Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU) VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

DRAFT 2.3

Pl. 384
PA 2016-0.193.579-6

Assistente Administrativo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	8
2. MOTIVAÇÃO DA PROPOSTA	12
3. DIAGNÓSTICO SÓCIO-TERRITORIAL	24
4. PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO	99
5. PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO	104
6. MODELAGEM ECONÔMICA DA INTERVENÇÃO	148
7. MODELO DE GESTÃO	157
8. MINUTA DO PROJETO DE LEI	172
9. ANEXOS	173

fls. 385
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

SUMÁRIO

1. **Apresentação**
   - 1.1. Introdução
   - 1.2. Apresentação dos proponentes

2. **Motivação da proposta**
   - 2.1. Motivação para a realização do projeto
   - 2.2. O perímetro de intervenção e o perímetro expandido no contexto do Arco Pinheiros
   - 2.3. Quadro normativo para o desenvolvimento do PIU

3. **Diagnóstico Sócio Territorial**
   - 3.1. Evolução urbana
   - 3.2. Sistema viário e mobilidade
   - 3.3. Características socioeconômicas
     - 3.3.1. Evolução demográfica e densidade populacional
     - 3.3.2. Rede de equipamentos e serviços sociais no Arco Pinheiros
     - 3.3.3. Rede de equipamentos e serviços sociais no perímetro expandido do PIU
     - 3.3.4. Demanda habitacional do Arco Pinheiros
     - 3.3.5. Demanda habitacional do perímetro do PIU
     - 3.3.6. População no perímetro
     - 3.3.7. População vulnerável no perímetro do PIU
     - 3.3.8. Desenvolvimento econômico
     - 3.3.9. Violência urbana
   - 3.4. Principais características ambientais e urbanas do perímetro de intervenção
   - 3.5. Organização fundiária do perímetro

4. **Programa de Interesse Público**
   - 4.1. As etapas de elaboração do Programa de Interesse Público
   - 4.2. Objetivos
   - 4.3. Diretrizes

5. **Proposta de ordenamento urbanístico**
   - 5.1. Plano urbanístico
     - 5.1.1. Cenário A
     - 5.1.2. Cenário B
     - 5.1.3. População projetada
     - 5.1.4. Parâmetros urbanísticos
   - 5.2. Modelagem da Habitação Social

6. **Modelagem econômica da intervenção**
   - 6.1. Fontes de recursos
   - 6.2. Usos de recursos

7. **Definição do Modelo de Gestão**
   - 7.1. Desenvolvimento econômico e social da área
   - 7.2. Estratégias de gestão para implantação faseada
   - 7.3. Instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos
   - 7.4. Formas de controle público e social
   - 7.5. Modelo de Gestão EHIS

8. **Minuta do projeto de lei para a implantação do PIU**

9. **Anexos**

fl. 886
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

LISTA DE MAPAS

PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO 16
INSERÇÃO DO PIU NO ARCO PINHEIROS 17
PRINCIPAIS EIXOS E REFERÊNCIAS URBANAS DO ARCO PINHEIROS 18
ARCO PINHEIROS E SEUS COMPARTIMENTOS 19
ZONEAMENTO DO ARCO PINHEIROS 22
RESTRIÇÕES DECEA 23
SARA BRASIL, 1930 26
AEROFOTO GEOPORTAL MEMÓRIA PAULISTA, 1958 27
GEGRAN, 1974 28
AEROFOTO GEOSAMPA, 2004 29
GOOGLE MAPS, 2016 30
REDE METRO-FERROVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente) 32
REDE METRO-FERROVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista) 33
REDE DE ÔNIBUS NO ARCO PINHEIROS (existente) 34
REDE DE ÔNIBUS NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista) 35
REDE CICLOVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente) 36
REDE CICLOVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista) 37
MOBILIDADE NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU 38
DENSIDADE DEMOGRÁFICA 40
EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA - DENSIDADE POPULACIONAL POR SETOR CENSITÁRIO (2000) 41
EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA - DENSIDADE POPULACIONAL POR SETOR CENSITÁRIO (2010) 42
EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS NO ARCO PINHEIROS 47
ATIVIDADES DE USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS 49
EQUIPAMENTOS DE SAÚDE, EDUCAÇÃO, SERVIÇOS SOCIAIS E SERVIÇOS PÚBLICOS 50
EQUIPAMENTOS DE SERVIÇOS PÚBLICOS DE SEGURANÇA 51
EQUIPAMENTOS CULTURAIS, DE LAZER E ÁREAS VERDES 52
AGLOMERADOS SUBNORMAIS NO ARCO PINHEIROS 55
DEMANDA HABITACIONAL EM AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS 56
ÁREA DE INFLUÊNCIA DOS AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS 57
ZEIS DO ARCO PINHEIROS (PDE 2014) 58
ZEIS INDISPONÍVEIS NO ARCO PINHEIROS 59
ZEIS DISPONÍVEIS NO ARCO PINHEIROS 60
CONTEXTO URBANO DAS ZEIS DO ARCO PINHEIROS 61
CAPACIDADE DAS ZEIS DO ARCO PINHEIROS 62
AGLOMERADOS SUBNORMAIS NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU 63
ZEIS NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU 64
ÍNDICE PAULISTA DE VULNERABILIDADE SOCIAL 68
RENDA DOMICILIAR MENSAL MÉDIA POR SETOR CENSITÁRIO 77
DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS EMPREGOS 78
CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÔMICAS SETOR CENSITÁRIO 2010 - RESIDENCIAL 79
INDÚSTRIAS CRIATIVAS COM POTENCIAL DE GERAÇÃO DE EMPREGOS E INCREMENTO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL 80
CONJUNTOS DE ESCRITÓRIOS 81
ZONEAMENTO 87
CARTA GEOLÓGICA E RISCO DE INUNDAÇÃO 88
USO PREDOMINANTE DO SOLO 89
GABARITO DAS EDIFICAÇÕES 90
RUAS MURADAS E ARBORIZAÇÃO 91
LEVANTAMENTO ARBÓREO 92
INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM, ÁGUA E ESGOTO 94
MAPA OFICIAL DA CIDADE (extrato) 96
PERÍMETRO PIU - QUADRAS FISCAIS E VIÁRIO PREVISTO 97
PERÍMETRO DO PIU 106
PLANO URBANÍSTICO 109
PROGRAMA DE INTERVENÇÃO - CENÁRIO A 113
PROGRAMA DE INTERVENÇÃO - CENÁRIO B 114

Fl. 288
PA 6016.0.193.579-6

MAPA DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (atual) 116
ZEIS PÚBLICAS E PRIVADAS NAS IMEDIAÇÕES DO PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO 119
EQUIPAMENTOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU 153

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PA 2016-0.193.579-6
Fls. 888

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

LISTA DE IMAGENS

População total e densidade demográfica, 1980 a 2010	39
Taxa de crescimento populacional, 2000 a 2010	
Índice de Desenvolvimento Humano do Município. 2000 e 2010	66
IPVS - Proporção da população nos grupos 5 e 6 (maior vulnerabilidade), 2010	66
População em situação de rua	67
Participação de domicílios em favelas sobre o total de domicílios do território	67
Índice de espaço residencial (área construída residencial por habitante m²/hab)	67
Mapa dos pontos de comércio e serviços privados (elaboração sobre o Google Maps)	76
Empregos por subsetor de atividade econômica, 2012	77
Percentuais da área construída por uso	85
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB	85
Foto aérea do lote da SPTrans	120
Parcelamento e loteamento do lote original da SPTrans	121
Perspectiva do projeto de habitação social	122
DIAGRAMA DE EXPLICAÇÃO DO CONDOMÍNIO MISTO - GESTÃO UNIFICADA	123
DIAGRAMA DE EXPLICAÇÃO DO CONDOMÍNIO MISTO - GESTÃO UNIFICADA	124
IMPLANTAÇÃO PAVIMENTO TÉRREO	125
IMPLANTAÇÃO PAVIMENTO TÉRREO - USOS	126
IMPLANTAÇÃO PAVIMENTO SOBRELOJA	127
IMPLANTAÇÃO PAVIMENTO TIPO	128
Tipologia habitacional B para o projeto de habitação social	131
Tipologia habitacional A/C para o projeto de habitação social	131
Tipologia habitacional D para o projeto de habitação social	132
Perspectiva com inserção urbana do projeto de habitação social	133
Foto aérea do lote do Conjunto habitacional Madeirite	135
Conjunto Habitacional Madeirite - projeto original	136
Conjunto Habitacional Madeirite - situação atual	136
Mapa das vias conforme indicação do valor de terreno Quadro 14 (ao lado).	138
Dsitribuição dos lotes no Cenário Estudado	143
Perspectiva com inserção urbana do projeto de habitação social	146
FLUXOGRAMA DO FASEAMENTO DO PIU	153
FLUXOGRAMA MODELOS DE PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL	154
FLUXOGRAMA CONSELHOS GESTORES	155
FLUXOGRAMA CONSELHOS GESTORES (DURAÇÃO E EXPANSIBILIDADE)	156
FLUXOGRAMA CONSELHOS GESTORES (COMPOSIÇÃO)	157
COMPOSIÇÃO DO CONSELHO GESTOR DO PIU (PROPOSTA)	158

Rb. 389
PA 2016.0.193.579-6

LISTA DE TABELAS

Tabela: Lista de Áreas Contaminadas e/ou Remediadas (Fonte CETESB e Prefeitura) 29

Tabela: Número de população em situação de rua em São Paulo, na Subprefeitura da Lapa e na Vila Leopoldina. 73

Tabela: Quadro 14 de Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa 111

Tabela: Estimativa de compensações a partir da aplicação de CA máximo 4 nos lotes do Perímetro do PIU VLVL 113

Tabela: Estimativa de compensações a partir do Cenário Estudado 114

Tabela: Dados resumo do projeto de habitação social 121

Tabela: Dados construtivos do projeto de habitação social 128

Tabela: Porcentagens legais do projeto de habitação social 129

Tabela: Quantificação da urbanização do projeto de habitação social 129

Tabela: Dados do Conjunto Habitacional Madeirite 135

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Fls. 380
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

1. APRESENTAÇÃO

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

1.1
INTRODUÇÃO

A possibilidade de gerarmos tecidos urbanos mais eficientes, justos e belos em São Paulo dependerá, em larga medida, de nossa capacidade de converter antigas áreas industriais da cidade em territórios equilibrados, funcionalmente mais mistos, ricos em infraestruturas de serviços e de lazer e socialmente mais plurais.

Nesse contexto, cientes do impacto urbano positivo que suas áreas industriais desativadas na Vila Leopoldina poderão exercer sobre o futuro da cidade, a Votorantim, SDI e BVEP, juntamente com o Instituto URBEM, decidiram propor o presente Projeto de Intervenção Urbana (PIU), certos de que, nesse quadro normativo-regulatório, o desenvolvimento de programa de desenvolvimento urbano e imobiliário dessas áreas - sobretudo daquelas vizinhas à CEAGESP cujo uso industrial pesado está em desativação, potencialmente incluindo áreas de outros proprietários importantes no perímetro - poderá maximizar os benefícios coletivos para a cidade.

Localizado na várzea da margem direita do Rio Pinheiros, no Distrito da Vila Leopoldina, Subprefeitura da Lapa, junto à ponte do Jaguaré e próximo dos Parques Cândido Portinari e Villa Lobos, o perímetro do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina Villa Lobos – PIU VLVL, contempla as seguintes áreas dos PROPONENTES:

- a área da Votorantim, composta por duas quadras vizinhas à CEAGESP, correspondendo à antiga Metalúrgica Atlas e Engemix Unidade Jaguaré, as quais contam com grandes edificações industriais que estão em processo de desativação, com área total aproximada de 110.000 m2; e

- a gleba pertencente à Votorantim, SDI e BVEP, composta por um lote que perfaz quase a totalidade da quadra localizada entre as Avenidas Nações Unidas, Manuel Bandeira e José Cesar de Oliveira e, no quarto lado, a faixa de um antigo ramal ferroviário atualmente ocupada pela Favela da Linha, com área total de aproximadamente 30.000 m2; há nessa quadra apenas mais um lote, de dimensões comparativamente bem reduzidas, localizado na esquina das avenidas das Nações Unidas e Manuel Bandeira.

A disponibilização de tão significativa metragem na região merece um projeto urbano não convencional, com novas formas de pensar, que não apenas capture o potencial de valorização imobiliária existente, mas atue como polo de revitalização da cidade, principalmente devido às vantagens de sua localização próxima a importantes infraestruturas e equipamentos urbanos, a saber:

I) o eixo do **Rio Pinheiros**, que apresenta elevado valor imobiliário potencial;

II) a Rodovia **Castelo Branco** e todo o polo econômico desenvolvido ao longo dessa;

III) a **Marginal Tietê** e, através dela, as Rodovias **Anhanguera** e **Bandeirantes**;

IV) a **Marginal Pinheiros** e, através dela, as Rodovias **Raposo Tavares** e **Regis Bittencourt**;

V) as estações Villa-Lobos Jaguaré e Ceasa da **Linha 9 Esmeralda da CPTM**;

VI) **os Parques Cândido Portinari e Villa Lobos**, que favorecem a mistura do uso residencial com os usos não residenciais até agora predominantes na área e também o convívio social plural, como equipamento de grande apelo que atrai pessoas de procedências e rendas variadas;

V) a **Cidade Universitária** Armando de Salles Oliveira, principal campus da Universidade de São Paulo;

VI) o eventual **polo tecnológico** que tanto a Prefeitura de São Paulo como o Governo do Estado de São Paulo planejam desenvolver nas imediações da Cidade Universitária; e

VII) a **CEAGESP** - Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo, cuja enorme área deverá ser futuramente reurbanizada, transformando-se potencialmente na maior, mais valorizada e mais importante renovação urbana da cidade.

A presente proposição busca igualmente apresentar, entre outros ganhos públicos elencados no "Capítulo 4 – Programa de Interesse Público" deste documento, contribuição para uma solução adequada às graves questões sociais derivadas das ocupações precárias, por centenas de famílias, das áreas públicas do perímetro, ao longo das últimas décadas. São elas:

I) a **Favela da Linha**, que se desenvolveu sobre uma faixa de domínio de ramal ferroviário abandonado;

II) a **Favela do Nove** ou Japiaçu, que se desenvolveu no arco que vai do trecho na da Rua Dr. Avelino Chaves até a Avenida Prof. Ariovaldo Silva através da Rua Japiaçu, integralmente ocupada e;

III) as invasões das vielas internas do conjunto habitacional **Cingapura Madeirite**.

Adicionalmente, em função de sua escala avantajada e consequente importância, o desenvolvimento urbano e imobiliário da área configura uma oportunidade extraordinária para a implantação de projeto urbano emblemático e paradigmático para o futuro da cidade, a partir da aplicação exemplar das novas disposições e incentivos introduzidos pelo PDE 2014 e pela LPUOS 2016 na formação dos novos espaços urbanos de São Paulo.

A par de conceitos inovadores de desenvolvimento urbano que ora se consolidam, por aqui e nas principais cidades do mundo, a exploração inteligente das oportunidades abertas pelo novo marco regulatório poderá favorecer:

I) a promoção de **convergência entre forças** políticas, de mercado e cívicas e, a partir dessa convergência, a geração de valor econômico tanto para o setor privado como para o setor público, com a efetiva promoção de ganhos e bens coletivos;

fls. 282
2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

II) o desenvolvimento de um tecido urbano compacto, de uso misto e convívio plural, onde sejam estimuladas **cadeias produtivas inovadoras** e **redes sociais justas**;

III) a definição de um planejamento de longo prazo adequado às características do perímetro, com o **detalhamento do marco regulatório** que valerá para a área; e

IV) a indicação de **tendências exemplares** de desenvolvimento urbano e imobiliário para o seu entorno imediato e para o restante do Arco Pinheiros, um dos mais significativos eixos de urbanização de São Paulo.

Em tese, o potencial de investimento previsto para a área poderá originar integralmente as compensações necessárias para resolver o tema. Para tal, será de fundamental importância que as respectivas compensações possam ser administradas e executadas de forma a favorecer o equilíbrio dos fluxos de investimento e a competitividade dos empreendimentos junto ao mercado.

Esses investimentos, dadas as dimensões previstas, serão inevitavelmente faseados, seguindo os ciclos naturais de mercado. Assim, será tarefa fundamental desse trabalho desenvolver e propor um modelo econômico-financeiro eficaz para a provisão de nova moradia adequada às famílias das duas favelas e das invasões no conjunto habitacional Cingapura Madeirite.

A desejável realocação das famílias precariamente alojadas nessas áreas, inadequadas para a ocupação – exíguas e alinhadas a eixos da trama urbana –, será potencialmente facilitada pela disponibilidade de diversas ZEIS no entorno do perímetro proposto.

Além de contribuir para a viabilização de solução para a relevante demanda social acima sumarizada, um PIU na área em questão poderá identificar uma série de outras oportunidades e sinergias e formular soluções para o seu aproveitamento. Cabe desde já destacar a vocação de todo o Arco Pinheiros, particularmente das áreas mais próximas da Cidade Universitária, como o perímetro aqui considerado, para acolher atividades específicas. Nesse sentido, pode-se destacar a chamada economia criativa, que compreende os serviços avançados, como por exemplo os de pesquisa e desenvolvimento ou de saúde, bem como a moderna indústria urbana, tais como a de alta tecnologia, de mídia e design, e especialmente as atividades que envolvam vários segmentos de renda em suas cadeias produtivas.

Clarificar o sentido de "cadeias produtivas inovadoras", "redes sociais justas" e "tendências exemplares.

Clarificar o sentido de "projeto não convencional e inovador" e a sua relação com as diretrizes do PDE e do Arco Pinheiros

fls. 882
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

1.2
APRESENTAÇÃO DOS PROPONENTES

VOTORANTIM

A Votorantim é uma empresa brasileira, responsável por um portfólio de investimentos de longo prazo em segmentos diversificados de negócios, que inclui cimentos, metais, mineração, siderurgia, energia, celulose, suco de laranja e finanças. Fundada em 1918, a Votorantim está presente em 23 países e emprega mais de 47 mil pessoas.

SDI

A SDI é uma empresa privada brasileira de gestão e desenvolvimento imobiliário, voltada para a geração de valor a seus clientes e acionistas. Desde 2005, a SDI carrega uma marca inovadora que vem trazendo todo o vanguardismo de uma equipe diretiva com mais de 35 anos de experiência. A SDI sempre buscou qualidade e eficiência no desenvolvimento de seu portfolio, procurando reduzir, sempre que possível, o nível de emissões de carbono em suas obras e produtos, e priorizando o desenvolvimento social, a partir do relacionamento com as comunidades onde atua e do apoio às instituições Childhood, Associação Obra do Berço, e o ICE, Instituto de Cidadania Empresarial.

BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

A BVEP é uma empresa brasileira, subsidiária do Banco Votorantim S.A., parte do Grupo Votorantim, que tem como principais atividades a participação em empreendimentos ou incorporações imobiliárias, a prestação de serviço de consultoria, o planejamento e assessoria empresarial, incluindo a prestação de serviços de consultoria imobiliária, e participação em outras sociedades, bem como em fundos de investimento imobiliário.

URBEM

O URBEM – Instituto de Urbanismo e de Estudos para a Metrópole – tem por missão estruturar, promover e investir em projetos de desenvolvimento urbano em São Paulo, em aliança e parcerias com empresas e o governo nas esferas Federal, Estadual e Municipal.

O URBEM foi estabelecido como instituição do terceiro setor, com o objetivo de possibilitar que ideias, conhecimento, recursos humanos e materiais possam ser canalizados para ações de interesse público, especialmente em projetos de desenvolvimento urbano da metrópole de São Paulo.

O URBEM quer oferecer soluções urbanas, transformando espaços e melhorando a qualidade de vida, e assim contribuir para a construção de uma São Paulo melhor, com mais espaços públicos, mais segurança, menos trânsito e mais zonas mistas. Para tanto, busca atuar em uma gama extensa de projetos, que vai desde intervenções limitadas a propriedades e ao seu entorno imediato no bairro até esforços no domínio da infraestrutura com impacto na cidade enquanto metrópole global.

Em uma metrópole em que cada vez mais a urbanização é produzida de forma pulverizada e pelo capital privado, em espaços fragmentados pela competição imobiliária, o URBEM atua ativamente em busca de grandes áreas urbanas onde projetos de infraestrutura possam ser viabilizados em parceria com o poder público. O desenho de infraestrutura - de transporte, habitação ou lazer - constitui a última fronteira na qual autoridades públicas, agentes econômicos e comunidades locais poderão articular processos de urbanização de ampla escala. O URBEM apoia e catalisa esses processos e contribui para que projetos de infraestrutura urbana gerem mobilidade, conectividade e acessibilidade.

As proposições do URBEM favorecem a geração de bens coletivos urbanos, a partir de sua expertise e empreendedorismo e pelo permanente diálogo com agentes da esfera pública, privada e social, visando promover a convergência de seus respectivos interesses. O Instituto parte do pressuposto de que o futuro da metrópole, para ser orgânico, funcional, não-excludente, gerador de boa arquitetura e belas paisagens urbanas, só poderá ser engendrado com a integração de forças de governo, de mercado e da cidadania.

Fls. 894
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização especifica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

2. MOTIVAÇÃO DA PROPOSTA

fls. 895
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

2.1
MOTIVAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO PROJETO

[texto a ser adaptado com base nos comentário recebidos, refletindo a compartimentação do Arco Pinheiros, Programa de Interesse Publico robusto pautado em habitação e assistência social, possibilidade de antecipação de recursos de outorga viabilizando solução de curto-médio prazo para antigos problemas da região, entre outros]

Fl. 896
PA 2016 0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

2.2
O PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO E O PERÍMETRO EXPANDIDO NO CONTEXTO DO ARCO PINHEIROS

O Arco Pinheiros é um dos setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana, definida no PDE 2014 como um encadeamento de áreas centrais na organização da metrópole, as quais dependem de estudos específicos para ter seu planejamento urbano de longo prazo detalhado. O Arco Pinheiros, com mais de 14 milhões de metros quadrados, apresenta-se como um setor particularmente compartimentado, com diversos recortes com fortes características próprias e claramente definidos por (i) geografia, (ii) usos especiais e (iii) eixos infraestruturais de grande porte, bem como pela presença específica das seguintes grandes glebas: (I) as duas áreas de ocupação industrial do Jaguaré, separadas pelo morro conhecido pelo mesmo nome do distrito, (II) a CEAGESP e a Cidade Universitária e (III) o Jardim Humaitá, esse último "ilhado" entre o canal do Rio Tietê e uma série de ramais ferroviários.

Os estudos do Arco Pinheiros deverão, portanto, ter como um dos seus principais programas a integração desses compartimentos, com a inevitável manutenção desses eixos referenciais, que deverão se constituir mais como elementos de organização e modulação da paisagem urbana e menos como barreiras dos tecidos urbano e socioeconômico. Por outro lado, esses estudos poderão ser faseados, com prioridade aos setores em iminente transformação significativa.

A presente proposta sugere o desenvolvimento de um **PIU** em um desses compartimentos, já em importante transformação, que pode ser identificado como **Vila Leopoldina – Villa Lobos,** onde se localizam os terrenos anteriormente referidos. Seu perímetro é espacialmente configurado por eixos referenciais dessa região da cidade: avenidas Queiroz Filho (continuação da Ponte e Avenida Jaguaré) a sudeste, Nações Unidas (Marginal Pinheiros) a sudoeste, Dr. Gastão Vidigal a nordeste e pela Rua Prof. Ariovaldo Silva - início da ZOE da CEAGESP - a noroeste. Cabe ressaltar, em primeiro lugar, que mesmo sendo esse recorte uma das áreas do Arco Pinheiros mais conectadas com os tecidos urbanos vizinhos, uma série de barreiras constituídas pelos eixos referenciais que o contornam deverão ter seus efeitos negativos diminuídos com o desenvolvimento urbano que agora se pretende começar a ordenar. Esse é particularmente o caso da forte segregação dessa área com o outro lado do Rio Pinheiros, gerada pela presença das pistas expressas das marginais e pelo próprio canal poluído do rio.

Esse perímetro, fortemente influenciado pela contiguidade com a Marginal Pinheiros, com os parques Cândido Portinari e Villa-Lobos e com a CEAGESP, encerra em si uma área com características homogêneas e com evidentes continuidades e apresenta assim a necessária autonomia para constituir-se como objeto de um PIU. Por outro lado, o perímetro revela a existência de importantes assimetrias socioeconômicas internas cujas condições urbanas locais atuais tendem a reforçar. Essas assimetrias deverão ser mitigadas e, desse modo, farão valer por si o princípio definido pelo PDE 2014 para a Macroárea de Estruturação Metropolitana de promover uma cidade espacialmente mais equilibrada e socialmente mais justa através da implementação de medidas compensatórias viabilizadas por recursos originados a partir do desenvolvimento imobiliário das suas áreas mais valorizadas.

A nordeste do perímetro encontra-se a Vila Hamburguesa, a primeira ocupação do distrito da Vila Leopoldina, inicialmente destinada à habitação popular, posteriormente ocupada também por indústrias de menor porte. Atualmente vem passando por um processo de verticalização, com a construção de condomínios residenciais de classe média, como boa parte da Vila Leopoldina, principalmente sua parte mais próxima do Alto da Lapa e da ferrovia; e pela substituição de parte do uso industrial por comércio e serviços de médio e grande porte, como distribuidoras de produtos diversos (sobretudo aqueles de algum modo vinculados às ofertas da CEAGESP, por exemplo os produtos de paisagismo e jardinagem), academias de ginástica, buffets, concessionárias de automóveis e hipermercados, esses últimos na Avenida Dr. Gastão Vidigal e os primeiros no miolo do bairro. Entretanto, parte considerável das antigas instalações industriais continua aguardando renovação, utilizadas para armazenagem e indústrias mais precárias.

A noroeste está a CEAGESP - Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo, principal centro de distribuição de produtos hortifrutigranjeiros, flores, carnes e peixes de São Paulo, que poderá em prazo ainda indeterminado sair para área mais afastada do centro da metrópole, possivelmente próxima ao rodoanel. Se e quando isso ocorrer, sua área deverá ser completamente reurbanizada, em termos similares aos que ora se cogita para o PIU proposto, que assim poderá servir de primeira fase de um futuro recorte de renovação urbana muito maior.

A sudoeste está o conjunto do Rio Pinheiros e respectivas pistas expressas marginais e, na outra margem, a parte do Jaguaré desenvolvida dos dois lados da ponte de mesmo nome, onde o bairro originalmente industrial, com urbanização similar à do perímetro proposto, de grandes quadras e lotes, ainda aguarda uma renovação urbana que também poderá se beneficiar da experiência que o desenvolvimento do PIU proposto poderá ensejar. No Plano Diretor Estratégico, toda essa área foi gravada como uma ZDE 2 (Zona de Desenvolvimento Econômico 2) visando aí desenvolver um polo tecnológico que aproveite as vantagens da proximidade com a Cidade Universitária.
Finalmente, a sudeste localizam-se os Parques Candido Portinari e Villa-Lobos, relativamente recentes na história da cidade e em boa medida responsáveis pelo atual impulso renovador que se verifica na região e que a tornam muito atraente para o uso misto com forte presença do uso residencial.

PMSP 6047
PA 2016-0.193.579-6

Clarificar os diferentes perímetros e escalas dos conteúdos analisados

ARCO PINHEIROS

- inserção do PIU no Arco
- principais eixos e referências urbanas
- compartimentos
- zoneamento
- restrições DECEA
- rede metro-ferroviária (existente e prevista)
- rede de ônibus (existente e prevista)
- rede ciclo-viária (existente e prevista)
- equipamentos e serviços sociais
- aglomerados subnormais
- demanda habitacional em aglomerados subnormais
- áreas de influência dos aglomerados subnormais
- ZEIS no Arco
- ZEIS indisponíveis no Arco
- ZEIS disponíveis no Arco
- contexto urbano das ZEIS do Arco
- capacidade das ZEIS do Arco

PERÍMETRO EXPANDIDO

- Sara Brasil
- Geoportal Memória Paulista
- Gegran
- Geosampa
- Google maps
- mobilidade
- densidade demográfica
- evolução demográfica (densidade populacional por setor censitário - 2000)
- evolução demográfica (densidade populacional por setor censitário - 2010)
- atividades de uso comercial e serviços
- equipamentos de saúde, educação, serviços sociais e serviços públicos
- equipamentos de serviços públicos de segurança
- equipamentos culturais, de lazer e áreas verdes
- aglomerados subnormais
- ZEIS no perímetro expandido
- ZEIS públicas e privadas no perímetro expandido
- Índice Paulista de Vulnerabilidade Social
- renda domiciliar mensal média
- distribuição espacial dos empregos
- características socio-econômicas por setor censitário (Residencial - 2010)
- indústrias criativas com potencial de geração de empregos e incremento da formação profissional
- conjuntos de escritórios
- zoneamento
- carta geológica e risco de inundação
- uso predominante do solo
- gabarito das edificações
- ruas muradas e arborização

PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

- apresentação do perímetro
- levantamento arbóreo
- infraestrutura de drenagem,água, esgoto
- organização fundiária - quadras fiscais

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Fl. 392
PA 2016 0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO



PIU_VILA LEOPOLDINA / VILA LOBOS

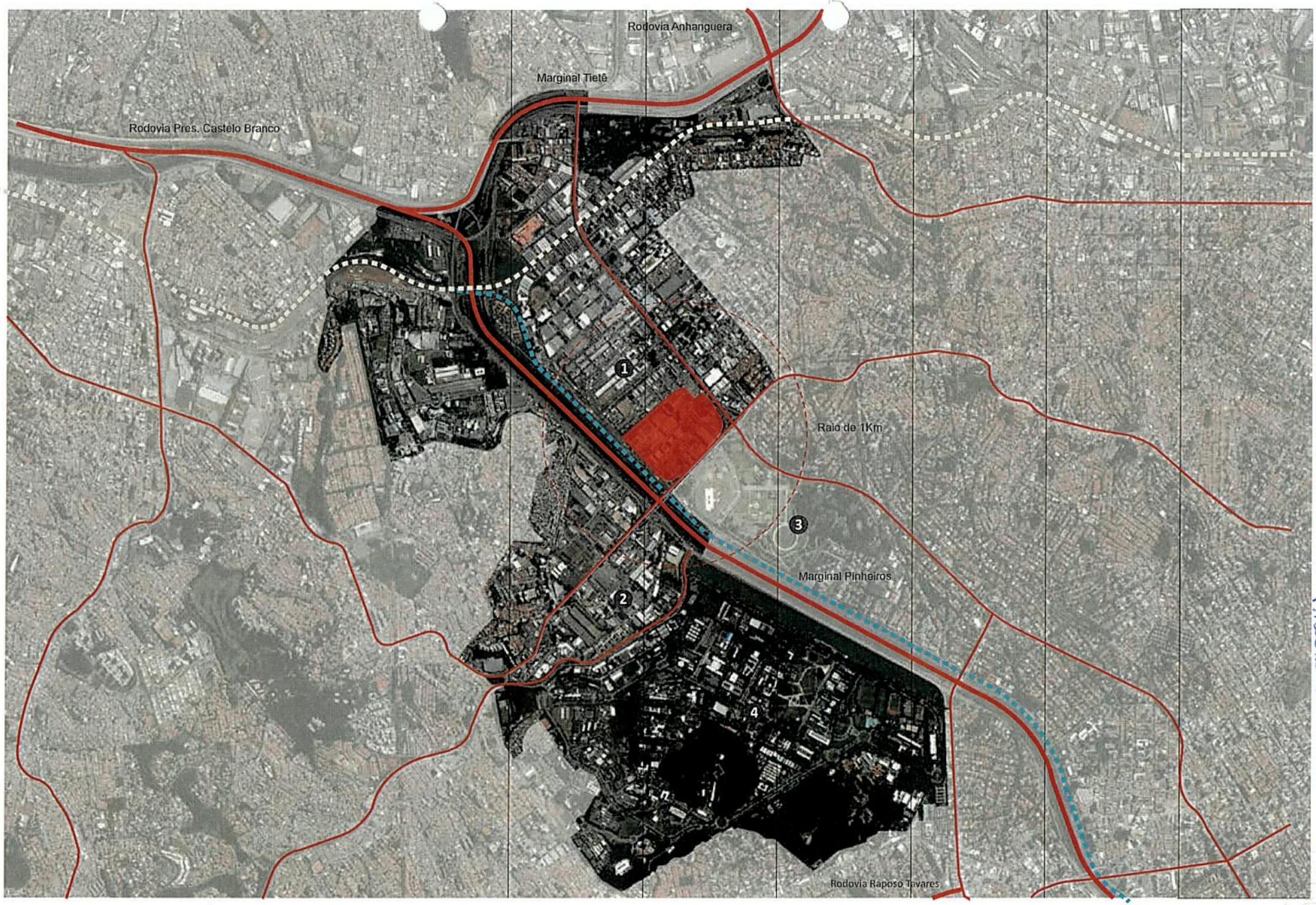
fls. 399
PA 2016.0.193.579-6

fls. 400
PA 2016.0.193.579.6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

INSERÇÃO DO PIU NO ARCO PINHEIROS

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



PRINCIPAIS EIXOS E REFERÊNCIAS URBANAS DO ARCO PINHEIROS

1 - CEAGESP
2 - ZDE 2 - Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (Parque tecnológico)
3 - Parques Cândido Portinari e Villa-Lobos
4 - Cidade Universitária

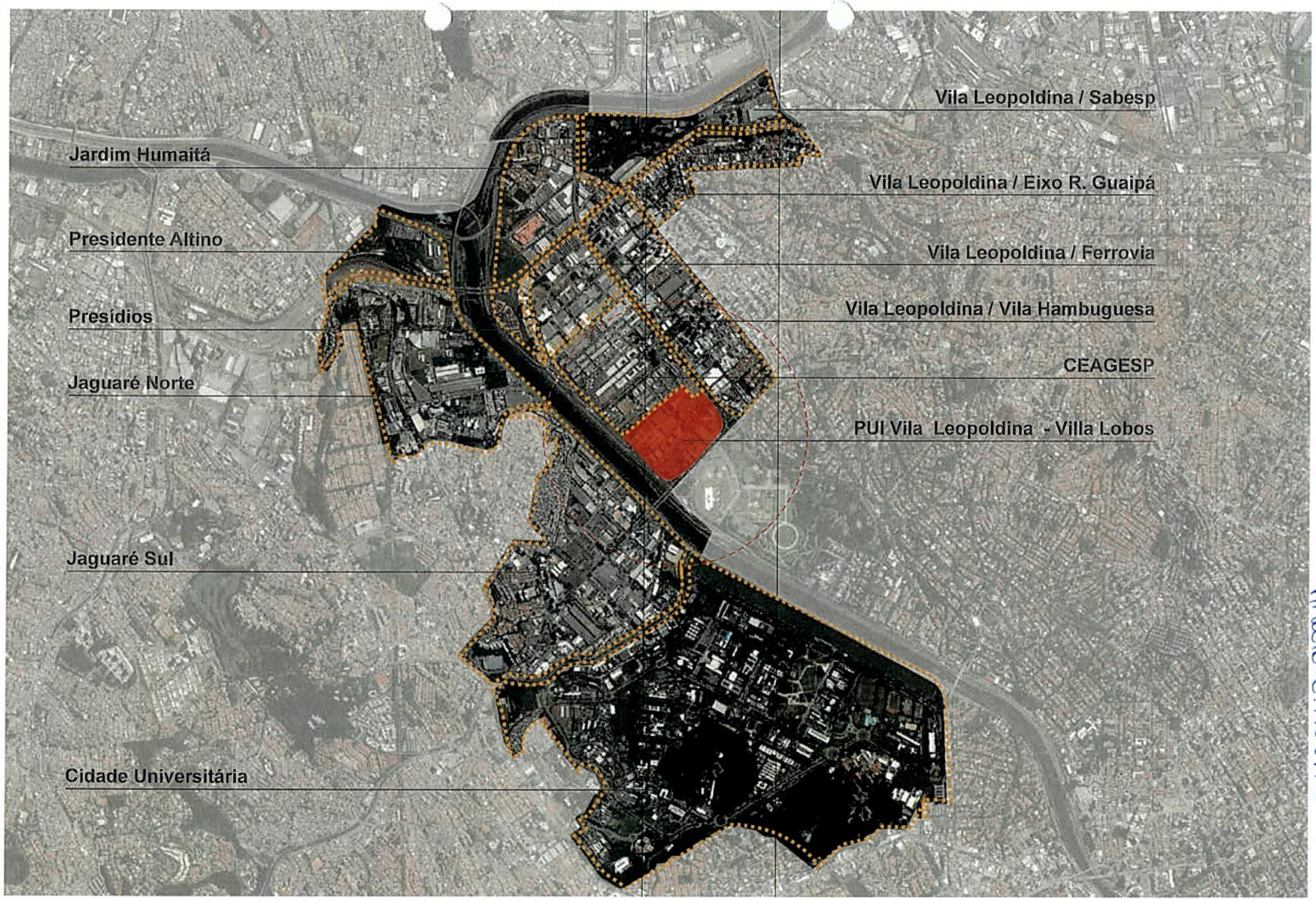
Rodovias e viário metropolitano
Viário estrutural
Trem metropolitano - Linha 8 Diamante
Trem metropolitano - Linha 9 Esmeralda

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLALOBOS

100 250 500

Fl. 101
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



ARCO PINHEIROS E SEUS COMPARTIMENTOS

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

P.I. 402
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

2.3
QUADRO NORMATIVO PARA O DESENVOLVIMENTO DO PIU

2.3.1. REGULAÇÃO ATUAL DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PDE 2014

No Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, o perímetro do PIU encontra-se na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, no subsetor Arco Pinheiros do Setor Orla Ferroviária e Fluvial.

De acordo com essa lei, os subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana deverão ter seu planejamento e regulação urbana detalhados por estudos específicos, como o PIU ora proposto, visando, entre outros objetivos, "transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas densidades construtiva e demográfica e implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana, atendendo a critérios de sustentabilidade e garantindo a proteção do patrimônio arquitetônico e cultural, em especial o ferroviário e o industrial."

(incluir)

Art. 134. Com o objetivo de promover transformações estruturais o Município deverá desenvolver Projetos de Intervenção Urbana para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação, preferencialmente localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, para maior aproveitamento da terra urbana e o consequente aumento nas densidades construtivas e demográficas, implantação de novas atividades econômicas e emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.
(...)
§ 2º Nas áreas contidas nos perímetros dos Projetos de Intervenção Urbana, o Executivo Municipal poderá promover, a pedido dos proprietários ou por iniciativa própria, o Reordenamento Urbanístico Integrado, que trata do processo de reorganização fundiária associado à implantação de projetos de reconhecido interesse público, no qual os registros imobiliários dos terrenos afetados poderão ser objeto de unificação para posterior reparcelamento, com a implantação do projeto urbanístico autorizador da medida, e este instrumento deverá ser regulamentado por lei específica que deverá conter no mínimo:
I - definição de percentual mínimo de adesão ao projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado referenciado preferencialmente no número de proprietários e de imóveis contidos no perímetro de intervenção;
II - definição do conteúdo mínimo do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado;
III - definição dos mecanismos de execução do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado, em especial as formas de financiamento;
IV - previsão de contrapartida a ser exigida de forma equitativa a todos os proprietários dos imóveis contidos no perímetro de intervenção;
V - previsão de mecanismos de participação, monitoramento e controle envolvendo obrigatoriamente a sociedade, os proprietários afetados e o Executivo Municipal;
VI - previsão de solução habitacional definitiva dentro do perímetro para a população de baixa renda que estiver inserida no perímetro do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado.

Art. 135. Para promover os objetivos estabelecidos no art. 134 fica a Prefeitura autorizada a constituir ou delegar instituição de fundo de investimento imobiliário, instituído nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, ou legislação que venha a sucedê-la, com as seguintes finalidades:
I - instalar a infraestrutura necessária à implantação dos planos urbanísticos e projetos de intervenção urbana;
II - viabilizar eventuais desapropriações;
III - viabilizar a utilização do Reordenamento Urbanístico Integrado;
IV - realizar incorporações imobiliárias;
V - implantar projetos de Habitação de Interesse Social e equipamentos sociais

Novo zoneamento

A Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, em complementação ao Plano Diretor estratégico, estabeleceu o seguinte zoneamento para a área do PIU:

No perímetro do PIU VLVL foram estabelecidas quatro zonas, até que os referidos estudos específicos proponham detalhadamente o uso e ocupação do solo da área, com mudanças nos coeficientes de aproveitamento e nos gabaritos máximos de altura das edificações:

ZEM – Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas altas. Seu coeficiente de aproveitamento máximo é de 2 e o gabarito máximo de altura das edificações é limitado a 28 m. O marco regulatório atual prevê, no entanto, que o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 e a dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura serão automaticamente alcançados no caso do não encaminhamento de projetos de lei decorrentes de estudos específicos tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo até 2018.

ZEMP - Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto, que tem as mesmas disposições da ZEM e que, no caso do não encaminhamento de projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, terá o coeficiente majorado para 4 e dispensa de aten-

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

dimento ao gabarito máximo de altura com a implantação do corredor de ônibus previsto na Avenida Dr. Gastão Vidigal.

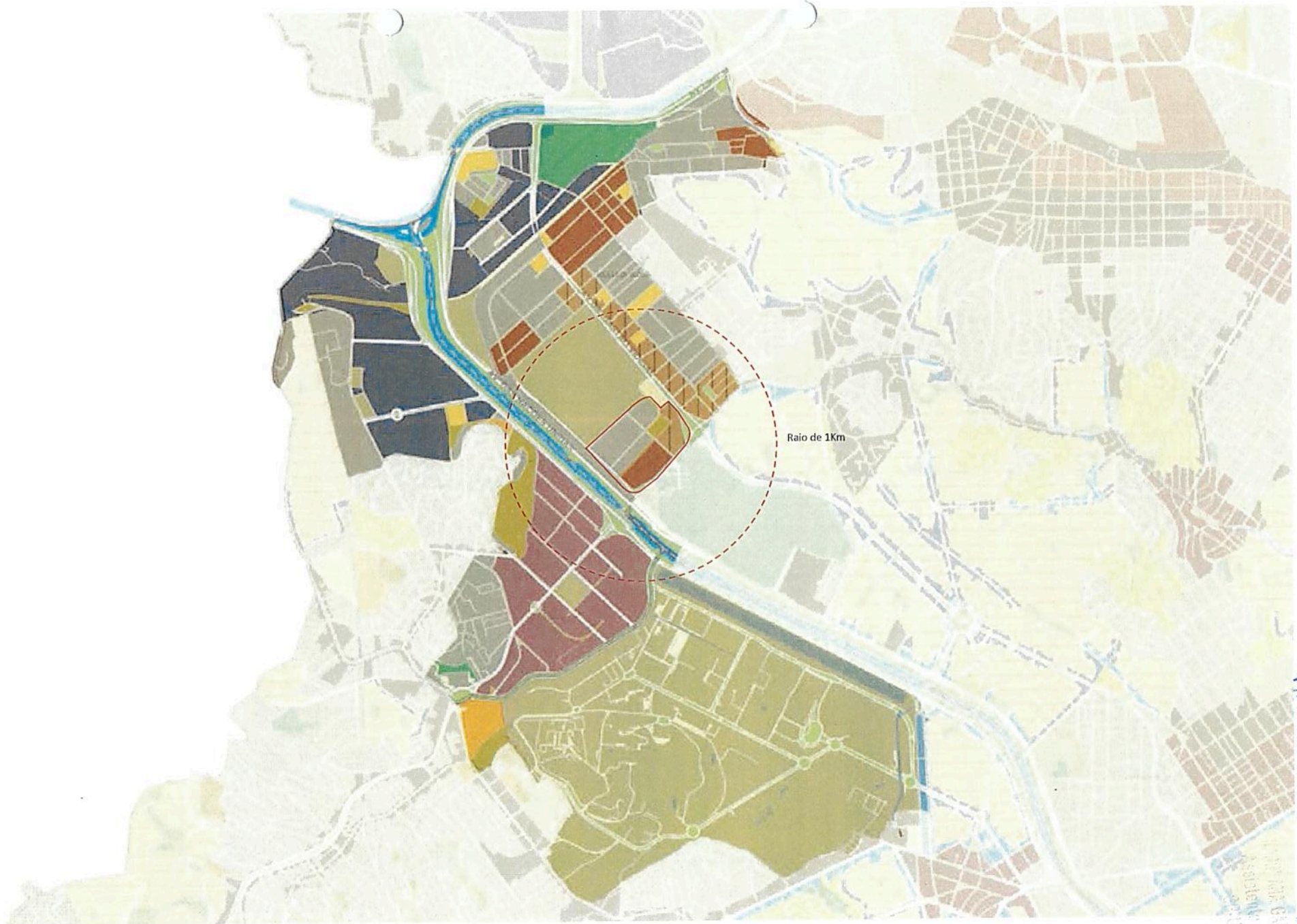
ZM – Zonas Mista, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com predominância do uso residencial e com densidades construtivas e demográficas médias e baixas. Seu coeficiente máximo de aproveitamento é de 2 e o gabarito máximo de altura das edificações é 28 m.
ZEIS1 – Zonas Especiais de Interesse Social 1 destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda. Seu coeficiente máximo de aproveitamento é de 2,5 e nas ZEIS1 não há gabarito máximo de altura das edificações. As ZEIS1 do perímetro correspondem às favelas da Linha e do Nove e ao conjunto habitacional Cingapura Madeirite.

Restrições do DECEA

As restrições do DECEA – Departamento de Controle do Espaço Aéreo na área do PIU correspondem à altitude da Superfície Horizontal Externa do Campo de Marte, definida por um plano horizontal localizado 150 m acima da elevação da pista desse, em semicírculos de 20 km de raio com centros nas cabeceiras, unidos por tangentes. A área está também dentro da projeção da Superfície Horizontal Externa de Congonhas, cuja pista tem elevação acima da elevação da pista do Campo de Marte.

Em função do distanciamento da área dos referidos aeródromos, as demais limitações não se aplicam. A área está fora das respectivas Superfícies Horizontal Interna, das Superfícies Cônicas e das rampas das Superfícies Limitadoras de decolagem e de aproximação desses aeródromos.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



ZONEAMENTO DO ARCO PINHEIROS

Fonte: GeoSampa

6.193.579-0 2016



RESTRIÇÕES DECEA

Fontes: Portaria 957 do Comando da Aeronáutica / Google Earth
Elaboração: Urbem

Superfície horizontal interna
Superfície cônica
Superfície de aproximação
Superfície de decolagem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLALOBOS

100 250 500

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fl. 407
PA 2016.0.193.579-6

3. DIAGNÓSTICO SÓCIO-TERRITORIAL

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.1
EVOLUÇÃO URBANA

A ocupação da região junto ao encontro do Rio Tietê e o Rio Grande, atual Rio Pinheiros, ganhou força em meados dos anos de 1930 com a consolidação dos loteamentos industriais da Vila Leopoldina e do bairro do Alto da Lapa pela Cia. City, desenhado ainda na década de 1920 (RODRIGUES, 2013). Com a construção do ramal ferroviário, no início do século XX, o governo da cidade de São Paulo incentivou a ocupação do seu entorno por bairros industriais (FRANCO, 2005), como pode-se notar nas regiões da Mooca, Água Branca e Vila Leopoldina. Deste modo, é possível identificar no tecido constituído por estas ocupações que, a primeira forma de construção residencial que acompanhou a urbanização industrial foi das Vilas Operárias. Lotes exíguos, construções lindeiras ao viário definindo a calha pública, fundos de lotes vazios, empreendidos, muitas vezes, pelos proprietários industriais ou pelos próprios trabalhadores. Estas características estão nos primeiros mapas da Vila Leopoldina, especialmente na cartografia do Sara Brasil de 1930 *26*.

O segundo movimento importante na região foram os loteamentos horizontais de classe A e B empreendidos pela Cia. City, primeiro na região da Lapa, depois no Alto de Pinheiros ocupados entre as décadas de 1930 a 1970, como é o caso do City Boaçava (ver foto Geoportal 1958).

A transferência da CEAGESP para a Vila Leopoldina, em 1969, acelerou a ocupação residencial da região, antes ligada apenas à moradia operária das indústrias instaladas junto à ferrovia. Os loteamentos da Cia. City no Alto da Lapa e no Boaçava se consolidaram nos primeiros anos da década de 70, fortalecendo a vocação de novo bairro residencial de classe média alta em baixa densidade, inaugurando outras relações de ocupação no território num movimento de diversificação de usos e classes sociais (ver mapa GEGRAN 1974).

A oferta de empregos formais e informais despertada pelo polo de distribuição de alimentos, a crescente migração para a cidade fomentada pelo momento histórico do milagre econômico nos anos 70 e a falta de habilidade administrativa do governo para prover moradia diante do aumento populacional fizeram crescer, também na região, os agrupamentos precários. No caso da Vila Leopoldina, as favelas se desenvolveram em interstícios das sobras dos lotes industriais, sobre trilhos, ruas de pouco movimento, ruas sem saída ou mesmo sobre as calçadas. As comunidades inseridas dentro do perímetro PIU VLVL se desenvolveram a quarenta anos sobre os trilhos de um ramal ferroviário da antiga Fábrica Madeirite (RODRIGUES, 2013), no caso da Favela da Linha, em 1973; e sobre o espaço público viário de pouco movimento no caso da Favela do Nove na rua Manuel Bandeira, em 1972. Esta população, em situação de vulnerabilidade até hoje, migrou para o bairro em busca de trabalho não qualificado ligado ao centro de distribuição de alimentos, a CEAGESP.

Nos anos 2000, o programa municipal de urbanização de favelas, PROVER, batizado de Cingapura, promoveu a construção de um conjunto de habitação nos padrões verticalizados da COHAB (planta H, 5 pavimentos, sem elevador e sem usos misto), para 400 famílias. O projeto demoliu a Favela do Nove praticamente inteira e abrigou, além de suas 250 famílias, outras demandas vindas da Favela do Jaguaré e de outros assentamentos precários da cidade que resultou em muitas fontes de conflito (ACAIA, 2008). O programa entretanto, não deu conta da urbanização do entorno e nestes últimos 14 anos a Favela do Nove voltou a crescer.

A situação fundiária do Conjunto Habitacional Madeirite, ainda em processo de regularização, causou outros problemas como a não transferência de propriedade, a inadimplência, a falta de manutenção predial e a ocupação dos espaços coletivos com novas construções irregulares e precárias.

Nesta primeira década do século XXI, outra grande mudança transformou novamente o bairro industrial. Conforme os levantamentos de densidade demográfica dos Censos 2000 e 2010, podemos verificar o impacto dos investimentos do mercado imobiliário em empreendimentos de alta renda, transformando grandes glebas industriais em condomínios fechados de alta densidade construtiva e verticalidade. O bairro, que possuía densidade baixa de população residente, hoje tem setores com densidade de 300hab/ha, seja de alta renda, como nos condomínios verticalizados, seja de baixa renda, como nas favelas da região (ver mapas de densidade nas páginas 40, 41 e 42). Observar o impacto deste aumento de densidade sobre os equipamentos e infraestruturas urbanas também pode apontar carências programáticas e vocações para a região.

O Bairro da Vila Leopoldina usufrui hoje de um conjunto de serviços públicos de educação e saúde implantado para atender a população dos bairros residenciais dos anos 70 e 80, City Lapa e Vila Hamburguesa. Neste sentido, se por um lado, há uma ociosidade do serviço no entorno imediato, pois a população de classe média alta em geral não utiliza os serviços públicos, por outro, há uma distância grande destes serviços das comunidades de baixa renda das favelas que estão junto à marginal. (ver mapa de serviços públicos na página 48) Na fala da população, podemos observar a comprovação desta identificação espacial: " Existe também, uma preocupação em relação ao que precisam ter próximo às suas casas pequenos comércios, tais como padaria, cabelereiro, farmácia, etc., além de melhoria nos equipamentos disponibilizados pelo poder público: UBS, creche, escola e hospital." (ACAIA, 2016).

PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, de 1 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



SARA BRASIL, 1930

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



Fls. 410
PA 2016-0.193.579-6

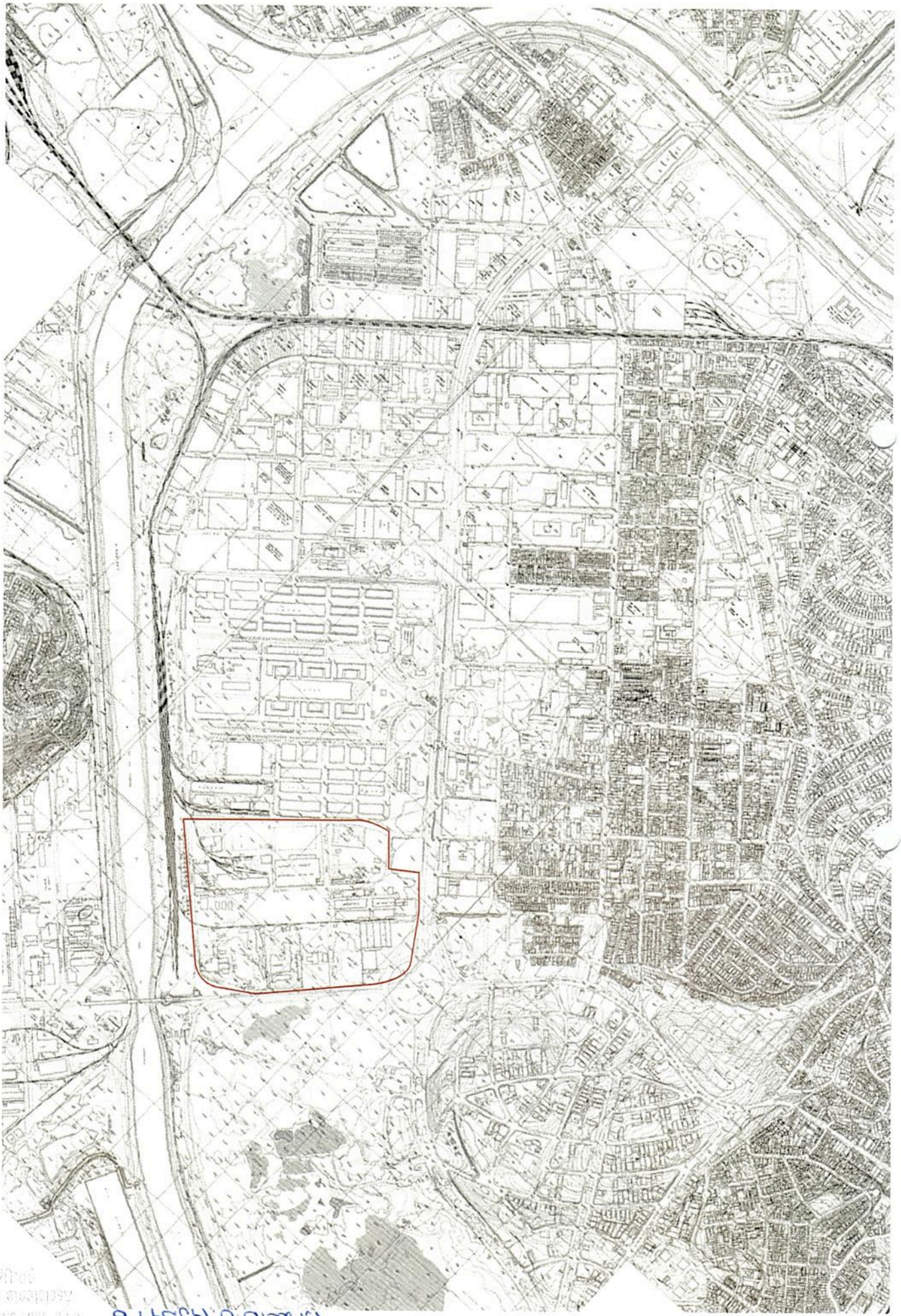
AEROFOTO GEOPORTAL MEMÓRIA PAULISTA, 1958

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização especifica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

GEGRAN, 1974



PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

AEROFOTO GEOSAMPA, 2004



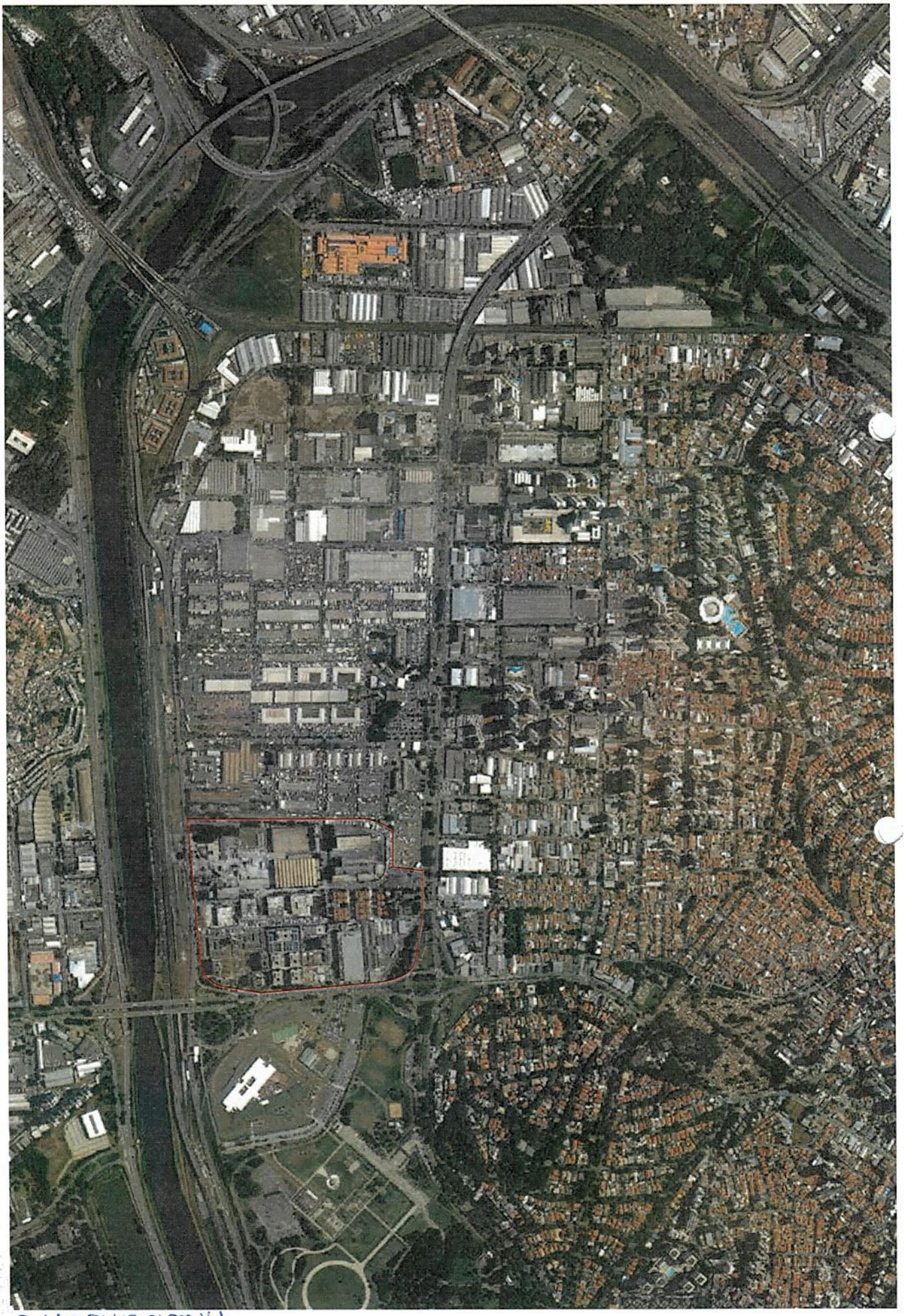
PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

fls. 412
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização especifica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

GOOGLE MAPS, 2016



PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

0 50 100 200

fls. 413
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.2
SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE

3.2.1. MOBILIDADE EXISTENTE E PLANEJADA

Atravessado longitudinalmente pelo canal do rio Pinheiros e as vias expressas nas suas marginais, o Arco Pinheiros é marcadamente dividido por esses eixos referenciais de alta capacidade que, apesar de sua significância para a estruturação da mobilidade metropolitana, conformam barreiras infraestruturais e ambientais de baixa qualidade urbana.

Os pontos de ligação do tecido urbano estão assim reduzidos a apenas uma ponte de tráfego misto viário/pedestre (ponte do Jaguaré a Sul), e a duas pontes viárias (Av. Emb. Macedo Soares e Av. Marginal Tietê). O limitado número de travessias do rio Pinheiros contribuem para a forte segregação urbana entre as suas margens, restringindo a fluidez da mobilidade não motorizada dentro do Arco Pinheiros.

O Arco Pinheiros é bem servido de mobilidade por transporte coletivo público de grande capacidade, particularmente na margem norte, onde duas estações da linha 9 Esmeralda da CPTM (Villa Lobos/Jaguaré e Ceasa) e duas estações da linha 8 Diamante (Imperatriz Leopoldina e Domingos de Moraes) compõem áreas de influência bastante significativas. Por outro lado, a ausência de transporte de alta capacidade na margem sul do Arco Pinheiros intensifica a segregação espacial previamente mencionada, gerando fortes assimetrias no acesso de grande parte da população ao sistema metropolitano de transporte público.

O PITU 2025 (Plano Integrado de Transportes Urbanos) prevê a implantação de três novas linhas metro-ferroviárias:
I) uma nova linha de Metrô conectando a região do Rio Pequeno à zona norte da cidade;
II) a extensão da Linha 2 – Verde do Metrô no sentido da Avenida Cero Corá, conectada a nova linha descrita acima;
III) nova linha de trem metropolitano expressa, paralela a linha 9 – Esmeralda da CPTM.

A região conta com número adequado de linhas de ônibus convencionais, concentradas, basicamente, nas avenidas Dr. Gastão Vidigal, Imperatriz Leopoldina e Queiroz Filho e no "compartimento" da Cidade Universitária. De acordo com o PlanMob/SP 2015 - Plano de Mobilidade do Município de São Paulo, deverá contar futuramente com dois corredores de ônibus:
I) Corredor Politécnica, que, saindo do extremo oeste da Rua Cerro Corá, será implantado ao longo da Avenida Queiroz Filho, da Ponte e da Avenida Jaguaré e da Avenida Escola Politécnica até a Rodovia Raposo Tavares, sobrepondo-se à faixa exclusiva de ônibus já existente;
II) Corredor Gastão Vidigal, que, saindo do extremo norte da Avenida Faria Lima , será implantado ao longo das avenidas Pedroso de Moraes, Fonseca Rodrigues, Dr. Gastão Vidigal (onde já existe faixa exclusiva de ônibus) e que, com nova ponte e novo viário, atingirá a Vila Jaguara, já na margem norte do Rio Tietê.

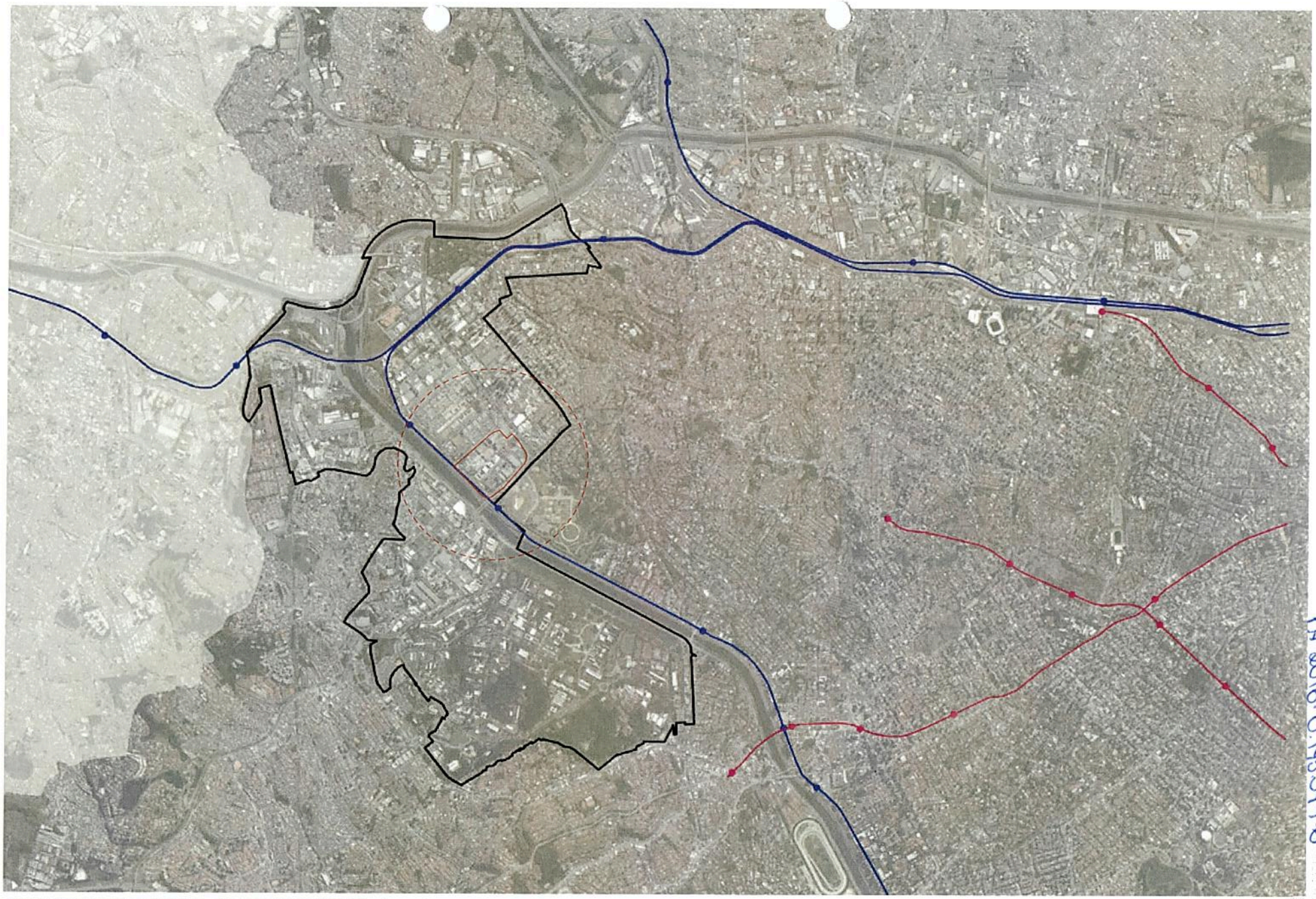
Não foi ainda desenvolvida uma rede abrangente de ciclovias no perímetro do Arco Pinheiros. A região conta com a recém implantada ciclovia da Avenida Dr. Gastão Vidigal que, derivando a Norte na Rua Morgenthaler, conecta a região central da Lapa à Avenida Brigadeiro Faria Lima, através da Avenida Professor Fonseca Rodrigues. A ciclovia de lazer do Rio Pinheiros não atende à área, pois é interrompida na altura da Estação Villa-Lobos – Jaguaré da Linha 9 Esmeralda CPTM. A região do Jaguaré, próximo à Cidade Universitária, conta com malha pouco mais desenvolvida de ciclovias.

No PlanMob é prevista ampliação dessa rede, com a implantação das seguintes ciclovias:
I) ao longo da Avenida Queiroz Filho, com construção de nova passarela de pedestres e ciclovíária junto a Ponte do Jaguaré (com possibilidade de aproveitamento da antiga Ponte do Jaguaré em desuso), da Avenida Jaguaré e da Avenida Escola Politécnica;
II) derivada da Avenida Dr. Gastão Vidigal, pela Rua Potsdam, em direção a Vila Hamburguesa e depois à Lapa;
III) ao longo da Marginal Pinheiros, em continuidade a ciclovia já existente (desde o ponto onde ela termina hoje, próximo à Estação da Villa Lobos – Jaguaré da CPTM) em direção à Marginal Tietê.

Apesar da relativa proximidade à Linha Amarela de Metrô no limite sul do Arco, esta modalidade de transporte tem um impacto limitado na estruturação da rede de transporte local, já que as ligações intermodais com a rede de ônibus priorizam o acesso por ônibus à Cidade Universitária, restringindo a continuidade da malha de transporte público para outras áreas do Arco Pinheiros.

No PlanMob não há previsão de incremento do sistema viário estrutural da região.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



REDE METRO-FERROVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente)

Fontes: GeoSampa / PITU 2025
Elaboração: Urbem

Estação metrô
Linha metrô existente
Estação CPTM
Linha CPTM existente

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLALOBOS

100 250 500

2016-0.193.579-6
SIMPA

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



REDE METRO-FERROVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista)

Fontes: GeoSampa / PITU 2025
Elaboração: Urbem

Estação Metrô existente
Linha Metrô existente
Linha CPTM existente
Estação CPTM existente
Estação Metrô prevista
Linha Metrô prevista
Linha CPTM prevista - Linha Expressa

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLALOBOS

100 250 500

fls. 446
PA 2016.0.193.579-6

C.9.417
PA 6016.0.193.5796

REDE DE ÔNIBUS NO ARCO PINHEIROS (existente)

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

Terminal existente | Linha existente | Falta exch. existente | Corredor existente

Fontes: GeoSampa / Plan Mobi
Elaboração: Ubem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente tratado por todos propostas. Este mapa encontra-se em construção com atualização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme data em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fl. 418
PA 2016.0.193579.6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente versão ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este mapa relativo em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193579-6, conforme lei de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

f.2.419
PA 2016.0.193579.6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente objeto de propostas. Este material está em consonância com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193579-6, concluída em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

AD. 420
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente substituído pelos propositores, este mapa integra em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concluída em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Plano Diretor da Cidade de São Paulo.

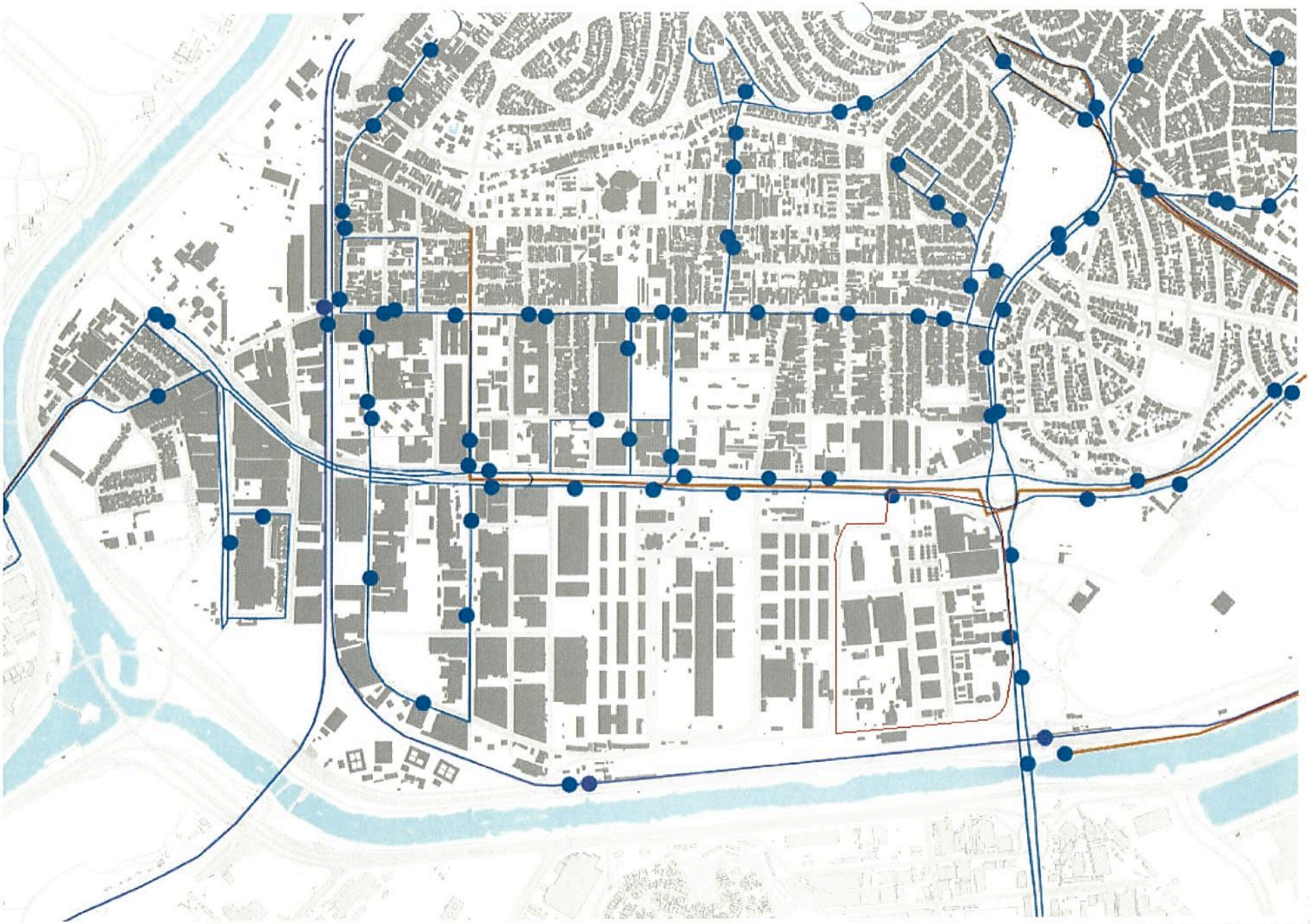
REDE CICLOVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista)

Ciclovia existente
Ciclovia prevista 2016
Ciclovia prevista 2020
Ciclovia prevista 2024
Ciclovia prevista 2030

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILA LOBOS

100 250 500

Fontes: GeoSampa / Plan Mobi
Elaboração: Udem



REDE INTERMODAL NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU

Fontes: GeoSampa / MDC / Pla Mobi
Elaboração: UDem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todos os seus conteúdos poderão ser oportunamente revistos pelos proponentes. Esta mesma ressalva se aplica em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016.0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a publicação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.3
CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS

3.3.1. EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA E DENSIDADE POPULACIONAL

Após acentuada queda da população e da densidade demográfica registrada entre os anos de 1980 a 2000 na subprefeitura da Lapa, onde se localiza o perímetro do PIU – período em que a área perdeu cerca de 50.000 habitantes – os últimos censos revelam a inversão dessa tendência, entre 2000 e 2010, com a chegada de algo como 35.000 novos habitantes, conforme indicado no gráfico a seguir:

Cabe destacar que, se a densidade demográfica urbana média da subprefeitura da Lapa indicada no gráfico é similar à média do município, na Vila Leopoldina e sobretudo no perímetro específico do PIU, essa é ainda bastante menor, pela baixa presença do uso residencial, que a partir de 2000 começou a crescer significativamente: a taxa de crescimento populacional Vila Leopoldina (3.9) foi particularmente intensa nos últimos anos, suplantando largamente a taxa de crescimento médio de toda a subprefeitura da Lapa (1.2).

A densidade demográfica é consideravelmente diversa entre os distritos da região e mesmo dentro desses. Por um lado, a progressiva verticalização do território vem provocando adensamentos localizados, particularmente nos distritos mais próximos à região central da cidade e mais valorizados, como Perdizes. Mas já na própria Vila Leopoldina são encontrados polos de adensamento, com a construção de grandes condomínios residenciais. De modo similar, assentamentos precários, mas não tão recentes, como as favelas e o Cingapura presentes no perímetro, também criam focos de adensamento.

Por outro lado, em vários recortes da região, nomeadamente na Vila Leopoldina, a existência de polos mono funcionais – como a CEAGESP e a Cidade Universitária – e de grandes lotes ainda com ocupação industrial reduz significativamente o adensamento urbano da região.

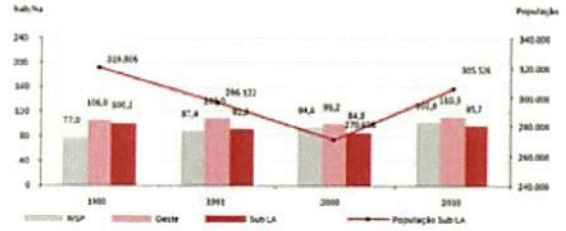
De acordo com o GeoSampa, a densidade média do Distrito da Vila Leopoldina é de 2,9 hab/ha, mais de trinta vezes menor do que a média da Subprefeitura da Lapa, de 95,7 hab/ha, e do município, de 102 hab/ha.

Assim, a subprefeitura da Lapa apresenta um processo de adensamento polarizado, variando entre (i) núcleos densamente ocupados e/ou verticalizados com usos residenciais de médio e alto-padrão; (ii) focos de densidade urbana com usos residenciais precários e informais; e (iii) áreas industriais subaproveitadas e mono funcionais; o que resulta em padrões de ocupação urbana descontínuos e desintegrados.

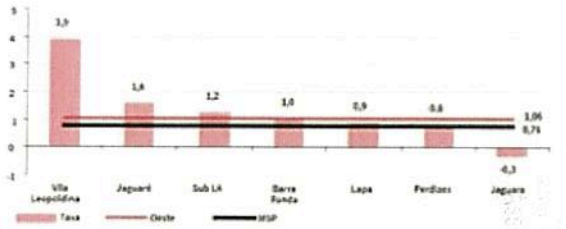
Nesse processo, a Vila Leopoldina e particularmente o perímetro do PIU deverão ser objeto de políticas urbanas que os façam ser significativamente adensados, para que seu potencial seja adequadamente aproveitado e para garantir uma maior continuidade das dinâmicas urbanas.

Comparando com a média etária do município, o território da Subprefeitura da Lapa apresenta uma incidência de idosos superior à média municipal, conformando na região um dos principais clusters de população idosa de São Paulo, especialmente no distrito da Lapa, que apresenta a maior taxa (21,6%).

Por outro lado, no perímetro proposto para o PIU, como em todo recorte desse território onde ocorrem assentamentos irregulares e/ou vulneráveis, em função das comunidades das favelas da Linha e do Nove e do Cingapura Madeirite há o oposto: uma maior incidência de crianças e jovens.



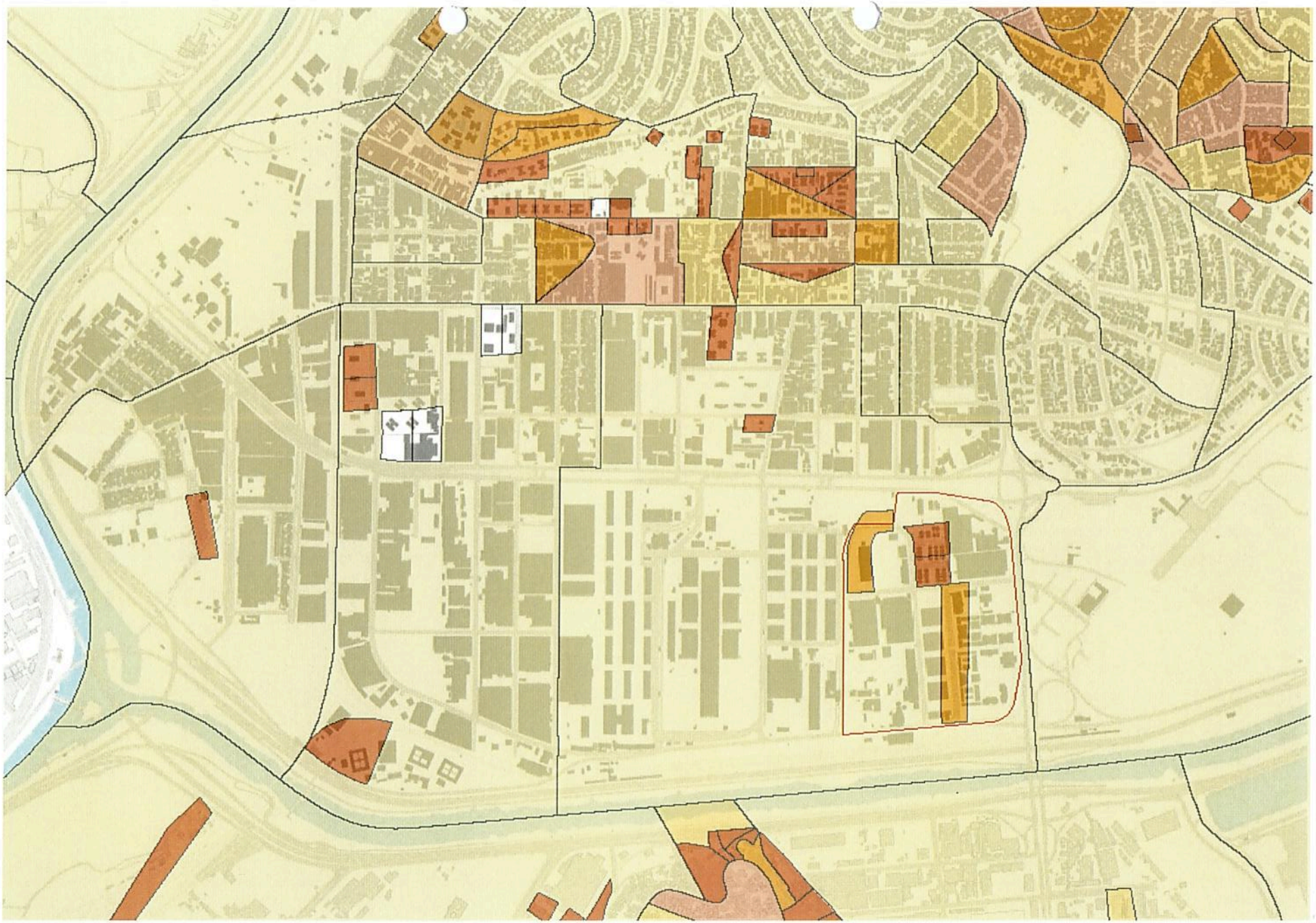
População total e densidade demográfica, 1980 a 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS



Taxa de crescimento populacional, 2000 a 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS

Fls. 482
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



DENSIDADE DEMOGRÁFICA

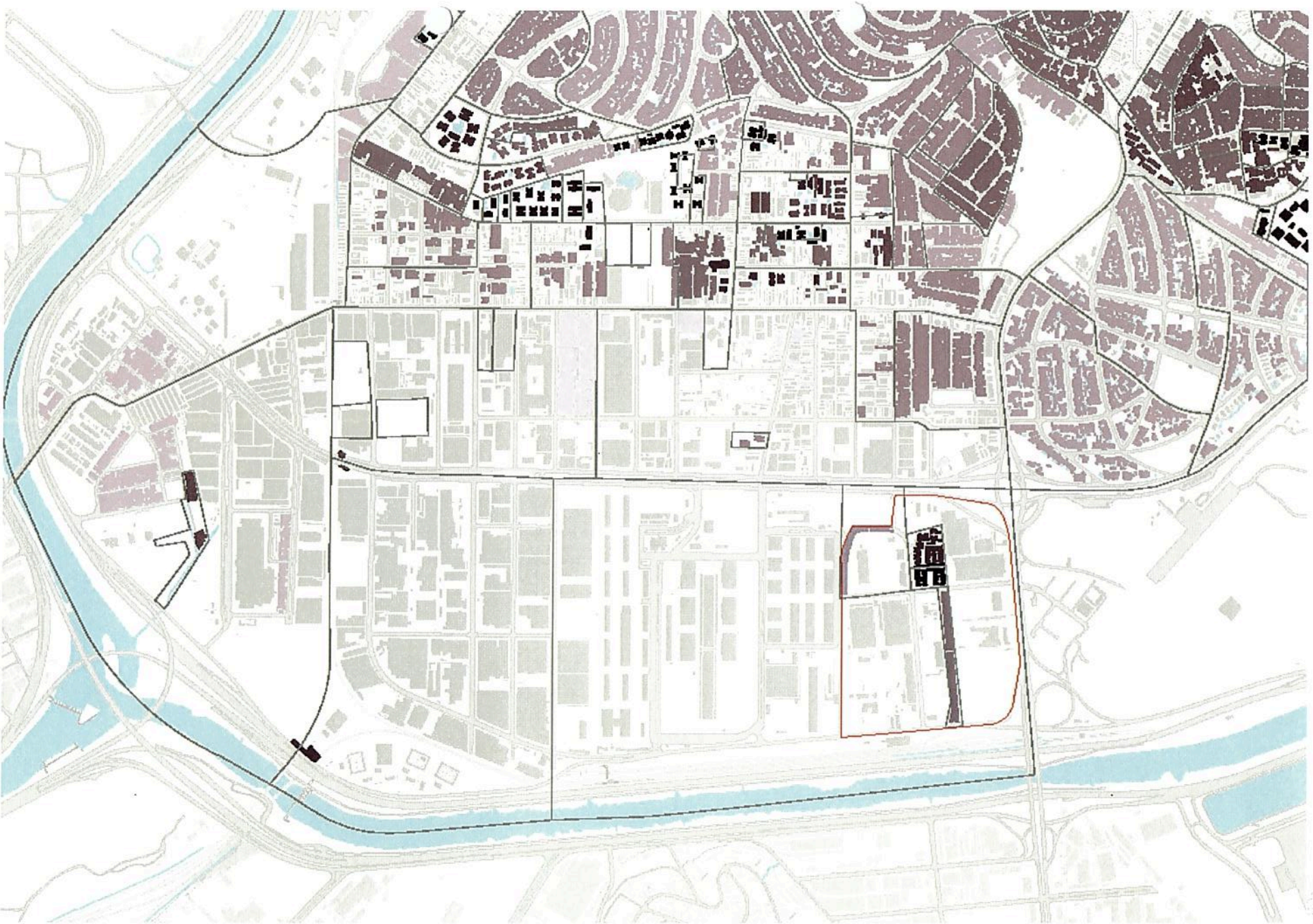
Fontes: GeoSampa / IBGE
Elaboração: Ubem

Até 92 hab/ha
De 92 a 146 hab/ha
De 146 a 207 hab/ha
De 207 a 351 hab/ha
De 351 a 30.346 hab/ha
perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

fls. 423
2016-0.193.579-6



Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser reportunamente revisto pelos proponentes. Esta matéria está em conformidade com a instrução específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA
DENSIDADE POPULACIONAL POR SETOR CENSITÁRIO (2000)
Fontes: GeoSampa / Google Earth / CENSO IBGE 2000
Elaboração: Ubem

Até 10 hab/ha
10 a 50 hab/ha
50 a 80 hab/ha
80 a 100 hab/ha
100 a 200 hab/ha
200 a 400 hab/ha
400 a 700 hab/ha
Acima de 700 hab/ha
perímetro PIU
perímetro entorno considerado

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

Ap. 1691
PA 2016-0.193.579-6



EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA
DENSIDADE POPULACIONAL POR SETOR CENSITÁRIO (2010)
Fontes: GeoSampa / Google Earth / CENSO IBGE 2010
Elaboração: Urbem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, sob a mesma data da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PR. 165
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.3.2. REDE DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E SERVIÇOS SOCIAIS NO ARCO PINHEIROS

Abastecimento

Comparando o Arco Pinheiros com os distritos que o envolvem, os serviços de abastecimento e distribuição de produtos hortículas, frutículas e granjeiros na região é bastante díspar. Por um lado, a presença da CEAGESP como grande equipamento logística alimentar representa um importante elo na cadeia de abastecimento de produtos frescos a uma escala supra-metropolitana.

Por outro lado, a potencial saída deste equipamento para uma área mais afastada do centro da metrópole poderá resultar num esvaziamento pronunciado da oferta de serviços de distribuição alimentar no perímetro do Arco Pinheiros.

Apesar da existência de um número reduzido de feiras livres, mercados e sacolões municipais no entorno do Arco Pinheiros, existe uma total ausência destes equipamentos dentro do seu perímetro.

A potencial saída da CEAGESP evidencia a necessidade de implementar estratégias que complementem a rede de equipamentos de abastecimento alimentar já existentes no resto da cidade. Desta forma, os estudos para o Arco Pinheiros devem ter em conta a ampliação da rede já implementada pela Coordenadoria de Segurança Alimentar e Nutricional do município, e que é atualmente composta por mais de 15 mercados, 17 sacolões e mais de 870 feiras livres.

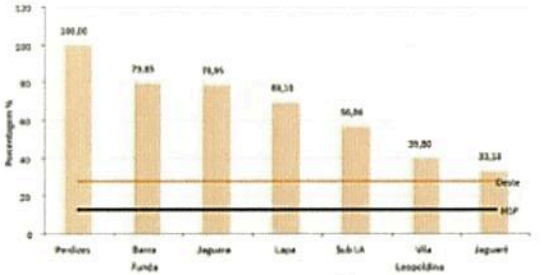
Assistência Social e Proteção à Mulher

Com a maior rede de serviços sócio-assistenciais da América, a cidade de São Paulo estrutura estes equipamentos em três escalas de complexidade: básica, média e alta. No Arco Pinheiros e suas imediações, todas estas escalas estão institucionalizadas através de serviços públicos diretos ou conveniados que buscam mitigar situações de risco e vulnerabilidade social no território.

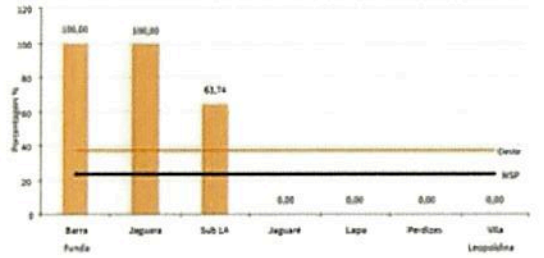
Ao nível de equipamentos de complexidade básica, foram identificados vários centros de prevenção de situações de risco: Instituto Rogacional Santo Aníbal, Sociedade Benfeitoria Jaguaré, Congregação Santa Cruz, Centro Social Coração de Maria, etc. A maioria destes centros no Arco Pinheiros e suas imediações são especializados no atendimento aos grupos mais vulneráveis (crianças e adolescentes) e têm como foco o desenvolvimento de potencialidades e fortalecimento de vínculos familiares e comunitários.

Ao nível de equipamentos sócio-assistenciais de complexidade média, os centros de referência são em menor número, sendo estes o Instituto Social Santa Luzia, a Associação Civil Gaudium et Spesages e o Instituto Social Santa Luzia, especializados em serviços de abordagem a pessoas em situação de rua e medidas socioeducativas em meio aberto.

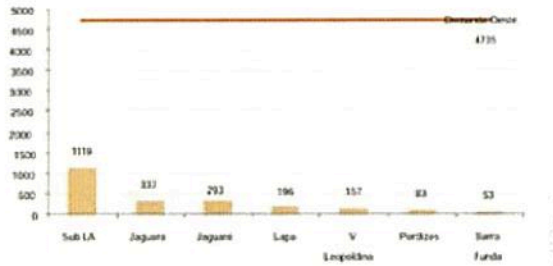
Os equipamentos sócio-assistenciais de complexidade alta são especializados no atendimento em situações de rompimento de vínculos, sendo ser-



Capacidade de atendimento da rede socioassistencial em relação à demanda do Cadastro Único Crianças e adolescentes 2014
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB



Capacidade de atendimento da rede socioassistencial em relação à demanda do Cadastro Único Idosos 2014
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB



Demanda cadastrada de creche 2014
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

- Acrescentar Instituto Rogacionista (Centro de Acolhida Zancone)

viços de acolhimento que funcionam 24h por dia como moradia para seus usuários tais como as Repúblicas para jovens da Associação Civil Gaudium e Spesages e o centro de acolhida de pessoas em situação de rua do Instituto Santo Aníbal.

O Arco Pinheiros conta ainda com uma única delegacia de Proteção à Mulher, lindeira à Cidade Universitária.

Apesar da presença de uma rede sócio-assistencial transversal a todos os níveis de prevenção e mitigação de riscos, o número de equipamentos existentes no Arco Pinheiros são marcadamente inferiores aos distritos envolventes. Novas intervenções urbanas neste território - sobretudo aquelas que ampliem significativamente a densidade populacional no perímetro - devem ampliar a oferta deste tipo de equipamentos sociais.

Segurança

O Arco Pinheiros é plenamente servido de equipamentos de segurança pública, contando com três bases da Polícia Militar no seu perímetro e mais seis bases nas suas imediações. Adicionalmente, o perímetro conta com três delegacias da Polícia Civil (incluindo a Academia de Polícia Civil do Estado de São Paulo) e uma delegacia da Guarda Civil Metropolitana).

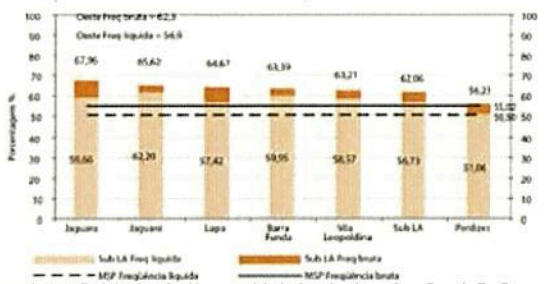
No perímetro existe ainda uma única Casa de Mediação. Também não existe nenhum quartel de Bombeiros no Arco Pinheiros.

Educação

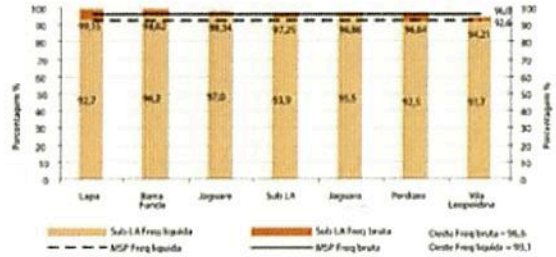
Comparando a oferta dos equipamentos e serviços educativos do Arco Pinheiros com a sua envolvente, esta é claramente deficitária. A rede pública de educação infantil conta apenas com 3 equipamentos a Norte do Rio Pinheiros e 4 a Sul do mesmo. Este déficit no ensino público é igualmente visível nos níveis fundamental e médio, com apenas 3 escolas em todo o perímetro.

A rede privada de ensino também é visivelmente deficitária dentro do Arco Pinheiros com apenas 3 equipamentos de ensino médio e fundamental. Destacam-se, no perímetro e nas imediações, o Sesi e o Senai, ambos com escala de influência supralocal.

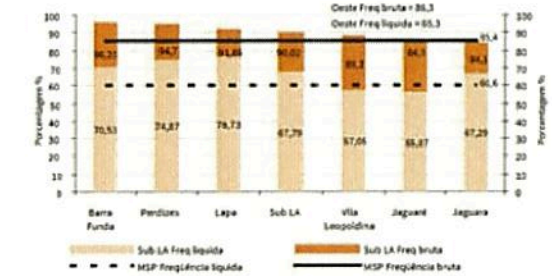
Se ao nível de ensino infantil, fundamental e médio o número de equipamentos educativos é deficitário, o ensino superior está amplamente representado no perímetro, seja pela Cidade Universitária/ USP - que ocupa mais de um terço da área total do Arco Pinheiros - seja pela presença de instituições privadas como a Universidade Mogi das Cruzes e a Universidade Paulista. A forte presença de equipamentos de educação superior revela uma importante característica urbana do Arco Pinheiros, com vocação já consolidada para usos específicos ligados ao ensino, pesquisa e tecnologia. Neste sentido, o Parque Tecnológico Jaguaré - grafado no PDE de 2014 - deve ser implementado nas imediações da Cidade Universitária, impulsionando novas dinâmicas urbanas no Arco Pinheiros.



Taxas de frequência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino - Pop. de 0 a 5 anos 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS



Taxas de frequência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino - Pop. de 6 a 14 anos 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS



Taxas de frequência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino - Pop. de 15 a 17 anos 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser reapontuamente alterado pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-5, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Saúde

Tal como no caso dos equipamentos educativos, o número de equipamentos de saúde no Arco Pinheiros é marcadamente deficitário, especialmente quando comparado à rede já consolidada no entorno do perímetro. À total ausência de serviços de Assistência Médica Ambulatorial, soma-se a falta de oferta de Unidades Básicas de Saúde, estas últimas reduzidas a apenas um único centro dentro da Cidade Universitária (Centro de Saúde Escola Samuel Pessoa).

Da mesma forma, a inexistência de uma única unidade de Pronto Socorro em todo o perímetro reforça a escassa oferta de serviços públicos de saúde, sendo os equipamentos emergenciais mais próximos o Pronto Socorro da Lapa, a Norte, e o Pronto Socorro Nova Jaguaré, a Sul.

Existem cinco hospitais no Arco Pinheiros, três dos quais privados (Hospital do Câncer Amaral Carvalho, AACD, e Hospital SBC), bem como dois hospitais públicos (Hospital Universitário e Hospital Vital Brasil) ambos dentro do perímetro da Cidade Universitária.

A ausência de um número expressivo de equipamentos de saúde no Arco Pinheiros deve ser abordada de forma integrada com a futura densificação do perímetro.

Cultura e Lazer

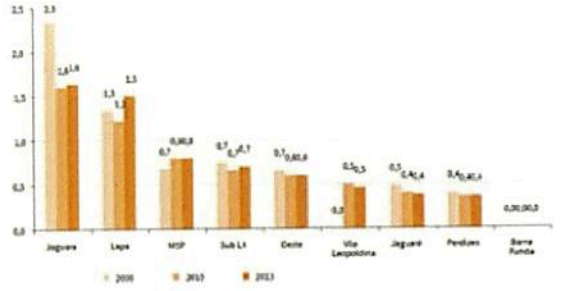
A oferta de equipamentos de cultura e lazer no Arco Pinheiros são escassas, com a exceção de um grande aglomerado destes equipamentos na Cidade Universitária, a Sul do perímetro.

No que concerna à Cultura, existem apenas quatro bibliotecas públicas no Arco Pinheiros - duas na Cidade Universitária, uma no CEU Jaguaré e uma no Parque Villa-Lobos - e, excetuando estas, não existem mais bibliotecas públicas num raio de cerca de 6 Km.

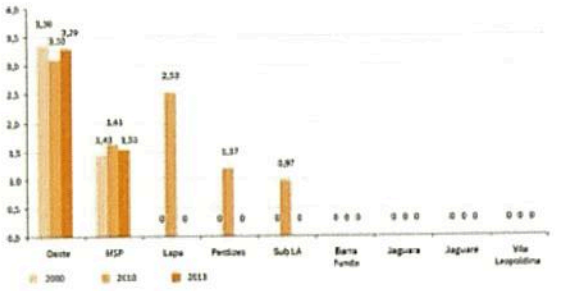
O mesmo desequilíbrio se verifica relativamente a espaços culturais, com apenas três destes equipamentos no perímetro: dois centros culturais na Cidade Universitária e Centro Cultural do SESI, na margem Norte do Arco.

É também na Cidade Universitária que se encontra a maior concentração de museus do município, excetuando a zona central da cidade. Com 14 destes equipamentos, o perímetro da Cidade Universitária revela uma excelente oferta cultural, diferentemente do resto do Arco Pinheiros, onde apenas mais dois museus existem, de natureza privada: Museu Particular do Relógio, na Vila Leopoldina, e Fundação Museu de Tecnologia de São Paulo, no Jaguaré.

À baixa densidade de equipamentos culturais no Arco Pinheiros acrescem também desequilíbrios no que toca a equipamentos de lazer e infraestrutura verde. Se por um lado, os Parques Cândido Portinari e Villa Lobos favorecem a mistura do uso residencial com os usos culturais e de lazer com larga esfera de influência sobre o Arco Pinheiros



Coeficiente de cobertura da atenção básica em saúde
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS



Coeficiente de Leitos SUS por mil habitantes
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS

fls. 488
PA 8016.0.193.579.6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, sob o amor da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

- estimulando o convívio social plural que atrai pessoas de procedências e rendas variadas - por outro lado, existe uma ausência destes equipamentos no perímetro. Excetuando os centros esportivos da Cidade Universitária e do CEU Jaguaré, não existem quaisquer outros destes equipamentos públicos no Arco Pinheiros. De fato, apesar de existirem nas imediações do perímetro vários clubes comunitários (Parque Continental, Eucaliptos, Jacena, Vila Jaguara e Continental Parque), municipais (Mini Balneário Esperidião Rosas) e privados (centro esportivo SESI), o Arco Pinheiros tem uma carência absoluta de equipamentos de esporte, sobretudo à escala de impacto local.

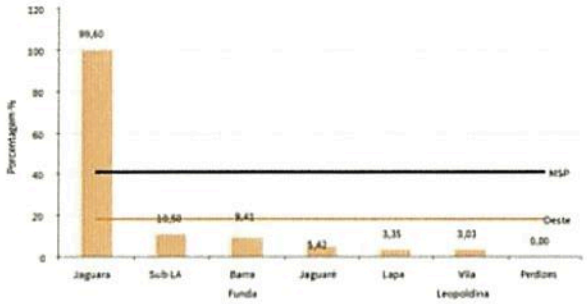
A infraestrutura verde da área é também muito pouco desenvolvida. Embora todo o perímetro apresente boa proximidade dos parques Cândido Portinari e Villa-Lobos, no arruamento, que já é rarefeito, quase não há arborização, assim como não são encontradas áreas verdes de escala local, como praças e jardins. No caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB, editado pela Prefeitura, a Vila Leopoldina é indicada como uma das áreas que, apesar de contarem com boa infraestrutura urbana, apresentam baixíssima presença de cobertura vegetal. Nesse sentido, o aumento da vegetação deve ser uma das prioridades da política de desenvolvimento urbano da área. Da mesma forma, também o distrito do Jaguaré é marcadamente desarborizado e com ausência de praças e jardins, pelo que a implementação de infraestrutura verde é de extrema importância para a qualificação ambiental do perímetro.

As únicas exceções à falta de áreas verdes no Arco Pinheiros são a Cidade Universitária - com mais de 7,4 milhões de metros quadrados e sua principal infraestrutura verde - e o Parque Ecológico Dr. Alfred Usteri - com apenas 13 mil metros quadrados.

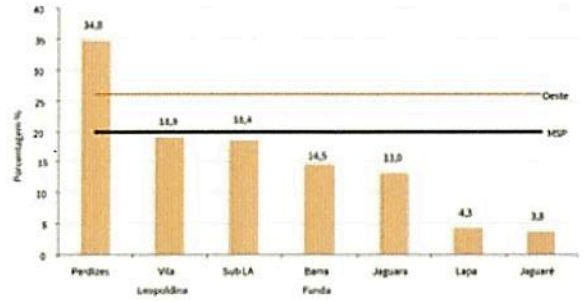
Serviços Públicos

A falta de vocação histórica para a ocupação do Arco Pinheiros com usos mistos - que combinem áreas residências com outras atividades urbanas - é também visível pela falta de serviços públicos essenciais na região. Tendo como base a classificação do site GeoSampa, o Arco Pinheiros apresenta uma carência quase total de equipamentos públicos, sendo plenamente deficitário em: Centros de Atendimento ao Trabalhador; Agências de Correios, Sabesp e Eletropaulo; Poupatempo e Receita Federal. Do mesmo modo, o perímetro também não tem nenhum Ecoponto, Centro de Triagem Mecanizada ou Cooperativa, serviços essenciais para a sustentabilidade urbana.

Com a exceção do Telecentro do CEU Jaguaré, o perímetro é também totalmente deficitário em serviços públicos em novas tecnologias e conectividade digital, não tendo nem um único ponto da rede municipal de WiFi ou dos modernos centros FabLab recentemente instalados pela prefeitura em várias regiões da cidade.



Proporção da população sem acesso próximo a equipamentos públicos de cultura 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB



Proporção da população sem acesso próximo a equipamentos públicos de esporte e lazer 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

SP Lapa
2016-0.193.579-6

Fl. 430
PA 2016.0.193579.6

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS NO ARCO PINHEIROS

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

Fontes: GeoSampa/Google Maps/Levantamentos in loco
Elaboração: Ubem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todos os seus conteúdos poderão se aprimorar e ser complementados com a realização de processo de participação do Plano Diretor da Cidade de São Paulo.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todo e qualquer conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conceituada em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.3.3. REDE DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E SERVIÇOS SOCIAIS NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU

A rede local de equipamentos sociais é bastante deficiente. Num raio caminhável (aproximadamente 600 m) do centro do perímetro, muito pouco se encontra, cabendo destacar:

I) Instituto Acaia, do terceiro setor, com atuação socioeducativa extremamente relevante para as comunidades vulneráveis do perímetro (favelas do Nove, da Linha e Cingapura Madeirite), na Rua Dr. Avelino Chaves, próximo à Av. Imperatriz Leopoldina;

II) Centro de Convivência Madre Nazarena, um Centro para Crianças e Adolescentes da PMSP, administrado pelo Instituto Rogacionista Santo Aníbal, também do terceiro setor, com atuação em assistência social e educação de crianças e jovens em situação vulnerável, que atende, nessa unidade, 120 crianças e adolescentes, em dois turnos de quatro horas, com atividades de convivência, educativas, lúdicas, esportivas e de alimentação, na Rua Blumenau, próximo à Av. Imperatriz Leopoldina;

III) Centro de Acolhida Zancone, da PMSP, também administrado pelo Instituto Rogacionista Santo Aníbal, que recebe pessoas em situação de rua, provenientes de várias regiões da cidade, com capacidade para cerca de 100 moradores, além de instalações para usuários que queiram apenas lavar roupa, tomar banho ou almoçar, na Av. Imperatriz Leopoldina, em frente à Rua Aroaba;

IV) Paróquia Nossa Senhora de Lourdes, que paralelamente às atividades religiosas desenvolve atividades de assistência social, na esquina da Rua Brentano com a Rua Paulo Franco;

V) Mercado Livre da CEAGESP, em linha reta próximo, mas distante para a caminhada em função do controle de acesso, como alternativa a ausência de feiras livres;

VI) UBS – Unida Básica de Saúde Alto de Pinheiro / PSM – Pronto Socorro Municipal Prof. João Catarin Mezomo), na Avenida Queiroz Filho, mais distante, a pouco mais de 1 km de distância;

VII) CEI – Centro de Educação Infantil Vereador Renato Antonio Checchia, da PMSP, na Rua Blumenau;

VIII) EMEF – Escola Municipal de Ensino Fundamental Dilermando Dias dos Santos, mais distante, na Rua Paulo Franco, próxima ao Cemitério da Lapa; e

IX) delegacia de polícia civil do 91° Distrito Policial, localizada dentro do perímetro, na Avenida Dr. Gastão Vidigal, próximo ao Cingapura Madeirite, à qual está associado ao EPML Oeste, um Núcleo de Perícias Médico-Legais do IML – Instituto Médico Legal.

Não são encontrados nas imediações equipamentos sociais importantes como feiras livres e instalações culturais comunitárias, como uma biblioteca de bairro ou uma casa de cultura. O centro esportivo mais próximo é o CE Lapa / Edson Arantes do Nascimento, que está a mais de 2 km de distância em linha reta.

No entanto, no Parque Villa-Lobos, a menos de 1 km de distância, podem ser encontrados, entre outras atrações, campos e quadras esportivas a céu aberto, o orquidário Ruth Cardoso e a Biblioteca Parque Villa-Lobos, uma grande biblioteca pública de alcance metropolitano.

Educação

Apesar da oferta de cursos profissionalizantes, oferecidos sobretudo pelo SENAC, há dificuldades no acesso e permanência no que toca às populações mais vulneráveis existentes no perímetro do PIU, que se deve, principalmente em relação às exigências (de escolaridade, frequência, notas etc.) necessárias à matrícula e conclusão dos cursos. Faz-se necessário, nesse sentido, a proposição de novas ofertas profissionalizantes em formatos mais permeáveis e práticos que possam atender às necessidades e possibilidades também das populações mais vulneráveis.

Nota-se, ainda, que há poucas estratégias sistematizadas de pontes entre os cursos profissionalizantes e as cadeias produtivas locais – jardinagem, gastronomia, audiovisual, tecnologia da informação e comunicação, entre outras, o que poderia ser mais uma fator atrativo às ações profissionalizantes para a população, além de estabelecer uma relação mais próxima entre empresas locais e população residente no território.

Saúde

A principal problemática apontada pelos profissionais refere-se à localização dos serviços distantes do público-alvo que atendem, ocasionando dificuldades de acesso e, em alguns casos, impedindo-o, dado que que a distância a ser percorrida é muito alta para ser feita a pé.

Um exemplo é a Unidade Básica de Saúde que, localizada na City Lapa, fica distante da população residente no perímetro do PIU, assim como do Humaitá, públicos que mais utilizam o serviço. Outro exemplo é o Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas (CAPS AD) que, localizado na Rua Heitor Penteado, fica a 4 Km do perímetro do PIU.

Outro aspecto levantado pelo profissionais entrevistados é a não-acessibilidade de alguns equipamentos a cadeirantes, bem como a falta de espaço físico. O fato de equipamento terem sido "improvisados", sem o adequado planejamento arquitetônico, é relatado como o motivo deste problema. Nesse sentido, uma aspecto importante a ser considerado é a localização dos serviços e, se necessário, a relocação de alguns deles ou abertura de novas unidades.

Rubrica 181 PA 2016.0.193.579-6



ATIVIDADES DE USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Fontes: GeoSampa / Google Earth / Edital do Concurso Solidaire Global Award 2017 / Levantamentos in loco
Elaboração: Urbem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fl. 432
PA 2016.0.193.579-6

fl. 433
PA 2016.0.193579.6

Versão preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser corrigido e melhorado pelos proponentes. Este material está em consonância com a finalização específica do processo administrativo nº 2016-0.193579-6, colocada em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

EQUIPAMENTOS DE SAÚDE, EDUCAÇÃO, SERVIÇOS SOCIAIS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Fontes: GeoSampa / Google Earth / Edital do Concurso Sciadro Global Award 2017 / Levantamentos in loco
Elaboração: Ubem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILA LOBOS

0 10 50 100 200

- UBS
- pronto socorro
- hospital
- ensino superior privado
- ensino fundamental
- educação infantil
- ensino privado
- SESI
- SENAI
- ed. religiosa/ONGS
- assistência social
- igreja
- perímetro PIL

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente reutilizado pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-5, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



EQUIPAMENTOS DE SERVIÇOS PÚBLICOS DE SEGURANÇA

Fontes: GeoSampa / Google Earth / Edital do Concurso Schindler Global Award 2017 / Levantamentos in loco
Elaboração: Urbem

- polícia militar
- polícia civil
- GCM
- centro de detenção
- perímetro PIL

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

fls. 424

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todo o seu conteúdo poderá ser reformulado e/ou complementado pelos proponentes. Este material está em conformidade com a instrução específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



EQUIPAMENTOS CULTURAIS, DE LAZER E ÁREAS VERDES

Fontes: GeoSampa / Google Earth / Levantamentos in loco
Elaboração: Urbem

fls. 485
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.3.4. DEMANDA HABITACIONAL NO ARCO PINHEIROS

De acordo com as bases de dados GeoSampa e Habisp, da Prefeitura de São Paulo, existem 17 aglomerados subnormais no perímetro do Arco Pinheiros, totalizando 8.778 domicílios. Nestes aglomerados, 4.571 domicílios (52%) estão distribuídos por 3 núcleos de habitação popular, enquanto que 4.207 domicílios (48%) estão distribuídos por 14 favelas.

Com 98% de todas as unidades habitacionais em núcleos urbanizados no Arco Pinheiros, a Vila Nova Jaguaré é o maior desses aglomerados, com 4.500 unidades habitacionais em uma área de 160 mil m². Até recentemente uma das maiores favelas da cidade em área contínua, os investimentos públicos alocados ao longo da última década de urbanização deste assentamento produziram importantes resultados, seja na mitigação da precariedade urbana no distrito do Jaguaré, seja pela ampla redução da vulnerabilidade habitacional no Arco Pinheiros como um todo.

Não obstante, o perímetro é pontuado por um número considerável de favelas fragmentadas e com distintas escalas, níveis de consolidação, impactos urbano-ambientais e condições topográficas. Assim, no Arco Pinheiros, os assentamentos mais precários variam, nos seus extremos de escala, entre a favelas São Remo e a Ponte do Jaguaré: a primeira com 50 anos de existência em mais de 2.000 domicílios, ao passo que a segunda existe há apenas 7 anos e conta com apenas 9 imóveis.

