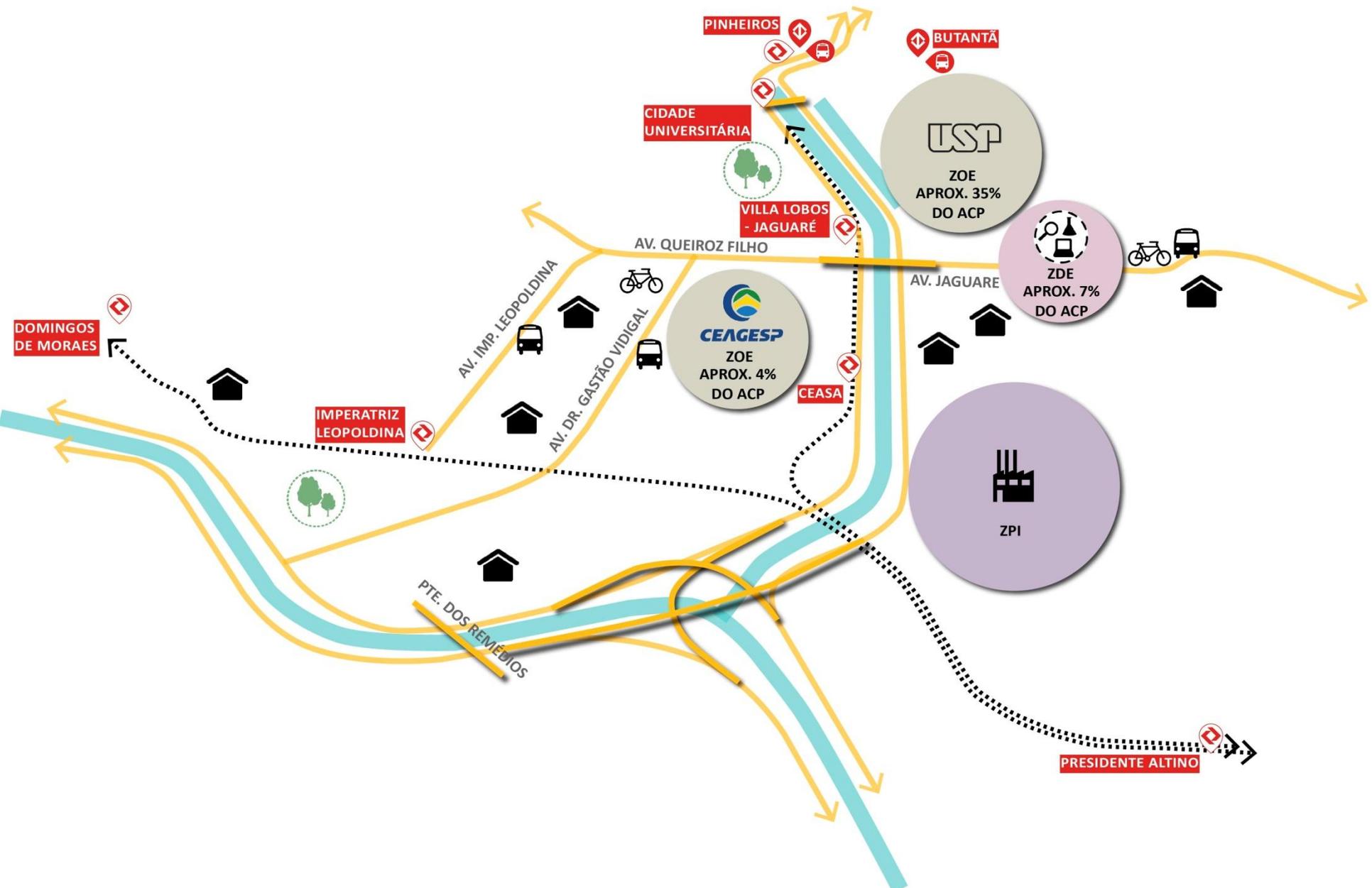
CEBOLÃO - COMPLEXO VIÁRIO HERÓIS DE 1932

PRESIDENTE ALTINO

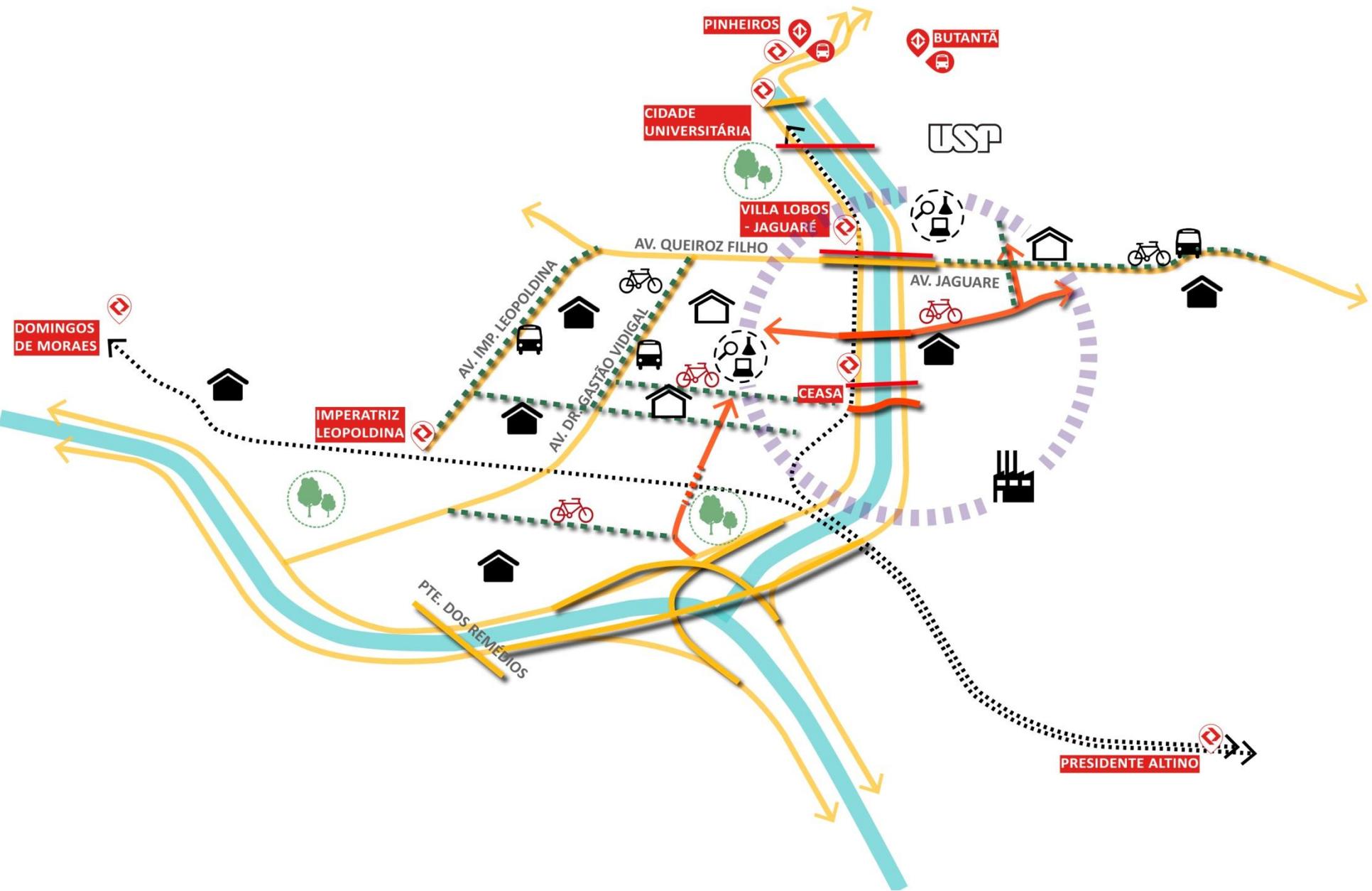
CARACTERIZAÇÃO



CARACTERIZAÇÃO



DIAGRAMA



DIAGRAMA

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, showing a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings. A prominent feature is a large highway interchange with multiple overpasses and ramps. A river, possibly the Pinheiros River, flows through the city, crossing the highway via a bridge. The river is highlighted with a light blue tint. The overall scene is a mix of urban development and infrastructure.

PIU Arco Pinheiros
Diagnóstico

População por distrito

(2000 a 2010 : + 22.300 hab)



- Vila Leopoldina
- Jaguaré
- Butantã

Gráfico: Variação populacional segundo distritos.
Fonte: IBGE e Infocidade. Elaboração: SPUrbanismo



46.600 hab
0,4% MSP
32 hab/ha

POPULAÇÃO

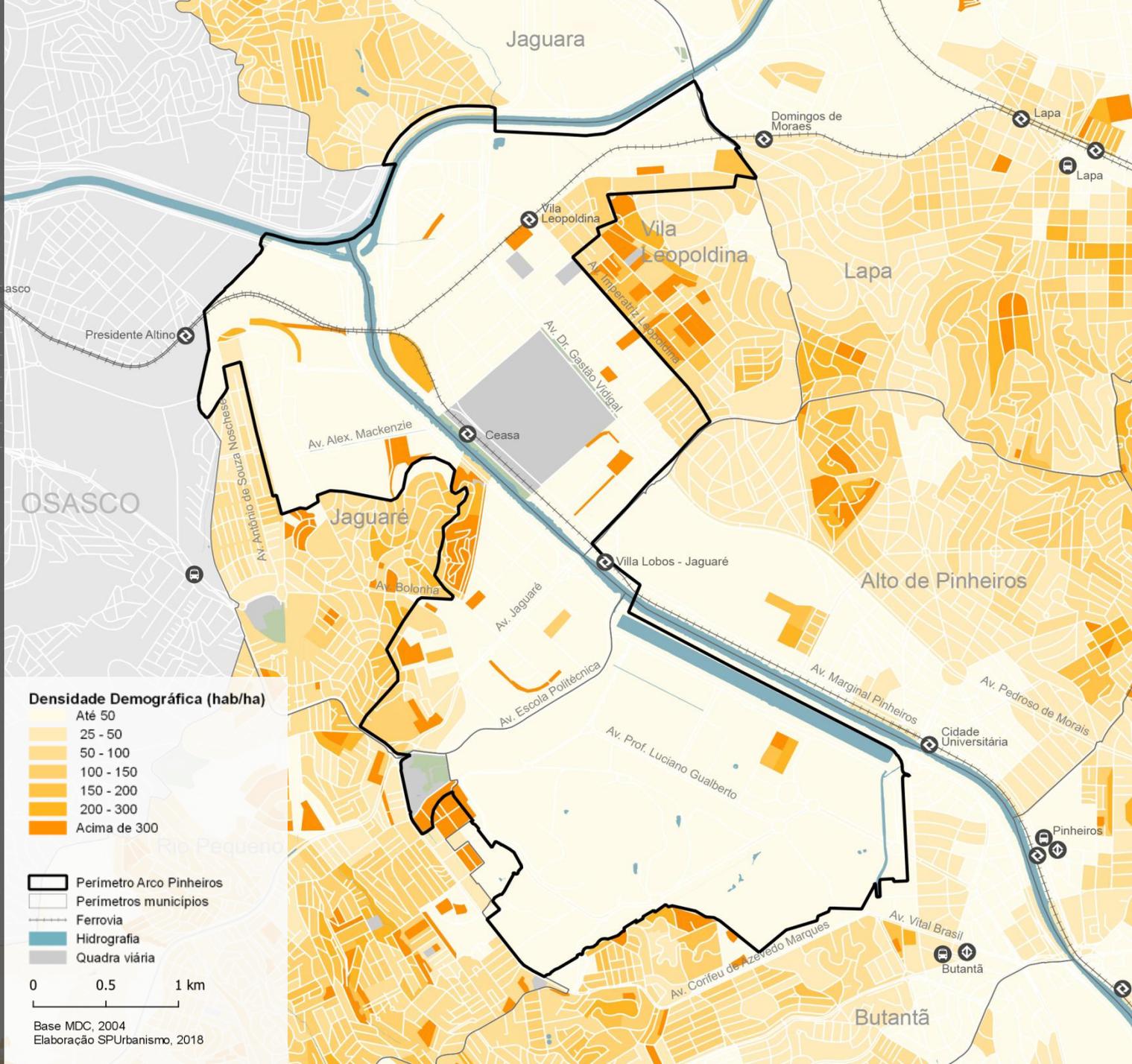
Densidade Demográfica (hab/ha)

- Até 50
- 25 - 50
- 50 - 100
- 100 - 150
- 150 - 200
- 200 - 300
- Acima de 300

- Perímetro Arco Pinheiros
- Perímetros municipais
- Ferrovia
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0,5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018



IPVS

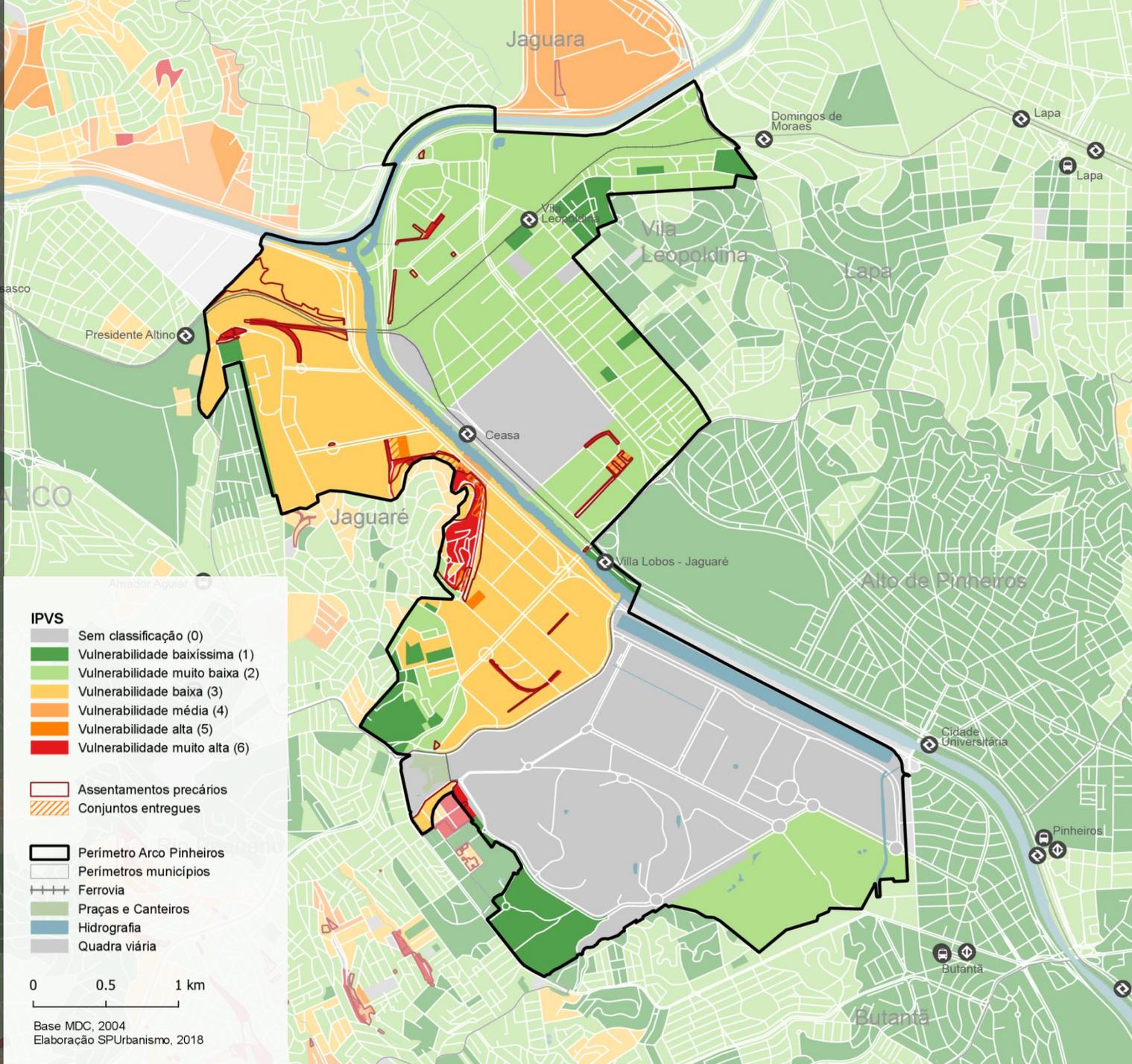
Índice Paulista de Vulnerabilidade Social

São 16 indicadores, organizados em três dimensões

💰 Renda e trabalho

👤 Capital humano

💡 Infraestrutura urbana



VULNERABILIDADE SOCIAL

Assentamentos Precários

Arco Pinheiros

- 1 Barão de Antonina
- 2 Beira da Linha
- 3 Da Linha
- 4 Diogo Pires
- 5 Do Areião
- 6 Humaitá I
- 7 Humanitá II
- 8 Japiaçú / Do Nove
- 9 Jardim Haddad
- 10 Jardim Wilson I
- 11 Jardim Wilson II
- 12 Madeirite
- 13 Major Paladino
- 14 Miguel Frias de Vasconcelos
- 15 Nossa Senhora Das Virtudes II
- 16 Nova Jaguaré
- 17 Ponte do Jaguaré
- 18 São Remo
- 19 Tancredo Coutinho
- 20 Torres de Oliveira



9.000

domicílios em áreas
de favelas e núcleos

HABITAÇÃO

- Favelas e Núcleos
- Favela não demarcada

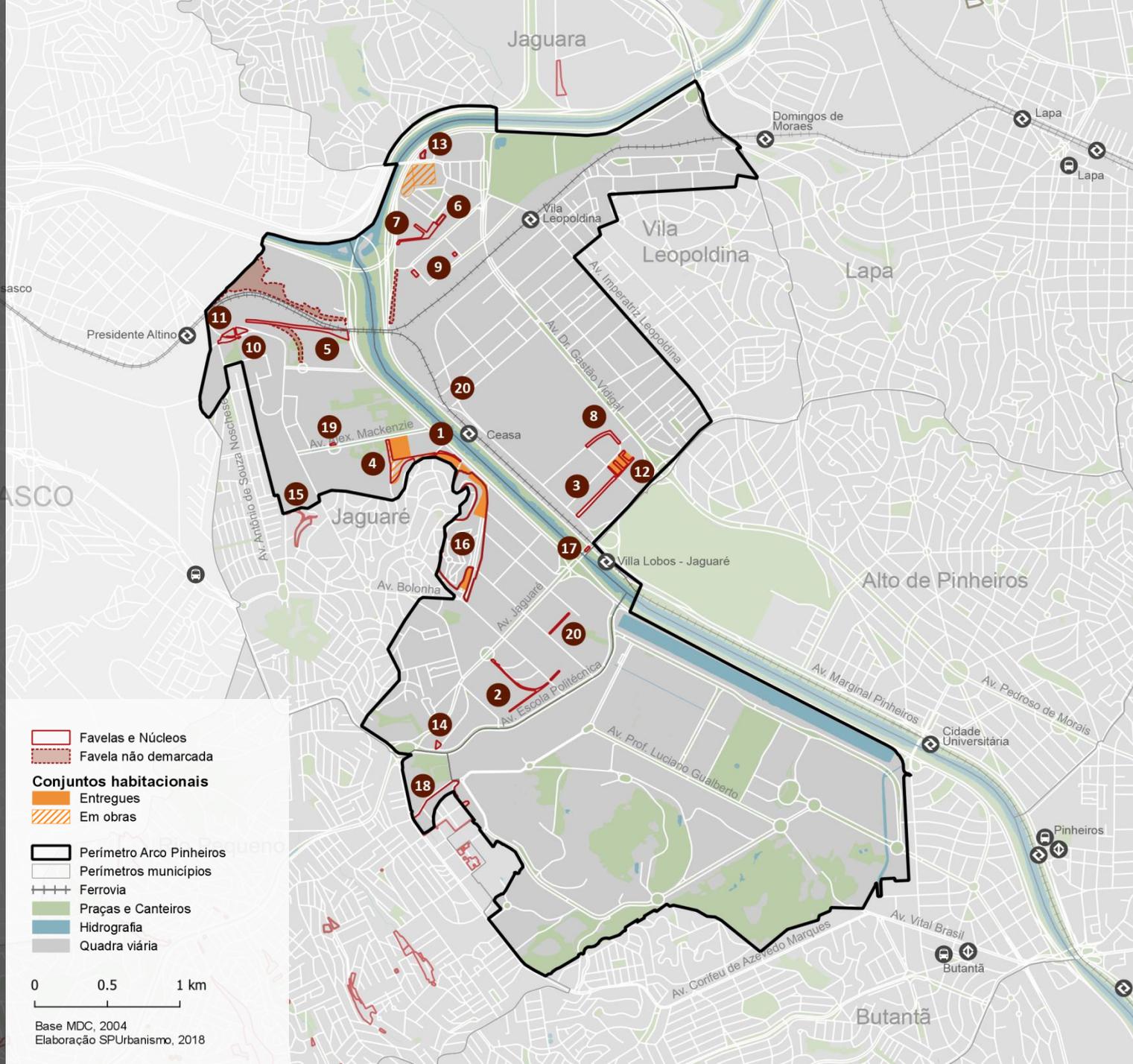
Conjuntos habitacionais

- Entregues
- Em obras

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

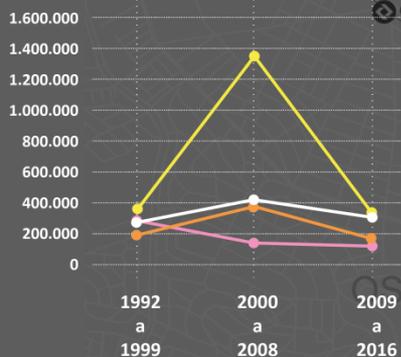
0 0.5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018



Área Lançada (m²)

