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

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

SPUrbanismo

PREFEITURA DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	9
DIAGNÓSTICO SÓCIO-TERRITORIAL	23
PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO	133
PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO	138
MODELAGEM ECONÔMICA DA INTERVENÇÃO	214
MODELO DE GESTÃO	224
MODELO JURÍDICO	226
BIBLIOGRAFIA	234
FICHA TÉCNICA	236

SUMÁRIO

1. Introdução
1.1. Apresentação dos proponentes
1.2. O perímetro de intervenção no contexto do planejamento urbano da cidade
1.3. Motivação para a realização do projeto

2. Diagnóstico Sócio-territorial
2.1. Evolução urbana
2.2. Sistema viário, mobilidade existente e planejada
2.3. Características socioeconômicas
2.3.1. Evolução demográfica e densidade populacional
2.3.2. Rede de equipamentos e serviços sociais no Arco Pinheiros
2.3.3. Rede de equipamentos e serviços sociais no perímetro do PIU e imediações
2.3.4. Demanda habitacional do Arco Pinheiros
2.3.5. Demanda habitacional do perímetro de intervenção
2.3.6. População no perímetro do PIU e imediações
2.3.7. População vulnerável no perímetro de intervenção
2.3.8. Desenvolvimento econômico
2.3.9. Violência urbana
2.4. Principais características ambientais e urbanasdo perímetro de intervenção do perímetro de intervenção
2.5. Organização fundiária do perímetro de intervenção
2.6. Resumo da legislação urbana incidente na área

3. Programa de Interesse Público
3.1. As etapas de elaboração do Programa de Interesse Público
3.2. Objetivos
3.3. Diretrizes

4. Proposta de ordenamento urbanístico
4.1. Plano urbanístico
4.1.1. Estimativas de população projetada e de impacto no sistema de mobilidade
4.1.2. Parâmetros urbanísticos
4.1.3. Usos temporários
4.1.4. Programa de Intervenção
4.1.5. Faseamento
4.2. Modelagem da Habitação Social
4.2.1 Estudos de viabilidade técnica
4.2.2 Cenário adotado pela Prefeitura de São Paulo para empreendimentos HIS
4.3 Modelo de prestação de serviços

5. Modelagem econômica da intervenção
5.1. Fontes de recursos
5.2. Usos de recursos

6. Modelo de prestação de serviços

7. Modelo jurídico
7.1. Disposições Gerais
7.2. Regras de Uso e Ocupação do Solo
7.3. Do Programa de Intervenções
7.4. Do Pontencial Construtivo Adicional
7.5. Disposições Finais

8. Bibliografia

9. Ficha Técnica

LISTA DE MAPAS E PLANTAS

INSERÇÃO DO PIU NO ARCO PINHEIROS	17
PRINCIPAIS EIXOS E REFERÊNCIAS URBANAS DO ARCO PINHEIROS	18
ARCO PINHEIROS E SEUS COMPARTIMENTOS	19
ZONEAMENTO DO ARCO PINHEIROS	20
RESTRIÇÕES DECEA	21
PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO	22
SARA BRASIL, 1930	26
AEROFOTO GEOPORTAL MEMÓRIA PAULISTA, 1958	27
GEGRAN, 1974	28
AEROFOTO GEOSAMPA, 2004	29
GOOGLE MAPS, 2016	30
REDE METRO-FERROVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista)	36
REDE DE ÔNIBUS NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista)	37
REDE CICLOVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista)	38
REDE INTERMODAL NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU	39
VIAGENS-DESTINO (ZODs de referência)	40
VIAGENS-ORIGEM (ZODs de referência)	41
DENSIDADE POPULACIONAL POR SETOR CENSITÁRIO (2010)	45
EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS NO ARCO PINHEIROS	56
ATIVIDADES DE USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS	59
EQUIPAMENTOS DE SAÚDE, EDUCAÇÃO, SERVIÇOS SOCIAIS E SERVIÇOS PÚBLICOS	60
EQUIPAMENTOS DE SERVIÇOS PÚBLICOS DE SEGURANÇA	61
EQUIPAMENTOS CULTURAIS, DE LAZER E ÁREAS VERDES	62
RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) - ASSISTÊNCIA SOCIAL	63
RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) - EDUCAÇÃO	64
RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) - EDUCAÇÃO	65
RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) - EDUCAÇÃO	66
RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) - EDUCAÇÃO (Rede Privada)	67
RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) - SAÚDE (UBS e Emergência)	68
RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) - CULTURA	69
RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) - ESPORTE	70
RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) - ESTRUTURA VERDE E RECURSOS NATURAIS	71
AGLOMERADOS SUBNORMAIS NO ARCO PINHEIROS	74
DEMANDA HABITACIONAL EM AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS	75
RENDA MÉDIA FAMILIAR EM AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS	76
ÁREA DE INFLUÊNCIA DOS AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS	77
ZEIS DO ARCO PINHEIROS (PDE 2014)	78
ZEIS INDISPONÍVEIS NO ARCO PINHEIROS	79
ZEIS DISPONÍVEIS NO ARCO PINHEIROS	80
CONTEXTO URBANO DAS ZEIS DO ARCO PINHEIROS	81
CAPACIDADE DAS ZEIS DO ARCO PINHEIROS	82
AGLOMERADOS SUBNORMAIS NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU	85
ZEIS NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU	86
ÍNDICE PAULISTA DE VULNERABILIDADE SOCIAL	93
RENDA DOMICILIAR MENSAL MÉDIA POR SETOR CENSITÁRIO	103
DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS EMPREGOS	104
CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÔMICAS POR SETOR CENSITÁRIO 2010 - RESIDENCIAL	105
INDÚSTRIAS CRIATIVAS	106
CONJUNTOS DE ESCRITÓRIOS	107
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E URBANAS - ÁREAS CONTAMINADAS	115
ZONEAMENTO	116
CARTA GEOLÓGICA E RISCO DE INUNDAÇÃO	117
USO PREDOMINANTE DO SOLO	118
MAPA DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	119
GABARITO DAS EDIFICAÇÕES	120

LISTA DE MAPAS E PLANTAS

RUAS MURADAS E ARBORIZAÇÃO	121
LEVANTAMENTO ARBÓREO	122
INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM, ÁGUA E ESGOTO	123
PERÍMETRO PIU - QUADRAS FISCAIS, LOTES E PROPRIETÁRIOS	125
PERÍMETRO PIU - SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE E PREVISTO	126
PARCELAMENTO DO SOLO	142
REORDENAMENTO URBANO INTEGRADO	143
CENÁRIO ILUSTRATIVO	146
PROGRAMA DE INTERVENÇÃO	153
PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS	154
PLANO URBANÍSTICO	156
PLANO URBANÍSTICO - FASE 01	157
PLANO URBANÍSTICO - FASE 02	158
PLANO URBANÍSTICO - FASE 03	159
PLANO URBANÍSTICO - FASE 04	160
TERRENOS PASSÍVEIS DE APROVEITAMENTO PARA EMPREENDIMENTOS HIS	169
ÁREA INSTITUCIONAL - 250 unidades HIS - PAVIMENTO TÉRREO	170
ÁREA INSTITUCIONAL - 250 unidades HIS - PAVIMENTO TIPO	171
ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PIU E ÁREA REMANESCENTE ZEIS 3 SPTRANS	174
ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS - PAVIMENTO TÉRREO	175
ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS - PAVIMENTO TIPO	176
ZEIS 5 CEAGESP - 449 unidades HIS - PAVIMENTO TÉRREO	179
ZEIS 5 CEAGESP - 449 unidades HIS - PAVIMENTO TIPO	180
ZEIS 3 RUA XAVIER KRAUS - 438 unidades HIS - PAVIMENTO TÉRREO	183
ZEIS 3 RUA XAVIER KRAUS - 438 unidades HIS - PAVIMENTO TIPO	184
ZEIS 3 ITAÚ - 450 unidades HIS - PAVIMENTO TÉRREO	187
ZEIS 3 ITAÚ - 450 unidades HIS - PAVIMENTO TIPO	188
ZEIS 2 AVENIDA DRACENA - 367 unidades HIS - PAVIMENTO TÉRREO	191
ZEIS 2 AVENIDA DRACENA - 367 unidades HIS - PAVIMENTO TIPO	192
CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO - 776 UNIDADES HIS	196
EMPREENDIMENTOS HIS - TIPOLOGIAS HABITACIONAIS “A” E “B”	208
EMPREENDIMENTOS HIS - TIPOLOGIA HABITACIONAL “C”	209
CONJUNTO HABITACIONAL CINGAPURA-MADEIRIT - SITUAÇÕES ORIGINAL E ATUAL	212

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: RMSP - Viagens diárias por Modo Motorizado e Não-Motorizado, 2007 42
Gráfico 2: RMSP - Viagens diárias por Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado, 2007 42
Gráfico 3: RMSP - Viagens diárias por Modo Principal, 2007 42
Gráfico 4: ZODs de Referência -
Viagens diárias por Modo Motorizado e Não-Motorizado (Origem), 2007 42
Gráfico 5: ZODs de Referência
Viagens diárias por Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado (Origem), 2007 42
Gráfico 6: ZODs de Referência - Viagens diárias por Modo Principal (Origem), 2007 42
Gráfico 7: ZODs de Referência
Viagens diárias por Modo Motorizado e Não-Motorizado (Destino), 2007 42
Gráfico 8: ZODs de Referência
Viagens diárias por Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado (Destino), 2007 42
Gráfico 9: ZODs de Referência - Viagens diárias por Modo Principal (Origem), 2007 42
Gráfico 10: População total e densidade demográfica, 1980 a 2010 43
Gráfico 11: Taxa de crescimento populacional, 2000 a 2010 44
Gráfico 12: Capacidade de atendimento da rede socioassistencial em relação
à demanda do Cadastro Único - Crianças e Adolescentes, 2014 46
Gráfico 13: Capacidade de atendimento da rede socioassistencial em relação
à demanda do Cadastro Único - Idosos, 2014 47
Gráfico 14: Demanda cadastrada de creche, 2014 48
Gráfico 15: Taxas de frequência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino -
População de 0 a 5 anos, 2010 49
Gráfico 16: Taxas de frequência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino -
População de 6 a 14 anos, 2010
Gráfico 17: Taxas de frequência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino -
População de 15 a 17 anos, 2010 51
Gráfico 18: Coeficiente de cobertura na atenção básica de saúde, 2000 a 2013 52
Gráfico 19: Coeficiente de Leitos SUS por mil habitantes, 2000 a 2013 53
Gráfico 20: Proporção da pop. sem acesso próximo a equip. públicos de cultura, 2010 54
Gráfico 21: Proporção da pop. sem acesso próximo a equip. públicos de esporte e lazer, 2010 55
Gráfico 22: Percentual da população residente distante a mais de 1Km de parques, 2010 55
Gráfico 23: Condição de inadequação domiciliar, 2000 a 2010 83
Gráfico 24: Participação de domicílios em favelas, 2000 a 2010 84
Gráfico 25: Moradores em situação de risco, 2010 84
Gráfico 26: Índice de Desenvolvimento Humano do Município, 2000 a 2010 87
Gráfico 27: IPVS - Proporção da população nos grupos 5 e 6 (maior vulnerabilidade), 2010 88
Gráfico 28: População em situação de rua, 2000 a 2011 89
Gráfico 29: Participação de domicílios em favelas sobre o total de domicílios, 2000 a 2010 89
Gráfico 30: Índice de espaço residencial (área construída residencial por hab. m²/hab), 2000 a 2010 90
Gráfico 31: Percentual de participação das faixas etárias de 0 a 14 anos e 60 e mais, 2010 91
Gráfico 32: Taxa de homicídios por 100 mil habitantes, 2000 a 2013 91
Gráfico 33: Índice de Desenvolvimento Humano - IDH das Subprefeituras de São Paulo, 2010 92
Gráfico 34: População em Situação de Rua, 2000 a 2011 97
Gráfico 35: Matrículas em escolas técnicas, 2013 99
Gráfico 36: Matrículas em escolas técnicas por eixos tecnológicos, 2013 100
Gráfico 37: Participação do emprego formal por grau de escolaridade, 2012 101
Gráfico 38: Empregos por subsetor de atividade econômica, 2012 102
Gráfico 39: Percentuais da área construída por uso, 2000 a 2014 110
Gráfico 40: Ocorrência de alagamentos e pontos de inundação, Verão 2013/2014 114
Gráfico 41: ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Motorizado e Não-motorizado (Origem) 148
Gráfico 42: ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado (Origem) 148
Gráfico 43: ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Motorizado e Não-motorizado (Destino) 148

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 44: ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado (Destino) 148
Gráfico 45: ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Principal (Origem) 149
Gráfico 46: ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Principal (Destino) 149

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Número de po.em situação de rua em São Paulo, na Sub.da Lapa e na Vila Leopoldina. 95
Tabela 2: Áreas Contaminadas e/ou Remediadas (Fonte CETESB e Prefeitura) 112
Tabela 3: Quadro 2 - Percentuais de destinação de área pública 140
Tabela 4: Áreas dos lotes 141
Tabela 5: Parâmetros adotados para cálculo de densidade populacional projetada 145
Tabela 6: Estimativa de população projetada: 147
Tabela 7: Terrenos passíveis de aproveitamento para empreendimentos HIS - CA 194
Tabela 8: Cenários combinados dos terrenos passíveis de aproveitamento para empreendimentos HIS - Análise quantitativa de capacidade de unidades HIS 195
Tabela 9: Modelo HIS nas áreas selecionadas 198
Tabela 10: Dados do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirite 212
Tabela 11: PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - Quadro 14 216
Tabela 12: PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - Quadro 5 217
Tabela 13: PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - Quadro 6 217
Tabela 14: Terrenos com maior potencial ainda passível de desenvolvimento 218
Tabela 15: Empreendimentos já desenvolvidos 218
Tabela 16: Imóveis não considerados 218
Tabela 17: Curva Projetada para desenvolvimento dos imóveis disponíveis 219
Tabela 18: Famílias Residentes em Favelas 221
Tabela 19: Reabilitação Cingapura 221
Tabela 20: Moradores de Rua 222
Tabela 21: Serviço de Sociabilização 222
Tabela 22: Equipamento - Área Institucional 223
Tabela 23: Resumo 223
Tabela 24: Fluxo de caixa previsto para implementação das intervenções 223

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1: Vista aérea do Conjunto Cingapura-Madeirit 97
Imagem 2: Vista aérea da favela da Linha 98
Imagem 3: Vista aérea da favela da Linha 98
Imagem 4: Vista aérea da favela da Linha 98
Imagem 5: Vista aérea da favela do Nove 98
Imagem 6: Vista aérea da favela do Nove 98
Imagem 7: Plano urbanísitico - Situação atual 161
Imagem 8: Plano urbanísitico - Fase 01 162
Imagem 9: Plano urbanísitico - Fase 02 163
Imagem 10: Plano urbanísitico - Fase 03 164
Imagem 10: Plano urbanísitico - Fase 04 165
Imagem 11: Perspectiva Área Institucional - 250 unidades HIS 172
Imagem 12: Perspectiva ZEIS SPTrans - 526 unidades HIS 177
Imagem 13: Perspectiva ZEIS Ceagesp - 449 unidades HIS 181
Imagem 14: Perspectiva ZEIS Xavier Kraus - 438 unidades HIS 185
Imagem 15: Perspectiva ZEIS Itaú - 450 unidades HIS 189
Imagem 16: Perspectiva ZEIS Av. Dracena - 367 unidades HIS 193
Imagem 17: Referência para empreendimentos HIS - JARDIM EDITE, SP 200
Imagem 18: Referência para empreendimentos HIS - JARDIM EDITE, SP 201
Imagem 19: Referência para empreendimentos HIS - JARDIM EDITE, SP 202
Imagem 20: Referência para empreendimentos HIS - JARDIM EDITE, SP 203
Imagem 21: Cenário adotado para empreendimentos HIS - Situação atual, ZEIS SPTrans 204
Imagem 22: Cenário adotado para empreendimentos HIS - Proposta ZEIS SPTrans 205
Imagem 23: Cenário adotado para empreendimentos HIS - Situação atual AI do PIU 206
Imagem 24: Cenário adotado para empreendimentos HIS - Proposta AI do PIU 207
Imagem 25: Foto aérea do lote do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit 211

1.
INTRODUÇÃO

A presente proposta tem por objeto o desenvolvimento de **Projeto de Intervenção Urbana "PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos"**, elaborado ao abrigo do Decreto nº 56.901, de 29 de Março de 2016, em sequência à Manifestação de Interesse Privado aprovada pela antiga Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo, publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 30 de Novembro de 2016.

A proposta tem como finalidade a produção e articulação do conjunto de estudos técnicos necessários à promoção do ordenamento e reestruturação urbana de áreas subutilizadas no distrito Vila Leopoldina (Subprefeitura da Lapa), situadas na Rede de Estruturação e Transformação Urbana do Município de São Paulo, no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana - Subsetor ACP – Arco Pinheiros.

A proposta apresentada está plenamente articulada com os objetivos, instrumentos e diretrizes de desenvolvimento e planejamento urbano estabelecidas pelo Marco Regulatório do Município de São Paulo e foi desenvolvida sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo com a colaboração dos proponentes da referida Manifestação de Interesse Privado.

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 portfolio, procurando reduzir, sempre que possível, o nível de emissões de carbono em suas obras e produtos, e priorizando o desenvolvimento social, a partir do relacionamento com as comunidades onde atua e do apoio às instituições Childhood, Associação Obra do Berço, e o ICE, Instituto de Cidadania Empresarial.

BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

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

URBEM

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

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

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

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

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

1.2
O PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO NO CONTEXTO DO PLANEJAMENTO URBANO DA CIDADE

Para efeitos metodológicos do desenvolvimento do PIU ora proposto, foram consideradas três polígonos de escala urbana:

I) o **Arco Pinheiros** – um dos setores estratégicos da Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana – foi tomado como o **Perímetro de Estudo**, e representa o território de análise de maior escala. O presente PIU não visa o reordenamento urbano de todo o Arco Pinheiros e sim de uma parte dele - e uma primeira etapa - e depreende que as contribuições aqui propostas sob a forma de estudo poderão, adicionalmente, apoiar e subsidiar os processos de desenvolvimento urbano de todo esse setor da cidade;

II) o **Perímetro de Ação Leopoldina/Jaguaré** compõe a escala intermediária de análise, tal como definido nos Planos Regionais das Subprefeituras, estabelecendo-se como o **perímetro de imediações** do PIU;

III) o **Perímetro de Intervenção** aqui definido pelo compartimento Vila Leopoldina/Villa Lobos, que conforma os limites territoriais das **ações de reordenamento e parcelamento urbano**, detalhadas no Capítulo 4 deste caderno.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (PDE 2014), a Macroárea de Estruturação Metropolitana, onde se encontra o perímetro de intervenção ora apresentado caracteriza-se pelo seu papel estratégico para o desenvolvimento urbano do Município, sendo constituída por um encadeamento de áreas centrais na organização da metrópole, as quais dependem de estudos específicos para ter seu planejamento urbano de longo prazo detalhado. O PDE 2014 define que os processos de transformação econômica e produtiva, a redefinição dos padrões de uso e ocupação do solo e a concentração de oportunidades de emprego aí ocorridas ao longo das últimas décadas demandam estratégias de planejamento próprias.

A Macroárea de Estruturação Metropolitana apresenta-se hoje como uma área de grande potencial de transformação. Por um lado, já se encontram implantadas neste território as principais redes estruturais de transporte de massa que articulam variados municípios e polos de emprego na escala metropolitana.

Por outro lado, o PDE 2014 identifica relevantes desequilíbrios entre os diferentes setores que compõem a MEM, contrastando, por exemplo, a existência de grandes extensões de terra ociosa ou subutilizada no Setor Orla Ferroviária e Fluvial e baixíssima densidade urbana com as áreas muito povoadas e extremamente carentes do Setor Eixos de Desenvolvimento.

Neste sentido, o PDE 2014 define claramente a necessidade de reequilibrar a relação entre emprego e moradia através dos processos de mudança de padrões de uso e ocupação do solo que vêm se desenvolvendo na MEM, relacionando a respectiva conversão econômica, que está originando importantes polos de atividades terciárias, com a transformação do importante legado industrial que lhe deu origem.

Entre outros, o PDE 2014 define como principais objetivos no desenvolvimento urbano da MEM: a estruturação metropolitana integrada; a consolidação e qualificação dos processos de urbanização; a redução da vulnerabilidade urbana; e o controle, qualificação e recuperação urbana e ambiental.

Desta forma, o PDE 2014 define que a Macroárea de Estruturação Metropolitana deverá concentrar os principais processos de adensamento urbano e demográfico do Município, definindo-a como um território estratégico para a qualificação urbana da cidade e sobre o qual podem incidir instrumentos específicos de planejamento, tais como: as Operações Urbanas Consorciadas (OUC), as Áreas de Intervenção Urbana (AIU), as Concessões Urbanísticas e as Áreas de Estruturação Local (AEL). Estes instrumentos urbanísticos deverão ser desenvolvidos e aplicados de forma participativa através de Projetos de Intervenção Urbana (PIU), que incluem propostas urbanísticas, sociais, ambientais econômico-financeiras e de gestão participativa.

Como referido, 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 Oeste 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.

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; por exemplo (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, “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 fim de induzir as dinâmicas necessárias ao desenvolvimento a longo prazo do Arco Pinheiros, é essencial identificar as relações intra e extraterritoriais ao perímetro, particularmente no que se refere à integração entre a mobilidade, a dotação de equipamentos e serviços públicos e privados e a mitigação da vulnerabilidade social atualmente

existente em seu território, temas que serão abordados no Capítulo 2 deste caderno.

O PDE 2014 estipula que os projetos de qualificação urbana do Arco Pinheiros, a serem implantados através de Projetos de Intervenção Urbana (PIU), deverão ser encaminhados à Câmara Municipal sob a forma de projetos de lei em 2018.

Essa proposta apresenta, como principal oportunidade, a possibilidade de implantação de um Projeto de Intervenção Urbana através da antecipação, pelo setor privado (proponentes), dos recursos necessários à resolução imediata dos principais problemas do respectivo perímetro, lastreados nos valores da outorga onerosa, cota de solidariedade e demais compensações que serão originados ao longo do tempo pelo desenvolvimento imobiliário desse mesmo perímetro.

Desta forma - e apesar desse PIU se apresentar de forma autônoma ao projeto de desenvolvimento urbano do Arco Pinheiros - ele estrategicamente se articula com os objetivos e diretrizes do PDE 2014 para o Arco Pinheiros, dando início a transformações significativas e tão marcadamente necessárias na região.

O **PIU** tratado na presente proposta destina-se a um dos compartimentos do Arco Pinheiros, já em importante processo de transformação, que pode ser identificado como **Vila Leopoldina – Villa Lobos**. Seu perímetro é espacialmente configurado por eixos referenciais dessa região da cidade: avenidas Queiroz Filho (continuação da Ponte e Avenida Jaguaré) a sudeste, Nações Unidas (Marginal Pinheiros) a sudoeste, Dr. Gastão Vidigal a nordeste e pela Rua Prof. Ariovaldo Silva - início da ZOE da CEAGESP - a noroeste.

