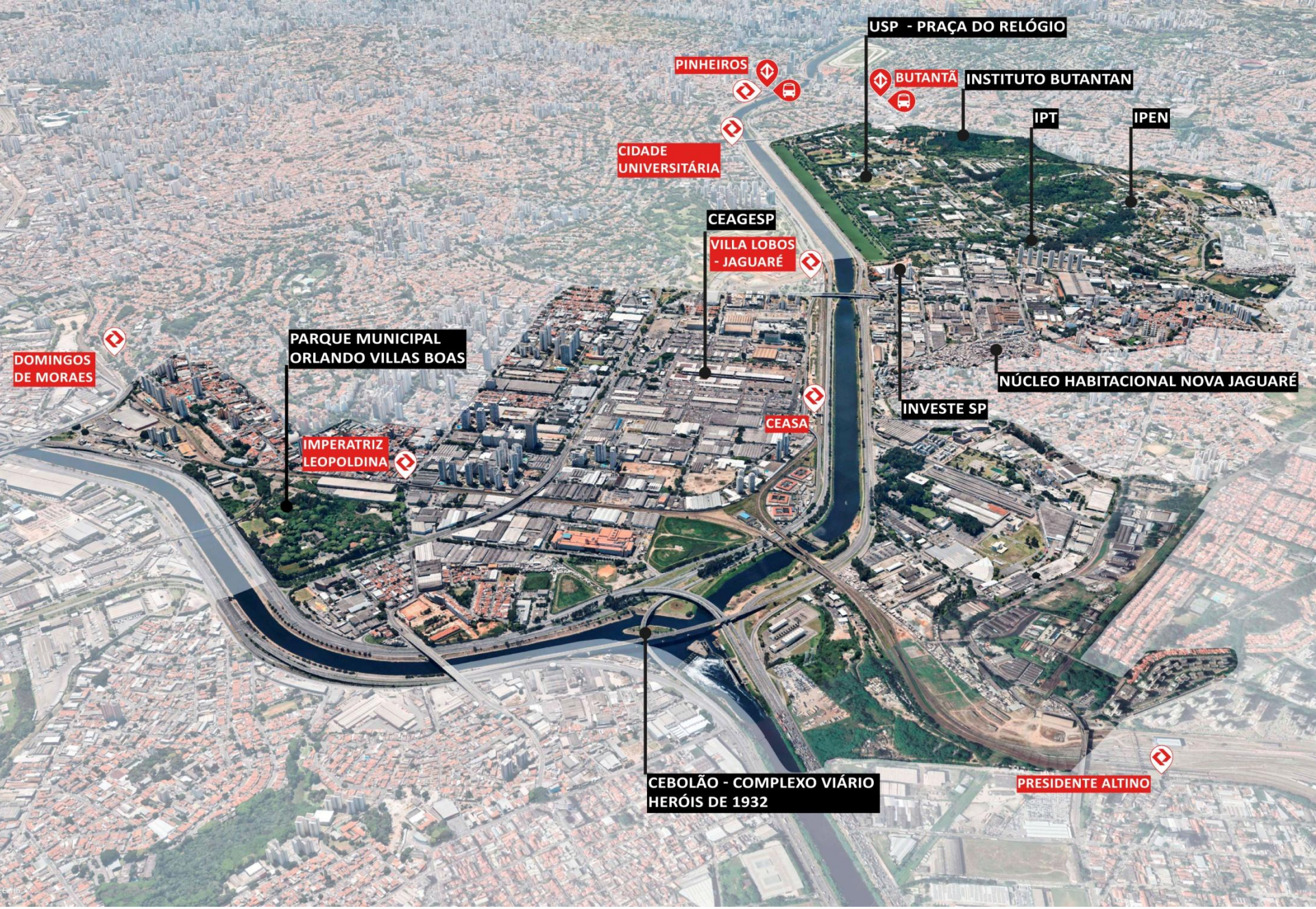
CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SPUrbanismo

Projeto de Intervenção Urbana **Arco Pinheiros**


USP - PRAÇA DO RELÓGIO
PINHEIROS
BUTANTÃ
INSTITUTO BUTANTAN
IPT
IPEN
CIDADE UNIVERSITÁRIA
CEAGESP
VILLA LOBOS - JAGUARÉ
DOMINGOS DE MORAES
PARQUE MUNICIPAL ORLANDO VILLAS BOAS
NÚCLEO HABITACIONAL NOVA JAGUARÉ
INVESTE SP
CEASA
IMPERATRIZ LEOPOLDINA
CEBOLÃO - COMPLEXO VIÁRIO HERÓIS DE 1932
PRESIDENTE ALTINO

PIU Arco Pinheiros

MINUTA PROJETO DE LEI

Estrutura do Projeto de Lei

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

- Conceito
- Abrangência Territorial
- Definições
- Objetivos Gerais, Estratégias de Transformação Urbanística e Diretrizes Específicas

---

CAPÍTULO II – REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Regras Gerais aplicáveis à AIU-ACP
- Zonas de Ocupação Especial - ZOE
- Projetos Estratégicos
- Áreas de Estruturação Local - AEL

CAPÍTULO III – PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

CAPÍTULO IV – OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, CONTA SEGRAGADA DO FUNDURB, SUA VINCULAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS

CAPÍTULO V – GESTÃO

- Atuação Concertada dos Órgãos e Entidades Municipais
- Atuação da São Paulo Urbanismo
- Conselho Gestor da Área de Intervenção Urbana Arco Pinheiros

---

CAPÍTULO VI – TERRITÓRIO DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA VILLA LOBOS – PIU VL

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Mapas e quadros que integram o projeto de lei

MAPAS

Mapa I	Perímetro da AIU-ACP
Mapa II	Parâmetros Urbanísticos
Mapa III	Assentamentos precários e ZEIS
Mapa IV	Compartimentos ambientais e Áreas Verdes
Mapa V	Plano de Melhoramentos Viários
Mapa VI	Programa de Intervenções
Mapa VII	Perímetros especiais – Projetos Estratégicos, AEL e ZOE

QUADROS

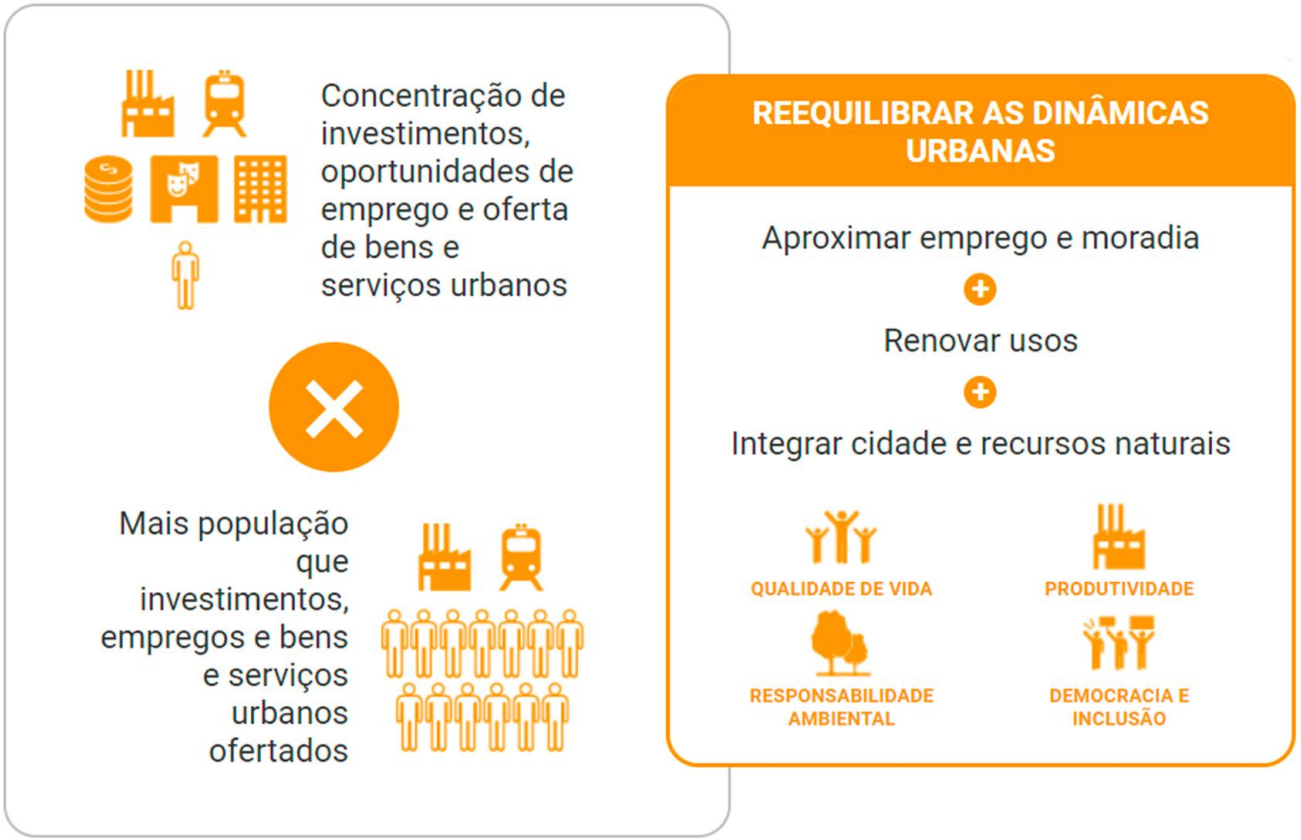
Quadro 1A	Eixos Estratégicos
Quadro 1B	Melhoramentos viários
Quadro 1C	Áreas Públicas Destinadas para Áreas Verdes
Quadro 2A	Projetos Estratégicos e AEL – Objetivos e disposições específicas
Quadro 2B	Projetos Estratégicos – Percentuais de destinação de área pública
Quadro 3A	Fatores de planejamento e parâmetros de ocupação
Quadro 3B	Cota ambiental
Quadro 4	Programa de intervenções

PIU Arco Pinheiros

AIU ACP

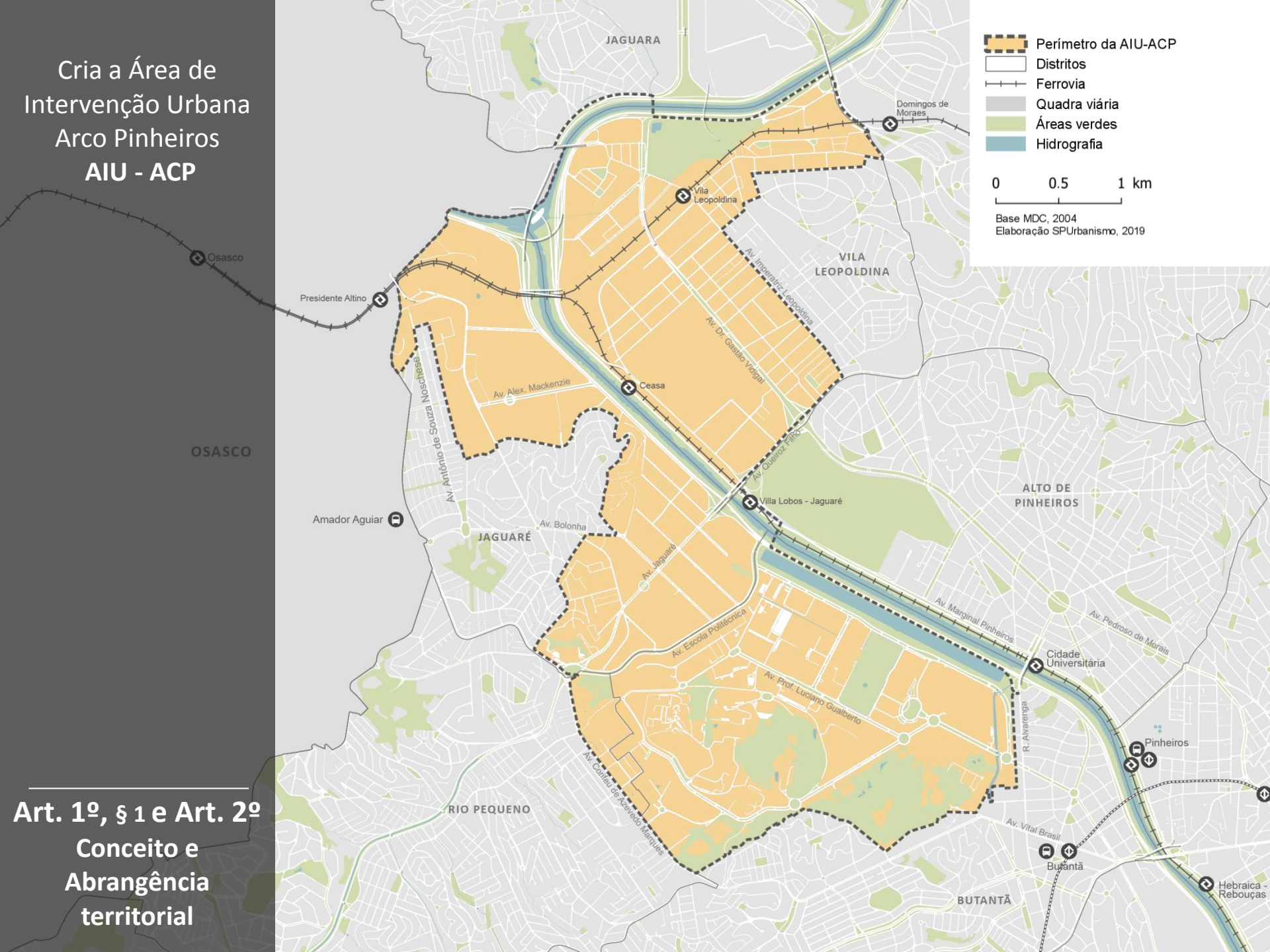
CAPÍTULO I - Disposições Gerais

Aprova PIU-ACP, para articular o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação



