

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

DRAFT 01

SUMÁRIO	3
1. APRESENTAÇÃO	7
2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA PROPOSTA	11
3. DIAGNÓSTICO SOCIO-TERRITORIAL	18
4. PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO	88
5. PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO	89
6. MODELAGEM ECONÔMICA DA INTERVENÇÃO	94
7. MODELO DE GESTÃO	95
8. MINUTA DO PROJETO DE LEI	96
9. ANEXOS	97
10. PLANO DE TRABALHO PROPOSTO	98

1. Apresentação

1.1. Apresentação dos proponentes

1.2. Motivação da proposta

2. Características básicas da proposta

2.1. O perímetro de intervenção

- Principais eixos e referências urbanas
- A organização territorial do Arco Pinheiros

2.2. Principais intervenções e seus impactos

- Reordenamento urbano
- Habitação social e mitigação da vulnerabilidade local
- Desenvolvimento socioeconômico
 - Incentivo a cadeias produtivas*
 - Oportunidades de emprego e mobilidade social*

2.3. Viabilidade da transformação proposta

- Articulação entre desenho urbano, financiamento, mercado, construção e legislação

3. Diagnóstico Sócio Territorial

3.1. Evolução urbana

- Histórico do uso e ocupação da área
- Fatos relevantes

3.2. Principais características ambientais e urbanas

- *Compartimentação do Arco Pinheiros*
- *Parcelamento do solo*
- *Características topográficas, geotécnicas, hidrográficas e de drenagem*
- *Vegetação*
 - Áreas de preservação permanente*
 - Áreas verdes*
 - Arborização viária*
- *Uso e ocupação do solo*
 - Principais usos*
 - Desenvolvimento imobiliário*
 - Patrimônio histórico e cultural*
- *Contaminação do solo*

3.3. Infraestrutura

3.3.1. Mobilidade existente e planejada

- *Sistema viário*
 - Rede para pedestres*
 - Rede Cicloviária*
- *Sistema de ônibus*
- *Sistema metro-ferroviário*

3.3.2. Demais redes de infraestrutura urbana existente e planejada

- *Redes de água*
 - Drenagem urbana*
 - Adução de água*
 - Coleta e tratamento de esgoto*
- *Energia elétrica*
- *Gás natural*
- *Coleta de resíduos sólidos*

3.4. Características socioeconômicas

3.4.1. Evolução demográfica e densidade populacional

3.4.2. Rede de equipamentos e serviços sociais

- Principais equipamentos do Arco Pinheiros
- Rede de equipamentos da área do PIU
 - Educação
 - Saúde
 - Esporte e áreas verdes
 - Cultura e lazer
 - Assistência social
 - Segurança

3.4.3. Desenvolvimento econômico

- Setores econômicos e cadeias produtivas
- Emprego, renda e escolaridade
- Novos nichos econômicos – gastronomia, jardinagem, áudio visual
- Vocação econômica

3.4.4. População do perímetro

- Condomínios de escritórios
- Estabelecimentos comerciais
- Proprietários de imóveis
- População vulnerável do perímetro do PIU
 - Favela da linha
 - Favela do Nove
 - Cingapura Madeirit
 - Moradores de rua

3.4.5. Violência urbana

- Tráfico de drogas
- Prostituição infantil

3.4.6. Demanda habitacional do Arco Pinheiros

- Favelas
 - Urbanizáveis
 - Não urbanizáveis
- Núcleos urbanizados
- Conjuntos habitacionais
- ZEIS e respectivas capacidades

3.4.7. Demanda habitacional do perímetro do PIU

- Favela da Linha
- Favela do Nove
- Cingapura Madeirit
- População de rua
- ZEIS da área de influência do PIU e respectivas capacidades

3.5. Legislação e parâmetros urbanísticos vigentes

3.5.1. Regulação atual do parcelamento, uso e ocupação da área

- PDE 2014
- Zoneamento 2016
- Decreto do PIU 2016
- Portaria 957 COMAER
- Legislação ambiental incidente na área

3.5.2. Organização fundiária

- Levantamento das ruas oficiais invadidas
- Levantamento da jurisdição das áreas públicas das margens do Rio Pinheiros e suas pontes

- Levantamento dos proprietários da área de estudo
- Levantamentos dos proprietários das ZEIS

4. Programa de Interesse Público

4.1. Objetivos do projeto

4.2. Diretrizes para o desenvolvimento da proposta

4.3. Metas e resultados esperados

5. Proposta de ordenamento urbanístico

5.1. Programa de Intervenção

- Situação urbana e metropolitana, ocupação e vazios existentes e potencial de adensamento
- Espaços públicos desejáveis
- Equipamentos sociais demandados
- Usos oportunos

População projetada

- Residente
- Não residente

5.2. Plano de Implementação

- Parcelamento, loteamento e arruamento
- Definição arquitetônica e paisagística das áreas públicas
 - Ruas
 - Praças
- Plantas temáticas de infraestrutura

- Zoneamento
- Estudos morfológico e de massas
- Faseamento

5.3. Parâmetros Urbanísticos

- Estudos tipológicos
- Minuta, mapas e diagramas dos parâmetros de uso e ocupação do solo

5.4. Estimativa de compensações

- Outorga onerosa
- Cota de solidariedade
- Compensação ambiental
- Tráfego e sistema viário

5.5. Plano de Projeto da Habitação Social

- Definição do público alvo - selagem
- Eleição da(s) ZEIS
- Estudos de viabilidade técnica e econômica dos futuros edifícios dos empreendimentos sociais
- Faseamento

6. Modelagem econômica da intervenção proposta

6.1. Plano de viabilidade econômica

6.2. Alternativa de mecanismos de financiamento e fonte de recursos potencialmente necessários

6.3. Benefícios e contrapartidas ao município

7. Definição do Modelo de Gestão

7.1. Instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos

- *Transformação urbanística pretendida sobre o desenvolvimento econômico e social da área*

7.2. Formas de controle público e social

7.3. Estratégias de gestão para implantação faseada

7.4. Modelo de gestão EHIS

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

9. Anexos

10. Plano de trabalho proposto

1. APRESENTAÇÃO

1.1 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 portfólio, 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 ICÉ, 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 - Instituto de Urbanismo e de Estudos para a Metrópole

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.

1.2 MOTIVAÇÃO DA PROPOSTA

Os membros PROPONENTES, nomeadamente, Votorantim, SDI e BVEP possuem áreas dentro de um possível perímetro para um PIU – Projeto de Intervenção Urbana, 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, sendo:

- 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 dois lotes que perfazem 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 imóvel, de dimensões comparativamente bem reduzidas, localizado na esquina das Avenidas Nações Unidas e Manuel Bandeira.

Os PROPONENTES pretendem empreender um 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.

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 Entrepósitos 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 “Anexo II – Programa de Interesse Público” desse

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 Japiáçu, que se desenvolveu no arco que vai do trecho final da Rua Dr. Avelino Chaves até a Avenida Prof. Ariovaldo Silva através da Rua Japiáçu, integralmente ocupada e;

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

Adicionalmente, em função de sua escala avançada 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;

II) o desenvolvimento de um tecido urbano com-

pacto, 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 Madeirit.

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 3 no entorno do perímetro proposto, conforme indicado na figura apresentada a seguir.

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, que nos trabalhos deverá ser aprofundada, 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.

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA PROPOSTA

2.1 O PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

O Arco Pinheiros é um dos setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana, definida no PDE 2014 como um encadearamento 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 nor-

deste 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 Entrepósitos 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 Cândido 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.

Ainda concernente à definição do perímetro, os PROPONENTES propõem a ampliação do **campo para os estudos**, a fim de que se prevejam possíveis sinergias de usos urbanos e, principalmente, alinhamentos e continuidades espaciais.



PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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 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.



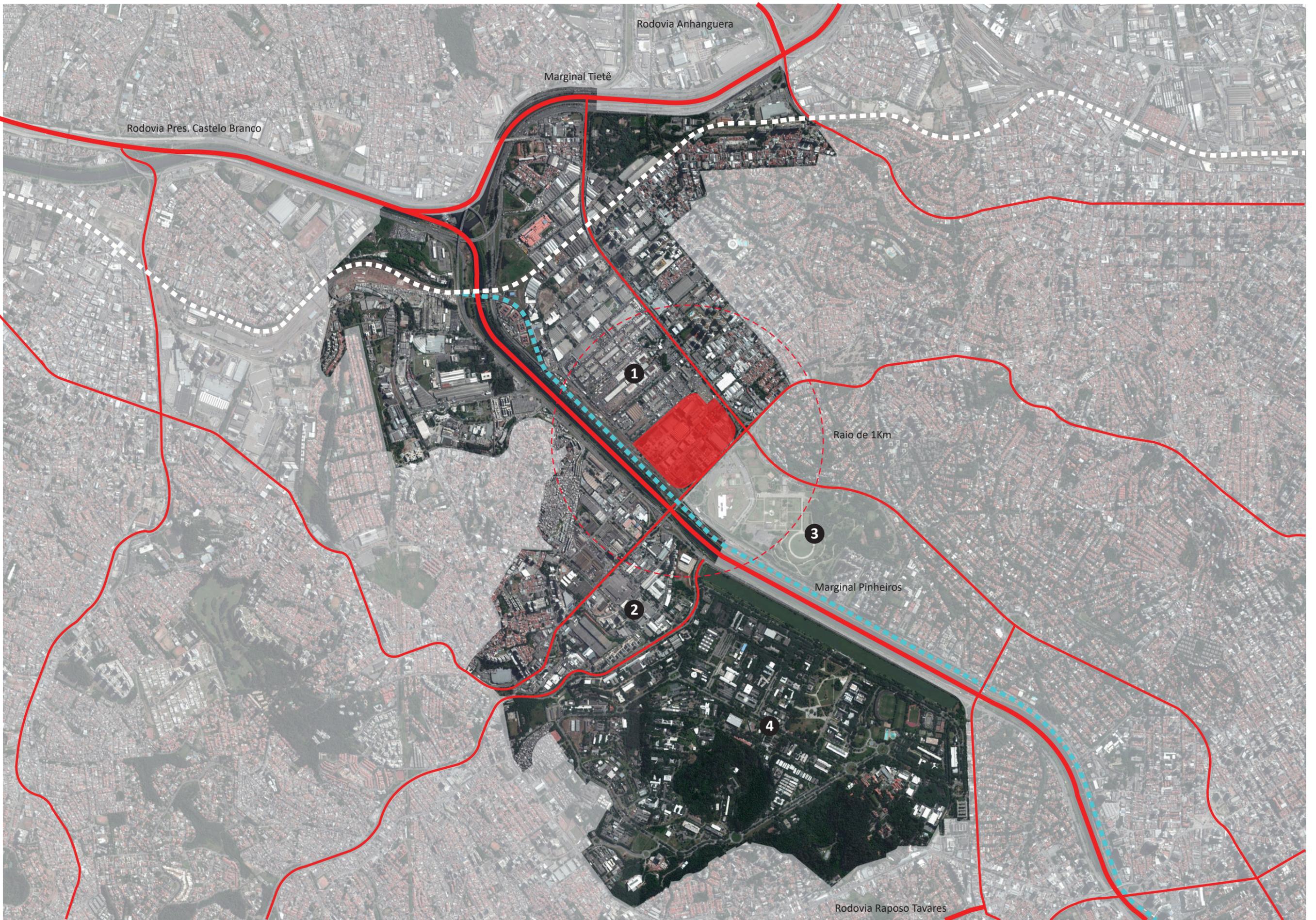
INSERÇÃO DO PIU NO ARCO PINHEIROS

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500



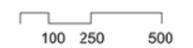
Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. O conteúdo da presente apresentação ainda é preliminar, e todo o seu conteúdo poderá ser oportunamente revisado pelos proponentes. Este material está em conformidade com autorização específica do processo administrativo nº 2016-0.193.579-6, concedida 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 | 3 - Parques Cândido Portinari e Villa-Lobos | Rodovias e viário metropolitano | Trem metropolitano - Linha 8 Diamante |
| 2 - ZDE 2 - Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (Parque tecnológico) | 4 - Cidade Universitária | Viário estrutural | Trem metropolitano - Linha 9 Esmeralda |

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS





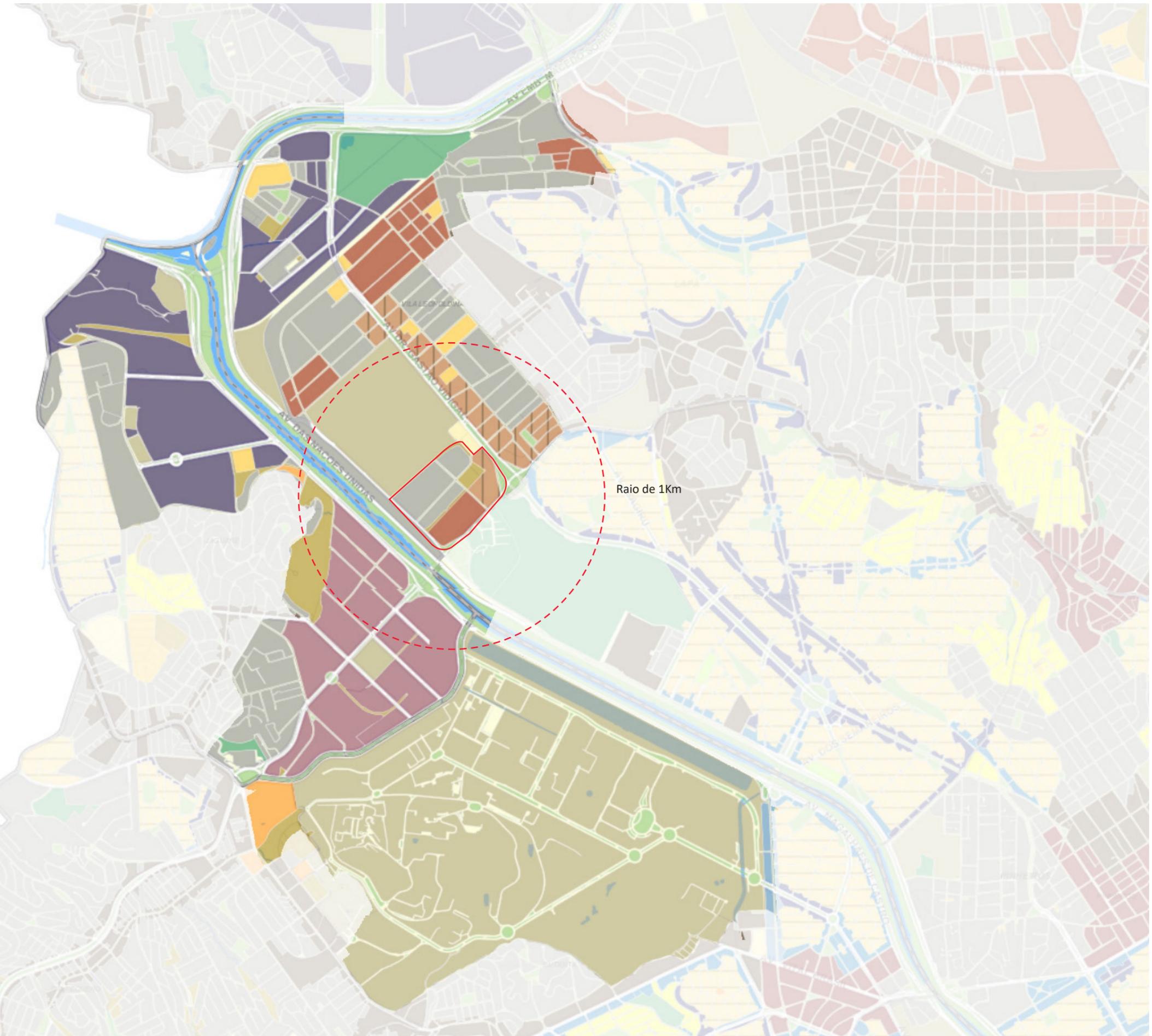
ARCO PINHEIROS E SEUS COMPARTIMENTOS

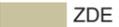
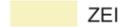


NBSO

ZONEAMENTO DO ARCO PINHEIROS

Fonte: GeoSampa



- | | | | | |
|---|--|--|--|---|
|  ZDE |  ZEMP |  ZEIS - 1 |  ZEIS - 5 |  ZDE - 2 |
|  ZEM |  ZM |  ZEIS - 3 |  ZPI - 1 |  ZEPAM |

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



3. DIAGNÓSTICO SOCIO-TERRITORIAL

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 S. 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 o Sarah de 1930.

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 GEGAN 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 Maderit (RODRIGUES, 2013), no caso da Favela da Linha, em 1973; e sobre o espaço público viário de pouco movimento no caso da Favela Japiiaçu 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 Japiiaçu 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 Japiiaçu voltou a crescer.

A situação fundiária do Conjunto Habitacional Maderit, 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). Observar o impacto deste aumento de densidade sobre os equipamentos e infraestruturas urbanas também pode apontar carências programáticas e vocações para a região.

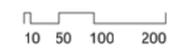
O Bairro da Vila Leopoldina usufrui hoje de um conjunto de serviços públicos de educação e saúde implantado para atender a população dos bairros residenciais dos anos 70 e 80, City Lapa e Vila Hamburguesa. Neste sentido, se por um lado, há uma ociosidade do serviço no entorno imediato, pois a população 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 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).

Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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 GEOPORTAL MEMÓRIA PAULISTA, 1958

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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 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.



GEGRAN, 1974

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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 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



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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.



GOOGLE MAPS, 2016

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



3.2 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E URBANAS

Parcelamento do solo e arruamento

O perímetro conta, por um lado, com importante infraestrutura 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 infraestrutura 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 do Rio Pinheiros, sem também nenhuma grande estrutura artificial de macrodrenagem, contando apenas com a rede de microdrenagem que conduz as águas pluviais diretamente para o rio.

Na carta geotécnica do mesmo portal, onde são indicadas as áreas sujeitas a inundação, 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 inundações importantes 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 Madeirit e a Favela da Linha.

Mais detalhes sobre a infraestrutura de drenagem e suas deficiências são apresentados adiante no item 3.3.2 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 das ZEIS preliminarmente selecionadas como as áreas para a construção de habitação popular.

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, na cidade 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.

O cálculo das mudas que deverão ser plantadas como compensação depende do detalhamento do porte e espécie dos indivíduos arbóreos e deverá ser apresentado na fase seguinte do projeto.

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

Limite 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 fase do estudo¹, indivíduos arbóreos que sejam protegidos de corte. O grupo mais representativo de vegetação encontra-se na área do estacionamento da polícia, com

¹ Não foram realizadas incursões nas áreas ocupadas ou em terrenos particulares. O levantamento foi feito a partir dos acessos viários existentes e áreas de estacionamento.

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 Queiroz Filho, de frente para o parque Vila Lobos, há sibipirunas e tipuanas de grande porte, ambas representantes da flora nativa. A figura 1 ilustra a ocorrência destas e outras espécies.

ZEIS SPTrans

Nesta área predominam as espécies frutíferas, ao longo dos muros, como se fossem uma cerca viva. Ocorrem mangueiras de grande porte, goiabeiras, jaqueiras, entre outras. Ver apontamentos Figura 2.

ZEIS Itaú

Nesta área, próximo ao muro da rua Baumann, ocorrem principalmente frutíferas. No limite com o estacionamento do Itaú destaca-se um grupo de ipê de bola e um pau-ferro de grande porte. Figura 3. Nas calçadas a arborização é principalmente com alfeneiros, uma espécie exótica.

ZEIS Estacionamentos

Nesta área ocorrem poucas frutíferas e há uma presença mais constante de alfeneiros. Figura 4.

Uso e ocupação do solo

O perímetro apresenta um uso e ocupação do solo heterogêneo, com boa parte de suas áreas ainda a serem desenvolvidas do ponto de vista imobiliário, com uma 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 Madeirit. 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.

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.



ZONEAMENTO

Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Urbem

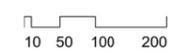
- ZOE
- ZEM
- ZEMP

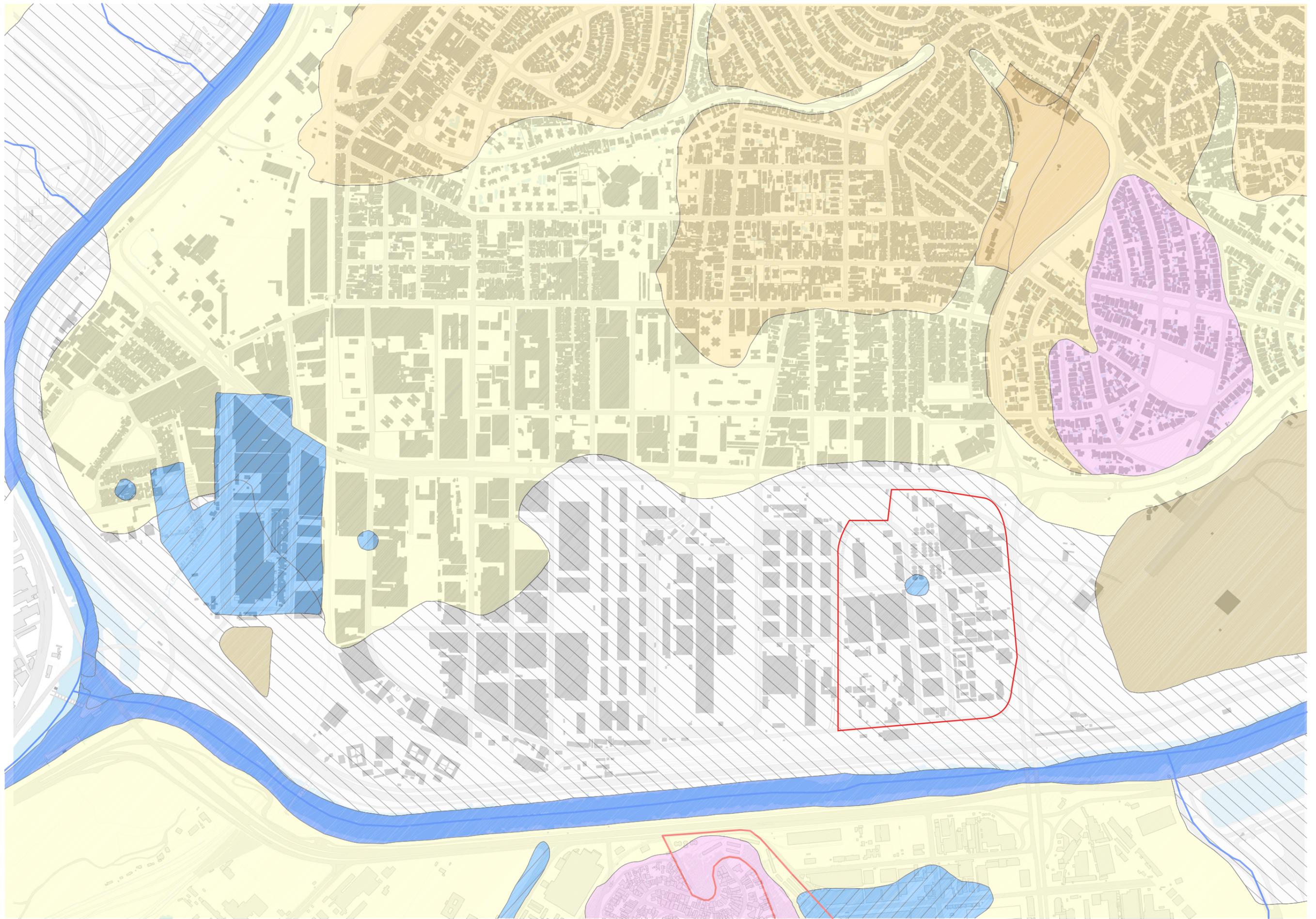
- ZM
- ZEIS - 1
- ZEIS - 3

- ZEIS - 5
- ZPI - 1
- ZDE - 2

- ZEPAM

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



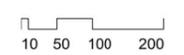


CARTA GEOLÓGICA E RISCO DE INUNDAÇÃO

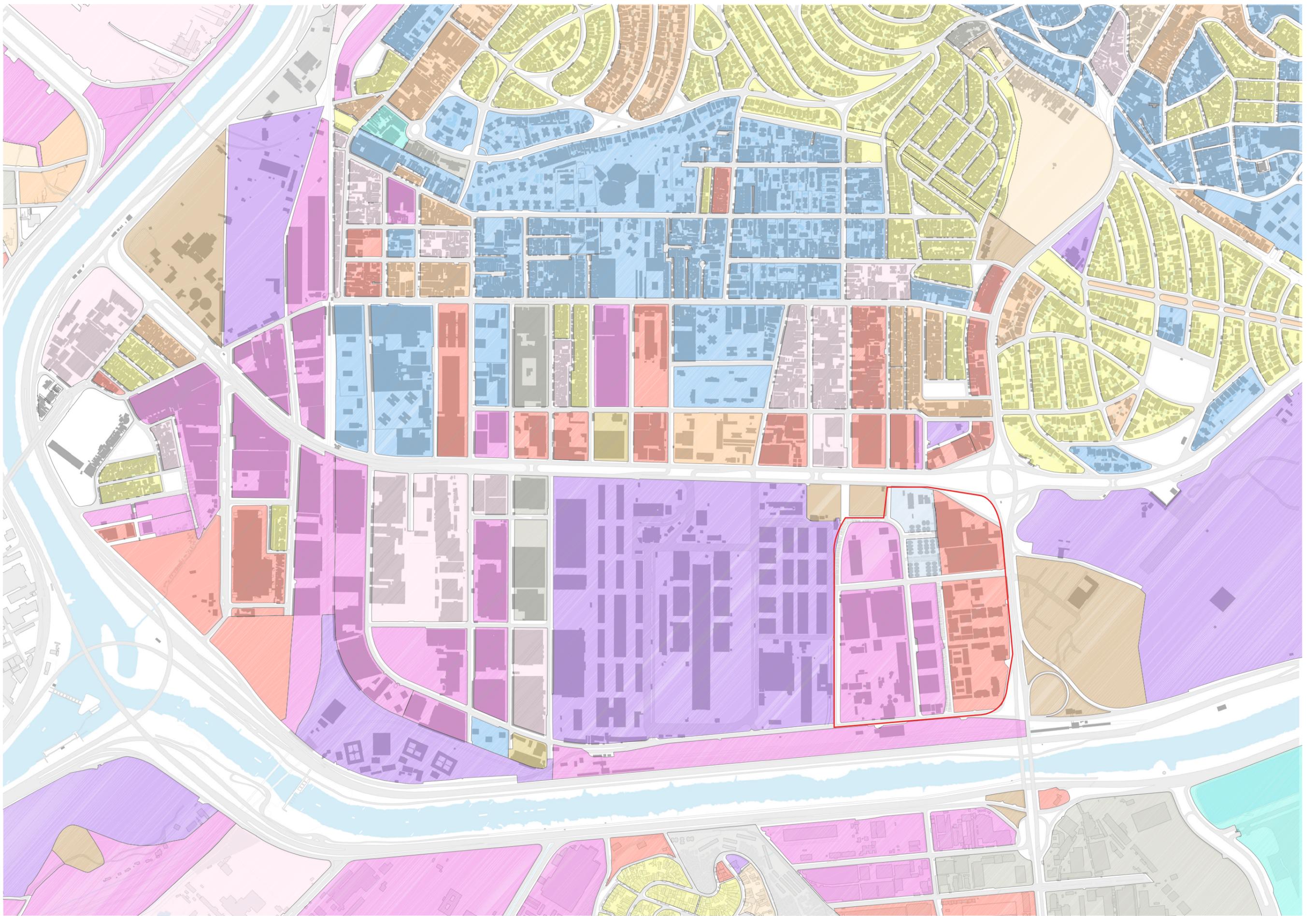
Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Urbem

- | | | |
|---|---|---|
|  Área de risco geológico |  Planície aluvial |  Gnaisse |
|  Áreas sujeitas a inundação |  Sedimento terciário |  Aterro |
|  Terra mole compressível |  Cemitério | |

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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.