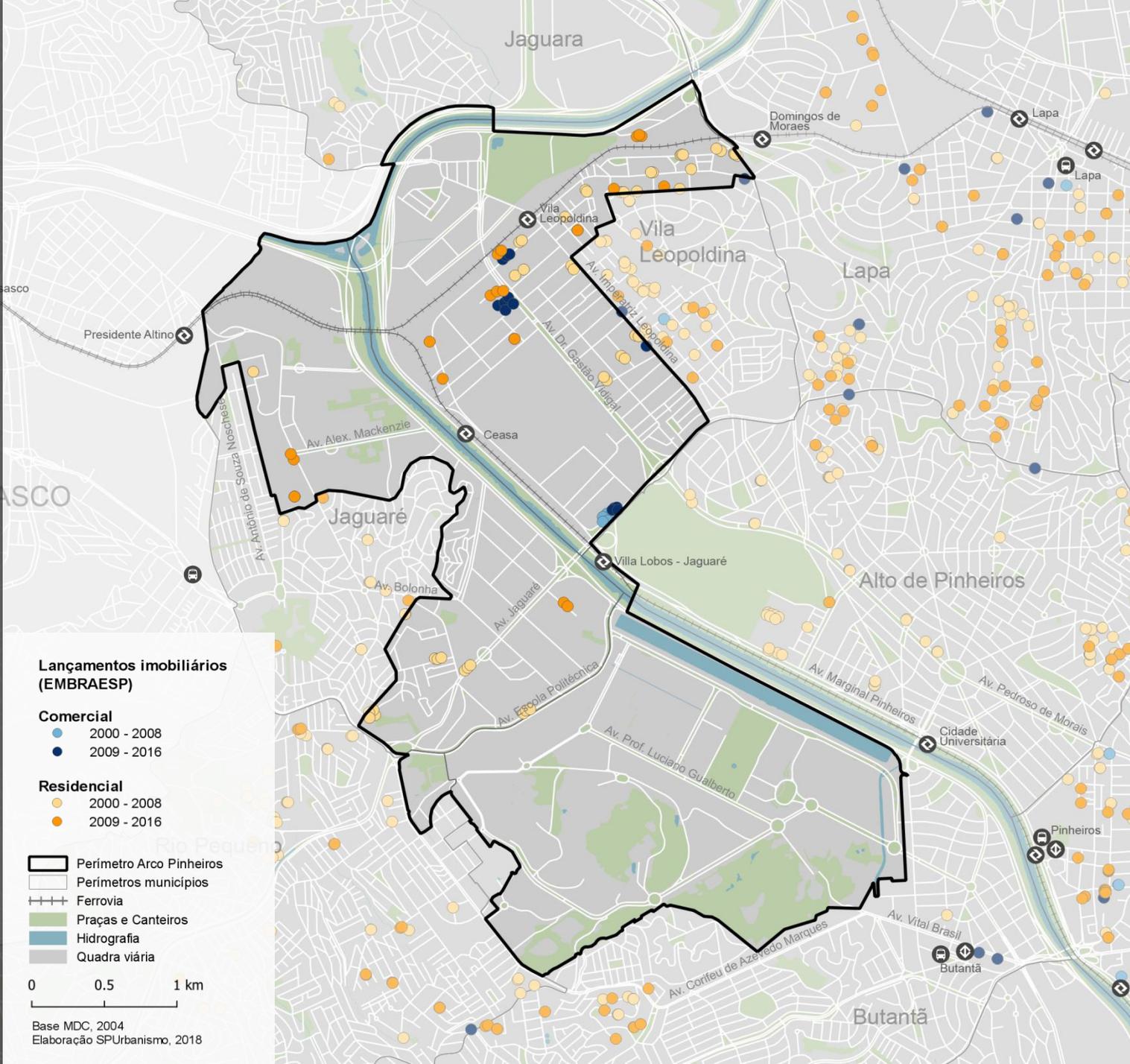
Lançamentos residenciais verticais



- Vila Leopoldina
- Jaguaré
- Butantã
- Média por distrito de todo o município

Fonte: Embraesp
Elaboração: SPUrbanismo

LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS



Lançamentos imobiliários (EMBRAESP)

- Comercial**
 - 2000 - 2008
 - 2009 - 2016
- Residencial**
 - 2000 - 2008
 - 2009 - 2016

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

0 0,5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

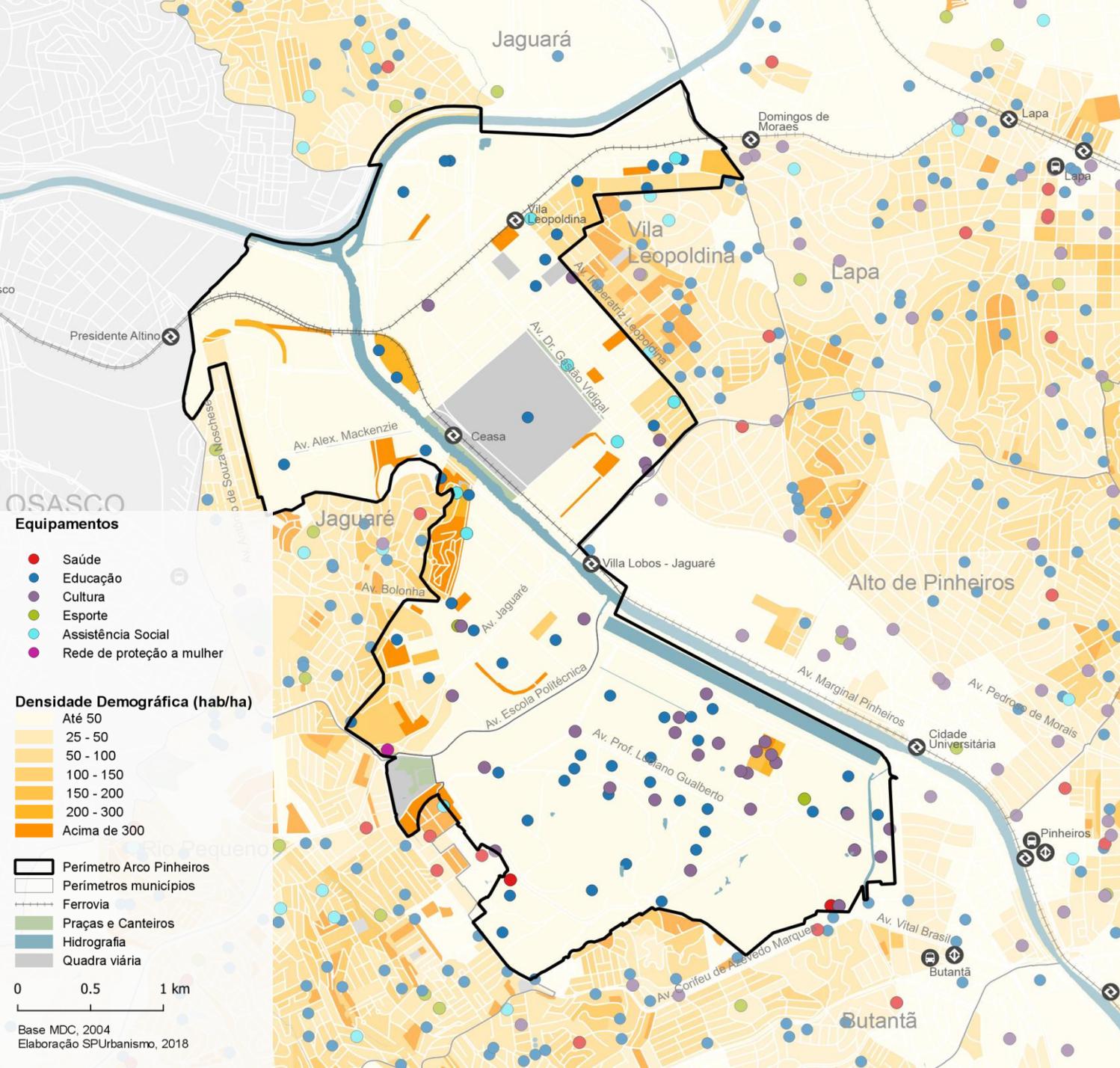


31 equipamentos culturais, dos quais **20** são Museus.



18 desses Museus estão na USP, o que representa **13%** dos Museus do município

EQUIPAMENTOS



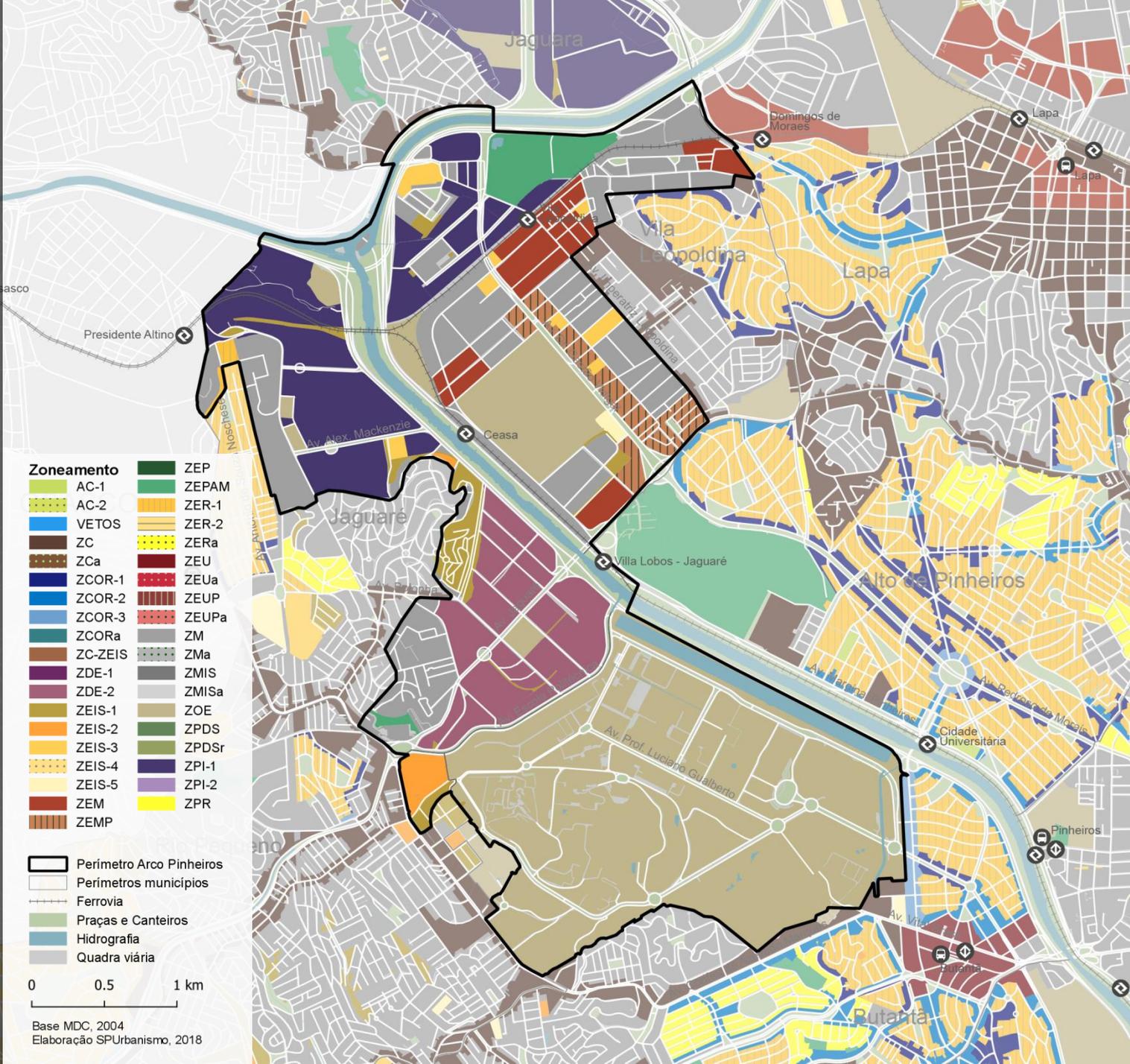
Zoneamento	
	ZEP
	ZEPAM
	ZER-1
	ZER-2
	ZETOS
	ZC
	ZCa
	ZCOR-1
	ZCOR-2
	ZCOR-3
	ZCORa
	ZC-ZEIS
	ZDE-1
	ZDE-2
	ZEIS-1
	ZEIS-2
	ZEIS-3
	ZEIS-4
	ZEIS-5
	ZEM
	ZEMP
	ZERa
	ZEU
	ZEUa
	ZEUP
	ZEUPa
	ZM
	ZMa
	ZMIS
	ZMISa
	ZOE
	ZPDS
	ZPDSr
	ZPI-1
	ZPI-2
	ZPR

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

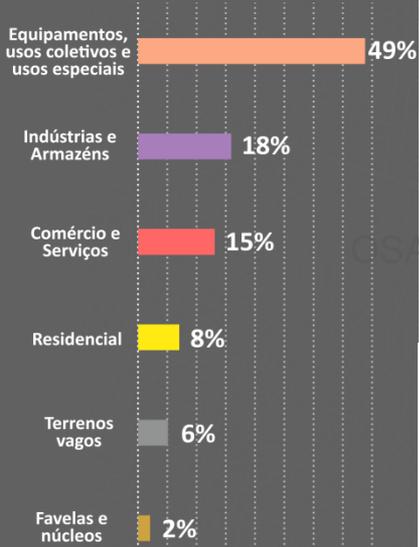
0 0.5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

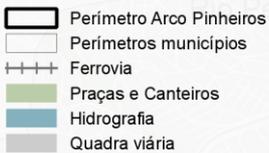
ZONEAMENTO



Predominância de usos

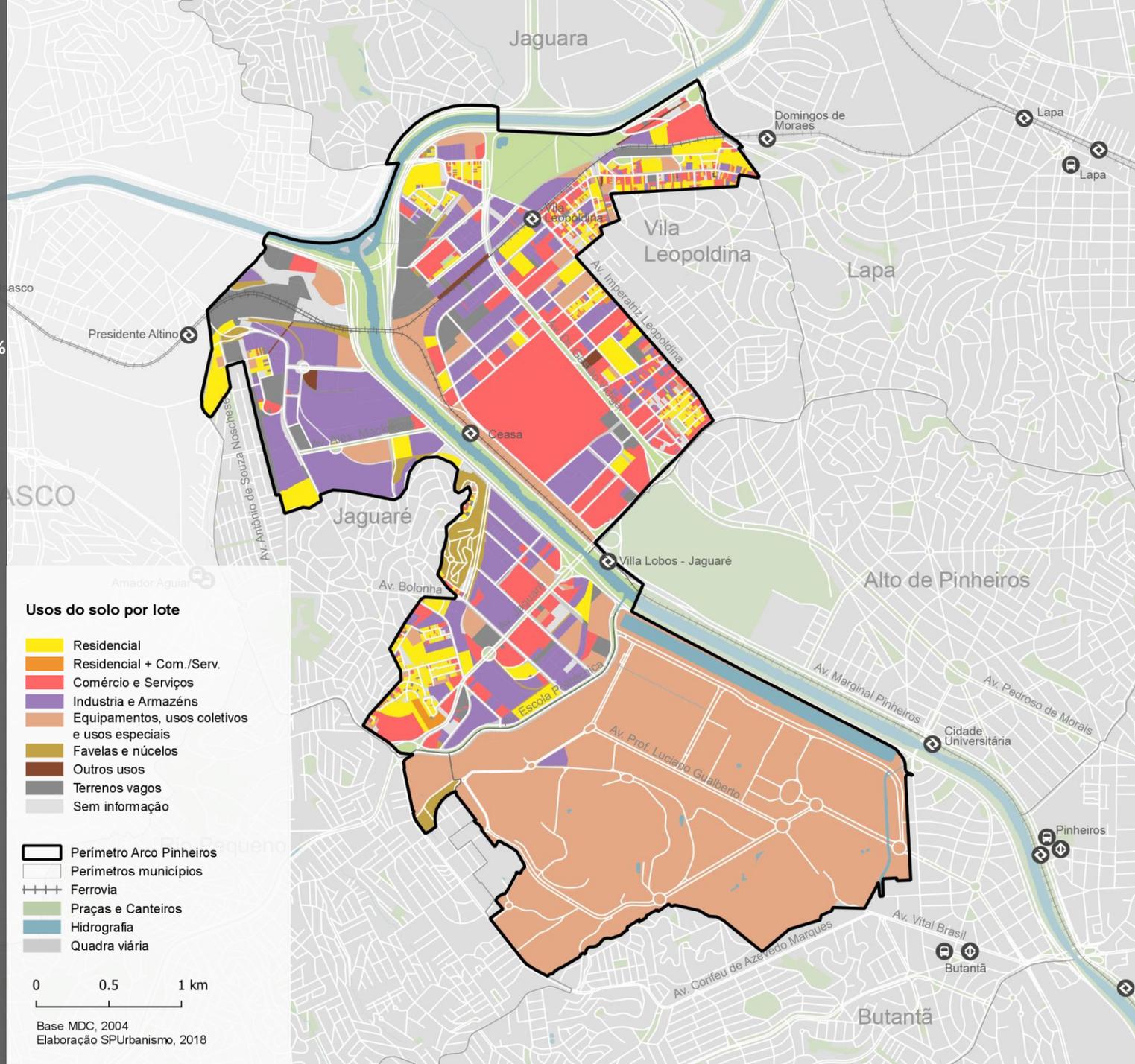


Usos do solo por lote



Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

USO DO SOLO



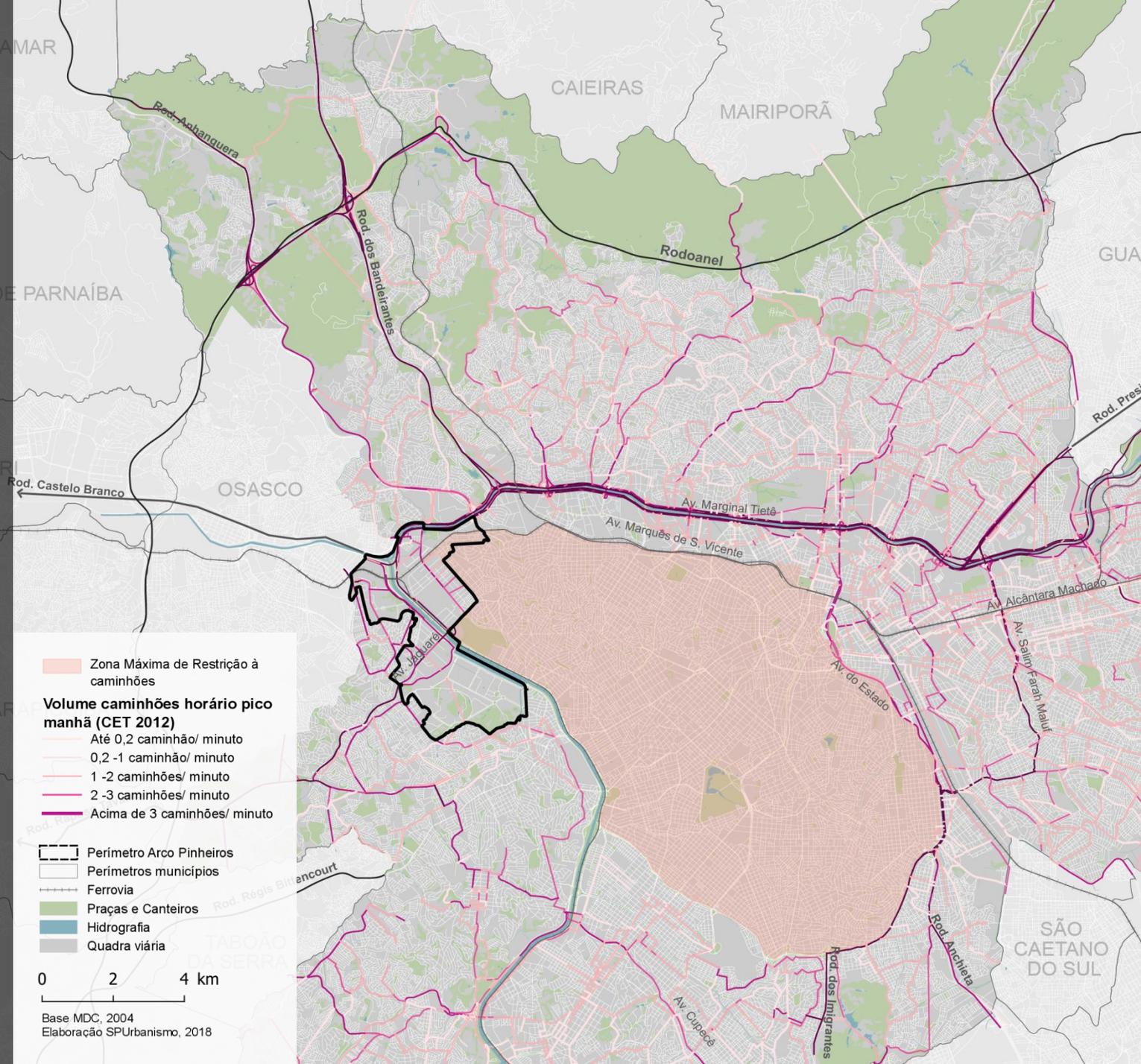
46 mil
viagens geradas
diariamente



168 mil
viagens atraídas
diariamente

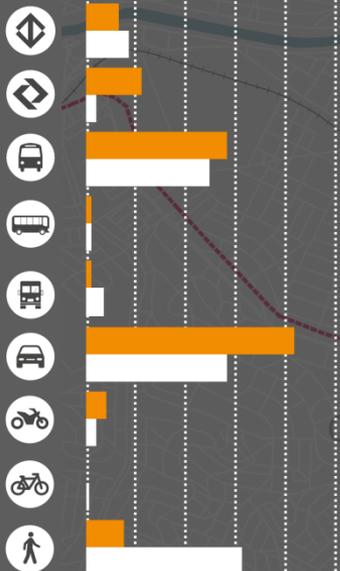


MOBILIDADE



Modo principal de viagens

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



Volume de ônibus no horário de pico manhã

- Até 40
- 40 - 120
- 120 - 160
- 160 - 400
- Acima de 400

Corredor de ônibus projetado / planejado

- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4
- Corredor metropolitano planejado
- Linha linha de metrô existente
- Corredor de ônibus existente

Rede Cicloviária

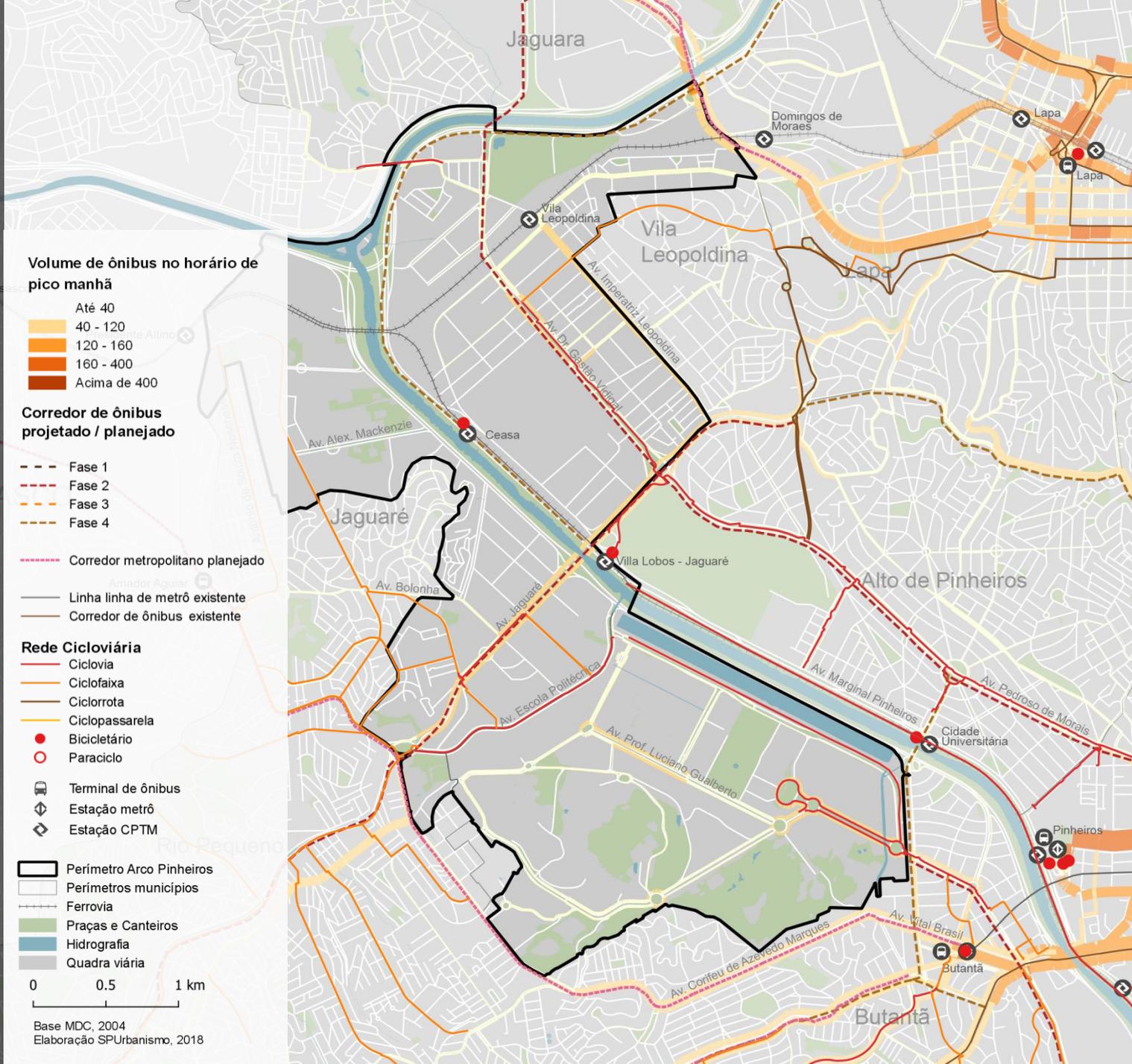
- Ciclovia
- Ciclofaixa
- Ciclorrota
- Ciclopassarela
- Bicicletário
- Paraciclo
- Terminal de ônibus
- ◊ Estação metrô
- ◊ Estação CPTM