Para além da variação de escala, estes assentamentos populares têm também diferenças significativas no que toca ao tipo de tecido urbano em que se inserem, sejam eles (i) contextos urbanos predominantemente residenciais e de baixo gabarito, como as favelas Humaitá, Jardim Haddad ou Barão de Antonina; (ii) contextos urbanos predominantemente residenciais e de médio gabarito, como as favelas Jardim Wilson ou do Areião; (iii) contextos urbanos verticalizados em terrenos industriais ou residenciais de grande porte, como as favelas do Nove, da Linha, Torres de Oliveira ou Beira da Linha.

Estes assentamentos diferem também no tipo de território em que se desenvolveram, variando entre ocupações (i) sobre viário público e/ou privado, tais como as favelas do Nove, da Linha, Beira da Linha, Torres de Oliveira e Areião; (ii) em propriedades privadas, ociosas ou subutilizadas, como a favela Humaitá; (iii) em propriedades municipais, como a favelas Diogo Pires; e (iv), sob infraestrutura viária, como a favela Ponte do Jaguaré. A combinação destas variantes limita acentuadamente a viabilidade de intervenções públicas no território e, tal como referenciado das bases de dados do Habisp em 2012, apenas 8 (57%) das 14 favelas do perímetro reuniam as condições necessárias para sua urbanização.

A intensa demanda por habitação de interesse social no Arco Pinheiros, aliada à fragmentação dos assentamentos informais, à diversidade dos contextos urbanos em que se inserem, e à necessidade de soluções urbanas específicas exige, portanto, estratégias territoriais que mitiguem a precariedade urbana do perímetro de forma integrada.

Considerando a importância do Arco Pinheiros como um território de estruturação metropolitana da cidade, o suprimento da demanda habitacional não deve ser apenas encarado de um ponto de vista quantitativo, mas também de um ponto de vista qualitativo. Neste sentido, intervenções urbanas de larga escala no perímetro devem não só contribuir para a redução do déficit de habitação de interesse social - estimada em 4207 unidades - mas também assegurar a integração de novos equipamentos sociais, tão necessários a uma integração plural para os diferentes grupos socioeconômicos presentes no território.

ZEIS no Arco Pinheiros e respectivas capacidades

No âmbito das estratégias municipais para a aplicação da função social da propriedade, a duplicação do número de ZEIS no PDE de 2014 pode ser considerada uma das mais significativas, permitindo um enorme aumento da oferta de terrenos para a habitação de interesse social, particularmente em áreas consolidadas da cidade e grandes terrenos nas áreas de vulnerabilidade social. No Arco Pinheiros existem 25 terrenos classificados sobre diferentes categorias ZEIS (1, 2, 3 e 5), sendo que apenas 15 deles se encontram aptos para serem urbanizados já que, presentemente, os outros 6 terrenos ZEIS já foram urbanizados, ou são lotes favelizados sobre eixos viários.

Para calcular a oferta potencial de habitações de interesse social nos limites do Arco Pinheiros, classificamos as ZEIS existentes no perímetro de acordo com 3 categorias, definidas a partir do contexto urbano em que as ZEIS se inserem. Do mesmo modo, atribuímos coeficientes de aproveitamento máximo a cada uma destas 3 categorias de ZEIS, harmonizando o seu potencial construtivo com o contexto urbano envolvente: (i) ZEIS inseridas no contexto urbano de tipo A, com tipologias edilícias de gabarito predominantemente baixo, estimamos um coeficiente de aproveitamento de 1.5; (ii) ZEIS inseridas no contexto urbano de tipo B, com tipologias edilícias de gabarito médio ou misto, atribuímos um coeficiente de aproveitamento de 2; (iii) ZEIS inseridas no contexto urbano de tipo C, com tipologias edilícias predominantemente verticalizadas, atribuímos um coeficiente de aproveitamento de 3.

Considerando uma atribuição porcentual máxima de HIS para cada uma destas 3 categorias de ZEIS - 80% de HIS em ZEIS 1, 2 e 3, e 40% de HIS em ZEIS 5 - podemos concluir que existe uma considerável margem para a total eliminação do déficit habitacional em favelas dentro do perímetro Arco Pinheiros. Tendo em vista a atual demanda oficial de 4.207 domicílios favelados no Arco Pinheiros, o potencial de construção de 15.106 novas unidades

fls. 126
PA 6060.193579.6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, sob a égide da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

de HIS nas ZEIS existentes no perímetro é marcadamente superior à demanda.

Observando a demanda de novas Habitações de Interesse Social ao nível individual de cada distrito do Arco Pinheiros, podemos também observar que o potencial de oferta é visivelmente superior á demanda.

Na Vila Leopoldina, a uma demanda de 753 novas unidades habitacionais corresponde um potencial de 4.680 unidades, enquanto que no Jaguaré, à demanda de 1.454 unidades corresponde um potencial de 7.985 novas habitações. Finalmente, no distrito do Jaguaré, o potencial de 2.441 novas unidades suplanta largamente as 2.000 habitações presentemente existentes em assentamentos favelados. Desta forma, é possível afirmar que a total eliminação de favelas no Arco Pinheiros pode ser realizada dentro dos limites do perímetro, respeitando assim os princípios estratégicos do PDE de 2014 que visam garantir o atendimento das necessidades habitacionais das populações mais vulneráveis sem a sua realocação para áreas distantes da sua origem.

3.3.5. DEMANDA HABITACIONAL NO PERÍMETRO DO PIU

Segundo Relatório de Urbanização do Instituto Acaia realizado em 2016, existem atualmente 412 famílias vivendo em barracos na favela da Linha e 349, na favela do Nove. Foram identificados, ainda, 15 moradias irregulares nas áreas coletivas do Conjunto Habitacional Madeirite.

Neste mesmo relatório, foram contabilizados 16 unidades de comércio na favela do Nove e 30 unidades de comércio na favela na Linha. Em vistoria posterior ao Conjunto Habitacional Madeirite, em março de 2017, foram quantificados aproximadamente 600 m² de áreas comerciais irregulares, seja nas áreas coletivas do conjunto ou sobre o logradouro público.

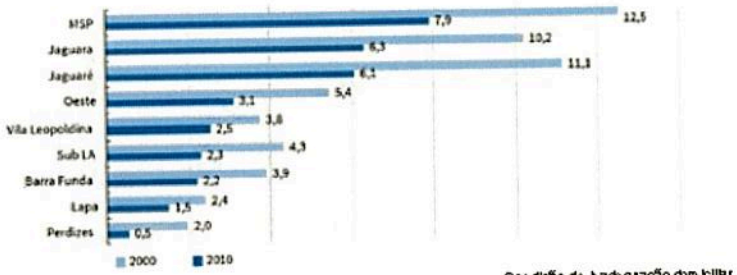
Dessa forma, a demanda habitacional do Perímetro do PUI VLVL poderia ser considerada para este estudo como sendo de 776 unidades habitacionais e 1.750 m² de área comercial (considerou-se que cada área comercial das favelas tem aproximadamente 25 m²).

ESTIMATIVAS DE POPULAÇÃO RESIDENTE EM AGLO. SUBNORM. (HABISP 2008)

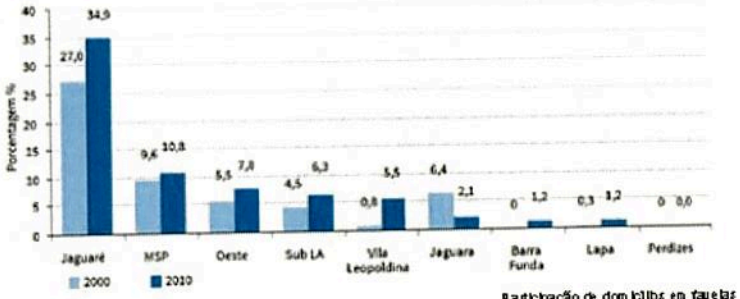
Favela da Linha - 250 famílias
Favela do Nove - 250 famílias
Total - 500 famílias

CONTAGEM DE POPULAÇÃO RESIDENTE EM FAVELAS (Acaia 2016)

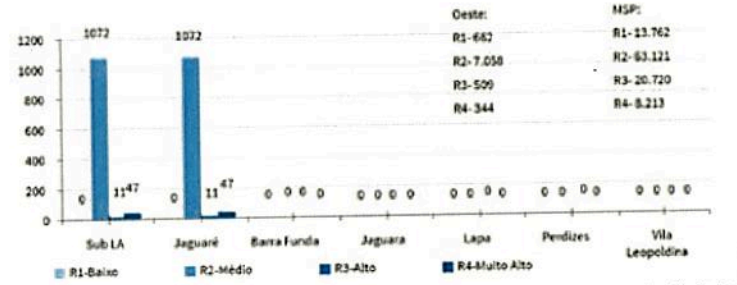
Favela da Linha - 412 famílias
Favela do Nove - 349 famílias
Madeirit (moradias irregulares) - 15 famílias
Total - 776 famílias



Condição de inadequação domiciliar
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS



Participação de domicílios em favelas
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS



Moradores em situação de risco
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS

fls. 434
PA 2016.0.193.579-6

Fl. 438
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo pode ainda sofrer alterações. Este mapa encontra-se em construção e especifica o processo aqui tratado nº 2016-0.193.579-6, conforme Lei nº 16.402, de 7 de dezembro de 2016, que trata da publicação do Plano Diretor da Cidade de São Paulo.

AGLOMERADOS SUBNORMAIS NO ARCO PINHEIROS

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

Raio de 1Km

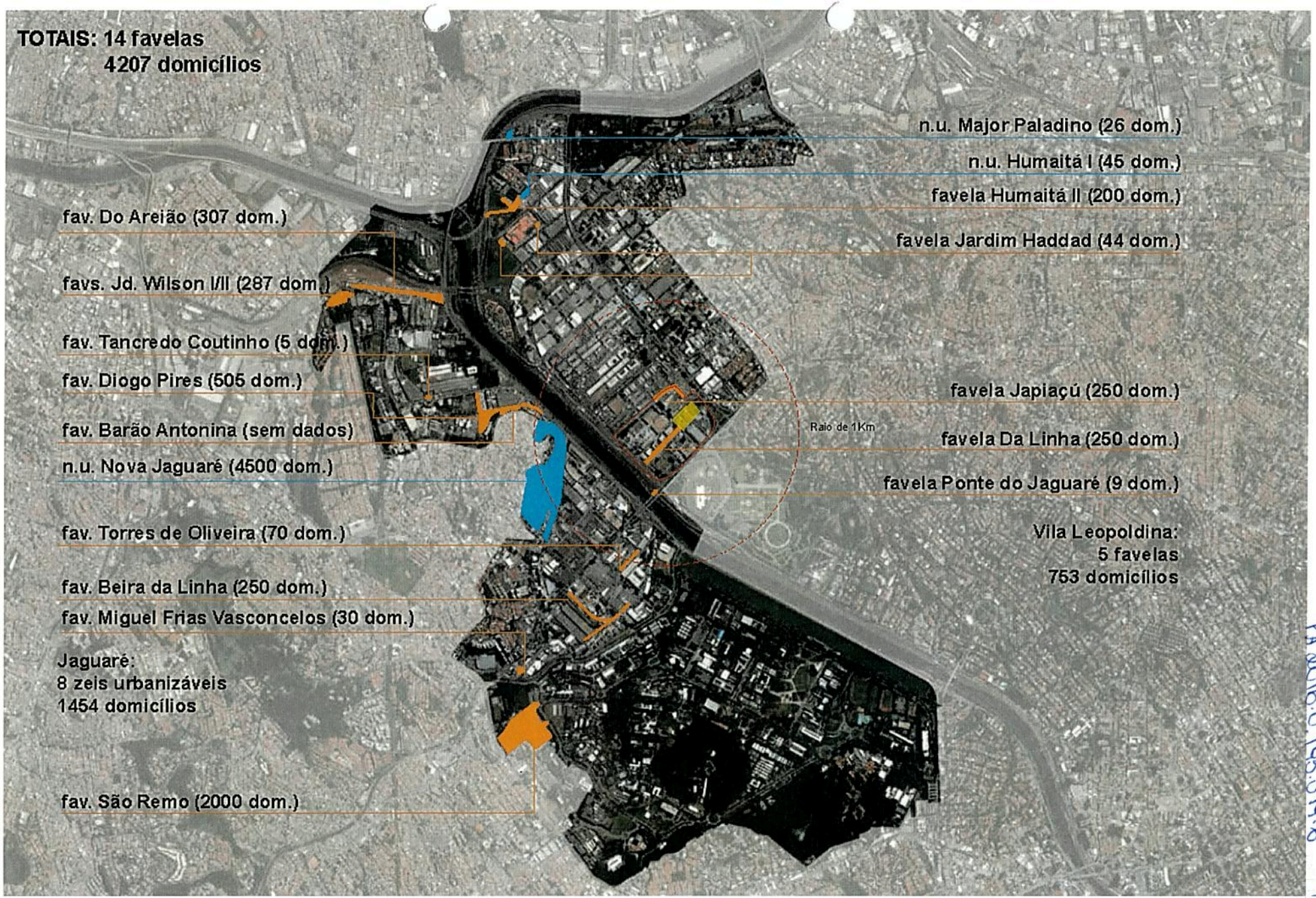
Núcleos habitacionais

Favelas

Conjunto Cingapura/Made in
(Não contabilizado nas bases de dados Habisp)

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500



DEMANDA HABITACIONAL EM AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS

Fontes: GeoSampa / Estimativas Habisp 2008 / Google Earth
Elaboração: Urbem

Núcleos habitacionais
Favelas
Conjunto Cingapura/Made in (não contabilizado nas bases de dados Habisp)

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente reavaliado pelos proponentes. Este material deverá ser contemplado com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, dentro do prazo da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Fl. 426
PROCESSO 6.0.193.579-6

f. 1.440
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em consonância com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, colocada em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

ÁREA DE INFLUÊNCIA DOS AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Udem

Raio de 1 KM

Núcleos habitacionais
Área de influência setorizada
Favelas
Área de influência combinada

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

0 100 250 500

D. 441
PA 2016.0.193579.6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente legislação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente objeto de propostas. Este material está em consonância com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193579-6, concluído em 7 de dezembro de 2016, junto à Comissão de Política Urbana da Câmara Municipal de São Paulo.

ZEIS DO ARCO PINHEIROS (PDE 2014)

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Ubem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

ZEIS - 1
ZEIS - 2
ZEIS - 3
ZEIS - 5

Raio de 1 km



ZEIS INDISPONÍVEIS NO ARCO PINHEIROS

ZEIS - 1 (indisponíveis) | ZEIS - 1 | ZEIS - 2 | ZEIS - 3 | ZEIS - 5

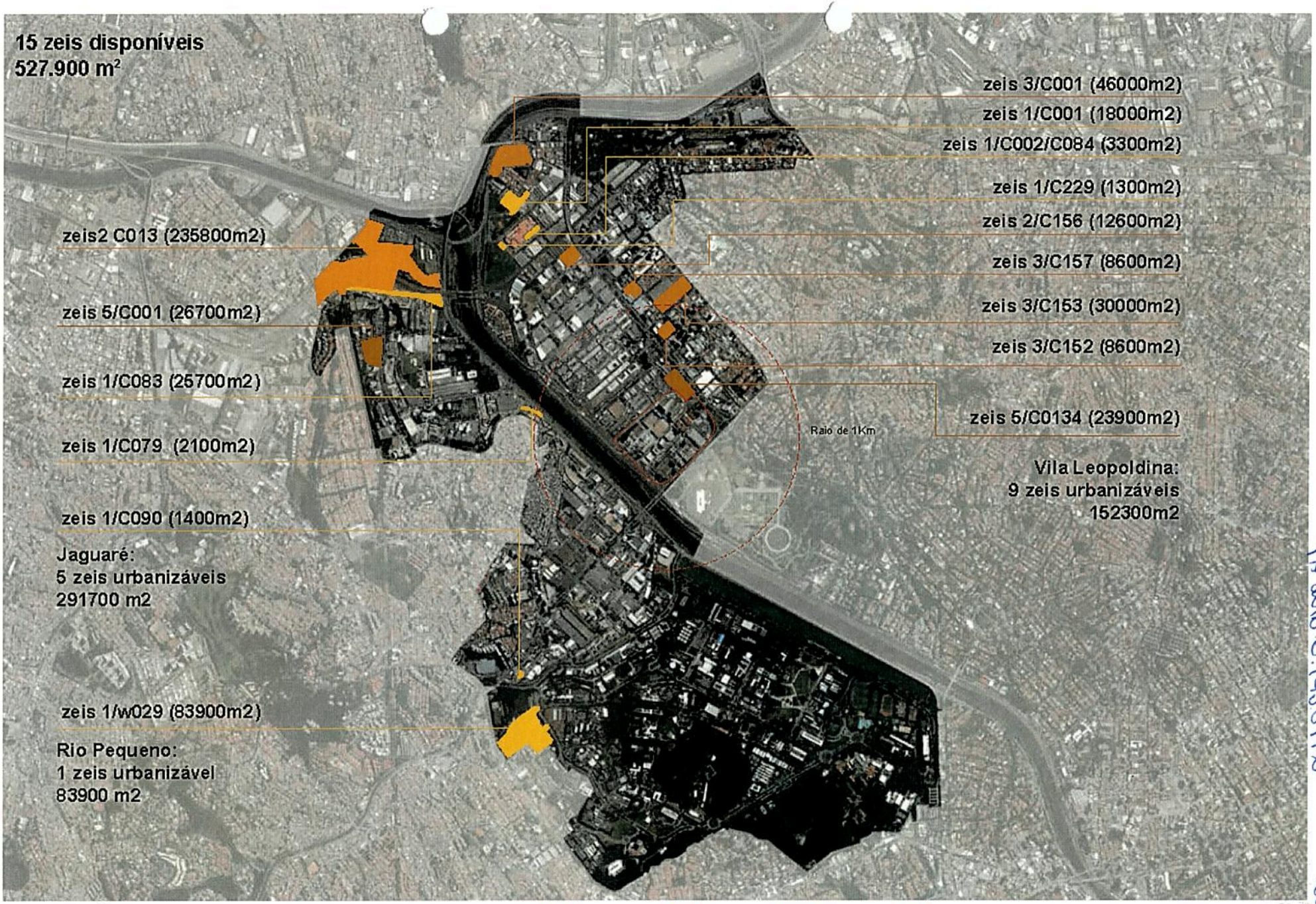
PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tratativa nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Fls. 1142
PA 2016.0.193.579-6



ZEIS DISPONÍVEIS NO ARCO PINHEIROS

ZEIS - 1 ZEIS - 2 ZEIS - 3 ZEIS - 5

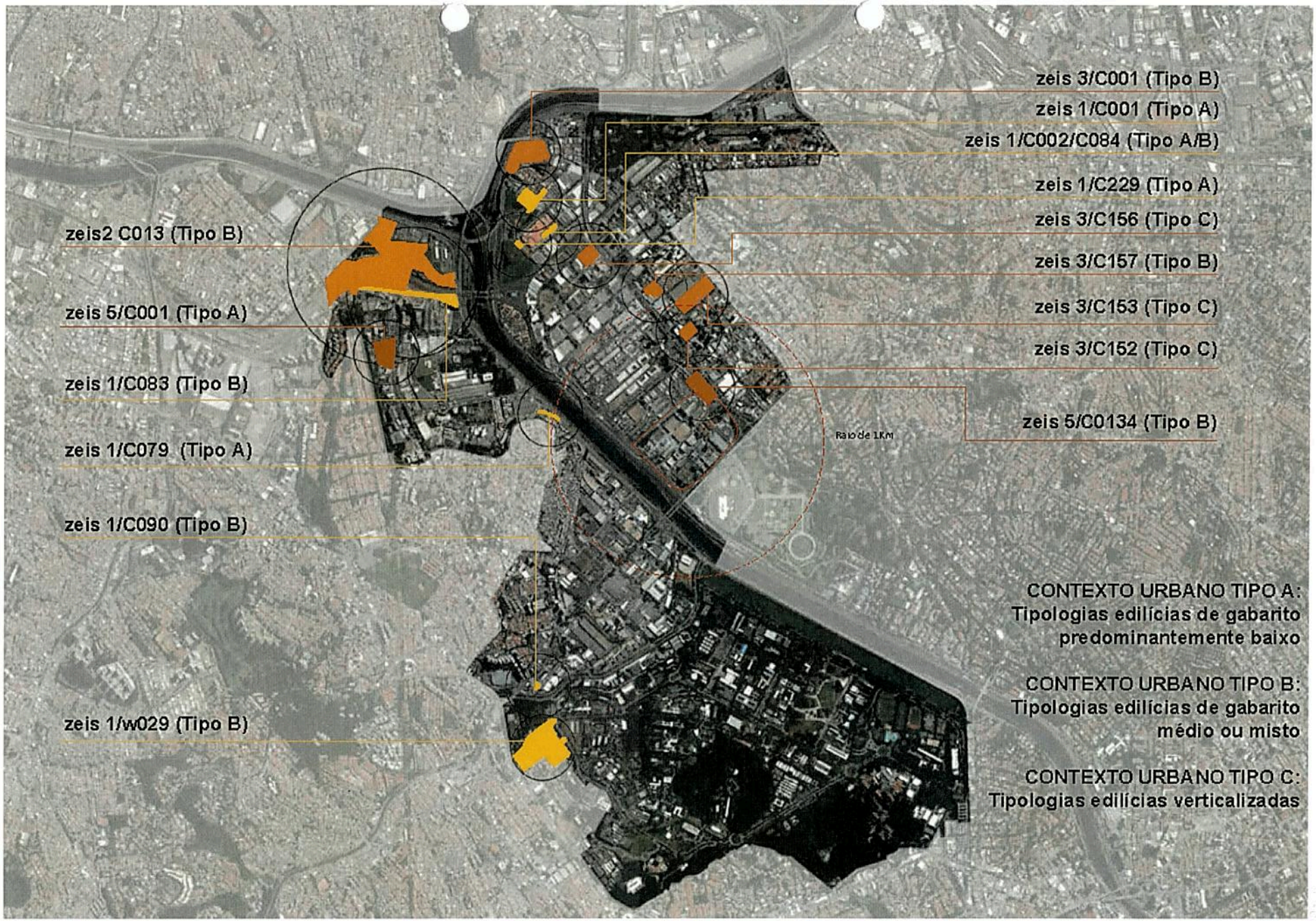
PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todos os seus conteúdos poderão ser oportunamente revistos pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concluída em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PA 2016.0.193.579-6



CONTEXTO URBANO DAS ZEIS DO ARCO PINHEIROS

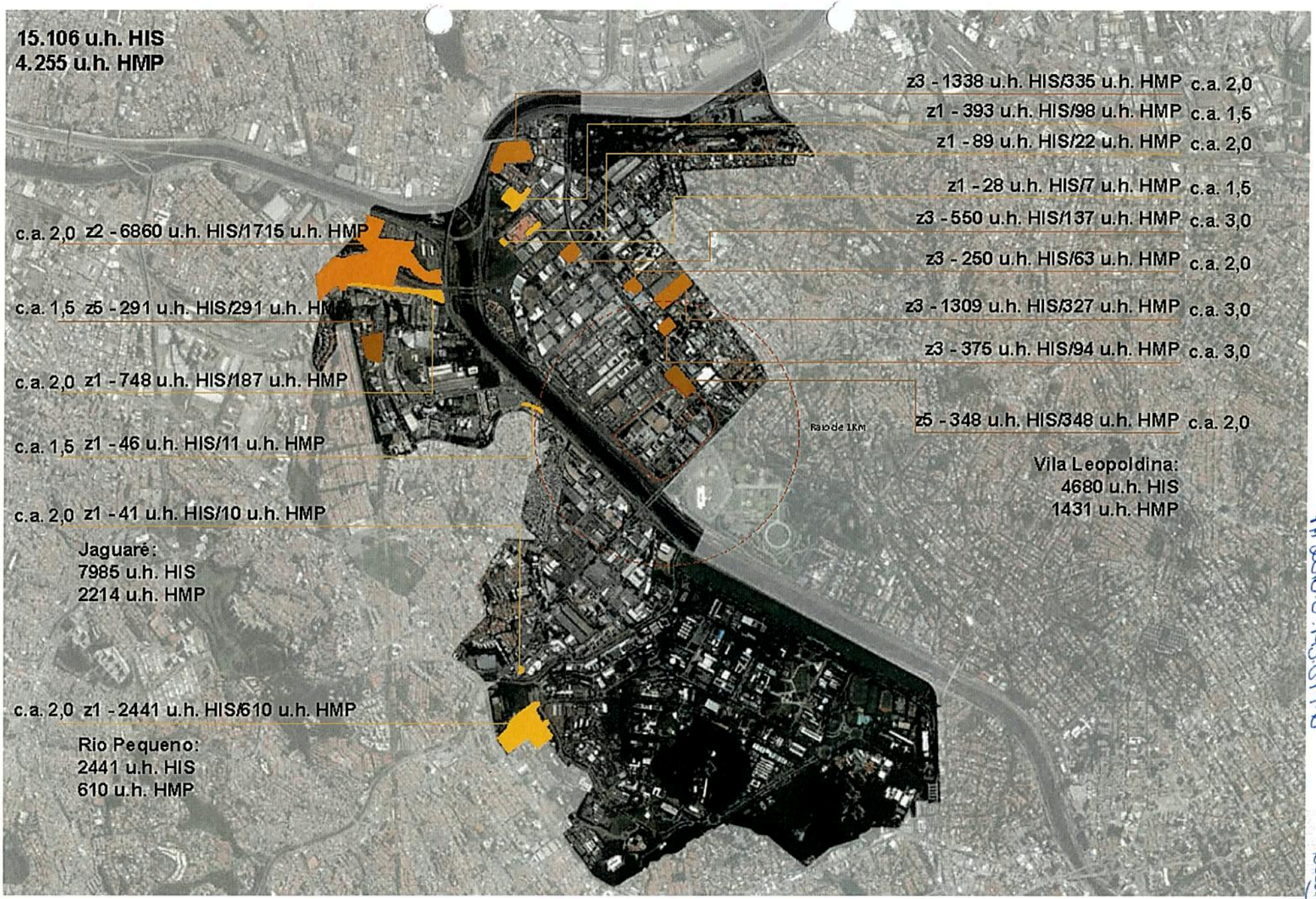
ZEIS - 1 ZEIS - 2 ZEIS - 3 ZEIS - 5

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente alterado pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concluída em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



CAPACIDADE DAS ZEIS DO ARCO PINHEIROS

ZEIS - 1 ZEIS - 2 ZEIS - 3 ZEIS - 5

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tratativa específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conexado em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Rubrica

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-5, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



AGLOMERADOS SUBNORMAIS NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

Núcleos habitacionais
Favelas
Conjunto Chigapura/Madeinfi (não contabilizado nas bases de dados Habisp)

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

2016-0.193.579-5



ZEIS NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, tendo o seu conteúdo podendo ser oportunamente alterado pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-5, concedida em 7 de dezembro de 2016, a partir da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

FLS. 44
PA 2016.0.193.579-5

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, a partir da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.3.6. POPULAÇÃO DO PERÍMETRO

O perímetro expandido apresenta-se como um território diverso e plural, na qual convivem pessoas de diferentes setores econômicos e sociais.

Em pesquisa acadêmica sobre a construção dos territórios da Vila Leopoldina, Rodrigues (2013) divide-os em três grupos: os territórios de permanência, que correspondem às famílias tradicionais do bairro, que vivem em edificações que remontam ao início da ocupação do loteamento; os territórios de ruptura, compostos pelos conjuntos de condomínios de prédios construídos, principalmente, após o ano de 2000; e os territórios de resistência, representados pelas favelas da Linha, do Nove e pelo Cingapura Madeirite, que são assim chamados por sua permanência representar uma resistência ao padrão socioeconômico colocado pelos novos empreendimentos da região.

O convívio entre esses diferentes grupos não se dá sem conflitos. Para os moradores do território da permanência, não há o desejo de mudar de bairro ou mudar o bairro, mas sim de uma volta ao passado, aliada a uma dificuldade de lidar com as mudanças nos últimos anos, seja em relação ao aumento de população em situação de rua, seja com surgimento de condomínios de prédios mais luxuosos.

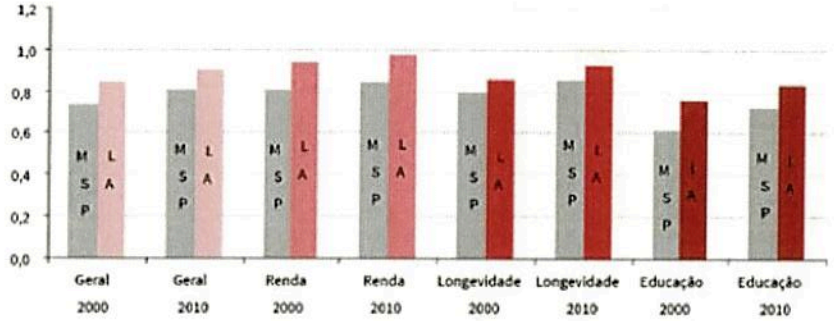
Parte substancial desses conflitos acontecem, principalmente, na convivência entre população em situação vulnerável, sobretudo população em situação de rua, e parte dos moradores de classe média alta do bairro.

Por parte de seus diferentes moradores, a Vila Leopoldina é "um bairro bom de morar", sensação justificada pelo fato do bairro ser razoavelmente provido de transporte público, serviços públicos e privados, áreas verdes e diferentes tipos de comércio. O desejo de parte significativa dos moradores e comerciantes é, nessa linha, que o bairro possa continuar com riqueza de ofertas, porém que a convivência entre a pluralidade possa se dar de forma menos conflituosa.

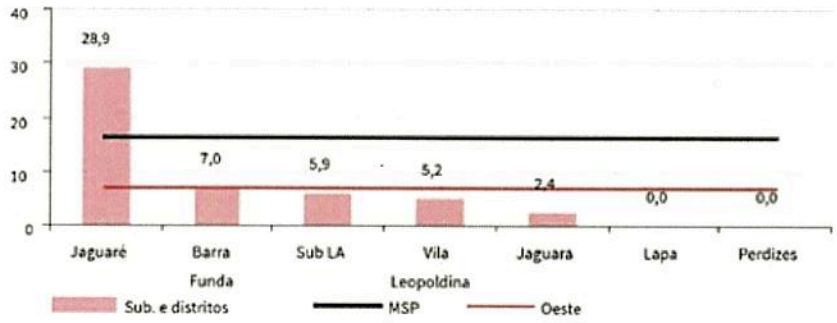
Percebe-se que há em relação ao bairro um forte sentimento de pertença por parte dos diversos moradores: classe média-alta, moradores das comunidades, população em situação de rua e organizações da região.

Assim, torna-se importante fortalecer o sentimento do bairro enquanto espaço público e favorecer o reconhecimento entre os moradores que estão no bairro para que a multiplicidade não seja marca de conflito, mas sim de coletividade. Trabalhar estas questões é de suma importância para o processo do PIU.

Finalmente, cabe destacar que na Vila Leopoldina há uma consistente organização social das comunidades que habitam seu território, estruturada pela presença de instituições do terceiro setor e religiosas que contribuem de modo decisivo para o desenvolvimento do debate público. Podem ser



Índice de Desenvolvimento Humano do Município, 2000 e 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS



IPVS - Proporção da população nos grupos 5 e 6 (maior vulnerabilidade), 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS

PA 4448
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material destina-se exclusivamente à instrução do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, tendo em vista a publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

destacados o Fórum Social da Vila Leopoldina, a Associação Leopoldina Viva, a Paróquia Nossa Senhora de Lourdes, o Instituto Rogacionista Santo Aníbal e o Instituto Acaia.

O conjunto dessas instituições, assim como outros representantes da comunidade local e cidadãos em geral, deverão ter a oportunidade de participar da discussão e definição dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano que deverá orientar o detalhamento do planejamento urbano do perímetro, por exemplo, através das Consultas Públicas já previstas pelo Decreto que regulamentou os procedimentos do PIU.

O IDH – Índice de Desenvolvimento Humano médio da Subprefeitura da Lapa é historicamente mais alto do que a média do município e o quarto entre todas as subprefeituras, atrás apenas de Pinheiros, Vila Mariana e Santo Amaro.

No entanto, assim como esse território é descontinuo do ponto de vista da densidade demográfica, ele também é desequilibrado do ponto de vista do IDH, ou da sua contraparte, do IPVS - Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, apresentando importantes focos de pobreza e precariedade.

Comparado com outras áreas da cidade, a Subprefeitura da Lapa tem uma incidência relativamente reduzida de focos de vulnerabilidade social, mas especificamente o perímetro proposto para o PIU concentra um dos principais desiquilíbrios da região, com a presença das favelas da Linha e do Nove e do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, os quais constituem, conjuntamente, o maior problema urbano a ser enfrentado nos estudos que ora se propõe desenvolver.

As três comunidades se organizaram em função da CEAGESP, nos arredores dessa, que constitui um importante polo de empregos de baixa capacitação, além da farta disponibilidade de alimentos. Segundo estimativas, por lá circulam diariamente 50.000 pessoas e 12.000 caminhões, que transportam 10.000 toneladas de mercadorias.

Por outro lado, a dinâmica da região oferece condições favoráveis para a disseminação de atividades criminosas de difícil controle, como o tráfico e o consumo de drogas e a prostituição infantil.

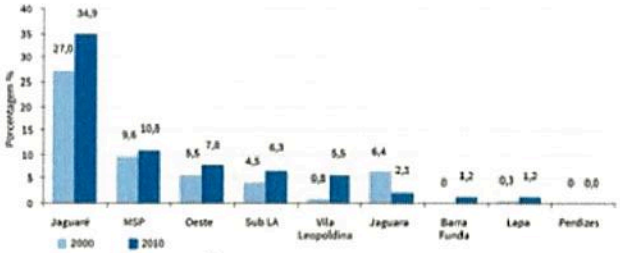
Quando comparada com os demais distritos da Subprefeitura da Lapa, a Vila Leopoldina teve um crescimento destacado da vulnerabilidade social no último período recenseado (2000 a 2010), conforme alguns indicadores apontam:

I) A população de rua aumentou mais na Vila Leopoldina do que no município e nos demais distritos da Subprefeitura da Lapa.

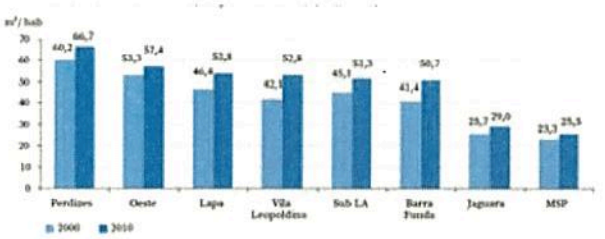
II) a participação de domicílios em favelas sobre o total do território aumentou em todos os distritos da Subprefeitura da Lapa, com a exceção do Jaguara e Perdizes. Mas aumentou de modo bastante expressivo na Vila Leopoldina.



População em situação de rua
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB



Participação de domicílios em favelas sobre o total de domicílios do território
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB



Índice de espaço residencial (área construída residencial por habitante m²/hab)
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Rubrica
PA 2016-0.193.579-6

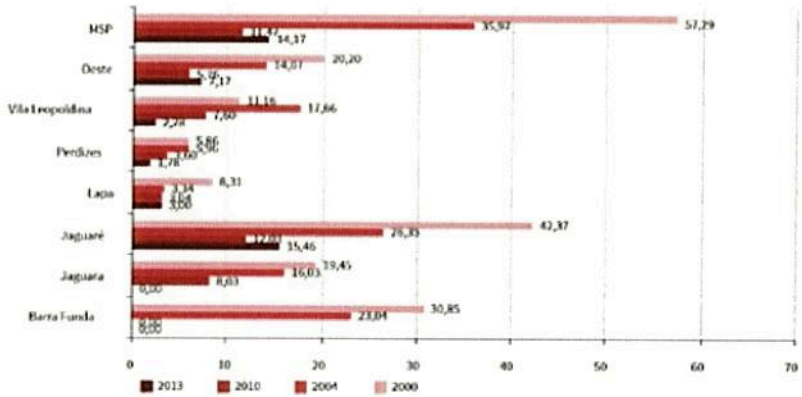
Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

No entanto, alguns indicadores sociais da Vila Leopoldina apresentaram importante melhora.

Tal como registrado no resto do município, as taxas de homicídio da Subprefeitura da Lapa têm decrescido consistentemente desde o ano 2000. Como esperado, nos distritos mais ricos, como Perdizes, Lapa e Barra Funda, as taxas de homicídios por ano por 100 mil habitantes em 2013 foram bastante baixas, variando de 0,00 (Barra Funda) a 3,00 (Lapa).

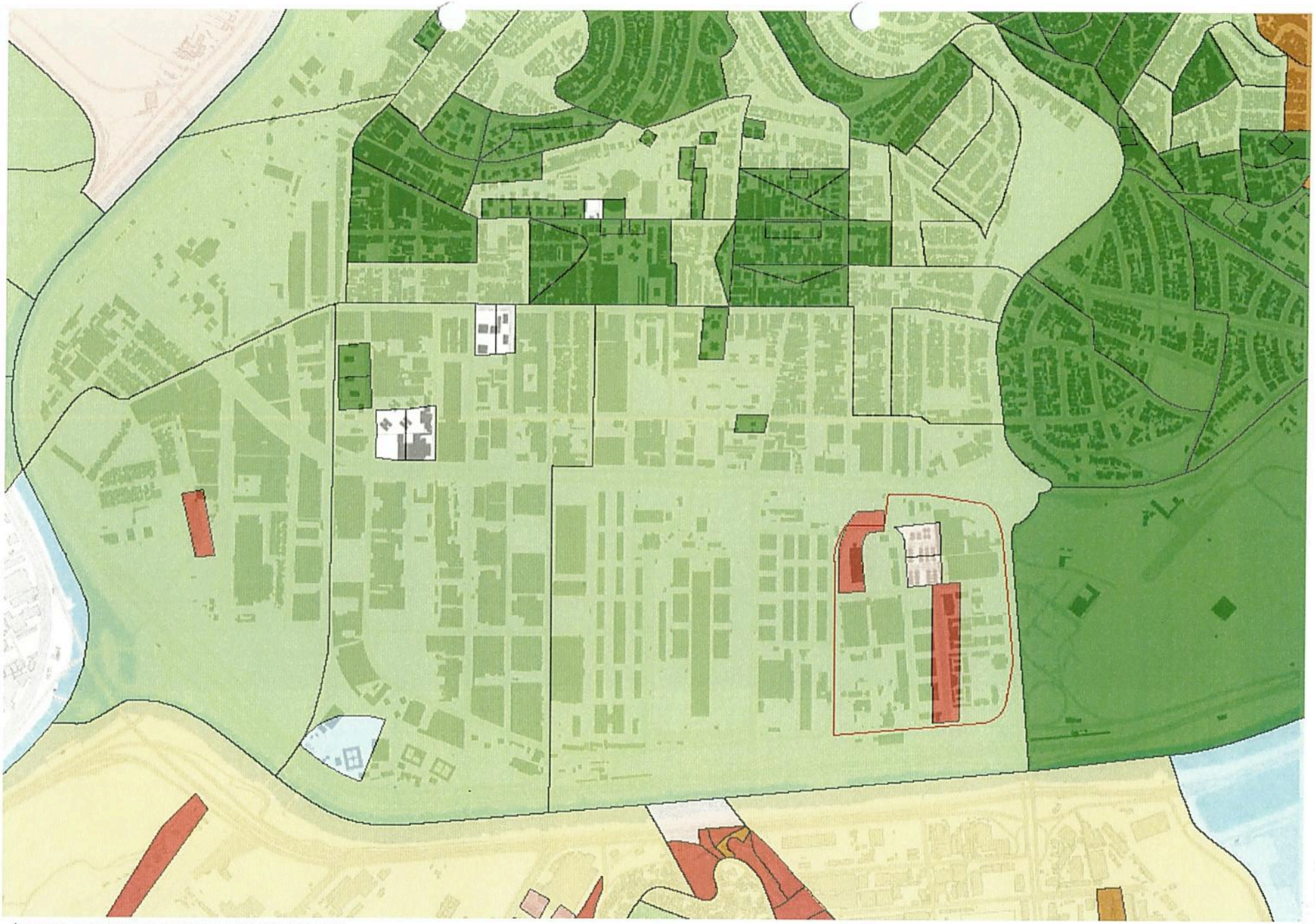
No Jaguara, área bastante isolada e tranquila, a taxa foi 0,00. Supreendentemente, na Vila Leopoldina, apesar do referido foco de alta vulnerabilidade social, a taxa também foi bastante baixa, de 2,28, menor do que a da vizinha e mais rica Lapa. O destaque negativo da região é o distrito do Jaguaré, com 15,46, acima da média geral do município, de 14,17.

A Vila Leopoldina também aumentou marcadamente o seu índice de espaço residencial (área construída residencial por habitante) que subiu de 42,1 m²/hab em 2000 para 52,8 m²/hab em 2010, batendo o crescimento proporcional desse índice de todos os outros distritos.



Taxa de homicídios por 100 mil habitantes - Município de SP e Subprefeitura Lapa
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS

fls. 1550
PA 2016.0.193.579-6



Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de junho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este mapa foi elaborado em conformidade com a tipificação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fls. 151
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser reapontuamente alterado pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, a partir da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.3.7. POPULAÇÃO VULNERÁVEL NO PERÍMETRO DO PIU

A população vulnerável, que mora no perímetro e sua área de influência, tem características diversas e configuram um grupo heterogêneo de famílias. Identificamos quatro grupos principais em função da condição de moradia que estrutura as análises a seguir: Moradores das favelas Linha e do Nove, Moradores do Conjunto Cingapura Madeirite, Moradores de Rua. De modo geral, as dificuldades espaciais e ambientais da moradia refletem uma instabilidade socioeconômica como pudemos identificar na análise urbana.

As favelas da Linha e do Nove

A Favela da Linha, está implantada sobre antigo ramal ferroviário em lote de aproximadamente 20 x 320 m de comprimento. As construções, muitas já de alvenaria, são extremamente densas, avançando sobre a viela de circulação nos pavimentos superiores. Sua comunidade está organizada em Associação de Moradores em virtude do processo de Usucapião, iniciado em 2007 com o apoio técnico-jurídico do Instituto Acaia. A população totaliza, hoje , 412 famílias proprietárias ou inquilinas dos barracos e 30 pontos de comércio mostrando uma diversidade de situações de moradia e de interesses diante das possibilidades de urbanização.

A Favela do Nove, em condição mais precária na região, por estar implantada sobre leito carroçável, enfrenta uma condição ambiental de desassistência de qualquer infraestrutura formal. As construções também são mais precárias, na maioria em madeira, abrigando hoje 349 famílias e 16 pontos de comércio em uma ocupação mais recente que a Favela da Linha, depois da construção do Conjunto Madeirite.

Do ponto de vista ambiental, a Favela da Linha, comparativamente à Favela do Nove, conquistou sensível melhora depois que a SABESP canalizou o esgoto e forneceu água potável aos barracos em 2009, retirando o esgoto a céu aberto e as enchentes da rotina da favela.

Em visitas ao local, relatórios do Instituto Acaia, da equipe do SUR e depoimentos de moradores, verificou-se que a condição social, educacional e econômica é ainda muito precária. Há alta densidade de ocupação das moradias e o alto índice de violência diante da realidade do consumo e tráfico de drogas constitui um dos maiores desestabilizadores da rotina dos moradores. Esta situação fica evidente no relatório do Instituto Acaia 2016: "existem diversas categorias de moradores que vivem ali - os proprietários de um barraco, os que têm vários barracos e os alugam, os inquilinos e os que possuem comércio. Dentro destas categorias existem os que desejam permanecer e aqueles que preferem deixar essa região e serem indenizados".

A vulnerabilidade também se expressa nas relações de inquilinato, pois o mesmo relatório aponta que já existem despejos de inquilinos, para que pessoas da mesma família dos proprietários estejam ocupando barracos em caso de um possível cadastramento.

Também é evidente o medo da população de possíveis retaliações por parte dos grandes proprietários de barracos, que normalmente estão ligados ao tráfico de drogas que controla parte das comunidades. Este mesmo contexto é relatado por profissionais da rede pública de saúde e assistência social que trabalham na região. Consideram que há dificuldade maior em atuar junto às comunidades em decorrência da presença ostensiva do movimento ligado ao tráfico de drogas e das entradas constantes da força tática da polícia. Este trânsito dentro das favelas é responsável por muitos acontecimentos violentos, protagonizados tanto pelo tráfico, quanto pela polícia.

Estes depoimentos nos apontam que de fato as comunidades se organizam à margem daquilo que regula as relações formais na cidade. Têm lei própria e os moradores sabem que acatá-la tem a ver com a própria sobrevivência. Falam de modo velado, de "forças maiores", que remetem ao poder do tráfico. Em contrapartida, estão empenhados em organizar comissões para discutir os principais problemas e dificuldades e abertos para o diálogo com o poder público e os demais interessados na urbanização.

Neste sentido vale também destacar o empreendimento de algumas famílias que estão ligadas ao trabalho social de emancipação profissional empreendido pelo Instituto Acaia nos últimos 20 anos. O atelier das 'Bordadeiras da Linha" é um exemplo importante da construção integrada de uma atividade profissional, criativa e comunitária. Hoje o atelier conta com espaço próprio para produção e venda de utensílios domésticos de tecido bordado.

A Xilo Ceasa, que funciona desde 2005 envolvendo jovens de todas as comunidades, também é uma oficina atelier de empreendida no bairro e tem como produtos xilogravuras, cadernos, estampas e ilustração de livros de poesia e história infantil vendidos em livrarias, galerias e lojas da região oeste da cidade. Podemos destacar o trabalho do artista plástico Santídio Pereira e as ilustrações para Arnaldo Antunes e Alice Ruiz. Estas iniciativas associadas ao diálogo direto com os moradores, jovens e adultos tem significado um caminho paralelo de amadurecimento profissional dando sentido a outras oportunidades de trabalho que não o vínculo com o tráfico de drogas.

A população do Conj. Habitacional Madeirite

O Conjunto Habitacional abriga 400 famílias que vieram de comunidades distintas da cidade, selecionadas de modo aleatório pela SEHAB no momento da implantação do programa. Esta condição dificultou a constituição de instâncias comunitárias e a ação dos moradores ligados ao tráfico de drogas acabou exercendo um poder ordenador baseado na violência. A falta de um programa público de manutenção, a condição morosa do direito de propriedade estabelece uma rotina instável e colabora para o descaso em relação aos espaços comuns. Recentemente as áreas livres destinadas a vagas de garagem foram invadidas por barracos

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará contemplado com a utilização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, sob a menor da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

para configuração vagas de automóvel individuais cobertas ou para o funcionamento de unidades de comércio e serviços. Além disso, foram contabilizadas 15 moradias irregulares, demonstrando a real necessidade destes empreendimentos serem projetados considerando o uso misto e mecanismos de sustentabilidade condominial.

A população de Moradores de Rua

A população em situação de rua se apresenta como mais uma grave questão social existente na Vila Leopoldina, mobilizando diferentes opiniões por parte dos moradores do bairro, além da criação de coletivos como o Fórum Social da Vila Leopoldina.

Na opinião de diversos moradores, profissionais e associações que atuam no bairro, este se configura como uma das mais graves das problemáticas sociais existentes no território. Se há consenso no que tange à necessidade de buscar resoluções mais efetivas para esta questão, não há, no entanto, opiniões dominantes ou soluções definitivas sobre a permanência e o tratamento a ser dado a essa população.

Segundo a pesquisa censitária de população em situação de rua realizada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) a pedido da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) de São Paulo em outubro de 2015[1] (SMADS, 2015), na região da Vila Leopoldina se encontram 251 pessoas em situação de rua, sendo que destas 134 foram recenseadas na rua ou em demais espaços públicos e 117 nos serviços de atendimento a essa população. A tabela abaixo mostra o número desta população em comparação aos recenseados pela mesma pesquisa na Subprefeitura da Lapa e no município de São Paulo.

É válido ressaltar que, por parte de alguns serviços e associações do bairro, este número está subestimado. Nesse aspecto, um ponto importante a ser considerado é que há, entre as pessoas em situação de rua na região, uma parcela mais "fixa", vinculada ao território e já reconhecida por moradores e profissionais, e outra parcela que se encontra nas ruas da região "de passagem", muito por conta da proximidade com a CEAGESP.

[1] SMADS. Pesquisa Censitária da População em Situação de Rua, Caracterização Socioeconômica da população adulta em situação de rua e relatório temático de identificação das necessidades desta população na cidade de São Paulo. Produto XV: Complemento do Relatório Final do Censo e Pesquisa Amostral de Perfil Socioeconômico e de Identificação das necessidades. São Paulo, Out/2015.

	São Paulo	Subprefeitura da Lapa	Vila Leopoldina
Rua	7.335	414	134
Acolhidos	8.570	968'	117
Total	15.905	1.382	251

Tabela: Número de população em situação de rua em São Paulo, na Subprefeitura da Lapa e na Vila Leopoldina.

No mapeamento realizado pela equipe do SEAS IV (ASCON) entre julho e setembro de 2016, foram identificadas 430 pessoas em situação de rua. O mapeamento também objetivou identificar as relações que cada uma das pessoas mantem com a rua discriminando quem está na rua de maneira mais fixa e rompeu vínculos familiares, de quem está de passagem (durante semana), andarilhos que transitam por regiões de São Paulo. Neste sentido, o diagnóstico constatou que uma parte da população que está na rua possui familiares que residem nas comunidades do entorno, mas que permanecem fora de caso em decorrência de conflitos familiares.

Atualmente existem aproximadamente 27 barracas no canteiro da Gastão Vidigal, com pessoas que lá situaram sua residência, que constituem a maior parte das pessoas com vínculo mais fixo na rua. O diagnóstico também levantou dados em relação à presença de mulheres e transexuais em situação de rua.

A caracterização desta população realizada pela pesquisa censitária no município de São Paulo mostra que o tempo médio de rua é de 6 anos e que 80% desta população perdeu os vínculos familiares. Outro dado de extrema importância é que 40% da população em situação de rua de São Paulo é oriunda do sistema carcerário, sendo que na faixa etária entre 31 e 40 anos esta proporção chega a 55%. Nesse aspecto, vale ressaltar que o sistema carcerário brasileiro é o quarto em números absolutos no mundo e que, entre 2004 e 2014, cresceu 80% em números absolutos.

Em relação ao trabalho, a pesquisa afirma que 94% da população em situação de rua trabalhava antes de ir para as ruas. A maioria deles declara trabalhar por conta própria/fazendo bicos: 57,7% dos acolhidos e 73,8% dos que foram recenseados na rua. Mesmo entre os que não estão trabalhando, são realizadas atividades para obtenção de dinheiro: mendicância (68,7%) e atividades ilícitas (15,1%). Destaca-se ainda que 4,8% dos moradores de rua são assalariados, 2,2% com carteira assinada e 2,6% informais.

Segundo os profissionais que atuam na Assistência Social no território da Vila Leopoldina, grande parte da população em situação de rua no território trabalha na CEAGESP. Ressaltam ainda que parte da população permanece na rua apenas durante a semana, para trabalhar na descarga de caminhões, retornando para casa aos finais de semana. Destacam como problemáticas o aumento de pessoas na rua em função do desemprego e a presença de egressos que, ao não dar continuidade no RA (regime aberto), ficam foragidos e marginalizados, impedidos de ingressarem no mercado de trabalho formal.

A possibilidade de trabalho informal na CEAGESP, somada a ampla oferta de comida e doações por

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, tendo em vista a publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

parte de voluntários e moradores do bairro, dificultam a procura dos serviços públicos pela população que está na rua para garantia de sobrevivência ou de condições mínimas, exigindo que sejam pensados serviços que abordem demandas mais complexas.

Em relação aos serviços existentes na Vila Leopoldina para atendimento específico a esta população, encontram-se o Centro de Acolhida Zancone, com capacidade para 100 pessoas, o Serviço Especializado de Abordagem Social (SEAS) Adulto e Infantil, e uma equipe de SEAS destinada às pessoas na rua e em situação de rua que fazem uso das ruas para o consumo abusivo de substâncias em cenas de uso (SEAS IV – Trailler), o Consultório de Rua e uma estação do Programa Crack é Possível Vencer.

Além desses equipamentos públicos, o território conta com duas igrejas que também atendem a população em situação de rua: a Paróquia Nossa Senhora das Lurdes, que fornece refeições e doações de roupas duas vezes na semana, e a Igreja Baptista, que realiza doações de cestas básicas, atendimento médico, orientação jurídica, reforço escolar e bazar beneficentes.

A permanência do Centro de Acolhida Zancone tem sido alvo de debate entre as associações de moradores, visto que a Associação Vila Leopoldina argumenta a favor da retirada do serviço, visando a diminuição da circulação dessas pessoas no bairro, e o Fórum Social da Vila Leopoldina defende a permanência do serviço. Há profissionais que argumentam também a favor da construção de um Centro de Acolhida Feminino ou de famílias, de forma a provisionar acolhimento também a este público, dado que, após o fechamento do Centro Acolhida Feminino de Pinheiros, o mais próximo é em Pirituba.

Segundo o Centro de Referência Especializado da Assistência Social (CREAS), no entanto, a demanda de mulheres e crianças não é suficiente para justificar a abertura de um novo serviço, que costuma ter capacidade para 100 pessoas. No momento, o Centro de Acolhida da Lapa, criado de maneira emergencial meio às operações "frente fria" tem dado respaldo para o acolhimento de mulheres e transexuais da região.

Consenso entre a maioria dos profissionais que trabalham com essa população é a importância de abertura de um serviço que possa oferecer retaguarda ao trabalho, principalmente em relação aos usuários que fazem uso de álcool e outras drogas ou que possuem questões de saúde mental. Nesse sentido, os profissionais argumentam que o Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas (CAPS AD), localizado na Av. Heitor Penteado, é muito distante, o que dificulta e, muitas vezes inviabiliza, a adesão ao tratamento.

Outro consenso é a necessidade de garantir o direito de moradia à parcela desta população que manifesta o interesse em sair das ruas. Nesse aspecto, vale ressaltar que população em situação de rua é incluída como um dos públicos que constituem demanda por unidades habitacionais no município, segundo o Plano Municipal de Habitação (Plano Municipal de Habitação de São Paulo: caderno para discussão pública, 2016)[2].

A pesquisa social participativa Pop Rua, realizada pela SUR via Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania (SMDHC)[3] e finalizada em março de 2016 traz também dados qualitativos auferidos a partir da escuta dos profissionais que trabalham com as pessoas em situação de rua da região da Vila Leopoldina.

Os profissionais destacam uma relação contraditória do Estado em relação a esta população, visto que são, concomitantemente, agentes de proteção e de vulnerabilização. Apontam também para um processo de tentativas de higienização: ações violentas de expulsão dessa população realizadas tanto pela GCM, quanto por seguranças privados contratados pelo CONSEG.

Destacam também que há uma vinculação dessas pessoas com o território. Em escuta territorial realizada pela SUR, a pertença com o território foi tema emergente nas falas das pessoas, que mencionavam o tempo que estavam no território e a vontade de continuar no bairro; na relação entre as pessoas em situação de rua, demonstrando familiaridade, laços afetivos e comunitários entre alguns deles; nas referências a familiares que moram no bairro ou no entorno; na forma de apresentar o território.

Este ponto diferencia a relação das pessoas em situação de rua do bairro da Leopoldina com pessoas que se encontram na região central de São Paulo, no geral provenientes das periferias. Assim, apesar de algumas ruas no entorno da CEAGESP serem denominadas atualmente como "cracolândias", é importante diferenciar que, embora haja consumo de crack, a dinâmica entre as pessoas que lá estão difere muito da dinâmica encontrada na Cracolândia na região da Luz, o que implica a necessidade de pensar em estratégias diferenciadas de abordagem e acompanhamento a essa população.

