

PIU

VILA LEOPOLDINA
VILLA-LOBOS

REVISÃO 3.1

PROJETO DE **INTERVENÇÃO** URBANA - PIU

NOÇÕES GERAIS

Instrumento previsto no **novo Plano Diretor** do Município de São Paulo aprovado em 2014 e regulamentado em 30/03/2016

Indicado para promover ordenamento e reestruturação urbana em **áreas subutilizadas e com potencial de transformação**

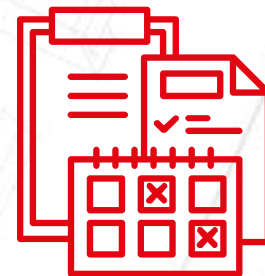
Projeto de intervenção deve ser fundado em:

- **Programa de Interesse Público**
- **Diagnóstico Sócio-Territorial** da área objeto da intervenção

Primeiro PIU proposto pela iniciativa privada aprovado por Decreto em dez/2016 (**PIU NESP**)

PIUs recentes iniciados pela PMSP em 2017 incluem o novo modelo de uso de 3 **terminais de ônibus** municipais e os novos projetos no **terreno do Jockey**

PIUs em desenvolvimento: Anhembi, Pacaembu, Nações Unidas, Vila Olímpia e Arco Jurubatuba

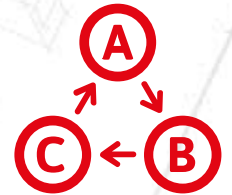


PROJETO DE **INTERVENÇÃO** URBANA - PIU

PROCEDIMENTO

Gestão coordenada entre privados e Prefeitura

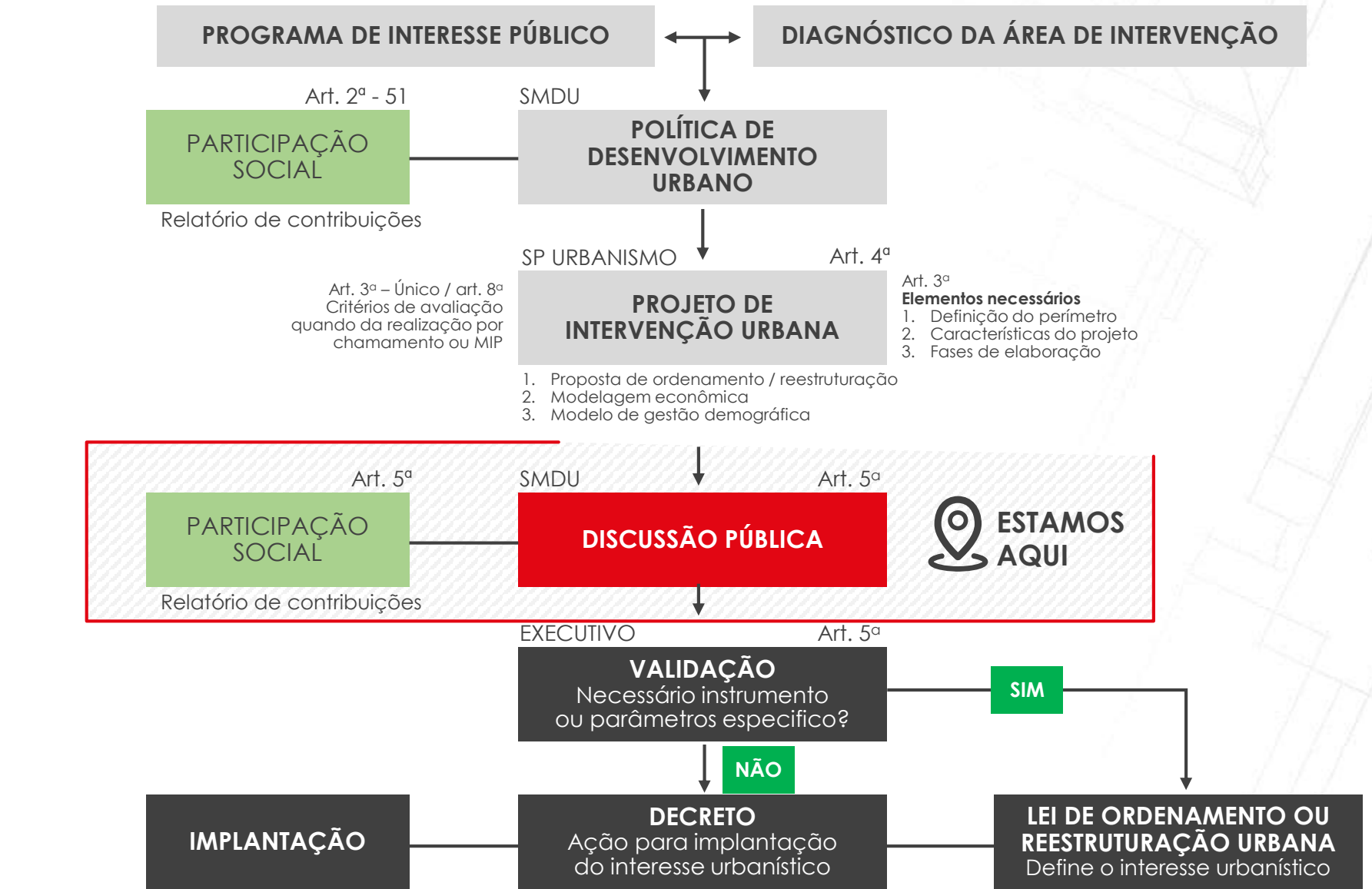
- Gerenciado pela Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (“**SMUL**”) e **SP-Urbanismo**
- Pode ser iniciado por agentes privados via **manifestação de interesse privado (“MIP”)**



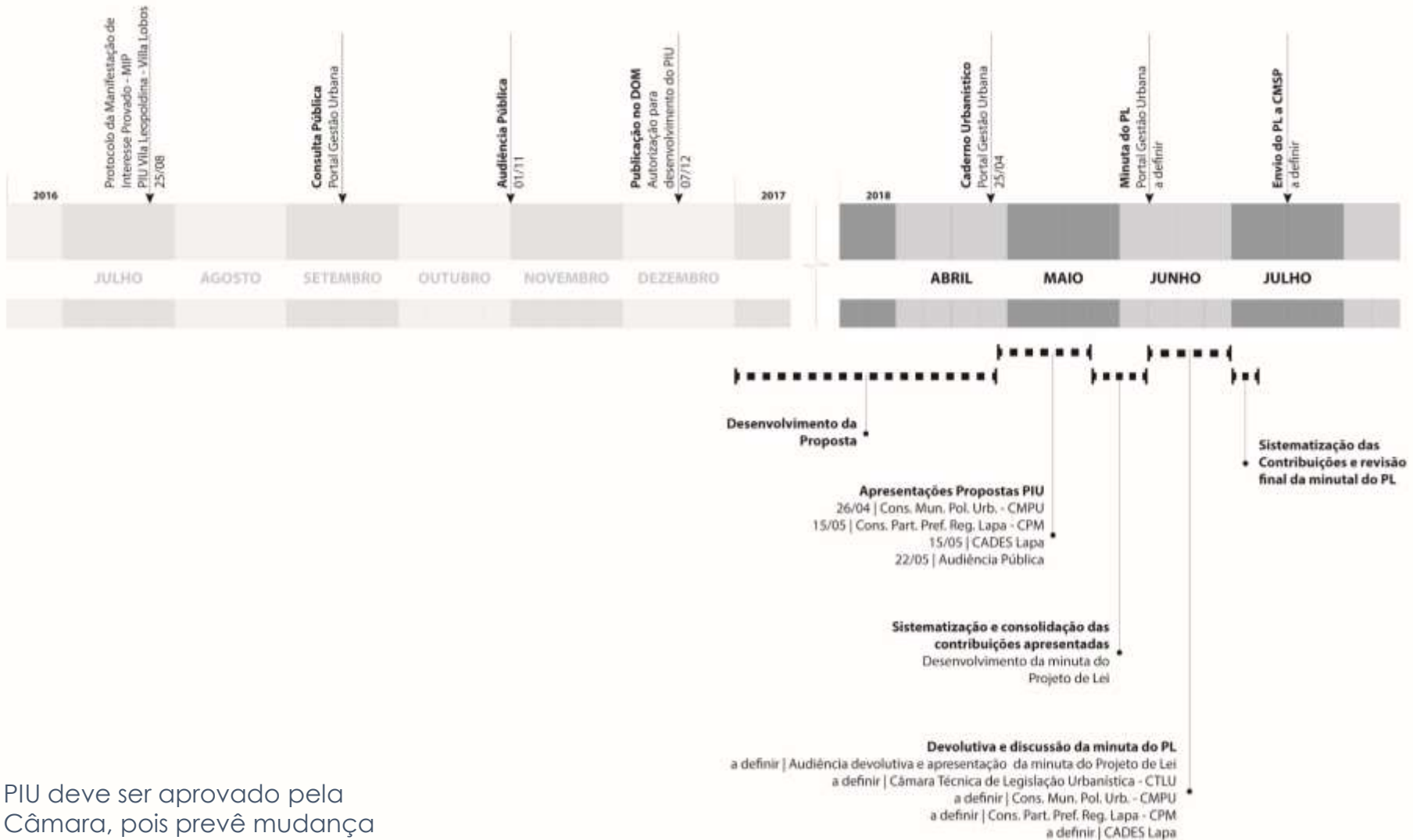
Exigência de consultas públicas (documentos disponibilizados online para comentários) e **audiências públicas** em 2 fases, com abertura para participação da sociedade