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

0 0.5 1 km

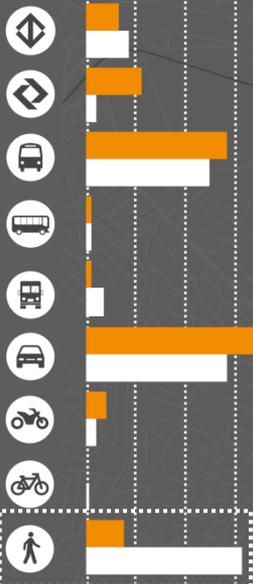
Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

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

Percursos a pé (menor distância)

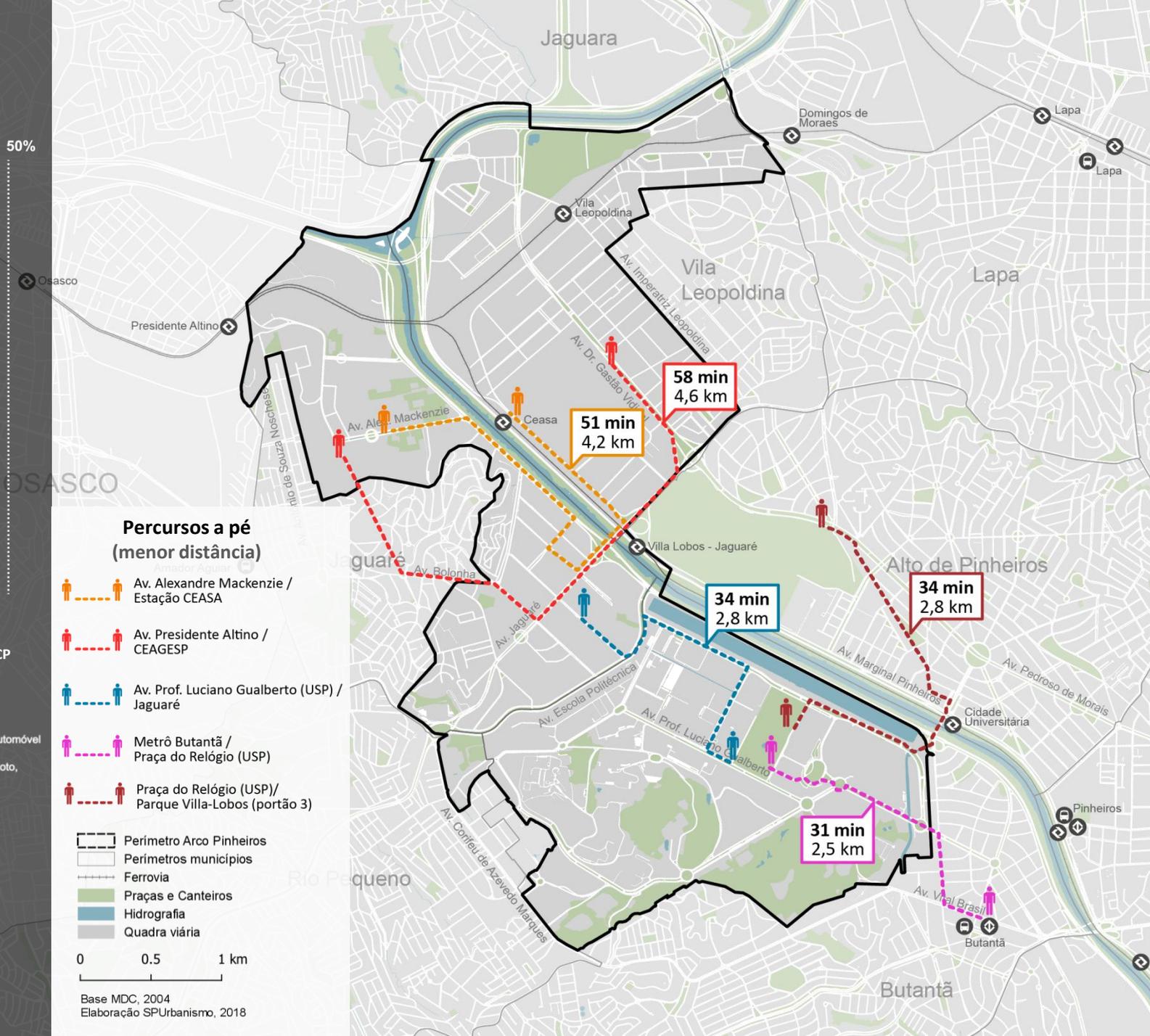
- Av. Alexandre Mackenzie / Estação CEASA
- Av. Presidente Altino / CEAGESP
- Av. Prof. Luciano Gualberto (USP) / Jaguaré
- Metrô Butantã / Praça do Relógio (USP)
- Praça do Relógio (USP) / Parque Villa-Lobos (portão 3)

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

0 0,5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

Pedestre
MOBILIDADE



Área verde por habitante

dos trechos de distritos dentro do perímetro ACP

OMS



12 m²/hab

Jaguaré



18 m²/hab

Vila Leopoldina



37 m²/hab

Butantã



504 m²/hab

Áreas verdes existentes

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

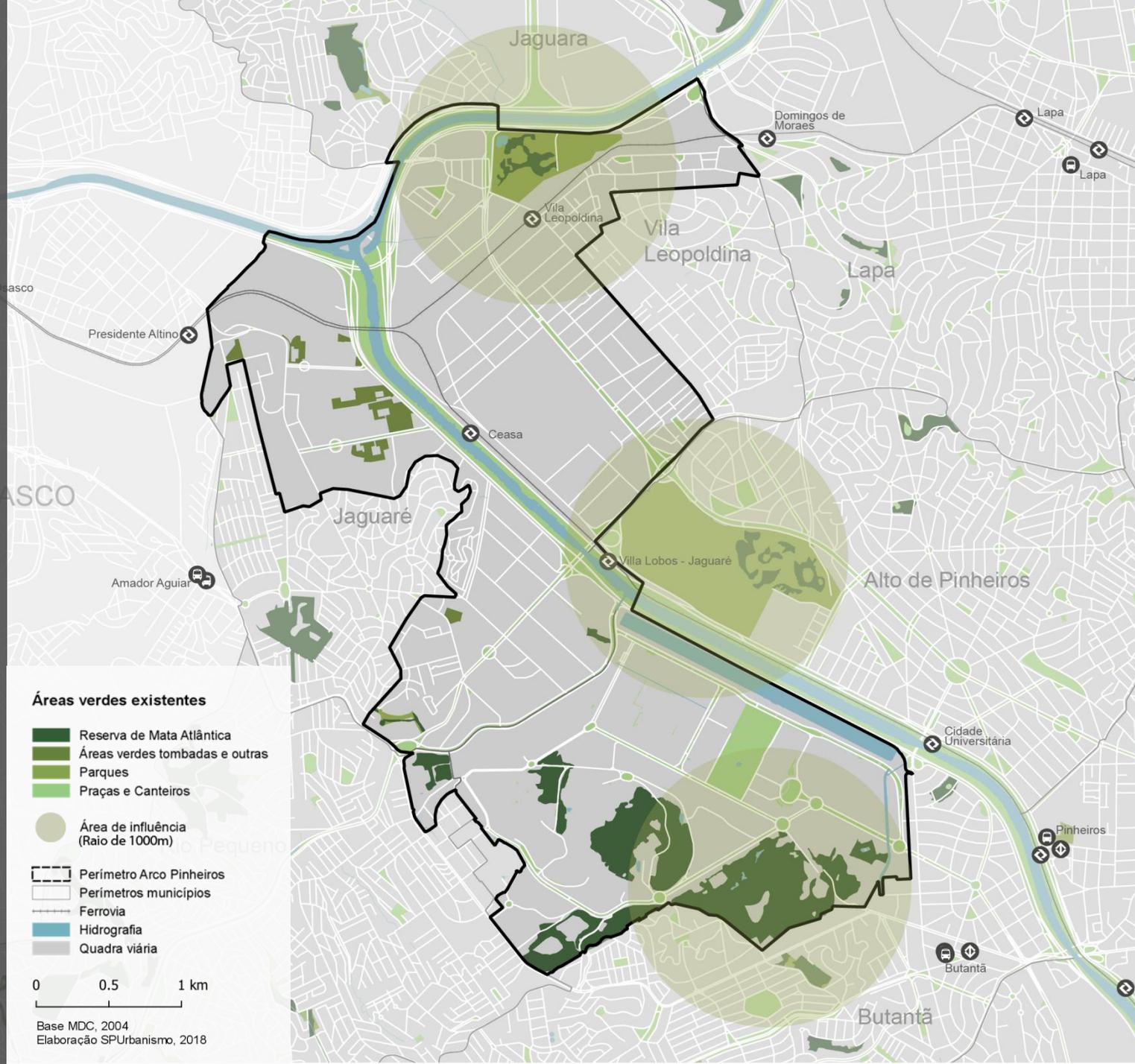
Área de influência (Raio de 1000m)

- Perímetro Arco Pinheiros
- Perímetros municipais
- Ferrovias
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0.5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

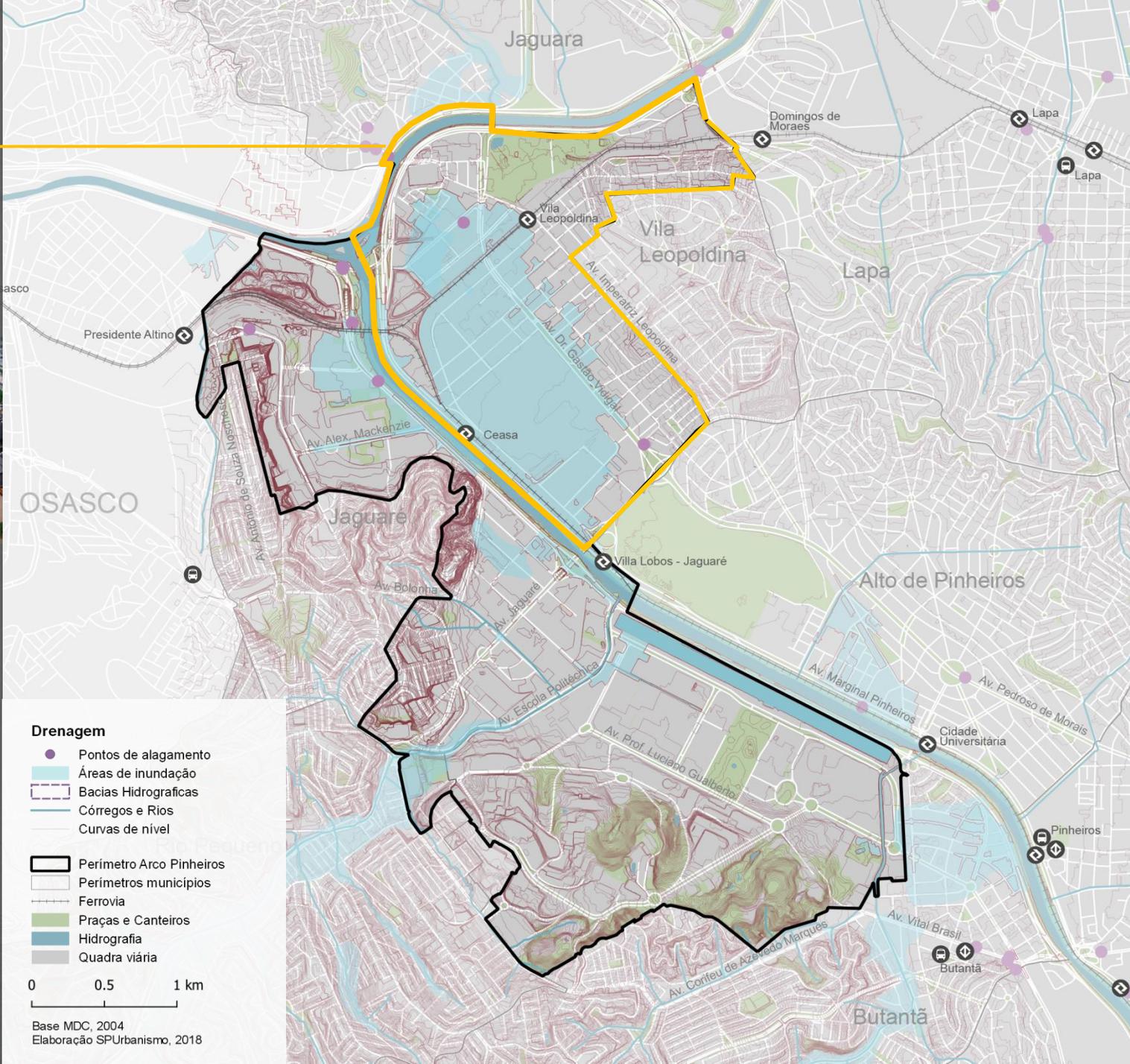
ÁREAS VERDES



Região altamente impermeabilizada,
ocupada por galpões e áreas industriais, que favorecem a elevação da temperatura e a ocorrência de inundações



Enchente no CEAGESP em 2013



- Drenagem**
- Pontos de alagamento
 - Áreas de inundação
 - Bacias Hidrograficas
 - Córregos e Rios
 - Curvas de nível
-
- Perímetro Arco Pinheiros
 - Perímetros municípios
 - Ferrovia
 - Praças e Canteiros
 - Hidrografia
 - Quadra viária

0 0,5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

MEIO FÍSICO

1 Mirante do Jaguaré



2 Conjunto do Casarão Henrique Dumont Villares



3 Antiga Cooperativa Agrícola de Cotia



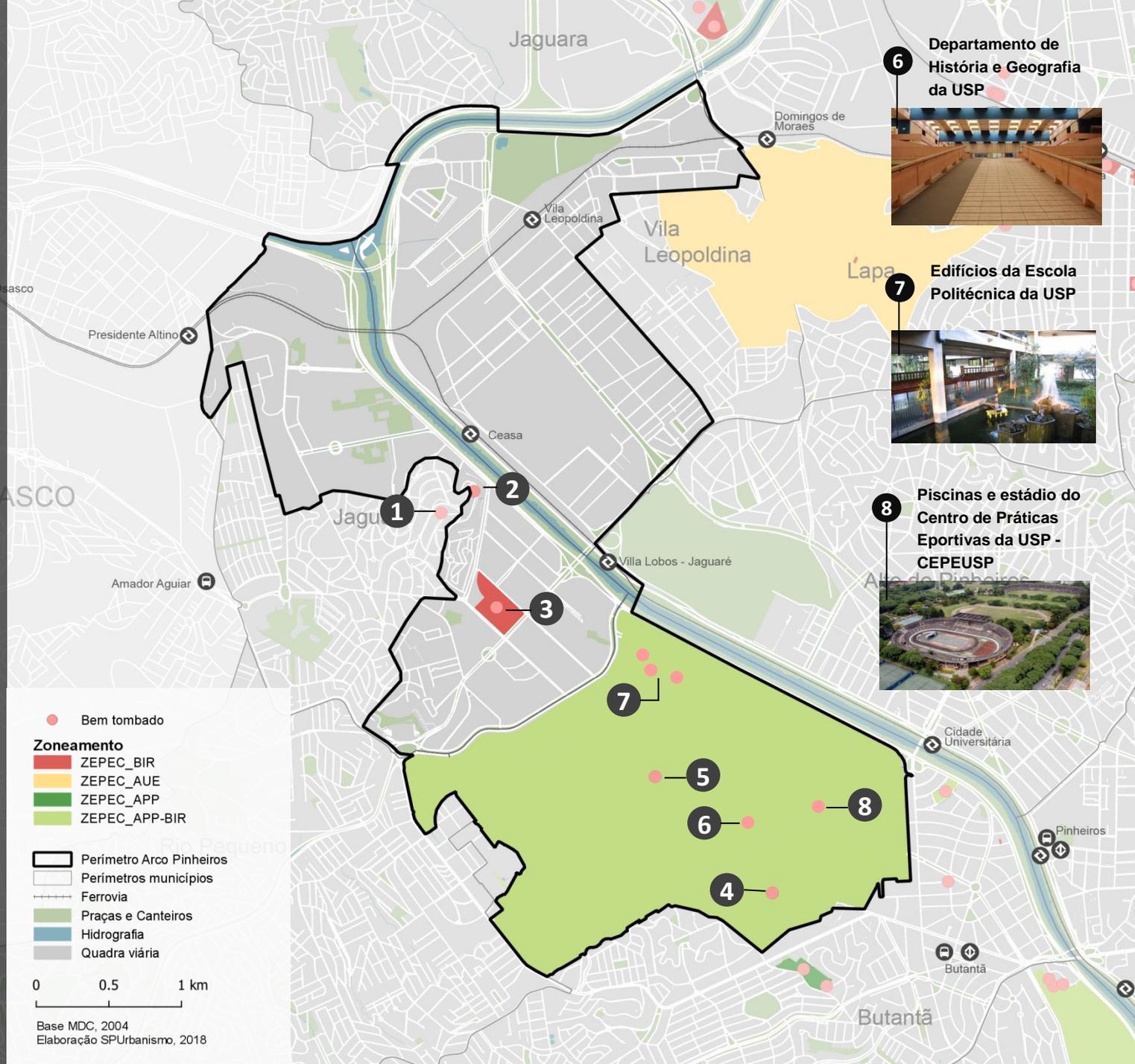
4 Instituto Butantan



5 Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP



BENS TOMBADOS



6 Departamento de História e Geografia da USP



7 Edifícios da Escola Politécnica da USP



8 Piscinas e estádio do Centro de Práticas Esportivas da USP - CEPEUSP



An aerial photograph of a city, likely Pinheiros in São Paulo, Brazil. The image shows a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings and industrial-style structures. A prominent feature is a large river, the Pinheiros River, which flows through the city. A cyan-colored overlay highlights a specific area along the river, indicating a proposed perimeter for a project. The text 'PIU Arco Pinheiros' and 'Perímetro proposto' is overlaid on the image.

PIU Arco Pinheiros
Perímetro proposto



54.883 hab *novo perímetro

36 hab/ha

74 hab/ha (MSP)



90.100 empregos

1,9 empregos/hab



90%

Usos não residenciais



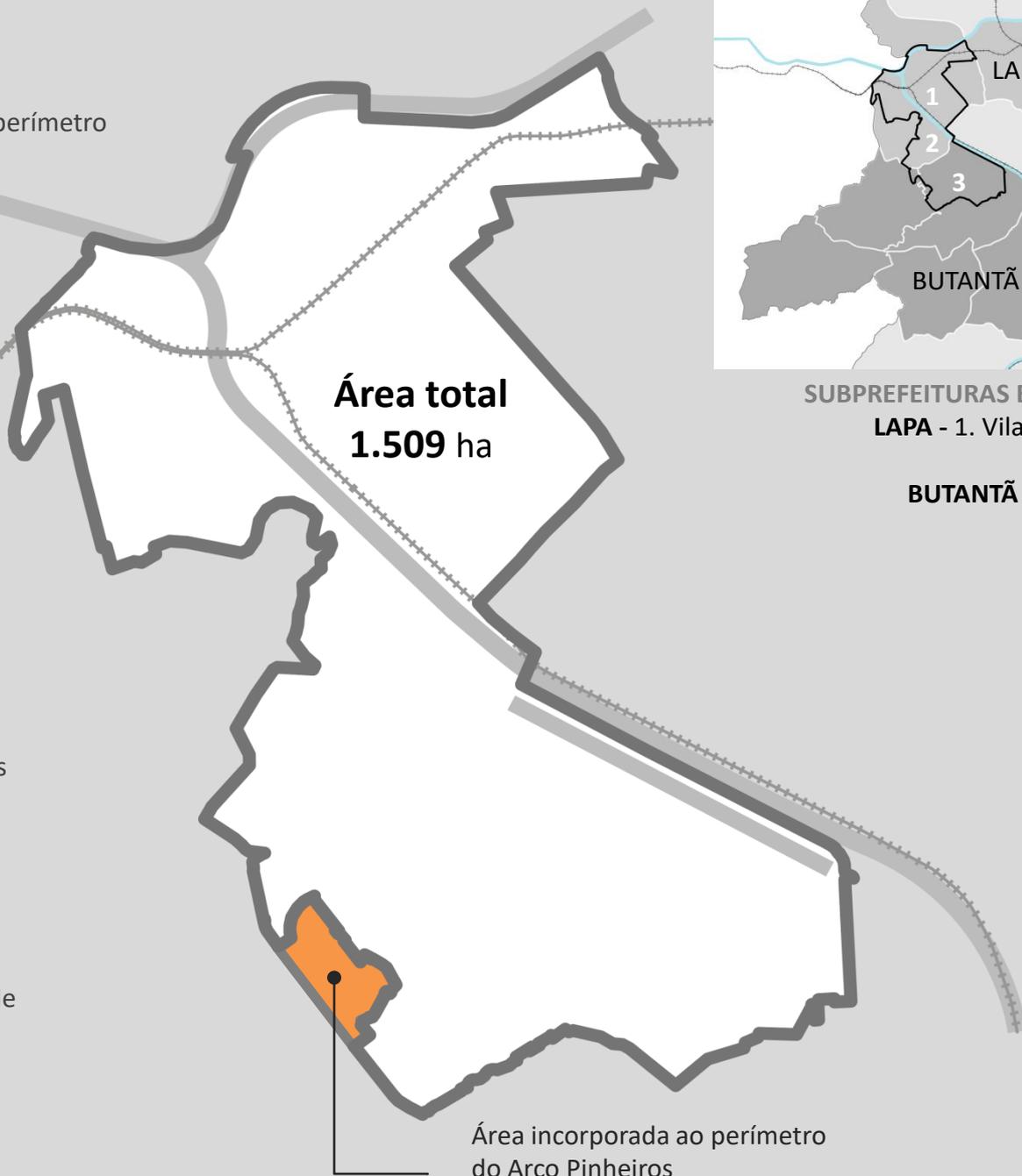
8% usos residenciais

2% favelas e núcleos



9.000 aprox.

