

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

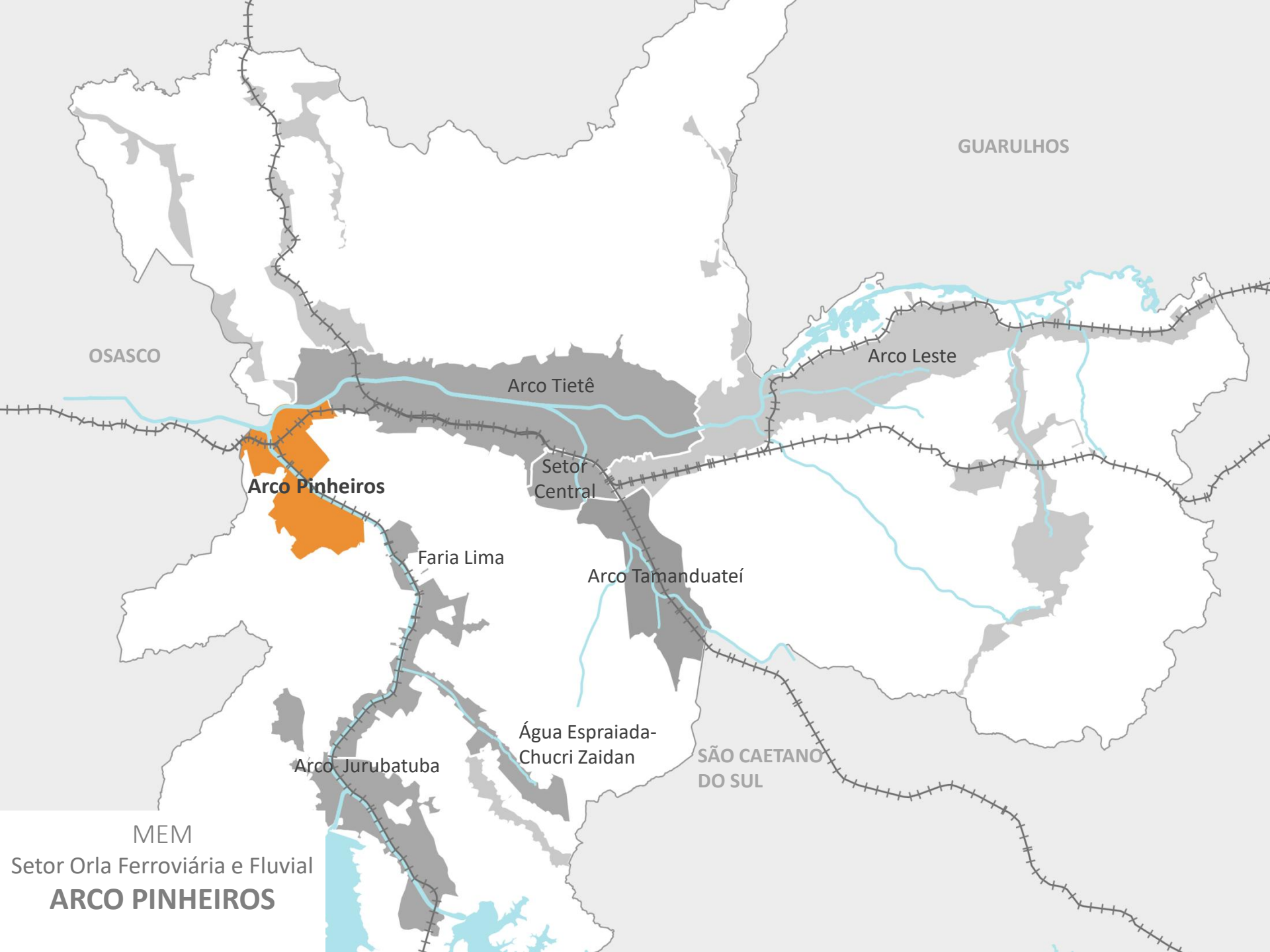
SPUrbanismo

Projeto de Intervenção Urbana

# Arco Pinheiros

- MEM
- Premissas
- PIU
- Caracterização Geral
- Diagnóstico
- Perímetro
- Estratégia
- Objetivos
- Vocação
- AIU
- Programa de Intervenções
- Regramento Urbanístico
- Perímetros de Atuação Especial
- Integração USP x Cidade
- Financiamento
- Gestão
- Perspectiva Futura






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

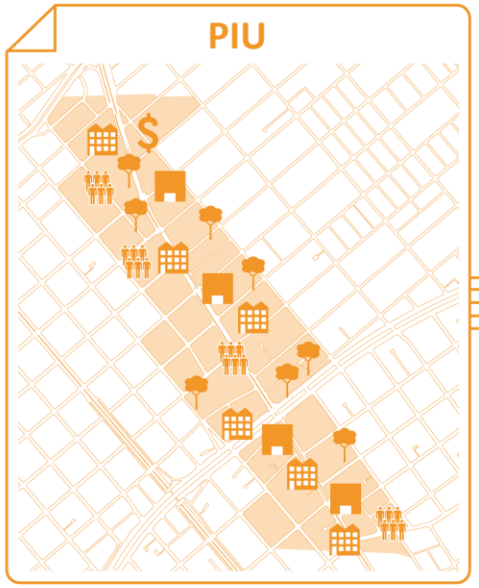
RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

DEMOCRACIA E INCLUSÃO

**PREMISSAS**

## 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

PDE

**Lei nº 16.050/2014**
Demarca o Arco Pinheiros dentro do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana - MEM

**ARCO PINHEIROS**

**Decreto nº 56.901/2016**
Regulamenta a elaboração de Projetos de Intervenção Urbana

**DIAGNÓSTICO**

**PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO**



**PIU ACP**

**1 ª CONSULTA PÚBLICA**

SET – NOV 2018

Contribuições da 1ª Consulta Pública

Diálogos setoriais
Sociedade, Associações, ONGs, Coletivos

Trabalho Intersecretarial
Prefeitura Municipal

**PIU ACP**
**VERSÃO COMPLETA**

**2 ª CONSULTA PÚBLICA + AUDIÊNCIAS**

ABRIL/MAIO 2019

EM CURSO

LEI

**PIU ACP**
**VERSÃO FINAL**

PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO

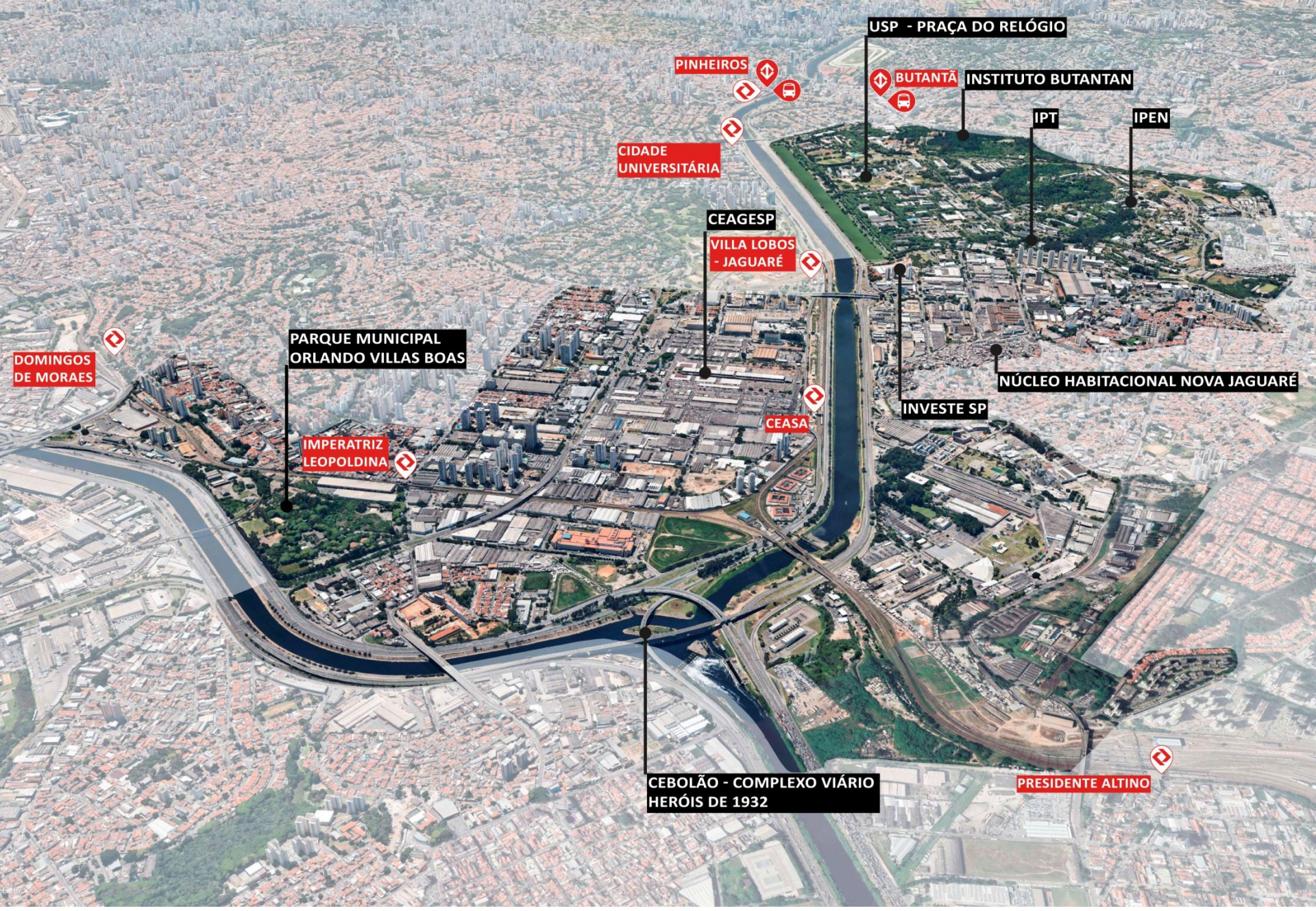
DENSIDADES E INDICADORES

INSTRUMENTO URBANÍSTICO

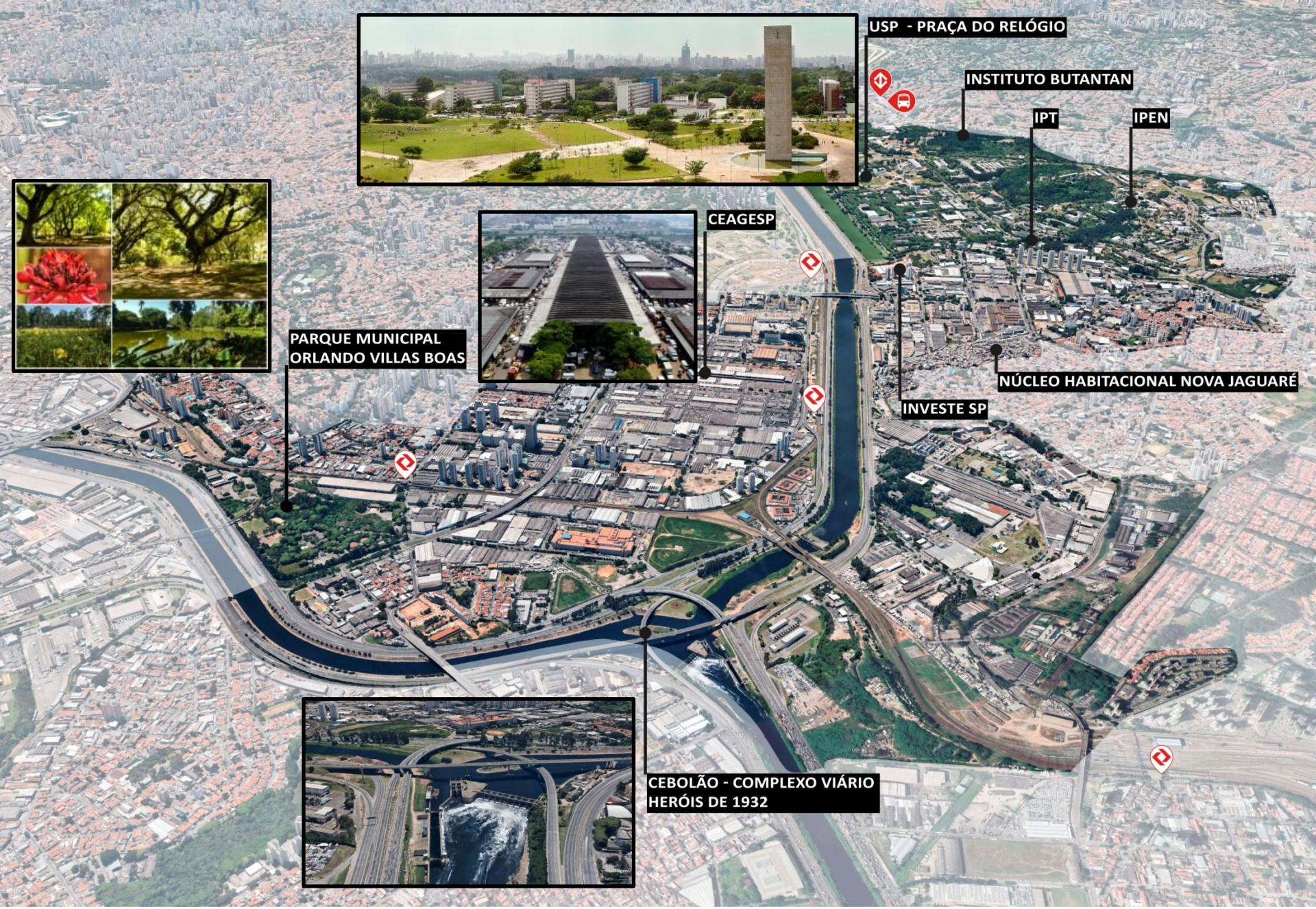


PIU Arco Pinheiros

# **Caracterização Geral**



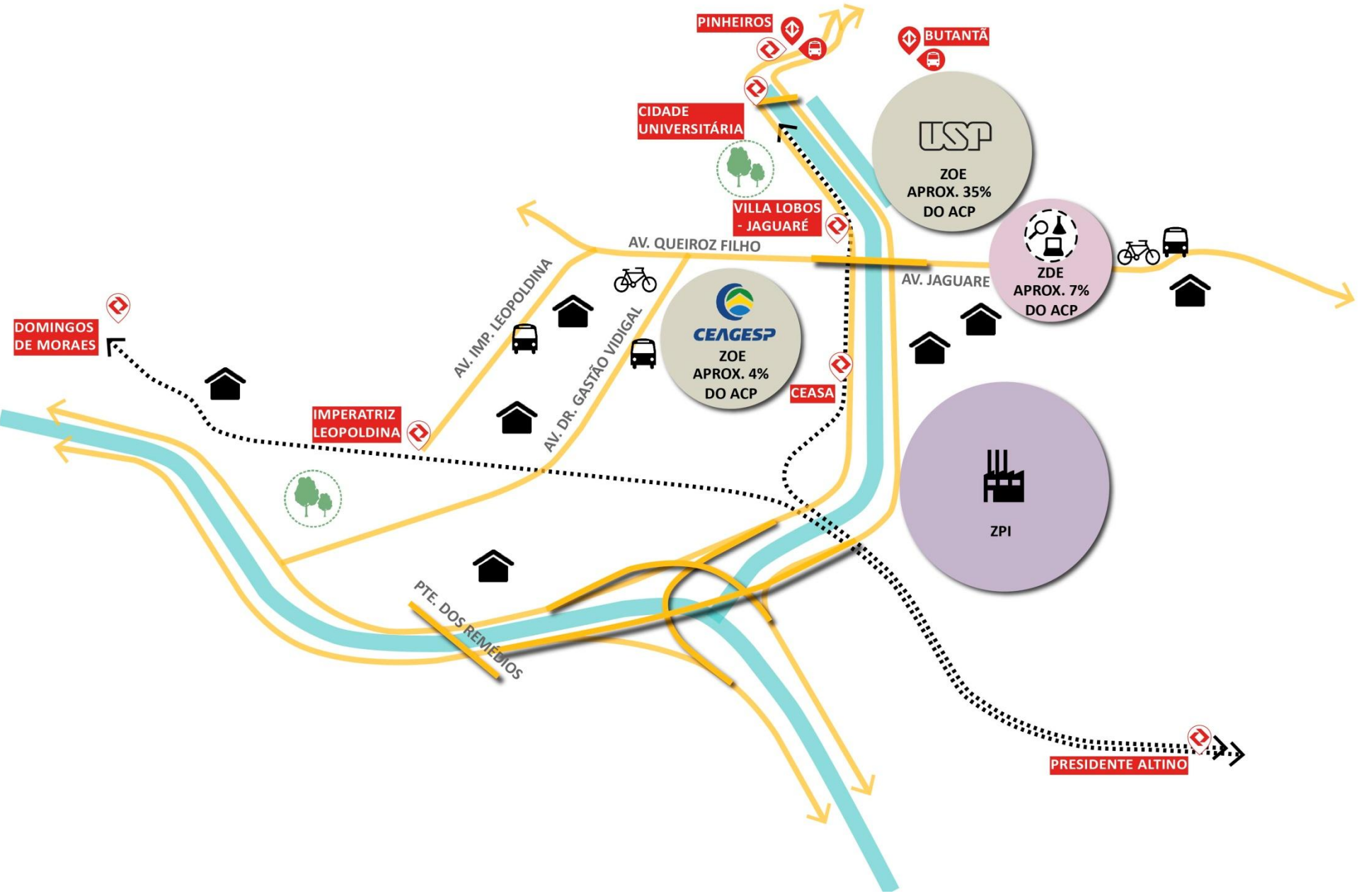

# CARACTERIZAÇÃO



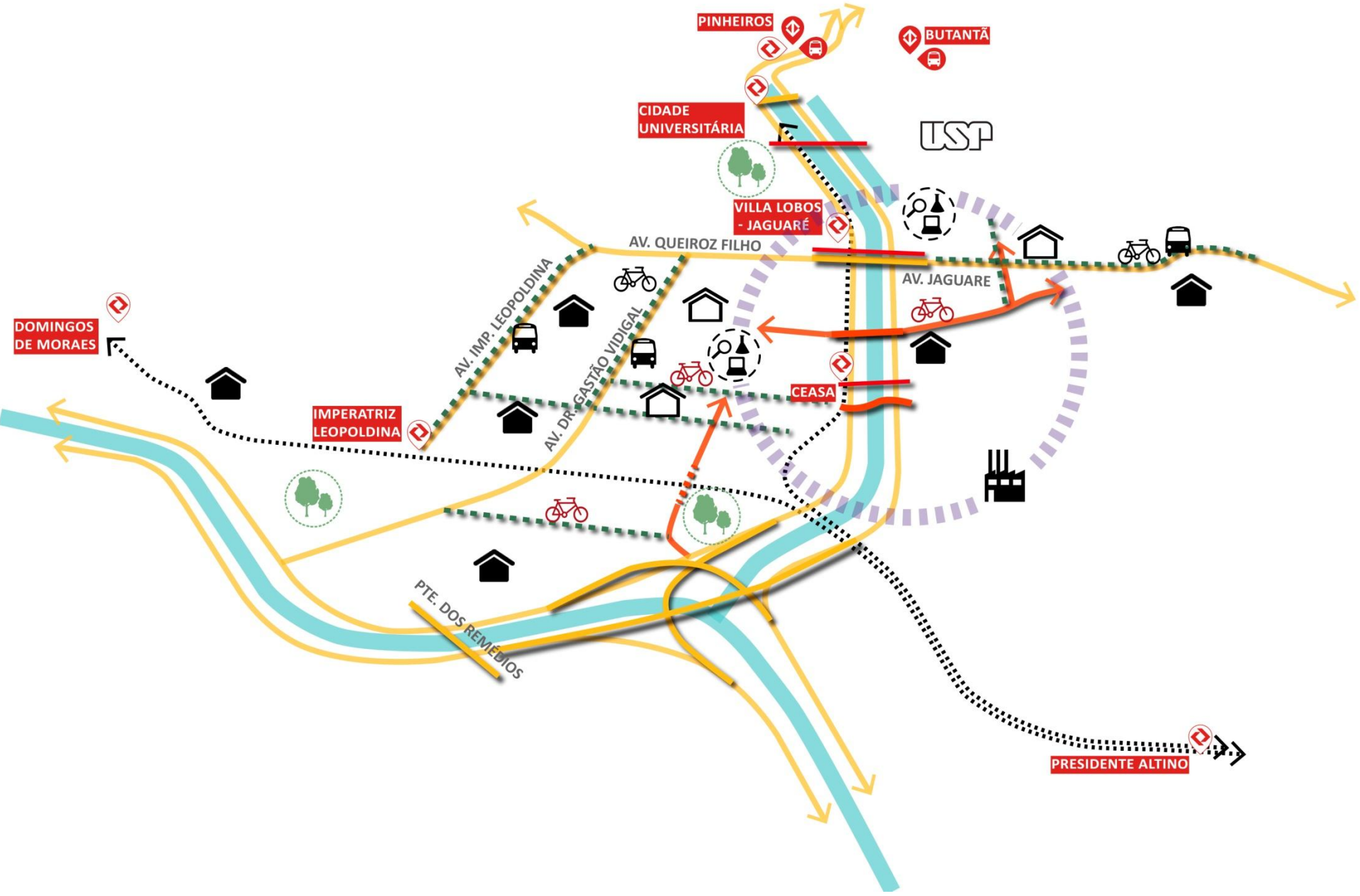

# CARACERIZAÇÃO




# CARACTERIZAÇÃO


PINHEIROS
BUTANTÃ
CIDADE UNIVERSITÁRIA
USP
ZOE APROX. 35% DO ACP
VILLA LOBOS - JAGUARÉ
AV. QUEIROZ FILHO
AV. JAGUARE
ZDE APROX. 7% DO ACP
DOMINGOS DE MORAES
AV. IMP. LEOPOLDINA
AV. DR. GASTÃO VIDIGAL
CEAGESP
ZOE APROX. 4% DO ACP
CEASA
IMPERATRIZ LEOPOLDINA
ZPI
PTE. DOS REMÉDIOS
PRESIDENTE ALTINO