Em caso de **alteração de parâmetros urbanísticos** (i.e. elevação de potencial construtivo, entre outros), **necessidade de PIU ser instituído por meio de lei**, mediante aprovação do Projeto de Lei submetido pelo Executivo à **Câmara dos Vereadores**

FLUXOGRAMA DE **ELABORAÇÃO** DE PIU



CRONOGRAMA SIMPLIFICADO



PIU deve ser aprovado pela Câmara, pois prevê mudança de parâmetros do zoneamento

○ PIU VL VL E ○ **ARCO PINHEIROS**

O PIU VL VL integra o Arco Pinheiros (ACP), que apresenta diversos compartimentos claramente definidos com **fortes características próprias**

O Plano Diretor Estratégico de 2014 (PDE 2014 - Lei 16.050/2014) **prevê encaminhamento de PLs à Câmara disciplinando uso e ocupação do solo do Arco Pinheiros**, com prazo máximo definido até 2018 (Art. 76, Inc. VIII, § 3º)

O PIU VL VL **corresponde a um desses** compartimentos

O PIU VL VL **não visa o detalhamento do planejamento urbano de todo o ACP** e sim de uma primeira parte dele – e de uma primeira etapa

O ACP é um dos **setores estratégicos da Orla Ferroviária e Fluvial** da Macro área de Estruturação Metropolitana (MEM)

Seus estudos poderão, adicionalmente, apoiar e subsidiar **os processos de desenvolvimento urbano** de todo esse setor da cidade

Jardim Humaitá

Presidente Altino

Cadeião de Pinheiros

Jaguaré Norte

Jaguaré Sul

Cidade Universitária

Vila Leopoldina / Sabesp

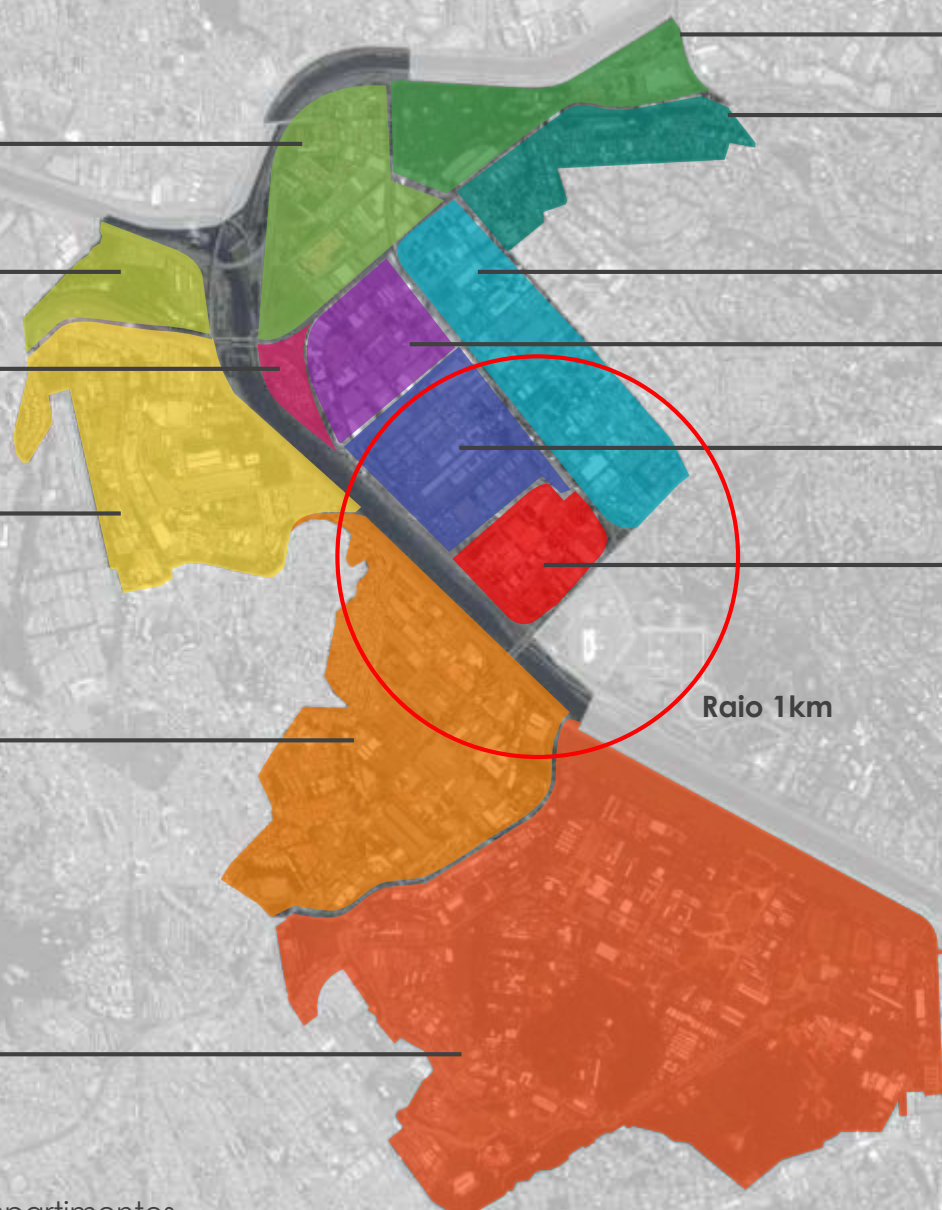
Vila Leopoldina / Eixo R. Guaipá

Vila Leopoldina / Ferrovia

Setor Mofarrej

CEAGESP

PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos



Arco Pinheiros e seus compartimentos

PIU VL VL EM RESUMO

RESUMO GERAL

Proponentes: Votorantim, URBEM, BVEP, SDI

~300 mil m² de área na Vila Leopoldina
(inserida no Arco Pinheiros)