Domicílios em áreas de favelas e núcleos



SUBPREFEITURAS E DISTRITOS

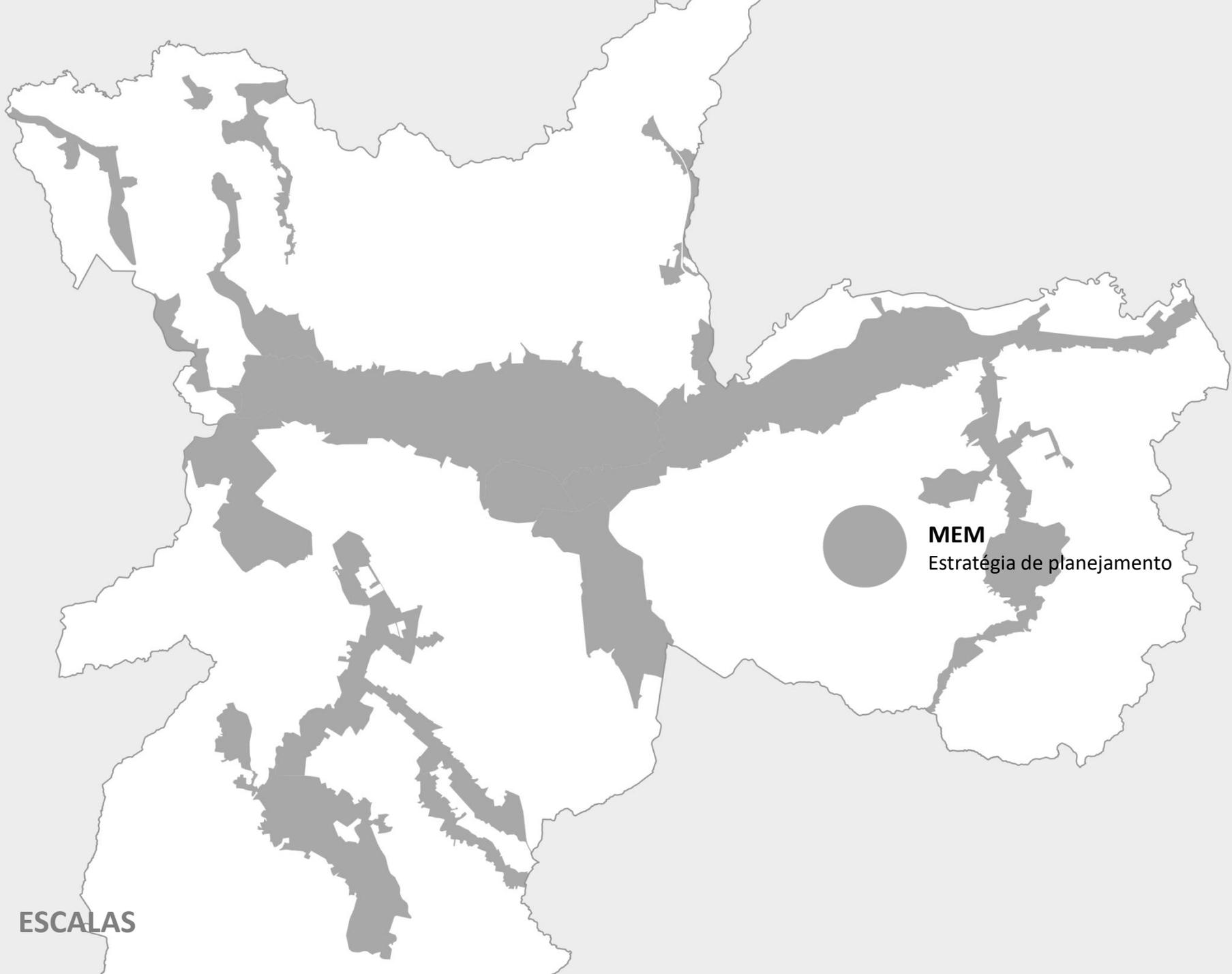
LAPA - 1. Vila Leopoldina

2. Jaguaré

BUTANTÃ - 3. Butantã

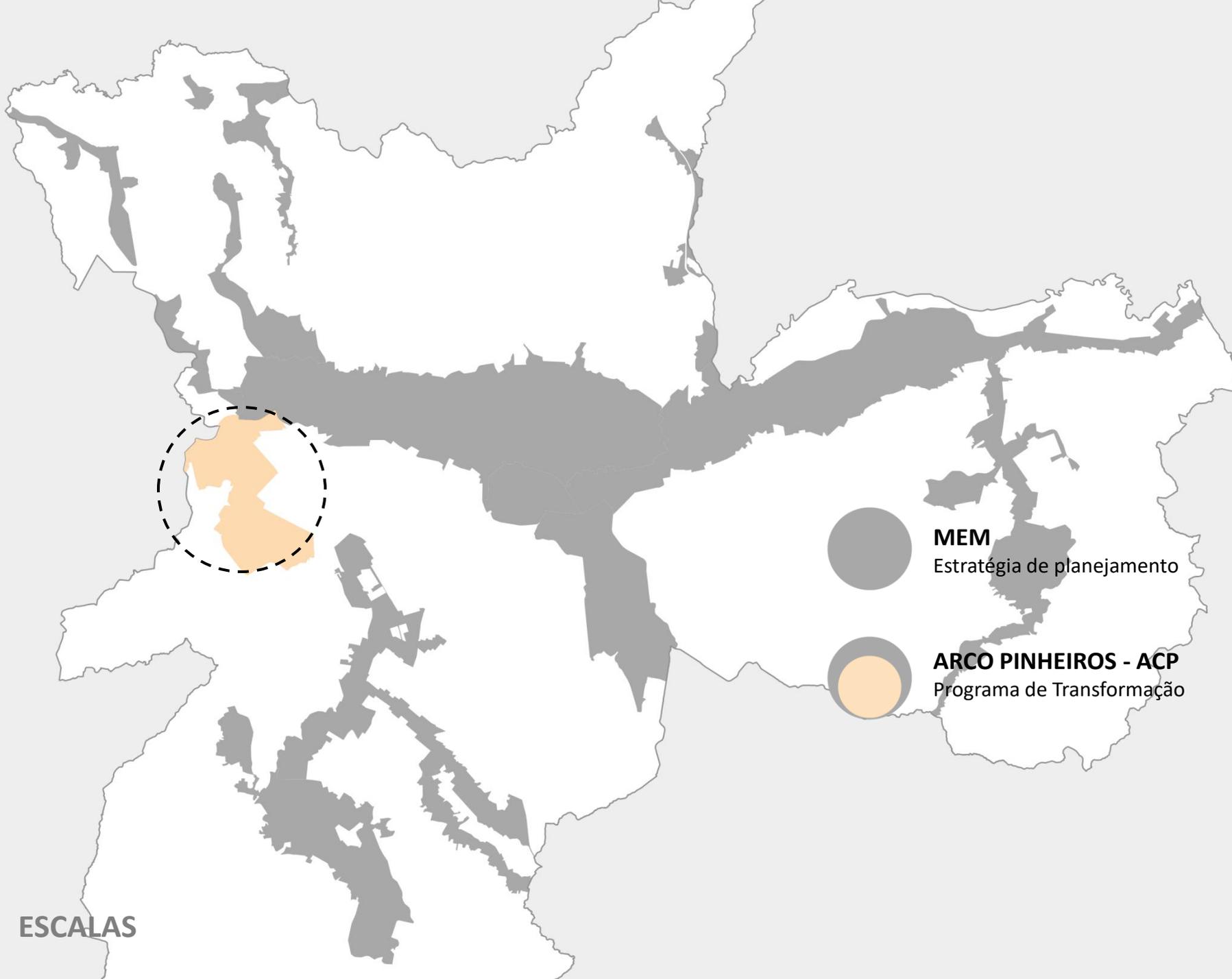
An aerial photograph of a city, likely Pinheiros in São Paulo, Brazil. The image shows a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings and industrial structures. A prominent feature is a large, multi-level highway interchange (PIU) that crosses a wide river. The river flows from the top right towards the bottom left. The overall scene is captured in a monochromatic, light greenish-grey tone, with the text overlaid in the center.

PIU Arco Pinheiros
Estratégia



MEM
Estratégia de planejamento

ESCALAS

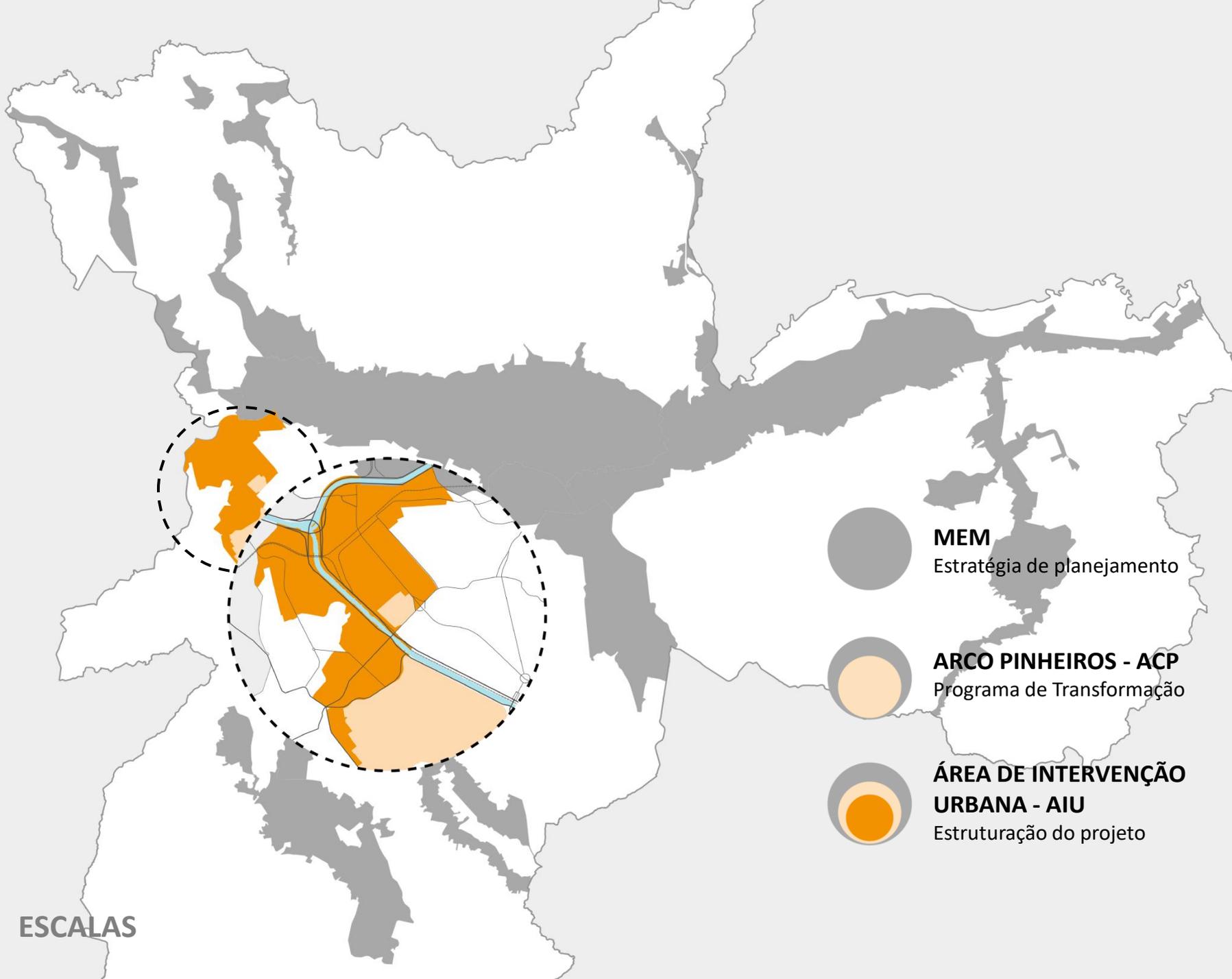


MEM
Estratégia de planejamento



ARCO PINHEIROS - ACP
Programa de Transformação

ESCALAS

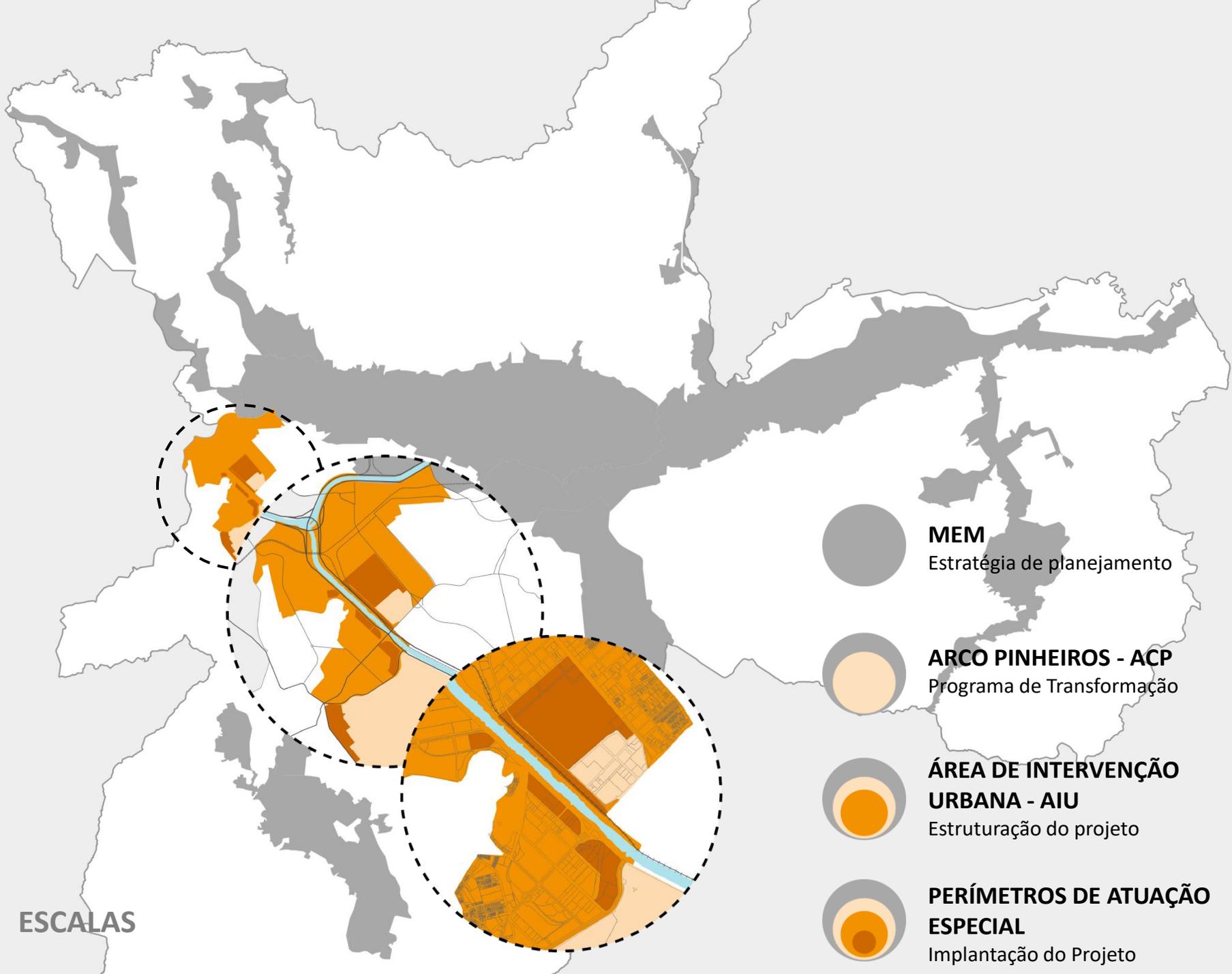


MEM
Estratégia de planejamento

ARCO PINHEIROS - ACP
Programa de Transformação

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - AIU
Estruturação do projeto

ESCALAS



MEM
Estratégia de planejamento



ARCO PINHEIROS - ACP
Programa de Transformação



ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - AIU
Estruturação do projeto



PERÍMETROS DE ATUAÇÃO ESPECIAL
Implantação do Projeto

ESCALAS

An aerial photograph of a city, likely Pinheiros in São Paulo, Brazil. The image shows a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings and industrial-style structures. A prominent feature is a large, multi-level highway interchange with several overpasses and ramps. A river, the Rio Pinheiros, flows through the city, curving from the top right towards the bottom left. The river is highlighted with a light blue/cyan tint. The overall scene is a mix of urban development and infrastructure.

PIU Arco Pinheiros
Objetivos

I **Incremento populacional e construtivo** apoiado na melhoria da infraestrutura, incentivando o melhor aproveitamento da terra urbana;

ADENSAMENTO +
TRANSPORTE



COMBATE À TERRA
OCIOSA



II **Fortalecimento dos polos econômicos e** de implantação de novas atividades econômicas;

POLOS DE
EMPREGO



III **Redução da vulnerabilidade social e** qualificação da moradia;

DIREITO À
MORADIA



HIS + EQUIPAMENTOS +
TRANSPORTE



OBJETIVOS

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;

ARTICULAÇÃO
MODAIS



VI **Recuperação da qualidade ambiental** contemplando implantação de sistema de áreas verdes, mitigação dos problemas de microdrenagem e redução das ilhas de calor;

ATENUAÇÃO DE
ILHAS DE CALOR



NOVAS ÁREAS
VERDES



VI **Ampliação da oferta de equipamentos urbanos e** sociais dando suporte à demanda atual e futura.

REDE DE
EQUIPAMENTOS



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.

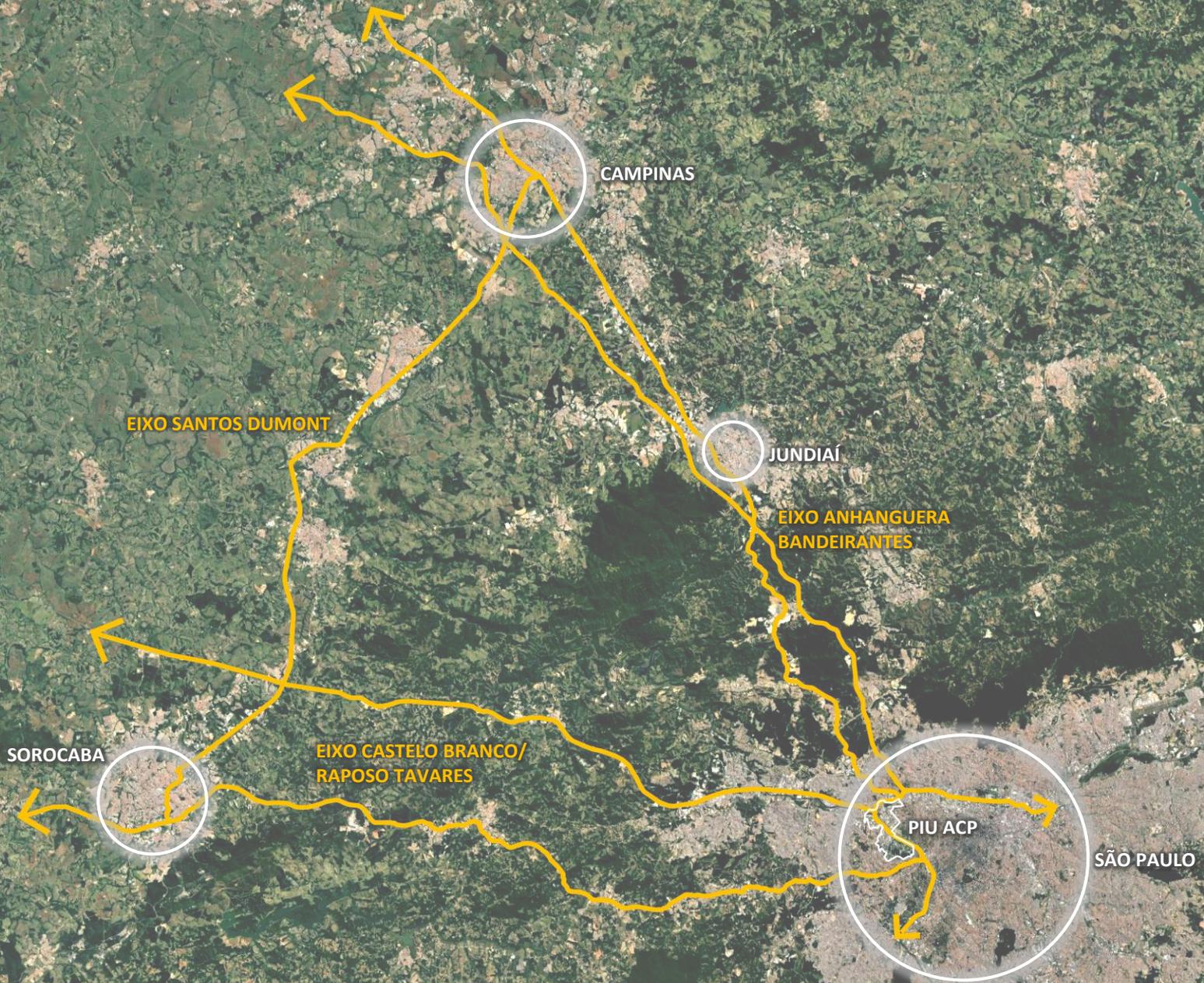
INTEGRAÇÃO E ARTICULAÇÃO
DE BENS CULTURAIS



An aerial photograph of a city, likely Pinheiros in São Paulo, Brazil. The image shows a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings and industrial-style structures. A prominent feature is a large, multi-level highway interchange with several overpasses and ramps. A river flows through the city, curving around the interchange. The entire image has a light green tint. The text 'PIU Arco Pinheiros' and 'Vocação' is overlaid in the center.

PIU Arco Pinheiros
Vocação

**ARTICULAÇÃO DO PIU
ACP COM EIXOS
PRODUTIVOS DA
MACROMETRÓPOLE
PAULISTA**



0 7.5 15 km

Base MDC, 2004
Elaboração: SPURbanismo, 2018

TERRITÓRIOS DE INOVAÇÃO EXISTENTES E POTENCIAIS

COMO ESTIMULAR A FORMAÇÃO DE REDES DE INOVAÇÃO E INTERAÇÃO ENTRE OS AGENTES, CONSIDERANDO O ISOLAMENTO TERRITORIAL EXISTENTE?



1. UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
2. NÚCLEO DO PARQUE TECNOLÓGICO
3. CEAGESP
4. INSTITUTO DE PESQUISAS TECNOLÓGICAS
5. INSTITUTO DE PESQUISAS ENERGÉTICAS E NUCLEARES
6. INSTITUTO BUTANTAN
7. ZPI JAGUARÉ

POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL – Art. 175 e 176

- **Reforçar o papel** do Município como **centro industrial, comercial, de serviços, de conhecimento, de criação e inovação**
- **Investir em infraestrutura** para minimizar as deseconomias de aglomeração presentes no Município
- **Proteger as áreas industriais** em funcionamento e estimular sua expansão
- **Potencializar a capacidade criativa**, o conhecimento científico e tecnológico e a inovação

POLOS ECON. CRIATIVA – Art. 182

- Fomentar a **diversidade cultural e o potencial criativo e inovador**, o desenvolvimento humano, a inclusão social e a sustentabilidade
- Estimular a formação e o **desenvolvimento de outros distritos criativos**
- Estimular o setor empresarial a **valorizar seus ativos criativos e inovadores** com a finalidade de **promover a competitividade**

PARQUES TECNOLÓGICOS – Art. 187

- Concentrar em **áreas estratégicas empresas e instituições** voltadas às **atividades de pesquisa, desenvolvimento e inovação**
- Criar **novas oportunidades de negócios** e fomentar o **empreendedorismo e incubar novas empresas** inovadoras
- Aumentar a **sinergia entre instituições de ciência e tecnologia e empresas**
- Construir **espaços atraentes para profissionais do conhecimento emergente**

EXISTENTE

VOCAÇÃO

CONDICIONANTES

O QUE FALTA?