Em relação à caracterização da população em situação de rua da Vila Leopoldina, em comparação a outras regiões da cidade, destacam uma prevalência maior de mulheres, pessoas originárias do meio rural e usuários de drogas em sofrimento mental. Em relação às mulheres que se encontram em situação de rua, destaca-se a violência doméstica como fator de atenção e a dificuldade dos serviços em construírem projetos que viabilizem as gestantes a poderem ficar com seus filhos, no geral encaminhados para Serviços de Acolhimento para Crianças e Adolescentes logo após o nascimento, a despeito da vontade da mãe. Há pouquíssima

[2] A falta de moradia digna para parcela da população em situação de rua é considerada, pelo Plano Municipal de Habitação como um dos tipos de precariedade habitacional a ser enfrentada. Assim, é direito da população em situação de rua que deseja ter acolhimento habitacional ser atendida por uma das modalidades do Serviço de Moradia Social (acolhimento institucional intensivo, aluguel de imóveis privados para abrigamento transitório, locação social para o serviço de moradia social e bolsa aluguel).

[3] SMDHC. Pesquisa social participativa POP Rua. Relatório final: Sistematização dos resultados da pesquisa social participativa. Março/2016.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todos os seus conteúdos poderão ser posteriormente revistos pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, tendo em vista a publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

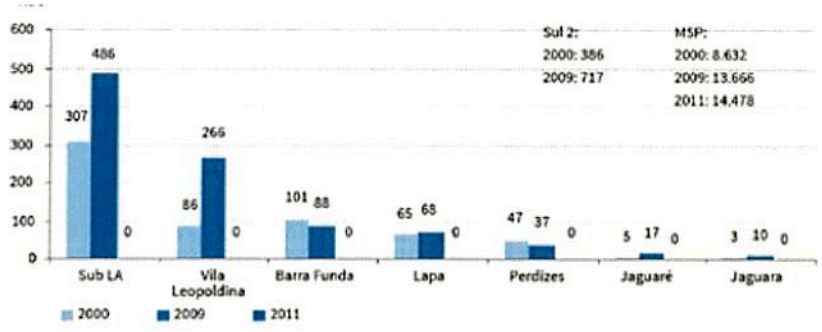
presença de crianças em situação de rua.

Sobre a relação dessa população com os equipamentos, apontam para uma dificuldade dos acolhidos em "seguirem" as regras do Centro de Acolhida, dificuldade comum nesses equipamentos. Dizem também que a região oferece equipamentos "portas de entrada", mas que se faz necessário construir estratégias "portas de saída", ou seja, buscar novas estratégias que possam auxiliar na superação das dificuldades de transição para a saída das ruas.

Os profissionais elencam algumas dessas dificuldades: dada uma trajetória de anos de institucionalização, há inseguranças em ir morar sozinho, o que implica na desconstrução de hábitos e na construção de uma nova identidade. Somam-se a essas questões, a discriminação no mercado de trabalho e a perda de qualidade de acesso a políticas.

Sobre os Centros de Acolhida, destaca-se ainda que, embora exista vinculação por parte da população em situação de rua, este equipamento depende de parceria com outros serviços para viabilizar mudanças mais consistentes e a construção de projetos de vida junto a esta população. Sem uma retaguarda intersetorial e uma proposta de trabalho em rede, os profissionais se veem com poucas alternativas sobre como encaminhar e sustentar projetos para além de cuidados emergenciais.

Nesse aspecto, também é consenso entre os profissionais que um dos principais desafios no atendimento a esta população na Vila Leopoldina é a construção de novas estratégias que possam se configurar como intermediárias. Após o contato inicial do usuário com os Serviços de Abordagem, a equipe do Consultório na Rua ou o Centro de Acolhida, podemos concluir que o apoio social necessário seria mais eficiente se fosse orientado para a construção de projetos de vida, sejam eles voltados a acompanhamentos de saúde ou ligados à profissionalização e ao retorno ao mercado de trabalho.



População em situação de rua
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS



Vista aérea do Conjunto Cingapura/Made in it

PA 2016.0.193579.6

Vista aérea da Favela da Linha

Vista aérea da Favela da Linha

Vista aérea da Favela do Noue

Vista aérea da Favela da Linha

Vista aérea da Favela do Noue

Fl. 456
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente versão ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo pode ainda ser complementado e ajustado pelos próximos produtos. Este material está em consonância com a formatação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme edital de 7 de dezembro de 2016, a ser firmado com a Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP) vencedora do processo de chamamento público nº 001/2016, para a elaboração do Plano Diretor da Cidade de São Paulo.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, tal como da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.3.8. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A oferta de trabalho na Subprefeitura da Lapa é bastante variada, proporcionando entre 1 (Jaguaré) e 8 (Barra Funda) empregos formais por habitante, consoante o setor em análise.

Conformando-se como a terceira maior Subprefeitura em termos de emprego, a Lapa é responsável por 9% dos postos de trabalho formais do município (400 mil), o que demonstra a intensa atividade econômica da região.

Entre 2000 e 2010, todos os seus distritos tiveram crescimento no número de empregos formais por habitante, liderados pela Barra Funda (de 4,22 em 2000 para 8 em 2010), seguida do distrito da Lapa (de 1,17 para 1,72) e da Vila Leopoldina (de 1,36 para 1,49), todos acima da média tanto da Subprefeitura como do município. Os distritos de Perdizes, Jaguaré e Jaguara apresentam baixa oferta de emprego, respectivamente 0,47, 0,67 e 0,52.

A maior concentração dos empregos estende-se ao longo do eixo de antiga ocupação industrial, agora em intensa renovação, estruturado pelas antigas ferrovias Santos Jundiaí e Sorocabana, atualmente as linhas 7 Rubi e 8 Prata da CPTM, que abrange a Barra Funda, a Lapa e a Vila Leopoldina, onde há atividades de diversos setores da economia, como por exemplo os shoppings West Plaza, Bourbon e Center Lapa.

Em 2010, no conjunto da Subprefeitura da Lapa destacavam-se, em termos de empregos por subsetor de atividade econômica, as atividades técnico-administrativas (28%), seguidas do comércio varejista (15%), do transporte e comunicação / logística (11%) e do alojamento e alimentação (11%).

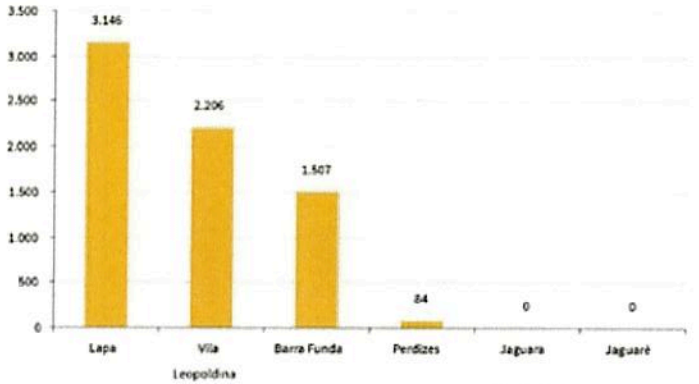
Na Vila Leopoldina predominava o comércio atacadista (22%), seguido do comércio varejista (16%), ambos setores bastante desenvolvidos em função da CEAGESP. Em seguida vinham as atividades técnico-administrativos (15%) e o transporte e comunicação / logística (14%).

O perfil da Vila Leopoldina na cadeia produtiva é significantemente diferente dos outros distritos da Subprefeitura da Lapa. Por um lado, este distrito revela a menor percentagem proporcional de empregos no setor de serviços (39,4%) e, por outro lado, a maior proporção de empregos no setor comercial (38,5%), essencialmente motivada pelas atividades econômicas da CEAGESP.

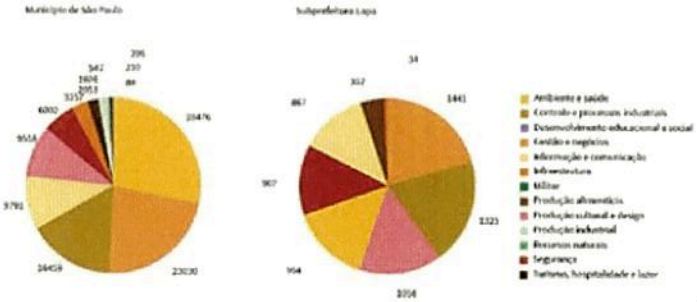
Novas atividades econômicas

Ainda que não significativos do ponto de vista estatístico, nos últimos anos a Vila Leopoldina vem se notabilizando como um importante polo da indústria e dos serviços de mídia, com vários estúdios de filmagem e fotografia localizados nos antigos pavilhões industriais, que acabam por atrair serviços correlatos, como produtoras de mídia e agências de publicidade.

Outros setores específicos começam a se destacar também, como a alta gastronomia representa-



Matrículas em escolas técnicas 2013
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS



Matrículas em escolas técnicas por eixos tecnológicos
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUS

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, sob termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

da por, entre outros, diversos restaurantes de comida japonesa que aproveitam a proximidade da CEAGESP; e o comércio e serviços de produtos de jardinagem e paisagismo.

A CEAGESP funciona atualmente como um dos grandes motores econômicos do bairro. Sua principal atividade econômica é a distribuição de alimentos para o Estado de São Paulo, porém devido ao comércio varejista de alimentos e flores, bem como a estocagem de produtos e compra e venda de insumos, há também forte impacto na economia local.

Deve-se considerar ainda a movimentação de uma cadeia informal – e algumas vezes, ilegal - de trabalho, que compreende a carga e descarga de caminhões, manutenção de veículos, alimentação das pessoas que ali circulam diariamente, tráfico de drogas e prostituição adulta e infantil.

A CEAGESP mobiliza ainda cadeias produtivas nos arredores, principalmente ligadas à gastronomia e jardinagem/paisagismo. Foram contabilizados cerca de 102 estabelecimentos gastronômicos e 46 estabelecimentos voltados à jardinagem e paisagismo. Esses se constituem como locais heterogêneos, que compreendem desde pequenos bares próximos à estação de trem a restaurantes voltados ao público de classe média alta que reside e/ou mora no local, assim como desde depósitos de plantas e locais de venda de sementes e insumos até lojas de arranjos florais.

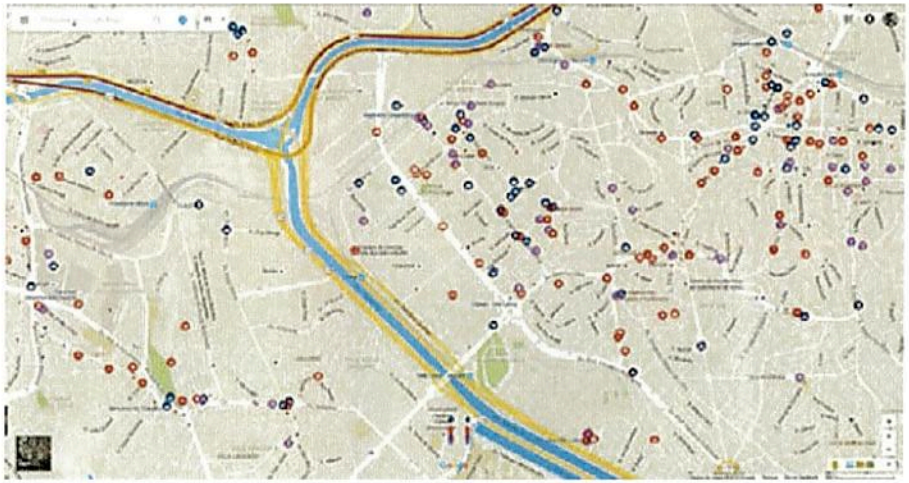
A heterogeneidade desses locais implica diferentes vinculações à proximidade com a CEAGESP, podendo-se afirmar que parte deles tende a permanecer no bairro, mesmo após a eventual saída da CEAGESP. Vale ressaltar que as atividades ligadas à gastronomia e jardinagem se constituem como uma "marca" do bairro, havendo o desejo de que essa vocação permaneça.

Deve ser considerado também um novo movimento econômico no bairro, quem vem constituindo fortes cadeias produtivas independentes da CEAGESP.

É o caso das cadeias produtivas ligadas ao audiovisual, com 36 empresas, algumas delas líderes nacionais em seu setor, empresas de design (36), publicidade (10), arquitetura (5), marketing (4) e eventos (4).

Um ponto importante de ser ressaltado é que, embora essas cadeias produtivas existam, elas não são articuladas entre si, nem uma com as outras. O potencial que pode advir com essa articulação é fator a ser considerado no planejamento proposto pelo PIU. Outra coordenação e articulação importante a ser considerada é entre demanda de mão de obra gerada por essas empresas e os moradores da região, principalmente a população em vulnerabilidade social.

Outro ponto a ser explorado, em caso de aceite do PIU e considerando o interesse e desenvolvimento imobiliário crescente e a valorização dos terrenos



Mapa dos pontos de comércio e serviços privados (elaboração sobre o Google Maps)

PA 2016.0.193.579-6 Fl. 458

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser reportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

da região, é a construção civil e as cadeias produtivas envolvidas, que poderão se configurar como fonte de valor econômico para a população residente no território.

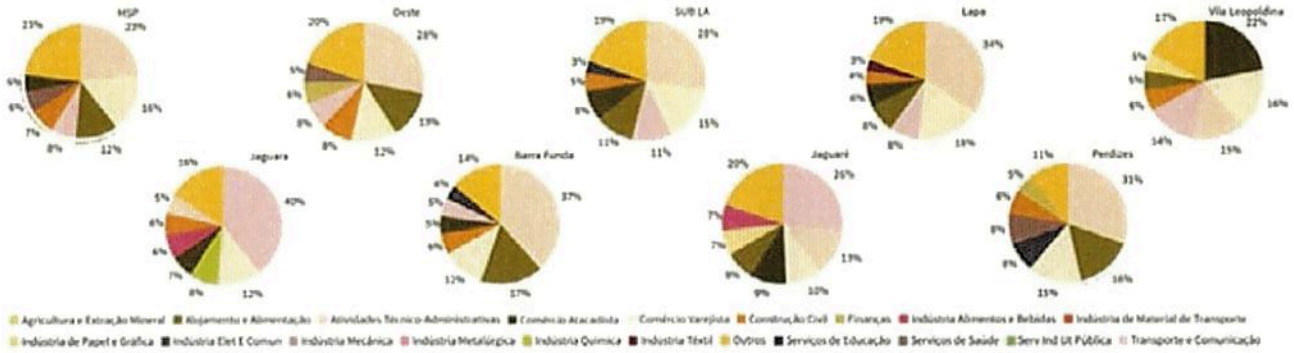
Comércio e serviços privados

O comércio e os serviços privados locais se concentram principalmente nas avenidas Dr. Gastão Vidigal e Imperatriz Leopoldina, a segunda já mais distante. Há também alguma oferta na Avenida Queiroz Filho, na direção da Vila Hamburguesa.

No próprio perímetro, o uso comercial se concentra no entroncamento das avenidas Dr. Gastão Vidigal e Queiroz Filho, onde se encontram lojas de automóveis e o Carrefour.

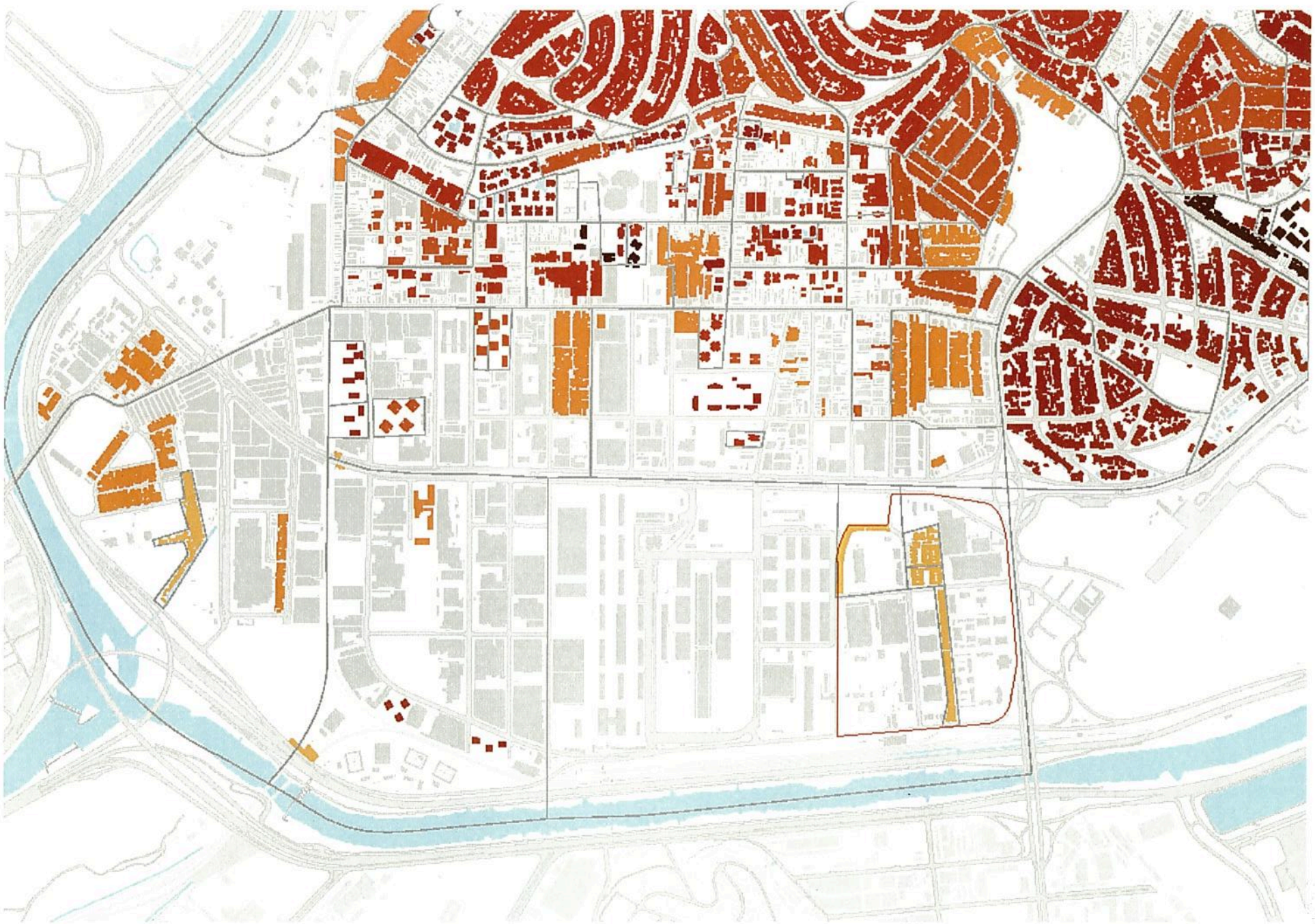
Como já referido na exposição da motivação dessa MIP, na vizinhança predominam grandes lojas desse tipo, sobretudo concessionárias de automóveis, agências bancárias e lojas e distribuidoras de produtos relacionados à CEAGESP.

A padaria mais próxima fica a cerca de 1 km, na Avenida Imperatriz Leopoldina, área em que há uma presença maior de estabelecimentos comerciais e de serviços de menor porte, como farmácias, lojas de vestuário, academia de ginástica e restaurantes. Portanto, nas proximidades do perímetro há grande carência por comércio e serviços de âmbito local.



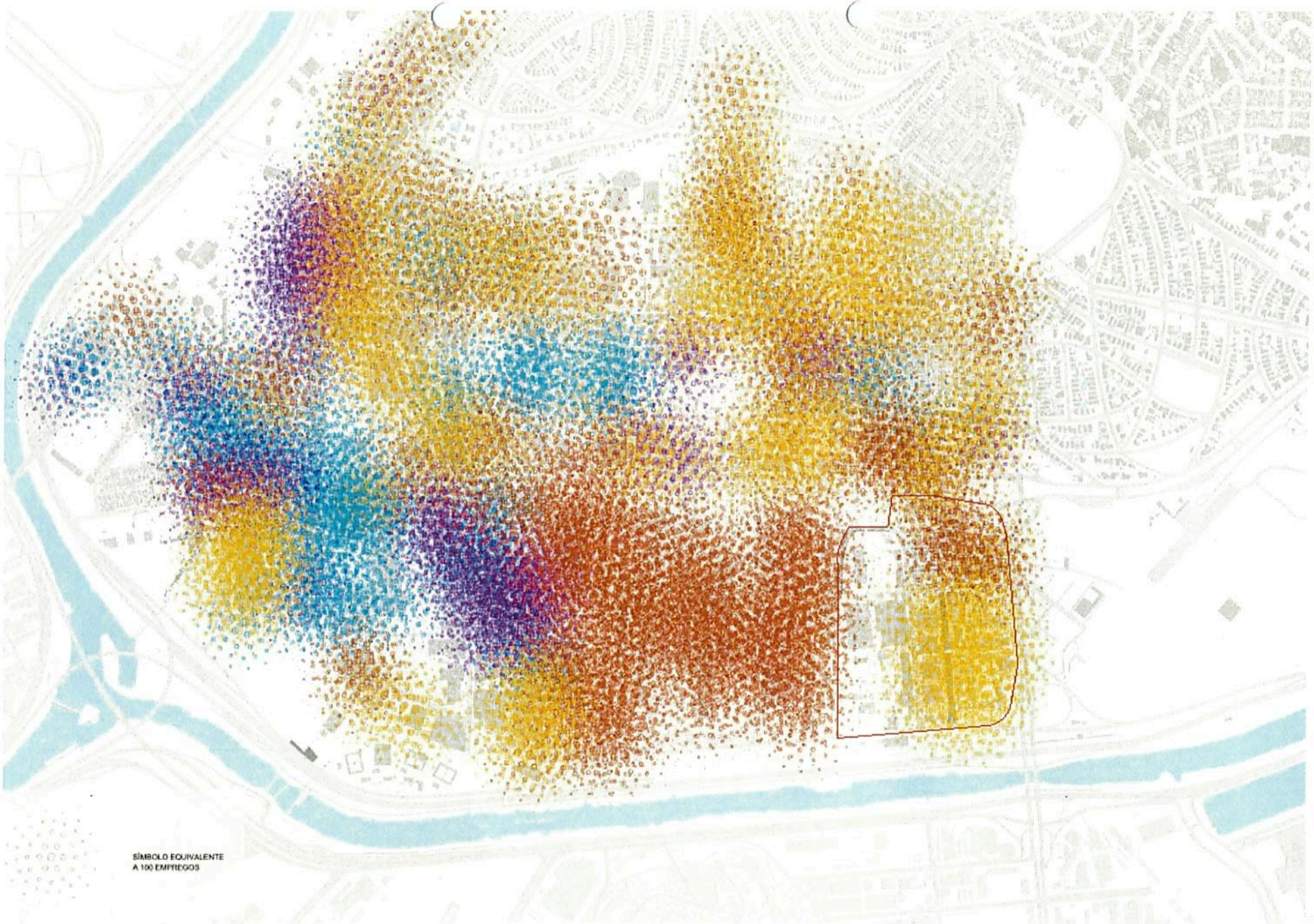
Empregos por subsetor de atividade econômica, 2012
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Fls. 1.454
Proc. 6016.0.193.579-6



Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todos os seus conteúdos poderão ser oportunamente revistos pelos proponentes. Esta matéria será tratada em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fls. 190
PA 2016-0.193.579-6



DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS EMPREGOS

Fontes: GeoSampa / Google Earth / CENSO IBGE 2010 /
Relação anual de informações sociais de 2014 (SIMDU - Dados abertos). Elaboração: Urbem

Nº EMPREGOS
ÁREA
EMPREGOS / m²

COMÉRCIO
24.818 empregos
371.315 m²
6,6 empregos/100m²

ECONOMIA LOGÍSTICA
09.418 empregos
205.479 m²
4,2 empregos/100m²

INDÚSTRIA
06.391 empregos
106.247 m²
6,0 empregos/100m²

SERVIÇOS
16.748empregos
235.736 m²
6,4 empregos/100m²

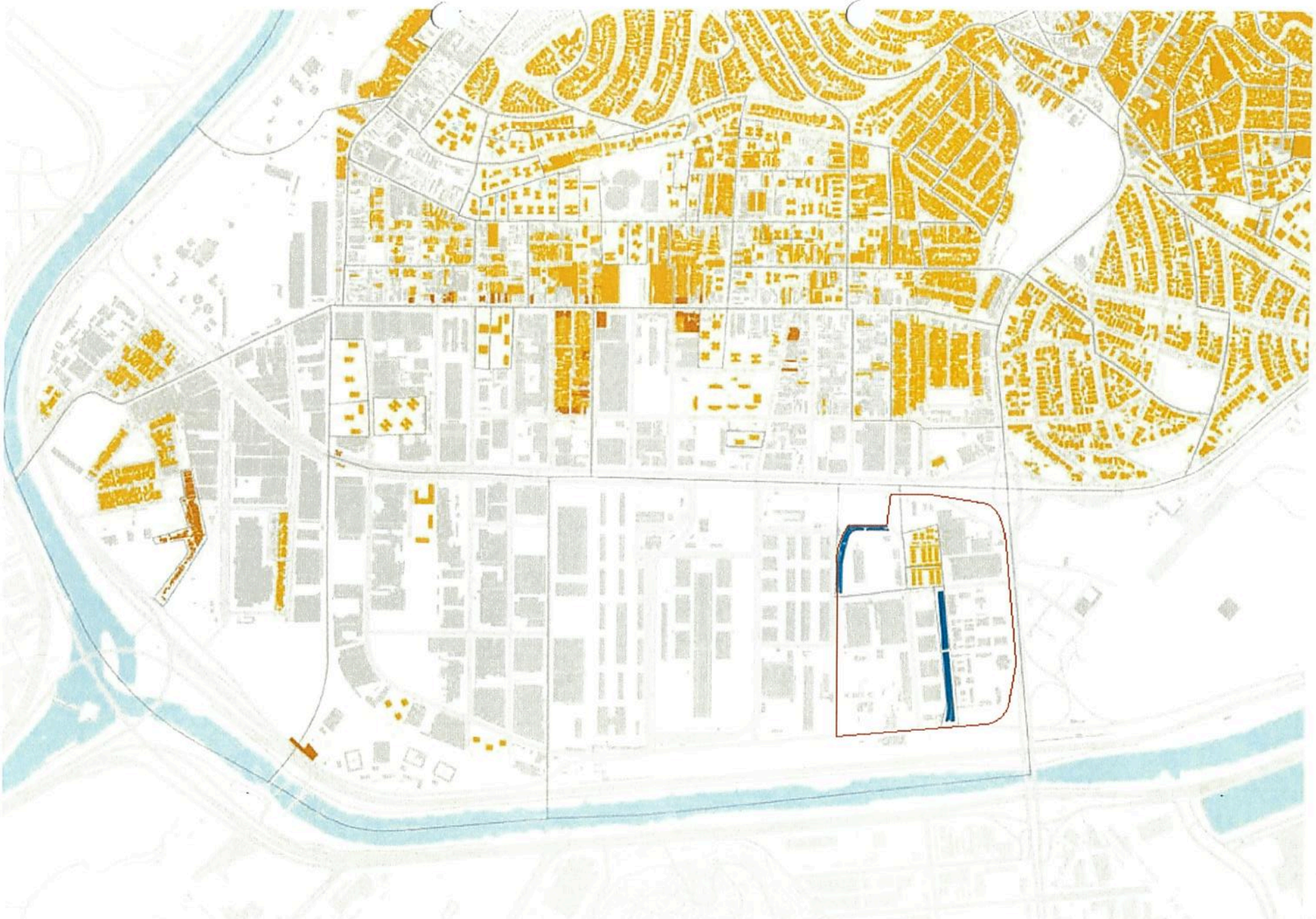
perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-5, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fls. 491
PA 2016-0.193.579-5



CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÔMICAS
SETOR CENSITÁRIO 2010 - RESIDENCIAL
Fontes: GeoSampa / Google Earth
Elaboração: Urbem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente reutilizado pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-5, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PA 2016-0.193.579-5
Fl. 246

fl. 463
PA 2016.0.193579.6

INDÚSTRIAS CRIATIVAS COM POTENCIAL DE GERAÇÃO DE EMPREGOS E INCREMENTO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL

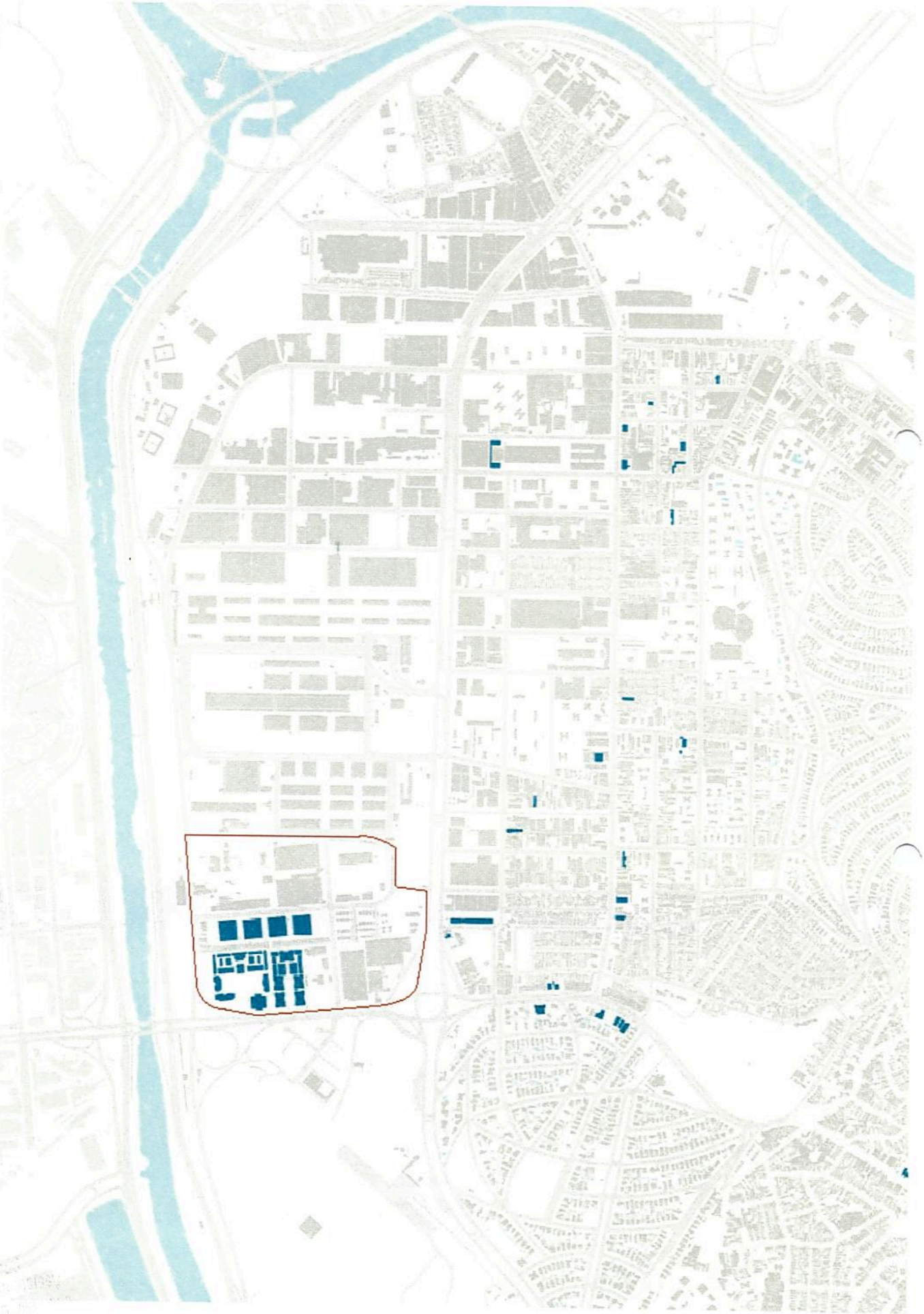
Fontes: GeoSampa / Google Earth / Edital do Concurso Solidar e Global Award 2017 / Levantamentos in loco
Elaboração: Udem

Versão preliminar nº 2.3, datada de 5 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente submetido aos propositos adm à Prefeitura e à população em geral, conforme estabelecido na Lei nº 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Esta versão preliminar nº 2.3, datada de 5 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente submetido aos propositos adm à Prefeitura e à população em geral, conforme estabelecido na Lei nº 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Esta versão preliminar nº 2.3, datada de 5 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente submetido aos propositos adm à Prefeitura e à população em geral, conforme estabelecido na Lei nº 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

CONJUNTOS DE ESCRITÓRIOS

Fontes: GeoSampa / Google Earth / Levantamentos in loco
Elaboração: Ubem



fls. 466
PA 6016.0.193.579.6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todo o seu conteúdo poderá ser reapontuamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, logo após a publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.3.9. VIOLÊNCIA URBANA

Tráfico de drogas

Existe no território forte presença do movimento vinculado ao tráfico de drogas. Este movimento pervade as relações de propriedade da comunidade, a relação com as políticas públicas e a relação com o próprio bairro, na medida em que define lugares e recorta o território. O Cingapura Madeirite, a Favela da Linha e as proximidades da CEAGESP foram destacados como locais de atividade intensa de compra e venda de substâncias ilícitas. O tráfico de drogas é alimentado pelo movimento de caminhões gerado pela CEAGESP e também por pessoas de classe média/alta que transitam de carro pelo espaço, principalmente à noite, para a compra de drogas. Comenta-se que a droga vendida neste território é muito procurada e considerada de qualidade.

Do movimento de tráfico de drogas derivam duas outras situações que merecem atenção: a presença de usuários de drogas em situação de rua, que fazem uso principalmente de crack nas ruas próximas à CEAGESP, e a relação destes com a polícia.

Os moradores contam que quase todos os dias um "nóia" é espancado violentamente nas biqueiras dos prédios. Ouvem os gritos e relatam cenas de horror. Dizem que os prédios estão em situação pior que as favelas e que o principal problema é a presença do tráfico. *"Enquanto não tirarem as biqueiras, nada vai mudar por lá."*

Em relação a polícia, há confrontos violentos e ampla presença nas comunidades, deixando os moradores entre duas forças, num delicado e tenso equilíbrio.

Exploração sexual infantil

Os profissionais que atuam na região mencionam a existência de exploração sexual infantil, dentro do espaço da CEAGESP ou no seu entorno, vinculado ao intenso trânsito de caminhões para carga e descarga. As denúncias em geral chegam pelo Disque 100 e pelo SEAS (Serviço Especializado de Abordagem Social) Infantil e são averiguadas pelo Conselho Tutelar e pela 92ª Delegacia do Parque Santo Antonio. No entanto, uma vez que as denúncias estão ligadas à área da CEAGESP, os profissionais encontram dificuldades de atuar e encontrar as crianças ou famílias.

Entre as denúncias de exploração sexual infantil, venda de crianças e prostituição de adolescentes, os profissionais destacam quatro casas de profissionais do sexo próximas à CEAGESP, frequentadas em grande parte por caminhoneiros. Há denúncias indicando a possibilidade de que adolescentes estejam trabalhando nesses locais.

Fl. 465
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, tendo em vista a publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.4
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E URBANAS DO PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

Parcelamento do solo e arruamento
O perímetro conta, por um lado, com importante infraestruturação na escala metropolitana, constituída pela presença nas imediações dos grandes polos de trabalho e lazer e eixos de transporte de alta capacidade referidos anteriormente. Por outro lado, do ponto de vista da infraestruturação capilar, de escala local, como o arruamento e a abertura de praças e jardins, a área é extremamente carente, constituída de grandes lotes da antiga matriz industrial da região e consequentemente de esparsa área pública.

Com as novas disposições do marco regulatório, alguns desses lotes deverão doar parte de sua área para o município, dando condições para que essa trama de caminhos e espaços urbanos seja adequadamente incrementada.

Hidrografia e drenagem
De acordo com os dados constantes do portal cartográfico da Prefeitura GeoSampa, o perímetro não conta com nenhum corpo d'água permanente a não ser o próprio Rio Pinheiros. Faz parte de uma área de contribuição direta de escoamento difuso deste rio, sem também nenhuma grande estrutura artificial de macrodrenagem. A área conta apenas com a rede de microdrenagem que conduz as águas pluviais diretamente para o rio.

Na carta geotécnica do mesmo portal, onde são mostradas as áreas sujeitas a alagamento, são indicadas extensas inundações no outro lado da Vila Leopoldina, no entroncamento das linhas 8 e 9 da CPTM e imediações, assim como também são apontadas locais suscetíveis a enchentes no outro lado do Rio Pinheiros, na várzea do Jaguaré. Não há indicação de inundações significativas no perímetro do PIU, constando apenas um ponto bastante restrito na Avenida José Cesar de Oliveira, nas proximidades da esquina com a Avenida Manuel Bandeira, entre o Cingapura Madeirite e a Favela da Linha.

Mais detalhes sobre a infraestrutura de drenagem e suas deficiências são apresentados adiante no item 3.3.2 (página 93) desse trabalho.

Geomorfologia
Conforme se verifica na Carta Geotécnica apresentada, o perímetro encontra-se inteiramente na planície fluvial do Rio Pinheiros, sobre solos sedimentares típicos de várzea (Depósitos aluviais – Qa), compostos de argilas e terra mole compressíveis, onde, de acordo com o Atlas Ambiental do Município de São Paulo, os principais aspectos são:
I) recalques devido ao adensamento de solos moles; e
II) lençol freático raso.

Topografia
A topografia do perímetro é plana, com declividades abaixo dos 5%, muito favorável ao transporte ativo – de pedestres e ciclistas – cujo maior problema, consequentemente, é falta de inclinação para o escoamento natural das águas pluviais.

Infraestrutura verde
A infraestrutura verde da área é muito pouco desenvolvida. Embora todo o perímetro apresente boa proximidade dos parques Candido Portinari e Villa-Lobos, no arruamento, que já é rarefeito, quase não há arborização, assim como não são encontradas áreas verdes de escala local, como praças e jardins. No caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB, editados pela Prefeitura, a Vila Leopoldina é indicada como uma das áreas que, apesar de contarem com boa infraestrutura urbana, apresentam baixíssima presença de cobertura vegetal. Nesse sentido, o aumento da vegetação deve ser uma das prioridades da política de desenvolvimento urbano da área.

Vegetação e Áreas Verdes
Foram percorridas as áreas delimitadas pelo Perímetro do PIU e pelo subperímetro das ZEIS (ponderadas inicialmente como possibilidade para o desenvolvimento de empreendimento de habitação social) para a verificação dos maciços arbóreos existentes.

De forma geral, no que se refere a cobertura vegetal destas áreas específicas, a diversidade de vegetação de origem nativa é bastante baixa e sem importância ecológica. Mesmo assim, a presença de exemplares arbóreos adultos na malha urbana da cidade deve ser, por princípio, preservada e adensada. De acordo com a Portaria 130/2013 da SVMA (Secretaria do Verde e Meio Ambiente) do Município de São Paulo, o corte de exemplares nativos e exóticos isolados, com DAP (diâmetro na altura do peito) maior ou igual a 5 cm, será autorizado pelo município e não mais pela Cetesb (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo). A mesma portaria estabelece, além das medidas de compensação por plantio, a necessária manutenção das características naturais de permeabilidade em 15% das áreas totais dos terrenos para os quais forem solicitadas as autorizações de supressão.

Segue breve descrição da cobertura vegetal encontrada em cada uma das áreas:

Perímetro do PIU:
A área é formada, basicamente, por remanescentes industriais e não possui em seu interior um maciço vegetal, nem mesmo, de acordo com o levantamento que foi possível nesta etapa, indivíduos arbóreos que sejam protegidos de corte. O grupo mais representativo de vegetação encontra-se na área do estacionamento da polícia, com a presença de muitas frutíferas (abacateiro, figueiro, amoreira, pitangueira, mangueira entre outras) e representantes da flora nativa, como o ipê-roxo e a canafístula. Ao longo da Avenida Queiróz Filho, de frente para o parque Vila Lobos, há sibipirunas e tipuanas de grande porte, ambas representantes da flora nativa.

Posteriormente deverá ser realizado levantamento detalhado para o cadastro da vegetação e solicitação de autorização de corte junto à SVMA. A arborização das calçadas tem pouca variedade de espécie e muitos representantes exóticos. Reco-

Fls. 466
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Esta manifestação contribuirá com a instrução específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

menda-se o incremento de espécies e a adoção de paisagismo de maior impacto visual, como uma alameda de ipês.

Uso e ocupação do solo

O perímetro apresenta uso e ocupação do solo heterogêneo, com boa parte de suas áreas ainda a serem desenvolvidas do ponto de vista imobiliário, com antiga ocupação industrial já desativada ou em processo de desativação em grandes lotes.

Nas áreas mais valorizadas, próximas da Avenida Queiroz Filho e dos parques, esse uso industrial já foi substituído por empreendimentos imobiliários de maior valor agregado e, portanto, consolidados, voltados ao setor de serviços. São condomínios de salas comerciais recentemente concluídos e já absorvidos pelo mercado, que, com o desenvolvimento urbano do restante do perímetro, poderão ser objeto de incentivos para que venham a ter boa integração com os novos vizinhos que virão e com o próprio espaço urbano que será qualificado, através de transformações pontuais e estratégicas em suas instalações.

Tais incentivos foram recentemente mais bem desenvolvidos com as disposições do novo marco regulatório da cidade que preconiza maior integração entre ocupação e os logradouros públicos.

Nas áreas próximas da CEAGESP, de propriedade dos PROPONENTES, o uso industrial está sendo desmobilizado e já foi em parte substituído por empreendimentos também voltados para os serviços.

De um modo geral, tanto a ocupação recente como a antiga apresentam um claro descompasso com a grande infraestrutura instalada na área, como os parques, a Cidade Universitária, as grandes avenidas e o transporte sobre trilhos de alta capacidade, ao apresentarem baixos coeficientes de aproveitamento do solo numa área com notória vocação para adensamento construtivo e demográfico. Nesse sentido, as regras de uso e ocupação do solo, que hoje limitam um melhor aproveitamento, deverão ser revistas.

Uso residencial

Atualmente, o único uso residencial encontrado no perímetro é aquele das comunidades vulneráveis das favelas do Nove e da Linha e do Cingapura Madeirite. Todos os demais imóveis são aproveitados para usos não residenciais; os mais antigos, para usos industriais em desativação e comércio de grande porte, como o Carrefour, e os mais novos, para condomínios de salas comerciais e lajes corporativas.

Para promover a desejada mistura de usos, o futuro desenvolvimento urbano e imobiliário da área deverá ser pautado por um claro incentivo do uso residencial para rendas variadas, associado com usos não residenciais de escala local, como comércio e serviços de bairro.

Desenvolvimento imobiliário

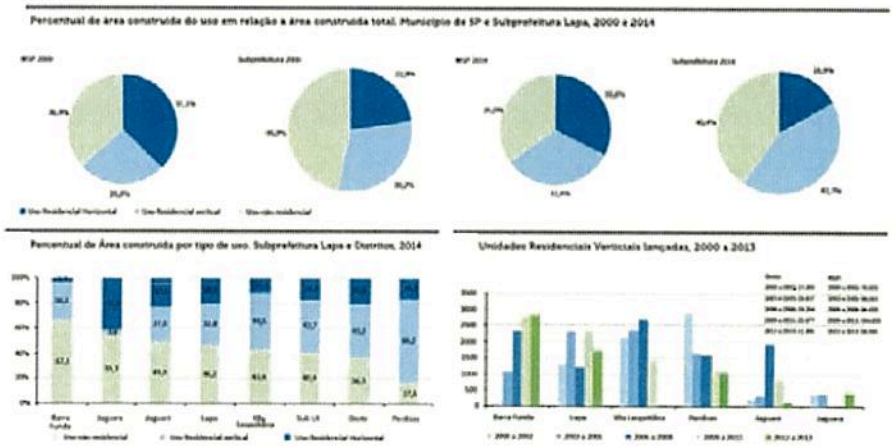
Conforme pode ser observado nos gráficos apresentados a seguir, extraídos do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB, o desenvolvimento imobiliário da região da Subprefeitura da Lapa e da Vila Leopoldina apresenta as seguintes características:

I) A subprefeitura apresenta uma proporção um pouco maior de usos não residenciais do que a média do município. A Vila Leopoldina mais ainda. Essa tendência vem diminuindo.

II) A subprefeitura apresenta uma proporção um pouco maior de uso residencial vertical do que a média do município. A Vila Leopoldina mais ainda. Essa tendência vem aumentando.

A região Oeste do município (na qual se localiza a Subprefeitura) acompanhou os picos de lançamento de unidades residenciais da cidade, ocorridos entre 2009 a 2011, ambas com diminuição desse número no período de medição seguinte, de 2012 a 2013.

A região Oeste teve número praticamente constante de lançamentos desde 2000, com cerca de 20.000 novas unidades residenciais em cada um dos triênios de medição, com exceção do último período medido, de 2012 a 2013, de menor extensão (2 anos invés de 3), com pouco mais de 11.000 novas unidades lançadas.



Percentuais da área construída por uso
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

fls. 1461
PA 2016.0.193579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material destina-se em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme disposto em 7 de dezembro de 2016, a partir da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

A Vila Leopoldina teve o pico de lançamentos entre 2006 e 2008, com razoável diminuição no período seguinte, de 2009 a 2011, e sem lançamentos no último período medido, de 2012 a 2013. Essa diminuição precoce em relação à média da região se explica pelo fato do respectivo estoque de potencial construtivo adicional residencial ter praticamente se esgotado na metade de 2008, quando os empreendimentos dessa natureza deixaram de ser planejados para o distrito.

O valor imobiliário da Vila Leopoldina é atualmente maior do que o da média do município, com tendência a valorização. Dois eixos de alto valor imobiliário convergem para a área: o eixo do Rio Pinheiros, o mais valorizado da cidade; e o eixo da Barra Funda, Perdizes, Lapa e parte da Vila Leopoldina (junto da Lapa), sequência de áreas que recentemente vem sendo foco de grande desenvolvimento imobiliário.

Em vista dessa tendência de possível gentrificação, serão importantes, na política de desenvolvimento urbano do perímetro do PIU e da Vila Leopoldina, medidas que favoreçam a permanência qualificada, integrada e sustentável da população de menor renda.

Patrimônio histórico e cultural

Da primeira ocupação dessa região da cidade ligada à indústria e à logística, iniciada na primeira metade do século 20 com a canalização do Rio Pinheiros (1928 ~ 1950), o mais importante patrimônio cultural e histórico construído é o grande pavilhão do mercado varejista da CEAGESP (Pavilhão Mercado Livre do Produtor), fora do perímetro proposto para o PIU.

As antigas instalações industriais desse não apresentam importância histórica ou cultural. Eventualmente, como valor econômico, poderão ser parcialmente renovadas e aproveitadas para novos usos que desfrutem dos seus grandes vãos e amplos espaços, sobretudo aqueles ligados à sociabilidade urbana, como centros comerciais, culturais ou esportivos.

Contaminação do solo

Foram analisados as áreas do perímetro e subperímetro do PIU, onde se identificaram pontos de contaminação, de acordo com as informações dos cadastros da CETESB e Prefeitura.

Conforme estudos realizados até o momento e resumidos na tabela ao lado, foi verificada a existência de locais com concentrações de contaminantes acima do permitido pela legislação vigente (CETESB).

Contudo, são contaminantes com características bastante conhecidas – em geral, combustíveis –, em locais restritos e sem situação de perigo para os receptores, não sendo necessárias ações emergenciais. Além disso, para os contaminantes encontrados, há diversas técnicas de remediação consagradas no Brasil, bastante utilizadas e de fácil acesso.

fls. 468
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Entre as medidas para controle em casos semelhantes, podem ser citadas como exemplos:
I) restrição ao uso do solo;
II) restrição ao uso de água subterrânea;
III) restrição ao uso de água superficial;
IV) restrição ao consumo de alimentos; e
V) restrição ao uso de edificações.

Cabe destacar que as áreas contaminadas existentes no perímetro e subperímetro do PIU, possuem, em sua maioria, restrição ao uso da água subterrânea (até a etapa de estudo realizada no momento). Esse tipo de restrição não inviabiliza a construção de empreendimentos comerciais ou residenciais. Áreas ainda não remediadas demandam o acompanhamento e liberação pela CETESB.

Nas áreas já identificadas como contaminadas, é imprescindível a continuidade dos estudos ambientais, de acordo com o Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB, com a elaboração de Avaliação de Risco à Saúde Humana e Plano de Intervenção e aprovação do órgão ambiental. Esses estudos vão dizer quais restrições deverão acontecer e o tipo de uso possível para o local.

Nos terrenos que serão objeto de intervenção e onde não foi detectada contaminação, deve ser realizado estudo de investigação preliminar, baseado na análise de registros históricos, entrevistas e observação de campo.

Lista de Áreas Contaminadas e Reabilitadas no Estado de São Paulo (dez/2015) e Relatório de Áreas Contaminadas no Município de São Paulo (jul/2016)

Bairro Vila Leopoldina						
Número	Empresa/Endereço	Tipo de Atividade	Status da área	Indicação de uso	Restrição	Lista
A	Posto de Serviços Automotivos Galápagos Eirelli Ltda. Av. Prof. Queiroz Filho, 1310	Posto de Combustível	Em processo de remediação	Qualquer atividade	-	CETESB
B	Votorantim Cimentos Brasil S/A Av. Manuel Bandeira, 291 - 585	Indústria	Reabilitado para uso declarado	Qualquer atividade	-	CETESB e Prefeitura
C	São Paulo Transportes S/A Av. Imperatriz Leopoldina, 928 A	Posto de Combustível	Contaminado, com risco confirmado	Aguardar próximos estudos	-	CETESB e Prefeitura

Tabela: Lista de Áreas Contaminadas e/ou Remediadas (Fonte CETESB e Prefeitura)

Rb. 469
PA 2016.0.193.579-6

fl. 470
Pa 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo pode ainda sofrer importantes alterações em função das contribuições recebidas no processo de participação especifica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concluída em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

ZONEAMENTO

Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Udem

ZDE
ZEIS
ZEMP

ZM
ZEIS - 1
ZEIS - 3

ZEIS - 5
ZPI - 1
ZDE - 2

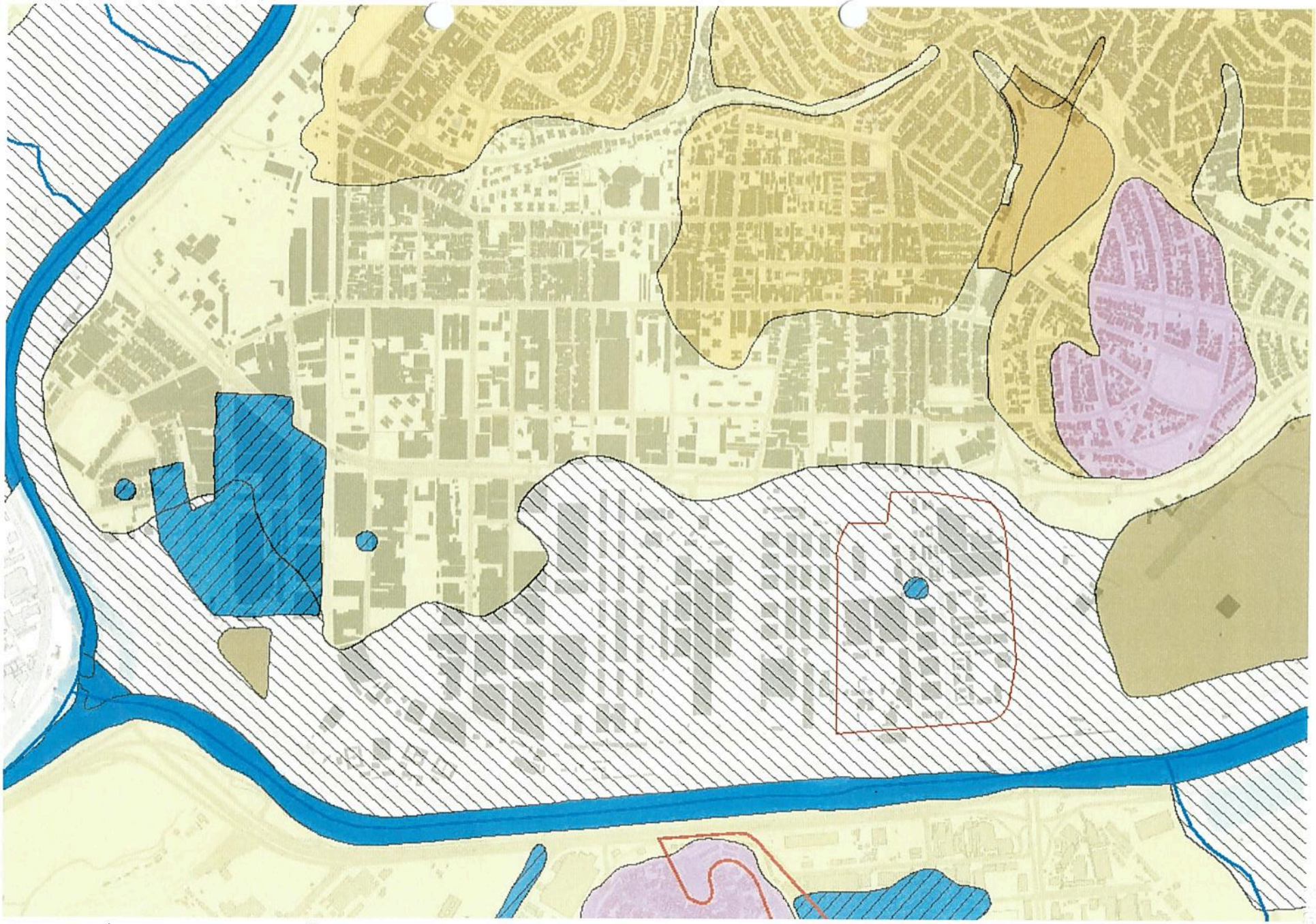
ZEPAM
ZER - 1
ZCOR - 2

perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

0 10 50 100 200

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Esta matéria está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme disposto em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



CARTA GEOLÓGICA E RISCO DE INUNDAÇÃO

Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Ubem

Área de risco geológico
Áreas sujeitas a inundação
Terreno de compressível

Planície aluvial
Sedimento terciário
Cemitério

Granisse
Aterro
perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

PA 2016.0.193.579-6
fls. 1471

fl. 472
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, tudo o que consta poderá ser oportunamente substituído por ocasião do processo submetido à tramitação específica do Projeto de Lei nº 2016-0.193.579-6, colocada em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

USO PREDOMINANTE DO SOLO

Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Urbem

Comércio e serviços
Comércio e serviços / Residencial
Residencial / Indústria e armazéns

Residencial
Residencial unifamiliar médio / alto padrão
Residencial unifamiliar baixo padrão

Comércio e serviços / Indústria e armazéns
Indústria e armazéns
Equipamentos públicos

Terrenos vagos
Sem predominância

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

0 10 50 100 200

fl. 473
PA 2016.0.193579.6

GABARITO DAS EDIFICAÇÕES

Fontes: GeoSampa/Google Earth
Elaboração: Urbem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente objeto de propostas. Este mate rial está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193579-6, colocada em 7 de dezembro de 2016, sob a égide da publicação do Plano Diretor da Cidade de São Paulo.

fls. 474
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo pode ainda ser complementado, retificado ou ratificado com base em novos estudos e levantamentos efetuados ao longo do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme determinado em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

RUAS MURADAS E ARBORIZAÇÃO

Fontes: GeoSampa/Google Earth/Levantamentos efetuados in loco
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

árvores
limite de lote mapeado
perímetro PIL



LEVANTAMENTO ARBÓREO

Fontes: Google Earth
Elaboração: Udem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.4.1. REDES DE ABASTECIMENTO URBANO

A área do PIU VLVL encontra-se em uma área consolidada quanto a infraestrutura e serviços, que evoluiu em decorrência das atividades no entorno da CEAGESP e das diversas indústrias ali instaladas.

A provável mudança de uso da área (já em curso na região), alterando-o para uma ocupação predominantemente residencial e de escritórios, causará impactos de demanda principalmente na rede de abastecimento de água, podendo superar a capacidade de atendimento do consumo atual.

Saneamento Básico

A área do PIU VLVL apresenta grande consumo de água e geração de efluentes (esgotos), em virtude dos conjuntos habitacionais e edifícios comerciais ali instalados recentemente.