Art. 1º
Conceito

Cria a Área de Intervenção Urbana Arco Pinheiros
AIU - ACP



Art. 1º, § 1 e Art. 2º
Conceito e Abrangência territorial

48.300 hab
* 2017 + novo perímetro

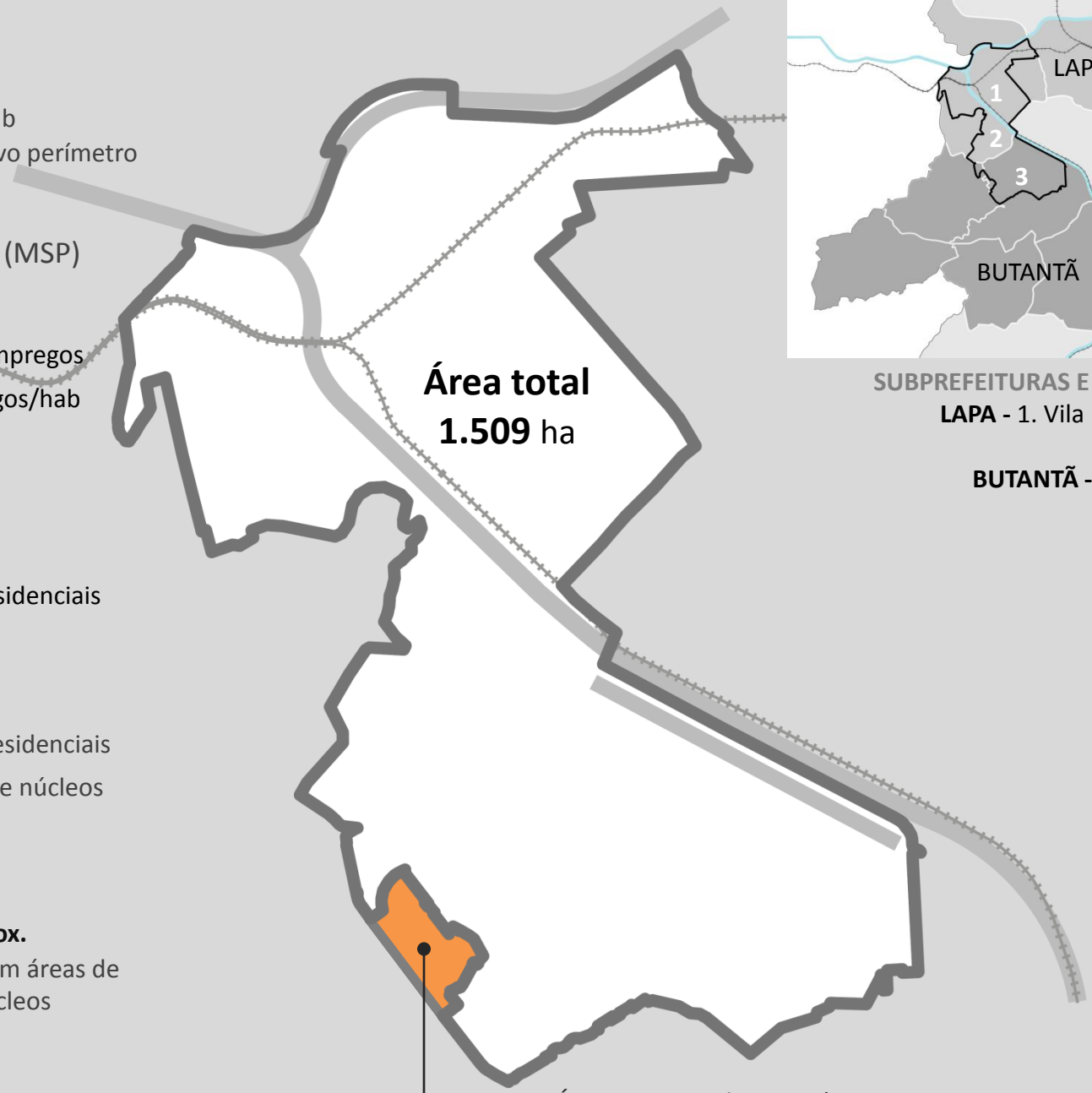
32 hab/ha
74 hab/ha (MSP)

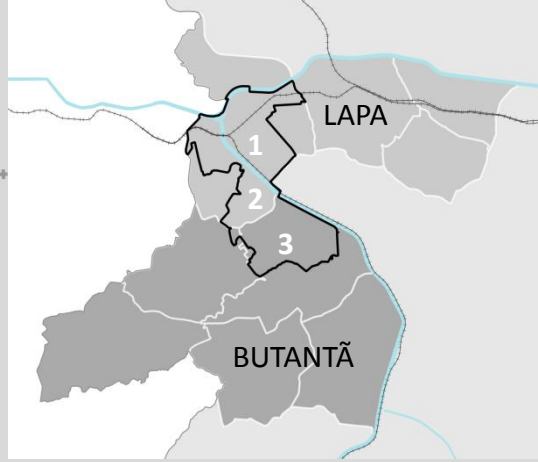
90.100 empregos
1,9 empregos/hab

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

Articulação do PIU ACP com Eixos Produtivos da Macrometrópole Paulista

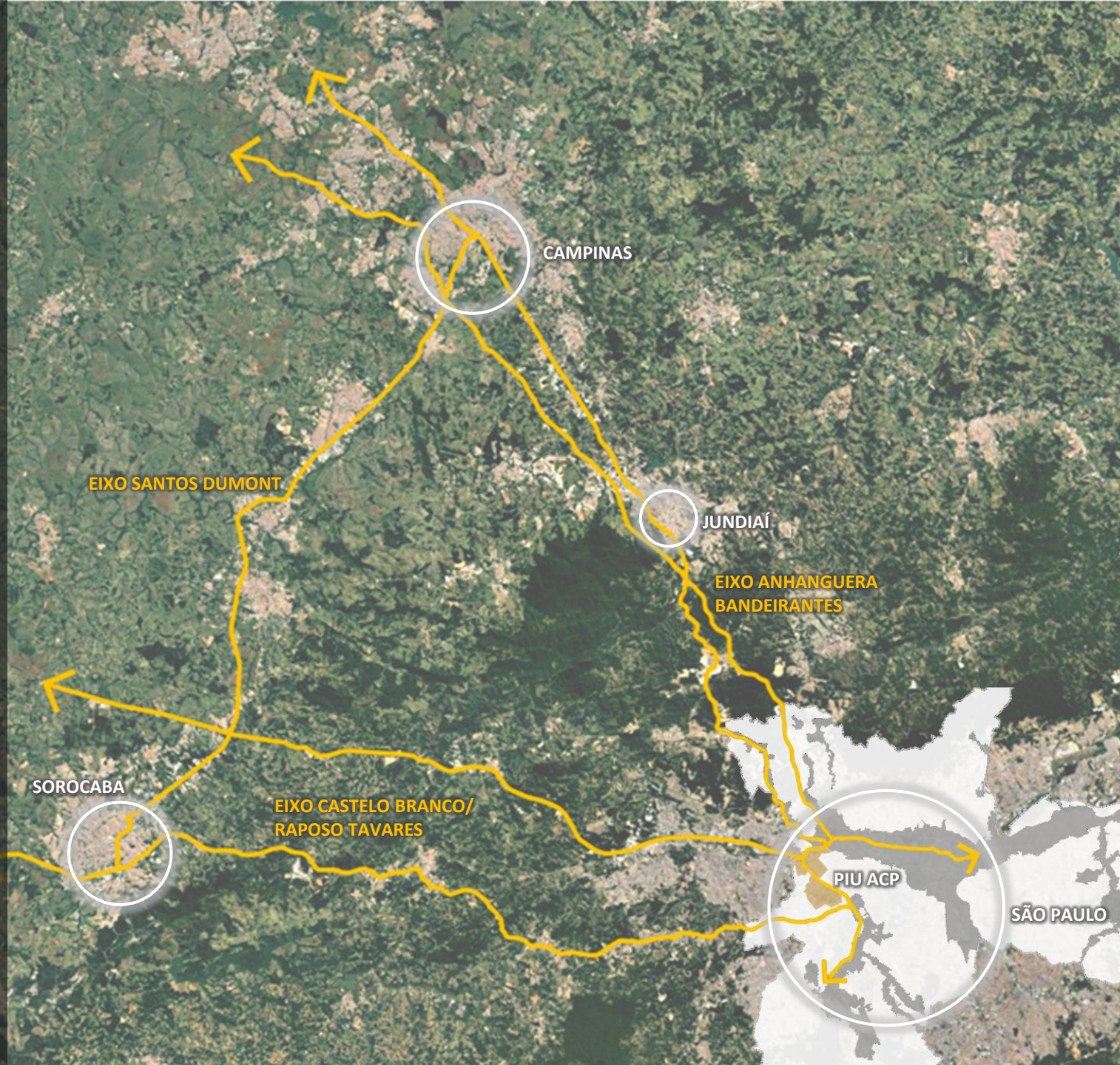
+

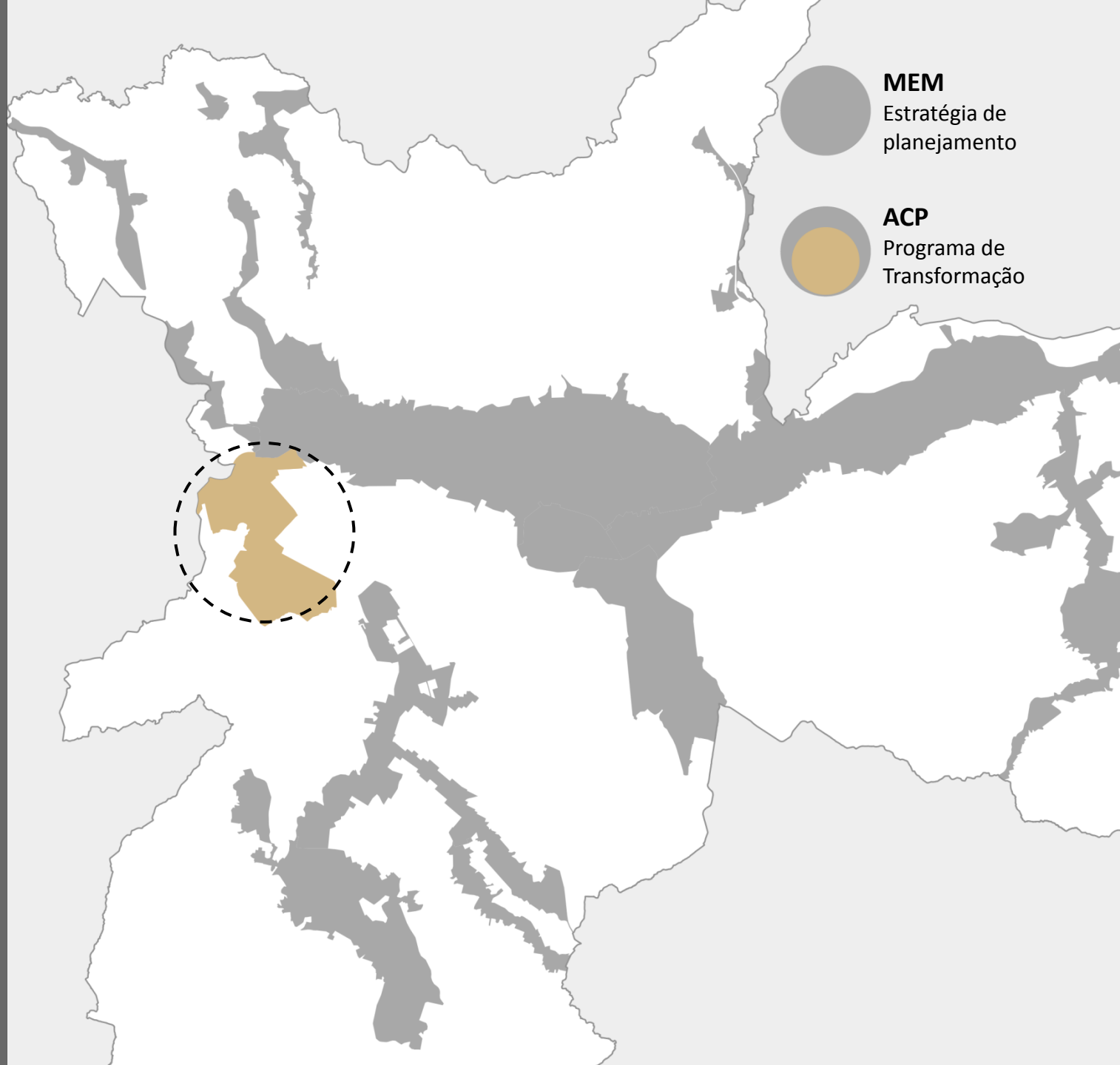
Atributos do PIU ACP:
- Institutos de pesquisa
- Setor industrial
- Terrenos