UNIVERSIDADE
INDÚSTRIA
TERRA DISPONÍVEL

TERRITÓRIO
DE
INOVAÇÃO

URBANIDADE
DIVERSIDADE, ESPAÇOS
DE ENCONTRO

MOBILIDADE
TRANSPORTE PÚBLICO
DE MÉDIA OU ALTA
CAPACIDADE,
CAMINHABILIDADE

COOPERAÇÃO
UNIVERSIDADE
GOVERNO
EMPRESAS

- Habitação (diversidade)
- Comércio e serviços de âmbito local
- Equipamentos públicos
- Praças

- Conexão entre modais
- Abertura de novas vias
- Passeios qualificados e confortáveis (amplos, seguros, sombreados)

- Adequação do instrumento urbanístico à política urbana (PDE Art. 187 188)
- Gestão coordenada

ESPAÇO URBANO É PROTAGONISTA DO PROCESSO DE INOVAÇÃO

ÊNFASE NA INTERAÇÃO ENTRE OS AGENTES

**REDES DE INOVAÇÃO:
RELAÇÕES DE COOPERAÇÃO, CONCORRÊNCIA E
INTERAÇÃO ENTRE OS AGENTES INOVATIVOS**

**TECNOLOGIA, TALENTO
E TOLERÂNCIA**



Pavilhão Central da CEAGESP



STATION F – Paris. Maior Campus de startups do mundo

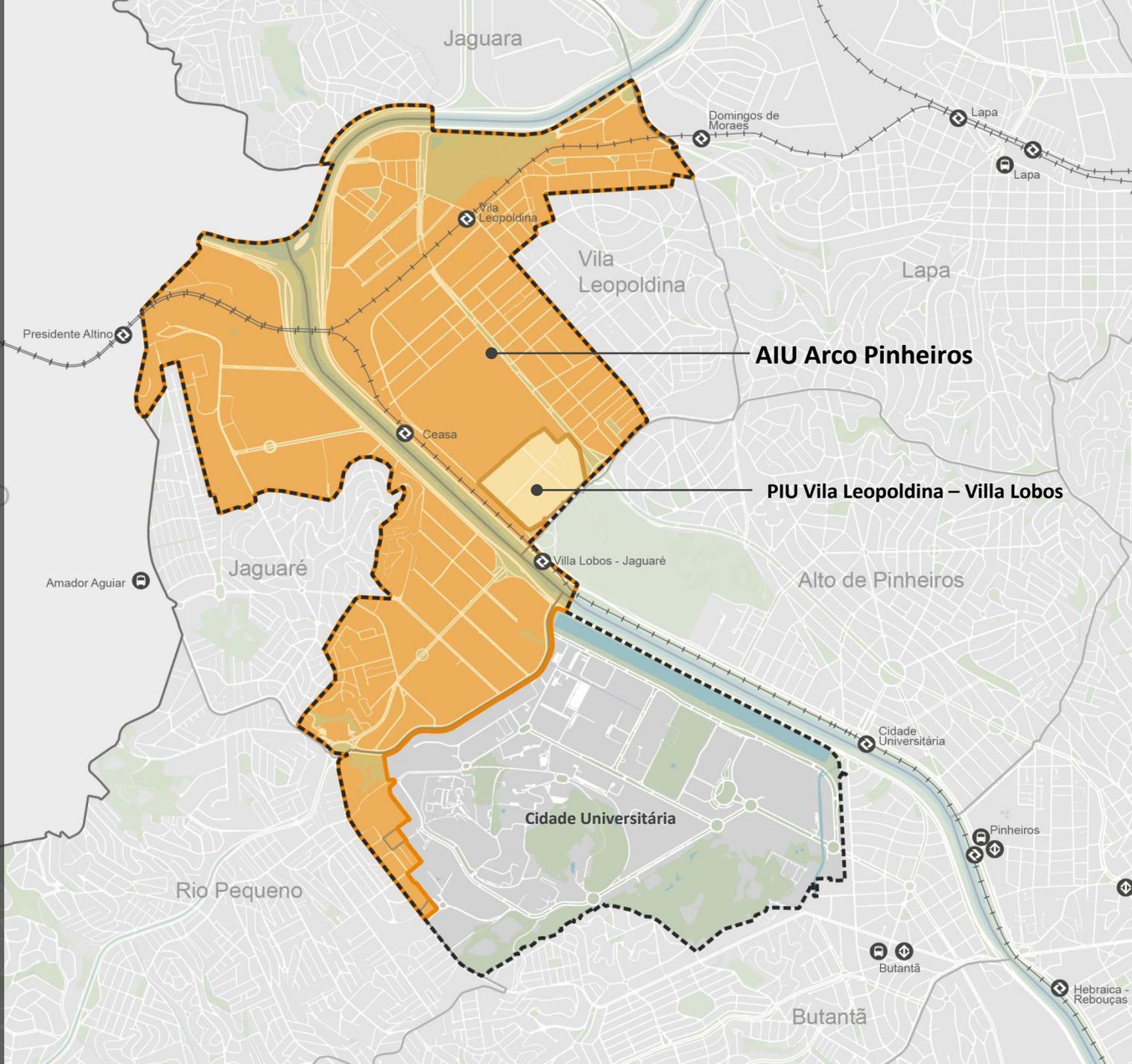
An aerial photograph of a city, likely Pinheiros in São Paulo, Brazil. The image shows a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings and industrial-style structures. A prominent feature is a large, multi-level highway interchange with several overpasses and ramps. A river flows through the city, curving from the top right towards the bottom left. The river is highlighted with a semi-transparent teal color. The overall scene is a mix of urban development and infrastructure.

PIU Arco Pinheiros
AIU

Área de Intervenção Urbana

- Estruturação do projeto
- Intervenções
- Parâmetros urbanísticos
- Instrumentos de financiamento
- Modelo de gestão democrática

AIU



An aerial photograph of a city, likely Pinheiros in São Paulo, Brazil. The image shows a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings and industrial-style buildings. A prominent feature is a large, multi-level highway interchange with several overpasses. A river, the Rio Pinheiros, flows through the city, highlighted in a light blue color. The overall scene is a mix of urban development and infrastructure.

PIU Arco Pinheiros

AIU

Programa de intervenções

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

REDE DE
MOBILIDADE



REDE DE
ESPAÇOS
PÚBLICOS



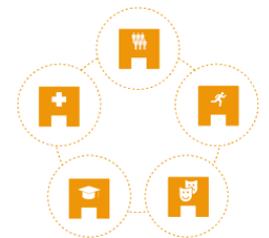
REDE
HÍDRICA

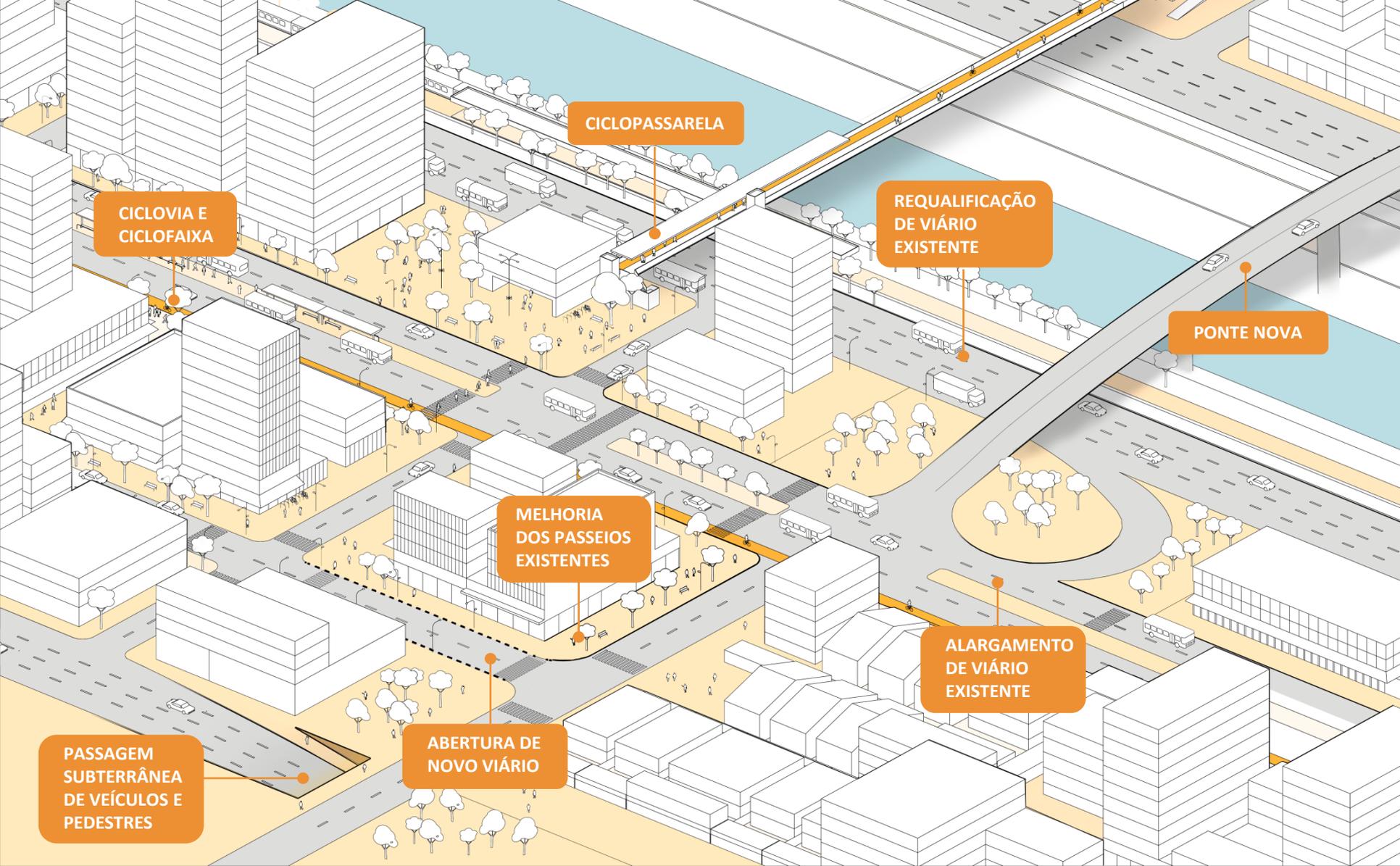


HABITAÇÃO



EQUIPAMENTOS
PÚBLICOS





**PROGRAMA DE
INTERVENÇÕES**

**REDE DE
MOBILIDADE**

Rede de Mobilidade

- Abertura de novo viário
- Alargamento de viário existente
- Requalificação de viário existente
- Melhoria dos passeios existentes
- Ponte nova
- Passagem sub. de veículos e pedestres
- Ciclopassarela

- Ferrovia
- Terminal de ônibus existente
- Estação de Metrô existente
- Estação da CPTM existente
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

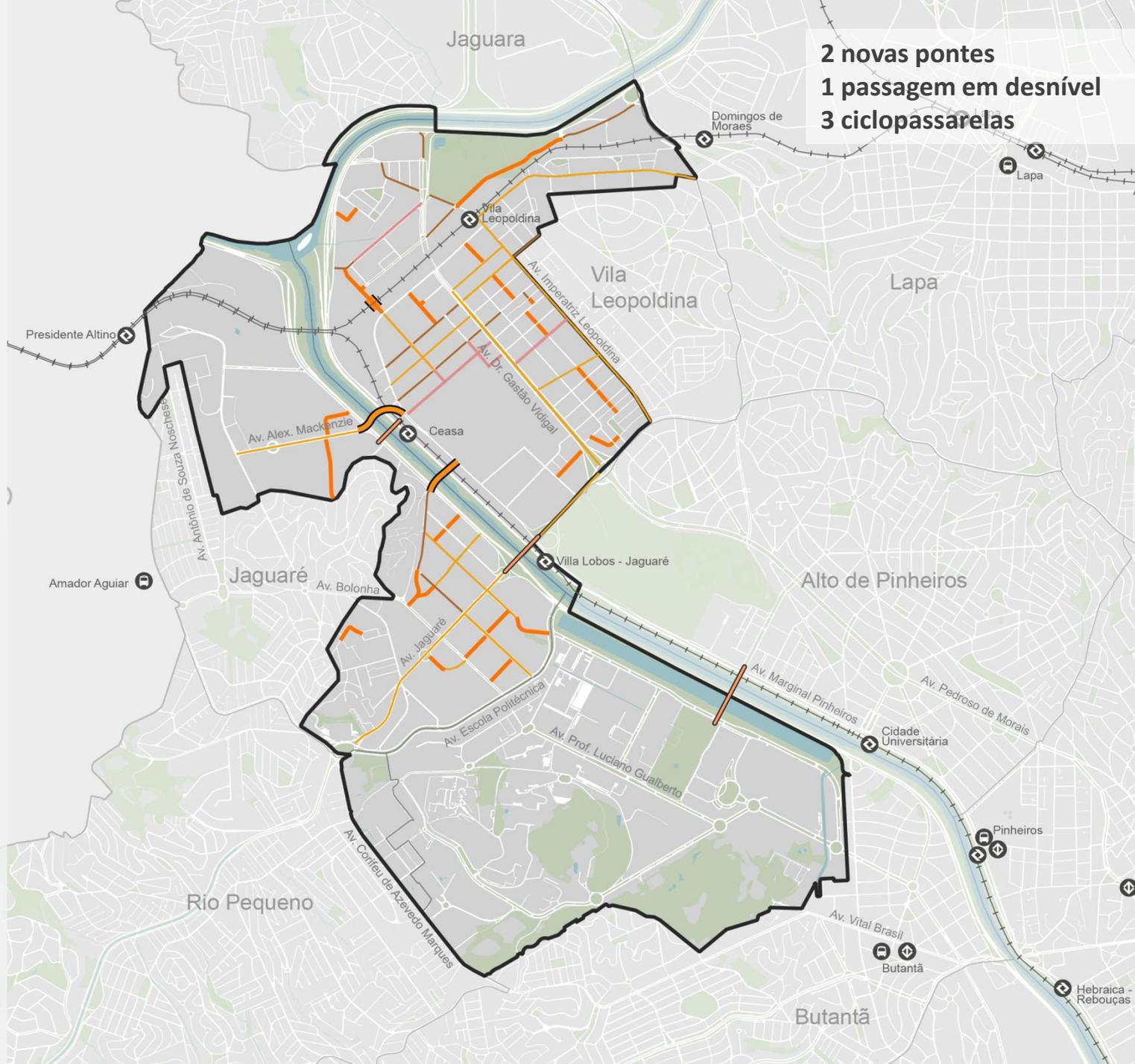
0 0.5 1 km

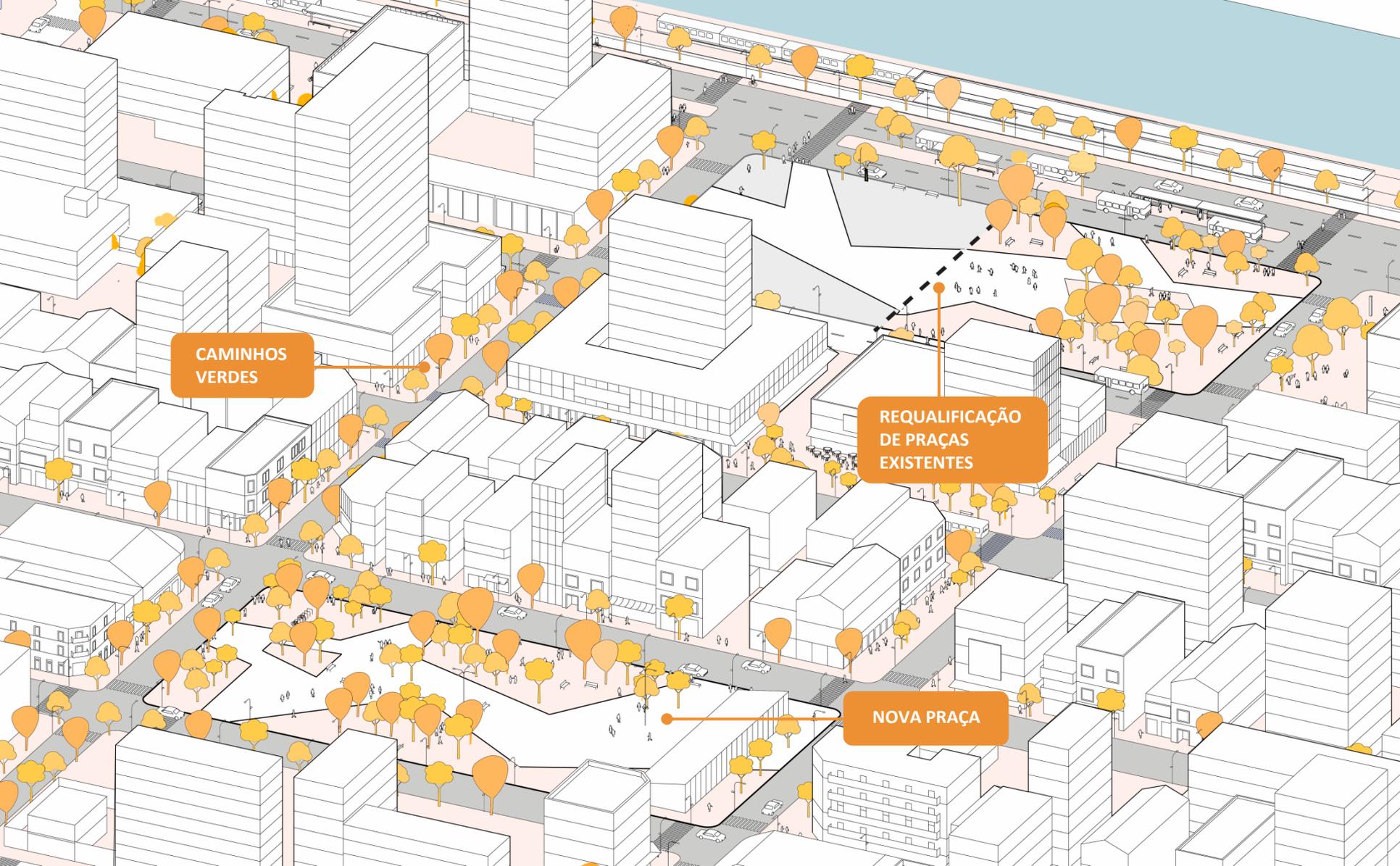
Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

2 novas pontes
1 passagem em desnível
3 ciclopassarelas

REDE DE MOBILIDADE

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES





**PROGRAMA DE
INTERVENÇÕES**

**REDE DE
ESPAÇOS
PÚBLICOS**

Rede de espaços públicos

-  Praças novas
-  Requalificação de praças existentes
-  Caminhos verdes
-  Ferrovia
-  Terminal de ônibus existente
-  Estação de Metrô existente
-  Estação da CPTM existente
-  Parques, praças e canteiros
-  Hidrografia
-  Quadra viária

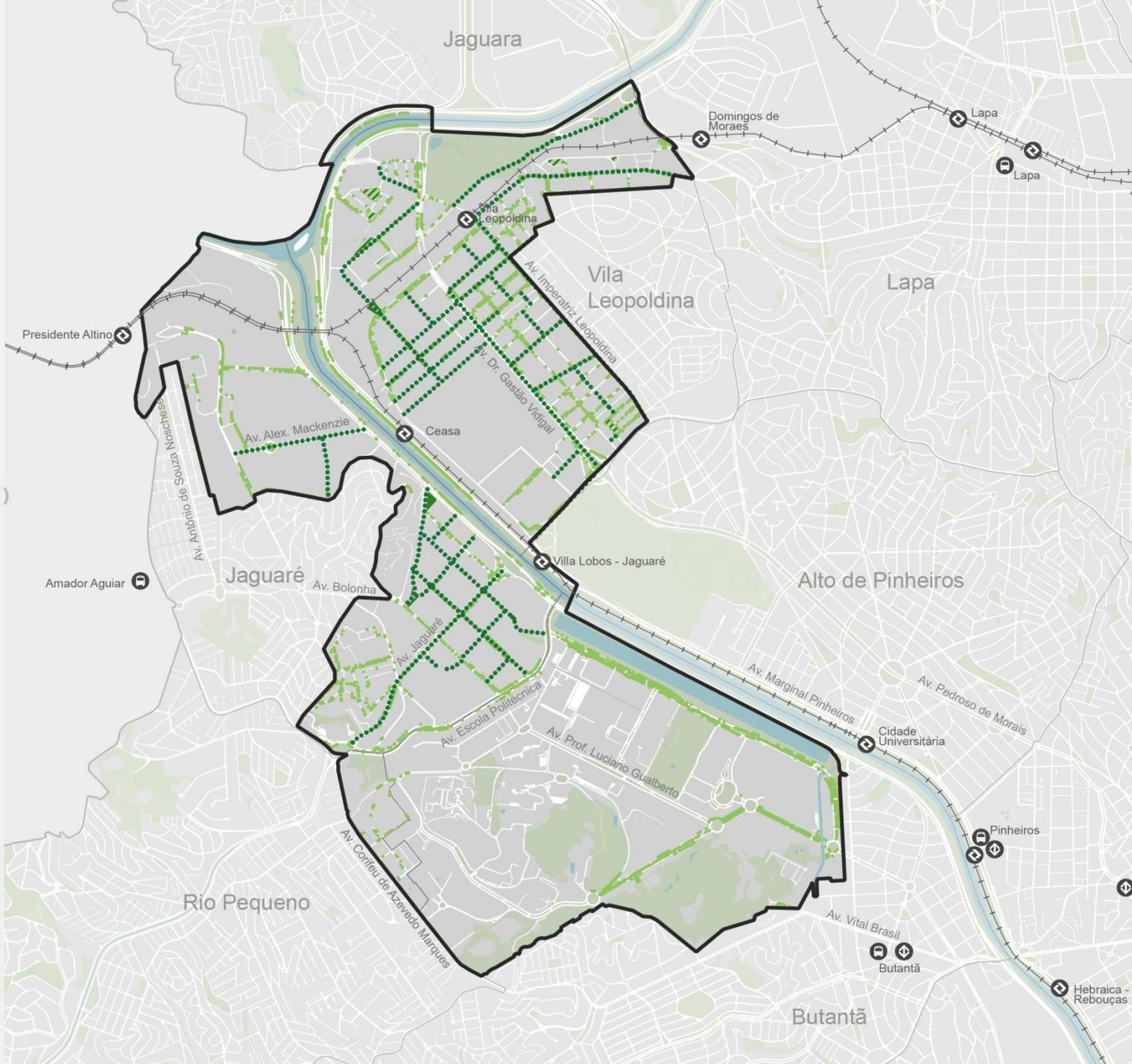
0 0.5 1 km

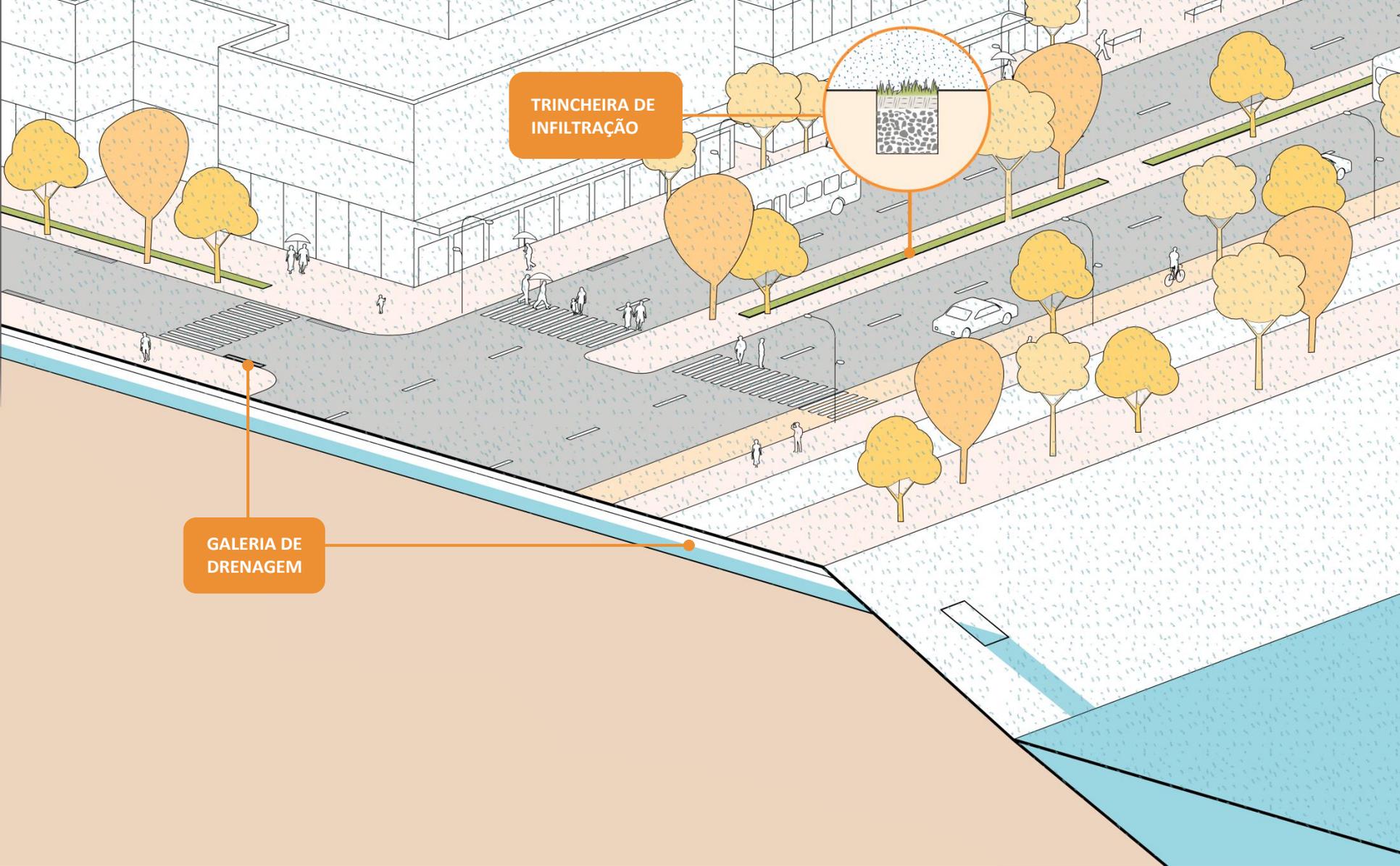
Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