DIAGRAMA


PINHEIROS
BUTANTÃ
CIDADE UNIVERSITÁRIA
USP
VILLA LOBOS - JAGUARÉ
AV. QUEIROZ FILHO
AV. JAGUARE
AV. IMP. LEOPOLDINA
AV. DR. GASTÃO VIDIGAL
DOMINGOS DE MORAES
IMPERATRIZ LEOPOLDINA
CEASA
PTE. DOS REMÉDIOS
PRESIDENTE ALTINO

DIAGRAMA



PIU Arco Pinheiros

# **Diagnóstico**

## População por distrito

(2000 a 2010 : + 22.300 hab)

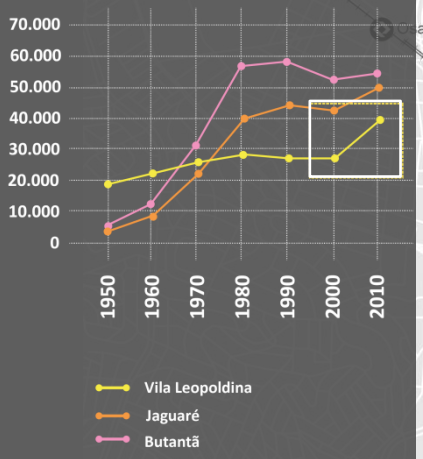
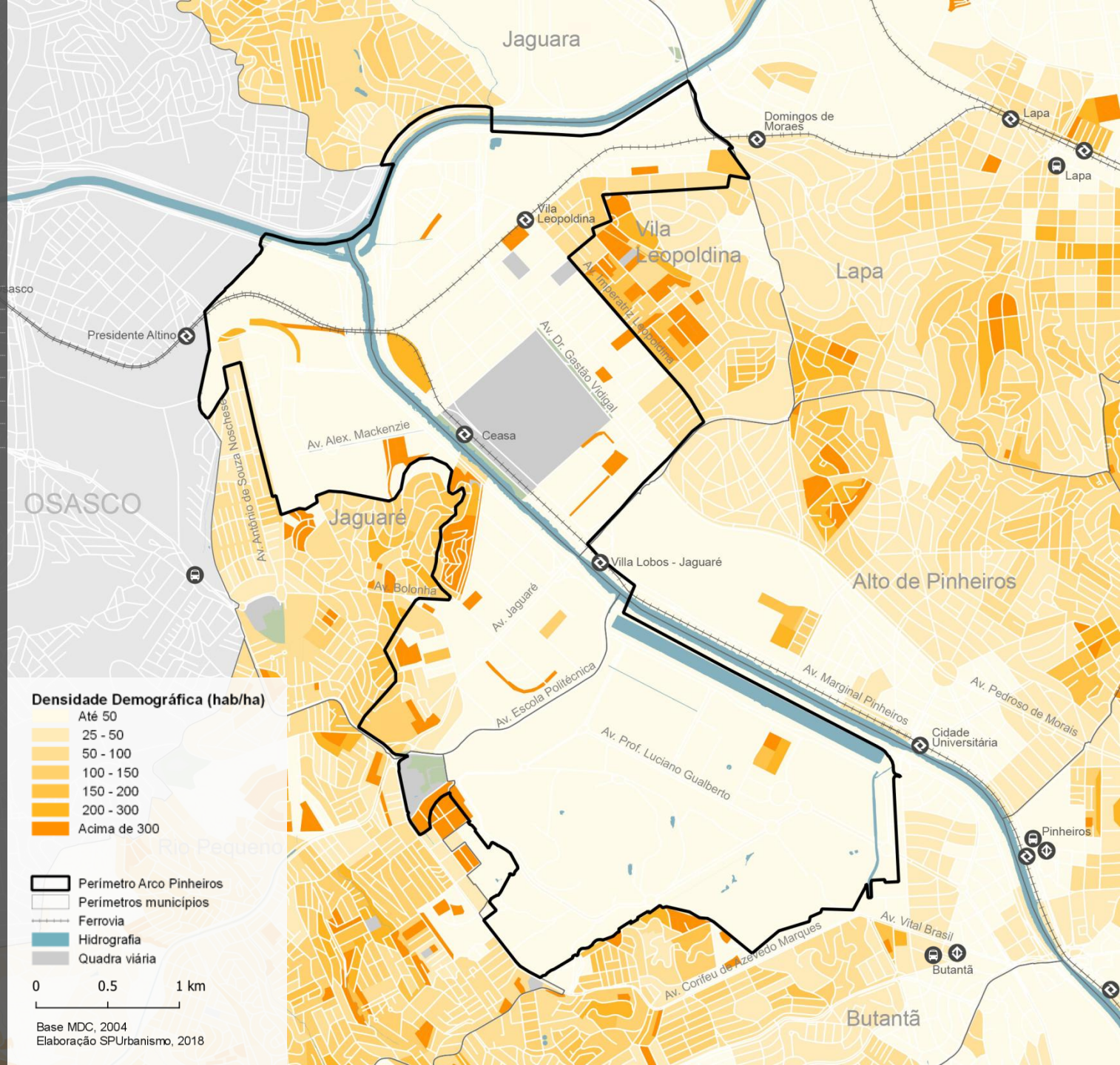



Gráfico: Variação populacional segundo distritos.
Fonte: IBGE e Infocidade. Elaboração: SPUrbanismo

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

# POPULAÇÃO

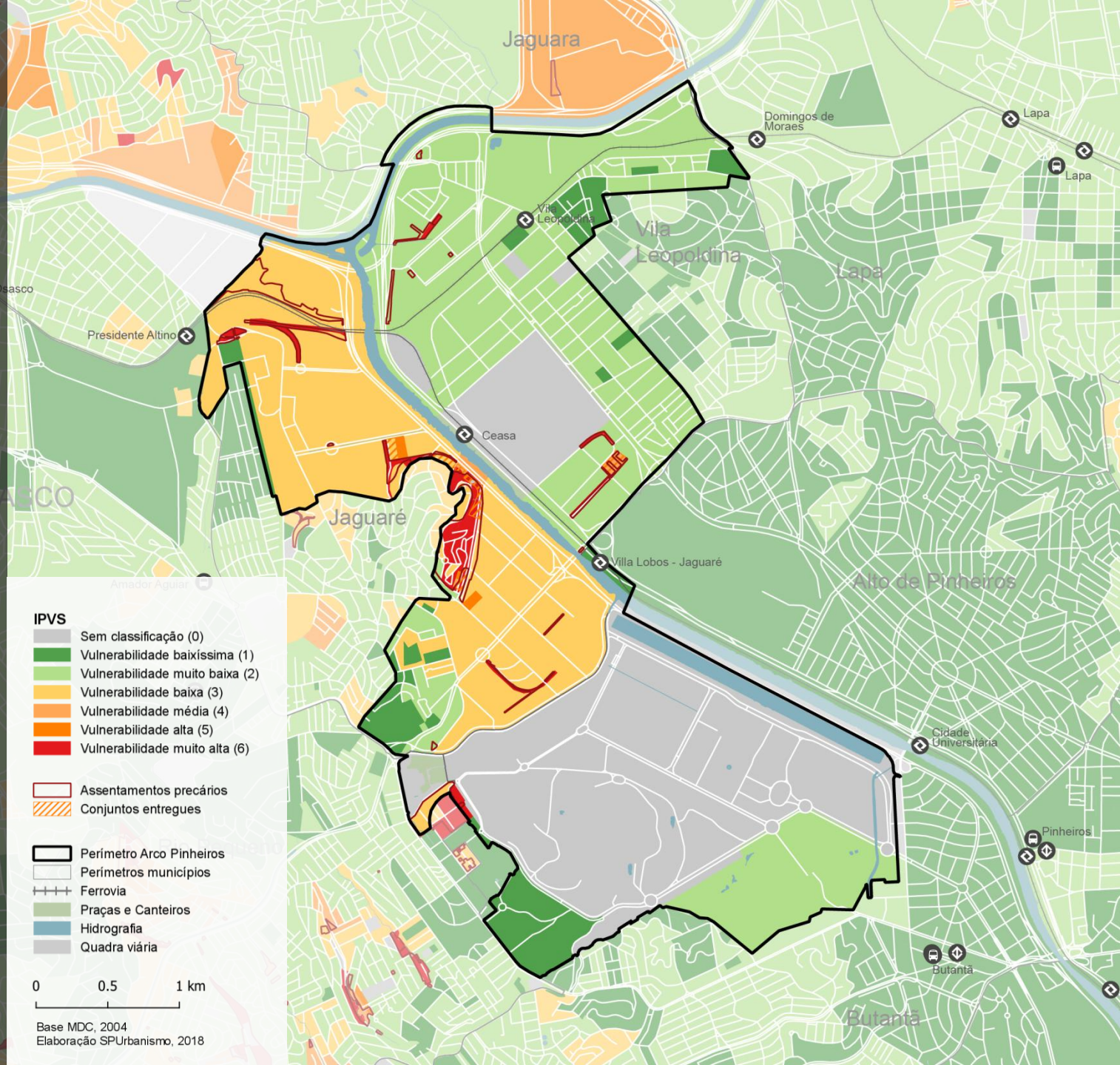


**IPVS**
Índice Paulista de Vulnerabilidade Social

**São 16 indicadores, organizados em três dimensões**

- Renda e trabalho
- Capital humano
- Infraestrutura urbana

# VULNERABILIDADE SOCIAL



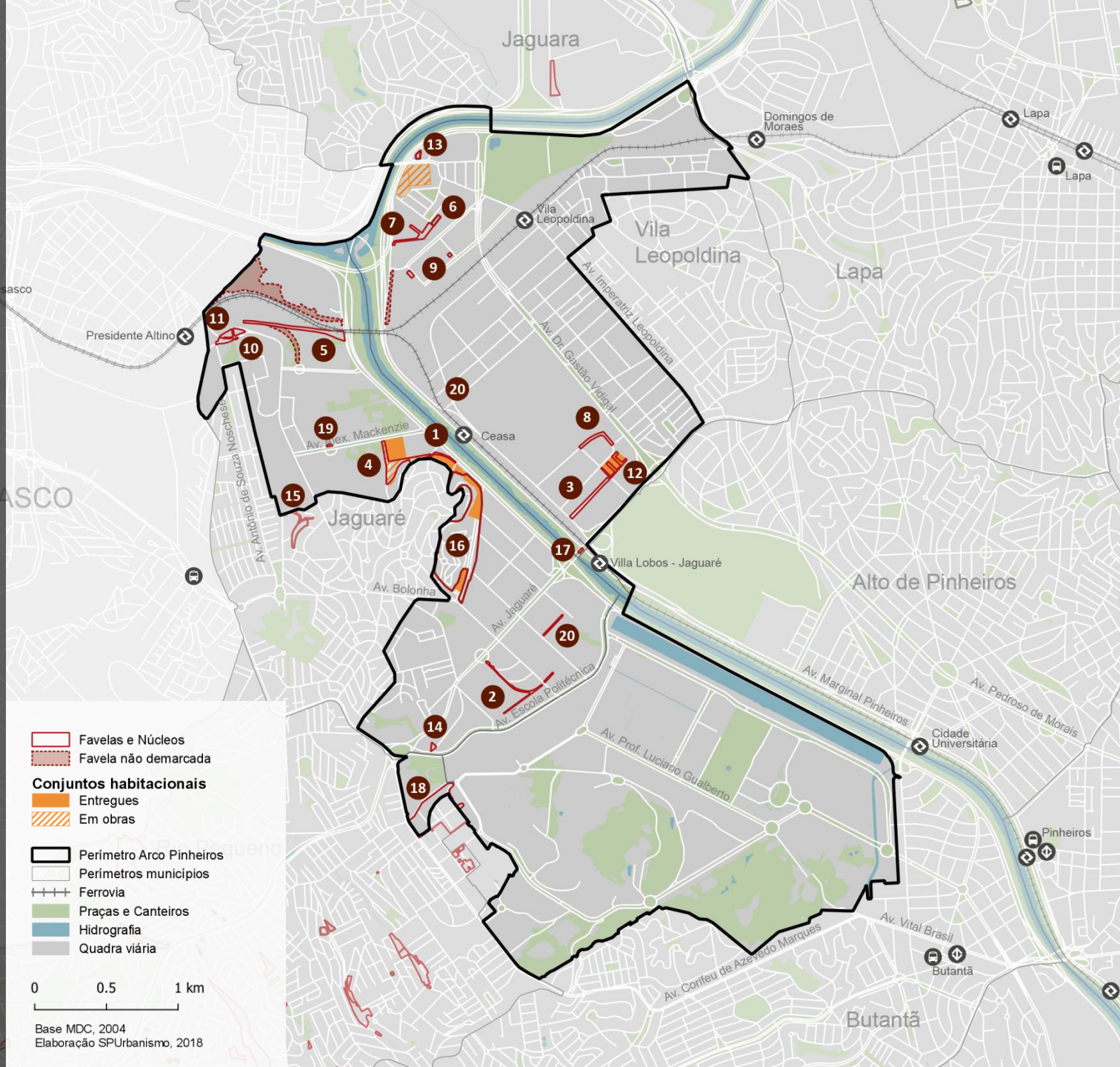
# Assentamentos Precários

Arco Pinheiros

| | |
|---|---|
| 1 | Barão de Antonina |
| 2 | Beira da Linha |
| 3 | Da Linha |
| 4 | Diogo Pires |
| 5 | Do Areirão |
| 6 | Humaitá I |
| 7 | Humanitá II |
| 8 | Japiaçu / 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 |

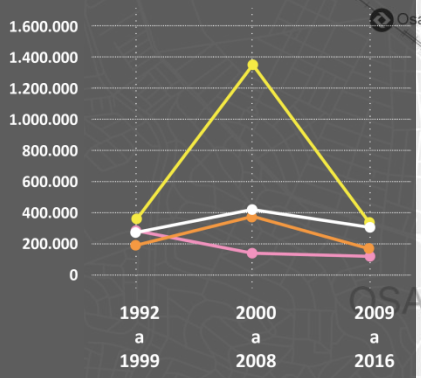
**9.000**
**domicílios em áreas de favelas e núcleos**

**HABITAÇÃO**



# 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

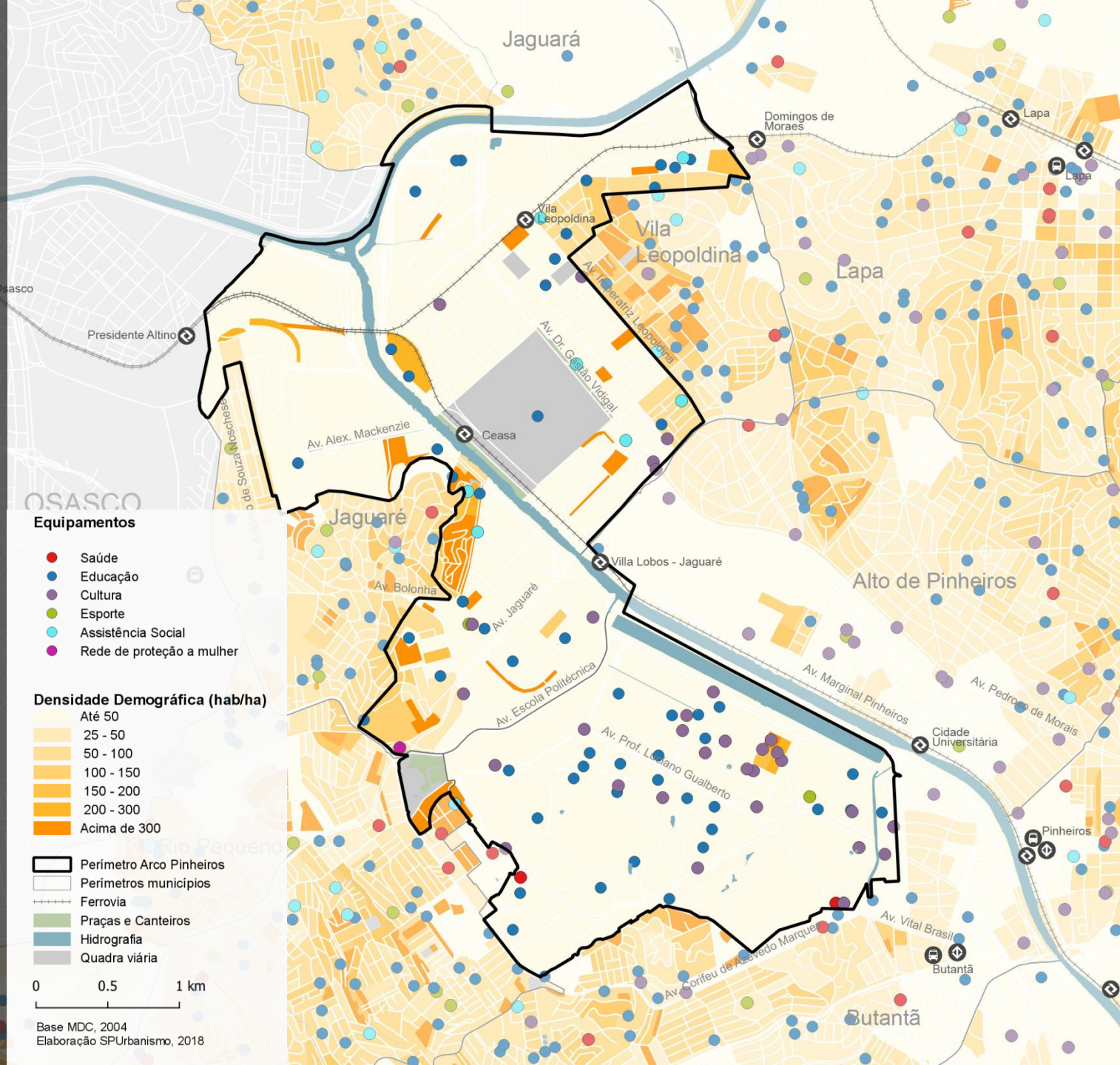
0 0.5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

Jaguara
Osasco
Presidente Altino
Domingos de Moraes
Lapa
Vila Leopoldina
Av. Imperatriz Leopoldina
Av. Dr. Gastão Vidigal
Av. Alex. Mackenzie
Ceasa
Av. Antônio de Souza Noschese
Jaguaré
Villa Lobos - Jaguaré
Av. Bolonha
Av. Jaguaré
Av. Escola Politécnica
Av. Marginal Pinheiros
Av. Pedroso de Morais
Cidade Universitária
Alto de Pinheiros
Av. Prof. Luciano Gualberto
Pinheiros
Av. Vital Brasil
Butantã
Av. Corifeu de Azevedo Marques
Rio Pequeno

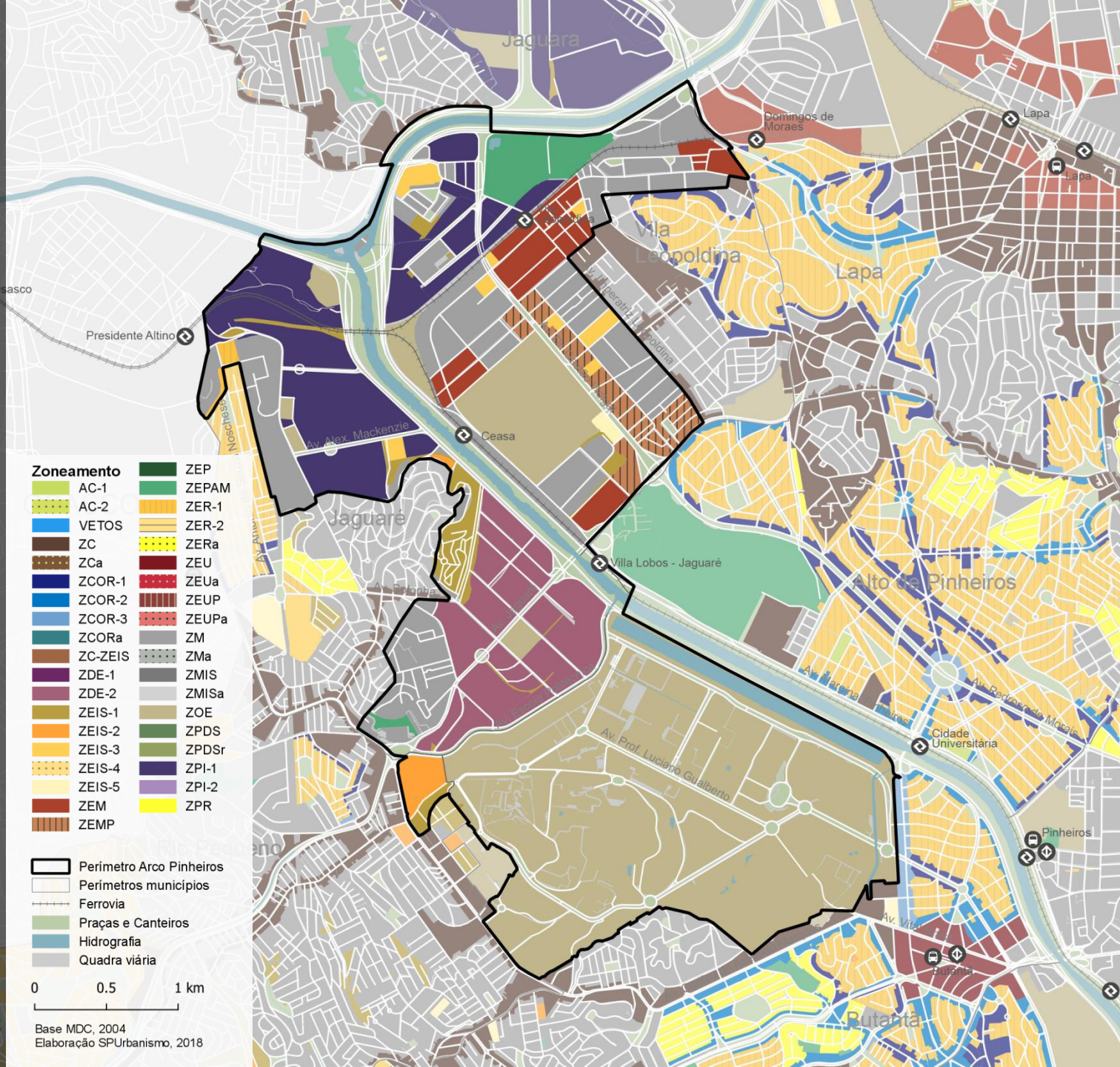
**31** equipamentos culturais, dos quais **20** são Museus.