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 apresenta importantes assimetrias socioeconômicas internas cujas condições urbanas locais atuais tendem a reforçar.

Essas assimetrias deverão ser mitigadas e, desse modo, farão valer por si o princípio definido pelo PDE 2014 para a Macroárea de Estruturação Metropolitana de promover uma cidade espacialmente mais equilibrada e socialmente mais justa através da implementação de medidas compensatórias viabilizadas por recursos originados a partir do desenvolvimento imobiliário das suas áreas mais valorizadas.
A nordeste do perímetro encontra-se a Vila Hamburguesa, a primeira ocupação do distrito da Vila Leopoldina, inicialmente destinada à habitação popular, posteriormente ocupada também por indústrias de menor porte. Atualmente vem passando por um processo de verticalização, com a construção de condomínios residenciais de classe média, como boa parte da Vila Leopoldina, principalmente sua parte mais próxima do Alto da Lapa e da ferrovia; e pela substituição de parte do uso industrial por comércio e serviços de médio e grande porte, como distribuidoras de produtos diversos (sobretudo aqueles de algum modo vinculados às ofertas da CEAGESP, por exemplo os produtos de paisagismo e jardinagem), academias de ginástica, buffets, concessionárias de automóveis e hipermercados, esses últimos na Avenida Dr. Gastão Vidigal e os primeiros no miolo do bairro.

Entretanto, parte considerável das antigas instalações industriais continua aguardando renovação, utilizadas para armazenagem e indústrias mais precárias.

A noroeste está a CEAGESP - Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo, principal centro de distribuição de produtos hortifrutigranjeiros, flores, carnes e peixes de São Paulo, que poderá em prazo ainda indeterminado sair para área mais afastada do centro da metrópole, possivelmente próxima ao rodoanel. Se e quando isso ocorrer, esta enorme 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 PDE 2014, 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.

1.3
MOTIVAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO PROJETO

De acordo com o PDE 2014, os estudos específicos dos subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana, como o PIU ora proposto, deverão promover uma maior articulação das macro políticas de planejamento e ordenamento do território com as políticas setoriais de desenvolvimento urbano, originando estudos localizados que permitam, 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."[1)]

Nesse sentido, devem ser destacados os seguintes artigos do PDE 2014:

"Art. 134. Com o objetivo de promover transformações estruturais o Município deverá desenvolver Projetos de Intervenção Urbana para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação, preferencialmente localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, para maior aproveitamento da terra urbana e o consequente aumento nas densidades construtivas e demográficas, implantação de novas atividades econômicas e emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.

§ 1º As intervenções a serem realizadas nas áreas referidas no "caput" desse artigo deverão estar baseadas em Projetos de Intervenção Urbana, a serem elaborados de forma participativa, sob responsabilidade do Poder Público Municipal.

§ 2º Nas áreas contidas nos perímetros dos Projetos de Intervenção Urbana, o Executivo Municipal poderá promover, a pedido dos proprietários ou por iniciativa própria, o Reordenamento Urbanístico Integrado, que trata do processo de reorganização fundiária associado à implantação de projetos de reconhecido interesse público, no qual os registros imobiliários dos terrenos afetados poderão ser objeto de unificação para posterior reparcelamento, com a implantação do projeto urbanístico autorizador da medida, e este instrumento deverá ser regulamentado por lei específica que deverá conter no mínimo:

I - definição de percentual mínimo de adesão ao projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado referenciado preferencialmente no número de proprietários e de imóveis contidos no perímetro de intervenção;

II - definição do conteúdo mínimo do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado;

III - definição dos mecanismos de execução do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado, em especial as formas de financiamento;

IV - previsão de contrapartida a ser exigida de forma equitativa a todos os proprietários dos imóveis contidos no perímetro de intervenção;

V - previsão de mecanismos de participação, monitoramento e controle envolvendo obrigatoriamente a sociedade, os proprietários afetados e o Executivo Municipal;

VI - previsão de solução habitacional definitiva dentro do perímetro para a população de baixa renda que estiver inserida no perímetro do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado.

Art. 135. Para promover os objetivos estabelecidos no art. 134 fica a Prefeitura autorizada a constituir ou delegar instituição de fundo de investimento imobiliário, instituído nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, ou legislação que venha a sucedê-la, com as seguintes finalidades:

I - instalar a infraestrutura necessária à implantação dos planos urbanísticos e projetos de intervenção urbana;

II - viabilizar eventuais desapropriações;

III - viabilizar a utilização do Reordenamento Urbanístico Integrado;

IV - realizar incorporações imobiliárias;

V - implantar projetos de Habitação de Interesse Social e equipamentos sociais"[2)]

É neste contexto que os PROPONENTES, cientes do impacto positivo que suas áreas industriais desativadas na Vila Leopoldina poderão exercer sobre o futuro da região, decidiram propor o presente Projeto de Intervenção Urbana (PIU), sob responsabilidade do Poder Público Municipal.

Localizado na várzea da margem direita do Rio Pinheiros, no Distrito da Vila Leopoldina, Subprefeitura da Lapa, junto à ponte do Jaguaré e próximo dos Parques Cândido Portinari e Villa Lobos, o perímetro do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina Villa Lobos – PIU VLVL, já exposto no Capítulo 1.2 deste documento, contempla as seguintes áreas dos PROPONENTES:

- a área da Votorantim, composta por duas quadras vizinhas à CEAGESP, correspondendo à antiga Metalúrgica Atlas e Engemix Unidade Jaguaré, as quais contam com grandes edificações industriais que estão em processo de desativação, com área total aproximada de 107.000 m²; e

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

A disponibilização de tão significativa metragem num setor do Arco Pinheiros 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.

Apesar do desenvolvimento imobiliário do perímetro ter historicamente trazido bons resultados financeiros para proprietários e incorporadores do perímetro, os investimentos privados neste território originaram um desenvolvimento urbano fragmentado e desarticulado que não foi capaz de originar uma melhoria significativa das problemáticas condições do entorno. Este fato é particularmente visível no contraste sócio-urbano do perímetro, onde condomínios residenciais e comerciais de alto padrão convivem lado a lado com comunidades vulneráveis que, apesar de terem visto algumas melhorias infraestruturais nos últimos anos, ainda se conformam como aglomerados subnormais sem regularização fundiária. São elas:

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

II) a **favela do Nove** ou Japiaçu, que se desenvolveu em todo o arco da Rua Japiaçu, integralmente ocupada, que vai da Rua Dr. Avelino Chaves até a Avenida Prof. Ariovaldo Silva; e

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

Para além da marcante vulnerabilidade social e urbana que afeta as comunidades das duas favelas supracitadas, o efeito das poucas intervenções públicas ensejadas no perímetro e realizadas sem coordenação de investimentos urbanos e sócio-assistenciais de longo prazo vêm resultando numa forte desvalorização imobiliária, acompanhada de um aprofundamento do desgaste do ambiente social e urbano.

Isto é particularmente visível no conjunto habitacional Cingapura-Madeirit - até hoje não regularizado – onde sucessivas invasões das vielas internas e dos espaços intersticiais do conjunto vêm ocorrendo, desde sua inauguração até hoje. Tal fato vem contribuindo para a acelerada degradação física dos edifícios e seu entorno, gerando um adensamento excessivo do conjunto, maior vulnerabilidade social e criando um foco de violência urbana intimamente ligado com a compra e venda de substâncias ilícitas no seu entorno.

Considerando o quadro normativo-regulatório referido anteriormente e a disponibilidade de transformação das áreas vizinhas à CEAGESP, cujo uso industrial pesado está em desativação, o desenvolvimento de um Programa de Intervenção Urbana coordenado pelo Poder Público neste perímetro poderá maximizar significativamente os benefícios coletivos para a cidade.

Este potencial é especialmente significativo para o perímetro de intervenção proposto, onde - para além da clara definição territorial definida por seus eixos referenciais - a concentração de áreas passíveis de desenvolvimento em grandes glebas pertencentes a um conjunto relativamente reduzido de proprietários privados deverá permitir uma maior agilidade na coordenação e implementação de intervenções de interesse público.

A presente proposição busca apresentar, entre outros ganhos públicos expostos no Capítulo 3 “Programa de Interesse Público” deste trabalho, uma contribuição efetiva para solucionar as graves questões de precariedade habitacional anteriormente elencadas. Para tal, o presente Projeto de Intervenção Urbana faz uso das novas disposições e incentivos introduzidos pelo PDE 2014, alterando os parâmetros urbanos definidos pela LPUOS 2016 para o perímetro a fim de a potencializar os recursos, contrapartidas e compensações gerados pelo desenvolvimento imobiliário.

Assim, propõe-se basicamente que os grandes empreendimentos imobiliários previstos no perímetro demarcado tenham as respectivas obrigações como outorga onerosa e cota de solidariedade antecipadas para alavancar financeiramente a construção do número suficiente de unidades de Habitação de Interesse Social para a demanda existente dentro do perímetro. Tal estratégia permitirá a viabilização de uma solução definitiva no curto-médio prazo para eliminar a precariedade habitacional das comunidades residentes nos aglomerados subnormais acima mencionados.

Em tese, o potencial de investimento previsto para a área poderá originar as compensações necessárias para resolver substancialmente 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 viabilizar a competitividade dos empreendimentos no mercado.

Esses investimentos, dadas as dimensões previstas, serão inevitavelmente faseados, seguindo os ciclos naturais de mercado. Assim, é tarefa fundamental deste trabalho desenvolver e propor um modelo econômico-financeiro eficaz e viável para a provisão de nova moradia adequada às famílias das duas favelas e das invasões no conjunto habitacional Cingapura Madeirite, conforme exposto adiante no Capítulo 4.2 “Modelagem da Habitação Social”.

A desejável realocação das famílias precariamente alojadas nessas áreas, inadequadas para a ocupação – exíguas e correspondentes a eixos da já rarefeita trama urbana –, será potencialmente facilitada pela disponibilidade de ZEIS no entorno do perímetro proposto, tal como definido pelo PDE 2014. Este estabelece que a produção de moradia social para populações de baixa renda inseridas em perímetros de intervenção urbana - como a planejada nesse trabalho - deverá prever soluções habitacionais definitivas, fazendo uso das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Adicionalmente, o PDE 2014 define “fontes mínimas e permanentes de recursos para investimento

em Habitação de Interesse Social, (...) e criou a Cota de Solidariedade, mecanismo de contrapartida à construção de grandes empreendimentos que define a destinação do correspondente a 10% de sua área para a promoção de moradia social, com objetivo de construir uma cidade mais equilibrada e plural."[3)]

Neste sentido a presente proposta busca uma abordagem verdadeiramente inovadora no contexto do novo marco regulatório que define as políticas públicas de desenvolvimento urbano da cidade. Em função de sua escala avantajada e consequente importância para o interesse público, as transformações urbanas e imobiliárias propostas para o perímetro configuram uma oportunidade extraordinária para a implantação de projeto urbano emblemático e paradigmático para o futuro da cidade, aplicando exemplarmente as novas diretrizes gerais de ordenamento territorial e de desenvolvimento urbano introduzidas pelo PDE 2014 e pela LPUOS 2016.

Adicionalmente, e 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 presente Projeto de Intervenção Urbana poderão 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 t**ecido urbano compacto, de uso misto e convívio plural**, onde sejam estimuladas cadeias produtivas inovadoras – gastronomia, jardinagem e paisagismo, audiovisual, entre outras – e redes sociais justas – nas quais o convívio seja mais plural, com o encontro de distintos segmentos de renda, e com oportunidades de educação e trabalho para todos.

Para isso, deverá ser promovido o adensamento urbano, com a majoração do direito de construção, como já previsto nas demais áreas estruturais da cidade (ZEU e ZEM), acompanhada da definição de parâmetros urbanísticos que induzam a mistura de usos residenciais e não residenciais e a oferta de imóveis de tamanhos e preços variados para segmentos de renda distintos.

III) Desde logo, a estratégia proposta contemplará um plano de criação de espaços de fruição pública (placemaking), que visam aumentar consideravelmente o fluxo de pessoas na região, inspirando-as a tomar partido do potencial dos ativos existentes, reimaginar e reinventar os espaços livres públicos, tornando-os lugares centrais de cada comunidade. Com ações que fortalecem a conexão entre as pessoas e os lugares que compartilham é possível, num processo colaborativo, maximizar o valor dos usos públicos dos espaços. Mais do que promover uma reestruturação da forma e da qualidade do ambiente urbano, o *placemaking* facilita formas alternativas de uso, dando especial enfoque a identidades físicas, culturais e sociais de cada lugar, apoiando seu continuo desenvolvimento. Seguindo exemplos de referências mundiais, o ambiente poderá receber exposições de arte, eventos, feiras, entre outras opções de lazer, cultura, esporte e entretenimento.

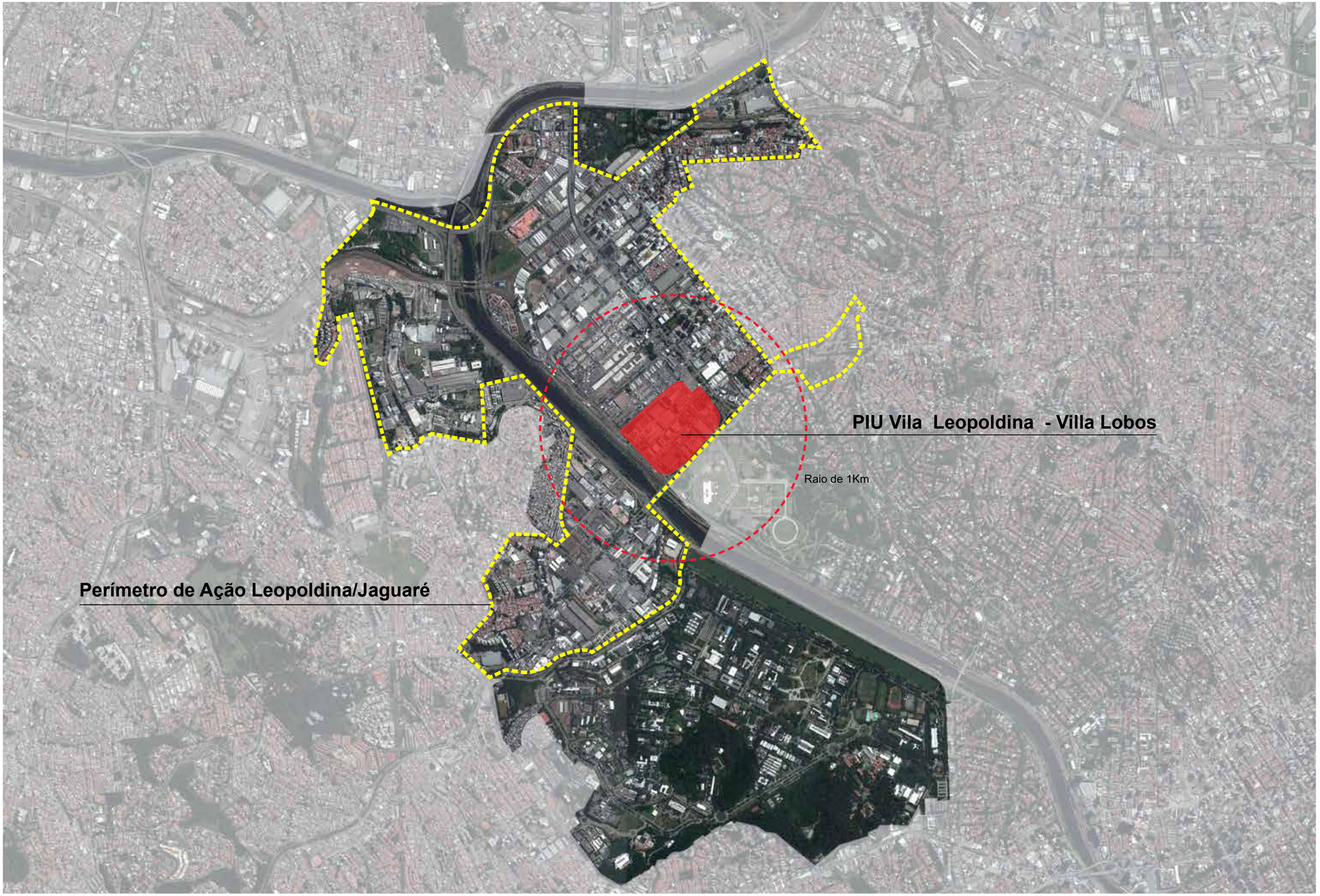
IV) a definição de um planejamento de longo prazo adequado às características do perímetro, com o **detalhamento do marco regulatório** que valerá para a área; e

V) 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.

1) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo: lei municipal n° 16.050, de 31 de julho de 2014; texto da lei ilustrado. São Paulo: PMSP, 2015. Pág.46.

2) Idem. Págs.85-86.

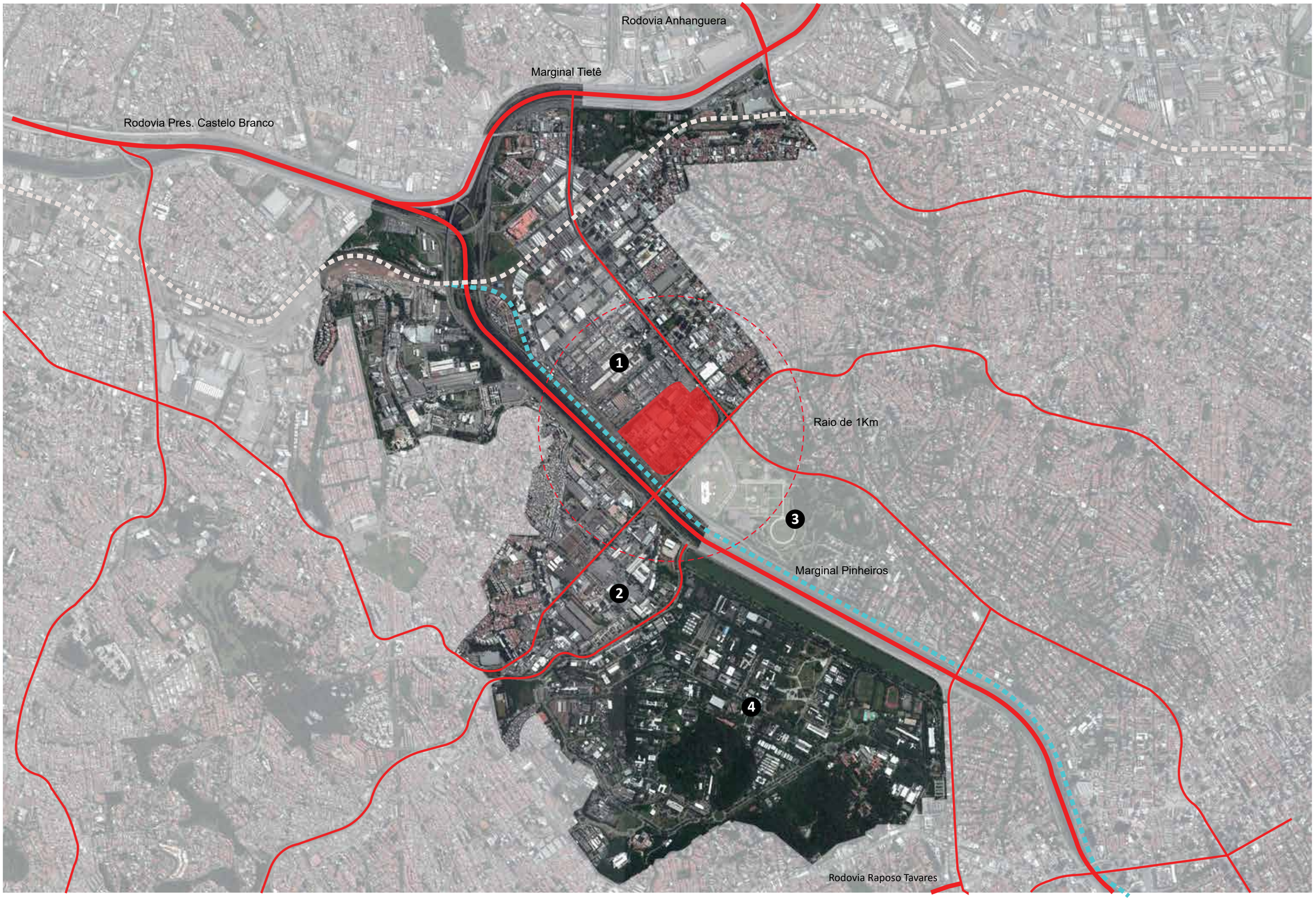
3) Idem. Pág.18.