OSASCO

REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES





**PROGRAMA DE
INTERVENÇÕES**

**REDE
HÍDRICA**

Rede Hídrica

Trincheiras de infiltração

Galeria de drenagem

Ferrovia

Terminal de ônibus existente

Estação de Metrô existente

Estação da CPTM existente

Parques, praças e canteiros

Hidrografia

Quadra viária

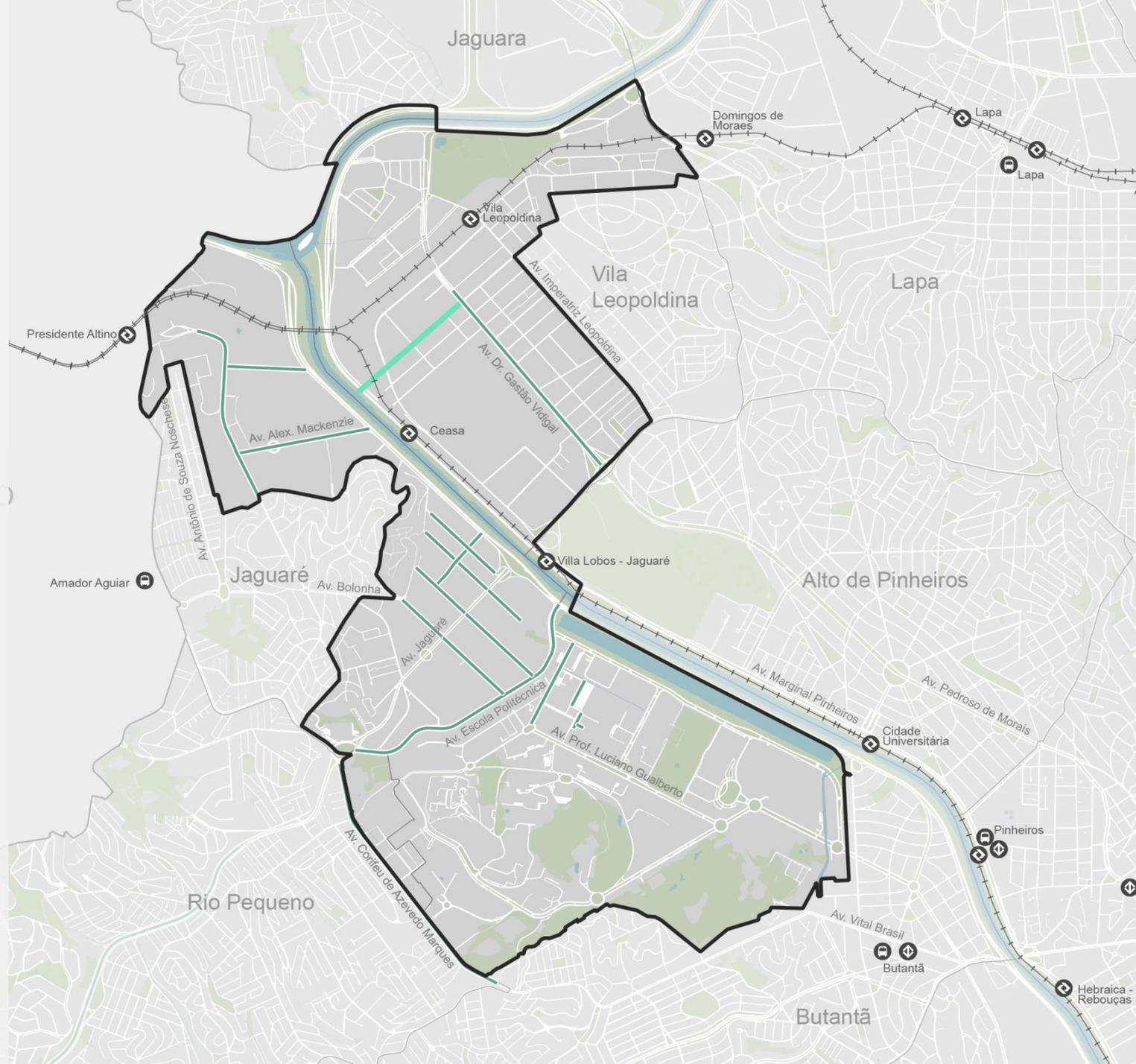
0 0.5 1 km

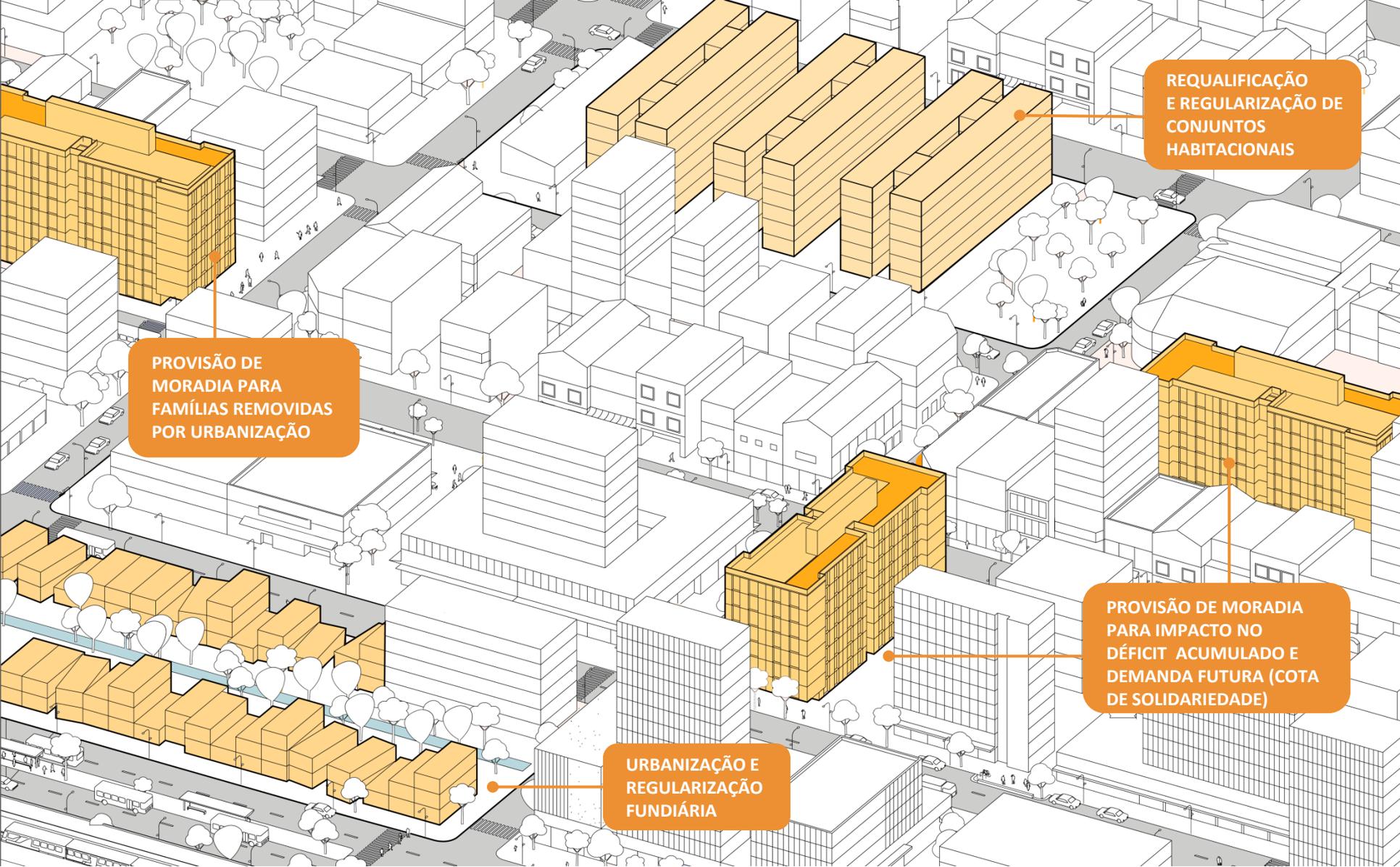
Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

DRENAGEM

Rede Hídrica

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES





REQUALIFICAÇÃO
E REGULARIZAÇÃO DE
CONJUNTOS
HABITACIONAIS

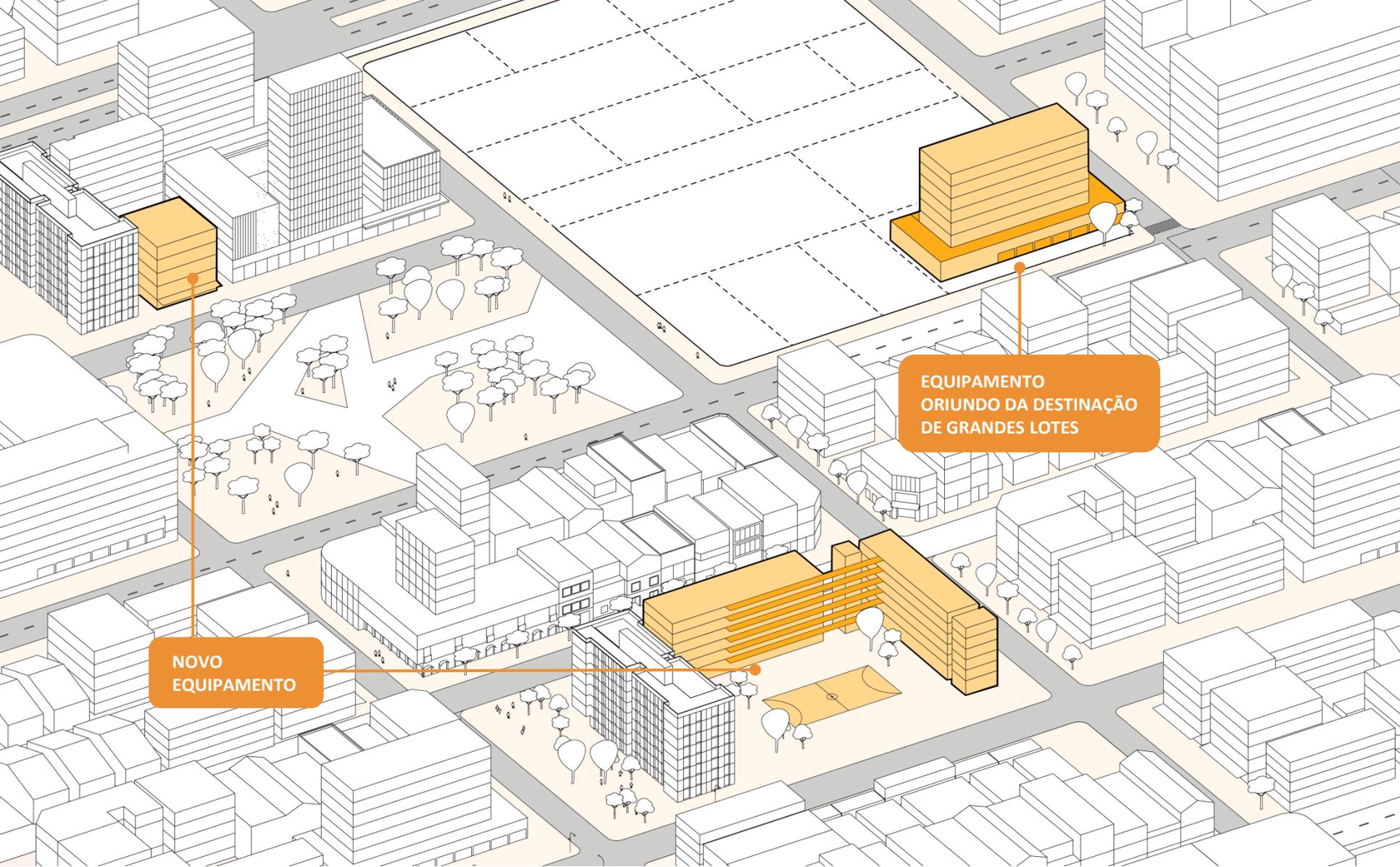
PROVISÃO DE
MORADIA PARA
FAMÍLIAS REMOVIDAS
POR URBANIZAÇÃO

URBANIZAÇÃO E
REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA

PROVISÃO DE MORADIA
PARA IMPACTO NO
DÉFICIT ACUMULADO E
DEMANDA FUTURA (COTA
DE SOLIDARIEDADE)

PROGRAMA DE
INTERVENÇÕES

HABITAÇÃO



NOVO
EQUIPAMENTO

EQUIPAMENTO
ORIUNDO DA DESTINAÇÃO
DE GRANDES LOTES

PROGRAMA DE
INTERVENÇÕES

EQUIPAMENTOS
PÚBLICOS

Equipamentos Públicos

- Novos equipamentos

Habitação

- Intervenção integrada em assentamentos precários
- Provisão de moradias
- Áreas potenciais de cota de solidariedade

ZEIS - Zonas especiais de interesse social

- ZEIS1
- ZEIS2
- ZEIS3
- ZEIS5

Perímetros de Atuação Especial

- AEIs - Áreas de estruturação local

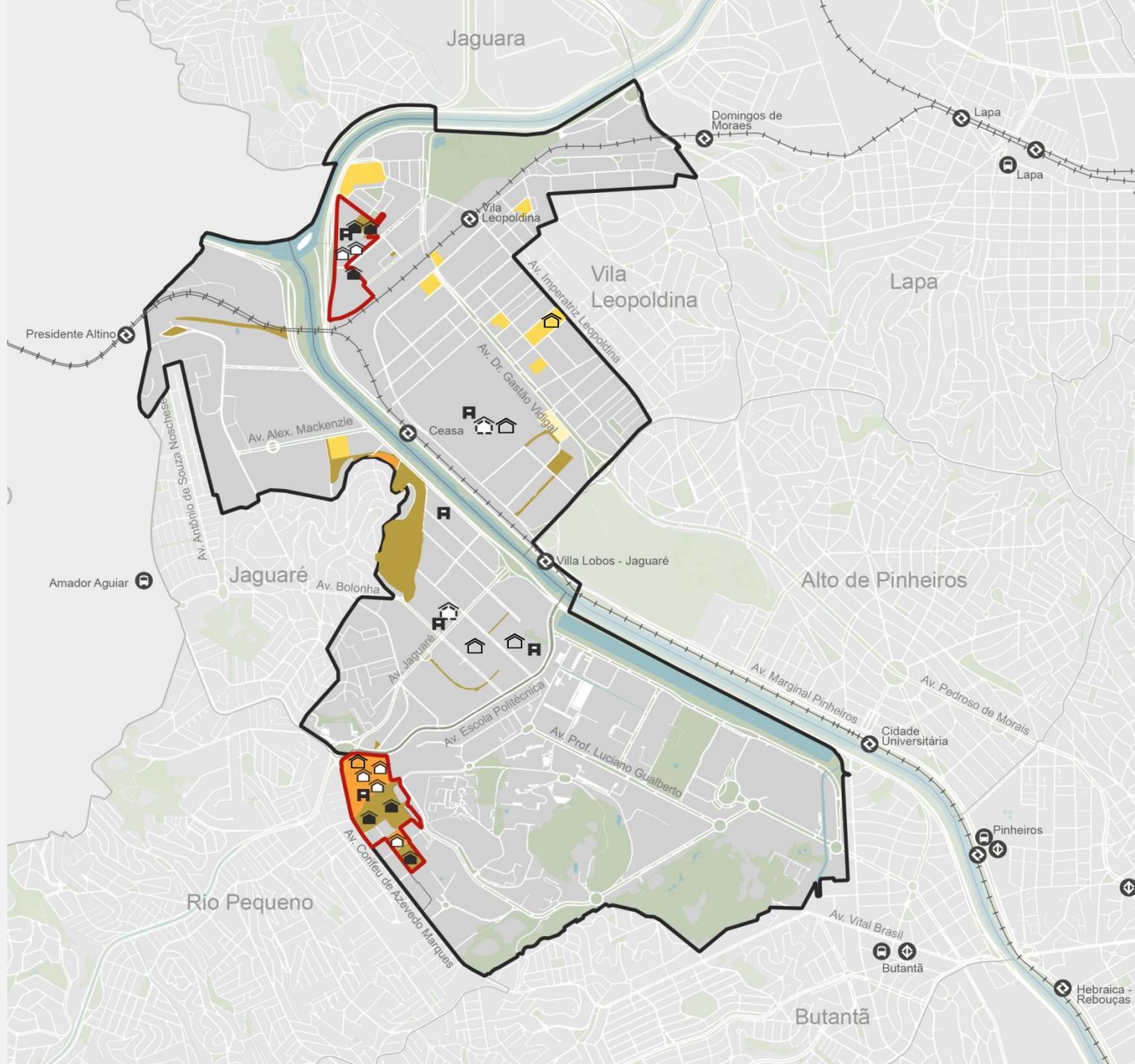
- Ferrovia
- Terminal de ônibus existente
- Estação de Metrô existente
- Estação da CPTM existente
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0.5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

HABITAÇÃO + EQUIPAMENTOS

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES



Rede de Mobilidade

- Abertura de novo viário
- Alargamento de viário existente
- Requalificação de viário existente
- Melhoria dos passeios existentes
- Ponte nova
- Passagem sub. de veículos e pedestres
- Ciclopassarela
- Ciclovía e Ciclofaixa

Rede de Espaços Públicos

- Praças novas
- Requalificação de praças existentes
- Caminhos verdes

Rede Hídrica

- Trincheiras de infiltração
- Galerias de drenagem

Equipamentos Públicos

- Novos equipamentos

Habitação

- Intervenção integrada em assentamentos precários
- Provisão de moradias
- Áreas potenciais de cota de solidariedade

Perímetros de Atuação Especial

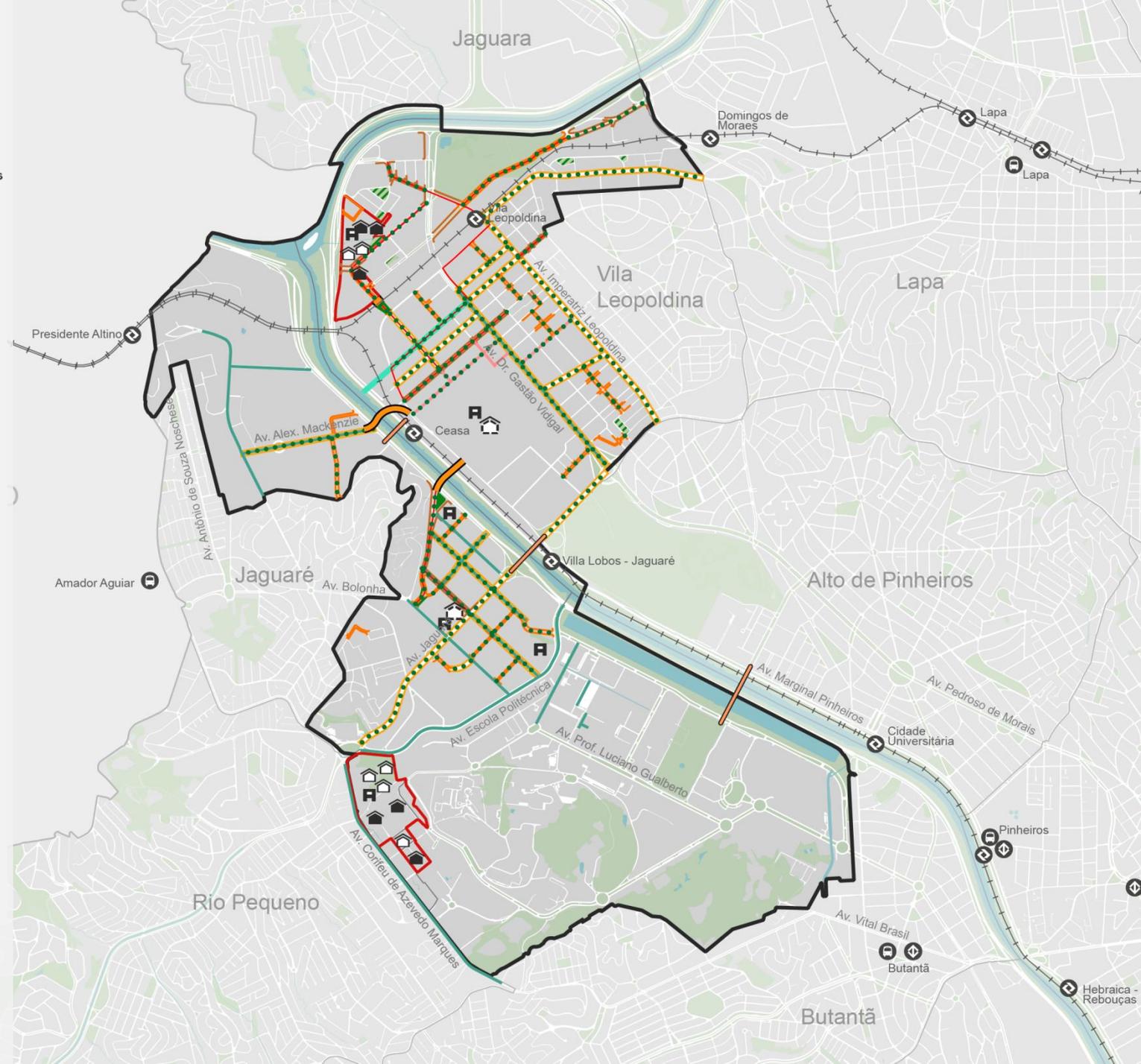
- AELs - Áreas de estruturação local

- Ferrovia
- Terminal de ônibus existente
- Estação de Metrô existente
- Estação da CPTM existente
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0,5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES



An aerial photograph of a city, likely in Brazil, showing a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings. A prominent feature is a large, multi-level highway interchange with several overpasses. A river flows through the city, curving around the interchange. The river is highlighted with a light blue tint. The overall scene is a mix of urban development and infrastructure.