USO PREDOMINANTE DO SOLO

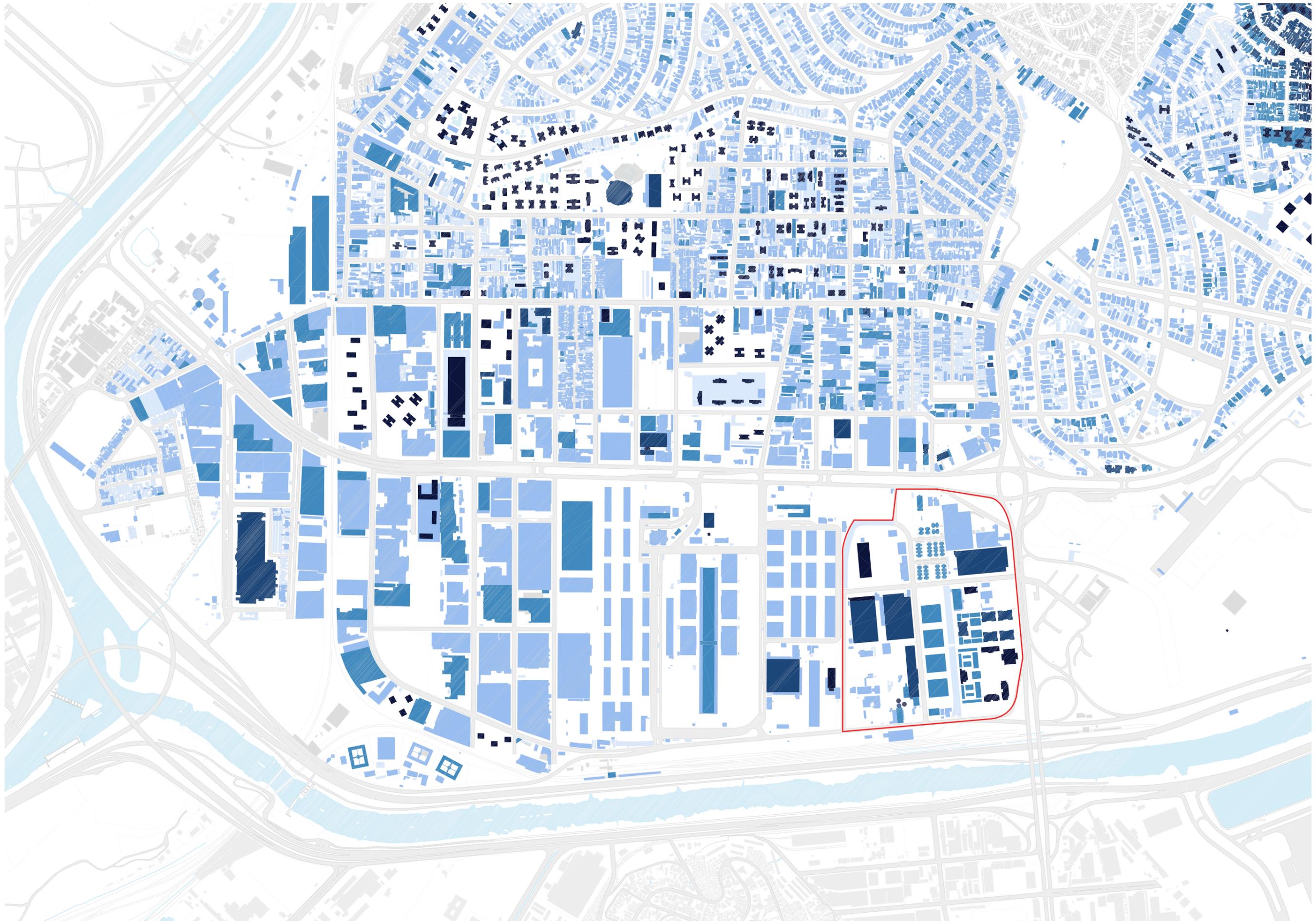
Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Urbem

- | | | | |
|------------------------------------|--|--|-------------------|
| Comércio e serviços | Residencial | Comércio e serviços / Indústria e armazéns | Terrenos vagos |
| Comércio e serviços / residencial | Residencial vertical médio / alto padrão | Indústria e armazéns | Sem predominância |
| Residencial / Indústria e armazéns | Residencial vertical baixo padrão | Equipamentos públicos | |

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



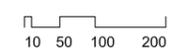


GABARITO DAS EDIFICAÇÕES

Fontes: GeoSampa / Google Earth
Elaboração: Urbem

0,0m - 3,5m	15,0m - 25,0m
3,5m - 8,0m	25,0 - 100,0m
8,0m - 15,0m	perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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.



RUAS MURADAS E ARBORIZAÇÃO

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

- árvores
- limite de lote murado
- perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



3.3 INFRAESTRUTURA

3.3.1. MOBILIDADE EXISTENTE E PLANEJADA

A área, que já é muito bem servida de acessibilidade metropolitana, com a presença das pistas expressas marginais do Pinheiros e da Linha 9 Esmeralda da CPTM, deverá contar futuramente com dois corredores de ônibus, de acordo com o PlanMob/SP 2015 - Plano de Mobilidade do Município de São Paulo:

I) Corredor Politécnica, que, saindo do extremo oeste da Rua Cerro Corá e respectivo corredor já existente, será implantado ao longo da Avenida Queiroz Filho, da Ponte e da Avenida Jaguaré e da Avenida Escola Politécnica até a Rodovia Raposo Tavares;

II) Corredor Gastão Vidigal, que, saindo do extremo norte da Avenida Faria Lima e respectivo corredor, será implantado ao longo das avenidas Pedroso de Moraes, Fonseca Rodrigues, Dr. Gastão Vidigal e que, com nova ponte e novo viário, atingirá a Vila Jaguará, já na margem norte do Rio Tietê.

A área conta também com um número adequado de linhas de ônibus convencionais, concentradas, basicamente, nas avenidas Dr. Gastão Vidigal, Imperatriz Leopoldina e Queiroz Filho.

Não foi ainda desenvolvida uma rede abrangente de ciclovias no perímetro e nos arredores. A própria ciclovia de lazer do Rio Pinheiros não chega àquela área, sendo interrompida um pouco antes, na altura da Estação Villa-Lobos – Jaguaré da Linha 9 Esmeralda CPTM. Apenas uma única ciclovia foi recentemente implantada no canteiro central da Avenida Dr. Gastão Vidigal, como continuação da ciclovia Faria Lima que percorre a Avenida Professor Fonseca Rodrigues. Na outra ponta, essa nova ciclovia deriva-se à direita, na Rua Mergenthaler, em direção à Lapa.

No PlanMob é prevista ampliação dessa rede, com

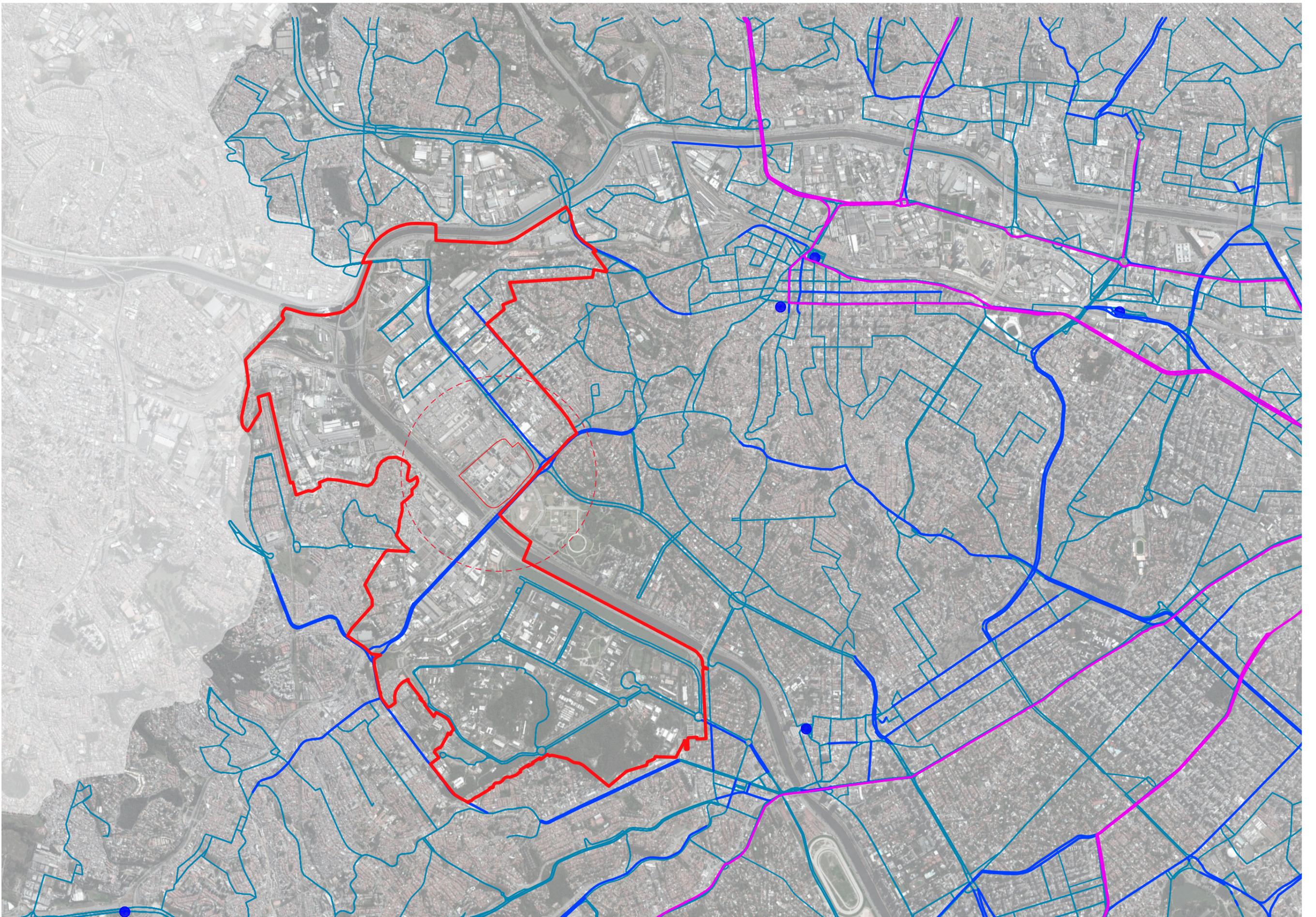
a implantação das seguintes ciclovias:

I) ao longo da Avenida Queiroz Filho, com construção de nova passarela de pedestres e cicloviária junto a Ponte do Jaguaré (possivelmente aproveitando a 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.

Portanto, será desejável estabelecer um plano cicloviário detalhado para o perímetro que dê continuidade a essa rede em desenvolvimento e que, juntamente com o melhoramento do arruamento, incremente a mobilidade local.

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

Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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 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.



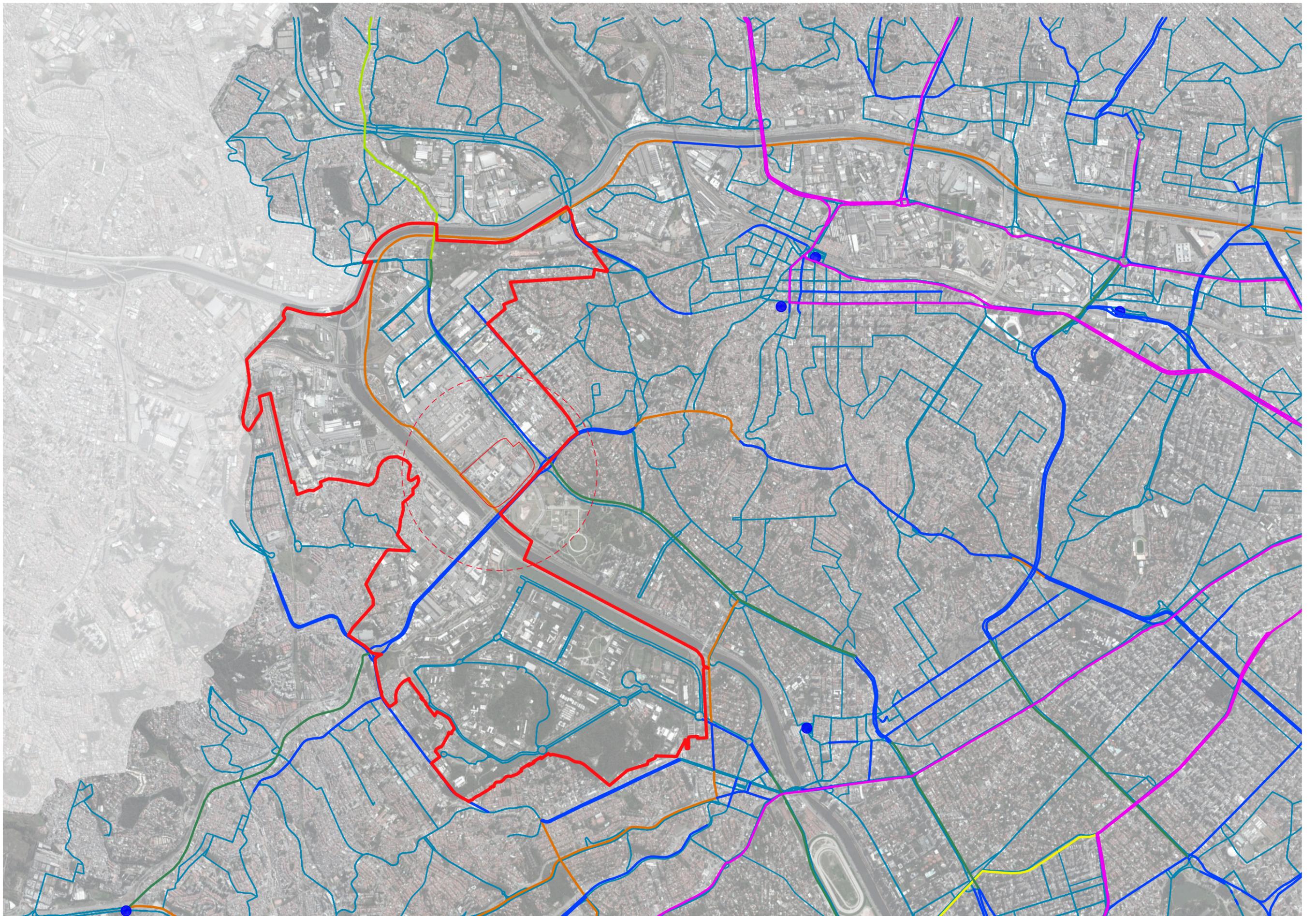
REDE DE ÔNIBUS NO ARCO PINHEIROS (existente)

- Terminal existente
- Linha existente
- Faixa exclu. existente
- Corredor existente

Fontes: GeoSampa / PlanMobi
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



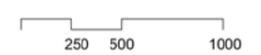


REDE DE ÔNIBUS NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista)

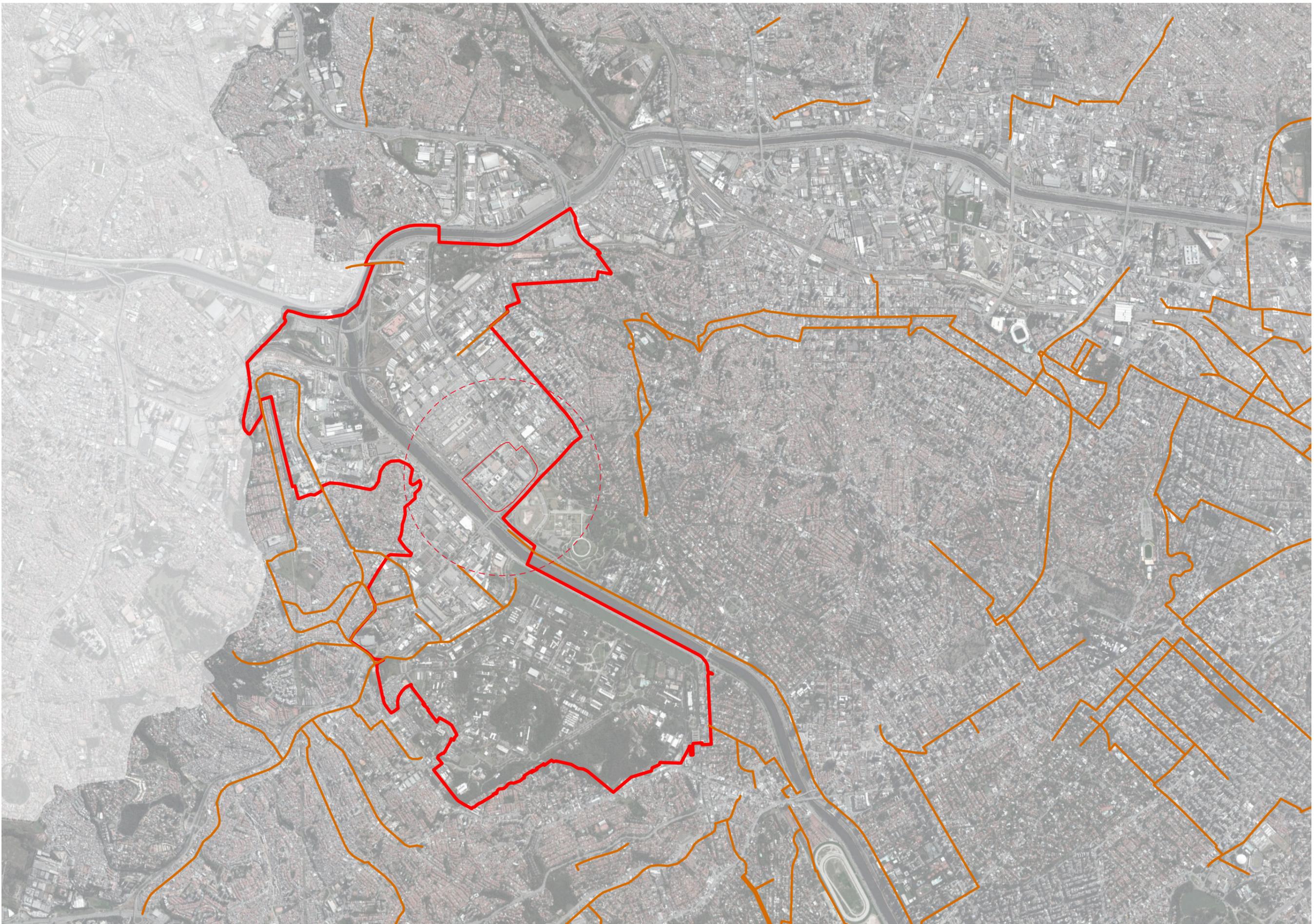
- Terminal existente
- Linha existente
- Faixa exclu. existente
- Corredor existente
- Corredor previsto 2016
- Corredor previsto 2020
- Corredor previsto 2024
- Corredor previsto 2028

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

Fontes: GeoSampa / PlanMobi
Elaboração: Urbem



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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.