Os usos anteriores do local, com suas instalações industriais, também foram usuários do sistema público de saneamento, e, portanto induziram a implantação de rede no seu entorno que atenderam as suas necessidades.

A rede de esgotamento sanitário poderá ser melhor aferida em campo através de levantamento topográfico. É certo, contudo, que os efluentes sanitários daquela região são direcionados para o Interceptor Pinheiros, e estes encaminhados para a estação de tratamento em Barueri.

Um acréscimo de cerca de 12.000 habitantes na área (em horizonte de 20 anos) poderá ser absorvido pelas redes existentes, com eventual reforço de adução e de coletor de esgoto externo a área – sendo que eventualmente a SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo) pode vir a considerar como escopo dos futuros empreendedores. Assim sendo, a capacidade de atendimento dessas redes deverá ser objeto de consulta junto à concessionária, que estabelecerá as diretrizes para os vindouros empreendimentos.

Nas estimativas das vazões de água potável dos futuros empreendimentos deve-se considerar o reuso da água. Através da coleta e reservação da água da chuva e do tratamento das águas cinzas para reuso em torres de resfriamento, em descargas sanitárias ou rega de jardins, pode levar a uma economia na demanda da água de cerca de 30 a 50% e na diminuição da geração de esgoto a ser descartado.

Drenagem de Águas Pluviais

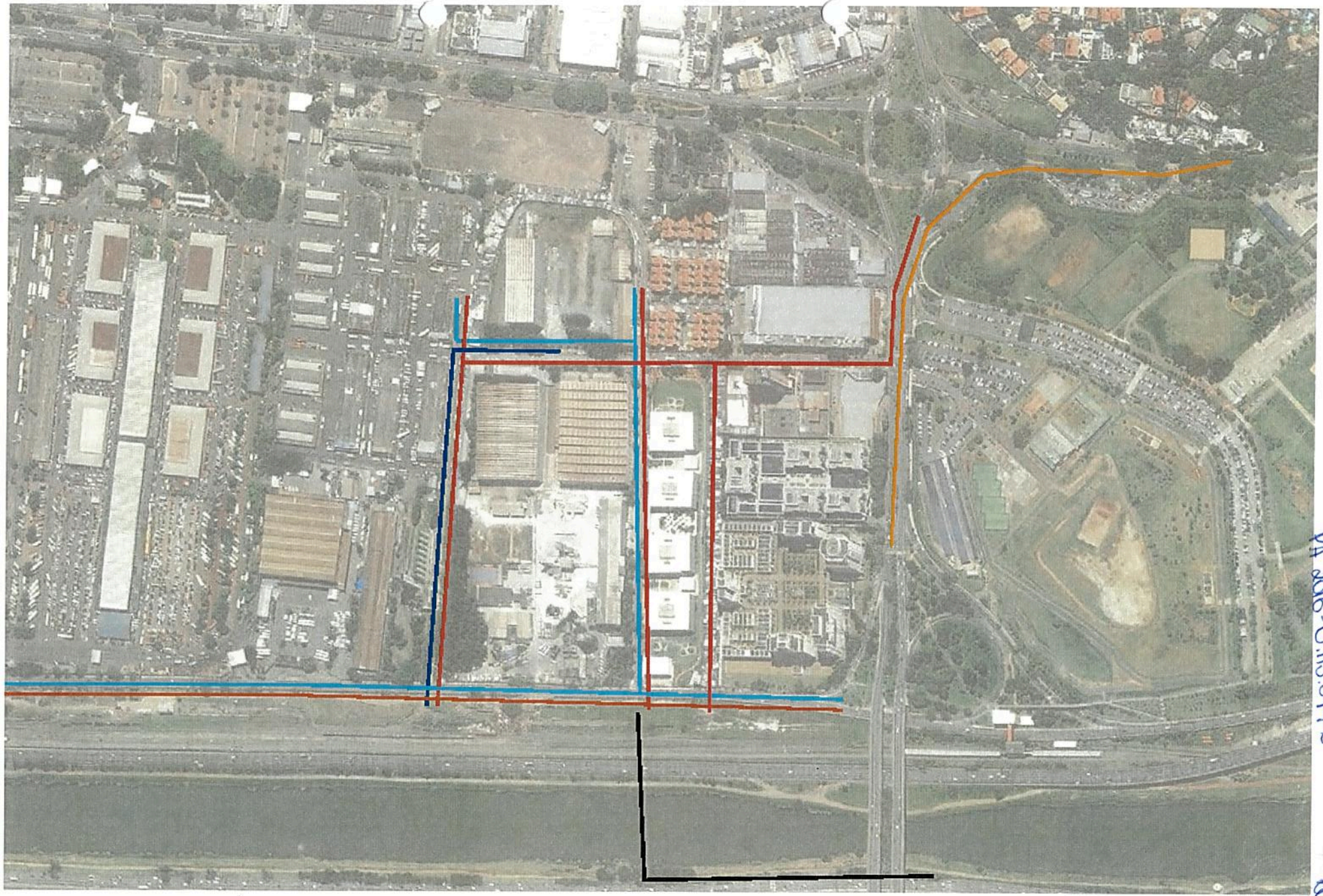
A faixa longitudinal formada entre as avenidas Dr. Gastão Vidigal e Nações Unidas (Marginal Pinheiros), compreende uma planície, cuja variação altimétrica supera pouco mais de 1,0 metro de desnível. A infraestrutura drenante em toda a região está consolidada, conta com captações (bocas de lobo) e galerias e recebe ainda contribuição de regiões mais altas, estendendo-se até a Av. Imperatriz Leopoldina.

Trata-se de uma região sujeita a inundações, quando da ocorrência de eventos chuvosos mais intensos, como o ocorrido em março de 2016, em que parte das instalações da CEAGESP foi inundada.

Entende-se que implantação do novos empreendimentos não trará impactos relevantes ao sistema drenante existente (não o agravará); ao contrário, o mesmo poderá reduzir os efeitos em função da implantação de sistema de reservatório de retenção de águas pluviais (conforme dispõe a legislação municipal). Outrossim, deverão ser considerados eventuais efeitos de enchentes, quando da ocorrência de grandes precipitações, que podem afetar áreas térreas e subsolos.

A seguir é apresentado o levantamento dos traçados das redes de água, esgotamento e drenagem. Nele observa-se que a rede de água serve todas as ruas (com possíveis ligações clandestinas para as ocupações de baixa renda); na rede de esgoto observa-se o ramal que se dirige para o emissário Pinheiros. Para a drenagem superficial local observa-se as bocas de lobo em praticamente todas as ruas.

PA 2016-0.193.579-6
fls. 476



INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM, ÁGUA E ESGOTO

Fontes: Google Earth, GeoSampa, PDE2014
Elaboração: Urbem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fls. 474
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material destina-se em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

3.5
ORGANIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

A partir de mapas e informações do cadastro fiscal da cidade, foi possível o levantamento da organização fundiária e dos proprietários envolvidos dos perímetro e subperímetro do PIU.

Vale destacar, em relação ao perímetro do PIU, a invasão de três vias oficiais:

I) Parte da Avenida José da Silva Andrade (codlog 61.265-0) e a Rua Japiaçu (codlog 09.936-8) pela comunidade da chamada Favela do Nove;

II) Parte da Avenida D (codlog 36.083-0) pela comunidade da Favela da Linha, já que a esta rua equivale um antigo ramal ferroviário; e

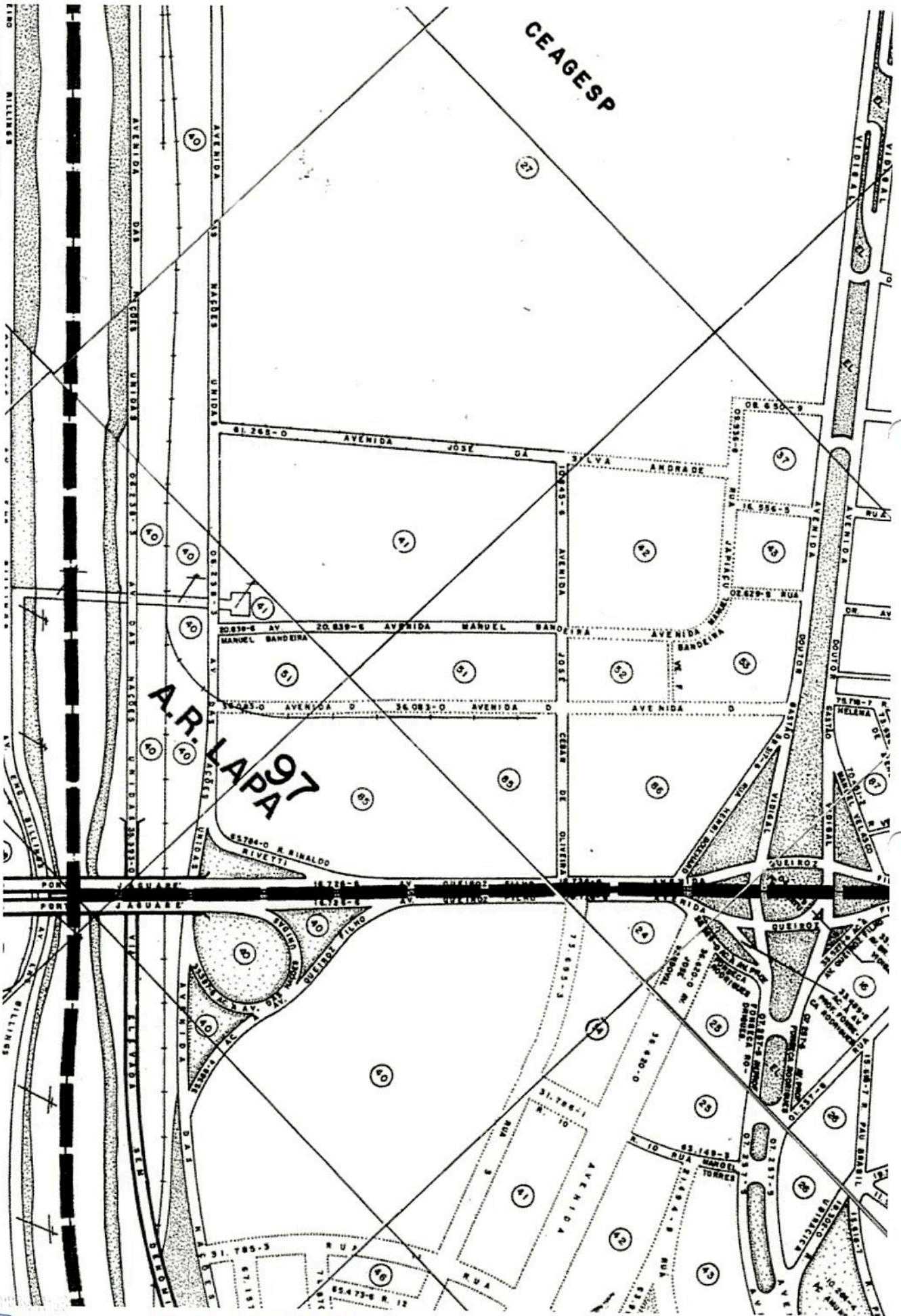
III) Parte da Avenida D (codlog 36.083-0) pelo lote do Conjunto Habitacional Madeirite e pelo lote do CEAGESP onde hoje funciona a delegacia de polícia civil do 91° Distrito Policial e um Núcleo de Perícias Médico-Legais do IML – Instituto Médico Legal.

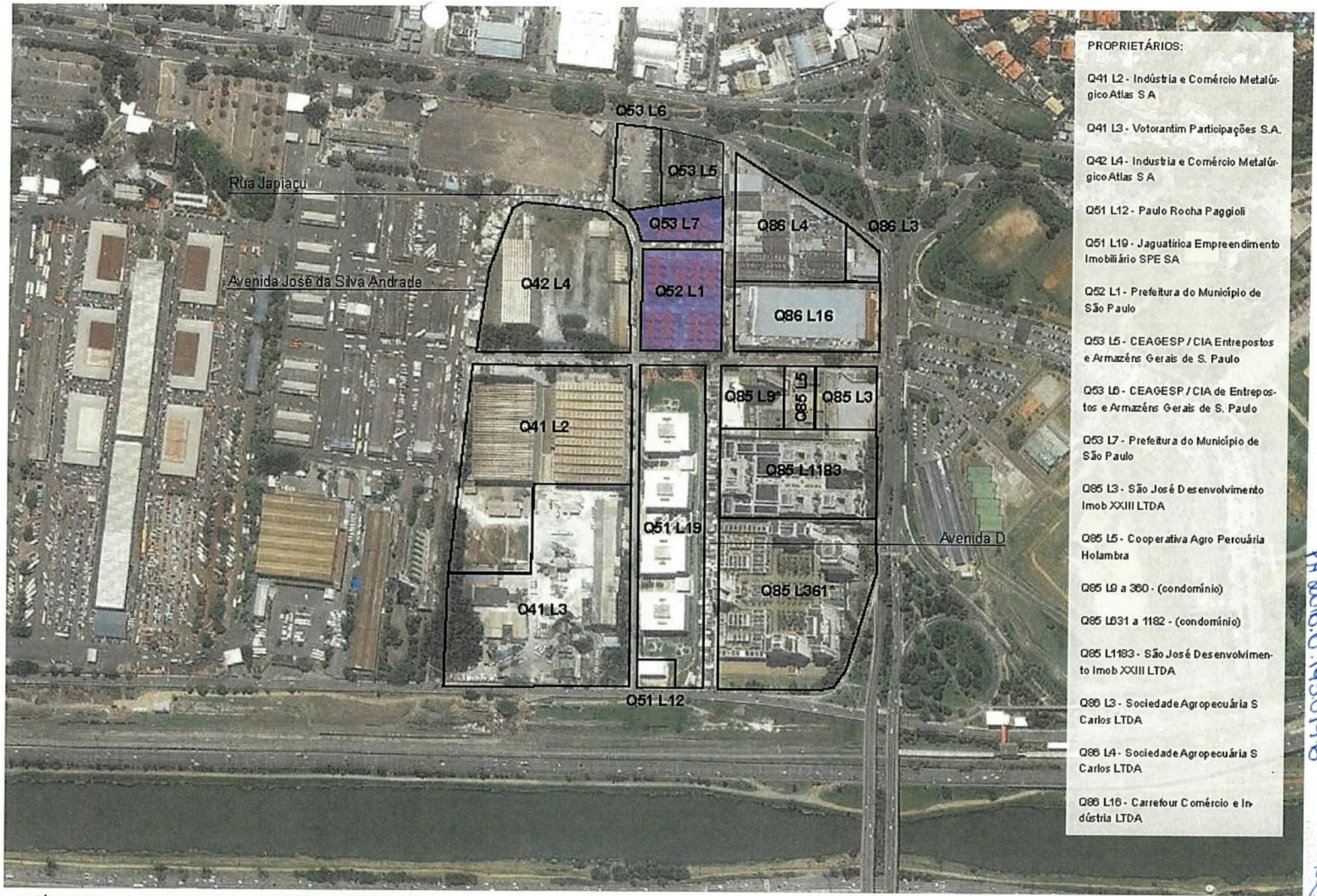
PA 2016-0.193.579-6
Fl. 472

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

MAPA OFICIAL DA CIDADE (extrato)

Fonte: Mapa Oficial da Cidade


CEAGESP
A.R. LAPA 97
AVENIDA JOSÉ DA SILVA ANDRADE
AVENIDA MANUEL BANDEIRA
AVENIDA DOUTOR ARNALDO
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS
AVENIDA QUEIROZ FILHO
AVENIDA JAGUARÉ
AVENIDA ELEVADO PRESIDENTE COSTA E SILVA
AVENIDA VIEIRA DE CARVALHO
AVENIDA CESÁRIA DE OLIVEIRA
AVENIDA MELÂNIA
AVENIDA DOUTOR GASTÃO VIDIGAL
RUA MANOEL TORRES
RUA PAU BRASIL
RUA MARIA MARCOLINA
RUA MARIA CAMARGO
RUA MARIA CAMARGO
RUA MARIA CAMARGO



PROPRIETÁRIOS:

Q41 L2 - Indústria e Comércio Metalúrgico Atlas S A

Q41 L3 - Votorantim Participações S.A.

Q42 L4 - Industria e Comércio Metalúrgico Atlas S A

Q51 L12 - Paulo Rocha Paggioli

Q51 L19 - Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE SA

Q52 L1 - Prefeitura do Município de São Paulo

Q53 L5 - CEAGESP / CIA Entrepostos e Armazéns Gerais de S. Paulo

Q53 L6 - CEAGESP / CIA de Entrepostos e Armazéns Gerais de S. Paulo

Q53 L7 - Prefeitura do Município de São Paulo

Q85 L3 - São José Desenvolvimento Imob XXIII LTDA

Q85 L5 - Cooperativa Agro Percuária Holambra

Q85 L9 a 360 - (condomínio)

Q85 L631 a 1182 - (condomínio)

Q85 L1183 - São José Desenvolvimento Imob XXIII LTDA

Q86 L3 - Sociedade Agropecuária S Carlos LTDA

Q86 L4 - Sociedade Agropecuária S Carlos LTDA

Q86 L16 - Carrefour Comércio e Indústria LTDA

PERÍMETRO PIU - QUADRAS FISCAIS, LOTES E PROPRIETÁRIOS

Fontes: Mapa Oficial da Cidade / Lei de alinhamento do Rio Arco Tietê / GeoSampa / Google Earth
Elaboração: Urbem

Quadras Fiscais
ZEIS 1 - Conjunto Habitacional Chagaprea/Madeirit

0 20 50 100m

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fl. 480
PA 2016.0.193.579-6



PERÍMETRO PIU - SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE E PREVISTO

Fontes: Mapa Oficial da Cidade / Lei de alinhamento urbano Arco Tietê / GeoSampa / Google Earth
Elaboração: Urbem

Quadras Fiscais
Vias construídas e não regularizadas
Via prevista no Mapa Oficial da cidade
Via prevista (lei 16.541/2016 - Lei de alinhamento urbano Arco Tietê)
Vias a desocupar com a remoção dos assentamentos irregulares

0 20 50 100m

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016.0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, por termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

2016.0.193.579-6

fl. 482
PA 2016.0.193.579-6

Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

4. PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo pode ainda ser oportunamente objeto de propostas. Este material está em contínua atualização e processo do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-5, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

4.1
As etapas da elaboração do Programa de Interesse Público

O Programa de Interesse Público do PIU VL VL, apresentado mais adiante nesse capítulo, foi desenvolvido ao longo de um processo que contou com várias etapas e respectivas contribuições, de distintas naturezas.

4.1.1. Manifestação de Interesse Privado - MIP

Desde logo tendo como foco a diretriz de prover habitação de qualidade para as comunidades que habitam as ocupações vulneráveis do território em questão e que constitui a motivação básica do presente PIU, o Programa de Interesse Público foi, num primeiro momento, sumarizado na MIP – Manifestação de Interesse Privado apresentada pelos proponentes à PMSP – Prefeitura de São Paulo em julho de 2016.

Essa versão inicial foi elaborada a partir do diagnóstico da área objeto de intervenção também apresentado na MIP, que procurou caracterizar preliminarmente os aspectos socioterritoriais do perímetro do PIU, e com base nas diretrizes do novo marco regulatório urbano da cidade (PDE – Plano Diretor Estratégico, 2014 e LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo [zoneamento], 2016), sobretudo naquelas definidas no PDE 2014 para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM – Macroárea de Estruturação Metropolitana, que engloba o subsetor ACP – Arco Pinheiros, no qual se insere o perímetro do PIU.

4.1.2. Consulta e Audiência pública

Em seguida, como parte do processo de aprovação da MIP por parte da PMSP e conforme previsto pelo decreto 56.901, de 30 de março de 2016, que regulamenta o processo do PIU, entre os dias 21/09 e 14/10/2016, a versão inicial apresentada na MIP foi submetida à consulta pública, a qual produziu um relatório de sistematização de contribuições que foi então considerado e está incorporado à versão final do Programa de Interesse Público.

No dia 1/11/2016 foi realizada a audiência pública que completou o processo participativo dessa fase de avaliação da pertinência da MIP, quando a motivação básica do PIU e o Programa de Interesse Público contidos na MIP foram publicamente apresentados e discutidos. As contribuições originadas nessa discussão, reunidas na ata da audiência pública, também estão contempladas na versão final do Programa de Interesse Público.

4.1.3. Reuniões de trabalho

Em paralelo a essas etapas formais do processo, a equipe encarregada pelos proponentes do desenvolvimento do PIU colheu uma série de contribuições, muitas delas coincidentes com as que foram sistematizadas no processo participativo acima relatado, em reuniões de trabalho com as entidades atuantes na área, como o Instituto Acaia, o Fórum Social da Vila Leopoldina e a Associação Viva Leopoldina, e com representantes de órgãos da administração municipal, como com arquitetos da SEHAB – Secretaria da Habitação da PMSP e funcionários da UBS Parque da Lapa.

4.1.4. Autorização do PIU

Em 30/11/2016 foi publicado, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, o Despacho do Gabinete do Prefeito autorizando o prosseguimento do desenvolvimento do PIU. Conforme previsto nesse despacho, em 7/12/2016, o Gabinete do Presidente da SP Urbanismo publicou a definição oficial do perímetro do PIU e as diretrizes para o seu desenvolvimento, que são a base do Programa de Interesse Público ora considerado.

4.1.5. Outras referências

Finalmente, formam ainda parte das referências reunidas para a formulação do Programa de Interesse Público do presente PIU as políticas propostas pelo PLANMOB – Plano de Mobilidade de São Paulo e pelo PMH – Plano Municipal de Habitação, nas versões 2009 e 2016, os dados do HabitaSAMPA, do HABISP e do GeoSampa, os dados reunidos nos Cadernos das Subprefeituras – Subprefeitura Lapa e sobretudo os objetivos e diretrizes apresentados no Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras – Macrorregião Centro-Oeste, de dezembro de 2016.

fls. 183
2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, a partir da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

4.2
Objetivos

A seguir são elencados os objetivos do Programa de Interesse Público do PIU VL VL, formulados, conforme acima exposto, (i) com base na política urbana e habitacional do município e do correspondente marco regulatório; (ii) a partir das análises do Diagnóstico Sócio Territorial que compõem o capítulo 3 do presente relatório; e (iii) incorporando as contribuições produzidas pelo processo participativo desenvolvido para a discussão do Programa de Interesse Público inicialmente apresentado na MIP. Os objetivos são:

- transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana, com o aumento nas densidades construtiva e demográfica;

- transformações estruturais orientadas para a implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana,

- recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de áreas verdes, drenagem, saneamento básico e mobilidade, com especial atenção a recuperação das planícies fluviais;

- mitigação das ilhas de calor;

- solução dos problemas de saneamento ambiental, em especial manejo de águas pluviais (drenagem);

- manutenção da população moradora, inclusive através da promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

- produção de HIS e HMP e atendimento da demanda por habitação social, de acordo com as diretrizes do Plano Municipal de Habitação - PMH;

- regularização fundiária das ocupações vulneráveis, de acordo com as diretrizes do Plano Municipal de Habitação - PMH;

- promoção de empreendimentos de habitação social de pequena escala, que se integrem ao tecido urbano e social vizinhos;

- promoção de empreendimentos de habitação social de uso misto, com solução das áreas comerciais que as mantenham sob regulação pública;

- promoção de empreendimentos de habitação social associados a equipamentos e serviços públicos que garantam a presença do poder público municipal nesses empreendimentos;

- atendimento da demanda por equipamentos e serviços públicos sociais;

- ações de desenvolvimento social da população em situação de vulnerabilidade social, especialmente da população em situação de rua e da população usuária de drogas;

- incremento e qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno, de acordo com o Plano de Mobilidade de São Paulo - PLANMOB;

- regulação da produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

- redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

- minimização dos problemas das áreas com riscos geológico-geotécnicos e de inundações e solos contaminados, acompanhada da prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade; e

- compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e hidrológicas.

PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material deverá ser contextualizado com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, bem como da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

4.3
Diretrizes

A partir dos objetivos gerais acima elencados e com base nas diretrizes definidas pela SP Urbanismo no momento da autorização pela PMSP do desenvolvimento do PIU, são definidas a seguir, por ordem de prioridade, as diretrizes que orientam o desenvolvimento e a implantação do PIU:

- viabilizar solução para provisão de habitação social com reassentamento para os moradores da favela da Linha e favela do Nove e das invasões de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, considerando as ZEIS –zonas especiais de interesse social demarcadas no PDE - Lei 16.050/14 e contidas no perímetro de projeto e imediações, garantindo a permanência desses moradores no bairro e a restituição dos espaços públicos do ramal ferroviário e das ruas Japiaçu e Prof. Ariovaldo Silva, bem como das referidas áreas condominiais;

- priorizar a implantação de moradias de interesse social, com qualificação do espaço urbano, implantação de áreas verdes e realização de aberturas viárias nas ZEIS 3 existentes nas imediações da na Av. Imperatriz Leopoldina na altura da Rua Froben;

- desenvolver empreendimentos de habitação social integrados ao tecido urbano e social vizinhos, evitando-se a concentração excessiva de HIS em um único lugar e adotando-se para o projeto urbano desses empreendimentos morfologias similares e compatíveis com a morfologia urbana vizinha;

- desenvolver empreendimentos de habitação social de uso misto, com usos de interesse público no térreo, que garantam a presença de espaços de comércio e serviços cuja solução os mantenham preferencialmente sob regulação pública;

- desenvolver empreendimentos de habitação social plurais, com a mistura de diferentes segmentos sociais, com a provisão tanto de HIS como de HMP;

- associar aos empreendimentos de habitação social a equipamentos públicos municipais, especialmente aqueles ligados às redes de saúde, educação, esporte, cultura e lazer, de forma a garantir a presença do poder público municipal junto do complexo de habitação social;

- regularizar, reformar e revitalizar o conjunto habitacional Madeirite;

- melhorar a rede de equipamentos públicos, considerando as características da rede existente, as carências e demandas locais, a acessibilidade pela rede de transporte público e as respectivas políticas setoriais;

- requalificar áreas subutilizadas dos imóveis industriais, com densidades compatíveis com as diretrizes de desenvolvimento da MEM, usos mistos, valorização do patrimônio construído e parcelamento do solo com novas ruas, áreas verdes e institucionais;

- considerar a reestruturação e renovação do tecido urbano local através de parcelamento integrado, por exemplo concentrando área verde em um grande jardim central e área institucional num grande terreno, permitindo a instalação de equipamentos sociais mais relevantes;

- considerar a majoração do coeficiente de aproveitamento dos lotes, num valor proporcional à rica infraestrutura urbana e metropolitana de grande porte instalada nos arredores e respectiva capacidade de suporte, evitando que a iniciativa privada siga desenvolvendo a área de forma sub-ótima, desperdiçando o potencial da região;

- promover o desenvolvimento de tecido urbano misto (distintos usos), plural (distintos segmentos sociais), denso e equilibrado, que diminui a demanda por viagens e por transporte, com o estímulo à produção de habitação para distintos segmentos combinada com usos não residenciais de interesse público como o comércio de rua (fachada ativa);

- considerando o longo ciclo do integral desenvolvimento imobiliário do perímetro, estimular o aproveitamento temporário dos atuais imóveis industriais com usos aderentes às demais diretrizes do PIU, como por exemplo com atividades da chamada economia e indústria criativa;

- identificar as áreas contaminadas existentes e avaliar as medidas necessárias para sua reintegração às dinâmicas urbanas locais e as estratégias para sua contribuição ao atendimento das demais diretrizes elencadas.

- melhorar a rede de espaços públicos e a infraestrutura urbana, em especial de drenagem, ampliando a oferta de áreas verdes e de lazer e sua conectividade com as redes de transportes e de equipamentos públicos;

- organizar a rede de espaços públicos e a infraestrutura verde de modo a potencializar e valorizar o parque fluvial do Rio Pinheiros, em desenvolvimento ao longo das suas margens;

- implantar arborização viária e aumentar as áreas verdes permeáveis;

- melhorar a iluminação pública;

- desenvolver ações de assistência e desenvolvimento social para atender a população em situação de rua e usuária de droga e garantir a sua inclusão no processo de desenvolvimento urbano proposto;

- considerar a implementação soluções de habitação para os grupos mais vulneráveis, nomeadamente as mulheres, os egressos do centro de detenção e os moradores de rua com graves problemas psicológicos;

- considerar a recuperação, ampliação e

fls. 485
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-5, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

melhoria de equipamentos da rede de assistência e desenvolvimento social existentes, como por exemplo a atualização do Centro de Acolhida Zancone, localizado na Av. Imperatriz Leopoldina 1.335, para os padrões dos novos CTAs - Centros Temporários de Acolhimento, da atual política da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS da Prefeitura de São Paulo.

- considerar a implantação de um centro de referência para inovação social, onde deverão ser desenvolvidas, sob coordenação das autoridades públicas e em apoio e/ou parceria com entidades já atuantes na área, de ações socioeducativas e profissionalizantes em benefício das famílias em condição vulnerável e dos moradores de rua do perímetro;

- desenvolver parcerias de educação profissional entre os agentes econômicos da região, principalmente os da economia criativa, garantindo formação técnica, recidagem e formalização profissional da população vulnerável;

- implementar programas de desenvolvimento social orientados para a população jovem e adolescente visando o combate à evasão escolar, a educação contínua e a formação profissional, técnica e artística;

- promover programas de desenvolvimento social orientados para as mulheres em situação de vulnerabilidade visando a diminuição das desigualdades, a construção de emancipação familiar e o combate à violência doméstica;

- requalificar o entorno da estação Villa-Lobos - Jaguaré da CPTM e implantar passeios de pedestre adequados que possibilitem o fácil acesso à estação, inclusive para quem precise cruzar o rio Pinheiros, melhorando a conexão com o Jaguaré;

- considerar, para a melhoria desse cruzamento, a reforma e ampliação dos passeios das pontes do Jaguaré, com eventual aproveitamento da antiga ponte do jaguaré atualmente em desuso;

- garantir que todos os pontos localizados nas áreas de influência dos eixos de transporte tenham acesso à estação de trem e aos corredores de ônibus, existentes e futuros, dentro do seu raio de influência;

- implantar sinalização viária, faixas de pedestres, semáforos, alargamentos de calçadas e lombofaixas de modo a garantir a segurança dos pedestres;

- complementar a rede cicloviária, conectando-a ao sistema de transporte, aos parques e equipamentos públicos;

- contribuir para o desenvolvimento de áreas ajardinadas, à maneira de parque, na área de propriedade da CPTM junto à margem direita do Rio Pinheiros;

- fazer gestões junto às esferas governamentais pertinentes e criar condições urbanísticas para o desenvolvimento na área de atividades da chamada economia e indústria criativa, sobretudo de algumas já incipientemente instaladas na região, como a indústria de mídia ou as atividades ligadas às cadeias da agricultura orgânica, do paisagismo e da gastronomia, entre outras;

- considerando a proximidade da Cidade Universitária e do futuro Polo Tecnológico do Jaguaré, do outro lado do Rio Pinheiros, favorecer e fomentar também atividades de pesquisa e de desenvolvimento tecnológico e dos novos negócios associados a essas atividades; e

- privilegiar, entre as novas atividades econômicas a serem favorecidas, aquelas capazes de gerar emprego para as camadas sociais menos favorecidas e que constituam, assim, alternativa à CEAGESP, atualmente o maior polo de empregos das comunidades carentes locais, que possivelmente será desmobilizada futuramente.

Rubrica
AA 8016.0.193.579-5

Fl. 487
PA 2016.0.193.579-6

5. PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente retificado por propostas. Este material está em consonância com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concluído em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fl. 488
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente objeto de propostas. Este mapa encontra-se em tratamento com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme decidido em 7 de dezembro de 2016, pelos membros da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PERÍMETRO AIU

0 100 200 300m

PERÍMETRO DO PIU

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

Fl. 489
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo pode ainda ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em consonância com a Orientação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concluída em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PLANO URBANÍSTICO

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

Sistema viário
Áreas verdes
Áreas de ocupação pública

Sistema viário estruturante e previsto pela Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

1. Boulevard
2. Vias de pedestres e ciclistas
3. Acesso dos automóveis aos lotes somente pelas vias externas

0 20 50 100m

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

5.1
PLANO URBANÍSTICO

O plano urbanístico apresentado a seguir trata do reordenamento urbano do perímetro do PIU e é apresentado em dois cenários:

- O **Cenário A**, o preferencial e recomendado, que conta com a implantação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS para atender a demanda por nova moradia identificada nas favelas do bairro em uma das ZEIS3 da Vila Leopoldina, no perímetro expandido. Essas ZEIS3 foram grafadas no Plano Diretor Estratégico de 2014 – PDE 2014 para essa finalidade e é esse o cenário que foi detalhado.

- O **Cenário B**, não recomendado e não detalhado, que conta com a implantação do empreendimento de HIS em área não ZEIS interna ao próprio perímetro, o qual não conta com nenhuma ZEIS disponível. As ZEIS ali presentes são ZEIS1 e correspondem às ocupações irregulares dos logradouros públicos, que todos – moradores dessas comunidades, vizinhos, instituições do terceiro setor que atuam na área e representantes do poder público – concordam que devam ter as moradias precárias removidas e serem recuperadas como ruas e espaços públicos do tecido urbano local.

Nesse segundo caso, portanto, nenhuma das ZEIS3 grafadas no PDE 2014 para acomodar a demanda por nova moradia originada pelas ocupações irregulares correspondentes às favelas do Nove e da Linha e pelas invasões das áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite será utilizada para essa finalidade.

Em lugar disso, uma área planejada para receber desenvolvimento imobiliário de mercado será destinada para a provisão de HIS, com a consequente diminuição dos recursos advindos de Outorga Onerosa e de Cota de Solidariedade que serão disponibilizados para investimento no Programa de Interesse Público do PIU.

Mas o aspecto mais negativo do Cenário B está na concentração nada desejável de HIS num único lugar, a, qual via de regra, acaba por ensejar a formação de guetos. No perímetro já se localiza o Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, com 400 unidades habitacionais, que representam cerca de metade de toda a HIS que será necessária, ao final, acomodar.

O modelo detalhado dos empreendimentos de HIS, nos dois cenários, é apresentado depois da presente parte, no item 5.2, quando os argumentos acima sumarizados serão melhor desenvolvidos.

5.1.1. Cenário A

O pressuposto inicial, cabe lembrar, é que a população moradora das favelas contidas no perímetro seja inteiramente realocada em empreendimento de HIS a ser desenvolvido em uma das ZEIS3 do perímetro expandido logo na no início da implantação do plano de desenvolvimento urbano, numa única operação para cada remoção, de modo a evitar que áreas parcialmente desocupadas sejam novamente invadidas.

Cabe lembrar também que as duas favelas se formaram por ocupações irregulares de logradouros públicos. A favela do Nove ocupa a Rua Japiaçu e parte da Avenida Professor Ariovaldo Silva e a favela da Linha ocupa a Avenida D prevista no Mapa Oficial da Cidade, antigo ramal ferroviário. São espaços que se apresentam impróprios para o uso residencial, tanto por sua inadequação espacial – demasiado estreitos – como por se constituírem como segmentos de eixos importantes do tecido urbano local e que se encontram no momento obstruídos.

O Plano urbanístico teve como pressuposto também os planos colocalizados levantados ao longo deste estudo, além da Nota Técnica do CEAGESP publicada em Outubro de 2016 e o Plano de Melhoramentos Viários para a região do Arco Tietê, Lei nº 16.541/2016.

Parcelamento do solo

Em todo o perímetro do PIU VLVL existem 3 lotes de grandes proporções, com áreas superiores a 20.000 m², remanescentes da antiga ocupação industrial, que deverão ainda ser parcelados de acordo com a atual legislação atual (Art. 45 da LPUOS 2016). Constituem atualmente duas quadras de grandes dimensões e são os lotes de propriedade dos proponentes do presente PIU. Em função da sua posição e área total – somam mais de 100.000 m² fiel –, seu parcelamento configura uma oportunidade ímpar para um melhor reordenamento urbano de todo o perímetro.

Por essa razão, propõem-se que seja adotado o instrumento do Reordenamento Urbano Integrado – RUI (Art. 134, § 2º do PDE 2014) desses três lotes.

Desse modo será possível lograr um desenho urbano em que:

- as áreas verdes que serão originadas constituam um único e avantajado sistema, capaz de construir um centro para o novo bairro que aí deverá se formar, onde todos os habitantes – moradores, estudantes e trabalhadores – de todos os segmentos sociais, poderão se encontrar e conviver;

- a nova área institucional a ser criada seja toda concentrada num único lote, permitindo a construção de equipamento público de maior porte e melhor qualidade; e

Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todos os seus conteúdos poderão ser oportunamente revistos pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, por termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

- o novo sistema viário seja desenhado de modo mais contínuo e coeso, tanto em suas partes como em relação ao sistema viário já existente.

Sistema viário

Para além dos lotes que serão reparcelados e que terão parte da sua área convertida em novas ruas, o sistema viário do perímetro, bastante rarefeito, deverá ser enriquecido também pela recuperação de ruas existentes ou previstas, conforme indicações do mapa do *SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE E PREVISTO*, apresentado anteriormente nesse relatório. Desse modo, o tecido urbano originado pela antiga ocupação industrial, composto por quadra superdimensionadas e com escassez de passagens urbanas, se tornará mais poroso e passará a contar com um sistema capilar de caminhos, atualmente inexistente. As medidas previstas são:

- Recuperação, como parte do sistema viário, da Rua Japiaçu e de parte da Avenida Professor Ariovaldo Silva, atualmente ocupadas pela favela do Nove, bem como da Avenida D prevista no MOC e correspondente ao antigo ramal ferroviário atualmente ocupado pela favela da Linha.

- Abertura de uma nova rua dentro dos lotes 4 e 16 da quadra 86 (ver mapa *PERÍMETRO PIU - QUADRAS FISCAIS, LOTES E PROPRIETÁRIOS*), conforme previsto e regulamentado no Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê (Lei nº 16.541/2016), com a finalidade de garantir a continuidade viária local e em substituição ao trecho compreendido entre as avenidas César de Oliveira e Dr. Gastão Vidigal da Avenida D, que foi inviabilizado pela implantação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite e por outras construções implantadas nos lotes 5 e 7 da quadra 53.

- Consolidação e abertura ao livre tráfego das extensões previstas no MOC das ruas Heliópolis e Potsdam ao sudoeste da Avenida Dr. Gastão Vidigal, atualmente incorporadas às áreas operacionais da CEAGESP.

- Abertura de um novo bulevar, perpendicular à marginal Pinheiros (Avenida das Nações Unidas) e central às áreas que serão parceladas e em toda a sua extensão, que deverá se constituir como o principal espaço do convívio público do perímetro.

- Abertura de nova rua paralela à Avenida das Nações Unidas (marginal Pinheiros) entre essa e a Avenida José César de Oliveira, interligando as avenidas Prof. Ariovaldo Silva e Manuel Bandeira, como parte do sistema viário a ser originado pelo parcelamento dos grandes lotes.

- Abertura de uma série de vias de pedestres, paralelas à nova rua e transversais ao bulevar, também como parte do parcelamento dos grandes lotes.

- Nos lotes que serão originados pelo parcelamento dos grandes lotes, doação da faixa necessária para que as calçadas lindeiras resultem com no mínimo 5 m.

- Gestão junto aos proprietários privados dos lotes 361 a 1182 (condomínio) e 1183 da quadra 85, para abertura de passagem urbana de pedestres em fruição pública em corredor a ser criado junto da divisa que ambas as propriedades compartilham, alinhado com a área de fruição pública existente na quadra vizinha. Essa nova fruição pública será estratégica para formar uma passagem urbana que se estenderá da nova rua a ser criada no parcelamento dos grandes lotes até a Avenida Queiroz Filho, facilitando assim o acesso à estação Villa-Lobos Jaguaré da CPTM.

Os percentuais de terreno destinados à área pública consequentes desse parcelamento deverão ser reunidos para configuração de um boulevard verde de largura vaiando entre 35 e 39 m, aberto à circulação de pedestres e ciclistas, e que se conecta com as vias de automóveis através de passagens de pedestres e ciclistas e praças públicas. O acesso de automóveis aos lotes que dão frente ao boulevard deve se dar através de ruas externas ao "passeio verde".

Loteamento

Dos três lotes que serão parcelados, dois lotes apresentam áreas com mais de 20.000 m² e um deles conta com área superior a 40.000 m².

Os percentuais obrigatórios de destinação de área pública estão indicados no quadro abaixo (extraído da LPUOS 2016) e as partes doada de cada lote indicadas no mapa abaixo.

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

ÁREA DO LOTE OU GLEBA (m²)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA VERDE (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA INSTITUCIONAL (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE SISTEMA VIÁRIO (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA SEM AFETAÇÃO PREVIAMENTE DEFINIDA	TOTAL DO PERCENTUAL MÍNIMO DE DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (%)
Maior que 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados)	5	5	NA	20	30
Maior que 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) [a]	10	5	15	10	40

Notas:

[a] Lotes ou glebas com áreas superiores a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) deverão ser obrigatoriamente loteados nos termos do §7º do artigo 44 desta lei.

6041
2016-0.193.579-6
ASSESSORIA ADMINISTRATIVO
SP-Urbanismo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material tem conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

A partir do instrumento do Reordenamento Urbano Integrado – RUI, as áreas a serem doadas foram tratadas de maneira global para os três terrenos, reunindo os percentuais de áreas institucionais, verdes e sem afetação previamente definida independentemente dos limites dos lotes.

Os três terrenos serão parcelados e loteados, sendo que o loteamento resultante proposto é composto de 9 lotes com área variando entre 3.000 e 16.000 m², aproximadamente.

Lote 01	16.979,00 m²
Lote 02	5.752,81 m²
Lote 03	3.632,63 m²
Lote 04	6.429,68 m²
Lote 05	3.738,59 m²
Lote 06	4.575,50 m²
Lote 07	11.366,55 m²
Lote 08	12.011,29 m²
Lote 09	3.782,21 m²
Lote Institucional	5.349,90 m²

Área Institucional

A área institucional foi toda reunida num único lote correspondente a uma nova quadra que será criada entre o bulevar proposto e o Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite.

Com mais de 5.000 m² de área, será possível aí desenvolver um significativo complexo de equipamentos públicos, no qual deverão ser privilegiados os equipamentos do desenvolvimento social: de saúde, cultura, esporte e lazer.

Sua localização foi estrategicamente definida: o complexo não apenas estará junto da demanda a ser atendida, como deverá propiciar a presença do poder público municipal junto da Habitação de Interesse Social, de modo a contribuir para a sua sustentabilidade. Contará também com grande presença no panorama urbano, ao situar-se de frente para o novo bulevar, que deverá se constituir como o espaço central do perímetro do PIU.

Área verde

Propôs-se a construção de um único sistema de áreas verdes alinhado e articulado ao longo do bulevar central do novo sistema viário proposto. Para que tal sistema ganhasse em escala e protagonismo, toda a área sem afetação previamente definida foi inteiramente a ele destinada.

Com essa solução, o novo sistema de áreas verdes contribuirá destacadamente para a construção do eixo do bulevar como espaço central do convívio público do perímetro do PIU, o qual percorrerá e servirá a todas as novas quadras que serão originadas no reordenamento urbano.

Estará assim muito acessível para todos os novos habitantes, inclusive para os habitantes do Cingapura Madeirite, que poderão facilmente acessá-lo através dos térreos públicos dos equipamentos sociais que deverão ser construídos na quadra institucional.

Com essa configuração, o novo sistema de áreas verdes e bulevar articulados servirá também de caminho privilegiado e convidativo para o futuro parque fluvial do Pinheiros, incipientemente desenvolvido, contando agora apenas com poucas áreas devidamente ajardinadas e uma ciclovia que se interrompe pouco antes de atingir a área do PIU, na altura da estação Villa-Lobos Jaguaré da CPTM. Cabe destacar que em frente ao perímetro do PIU

Abrindo-se nessa direção, esse sistema contribui também para aproximar todo o perímetro do PIU da outra margem do Rio Pinheiros, consequentemente do futuro Parque Tecnológico do Jaguaré e da própria Cidade Universitária.

5.1.2. Cenário B

A única diferença do Cenário B em relação ao Cenário A, é que a quadra correspondente à área institucional no plano do reordenamento urbano do Perímetro é aumentada, para que nela seja possível, como detalhado mais adiante na parte 5.2, garantir a provisão de Habitação de Interesse Social para atender a demanda representada pelas comunidades das favelas do Nove e da Linha e das invasões das áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite. O mapa *Plano de Intervenção - Cenário B* apresenta esta variante do Plano Urbanístico.

Rubrica 492
PA 2016-0.193.579-6
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente reavaliado pelos proponentes. Esta manifestação em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

aflalo/gasperini arquitetos

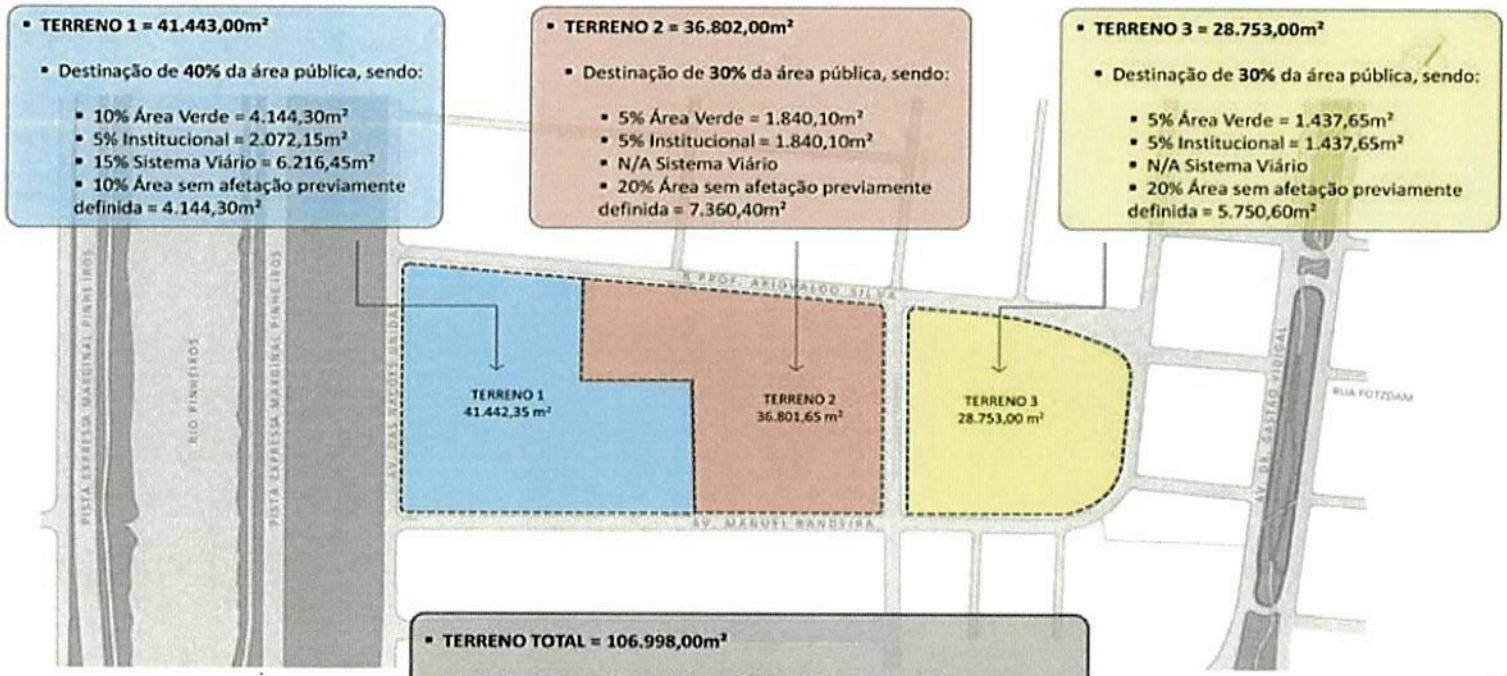
PARCELAMENTO DO SOLO

ESC.:1:3000

- **TERRENO 1 = 41.443,00m²**
  - Destinação de **40%** da área pública, sendo:
    - 10% Área Verde = 4.144,30m²
    - 5% Institucional = 2.072,15m²
    - 15% Sistema Viário = 6.216,45m²
    - 10% Área sem afetação previamente definida = 4.144,30m²

- **TERRENO 2 = 36.802,00m²**
  - Destinação de **30%** da área pública, sendo:
    - 5% Área Verde = 1.840,10m²
    - 5% Institucional = 1.840,10m²
    - N/A Sistema Viário
    - 20% Área sem afetação previamente definida = 7.360,40m²

- **TERRENO 3 = 28.753,00m²**
  - Destinação de **30%** da área pública, sendo:
    - 5% Área Verde = 1.437,65m²
    - 5% Institucional = 1.437,65m²
    - N/A Sistema Viário
    - 20% Área sem afetação previamente definida = 5.750,60m²

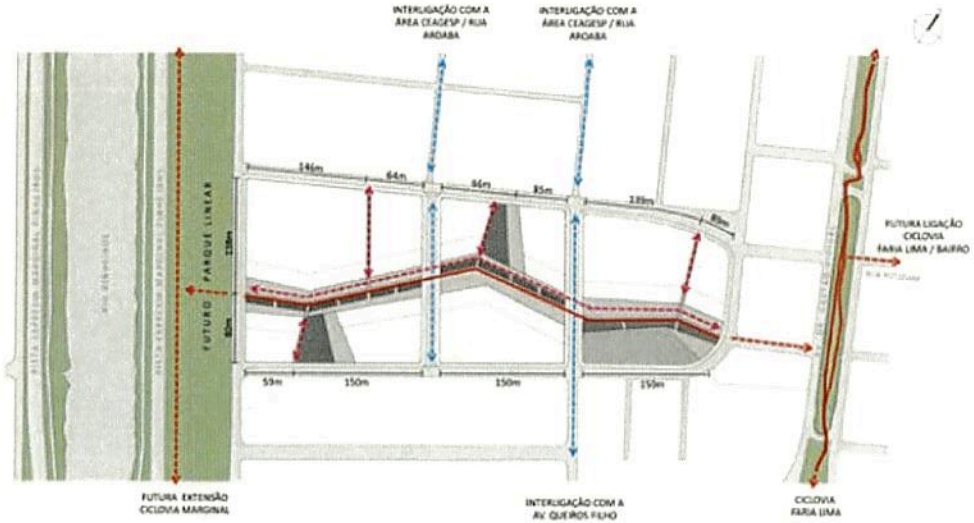


TERRENO TOTAL = 106.998,00m²

- **TERRENO TOTAL = 106.998,00m²**
  - Destinação Total de **33,87% = 36.243,70m²** de área pública, sendo:
    - 6,94% Área Verde = 7.422,05m²
    - 5,00% Institucional = 5.349,90m²
    - 5,81% Sistema Viário = 6.216,45m²
    - 16,13% Área sem afetação previamente definida = 17.255,30m²

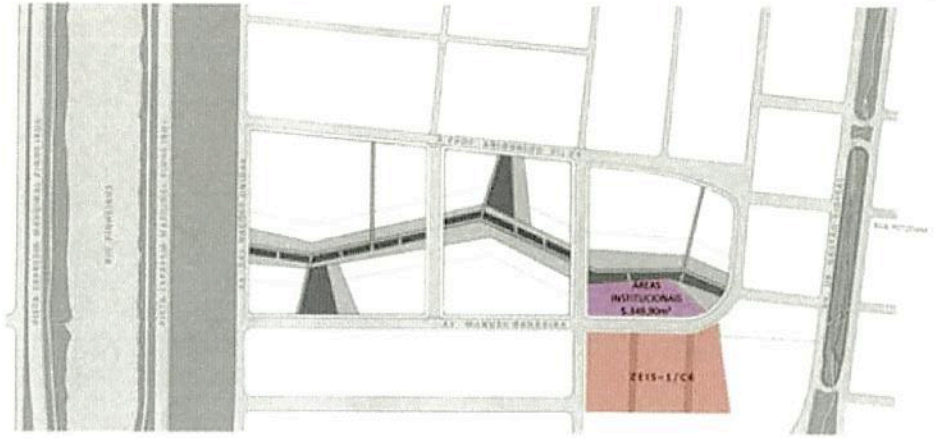
fls. 193
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente alterado pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

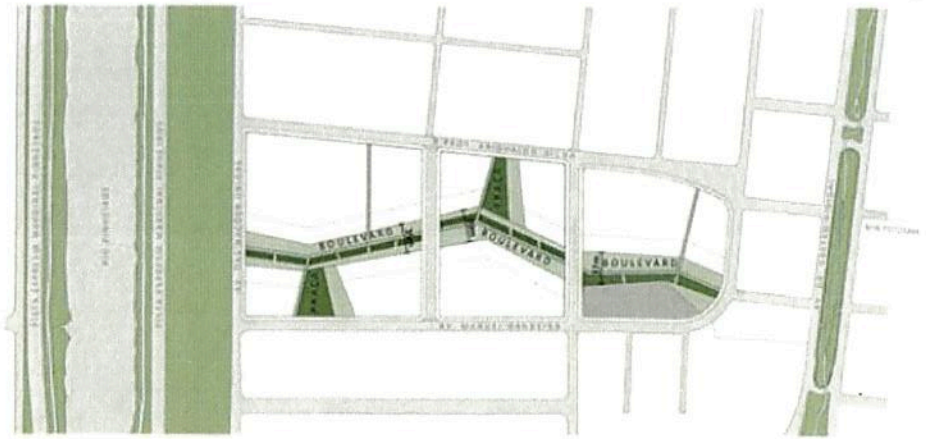


TERRENO TOTAL = 106.998,00m2
SISTEMA VIÁRIO = 6.171,675m2 = 6%

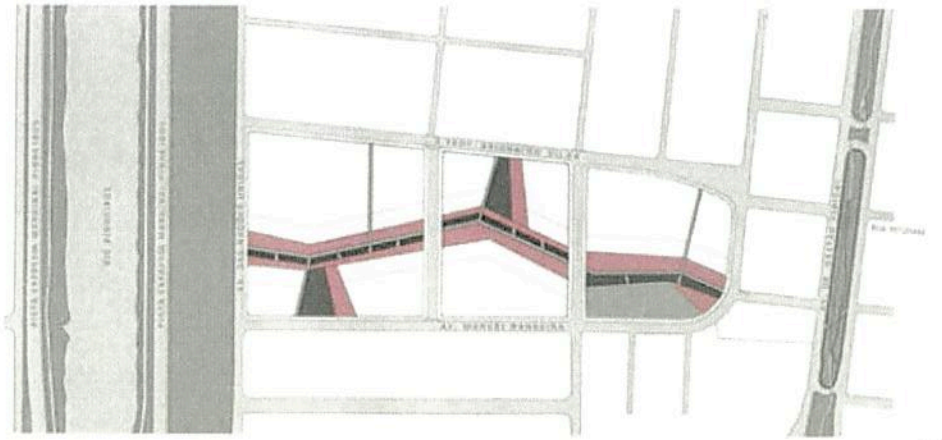
LEI 16.402/16
ART. 43
§1º NAS FACES DE QUADRA COM COMPRIMENTO SUPERIOR A 150M, DEVERÁ SER PREVISTA OBRIGATORIAMENTE VIA DE PEDESTRE A CADA 150M



TERRENO TOTAL = 106.998,00m2
INSTITUCIONAL = 5.349,30m2 = 5%



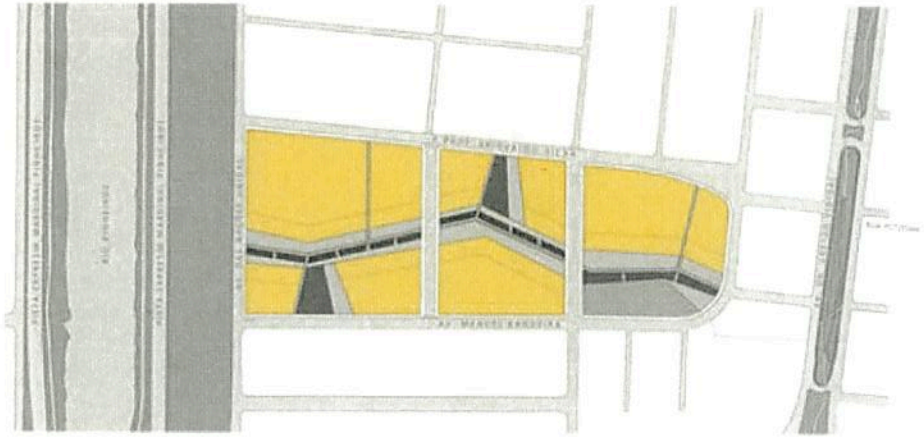
TERRENO TOTAL = 106.998,00m2
ÁREAS VERDES = 7.442,05m2 = 7%



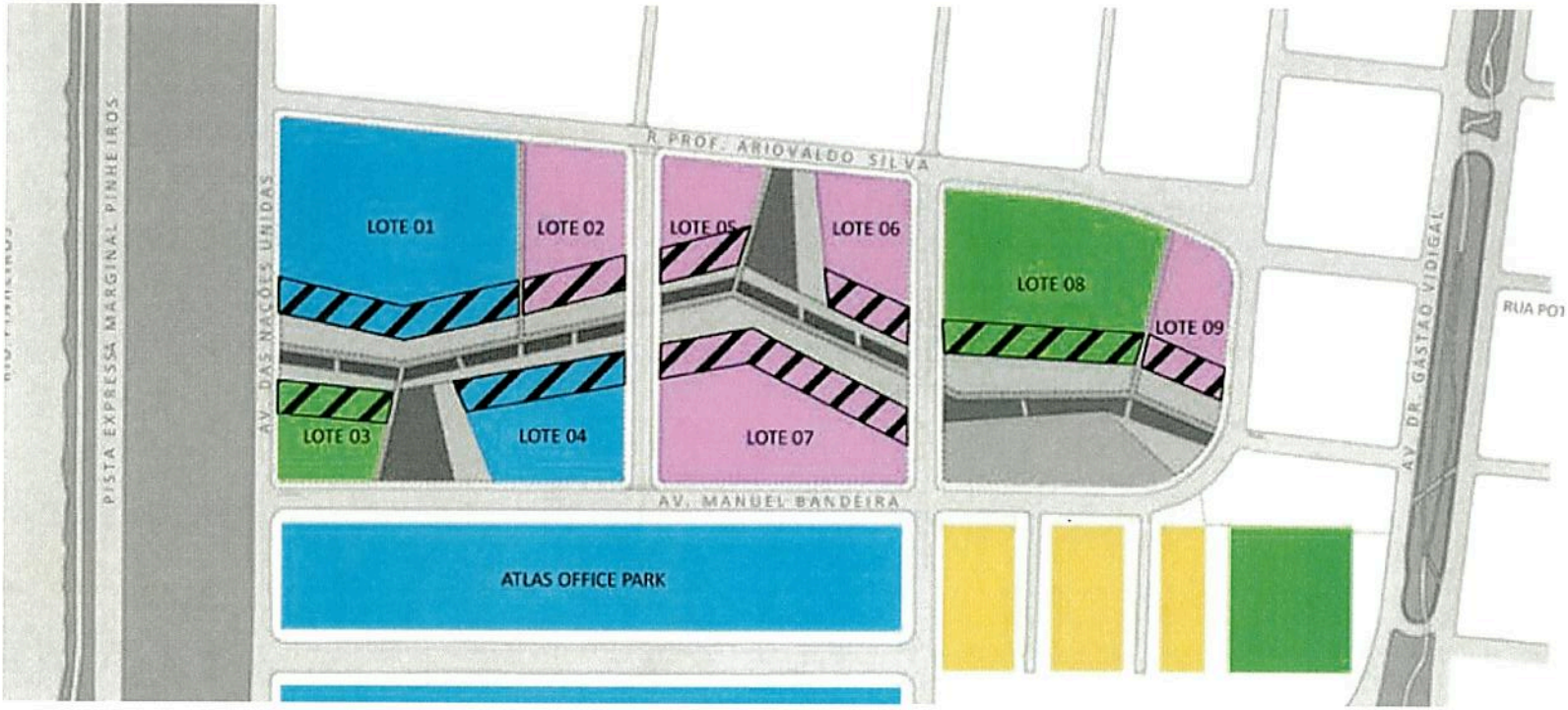
TERRENO TOTAL = 106.998,00m2
SEM AFETAÇÃO = 17.255,30m2 = 16% - **PODERÃO SER ÁREAS VERDES OU VIA DE PEDESTRES**

ESCALA 1:6.000

fls. 1494
PA 2016-0.193.579-6







Distribuição dos lotes no Cenário Estudado

ESCALA 1:6.000

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisado pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fls. 495
PA 2016.0.193.579.6

Perspectiva da inserção | Fonte

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente reavaliado em conformidade com a finalização específica do processo judicial referente nº 2016-0.193.579-6, convocada em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

ID. 496
PA 2016.0.193.579.6
KÁSSIA ANA CAROLINE [illegible]
Assistente Administrativo
[illegible]

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

5.1.1. POPULAÇÃO PROJETADA

População geral

A população geral projetada para o perímetro do PIU é estimada em cerca de 4.500 novos moradores e em 3.000 novos trabalhadores e estudantes, ao final de todo o desenvolvimento urbano e imobiliário.