=

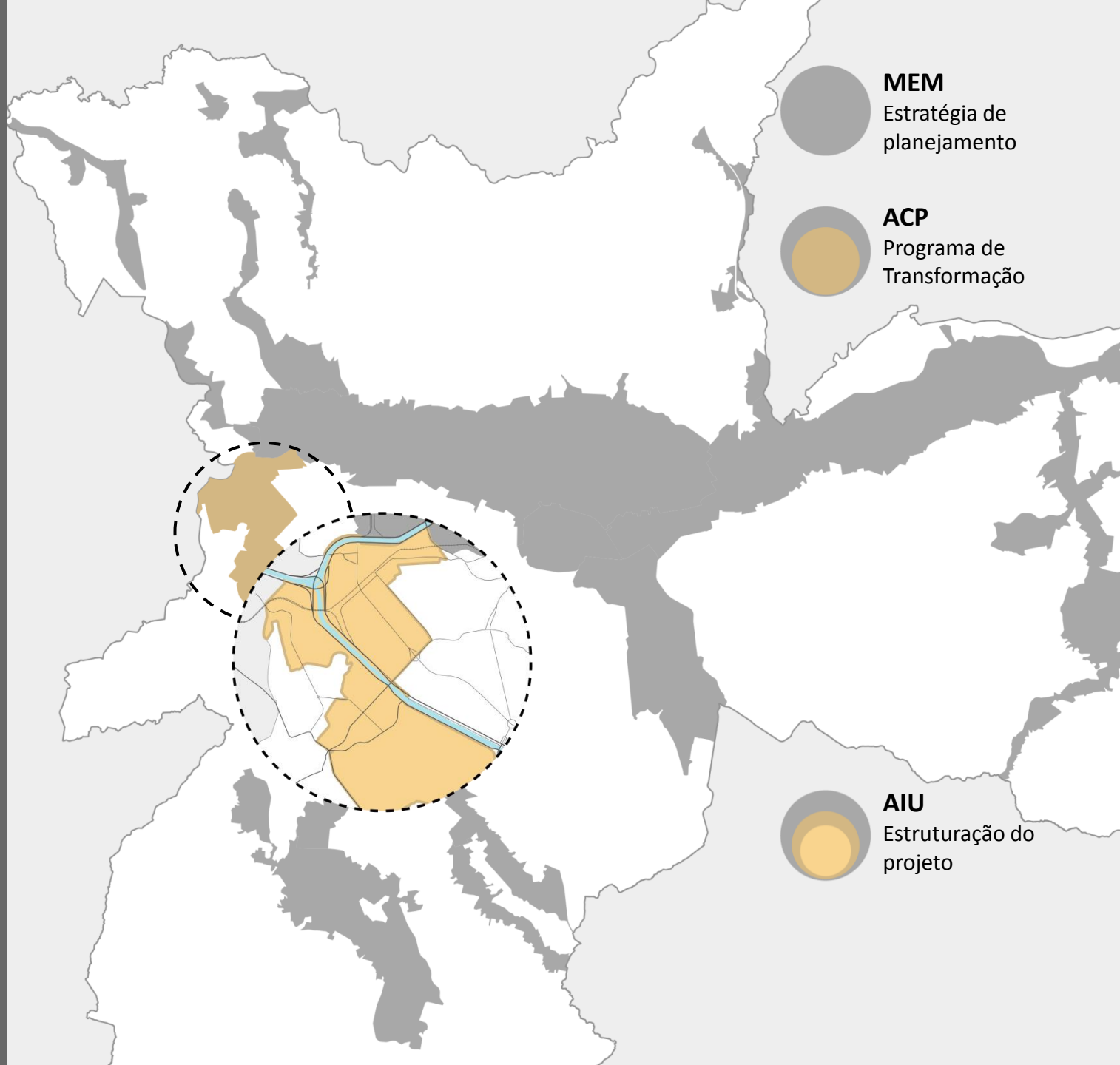
Vocação:
Território de Inovação

Art. 4º, inciso VIII:
"viabilizar novas interações econômicas, com ênfase em inovação, ciência e tecnologia"



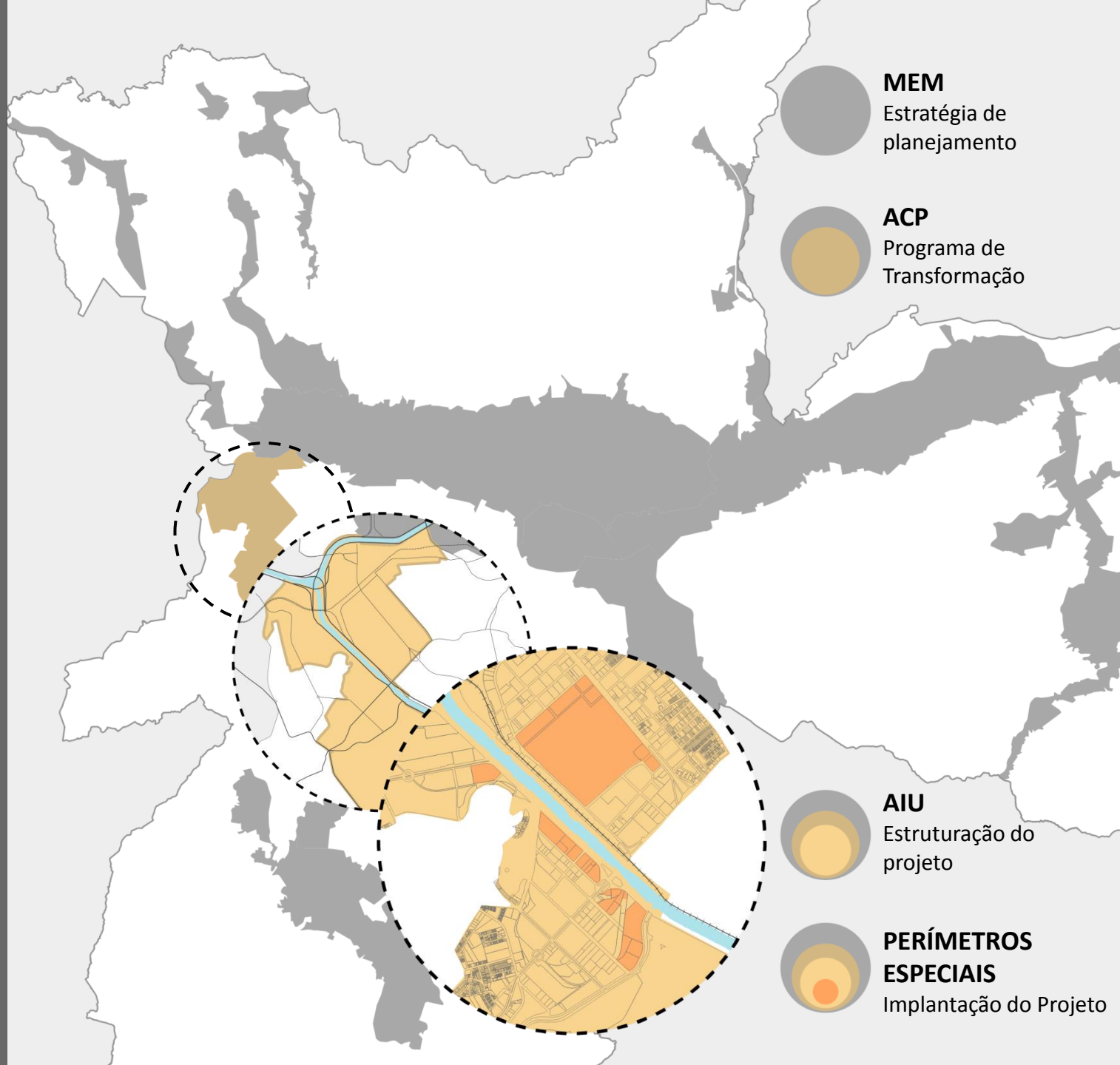


Art. 2º, parágrafo único
Abrangência territorial



Art. 2º, parágrafo único

Abrangência territorial



Art. 2º, parágrafo único
Abrangência territorial

Art. 4º
Objetivos

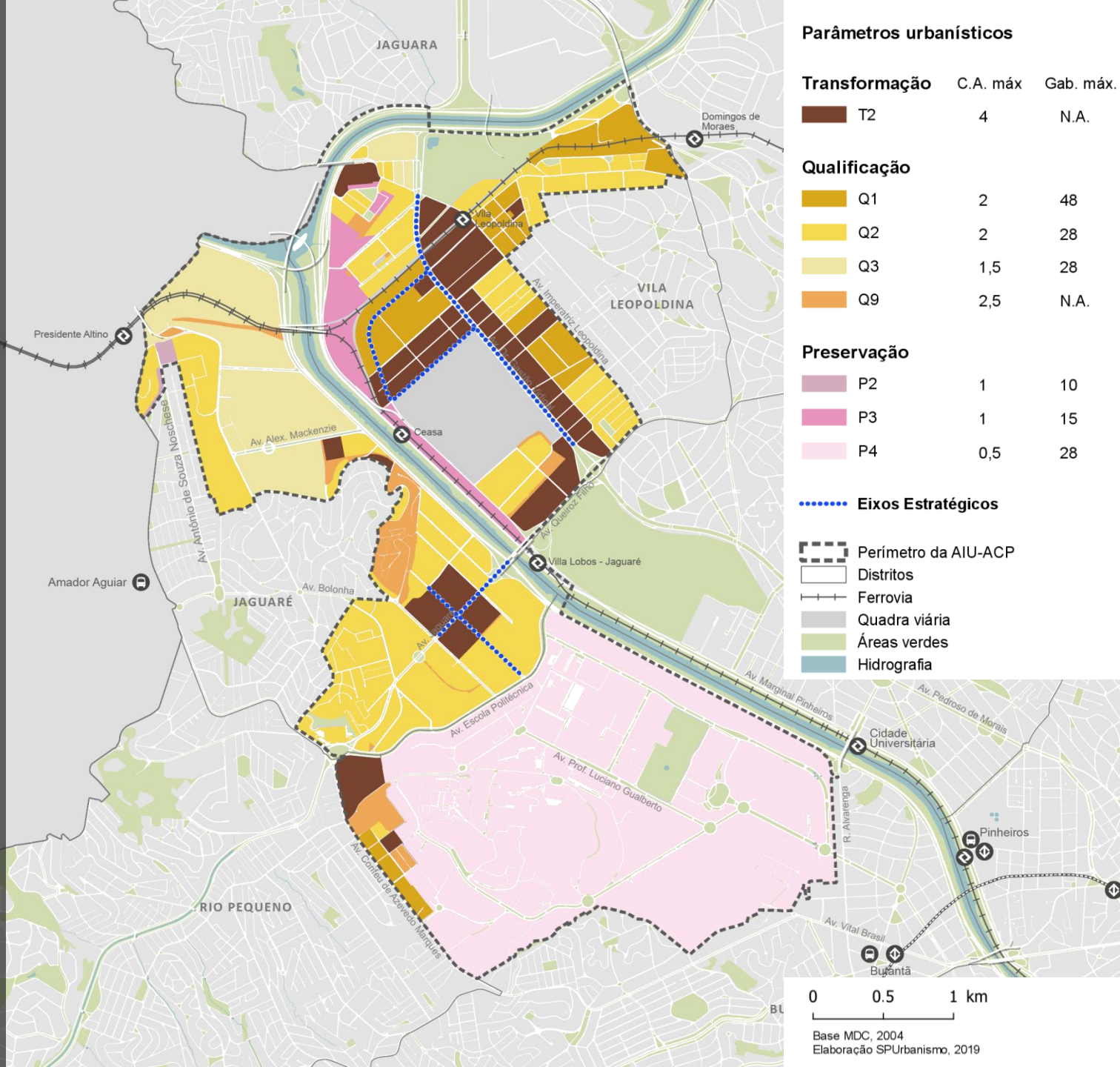
DIREITO À MORADIA	I. Estimular produção habitacional acessível no perímetro. II. Priorizar atendimento à população de baixa renda e em áreas de risco. III. Promover a urbanização, regularização fundiária e qualificação de assentamentos precários.
QUALIFICAÇÃO DOS SISTEMAS AMBIENTAIS E DO AMBIENTE URBANO	IV. Ampliação do sistema de controle de inundações e alagamentos V. Preservação e valorização dos recursos naturais. IX. Incrementar a oferta de espaços públicos e áreas verdes.
DIRECIONAR INVESTIMENTOS PARA A RACIONALIZAR A INFRAESTRUTURA	VI. Incrementar a oferta de empregos, dinamizar as atividades econômicas, promover o usos diversificado, intensivo e equilibrado do território, com especial atenção à vocação científica e tecnológica associada ao desenvolvimento de novas centralidades de âmbito local.
QUALIFICAR AS CONDIÇÕES DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE	VII. Melhoria da acessibilidade e da mobilidade da região, especialmente por meio do transporte coletivo e não motorizado e a melhoria das conexões dos diferentes modos de transporte.
INTEGRAÇÃO DAS MARGES DO RIO, COM ÊNFASE EM INOVAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA	VII. Promover a integração física entre os dois lados do Rio Pinheiros e viabilizar novas integrações econômicas, com ênfase em inovação, ciência e tecnologia.
GESTÃO DEMOCRÁTICA	X. Promover a gestão democrática, garantindo o direito à participação dos interessados nos processos de elaboração e implantação da política de desenvolvimento urbano.