INSERÇÃO DO PIU NO ARCO PINHEIROS

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500



PRINCIPAIS EIXOS E REFERÊNCIAS URBANAS DO ARCO PINHEIROS

1 - CEAGESP

2 - ZDE2 Zona de Desenv. Econômico (Pq. Tecnológico)

3 - Parques Cândido Portinari e Villa Lobos

4 - Cidade Universitária

Rodovias e viário metropolitano

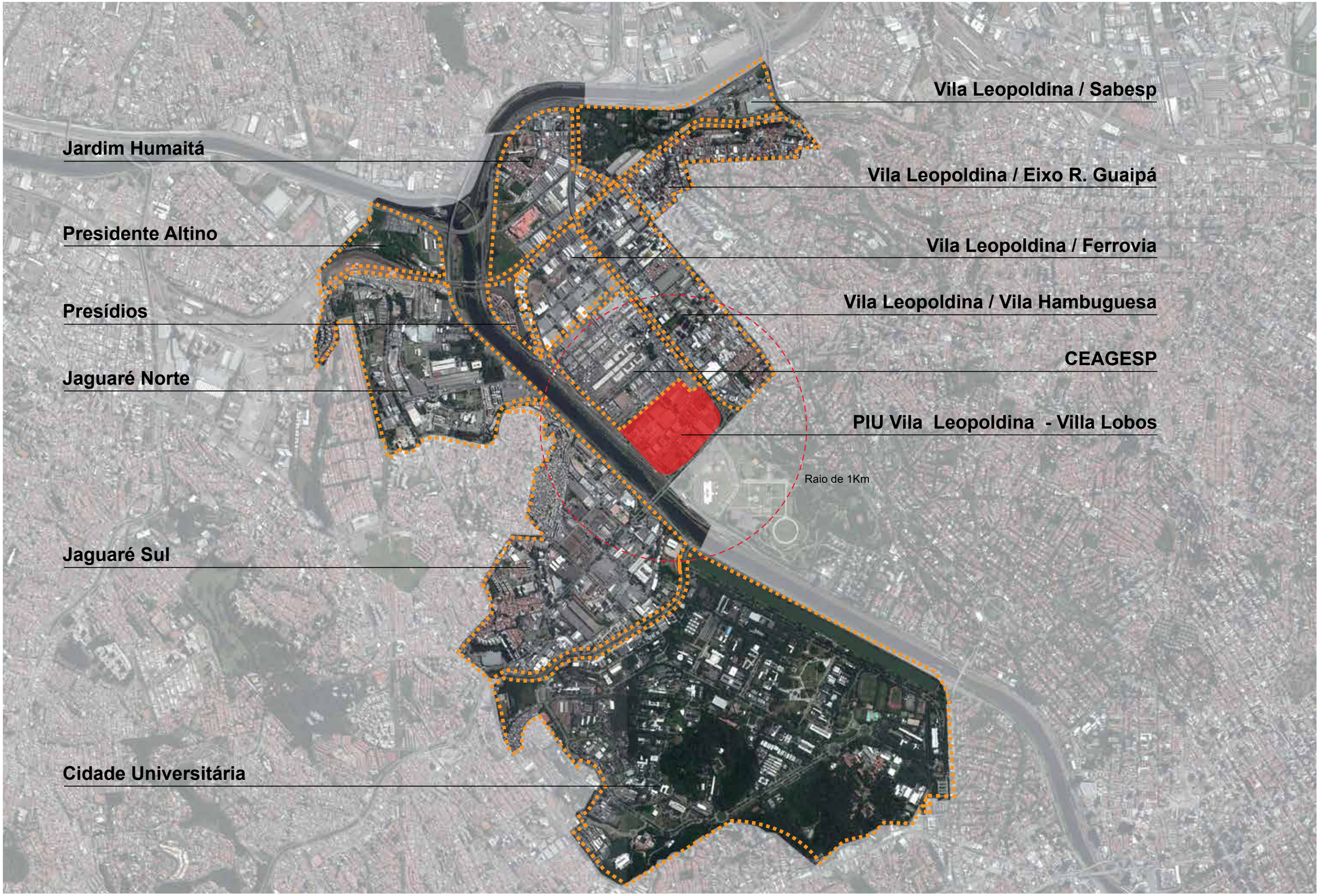
Viário estrutural

Trem metropolitano - Linha 8 Diamante

Trem metropolitano - Linha 9 Esmeralda

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

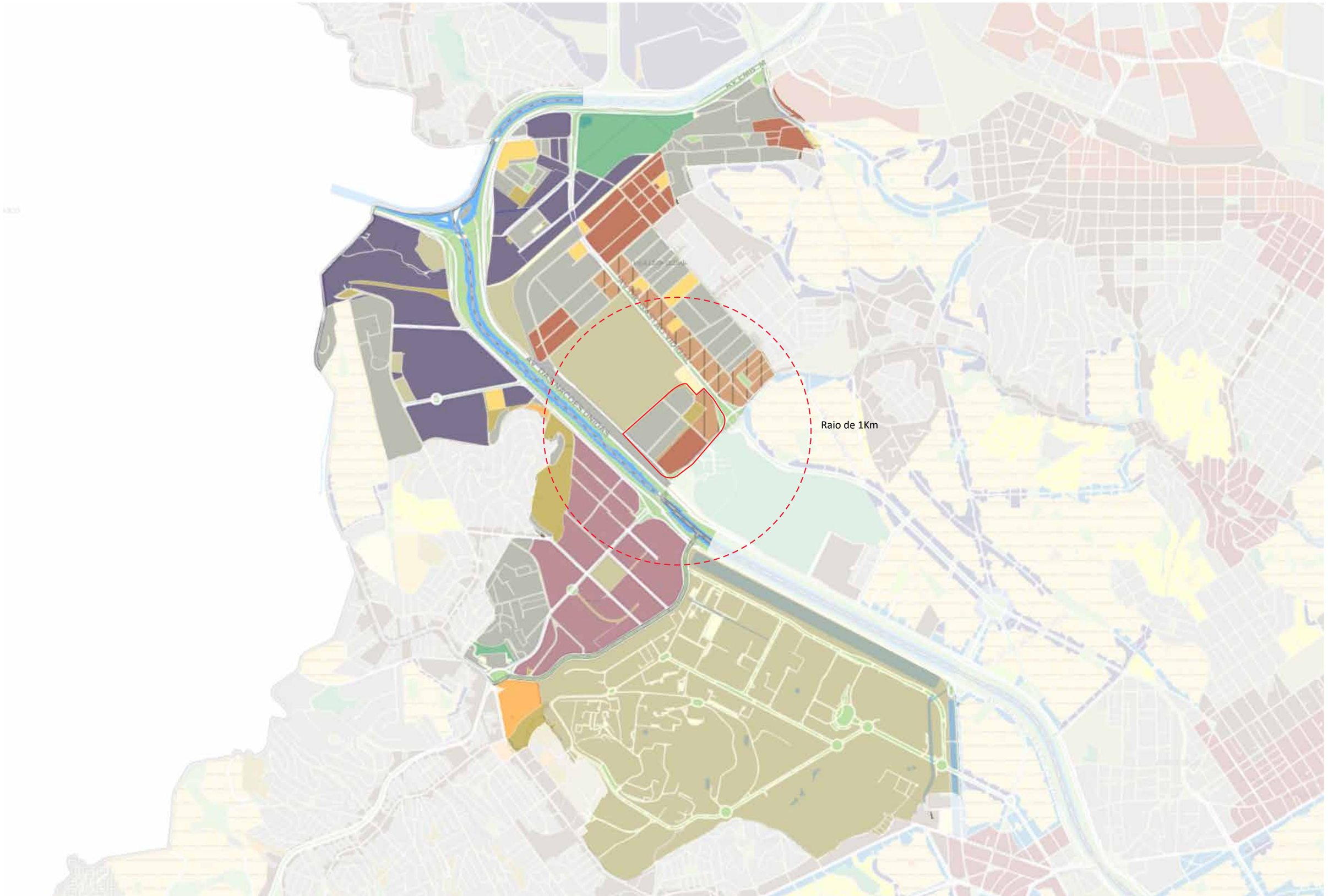
100 250 500



ARCO PINHEIROS E SEUS COMPARTIMENTOS

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

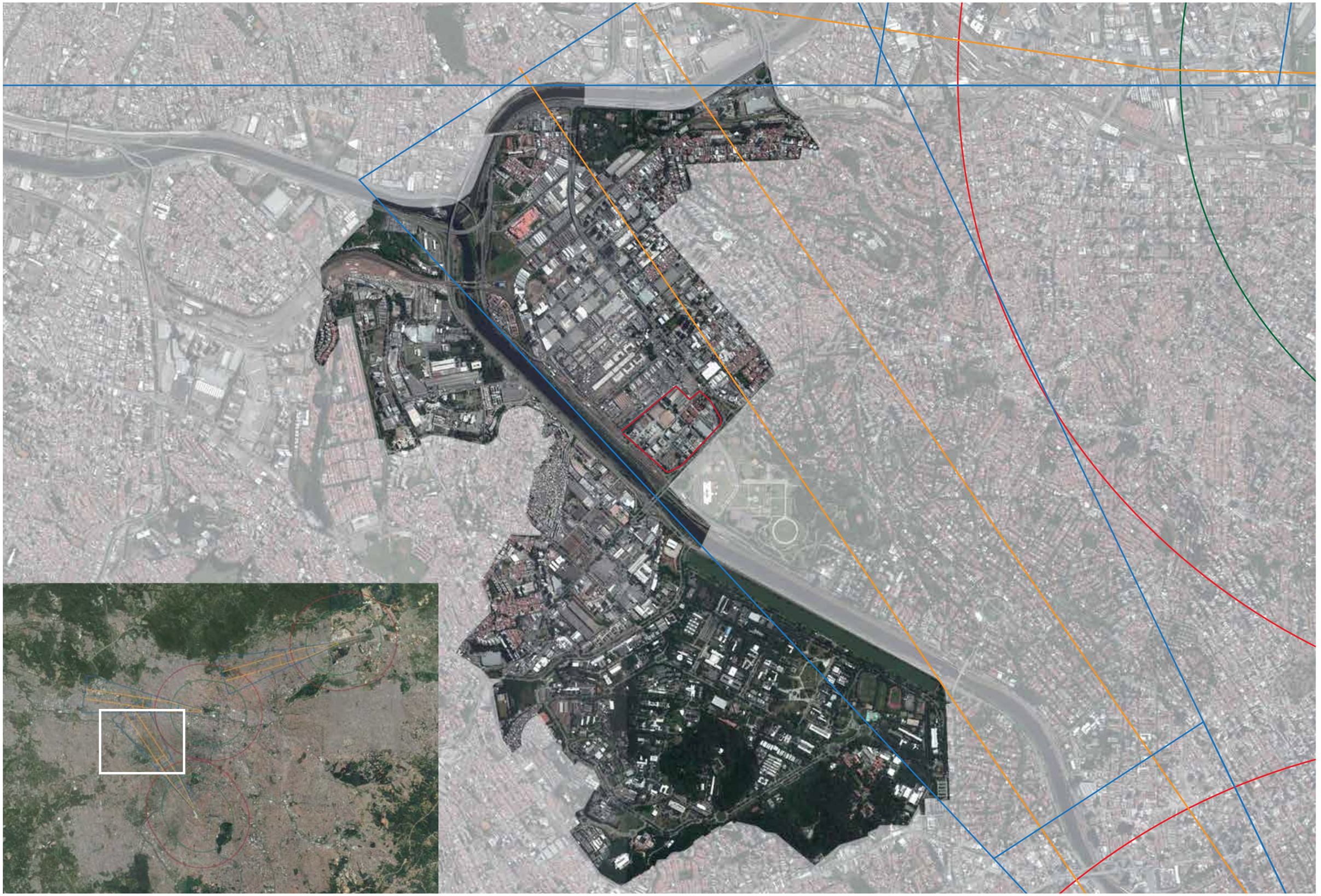


ZONEAMENTO DO ARCO PINHEIROS
Fonte: GeoSampa

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500



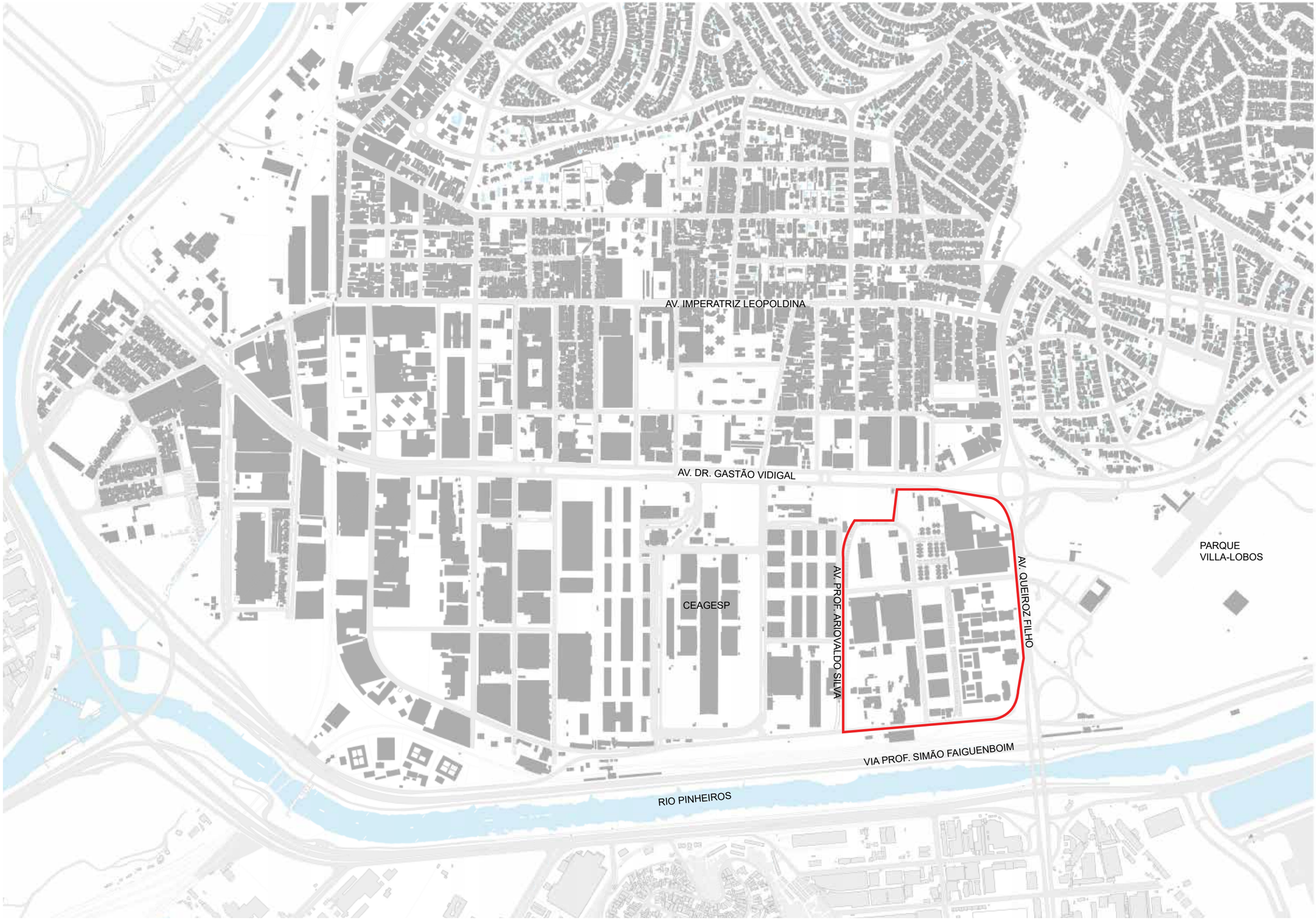
RESTRIÇÕES DECEA

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

Superfície horizontal interna
Superfície cônica
Superfície de aproximação
Superfície de decolagem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500



PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

2. DIAGNÓSTICO SÓCIO-TERRITORIAL

O presente capítulo tratará do conjunto de análises que servem de subsídio à leitura do perímetro de intervenção enquanto território em transformação, relacionando-o com o contexto de planejamento articulado pelo PDE 2014. Nele abordaremos o desenvolvimento histórico deste território a várias escalas, considerando suas dimensões urbana, socioeconômica, ambiental e fundiária.

Neste capítulo serão descritas as principais características, carências e oportunidades identificadas nas várias escalas de análise do território, tendo como ponto de partida estudos acadêmicos; bases de dados e estudos técnicos de esfera municipal e estadual com incidência direta sobre o território; entrevistas e workshops realizados com agentes de referência na região; para além das audiências públicas conduzidas pelo Poder Público ao longo do processo de desenvolvimento do PIU.

2.1
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. Com a construção do ramal ferroviário, no início do século XX, o governo da cidade de São Paulo incentivou a ocupação do seu entorno por bairros industriais, como se pode notar nas regiões da Mooca, Água Branca e Vila Leopoldina.

Desse modo, é possível identificar no tecido constituído por essas ocupações que, a primeira forma de construção residencial que acompanhou a urbanização industrial foi das Vilas Operárias. Empreendidos, muitas vezes, pelos proprietários industrias ou pelos próprios trabalhadores, estas Vilas Operárias foram constituindo lotes exíguos com construções lindeiras ao viário, definindo a calha pública e frequentemente deixando os fundos de lotes vazios. Estas características estão nos primeiros mapas da Vila Leopoldina, especialmente na cartografia do Sara Brasil de 1930 (cf. Mapa Sara Brasil 1930).

O segundo movimento de desenvolvimento urbano 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 (cf. Mapa 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 (cf. Mapa GEGRAN 1974).

A oferta de empregos formais e informais despertada pelo polo de distribuição de alimentos, a crescente migração para a cidade fomentada pelo momento histórico do milagre econômico nos anos 70 e a falta de habilidade administrativa do governo para prover moradia diante do aumento populacional fizeram crescer, também na região, os agrupamentos precários. No caso da Vila Leopoldina, as favelas se desenvolveram em interstícios das sobras dos lotes industriais, sobre trilhos, ruas de pouco movimento, ruas sem saída ou mesmo sobre as calçadas.

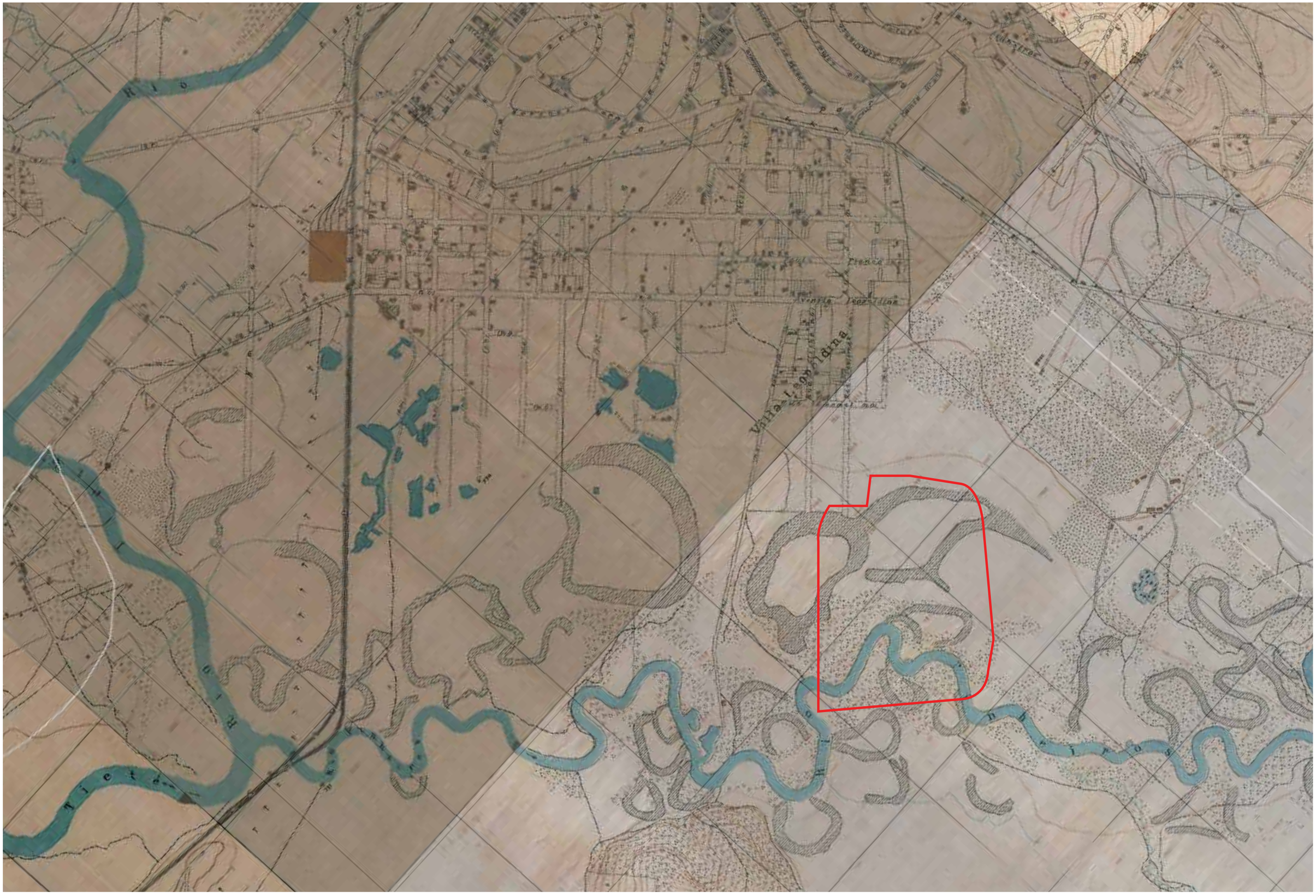
As comunidades inseridas dentro do perímetro PIU VLVL se desenvolveram há quarenta anos sobre os trilhos de um ramal ferroviário da antiga Fábrica Madeirite (RODRIGUES, 2013), no caso da favela da Linha, em 1973; e sobre o espaço público viário de pouco movimento no caso da favela do Nove na rua Manuel Bandeira, em 1972. Esta população, em situação de vulnerabilidade até hoje, migrou para o bairro em busca de trabalho não qualificado ligado ao centro de distribuição de alimentos, a CEAGESP.

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

A situação fundiária do Conjunto Habitacional Madeirite - realizado ao abrigo do programa PROVER e que ainda se encontra 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.

Na 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 baixa densidade de população residente, tem hoje setores censitários que atingem densidades de 300hab/ha, sejam estes relacionados a empreendimentos de alta renda - como nos condomínios verticalizados - sejam de baixa renda como, por exemplo, nas favelas da região (cf. Pag. 45). Neste sentido, é possível observar que o impacto deste aumento de densidade populacional no território exerce hoje em dia uma pressão significativa sobre os equipamentos e infraestruturas urbanas, levando a carências programáticas de grande impacto para a definição do processo de desenvolvimento urbano da 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, como o 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 (cf Mapa de serviços públicos).



SARA BRASIL, 1930

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

AEROFOTO GEOPORTAL MEMÓRIA PAULISTA, 1958

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

GEGRAN, 1974

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

AEROFOTO GEOSAMPA, 2004

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

GOOGLE MAPS, 2017

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

2.2
SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE EXISTENTE E PLANEJADA

A principal análise realizada regularmente sobre o sistema de mobilidade da Região Metropolitana de São Paulo é a chamada “Pesquisa Origem e Destino”, organizada a cada 10 anos pela Companhia de Metrô de São Paulo e que conta o apoio da Secretaria de Transportes Metropolitanos do Estado de São Paulo. O último estudo disponível é a Pesquisa Origem Destino (OD) do ano de 2007 e que fornece dados sobre os padrões de deslocamento da população da RMSP, apontando as origens e destinos, os motivos e os modos de transporte dessas viagens. Ademais, em 2013, foi apresentado um estudo intitulado “Pesquisa de Mobilidade 2012 - com amostra menor – e que é focado nas variações intermédias no índices de mobilidade da RMSP.

A pesquisa OD 2007 tem como principais objetivos a quantificação e caracterização dos padrões de viagens na RMSP; a obtenção de insumos para projeção de cenários de viagens futuras, bem como a obtenção de subsídios quantitativos e qualitativos para planos e projetos futuros de desenvolvimento urbano e mobilidade.

Estes estudos concluíram que:

“I) O total de 38,1 milhões de viagens realizadas diariamente na RMSP, em 2007, apresentou divisão porcentual entre os modos motorizados e não-motorizados, de 66% e 34%, respectivamente;

II) o crescimento do número de viagens totais no período 1997/2007 foi de 21% ,sendo que as viagens motorizadas tiveram acréscimo de 23% no período;

III) a divisão modal ou distribuição porcentual entre os modos coletivo e individual reverteu a tendência observada no passado, de queda de participação do modo coletivo. Em 2007, a divisão modal foi de 55% para o modo coletivo e 45% para o individual, retomando porcentuais próximos aos observados na Pesquisa Origem e Destino de 1987;

IV) a população da RMSP, de 19,5 milhões de habitantes em 2007, cresceu 16% no período 1997/2007, mesmo porcentual de crescimento da frota de automóveis particulares, resultando na mesma taxa de motorização de 1997, de 184 veículos por mil habitantes;

V) Os empregos tiveram crescimento expressivo no decênio 1997/2007, de 30%, totalizando 9,1 milhões em 2007. As matrículas escolares, em número de 5,3 milhões, cresceram 5% no período; e

VI) A renda média familiar mensal na RMSP, em valores de outubro de 2007, passou de R$ 3.042,00 para R$2.211,00 no período 1997/2007.” [4)]

Tomando como base a Pesquisa OD 2007, foram analisados, para efeitos do presente estudo, os dados de mobilidade referentes a duas escalas territoriais: por um lado, os dados correspondentes à RMSP e, por outro lado, os dados correspondentes às Zonas Origem Destino (ZODs) de referência para o presente PIU, agregando as ZODs Boaçava, Vila Hamburguesa, CEASA, Vila Leopoldina e Jaguaré.