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

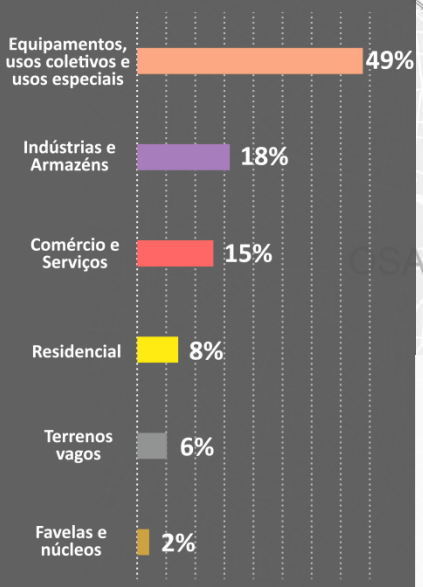



## EQUIPAMENTOS

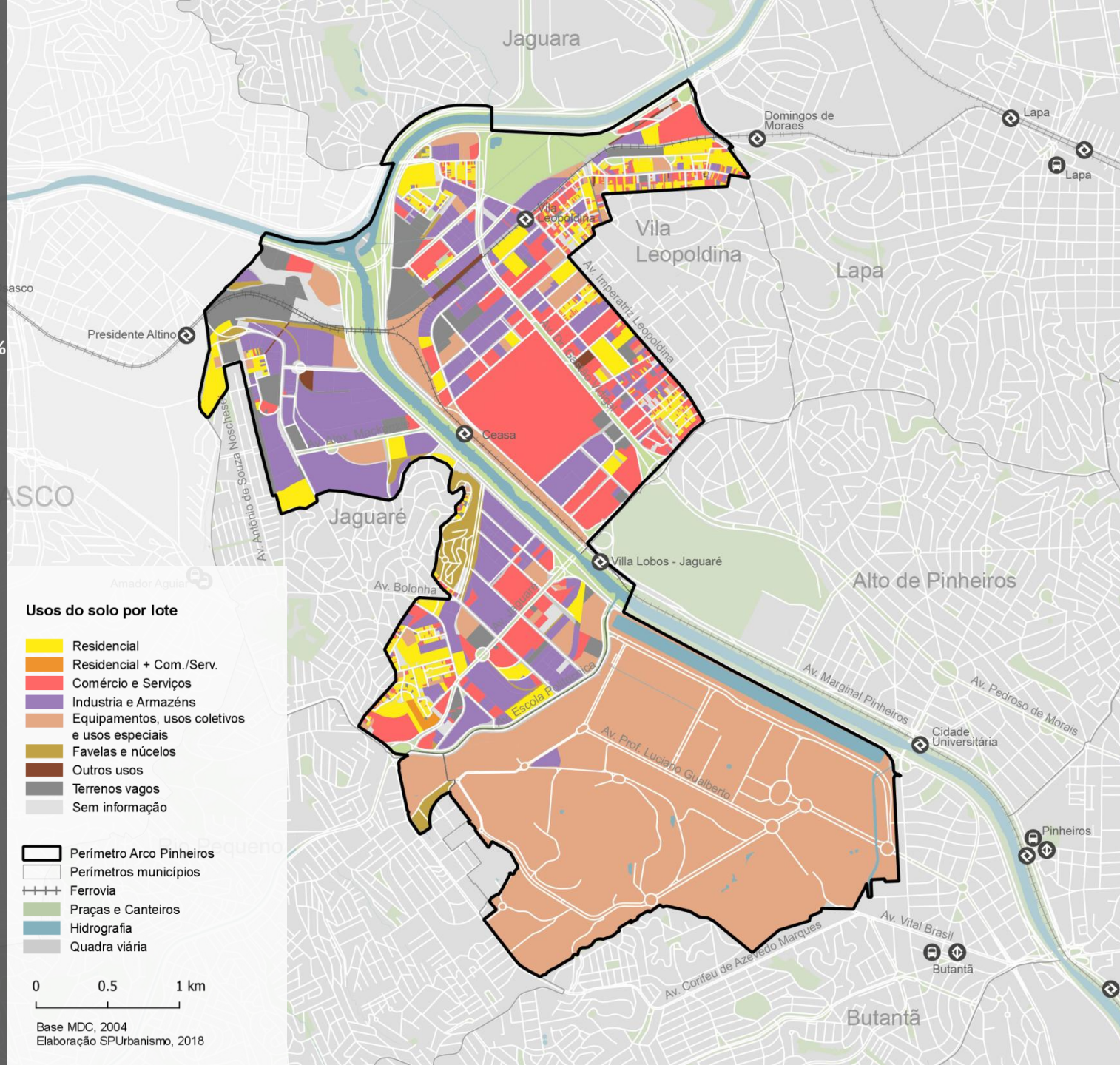
# ZONEAMENTO


Zoneamento
AC-1
AC-2
VETOS
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
ZEP
ZEPAM
ZER-1
ZER-2
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
Jaguara
Domingos de Moraes
Lapa
Vila Leopoldina
Osasco
Presidente Altino
Av. Alex. Mackenzie
Ceasa
Jaguaré
Villa Lobos - Jaguaré
Alto de Pinheiros
Cidade Universitária
Pinheiros
Rutanta

## Predominância de usos




# USO DO SOLO






**Indústrias do ramo químico, alimentício:**

- GIVAUDAN
- DSM
- ROCHE
- BUNGE
- LIBBS
- BRF
- UCB
- DSM

**Indústrias e atividades produtivas significativas**

- Indústria de Alimentos e Bebidas
- Indústria química farmacêutica
- Produtora audiovisual
- instituições de pesquisa

**Usos do solo por lote**

- Comércio e servicos
- Industria e Armazens
- Usos especiais

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

0 0.5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

**BASE PRODUTIVA**

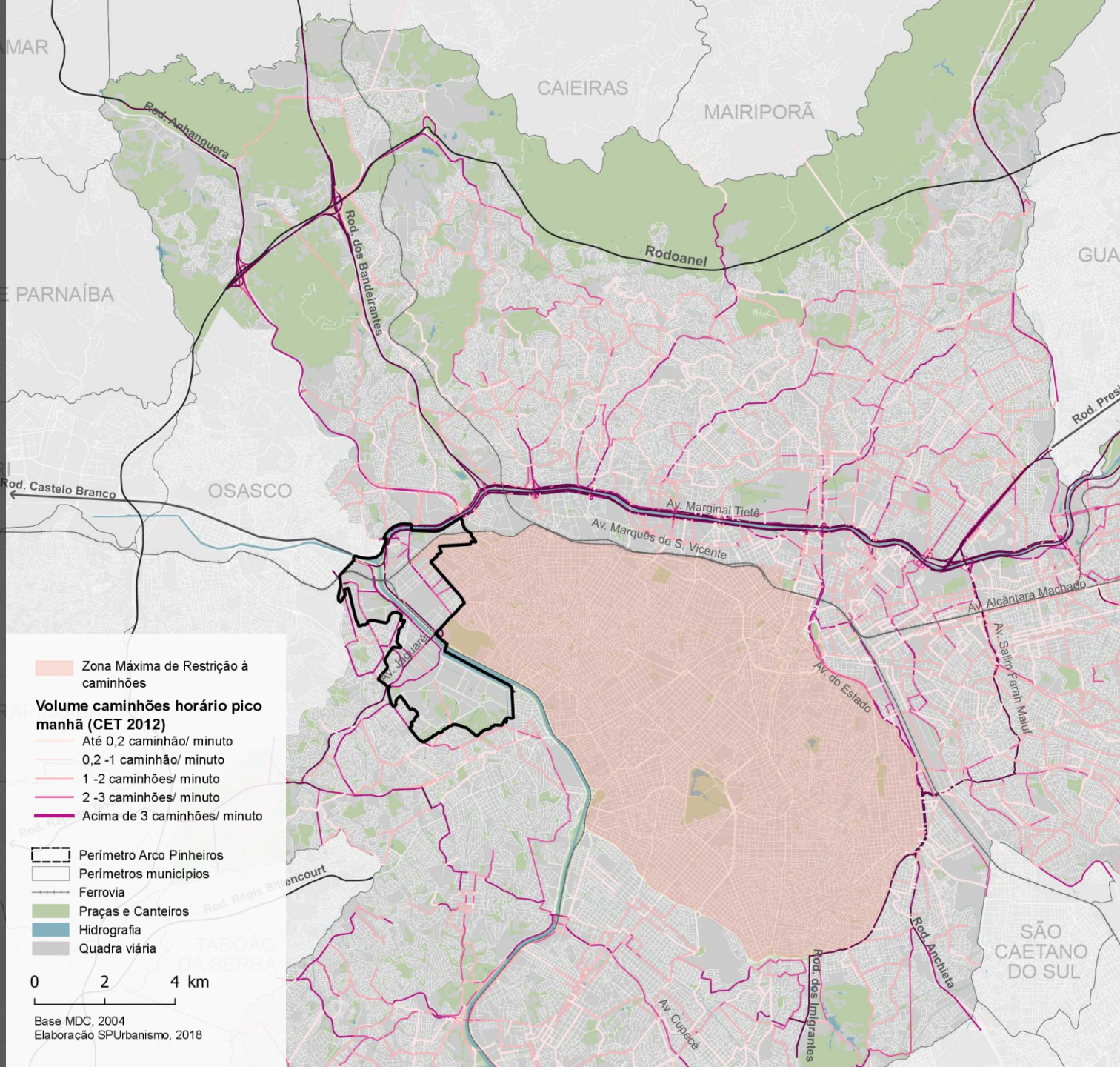
**46 mil**
**viagens geradas diariamente**



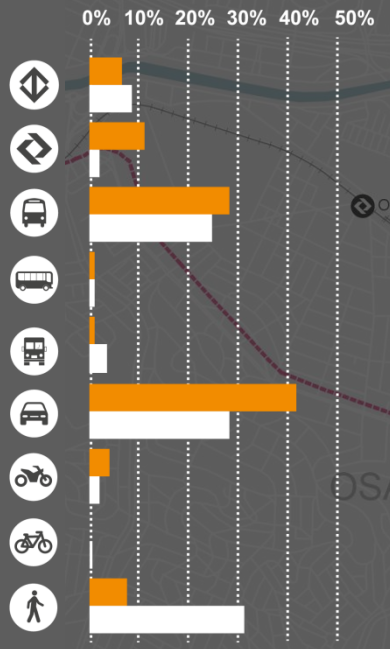
**168 mil**
**viagens atraídas diariamente**



## MOBILIDADE



## Modo principal de viagens




- 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

**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 municípios
- Ferrovia
- Praças e Canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

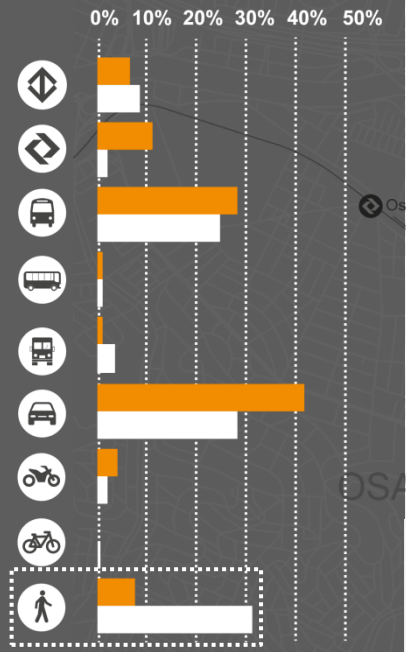
0 0.5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2018

Jaguara
Domingos de Moraes
Lapa
Vila Leopoldina
Av. Imperatriz Leopoldina
Av. Dr. Gastão Vidigal
Av. Alex. Mackenzie
Ceasa
Jaguaré
Villa Lobos - Jaguaré
Av. Bolonha
Av. Jaguaré
Av. Escola Politécnica
Alto de Pinheiros
Av. Marginal Pinheiros
Av. Pedroso de Morais
Cidade Universitária
Av. Prof. Luciano Gualberto
Pinheiros
Av. Vital Brasil
Av. Corifeu de Azevedo Marques
Butantã

# MOBILIDADE

## Modo principal de viagens




- 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

## Pedestre

# MOBILIDADE

## 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

58 min
4,6 km

51 min
4,2 km

34 min
2,8 km

34 min
2,8 km

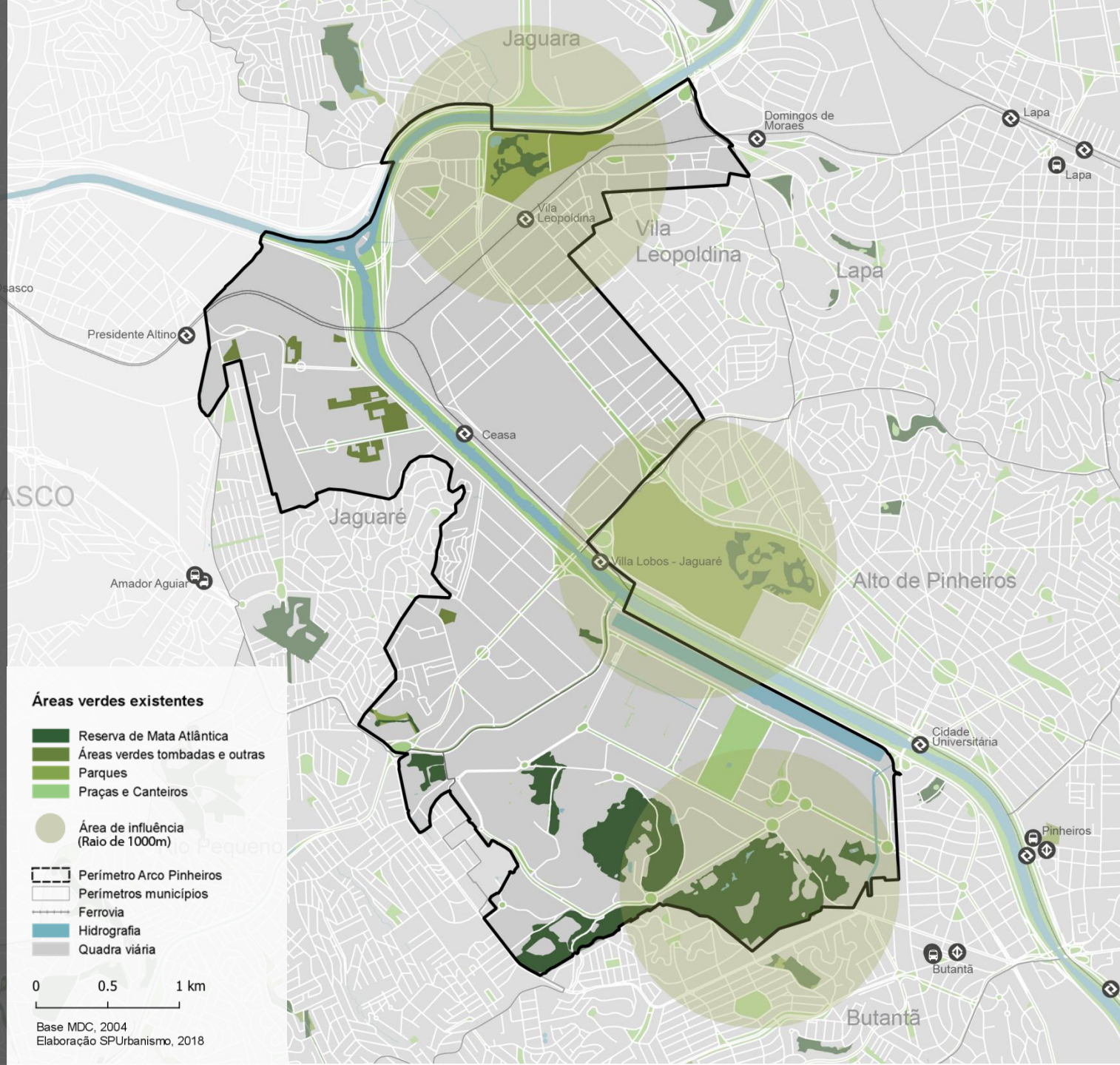
31 min
2,5 km

Jaguara
Domingos de Moraes
Lapa
Vila Leopoldina
Av. Imperatriz Leopoldina
Presidente Altino
Osasco
Av. Dr. Gastão Vidigal
Av. Alexandre Mackenzie
Ceasa
Villa Lobos - Jaguaré
Av. Bolonha
Av. Jaguaré
Alto de Pinheiros
Av. Marginal Pinheiros
Av. Pedroso de Morais
Cidade Universitária
Av. Escola Politécnica
Av. Prof. Luciano Gualberto
Av. Corifeu de Azevedo Marques
Av. Vital Brasil
Butantã
Pinheiros
Jaguaré
Rio Pequeno