PIU Arco Pinheiros

AIU ACP

CAPÍTULO II - Regras de Uso e Ocupação do Solo

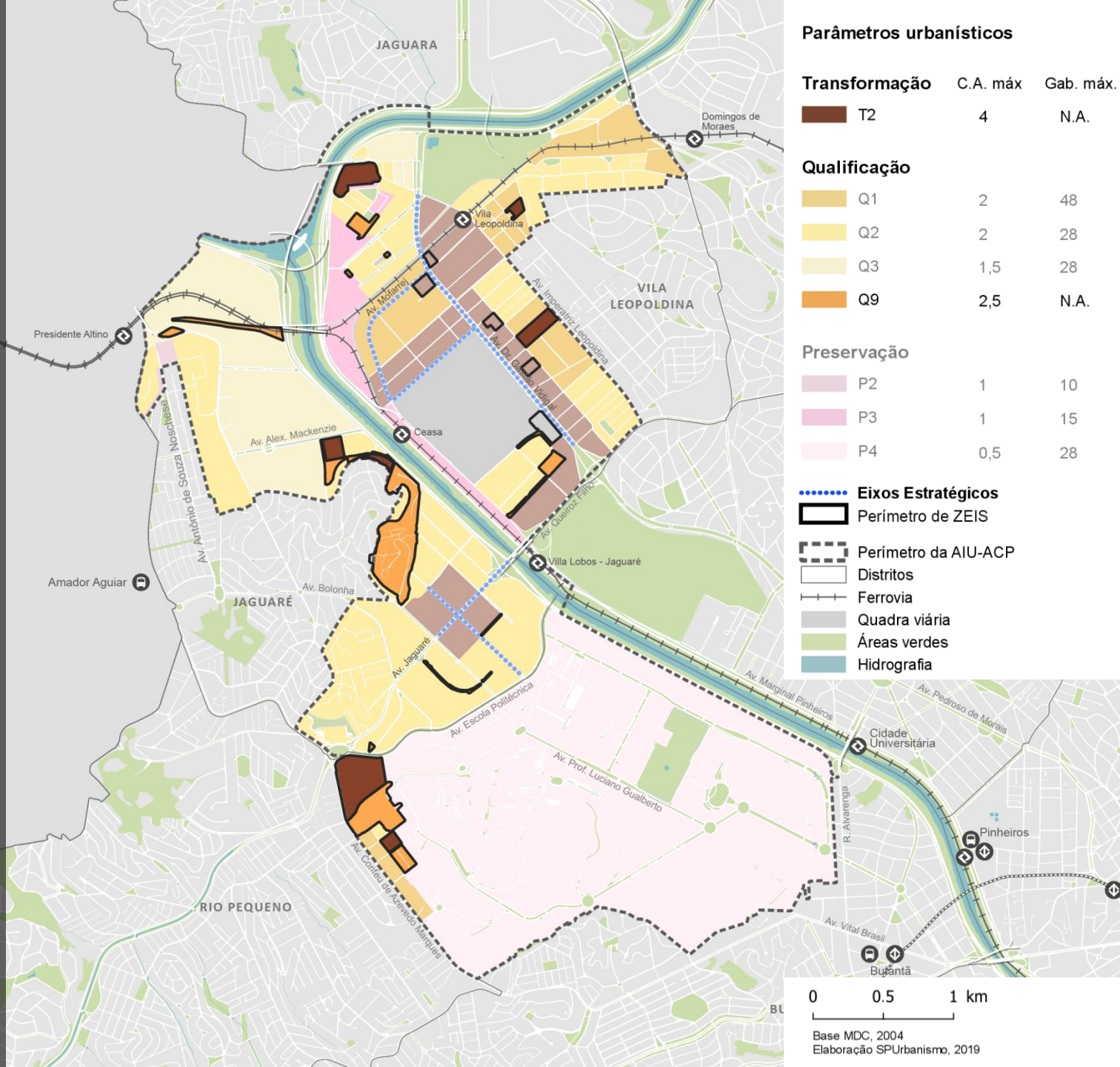
- Áreas de **Transformação**
- Áreas de **Qualificação**
- Áreas de **Preservação**
- **Eixos estratégicos**



Art. 8º
Regras gerais

Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Mantidos os parâmetros da Lei LPUOS e dos decretos específicos



Parâmetros urbanísticos

Transformação	C.A. máx	Gab. máx.
T2	4	N.A.
Qualificação		
Q1	2	48
Q2	2	28
Q3	1,5	28
Q9	2,5	N.A.
Preservação		
P2	1	10
P3	1	15
P4	0,5	28

- Eixos Estratégicos
- Perímetro de ZEIS
- Perímetro da AIU-ACP
- Distritos
- Ferrovia
- Quadra viária
- Áreas verdes
- Hidrografia

Art. 8º, parágrafo único

Regras gerais

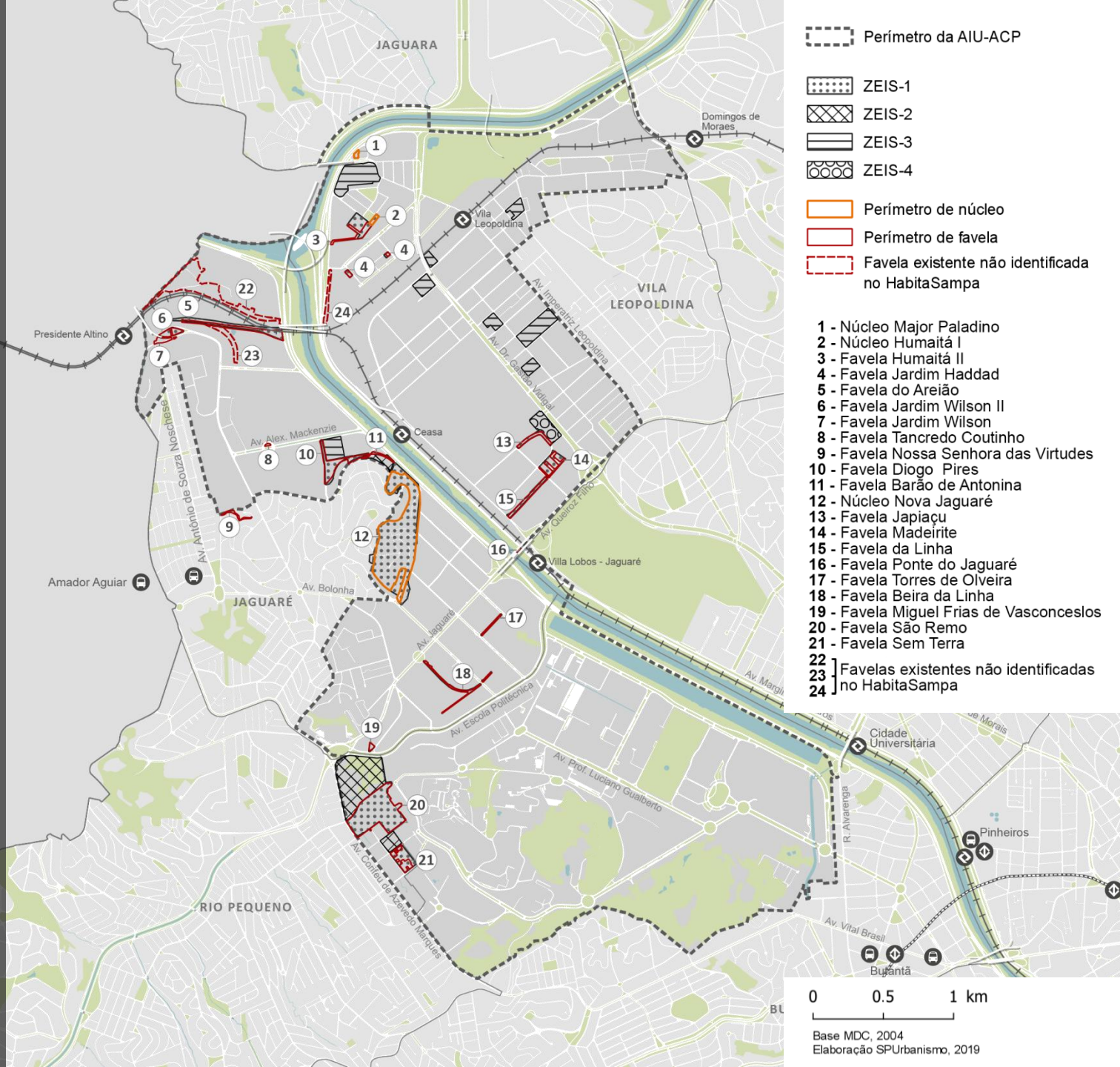
ZEIS 1 e ZEIS 3

qualquer intervenção sobre ZEIS deverá ser precedida de:

- Constituição Conselho Gestor
- Elaboração de Planos de Urbanização ou
- Projeto de Intervenção e, se for o caso, de Plano de Reassentamento

Novas unidades de HIS: integrarão Planos de Ação Integrada

Art. 13
Regras gerais



Eixos Estratégicos

Para lotes > 2.500m²

- passeio mín. = 5m

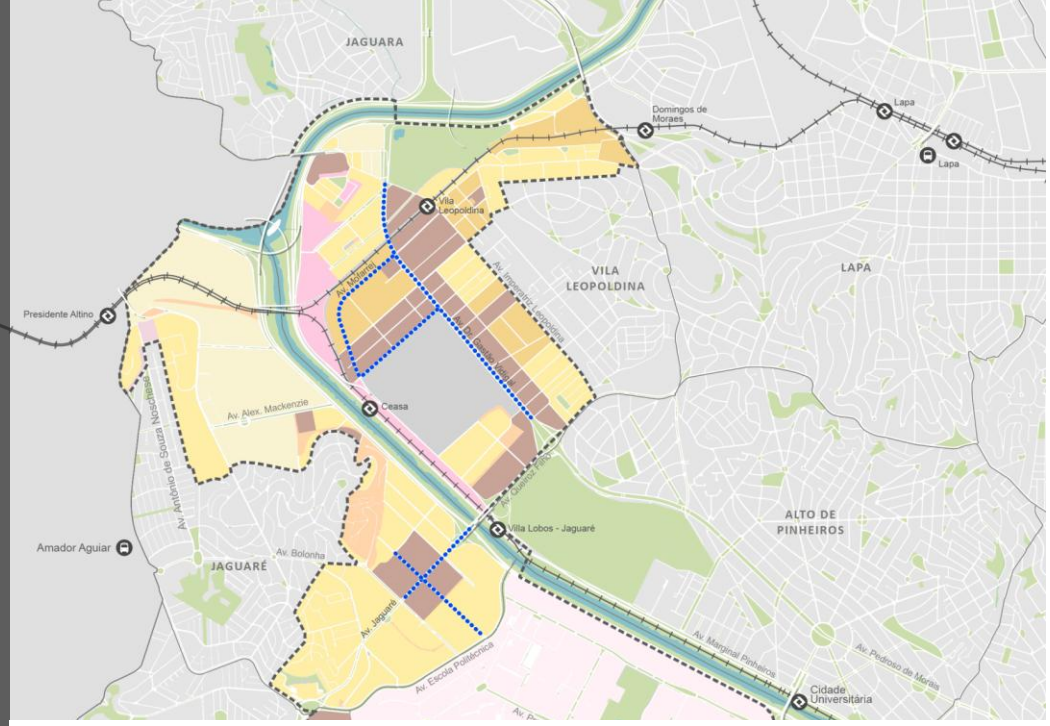
Para lotes entre 5.000 e 20.000m²

- máx. de 25% de vedação da testada do lote com muros
- fachada ativa em no mínimo 25% da testada do lote

Para lotes entre 10.000 e 20.000m²

- destinação de área para fruição pública (no mínimo 20% da área do lote)

Art. 10
Regras Gerais

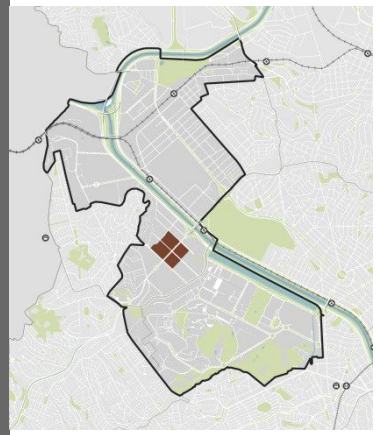


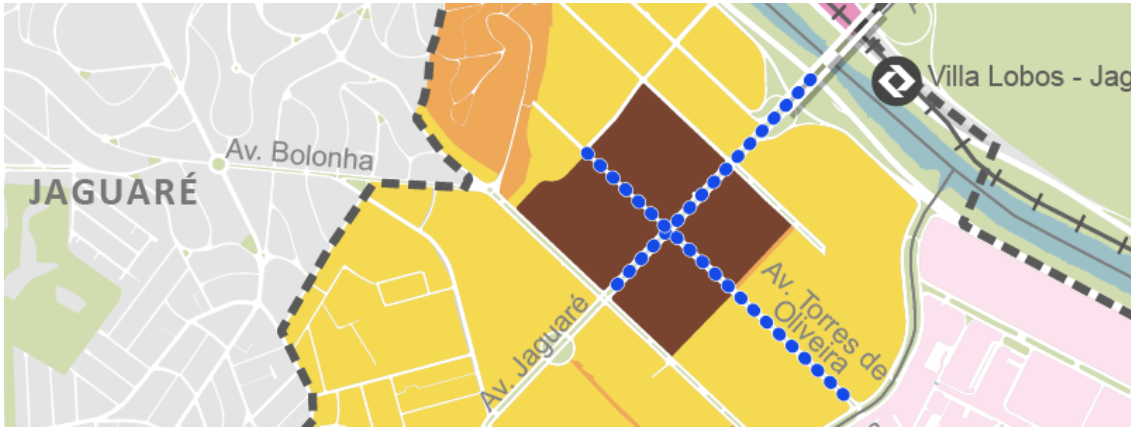
Parâmetros urbanísticos

Transformação	C.A. máx	Gab. máx
T2	4	N.A.
Qualificação		
Q1	2	48
Q2	2	28
Q3	1,5	28
Q9	2,5	N.A.
Preservação		
P2	1	10
P3	1	15
P4	0,5	28

Eixos Estratégicos

- Intensificar a densidade construtiva e populacional junto aos eixos de transporte público
- Romper grandes quadras
- Incentivar a diversidade de usos
- Criar condições para implantação das atividades produtivas previstas na ZDE.