A pesquisa OD 2007 permite tirar algumas conclusões acerca dos fluxos de deslocamentos com origem e destino nas ZODs de referência, particularmente na relação de mobilidade que estas estabelecem com outras regiões da RMSP. A pesquisa revela que, diariamente, são produzidas 195.695 viagens com origem nas ZODs de referência e 196.004 viagens com destino a essas, resultando num total de 391.701 viagens afetando este território, o que representa aproximadamente 1% do total de viagens diárias na RMSP.

Adicionalmente, foi possível ainda identificar a existência de fluxos relevantes entre este conjunto de ZODs e várias regiões vizinhas, algumas das quais somam mais de 3.000 viagens diárias cuja origem ou destino afetam o território de influência direta do PIU ora proposto. Assim, as Viagens Destino às ZODs de referência com maior impacto na mobilidade da região são produzidas a partir das seguintes zonas, por ordem de grandeza de fluxo diário: (I) Jaguaré, com 14.361 viagens, representando 9,5% do total de Viagens-Destino; (II) Vila Hamburguesa, com 8.987 viagens, 5.9%; (III) Mutinga, com 8.135 viagens, 5.4%; (IV) Boaçava, com 6.734 viagens, 4.5%; (V) Vila Leopoldina, com 5.593 viagens, 3.7%; (VI) Jardim Veloso, com 5.315 viagens, 3.5%; (VII) Parque Continental, com 4.711 viagens, 3.1%; Carapicauíba, com 4.534 viagens,3%; (VIII) Rio Pequeno, com 4.029 viagens, 2.7%; (IX) Lapa, com 3.294 viagens, 2.2%; (X) Munhoz Junior, com 3.198 viagens, 2.1%; (XI) Alto de Pinheiros, com 3.187 viagens, 2.1%; (XII) Novo Osasco, com 3.168 viagens, 2.1%; (XIII) Ceasa com 3.121 viagens, 2.1% (cf. Mapa VIAGENS DESTINO - ZODs de referência).

Apesar das ZODs da área de influência direta do PIU atraírem fluxos de mobilidade de muitas outras regiões da RMSP, é possível concluir a partir desses dados que a maior parte desses fluxos se originam em zonas próximas a esse território, concentradas, na sua maioria, num raio de cerca de 13Km do perímetro de intervenção do PIU.

No que tange às viagens originadas nas ZODs de referência com maior impacto na mobilidade da região, estas têm como destino as seguintes zonas, por ordem de grandeza de fluxo diário: (I) Jaguaré, com 14.051 viagens, representando 9,4% do total de Viagens-Origem; (II) Vila Hamburguesa, com 8.814 viagens, 5.9%; (III) Boaçava, com 7.224 viagens, 4.8%; (IV) Mutinga, com 6.184 viagens, 4.1%; (V) Vila Leopoldina, com 5.763 viagens, 3.8%; (VI) Jardim Veloso, com 4.883 viagens, 3.3%; (VII) Parque Continental, com 4.749 viagens, 3.2%; Carapicuíba, com 4.534 viagens,3%; (VIII) Rio Pequeno, com 3.496 viagens, 2.3%; (IX) Lapa, com 3.384 viagens, 2.3%; (X) Alto de Pinheiros, com 3.325 viagens, 2.2%; (cf. Mapa VIAGENS ORIGEM - ZODs de referência).

Apesar das ZODs da área de influência direta do PIU produzirem fluxos de mobilidade para muitas outras regiões da RMSP, é possível concluir que a

maior parte destes fluxos se produzem para zonas próximas a este território e, tal como no caso das Viagens Destino, estas são, na sua maioria, concentradas num raio de cerca de 13Km do perímetro de intervenção do PIU.

É ainda importante salientar a importância da mobilidade interna entre as diversas ZODs que compõem a área de influência direta do PIU, onde é possível observar um fluxo significativo que totaliza diariamente 38.796 viagens, representando 20% do total de Viagens Origem e Destino que se realizam neste território.

Considerando os cerca de 38,1 milhões de viagens diárias realizadas por Modo Motorizado e Não-motorizado (cf. Gráfico 1), a RMSP apresenta uma distribuição de 66% e 34%, respectivamente, uma relação marcadamente diferente das Viagens Origem e Destino das ZODs de referência, que apresentam valores inferiores para o Modo Motorizado (14% das Viagens Origem e 16% das Viagens Destino). Da mesma forma, a preponderância do Modo Motorizado na mobilidade nesta região é consideravelmente superior à média da RMSP (66%), representando, nas ZODs de referência, 86% das Viagens Origem e 84% das Viagens Destino (cf. Gráficos 1 e 2).

Observando mais atentamente a distribuição entre os Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado na RMSP, é possível concluir que existe uma distribuição relativamente uniforme entre estes modos de transporte, representando, respectivamente, 36%, 30% e 34% do total de viagens da Região Metropolitana. Por sua vez, apesar das viagens efetuadas através do Modo Motorizado Coletivo na RMSP (36%) e nas ZODs de referência (37% das Viagens Origem e 39% das Viagens Destino) ser percentualmente equivalente, as ZODs de referência apresentam um percentual de viagens diárias por Modo Motorizado Individual muito superior à média da RMSP, representando 49% das Viagens Origem e 45% das Viagens Destino (cf. Gráficos, 2, 5 e 8).

Este desequilíbrio também se manifesta no baixo número de viagens realizadas a pé e de bicicleta nas ZODs de referência (Modo Não-motorizado), onde representam apenas 14% das Viagens Origem e 16% das Viagens Destino, menos da metade do mesmo tipo de viagens na RMSP, onde juntas representam 34% do total de viagens diárias realizadas.

Tendo em vista a participação dos diferentes modos de transporte Motorizado Coletivo no total de viagens diárias na RMSP, o ônibus é o principal meio de transporte (24%), seguido do metrô (6%), do transporte escolar (4%), do trem (2%) e do transporte fretado (1%), tal como ilustrado no Gráfico 3.

Por sua vez, e apesar da ordem de importância dos diferentes modos de transporte nas ZODs de referência ser praticamente o mesmo que na RMSP, a participação de cada um é diferente da média da RMSP, tanto nas Viagens Origem como nas Viagens Destino, sendo o ônibus responsável por 23% e 26%, respetivamente, seguido pelo trem (8% e 7%), metrô (4% em ambos os sentidos), transporte escolar (2% em ambos os sentidos) e o transporte fretado que, com valores absolutos negligenciáveis, representa 0% das viagens totais neste território.

Desta forma, é possível concluir que as estações de trem nas ZODs de referência impactam relevantemente na mobilidade da região, representando um fluxo quatro vezes superior àquele registrado na RMSP (cf. Gráficos 6 e 9).

Considerando o transporte Motorizado Individual, que na RMSP representa 30% do total das viagens diárias, este se divide em automóvel (27% do total), seguido de motos (2%) e de taxi e outros que, devido ao baixo número absoluto de viagens, representam 0% dos 38,1 milhões de viagens da RMSP. Por sua vez, e como anteriormente referido, o transporte Motorizado Individual nas ZODs é particularmente intenso, sendo responsável por 49% do total de Viagens Origem e 45% das Viagens Destino deste território, com especial preponderância do automóvel (44% e 40%, respectivamente), sendo que moto e outros representam ambos 2% (em ambos os sentidos) e taxi apenas 1% (em ambos os sentidos).

No que tange o transporte Não-Motorizado na RMSP, o transporte a pé é responsável por 33% e a bicicleta responsável por 1% do total de viagens, ao passo que, nas ZODs de referência, estes meios de transporte apenas representam 14% das Viagens Origem e e 16% das Viagens Destino. O número extremamente baixo de viagens de bicicleta nas ZODs de referência é negligenciável, representando 0%.

Assim, é possível concluir a grande disparidade de participação dos principais modos de transporte na RMSP e nas ZODs de referência. Na Região Metropolitana, a principal forma de mobilidade da população é a pé (33%), seguida do automóvel (27%), do ônibus (24%), do metrô (6%) e do transporte escolar (4%), sendo a participação individual dos outros meios de transporte igual ou inferior a 2%. Por sua vez, nas ZODs de referência, a participação do automóvel como principal modo de transporte é marcadamente elevada tanto nas Viagens Origem como nas Viagens Destino (44% e 40%, respectivamente), seguida do ônibus (23% 26%), da locomoção a pé (14% e 16%), do trem (8% e 7%) e do metrô (4% em ambos os sentidos), sendo que os outros meios de transporte representam, individualmente, participações iguais ou inferiores a 2% (cf. Gráficos 3, 6 e 9).

Apesar da Pesquisa de Mobilidade 2012 apresentar uma amostra menor e um zoneamento mais agregado do que a Pesquisa OD 2007, esta indica conclusões relevantes sobre a RMSP, tendo como principais objetivos a verificação de alterações no índice de mobilidade e na distribuição de viagens entre os modos coletivo e individual.

Este estudo concluiu que:

“I) em 2012, foram realizadas diariamente 43,7 milhões de viagens na RMSP, volume 15% maior que o levantado em 2007, para um aumento de 2% na população no período.

II) do total de viagens diárias, 68% foram feitas por modos motorizados e 32% por modos não-motorizados. No período 2007-2012, houve maior aumento das viagens motorizadas que cresceram 18%, do que das viagens não-motorizadas que cresceram 8%.

III) a distribuição entre os modos coletivo e individual em 2012 apresentou praticamente os mesmos percentuais de 2007, ou seja, passou de 55% e 45% respectivamente, em 2007, para 54% e 46%, em 2012.

IV) o índice de mobilidade passou de 1,95 para 2,18 viagens diárias por habitante, enquanto que o índice de mobilidade motorizada passou de 1,29 para 1,49 viagens diárias no período 2007-2012.

V) A frota de automóveis particulares cresceu 18% no período 2007-2012, resultando em uma taxa de motorização de 212 veículos por mil habitantes. As viagens de automóvel tiveram aumento expressivo nas faixas intermediárias de renda mensal familiar (entre R$ 1.244,00 e R$ 4.976,00).

VI) entre os modos coletivos, houve aumento da participação dos modos sobre trilhos de 12% para 15% (metrô – de 9% para 11% – e trem – de 3% para 4%) e queda na participação do modo ônibus como modo principal, de 36% para 32%. As viagens por trem aumentaram de 815 mil para 1.141 mil no período considerado, significando crescimento de 40%. As viagens de metrô cresceram 38% (de 2.223 mil para 3.219 mil). Entre os modos individuais, a participação do automóvel permaneceu estável (41% em 2007 para 42% em 2012).

VII) as viagens de metrô com uma transferência modal aumentaram sua participação de 55% em 2007 para 58% em 2012. As viagens exclusivas de trem diminuíram a participação de 20% para 14% e as viagens com duas transferências tiveram acréscimo na participação de 29% para 37%, no mesmo período.

VIII) em relação à flutuação horária das viagens, o pico do meio-dia superou os picos da manhã e tarde, devido às viagens a pé e bicicleta.

IX) Em 2012, ocorreu uma mudança na divisão modal das viagens nos estratos de rendas mais altas, principalmente na última faixa (renda média familiar acima de R$ 9.330,00). Embora ainda predominante, o modo individual tem participação decrescente nessa faixa de renda mais alta. Outros indicadores reforçam esta mudança: aumento de viagens por transporte coletivo, cuja participação cresceu de 18% em 2007 para 24% em 2012; diminuição de seis pontos percentuais nas viagens por modo individual (de 82% para 76%); menor índice de mobilidade por modo individual (de 1,97 para 1,78 viagens por habitante) e por modo motorizado (de 2,39 para 2,35 viagens por habitante), com crescimento da mobilidade por transporte não-motorizado (de 0,34 para 0,44 viagens por habitante); crescimento de 31% nas viagens por metrô e de 53% nas viagens por trem. A depuração de dados por modo principal e secundário e por sub-região revela um aumento de viagens integradas entre automóvel e metrô/trem, especialmente nas sub-regiões Oeste e Sudoeste, onde foi implantada, no período em questão, a Linha 4-Amarela e sua integração com a Linha 9-Esmeralda da CPTM. Assim, a mudança no padrão de viagens na faixa de renda mais alta sugere relação com os investimentos realizados.

X) já nas faixas de menor renda, ocorreu aumento nas viagens motorizadas e por transporte individual, o fenômeno inverso daquele observado na faixa de maior renda.

XI) Ocorreram mudanças também no transporte não-motorizado: queda de participação no total de viagens entre 2007 e 2012 (de 34% para 32%), especialmente nas viagens por motivo educação (queda de 7.291 mil viagens para 6.928 mil viagens), que passaram a ser realizadas mais por transporte escolar (de 1.308 mil para 1.973 mil) e automóvel (de 2.251 mil para 2.615 mil). Consequentemente, o índice de mobilidade por modo não-motorizado entre crianças e adolescentes (de 4 a 17 anos) também caiu.” [5)]

Adicionalmente às pesquisas da Companhia de Metrô de São Paulo, incidem sobre a definição dos sistemas de mobilidade no território de estudo do PIU o conjunto de estudos e diretrizes setoriais estipuladas no Plano Integrado de Transportes Urbanos do Governo do Estado de São Paulo; o Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras e o Plano de Mobilidade do Município de São Paulo; bem como o Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê (Lei Municipal nº 16.541 de 8 de Setembro de 2016). A partir deste conjunto de estudos foram analisados o sistema viário, as redes de transporte coletivo e cicloviário, cujas principais conclusões são abaixo elencadas.

Não obstante o macroplanejamento das redes viárias, de mobilidade e de transporte público atualmente implantadas e planejadas, as grandes intervenções de desenvolvimento urbano que ocorrerão a médio-longo prazo no setor Vila Leopoldina /Jaguaré da Subprefeitura da Lapa – seja através do PIU VLVL, seja através da desmobilização das atividades nos terrenos lindeiros pertencentes à CEAGESP – deverão ser acompanhadas de estudos de complementares de impacto que considerem (I) as novas demandas por mobilidade que decorrerão das graduais alterações de usos, densidades construtivas e populacionais na região e (II) as novas soluções de transporte por economia compartilhada, que se consolidaram nos últimos por meio de aplicativos.

Sistema viário

Atravessado longitudinalmente pelo canal do rio Pinheiros e as vias expressas nas suas marginais, o Arco Pinheiros é marcadamente dividido por esses eixos referenciais de alta capacidade que, apesar de sua significância para a estruturação da mobilidade metropolitana, conformam barreiras infraestruturais e ambientais de baixa qualidade urbana. À falta de qualidade urbana destes eixos acresce a intensidade de seu uso, fortemente impactado pelo tráfego decorrente das operações da CEAGESP, cujo deslocamento diário é estimado em aproximadamente 15.000 veículos que movimentam mensalmente de cerca de 240.000 toneladas de alimento.

A sobrecarga infraestrutural causada pelas operações da CEAGESP foi identificado no Plano Regional da Subprefeitura da Lapa [6)] como um dos principais desafios da região. Este Plano sugere a necessidade de readequação do tecido urbano e do fornecimento de infraestrutura que virá a ser necessário como resultado das mudanças de uso e adensamento construtivo e habitacional que resultarão da mudança deste equipamento para outra região da cidade.

Adicionalmente os pontos de ligação do tecido urbano do Arco Pinheiros estão atualmente reduzidos a apenas uma ponte de tráfego misto viário/pedestre (ponte do Jaguaré a Sul), e a duas pontes viárias (Av. Emb. Macedo Soares e Av. Marginal Tietê). O limitado número de travessias do rio Pinheiros contribuem para a forte segregação urbana entre as suas margens, restringindo a fluidez da mobilidade não motorizada dentro do Arco Pinheiros. Esta segregação espacial foi identificada no Plano Regional da Subprefeitura da Lapa como outro dos grandes desafios da região, sugerindo "melhorar a conexão entre os distritos, possibilitando mais pontos de transposição da ferrovia e das marginais Pinheiros e Tietê, facilitando a mobilidade entre os bairros." [7)]

Ademais, o Plano define como diretrizes prioritárias o estudo de viabilidade de uma ponte sobre o Rio Pinheiros, fazendo a ligação da Avenida Alexandre Mackenzie no Jaguaré com a Rua Xavier Kraus na Vila Leopoldina, próximo à estação Ceasa da CPTM; a requalificação do entorno da estação CEASA da CPTM com a implantação passarelas de pedestres que possibilitem cruzar o Rio Pinheiros (fazendo a conexão com o Jaguaré); e, finalmente, a implantação de mais transposições da linha férrea e do linhão de alta tensão, tanto para veículos quanto para pedestres e ciclistas.

Ainda no que tange a reestruturação viária da região, o Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê prevê um conjunto de melhorias ao sistema de vias de porte necessárias à articulação de demandas presentes e futuras do subsetor Arco Tietê da Macroárea de Estruturação.

Na Vila Leopoldina, o Plano de Melhoramentos Viários prevê:
I) o alargamento da Avenida Dr. Gastão Vidigal, da Rua Major Paladino e da Avenida Cardeal Santiago Luiz Copello; II) o alargamento da Avenida Ernesto Igel e da Rua Botocudos; III) a abertura de via entre as avenidas Cardeal Santiago Luiz Copello e Ernesto Igel; IV) a reconfiguração geométrica do trecho final da Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo; V) a abertura de via entre as avenidas José Cesar de Oliveira e Dr. Gastão Vidigal; VI) a abertura de via entre a Avenida Mofarrej e a Rua Mergenthaler; VII) a abertura de via entre a Avenida Mofarrej e a Rua Jaguaré Mirim; VIII) a abertura de via entre as ruas Mergenthaler e Froben; IX) a abertura de via entre as ruas Aroaba e Blumenau.

Redes de transporte coletivo

No que tange a mobilidade por transporte coletivo público de alta capacidade, o Arco Pinheiros é bem servido, particularmente na margem norte, onde duas estações da linha 9 Esmeralda da CPTM (Villa Lobos/Jaguaré e Ceasa) e duas estações da linha 8 Diamante (Imperatriz Leopoldina e Domingos de Moraes) compõem áreas de influência bastante significativas.

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

Por outro lado, a ausência de transporte de alta capacidade na margem sul do Arco Pinheiros intensifica a segregação espacial previamente mencionada, gerando fortes assimetrias no acesso de grande parte da população ao sistema metropolitano de transporte público. Neste sentido, o Plano Regional da Subprefeitura da Lapa indicou, como diretrizes para o desenvolvimento urbano da região "conectar estações de trem metrô e corredores de ônibus com as quadras envoltórias, inclusive com a superação de barreiras físicas; estudar e viabilizar a implantação de novas transposições da linha férrea; garantir que todos os pontos localizados nas áreas de influência dos eixos de transporte tenham acesso à estação de trem, metrô e de corredor de ônibus dentro do seu raio de influência." [8)]

Ainda no que concerne a ampliação da oferta de transporte coletivo de alta capacidade, o PITU 2025 [9)] prevê a implantação de três novas linhas metro-ferroviárias:

I) uma nova linha de Metrô conectando a região do Rio Pequeno à zona norte da cidade;

II) a extensão da Linha 2 – Verde do Metrô no sentido da Rua Cerro Corá conectada a nova linha descrita acima;

III) nova linha de trem metropolitano expressa, paralela à linha 9 – Esmeralda da CPTM.

A região conta, presentemente, com um número adequado de linhas de ônibus convencionais concentradas, basicamente, ao longo das faixas exclusivas de ônibus nas avenidas Dr. Gastão Vidigal,

Imperatriz Leopoldina e Queiroz Filho, incluindo ligações com o “compartimento” da Cidade Universitária. Apesar das Avenidas Imperatriz Leopoldina e Dr. Gastão Vidigal contarem com faixas exclusivas de ônibus, estas são atualmente interrompidas na altura da Rua Major Paladino, situação esta que reduz de sobremaneira a fluidez na circulação dos ônibus, principalmente no sentido Norte e Oeste, incluindo a transposição do Rio Tietê e consequentes conexões interbairros com os distritos limítrofes à Vila Leopoldina.

De acordo com o PlanMob/SP 2015 - Plano de Mobilidade do Município de São Paulo, a região contará futuramente com dois corredores de ônibus:

I) Corredor Politécnica, que, saindo do extremo oeste da Rua Cerro Corá, será implantado ao longo da Avenida Queiroz Filho, da Ponte e da Avenida Jaguaré e da Avenida Escola Politécnica até a Rodovia Raposo Tavares, sobrepondo-se à faixa exclusiva de ônibus já existente;

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

Rede cicloviária

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

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 (com possibilidade de aproveitamento da antiga Ponte do Jaguaré em desuso), da Avenida Jaguaré e da Avenida Escola Politécnica;

II) derivada da Avenida Dr. Gastão Vidigal, pela Rua Potsdam, em direção a Vila Hamburguesa e depois à Lapa;

III) ao longo da Marginal Pinheiros, em continuidade a ciclovia já existente (desde o ponto onde ela termina hoje, próximo à Estação da Villa Lobos – Jaguaré da CPTM) em direção à Marginal Tietê.

4) São Paulo (estado). Governo do Estado de São Paulo/Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos/Companhia de Metrô de São Paulo. Pesquisa Origem e Destino da Região Metropolitana de São Paulo, 2008. Pág. 15.

5) Idem. Págs. 8, 9.

6) Idem. Pág.107.

7) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras/ Macrorregião Centro-Oeste. São Paulo: PMSP, 2016. Pág.107.

8) Idem. Pág.107.

9) São Paulo (estado). Governo do Estado de São Paulo/Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos. PITU 2025 Plano Integrado de Transportes Urbanos, 2016.