Sinergias com possíveis projetos para área da CEAGESP, atuando como **indutor de desenvolvimento**

Amplo Programa de Interesse Público

- **Investimento Privado:** estimado em ~ R\$ 80 MM
- **2 favelas: produção de habitações (“HIS”)** para até **776 famílias** (hoje ocupando vias públicas) e gestão pós-ocupação
- **Cingapura: revitalização** de complexo com **400 famílias**
- **Moradores de rua: investimento** em equipamentos de **assistência social** no entorno para o padrão dos Centros de Acolhimento
- construção de equipamentos institucionais nas áreas de saúde, educação e trabalho

DESTAQUE DA ÁREA DO PIU



RESUMO GERAL

MAIS DE **4.500 PESSOAS EM CONDIÇÃO VULNERÁVEL** DIRETAMENTE IMPACTADAS PELO PROJETO

MODELAGEM URBANÍSTICA-FINANCEIRA

- Prefeitura amplia potencial construtivo máximo (CA) de 2,0x para 4,0x
- Privados antecipam pagamento de toda a compra de outorga que seria desembolsada ao longo dos próximos ~20 anos



Rua Japiiaçu

Avenida José da Silva Andrade

- Quadras Fiscais
- Vias construídas e não regularizadas
- Sistema viário previsto pela legislação municipal
- Via prevista (Lei 16.541/2016 – Plano de melhoramentos viários do Arco Tietê)
- Vias a desocupar com a remoção de assentamentos irregulares
- Alargamento e qualificação da Rua Avelino Chaves

Avenida D

Perímetro PIU – Sistema viário existente e previsto



Plano Urbanístico

-  Sistema viário
-  Áreas verdes
-  Áreas de fruição pública
-  Área institucional e provisão de HIS
-  Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)



1.

Provisão de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) para as 776 famílias residentes nas 2 favelas

Plano Urbanístico

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública
- Área institucional e provisão de HIS
- - - Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (out/2016)

2.

Reabilitação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, contemplando remoção das invasões residenciais



Plano Urbanístico

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

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

3.

Parcelamento dos três lotes com mais de 20.000 m² cada, estruturado por um boulevard central



Plano Urbanístico Sistema viário Áreas verdes Áreas de fruição pública Área institucional e provisão de HIS Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)



4. Implantação de viário na área a ser desocupada pela Favela da Linha para reconfiguração da Avenida D

Plano Urbanístico

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública
- Área institucional e provisão de HIS
- - - Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

5.

Implantação de viário na área a ser desocupada pela Favela do Nove para reconfiguração da Rua Japiaçu



Plano Urbanístico



Sistema viário



Áreas verdes



Áreas de fruição pública



Área institucional
e provisão de HIS



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

6.

Abertura das extensões previstas no Mapa Digital da Cidade (Geosampa) das ruas Heliópolis e Potsdam



Plano Urbanístico



Sistema viário



Áreas verdes



Áreas de fruição pública



Área institucional e provisão de HIS



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

* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.

7.

Abertura de nova rua entre as avenidas José César de Oliveira e Doutor Gastão Vidigal, melhoramento viário previsto Lei nº 16.541/2016



Plano Urbanístico Sistema viário Áreas verdes Áreas de fruição pública Área institucional e provisão de HIS Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.



8. Afetação das vias existentes (mas não regularizadas) dentro do Conjunto Habitacional Madeirite

Plano Urbanístico

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública
- Área institucional e provisão de HIS
- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.



9. Incentivo à abertura de Fruição Pública para obtenção de uma maior permeabilidade entre as áreas do PIU e a estação da CPTM e os parques Villa Lobos e Cândido Portinari

Plano Urbanístico

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública
- Área institucional e provisão de HIS
- Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.



10.

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

Plano Urbanístico

- Sistema viário
- Áreas verdes
- Áreas de fruição pública
- Área institucional e provisão de HIS
- - - Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2014)

* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.



11.

Prolongamento da Ciclovía do Rio Pinheiros

Plano Urbanístico



Sistema viário



Áreas verdes



Áreas de fruição pública



Área institucional e provisão de HIS



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

* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.



12. Nova ciclovia na Avenida Queiroz Filho, conectando a ciclovia da Avenida Doutor Gastão Vidigal à passarela prevista no item 10

Plano Urbanístico Sistema viário Áreas verdes Áreas de fruição pública Área institucional e provisão de HIS Sistema viário estruturante e previsto na Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

* Não contemplado entre os usos de recursos das verbas do PIU.



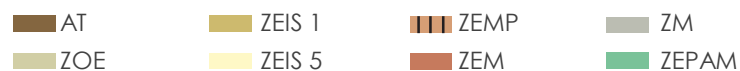
PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS



PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS



ZONEAMENTO



FONTES: GEOSAMPA

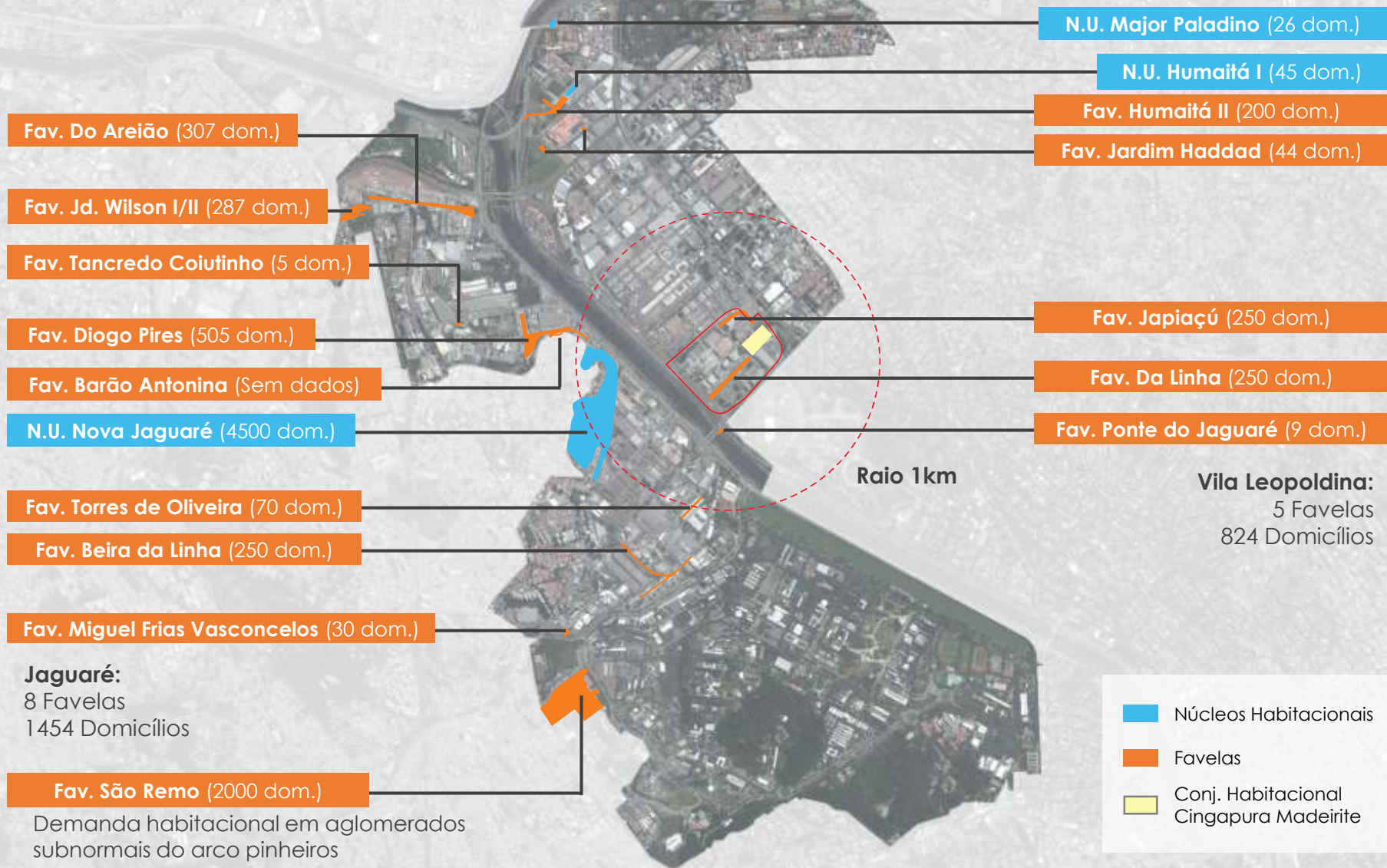
ELABORAÇÃO: URBEM

ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO (AT)