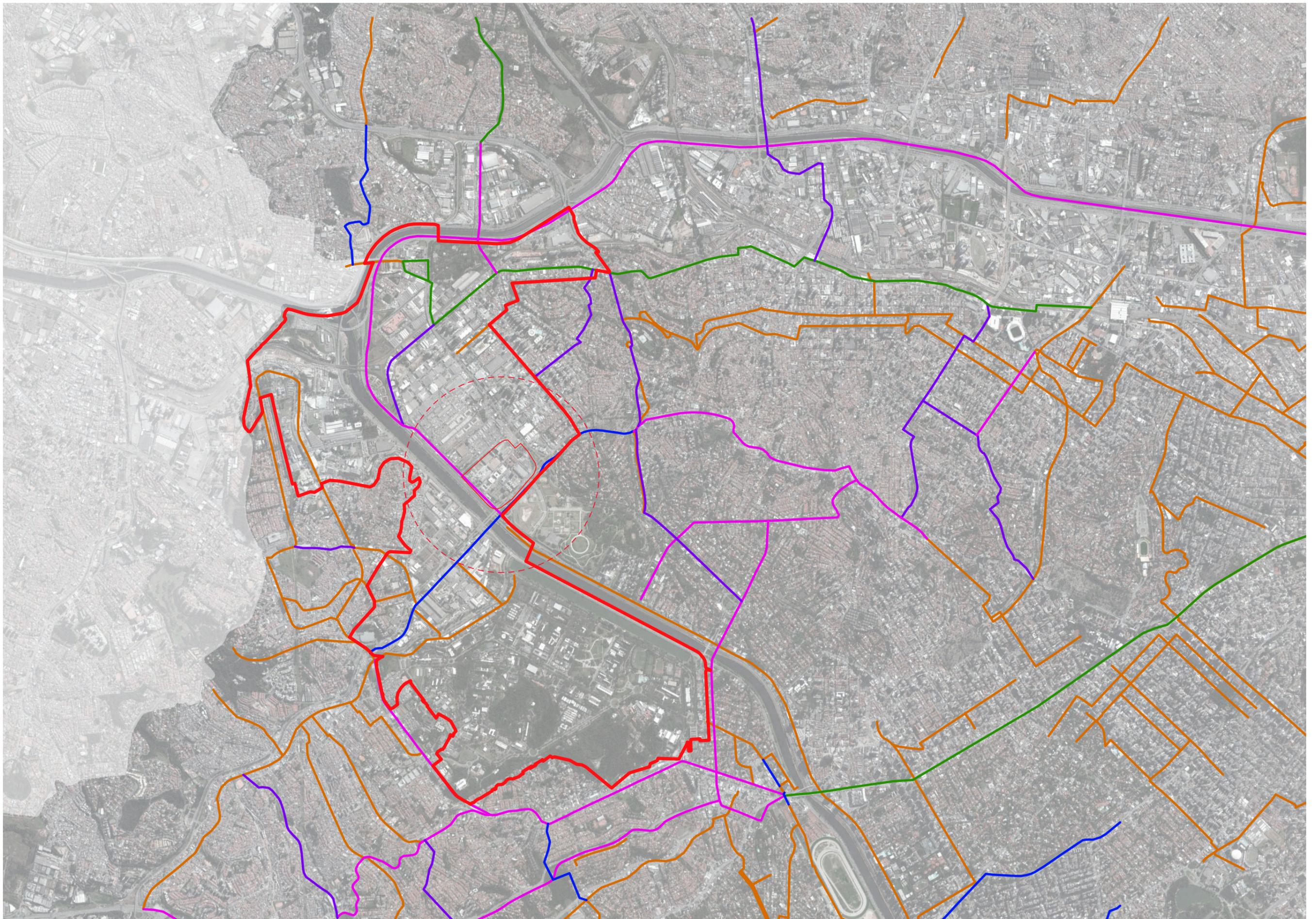
REDE CICLOVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente)

— Ciclovias existentes

Fontes: GeoSampa / PlanMobi
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



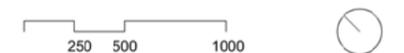


REDE CICLOVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista)

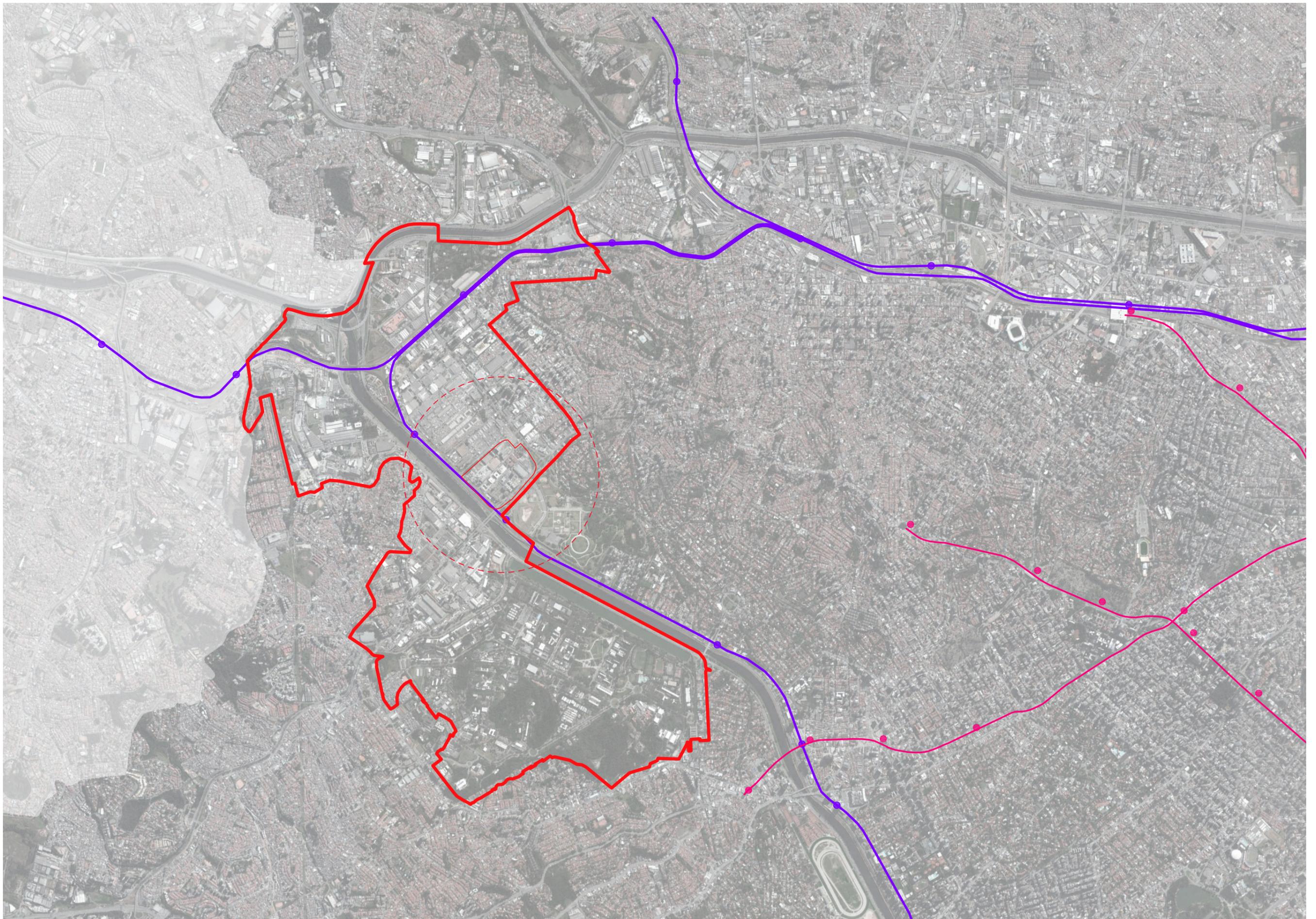
- Ciclovía existente
- Ciclovía prevista 2016
- Ciclovía prevista 2020
- Ciclovía prevista 2024
- Ciclovía prevista 2030

Fontes: GeoSampa / PlanMobi
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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)

● Estação metrô

— Linha metrô existente

● Estação CPTM

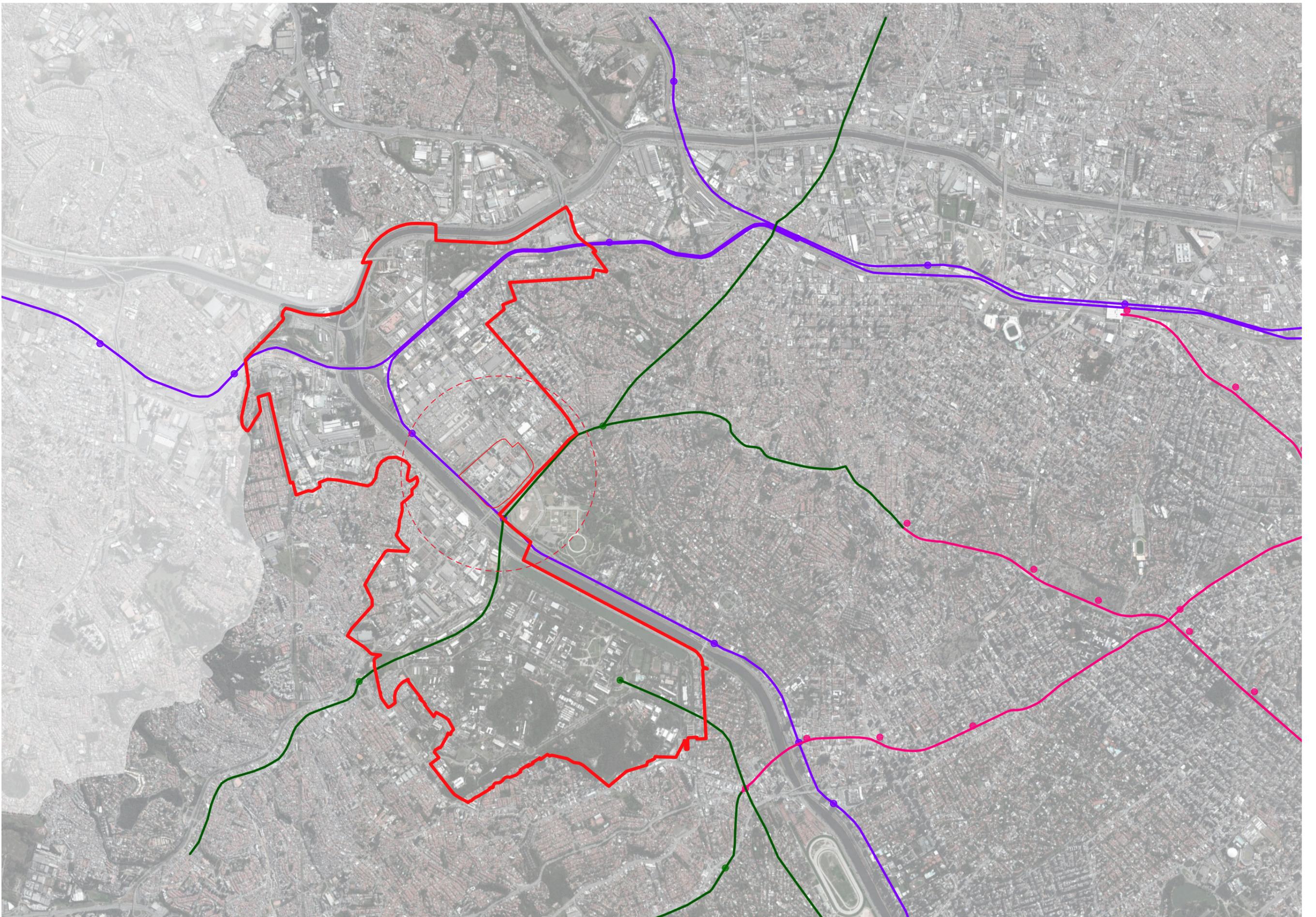
— Linha CPTM existente

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

Fontes: GeoSampa / PITU
Elaboração: Urbem



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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 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.

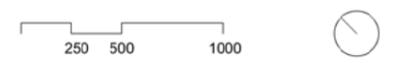


REDE METRO-FERROVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS

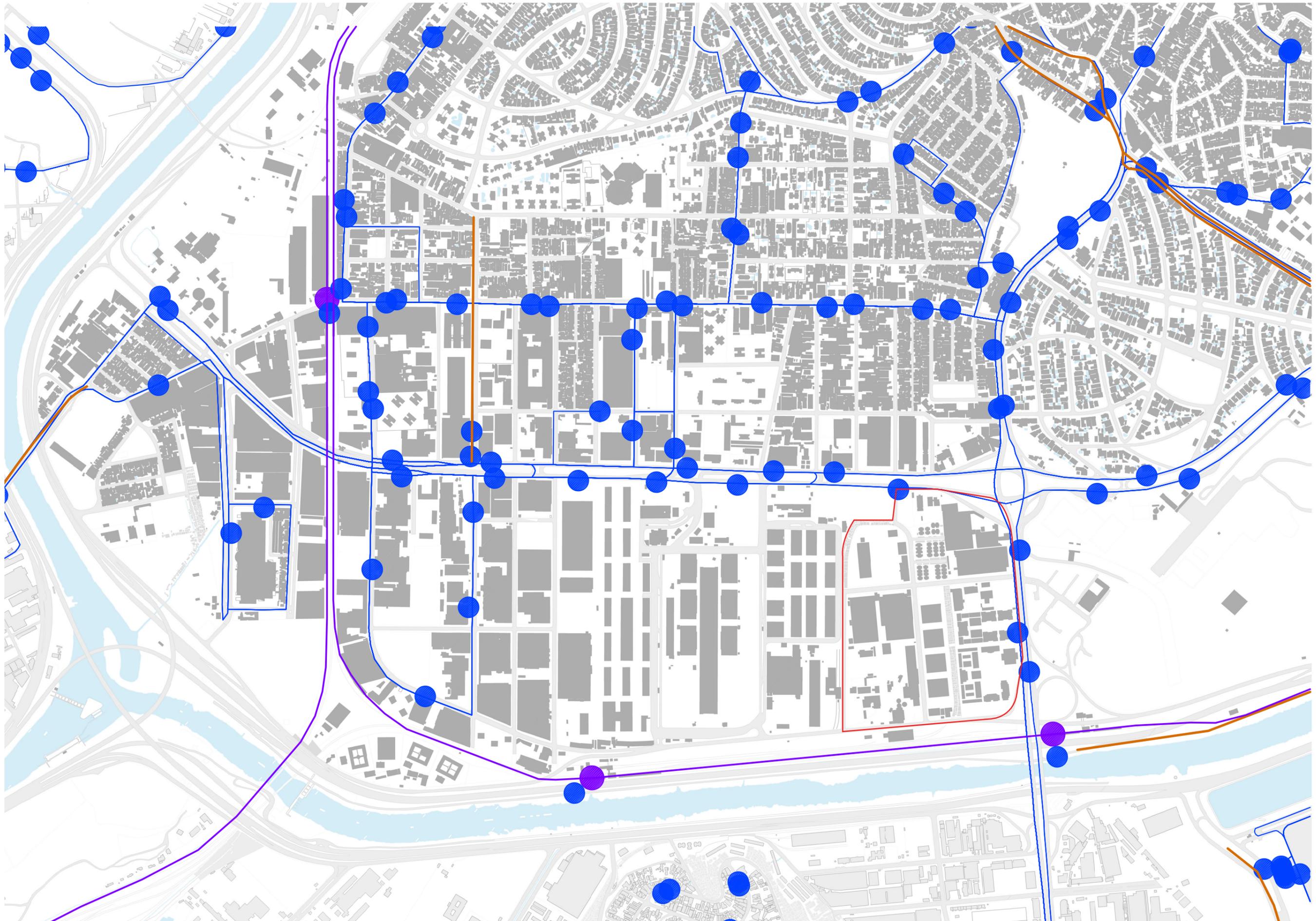
Fontes: GeoSampa / PITU 2020 / PITU 2025
Elaboração: Urbem

- Estação metrô
- Estação metrô prevista 2020
- Linha metrô existente
- Linha metrô prevista 2020
- Estação CPTM
- Linha CPTM existente

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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 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.

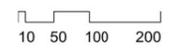


MOBILIDADE NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO PIU

- Ponto de ônibus
- Estação CPTM
- Rede cicloviária
- Linha de ônibus
- Linha CPTM

Fontes: GeoSampa / MDC / PlanMobi
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



3.3.2. DEMAIS REDES DE INFRAESTRUTURA URBANA EXISTENTE E PLANEJADA

O empreendimento 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 facilidade de acesso pelos meios rodoviários e ferroviários foi o motor dessa ocupação que perdurou até recentemente.

A mudança de uso, 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. A seguir, faz-se um breve esboço sobre a situação da disponibilidade de infraestrutura na área do empreendimento.

Saneamento Básico

O entorno da área em estudo já 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.

O 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**, que eventualmente a SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo) venha a considerar como escopo do empreendedor, para ser doada a ela. Assim sendo, a capacidade de atendimento dessas redes deverá ser objeto de consulta junto à concessionária, que estabelecerá as diretrizes para o empreendimento, em processo expedito, que poderá ser compatível com o cronograma deste estudo.

Nas estimativas das vazões de água potável e no projeto do empreendimento, deve-se considerar o reuso da água, por exemplo através da coleta e reservação da água da chuva e do tratamento das águas cinzas, para reuso em torres de resfriamento, em descargas sanitárias e rega de jardins, o que 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 pelo empreendimento.

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 novo empreendimento 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, para o empreendimento, deverão ser considerados eventuais efeitos de enchentes, quando da ocorrência de grandes precipitações, que podem afetar áreas térreas e solos.

Em anexo são apresentados ilustração e mapa básico da área do empreendimento com os 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.



3.4. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÔMICAS

3.4.1 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.

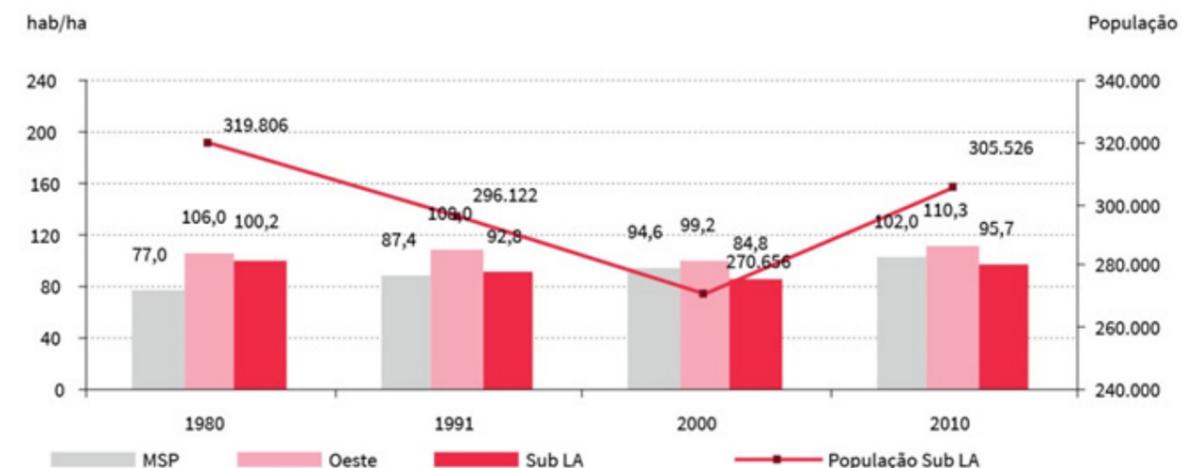
De acordo com o GeoSampa, a densidade média do Distrito da Vila Leopoldina é de 2,9 hab/ha, mais de trinta vezes menor do que a média da Subprefeitura da Lapa, de 95,7 hab/ha, e do município, de 102 hab/ha.

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.

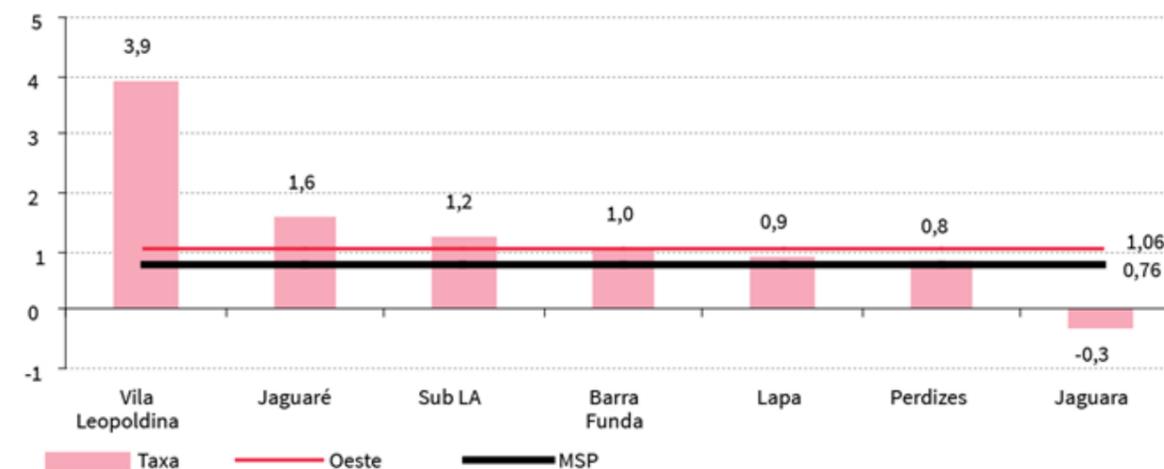
Nesse processo, a Vila Leopoldina e particularmente o perímetro do PIU deverão ser objeto de políticas urbanas que os façam ser significativamente adensados, para que seu potencial seja adequadamente aproveitado e para garantir uma maior continuidade das dinâmicas urbanas.

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%).

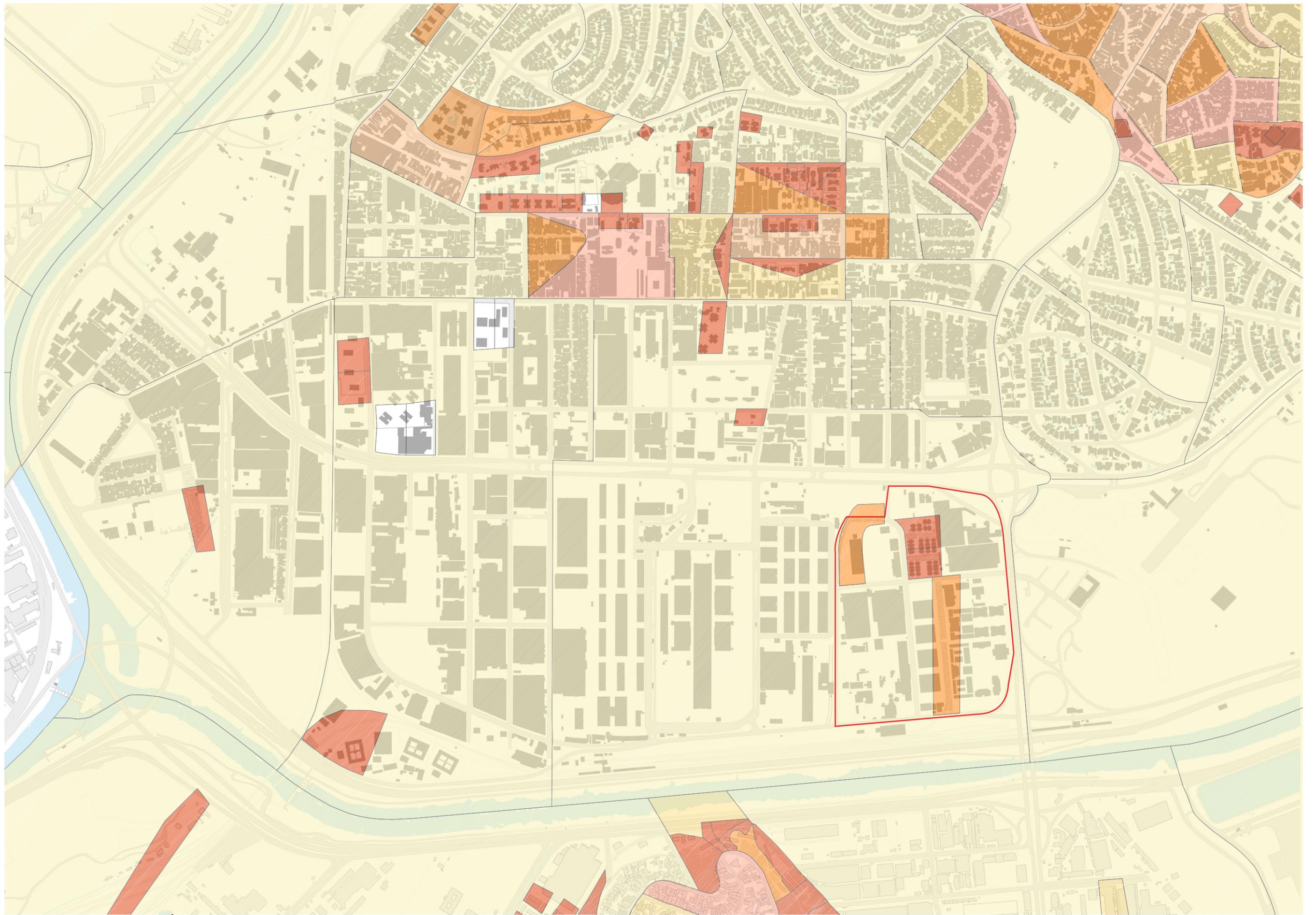
Por outro lado, no perímetro proposto para o PIU, como em todo recorte desse território onde ocorrem assentamentos irregulares e/ou vulneráveis, em função das comunidades das favelas da Linha e do Nove e do Cingapura Madeirit há o oposto: uma maior incidência de crianças e jovens.