Esses contingentes representam uma densidade demográfica de cerca de 150 hab/Ha.

População da Habitação de Interesse Social

Estimativas de população residente em aglomerados subnormais do HABISP (2008)

Favela da Linha - 250 famílias
Favela do Nove - 250 famílias
Total - 500 famílias

Contagem de população residente nas favelas efetuada pelo instituto Acaia (2016)

Favela da Linha - 412 famílias
Favela do Nove - 349 famílias
Madeirit (moradias irregulares) - 15 famílias
Total - 776 famílias

As duas estimativas apresentadas acima não constituem, evidentemente, o número final. O número de habitantes a serem contemplados com HIS (ou eventuais indenizações) depende ainda de selagem oficial ou procedimento equivalente.

Fl. 1494
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, por ocasião da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

5.1.2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Além dos três grandes lotes que serão parcelados, outras áreas do perímetro do PIU deverão ainda passar por importantes transformações, com seu presumível desenvolvimento imobiliário. Propõe-se que todas essas áreas sejam enquadradas em uma nova zona denominada Área de Transformação – AT, com novo parâmetros que favoreçam o adensamento construtivo e demográfico e o uso misto, conforme indicado no desenho e tabela que tratam dos *PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS*, apresentado a seguir nesse relatório.

O adensamento proposto alinha-se com as diretrizes do PDE 2014 para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana e é proporcional à rica infraestrutura urbana e metropolitana de grande porte instalada nos arredores e respectiva capacidade de suporte, conforme exposto no *DIAGNÓSTICO SÓCIO TERRITORIAL* desse relatório e conforme estabelecido pelo Programa de Interesse Público do PIU.

As alterações de parâmetros acima apresentadas são importantes uma vez que, atualmente, a maior parte dessas áreas ainda por se transformar enquadra-se como Zona Mista – ZM, cujos parâmetros urbanísticos permitem um aproveitamento menor, incompatível com a vocação do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana no qual o perímetro do PIU se insere, desperdiçando o potencial da região.

Adicionalmente, o maior aproveitamento dos terrenos favorece a antecipação e majoração das contrapartidas que ajudarão a financiar a implantação do Programa de Interesse Público do PIU, sobretudo quando se considera que a efetivação do desenvolvimento imobiliário previsto será planejado e coordenado entre poucos particulares. Tudo isso favorece a viabilização de soluções, no curto-médio prazo, para as ocupações irregulares do perímetro, problemas que perduram há décadas e que, conforme comprovado pela própria experiência local anterior, continuarão a perdurar no caso do desenvolvimento imobiliário continuar a ocorrer no modelo usual, descoordenado e com foco exclusivamente intra-lote.

Os parâmetros urbanísticos foram definidos a partir de três considerações principais, sumarizadas a seguir.

Em primeiro lugar, como referido, foram consideradas as diretrizes do Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo (PDE - Lei 16.050/14) para o Setor da Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, que engloba o Arco Pinheiros e o perímetro específico do presente PIU. De modo resumido, essas diretrizes são:

I. Maior aproveitamento da terra urbana;

II. Recuperação dos sistemas ambientais;

III. Manutenção da população moradora;

IV. Produção de HIS e HMP;

V. Incremento dos diferentes sistemas de transporte coletivo;

VI. Regulação da produção imobiliária para captura da valorização social pela PMSP;

VII. Redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo;

VIII. minimização dos riscos geológicos, de inundações e da contaminação do solo;

IX. Compatibilização do parcelamento, uso e ocupação do solo com as condicionantes geológicas e hidrológicas;

X. Preservação do patrimônio industrial, ferroviário e da memória operária; e

XI. Manutenção e estímulo do emprego e atividade industrial e de atividades de abrangência econômica metropolitana.

Em segundo lugar, conforme demonstrado no diagnóstico Sócio Territorial desse relatório, cabe considerar a grande capacidade de suporte atual e potencial da área onde o perímetro do PIU se situa, que conta com infraestruturas e equipamentos urbanos significativos, os quais destacadamente oferecem:

- transporte de alta capacidade e qualidade, com a Linha 9 – Esmeralda da CPTM, com os corredores de ônibus instalados e previstos nas imediações e com as grandes avenidas que atravessam a região – avenidas marginais do Pinheiros, Avenida Queiroz Filho, Avenida Jaguaré, Avenida Gastão Vidigal e Avenida Prof. Fonseca Rodrigues;

- ensino superior, com os campi da Universidade Mogi das Cruzes, Campus Villa-Lobos, Universidade São Judas Tadeu, Campus Butantã, Universidade Paulista, Campus Cidade Universitária / Marginal Pinheiros e a Universidade de São Paulo com a Cidade Universitária Armando de Salles Oliveira.

- lazer em grandes parques urbanos, com a presença do Parque Villa-Lobos e da Cidade Universitária Armando de Salles Oliveira da Universidade de São Paulo, além do futuro parque fluvial do Pinheiros, parcialmente implantado nas margens do rio de mesmo nome;

- empregos, nas cadeias produtivas instaladas e em desenvolvimento na área, como a de comércio e serviços em geral e particularmente a audiovisual, a gastronômica e a do paisagismo e jardinagem.

Finalmente, foram considerados os elementos que compõem o Programa de Interesse Público do presente PIU, cujo principal destaque é viabilizar

fls. 498
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

solução para provisão de habitação social com reassentamento para os moradores da favela da Linha e favela do Nove e das invasões de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, considerando as ZEIS –zonas especiais de interesse social, demarcadas no PDE e contidas no perímetro de projeto e imediações, garantindo sua permanência no bairro e a restituição dos espaços públicos do ramal ferroviário e das ruas Japiaçu e Prof. Ariovaldo Silva, bem como das referidas áreas condominiais

Em face dessas considerações, os parâmetros urbanísticos propostos visam induzir o adensamento urbano da área e a promoção de uma ocupação mista – composta de usos variados – e plural – na qual convivam vários segmentos sociais e culturais.

Adicionalmente, conforme indicado no mapa de coeficientes (página) , o qual indica que boa parte do perímetro do PIU VLVL tem previsto (em 2018 ou quando os estudos específicos do Arco Pinheiros forem concluídos, o que ocorrer primeiro, no caso da ZEM; e na ocasião da ordem de serviço para obra de implantação do corredor de ônibus na Avenida Dr. Gastão Vidigal, no caso da ZEMP) o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4.

E no caso da ZOE CEAGESP vizinha, para efeito deste estudo, pode ser considerado o CA máximo equivalente a 4, já que potencial construtivo adicional está limitado a 1.150.000m², número bastante próximo a quatro vezes a área total da gleba subtraídos os percentuais mínimos de destinação de área pública obrigatórios no parcelamento do solo.

Tanto a oeste quando a norte do perímetro do PUI, observa-se o CA máximo de 4 (seja previsto ou em vigor). Dessa forma, considera-se também pertinente, por essas definições, a majoração recomendada do coeficiente de aproveitamento.

Cabe ainda ressaltar que essa majoração é análoga ao proposto para as várzeas do Rio Tietê na Lapa, muito bem servidas de infraestrutura urbana de grande porte e com uma antiga ocupação industrial ora em transformação, no Projeto de Lei do PIU Arco Tietê, desenvolvido pela SP Urbanismo em 2015/2016.

5.1.4 Usos temporários

Considerando o longo ciclo do integral desenvolvimento imobiliário do perímetro, os atuais imóveis industriais deverão ter aproveitamento temporário com usos aderentes às demais diretrizes do PIU, como por exemplo com atividades da chamada economia e indústria criativa.

5.1.5. Programa de intervenção

O Programa de Intervenção previsto para o PIU VLVL abrange a seguinte lista de obras:

1. Parcelamento dos três lotes com mais de 20.000 m², conforme plano urbano detalhado nesse relatório.

2. Reforma geral da área desocupada, incluindo pavimentação, da área desocupada pela favela da Linha para reconfiguração da Avenida D (codlog 36.083-0).

3. Reforma geral da área desocupada, incluindo pavimentação, da área desocupada pela favela do Nove para recuperação da Rua Japiaçu (codlog 09.536-0).

4. Reforma geral da área desocupada, incluindo pavimentação, e abertura ao livre tráfego das extensões previstas no MOC das ruas Heliópolis e Potsdam ao sudoeste da Avenida Dr. Gastão Vidigal, atualmente incorporadas às áreas operacionais da CEAGESP.

5. Abertura de nova rua entre as avenidas José César de Oliveira e Doutor Gastão Vidigal, sobre área pertencendo aos lotes 4 e 16 da quadra 86 (melhoramento viário previsto Lei nº 16.541/2016).

6. Afetação das vias existentes (mas não regularizada) dentro do Conjunto Habitacional Madeirite.

7. Abertura de Fruição Pública junto entre os lotes 1183 e 361/1182 da quadra 85, para configuração de uma ligação qualificada da área do PUI com os parques Villa Lobos e Cândido Portinari.

8. Nova passarela para pedestres e ciclistas a partir da reforma da antiga ponte do Jaguaré, com novo acesso à ciclovia do Rio Pinheiros.

9. Prolongamento da Ciclovia do Rio Pinheiros.

10. Nova ciclovia na Avenida Queiroz Filho, conectando a ciclovia da Avenida Doutor Gastão Vidigal à nova Ponte do Jaguaré.

PA 2016.0.193.579-6



Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tipificação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PROGRAMA DE INTERVENÇÃO - CENÁRIO A
COM EMPREENDIMENTO HIS NAS ZEIS 3 DA V. LEOPOLDINA
Fontes: Google Earth
Elaboração: Ubem

PARCELAMENTO DO SOLO
- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas institucional
- Área sem afetação

- Sistema viário Nota Técnica CEAG ESP
- Ciclovias existentes
- Ciclovias previstas

0 20 50 100m

2016.0.193.579-6



PROGRAMA DE INTERVENÇÃO - CENÁRIO B
COM EMPREENDIMENTO HIS NO PERÍMETRO
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

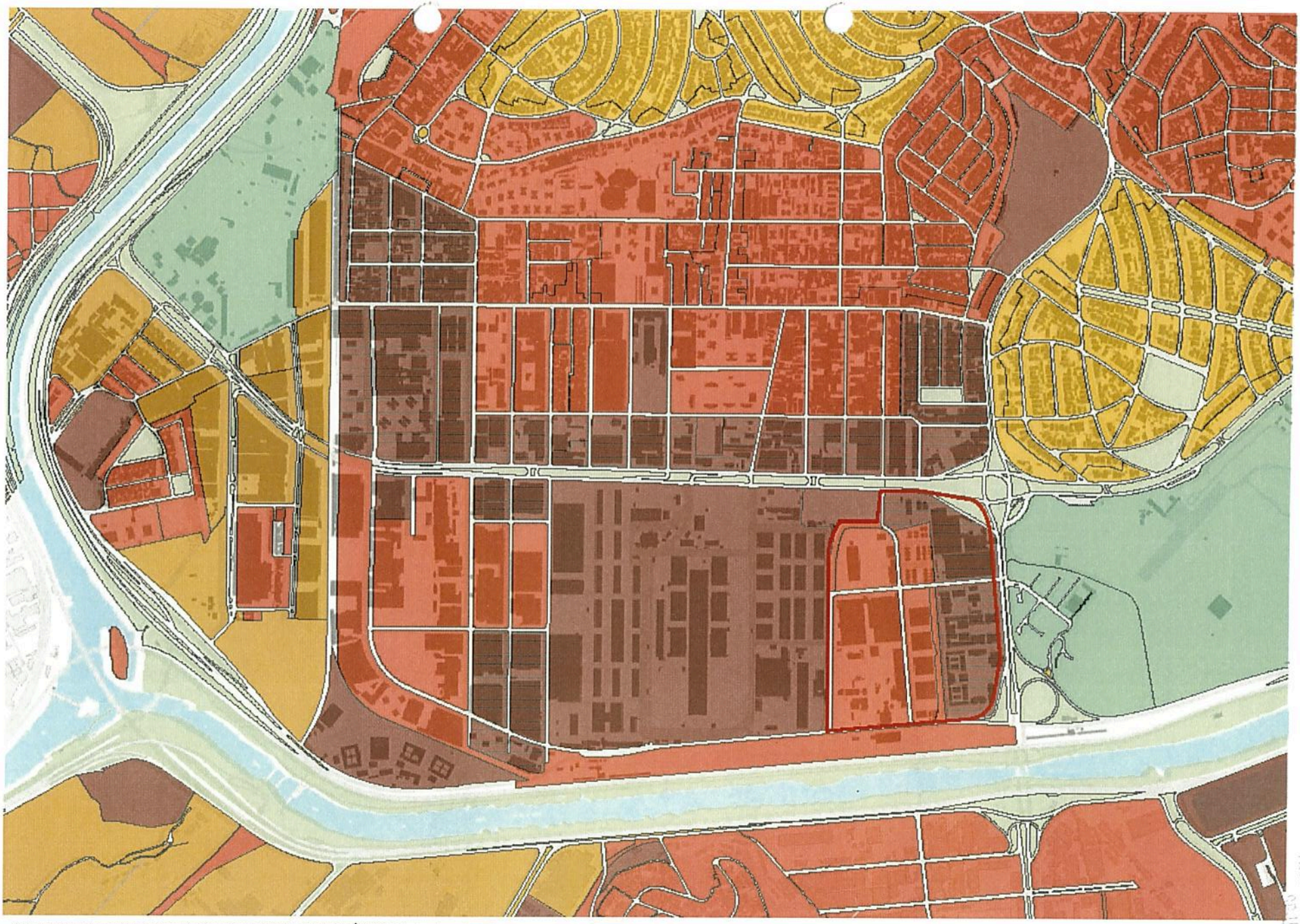
PARCELAMENTO DO SOLO
Sistema viário
Áreas verdes
Áreas Institucional + H.I.S.
Área sem afetação
Sistema viário Nota Técnica CEAGESP
Ciclovias existentes
Ciclovias previstas

0 20 50 100m

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fls. 501
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Esta matéria está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



MAPA DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (atual)
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

4*
4 (previsto)
2
1,5
1
0,1

perímetro PIU

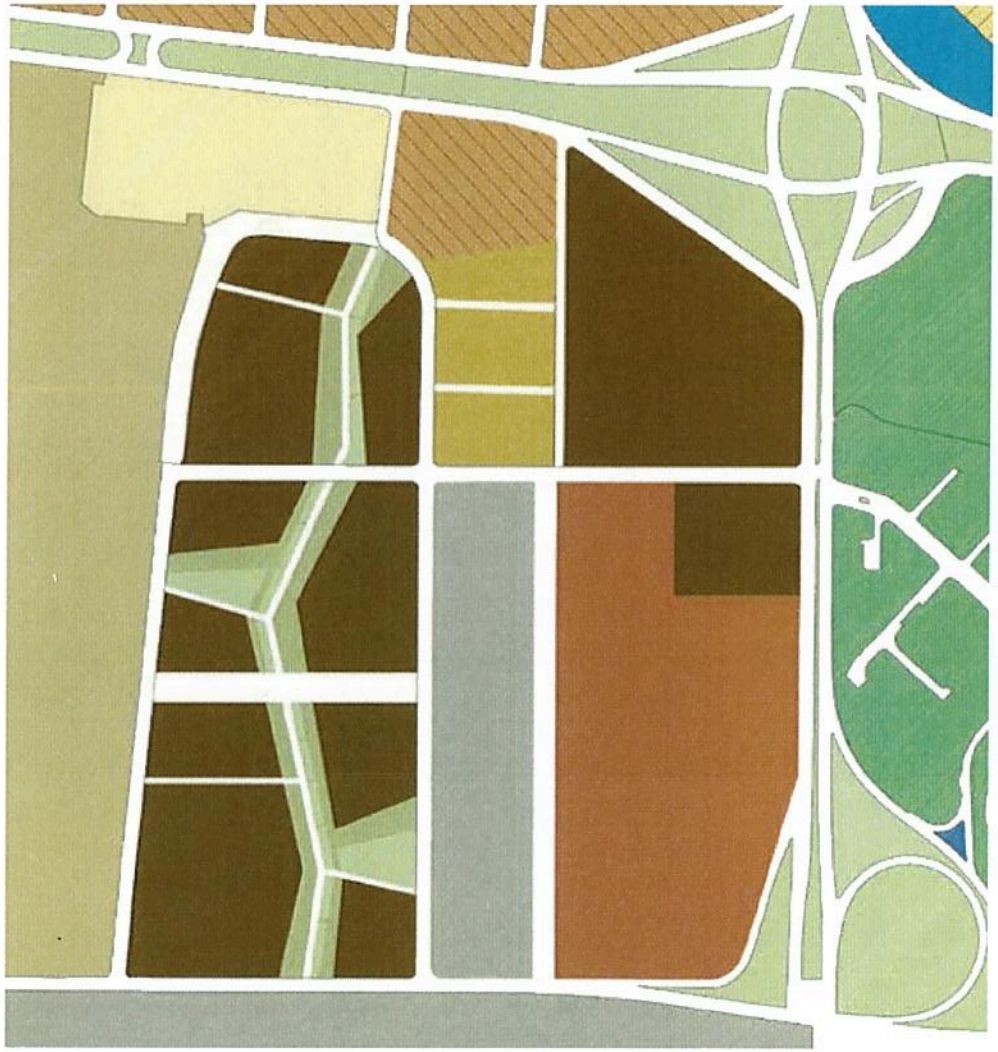
*No caso de EOE CEAGESP, para efeito deste estudo, pode ser considerado o C.A.m como equivalente a 4, já que potencial construtivo adicional está limitado a 1.150.000m², número bastante próximo a quatro vezes sua área total de gleba sujeita às exigências mínimas de destinação de área pública obrigatórias no parcelamento do solo.

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

6.502
2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material destina-se em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS

Fontes: Geosampa
Elaboração: Urbem

ZONEAMENTO
AT
ZDE
ZEIS 1
ZEIS 5
ZEMP
ZEM
ZM
ZEPAM

0 20 50 100m

ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO (AT)	
CA máximo	4
TO	70%
Gabarito de altura máxima	NA 25m (faixa de 20m paralelo ao boulevard)
Cota parte	NA
Fp R	1,2
Fp nR	1,3
Uso misto	20% da área computável total do empreendimento
Fachada ativa	50% do lote máx. 5m do alinhamento do lote ou boulevard ou para fruição contígua ao boulevard mín. 25% para o boulevard ou para fruição contígua ao boulevard
Fruição - lotes > 5.000m²	20% do lote
Vagas R	máx. 1/apto ou 1/60m²
Vagas nR	máx. 1 vaga/70m²
Vagas fachada ativa	máx. 1 vaga/70m²
Vagas uso misto	máx. 1 vaga/70m²
Máx. Vedação por muros	25% das testadas
Recuo frontal	NA
Recuo lateral/fundos	(h-6)/10
Recuo via de pedestres	5m

Fls. 503
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016.0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

5.2 MODELAGEM DA HABITAÇÃO SOCIAL

Diante dos dados analisados no diagnóstico propõe-se, como estratégia central, a liberação das vias públicas presentemente ocupadas de forma irregular pelas comunidades das Favelas da Linha e do Nove, bem como a consequente realocação destas famílias em novos empreendimentos de habitação social nas imediações das áreas onde hoje se encontram. Atualmente, a estimativa Habisp para estas comunidades foi estabelecida em 500 famílias, enquanto que a contagem recentemente feita pelo Instituto Acaia indicou um total de 776 famílias. Estas contagem não são porém uma selagem final e o número de habitantes a serem contemplados com HIS depende da selagem oficial e das tratativas da Prefeitura, já que se trata de política pública. Desta forma, e baseado em experiências anteriores, estima-se um potencial corte de cerca de 35% moradores que eventualmente desejem ser realocados para outras áreas ou indenizados Tais empreendimentos deverão ainda absorver as famílias que estejam eventualmente ocupando irregularmente o Conjunto Habitacional Madeirite.

Os estudos de viabilidade apresentam variadas hipóteses espaciais como método de verificação quantitativa. O projeto urbano detalhado deverá ser desenvolvido com base nas diretrizes do Programa de Interesse Público do presente PIU e segundo uma metodologia de projeto que conte com a participação dos agentes promotores, públicos e privados, e dos beneficiários do empreendimento. O projeto tem como premissa a diversidade tipológica e programática, cujo detalhamento deve ser amparado por uma pesquisa direta com os moradores. A Prefeitura de São Paulo e a comunidade devem participar ativamente do estabelecimento de diretrizes projetuais, não somente definindo a demanda mas colaborando para a definição do tamanho das unidades, sistema construtivo, detalhamento de programas voltados para o uso misto e equipamentos públicos que fortaleçam as oportunidades de desenvolvimento profissional e educativo dos moradores.

O projeto urbano e arquitetônico parte do entendimento que a construção de moradia de interesse social deve fortalecer a ideia de uma cidade plural e sustentável, em um processo participativo criativo e não somente informativo ou assistencialista, no qual seja possível construir um sentido cidadão com profundo sentimento de pertencimento. A intenção é que o resultado final seja o de um desenho plenamente inserido na cidade.

As experiências anteriores mostram que há um desafio grande na gestão de recursos destes empreendimentos, principalmente após a sua implantação. Vemos no atual Plano Municipal de Habitação (SEHAB, 2016) que existem modalidades diversificadas tanto do ponto de vista da gestão do empreendimento quanto de sua sustentabilidade e manutenção. As propostas de transferência de propriedade e locação social podem ser combinadas, promovendo uma melhor acomodação às condições econômicas, seja das famílias atendidas, seja do modelo econômico do empreendimento.

O Plano estabelece, ainda, o programa "Autonomia em Foco", destinado à população de alta vulnerabilidade, que eventualmente deverá ser incluída nesse projeto, com o atendimento de uma parcela dos moradores de rua que habitam a área. No programa de aquisição existem as modalidades de promoção por autogestão e promoção privada e no Programa de Locação Social, a locação por autogestão. Esta modalidade desperta interesse para estas comunidades no perímetro do PIU VLVL, já que a potencial formação de um conselho gestor ampliado poderia, em tese, fazer a gestão dos condomínios a partir de recursos desenvolvidos por atividades econômicas ligadas aos programas de uso misto, colaborando assim para a sustentabilidade financeira no longo prazo.

Para absorver estas demandas de forma eficiente, tornam-se necessários diferentes estudos de viabilidade que considerem atentamente a diversidade de uso e a disponibilidade de ocupação dos vários terrenos ZEIS existentes no perímetro expandido do PIU.

Com este objetivo, foram estudados dois cenários para empreendimento de habitação social para provimento de moradia definitiva para as comunidades das favelas da Linha e do Nove, bem como as famílias moradoras das invasões das áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit, a saber: (I) o cenário A, preferível, onde é proposta a provisão de habitação social utilizando as ZEIS 3 da Vila Leopoldina, grafadas no PDE 2014 para esse fim e; (ii) o cenário B, não recomendado, onde o empreendimento de HIS seria localizado no perímetro do PIU, possivelmente construído sobre os equipamentos sociais, na área institucional resultante do parcelamento das grandes glebas da antiga ocupação industrial.

No cenário A foram estudadas 2 hipóteses alternativas.

Cenário A.1

No Cenário A.1, considerado o mais recomendável, propõe-se a construção dos empreendimentos HIS na ZEIS 3 pública, correspondente ao lote de propriedade da SP TRANS. Nesta variante, a principal premissa foi viabilizar a ocupação do total de famílias das duas favelas e do Madeirite num terreno único, ao mesmo tempo que se buscou atender a reinvindicação dos moradores vizinhos a esta ZEIS, que solicitam uma praça pública nesta área. Neste cenário, podem ser destacadas a seguintes premissas:

- capacidade de atender na totalidade a demanda das três comunidades do perímetro do PIU (considerando potencial corte com famílias que prefiram realocação/indenização);

- a nova via que divide o lote, prevista na Lei nº 16.541/2016;

2017-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente alterado pelas propostas. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

- redução de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados;

- uso de ZEIS demarcado para receber prioritariamente os moradores das Favelas da Linha e do Nove e resultante de ampla discussão na revisão do PDE/LPUOS;

- uso de terreno ZEIS3, categoria de ZEIS concebida para empreendimentos HIS com a participação do poder público e de maior porte e densidade, como é o caso;

- uso de terreno ZEIS público, cumprindo a as diretrizes do PDE 2014 e de função social da propriedade, pela ocupação efetiva de um terreno que, de outra forma, poderia permanecer subaproveitado ou mesmo ser eventualmente invadido, quando as operações ali realizadas forem desativadas;

- uso de terreno ZEIS que oferece as condições mais consistentes para um projeto HIS integrado, modelo esse que favorece soluções projetuais com melhores qualidades urbanísticas, boa integração com o bairro, espaços públicos mais qualificados, maior sustentabilidade de gestão e menor deterioração ambiental no longo prazo;

- redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

- empreendimentos de habitação social integrados ao tecido urbano e social vizinhos, evitando-se a concentração excessiva de HIS em um único lugar e adotando-se para o projeto urbano desses empreendimentos morfologias similares e compatíveis com a morfologia urbana vizinha;

- o uso misto em cada lote, principalmente no térreo, a partir da conjugação de diferentes tipologias habitacionais, áreas comerciais e, sobretudo, áreas institucionais para instalação de equipamentos municipais (como creche e UBS) e do terceiro setor;

- configuração dos limites de cada lote equivalentes às quadras, com gestão;

- empreendimentos de habitação social plurais, com a mistura de diferentes segmentos sociais, com a provisão tanto de HIS como de HMP;unificadas de diferentes sub-condomínios (residenciais, comerciais ou institucionais), configurando um Condomínio Misto;

- supressão dos recuos frontais obrigatórios para alargamento dos passeios;

- área condominial residencial coberta obrigatória utilizada para bicicletários, contemplando uma vaga por unidade habitacional;

- área condominial residencial descoberta obrigatória de gestão unificada e uso compartilhado de todo Condomínio Misto;

- a indicação de parte do lote original da ZEIS para implantação de uma praça, reinvindicação de moradores do bairro; e

- possibilidade de construção de empreendimento HMP, estimulando a pluralidade socioeconômica no território.

Cenário A.2

No cenário A.2 propõe-se construção dos empreendimentos HIS nos dois terrenos ZEIS 3 adjacentes à Av. Dr. Gastão Vidigal na altura da Rua Fröben e da Rua Hayden, pertencentes a proprietários privados. Apesar das premissas deste cenário serem em quase tudo similares ao cenário A.1, este caso apresenta algumas desvantagens, particularmente:

- o aumento de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados;

- o não uso do terreno público da SP TRANS, potencialmente estimulando a ociosidade de uma ZEIS já grafada no PDE/LPUOS;

- a escassez de área frente a demanda identificada e a consequente densidade excessiva para empreendimentos HIS;

- a impossibilidade de implantação de uma praça pública;

- dada a escassez de área, a impossibilidade de desenvolvimento de HMP e a caracterização do empreendimento como um empreendimento plural; e

- dada à escassez de área, a limitação do desenvolvimento do uso misto e da associação aos empreendimentos HIS de equipamentos sociais públicos e do terceiro setor, altamente desejáveis.

Cenário B

Por sua vez, no cenário B, menos ainda recomendado, propõe-se a construção dos empreendimentos HIS em frente ao Conjunto Habitacional Cingapura/Madeirit, na área institucional prevista no parcelamento integrado do solo dos antigos lotes maiores que 20.000 m² presentes no perímetro. Tal aproveitamento da área institucional seria viabilizado pela construção das unidades de HIS sobre os equipamentos públicos, os quais seriam localizados nos térreos dos condomínios residenciais, de modo análogo ao que foi detalhado para o cenário A.1.

Não obstante, este cenário apresenta consideráveis desvantagens, tais como:

- conflito com os critérios de uso estabelecidos no PDE/LPUOS, com implementação de empreendimento HIS em área com zoneamento ZM (Zona Mista);

FL. 505
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme Edital de 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

- excessiva concentração de população de baixa renda, ao se elevar, num perímetro reduzido, o número de moradores desse segmento social das 415 famílias presentemente morando no Conjunto Cingapura/Madeirit para cerca de 1.200 famílias, limitando severamente a pluralidade socioeconômica da intervenção e fortemente induzindo a formação de um gueto de HIS;

- perda de geração de contrapartidas que serão disponibilizados para investimento no Programa de Interesse Público do PIU, decorrentes da redução do volume do desenvolvimento imobiliário de mercado, com a consequente diminuição dos recursos advindos de Outorga Onerosa e de Cota de Solidariedade;

- planejada para receber desenvolvimento imobiliário de mercado será destinada para a provisão de HIS, com a consequente diminuição dos recursos advindos de Outorga Onerosa e de Cota de Solidariedade que serão disponibilizados para investimento no Programa de Interesse Público do PIU; e

- externalidades negativas para o entorno, aumentando o perfil de risco para futuras incorporações e resultando numa redução da liquidez e preço praticado e limitando determinados usos.

Fl. 506
PA 2016.0.193.579-6



ZEIS PASSIVEIS DE APROVEITAMENTO PARA EMPREENDIMENTO DE HIS

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material é em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Fls. 504
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

CENÁRIO A.1.

-capacidade de atender na totalidade a demanda das três comunidades do perímetro do PIU (considerando potencialmente com famílias que preferam realocação/indenização);

- adoção de lote que divide o lote, prevista na Lei nº 16.541/2016;

- redução de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados;

- uso de ZEIS demarcado para receber prioritariamente os moradores das Favelas da Linha e do Noue e resultante de ampla discussão na revisão do PDE/LPUOS;

- uso de terreno ZEIS 3, categoria de ZEIS concebida para empreendimentos HIS com a participação do poder público e de maior porte e densidade, como é o caso;;

- uso de terreno ZEIS público, cumpridoras diretrizes do PDE 2014 e de função social da propriedade, pela ocupação efetiva de um terreno que, de outra forma, poderia permanecer subaproveitado ou mesmo ser eventualmente ilhado, quando as operações all realizadas forem desativadas;

- uso de terreno ZEIS que oferece as condições mais consistentes para um projeto HIS integrado, modo de esse que favorece soluções projetuais com melhores qualidades urbanísticas, boa integração com o bairro, espaços públicos mais qualificados, maior sustentabilidade de gestão e menor deterioração ambiental ao longo prazo;

- redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

- empreendimentos de habitação social integrados ao tecido urbano e social utilizados, evitando-se a concentração excessiva de HIS em um único lugar e adotando-se para o projeto urbano desses empreendimentos morfologias similares e compatíveis com a morfologia urbana utilizada;

- o uso misto em cada lote, principalmente no térreo, a partir da conjugação de diferentes tipologias habitacionais, áreas comerciais e, sobretudo, áreas institucionais para instalação de equipamentos municipais (como creche e UBS) e do terceiro setor;

- configuração dos limites de cada lote equivalentes às quadras, com gestão

- empreendimentos de habitação social plurais, com a mistura de diferentes segmentos sociais, com a produção tanto de HIS como de HMP, articuladas de diferentes sub-condomínios (residenciais, comerciais ou institucionais), configurando um Condomínio Misto;

- supressão dos recuos frontais obrigatórios para alargamento dos passeios;

- área condominial residencial coberta obrigatória utilizada para bicicletários, contemplando uma vaga por unidade habitacional;

- área condominial residencial descoberta obrigatória de gestão unificada e uso compartilhado de todo Condomínio Misto;

- a indicação de parte do lote original da ZEIS para implantação de uma praça, reivindicação de moradores do bairro; e

- possibilidade de construção de empreendimento HMP, estimulando a pluralidade socioeconômica no território.

CENÁRIO A.2.

- aumento de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados;

- não uso do terreno público da SP TRANS, potencialmente estimulando a ociosidade de uma ZEIS já gratada no PDE/LPUOS;

- escassez de área frente a demanda identificada e a consequente desistência excessiva para empreendimentos HIS;

- impossibilidade de implantação de uma praça pública;

- impossibilidade de desenvolvimento de HMP e a caracterização do empreendimento como um empreendimento plural; e

- limitação do desenvolvimento do uso misto e da associação aos empreendimentos HIS de equipamentos sociais públicos e do terceiro setor, altamente desejáveis.

CENÁRIO B

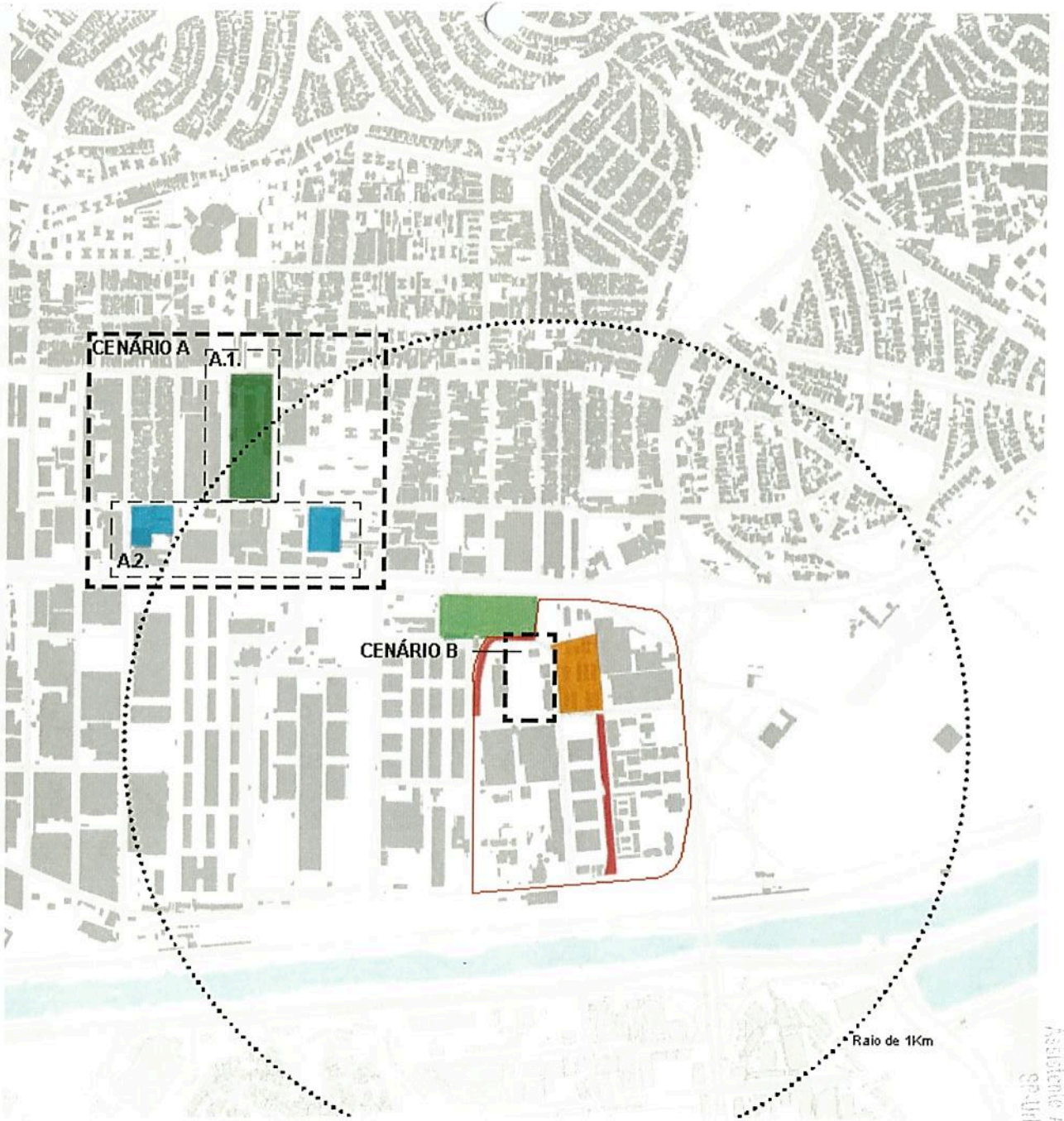
- conflito com os critérios de uso estabelecidos no PDE/LPUOS, com implementação de empreendimento HIS em área com zoneamento ZM (Zona Mista);

- excessiva concentração de população de baixa renda, ao se elevar, num perímetro reduzido, o número de moradores desse segmento social das 615 famílias presentemente moradoras no Conjunto Chagas Freitas/Mutinga para cerca de 1.200 famílias, limitando seu eventual a pluralidade socioeconômica da intervenção e fortemente indutora da formação de um gueto de HIS;

- perda de geração de contrapartidas que serão disponibilizados para investimento no Programa de Interesse Público do PIU, decorrentes da redução do volume do desenvolvimento imobiliário de mercado, com a consequente diminuição dos recursos adulados de Outorga Onerosa e de Cota de Solidariedade;

- diminuição dos recursos adulados de Outorga Onerosa e de Cota de Solidariedade que serão disponibilizados para investimento no Programa de Interesse Público do PIU.

- externalidades negativas para o entorno, aumentando o perfil de risco para futuras incorporações e resultando uma redução da liquidez e preço praticado e limitando determinados usos.



DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS CENÁRIOS ESTUDADOS PARA EMPREENDIMENTOS HIS

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

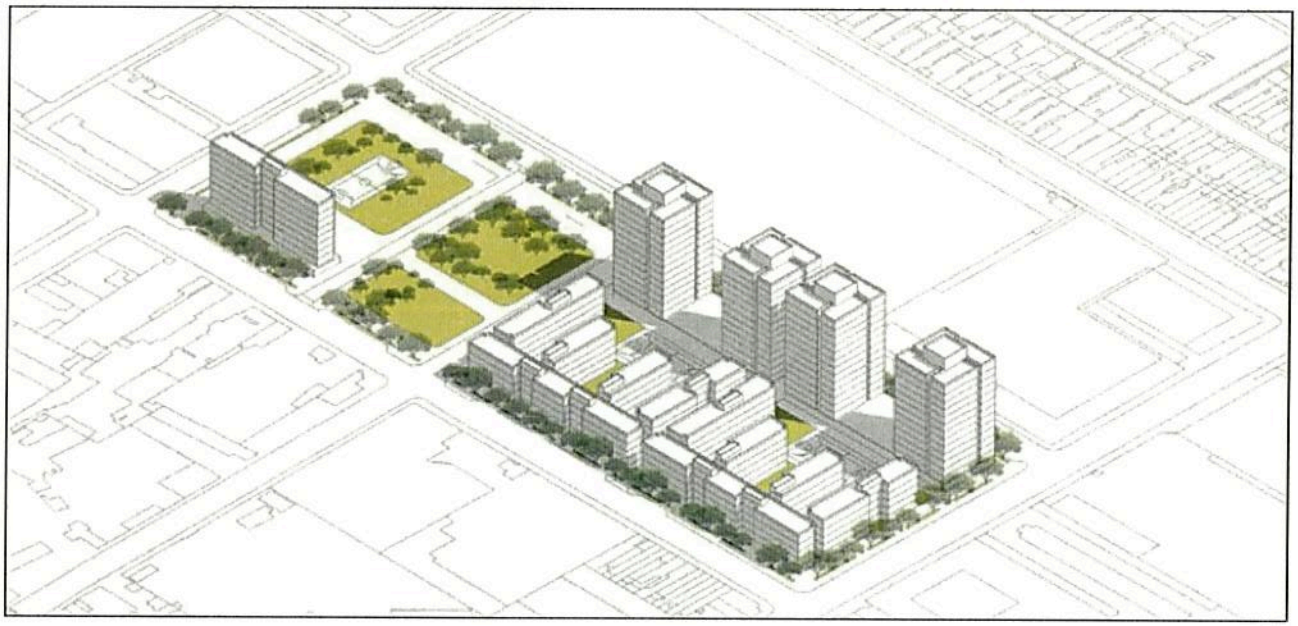
10 50 100 200

PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

CENÁRIO A - ESTUDOS INICIAIS

A.1 - Empreendimento HIS na ZEIS 3 pública da V. Leopoldina



CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

LOTES RESIDENCIAIS:
1. QUATRO TORRES, QUINZE PAVIMENTOS (29.760 m2) + TÉRREO ALARGADO (3.414 m2), 480 UH

2. QUATRO EDIFÍCIOS, QUATRO PAVIMENTOS (3.616 m2) + TÉRREO RESIDENCIAL(904 m2), 60 UH

3. QUATRO EDIFÍCIOS, QUATRO PAVIMENTOS (5.504 m2) + TÉRREO COMERCIAL (1.376 m2) , 80 UH

4. DOIS EDIFÍCIOS, QUATRO PAVIMENTOS (4.648 m2) + TÉRREO COMERCIAL(1.162 m2), 64 UH

5. EDIFÍCIO HMP, OITO PAVIMENTOS (3.221 m2), 48 UH NO LOTE DO PARQUE / MERCADO POPULAR 650 m2 / TÉRREOS COMERCIAIS: 6.856 m2

ÁREA DO LOTE: 15.354 m2

TOTAL CONSTRUÍDO: 50.394 m2

TOTAL RESIDENCIAL: 43.528 m2

CA: 2,8

TOTAL UNIDADES: 676 UH

PA 2016.0.193.579-6
Assistente Administrativo
SP Urbanismo



MODELAGEM DA HABITAÇÃO SOCIAL
ZEIS: QUADRA 01

Fonte: Base Cartográfica (CEDI-AMPA, Google Earth)

CENÁRIO A - ESTUDOS INICIAIS

A.2 - Empreendimento HIS nas ZEIS 3 privadas da V. Leopoldina



CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

LOTES RESIDENCIAIS:

1. UM EDIFÍCIO, QUATRO PAVIMENTOS (2.324 m2), 32 UH
2. UM EDIFÍCIO, QUATRO PAVIMENTOS (1.616 m2), 24 UH
3. TRÊS EDIFÍCIOS, QUATRO PAVIMENTOS (2.712 m2), 36 UH
4. DUAS TORRES, QUINZE PAVIMENTOS (14.880 m2), 240 UH
5. TÉRREO COMERCIAL (2.475 m2) - 10% DO TOTAL CONSTRUÍDO

ÁREA DO LOTE: 8.470 m2

TOTAL CONSTRUÍDO COM TÉRREO: 24.007 m2

TOTAL CONSTRUÍDO SEM TÉRREO: 21.532 m2

CA: 2,5

TOTAL UNIDADES: 332 UH



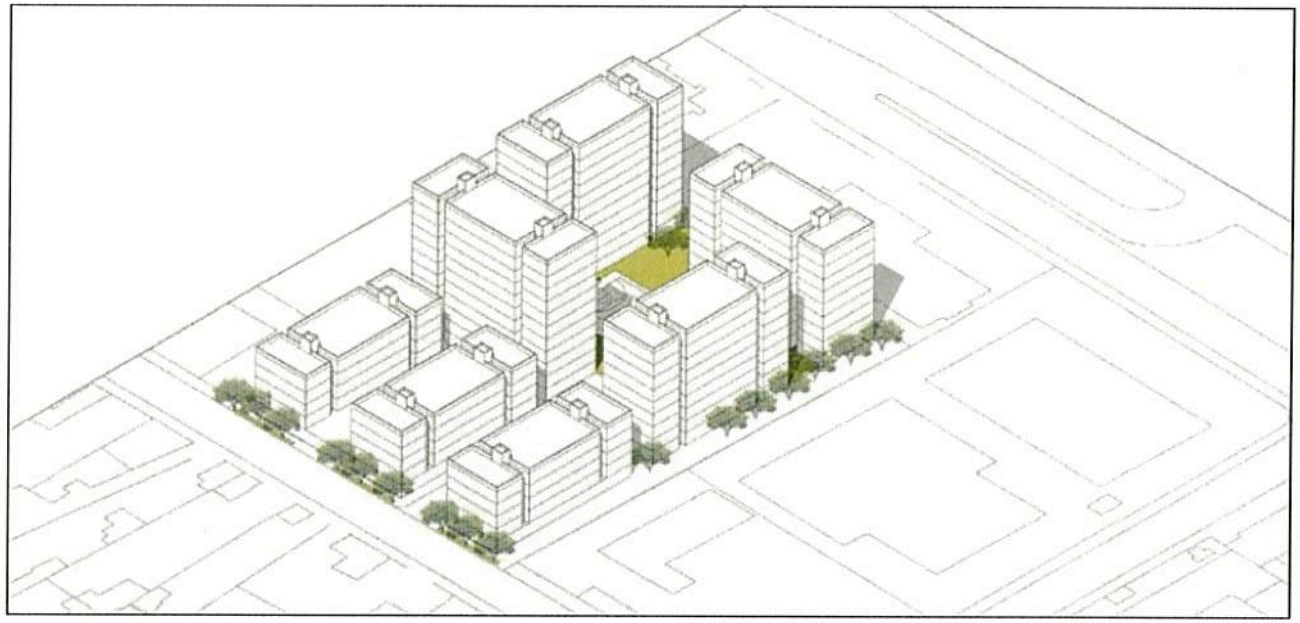
MODELAGEM DA HABITAÇÃO SOCIAL
ZEIS: QUADRA 02

fonte: Base Cartográfica (GEOSAMPA, Google Earth)

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente alterado pelos proponentes. Este material está em tramitação com autorização específica do processo administrativo nº 2016.0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PJ 510
PA 2016.0.193.579.6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme dispõe o Decreto nº 57.776, de 7 de dezembro de 2016, tendo sido publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

LOTES RESIDENCIAIS:

1. TRÊS EDIFÍCIOS, QUATRO PAVIMENTOS (4.848 m2), 72 UH
2. DOIS EDIFÍCIOS, QUATRO PAVIMENTOS (1.808 m2), 24 UH
3. DUAS TORRES, QUINZE PAVIMENTOS (14.880 m2), 240 UH
4. TÉRREO COMERCIAL (1.275 m2) - 5% DO TOTAL CONSTRUÍDO

ÁREA DO LOTE: 8.688 m2

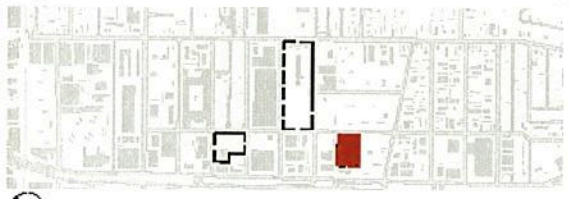
TOTAL CONSTRUÍDO COM TÉRREO: 22.811 m2

TOTAL CONSTRUÍDO SEM TÉRREO: 21.536 m2

CA: 2,5

TOTAL UNIDADES: 336 UH

fls. 511
PA 2016.0.193.579-6



MODELAGEM DA HABITAÇÃO SOCIAL
8ZEIS: QUADRA 03

fonte: Base Cartográfica (GEOSAMPA, Google Earth)

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

CENÁRIO B - ESTUDOS INICIAIS

Empreendimento HIS sobre programa institucional no perímetro do PIU



Áreas institucional + H.I.S.
Áreas verdes

Neste cenário, o empreendimento de habitação social seria construido em frente ao Conjunto Habitacional Cingapura/Madeirit, na área institucional prevista no parcelamento integrado do solo dos antigos lotes maiores que 20.000m2 presentes no perímetro.

Neste cenário, o lote da área institucional seria aumentado para 12.000 m², destinando-se parte da área sem afetação previamente definida para isso.

Nessa área foi prevista a construção de 592 unidades habitacionais de HIS com um coeficiente de aproveitamento de cerca de 3,0, o que representa um índice bastante alto para empreendimentos de habitação social com uso misto – andares térreos com uso público e comercial. Nos andares térreos dos edifícios, com plantas alargadas até a taxa de ocupação de 50 %, a máxima recomendável, foi prevista a construção de equipamentos públicos e um centro comercial.

Ao lado são apresentados os números do empreendimento previsto.