Art. 16
Centralidade do Jaguaré

Áreas de Transformação, Qualificação e Preservação + LPUOS

(1) ZOE-CEAGESP
- Projeto Estratégico
- PIU específico

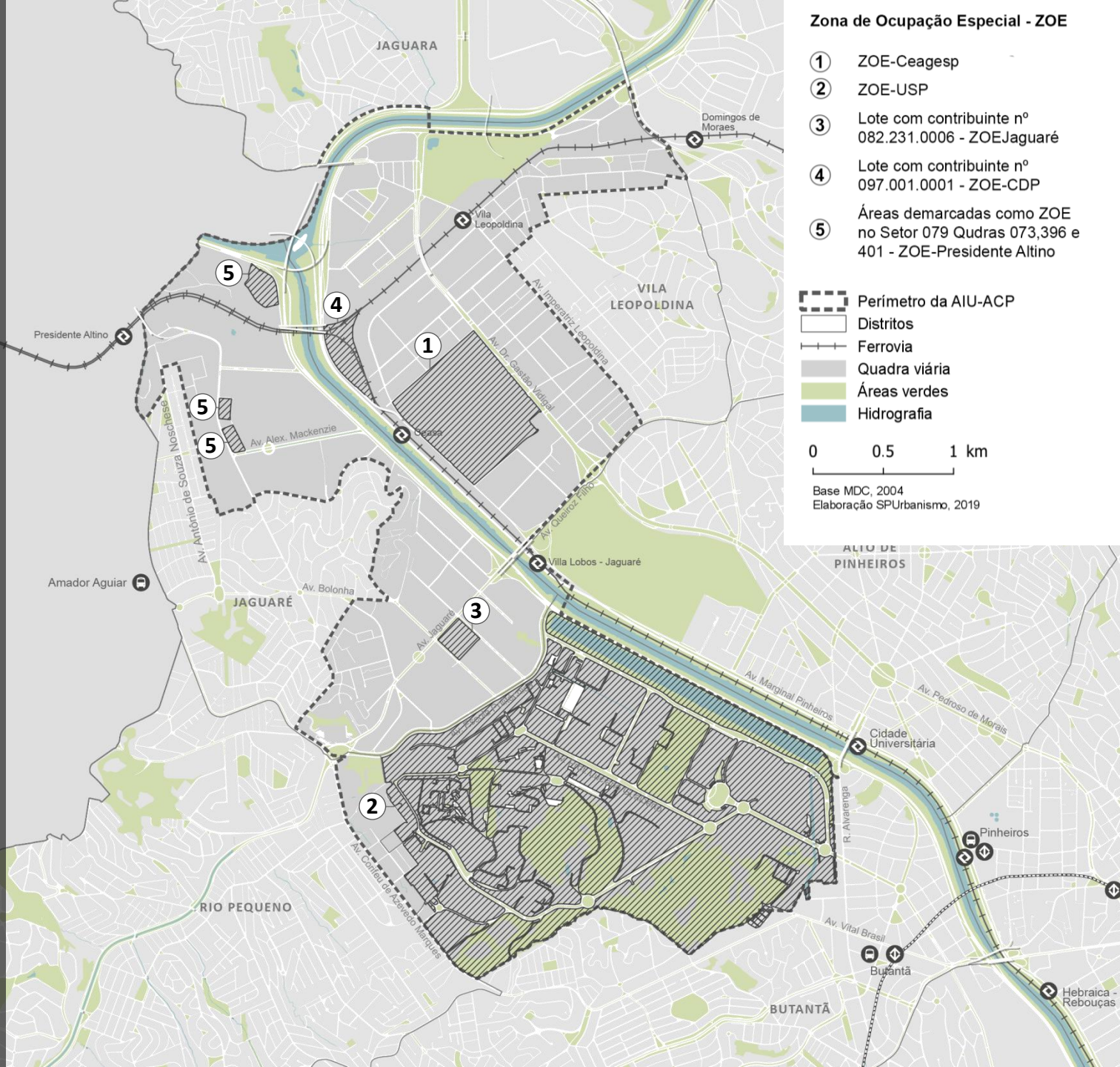
(2)ZOE-USP
- TO=0,3
- IPT, Instituto Butantan, IPEN e Marinha do Brasil: ZDE-2
- Demais áreas: ZM

(3) ZOE-JAGUARÉ
- ZEU

(4) ZOE-CDP
- PIU específico
- ZMa

(5) ZOE-Presidente Altino
- ZPI-1

Art. 19
ZOE



VOCAÇÃO TERRITÓRIO DE INOVAÇÃO
EXISTENTES E POTENCIAIS

DESAFIO CRIAR UMA REDE DE INOVAÇÃO E INTERAÇÃO ENTRE OS AGENTES, ROMPENDO O ISOLAMENTO TERRITORIAL

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

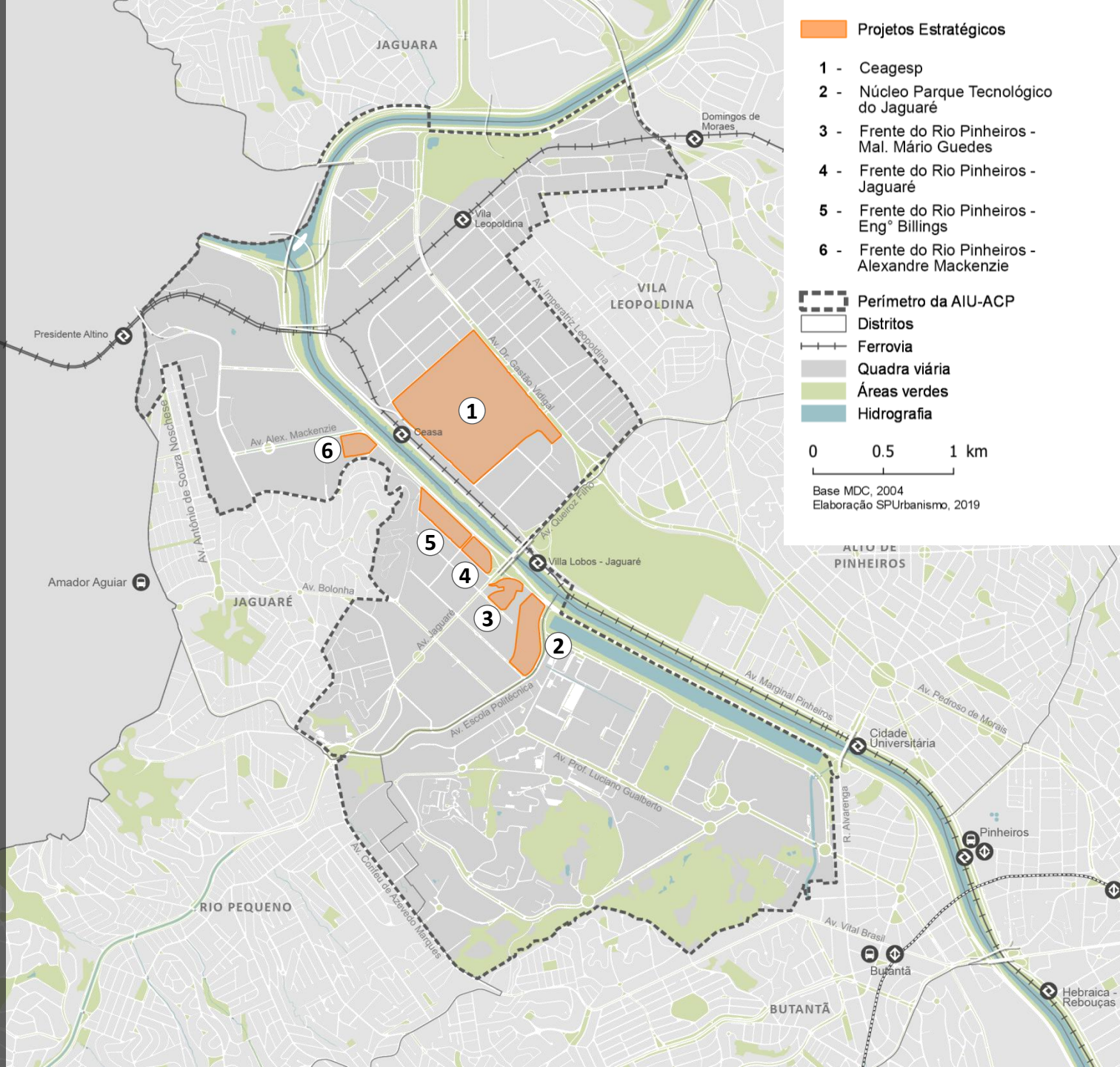
Adesão :

- regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo
- diretrizes e contrapartidas
- percentuais de destinação específicos

Não adesão:

- regulação conforme Áreas de Transformação, Qualificação e Preservação
- Eixos Estratégicos
- LPUOS
- Melhoramentos públicos

Art. 21
Projetos Estratégicos



Projeto Estratégico Ceagesp

Distrito de Inovação Tecnológica destinado a reunião de empresas, universidades, instituições de pesquisa, incubadoras, aceleradoras e startups em ambiente urbano de uso misto

- Reparcelamento do solo obrigatório
- Permitidos setores, baseando-se em Masterplan único;
- PIU específico;
- Cota de solidariedade (10%) para projetos urbanos: min. 50% em terreno, com min. 2.000m²

Art. 22 e 23 Projetos Estratégicos

(2) Núcleo do Parque Tecnológico do Jaguaré

Otimização de terrenos públicos, uso misto e articulação com o entorno

- Reparcelamento dos lotes obrigatório;
- R2v até o limite de 50% da área construída computável total e gabarito 48m;
- Incentivo à fruição pública;
- potencial construtivo básico e máximo considerando a área dos lotes originais
- Permitida a implantação em 2 Setores

Art. 24 a 26
Projetos Estratégicos

- Áreas verdes oriundas de destinação
- Alinhamento viário PIU ACP
- Diretrizes viárias PIU ACP
- Conexões promovidas

Frente do Rio Pinheiros

(3) Mal. Mário Guedes

(4) Jaguaré

(5) Eng. Billings

(6) Alexandre Mackenzie

Predominância não residencial e composição de sistema ambiental e de lazer voltado ao Rio Pinheiros

- Reparcelamento para Projetos (3) e (5)
- Gabarito máximo: 36m
- Potencial construtivo básico e máximo considerando a área dos lotes originais
- Contrapartida urbanística para Projeto (6): construção de HIS nas áreas institucionais

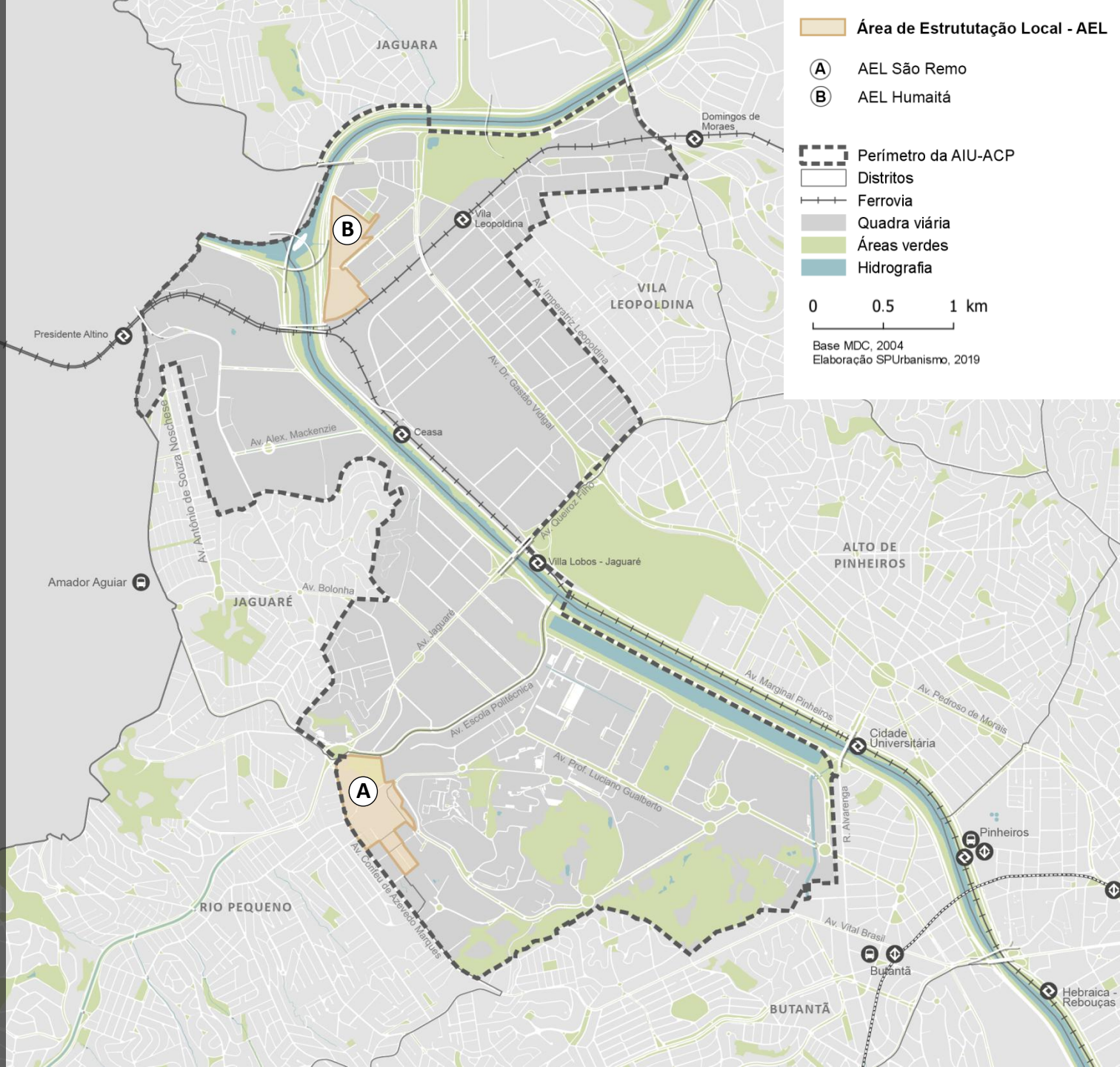
---

Art. 27 e 28
Projetos Estratégicos

Potencial de transformação urbana local em territórios marcados pela presença de vulnerabilidade social e ambiental

- Necessária articulação dos atores colocalizados, como USP, Conselhos Gestores de ZEIS 1, SEHAB e proprietários de terrenos;
- PIU específico em consonância com os Planos de Urbanização das ZEIS 1;
- Autorizada TDC para regularização fundiária de ZEIS 1 contidas nas AEL

Art. 29 e 30
AEL



AEL São Remo

- intervenção integrada: urbanização e regularização fundiária;
- novas áreas verdes
- novos equipamentos públicos
- áreas destinadas à provisão de HIS 1;
- novas conexões viárias;

Diretriz de novas conexões

Futuro Corredor de ônibus Metropolitano Itapevi-São Paulo

Interferência com futuro Corredor

Melhor aproveitamento dos estacionamentos existentes

Nova frente urbana com equipamentos

Art. 29 e 30
AEL

AEL Humaitá

- intervenção integrada: urbanização e regularização fundiária;
- novas áreas verdes
- novos equipamentos públicos
- áreas destinadas à provisão de HIS 1;
- reestabelecimento de vias públicas existentes e novas conexões viárias;
- estratégias de implantação consonantes com as condições de contaminação e de risco geológico;

Diretriz de novas conexões

Frente verde na confluência dos Rios Pinheiros e Tietê

Art. 29 e 30
AEL

PIU Arco Pinheiros

AIU ACP

CAPÍTULO III - Programa de intervenções

Intervenções Básicas: implantação prioritária

Intervenções Complementares: implantação subordinada a critérios de conveniência e oportunidade administrativa.