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



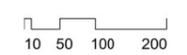
Taxa de crescimento populacional, 2000 a 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

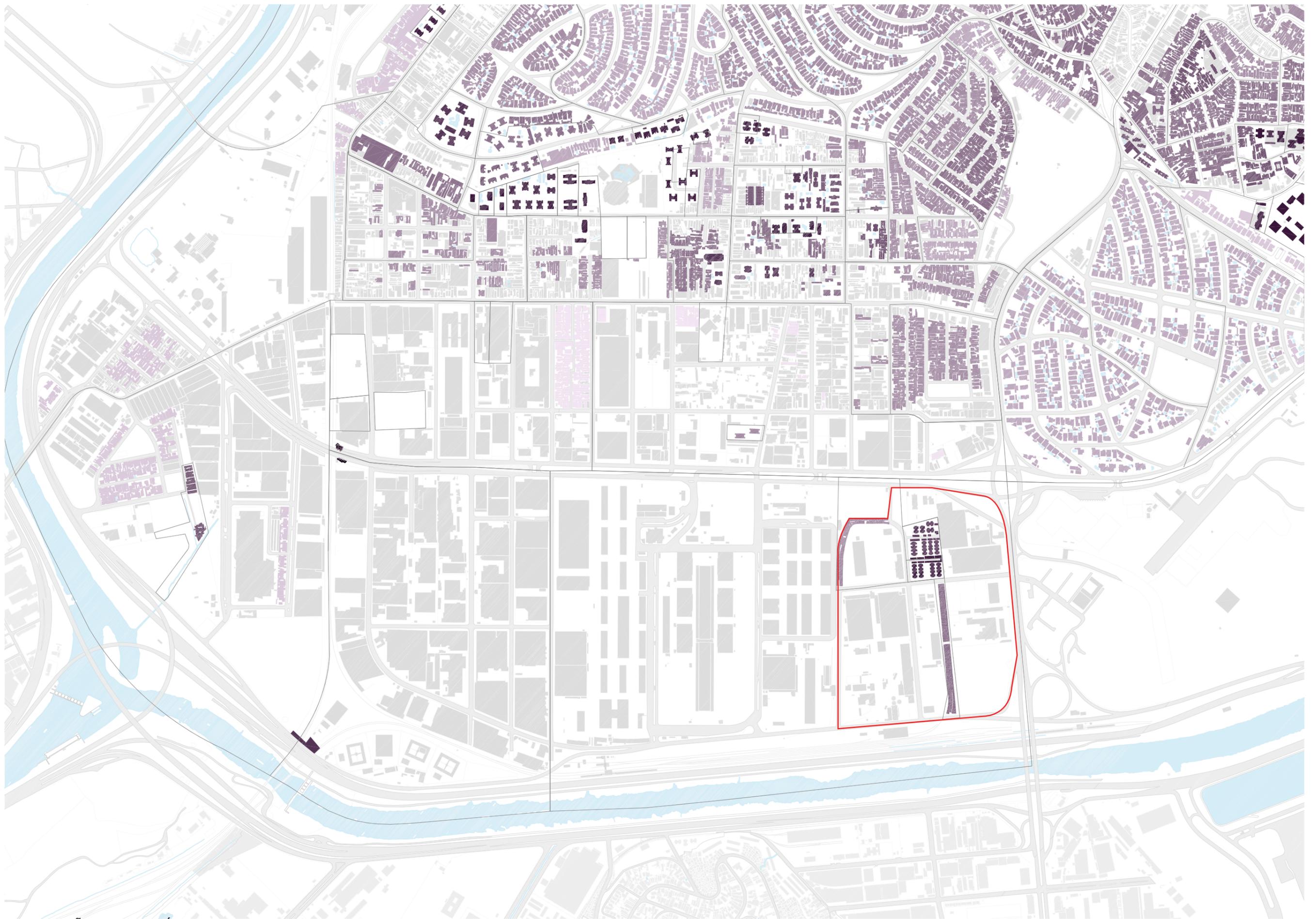


DENSIDADE DEMOGRÁFICA

Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



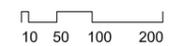


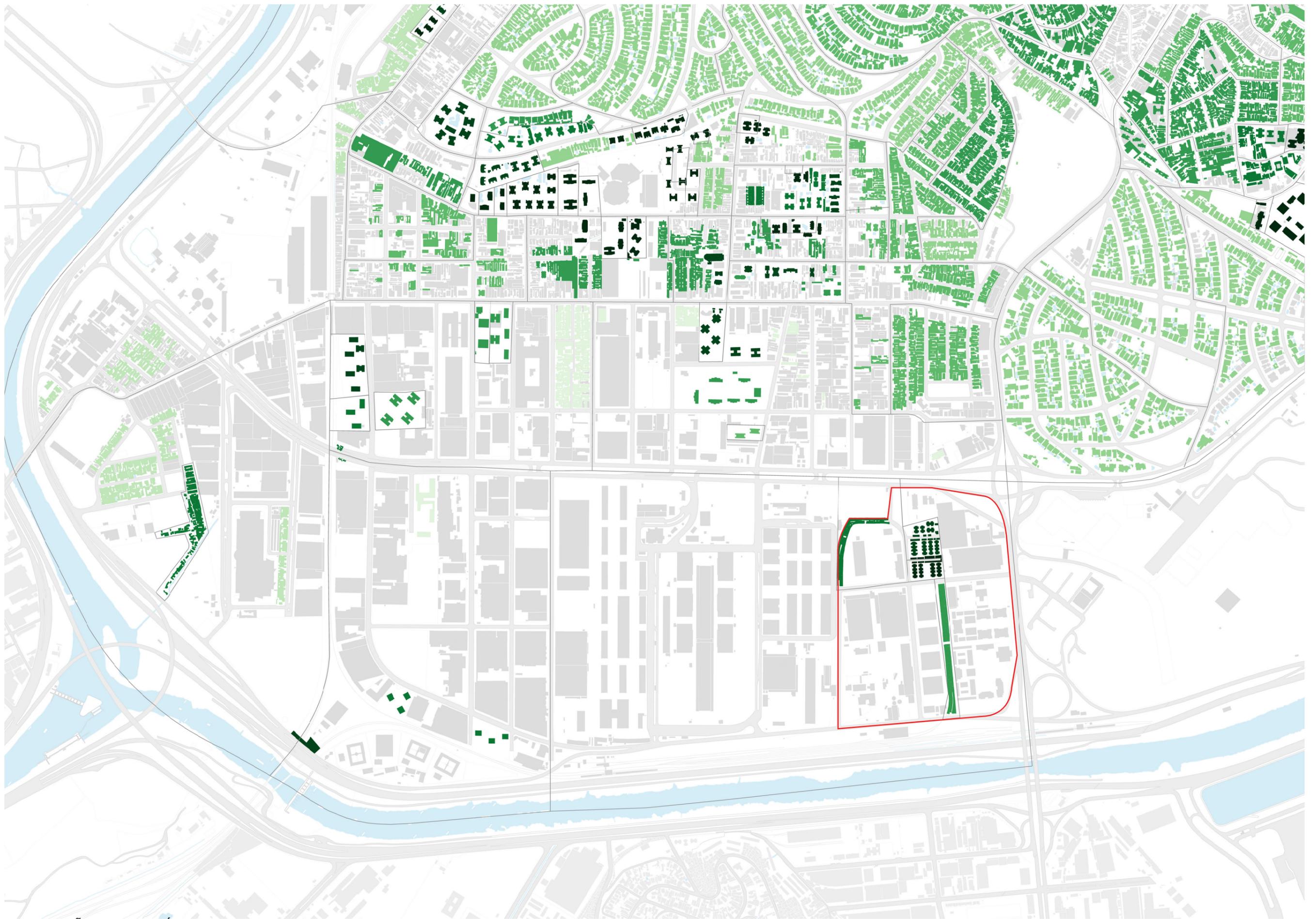
EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DENSIDADE POPULACIONAL POR SETOR CENSITÁRIO (2000)

Fontes: GeoSampa / Google Earth / CENSO IBGE 2000
Elaboração: Urbem



PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



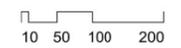


EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DENSIDADE POPULACIONAL POR SETOR CENSITÁRIO (2010)

Fontes: GeoSampa / Google Earth / CENSO IBGE 2010
Elaboração: Urbem



PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



3.4.1. REDE DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS DO ARCO PINHEIROS

Conforme apontado anteriormente, o perímetro de intervenção proposto para o PIU Vila Leopoldina – Villa-Lobos constitui-se como um dos diversos compartimentos do Arco Pinheiros, sendo a sua implementação orientada por marco regulatório específico para a Macroárea de Estruturação Metropolitana. Neste sentido, o desenvolvimento do perímetro proposto para o PIU não se limita a procurar resolver desafios urbanos locais, mas também potencializar a articulação e reorganização de dinâmicas metropolitanas, tal como estipulado pelo PDE de 2014.

O Arco Pinheiros é um dos seis setores estratégicos da Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, sendo um recorte legislativo que apresenta uma grande diversidade de condições morfológicas, ambientais, funcionais e socioeconômicas. Localizado na fronteira Leste da cidade, às margens do Rio Pinheiros e na divisa entre os municípios de São Paulo e Osasco, o Arco Pinheiros define uma área aproximada de 14,7 Km², sendo composto por partes desiguais de vários distritos. Assim, 36% da sua área é pertencente ao distrito Butantã, 34% à Vila Leopoldina, 29% ao Jaguaré, 1% ao Jaguará e 0,1% ao Rio Pequeno.

A esta divisão administrativa entre os diferentes distritos que compõem o Arco Pinheiros, corresponde também uma diversidade de recortes urbanos com características próprias, claramente definidos por (i) geografia, (ii) usos especiais, (iii) estrutura de parcelamento do solo, e (iv) eixos infraestruturais de grande porte.

O perímetro se define também por um conjunto de compartimentos urbanos contíguos mas fortemente autônomos, tais como (i) a Cidade Univer-

sitária, (ii) as duas áreas de ocupação industrial do Jaguaré, separadas pelo morro conhecido pelo mesmo nome do distrito, (iii) a CEAGESP e os grandes lotes industriais da sua envolvente, (iv) os bairros residenciais da Vila Leopoldina e (v) o Jardim Humaitá, “ilhado” entre o canal do Rio Tietê e uma série de ramais ferroviários.

Se, por um lado, a autonomia destes compartimentos define identidades urbanas claras dentro do Arco Pinheiros, esta mesma autonomia tende a reforçar um conjunto de barreiras no tecido urbano, deteriorando assim a qualidade de vida no território; intensificando assimetrias socioeconômicas e ambientais; desarticulando o desenvolvimento da região e gerando dinâmicas negativas a uma melhor distribuição espacial da população e das atividades econômicas à escala metropolitana.

Os estudos do Arco Pinheiros deverão, portanto, ter como um dos seus principais programas a integração desses compartimentos, com a inevitável manutenção de seus 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.

Por forma a estimular as dinâmicas necessárias ao desenvolvimento a longo prazo do Arco Pinheiros, é essencial identificar as relações intra e extra territoriais ao perímetro, particularmente no que se refere à integração entre a mobilidade, a dotação de equipamentos e serviços públicos e privados, e a mitigação vulnerabilidade social atualmente existente neste território.

Mobilidade

Atravessado longitudinalmente pelo canal do rio Pinheiros e as vias expressas nas suas margem-

ais, 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 infra-estruturais e ambientais de baixa qualidade urbana.

Os pontos de ligação do tecido urbano estão assim reduzidos a apenas 1 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 atravessamentos 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 2 estações da linha 9 Esmeralda da CPTM (Villa Lobos/Jaguaré e Ceasa) e 2 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 intensificam a segregação espacial previamente mencionada, gerando fortes assimetrias no acesso de grande parte da população ao sistema metropolitano de transporte público.

O perímetro conta também com um número adequado de linhas de ônibus convencionais e deverá contar futuramente com dois corredores de ônibus, de acordo com o PlanMob/SP 2015 - Plano de Mobilidade do Município de São Paulo:

I) Corredor Politécnica, que, saindo do extremo oeste da Rua Cerro Corá e respectivo corredor já existente, será implantado ao longo da Avenida Queiroz Filho, da Ponte e da Avenida Jaguaré e da Avenida Escola Politécnica até a Rodovia Raposo

Tavares;

II) Corredor Gastão Vidigal, que, saindo do extremo norte da Avenida Faria Lima e respectivo corredor, será implantado ao longo das avenidas Pedroso de Moraes, Fonseca Rodrigues, Dr. Gastão Vidigal e que, com nova ponte e novo viário, atingirá a Vila Jaguará, já na margem norte do Rio Tietê.

Não foi ainda desenvolvida uma rede abrangente de ciclovias no perímetro e nos arredores. A própria ciclovia de lazer do Rio Pinheiros não chega àquela área, sendo interrompida um pouco antes, na altura da Estação Villa-Lobos – Jaguaré da Linha 9 Esmeralda CPTM. Apenas uma única ciclovia foi recentemente implantada no canteiro central da Avenida Dr. Gastão Vidigal, como continuação da ciclovia Faria Lima que percorre a Avenida Professor Fonseca Rodrigues. Na outra ponta, essa nova ciclovia deriva-se à direita, na Rua Mergenthaler, em direção à Lapa.

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 cicloviária junto a Ponte do Jaguaré (possivelmente aproveitando a 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.

Portanto, será desejável estabelecer um plano cicloviário detalhado para o perímetro que dê continuidade a essa rede em desenvolvimento e que, juntamente com o melhoramento do arruamento, incremente a mobilidade local.

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

Apesar da relativa proximidade a linha Amarela de Metrô ao 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.

Abastecimento

Comparando o Arco Pinheiros com os distritos que o envolvem, os serviços de abastecimento e distribuição de produtos hortícolas, frutícolas e grãos 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.

De fato, e 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 socio-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 Rogacionai 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 socio-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 socio-educativas em meio aberto.

Os equipamentos socio-assistenciais de Complexidade Alta são especializados no atendimento em situações de rompimento de vínculos, sendo serviços 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 socio-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 Meditação (acrescentar info da Sur). 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.

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 concerne 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

- 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.

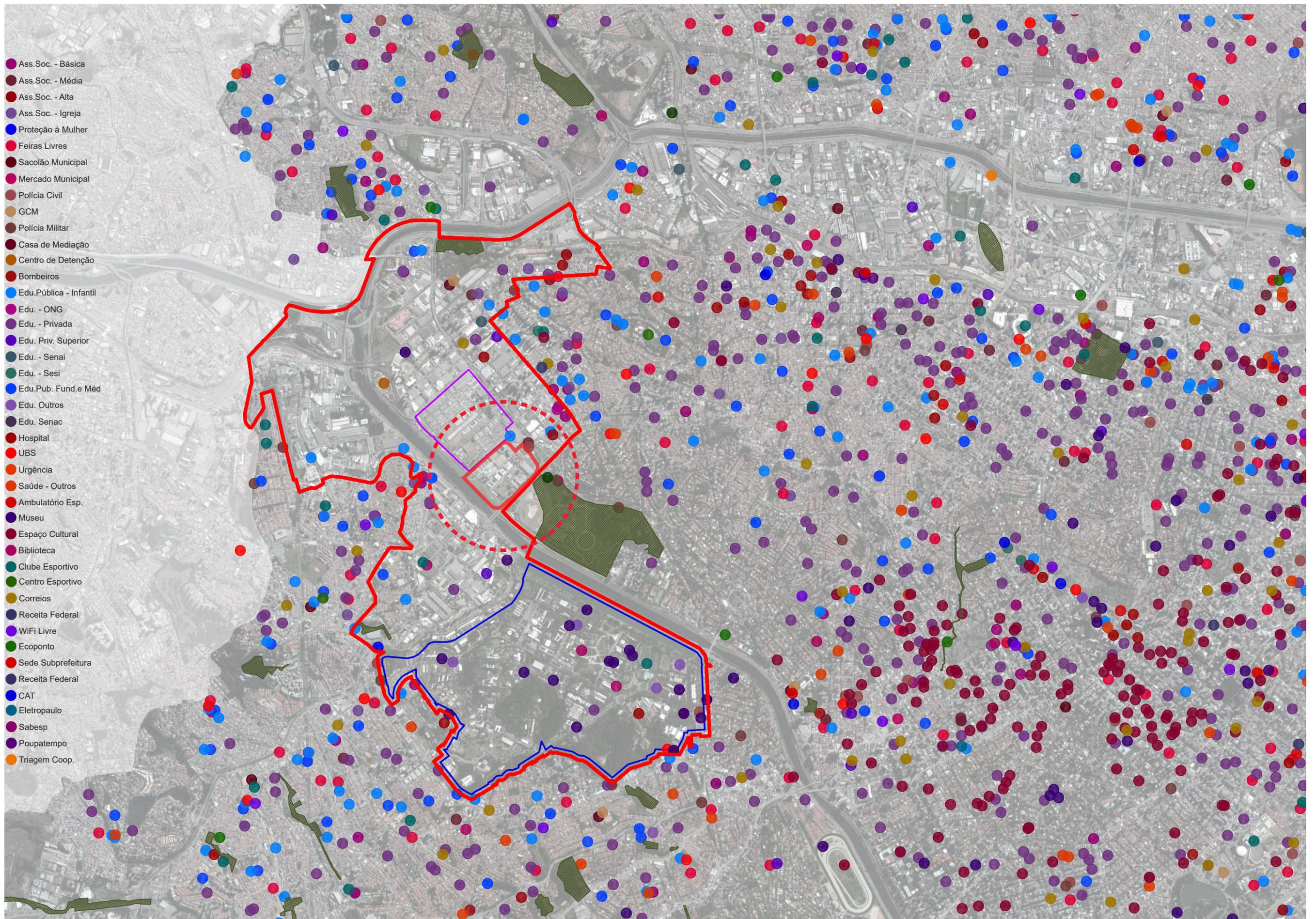
As únicas exceções à falta de áreas verdes no Arco Pinheiros são a Cidade Universitária - com mais de 7.4 milhões de metros quadrados e sua principal infraestrutura verde - e o Parque Ecológico Dr. Alfred Usteri - com apenas 13 mil metros quadrados.

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.



EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS NO ARCO PINHEIROS

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



3.4.2. REDE DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS NO PERÍMETRO DO PIU

A rede local de equipamentos sociais é bastante deficiente. Num raio caminhável (não muito mais do que 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 Madeirit), 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 91º Distrito Policial, localizada dentro do perímetro, na Avenida Dr. Gastão Vidigal, próximo ao Cingapura Madeirit, à qual está associado o 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.

Análise urbana do perímetro de influência do PIU VLVL e a moradia popular

Meio urbano

A primeira abordagem realizada para esta análise urbana deu-se através de mapas históricos e publicações acadêmicas cuja temática volta-se para as questões do desenvolvimento urbano de São Paulo na transformação de seus territórios industriais e ao estudo das populações de baixa renda e suas migrações internas na cidade.

Posteriormente, foram levantados documentos públicos confrontados com visitas no local da situação urbana da Vila Leopoldina para construção da cartografia referencial desta análise. Para a avaliação mais restrita das populações residentes em situação ambiental vulnerável das favelas, adotou-se como fonte de conhecimento os últimos 10 anos de estudo na área e o diálogo estabelecido com o Instituto Acaia. O objetivo deste texto é a avaliação da moradia em relação à cidade que existe no seu entorno, seja apontando suas virtudes, seja suas deficiências e conflitos. Partiu-se do entendimento que as diferentes condições sociais e econômicas de nossa sociedade podem ser identificadas no território urbano principalmente nas relações entre as características da moradia, os serviços e a oferta de empregos. Neste sentido, a análise gráfica foi elaborada a partir de leituras transversais dos dados coletados.

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 S.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 o Sarah de 1930.(ver PGXX)

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 Boaçuva.(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 Boaçuva 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 GEGAN 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 para o 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 há quarenta anos sobre os trilhos de um ramal ferroviário da antiga Fábrica Maderit (RODRIGUES, 2013), no caso da Favela da Linha, em 1973; e sobre o espaço público viário de pouco movimento no caso da Favela Japiiaçu 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 mistos), para 400 famílias. O projeto demoliu a favela do Japiiaçu 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 Japiiaçu voltou a crescer. A situação fundiária do Conjunto Habitacional Maderit, 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. (ver FOTOS XXX)

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). 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, uma ociosidade do serviço no entorno imediato, pois a população de classe média alta em geral não utiliza os serviços públicos, por outro, uma distância grande destes serviços das comunidades de baixa renda das favelas que estão junto à marginal. (ver mapa de serviços públicos) 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)

Do ponto de vista da qualidade ambiental de escala local, o bairro não oferece à população estabelecida espaços verdes públicos, as ruas são pouco arborizadas e os espaços de lazer ou são privados, como as quadras e clubes, ou são de escala metropolitana, como o Parque Villa Lobos. Podemos observar que as novas ocupações de padrão condominial fechado e murado também desqualifica o espaço público isolando a vida urbana da vida da moradia. (ver mapa de muros e árvores) Os equipamentos de cultura estão mais distantes do entorno imediato do perímetro analisado, dentro da Sub Prefeitura da Lapa ou de Pinheiros, e as

instituições de educação privadas e de formação técnica atendem a demanda das famílias de classe média alta, oferecendo um serviço voluntário aos moradores das favelas como é o caso da Escola Vera Cruz e o programa Ilha. (ver mapa de educação e o mapa de cultura)

Do ponto de vista da oferta de empregos, podemos observar que o bairro recebe diariamente uma população associada tanto aos setores existentes e em transformação como as indústrias e os galpões logísticos, quanto ao setor de comércio ligado à CEAGESP. Os setores de mídia, jardinagem e gastronomia que recentemente ocupam imóveis na região ainda não representam uma maioria na oferta dos 60.000 postos de emprego existente na região em 2014. (ver mapa de distribuição de empregos e setores ligados à economia criativa)

A maioria da população das favelas encontra emprego no setor de comércio e serviços que veio se desenvolvendo tanto na avenida Gastão Vidigal quanto nas imediações da rua Carlos Weber, novo polo de comércio ligado à moradia de classe média alta que hoje habita os condomínios residenciais. Se num primeiro momento esta população veio para o bairro por conta da CEAGESP e sua oferta informal, hoje podemos dizer que não há mais uma dependência em termos de fonte de empregos. O bairro como um todo veio na última década se transformando e também oferecendo outras oportunidades para esta população. Entretanto a desqualificação profissional da população das favelas também demonstra a falta de serviços públicos de educação e saúde nas proximidades da moradia, bem como a infraestrutura de transporte (ver mapas de serviços e transporte).

Educação

(Incluir listagem das escolas, de cursos profissionalizantes e dados da DRE PJ sobre demanda reprimida de creche e dados de evasão escolar).

Apesar de haver de cursos profissionalizantes oferecidos, principalmente, 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 comunicação, entre outras, o que pode 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

(parágrafo sobre a rede de equipamentos?)

Dados supervisão saúde

Destacar saúde mental

A principal problemática apontada pelos profissionais refere-se à localização dos serviços, que ficam distantes do público-alvo que atendem, ocasionando dificuldades de acesso e, em alguns casos, impedindo-o, dado 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 4Km do perímetro do PIU.

Outro aspecto levantado pelos profissionais é a não-acessibilidade de alguns equipamentos a cadeirantes, bem como a falta de espaço no geral. O fato de equipamento terem sido “improvisados”, sem o adequado planejamento arquitetônico, é relatado como o motivo deste problema. Nesse sentido, um aspecto importante a ser considerado é a localização dos serviços e, se necessário, a relocação de alguns deles ou abertura de novas unidades.

Redes sociais e agentes

A Vila Leopoldina se apresenta 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 Madeirit, que são assim chamados por sua permanência representar uma resistência ao padrão socioeconômico colocado pelos novos empreendimentos da região.

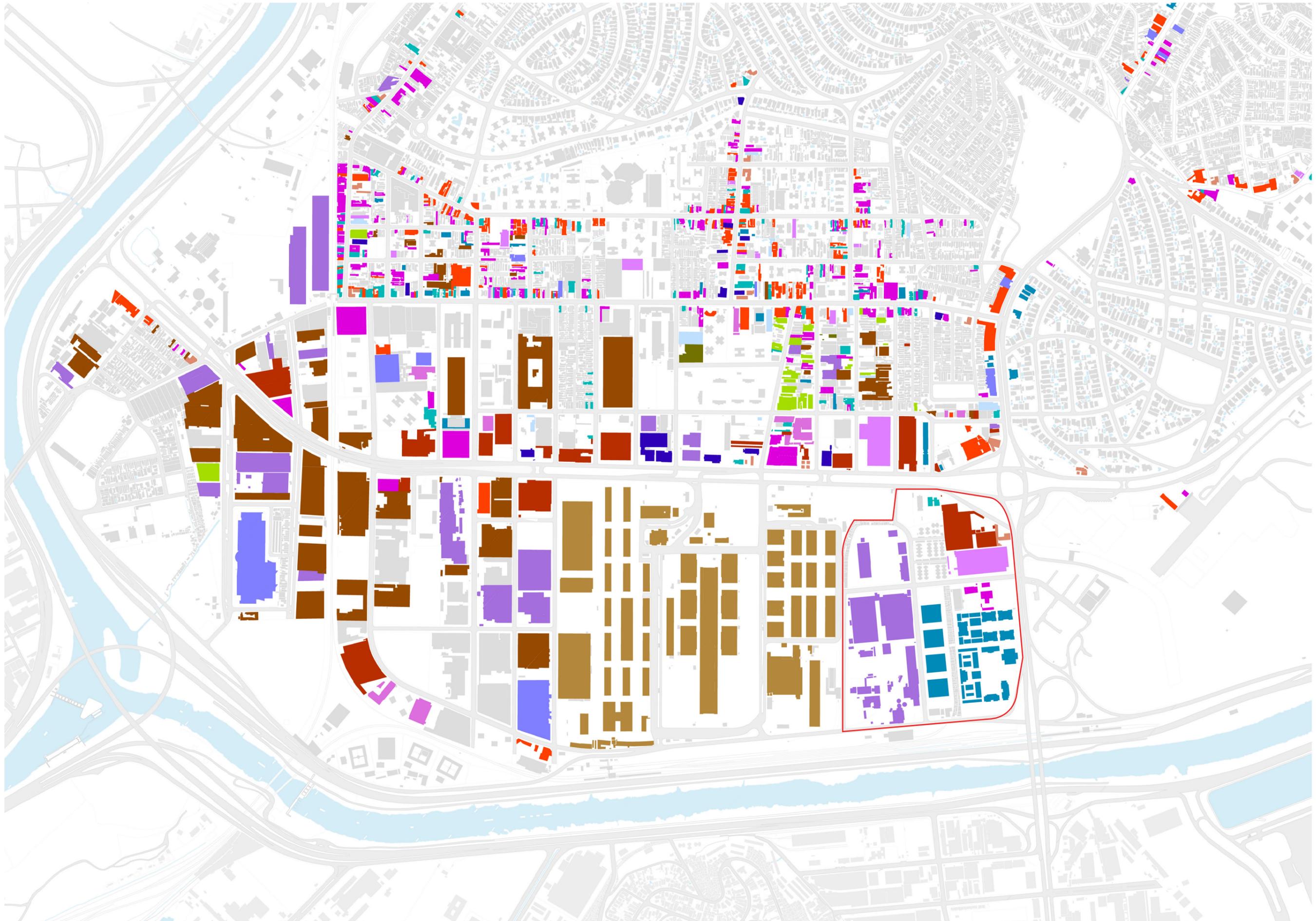
O convívio entre esses diferentes grupos não se dá sem conflitos. Para os moradores do território da permanência, não há o desejo de mudar de bairro ou mudar o bairro, mas sim de uma volta ao passado, aliada a uma dificuldade de lidar com as mudanças nos últimos anos, seja em relação ao aumento de população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