## 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 |

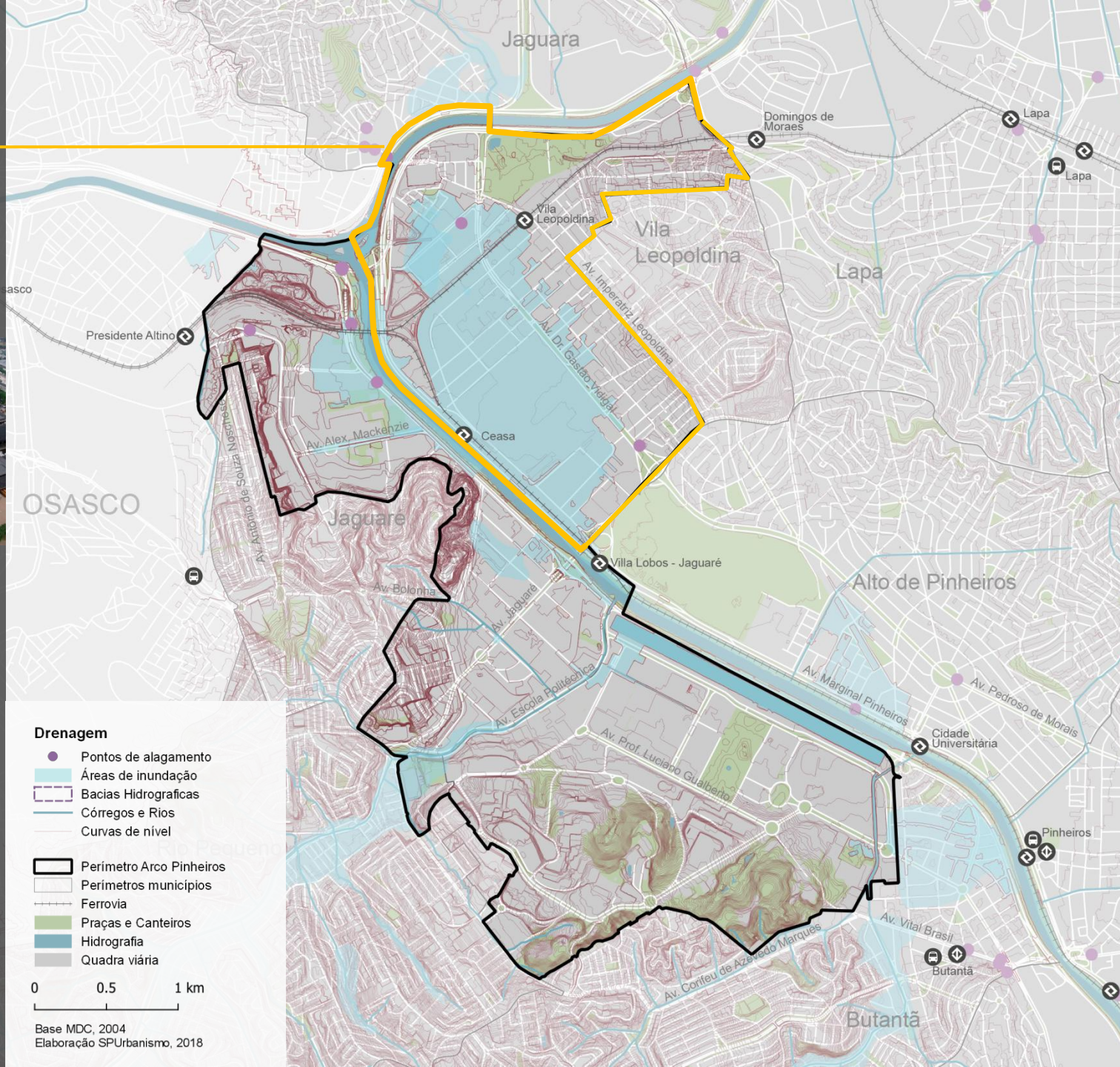



# ÁREAS VERDES

**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

# BENS TOMBADOS

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**



6. **Departamento de História e Geografia da USP**

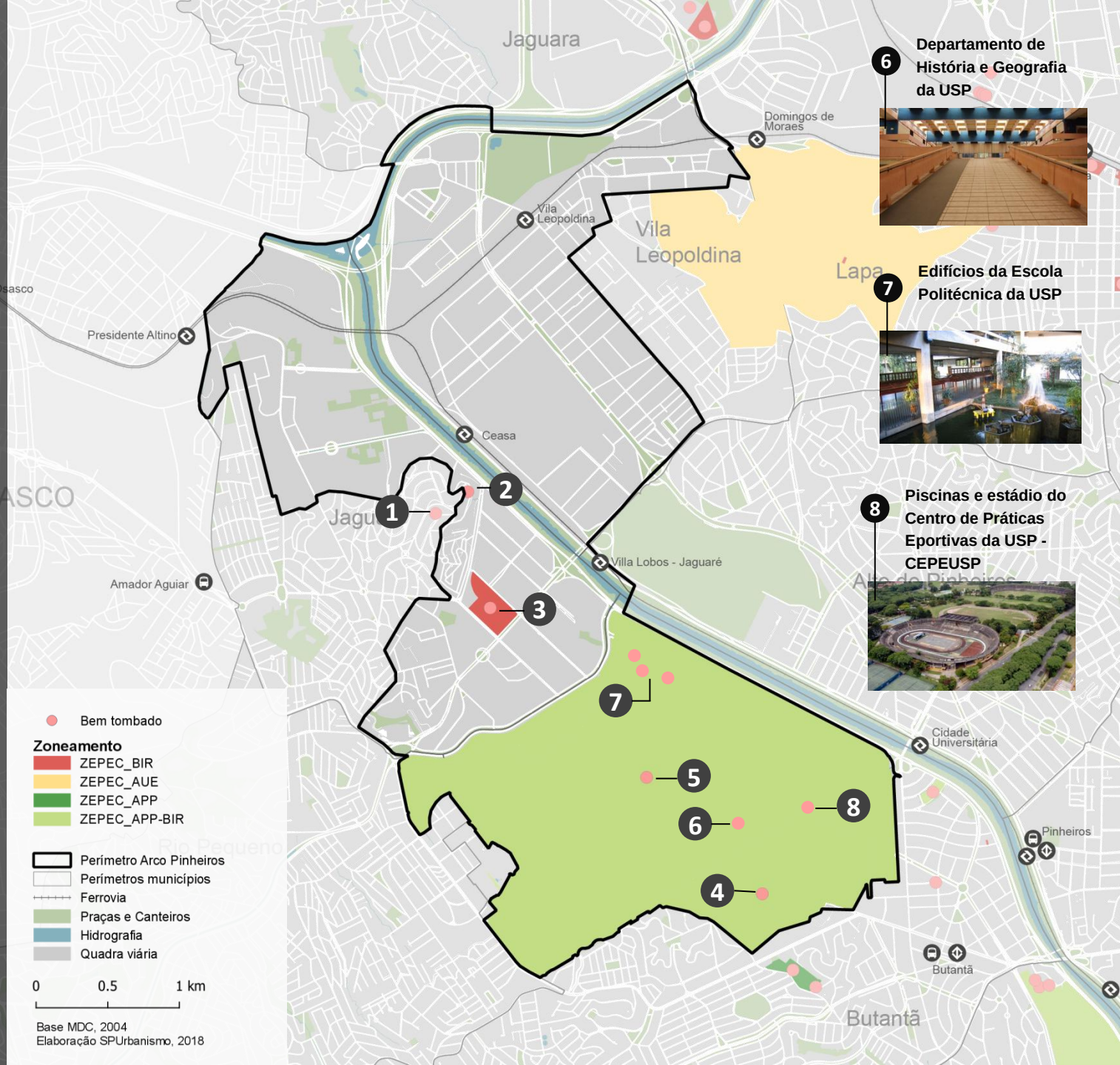


7. **Edifícios da Escola Politécnica da USP**



8. **Piscinas e estádio do Centro de Práticas Eportivas da USP - CEPEUSP**







PIU Arco Pinheiros

# **Perímetro proposto**

**54.883** hab *novo perímetro
**36** hab/ha
**74** hab/ha (MSP)

**90.100** empregos
**1,9** empregos/hab

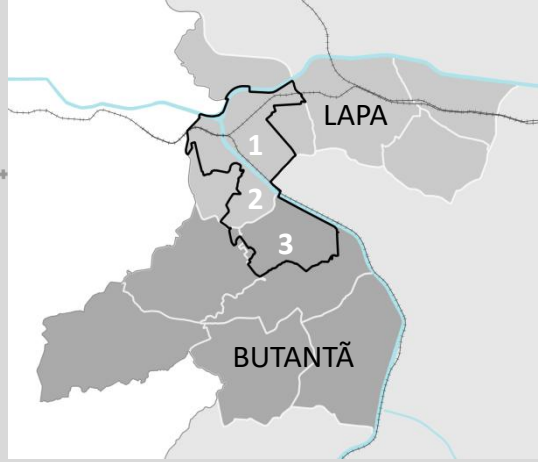
**90%**
Usos não residenciais

**8%** usos residenciais
**2%** favelas e núcleos

**9.000 aprox.**
Domicílios em áreas de favelas e núcleos

**Área total**
**1.509** ha

Área incorporada ao perímetro do Arco Pinheiros




SUBPREFEITURAS E DISTRITOS
**LAPA -** 1. Vila Leopoldina
2. Jaguaré
**BUTANTÃ -** 3. Butantã

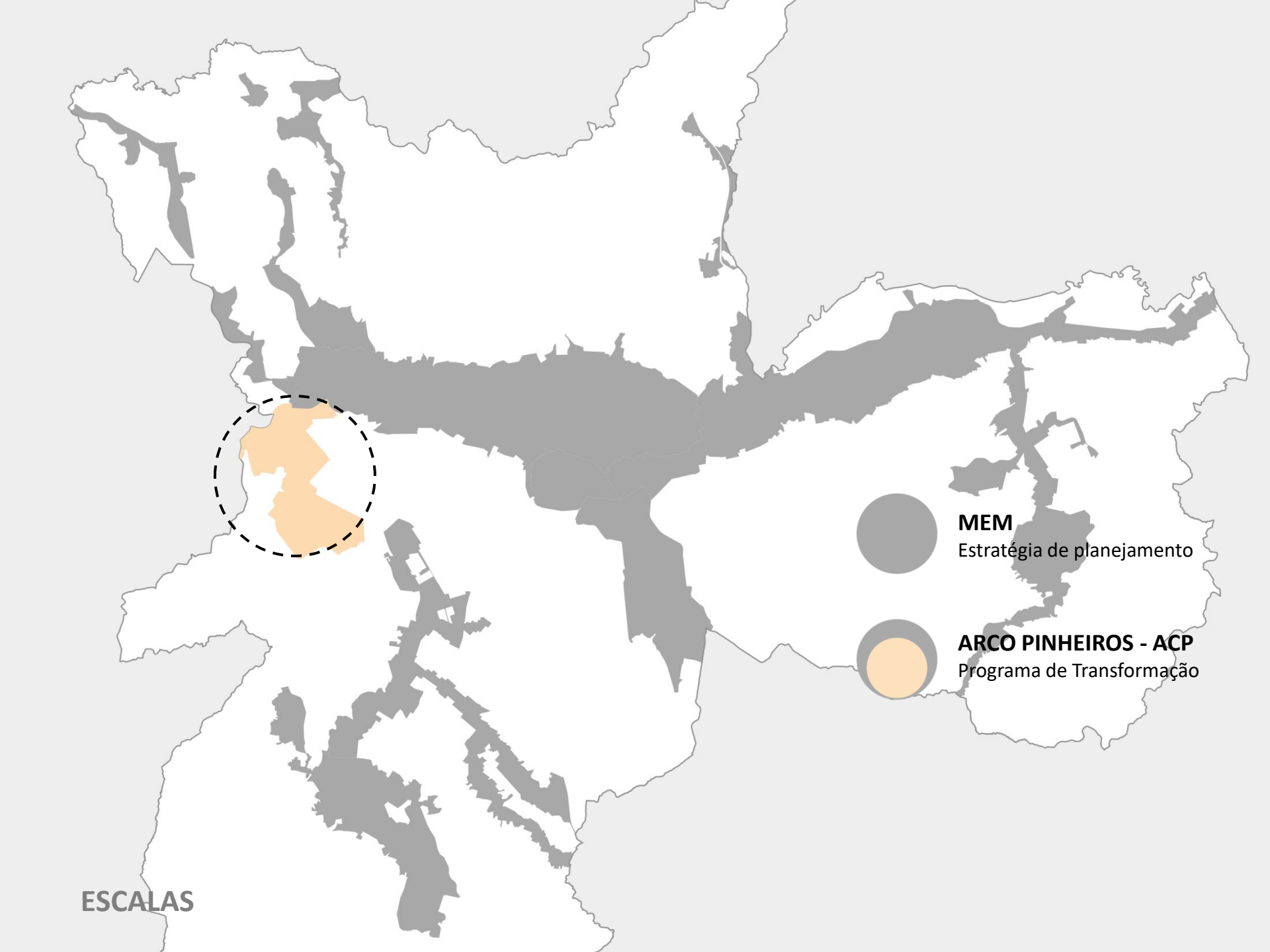


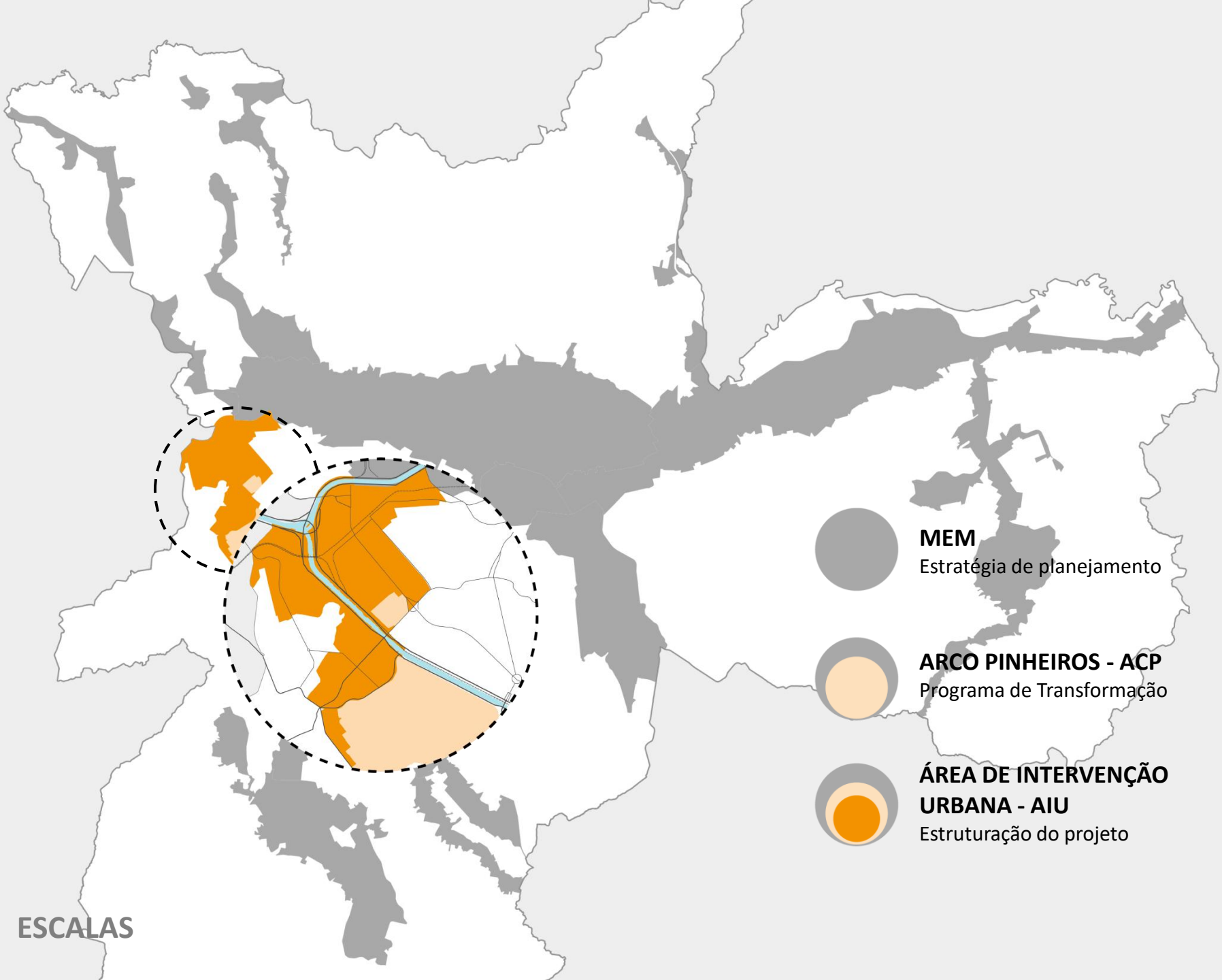
PIU Arco Pinheiros

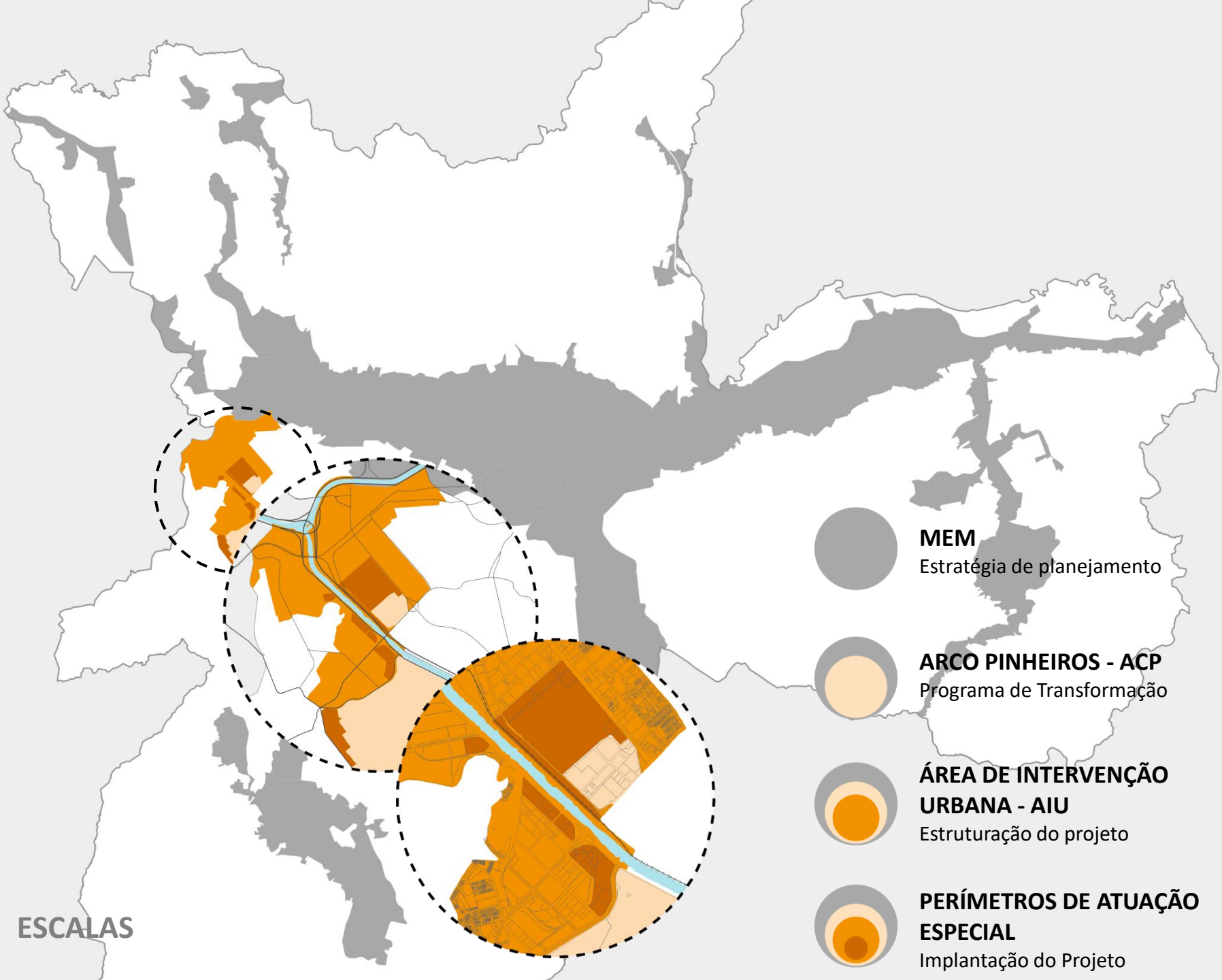
# **Estratégia**




**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



PIU Arco Pinheiros

# **Objetivos**

# 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



**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.

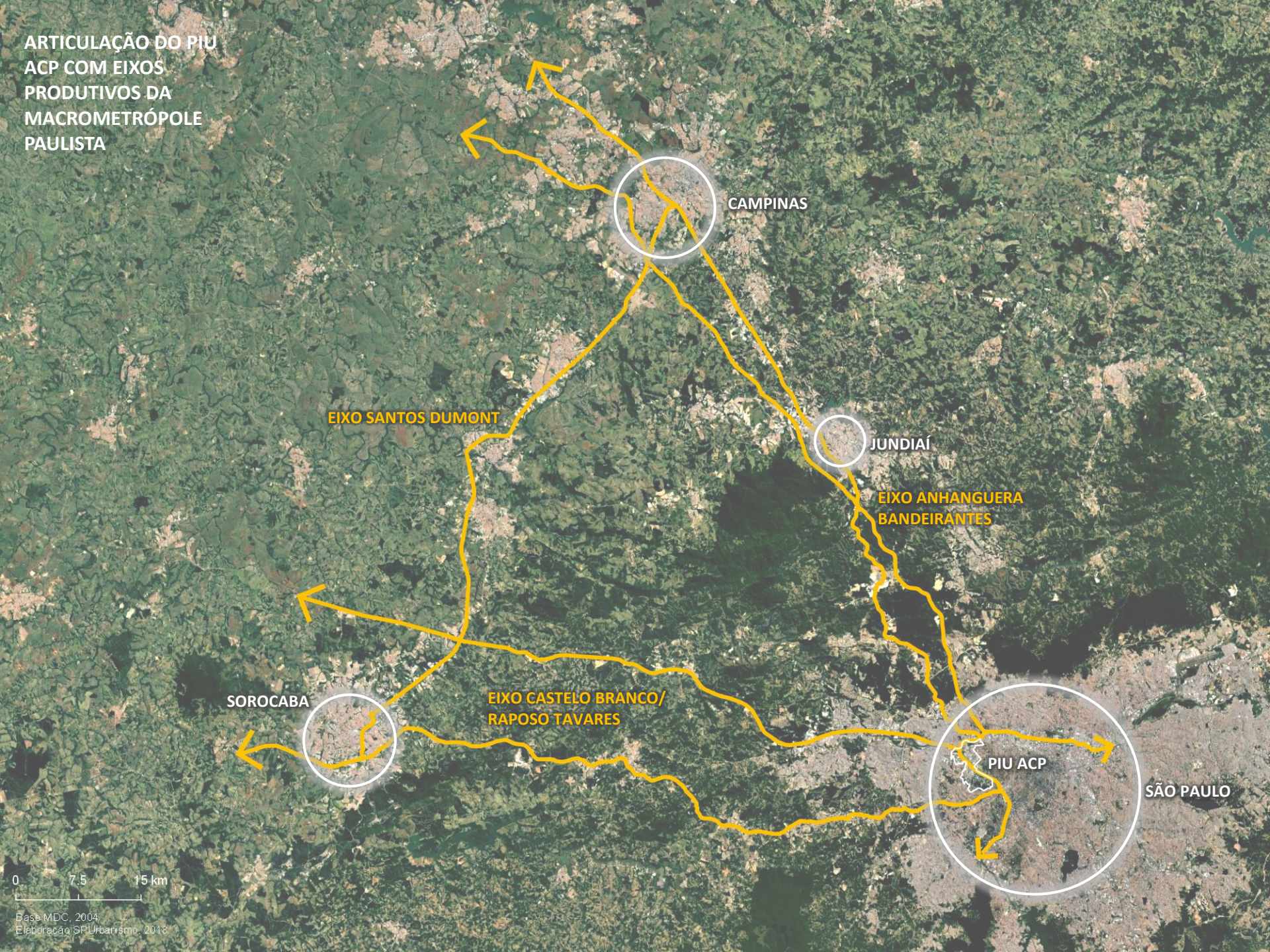
INTEGRAÇÃO E ARTICULAÇÃO DE BENS CULTURAIS





PIU Arco Pinheiros

# **Vocação**


ARTICULAÇÃO DO PIU ACP COM EIXOS PRODUTIVOS DA MACROMETRÓPOLE PAULISTA
CAMPINAS
JUNDIAÍ
EIXO SANTOS DUMONT
EIXO ANHANGUERA BANDEIRANTES
SOROCABA
EIXO CASTELO BRANCO/ RAPOSO TAVARES
PIU ACP
SÃO PAULO
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<br>INDÚSTRIA<br>TERRA DISPONÍVEL | TERRITÓRIO<br>DE<br>INOVAÇÃO | **URBANIDADE**<br>DIVERSIDADE, ESPAÇOS DE ENCONTRO | - Habitação (diversidade)<br>- Comércio e serviços de âmbito local<br>- Equipamentos públicos<br>- Praças |
| | | **MOBILIDADE**<br>TRANSPORTE PÚBLICO DE MÉDIA OU ALTA CAPACIDADE,<br>CAMINHABILIDADE | - Conexão entre modais<br>- Abertura de novas vias<br>- Passeios qualificados e confortáveis (amplos, seguros, sombreados) |
| | | **COOPERAÇÃO**<br>UNIVERSIDADE<br>GOVERNO<br>EMPRESAS | - Adequação do instrumento urbanístico à política urbana (PDE Art. 187 188)<br>- 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