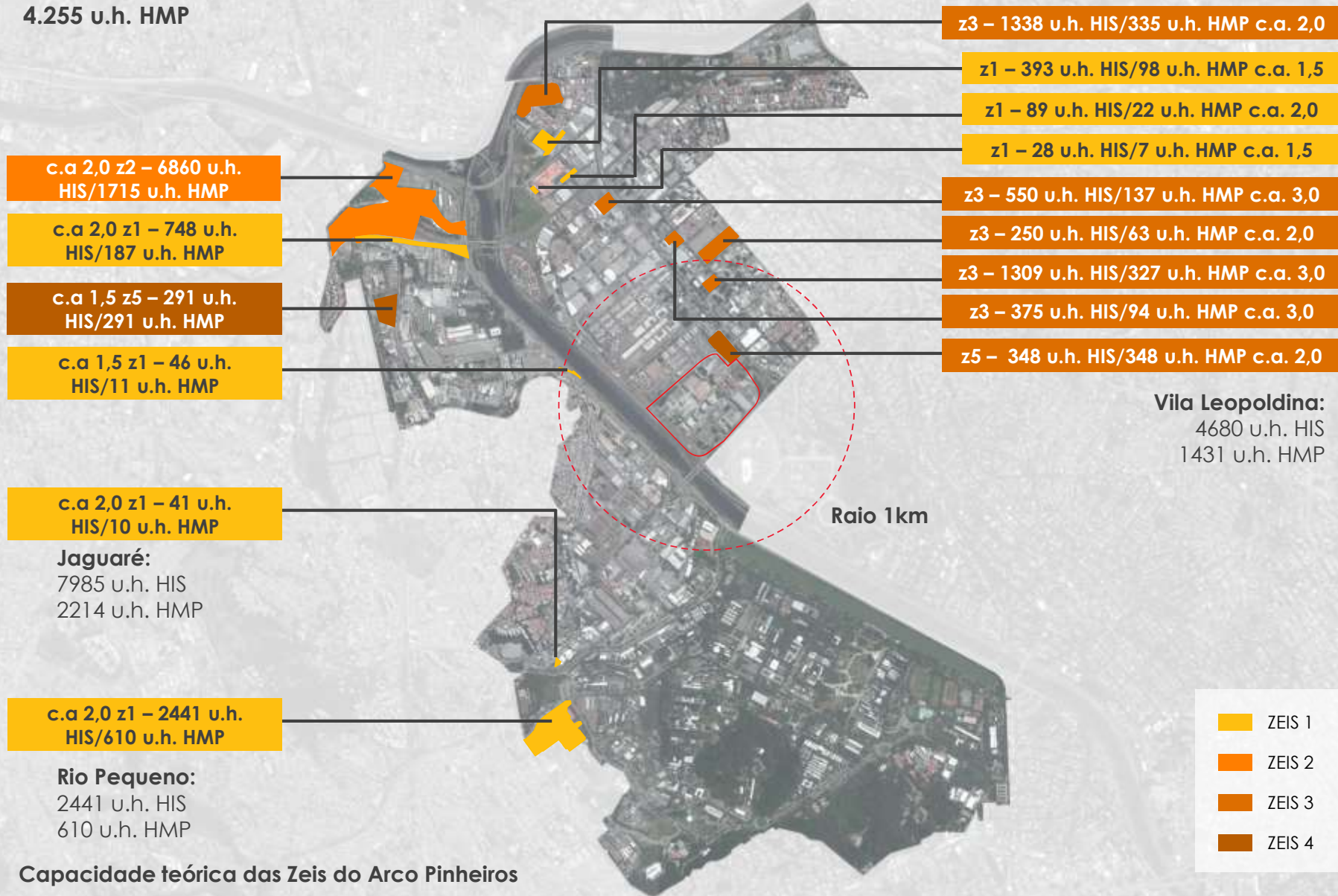
CA máximo	4
TO	70%
Gabarito de altura máxima	NA - 25m (faixa de 20m paralelo ao boulevard)
Área Permeável	PA = 0,25
Quota Ambiental	Quadro 3A (Lei 16.402/2016)
Cota parte	30
Área não computável em empreendimento de uso misto	20% da área computável total destinada aos usos não residenciais nR
Fachada ativa (área não computável no nível da rua para usos nR)	50% do lote mín. 25% das testadas voltadas ao boulevard máx. 5m a partir do alinhamento do lote voltado ao boulevard ou para fruição contígua ao boulevard
Fruição - lotes > 5.000m ²	20% do lote
Vagas R	máx. 1/apto ou 1/60m ²
Vagas nR	máx. 1 vaga/70m ²
Cota de garagem	32 m ²
Máx. Vedação por muros	25% das testadas (para todos os lotes)
Arborização	1 árvore a cada 5m de calçada

Parâmetros excepcionais que diferem àqueles referentes à ZM e / ou à ZEM.

Totais:
14 Favelas
4287 Domicílios



15.106 u.h. HIS
4.255 u.h. HMP



Capacidade teórica das Zeis do Arco Pinheiros

AGLOMERADOS **SUBNORMAIS** NO PERÍMETRO

FAVELA DA LINHA (415 FAMÍLIAS¹)

- Implantada sobre antigo ramal ferroviário desde 1973
- Aproximadamente 6.400 m² de área ocupada num lote de 20 m x 320 m
- Processo de usucapião iniciado em 2007 com apoio técnico-jurídico do Instituto ACAIA
- A SABESP canalizou o esgoto e forneceu água potável em 2009
- 412 famílias em moradias majoritariamente de alvenaria *¹
- 30 pontos de comércio *¹

FAVELA DO NOVE (349 FAMÍLIAS¹)

- Implantada sobre leito carroçável da Rua Japiaçú desde 1972
- Aproximadamente 6.000 m² de área ocupada num lote de 18m x 300m
- Condições mais precárias do que na Favela da Linha, sem qualquer infraestrutura formal
- 349 famílias em moradias majoritariamente de madeira *¹
- 16 pontos de comércio *¹

CONJUNTO HABITACIONAL CINGAPURA MADEIRIT

(15 ocupações residenciais irregulares²)

- Construído em meados dos anos 1990 ao abrigo do Programa PROVER
- 400 famílias oriundas de comunidades distintas da cidade
- Sem regularização fundiária, predial ou de posse
- Sem sustentabilidade condominial
- Espaços condominiais em estado avançado de degradação ambiental
- Áreas públicas destinadas a vagas de estacionamento no entorno foram invadidas com construções
- 15 moradias irregulares no entorno, e cerca de 612 m² de áreas comerciais irregulares ²