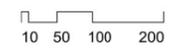


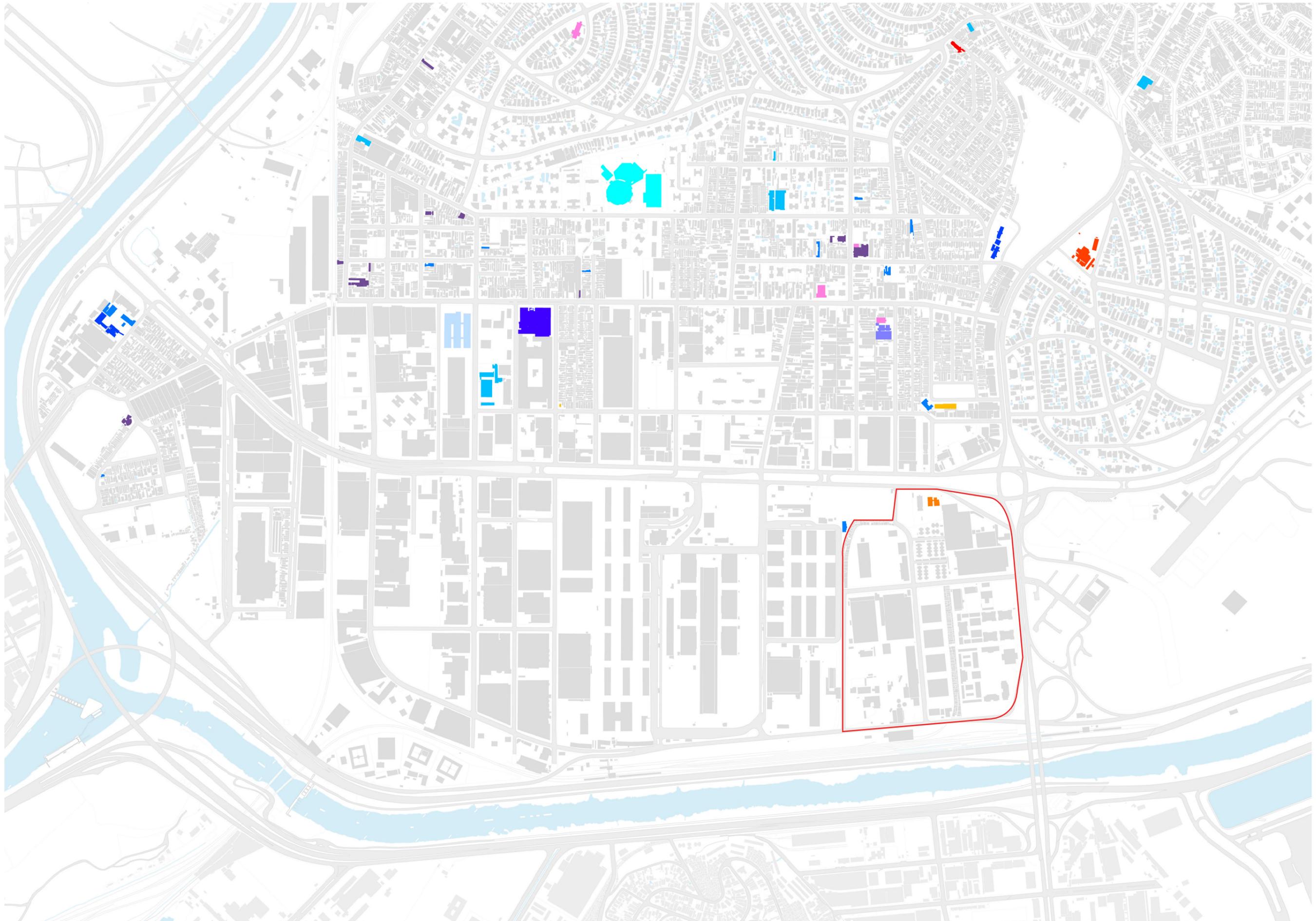
ATIVIDADES DE USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

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

- | | | | | | |
|------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------------|--------------------|
| jardinagem | CEAGESP | serviços diversos | lojas/cmércio | agência bancária | posto de gasolina |
| design | venda de veículos | eventos | esporte | escritório/serviços | indústria criativa |
| | galpão logístico | manufatura | reciclagem | supermercado | perímetro PIU |

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



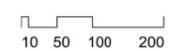


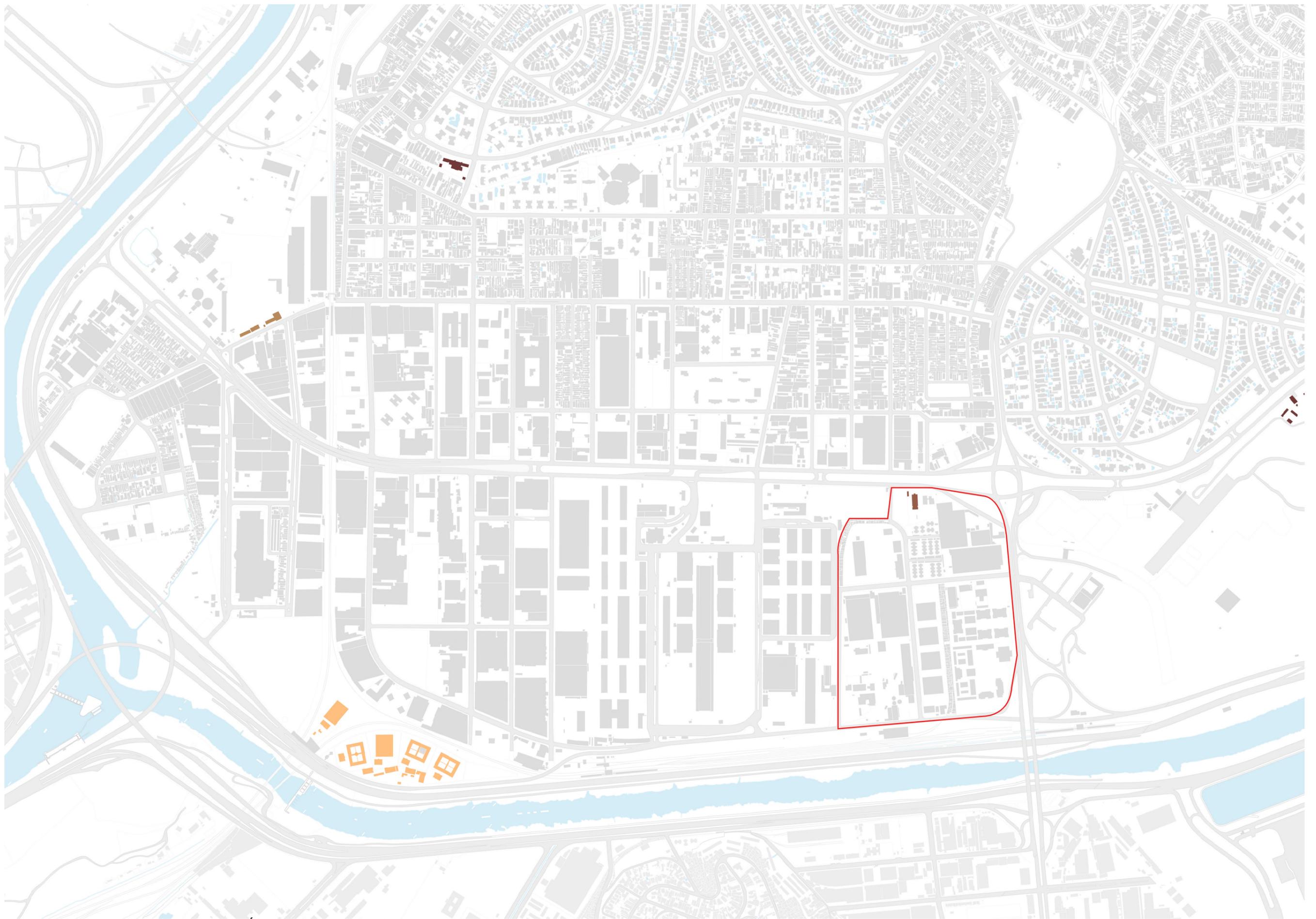
EQUIPAMENTOS DE SAÚDE, EDUCAÇÃO, SERVIÇOS SOCIAIS E SERVIÇOS PÚBLICOS

- UBS
- pronto socorro
- hospital
- ensino superior privado
- ensino fundamental
- educação infantil
- ensino privado
- SESA
- SENAI
- educação ONGS
- assistência social
- igreja
- perímetro PIU

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



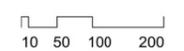


EQUIPAMENTOS DE SERVIÇOS PÚBLICOS DE SEGURANÇA

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 PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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.

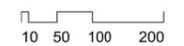


EQUIPAMENTOS CULTURAIS, DE LAZER E ÁREAS VERDES

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

- | | | | | |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|
| praça | cemitério | parque fluvial do pinheiros | centro cultural | museu |
| parque público | área verde privada | teatro | SESI | quadra pública |
| parque público restrito | área verde de canteiro | biblioteca | quadra de aluguel | perímetro PIU |

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



3.4.3. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A oferta de trabalho na Subprefeitura da Lapa é bastante variada, proporcionando entre 1 (Jaguará) 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 Jaguará 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 sub-setor 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-administrativas (15%) e o transporte e comunicação / logística (14%).

O perfil da Vila Leopoldina na cadeia produtiva é significativamente 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 representada 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

8 | Empregos por subsetor de atividade econômica, 2012
Exclui Administração Pública

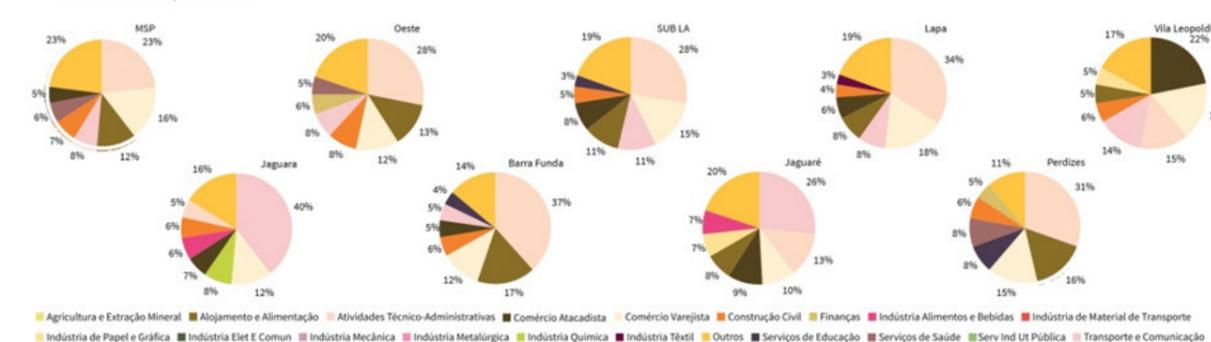


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

- 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 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.

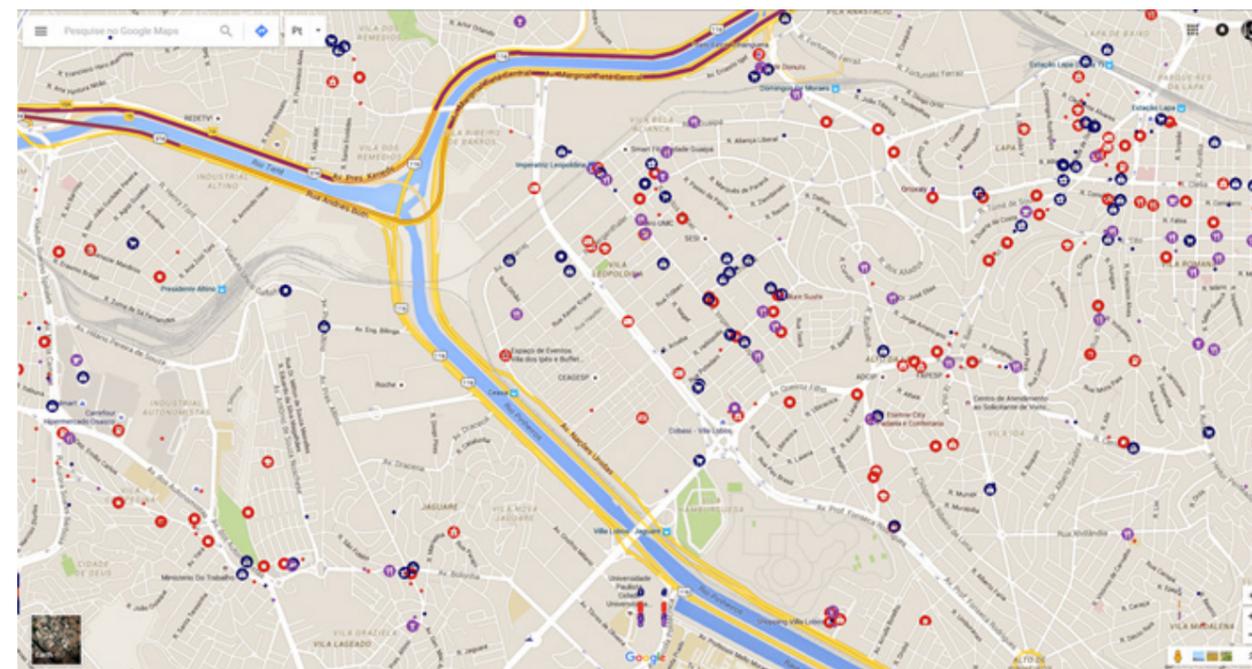
Comércio e serviços privados

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.

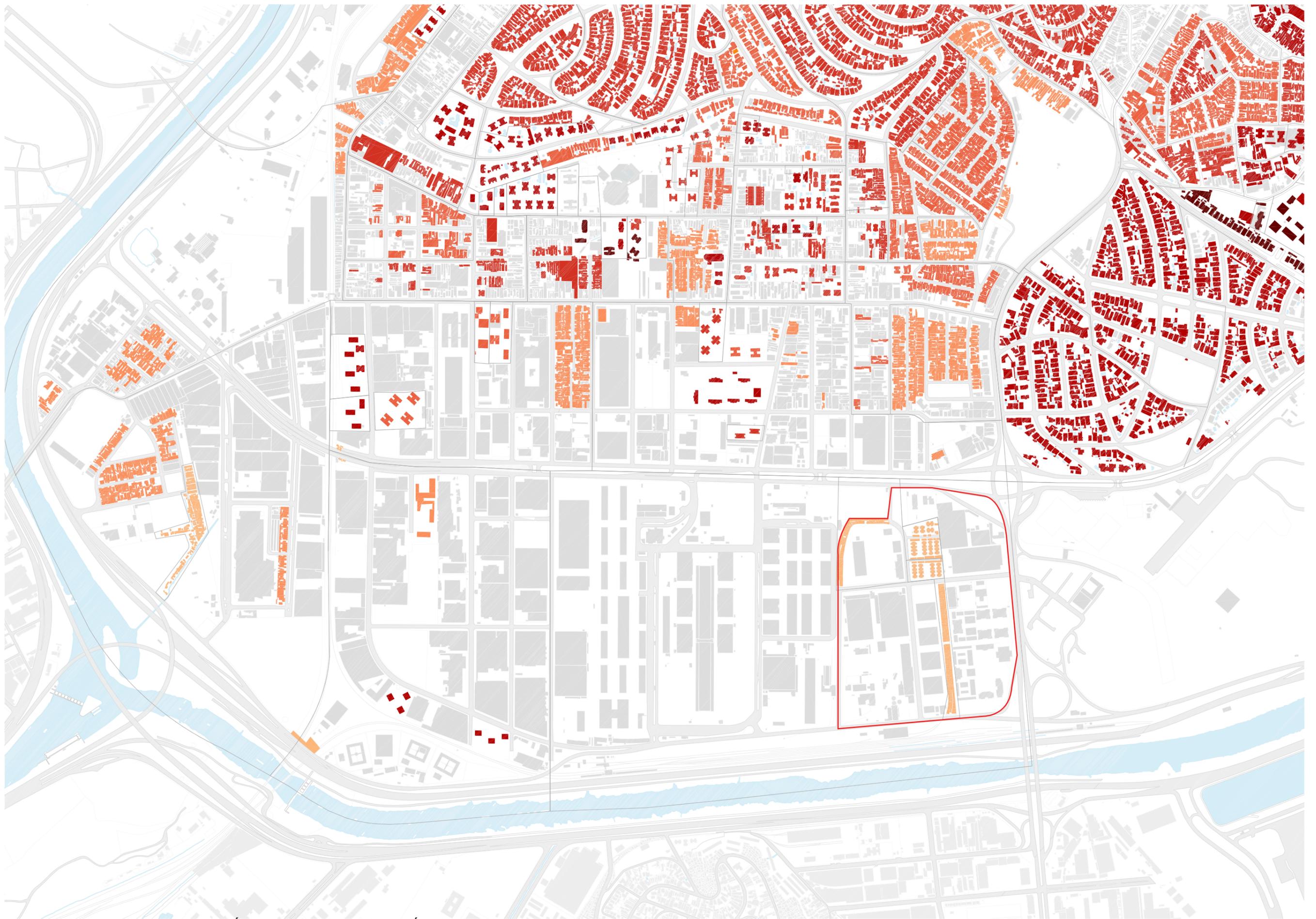
No próprio perímetro, o uso comercial se concentra no entroncamento das avenidas Dr. Gastão Vidigal e Queiroz Filho, onde se encontram lojas de automóveis e o Carrefour.

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.

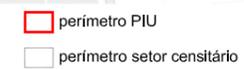


Mapa dos pontos de comércio e serviços privados (elaboração sobre o Google Maps)

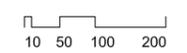


RENDA DOMICILIAR MENSAL MÉDIA POR SETOR CENSITÁRIO

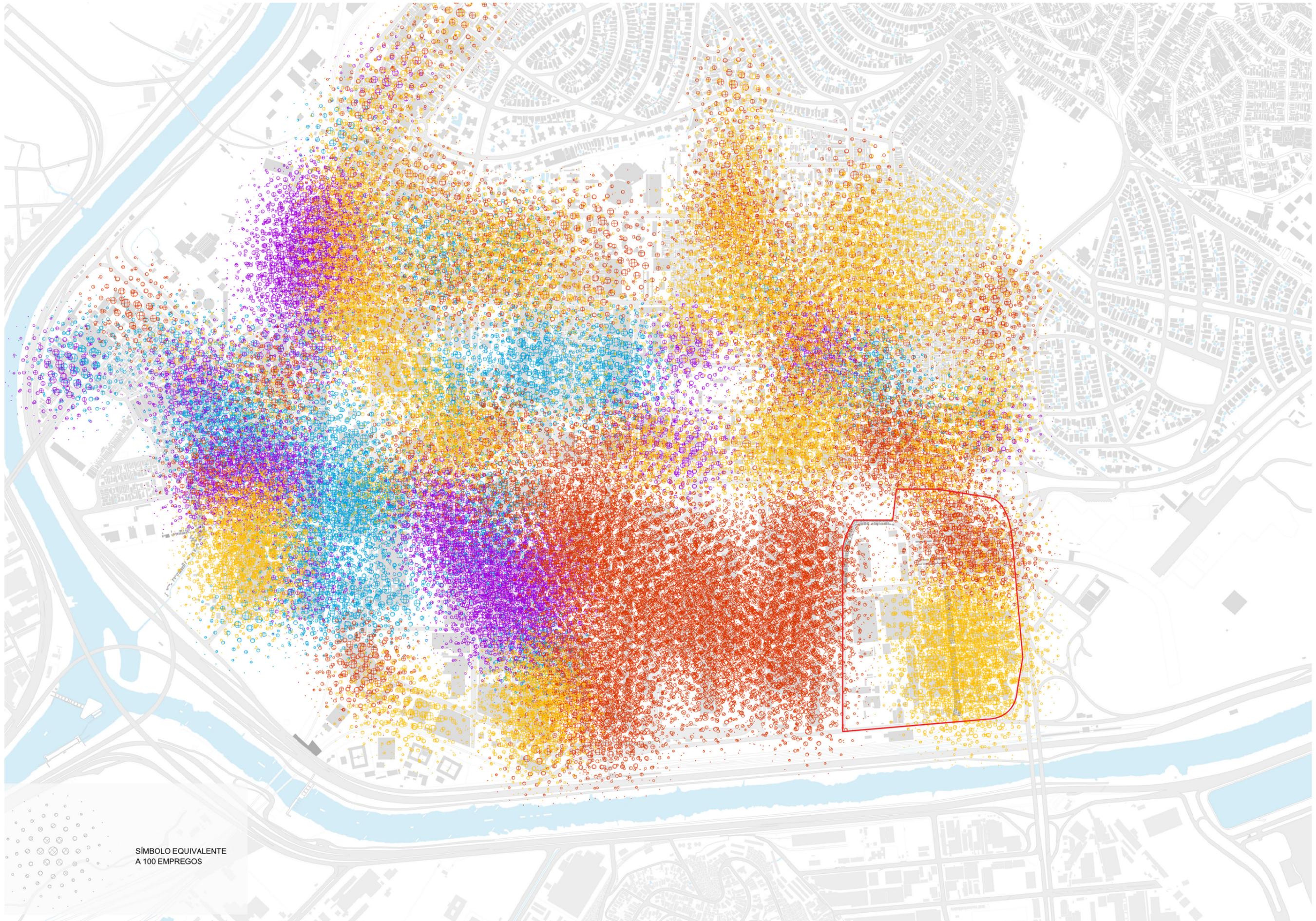
Fontes: GeoSampa / Google Earth / CENSO IBGE 2010
Elaboração: Urbem



PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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 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.