PIQUERI
FREGUESIA DO Ó
SANTA MARINA
DOMINGOS DE MORAES
LAPA
ÁGUA BRANCA
IMPERATRIZ LEOPOLDINA
PALMEIRAS/ BARRA FUNDA
OSASCO
PRESIDENTE ALTINO
SESC POMPÉIA
MARECHAL DEODORO
PERDIZES
CEASA
CERRO CORÁ
PUC
AURÉLIA
SANTA CECÍLIA
VILLA LOBOS/ JAGUARÉ
HIGIENÓPOLIS MACKENZIE
V. MADALENA
ANGÉLICA PACAMEMBU
SUMARÉ
CLÍNICAS
POLITÉCNICA
CIDADE UNIVERSITÁRIA
PAULISTA
14 BIS
CONSOLAÇÃO
CORIFEU
TRIANON/MASP
FARIA LIMA
PINHEIROS
FRADIQUE COUTINHO
BUTANTÃ
HEBRAICA/ REBOUÇAS
MORUMBI

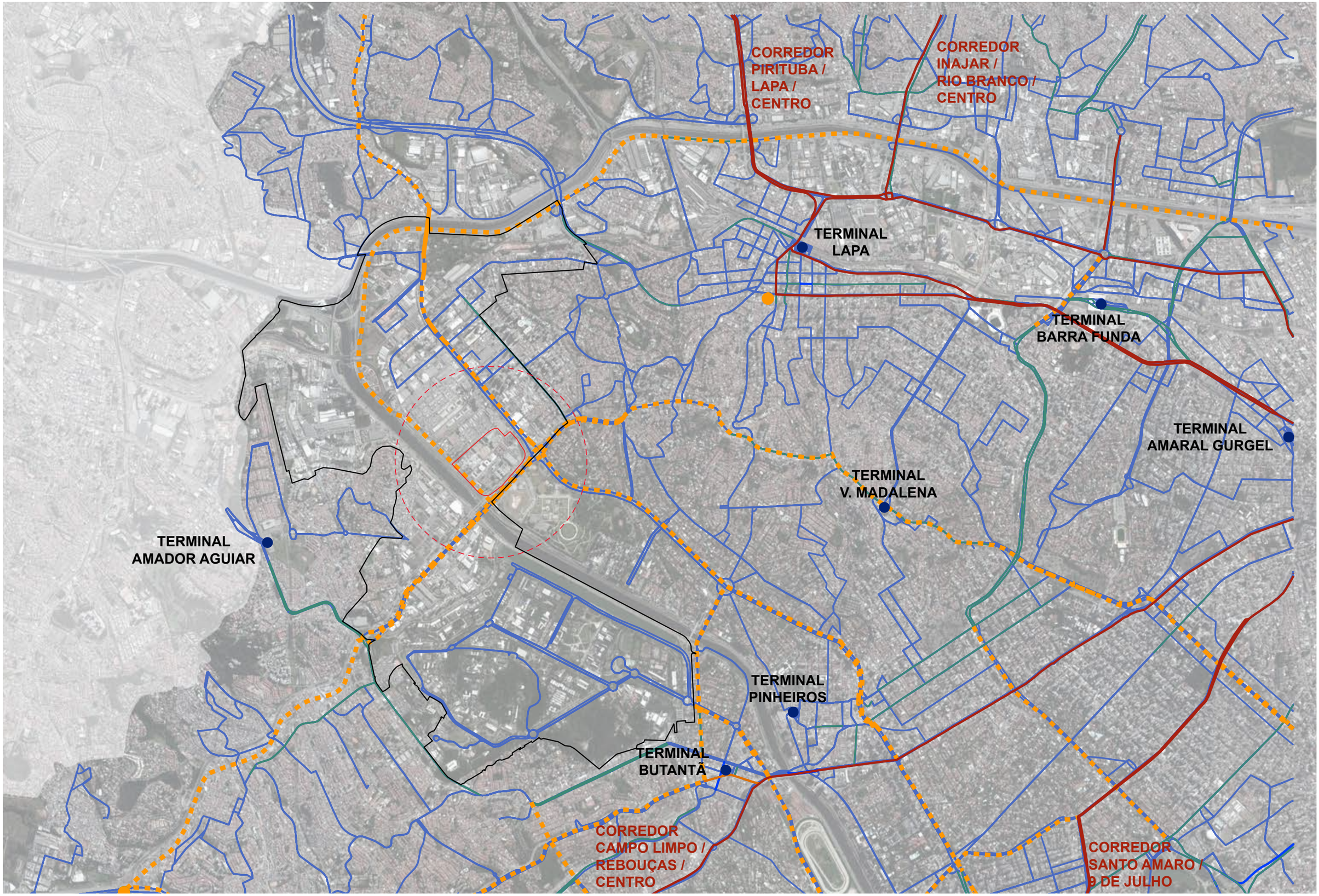
REDE METRO-FERROVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista)

Fontes: GeoSampa / PITU 2025
Elaboração: Urbem

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500



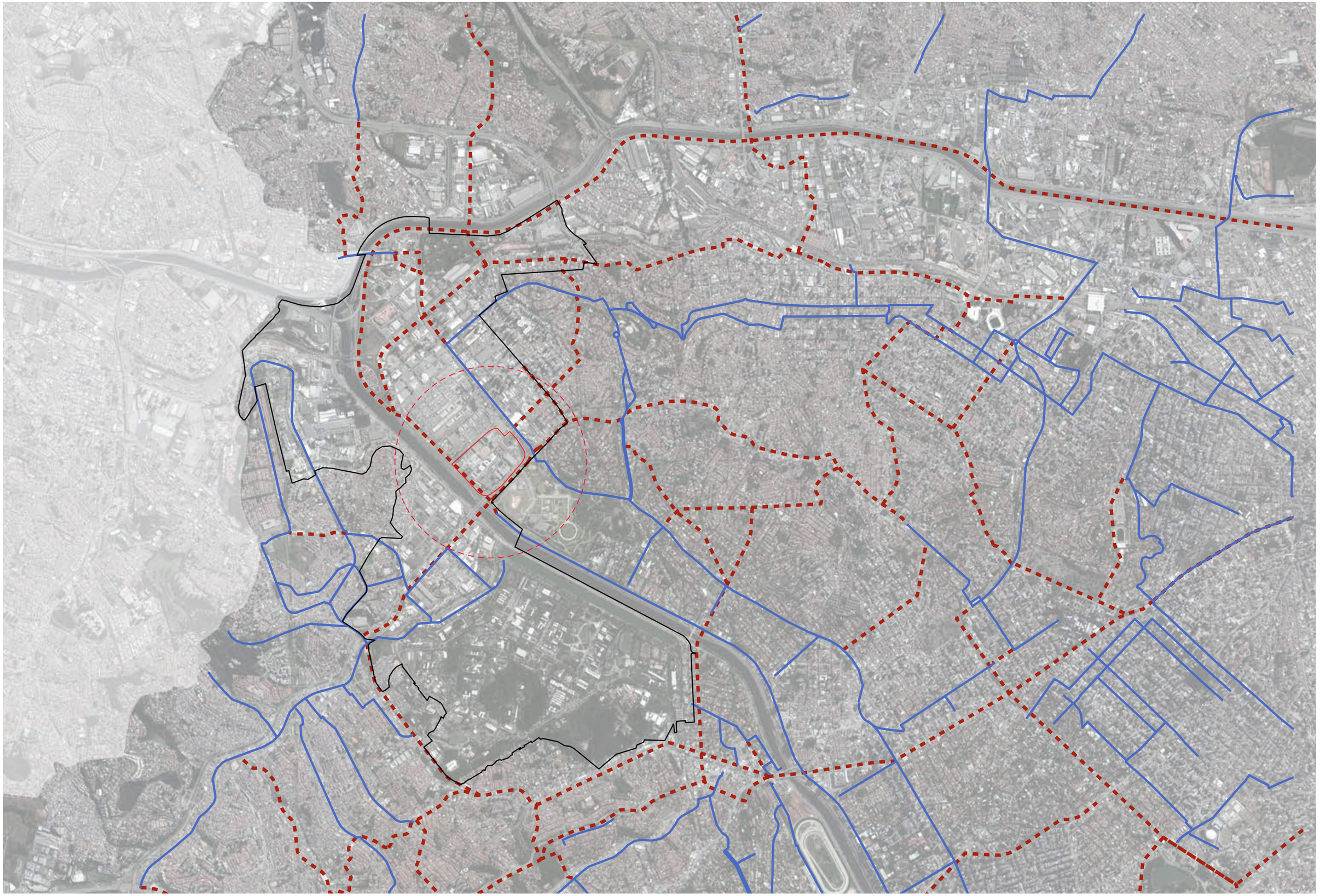
REDE DE ÔNIBUS NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista)

Fontes: GeoSampa / PlanMob
Elaboração: Urbem

Terminal existente
Terminal previsto
Linha existente
Corredor previstos 2016-2018
Faixa exclu. existente
Corredor existente

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500



REDE CICLOVIÁRIA NO ARCO PINHEIROS (existente e prevista)

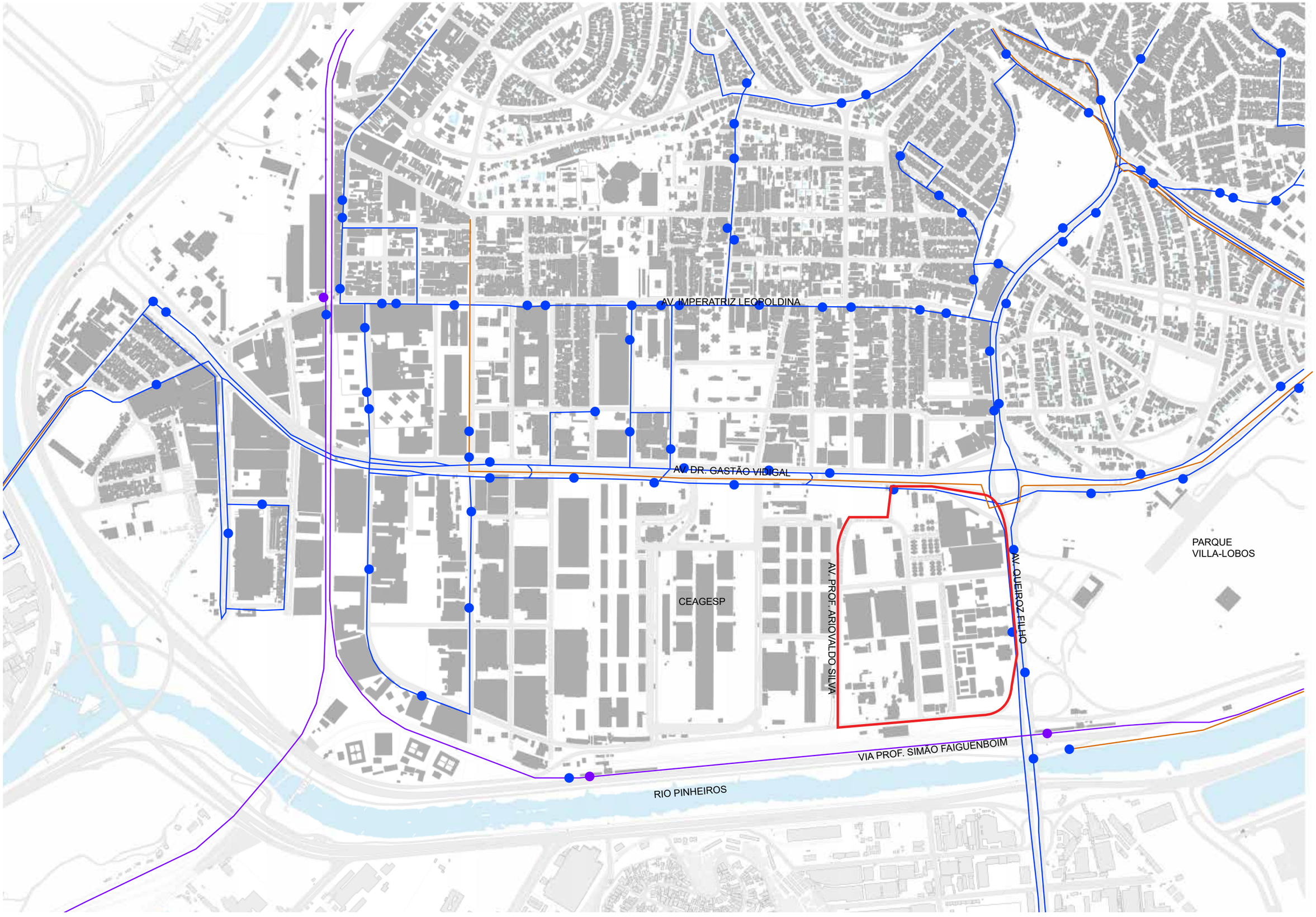
Ciclovia existente

Ciclovia prevista 2016 - 2030

Fontes: GeoSampa / PlanMob
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500



REDE INTERMODAL NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU

Fontes: GeoSampa / MDC / PlanMob
Elaboração: Urbem

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

LIMÃO
CASA VERDE
JAGUARA
BARRA FUNDA
LAPA
VILA LEOPOLDINA
SANTA CECÍLIA
PERDIZES
JAGUARÉ
ALTO DE PINHEIROS
BELA VISTA
PINHEIROS
JD. PAULISTA
BUTANTÃ
RIO PEQUENO
V. MARIANA
RAPOSO TAVARES
MOEMA
MORUMBI
ITAIM BIBI
VILA SÔNIA

VIAGENS-DESTINO (ZODs de referência)

Fontes: Pesquisa Origem-Destino Metrô 2007 / MDC
Elaboração: Urbem

ZODs de referência (área de influência direta)
Arco Pinheiros
Perímetro do PIU
Limites do Município
Zonas Origem-Destino
0 - 300 viagens
300 - 1000 viagens
1000 - 3000 viagens
3000 - 6000 viagens
6000 - 14361 viagens

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

200 500 1000

LIMÃO
CASA VERDE
JAGUARA
BARRA FUNDA
LAPA
VILA LEOPOLDINA
SANTA CECÍLIA
PERDIZES
JAGUARÉ
ALTO DE PINHEIROS
BELA VISTA
PINHEIROS
JD. PAULISTA
BUTANTÃ
RIO PEQUENO
V. MARIANA
RAPOSO TAVARES
MOEMA
MORUMBI
ITAIM BIBI
VILA SÔNIA

VIAGENS-ORIGEM (ZODs de referência)

Fontes: Pesquisa Origem-Destino Metrô 2007 / MDC
Elaboração: Urbem

ZODs de referência (área de influência direta)
Arco Pinheiros
Perímetro do PIU
Limites do Município
Zonas Origem-Destino
0 - 300 viagens
300 - 1000 viagens
1000 - 3000 viagens
3000 - 6000 viagens
6000 - 14361 viagens

A LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

)0 200

RMSP

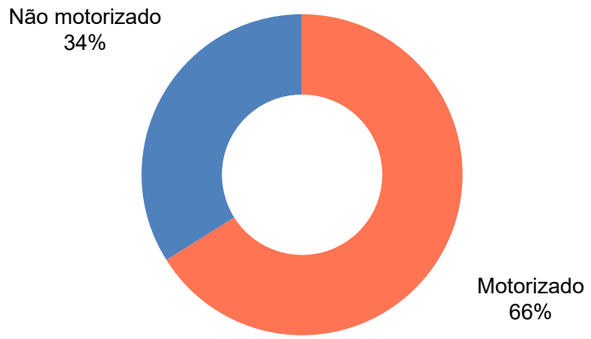


Gráfico 1:
RMSP - Viagens Diárias por Modos Motorizado e Não-motorizado 2007
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

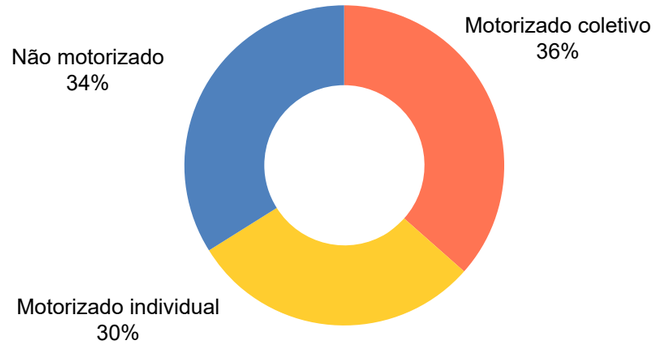


Gráfico 2:
RMSP - Viagens Diárias por Modos Coletivo, individual e Não-motorizado 2007
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

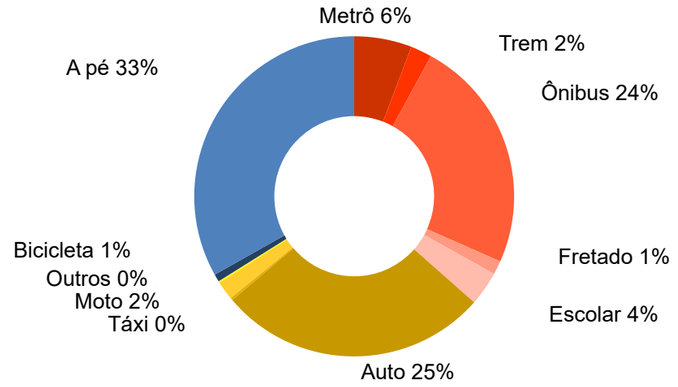


Gráfico 3:
RMSP - Viagens Diárias por Modo Principal 2007
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

ZODs de Ref. (Origem)

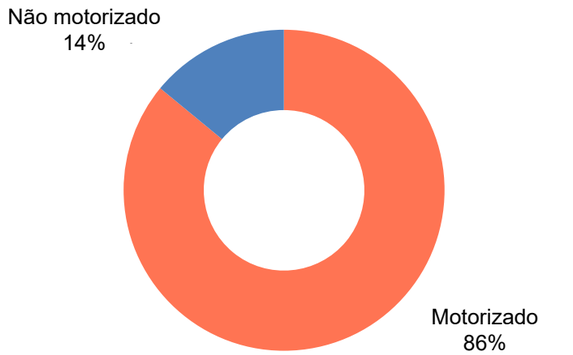


Gráfico 4:
ZODs de Referência
Viagens Diárias por Modo Motorizado e Não-motorizado (Origem) 2007
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

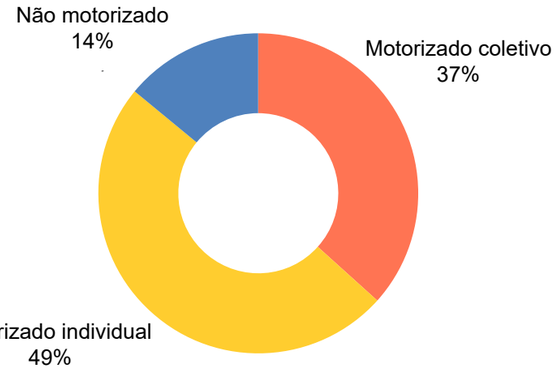


Gráfico 5:
ZODs de Referência
Viagens Diárias por Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado (Origem) 2007
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

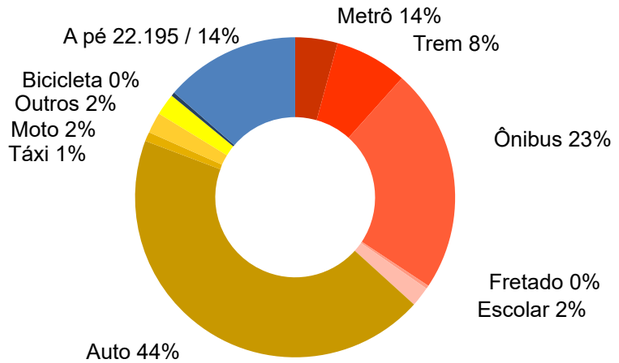


Gráfico 6:
ZODs de Referência
Viagens Diárias por Modo Principal (Origem) 2007
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

ZODs de Ref. (Destino)

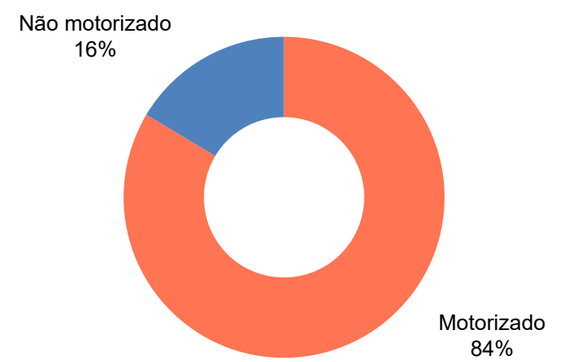


Gráfico 7:
ZODs de Referência
Viagens Diárias por Modo Motorizado e Não-motorizado (Destino) 2007
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

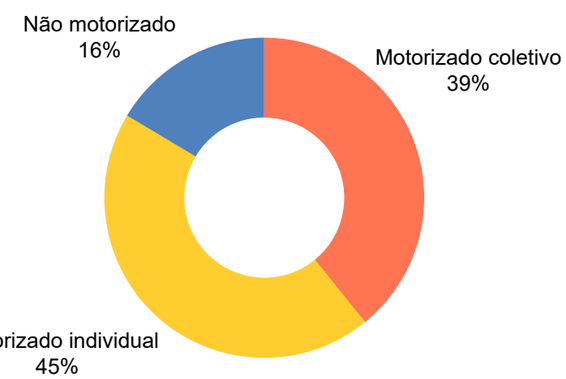


Gráfico 8:
ZODs de Referência
Viagens Diárias por Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado (Destino) 2007
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

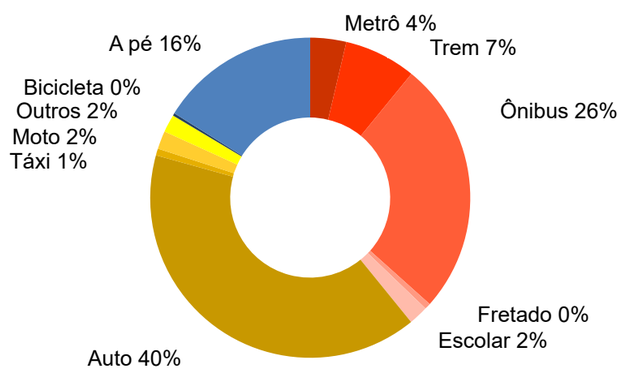


Gráfico 9:
ZODs de Referência
Viagens Diárias por Modo Principal (Destino) 2007
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS

2.3.1. EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA E DENSIDADE POPULACIONAL

Após acentuada queda da população e da densidade demográfica registrada na Subprefeitura da Lapa entre os anos de 1980 a 2000 – 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 cerca de 35.000 novos habitantes. Com esta inversão, a Subprefeitura da Lapa apresentava, em 2010, uma densidade demográfica de 95,7 hab/ha, aproximando-se assim da densidade média do Município que, a esta data, atingiu o valor de 102 hab/ha, tal como demonstrado no gráfico 10.

Apesar da densidade populacional na Vila Leopoldina - e mais particularmente no Perímetro de Intervenção definido neste PIU – ser consideravelmente menor que o seu entorno, a taxa de crescimento populacional se intensificou nos últimos anos. Assim, e apesar de ser possível identificar uma baixa presença de usos residenciais, o crescimento populacional na Vila Leopoldina foi particularmente intenso a partir do ano 2000, atingindo uma taxa de 3,9%, suplantando largamente a taxa de crescimento médio de toda a subprefeitura da Lapa entre 2000 e 2010, fixada em 1,2%, tal como demonstrado no gráficos 10 e 11.

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.

Não obstante, na própria Vila Leopoldina são encontrados polos específicos de adensamento, com a construção de grandes condomínios residenciais. De modo similar, assentamentos precários, mas não tão recentes, como as favelas da Linha e do Nove e o Conjunto Habitacional Cingapura, também criam focos de adensamento isolado que contrastam com os usos industriais e comerciais que historicamente se consolidaram no seu entorno.

Por outro lado, em vários recortes da região, nomeadamente na Vila Leopoldina, a existência de polos monofuncionais – como a CEAGESP e a Cidade Universitária – e de grandes lotes ainda com ocupação industrial reduz significativamente as taxas médias de 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/há.