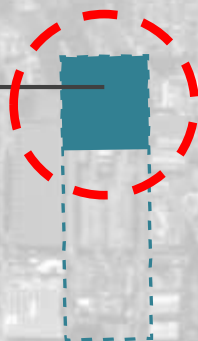
**TOTAL DEMANDA
HIS: 776 famílias³**

¹ Baseado em levantamento realizado pelo Instituto Acaia em Outubro de 2016

² Baseado em levantamento realizado pelo URBEM em Março de 2017

³ Número de habitantes a ser contemplado com HIS depende ainda de uma selagem oficial

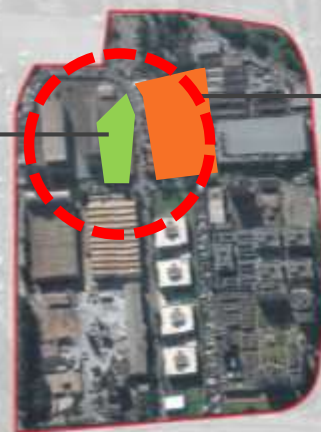
EMPREENDIMENTO B
ZEIS 3 SPTRANS
526 unidades HIS



Av. Imperatriz Leopoldina

Av. Dr. Gastão Vidigal

EMPREENDIMENTO A
ÁREA INSTITUCIONAL
250 unidades HIS



CINGAPURA/MADEIRITE
400 unidades

Parque Villa-Lobos

CEAGESP

Av. das Nações Unidas

USP

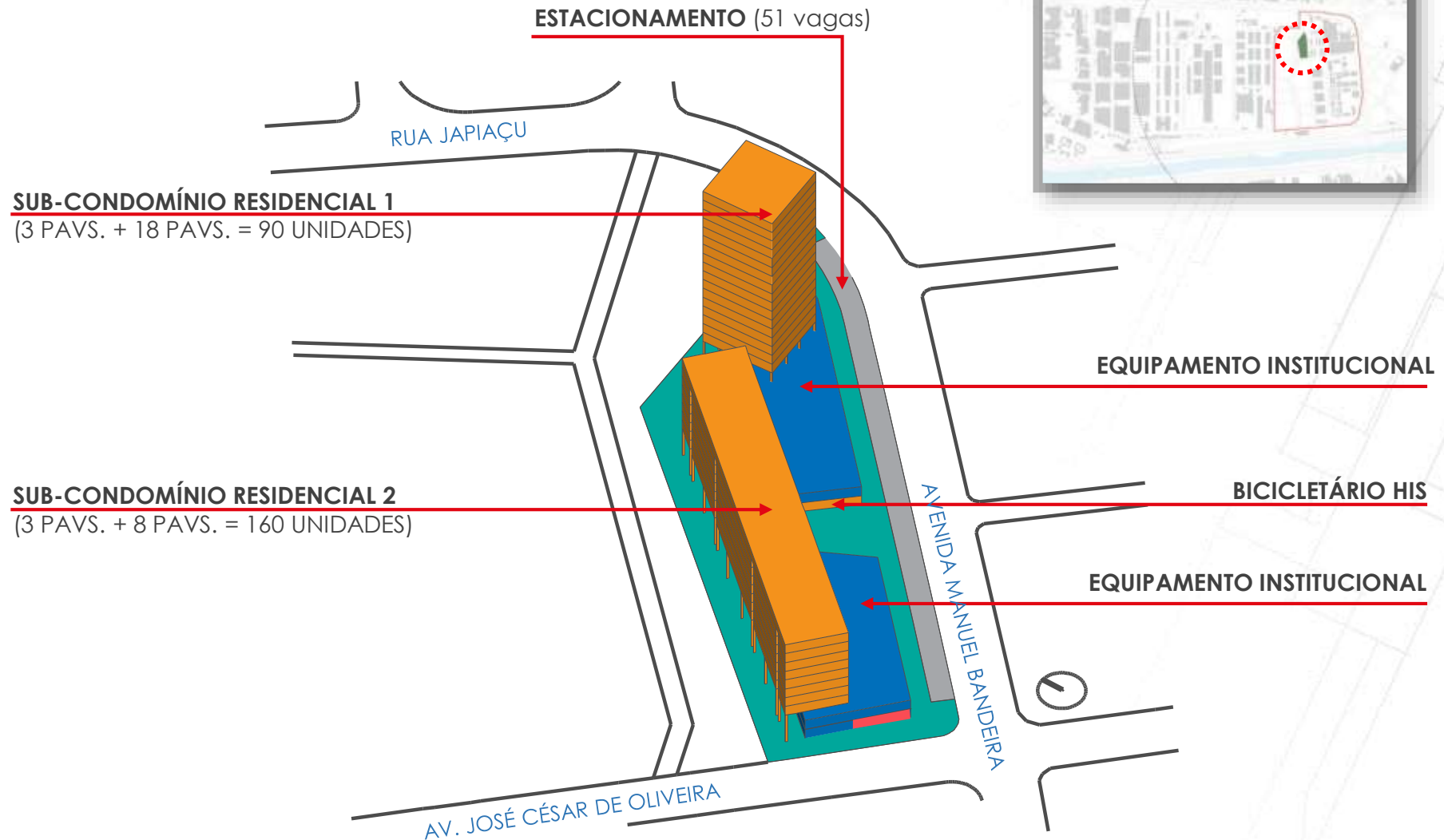
MODELO DE HIS NAS **ÁREAS SELECIONADAS**

	EMPREENDIMENTO A Área Institucional	EMPREENDIMENTO B ZEIS 3 SPTrans	TOTAL
Total de unidades HIS:	250	526	776
Áreas técnicas ¹	685 m ²	1.540 m ²	2.225 m ²
Áreas condominiais (bicicletários e outros)	190 m ²	675 m ²	865 m ²
Áreas residenciais	12.833 m ²	28.593 m ²	41.426 m ²
Total área residencial:	13.708 m²	30.808 m²	44.516 m²
Total área não-residencial:	4.375 m²	2.375 m²	6.750 m²
Total área construída:	18.083 m²	33.183 m²	51.266 m²
Total área de lote(s):	5.982 m²	9.658 m²	15.640 m²
Área construída / Área de lote(s):	3,02	3,44	3,28
Área média por unidade HIS:	51,3 m²	54,4 m²	53,4 m²