PIU Arco Pinheiros

AIU

Regramento urbanístico

Usos do solo significativos

- Residencial Vertical
- Comércio e Serviços Verticais
- Comércio e Serviços Horiz. Signific.
- Res + Com/Serv Significativos
- Base Produtiva Ativa
- Equipamentos e Usos especiais
- Protocolados Significativos
- Assentamentos Precários

Estrutura Fundiária

Lotes com até 500m²

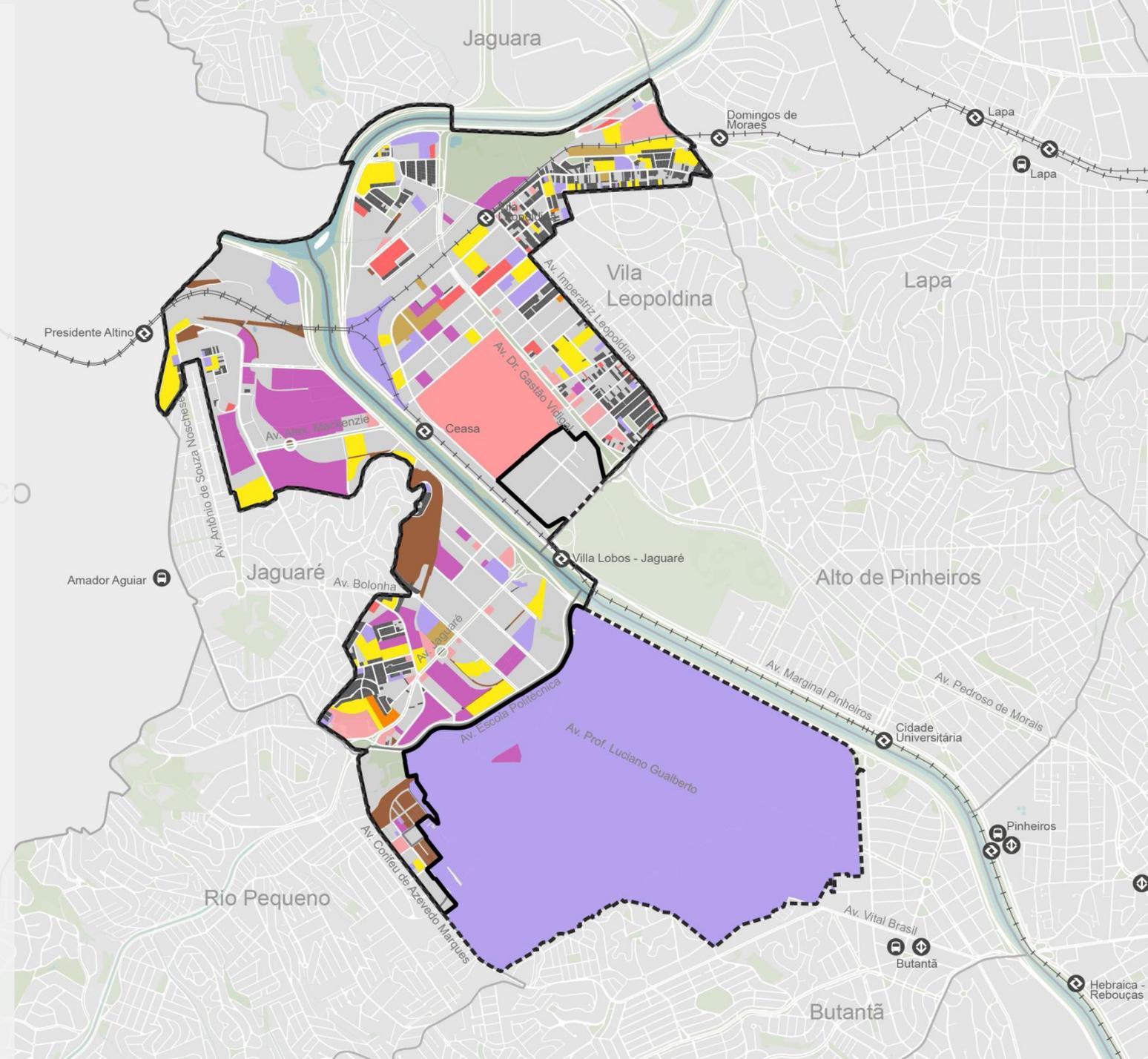
- AIU Arco Pinheiros
- Perímetro Arco Pinheiros

- Ferrovia
- Terminal de ônibus existente
- Estação de Metrô existente
- Estação da CPTM existente
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0.5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

USO DO SOLO AIU

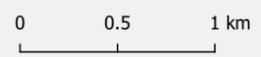


Potencial de transformação

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

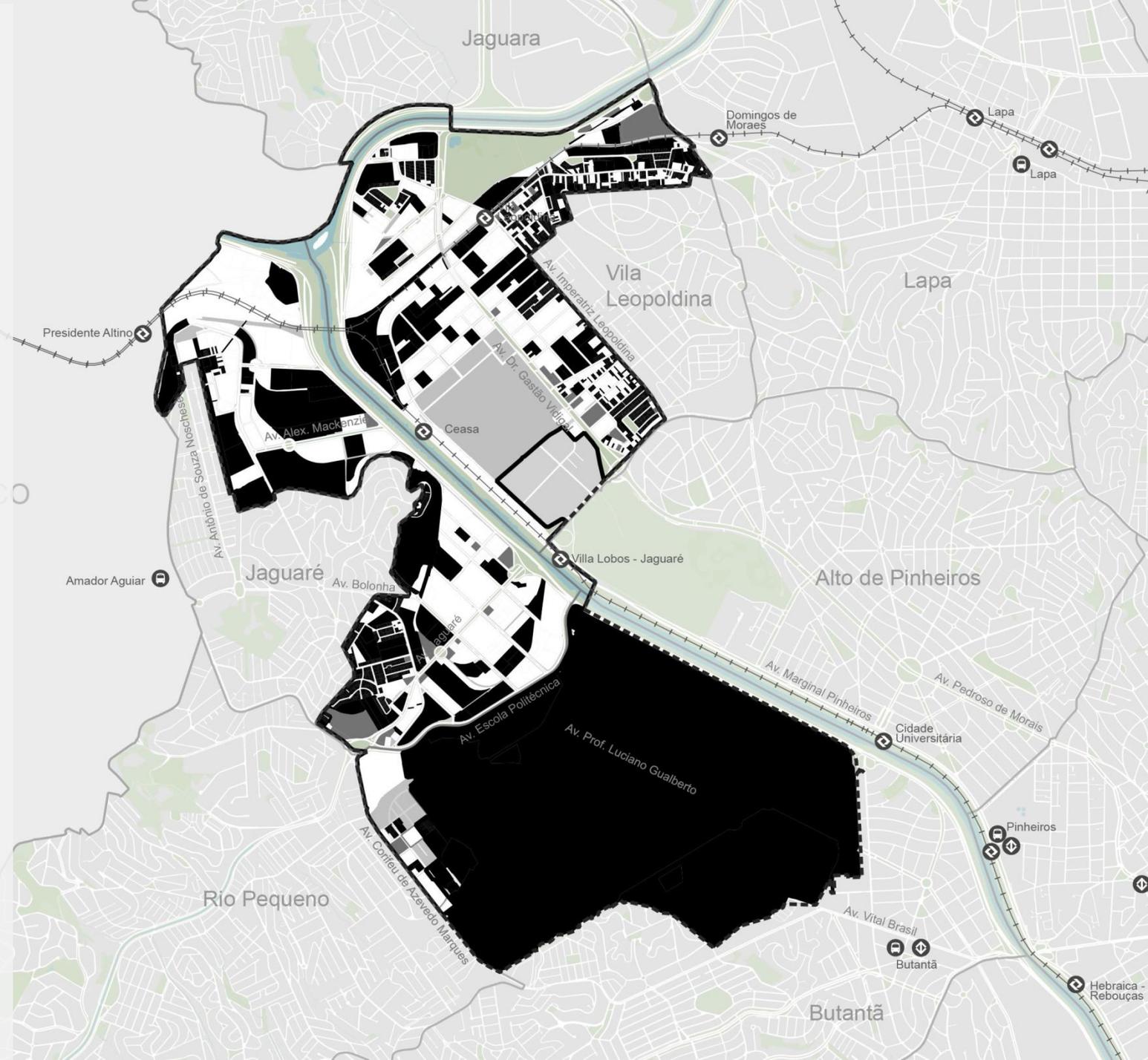
- ▭ AIU Arco Pinheiros
- ▭ Perímetro Arco Pinheiros

- + Ferrovias
- 🚏 Terminal de ônibus existente
- 🚇 Estação de Metrô existente
- 🚝 Estação da CPTM existente
- 🌳 Parques, praças e canteiros
- 🌊 Hidrografia
- 🏘️ Quadra viária



Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

TRANSFORMAÇÃO AIU



Parâmetros urbanísticos

Transformação

Transformação	C.A. máx	Gab. máx
T2	4	N.A.
T2-A	N.A.	N.A.
T3	4	48

Qualificação

Q1	2	48
Q2	2	28
Q2-A	N.A.	28
Q3	1,5	28

Preservação

P3	1	15
P3-A	N.A.	15
P4	0,5	28

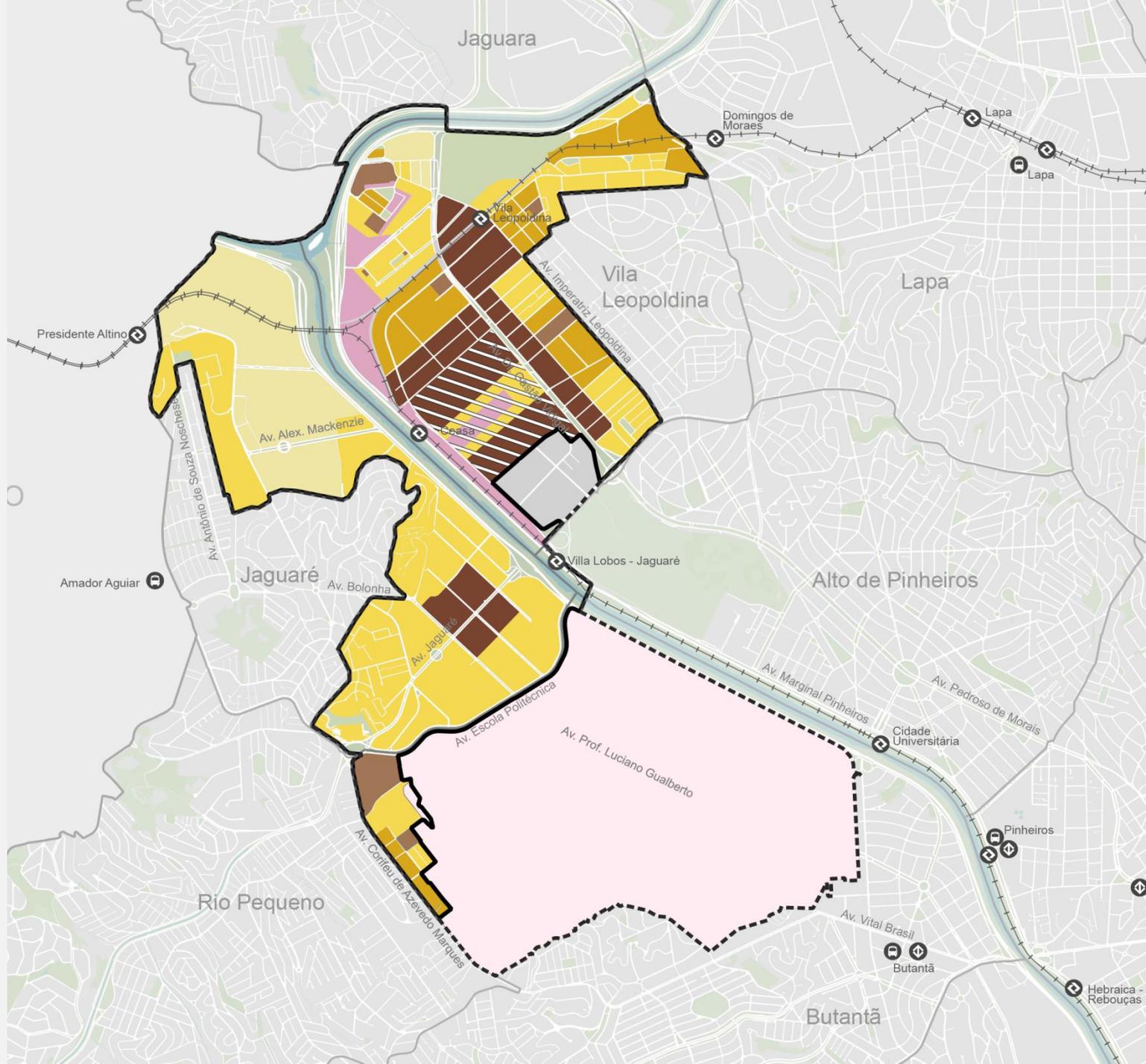
- AIU Arco Pinheiros
- Perímetro Arco Pinheiros

- Ferrovia
- Terminal de ônibus existente
- Estação de Metrô existente
- Estação da CPTM existente
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0.5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

PARÂMETROS AIU



An aerial photograph of a city, likely in Brazil, showing a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings. A prominent feature is a large, multi-level highway interchange with several overpasses. A river flows through the city, with a bridge crossing it. The image is overlaid with a semi-transparent light blue color, which highlights specific areas: a section of the river, a portion of the highway interchange, and a small area of land near the riverbank. The text is centered over the image.

PIU Arco Pinheiros

Perímetros de Atuação Especial

Territórios de Integração e AELs

Territórios de integração

- 1 Frente Urbana do Rio Pinheiros
- 2 Núcleo do Parque Tecnológico
- 3 Ceagesp
- 4 Centralidade do Jaguaré
- 5 Parque de Conexões



TERRITÓRIOS DE INTEGRAÇÃO



Perímetro PIU
Arco Pinheiros

Vila
Leopoldina

Corredor planejado na Av. Dr. Gastão Viegas

Alto de
Pinheiros

Parque Villa-Lobos

Territórios de
Integração

USP

Corredor planejado na Av. Jaguaré

Coefficiente de aproveitamento: 4
Gabarito máximo de altura: Sem limite

Coefficiente de aproveitamento: 2
Gabarito máximo de altura: 28m

Coefficiente de aproveitamento: 1
Gabarito máximo de altura: 15m

Coefficiente de aproveitamento: Não definido
Gabarito máximo de altura: Sem limite

Coefficiente de aproveitamento: Não definido
Gabarito máximo de altura: 28m

Coefficiente de aproveitamento: Não definido
Gabarito máximo de altura: 15m

Áreas verdes oriundas de destinação

Alinhamento viário PIU ACP

Diretrizes viárias PIU ACP

Conexões promovidas

TERRITÓRIOS DE INTEGRAÇÃO:

CEAGESP

- A1. SETOR OESTE
- A2. SETOR CENTRAL
- A3. SETOR OESTE
- A4. SETOR GASTÃO VIDIGAL
- A5. SETOR ZEIS - 5

FRENTE DO RIO PINHEIROS

- A6. NÚCLEO DO PARQUE TECNOLÓGICO
- A7. FRENTE DO RIO PINHEIROS QUADRA 1
- A8. FRENTE DO RIO PINHEIROS QUADRA 2
- A9. FRENTE DO RIO PINHEIROS QUADRA 3
- A10. ALEXANDRE MACKENZIE

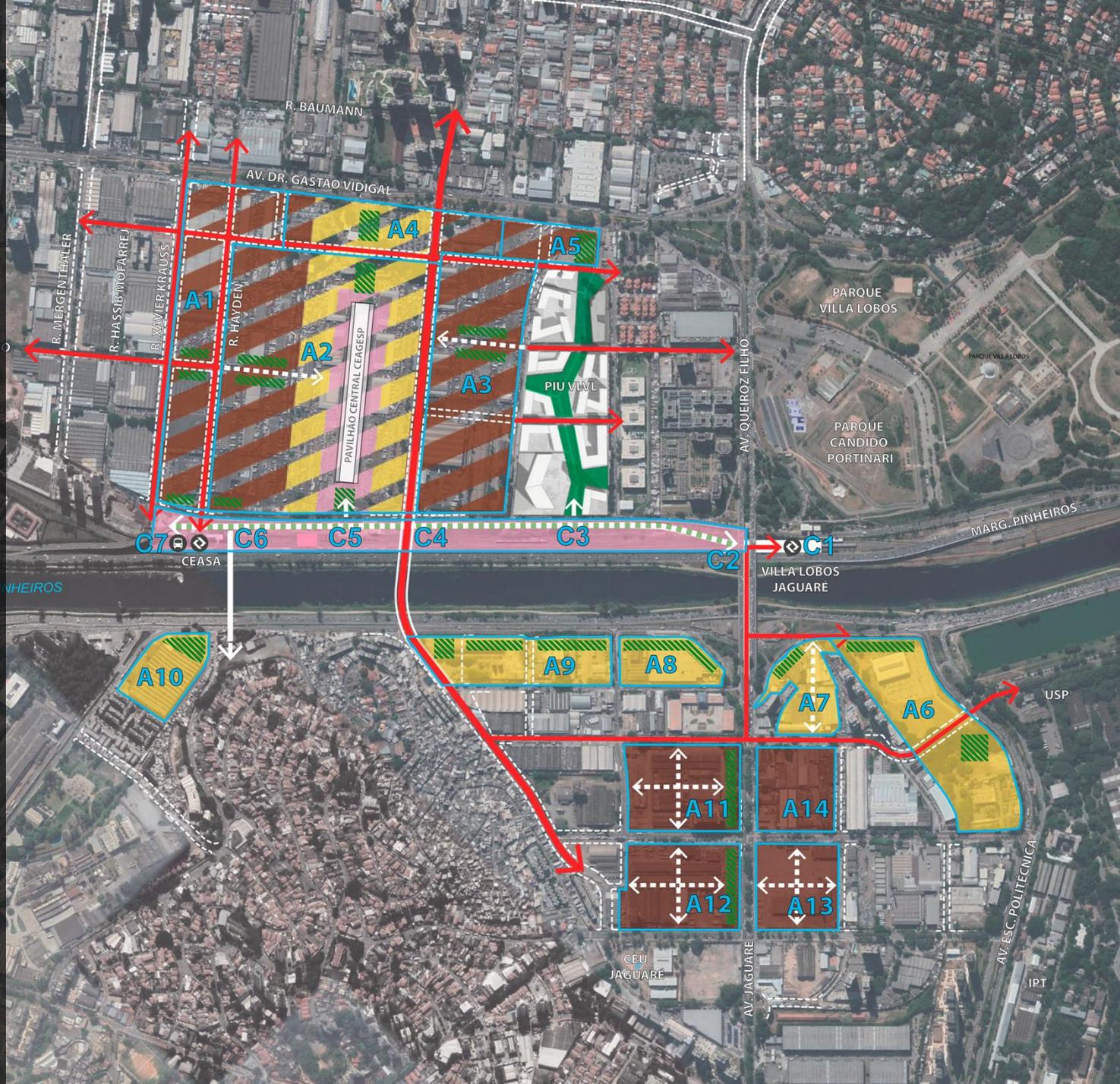
CENTRALIDADE JAGUARÉ

- A11. CENTRALIDADE QUADRA 1
- A12. CENTRALIDADE QUADRA 2
- A13. CENTRALIDADE QUADRA 3 - ZOE
- A14. CENTRALIDADE QUADRA 4

PARQUE DE CONEXÕES

- C1. CONEXÃO COM ESTAÇÃO VILLA LOBOS/JAGUARÉ
- C2. CONEXÃO COM CICLOPASSARELA PROPOSTA
- C3. CONEXÃO COM PIU VILA LEOPOLDINA VILLA LOBOS
- C4. CONEXÃO COM PONTE PROPOSTA
- C5. CONEXÃO COM PAVILHÃO CENTRAL CEAGESP
- C6. CONEXÃO COM CICLOPASSARELA PROPOSTA
- C7. CONEXÃO COM ESTAÇÃO CEASA

TERRITÓRIOS DE INTEGRAÇÃO



1 Terrenos ociosos da EMAE
Empresa Metropolitana de
Águas e Energia

2 Favela Humaitá II
(429 domicílios)

3 Favela Jardim Haddad
(44 domicílios)

Perímetro PIU
Arco Pinheiros

ZEIS 3

PARQUE
ORLANDO
VILLAS-BÔAS

OSASCO

ZEIS 1

Perímetro da
AEL Humaitá

1

2

1

ZEIS 1

3

1

Av. das Nações Unidas

Av. Mofarrej



AEL HUMAITÁ
ÁREA DE
ESTRUTURAÇÃO LOCAL



- 1 Favela São Remo (2.000 domicílios)
 - 2 Favela Sem Terra (USP – Quadra 9; 202 domicílios)
 - 3 USP – Quadra 10, hoje vazia
 - 4 Área cedida pela USP ao Gov. do Estado. Parcialmente ocupada por moradias e UBS São Remo
 - 5 Área cedida pela USP ao Circo-Escola, hoje também ocupada por campo de futebol e moradias
 - 6 Área cedida pela USP para o 16º Batalhão da PM
 - 7 93ª Delegacia de Polícia
- PD-USP: Áreas a serem incorporadas à CUASO



AEL SÃO REMO
 ÁREA DE
 ESTRUTURAÇÃO LOCAL

**Perímetro PIU
 Arco Pinheiros**

**Perímetro da
 AEL São Remo**

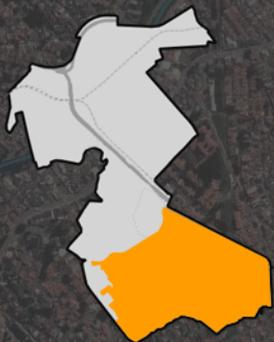


An aerial photograph of a city, likely São Paulo, showing a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings. A prominent feature is a large highway interchange with multiple overpasses and ramps. A river flows through the city, curving around the interchange. The image is overlaid with a semi-transparent teal color, particularly highlighting the river and parts of the highway. The text is centered over the image.