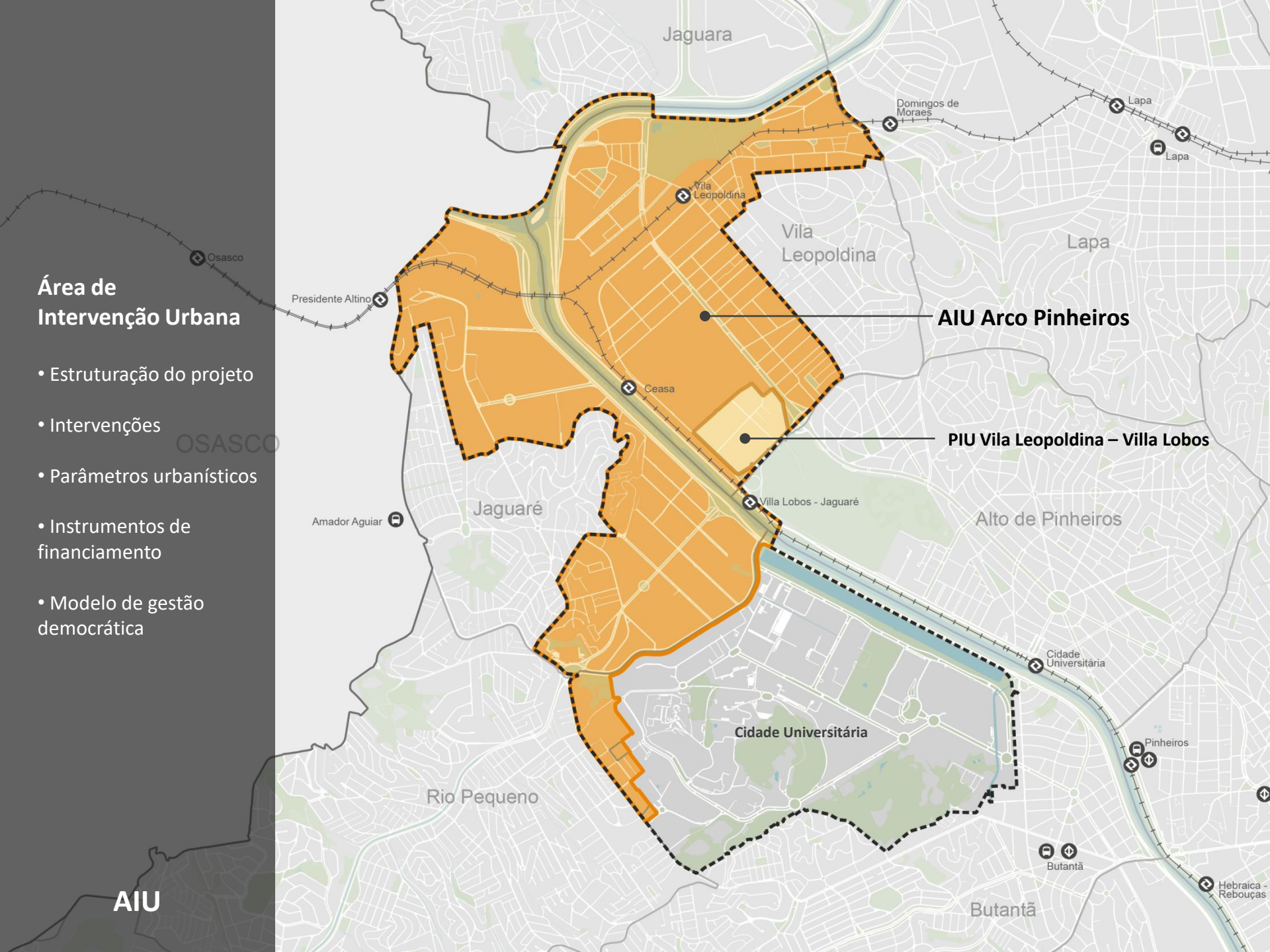


PIU Arco Pinheiros

**AIU**

## Área de Intervenção Urbana

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




**AIU**



PIU Arco Pinheiros

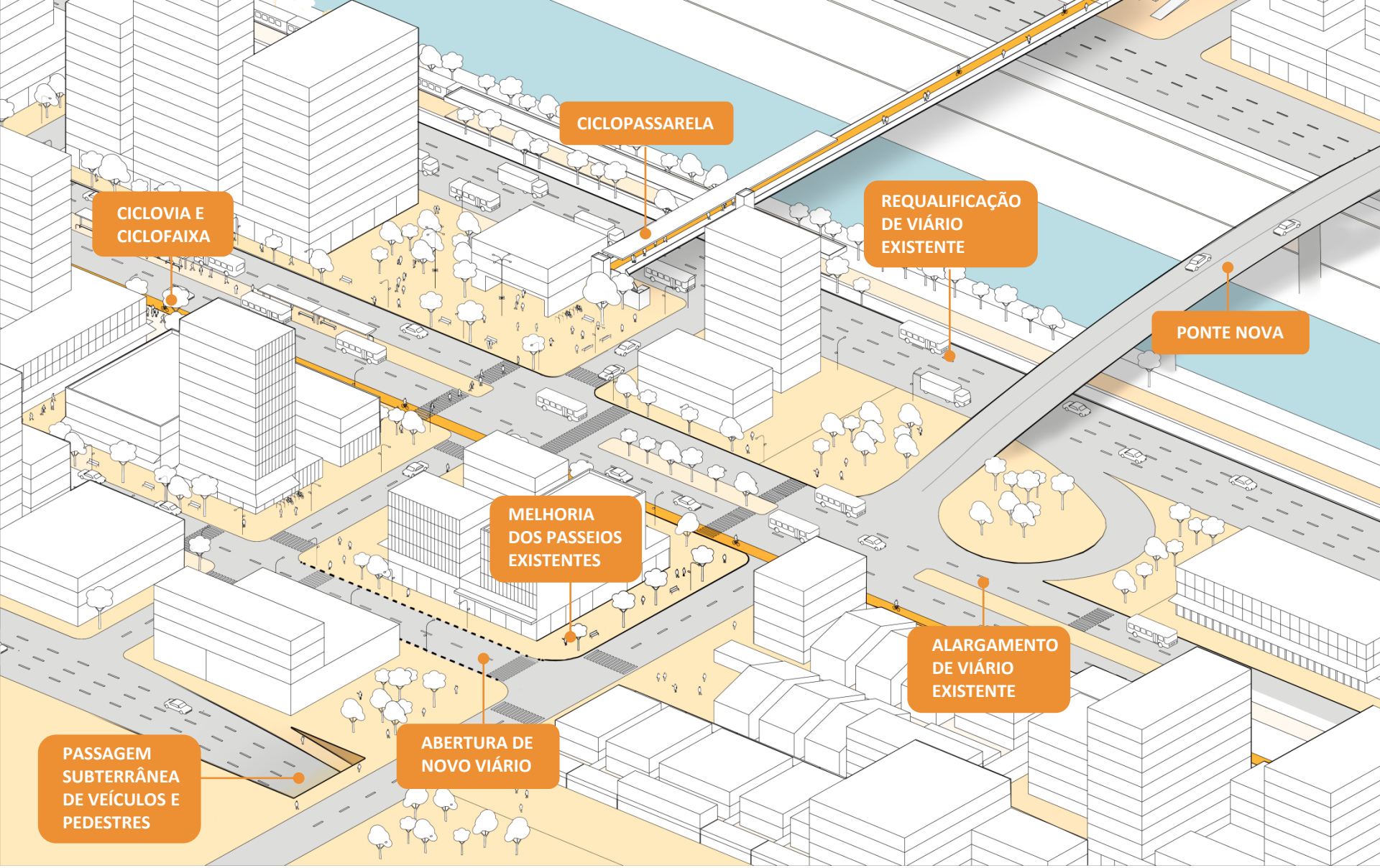
# AIU

## Programa de intervenções

# PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

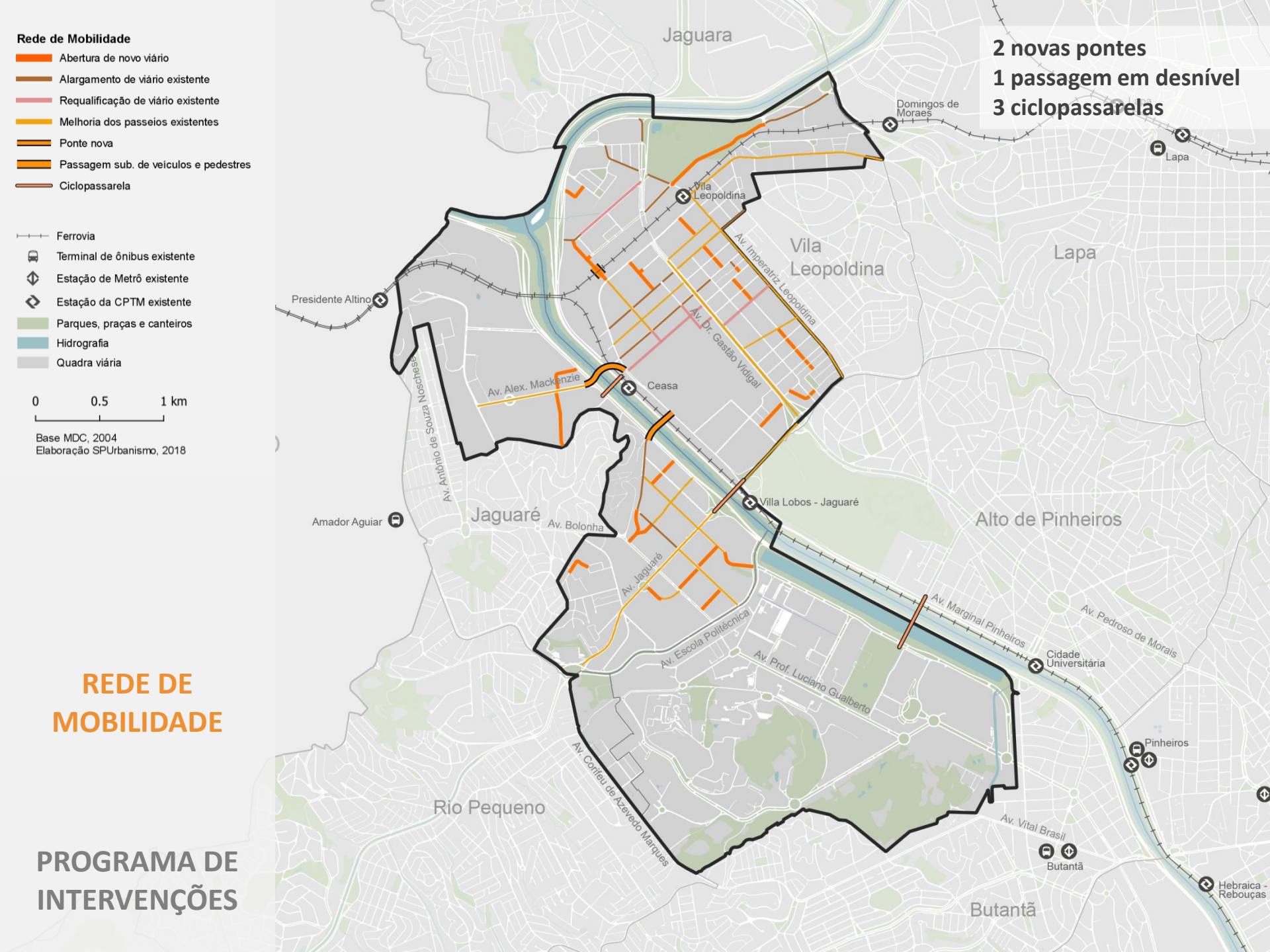
- REDE DE MOBILIDADE
- REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS
- REDE HÍDRICA
- HABITAÇÃO
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS





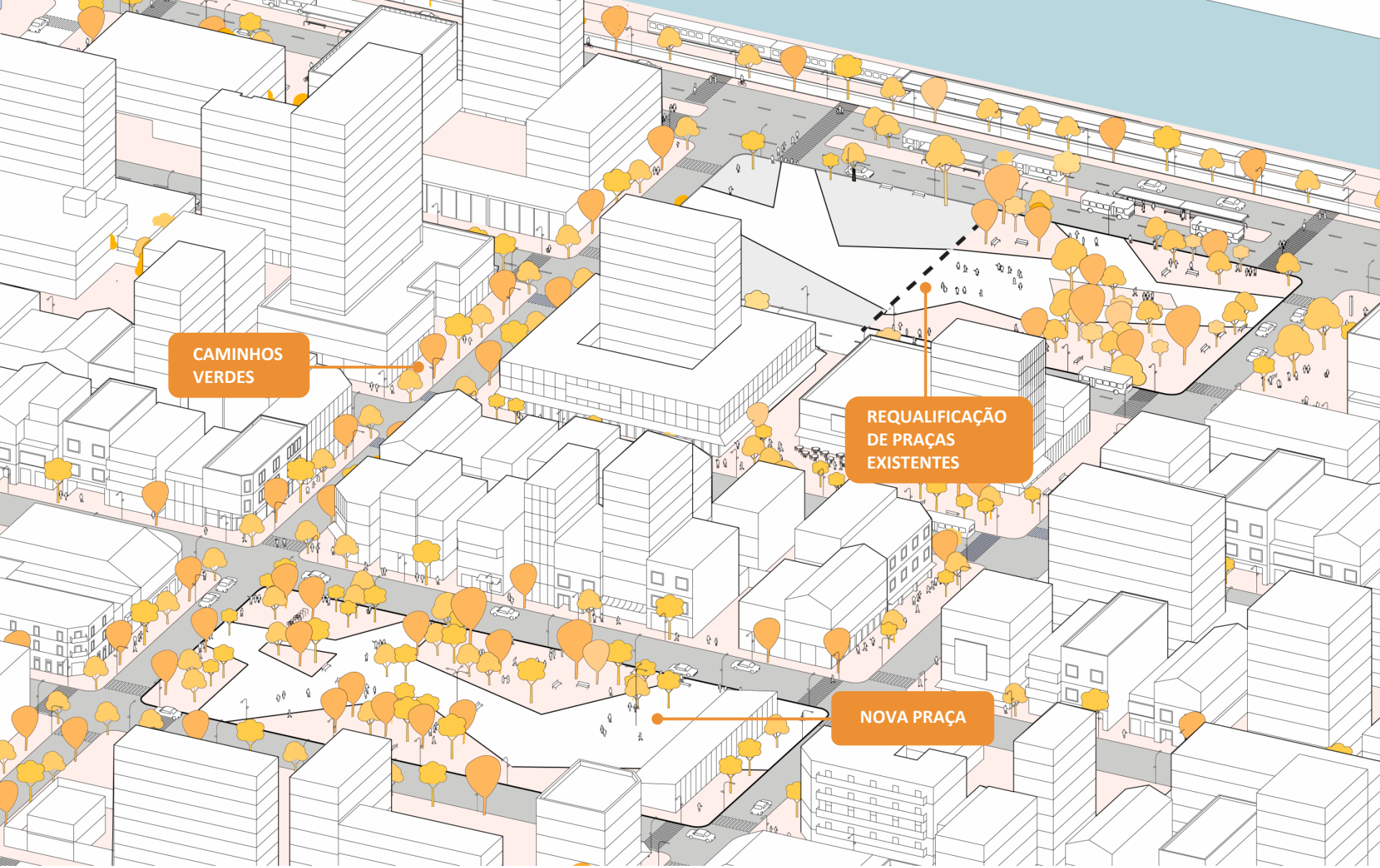

## PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

## REDE DE MOBILIDADE



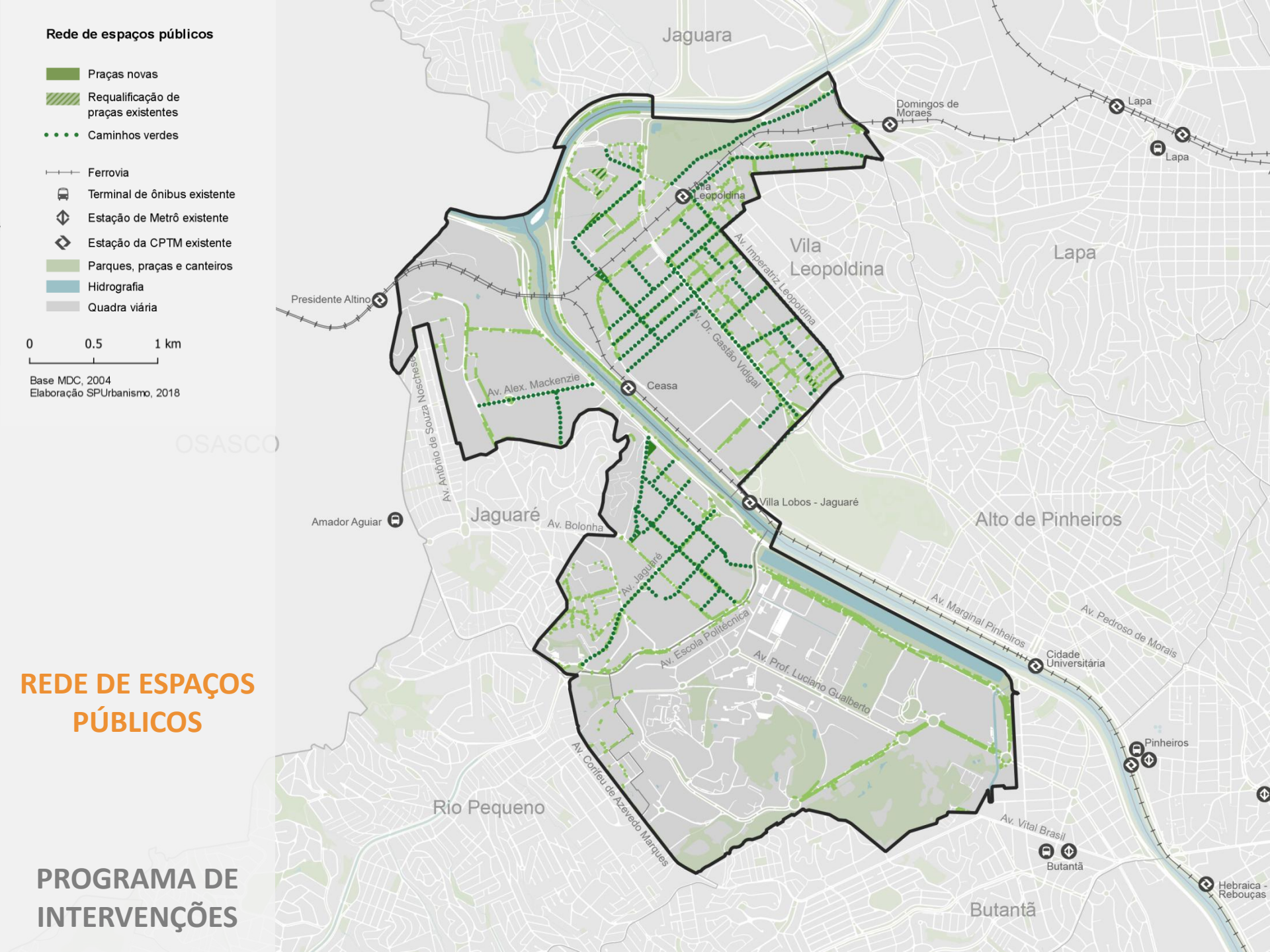

# REDE DE MOBILIDADE

## PROGRAMA DE INTERVENÇÕES



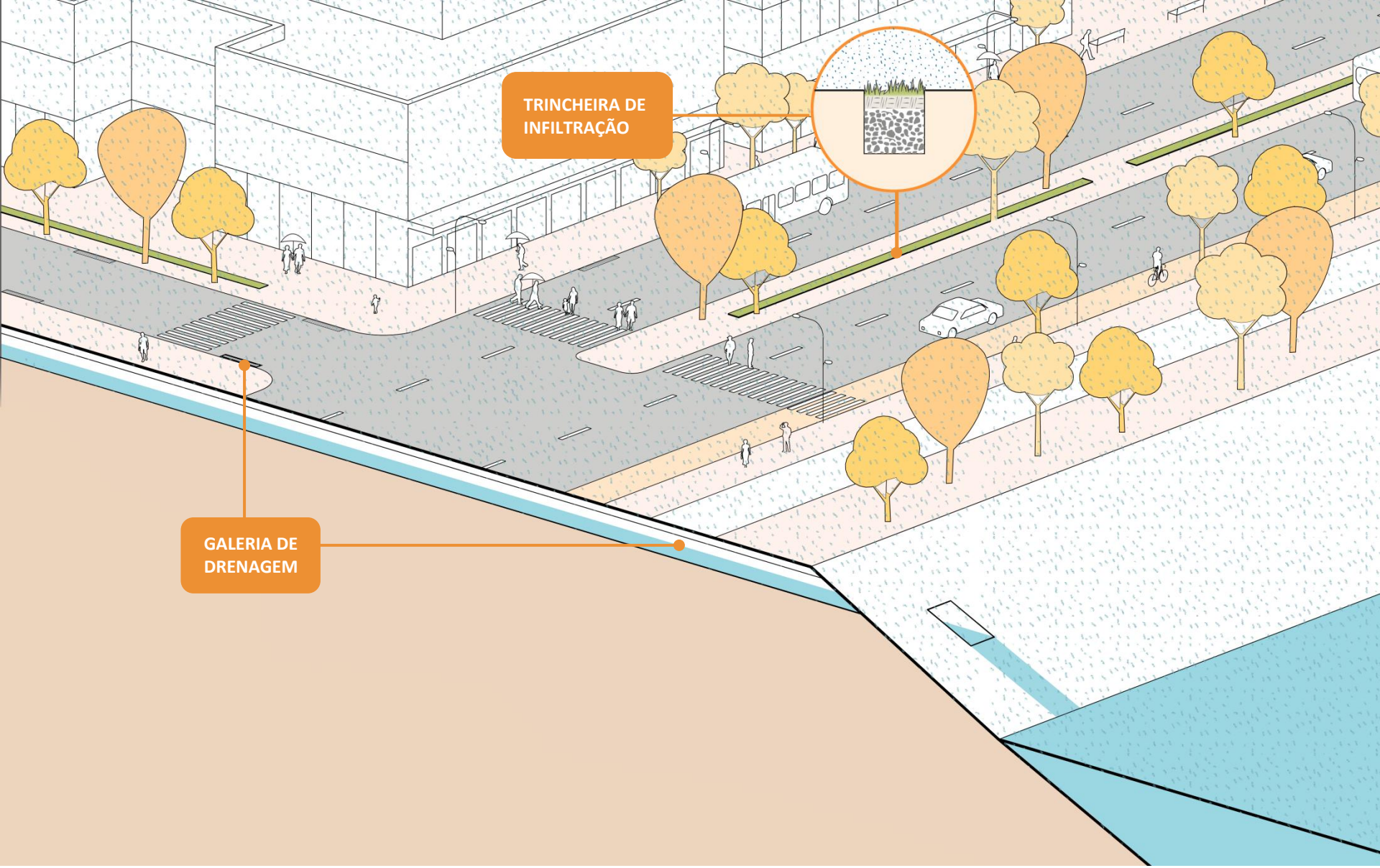

## PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

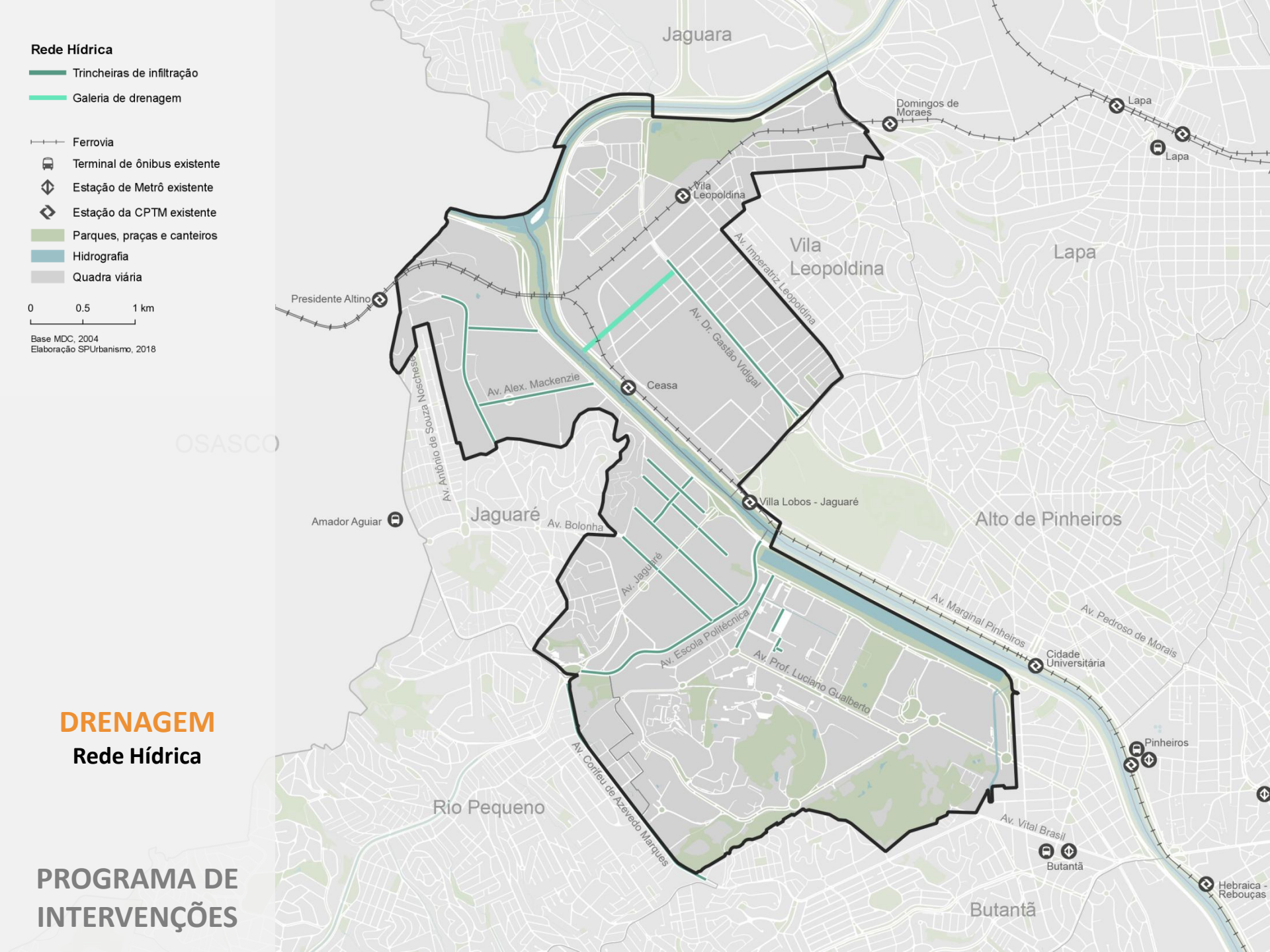
## REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS




# REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS

## PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

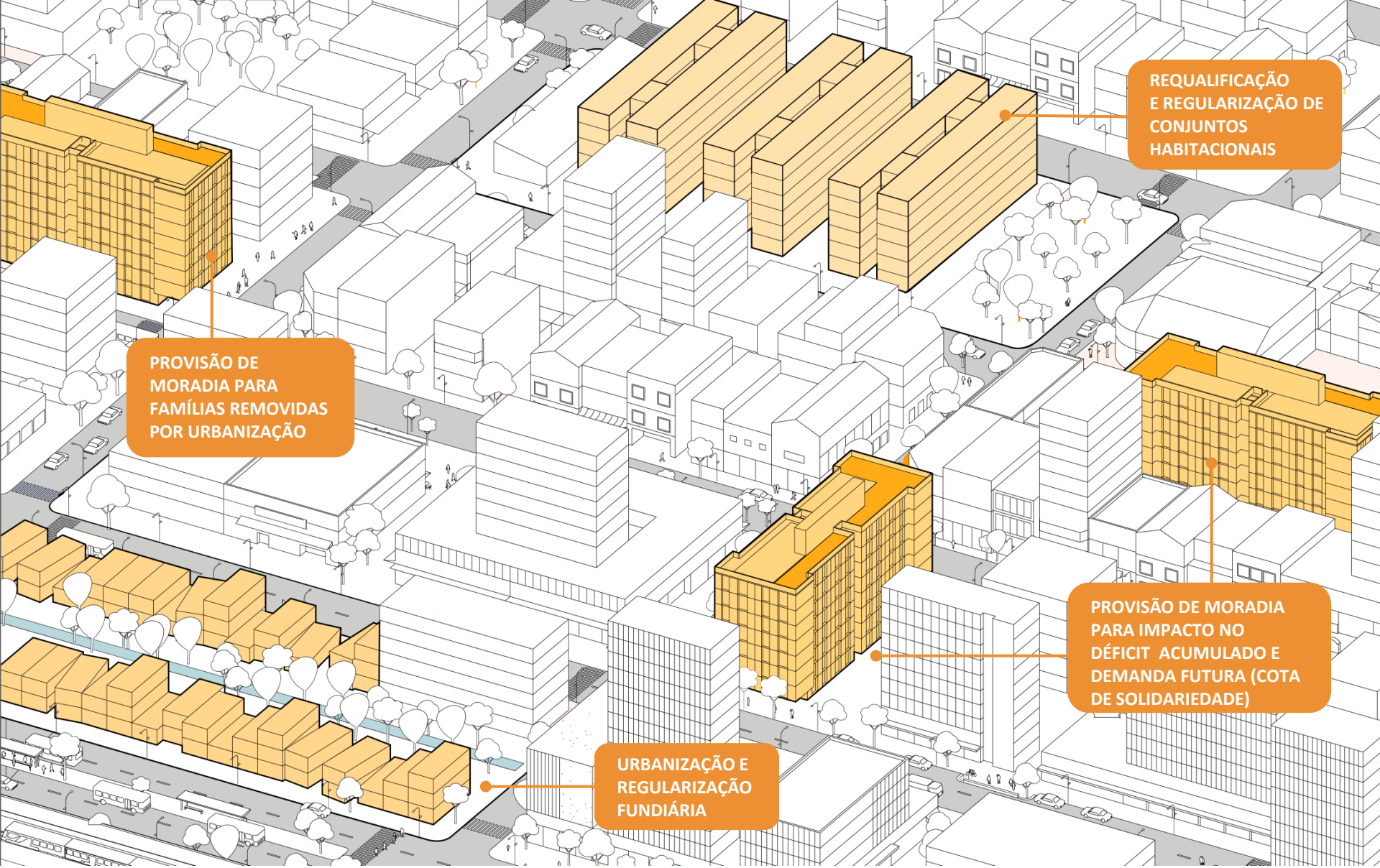

TRINCHEIRA DE INFILTRAÇÃO
GALERIA DE DRENAGEM




# DRENAGEM

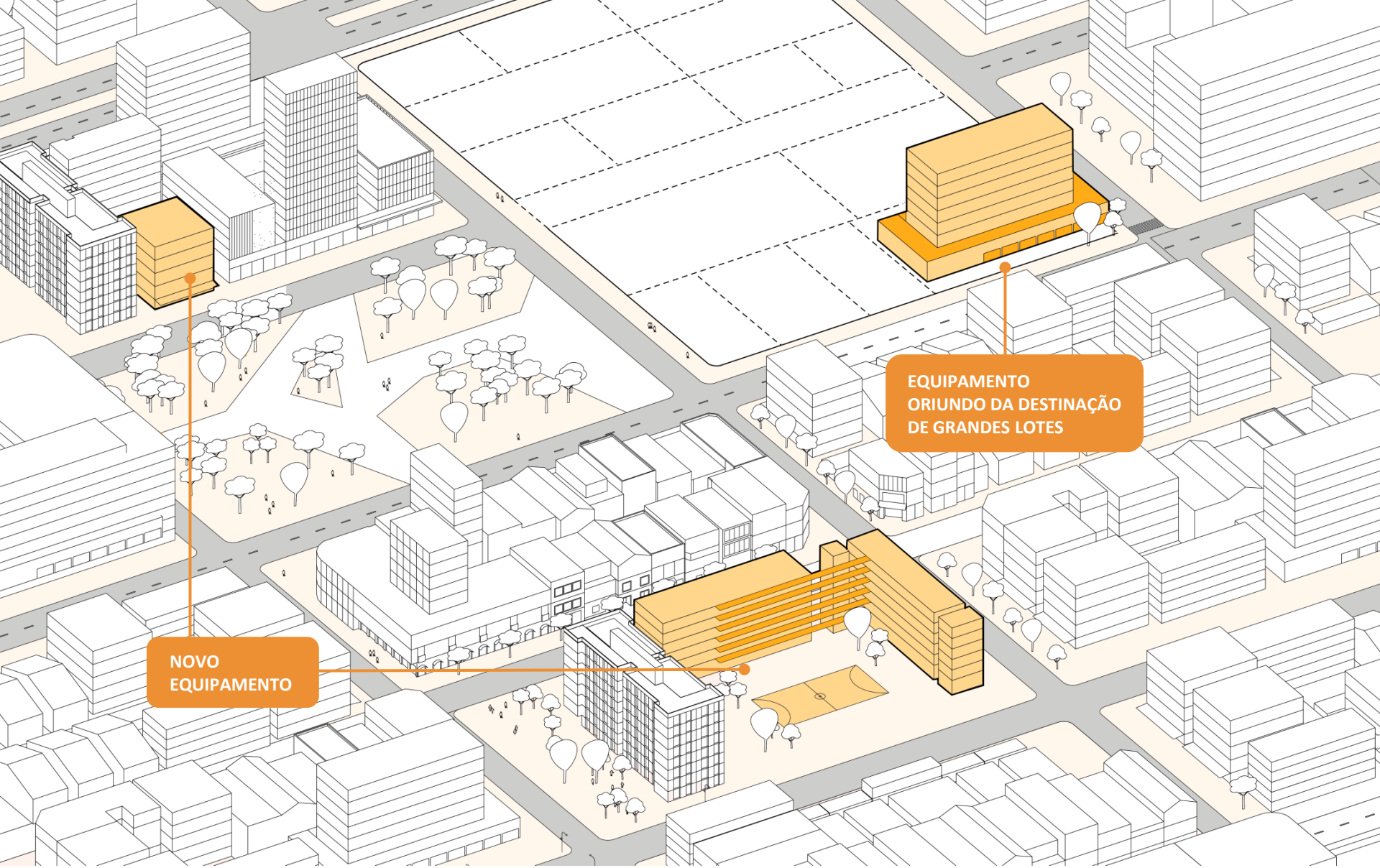
## Rede Hídrica

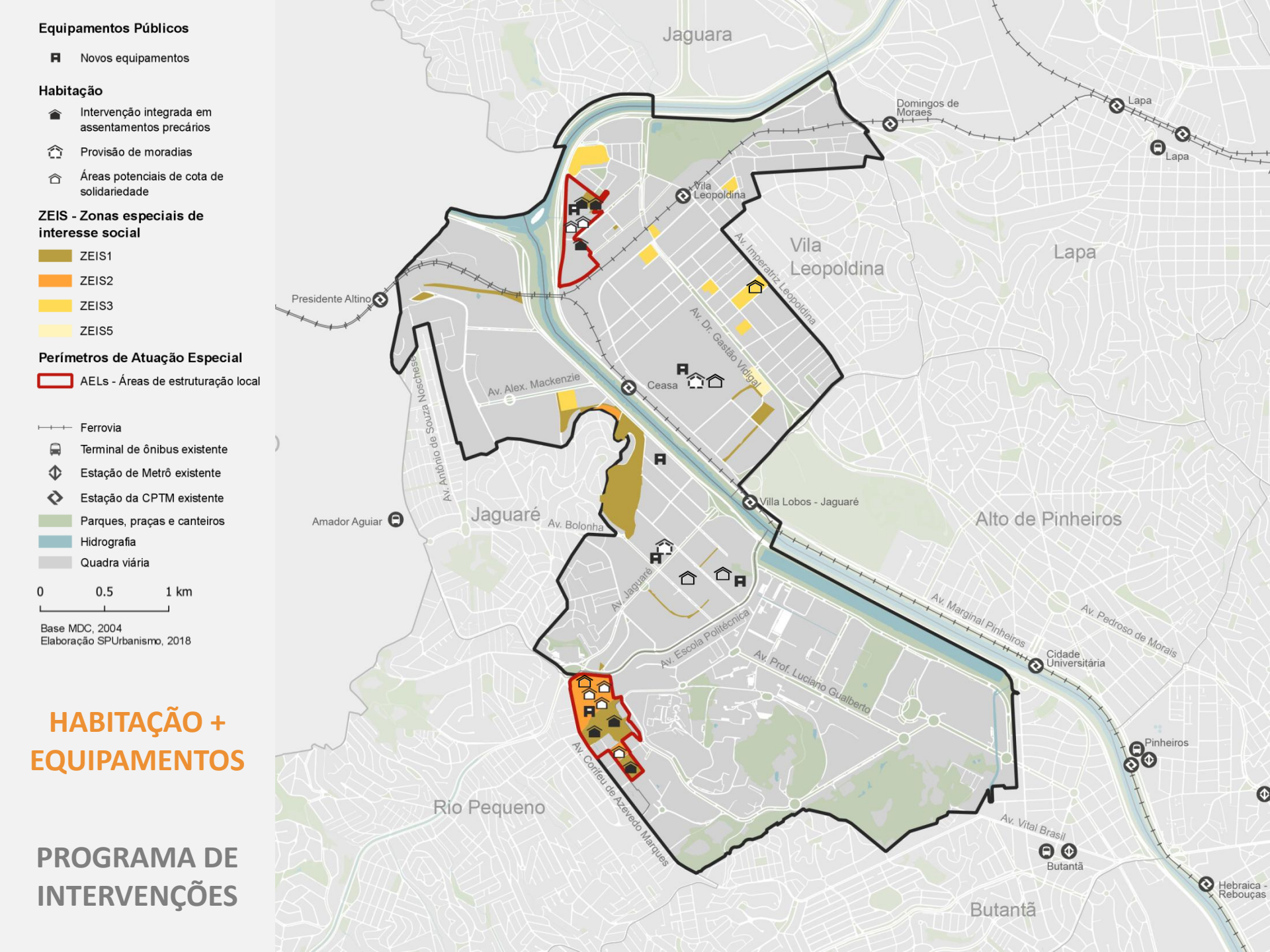
## PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

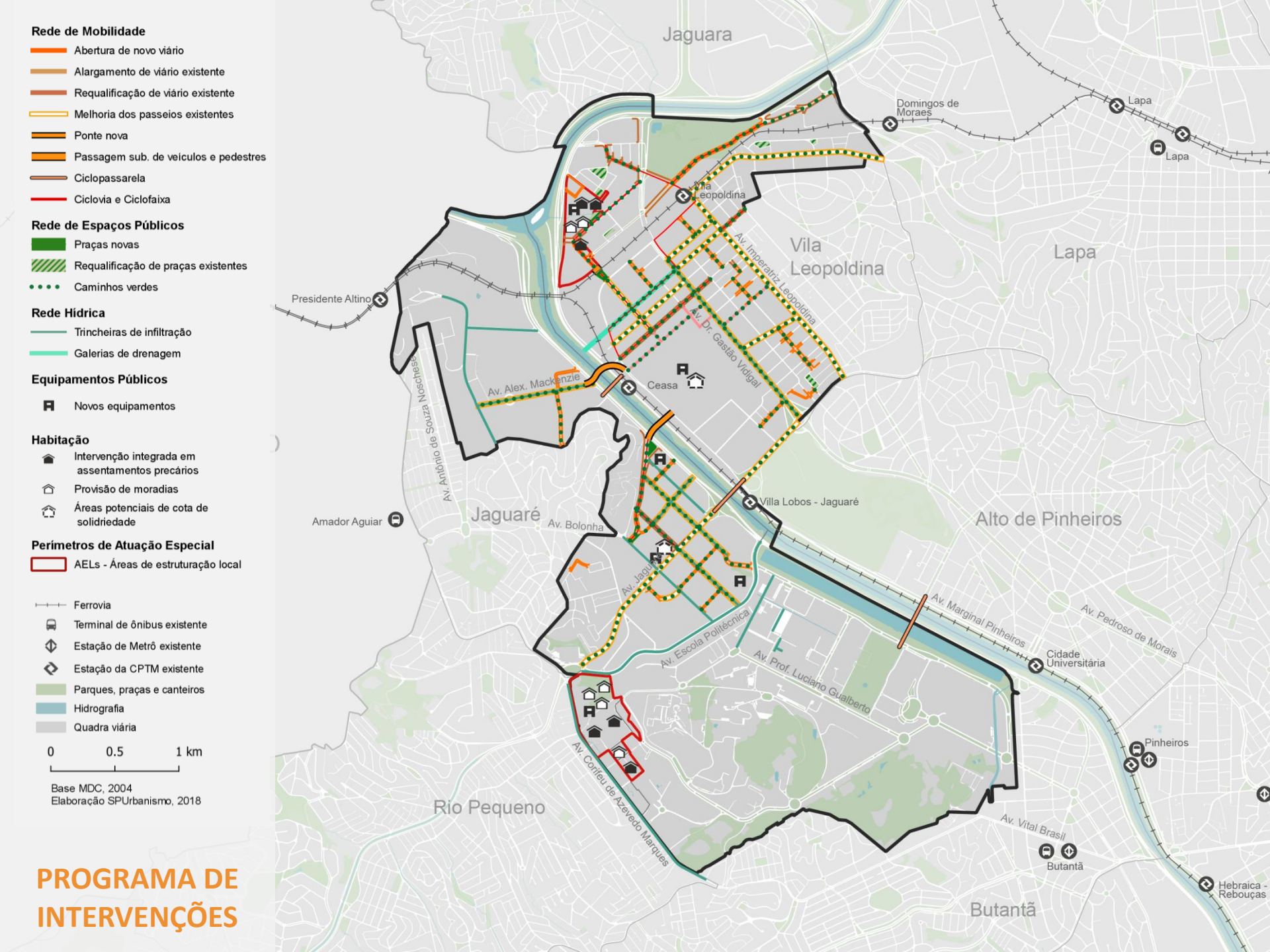



# PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

## HABITAÇÃO


EQUIPAMENTO
ORIUNDO DA DESTINAÇÃO
DE GRANDES LOTES
NOVO
EQUIPAMENTO


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
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
HABITAÇÃO + EQUIPAMENTOS
PROGRAMA DE INTERVENÇÕES
Jaguara
Domingos de Moraes
Lapa
Lapa
Vila Leopoldina
Vila Leopoldina
Lapa
Av. Imperatriz Leopoldina
Presidente Altino
Av. Dr. Gastão Vidigal
Av. Alex. Mackenzie
Ceasa
Av. Antônio de Souza Noschese
Villa Lobos - Jaguaré
Amador Aguiar
Jaguaré
Av. Bolonha
Alto de Pinheiros
Av. Jaguaré
Av. Marginal Pinheiros
Av. Pedroso de Morais
Av. Escola Politécnica
Cidade Universitária
Av. Prof. Luciano Gualberto
Pinheiros
Av. Corifeu de Azevedo Marques
Rio Pequeno
Av. Vital Brasil
Butantã
Hebraica - Rebouças
Butantã