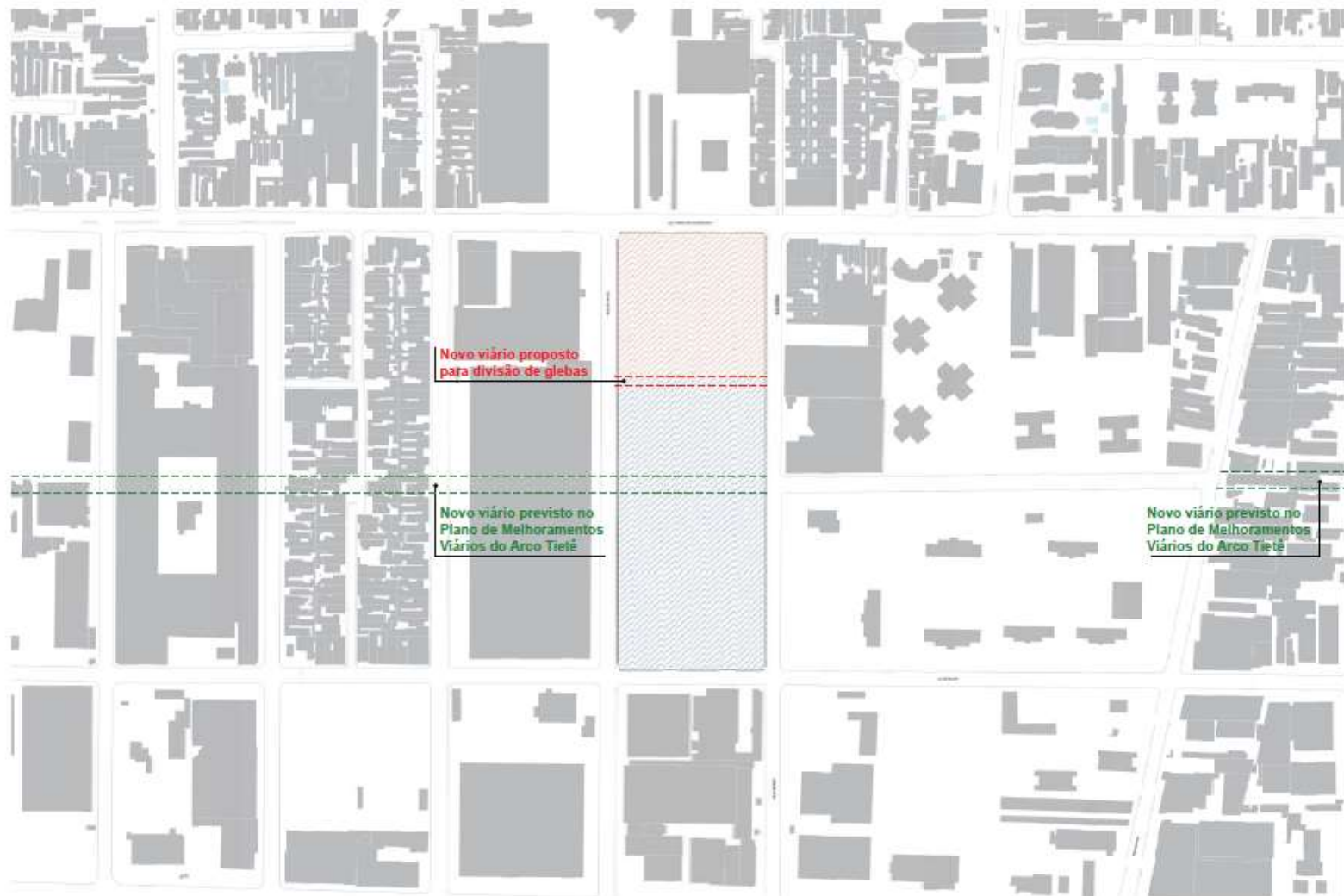
¹: (caixas d'água inferiores em subsolo, instalações inferiores de entrada/transformação e medição de energia elétrica, depósitos subterrâneos, caixas d'água superiores, barriletes, máquinas de elevadores)

ÁREA INSTITUCIONAL

250 unidades HIS



ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS



ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PIU E ÁREA REMANESCENTE

Área Proposta¹:
9.658m² (30%)

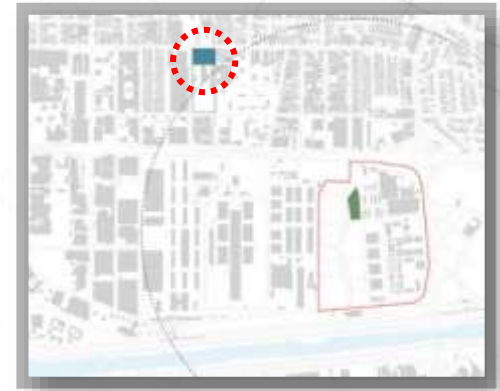
Área Remanescente:
22.535m² (70%)

¹: Não inclui a nova rua a ser aberta após o parcelamento da matrícula

CONTAMINAÇÃO TERRENO SPTRANS

- De acordo com as informações dos cadastros da CETESB e da Prefeitura, **foram identificados pontos de contaminação**
- Verificada a existência de locais com concentrações de contaminantes acima do permitido pela legislação vigente (CETESB)
- **Contaminantes encontrados têm características bastante conhecidas, similares aos de outros trechos da Vila Leopoldina e da área urbana da Cidade de São Paulo**
- Contaminação em locais restritos e já delimitados
- Técnicas de remediação necessárias são de fácil acesso e bastante consagradas no Brasil, em observância às normas técnicas da CETESB
- **Medidas de controle e remediação previstas não inviabilizam a construção de empreendimentos comerciais ou residenciais**
- Áreas contaminadas ainda não remediadas demandam o acompanhamento e liberação pela CETESB previamente à aprovação de empreendimentos imobiliários

ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS



SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2
(2 pavs. + 19 pavs. = 95 UNIDADES)

EQUIPAMENTO INSTITUCIONAL

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 1
(2 pavs. + 19 pavs. = 95 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2
(2 pavs. + 19 pavs. = 95 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 4
(5 pavs. = 49 UNIDADES)

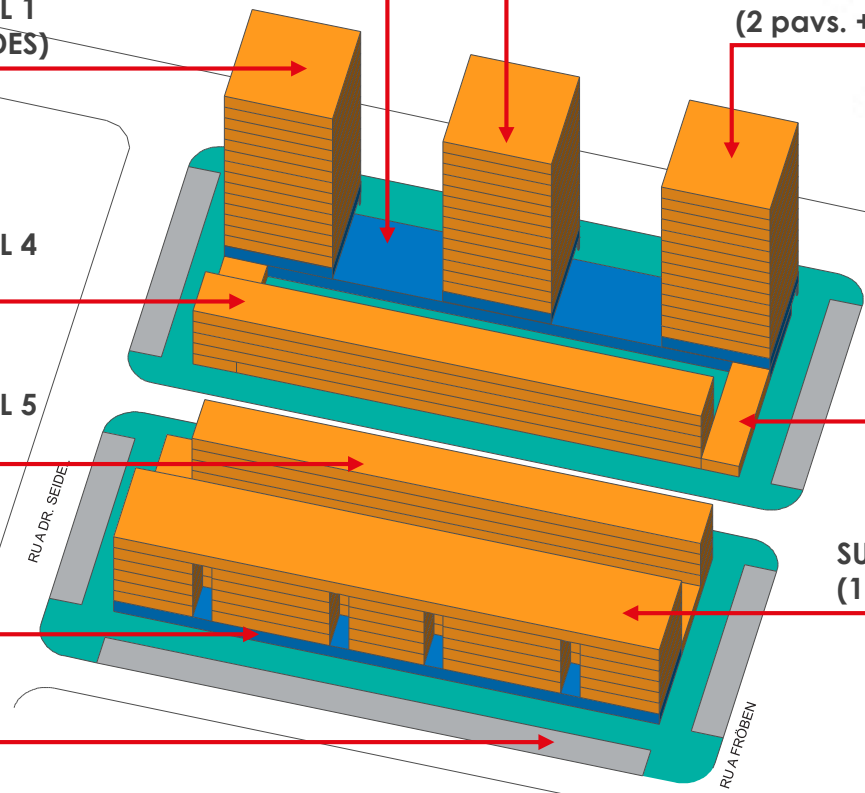
SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 5
(5 pavs. = 49 UNIDADES)

BICICLETÁRIO HIS

EQUIPAMENTO INSTITUCIONAL

ESTACIONAMENTO
(total de 86 vagas)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 6
(1 pavs. + 8 pavs. = 144 UNIDADES)



ZEIS 3 SPTRANS



Referência - Jardim Edite



Referência - Jardim Edite



PRINCIPAIS CONCEITOS PARA O CINGAPURA MADEIRITE

- Intervenção nos moldes do antigo programa 3Rs (**Regularização Fundiária, Recuperação de Créditos e Revitalização**)
- Regularização fundiária conforme o parcelamento do solo previsto no projeto original do Conjunto Cingapura Madeirite
- Afetação do sistema viário público, das áreas verdes e das áreas coletivas e privadas
- Regularização predial para obtenção do AVCB
- Reforma das áreas coletivas (recuperação de pisos, jardins, pinturas externas e internas)
- Recuperação das redes de energia elétrica e de telecomunicações
- Implantação/recuperação da rede de gás
- Revitalização das áreas envolventes ao conjunto, com remoção das recentes invasões (residências e pontos comerciais irregulares)