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

REDE DE MOBILIDADE

Melhoramentos Viários, requalificação de logradouros, apoio ao sistema de transporte coletivo

REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS

Parques, praças, caminhos verdes

REDE HÍDRICA

Obras de drenagem

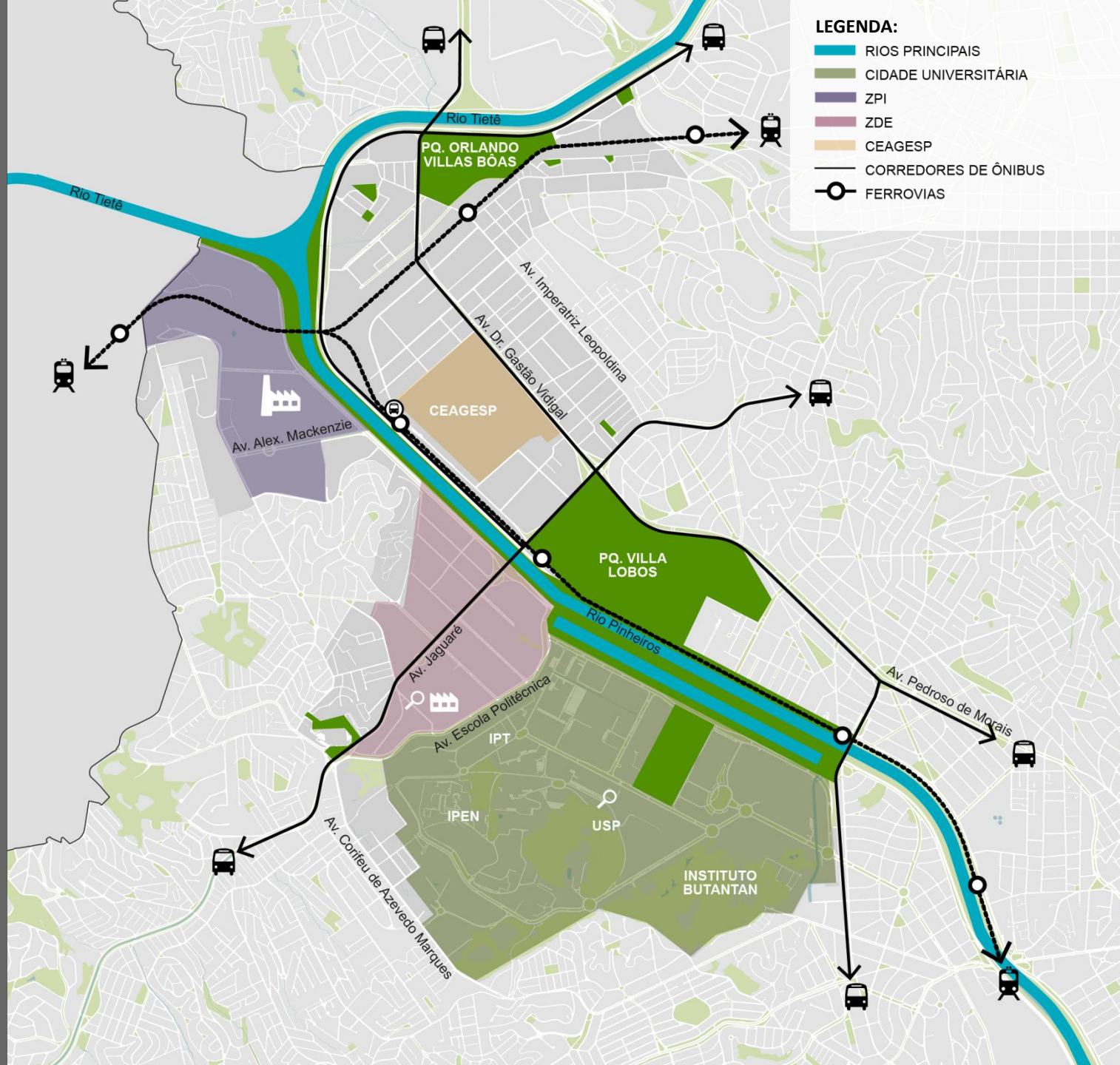
HABITAÇÃO

Programa Habitacional de Interesse social

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

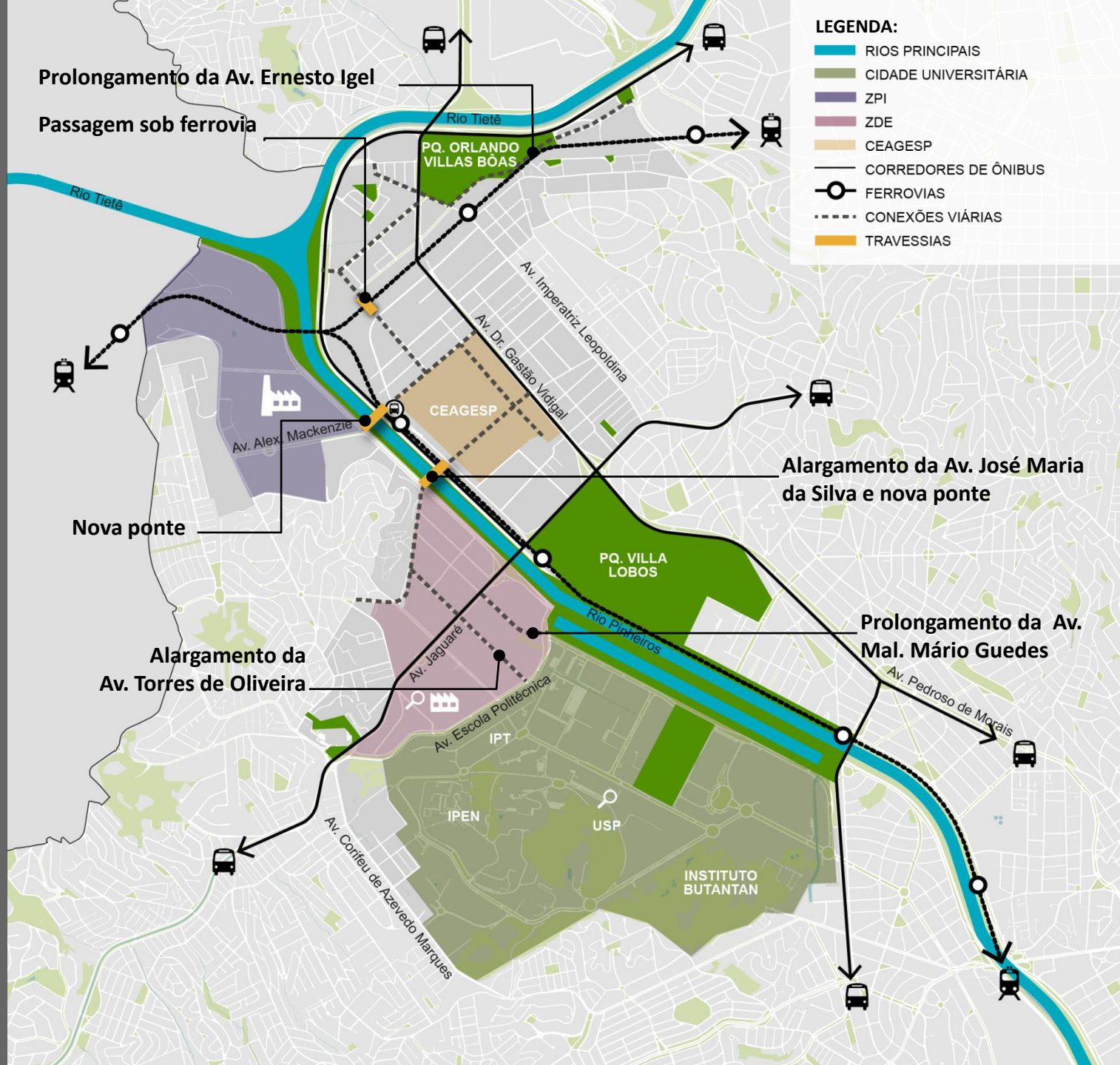
Novos equipamentos públicos

Art. 31
Programa de intervenções



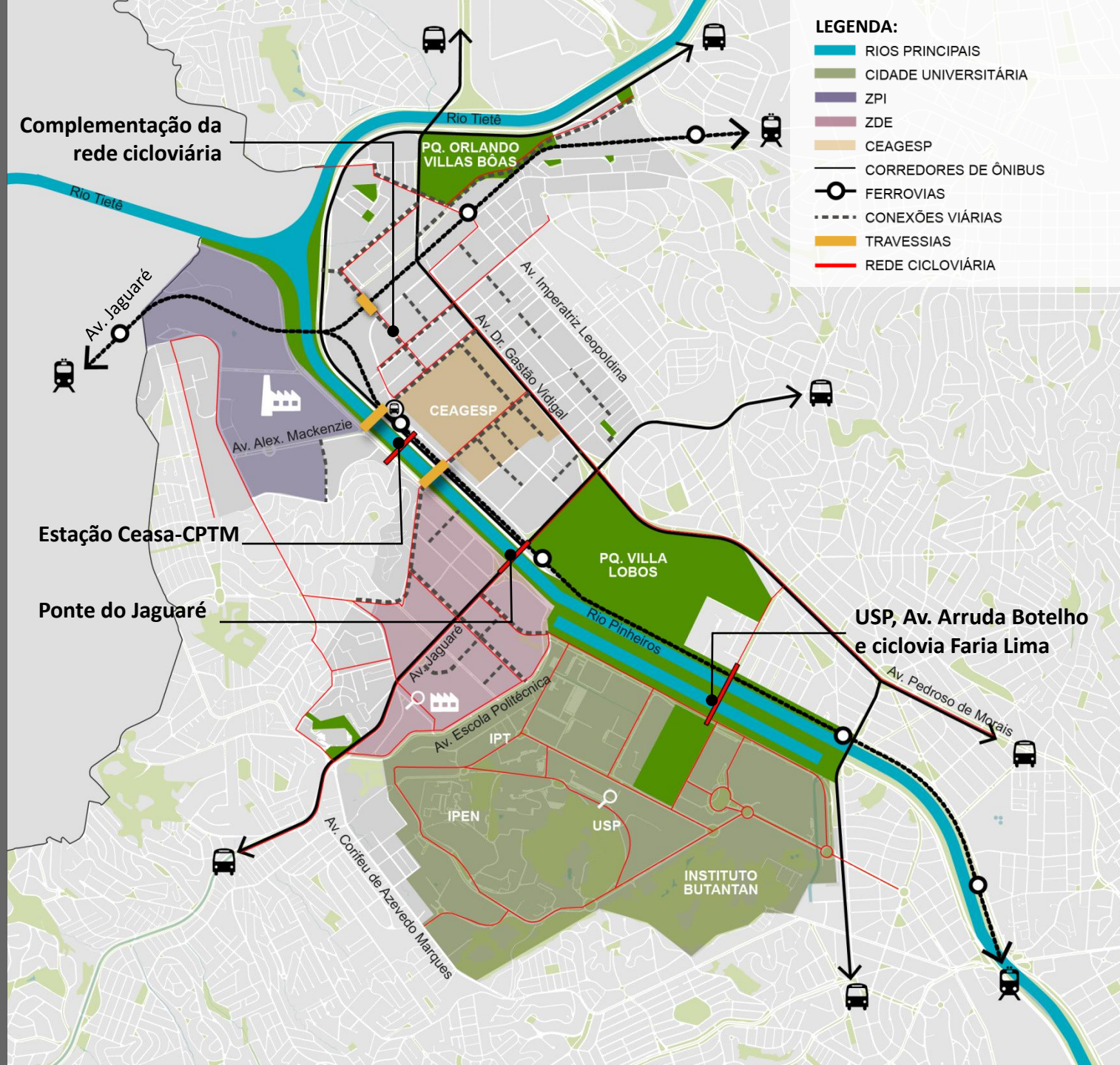
Território + rede de mobilidade principal

2 novas pontes
+
nova passagem sob ferrovia
+
aberturas de vias
+
13 km de passeios com previsão de melhorias