SÍMBOLO EQUIVALENTE
A 100 EMPREGOS

DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS EMPREGOS

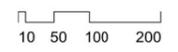
Fontes: GeoSampa / Google Earth / CENSO IBGE 2010 /
Relação anual de informações sociais de 2014 (SMDU - Dados abertos)
Elaboração: Urbem

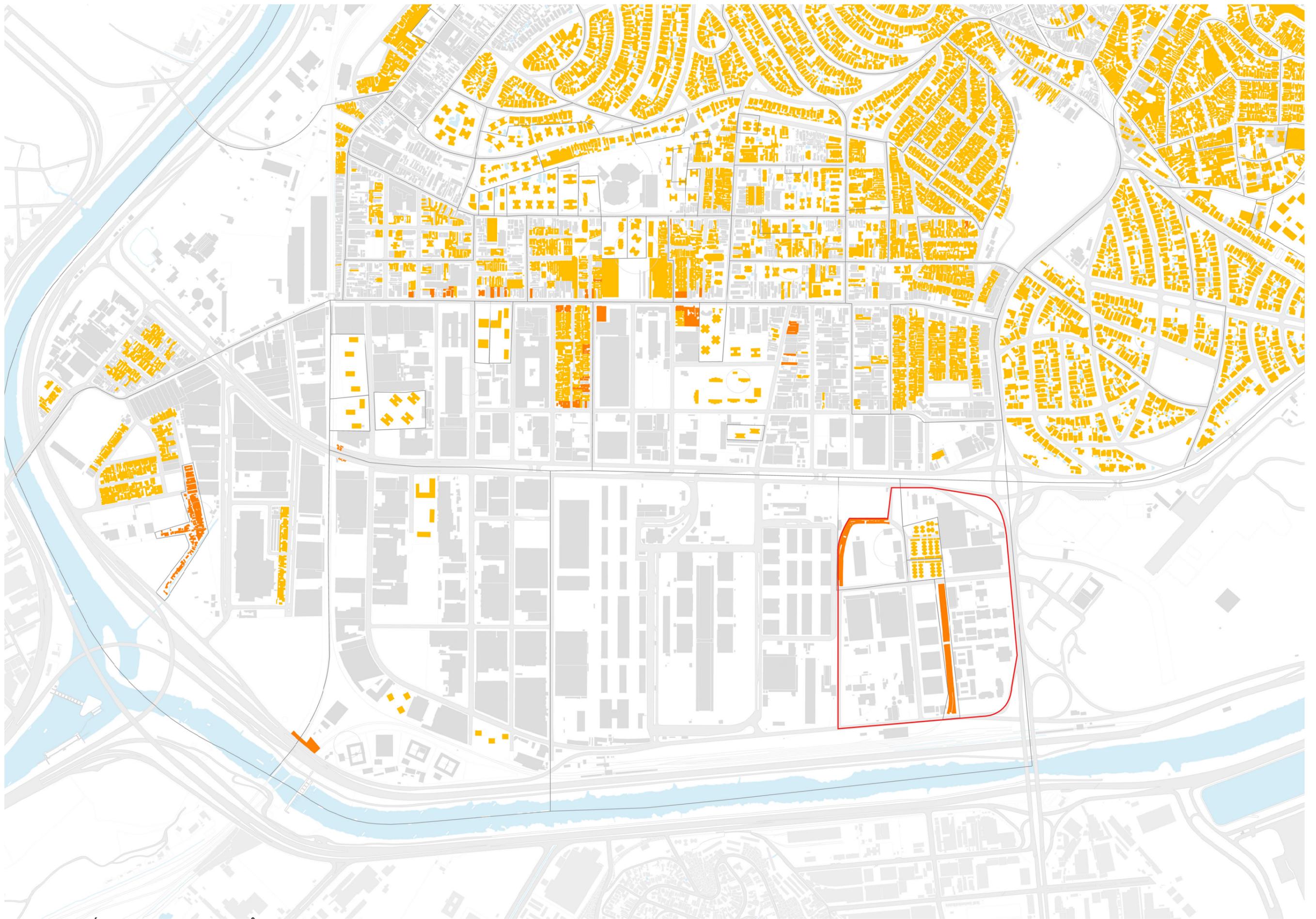
Nº EMPREGOS	ÁREA	EMPREGOS / m²
24.618 empregos	371.315 m²	6,6 empregos/100m²
09.416 empregos	205.479 m²	4,2 empregos/100m²
09.391 empregos	106.247 m²	8,8 empregos/100m²
19.748 empregos	235.739 m²	8,4 empregos/100m²

■ COMÉRCIO	■ ECONOMIA LOGÍSTICA	■ INDÚSTRIA	■ SERVIÇOS
--	--	---	--

perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS





CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÔMICAS SETOR CENSITÁRIO 2010 - RESIDENCIAL

Fontes: GeoSampa / Google Earth
Elaboração: Urbem

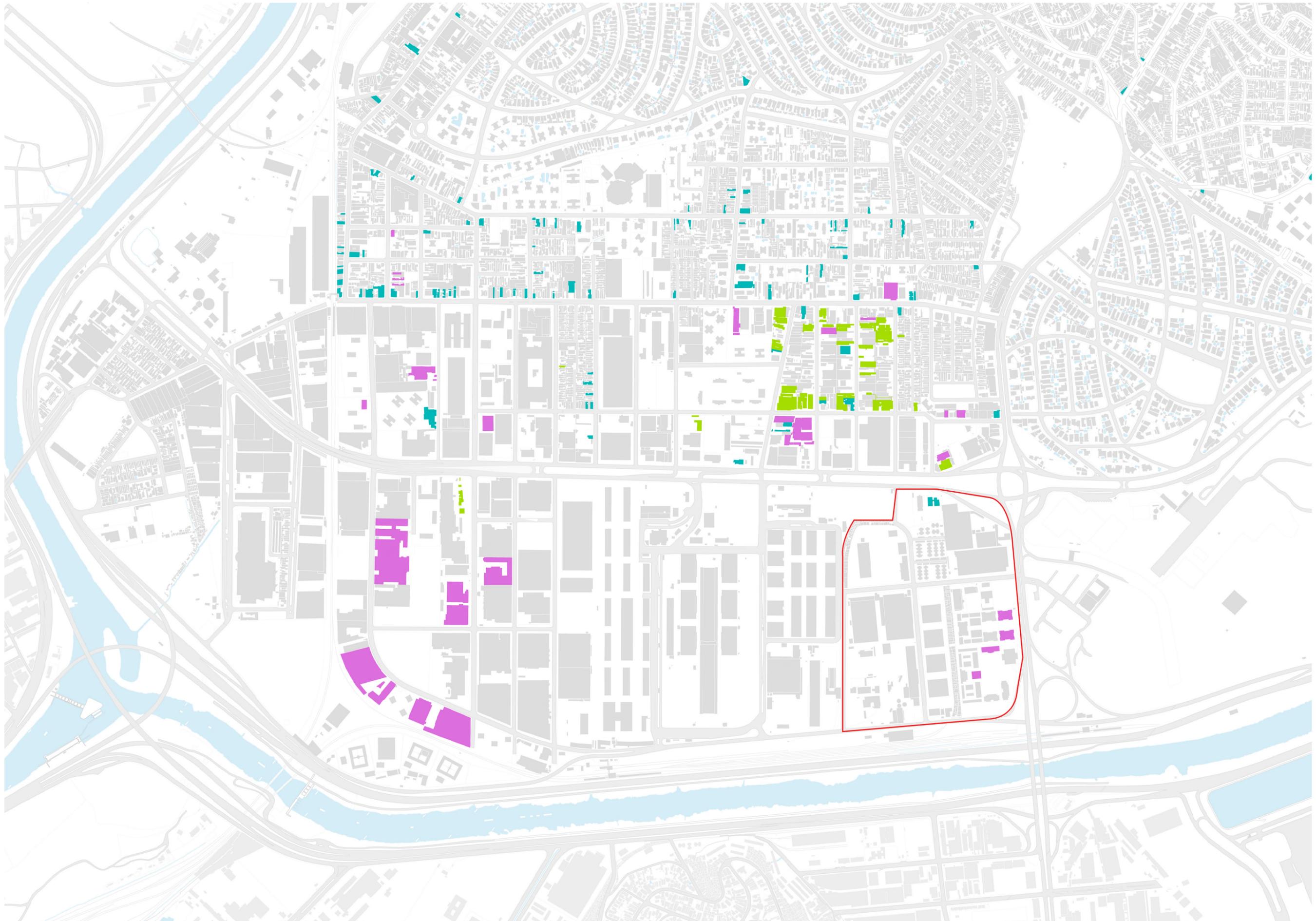
- perímetro PIU
- setor censitário
- residencial unifamiliar
- residencial de uso misto

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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 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.

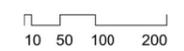


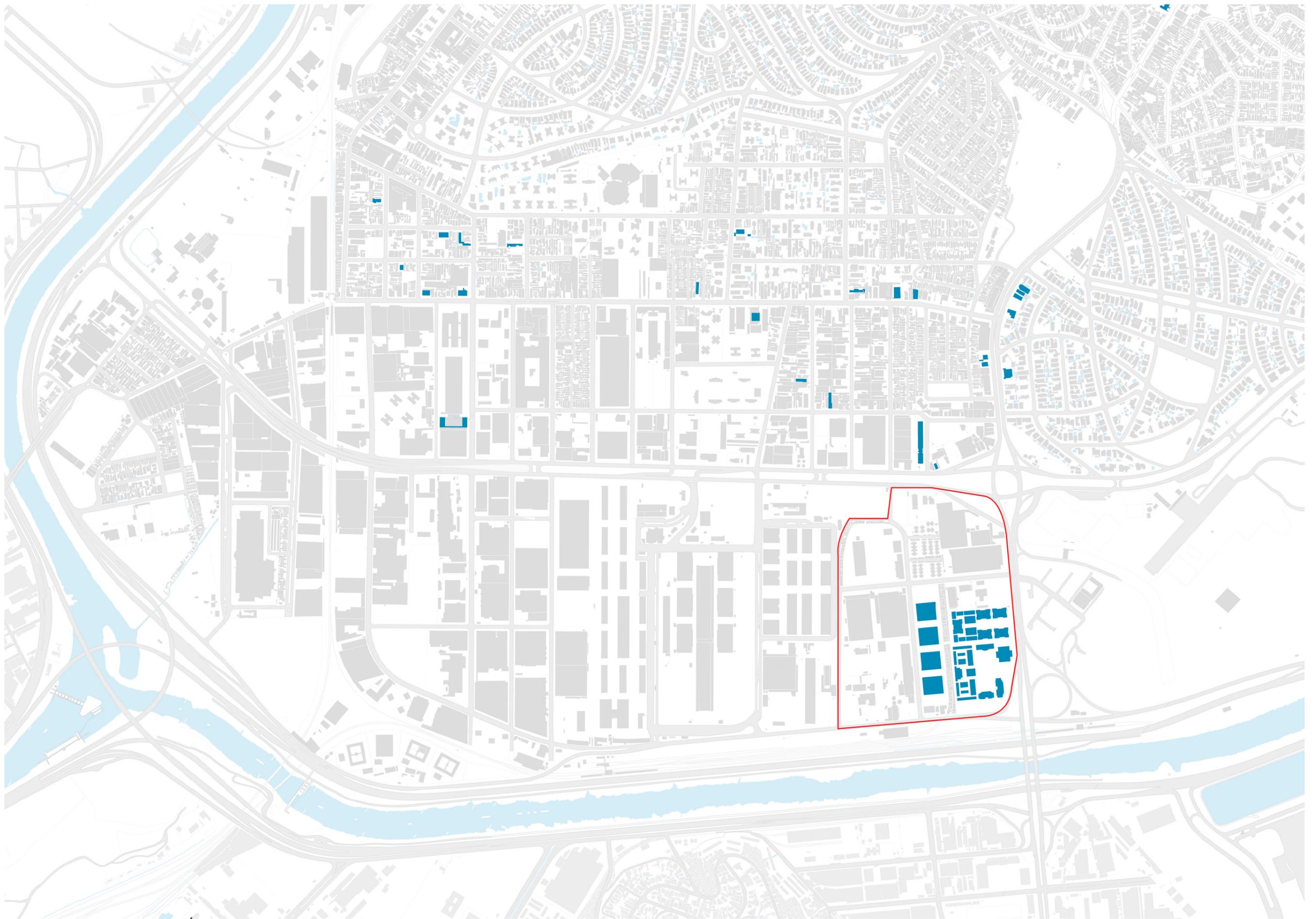
INDÚSTRIAS CRIATIVAS COM POTENCIAL DE GERAÇÃO DE EMPREGOS E INCREMENTO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL

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

- perímetro PIU
- restaurante
- jardragem
- design

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS





CONJUNTOS DE ESCRITÓRIOS

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

perímetro PIU
conjunto de escritórios

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



3.4.4. POPULAÇÃO DO PERÍMETRO

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 descontínuo 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 desequilíbrios da região, com a presença das favelas da Linha e do Nove e do conjunto habitacional Cingapura Madeirit, 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 capacidade, 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), con-

forme 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 Jaguará e Perdizes. Mas aumentou de modo bastante expressivo na Vila Leopoldina.

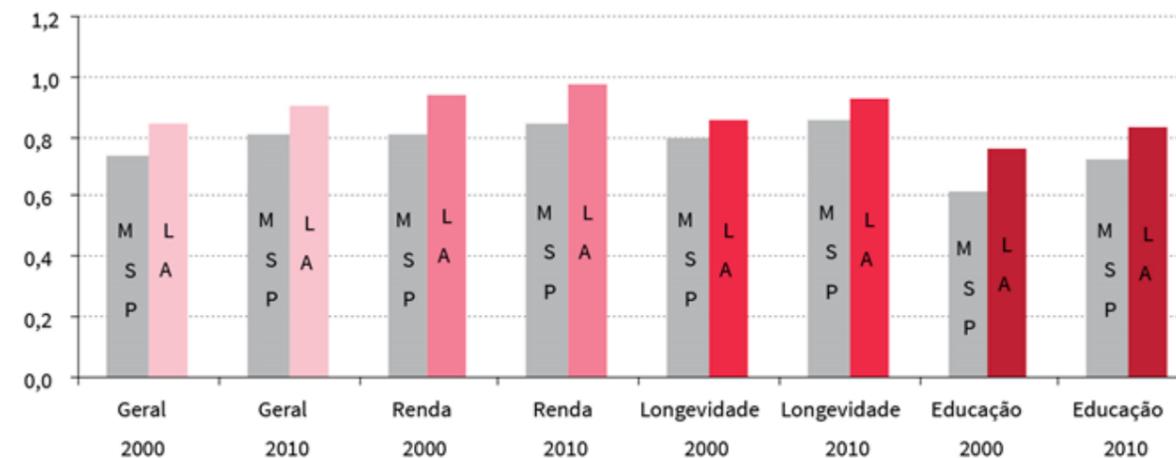
No entanto, alguns indicadores sociais da Vila Leopoldina apresentaram importante melhora.

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 Jaguará, 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.

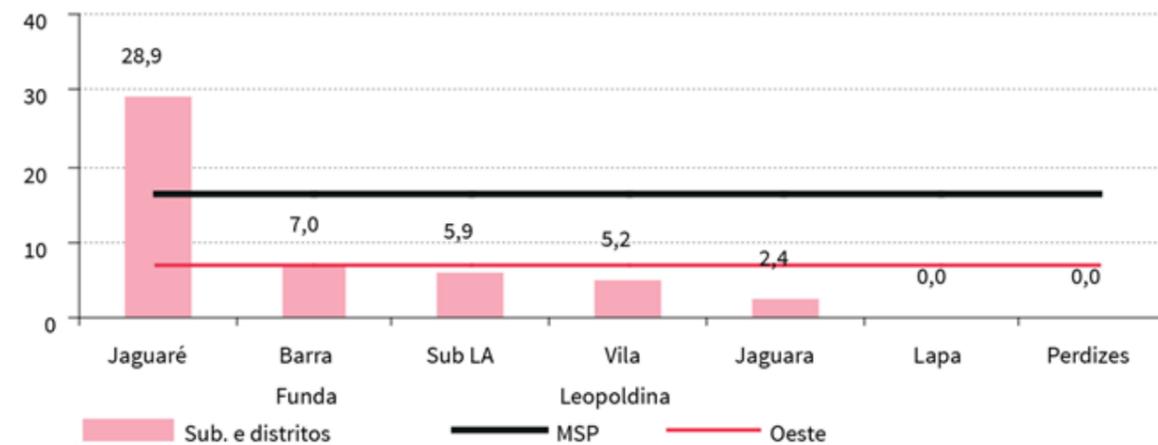
A Vila Leopoldina também aumentou marcadamente o seu índice de espaço residencial (área construída residencial por habitante) que subiu de 42,1 m²/hab em 2000 para 52,8 m²/hab em 2010, batendo o crescimento proporcional desse índice de todos os outros distritos.

O MEIO URBANO

A primeira abordagem realizada para esta análise urbana deu-se através do trabalho integrado de três grupos profissionais. O Instituto Acaia, a Base



Índice de Desenvolvimento Humano do Município
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB



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

Urbana e o Grupo SUR. A partir de metodologias complementares fundamentadas na experiência profissional e na relação direta com as comunidades em situação precária o grupo elaborou a análise urbana aqui descrita.

Este diagnóstico estruturou-se a partir dos mapas históricos, publicações acadêmicas cuja temática volta-se para as questões do desenvolvimento urbano de São Paulo na transformação de seus territórios industriais, de estudos das populações de baixa renda e suas migrações internas na cidade, entrevistas e oficinas com o amplo espectro de moradores e usuários do bairro. Posteriormente, foram levantados documentos públicos confrontados com visitas ao bairro da Vila Leopoldina para construção da cartografia referencial desta análise. Na avaliação restrita às populações residentes em situação ambiental vulnerável das favelas e dos moradores de rua, adotou-se como fonte de conhecimento os últimos anos de estudo na área, o diálogo estabelecido com o Instituto Acaia e o Fórum Vila Leopoldina. O objetivo deste texto é a avaliação da qualidade de habitar na relação com a cidade que existe no seu entorno, apontando suas virtudes, suas deficiências e conflitos. Partiu-se do entendimento que as diferentes condições sociais e econômicas de nossa sociedade, podem ser identificadas no território urbano considerando as características da moradia, dos serviços e da oferta de empregos. Neste sentido, a análise gráfica foi elaborada a partir de leituras transversais dos dados coletados relacionando a informação quantitativa à qualidade de vida.

DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO

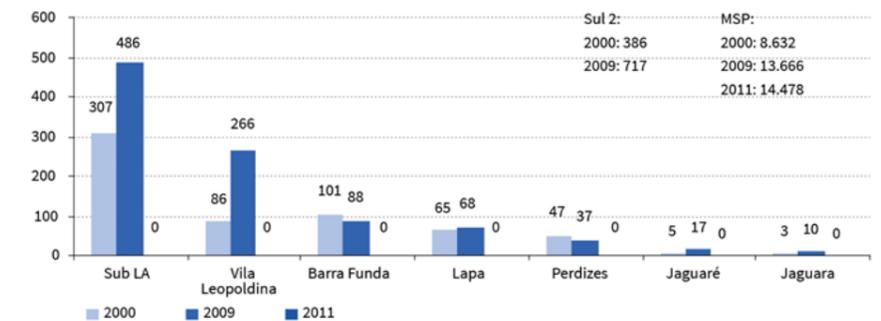
A ocupação da região junto ao encontro do Rio Tietê e o Rio Grande, atual Rio Pinheiros, ganhou força em meados dos anos de 1930 com a consolidação dos loteamentos industriais da Vila Leopoldina e do bairro do Alto da Lapa pela Cia. City, desenhado ainda na década de 1920 (RODRIGUES,

2013). Com a construção do ramal ferroviário, no início do século XX, o governo da cidade de S. 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 o Sarah de 1930.(ver PGXX)

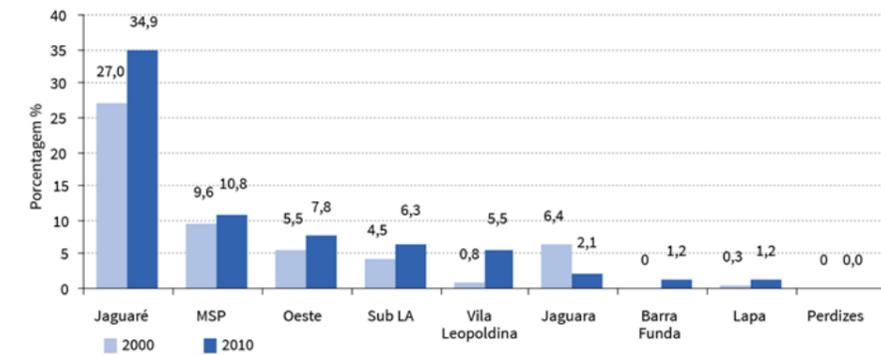
O segundo movimento importante na região foram os loteamentos horizontais de classe A e B empreendidos pela Cia. City, primeiro na região da Lapa, depois no Alto de Pinheiros ocupados entre as décadas de 1930 a 1970, como é o caso do City Boaçava.(ver foto Geoportal 1958)

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 pop-



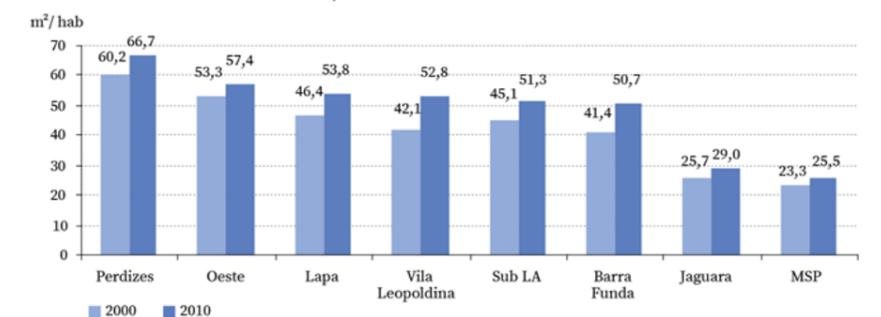
População em situação de rua
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB



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

5 | Índice de espaço residencial

Área construída residencial por habitante (m²/ hab)



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

ulacional 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 Maderit (RODRIGUES, 2013), no caso da Favela da Linha, em 1973; e sobre o espaço público viário de pouco movimento no caso da Favela Japiaçu 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 Japiaçu 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 Japiaçu voltou a crescer. A situação fundiária do Conjunto Habitacional Maderit, 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. (ver FOTOS XXX)

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). 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 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)

Do ponto de vista da qualidade ambiental de escala local, o bairro não oferece à população estabelecida espaços verdes públicos, as ruas são pouco arborizadas e os espaços de lazer ou são privados, como as quadras e clubes, ou são de escala metropolitana, como o Parque Villa Lobos. Podemos observar que as novas ocupações de padrão condominial fechado e murado também desqualificam

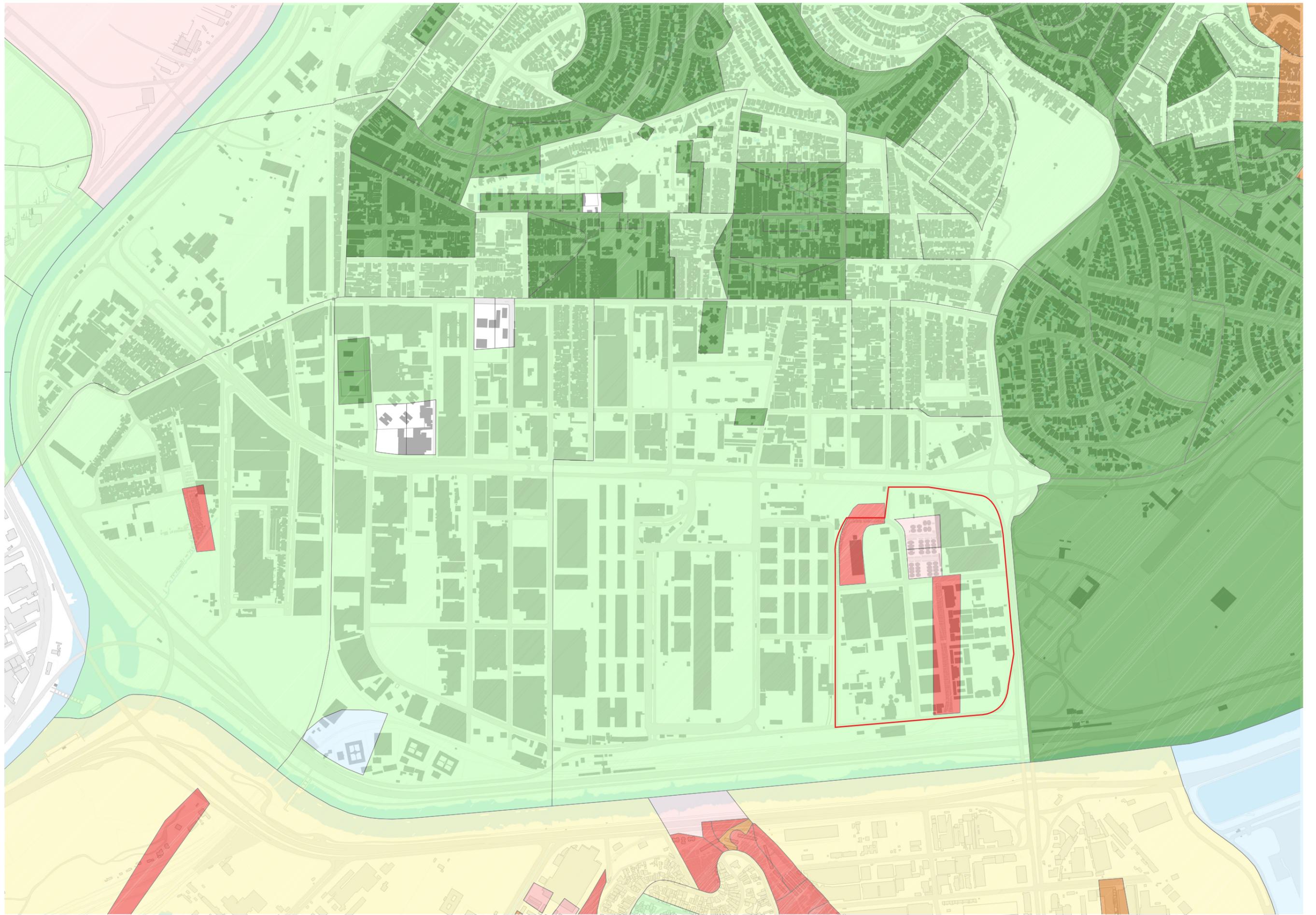
o espaço público isolando a vida urbana da vida da moradia. (ver mapa de muros e árvores)

Os equipamentos de cultura estão mais distantes do entorno imediato do perímetro analisado, dentro da Sub Prefeitura da Lapa ou de Pinheiros, e as instituições de educação privadas e de formação técnica atendem a demanda das famílias de classe média alta, oferecendo um serviço voluntário aos moradores das favelas como é o caso da Escola Vera Cruz e o programa Ilha. (ver mapa de educação e o mapa de cultura)

Do ponto de vista da oferta de empregos, podemos observar que o bairro recebe diariamente uma população associada tanto aos setores existentes e em transformação, como as indústrias e os galpões logísticos, quanto ao setor de comércio ligado à CEAGESP. Os setores de mídia, jardinagem e gastronomia que recentemente ocupam imóveis na região ainda não representam uma maioria na oferta dos 60.000 postos de emprego existente na região em 2014. (ver mapa de distribuição de empregos e setores ligados à economia criativa)

A maioria da população das favelas encontra emprego no setor de comércio e serviços que veio se desenvolvendo tanto na avenida Gastão Vidigal quanto nas imediações da rua Carlos Weber, novo polo de comércio ligado à moradia de classe média alta que hoje habita os condomínios residenciais. Também fora levantado que existe oferta de emprego nas residências dos bairros horizontais do Alto da Lapa e Alto de Pinheiros e nos novos condomínios verticais. Se num primeiro momento esta população veio para o bairro por conta da CEAGESP e sua oferta informal, hoje podemos dizer que não há mais uma dependência em termos de fonte de empregos. O bairro como um todo veio na última década se transformando e também oferecendo outras oportunidades para esta população. Entretanto, a desqualificação profissional

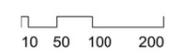
da população das favelas também demonstra a falta de serviços públicos de educação para faixa etária adulta, como capacitação técnica-profissional, além da carência de atendimento de saúde nas proximidades da moradia, bem como a infraestrutura de transporte é ainda precária (ver mapas de serviços e transporte).