Área do terreno: 12.000,00 m²
Área computável: 36.100,00 m²
C.A.:= 3,00
Área construída dos condomínios de HIS: 38.200,00 m²
Número de unidades de HIS: 592
Área construída dos equipamentos públicos: 6.000,00 m²
Área construída do centro comercial: 800,00 m²
Número de unidades modulares do centro comercial: 20
Área construída total: 45.000,00 m²
Área Real Privativa das unidades de HIS: 50,00 m²
Área Real Privativa das unidades comerciais: 30,00 m²

Custos estimados:
Equipamento público: 6.000,00 m² x R$ 3.000,00 = R$ 18.000.000,00
Centro comercial: 800,00 m² x R$ 1.500,00 = R$ 1.200.000,00
HIS: 38.200,00 m² x 1.500 m² = R$ 57.000.000,00
Total: R$ 76.200.000,00

0 20 50 100m

SP 512
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente resultado pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

CENÁRIO A.1 - HIPÓTESE RECOMENDADA E DETALHADA

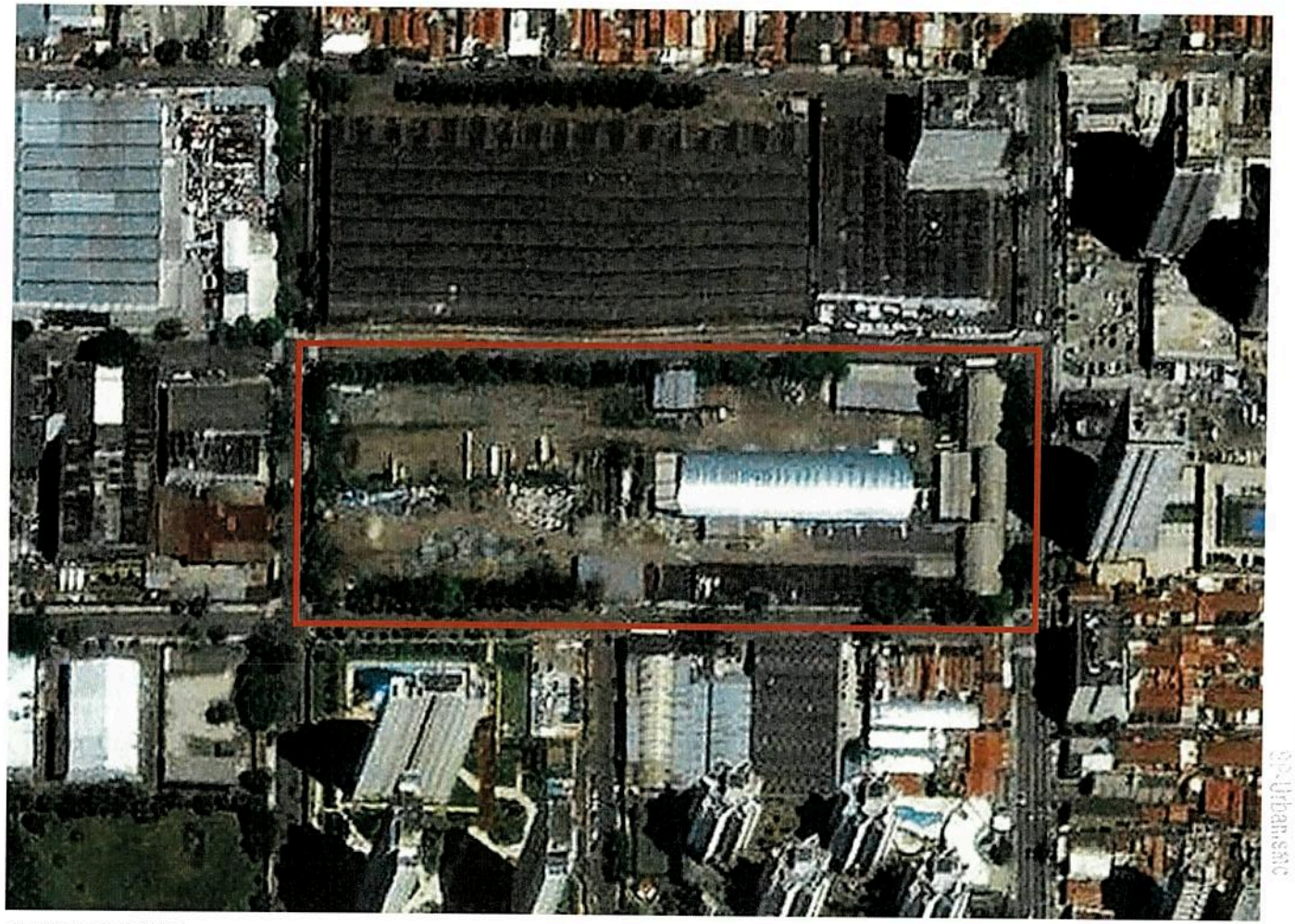


Foto aérea do lote da SPTrans
Fonte: Google Earth

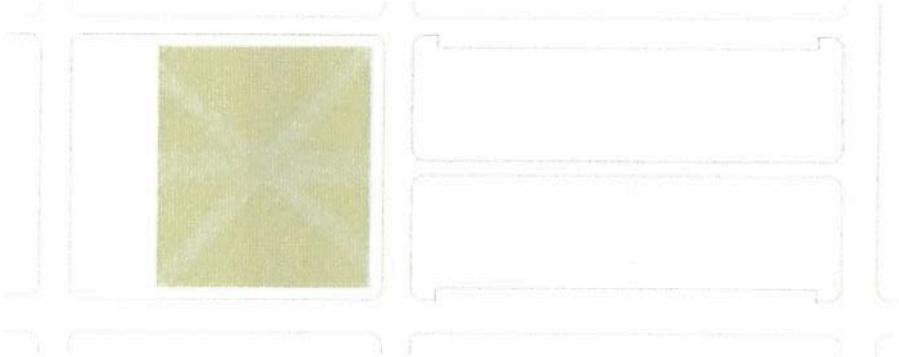
ESCALA 1:2000

PA 2016-0.193.579-6
Assessoria Administrativo
SP-Urbanismo

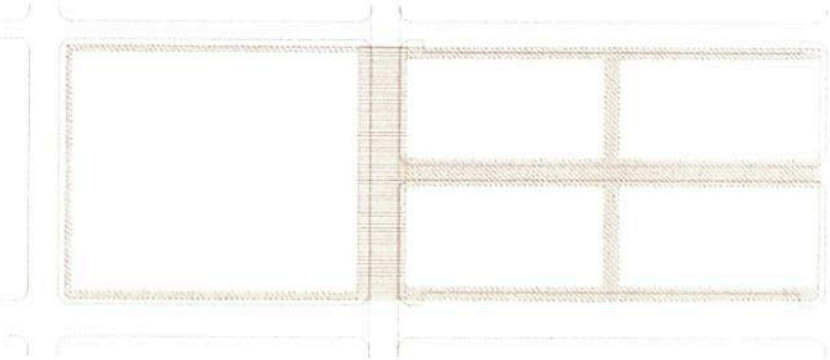
Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme Edital de 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



MELHORAMENTO VIÁRIO PREVISTO NA LEI Nº 16.541/2016, "MELHORAMENTOS VIÁRIOS PARA A REGIÃO DO ARCO TIETÊ"



ÁREA DOADA AO SISTEMA DE ÁREAS VERDES: 8.037,74 m2 (25,8%)



ÁREA DOADA AO SISTEMA VIÁRIO: 6.444,28 m2 (21,5%)

1.878,56 m² (30% do total) - uta prevista em Lei

4.565,72 m2 (70% do total) - demais utas e alargamentos de passeios



ÁREA REMANESCENTE: 15.517,98 m2 (51,7%)

Lote 1: 3.164,75 m2 / Lote 2: 3.164,75 m2 / Lote 3: 3.164,75 m2 / Lote 4: 3.164,75 m2 / Lote 5: 2.859,00 m2

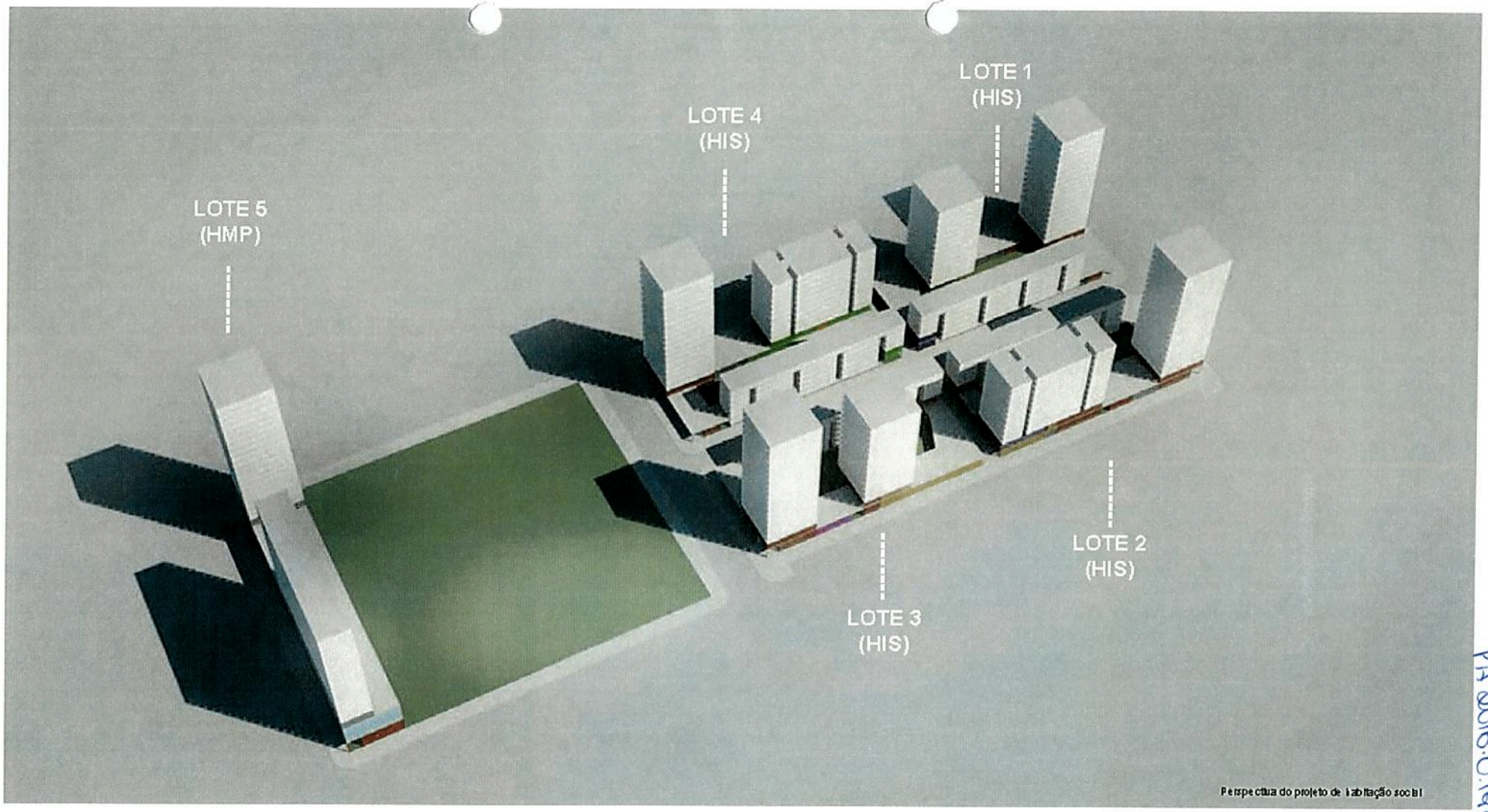
ESCALA 1:2000

0 10 20 40

fls. 514
PA 2016-0.193.579-6

Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material contém informação com restrição específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, vigente até a data da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



Perspectiva do projeto de habitação social

	TERRENO	ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL	CA	PROJEÇÃO	TO	UNIDADES
LOTE 1	3.164,75	9.342,85	2,95	1.878,67	0,59	188
LOTE 2	3.164,75	10.149,78	3,21	1.966,57	0,62	203
LOTE 3	3.164,75	9.342,85	2,95	1.858,58	0,59	188
LOTE 4	3.164,75	10.149,78	3,21	2.021,99	0,64	203
SUB TOTAL		**38.985,26**		**7.725,81**		**782**
LOTE 5	2.859,00	9.647,14	3,37	1.615,34	0,57	202
TOTAL		**48.632,40**		**9.341,15**		**984**

Tabela: Dados resumo do projeto de habitação social

FL. SIS
PA 2016.0.193.579-6

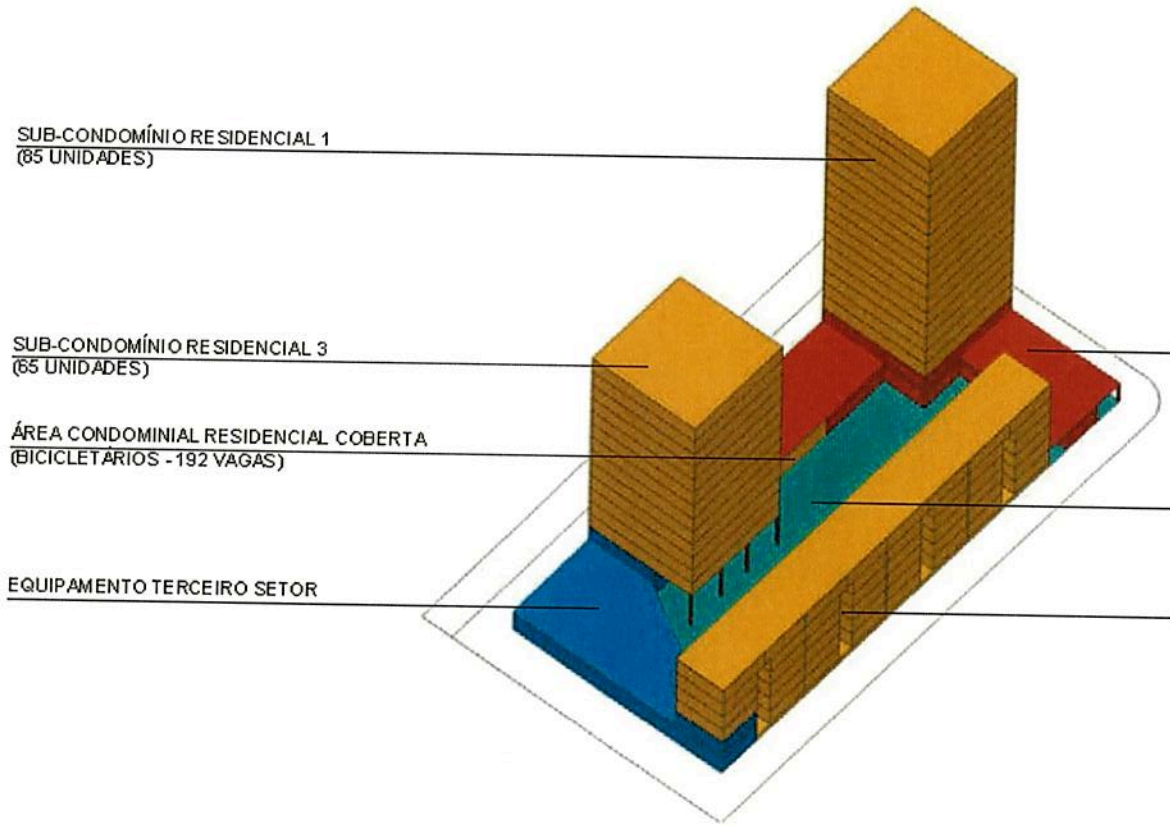
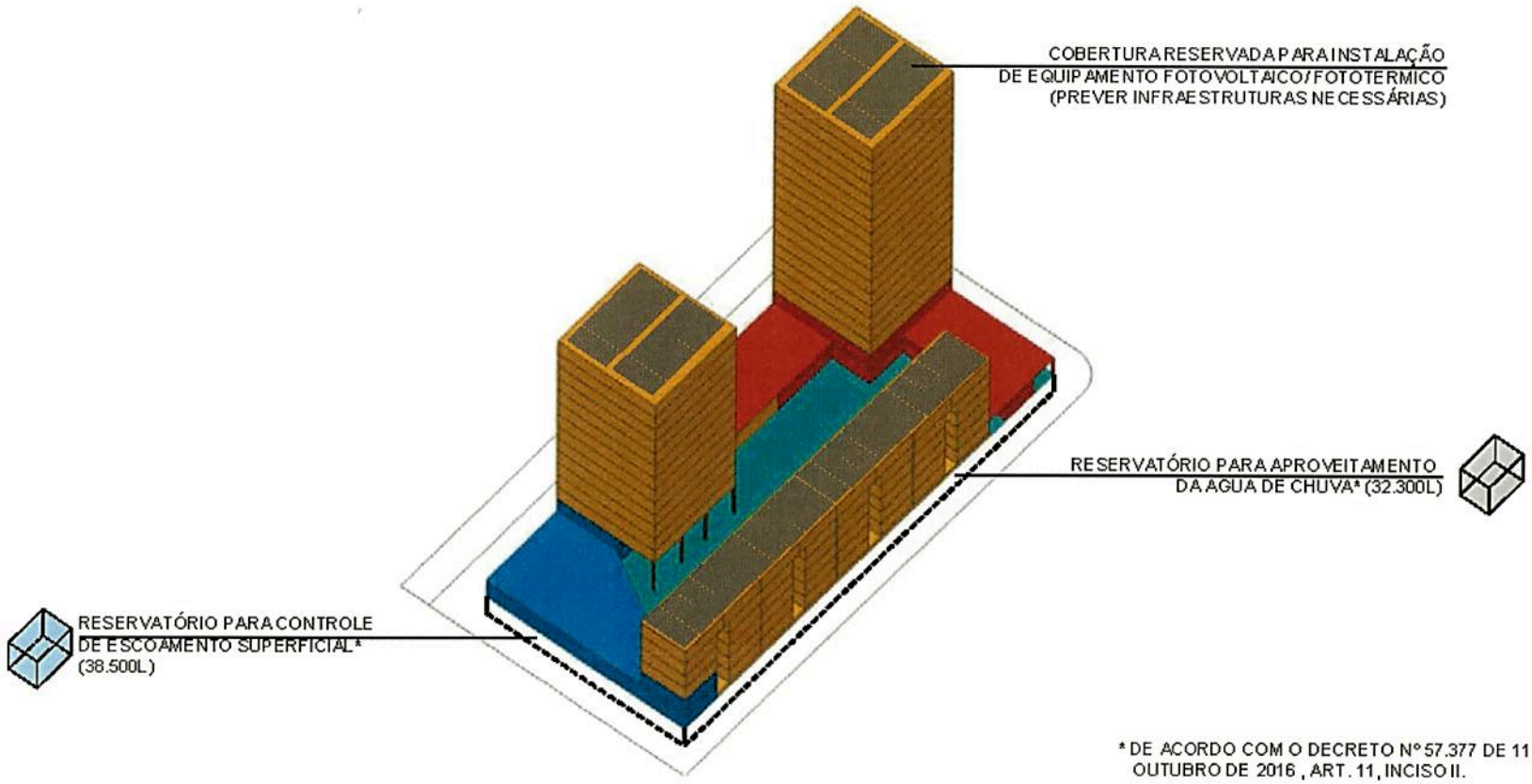


DIAGRAMA DE EXPLICAÇÃO DO CONDOMÍNIO MISTO - GESTÃO UNIFICADA
(exemplo Lote 1)

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Esta mais não reflete em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

SP Urbanismo
Assistente Administrativo
RF 846.000-8
SP Urbanismo
fls. 516
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-5, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

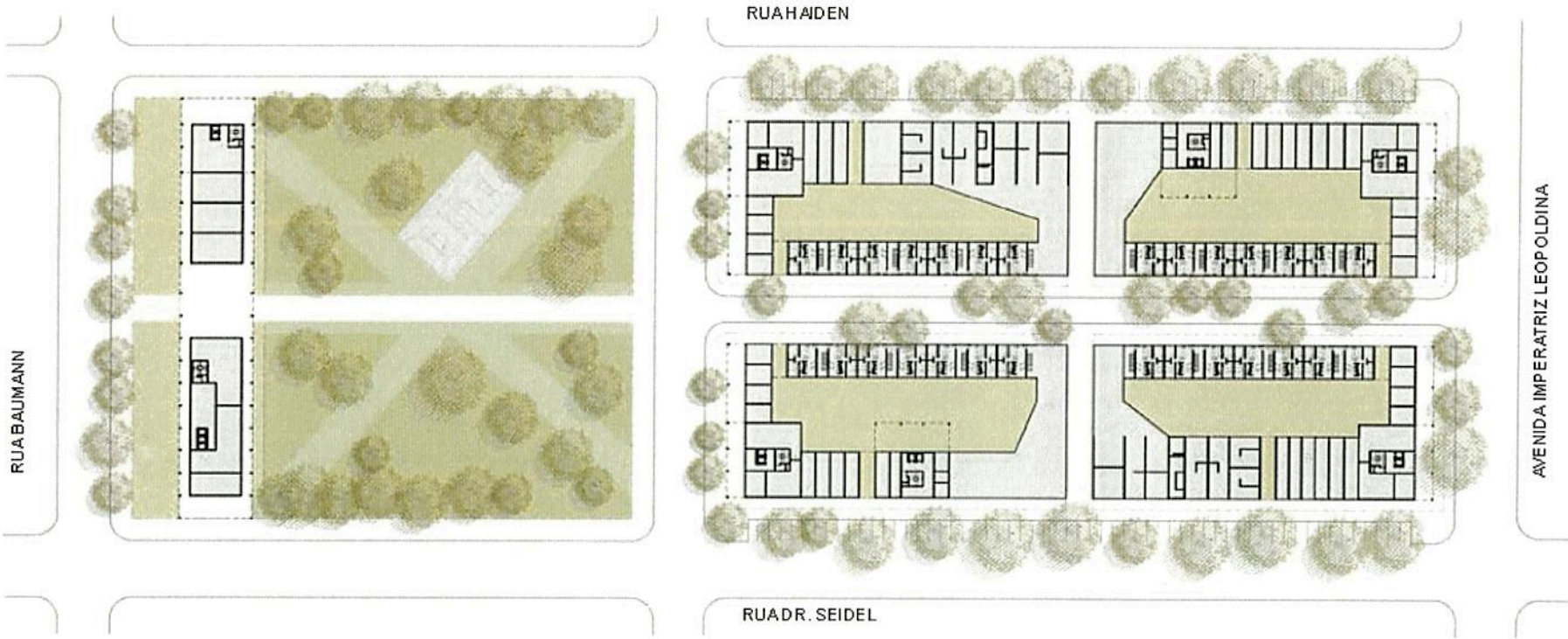


* DE ACORDO COM O DECRETO Nº 57.377 DE 11 DE OUTUBRO DE 2016 , ART. 11, INCISO II.

DIAGRAMA DE EXPLICAÇÃO DO CONDOMÍNIO MISTO - GESTÃO UNIFICADA
(exemplo Lote 1)

fls. 517
PA 2016-0.193.579-5
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente submetido pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



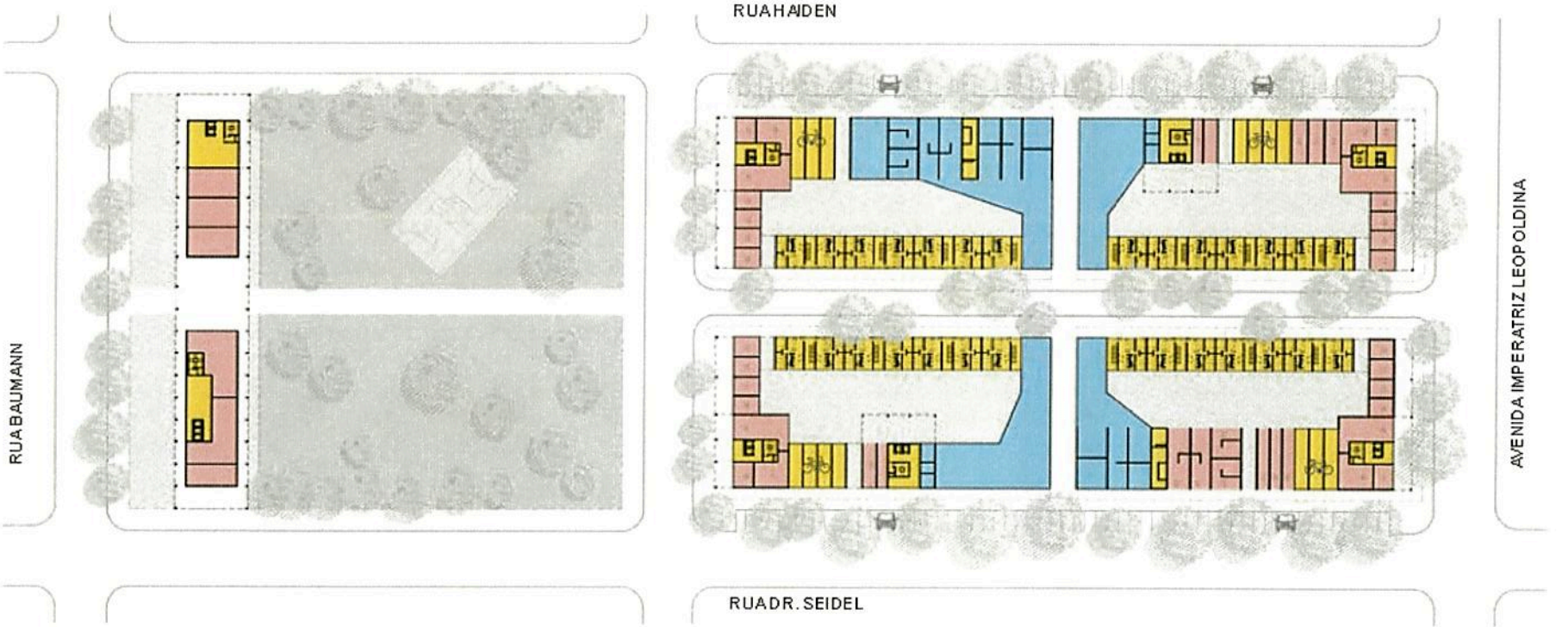
IMPLANTAÇÃO PAVIMENTO TÉRREO

ESCALA 1:1000

0 10 20 40

SP.518
PA 2016.0.193.579.6
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo pode ainda ser oportunamente alterado pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, a partir da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



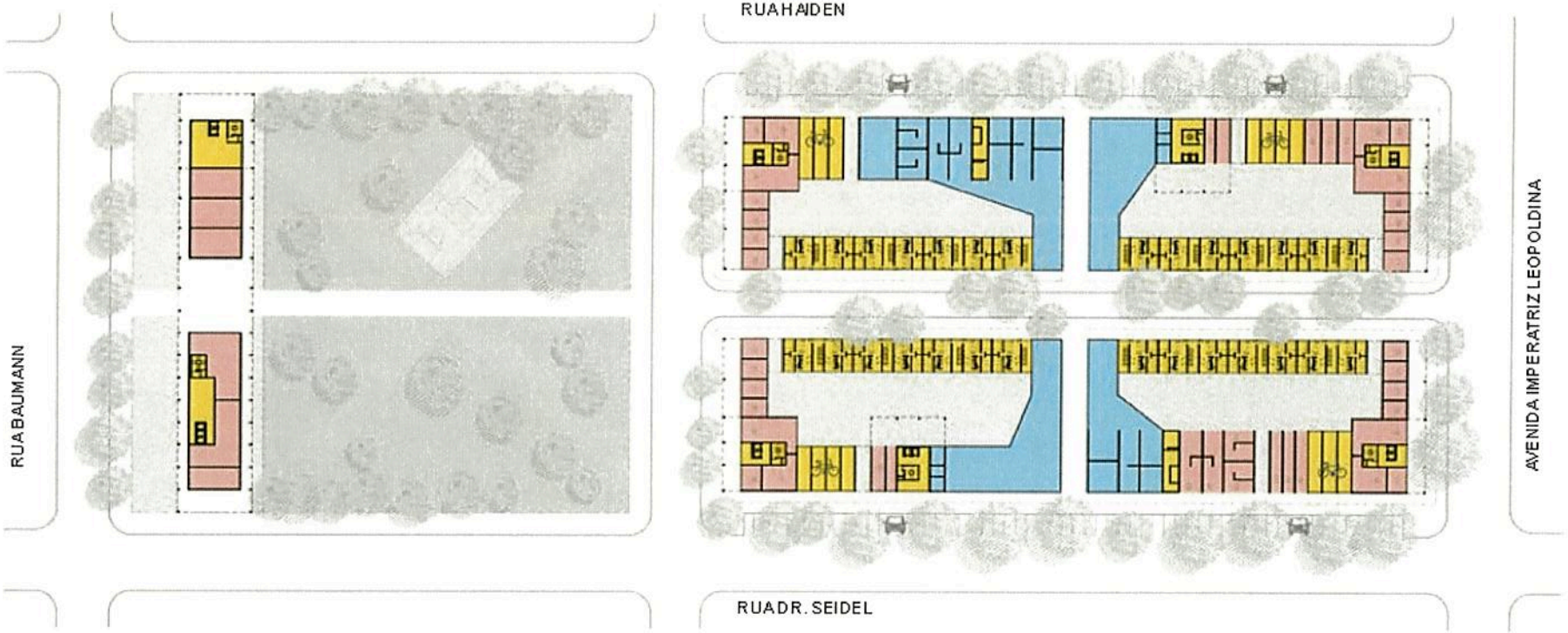
IMPLANTAÇÃO PAVIMENTO TÉRREO - USOS

Comercial
Residencial
Equipamentos

ESCALA 1:1000
0 10 20 40

fls. 519
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente alterado pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a tratativa do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, a partir da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



IMPLANTAÇÃO PAVIMENTO SOBRELOJA

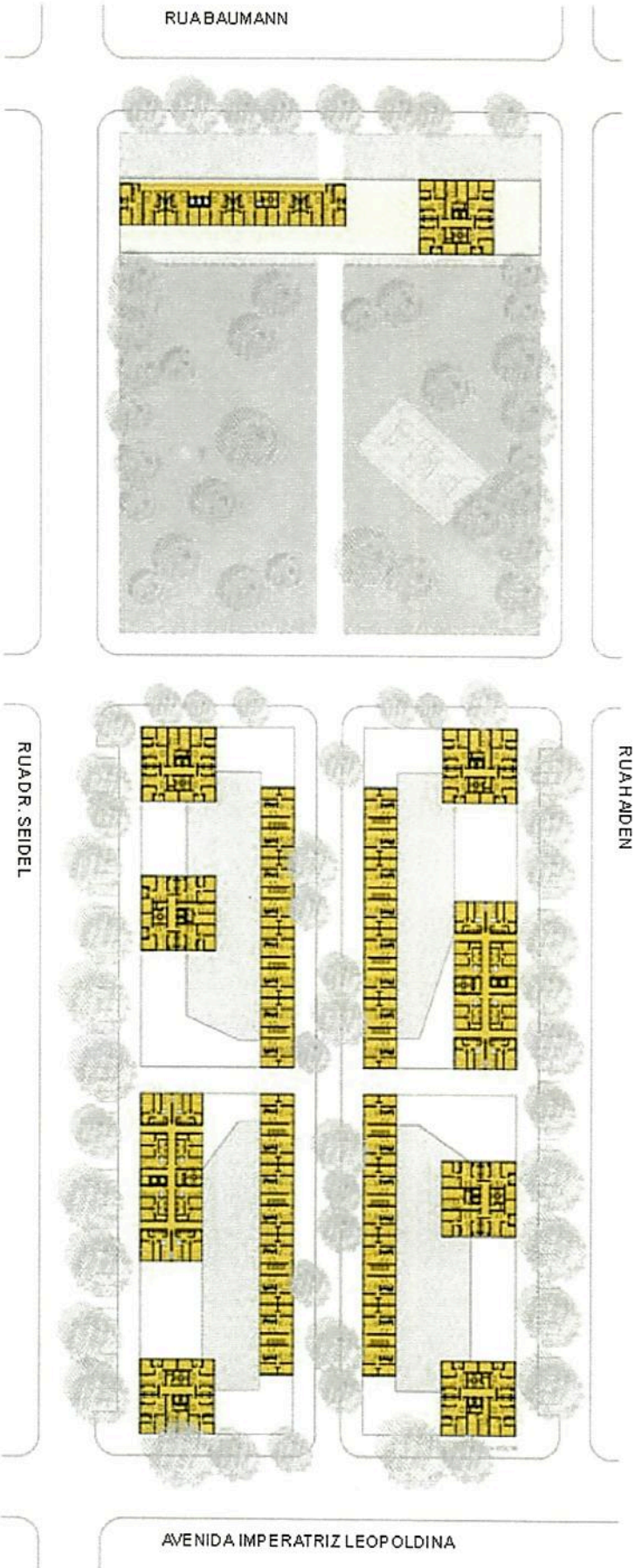
Comercial
Espaço descoberto - Comercial
Equipamento
Espaço descoberto - Equipamento
Residencial
Estacionamento

ESCALA 1:1000
0 10 20 40

fls. 580
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

IMPLANTAÇÃO PAVIMENTO TIPO



Residencial
Estacionamento

ESCALA 1:1000
0 10 20 50

Proposta de ordenamento urbanístico

	TÉRREO	ÁTICO	PAVIMENTO TIPO				Nº PAVIMENTOS	Nº EDIFÍCIOS	TOTAL				Mº CONSTRUÍDO /UNIDADE
	ÁREA CONSTRUÍDA*	ÁREAS TÉCNICAS	ÁREA COMUM / N.C.**	ÁREA REAL PRIVATIVA (COMPUTÁVEL)	ÁREA CONSTRUÍDA	UNIDADES			ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (COMUM)	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA CONSTRUÍDA	UNIDADES	
HIS													
BLOCO A	51,18	50,00	33,44	244,69	278,13	5	17	4	2.375,10	16.638,92	19.014,02	340	55,92
BLOCO B	0	0,00	78,52	400,43	478,95	8	5	4	1.570,40	8.008,60	9.579,00	152	63,02
BLOCO C	77,97	70,00	33,44	244,69	278,13	5	13	2	1.017,41	6.361,94	7.379,35	130	56,76
BLOCO D	51,93	50,00	87,86	398,79	486,66	8	10	2	1.859,13	7.975,80	9.834,93	160	61,47
CONDOMINIAL (BICI.)	559,44	0,00	0	0	0		1	1	559,44	0,00	559,44	808 vagas	
TOTAL HIS	**740,52**	**170,00**	**233,26**	**1.288,60**	**1.521,87**	**26**	**9,20**	**13**	**7.381,48**	**38.985,26**	**46.366,74**	**782**	**59,29**
HMP													
BLOCO E	131,72	130	33,44	244,69	278,13	5	18	1	863,64	4.404,42	5.268,06	90	58,53
BLOCO F	111,92	110	97,11	374,48	471,59	8	14	1	1.581,46	5.242,72	6.824,18	112	60,93
ÁREA CONDOMINIAL			50,50	722,73	773,23		2	1	101,00	1.445,46	1.546,46		
ESTACIONAMENTO			1593,62		1593,62	64	3	1	4.780,86	0,00	4.780,86	191	
TOTAL HMP	**243,64**	**240,00**	**1.774,67**	**1.341,90**	**3.116,57**	**13**	**9,25**	**4**	**2.445,10**	**9.647,14**	**12.092,24**	**202**	**59,73**
TOTAL RESIDENCIAL	**984,16**	**410,00**	**2.007,93**	**2.630,50**	**4.638,44**	**39**	**9,23**	**17**	**9.826,58**	**48.632,40**	**58.458,98**	**984**	**59,51**
USOS nR					(SOBRELOJA)								
COMÉRCIO	2.246,82				1.042,49				3.289,31		3.289,31		
EQUIPAMENTOS	2.177,78				1.501,28				3.679,06		3.679,06		
TOTAL nR	4.424,60				2.543,77				6.968,37		6.968,37		
TOTAL	**5.408,76**	**410,00**	**2.007,93**	**2.630,50**	**7.182,21**				**9.826,58**	**48.632,40**	**65.427,35**		

Tabela: Dados constritivos do projeto de habitação social

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente reavaliado pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a aprovação específica do processo administrativo nº 2016.0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PA 6016.0.193.579.6

PORCENTAGENS LEGAIS (ÁREA COMPUTÁVEL)		
ÁREA TOTAL HIS/HMP	48.632,40	100%
ÁREA TOTAL HIS	38.985,26	80%
ÁREA TOTAL HMP	9.647,14	20%
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL nR.	6.968,37	14%

URBANIZAÇÃO		
	QUANTIDADE	UNIDADE
ASFALTO (leito carroçável)	3.723,10	m²
GUIA	937,52	m
CALÇADA	4.914,90	m²
PRAÇA (área total)	8.037,74	m²
CALÇAMENTO	3.045,48	m²
GRAMA	4.992,26	m²
QUADRA	432,00	m²
PLAY GROUND	10	brinquedos
EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA	10	equipamentos

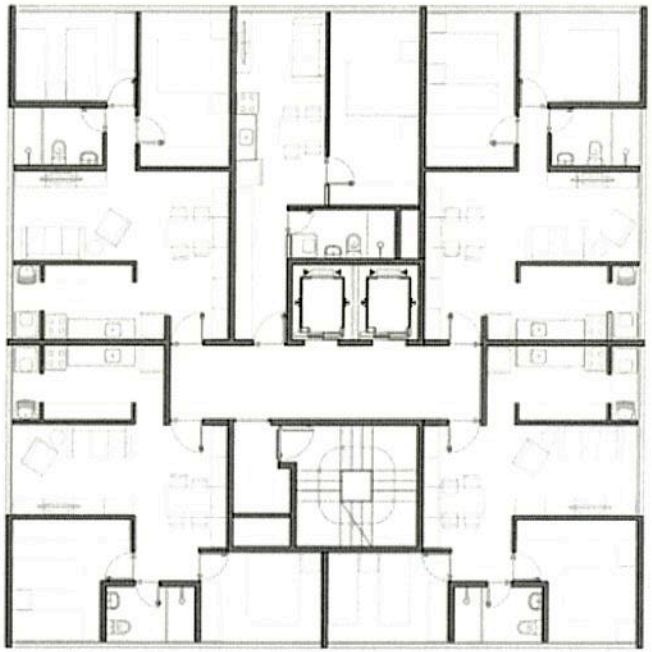
Tabela: Porcentagens legais do projeto de habitação social

Tabela: Quantificação da urbanização do projeto de habitação social

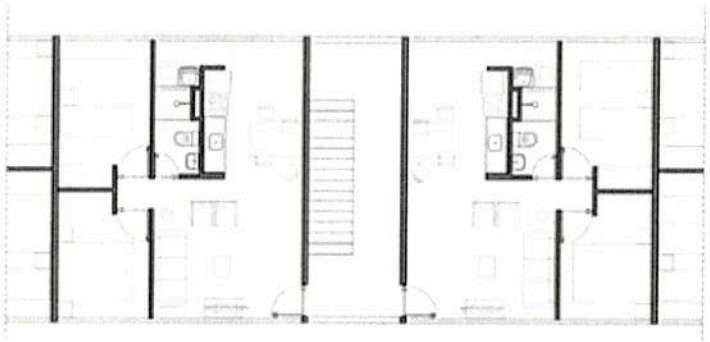
Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-5, concedida em 7 de dezembro de 2016, a partir da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PA 2016.0.193.579.6 fls 23

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação gráfica é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser objeto de alterações resultantes das propostas. Este material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



TIPOLOGIA A/C		
ÁREA CONSTRUÍDA	287,13 m²	100,00 %
ÁREA COMUM	33,44 m²	12,02 %
ÁREA REAL PRIVATIVA	244,57 m²	87,93%
UNID 1 (2 DORM)		52,97 m²
UNID 2 (2 DORM)		50,98 m²
UNID 3 (1 DORM)		36,67 m²



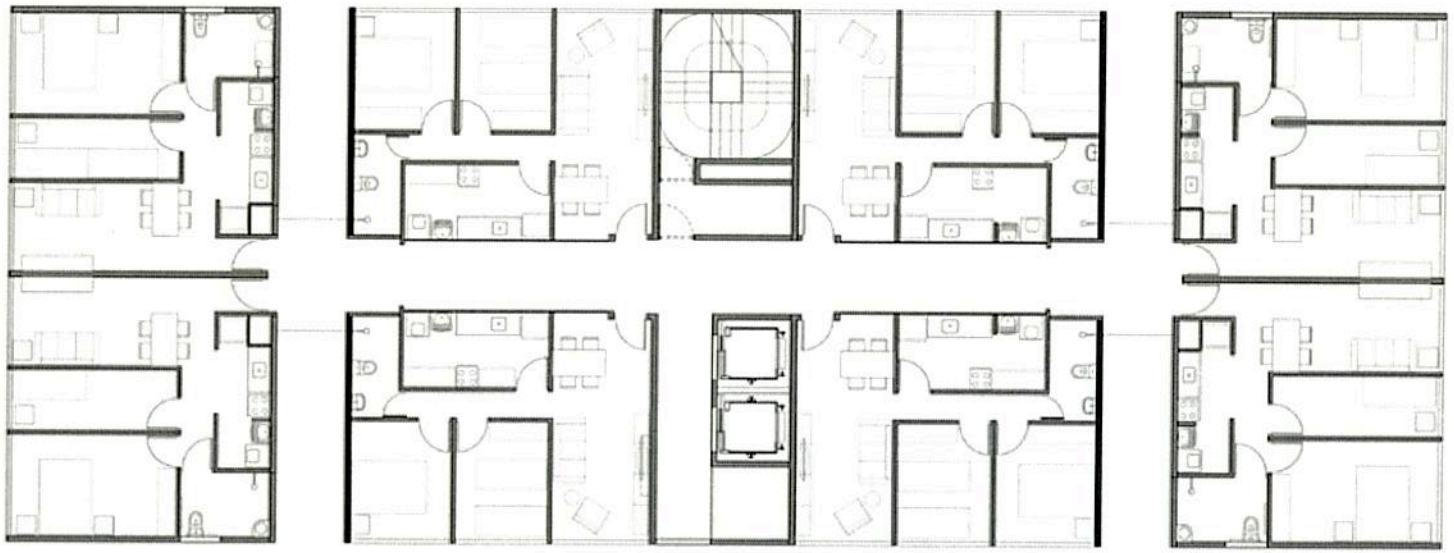
Escala 1:150

TIPOLOGIA B		
ÁREA CONSTRUÍDA	119,67 m²	100,00 %
ÁREA COMUM	19,63 m²	16,40 %
ÁREA REAL PRIVATIVA	100,04 m²	83,60 %
UNID 1 (2 DORM)		50,02 m²

Tipologia habitacional A/C para o projeto de habitação social

Tipologia habitacional B para o projeto de habitação social

PA 2016-0.193.579-6



Escala 1:150

TIPOLOGIA D		
ÁREA CONSTRUÍDA	486,66 m²	100,00 %
ÁREA COMUM	87,86 m²	18,05 %
ÁREA REAL PRIVATIVA	398,79 m²	81,95%
UNID 1 (2 DORM)	49,83 m²	
UNID 2 (2 DORM)	49,87 m²	

Tipologia habitacional D para o projeto de habitação social

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente submetido pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

fls. 525
PA 2016.0.193.579.6
Assistente Administrativo
SEHAB/URB/ASSEC

fl. 526
PA 2016.0.193.579-6

Perspectiva com inserção urbana do projeto de habitação social

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente lição ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser constantemente revisto pelos proponentes. Este material está em constante construção especialmente no processo sobre a futura Operação Urbana Diagonal Sul da Cidade de São Paulo.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material deverá ser manifestado em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite

O Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite também deve ser alvo de intervenções que qualifiquem o ambiente urbano do conjunto, hoje bastante degradado. Conforme descrito nos itens 3.1 Evolução Urbana e 3.4.6 População vulnerável no perímetro do PIU , o Madeirite foi projetado para contemplar 400 famílias e 146 vagas de estacionamento junto ao logradouro público.

Implantado na década de 1990, é um dos empreendimentos de habitação social idealizados pela gestão de Paulo Maluf conhecidos por Cingapura, por constituírem-se de condomínios de habitação coletiva verticalizados.

Um dos principais problemas que enfrenta é que sua organização fundiária nunca foi regularizada, nem suas unidades comercializadas, e até agora seus moradores não são proprietários, enquadrando-se como permissionários do uso dos apartamentos.

Mais recentemente, algumas das áreas condominiais, notadamente a área destinada ao centro comunitário, e parte das ruas que dão acesso aos edifícios e das respectivas áreas de estacionamento começaram a ser invadidas por construções irregulares de garagens cobertas e de novas unidades residenciais e ou comerciais, conforme o levantamento apresentado a seguir, efetuado no início de 2017. Hoje estão vivendo no Conjunto 415 famílias, 15 delas em invasões irregulares de área condominial, há aproximadamente 600 m² de áreas comerciais também irregulares e 120 vagas para estacionamento de automóveis, a maior parte apropriada como garagem coberta de um único usuário.

Em face da irregularidade fundiária e das invasões referidas, o Cingapura Madeirite vem sendo objeto do programa 3R da SEHAB/PMSP, que visa Regularizar, Recuperar créditos e Revitalizar conjuntos habitacionais que encontram-se degradados. Conforme descrito no portal da SEHAB/PMSP (http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=3837 > acesso em 18/05/2017), "O Programa 3Rs está estruturado em três eixos:

eixo 1:
regularização = estudo e avaliação dos conjuntos habitacionais, regularização do domínio, definição de instrumentos jurídicos de regularização para os beneficiários finais;

eixo 2:
recuperação de créditos = elaboração do perfil econômico-financeiro das famílias e formulação de um plano de ação que defina prioridades, metas e cronogramas de atividades para a volta da cobrança das prestações com vistas à regularização fundiária;

eixo 3:
revitalização do empreendimento = elaboração do diagnóstico físico do empreendimento, principais problemas estruturais, áreas verdes e de lazer etc., levantamento dos potenciais do entorno para aplicação de futuras parcerias em projetos como geração de renda, capacitação profissional etc."

O PIU VLVL prevê a recuperação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite e, desse modo, prevê a continuidade desse processo iniciado pela SEHAB/PMSP, reservando recursos financeiros para as obras necessárias.

As melhorias pretendidas são:

Regularização fundiária
A regularização fundiária deverá ser concluída conforme o parcelamento do solo previsto em seu projeto original, com a afetação do sistema viário público – as duas ruas que cortam o conjunto e as respectivas áreas de estacionamento –, da área verde e da área.

Reforma das áreas condominiais dos edifícios
Para a recuperação do conjunto deverão ser executadas as reformas necessárias das áreas coletivas:

- recuperando-se os pisos, os jardins e as pinturas externas e internas dos edifícios;

- recuperando-se os sistemas edilícios, consertando-se eventuais problemas construtivos localizados em portas e caixilhos, vazamentos de água e esgoto e precariedades nas instalações elétricas, de telecomunicações;

- implantando-se sistemas que eventualmente serão agora viáveis, como sistema de abastecimento de gás, cuja rede já se encontra implantada na vizinha Avenida Queiroz Filho e deverá chegar a todo o perímetro com o desenvolvimento do PIU VLVL; e

- implantando-se os elementos construtivos necessários para a obtenção do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

fls. 527
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material destina-se em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Revitalização

Para a revitalização, as invasões deverão ser equacionadas. Como estão em grande parte em áreas inadequadas, deverão ser em grande medida desocupadas.

As famílias removidas deverão ser acomodadas em unidades a serem construídas nos novos empreendimentos HIS que serão implantados como parte das obras previstas no PIU VLVL.

As unidades comerciais deverão ser cadastradas e seladas e nova construção organizada deverá acomodar os respectivos estabelecimentos comerciais.

Possivelmente nos recuos de frente para as ruas que cortam o conjunto e ou na área institucional prevista em frente ao conjunto.

É altamente desejável que as áreas comerciais permaneçam sob gestão pública, ou por entidade privada mandatada pelo poder público para tal, a fim de garantir uma melhor administração do uso e manutenção dessas áreas e evitar os conflitos desse uso com o uso residencial.

Nesse sentido, propõem-se que as novas unidades comerciais sejam de propriedade da Secretaria do Trabalho da PMSP e sejam geridas pela organização que estará encarregada da implantação e manutenção do no novo empreendimento de habitação social pelo mesmo período da manutenção desse.

fls 528
PA 2016-0.193.579-6

Pl. 529
PA 2016.0.193.579-6

ESCALA 1:2000

Foto aérea do bairro do Conjunto Habitacional Made in Rio
Fonte: Google Earth

Assistente Administrativo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo pode ainda ser oportunamente objeto de ajustes e complementações. Este material está em consonância com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concluída em 7 de dezembro de 2016, junto à Comissão de Patrimônio Cultural da Cidade de São Paulo.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Esta matéria está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



Conjunto Habitacional Madeirite - projeto original



Escala 1:500

Conjunto Habitacional Madeirite - situação atual

	PROJETO ORIGINAL	SITUAÇÃO ATUAL
UNIDADES HABITACIONAIS (un.)	400	415
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (un.)	146	120
ÁREA DE COMÉRCIO (m²)	0	612
VAGAS DE BICICLETA (un.)	0	0

Tabela: Dados do Conjunto Habitacional Madeirite

PA 2016.0.193.579-6
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

Fls.531
PA 2016.0.193.579-6

Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

6. MODELAGEM ECONÔMICA DA INTERVENÇÃO

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente submetido aos públicos pertinentes. Este material está em constante atualização especialmente no processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme data em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Edital Cidade de São Paulo.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

6.1
FONTES DE RECURSOS

O projeto busca alocar grande parte dos riscos e soluções propostas à iniciativa privada, representada pelo grupo de proponentes e demais proprietários de imóveis contidos no perímetro de intervenção definido. Essa proposição tem como pano de fundo o agravamento dos problemas urbanísticos e sociais do entorno ao longo das últimas décadas. Busca-se, portanto, reverter esse movimento de deterioração com uma atuação mais flexível e célere proporcionada pelo conjunto de atores privados, atuando de forma alinhada com as diretrizes públicas.

O adequado equacionamento do projeto sob a ótica econômico-financeira envolve necessariamente o entendimento das principais fontes e destinos de recursos.

1. Fontes de Recursos

A principal fonte de recursos financeiros para as intervenções propostas está relacionada às compensações geradas pelo desenvolvimento imobiliário das glebas e lotes, de acordo com os novos parâmetros urbanísticos pleiteados. Tais compensações incluem basicamente a outorga onerosa associada ao potencial construtivo adicional (nos termos do Artigo 117 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014) e a cota de solidariedade resultante do desenvolvimento (nos termos do Artigo 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014).

A modelagem financeira abaixo segue o descritivo dos cenários discutidos no Capítulo 5 – Proposta de ordenamento urbanístico, incluindo o Plano urbanístico e a Modelagem da Habitação Social. Considerou-se a aplicação dos parâmetros máximos previstos para os terrenos passíveis de desenvolvimento contidos na Área de Transformação (AT), conforme previamente definidos. Em especial, aplicou-se o Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 4,0x, cumulado com o benefício de 10% relativo à Cota de Solidariedade.

Outorga Onerosa

O cálculo é feito a partir da fórmula C = (At / Ac) x V x Fs x Fp, onde:

At = área de terreno em m²;

Ac = área construída computável total pretendida nos empreendimentos em m²;

V = valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro [14].

Fs = fator de interesse social, de acordo com o uso proposto, conforme Quadro [5], sendo:

- Fs = 0,8 para habitação com área até 50 m²
- Fs = 0,9 para habitação de 51 até 70m²
- Fs = 1,0 para habitação maior que 70m²
- Fs = 1,0 para outras atividades (comércio, serviços, escritórios, etc.)

Fp = fator de planejamento, de acordo com o uso e Macroárea de inserção (Arco Pinheiros), conforme Quadro [6]:

- Fp = 1,2 para uso residencial
- Fp = 1,3 para uso não residencial

Cota de solidariedade

Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000 m² são obrigados a destinar 10% da área construída computável do empreendimento para Habitação de Interesse Social. Esta obrigação pode ser feita (i) a partir da construção de unidades habitacionais no próprio terreno ou em outro terreno (desde que situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Setores Jacu-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias da Macroárea de Estruturação Metropolitana), ou (ii) com a doação de terreno de valor equivalente a 10% do valor da área total do terreno do empreendimento, ou (iii) a partir de depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB de montante equivalente a 10% do valor da área total do terreno.

Estes cálculos são feitos conforme Cadastro de Valor de Terrenos para fins de Outorga Onerosa.

Os usos e tipologias foram estimados de acordo com leitura atual de mercado, de forma a viabilizar a modelagem. Tendo em vista o longo prazo de desenvolvimento previsto, que reflete diretamente a capacidade de absorção de quantidade substancial de novos produtos imobiliários em uma nova fronteira de desenvolvimento da cidade de São Paulo, a exata destinação será oportunamente revisada.

Fls. 532
PA 2016 0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.



Mapa das vias conforme indicação do valor de terreno Quadro 14 (ao lado).

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Quadro 14. Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa

Setor	Quadra	SQ	Codlog	R$/m2
097	041	097041	062383	1.936,00
097	041	097041	108456	1.936,00
097	041	097041	208396	1.936,00
097	041	097041	612650	1.936,00
097	042	097042	099368	801,00
097	042	097042	108456	1.936,00
097	042	097042	208396	1.936,00
097	042	097042	612650	801,00
097	051	097051	062383	1.936,00
097	051	097051	108456	1.936,00
097	051	097051	208396	1.936,00
097	051	097051	360830	801,00
097	085	097085	108456	2.340,00
097	085	097085	167266	3.504,00
097	085	097085	360830	801,00
097	086	097086	108456	2.548,00
097	086	097086	167266	2.816,00
097	086	097086	360830	2.548,00
097	086	097086	593176	3.106,00

* Em lotes com frente para Cod. Logs. diferentes e com valores diferentes no quadro 14, adota-se sempre o valor mais alto.

PDE - Art.79: § 4º Nas áreas de intervenção dos eixos, quando a área do lote for superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), será obrigatório:
I - destinar para fruição pública área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento térreo;(...)

Art. 82. Nas áreas de intervenção dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública.

PDE - Art. 112. Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação desta lei. (...)
§ 3º A medida a exigência estabelecida no "caput", inclusive pelas alternativas previstas no § 2º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa.

fls. 533
PA 2016-0.193.579-6
Assistente Administrativo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente resultado das propostas. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Quadro 5. Fator de interesse social (Fs)
Anexo à Lei nº

Usos	Valores de Fs
Uso Habitacional	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m²	0,4
Habitação do Mercado Popular – HMP de 51 Até 70m²	0,6
Habitação com área até 50 m²	0,8
Habitação com área de 51 Até 70m²	0,9
Habitação com área maior que 70m²	1,0
Uso Institucional	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas Públicas	0,0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0
Unidades Administrativas Públicas	0,0
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0,0
Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0,0
Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos	
Templos Religiosos	0,0
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e Afins	0,3
Outras Entidades Mantenedoras	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e Afins	0,7
Outras Atividades	1,0

NOTA:
Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do *potencial construtivo adicional*

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Quadro 6. Fator de planejamento (Fp)
Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas		Fp R	Fp nR
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Macroárea de Estruturação Metropolitana	Noroeste	0,3	0
		Arco Jacu-Pêssego	0,3	0
		Avenida Cupecê	0,3	0
		Arco Leste	0,3	0
		Fernão Dias	0,3	0
		Arco Tietê	1,2	1,3
		Centro	1,2	1,3
		Arco Tamanduateí	1,2	1,3
		Arco Pinheiros	1,2	1,3
		Arco Jurubatuba	1,2	1,3
	Macroárea de Urbanização Consolidada		0,7	1,3
	Macroárea de Qualificação Urbana		0,6	0,5
	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade		0,3	0
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental		1,0	0
	Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental		1,0	0

Fl. 534
PA 2016.0.193.579-6
ASSESSORIA ADMINISTRATIVA

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material contém confidencialidade com arbitração específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Os cálculos abaixo refletem o Cenário Base descrito na Proposta de ordenamento urbanístico, com edificação das habitações de interesse social nas áreas demarcadas como ZEIS no entorno do perímetro de intervenção.

Terrenos com maior potencial ainda passível de desenvolvimento

Terreno (BQL)	Proprietário	Grupo	Área (m²)	At (m²)	CA max.	As (m²)	V (R$/m²)	Fc	Fp	C (R$/m²)	Benefícios (m²)	Área de Outorga (m²)	Outorga (R$ mil)	Custo Edific. (R$ mil)	Total Contrapart. (R$ mil)
097.041.0003-6	Votorantim Participações S.A.	Votorantim	41.443	24.866	4,40	109.410	1.936,00	1,00	1,20	572,00	9.946	74.597	42.670	4.814	47.484
097.041.0002-7	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	Votorantim	36.802	25.761	4,40	113.350	1.936,00	1,00	1,20	529,00	10.305	77.284	40.896	4.987	45.793
097.042.0004-8	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	Votorantim	28.763	20.127	4,40	88.559	1.936,00	0,90	1,20	476,20	8.051	60.381	28.693	3.897	32.590
097.086.0003-2	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	Facolha	2.040	2.040	4,40	8.976	3.106,00	1,00	1,20	917,68	816	6.120	5.616	634	6.250
097.086.0004-0	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	Facolha	15.355	15.355	4,40	67.562	3.106,00	1,00	1,20	847,09	6.142	46.065	39.021	4.769	43.791
097.086.0016-4	Carretour Comércio e Indústria	Carretour	15.480	15.480	4,40	68.112	2.816,00	1,00	1,20	768,00	6.192	46.440	35.666	4.359	40.025
097.085.0003-8	São José Desenvolvimento Imobiliário XXIII Ltda.	São José	5.597	5.597	4,40	24.627	3.504,00	1,00	1,20	955,64	2.239	16.791	16.046	1.961	18.007
097.085.0005-4	Cooperativa Agropecuária Holambra		2.742	2.742	4,40	12.065	2.340,00	1,00	1,20	638,18	1.097	8.226	5.250	642	5.891
TOTAL			148.212	111.968	4,40	492.661					44.787	335.905	218.768	26.063	239.831

Empreendimentos já desenvolvidos

Q85 - L 361 a 1182	Villa Lobos Office Park - Cyrela	32.429
097.085.1183-8	Vista Verde Office Park - São José	24.994
097.051.0019-6	Atlas Office Park - Jaguatirica	28.186
097.051.0012-8	Parte Rocha Faggioli - Bloco EAOP	1.124
Q85 - L 9 a 360	Condomínio Edifício ABC	7.143
TOTAL		93.876

Imóveis não considerados

097.053.0006-2	CEAGESP (Estacionamento)	4.562
097.053.0005-4	CEAGESP (91 DP e IML Oeste)	8.136
097.053.0007-0	Prefeitura Munic. São Paulo (Chigaputra)	4.357
097.052.0001-7	Prefeitura Munic. São Paulo (Chigaputra)	9.772
TOTAL		26.827

fls.385
PA 2016-0.193.579-6
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Esta mata-leste em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

A exigência do pagamento da outorga está associada ao [de Acordo com a Lei], portanto os empreendedores efetuam os desembolsos correspondentes ao longo da curva de efetivo desenvolvimento de seus imóveis. Tendo em vista o pressuposto básico do presente Projeto de Intervenção Urbana, ancorado na viabilização da edificação de Habitação de Interesse Social para os moradores das comunidades subnormais do entorno, é necessário considerar a antecipação voluntária dos recursos da outorga onerosa. A tabela ao lado ilustra a avaliação dos montantes de outorga a valor presente, de acordo com curva projetada para desenvolvimento dos imóveis disponíveis.