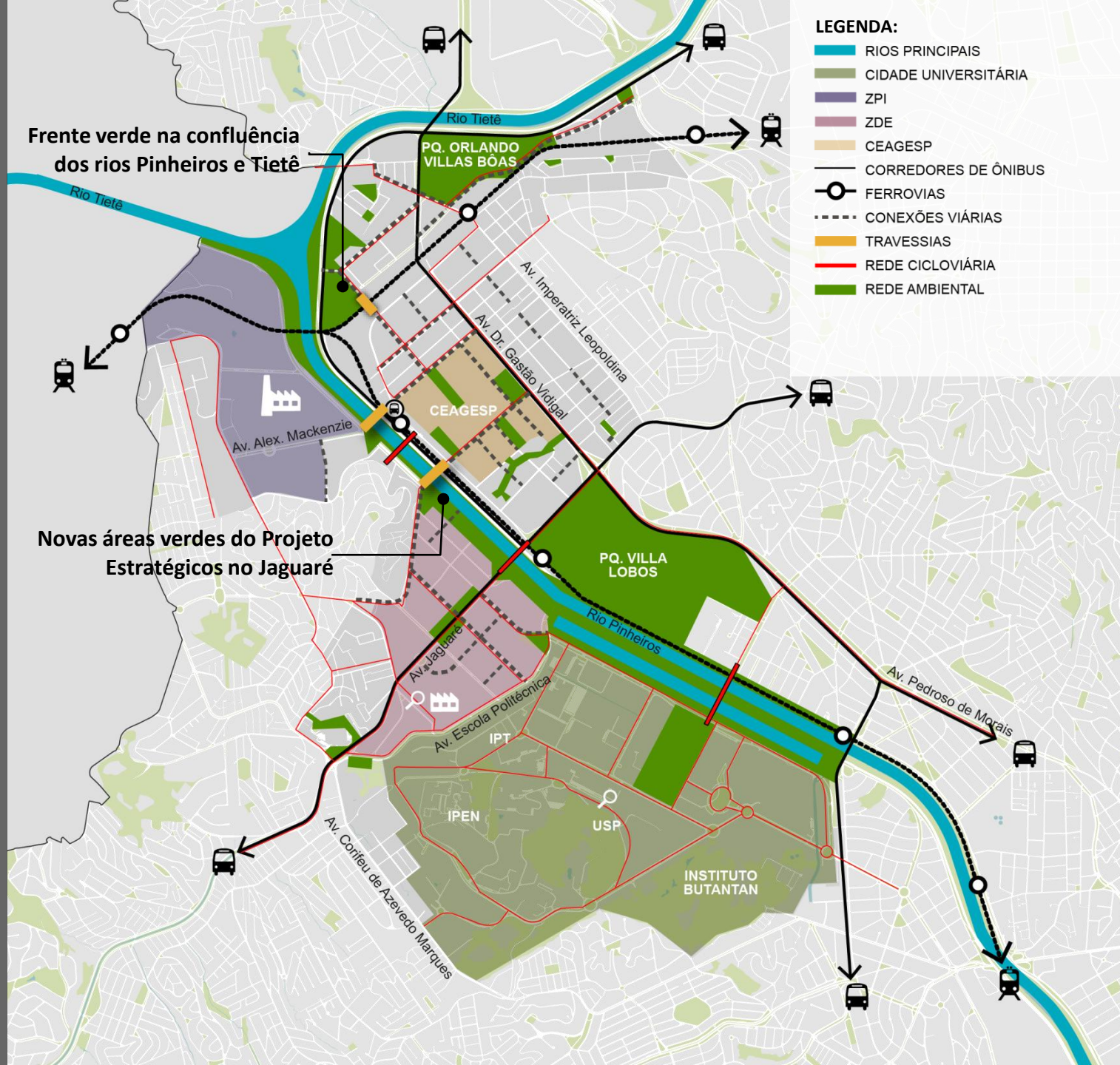
Conexões viárias

3 ciclopassarelas
+
aprox . 7,5 km de ciclovias e ciclofaixas



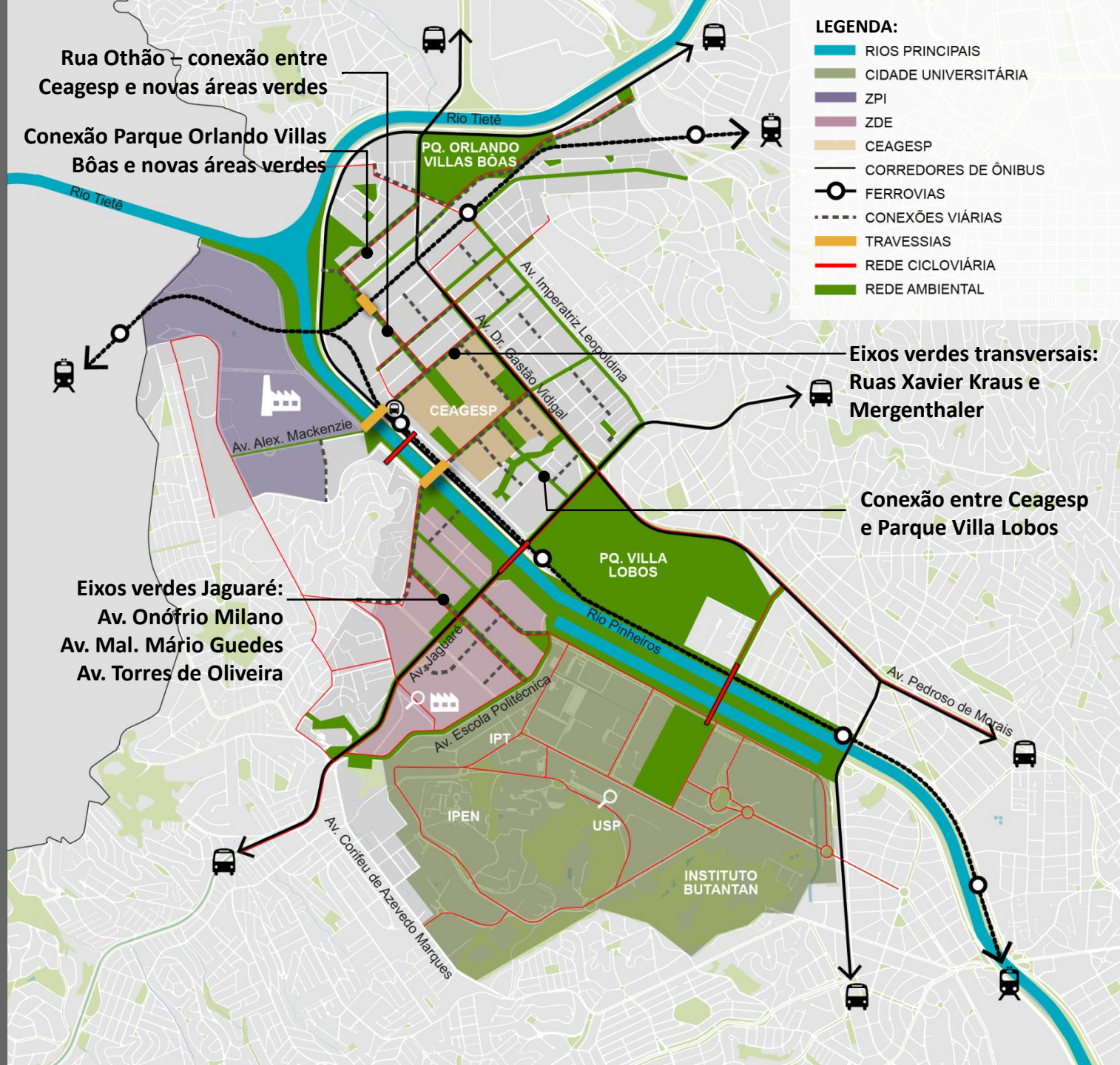
Rede Cicloviária e Ciclopassarelas

aprox. 5.500m² de praças novas
+
novas áreas verdes oriundas do parcelamento dos grandes lotes e da realização das AEL



Novas áreas verdes

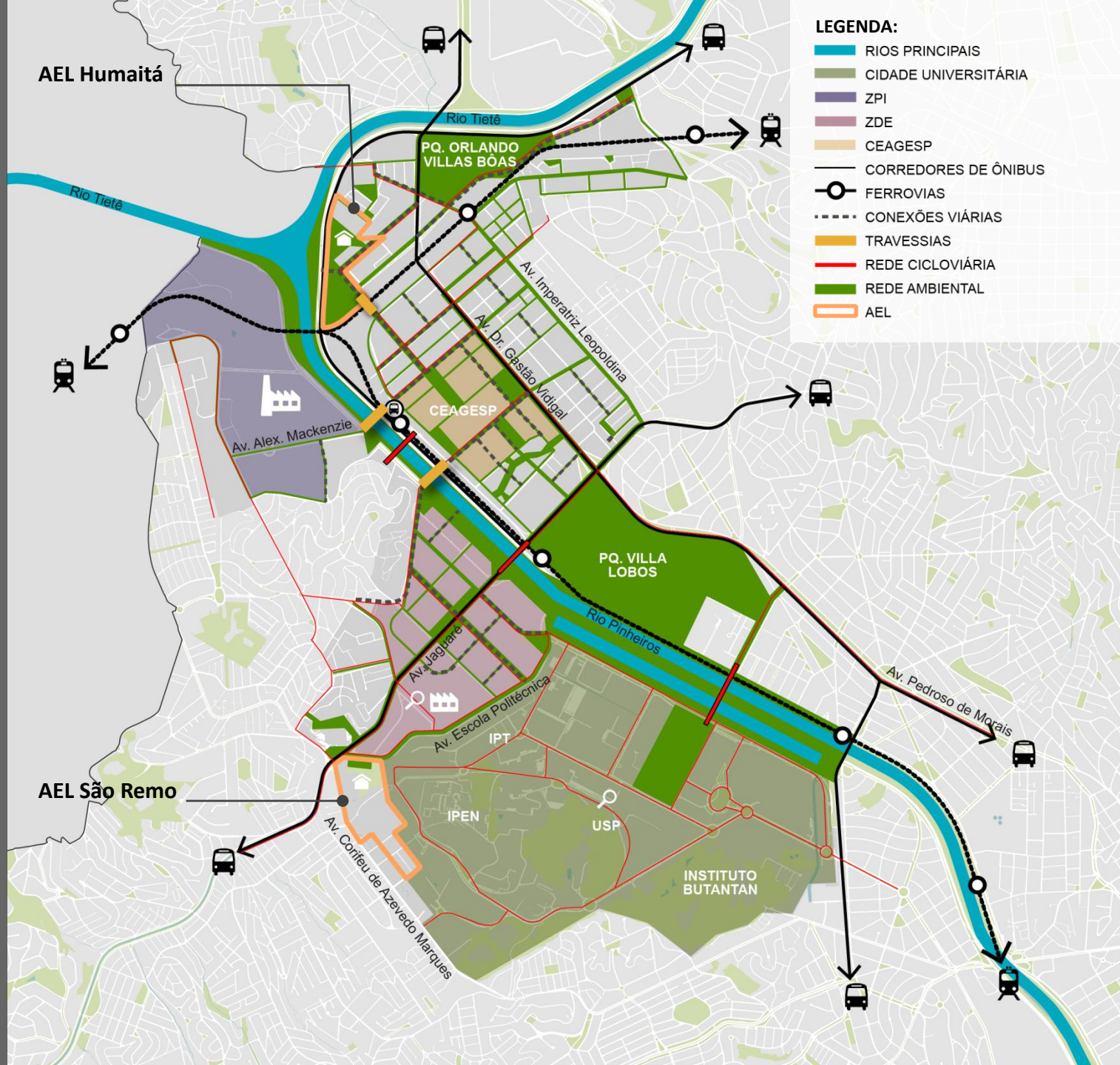
aprox. 3.000 novas árvores



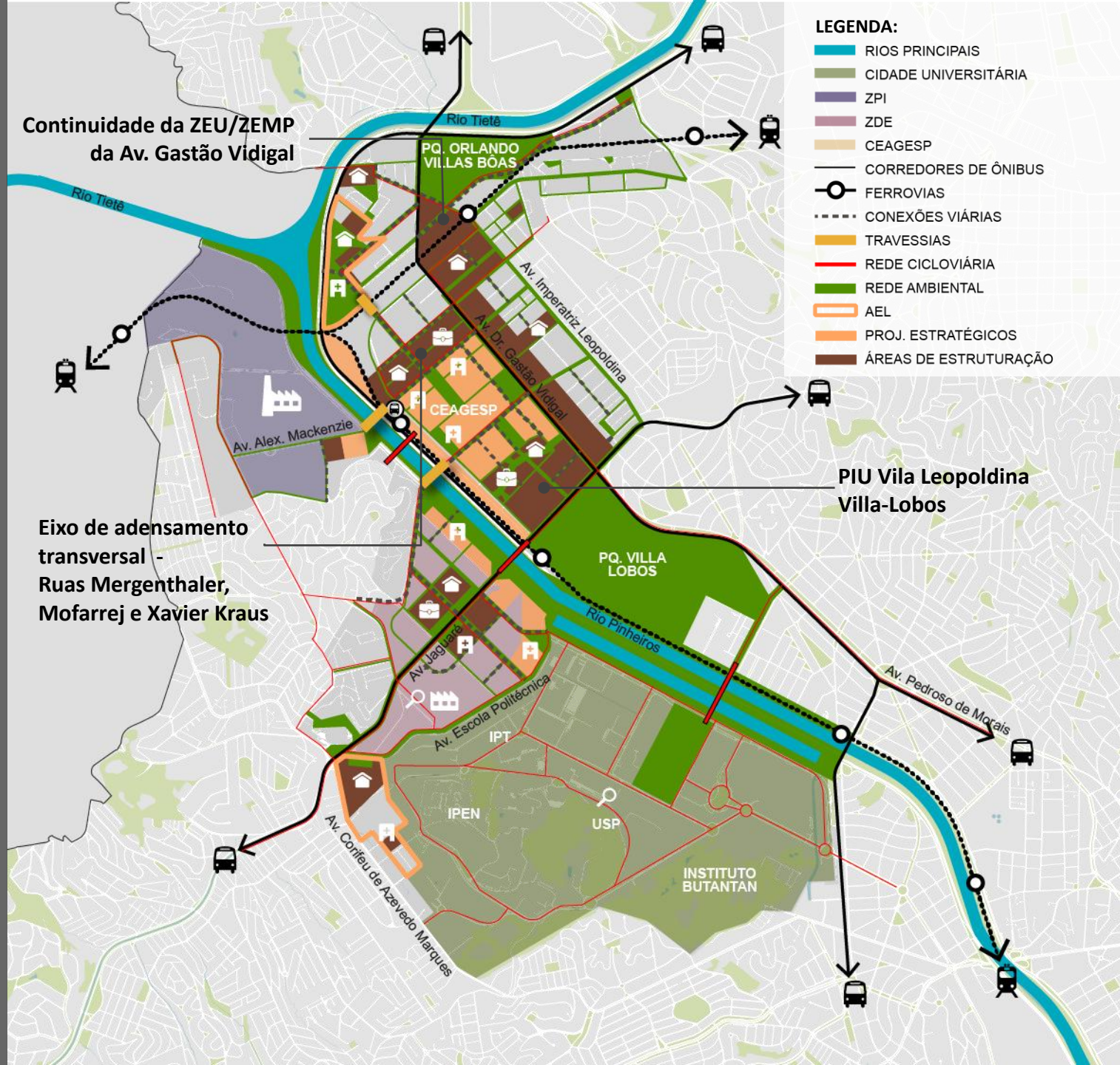
Corredores verdes principais

Recurso equivalente a mín. 1.500 novas unidades

As AEL tem capacidade de 2.500 novas unidades



Habitação



Plano Urbanístico

PIU Arco Pinheiros

AIU ACP

CAPÍTULO IV - Outorga Onerosa de Potencial Adicional de Construção,
Conta Segregada do FUNDURB, sua vinculação e destinação dos recursos arrecadados