ÍNDICE PAULISTA DE VULNERABILIDADE SOCIAL

Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



3.1.3 POPULAÇÃO VULNERÁVEL NO PERÍMETRO DO PIU (SUR)

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 Japiauçu, Moradores do Conjunto Cingapura Madeirit, Moradores de Rua. De modo geral, as dificuldades espaciais e ambientais da moradia refletem uma instabilidade socioeconômica como pudemos identificar na análise urbana.

FAVELAS DA LINHA E DO JAPIAÇU

A Favela da Linha, está implantada sobre antigo ramal ferroviário em lote de aproximadamente 20mts x 320mts de comprimento. As construções, muitas já de alvenaria, são extremamente densas, avançando sobre a via 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 Japiauçu, 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 Maderit.

Do ponto de vista ambiental a Favela da Linha,

comparativamente à Favela do Japiauçu, 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 uma 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. Tem uma 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.

CONJUNTO HABITACIONAL MADEIRIT

O Conjunto Habitacional abriga 400 famílias que vieram de comunidades distintas da cidade, selecionadas de modo aleatório pela SEHAB no mo-

mento 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 de comércio, serviços e 15 moradias demonstrando a real necessidade destes empreendimentos serem projetados considerando o uso misto e mecanismos de sustentabilidade condominial.

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 2015¹ (SMADS, 2015), na região da Vila Leopoldina se encontram 251 pessoas em situação

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.

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 1 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.

(Complementar com dados do diagnóstico realizado pelo SEAS IV)

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 mantém 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 casa 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 mo-

radores 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 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 Batista, 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 resguarda 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

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

Tabela 1: Número de População em Situação de Rua em São Paulo, na Subprefeitura da Lapa e na Vila Leopoldina.

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

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 desejar atendimento 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.

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 construir 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 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.

DIRETRIZES DE PROJETO URBANO

A partir das análises realizadas podemos destacar que a comunidade em situação vulnerável exige uma ação urbana integrada. A moradia deve ser estabelecida como princípio transformador da condição socioambiental e como oportunidade de emancipação. Mas será necessário estabelecer estratégias diferentes para cada grupo e associadas a um conjunto amplo de secretarias e programas de assistência social e educação.

No que toca aos moradores de rua, é preciso considerar que parte destes têm um sentimento de pertença no bairro, que a saída da CEAGESP terá impacto sobre as oportunidades de renda, e que eventualmente o governo pode considerar esta

demanda em modalidade “Housing First”⁴. Outras questões para além da moradia são relevantes e dependem de ações integradas com outras secretarias, como a falta de atendimento às mulheres, aos egressos do centro de detenção e aos moradores com graves problemas psicológicos.

Em relação aos anseios e desejos para o bairro, crianças e adultos em oficinas realizadas pelo Instituto ACAIA destacaram: a falta de organização, o lixo nas áreas comuns e nas ruas, o barulho, os nórias (usuários de crack), os moradores de rua, o comércio e consumo de drogas a céu aberto como os principais problemas do bairro. Por outro lado, as crianças destacaram o desejo por lugares com mais áreas para lazer e a prática do esporte como quadras, áreas verdes.

Outro ponto que deve ser referência para diretrizes do projeto urbano é a presença de muitos adolescentes envolvidos em atividades ilícitas e aliciados pelo movimento do tráfico. A ausência de políticas públicas efetivas a distância de equipamentos culturais com propostas voltadas para os adolescentes e a relação conflituosa com a escola parecem ser fatores que contribuem para exposição e vulnerabilização dos jovens. O trabalho de arte educativa empreendido pelo Instituto Acaia nos últimos anos colaborou para ampliar o universo de oportunidades para estes jovens como o ingresso na universidade e a formação técnica junto com a educação formal nas áreas de culinária, mídias virtuais e marcenaria. Estas alternativas aos adolescentes no território fazem frente à evasão escolar e ao aliciamento do tráfico, apresentando-se como possibilidades culturais e profissionalizantes

4 Housing First é uma modalidade de programas de serviços humanos e política social em relação ao tratamento de população em situação de rua em países da Europa e nos Estados Unidos. Oferece uma alternativa ao sistema de abrigo / progressões de habitação de transição de emergência, convidando de imediato que a pessoa em situação de rua seja acolhida em um apartamento próprio, por meio de aluguel social. Este programa é centrado no conceito de que a principal necessidade de alguém que esteja em situação de rua é obter uma habitação estável, para que então se ofereça acompanhamento às outras questões relativas à saúde, família, etc.

a este público.

A população adulta aponta a possibilidade do desenho urbano considerar a educação, a formação técnica valorizando oportunidades para reciclagem e formalização profissional. No caso das mulheres, encontrar oportunidades de diminuição das desigualdades e construção de emancipação familiar, ao mesmo tempo que combate a violência doméstica diante de outras oportunidades também para o público masculino.

Sendo assim, a partir das demandas colocadas pelos moradores estabelecemos uma direção para ampliar o programa da moradia no sentido da constituição de um sentido de urbanidade plural e mista. As Favelas e as ocupações clandestinas do conjunto habitacional fortalecem a necessidade de uso misto associado ao empreendimento de moradia social. As distâncias entre casa e equipamentos de saúde, escola, comércio, serviços e lazer também apontam vocações para o modelo habitacional valorizando a cidade do pedestre e diversidade de usos.

Podemos verificar que as intensas transformações urbanas pelas quais o bairro da Vila Leopoldina passou nos últimos anos mudou suas características no que diz respeito ao uso do território. A partir da mudança de vocação econômica de distrito industrial e de logística, com baixo uso residencial, para bairro de moradia de classe média alta, empresas do terceiro setor ligados à economia criativa e serviços, está em trajetória associada à metrópole terciária como um todo.

A saída do setor secundário dos centros urbanizados da cidade também teve impacto sobre suas características morfológicas. No caso da Vila Leopoldina deixando o baixo gabarito dos galpões industriais para ser substituído por um tecido bastante verticalizado com os condomínios resi-

denciais fechados. Nos parece que esta tendência morfológica também poderia ser associada à urbanização dos perímetros de influência nas áreas de Zeis, promovendo o adensamento construtivo, sem necessariamente verticalizar em volumes isolados no lote. A direção da urbanização deve atender a demanda das comunidades precárias e a explícita necessidade de morfologia que integre o espaço público, seja ele o viário de fluxos, ou espaços de lazer, de estar, com a moradia.

O aumento populacional que acompanhou estas transformações urbanas, reflete também uma maior diversidade de usos, promovendo a diversificação de comércios e serviços de âmbito cotidiano e conseqüentemente outras oportunidades de emprego e renda mais estáveis. Esta maior diversidade promove outro equilíbrio entre classes sociais, entretanto, é preciso reforçar que a população em situação vulnerável não tem sido atendida pelo poder público de modo compatível com sua demanda. Seja do ponto de vista da moradia, seja da assistência aos programas sociais primordiais como saúde e educação. O enfrentamento simultâneo destas demandas pode ser uma oportunidade de melhoria de qualidade de vida ambiental para estes moradores e para os novos empreendedores. A nova urbanização poderá estabelecer uma oportunidade de integração social na qual a mobilidade social possa efetivamente se realizar se junto ao programa de moradia estivesse associado um modelo sustentável de renda para a família e para o empreendimento.

Retomando os dizeres das comunidades ao idealizarem a possível urbanização, aparecem desejos de um lugar para morar sem lixo no caminho, seguro, para brincar, trabalhar, descansar. Como conclusão desta análise urbana ficam fortalecidos os valores de uma cidade mais igualitária, preservando a pluralidade social e a diversidade com oportunidades de um futuro mais digno seja

do ponto de vista ambiental e social. Assim o atendimento da moradia coloca como premissa para o projeto de desenho urbano a associação da casa aos elementos de infraestrutura, equipamentos e serviços que constituem a cidade.

3.4.5. 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 Madeirit, 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 as 4 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.

3.4.6. DEMANDA HABITACIONAL DO 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 8778 domicílios. Nestes aglomerados, 4571 domicílios (52%) estão distribuídos por 3 núcleos de habitação popular, enquanto que 4207 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 4500 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 cumprindo 50 anos de existência em mais de 2000 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 Japiaçú, 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 Japiaçú, 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

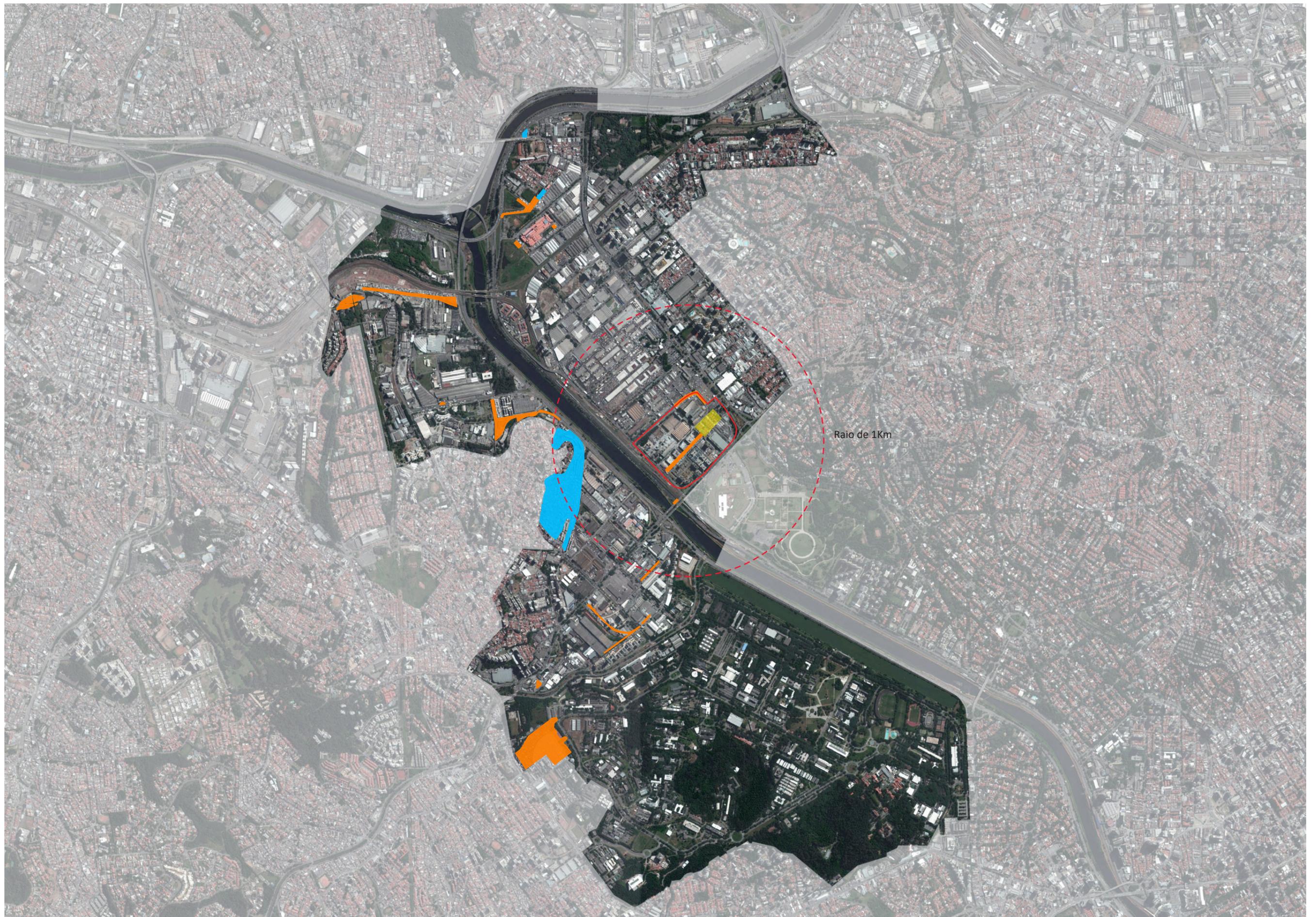
No âmbito das estratégias municipais para a aplicação da função social da propriedade, a duplicação do número de ZEIS no PDE de 2014 pode ser considerada uma das mais significativas, permitindo um enorme aumento da oferta de terrenos para a habitação de interesse social, particularmente em áreas consolidadas 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.

Por forma a 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 máxi-

ma 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 4207 domicílios favelados no Arco Pinheiros, o potencial de construção de 15106 novas unidades 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 à demanda. Na Vila Leopoldina, a uma demanda de 753 novas unidades habitacionais corresponde um potencial de 4680 unidades, enquanto que no Jaguaré, à demanda de 1454 unidades corresponde um potencial de 7985 novas habitações. Finalmente, no distrito do Jaguaré, o potencial de 2441 novas unidades suplanta largamente as 2000 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.



AGLOMERADOS SUBNORMAIS NO ARCO PINHEIROS

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

- Núcleos habitacionais
- Favelas
- Conjunto Cingapura/Madeirit
(não contabilizado nas bases de dados Habisp)

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



ARCO PINHEIROS - DEMANDA HABISP

14 favelas
4207 domicílios

fav. Do Areião (307 dom.)

favs. Jd. Wilson I/II (287 dom.)

fav. Tancredo Coutinho (5 dom.)

fav. Diogo Pires (505 dom.)

fav. Barão Antonina (sem dados)

n.u. Nova Jaguaré (4500 dom.)

fav. Torres de Oliveira (70 dom.)

fav. Beira da Linha (250 dom.)

fav. Miguel Frias Vasconcelos (30 dom.)

Jaguaré:
8 zeis urbanizáveis
1454 domicílios

fav. São Remo (2000 dom.)

Rio Pequeno:
1 favela
2000 domicílios

n.u. Major Paladino (26 dom.)

n.u. Humaitá I (45 dom.)

favela Humaitá II (200 dom.)

favela Jardim Haddad (44 dom.)

favela Japiacú (250 dom.)

favela Da Linha (250 dom.)

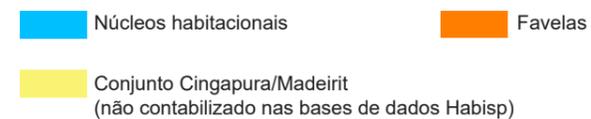
favela Ponte do Jaguaré (9 dom.)

Vila Leopoldina:
5 favelas
753 domicílios

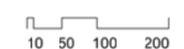
Raio de 1Km

DEMANDA HABITACIONAL EM AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem



PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS





ÁREA DE INFLUÊNCIA DOS AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

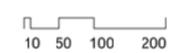
Núcleos habitacionais

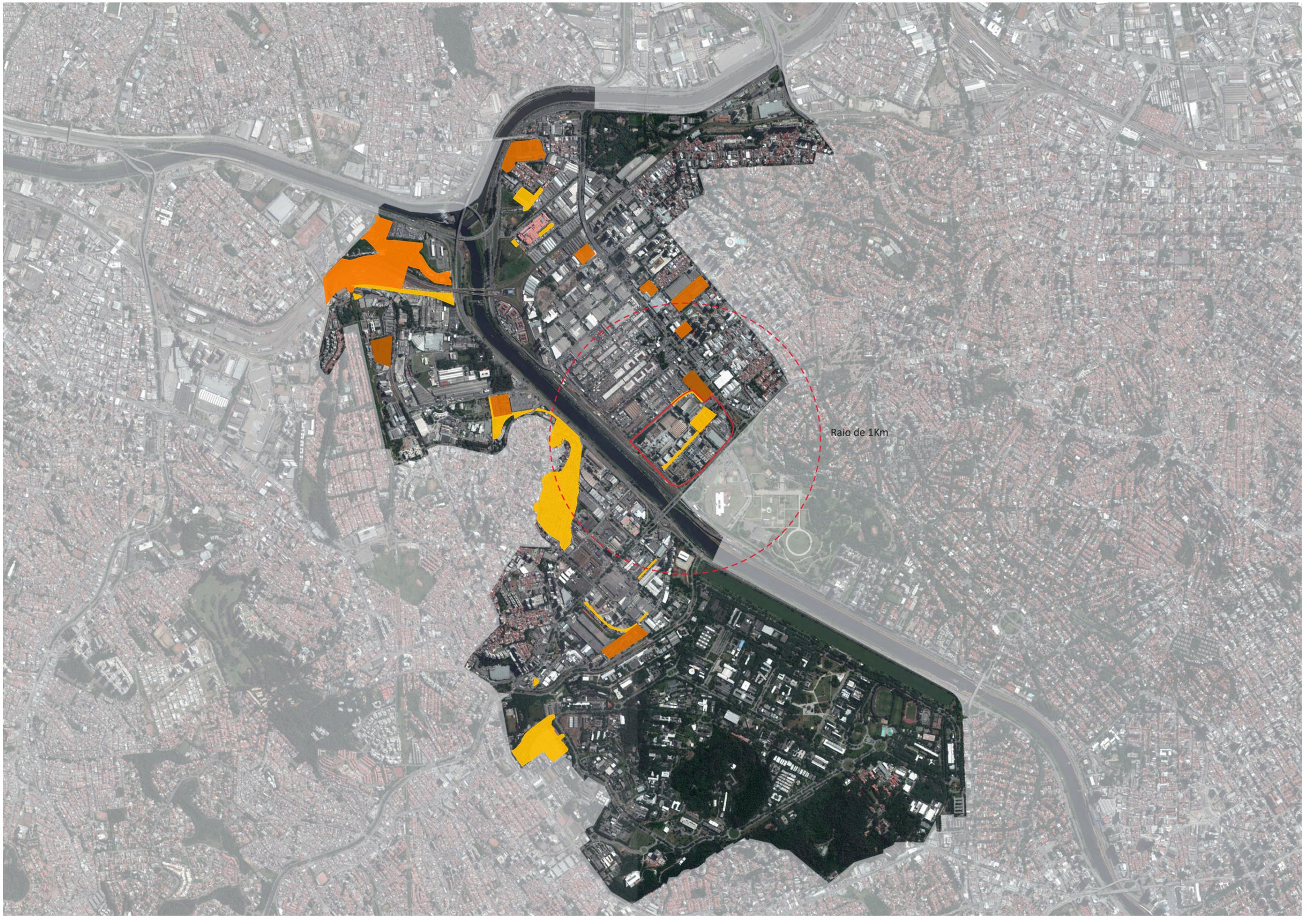
Favelas

Área de influência setorizada

Área de influência combinada

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



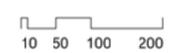


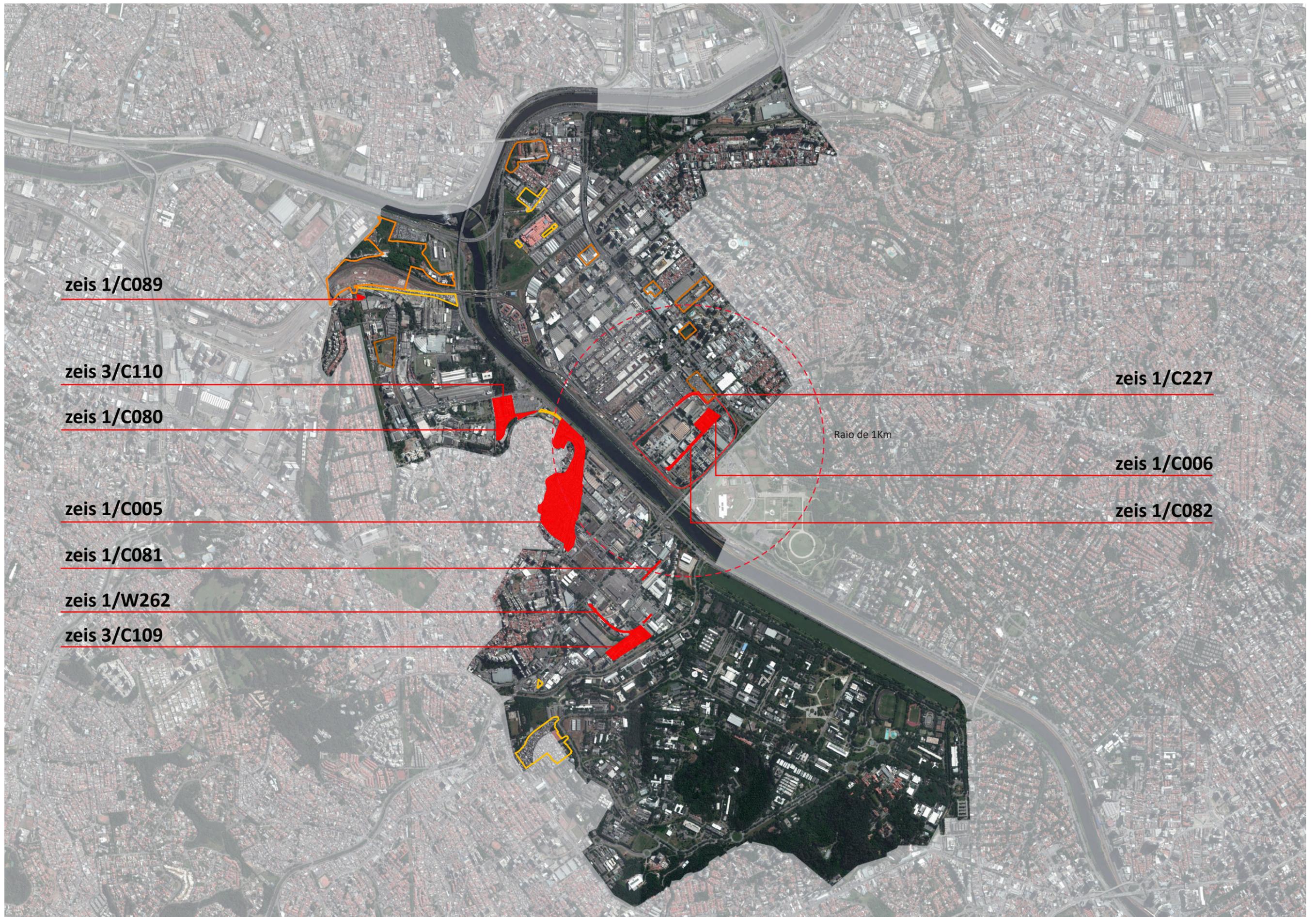
ZEIS DO ARCO PINHEIROS (PDE 2014)

- ZEIS - 1
- ZEIS - 2
- ZEIS - 3
- ZEIS - 4

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS





ZEIS INDISPONÍVEIS NO ARCO PINHEIROS

■ ZEIS - 1 (indisponíveis)

□ ZEIS - 1

□ ZEIS - 2

□ ZEIS - 3

□ ZEIS - 4

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



ARCO PINHEIROS
15 zeis disponíveis
527900 m²

zeis2 C013 (235800m²)

zeis 5/C001 (26700m²)

zeis 1/C083 (25700m²)

zeis 1/C079 (2100m²)

zeis 1/C090 (1400m²)

Jaguará:
5 zeis urbanizáveis
291700 m²

zeis 1/w029 (83900m²)

Rio Pequeno:
1 zeis urbanizável
83900 m²

zeis 3/C001 (46000m²)

zeis 1/C001 (18000m²)

zeis 1/C002/C084 (3300m²)

zeis 1/C229 (1300m²)

zeis 2/C156 (12600m²)

zeis 3/C157 (8600m²)

zeis 3/C153 (30000m²)

zeis 3/C152 (8600m²)

zeis 5/C0134 (23900m²)