PIU Arco Pinheiros
Integração USP e cidade

**PLANO DIRETOR
DA CIDADE
UNIVERSITÁRIA
“ARMANDO SALLES
DE OLIVEIRA”**

2013



**CIDADE
UNIVERSITÁRIA**

Tópicos correlacionados ao PIU Arco Pinheiros:

- **Preservar a qualidade ambiental da Cidade Universitária (Art. 3);**
- **Incentivo ao uso da Cidade Universitária pelo pedestre e pelo ciclista (Art. 4);**
- **Deverá ser incentivada a utilização do sistema público de transporte de alta capacidade (Art. 4);**
 - Deverão ser retomados entendimentos com os órgãos estaduais, municipais e com a CPTM sobre a integração da cidade Universitária ao sistema;
 - Deverá ser promovida a melhoria das conexões até as estações existentes do sistema público de transporte de alta capacidade;
- **Deverão ser regularizadas as construções existentes da Cidade Universitária junto à PMSP (Art. 4);**
- **São propostos parâmetros de ocupação do solo para o zoneamento da Lei nº13.885/2004 (Art. 11);**
 - TO = 0,2;
 - CA = 0,5;
 - Gabarito máximo = 27m;
 - Recuos mínimos (15m nas vias principais, 10m nas vias locais, 5m nos estacionamentos)
- **O posicionamento da USP em relação às áreas ocupadas por assentamentos precários deverá ser definida caso à caso (Art. 19);**
- **Deverão ser criadas novas saídas de veículos para desafogar os 3 portões (Art. 23);**
- **É proposta uma nova estação de trem da CPTM na linha existente, com uma passarela para a cesso à CUASO, conectando-se com o sistema de caminhos de pedestre e ciclovias (Art. 25);**

Plano Diretor USP 2013

— Sistema viário principal

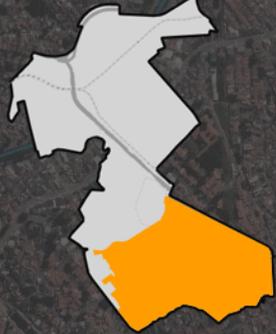
— Rede cicloviária prevista

— Acessos existentes

⋯⋯⋯ Novos acessos/saídas previstos:
- Rua Gabriel Teixeira de Carvalho, junto ao Centro de Convenções e Praça dos Museus;
- Rua Teixeira Soares

↔ Ciclopassarela

○ Nova estação da CPTM



CIDADE UNIVERSITÁRIA



Propostas PIU ACP

↔ Novas conexões urbanas

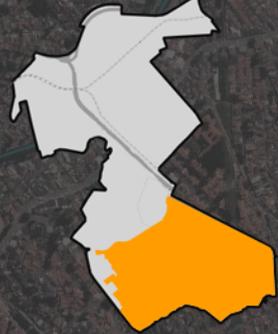
Projetos associados

1 Projeto Estratégico
Núcleo do Parque Tecnológico
+ Agência USP de Inovação

2 Área de Estruturação Local

3 Raia Olímpica

4 Interface USP – IPT - Jaguaré



CIDADE
UNIVERSITÁRIA



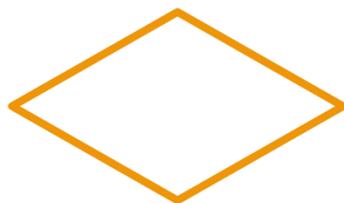
An aerial photograph of a city, likely Pinheiros in São Paulo, Brazil. The image shows a dense urban area with numerous high-rise apartment buildings. A prominent feature is a large highway interchange with multiple overpasses and ramps. A river, the Rio Pinheiros, flows through the city, crossing the highway via a bridge. The overall scene is a mix of urban development and infrastructure.

PIU Arco Pinheiros

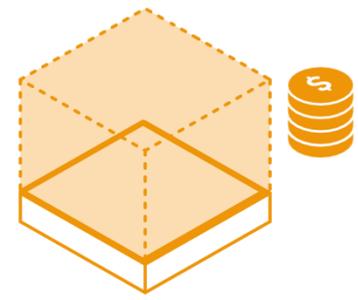
AIU

Financiamento

Áreas transformáveis



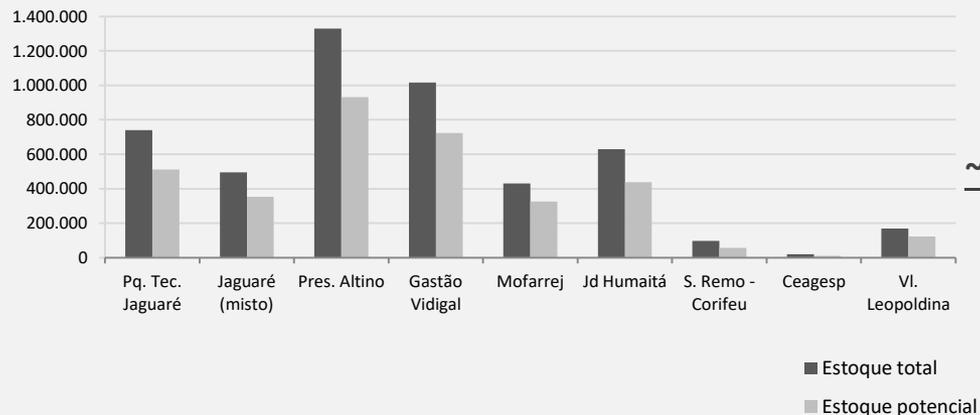
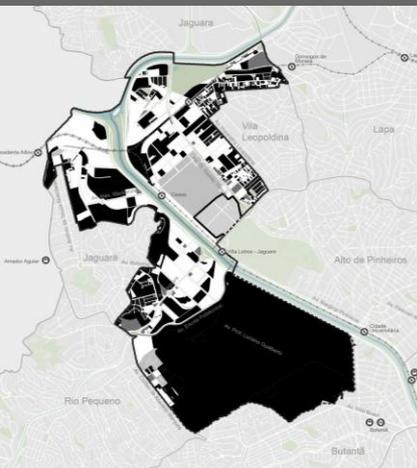
Construção adicional, com pagamento de **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**



Implementação das Intervenções

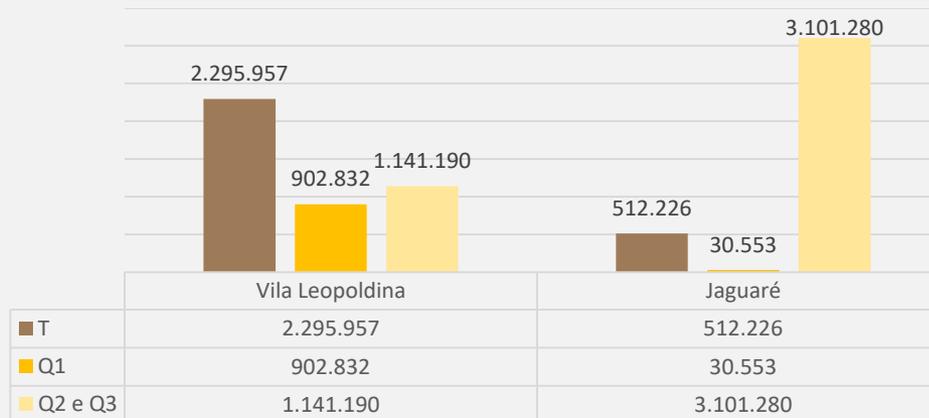
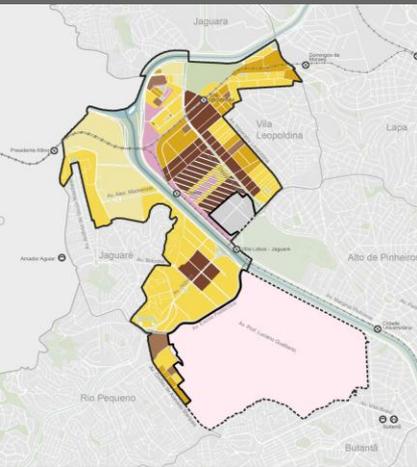
Conta segregada no **Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB**, destinando a arrecadação ao perímetro da AIU

ESTOQUE TOTAL E ESTOQUE POTENCIAL DE TERRENOS POR SETOR DO PIU ACP (m² de terreno)



~ 3.500.000 m²
(70%)

ESTOQUE POTENCIAL DE ÁREA COMPUTÁVEL (m²) (setores x parâmetros urbanísticos)



~ 7.950.000 m²

FINANCIAMENTO

DEMANDA: Projeção de consumo anual – 60 mil m²/ano → 30 anos 1.800.000 m²

VALORES DE CADASTRO X PREÇO DE TERRENOS

	T		Q1		Q2 e Q3	
	Vc	Preço terreno	Vc	Preço terreno	Vc	Preço terreno
Vila Leopoldina	1.887	6.900	1.868	3.450	1.653	3.450
Jaguaré	1.614	5.400	1.330	2.700	1.304	2.700

Vc - valor de cadastro e Preço terreno - Geoimóvel

ESTIMATIVA DE RECEITA ARRECADADA POR OODC PARA O PIU ACP EM 30 ANOS

Cenário 1 R\$ 437.996.873 R\$ 656.676.258

Valor de cadastro atual

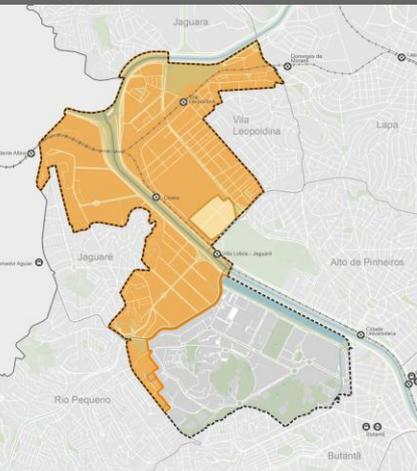


Cenário 2 R\$ 793.931.886 R\$ 1.191.915.823

Fp projeto

Descontando PIU VLVL

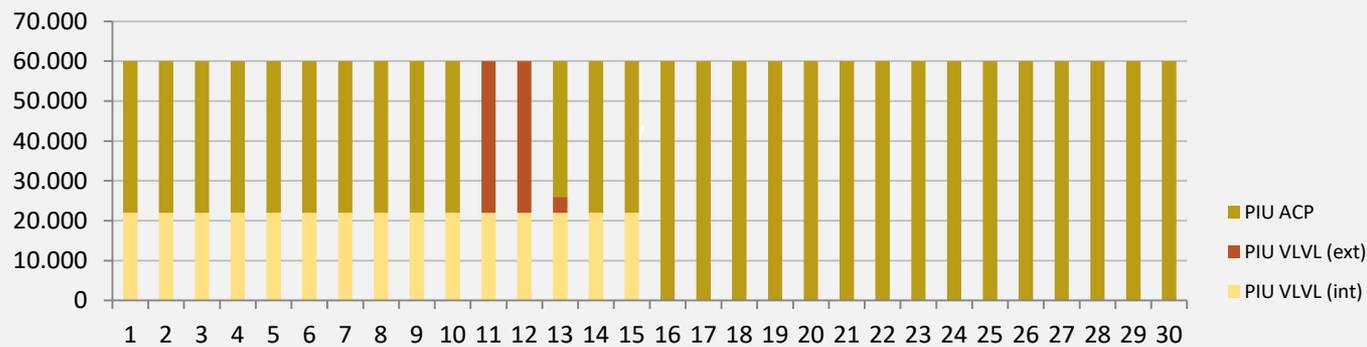
R\$ 500.000.000 R\$ 900.000.000



PIU VILA LEOPOLDINA VILLA LOBOS

- atendimento de **796** famílias - Favela da Linha, Favela do Nove e ocupação do Conj. Madeirite
- o atendimento de cerca de **325** famílias deverá utilizar parte do potencial construtivo adicional disponibilizado pela AIU ARCO PINHEIROS
- Implantação do PIU VLVL, melhoramentos públicos e empreendimentos privados contribuirão na **valorização dos terrenos do Arco Pinheiros**, possibilitando a **majoração do valor da outorga do PIU ACP**

DEMANDA PIU VLVL x PIU ACP



PIU VL VL
FINANCIAMENTO

DEMANDA: Projeção de consumo anual – 60 mil m²/ano



30 anos 1.800.000 m²
1.390.000 m² (77%)

An aerial photograph of a city, likely Pinheiros in São Paulo, Brazil. The image shows a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings and industrial-style structures. A prominent feature is a large, multi-level highway interchange with several overpasses and ramps. A river, the Pinheiros River, flows through the city, curving around the interchange. The entire image has a light green tint. The text 'PIU Arco Pinheiros' is overlaid in the center-left area.

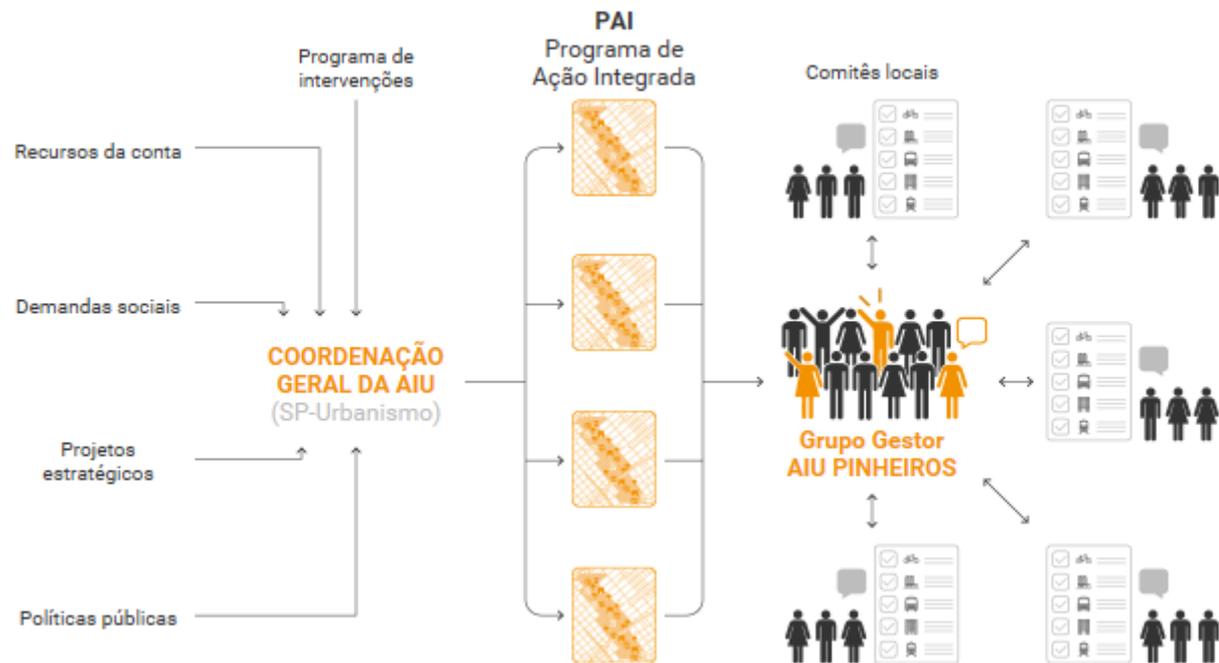
PIU Arco Pinheiros

AIU

Gestão



- Composição paritária agentes públicos e privados
- Garantida a participação de moradores e trabalhadores na escolha de associações e entidades participantes e seus representantes
- Acompanhar e monitorar o andamento dos projetos, realização dos investimentos públicos, a elaboração e a implantação e avaliação de planos



TEMA		PMSP	SOCIEDADE CIVIL
habitação	Social	COHAB	Conselho Municipal de Habitação
	Mercado imobiliário	SEHAB	segmento empresarial (CMPU)
Vulnerabilidade social		SMADS	ONG
		SMDHC	Universidade (CMPU)
polos econômicos		SMIT	segmento empresarial (CMPU)
		SMDET	
mobilidade		SMT	ONG
Espaços públicos		SPURBANISMO / SMDU	
Zeladoria urbana		SUBPREFEITURA	Conselho Participativo Municipal
intervenções		SIURB	

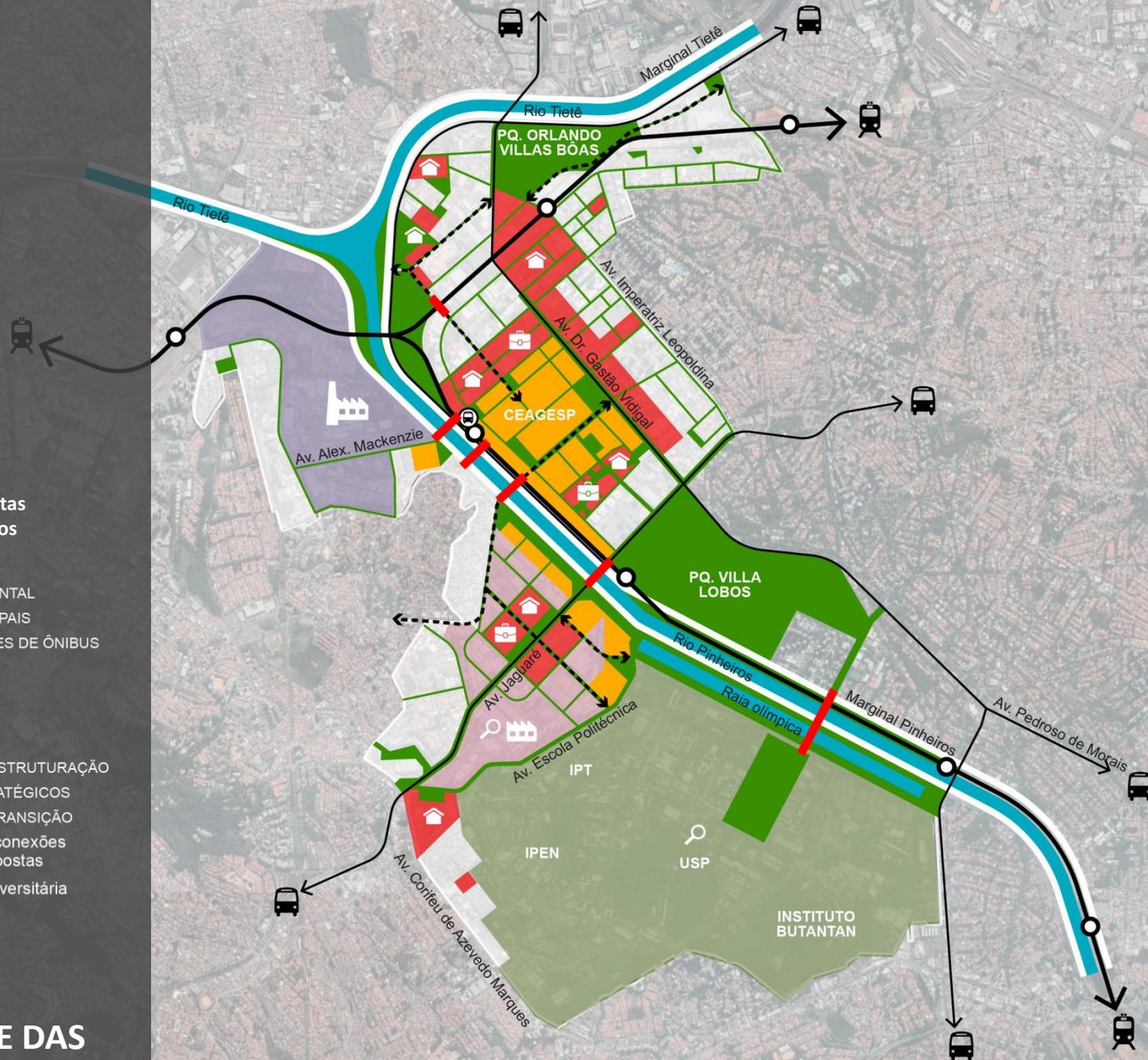
An aerial photograph of a city, likely Pinheiros in São Paulo, Brazil. The image shows a dense urban landscape with numerous high-rise apartment buildings and industrial structures. A prominent feature is a large, multi-level highway interchange with several overpasses and ramps. A river flows through the city, curving around the interchange. The entire image is overlaid with a semi-transparent teal color. Centered in the image is the text 'PIU Arco Pinheiros' in a standard font, and below it, 'Perspectiva futura' in a bold, black font.

PIU Arco Pinheiros
Perspectiva futura

Síntese – Propostas PIU Arco Pinheiros

- REDE AMBIENTAL
- RIOS PRINCIPAIS
- CORREDORES DE ÔNIBUS
- FERROVIAS
- TRAVESSIAS
- ZPI
- ZDE
- ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO
- PROJ. ESTRATÉGICOS
- ÁREAS DE TRANSIÇÃO
- Principais conexões viárias propostas
- Cidade Universitária

SÍNTESE DAS PROPOSTAS





54.883 hab *novo perímetro

32 hab/ha

74 hab/ha (MSP)



90.100 empregos

1,9 empregos/hab



90%

Usos não residenciais



7% usos residenciais

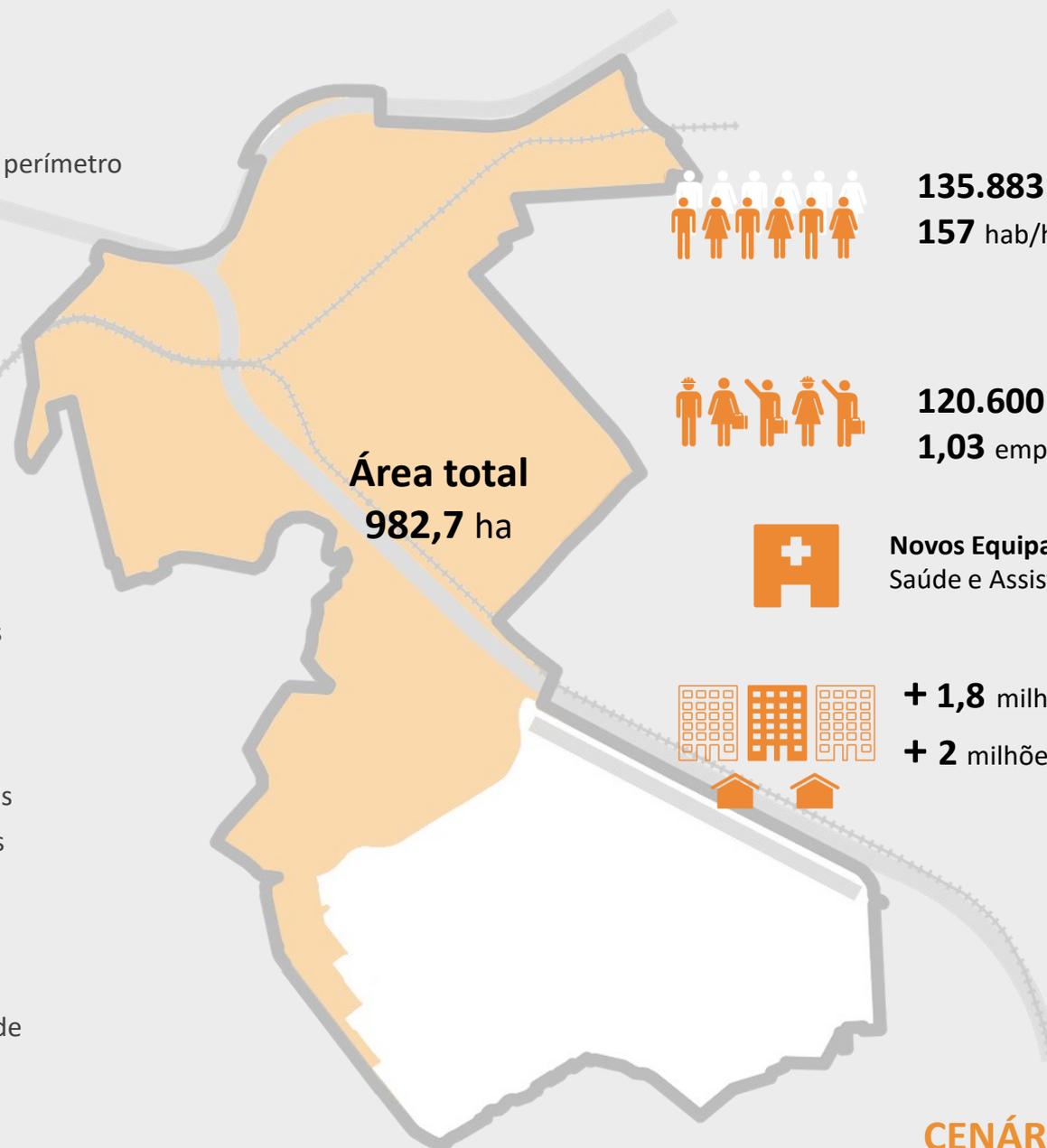
3% favelas e núcleos



9.000

Domicílios em áreas de favelas e núcleos

CENÁRIO ATUAL



135.883 hab

157 hab/ha



120.600 empregos

1,03 empregos/hab



Novos Equipamentos
Saúde e Assistência Social



+ 1,8 milhões m² nR

+ 2 milhões m² R



CENÁRIO PROPOSTO