SITUAÇÃO ATUAL DO MADEIRITE



Projeto original



Situação atual



Número de famílias	Projeto Original	Situação Março/17
Unidades habitacionais (un.)	400	415
Vagas de estacionamento (un.)	146	120
Área de comércio (m ²)	0	612
Vagas de bicicleta (un.)	0	0

EQUIPAMENTOS – DISTRIBUIÇÃO IDEAL

Área Institucional

Unidade Básica de Saúde | 1.000 m²



Espaço Vida | 1.750 m²



Restaurante-
escola | 1.000 m²



Centro de Educação
Infantil | 625 m²



Total 4.375 m²

SPTrans

CAPS AD III | 750 m²



Unidade de
Acolhimento
| 500 m²



Centro de
Capacitação
Audiovisual |
500 m²



Centro de Educação
Infantil | 625 m²



Total 2.375 m²

Total Geral 6.750 m²

ORIGEM DOS RECURSOS

Venda pela PMSP aos proponentes de títulos representativos do **Potencial Construtivo Adicional** até o CMax de **4,0x** para os terrenos considerados passíveis de desenvolvimento (112 mil m²)

Potencial de nova área construída total poderia chegar a **492 mil m²**

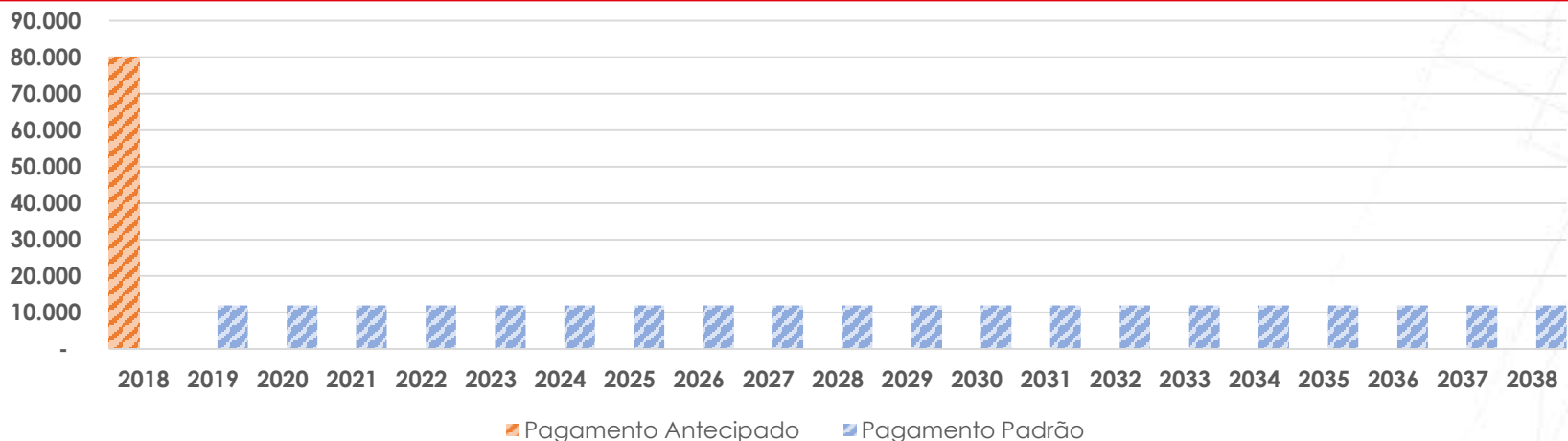
Prazo de desenvolvimento total previsto em 20 anos

Valor da outorga foi calculado utilizando os parâmetros regradados por lei.

Proponentes deverão **antecipar a compra total** desta outorga onerosa (valor nominal de **R\$ 240 MM** distribuídos em 20 anos)

Cálculo do **Valor Presente Líquido** (ou VPL) deste fluxo totaliza valor de **R\$ 80 MM**

Total Contrapartida (R\$ mil) - CONCEITOS



UTILIZAÇÃO DOS **RECURSOS**: DETALHAMENTO

- 1. Construção de HIS** para as 776 famílias do entorno (Favela do Nove, Favela da Linha e unidades irregulares do Cingapura Madeirite): **R\$ 55,4 MM** (recursos privados) e **R\$ 30,3 MM** (recursos públicos)

- 2. Reforma e reabilitação** do Cingapura Madeirite (**R\$ 4,0 MM**) e realocação das **áreas de comércio irregulares** do Cingapura Madeirite para a Área Institucional do perímetro (**R\$ 1,2 MM - 612 m²**)

- 3. Operação de assistência aos moradores de rua** (**R\$ 4,0 MM**)

- 4. Serviço de orientação pós ocupação** aos novos conjuntos HIS, com equipes de administração e assistentes sociais por um período de 5 anos: **R\$ 3,2 MM**

- 5. Construção** de 6,7 mil m² de **equipamentos públicos**, a serem definidos pela PMSP, em áreas institucionais para atender às necessidades da população local: **R\$ 12,3 MM**

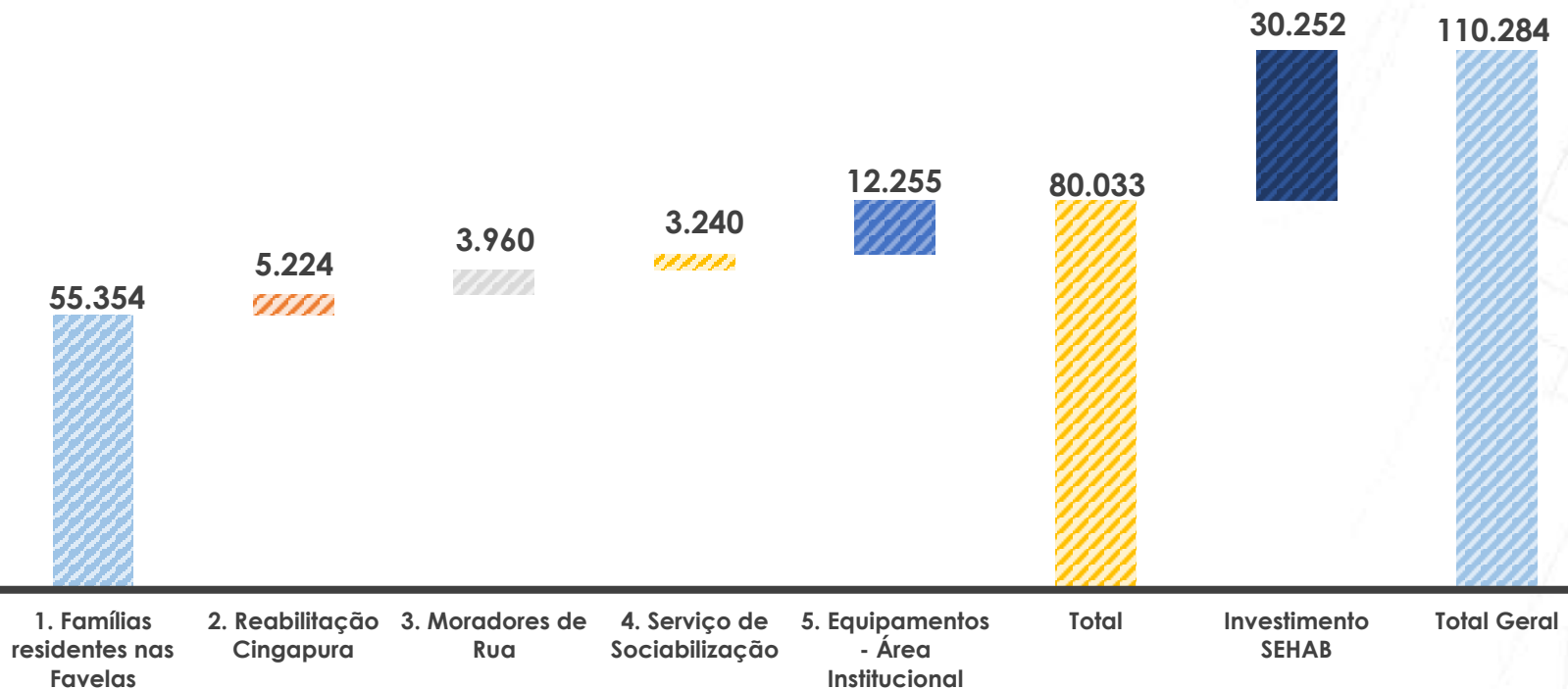
UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS

O valor de **R\$ 110,3 MM** serão utilizados para promover ações listadas no Programa de Interesse Público do PIU VL VL seguindo uma **ordem de prioridades** e observando as necessidades de todas as Secretarias envolvidas no processo

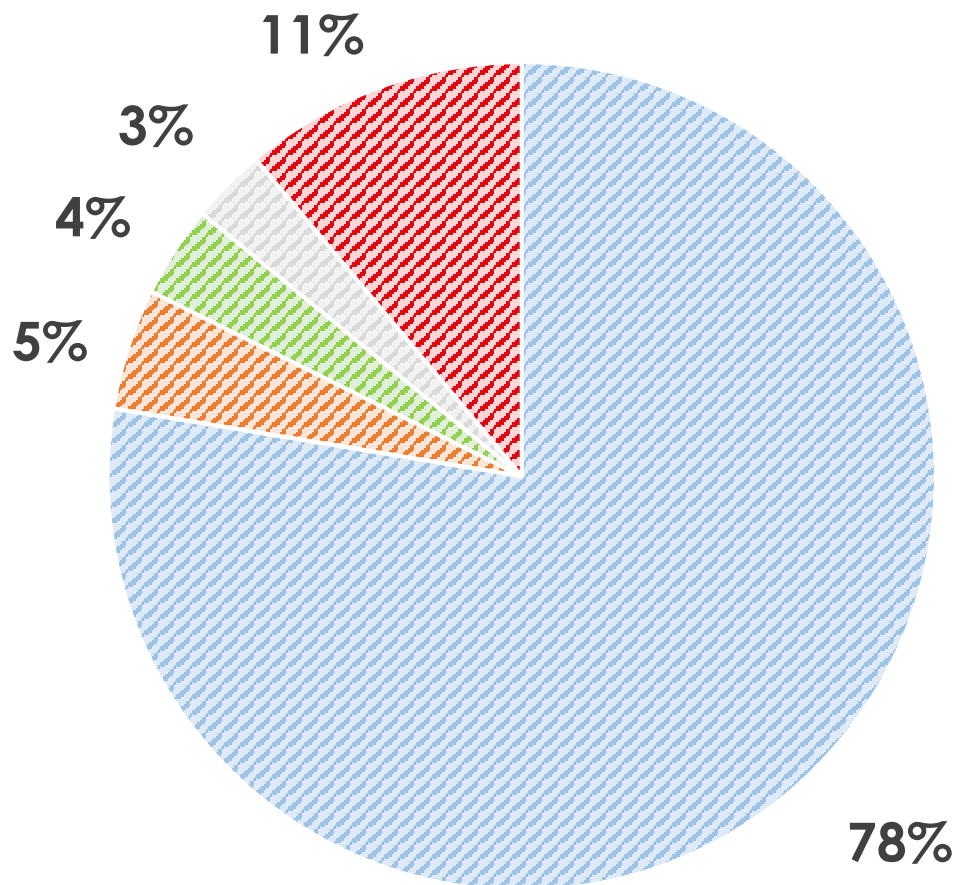
Sugestão de destinação dos recursos:



Utilização dos Recursos (R\$ mil)



UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS



- 1. Famílias residentes nas Favelas
- 2. Reabilitação Cingapura
- 3. Moradores de Rua
- 4. Orientação Pós Ocupação
- 5. Equipamentos - Área Institucional

SUPOORTE

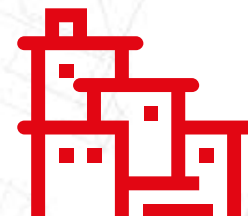
UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS: CÁLCULO

1. Famílias residentes nas Favelas

Número de famílias	776
Favela da Linha	412
Favela do Nove	349
Famílias Irregulares Cingapura	15
Famílias mantidas no entorno	776
Edificação de HIS	
Tamanho médio da unidade (m ²)	52,00
Custo da unidade (R\$/m ²) - excluindo terreno	2.100,00
Viário projetado (m ²)	1.264,00
Custo viário total (R\$)	316.000,00
Custo viário (R\$/unid.)	407,22
Custo da unidade (R\$) - excluindo terreno	109.607,22
Custos de viário, infraestrutura e cartório (R\$/unid.)	708,76
Custas Cartoriais	550.000,00
Custo total (R\$) - excluindo terreno	85.605.200,00
Terreno (m ² de superfície) / unidade	24,00
Terreno (m ² de superfície)	18.624,00
Investimento total (R\$)	85.605.200,00

Financiamento SEHAB

Unidades Financiadas	276
Custo Financiado	30.251.591,75
Saldo do Investimento:	
Investimento Total - Financiamento SEHAB (R\$)	55.353.608,25



UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS: CÁLCULO

2. Reabilitação Cingapura

Áreas de comércio irregulares

Quantidade de áreas (m ²)	612
% da área mantida	100%
Custo de reabilitação (R\$/m ²)	2.000,00
Custo total (R\$) - excluindo terreno	1.224.000,00
Outras reformas e reabilitações	4.000.000,00
Investimento total (R\$)	5.224.000,00



3. Moradores de Rua

Operação

Número de cidadãos assistidos	150
Custo mensal de operação / cidadão	1.100,00
Anos contemplados	2
Custo total para operação - (R\$)	3.960.000,00
Investimento total (R\$)	3.960.000,00



4. Orientação Pós Ocupação

Atendimentos às famílias

Quantidade de unidades por equipe de assistente social	260
Quantidade de equipes	3
Custo equipe (R\$/mês)	18.000,00
Duração assistência (meses)	60
Investimento total (R\$)	3.240.000,00



UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS: **CÁLCULO**

5. Equipamentos - Área Institucional

Área construída (m2)	6.750,00
Custo de edificação (R\$/m2) - excluindo terreno	1.815,56
Investimento total (R\$) - excluindo terreno	12.255.000,00



Resumo

	Fontes Privadas (R\$)	Fontes Públicas (R\$)	Total (R\$)
1. Famílias residentes nas Favelas	55.353.608,25	30.251.591,75	85.605.200,00
2. Reabilitação Cingapura	5.224.000,00	-	5.224.000,00
3. Moradores de Rua	3.960.000,00	-	3.960.000,00
4. Serviço de Sociabilização	3.240.000,00	-	3.240.000,00
5. Equipamentos - Área Institucional	12.255.000,00	-	12.255.000,00
Total	80.032.608,25	30.251.591,75	110.284.200,00













Referência - Jardim Edite



PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS

Referência - Jardim Edite