Vila Leopoldina:
9 zeis urbanizáveis
152300m²

Raio de Raio de 1Km

ZEIS DISPONÍVEIS NO ARCO PINHEIROS

ZEIS - 1

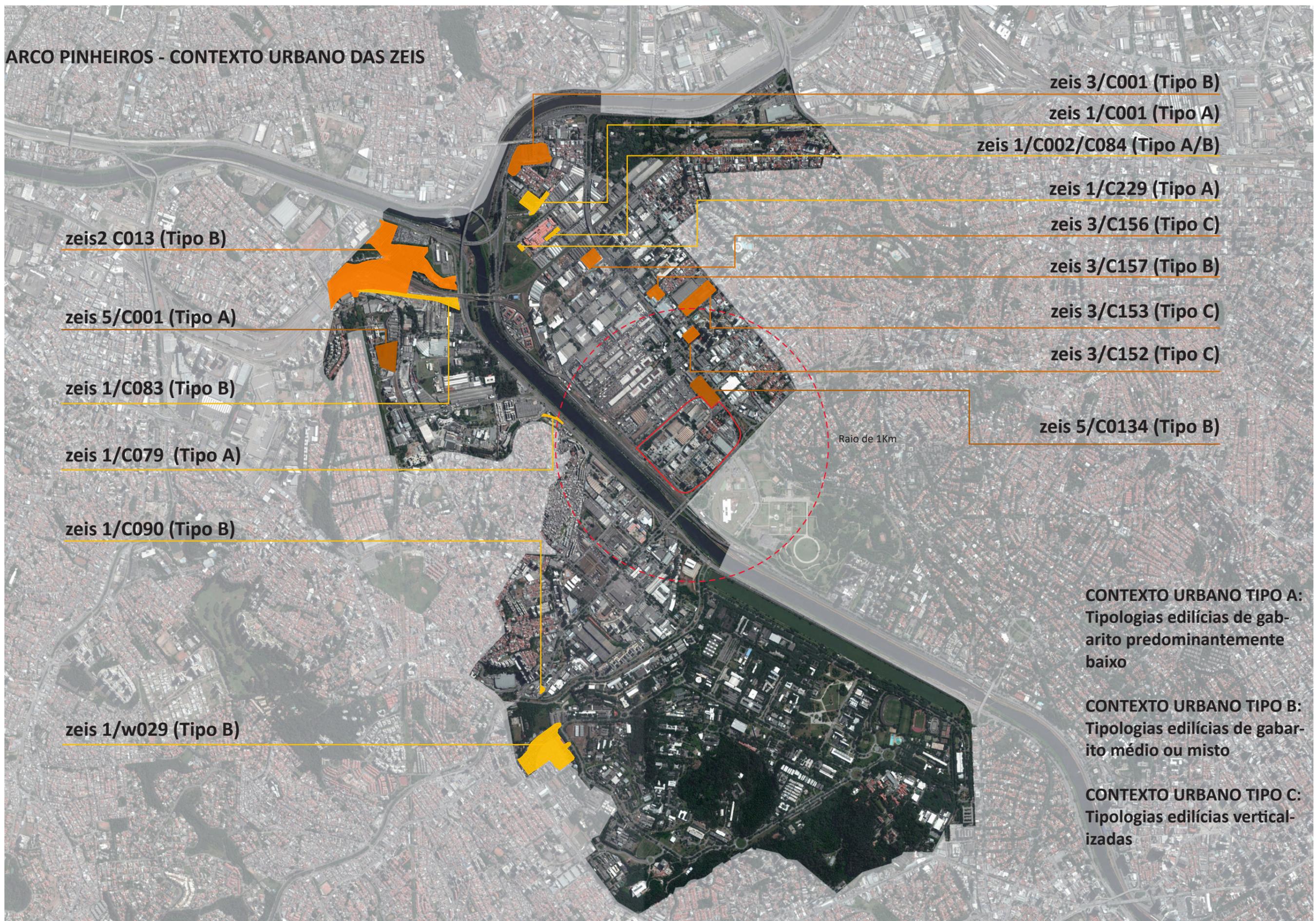
ZEIS - 2

ZEIS - 3

ZEIS - 4



ARCO PINHEIROS - CONTEXTO URBANO DAS ZEIS



CONTEXTO URBANO DAS ZEIS DO ARCO PINHEIROS



ARCO PINHEIROS - CAPACIDADE POTENCIAL HIS E HMP

15106 u.h. HIS
4255 u.h. HMP

c.a. 2,0 z2 - 6860 u.h. HIS/1715 u.h. HMP

c.a. 1,5 z5 - 291 u.h. HIS/291 u.h. HMP

c.a. 2,0 z1 - 748 u.h. HIS/187 u.h. HMP

c.a. 1,5 z1 - 46 u.h. HIS/11 u.h. HMP

c.a. 2,0 z1 - 41 u.h. HIS/10 u.h. HMP

Jaguaré:
7985 u.h. HIS
2214 u.h. HMP

c.a. 2,0 z1 - 2441 u.h. HIS/610 u.h. HMP

Rio Pequeno:
2441 u.h. HIS
610 u.h. HMP

z3 - 1338 u.h. HIS/335 u.h. HMP c.a. 2,0

z1 - 393 u.h. HIS/98 u.h. HMP c.a. 1,5

z1 - 89 u.h. HIS/22 u.h. HMP c.a. 2,0

z1 - 28 u.h. HIS/7 u.h. HMP c.a. 1,5

z3 - 550 u.h. HIS/137 u.h. HMP c.a. 3,0

z3 - 250 u.h. HIS/63 u.h. HMP c.a. 2,0

z3 - 1309 u.h. HIS/327 u.h. HMP c.a. 3,0

z3 - 375 u.h. HIS/94 u.h. HMP c.a. 3,0

z5 - 348 u.h. HIS/348 u.h. HMP c.a. 2,0

Vila Leopoldina:
4680 u.h. HIS
1431 u.h. HMP

Raio de 1Km

CAPACIDADE DAS ZEIS DO ARCO PINHEIROS

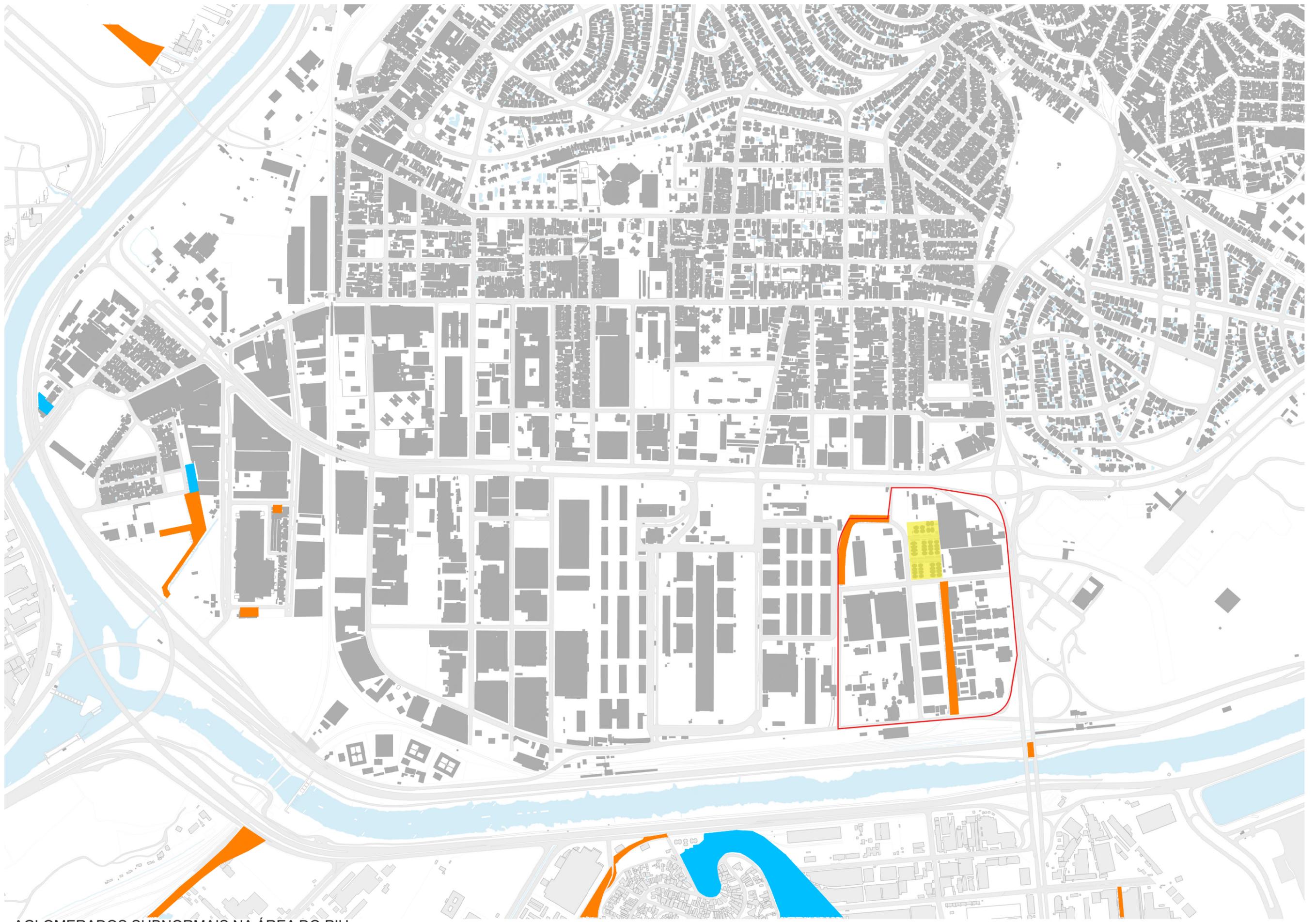
ZEIS - 1

ZEIS - 2

ZEIS - 3

ZEIS - 4



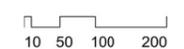


AGLOMERADOS SUBNORMAIS NA ÁREA DO PIU

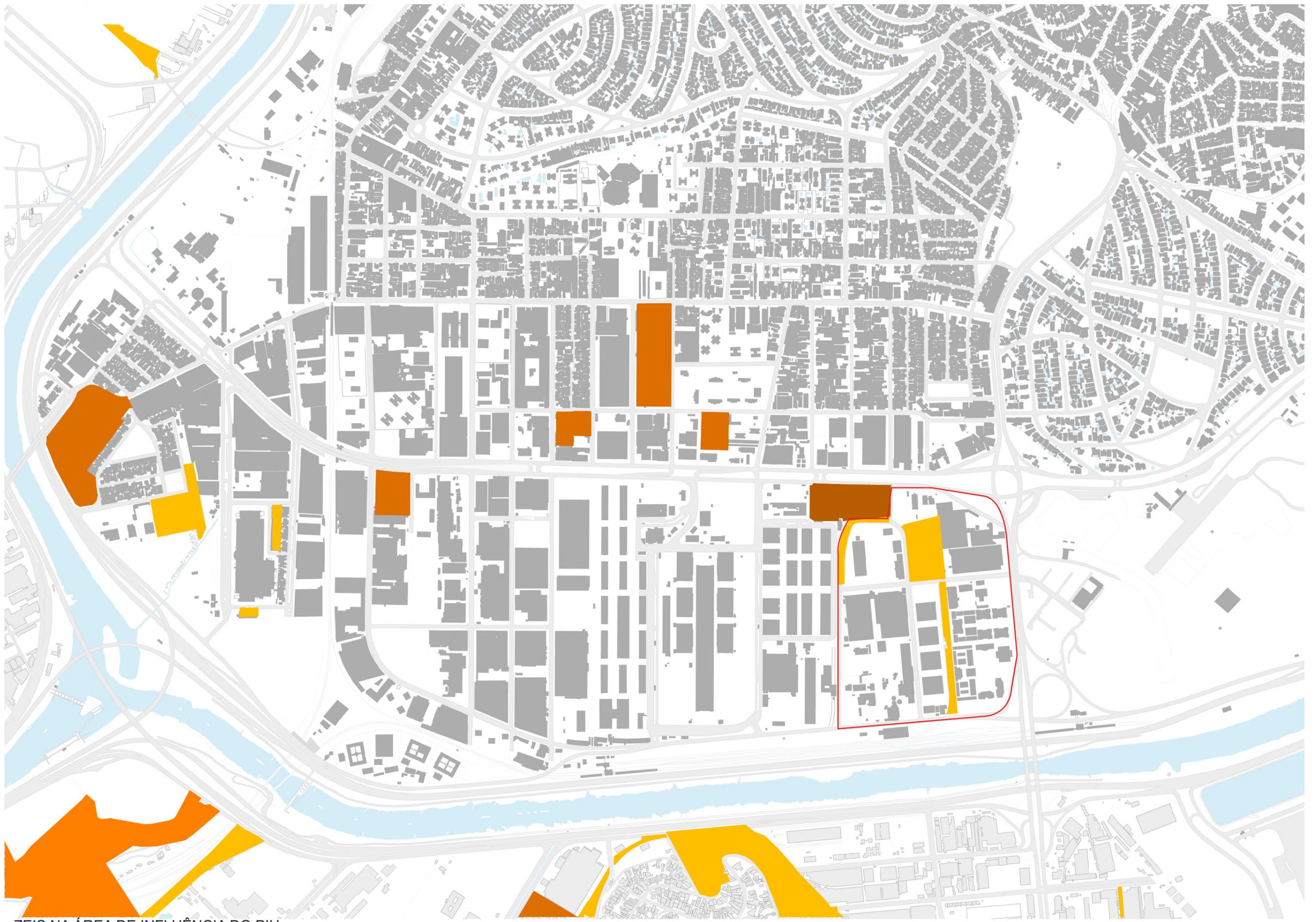
Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

-  Núcleos habitacionais
-  Favelas
-  Conjunto Cingapura/Madeirait
(não contabilizado nas bases de dados Habisp)

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS



Versão Preliminar nº 1, datada de 07 de dezembro de 2016. 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.

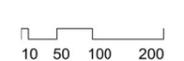


ZEIS NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO PIU

ZEIS - 1 ZEIS - 2 ZEIS - 3 ZEIS - 4

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem



3.5. LEGISLAÇÃO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES

3.5.1. 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.”

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 aqui proposto, 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 mar-

co 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 atendimento 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 Madeirit.

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.

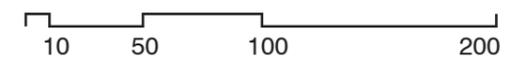


PROPRIETÁRIO

- Q41 L2 - Indústria e Comércio Metalúrgico Atlas S A
- Q41 L3 - Votorantim Participações S.A.
- Q42 L4 - Indústria e Comércio Metalúrgico Atlas S A
- Q51 L12 - Paulo Rocha Paggioli
- Q51 L19 - Jaguarica Empreendimento Imobiliário SPE SA
- Q52 L1 - CEAGESP CIA de Ent e Arm Gerais de SP (IPTU 1998)
- Q53 L1 - CEAGESP CIA Entrepósitos e Armazéns Gerais (IPTU 2002)
- Q53 L2 - CIA de Entrepósitos e Arm G S Paulo CEAGESP (IPTU 2003)
- Q85 L3 - São José Desenvolvimento Imob XXIII LTDA (IPTU 2014)
- Q85 L5 - Cooperativa Agro Percuária Holambra
- Q85 L7 - Brasil Convenções Sociedade Anônima (IPTU 2011)
- Q85 L8 - São José Desenvolvimento Imob XXIII LTDA (IPTU 2014)
- Q85 L9 - Agrilink Trading LTDA
- Q86 L3 - Sociedade Agropecuária S Carlos LTDA
- Q86 L4 - Sociedade Agropecuária S Carlos LTDA
- Q86 L16 - Carrefour Comércio e Indústria LTDA

ORGANIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA DO PIU

Fontes: Certidões de dados cadastrais de imóveis - SMFDE - PMSP
Elaboração: Urbem



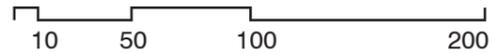


- PROPRIETÁRIO
- Q24 L4 - Marina Kayano Nishiyama
 - Q24 L5 - Ana Nakamura
 - Q32 L1 - SP Trans
 - Q35 L7 - Bco Itaú S/A

ZEIS

QUADRAS FISCAIS E LOTES

ORGANIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ZEIS



4. PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

5. PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO

5.5 MODELAGEM DA HABITAÇÃO SOCIAL

PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE PARA AS ZEIS 3 DA VILA LEOPOLDINA

Diante dos dados analisados no diagnóstico, propõe-se a transferência de todas as famílias das comunidades das Favelas da Linha e do Japiau para os terrenos de ZEIS 3 existentes no bairro. A urbanização considera duas hipóteses de ocupação pois os terrenos em área de ZEIS tem propriedades pública e privada, o que resulta em possibilidades diferentes de empreendimento. A maior delas, de XXXX pertence a SPTrans, empresa de fim público, e as outras duas são lotes privados subutilizados.

Neste sentido, a principal premissa foi viabilizar a ocupação do total de famílias das duas favelas em dois cenários: um ocupando a ZEIS 3 no terreno da SPTrans, na av. Imperatriz Leopoldina, e o outro ocupando as duas glebas de ZEIS 3 em lotes privados lindeiros à rua Baumann.

O estudo de viabilidade não representa uma solução arquitetônica, ele introduz a hipótese espacial como método de verificação quantitativa. O projeto urbano deve ser desenvolvido segundo uma metodologia criativa em resposta aos principais agentes promotores, públicos e privados, e aos 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 S. Paulo e a comunidade devem participar ativamente do estabelecimento de dire-

trizes projetuais, não somente definido a demanda mas colaborando para a definição do tamanho das unidades, sistema construtivo, detalhamento de programas voltados para o uso misto e equipamentos públicos fortalecendo a oportunidade de desenvolvimento profissional e educativo dos moradores.

O projeto urbano e arquitetônico parte do entendimento de que a construção de moradia com interesse social deve fortalecer a ideia de uma cidade plural e sustentável, que em seu processo é possível construir um sentido cidadão com profundo sentimento de pertencimento, principalmente se o processo for participativo criativo, não somente informativo ou assistencialista. A intenção é que o resultado final seja um desenho inserido na cidade e não uma arquitetura de excessão.

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 deverá pertencer a este

projeto para atendimento de uma parcela dos moradores de rua. 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 dentro do PIU pois a formação de um conselho gestor ampliado, pode gerir os condomínios a partir de recursos desenvolvidos por atividades econômicas ligadas aos programas de uso misto colaborando para a sustentabilidade financeira no longo prazo. De acordo com a linha programática da prefeitura as verbas municipais serão destinadas à locação social e as estaduais e federais para infraestrutura e moradias para aquisição. Portanto, pode-se perceber que o desenvolvimento do desenho urbano e arquitetônico deve ser feito em parceria e considerando desde o detalhamento da demanda até os modelos econômicos para promoção e manutenção do empreendimento.



CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

LOTES RESIDÊNCIAS:

1. DUAS TORRES, QUINZE PAVIMENTOS (14.880 m²) + TÉRREO ALARGADO (1.707 m²), 240 UH
2. DOIS EDIFÍCIOS, QUATRO PAVIMENTOS (1.808 m²) + TÉRREO RESIDENCIAL (452 m²), 30 UH
3. DOIS EDIFÍCIOS, QUATRO PAVIMENTOS (2.752 m²) + TÉRREO COMERCIAL (688 m²), 40 UH
4. UM EDIFÍCIO, QUATRO PAVIMENTOS (2.324 m²) + TÉRREO COMERCIAL (581 m²), 32 UH

ÁREA DO LOTE: 15.354 m²
TOTAL CONSTRUÍDO: 50.384 m²
TOTAL RESIDENCIAL: 43.528 m²
CA: 2,8
TOTAL UNIDADES: 676 UH

TOTAL DOS DOIS LOTES:
CONSTRUÍDO: 50.384 m²
20 % OUTROS USOS = 10.077 m²

5. DOS QUAIS:

EDIFÍCIO HMP, OITO PAVIMENTOS (3.221 m²), 48 UH NO LOTE PARQUE

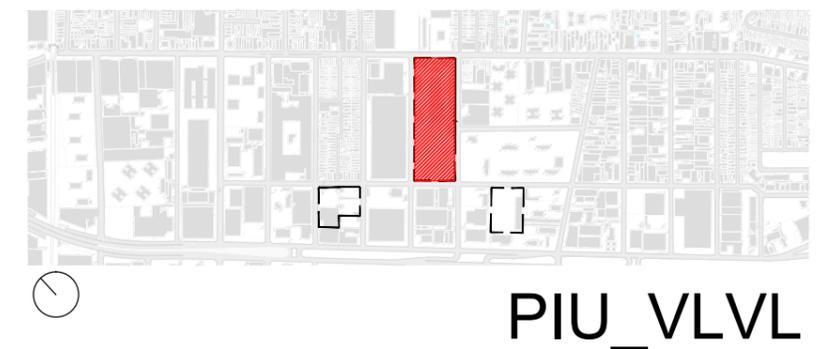
MERCADO POPULAR: 650 m²

TÉRREOS COMERCIAIS: 6.856 m²

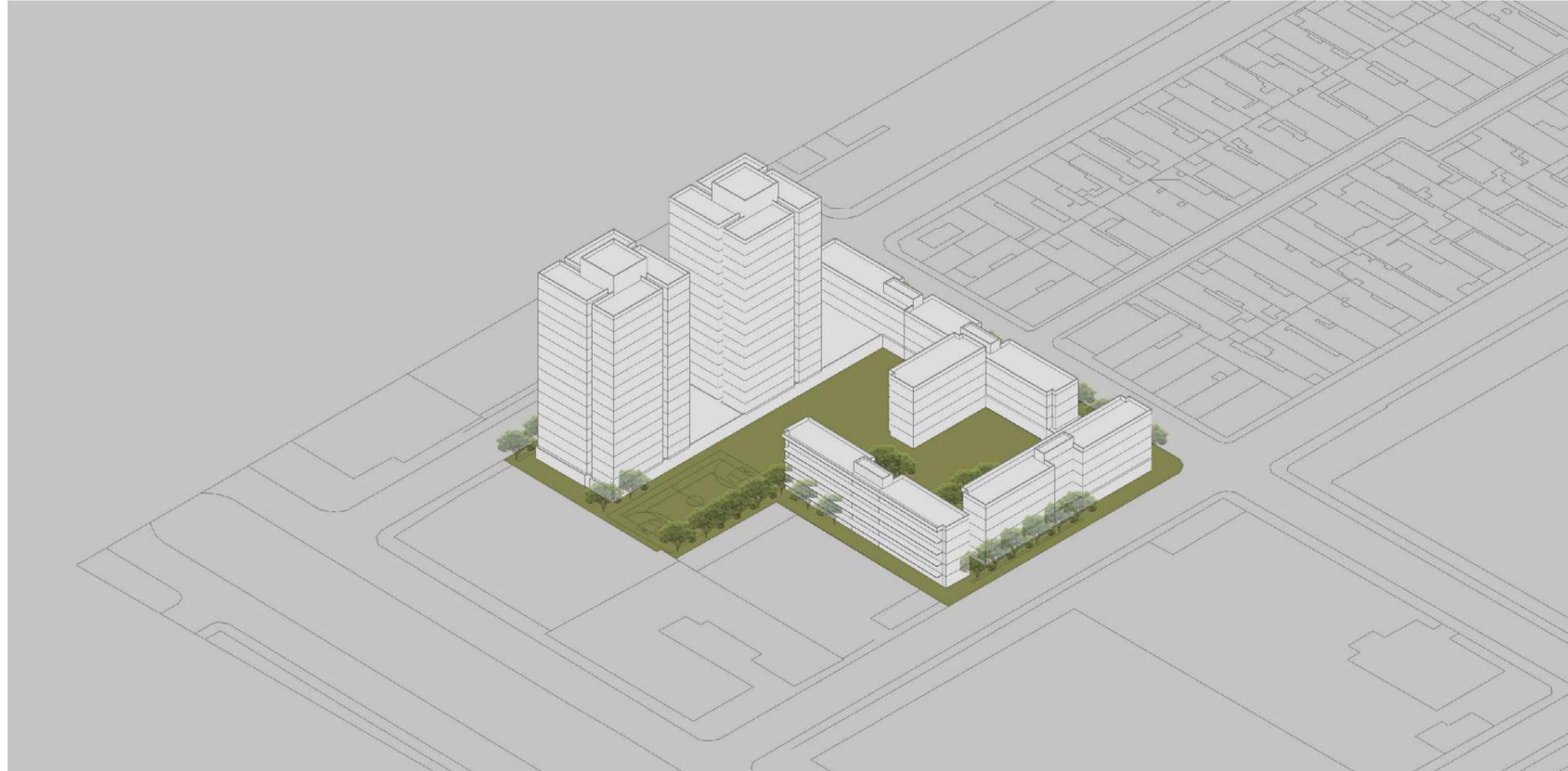
ESTUDO EM DESENVOLVIMENTO

MODELAGEM DA HABITAÇÃO SOCIAL
ZEIS: QUADRA 01

fonte: Base Cartográfica(GEOSAMPA, Google Earth)



PIU_VLVL



CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

LOTES RESIDENCIAS:

1. EDIFÍCIO, QUATRO PAVIMENTOS (2.324 m²), 32 UH
2. 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

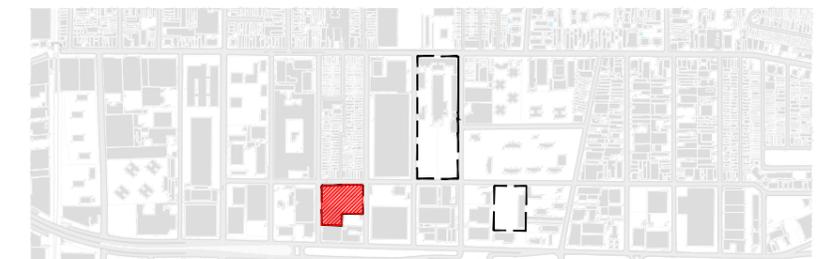
TOTAL CONSTRUÍDO COM TÉRREO: 24.007 m²

TOTAL CONSTRUÍDO SEM TÉRREO: 21.532 m²

CA: 2,5

TOTAL UNIDADES: 332 UH

ESTUDO EM DESENVOLVIMENTO



PIU_VLVL



CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

LOTES RESIDENCIAS:

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
3. 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

ESTUDO EM DESENVOLVIMENTO



PIU_VLVL

6. MODELAGEM ECONÔMICA DA INTERVENÇÃO

7. MODELO DE GESTÃO

8. MINUTA DO PROJETO DE LEI

9. ANEXOS

10. PLANO DE TRABALHO PROPOSTO