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

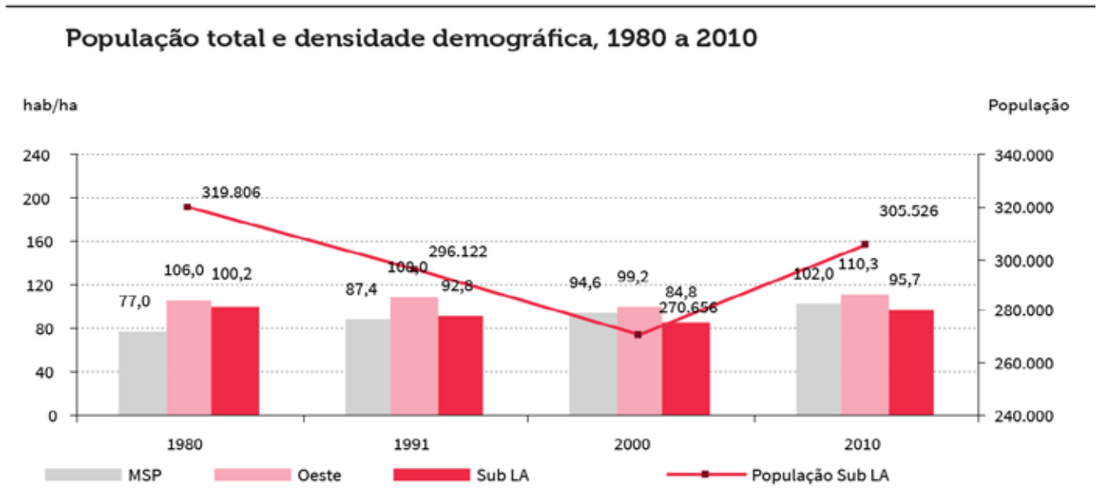


Gráfico 10:
População total e densidade demográfica, 1980 a 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

subaproveitadas e mono funcionais; resultando em padrões de ocupação urbana descontínuos e desintegrados.

Neste contexto, a Vila Leopoldina – e mais particularmente o perímetro do PIU - revelam um grande potencial para um adensamento mais significativo, não só para que o seu potencial urbano seja adequadamente aproveitado, mas também para que haja uma maior continuidade na orientação das dinâmicas urbanas, tal como estabelecido nos objetivos e diretrizes do PDE 2014.

No que toca a composição etária da população residente na Subprefeitura da Lapa, esta apresenta uma incidência de idosos superior à média do município, conformando a região como um dos principais polos de concentração de população idosa em São Paulo, especialmente no distrito da Lapa, com 21,6% da sua população acima de 60 anos de idade, praticamente o dobro da média municipal que, em 2010, era de 11,9%.

Por outro lado, observa-se uma tendência oposta em recortes territoriais específicos do Arco Pinheiros, onde é possível identificar que os assentamentos irregulares e/ou vulneráveis verificam uma maior incidência de crianças e jovens que no resto do território. Da mesma forma, no Perímetro de Intervenção do PIU, é claramente visível uma maior incidência de crianças e jovens nas comunidades das favelas da Linha e Nove, bem como no Conjunto Habitacional Cingapura/Madeirit.
Adicionalmente, e segundo dados do DataSubs é importante destacar que o distrito da 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, percentualmente o maior crescimento desse índice quando comparado com todos os outros distritos da Subprefeitura da Lapa, e representando mais do dobro da média do Município.

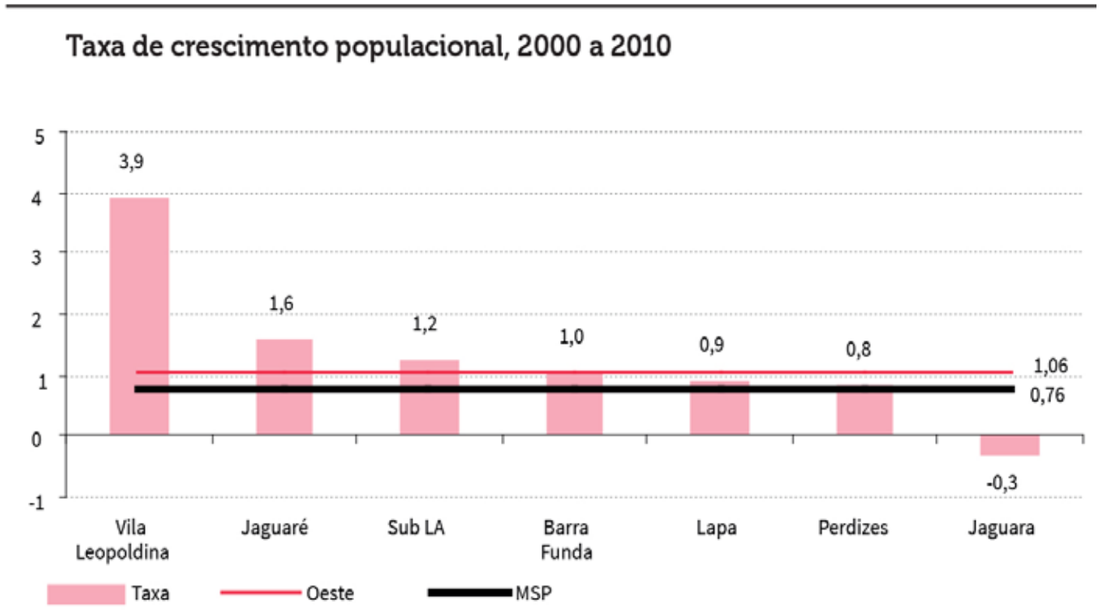
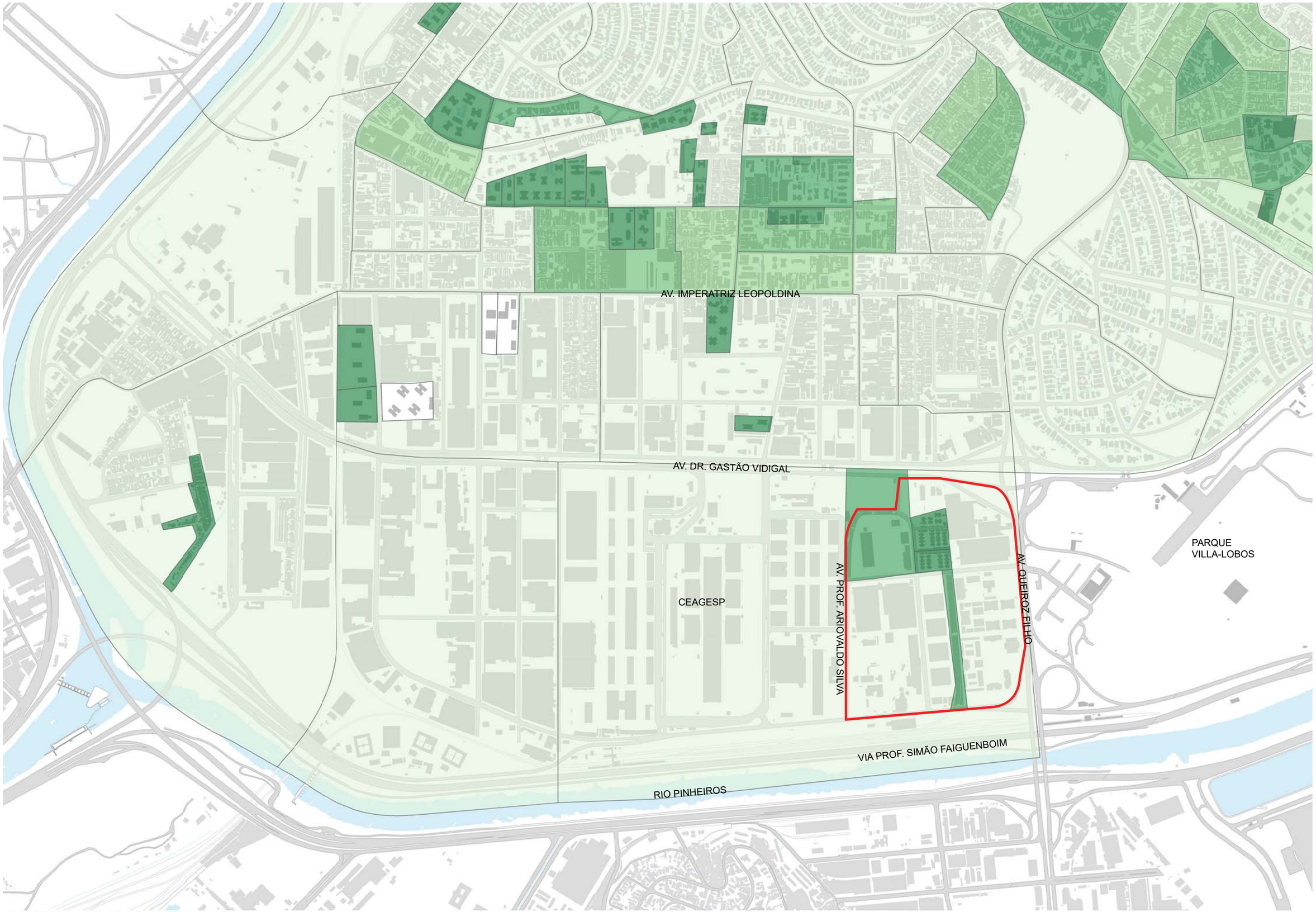


Gráfico 11:
Taxa de crescimento populacional (%), 2000 a 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB



DENSIDADE POPULACIONAL POR SETOR CENSITÁRIO (2010)

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

- 0 a 50 hab/ha
- 50 a 100 hab/ha
- 100 a 150 hab/ha
- 150 a 200 hab/ha
- 200 a 350 hab/ha
- Acima de 350 hab/ha
- perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

2.3.2. REDE DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS NO ARCO PINHEIROS

Abastecimento

Comparando o Arco Pinheiros com o território envolvente, os serviços de abastecimento e distribuição alimentar na região é bastante díspar. Por um lado, a presença da CEAGESP como grande equipamento logístico representa um importante elo na cadeia de abastecimento de produtos hortículas, frutículas e granjeiros a uma escala supra-metropolitana. Por outro lado, a potencial saída deste equipamento para uma área mais afastada do centro da metrópole poderá resultar num esvaziamento pronunciado da oferta de serviços de distribuição alimentar no perímetro do Arco Pinheiros.

Apesar da existência de um número reduzido de mercados e sacolões municipais no entorno do Arco Pinheiros – sendo os mais próximos o Mercado Municipal da Lapa, a Norte; o Mercado Municipal de Pinheiros, a Leste; e os Sacolões Municipais da Lapa e do Jaguaré, respetivamente a Nordeste e a Sudoeste - não existe nenhum destes equipamentos dentro do seu perímetro, verificando-se apenas a existência pontual de algumas feiras livres.

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 conveniada de serviços sócio-assistenciais da América Latina, 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. Na Vila Leopoldina está instalado o Centro de Convivência Madre Nazarena (gerido pelo Instituto Rogacionista Santo Aníbal), ao passo que no Jaguaré se encontra a Sociedade Benfeitora do Jaguaré e, no Butantã, o Centro Social Bom Jesus. Estes equipamentos no Arco Pinheiros são complementados, na sua proximidade pelo Centro Social Coração de Maria, na Vila Leopoldina, pelo Centro Juvenil Salesiano Dom Bosco, no Alto de Pinheiros, bem como pelos dois centros da Congregação Santa Cruz, ambos no Jaguaré. A maioria destes centros 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.

Capacidade de atendendimento da rede socioassistencial em relação à demanda do Cadastro Único - Crianças e adolescentes, 2014

Crianças e adolescentes entre 6 e 14 anos de idade

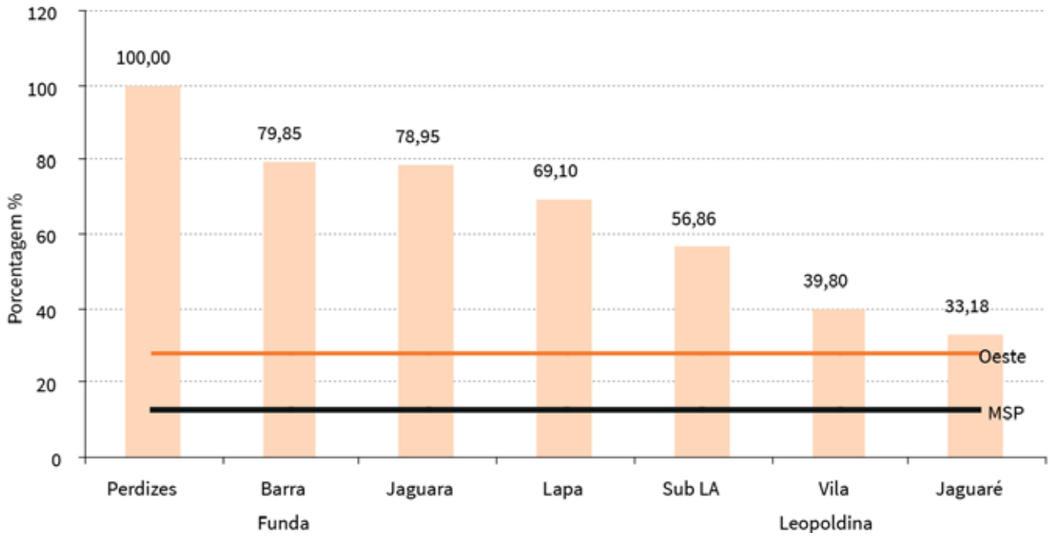


Gráfico 12:
Capacidade de atendimento da rede socioassistencial em relação à demanda do Cadastro único
Crianças e adolescentes 2014
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Ao nível de equipamentos sócio-assistenciais de complexidade média, o principal centros de referência no Arco Pinheiros é operado pela AGES - Associação Civil Gaudium et Spes, com um centro especializado em serviços de medidas socioeducativas em meio aberto na Vila Leopoldina.

Os equipamentos sócio-assistenciais de complexidade alta são especializados no atendimento em situações de rompimento de vínculos e/ou no acolhimento de moradores de rua. Estes serviços, que funcionam 24 horas por dia, são providenciados no Arco Pinheiros tanto pela República para jovens da AGES - Associação Civil Gaudium e Spes, bem como pelo Centro de Acolhida Zancone, gerido pelo Instituto Rogacionista Santo Aníbal e que é especializado no atendimento a pessoas em situação de rua.

Há ainda que salientar a presença da Associação Comunitária São Mateus, cujo serviço especializado de abordagem a Adultos em Situação de Rua é efetuado num trailer disponibilizado pela SMADS, com atuação na área de abrangência da SAS (Supervisão de Assistência Social) da Lapa. Este trailer tem como a sua base de atuação na Av. Dr. Gastão Vidigal, nas imediações do 91º da Polícia Civil.

O Arco Pinheiros conta apenas com uma única delegacia de Proteção à Mulher (3ª Delegacia de Defesa da Mulher), lindeira à Cidade Universitária, no extremo sul do Arco.

Apesar da presença de uma rede socioassistencial transversal a todos os níveis de prevenção e mitigação de riscos, o número de equipamentos existentes no Arco Pinheiros é quantitativamente inferior ao território envolvente, onde se verifica a existência de uma rede de equipamentos sociais mais densa (cf. Mapa EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS NO ARCO PINHEIROS).

Ainda que não seja possível estabelecer uma relação direta entre a rede de equipamentos socioassistenciais existentes e os respectivos indicadores de cobertura territorial, segundo os dados do caderno DATASUB da Subprefeitura da Lapa é possível indicar algumas das maiores carências na região. Em termos da capacidade de atendimento da rede socioassistencial em relação à demanda do Cadastro Único, os distritos do Jaguaré e Vila Leopoldina apresentam os indicadores mais frágeis, com uma capacidade de atendimento a crianças e adolescentes entre 6 e 14 anos de apenas 33,18% e 39,8%, respectivamente, marcadamente inferior à média da Subprefeitura, com 56,86% (cf. gráfico 12). No que tange à capacidade de atendimento da rede socioassistencial a idosos com idade igual ou superior a 60 anos (cf. gráfico 13) o caderno DATASUB indica a existência de cenários extremados entre os diferentes distritos da Subprefeitura da Lapa: por um lado, na Barra Funda e no Jaguara, a cobertura no atendimento à demanda atinge 100% do Cadastro Único enquanto que, nos distritos do Jaguaré, Lapa, Perdizes e Vila Leopoldina, este atendimento é 0%, ou seja, é uma das mais marcadas carências de toda a região.

Capacidade de atendimento da rede socioassistencial em relação à demanda do Cadastro Único - Idosos, 2014
Idosos com 60 anos ou mais de idade

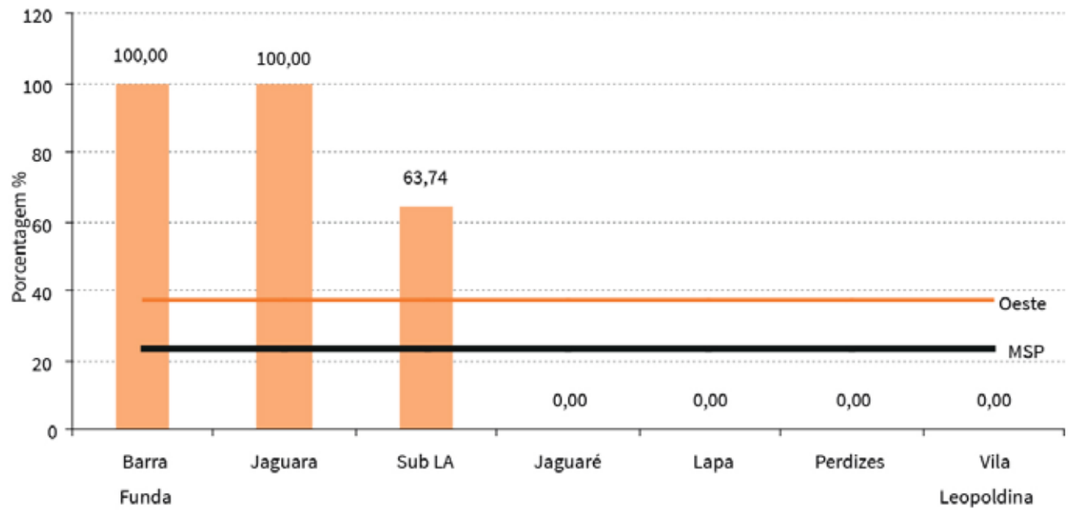


Gráfico 13:
Capacidade de atendimento da rede socioassistencial em relação à demanda do Cadastro único
Idosos 2014
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Segurança

O Arco Pinheiros é plenamente servido de equipamentos de segurança pública, contando com 2 bases da Polícia Militar na Vila Leopoldina e três delegacias da Polícia Civil, sendo uma desta na Vila Leopoldina e outra duas no Butantã, distrito este que abriga também a Academia de Polícia Civil do Estado de São Paulo. Adicionalmente existe uma única delegacia da Guarda Civil Metropolitana onde está sediada a Inspetoria Regional da Lapa, na Vila Leopoldina.

O Arco Pinheiros conta ainda com 4 equipamentos prisionais ligados à Secretaria Estadual de Administração Penitenciária, sendo estes os quatro Centros de Detenção Provisória de Pinheiros (Unidades I, II, III e IV), todos na Vila Leopoldina.

Não existe presença de equipamentos da Polícia Militar no Arco Pinheiros, sendo este atendido pelas bases mais próximas, nomeadamente pela 1ª Companhia do 23º Batalhão, no Alto de Pinheiros; pelo 4º Batalhão Metropolitano, na Vila Leopoldina; pelo 16º Batalhão Metropolitano, no Butantã; e pela 1ª e 4ª Companhias do 16º Batalhão da Polícia Militar, ambos no Jaguaré.

O Arco Pinheiros não abriga qualquer Casa de Mediação ou Quartel de Bombeiros.

Educação

Comparando a densidade de oferta em equipamentos e serviços educativos do Arco Pinheiros com a sua envolvente, esta é claramente desequilibrada (cf. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS NO ARCO PINHEIROS).

A rede pública e conveniada de educação infantil conta apenas com 5 equipamentos a Norte do Rio Pinheiros e 6 a Sul do mesmo. Apesar de existirem dois Centro Educacionais Unificados no Arco Pinheiros (CEU CEI Jaguaré e CEU Prof. Henrique Gamba), estes se encontram concentrados no Jaguaré, tendo uma esfera reduzida de influência neste território como um todo. Este déficit de equipamentos de ensino público é igualmente visível nos níveis fundamental e médio, com apenas 3 EMEFs (EE Prof. João Cruz Costa, EE Deputado Augusto do Amaral e EMEF Ministro Aníbal Freire) em todo o perímetro, sendo duas destas no Jaguaré e a terceira no extremo Norte do Arco Pinheiros, na Vila Leopoldina.

Este perímetro conta ainda com duas importantes escolas públicas de ensino técnico, a ETEC/CEPAM no Butantã e a ETEC Prof. Basilides de Godoy, na Vila Leopoldina.

A rede privada de ensino conveniado também é visivelmente deficitária dentro do Arco Pinheiros com apenas 3 equipamentos de ensino fundamental (Instituto Educacional Descobrindo a Vida, Centro Renovo de Educação Escola Roda Viva) 3 de ensino integral (Colégio Lema, Escola Vera Cruz

Demanda cadastrada de creche, 2014

Demanda regulamentada conforme Decreto Municipal nº 47.155 de 31 de março de 2006. O Município de São Paulo possui uma demanda total de 94.191 crianças.

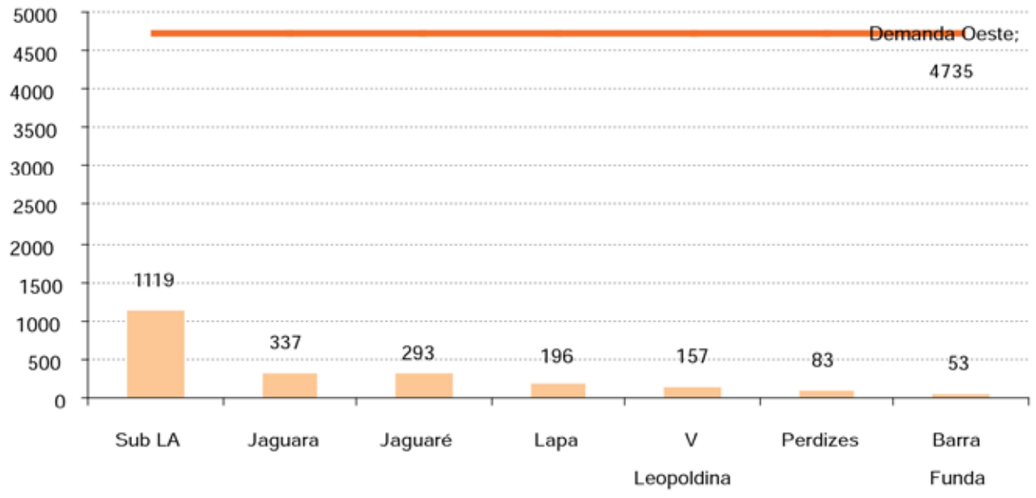


Gráfico 14:
Demanda cadastrada de creche 2014
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

e Escola Fazarte). Destacam-se, no perímetro e nas imediações, o SENAI (Escola Mariano Ferraz) e o SESI-Vila Leopoldina, ambos com escala de influência supralocal, sendo este último nas imediações do Arco Pinheiros.