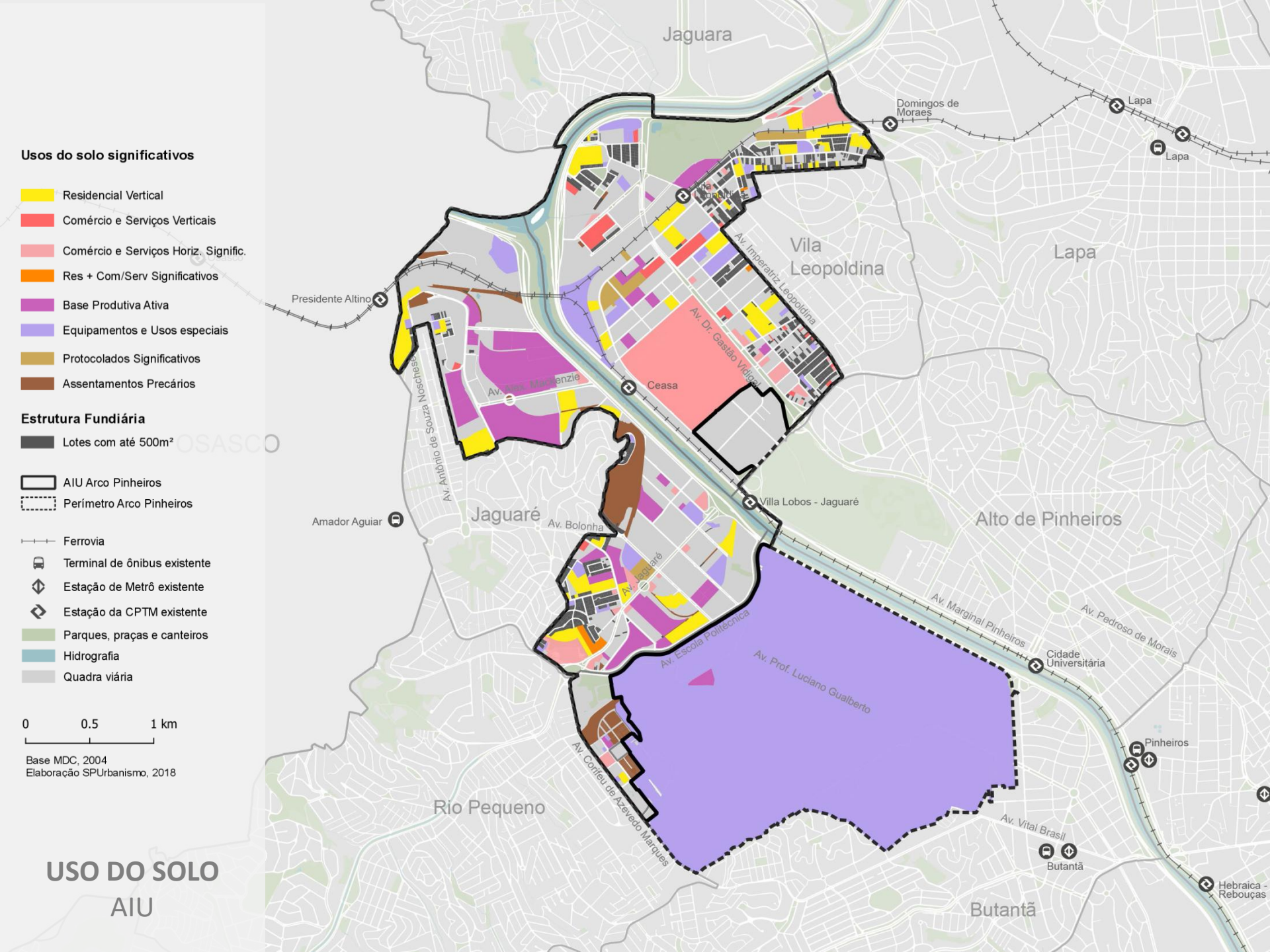

# PROGRAMA DE INTERVENÇÕES



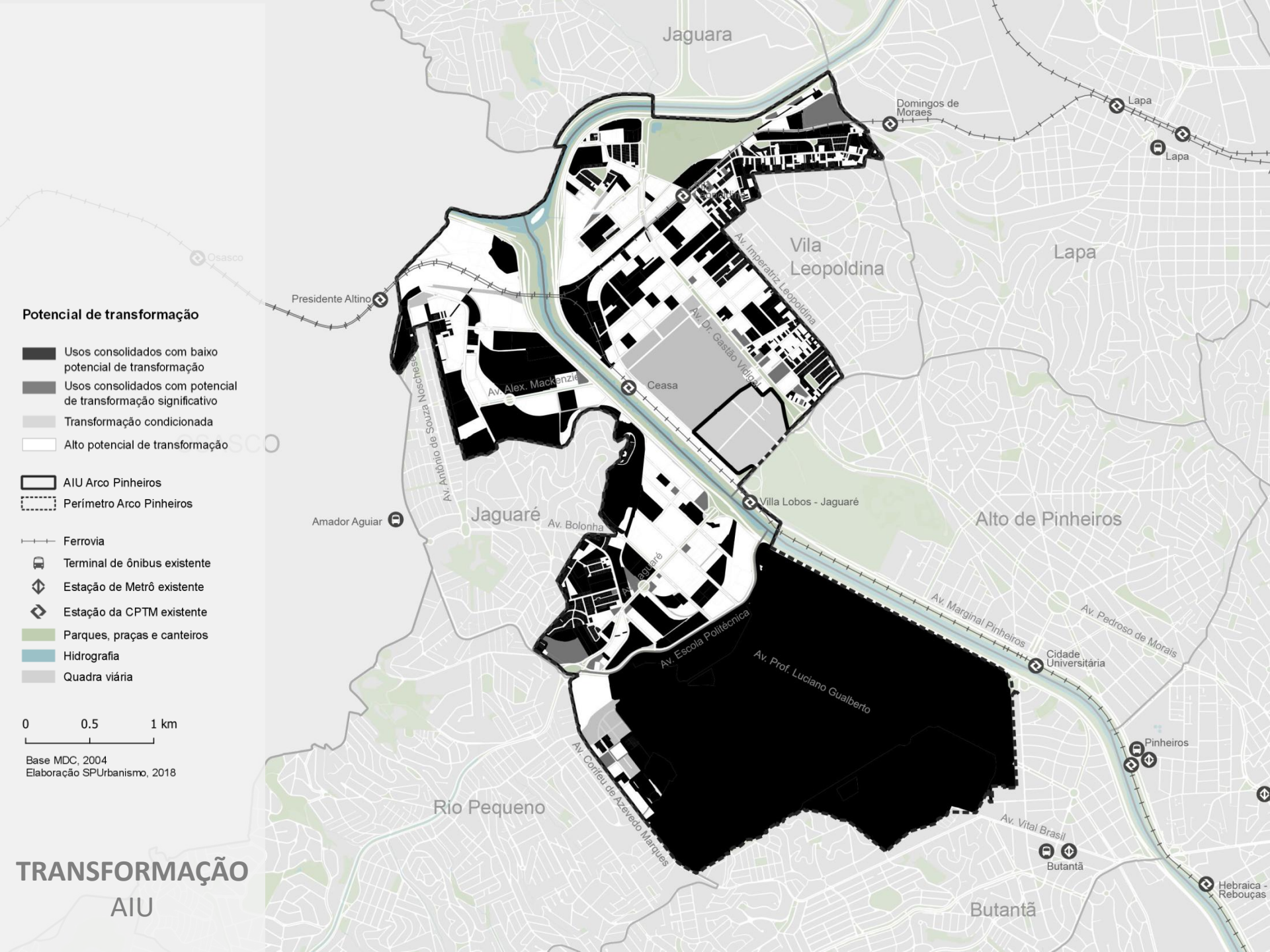
PIU Arco Pinheiros

# AIU

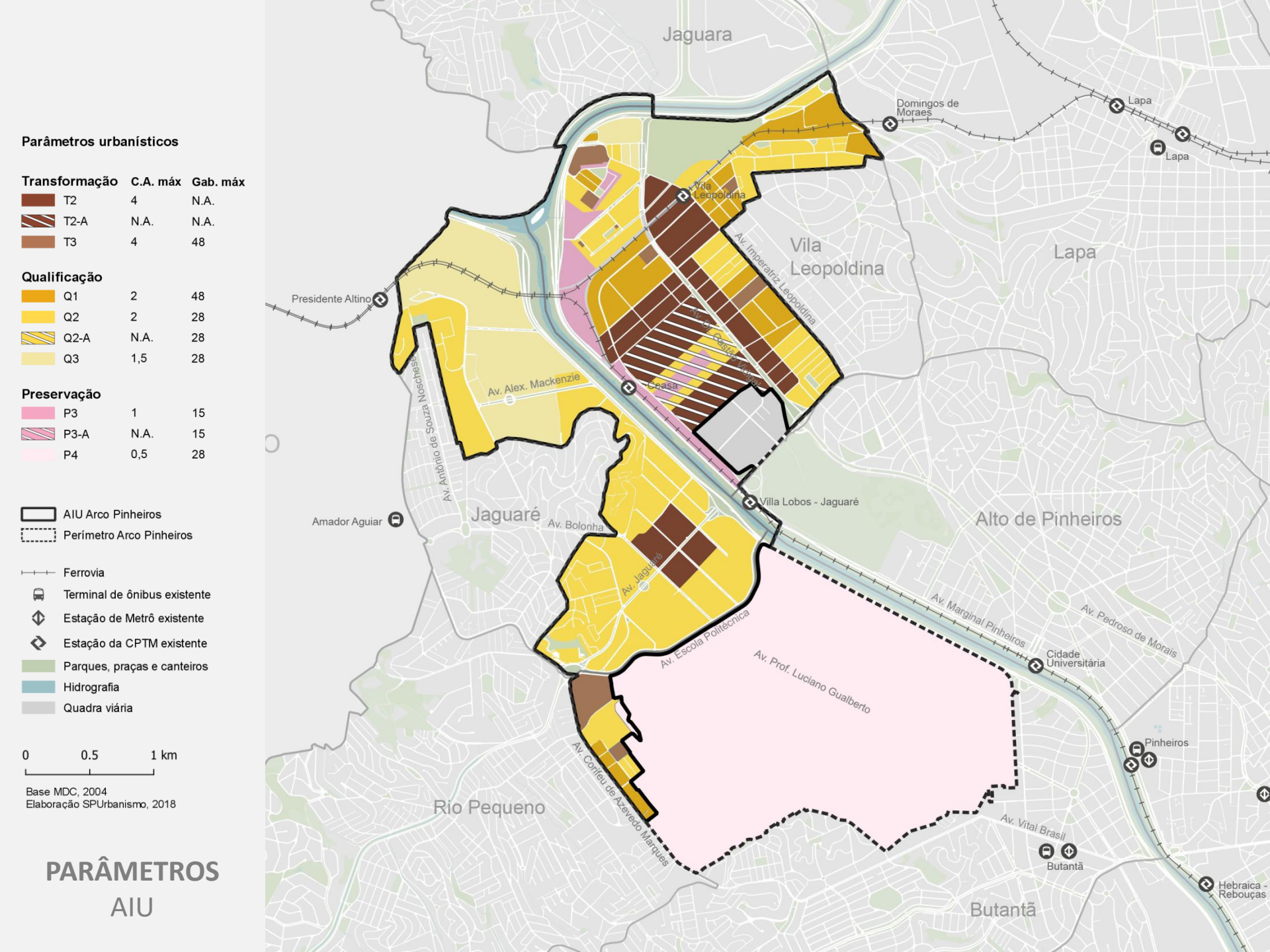
## Regramento urbanístico




# USO DO SOLO
AIU




# TRANSFORMAÇÃO
AIU



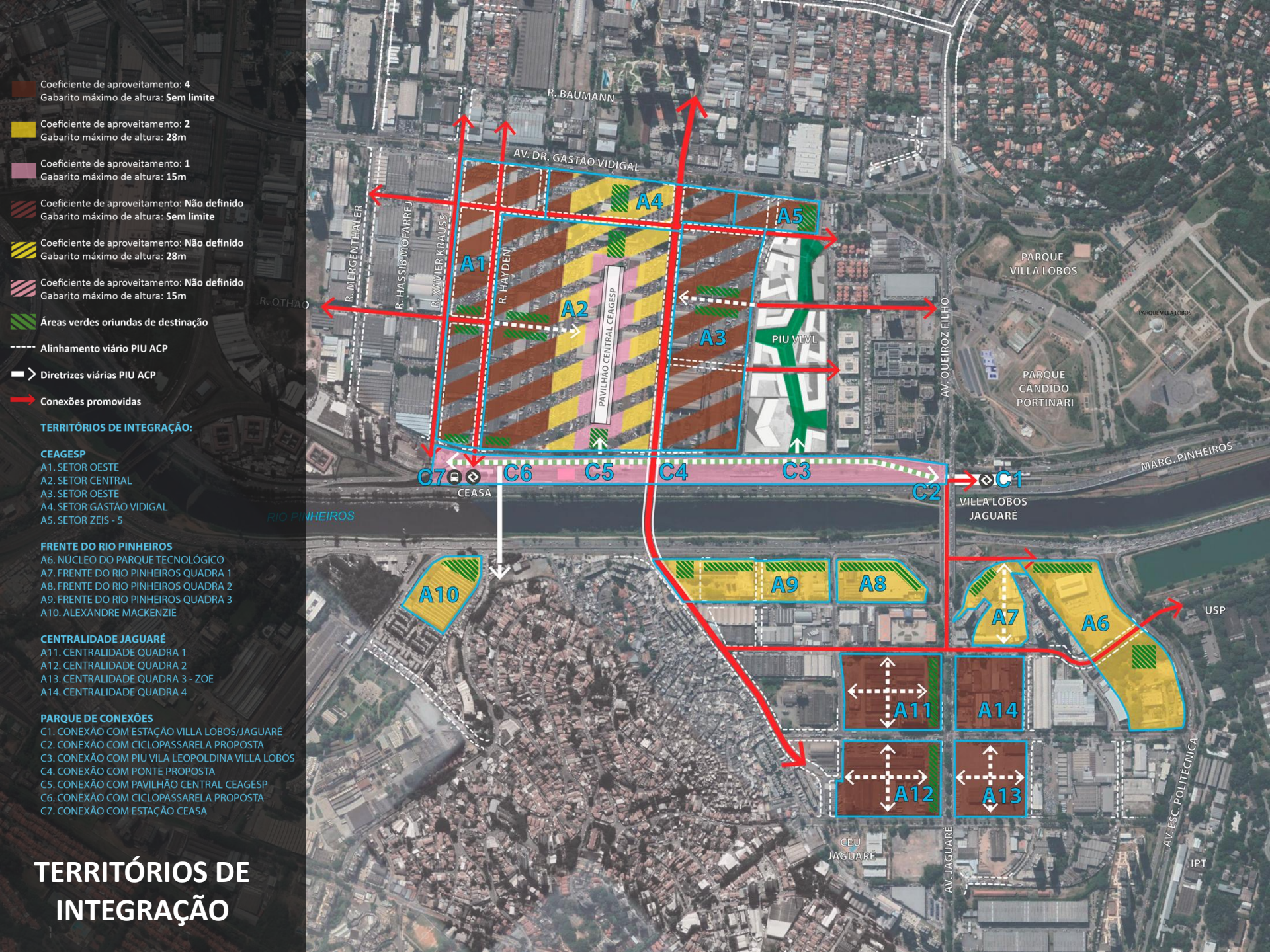

# PARÂMETROS
AIU

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
Corredor planejado na Av. Dr. Gastão Vidigal
Vila Leopoldina
Alto de Pinheiros
Parque Villa-Lobos
Territórios de Integração
Corredor planejado na Av. Jaguaré
USP


Coeficiente de aproveitamento: 4
Gabarito máximo de altura: Sem limite
Coeficiente de aproveitamento: 2
Gabarito máximo de altura: 28m
Coeficiente de aproveitamento: 1
Gabarito máximo de altura: 15m
Coeficiente de aproveitamento: Não definido
Gabarito máximo de altura: Sem limite
Coeficiente de aproveitamento: Não definido
Gabarito máximo de altura: 28m
Coeficiente 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
R. BAUMANN
AV. DR. GASTÃO VIDIGAL
R. OTHÃO
R. MERGENTHALER
R. HASSIB WOFARREL
R. XAVIER KRAUSS
R. HAYDEN
PAVILHÃO CENTRAL CEAGESP
PIU VLVL
AV. QUEIROZ FILHO
PARQUE VILLA LOBOS
PARQUE CÂNDIDO PORTINARI
MARG. PINHEIROS
RIO PINHEIROS
CEASA
VILLA LOBOS JAGUARÉ
USP
CEU JAGUARÉ
AV. JAGUARÉ
AV. ESC. POLITÉCNICA
IPT
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
A11
A12
A13
A14
C1
C2
C3
C4
C5
C6
C7


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
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

ZEIS 1

ZEIS 2

Av. Escola Politécnica

Av. Prof. Almeida Prado

Av. Prof. Lineu Prestes

Av. Corifeu de Azevedo Marques

IPT

USP

IPEN

HU

P3



PIU Arco Pinheiros

# Integração USP e cidade

## 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



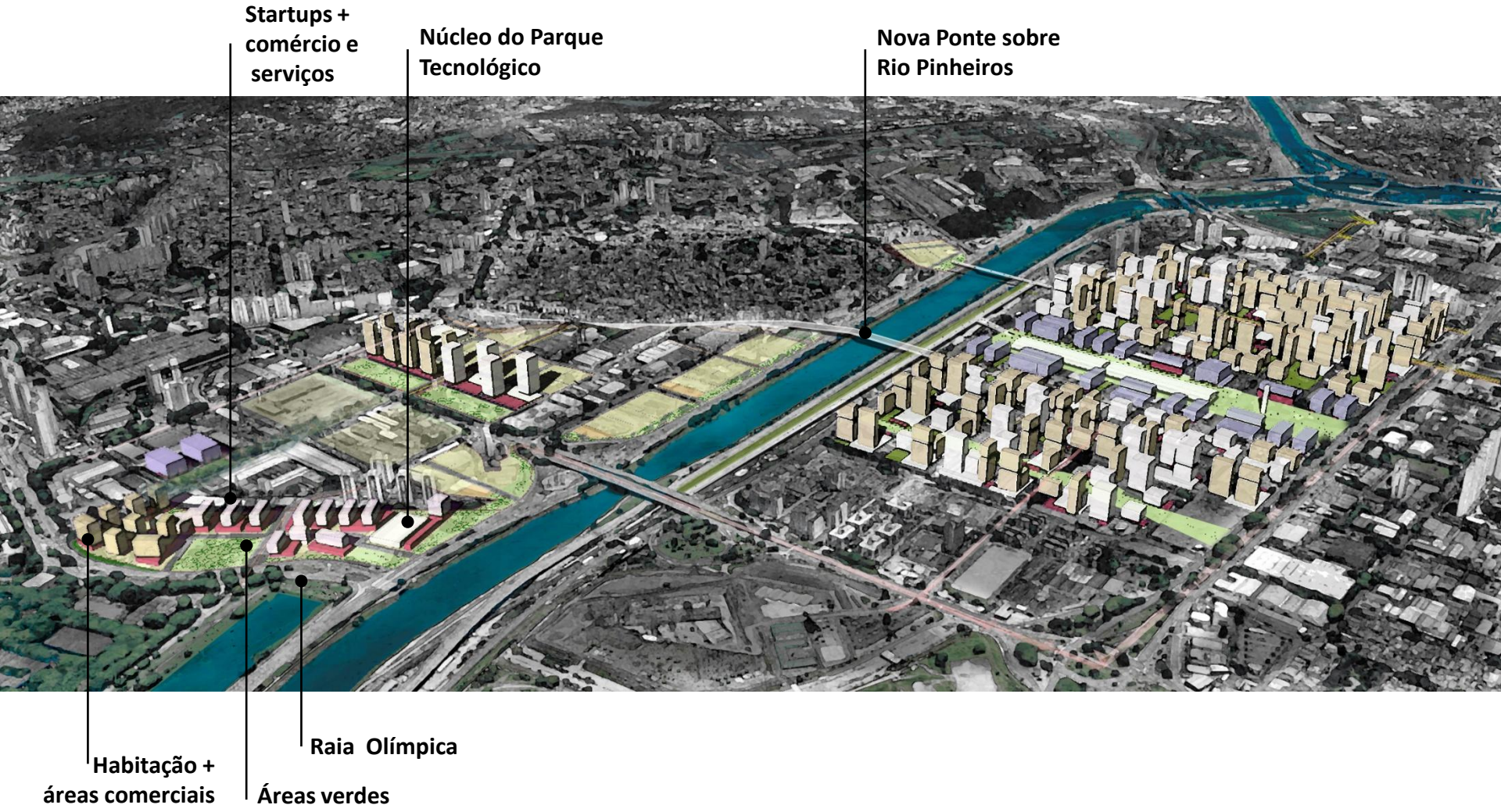
## Propostas PIU ACP

- 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






## SITUAÇÃO PROPOSTA



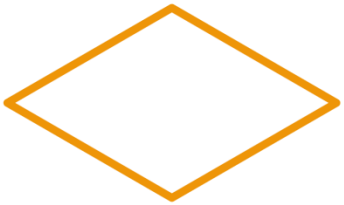
PIU Arco Pinheiros

# AIU

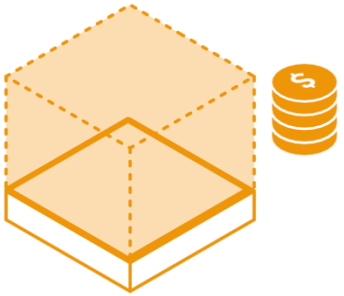
## Financiamento

# FINANCIAMENTO

**Áreas transformáveis**



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





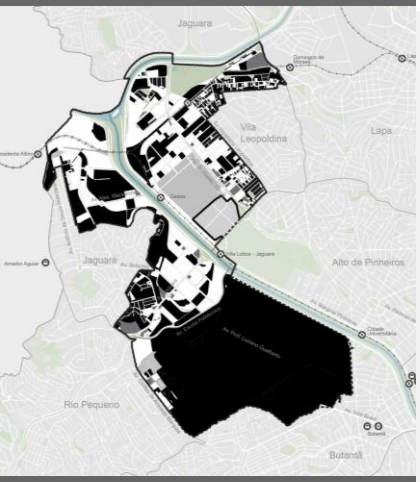
**Conta segregada no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB**, destinando a arrecadação ao perímetro da AIU