Os recursos captados destinam-se à **execução dos elementos do Programa de Intervenções**

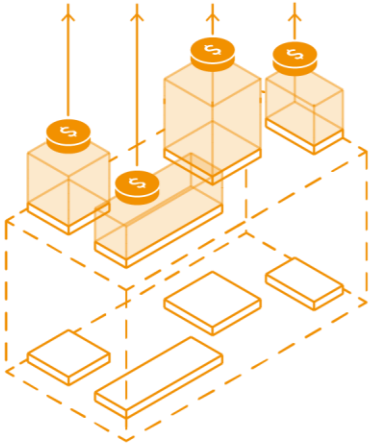
Art. 35
Recursos

DESTINAÇÃO DE RECURSOS CAPTADOS COM A OUTORGA ONEROSA

Aplicação de recursos no Arco Pinheiros

Conta segregada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)

COEFICIENTE MÁXIMO
Para construir acima do coeficiente básico é necessário pagar a outorga onerosa para o poder público



COEFICIENTE BÁSICO
Não é exigida contrapartida financeira

Ao menos **30%** em Habitação de Interesse Social

+

Equipamentos públicos

+

Microdrenagem

+

Áreas verdes

+

Mobilidade

FINANCIAMENTO - PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

ESTIMATIVA DE RECEITA ARRECADADA POR OODC PARA O PIU ACP

Cenário 1 Valor de cadastro atual	**R$ 437.996.873**	**R$ 656.676.258**
Cenário 2 Fp adequado ao projeto	**R$ 793.931.886**	**R$ 1.191.915.823**

0 — 10 — 20 — 30 anos

Projeção média de área computável (m²/aa)	Projeção média de área computável adicional (m²/aa)	Preço médio do potencial construtivo adicional (R$/m²)
60.806	40.381	**542,33** Valor de cadastro atual
		983,04 Fp adequado ao projeto

Art. 35
Recursos

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

ESTIMATIVA DE CUSTOS DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES DA AIU-ACP

EIXO TEMÁTICO	CUSTO TOTAL POR EIXO (R$)	CUSTO BÁSICO POR EIXO (R$)	%
REDE DE MOBILIDADE	818.728.117	384.173.570	44%
HABITAÇÃO	758.072.864	351.598.380	40%
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	84.175.000	38.480.000	4%
REDE HÍDRICA	26.978.438	26.978.438	3%
REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS	11.124.150	5.105.535	1%
TRANSFORMAÇÃO LOCAL (AEL)	63.066.025	63.066.025	7%
TOTAL	**1.762.144.594**	**869.401.948**	

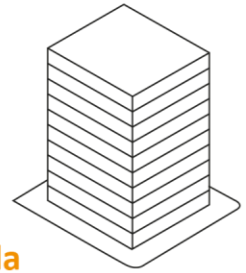
Art. 35
Recursos

Cota de Solidariedade em empreendimentos realizados no PIU-ACP: depositados na conta segregada da AIU

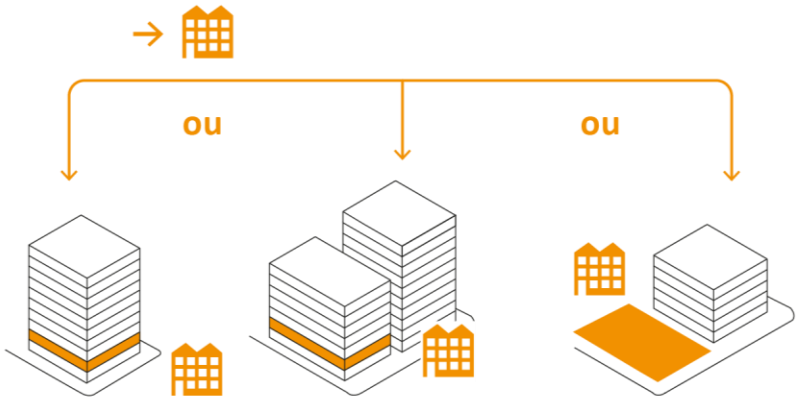
Art. 35 §3º
Recursos

COTA SOLIDARIEDADE

Todo empreendimento com área computável acima de **20 mil m² deve:**



Doar **10%** de sua **área construída** para produção de **HIS**



no próprio local

em outro local

doação de terreno

ou

Doar **10%** do valor do terreno ao FUNDURB, com destinação preferencial à aquisição de terrenos bem localizados para **moradia social**

PIU Arco Pinheiros

CAPÍTULO V – Gestão

Funções da SP-Urbanismo:

- Implantar o PIU-ACP e do seu Programa de Intervenções
- Coordenar com a colaboração dos demais órgãos e entidades municipais para o desempenho destas funções.

Art. 44
Gestão

Distribuição das funções na estrutura interna da Empresa:

DGO

DIRETORIA DE GESTÃO DAS OPERAÇÃOES URBANAS

NÚCLEO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO

ADESÕES ÁREAS PRIVADAS

- Leilões de Potencial Construtivo Adicional
- OODC
- TDC

INTERVENÇÕES

- Coordenação da execução de obras com SP-Obras, COHAB, SP-Trans e CET

PLANEJAMENTO/ MONITORAMENTO

- Desenvolver e detalhar os PAI e os PIU das AEL
- Monitorar os Projetos Estratégicos e os PIU das ZOE
- Subsidiar os indicadores para o Sistema Municipal de Informações
- Articulação de setores públicos e privados

GESTÃO FINANCEIRA

- Coordenar o financiamento do Programa de Intervenções
- Planejamento Financeiro
- Monitorar os valores de potencial construtivo
- Alienação de terrenos remanescentes de processos de desapropriação

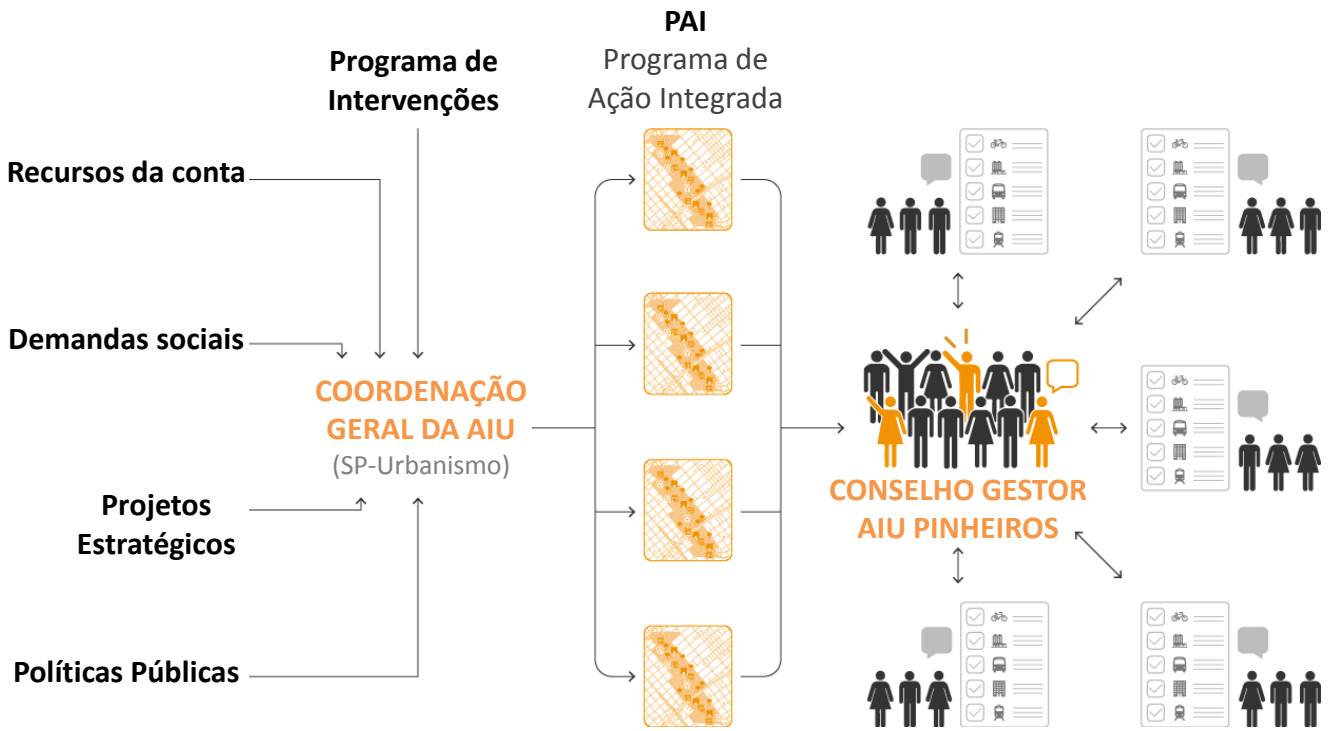
GESTÃO PARTICIPATIVA DIVULGAÇÃO

- Coordenar o Conselho Gestor da AIU
- Articulação com o Conselho Gestor de ZEIS 1 e ZEIS 3
- Divulgar a execução do Programa de Intervenções

Coordenação SP-Urbanismo
+
participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil

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

Art. 48
Conselho Gestor



PODER PÚBLICO (9)	
1	SMDU
1	SEHAB
1	SMADS
1	SVMA
1	SMT ou CET
1	SIURB
1	SUBPREFEITURA LAPA
1	SUBPREFEITURA BUTANTÃ
1	SP-URBANISMO

SOCIEDADE CIVIL (9)	
1	ENTIDADES PROFISSIONAIS
1	ENTIDADES ACADÊMICAS ou PESQUISA
1	ENTIDADES EMPRESARIAIS
1	MOVIMENTOS DE MOBILIDADE URBANA
1	CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
2	CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL (1 DE CADA SUBPREFEITURA)
2	MOVIMENTOS DE MORADIA ou ASSOCIAÇÕES DE BAIRRO

PIU Arco Pinheiros

CAPÍTULO VI -

PIU Vila Leopoldina Villa Lobos

lei específica - PIU VL

Enquanto não aprovada a lei:

- regulação pelas Áreas de Transformação, de Qualificação e Preservação

Hipótese de não aprovação da lei específica:

- melhoramentos viários serão incorporadas ao Programa de Intervenções da AIU-ACP
- recursos serão destinados à conta segregada do FUNDURB da AIU-ACP.

Art. 50
PIU VL

POPULAÇÃO

48.300 hab → **88.800** hab

32 hab/ha → **72** hab/ha

HABITAÇÃO

- Recurso equivalente a 1.500 novas unidades
- AEL com capacidade p/ 2.500 novas unidades

ESPAÇOS PÚBLICOS

- Aprox. 5.500m² de praças novas
- Novas áreas verdes oriundas de parcelamento e das AEL
- Aprox. 3.000 novas árvores

MOBILIDADE

- 2 novas pontes
- 1 nova passagem sob ferrovia
- 13 km de melhoria de passeios
- Aberturas de 5,3Km de novas vias
- 3 ciclopassarelas
- 7,5 km de ciclovias e ciclofaixas

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SPUrbanismo

Projeto de Intervenção Urbana **Arco Pinheiros**

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA **ARCO PINHEIROS**

FICHA TÉCNICA

José Armênio de Brito Cruz
Presidência da São Paulo Urbanismo

Leonardo Amaral Castro
Diretoria de Desenvolvimento

Denise Lopes de Souza
Diretora de Gestão de Operações Urbanas

Marcelo Fonseca Ignatios
Superintendente de Estruturação de Projetos

Modelagem urbanística
Ana Claudia Rocha Bonfim
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
Pedro Henrique Aragão Sena (estágio)

Estudos ambientais
Waldir Macho de La Rubia
Luciana Loureiro

Estimativa de custos
Maria Cristina Fernandes

Modelagem jurídica
José Antônio Apparecido Junior
Marília Formoso Camargo (estágio)

Modelagem econômica
Allan Martino Matos
Bruno Martins Hermann
Fernando Henrique Gasperini
Gabriel Vasquez Rodriguez
Marcelo Baliú Fiamenghi (estágio)

Design Gráfico
Thomas Len Yuba
Davi Masayuki Hosogiri (estágio)

Participação Social
André Ramos
Francila Natalia dos Santos
Maria Fernanda Willy Fabro
Patricia Saran
Paulo de Moraes Junior
Tais Sertorio Milanez

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SPUrbanismo