# Ano	Ano	%	Ac (m^2)	Outorga (R$ mil)	VPL Outorga (R$ mil)
1	2018	0,0%	-	-	-
2	2019	5,0%	24.633	10.688	8.521
3	2020	5,0%	24.633	10.688	7.608
4	2021	5,0%	24.633	10.688	6.793
5	2022	5,0%	24.633	10.688	6.065
6	2023	5,0%	24.633	10.688	5.415
7	2024	5,0%	24.633	10.688	4.835
8	2025	5,0%	24.633	10.688	4.317
9	2026	5,0%	24.633	10.688	3.854
10	2027	5,0%	24.633	10.688	3.441
11	2028	5,0%	24.633	10.688	3.073
12	2029	5,0%	24.633	10.688	2.743
13	2030	5,0%	24.633	10.688	2.450
14	2031	5,0%	24.633	10.688	2.187
15	2032	5,0%	24.633	10.688	1.953
16	2033	5,0%	24.633	10.688	1.744
17	2034	5,0%	24.633	10.688	1.557
18	2035	5,0%	24.633	10.688	1.390
19	2036	5,0%	24.633	10.688	1.241
20	2037	5,0%	24.633	10.688	1.108
21	2038	5,0%	24.633	10.688	989
TOTAL			492.661	213.768	71.283

Fls. 536
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme Edital de 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

O projeto considera que o grupo de empreendedores privados, proprietário dos imóveis do perímetro, será responsável pela edificação das habitações de interesse social e equipamentos públicos nas áreas institucionais, incluindo toda a contratação, gestão e execução da construção. Nesse sentido, prevê-se a antecipação dos valores projetados de outorga, desembolsados na modalidade "in natura", através da entrega das obras de acordo com os requerimentos técnicos estabelecidos no projeto. Empreendedores que não tenham efetuado a antecipação de outorga nos moldes descritos, ou cuja antecipação seja inferior às exigências efetivas no curso do desenvolvimento dos projetos, deverão desembolsar os valores de acordo com procedimento padrão previsto em Lei.

Em adição aos recursos financeiros gerados, o desenvolvimento imobiliário do perímetro de intervenção proporcionará outros ganhos públicos materiais, incluindo destinação de áreas como resultado do parcelamento de solo (viário, áreas verdes, áreas institucionais), áreas de fruição pública e desocupação de áreas públicas atualmente ocupadas de forma irregular.

Efeitos da aplicação do Cenário Alternativo

Caso o Cenário Base não seja aplicado, partindo-se para soluções na direção do Cenário Alternativo (edificação de parte ou da totalidade de habitações de interesse social nos terrenos privados contidos no perímetro de intervenção), em adição aos efeitos negativos descritos anteriormente, estima-se um significativo impacto financeiro no projeto.

A antecipação de recursos de outorga, nos termos descritos acima, representa modalidade extraordinária, diretamente associada à perspectiva de promover um modelo de desenvolvimento sustentável e alinhado às melhores práticas preconizadas no marco regulatório do Município de São Paulo e em experiências internacionais bem-sucedidas. Nesse sentido, a escolha por opções na direção do Cenário Alternativo acarreta três efeitos principais que resultam em diminuição do montante de recursos privados disponíveis para aplicação no Programa de Intervenções:

1. Diminuição da área computável desenvolvida, com impacto automático no cálculo da outorga e cota de solidariedade;

2. Demanda de fundos para honrar a desapropriação de áreas privadas, respeitando valores de mercado vigentes;

3. Aumento do perfil de risco de todo o desenvolvimento planejado, como reflexo da externalidade negativa trazida pela concentração e adensamento de grandes populações de baixa renda. Esses impactos podem refletir-se em menores preços praticados, redução da liquidez dos produtos, limitação das tipologias exploradas, entre outros.

Assumindo-se, de forma estimada com base em outros projetos, uma proporção de 30 m2 de superfície de terreno para cada habitação de interesse social a ser edificada, projeta-se uma destinação de 3.000 m2 para cada 100 edificações alocadas nos terrenos privados do perímetro de intervenção, com impacto financeiro superior a R$ 8 milhões (redução de compensações e gasto com desapropriação) e redução do apetite para antecipação de recursos (a ser calculado de acordo com conjunto proposto de soluções mitigadoras).

A depender da magnitude do desvio em relação ao Cenário Base, parte-se de um projeto ancorado em uso primordial de capital privado injetado sobre terrenos vocacionados para habitação de interesse social em direção a um projeto dependente de recursos públicos injetados sobre terrenos com zoneamento definido para outros usos.

A fonte de financiamento de eventuais recursos públicos demandados para habitação pode envolver programas federais (ex: Minha Casa Minha Vida, subsídios BNDES e Caixa), programas estaduais (ex: Casa Paulista) e programas municipais (ex: locação social), bem como parcerias com outras instituições multilaterais (ex: Banco Mundial e Banco Interamericano de Desenvolvimento).

Fls. 534
PA 2016-0.193.579-6
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

6.2
USOS DE RECURSOS

A aplicação dos recursos provenientes das fontes descritas acima deve seguir uma escala de prioridades, conforme elencada abaixo:

A) Atendimento às famílias residentes na Favela da Linha e na Favela do Nove. Esta iniciativa inclui todos os investimentos relacionados à edificação das habitações de interesse social e indenização das famílias que não remanescerem no entorno.

A. Famílias residentes nas Favelas

Número de famílias	761	
Favela da Linha	412	
Favela do Nove	349	
Famílias mantidas no entorno	500	65,7%
Famílias realocadas/indenizadas	261	34,3%
Valor médio da indenização por família (R$)	20.000,00	
Valor total das indenizações (R$)	5.220.000,00	

Edificação de HIS

Tamanho médio da unidade (m²)	52,00
Custo da unidade (R$/m²) - excluído terreno	2.100,00
Custo da unidade (R$) - excluído terreno	109.200,00
Custo total (R$) - excluído terreno	54.600.000,00
Terreno (m² de superfície) / unidade	24,00
Terreno (m² de superfície)	12.000,00
Investimento total (R$)	59.820.000,00

B) Reabilitação do conjunto habitacional Cingapura Madeirit. Esta iniciativa inclui a reforma das áreas condominiais, regularização de uso, revitalização e realocação das unidades comerciais.

B. Reabilitação Cingapura

Famílias irregulares	
Número de famílias	15
Custo da unidade (R$) - excluído terreno	109.200,00
Custo total (R$) - excluído terreno	1.638.000,00
Área de comércio irregulares	
Área ocupada (m²)	612,00
Custo de relocação qualificada (R$/m²)	1.000,00
Custo total (R$) - excluído terreno	612.000,00
Outras reformas e reabilitações	
Custo total estimado (R$)	2.000.000,00
Investimento total (R$)	4.250.000,00

Fls. 538
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material destina-se conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme Edital nº 7 de dezembro de 2016, sob a égide da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

C) Atendimento aos moradores em situação de rua
Esta frente inclui a reforma e qualificação de centros de acolhida próximos ao entorno, oferecendo condições para recepção de número maior de assistidos e viabilização para efetivo desenvolvimento social dos mesmos.

C. Moradores de Rua	
Reforma e equipamentos	
Área já construída a ser reformada (m²)	1.000,00
Custo completo de reforma e equipamentos (R$/m²)	1.200,00
Custo total (R$)	**1.200.000,00**
Operação	
Número de cidadãos assistidos	150
Custo mensal de operação / cidadão (R$)	1.400,00
Anos contemplados	2
Custo total para operação (R$)	**5.040.000,00**
Investimento total (R$)	**6.240.000,00**

D) Edificação de equipamentos públicos em áreas institucionais. Abrange a edificação dos equipamentos definidos para o entorno (ex: Unidade Básica de Saúde, creche, Centro de Artes e Esportes Unificado)

D. Equipamentos - área institucional	
Área construída (m²)	5.000,00
Custo de edificação (R$/m²) - excluindo terreno	2.000,00
Custo total (R$) - excluindo terreno	**10.000.000,00**

E) Demais itens do Programa de Intervenção e do Programa de Interesse Público

F) Manutenção do Modelo de Gestão proposto

fls 339
PA 2016.0.193.579-6

Fl. 540
PA 2016.0.193.579-6

Oscar Antonio Cardoso Barreiro
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

7. MODELO DE GESTÃO

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser reportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em contém dados com a finalização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, colocada em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, todos os seus conteúdos poderão ser oportunamente revistos pelos proponentes. Este material estará em conformidade com a publicação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concluída em 7 de dezembro de 2016, logo após a publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

7.1
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL DA ÁREA

A partir do Projeto de Intervenção Urbana PIU VLVL pode se pensar a implementação de projetos sociais voltados à população vulnerável que habita o entorno da Vila Leopoldina, visando a melhoria da qualidade de vida desta população.

O projeto social no âmbito do PIU VLVL deve ser inovador. Não pode repetir experiências precedentes nas quais as propostas sociais dirigidas às comunidades vulneráveis permaneceram atreladas ao assistencialismo, dependentes exclusivamente da intervenção do Estado e/ou da boa vontade das ONGs locais, desvinculadas das mudanças arquitetônica e urbanística local, dos impactos das mesmas no cidadão e de sua perspectiva de vida.

Será necessário a construção de dispositivos que possibilitem às populações da região não só ter acesso a uma melhor condição de moradia, mas também a construção e implementação de "projetos de vida" que permitam uma nova perspectiva para o sujeito e suas famílias.

As relações que existem nas favelas Japiaçu e da Linha, com forte presença do tráfico de drogas e do crime organizado - que pautam muitas das relações existentes no território - não são eliminadas só com a melhoria das condições habitacionais. O conjunto habitacional do Madeirite é um exemplo claro. O clima de tensão e violência que pode ser sentido nas ruas, no supermercado Carrefour e no entorno em geral atinge o território como um todo. A falta de perspectivas e de projetos sociais com impacto positivo afeta os moradores criando um misto de práticas ilícitas, ilegais e informais.

Muda-se o espaço físico, mas as relações sociais e psíquicas se mantêm, ou se agudizam, uma vez que os sujeitos são confrontados com novos desafios antes não vividos, como o pagamento de tarifas condominiais e a disposição de espaços de circulação que, se não forem cuidados, tendem a promover a repetição de padrões estereotipados já vividos e conhecidos por parte das pessoas. Assim, para uma intervenção social no âmbito do PIU VLVL é necessário um trabalho em profundidade que possibilite a construção de dispositivos que criem projetos para o sujeito e para a sua saída efetiva da repetição da miséria econômica e psíquica.

Agregar valor ao trabalho social

Para agregar valor à intervenção social tem-se a perspectiva de um trabalho de longo prazo no âmbito do PIU VLVL. Nesse sentido, o trabalho social deverá estruturar um planejamento para ações de curto, médio e longo prazo, estruturadas de forma a gerar diferentes tipos de valor, tanto tangível, como intangível. Um aspecto importante que se refere às formas de valor intangível é o que ocorre com a construção de redes.

Caberá, neste caso, à equipe social que coordenará este projeto, articular diferentes instituições no território da cidade para o atendimento e desenvolvimento da população em questão. É o caso, por exemplo, do curso de alfabetização de jovens adultos que poderá se estabelecer em parceria com os Colégios Vera Cruz e Santa Cruz. Outro aspecto, é a parceria com a Defensoria Pública do Estado de São Paulo para a abordagem e anulação da multa penal aos egressos do sistema penitenciário.
Há ainda o encaminhamento da população de forma articulada e cuidada à rede pública de educação, saúde, justiça e outras. Este é o valor intangível, na medida em que não pode ser medido exatamente em moeda, mas altera de forma significativa a qualidade da população atendida e a relação desta com o PIU VLVL e seus proponentes.

No que se refere aos valores tangíveis, a articulação com os diferentes atores da região permite a captação de recursos diretos na articulação da participação da cadeia gastronômica, do áudio visual, dos agentes da CEAGESP, da jardinagem, entre outros, para cursos de formação dos jovens da região. Há também a própria construção civil que deverá utilizar um grande contingente de mão de obra na reconstrução do espaço do PIU VLVL. Ainda na mesma direção, há o trabalho de capacitação em gestão a ser realizado com os pequenos comerciantes. Todos estes produtos deverão ser desenvolvidos pela equipe de trabalho social em conjunto com os parceiros pertinentes, e deverão ter valor de mercado.

Outra fonte de renda para o projeto social são os cursos de capacitação a serem oferecidos às equipes técnicas da Prefeitura, ONGs e OS, responsáveis pelos trabalhos com as situações sociais críticas na região, todos esses também em valor de mercado. Ainda enquanto importante fonte de recursos está a construção do apoio das empresas envolvidas no projeto do PIU VLVL através de recursos diretos e abertura de outros contatos e projetos na região.

A estratégia, portanto, é utilizar os recursos gerados pelo PIU VLVL para a estruturação de uma equipe social que deverá gerar através de seu trabalho metodologias, processos e produtos com alto valor agregado, que é o desenvolvimento social da área em questão na Vila Leopoldina.

16.541
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente ajustado pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016.0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, tendo em vista a publicação do Edital Operação Urbana Cidade de São Paulo.

7.2
ESTRATÉGIAS DE GESTÃO PARA IMPLANTAÇÃO FASEADA

A seguir será apresentada a proposta de intervenção em diferentes fases articuladas entre si, que compõe uma lógica para o aprofundamento do trabalho gerando produtos concretos e mensuráveis, através de metodologias inovadoras, consistentes e adequadas ao desafio a ser enfrentado.

FASE 1

PUBLICO ALVO

A fase 1 privilegia a abordagem à população de rua e a juventude. A situação da população em situação de rua além de degradante para o cidadão afeta todo o entorno. É visível na Vila Leopoldina a deterioração psíquica destas pessoas e as péssimas condições em que vivem. Se estamos tratando de uma intervenção urbana que visa impactar nas condições de vida da região, este público também deve ser considerado.

É fato a grande concentração de moradores de rua na região. Nesse sentido, é necessário encontrar alternativas através da construção de "projetos de vida" para eles, a fim de qualificar todo o território. Investir na juventude da região propiciará romper com um círculo vicioso que torna a entrada no mercado de trabalho inacessível para o jovem. Logo surge a sedução do tráfico de drogas – que garante dinheiro fácil e rápido ou ainda, os trabalhos informais e desqualificados que não geram perspectivas reais de profissionalização.

EIXOS DE AÇÃO

Comunicação

É fundamental compreender as formas de comunicação estabelecidas nas comunidades alvo para que o desenvolvimento das ações sociais encontre eco entre os moradores da região. Os propósitos das ações sociais desenvolvidas pelo PIU VLVL devem ser claros e objetivos. É importante que a população envolvida possa articular a construção de seus projetos à melhoria habitacional da região, ao incremento da atividade laborativa - através da inserção nas cadeias produtivas locais - e à qualificação no convívio social. O papel da comunicação aqui é de fundamental importância para que todos entendam e dialoguem com estes objetivos.

Prospecção e articulação em rede

O trabalho social do PIU VLVL estrutura suas ações em rede. A partir da escuta territorial dos pontos de urgência, a construção de redes e parcerias é o eixo do trabalho. As redes envolvem o contato em profundidade com as áreas locais do comércio, das cadeias produtivas, da saúde, da assistência, da educação, além da defensoria pública especificamente em relação à questão jurídico-penal para o atendimento do público alvo (egressos do sistema penitenciário). A construção das redes é o que permitirá que sejam realizados os encaminhamentos necessários ao atendimento das demandas que não são alvo direto das ações do projeto. Com isso será possível potencializar de forma efetiva os recursos públicos e do terceiro setor já existentes na cidade agregando-se a eles um importante valor.

Escuta dos pontos de urgência

É necessário realizar de forma permanente uma cuidadosa escuta territorial a fim de que que sejam conhecidos e compreendidos em profundidade os verdadeiros pontos de urgência do território. Os dispositivos de intervenção social devem estar conectados com as efetivas necessidades dos moradores locais e articulados à construção dos projetos singulares e coletivos que busquem sempre a integração e a melhoria das condições de vida no território.

Parcerias e venda dos projetos

A primeira fase do projeto de intervenção social do PIU VLVL dará continuidade à prospecção de parcerias já iniciadas no estudo preliminar. Estas parcerias, além de agregar valor, proporcionam a resolução de problemas relativos à cidadania e à possibilidade das pessoas construírem perspectivas de trabalho sem criar dependência. Exemplo disso é a parceria com a Defensoria Pública do Estado de São Paulo para o trabalho junto à população em situação de rua e com os egressos do sistema carcerário. As possibilidades de parceria com as Escolas Vera Cruz e Santa Cruz, com a Associação dos Dentistas, cursos de especialização em ortodontia, etc.

A venda de projetos refere-se à possibilidade da equipe de intervenção social do PIU VLVL ser contratada pela Prefeitura para realizar a capacitação no atendimento de seus técnicos às situações sociais críticas, tanto na Vila Leopoldina, como em outras regiões da cidade.

Acompanhamento social e psíquico do público alvo

De forma sistemática deverá ser realizado o acompanhamento psíquico e social daqueles que participarem das diferentes ações desenvolvidas pelo projeto de intervenção social do PIU VLVL de forma a garantir êxito nas ações, correção dos dispositivos de atendimento, ampliação do escopo do trabalho. As atividades podem ocorrer em grupos, atendimentos individuais e/ou visitas domiciliares, rodas de conversas com as coletividades locais, sempre com a direção focada nas ações propostas ao público local.

PRODUTOS

Os produtos diretos devem ser focais, ou seja, com público alvo definido e possibilidade de medição dos seus resultados e efeitos. Portanto não devem ser muitos, mas devem ser consistentes. Já os produtos indiretos da intervenção social são muito mais extensos e devem ser sistematizados juto com as intervenções.

Produtos	Público
Defensoria (multa penal)	Egressos; Pop Rua.
Ortodontia	Jovens
Educação de jovens e adultos	Jovens, Adultos, Pop Rua

Fls. 542
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente retificado pelos proponentes. Esta manifestação em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme Edital de Chamamento nº 7 de dezembro de 2016, a partir da data de publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

FASE 2

PUBLICO ALVO

A fase 2 segue privilegiando a juventude da região como público prioritário de intervenção, mas agrega os comerciantes, empresários da região, além de incluir os trabalhadores das instituições que desenvolvem as políticas públicas de assistência e saúde.

EIXOS DE AÇÃO

Comunicação

A comunicação deve ser uma constante durante o desenvolvimento de todo o projeto de intervenção social. Diversas mídias serão utilizadas para com vistas a uma interação permanente com toda comunidade.

Estudo e articulação em rede das cadeias produtivas

A articulação em rede das cadeias produtivas locais deve promover o encontro da empregabilidade da população com as demandas do empresariado. Tal meta deve ser alcançada através de um contato constante com os empresários das diversas cadeias produtivas a fim de abordar suas necessidades e projetos. Cursos de capacitação serão organizados a partir do diálogo permanente com este setor.

Escuta dos pontos de urgência

A escuta territorial dos pontos de urgência é permanente. Os dispositivos de intervenção social vão se transformando na medida em que surgem novas demandas a partir das modificações ocorridas no território e das situações conjunturais.

Busca de parcerias e venda dos projetos

O projeto de intervenção social deve ter a capacidade de expansão e aprofundamento através das parcerias e da sua replicabilidade, na medida em que pode agregar valor como marca e ser vendido como metodologia de intervenção a outras situações semelhantes.

Avaliação permanente dos dispositivos

Os processos de avaliação iniciam-se juntamente com a intervenção social e acompanham o desenvolvimento das atividades.

Acompanhamento social e psíquico do público alvo

De forma sistemática deverá ser realizado o acompanhamento psíquico e social daqueles que participarem das diferentes ações desenvolvidas pelo projeto de intervenção social do PIU VLVL de forma a garantir êxito nas ações, correção dos dispositivos de atendimento, ampliação do escopo do trabalho. As atividades podem ocorrer em grupos, atendimentos individuais e/ou visitas domiciliares, rodas de conversas com as coletividades locais, sempre com a direção focada nas ações propostas ao público local.

Produtos	Público
FAB LAB	Jovens
Inclusão nas cadeias produtivas	Jovens
Formação capacitação	Empreendedores, pequenos empresários e comerciantes, SUS e SUAS

SP URBANISMO
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo
SMUL
Proc. 6016.0.193.579-6



EQUIPAMENTOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU

Fontes: GeoSampa / Google Earth
Elaboração: Urbem

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Fls. 514
PA 2016-0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente retificado pelos proponentes. Esta material estará em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

7.3
INSTRUMENTOS PARA O MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

Os indicadores propostos para avaliar os projetos de intervenção social do PIU VLVL devem ser sinalizadores verbais e/ ou numéricos que nos possibilitem caracterizar as ações desenvolvidas em termos qualitativos. Como sinalizadores, devem apontar tendências e não uma verdade absoluta, principalmente pelo fato do trabalho social que se inicia ser complexo e não se adequar às análises simplistas e mecanicistas de causa e efeito.

Estes indicadores são instrumentos de gestão, pois têm por objetivo construir os balizadores das ações a fim de determinar seu valor. Permitirão identificar as formas comunicacionais implantadas no desenvolvimento do projeto, se estas funcionam ou não, e quais os motivos para os resultados alcançados. A partir destes indicadores é também possível identificar elementos de facilidade e/ou dificuldade de acesso aos atores sociais locais, etc. Com isso será possível intensificar ações em uma determinada direção, corrigir imperfeições na proposta, além de implementada e manter, de forma contínua, índices de êxito quanto aos resultados pretendidos. A metodologia a ser utilizada na construção dos indicadores deve apreender o desenvolvimento dos processos de inclusão social de forma clara e sintética.

Trabalho com a população de rua:

- Número de atendimentos realizados junto à população em situação de rua.
- Caracterização dos atendimentos.
- Número de pessoas que acessaram o projeto "Defensoria na Vila Leopoldina" para a regularização da situação da multa penal e número de pessoas que concluíram todos os trâmites jurídicos para a regularização da multa penal.
- Quantos e quais atores e movimentos sociais da Vila Leopoldina se envolveram na divulgação e implementação do trabalho em rede - articulado com os projetos de intervenção social no âmbito do PIU VLVL- com a população em situação de rua.
- Caracterização das dificuldades, dos laços e enlaces em rede.
- Quais as alternativas à vida nas ruas que foram sendo encontradas pela população em situação de rua que vivem no bairro.
- Quais as dificuldades à construção de alternativas à vida nas ruas que foram sendo encontradas pela população em situação de rua que vivem no bairro.
- Quais intervenções foram realizadas pelos projetos de intervenção social propostas no âmbito do PIU VLVL destinadas à população em situação de rua para a construção de alternativas à vida nas ruas.

Trabalho com a juventude:

- Número de atendimentos realizados com os jovens.
- Número de jovens inseridos na parceria desenvolvida com a(s) escola(s) no âmbito dos projeto de intervenção social no âmbito do PIU VLVL.
- Caraterização das dificuldades, impasses e soluções na inserção da parceria desenvolvida com a(s) escola(s) no âmbito dos projetos de intervenção social no âmbito do PIU VLVL.
- Número de jovens inseridos para tratamento odontológico (ortodontia) que finalizaram os atendimentos.
- Caracterização dos elementos que contribuíram positivamente para a realização dos atendimentos ortodônticos e os impasses e dificuldades no processo.
- Número de jovens absorvidos no mercado de trabalho através dos projetos de intervenção social no âmbito do PIU VLVL.
- Caracterização dos elementos que contribuíram positivamente para a inserção dos jovens no mercado de trabalho e identificação dos impasses e dificuldades no processo.
- Número de jovens que participaram do FAB LAB através dos projetos de intervenção social no âmbito do PIU VLVL.
- Caracterização dos benefícios e/ou da baixa adesão dos jovens no FAB LAB.
- Número de empreendedores, comerciantes, empresários que construíram redes de parceria para implementar os projetos de intervenção social no âmbito do PIU VLVL.
- Caracterização das dificuldades e êxitos da construção em rede.

Formação e capacitação de empreendedores, pequenos comerciantes, agentes do Sistema Único de Saúde (SUS) e Sistema Único da Assistência Social:

- Número de atores sociais presentes nas capacitações.
- Identificação dos produtos tangíveis e intangíveis advindos das capacitações.
- Caracterização das dificuldades, obstáculos e êxitos da formação e capacitação dos atores locais.

Fls. 545
PA 6016.0.193.579-6
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser reportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

7.4
FORMAS DE CONTROLE PÚBLICO E SOCIAL

O modelo de gestão e participação social do PIU Vila Leopoldina / Villa Lobos tem como base as recentes inovações regulatórias introduzidas pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Segundo este, o desenvolvimento democrático e socialmente sustentável da cidade é assente na participação popular, nomeadamente na formulação, aprovação e implementação de Planos de Urbanização ou Projetos de Intevenção nas áreas onde a população reside.

No caso específico do PIU VLVL - onde existe uma considerável variedade de setores urbanos e uma grande fragmentação socioeconômica – o Projeto de Intervenção exige um modelo de gestão que garanta a implementação de uma vasta gama de programas de impacto à macro-escala e, ao mesmo tempo, permita a flexibilidade e modularidade na implementação de programas específicos, nomeadamente no que concerna a população de baixa-renda.

Assim, não é apenas necessária a implementação dos instrumentos de participação social preconizados no Plano Diretor, tais como a realização de audiências públicas, consultas públicas e a comunicação através de canais virtuais, mas é também necessário estabelecer a continuidade desses instrumentos com gradual aproximação às setores populacionais impactados pelo PIU, particularmente através da realização de oficinas, debates e fóruns com frequência regular.

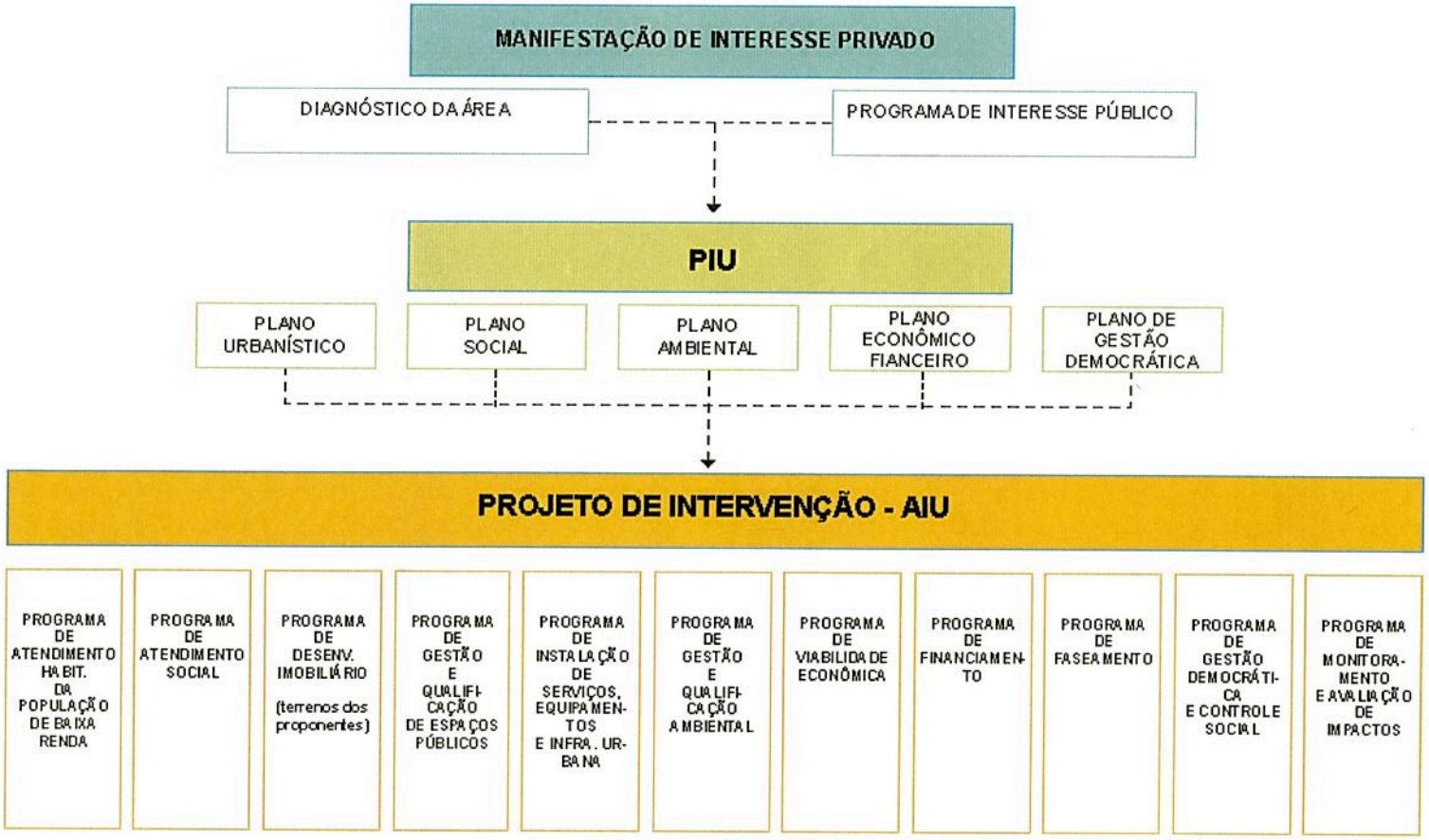
Este modelo de participação contínua almeja não só garantir o controle social sobre o desenvolvimento e implantação do PIU exigido pelo marco regulatório mas permite, acima de tudo, o monitoramento e ajuste contínuo dos diferentes programas de intervenção no território.

Desta forma, serão implementados dois níveis hierárquicos de gestão do PIU. O primeiro nível, mais amplo, será constituído por um Conselho Gestor responsável por toda a Área de Intervenção Urbana, constituindo-se como um órgão consultivo e deliberativo que terá como principal objetivo o monitoramento da implantação do PIU. Seguindo as exigências regulatórias, o Conselho Gestor do PIU será composto de forma paritária entre o poder público e a sociedade civil, garantido os espaços de diálogo entre os diferentes agentes sociais presentes no território, nomeadamente entidades promotoras da intervenção, proprietários locais, entidades de moradia, entidades educativas e empresariais, concelhos e fóruns locais, entidades profissionais e de classe, bem como entidades acadêmicas e de pesquisa.

O Conselho Gestor do PIU VLVL será responsável pelo monitoramento e avaliação de impactos de todos os programas de intervenção na Área de Intervenção Urbana, incluindo, entre outros, os programas de faseamento, financiamento, gestão e qualificação ambiental, gestão e qualificação de espaços públicos, instalação de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana, etc. Neste sentido, o Conselho Gestor do PIU Vila Leopoldina / Villa Lobos será o principal responsável pelo controle social de toda intervenção.

O segundo nível de gestão do PIU VLVL tem como principal foco os programas de atendimento habitacional e assistência social à população de baixa-renda, particularmente a população das comunidades das favelas da Linha e do Nove, bem como a população residente no Conjunto Habitacional Madeirite. Tal como o Conselho Gestor da AIU, o Conselho Gestor das ZEIS do PIU VLVL será também constituído de forma paritária entre o poder público e a sociedade civil, tendo como principal objetivo o monitoramento de todas as intervenções relacionadas com a implementação de Habitação de Interesse Social no perímetro das ZEIS grafadas pelo poder público através do Plano Diretor Estratégico da cidade. Assim, e por forma a garantir a participação popular no processo de promoção de HIS no território, o Conselho Gestor de ZEIS deverá participar na formulação, aprovação e implementação dos projetos de intervenção a serem realizados no perímetro.

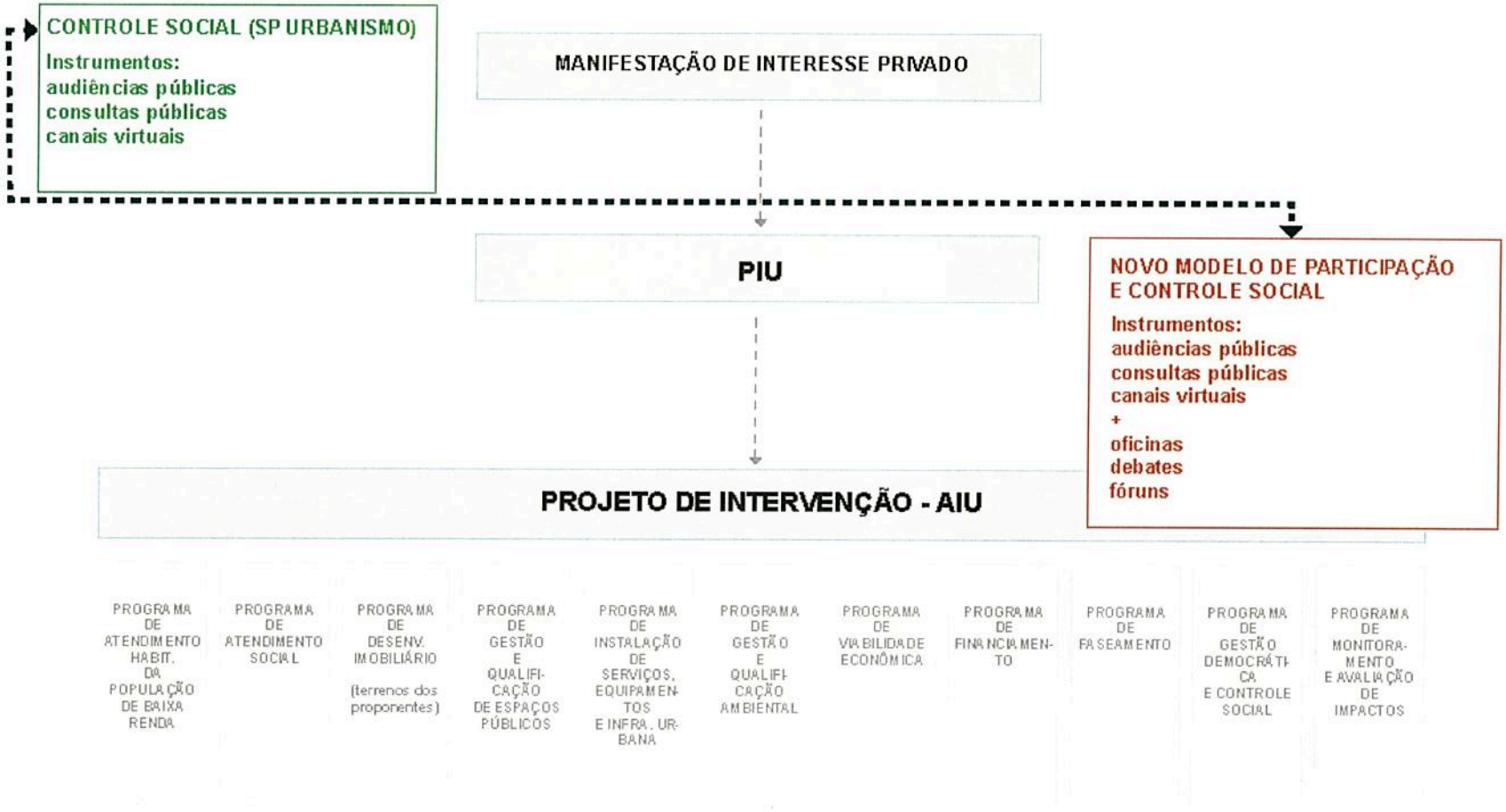
PA 2016.0.193.579-6
Assistente Administrativo



FLUXOGRAMA DO FASEAMENTO DO PIU

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente alterado pelos proponentes. Esta matéria está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, sob a égide da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

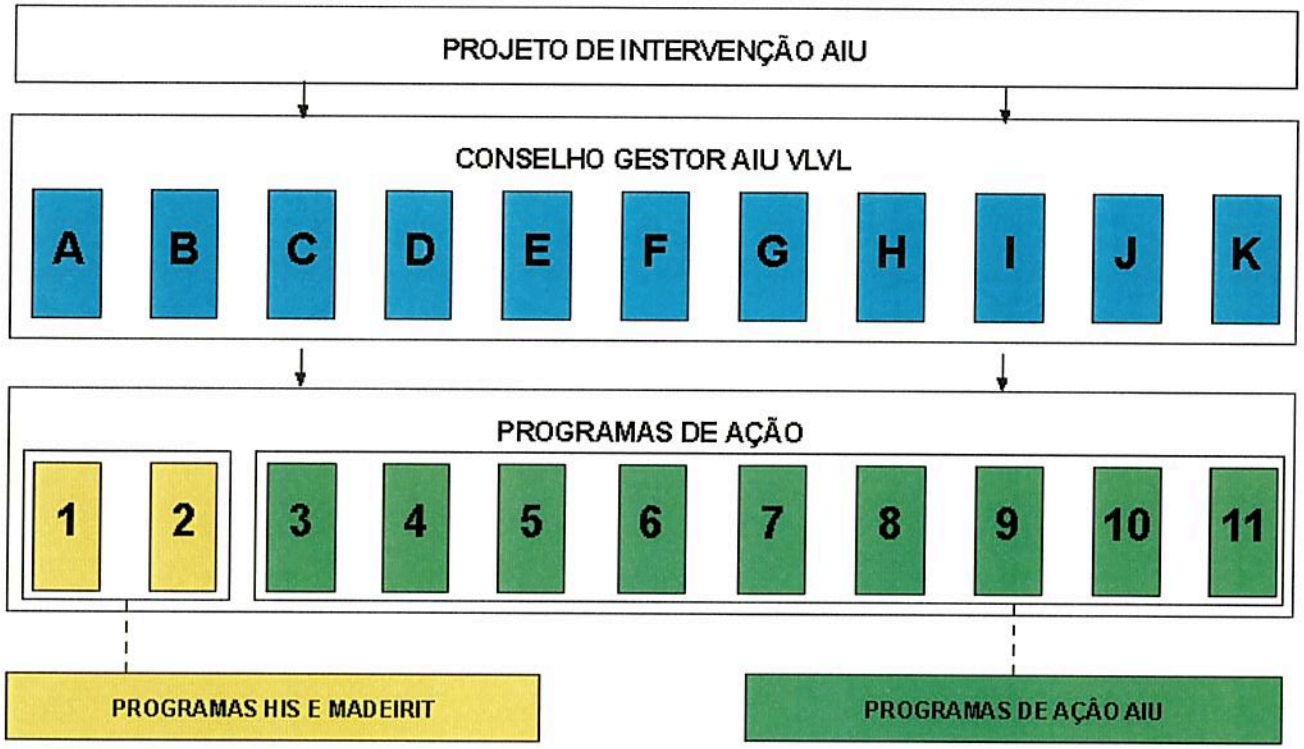
fls. 47
2016.0.193.579-6
SMDU ASS. ADMINISTRATIVO
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo



FLUXOGRAMA MODELOS DE PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, sob termo de publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PA 2016.0.193.579-6
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo



PDE EXIGE:

CONSELHO GESTOR ZEIS

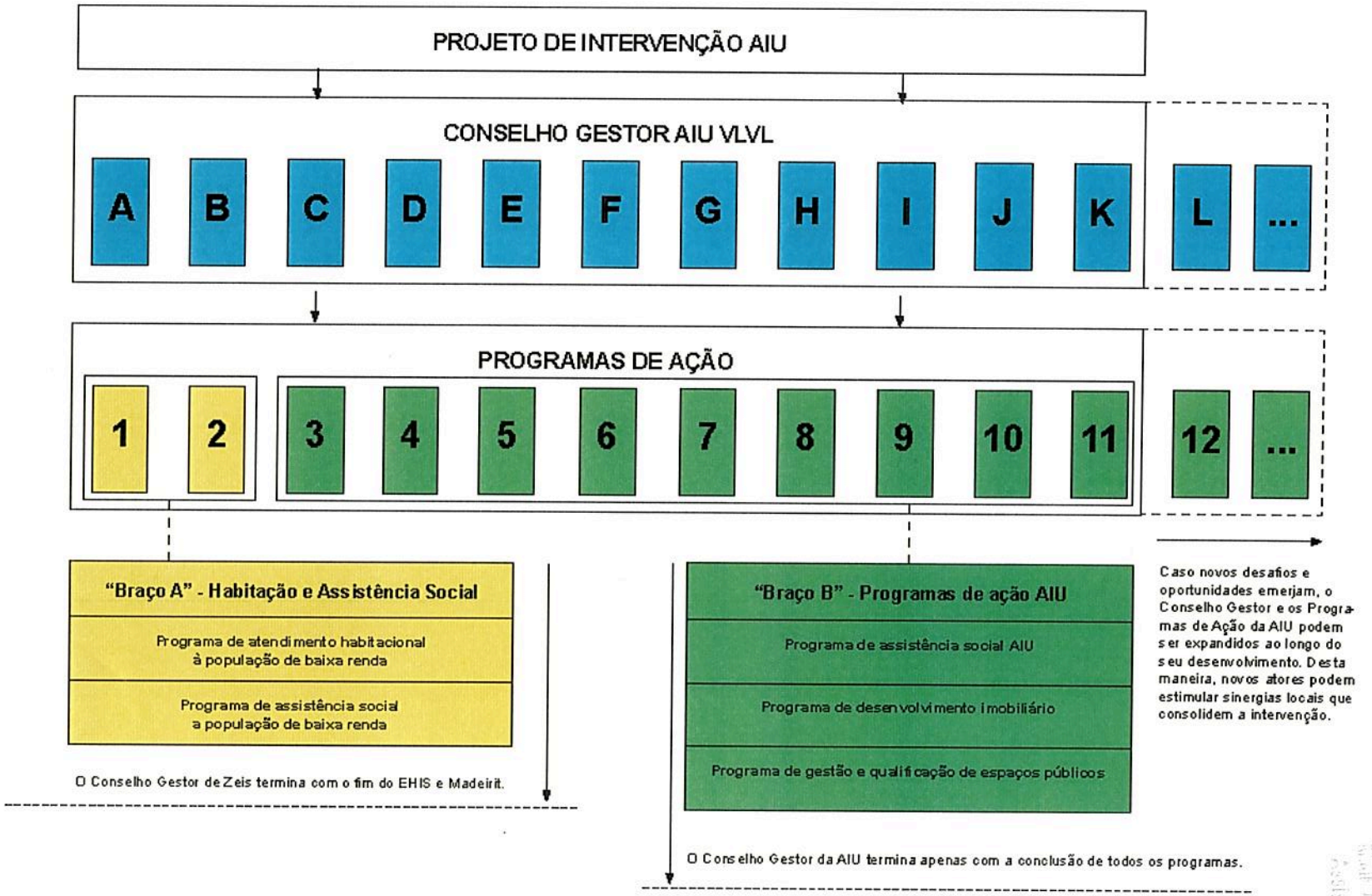
"Para garantir a participação popular no processo de promoção de HIS em ZEIS, deverão ser constituídos Conselhos Gestores nas ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda. Os Conselhos Gestores participarão da formulação, aprovação e implementação dos Planos de Urbanização ou Projetos de Intervenção a serem realizados em suas áreas." (PDE)

FLUXOGRAMA CONSELHOS GESTORES

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Assessoria Administrativa
SP-Urbanismo

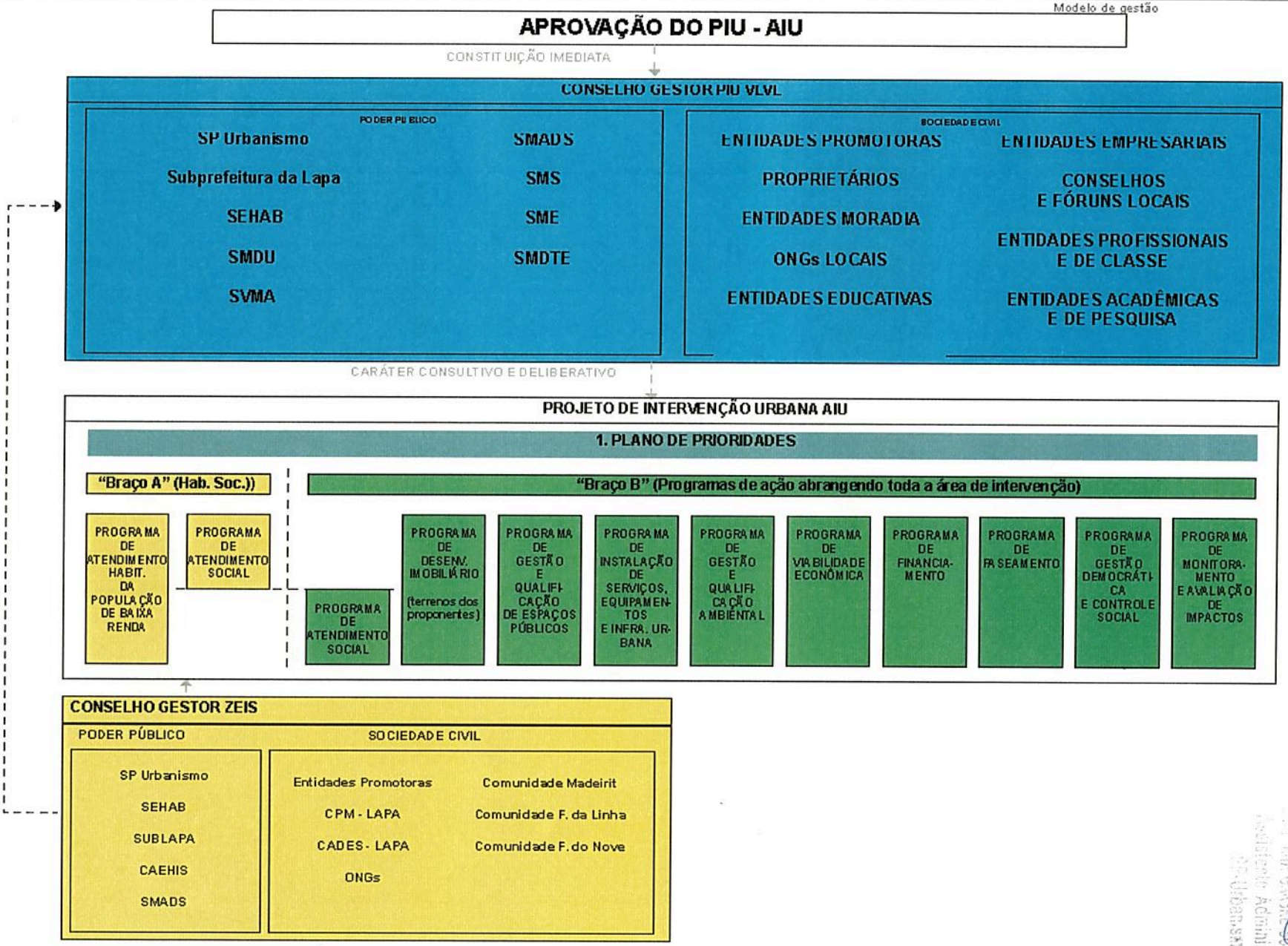
fls 579
PA 2016.0.193.579-6



FLUXOGRAMA CONSELHOS GESTORES (DURAÇÃO E EXPANSIBILIDADE)

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

P.A. SSO
PA 2016.0.193.579.6



FLUXOGRAMA CONSELHOS GESTORES (COMPOSIÇÃO)

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme dispõe o Decreto nº 57.776, de 7 de dezembro de 2016, a partir da data de publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PA 551
PA 2016.0.193.579-6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente alterado pelos proponentes. Este material está em conformidade com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, conforme Portaria nº 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PODER PÚBLICO

SP Urbanismo

Subprefeitura da Lapa

SEHAB
Secr. Mun. Habitação

SMDU
Secr. Mun. Urbanismo e Licenciamento

SVMA
Secr. Mun. Verde e Meio Ambiente

SMADS
Secr. Mun. Assis. ao Desen. Social

SMS
Secr. Mun. Saúde

SME
Secr. Mun. Educação

SMDTE
Secr. Mun. Trabalho e Empreendedorismo

---------- outros ----------

SMT
Secr. Mun. Mobilidade e Trasnportes

SEME
Secr. Mun. Esportes e Lazer

SF
Secr. Mun. Finanças

SOCIEDADE CIVIL

ENTIDADES PROMOTORAS
Votorantim
SDI
BVEP
URBEM

PROPRIETÁRIOS
Votorantim
Atlas S/A
Paulo Rocha Paggioli
Jaguatirica S/A
CEAGESP
São José LTDA
Holambra
Brasil Convenções S/A
Agrilink
São Carlos LTDA
Carrefour
SPTrans (zeis)
Banco Itaú (zeis)
Marina Nishiyama (zeis)
Ana Nakamura (zeis)

ENTIDADES DE MORADIA
Ass. Moradores F. Linha
Ass. Moradores F. Japiaçú
Ass. Moradores Madeirit

ONGs
Paróquia Nossa Sra. Lurdes
Instituto Rogacionista Sto. Aníbal
Núcleo de Apoio à Mulher
Movimento Nacional PopRua

ENTIDADES EDUCATIVAS
Instituto ACAIA
Univ. Mogi das Cruzes
SESI V. Leopoldina
SENAI Mariano Ferraz
SENACs Lapa
Colégio Vera Cruz
Instituto Vera Cruz

ENTIDADES EMPRESARIAIS
Ass. Com. Indústria de Mídia
Ass.Com. Alta Gastronomia
Ass. Com. Jardin./Paisagismo

CONSELHOS E FÓRUNS LOCAIS
Cons. Participativo Mun. - Lapa
Cons. Mun. de Habitação - Lapa
CADES - LAPA
Fórum Social VL
Associação Viva Leopoldina

ENTIDADES PROFISSIONAIS E DE CLASSE
SEBRAE
SECOVI

ENTIDADES ACADÊMICAS E DE PESQUISA
FAU-USP
Mackenzie
Observa SP
Instituto de Tecnologia Social

NOTAS:
Os Conselhos Gestores são instrumentos de gestão e participação instituídos para acompanhar a implantação e propor o aperfeiçoamento do Programa de Intervenções da AIU.
Os Conselhos Gestores, nos termos do artigo 141, inciso XIV, da Lei no 16.050, de 2014 - PDE, serão designados pelo Executivo.
Os representantes de entidades da sociedade civil serão eleitos por seus pares em eleições diretas, organizadas a partir da inscrição prévia de candidaturas.

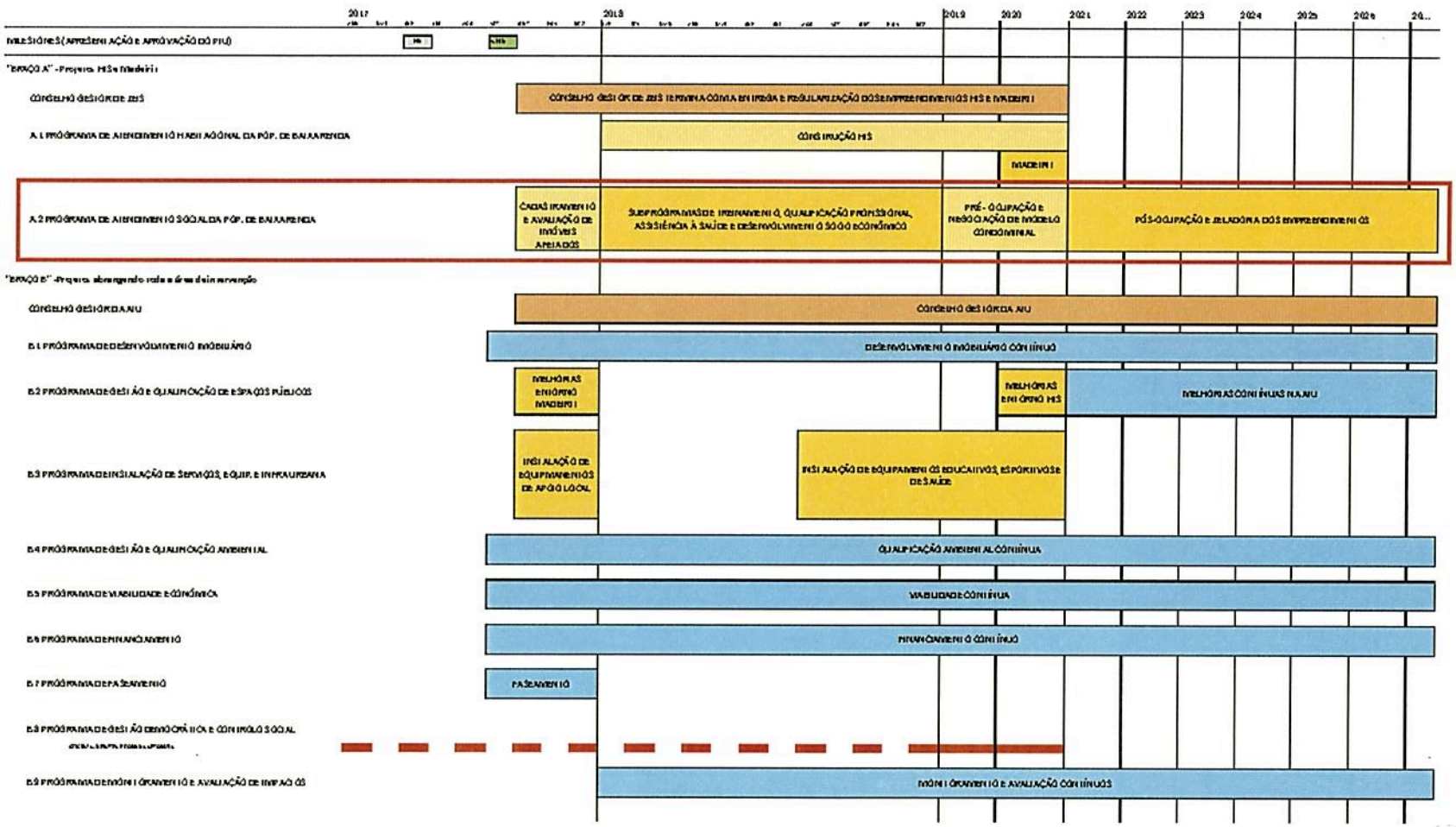
COMPOSIÇÃO DO CONSELHO GESTOR DO PIU (PROPOSTA)

6.552
PA 2016.0.193.579-6

7.5 MODELO DE GESTÃO EHIS

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente publicação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente objeto de propostas. Este material está em consonância com a tramitação específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, colocada em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Pg. 553
PA 2016.0.193.579.6
Assistente Administrativo
SP-Urbanismo



Versão Preliminar nº 2.3, datada de 5 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016.0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

PA 2016.0.193.579-6

Pd.555
PA 2016.0.193.579-6

Assistente Administrativo
SP-Urbanismo

8. MINUTA DO PROJETO DE LEI

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de julho de 2017. O conteúdo da presente legislação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo pode ainda ser oportunamente submetido pelos proponentes. Este material está em constante atualização especifica do processo administrativo nº 2016-0.193579-6, colocada em 7 de dezembro de 2016, junto ao Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisto pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

9. ANEXOS

Assistente Administrativo
SP-Urbanismo
fls.556
PA 2016.0.193.579.6

Versão Preliminar nº 2.3, datada de 6 de Julho de 2017. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente alterado pelos proponentes. Este material está em conformidade com a autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida em 7 de dezembro de 2016, nos termos da publicação do Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

ESTUDOS TÉCNICOS PIU VLVL

Projeto de Intervenção Urbana - Vila Leopoldina Villa Lobos

apresentado à São Paulo Urbanismo, Prefeitura de São Paulo

Equipe Técnica

Direção geral: URBEM

Colaboradores:

Modelagem Urbana: Aflalo Gasperini Arquitetos / MMBB Arquitetos

Modelagem de Habitação Social: MMBB Arquitetos / Base Urbana

Modelagem Econômica: Votorantim S.A.

Modelagem Jurídica: Machado Meyer

Modelagem Social: Sur Soluções Sociais / Instituto Votorantim

Consultores:

Legislação urbana: Fernando Martines

Meio ambiente e contaminação: Oiti consultoria Ambiental

Águas e saneamento: Ivo Teixeira

Habitação social: Hugo Mesquita

Fls. 557
PA 2016.0.193.579-6