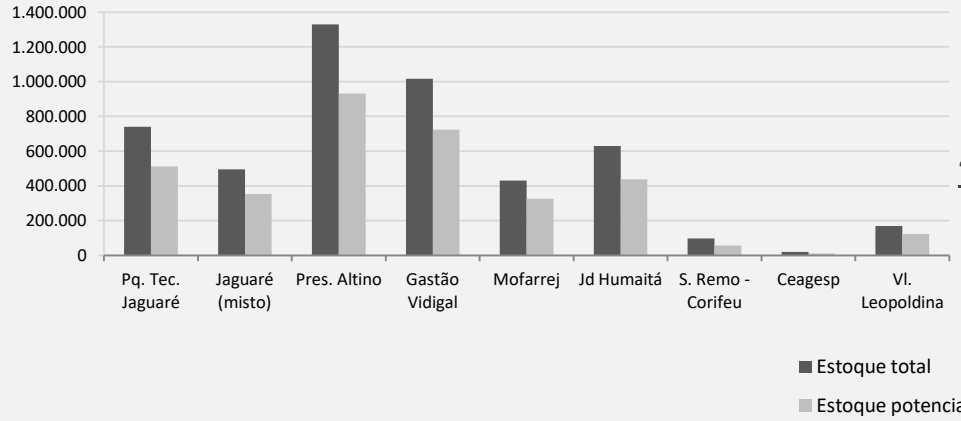



**Implementação das Intervenções**

## ESTOQUE TOTAL E ESTOQUE POTENCIAL DE TERRENOS POR SETOR DO PIU ACP

(m² de terreno)

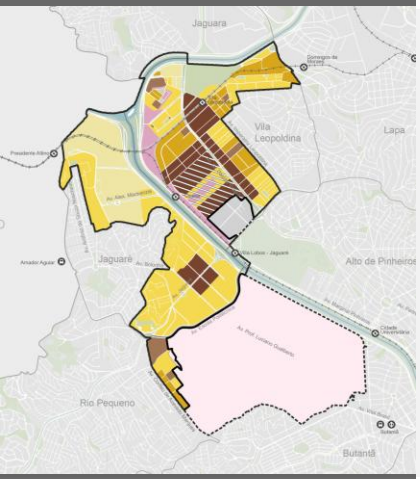


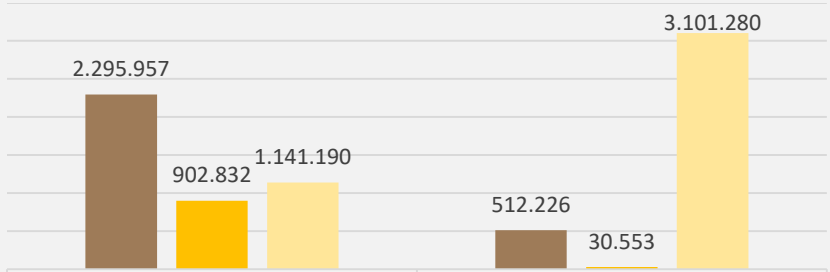




**~ 3.500.000 m²**
(70%)

## ESTOQUE POTENCIAL DE ÁREA COMPUTÁVEL (m²)

(setores x parâmetros urbanísticos)




| | Vila Leopoldina | Jaguaré |
|---|---|---|
| T | 2.295.957 | 512.226 |
| Q1 | 902.832 | 30.553 |
| Q2 e Q3 | 1.141.190 | 3.101.280 |

**~ 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**
Valor de cadastro atual

**R$ 437.996.873** **R$ 656.676.258**

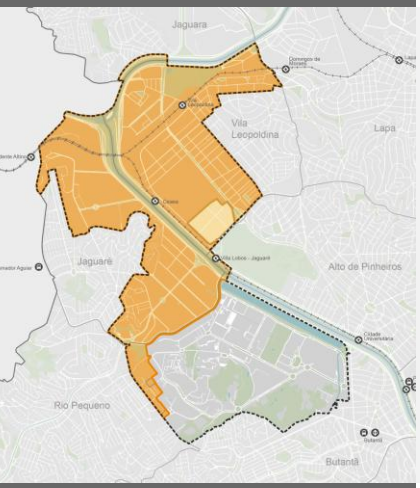
0 — 10 — 20 — 30 anos

**Cenário 2**
T – 100% e Q – 50%

**R$ 793.931.886** **R$ 1.191.915.823**

Descontando PIU VLVL
R$ 500.000.000 R$ 900.000.000

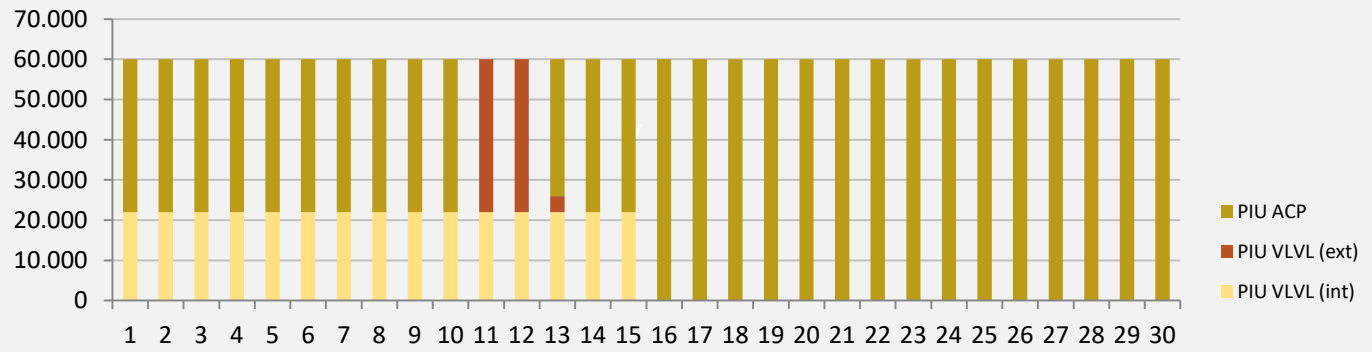
**FINANCIAMENTO**




## 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




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

**1.390.000 m² (77%)**

**PIU VL VL**

**FINANCIAMENTO**



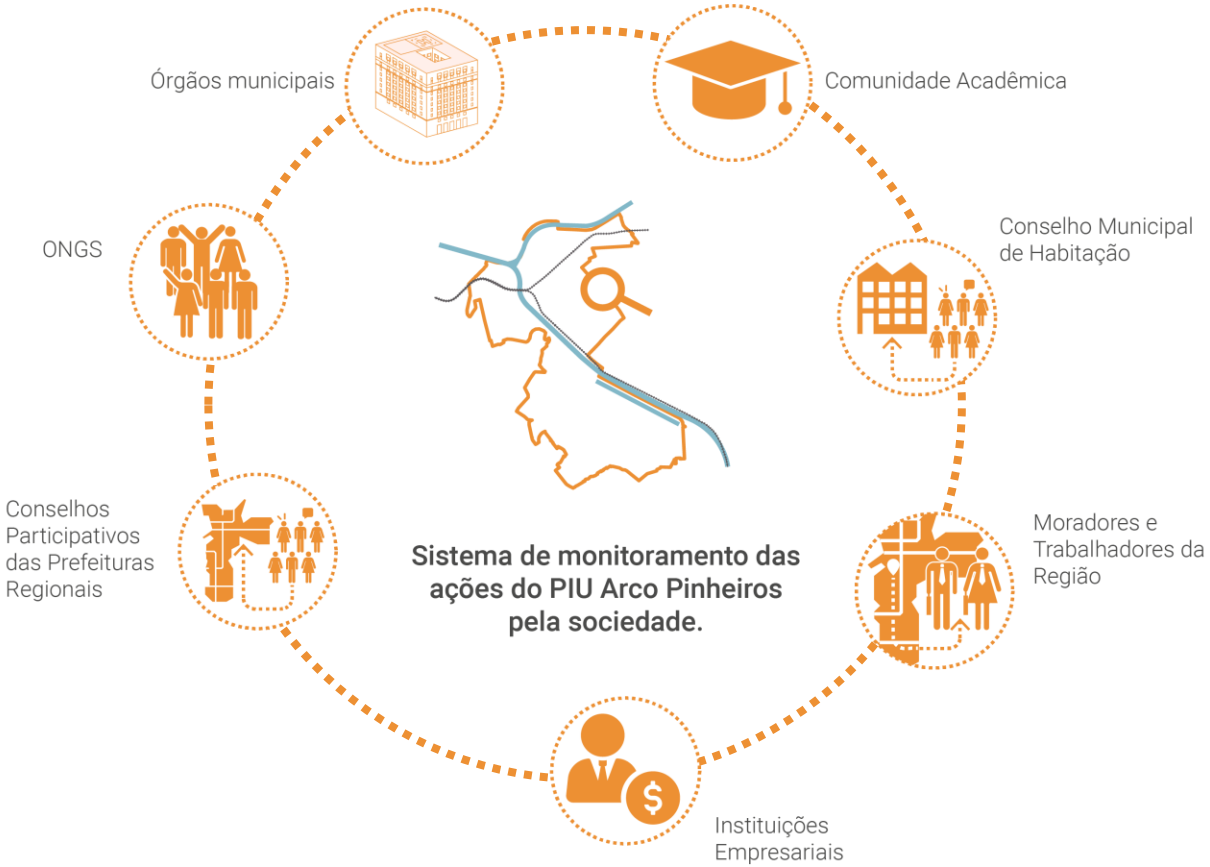
PIU Arco Pinheiros

# AIU

## Gestão

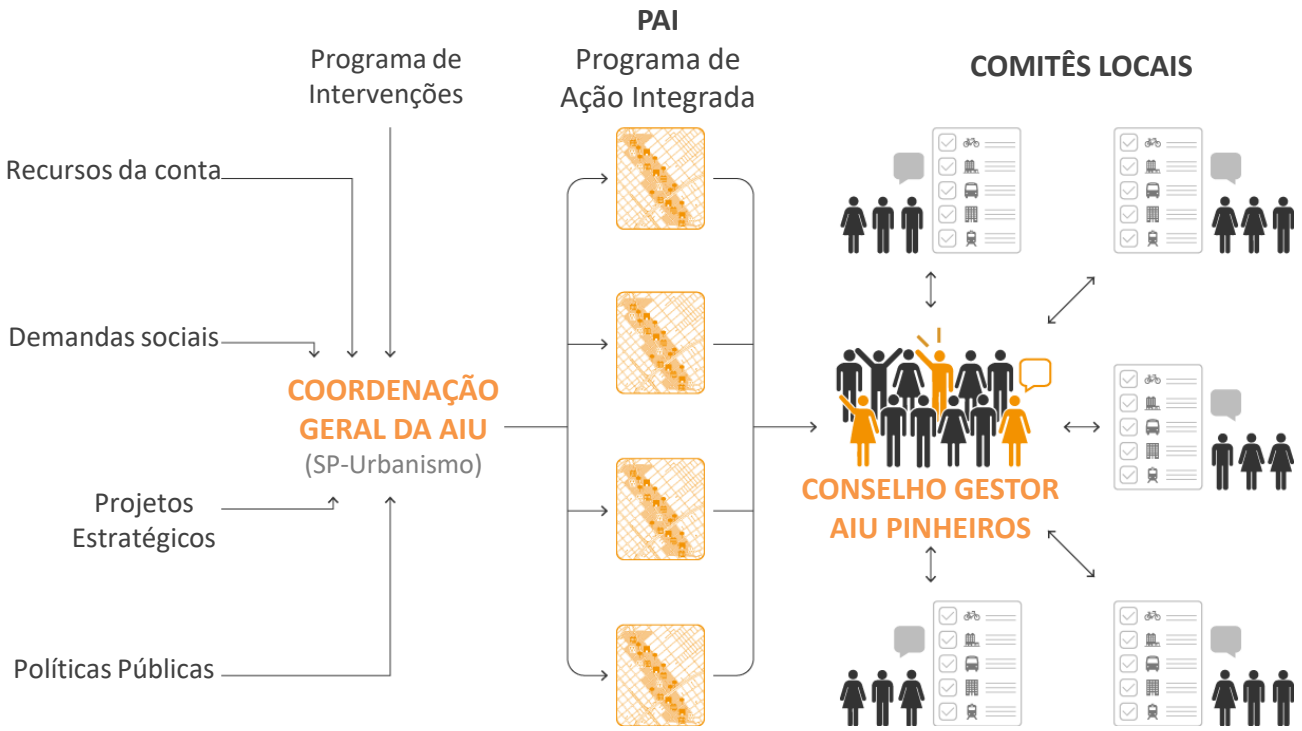
## CONSELHO GESTOR DA AIU

## MODELO DE GESTÃO




- Composição paritária representantes públicos e privados
- Representantes públicos integrantes dos Núcleos Regionais de Planejamento
- Representantes integrantes do Conselho Participativo Municipal eleitos por distritos e participantes de outros órgãos colegiados (CMPU, ...),sempre eleitos
- Acompanhar e monitorar o andamento dos projetos, realização dos investimentos públicos, a elaboração e a implantação e avaliação de planos

# MODELO DE GESTÃO

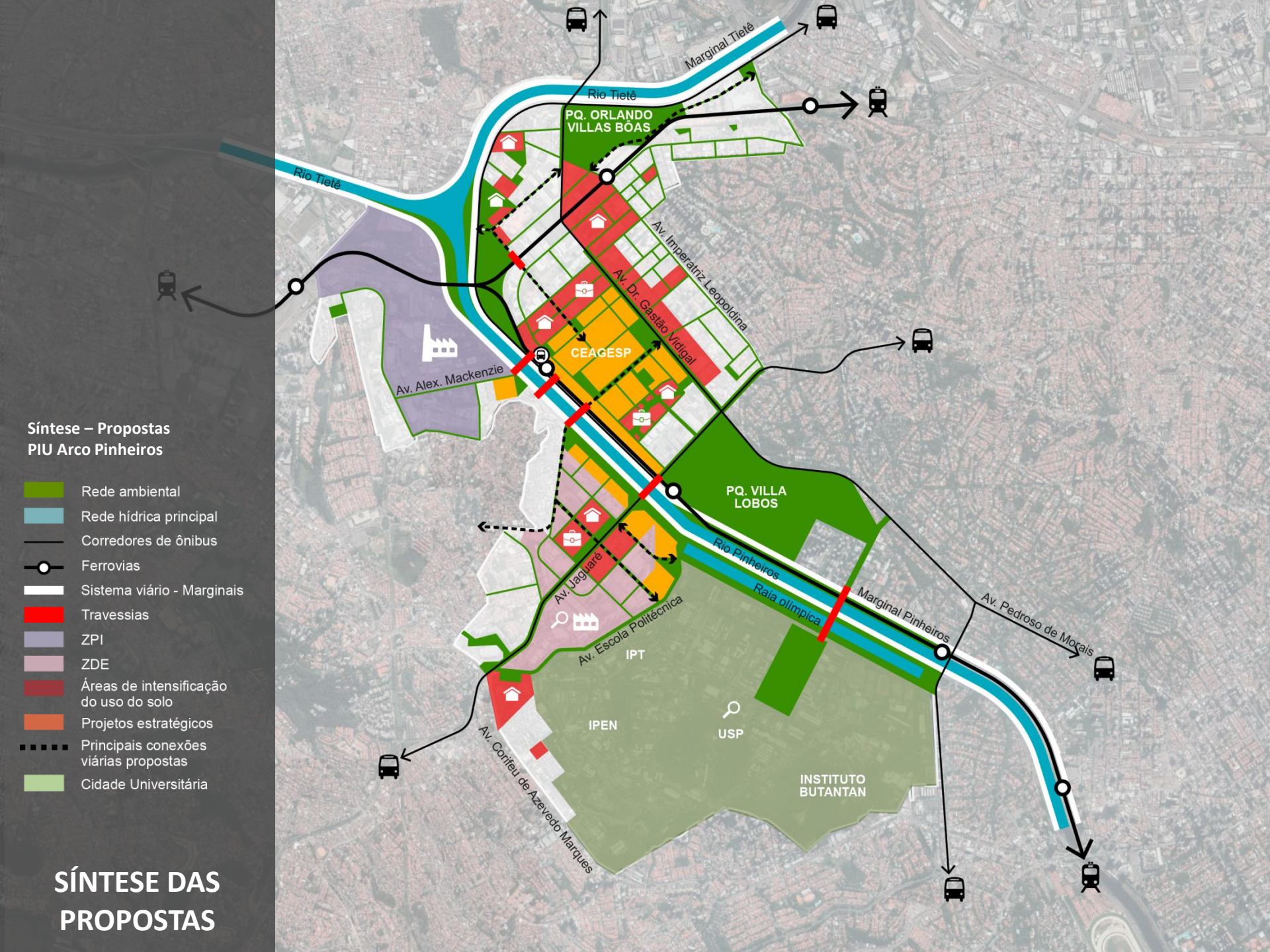



| TEMA | | PMSP | SOCIEDADE CIVIL |
|---|---|---|---|
| habitação | Social | SEHAB | Conselho Municipal de Habitação |
| | Mercado imobiliário | COHAB | segmento empresarial (CMPU) |
| Vulnerabilidade social | | SMADS<br>SMDHC | ONG<br>Universidade (CMPU) |
| polos econômicos | | SMIT<br>SMDET | segmento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

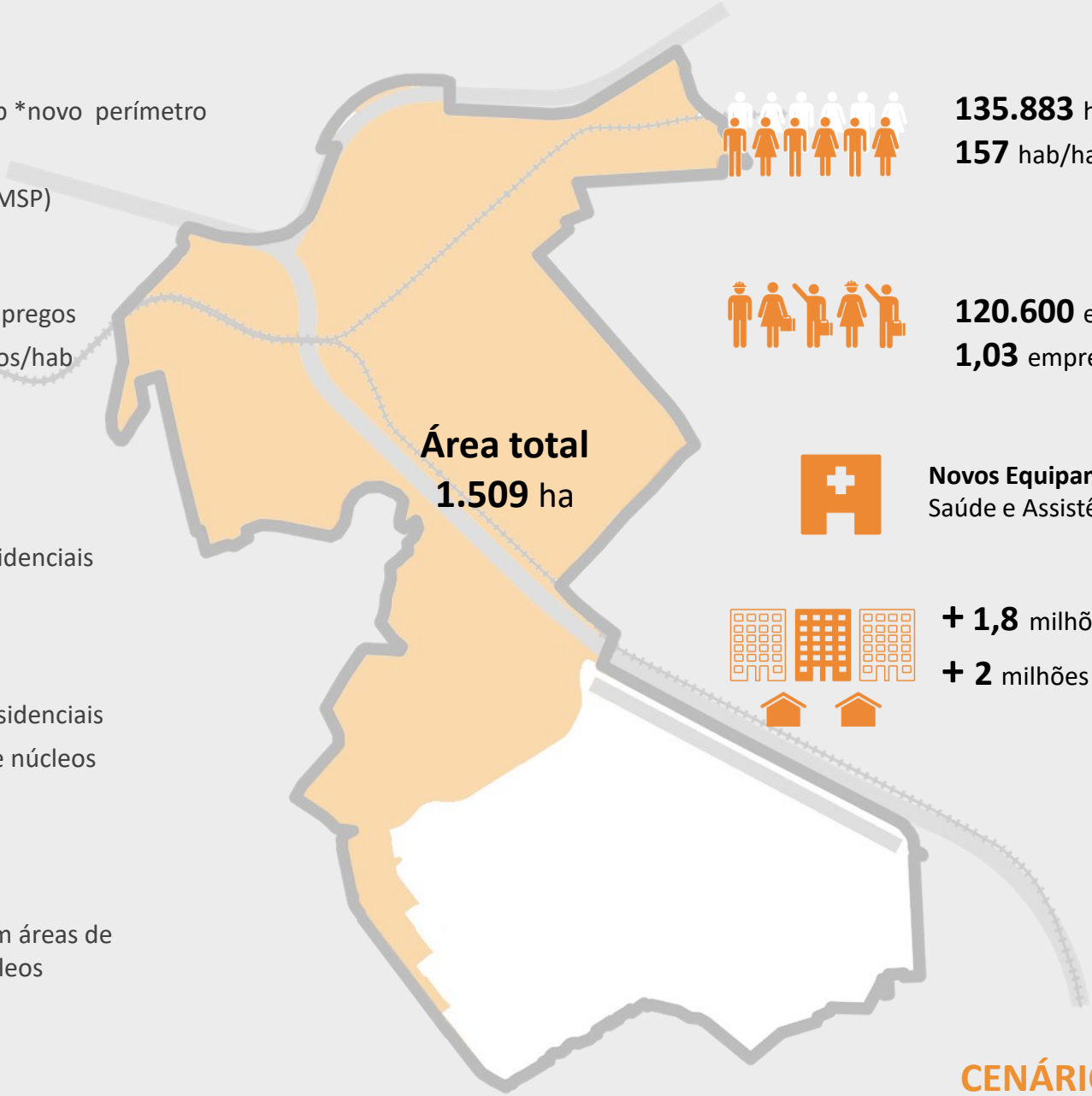


PIU Arco Pinheiros

# **Perspectiva futura**




# 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

**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 ATUAL

## CENÁRIO PROPOSTO



CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SPUrbanismo

Projeto de Intervenção Urbana

# Arco Pinheiros