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 e com esfera de influência territorial a nível nacional - seja pela presença de instituições privadas como a Universidade Mogi das Cruzes e o Campus Jaguaré da UNIP/Universidade Paulista, ambas de escala de influência supralocal.

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 – já grafado no PDE de 2014 – e que que começou a ser implementado em 2017 nas imediações da Cidade Universitária, deverá impulsionar novas dinâmicas urbanas no Arco Pinheiros, promovendo conexões entre os setores educativo e de saúde, além de ações nas áreas de pesquisa em biotecnologia, nanotecnologia, fármacos e tecnologia da informação.

Ainda que não seja possível estabelecer uma relação direta entre a rede de equipamentos públicos de educação existentes e os respectivos indicadores de cobertura territorial, os dados DATASUB--Lapa indicam dados importantes. Assim, para o ano de 2010, as taxas de frequência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino da Subprefeitura da Lapa apresentam, na sua maioria, índices superiores à média do Município para todas as faixas de idade analisadas (crianças e jovens entre 0 e 17 anos). As principais exceções indicadas prendem-se com as taxas de frequência brutas e líquidas dos estabelecimento de ensino no distrito da Vila Leopoldina, onde a percentagem de crianças entre 6 e 14 anos de idade é inferior à média municipal (cf. gráfico 16). Da mesma forma, a percentagem de jovens de 15 a 17 anos de idade frequentando estabelecimento de ensino nos distritos da Vila Leopoldina e do Jaguaré apresentam as taxas de frequência líquida inferiores à média municipal (cf. gráfico 17), desviando-se acentuadamente dos índices dos outros distritos que, por sua vez, apresentam taxas de frequência líquida acima da média municipal.

Independentemente das taxas de frequência bruta e líquida da maioria dos distritos da Subprefeitura da Lapa apresentarem índices superiores à média municipal, os dados do caderno DATASUBS-Lapa indicam que a maior carência por estabelecimentos de ensino é claramente concentrada nos equipamentos de ensino infantil, que atendem crianças dos 0 aos 5 anos. Assim, para o ano de referência de 2010, os distritos da Subprefeitura da Lapa indicam uma taxa de frequência bruta que variava entre um mínimo de 56,23% (distrito de Perdizes) e máxima de 67,96% (distrito de Jaguara) (cf. grá-

Taxas de freqüência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino - população de 0 a 5 anos - 2010

Frequência bruta: proporção de pessoas de determinada faixa etária que frequentam a escola; Frequência líquida: proporção de pessoas de determinada faixa etária que frequentam a escola no nível de ensino adequado a sua idade.

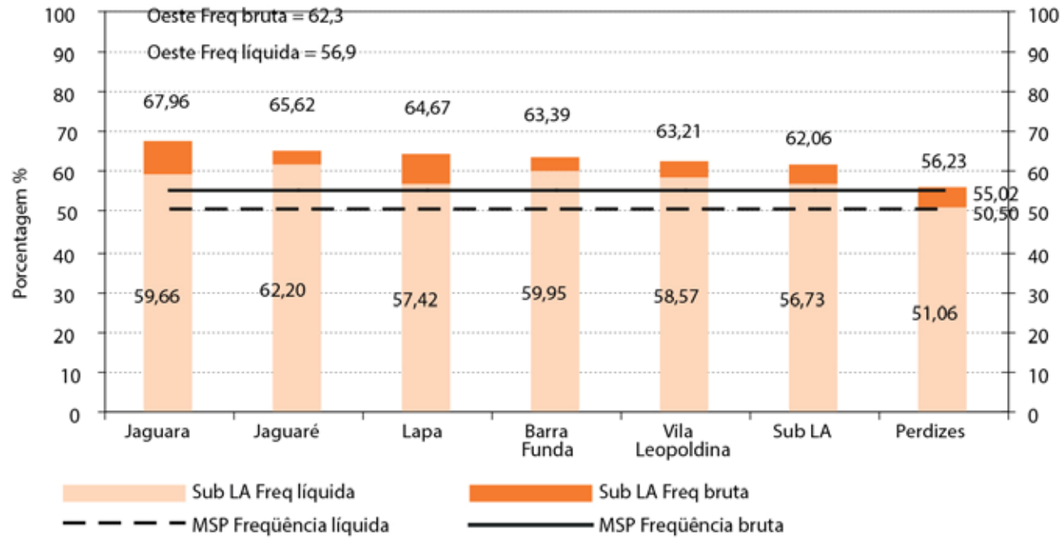


Gráfico 15:
Taxas de frequência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino - Pop. de 0 a 5 anos 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

fico 15). Estas taxas de frequência bruta nos estabelecimentos de ensino para as crianças entre 0 e 5 anos em muito se distancia das outras faixas etárias, que apresentam índices de frequência superiores, variando entre 94,21% e 99,15% para a faixa entre 6 e 14 anos (cf. gráfico 16), e de 84,1% e 96,21% para a faixa entre 15 e 17 anos de idade (cf. gráfico 17).

Desta forma, é possível afirmar que a ausência de um número suficiente de equipamentos educativos para as crianças entre 0 e 5 anos de idade é uma das principais carências neste território, devendo ser abordada de forma prioritária e integrada com o futuro adensamento do perímetro.

Saúde

Tal como no caso dos equipamentos educativos, o número de equipamentos de saúde no Arco Pinheiros é marcadamente insuficiente, especialmente quando comparado à rede já consolidada no entorno deste perímetro. À total ausência de serviços de Saúde Mental, Centros de Vigilância em Saúde, Postos de Atendimento Emergencial, Unidades DST/AIDS soma-se ainda a falta de oferta de serviços de Assistência Ambulatorial Especializada no Arco Pinheiros, cuja população é obrigada a recorrer a estes equipamentos de saúde fora do perímetro. A UBS/Pronto Socorro Municipal da Lapa – João Catarin Mezomo na Avenida Queiroz Filho, apesar de estar fora do perímetro é, neste sentido, o principal equipamento de saúde atendendo a população da margem Norte do Arco Pinheiros. A margem Sul do perímetro é atualmente atendida pela AMA/UBS da Vila Nova Jaguaré, pela UBS São Remo, pela UBS Rio Pequeno e pela UBS Butantã, todas estas externas ao Arco Pinheiros e consideravelmente distantes das áreas residenciais mais densas deste perímetro, sobrecarregando de sobremaneira– de acordo com os agentes de saúde entrevistados – estes equipamentos públicos.

Adicionalmente, os equipamentos públicos de saúde presentes no Arco Pinheiros são a UBS Dr. Samuel Bansley Pessoa e o Hospital Vital Brasil, ambos no extremo Sul deste perímetro, no distrito Butantã. Encontram-se ainda duas unidades CAPS (Centro de Atenção Psicossocial), sendo uma no Butantã e outra na Lapa - ambas fora do perímetro. Existe ainda um único hospital privado em todo o perímetro do Arco Pinheiros, o Hospital SBC, na Vila Leopoldina.

Mesmo não sendo possível estabelecer uma relação direta entre a rede de equipamentos públicos de saúde existentes e os respectivos indicadores de cobertura territorial, os dados DATASUB-Lapa indicam que as maiores carências na região se concentram em alguns eixos específicos. Em 2010, por exemplo, os distritos da Barra Funda, Jaguara, Jaguaré e Vila Leopoldina apresentam um coeficiente 0 em termos de leitos SUS por mil habitantes (cf. gráfico 19), tendo uma carência plena neste quesito, contrastante com os distritos de Perdizes e Lapa – com um coeficiente de 1,17 e 2,53, respectivamente, sendo este último distrito o único com uma oferta de leitos SUS superior

Taxas de freqüência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino - população de 6 a 14 anos - 2010

Frequência bruta: proporção de pessoas de determinada faixa etária que frequentam a escola; Frequência líquida: proporção de pessoas de determinada faixa etária que frequentam a escola no nível de ensino adequado a sua idade.

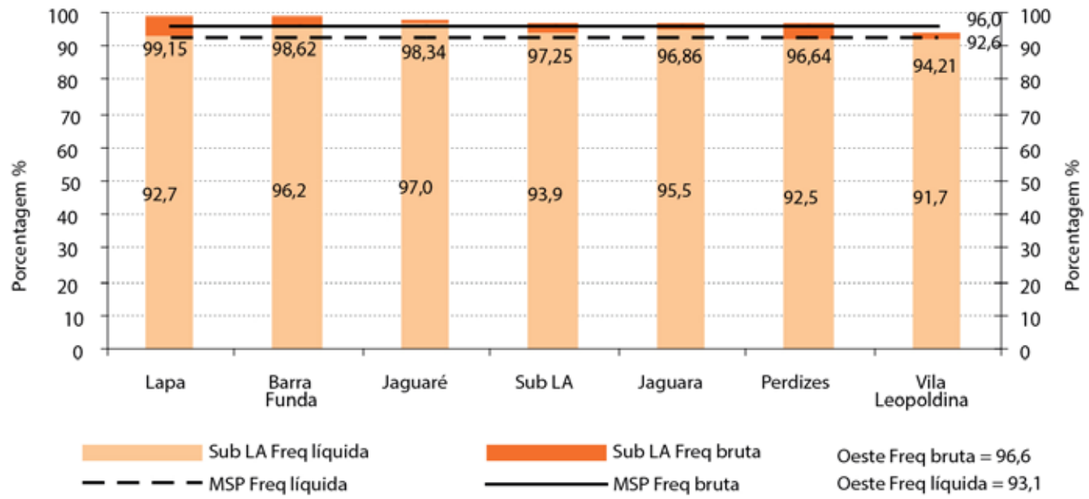


Gráfico 16:
Taxas de frequência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino - Pop. de 6 a 14 anos 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

à média do Município para o ano de 2010, com um coeficiente de 1,61. Da mesma forma, no que tange o coeficiente de cobertura na atenção básica em saúde para ano de 2013 – que relaciona o atendimento de uma UBS por 20.000 habitantes - o DATASUB indica a existência de desequilíbrios consideráveis entre os diferentes distritos da Subprefeitura da Lapa (cf. gráfico 18). Por um lado, o Jaguara e na Lapa, os coeficientes de cobertura são relativamente positivos, atingindo 1,6 e 1,5, respectivamente, cerca do dobro do índice médio do Município, fixado em 0,8 durante esse ano. Por outro lado, os índices para o ano de 2013, os índices de cobertura atingiram 0,5 no distrito da Vila Leopoldina, e 0,4 no Jaguaré e Perdizes, apresentando uma piora nos seus coeficientes de cobertura entre os anos 2010 e 2013 (cf. gráfico 18), índices estes acentuadamente inferiores à média municipal. Ainda neste contexto, o distrito da Barra Funda apresenta o pior cenário, com coeficiente nulo no período de referência 2000-2013, sem uma única UBS para cada 20.000 habitantes.

Assim, e segundo os dados levantados, é possível afirmar que a ausência de um número suficiente de equipamentos de saúde neste território é a principal carência na região e deve ser abordada de forma prioritária e integrada com o futuro adensamento do perímetro.

Cultura e Lazer

As ofertas 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 três bibliotecas públicas no Arco Pinheiros, todas a Sul do Rio Pinheiros, sendo duas na Cidade Universitária e uma no CEU Jaguaré. Existe ainda a biblioteca do Parque Villa-Lobos que, apesar de se encontrar fora do perímetro do Arco Pinheiros é localizada nas suas imediações e, devido à sua inserção no Parque, se constituí como um equipamento de relevância para o perímetro. Excetuando estes equipamentos, não existem mais bibliotecas públicas num raio de cerca de 6 Km.

O mesmo desequilíbrio se verifica relativamente a espaços culturais, com apenas quatro destes equipamentos no perímetro do Arco Pinheiros: o Centro Cultural e Teatro do SESI, o Teatro UMC da Universidade Mogi das Cruzes (ambos na Vila Leopoldina) e dois Espaços Culturais na Cidade Universitária (Paço das Artes e Instituto Butantã).

É também na Cidade Universitária que se encontra a maior concentração de museus do município, excetuando a zona central da cidade. Com 16 destes equipamentos de âmbito universitário, o perímetro da Cidade Universitária revela uma excelente oferta cultural, diferentemente do resto do Arco Pinheiros, onde apenas existem mais dois museus de natureza privada: o Museu Particular do Relógio, na Vila Leopoldina, e Fundação Museu de Tecnologia de São Paulo, no Jaguaré.

Não obstante a escassez de equipamentos de cultura neste território o caderno DATASUBS-Lapa

Taxas de freqüência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino - população de 15 a 17 anos - 2010

Frequência bruta: proporção de pessoas de determinada faixa etária que frequentam a escola; Frequência líquida: proporção de pessoas de determinada faixa etária que frequentam a escola no nível de ensino adequado a sua idade.

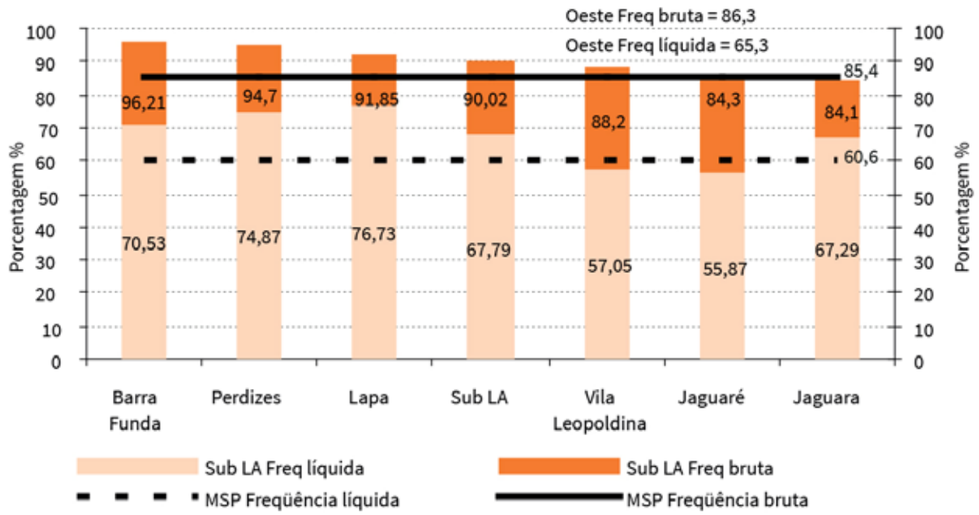


Gráfico 17:
Taxas de frequência bruta e líquida nos estabelecimentos de ensino - Pop. de 15 a 17 anos 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

aponta que, em 2010, dos seis distritos que compõem a Subprefeitura da Lapa, apenas o distrito do Jaguara apresentava uma proporção significativa da população sem acesso próximo a equipamentos públicos de cultura, com 99,6% dos residentes sem qualquer destes equipamentos a uma distância igual ou inferior a um quilómetro. Por outro lado, nos distritos da Barra Funda (9,41%), Jaguaré (5,42%), Lapa (3,35%) e Vila Leopoldina (3,03%) as percentagens de população sem acesso a equipamentos públicos de cultura é consideravelmente inferiores à média municipal (cerca de 40%), sendo que em Perdizes, a percentagem de população sem acesso próximo a estes equipamentos era de 0% (cf. gráfico 20).

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, o Parque Municipal Orlando Villas-Bôas e o Parques Estaduais 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 ainda uma carência considerável deste tipo de equipamentos neste perímetro.

Desta forma, e considerando os dados mais amplos do caderno DATASUBS-Lapa, a proporção de população sem acesso próximo a equipamentos públicos de esporte e lazer na Subprefeitura da Lapa é ainda bastante considerável, mesmo que, na maioria de seus distritos, esta percentagem seja inferior à média Municipal. Assim, o distrito das Perdizes apresenta a maior carência com 34,8% de seus residentes morando a mais de um quilómetro deste tipo de equipamentos. Por outro lado, e mesmo com índices inferior à média municipal, os distritos da Vila Leopoldina (18,9%), Barra Funda (14,5%) e Jaguara (13%) ainda apresentam percentagens altas de carência no acesso a equipamentos públicos de esporte e lazer. Por sua vez, os distritos da Lapa (4,3%) e do Jaguara (3,8%) apresentam, nesta categoria, os melhores índices de toda a Subprefeitura da Lapa.

Excetuando o Centro de Práticas Esportivas da Cidade Universitária e o Clube Comunitário do CEU Jaguaré, não existem quaisquer outros destes equipamentos públicos no Arco Pinheiros. Adicionalmente encontra-se nas imediações do perímetro o Centro Educacional e Esportivo Edson Arantes do Nascimento (Pelezão), vinculado à Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação e que oferece uma vasta gama de práticas desportivas para crianças, jovens e adultos, sendo um equipamento de referência supralocal para a região.

No que toca a equipamentos esportivos privados, o único destes é o Centro Esportivo do SESI, reforçando a carência absoluta de equipamentos de esporte no Arco Pinheiros, sobretudo à escala de impacto local.

Coeficiente de cobertura na atenção básica em saúde
Uma UBS para cada 20.000 habitantes

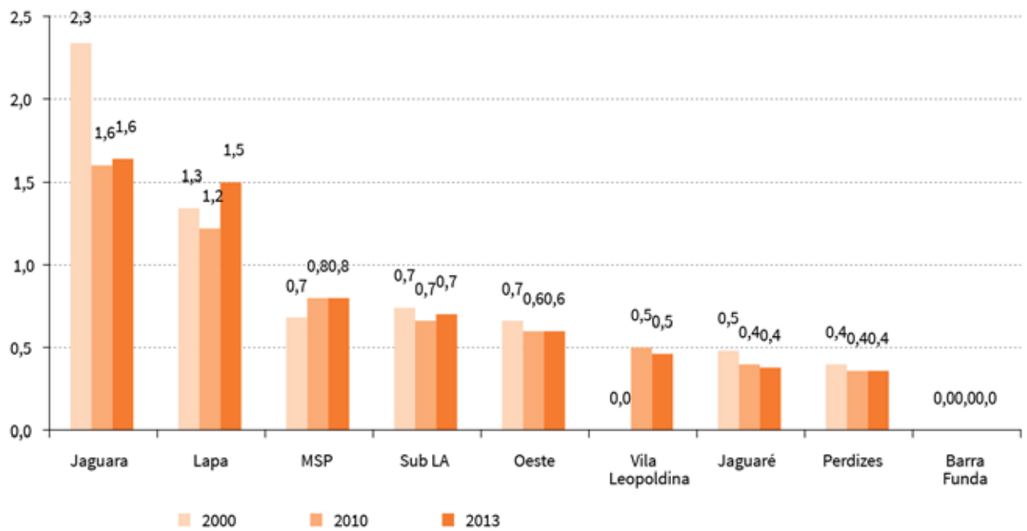


Gráfico 18:
Coeficiente de cobertura na atenção básica em saúde, 2000 a 2013
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

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 é tido nas diretrizes deste documento como 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.

Finalmente, devem ser referidos os bairros-jardim City Lapa e City Boaçava, cujo modelo urbanístico com alta densidade de massa arbórea (praças, canteiros, arborização viária e intralotes) perfazem, no seu conjunto, cerca de 2 milhões de metros quadrados. Neste sentido, e apesar de se encontrarem fora do perímetro, estes bairros-modelo da primeira metade do século XX são de extrema importância para o sistema de áreas verdes da região, sendo que o City Lapa é ainda patrimônio tombado pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental (CONPRESP) como Bairro Ambiental protegido pelas suas extraordinárias qualidades ambientais e paisagísticas.

Ainda no que tange a bens protegidos pela Legislação Urbana, o Arco Pinheiros tem atualmente quatro conjuntos protegidos, sendo dois destes no Butantã e dois no Jaguaré:

(I) a Sul do Arco, no campus da USP, o edifício sede do Instituto Butantã e suas imediações são bens protegidos a nível Municipal e Estadual, reconhecidos através de resoluções do CONPRESP e do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico Do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT);

(II) ainda no campus da USP, o edifício e imediações da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo são bens tombados através da Resolução 14/14 de Consolidação e Retificação da ZEPEC;

(III) no Jaguaré, o espaço público e a Torre do Relógio que compõem o Mirante do Jaguaré foram tombados em 2002 através da Resolução 02/02 do CONPRESP, sendo que intervenções em sua área envoltória estão sujeitas a aprovação prévia pelo CONPRESP e a limites de recuos e gabaritos

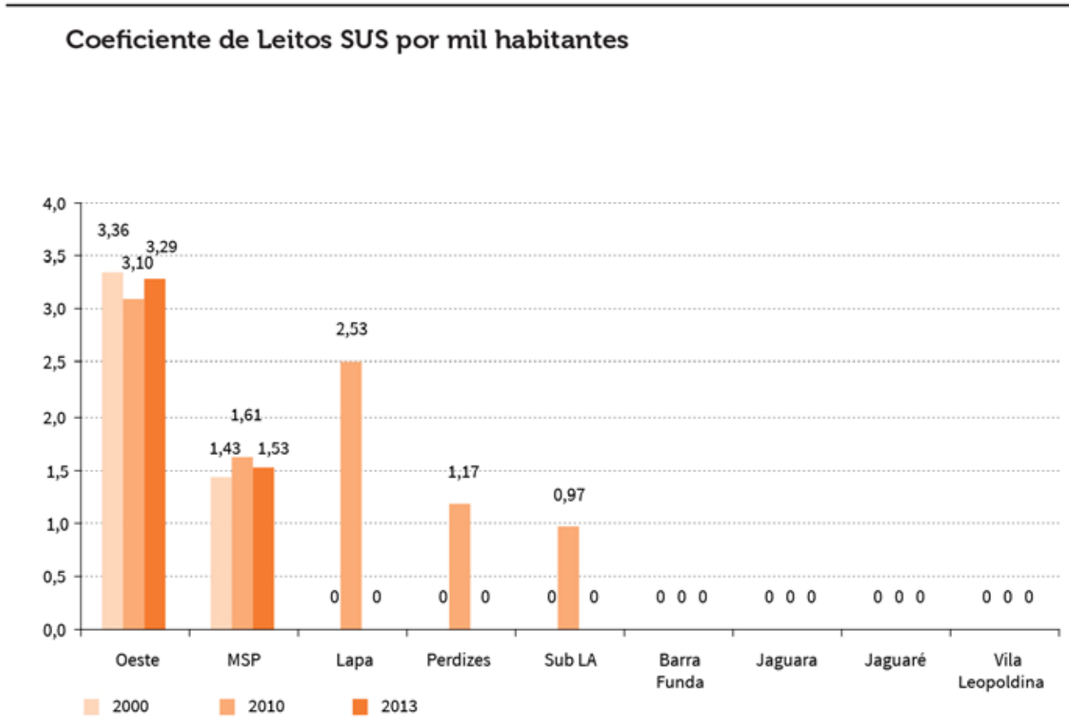


Gráfico 19:
Coeficiente de Leitos SUS por mil habitantes, 2000 a 2013
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

máximos;

(IV) o Casarão de Henrique Dumont Vilares, também no Jaguaré, imóvel tombadoque faz parte da Área Especial de Proteção ao Mirante do Jaguaré.

Outros 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 ausência 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 conta com nenhum Ecoponto, Centro de Triagem Mecanizada ou Cooperativa, serviços estes essenciais para a sustentabilidade urbana.

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

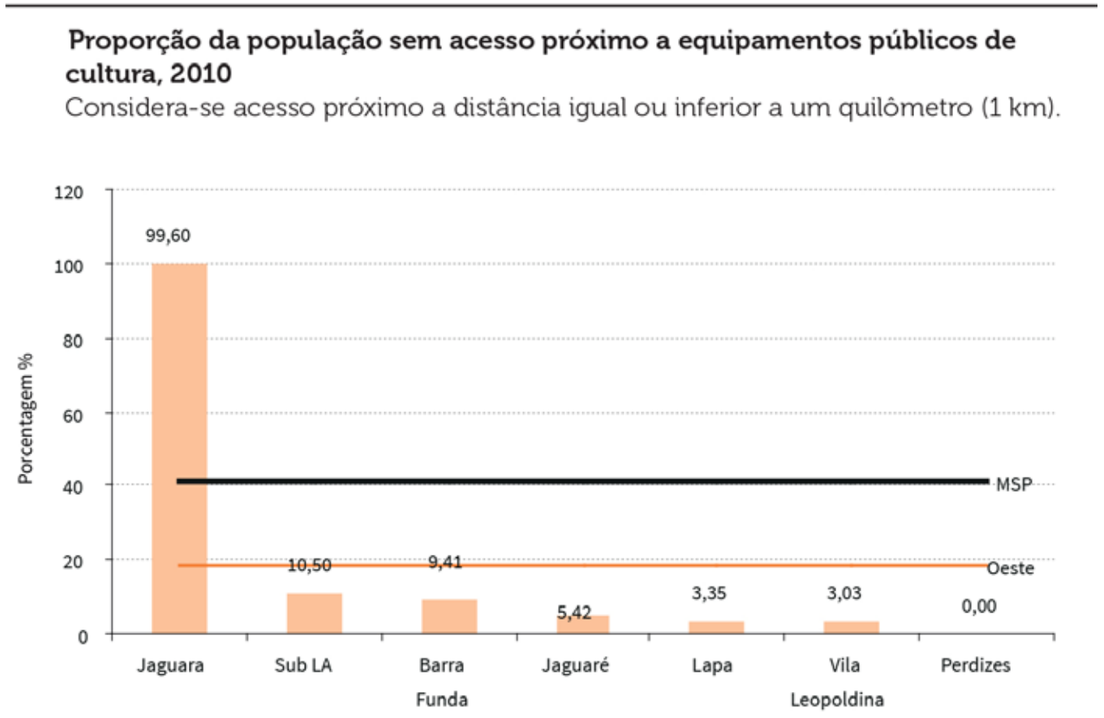


Gráfico 20:
Proporção da população sem acesso próximo a equipamentos públicos de cultura, 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Proporção da população sem acesso próximo a equipamentos públicos de esporte e lazer, 2010

Considera-se acesso próximo a distância igual ou superior a um quilômetro (1 km).

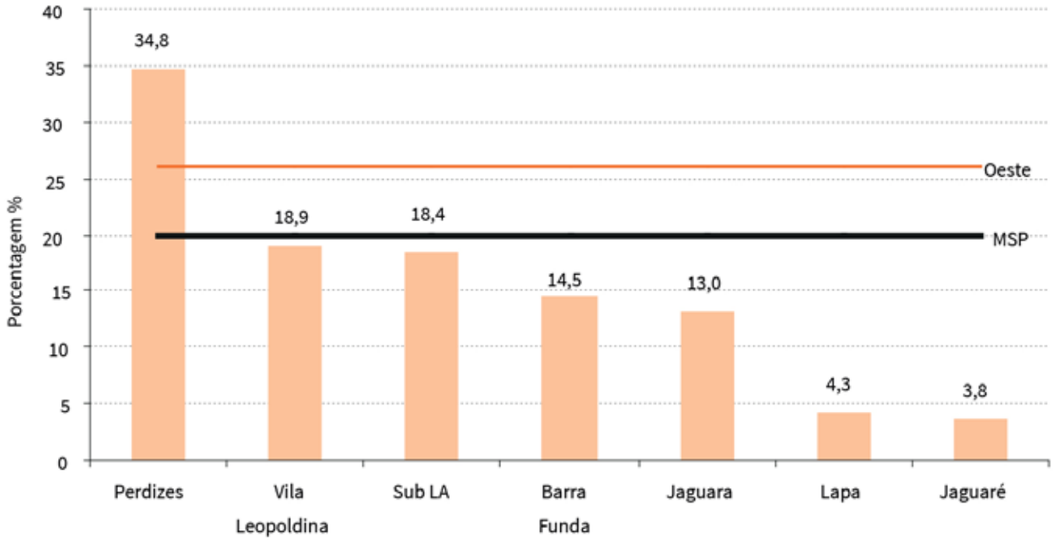


Gráfico 21:
Proporção da população sem acesso próximo a equipamentos públicos de esporte e lazer, 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Percentual da população residente distante a mais de 1 km de parques, 2010

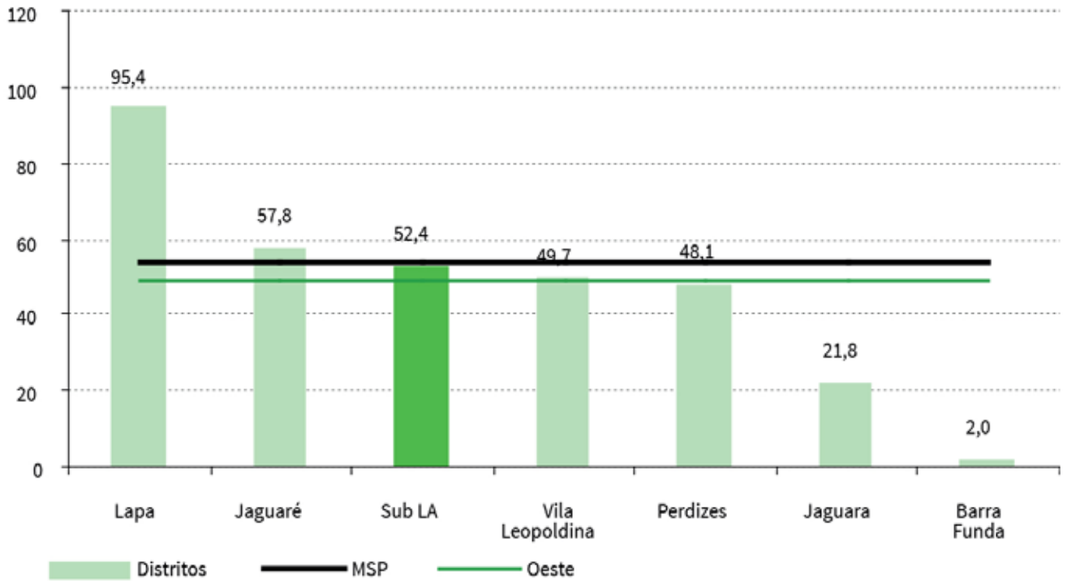
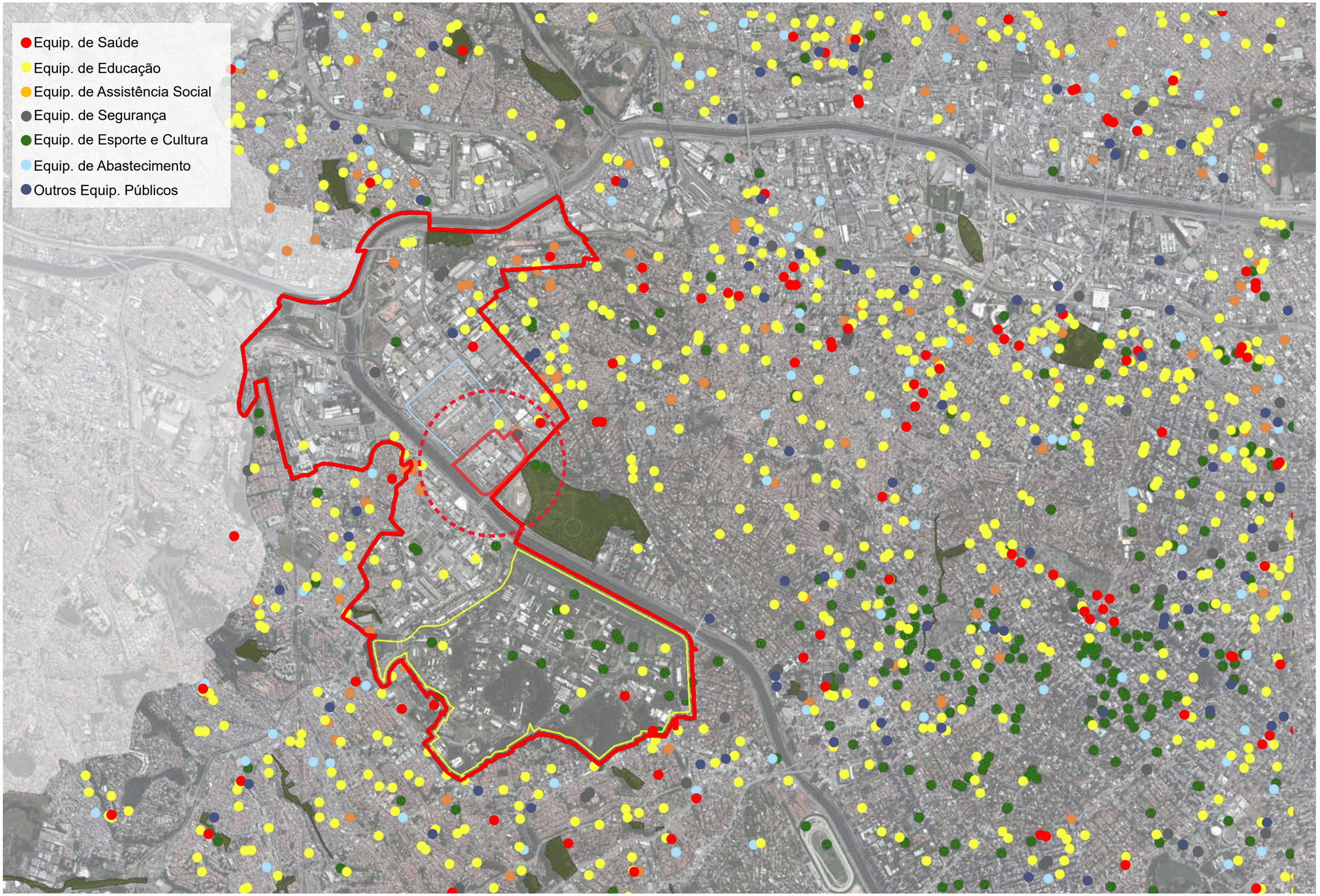


Gráfico 22:
Percentual da população residente distante a mais de 1Km de parques, 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB



EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS NO ARCO PINHEIROS

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

2.3.3. REDE DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS NO PERÍMETRO DO PIU E IMEDIAÇÕES

A rede local de equipamentos sociais no perímetro do PIU e imediações é bastante deficiente. Na realidade, para além das redes de equipamentos disponíveis no Arco Pinheiros anteriormente analisadas, a população residente neste território também faz uso de outros serviços públicos para além dos limites do Arco Pinheiros. Assim, num raio caminhável de aproximadamente 600 m do centro do perímetro de intervenção, muito pouco se encontra, cabendo destacar:

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

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

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

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

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

VI) UBS – Unida Básica de Saúde Alto de Pinheiros e o PSM – Pronto Socorro Municipal Prof. João Catarin Mezomo), ambos na Avenida Queiroz Filho, a pouco mais de 1 km de distância do Perímetro do PIU;

VII) CEI – Centro de Educação Infantil Vereador Renato Antônio 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 Madeirite, à qual está associado ao EPML Oeste, um Núcleo de Perícias Médico-Legais do IML – Instituto Médico Legal.

Não são encontrados nas imediações equipamentos sociais importantes como feiras livres (sendo as mais próximas as da Rua Lauro Muller, na Vila Hamburguesa; da Rua Dardanelos, na Lapa e, no Jaguaré, a do Centro Industrial) e instalações culturais comunitárias, como uma biblioteca de bairro ou uma casa de cultura. As três feiras livres mais próximas são realizadas regularmente nas Rua Lauro Müller, Dardanelos e no Centro Industrial do Jaguaré, na Rua Barcelona, todas a cerca de 1,5Km do Perímetro de Intervenção.

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, o Parque Villa-Lobos, a menos de 1 km de distância, tem vocação para a prática de esportes ao ar livre, sendo aí encontrados outros equipamentos de relevância como orquidário Ruth Cardoso e a Biblioteca do Parque Villa-Lobos, uma grande biblioteca pública de alcance metropolitano.

Educação

Apesar de ter sido identificada a oferta de cursos profissionalizantes no Perímetro de Influência do PIU - oferecidos sobretudo pelo SENAC - foram registradas dificuldades das populações mais vulneráveis no acesso e permanência nestes cursos. Tal fato se deve principalmente devido às exigências - sejam elas nível de escolaridade, de frequência e/ou notas de acesso - necessárias à matrícula e conclusão dos cursos. Considerando a presença de relevante número de crianças e jovens no território, é visível a necessidade de incrementação de novas ofertas profissionalizantes, possivelmente em formatos mais permeáveis e práticos que possam atender às condições específicas das populações mais vulneráveis.

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

Neste quesito, o Instituto ACAIA revela-se uma instituição de importante impacto no Perímetro de Influência do PIU. Fundado em 2001 como uma organização social privada sem fins lucrativos, o Instituto presta importantes serviços educativos e sociais através de três núcleos de atividades – Ateliê, Ateliê-escola e Centro de Estudos - com especial foco na educação infantil e fundamental. Adicionalmente, a Instituto ACAIA é reconhecido local como um agente de transformação social de extrema importância e cujas experiências de mediação social no Perímetro de Influência do PIU vêm sendo in-

ternacionalmente reconhecidas.

Adicionalmente, o Caderno de Propostas do Plano Regional da Subprefeitura da Lapa [10] sugere, em suas diretrizes, a realização de um estudo de viabilidade para a implantação de Centros de Educação Infantil (CEI) nas proximidades das ocupações irregulares anteriormente mencionadas.

Saúde

Através de escutas territoriais realizadas ao longo dos estudos junto das instituições públicas de saúde presentes no Perímetro de Influência do PIU, a principal problemática apontada pelos profissionais de saúde refere-se à localização dos serviços distantes do público-alvo que atendem, ocasionando dificuldades de acesso e, em alguns casos, impedindo-o, dado que que a distância a ser percorrida é muito alta para ser feita a pé.

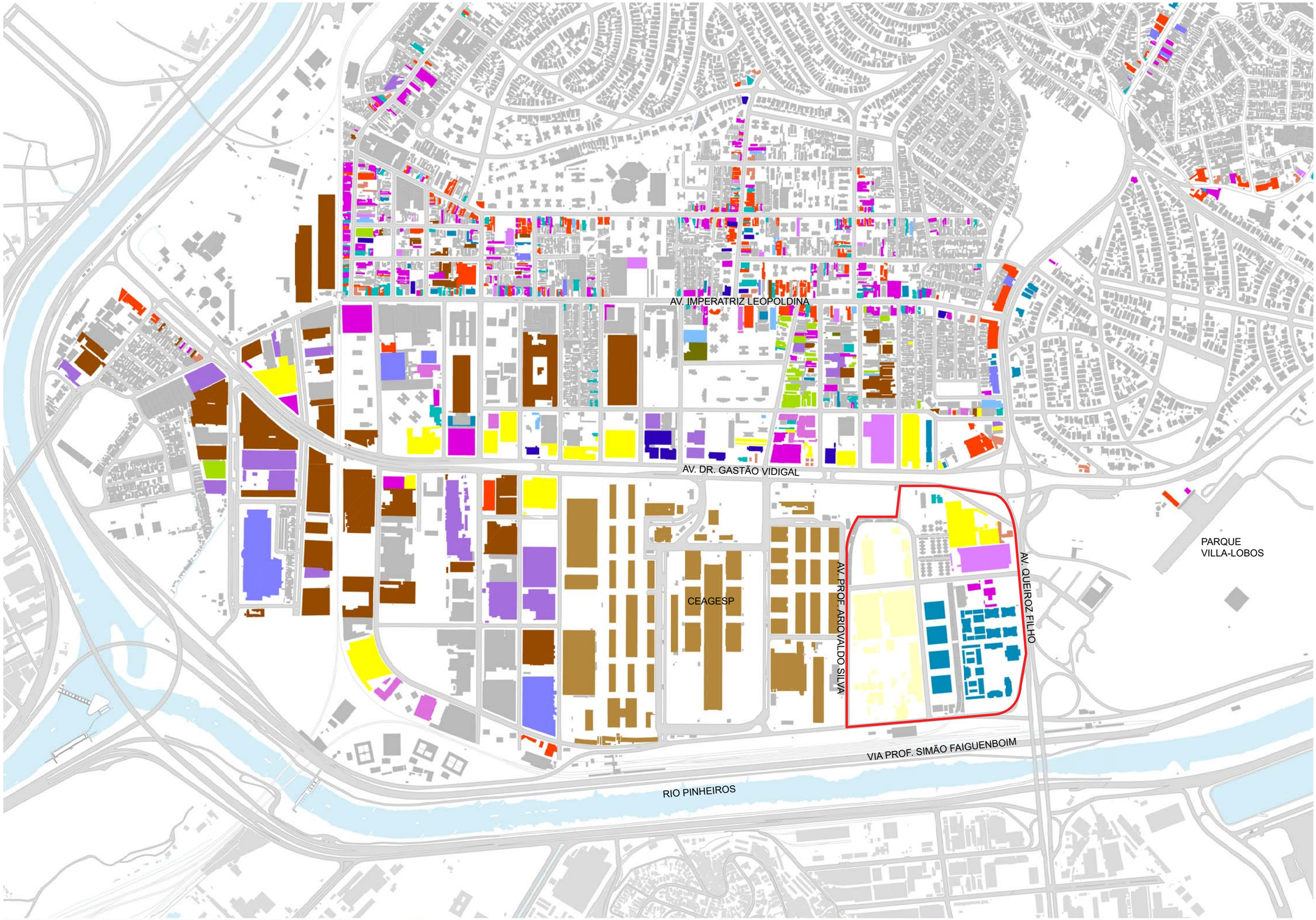
Um exemplo é a Unidade Básica de Saúde mais próxima e localizada na City Lapa, que fica consideravelmente distante das populações vulneráveis residentes no território, sejam estas as comunidades das favelas da Linha e do Nove, seja a comunidade da favela Humaitá, públicos que mais utilizam o serviço. Outro exemplo é o Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas (CAPS AD) que, localizado na Rua Heitor Penteado, fica a 4 Km do Perímetro de Intervenção.

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

Adicionalmente, o Caderno de Propostas do Plano Regional da Subprefeitura da Lapa[11] sugere, em suas diretrizes, a realização de um estudo de viabilidade de criação de um albergue feminino e de um Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) próximos ao Ceagesp.

10) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. São Paulo: PMSP, 2016. Págs. 111

11) Idem. Págs. 111



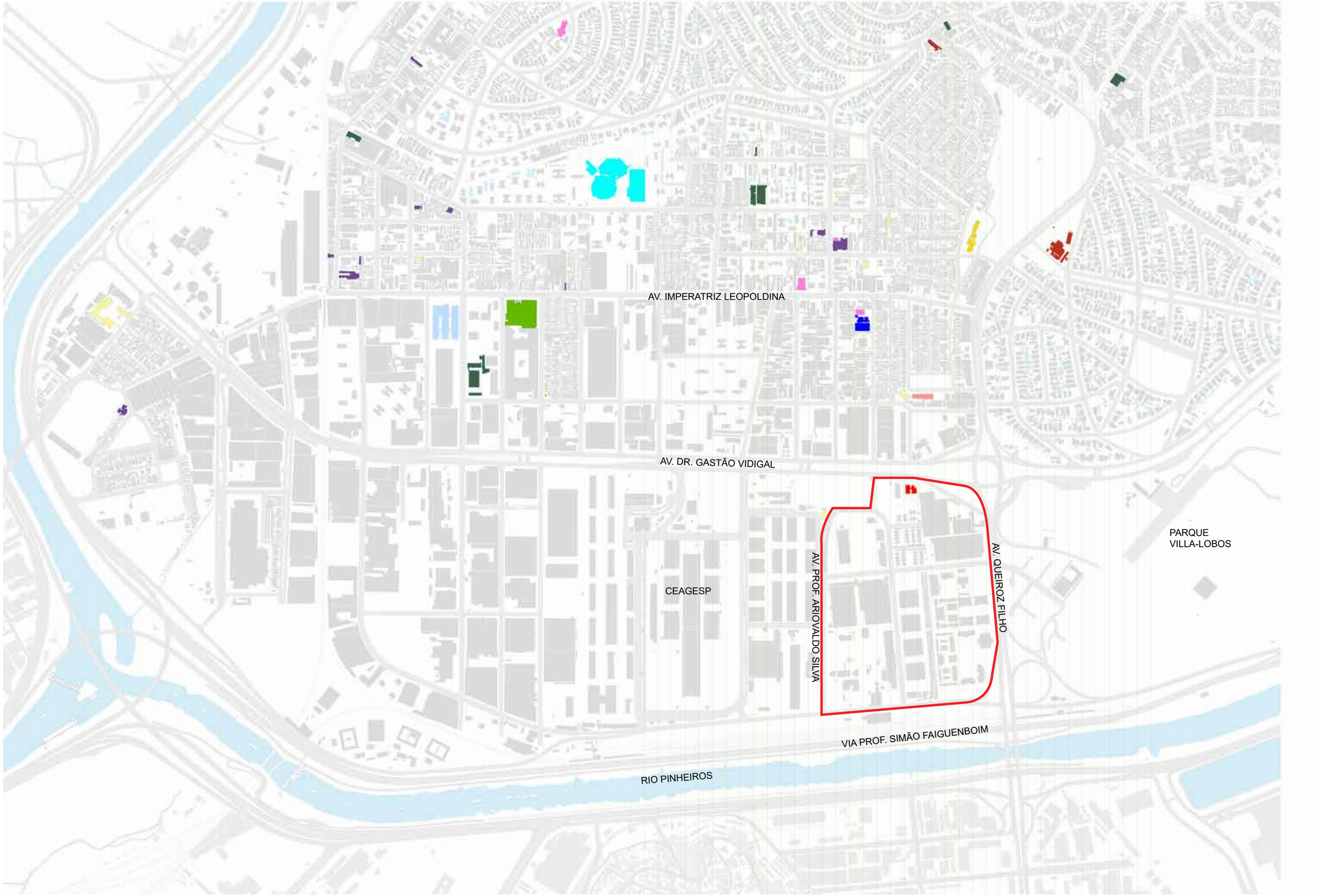
ATIVIDADES DE USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

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

- Jardinagem
- Design/indústria
- Galpão desativado ou em desativação
- CEAGESP
- Venda de veículos
- Galpão logístico/ indústria
- Serviços diversos
- Eventos
- Manufatura
- Lojas/comércio
- Serviços esportivos
- Reciclagem
- Agência bancária
- Escritório/serviços
- Supermercado
- Posto de gasolina
- Indústria criativa
- Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



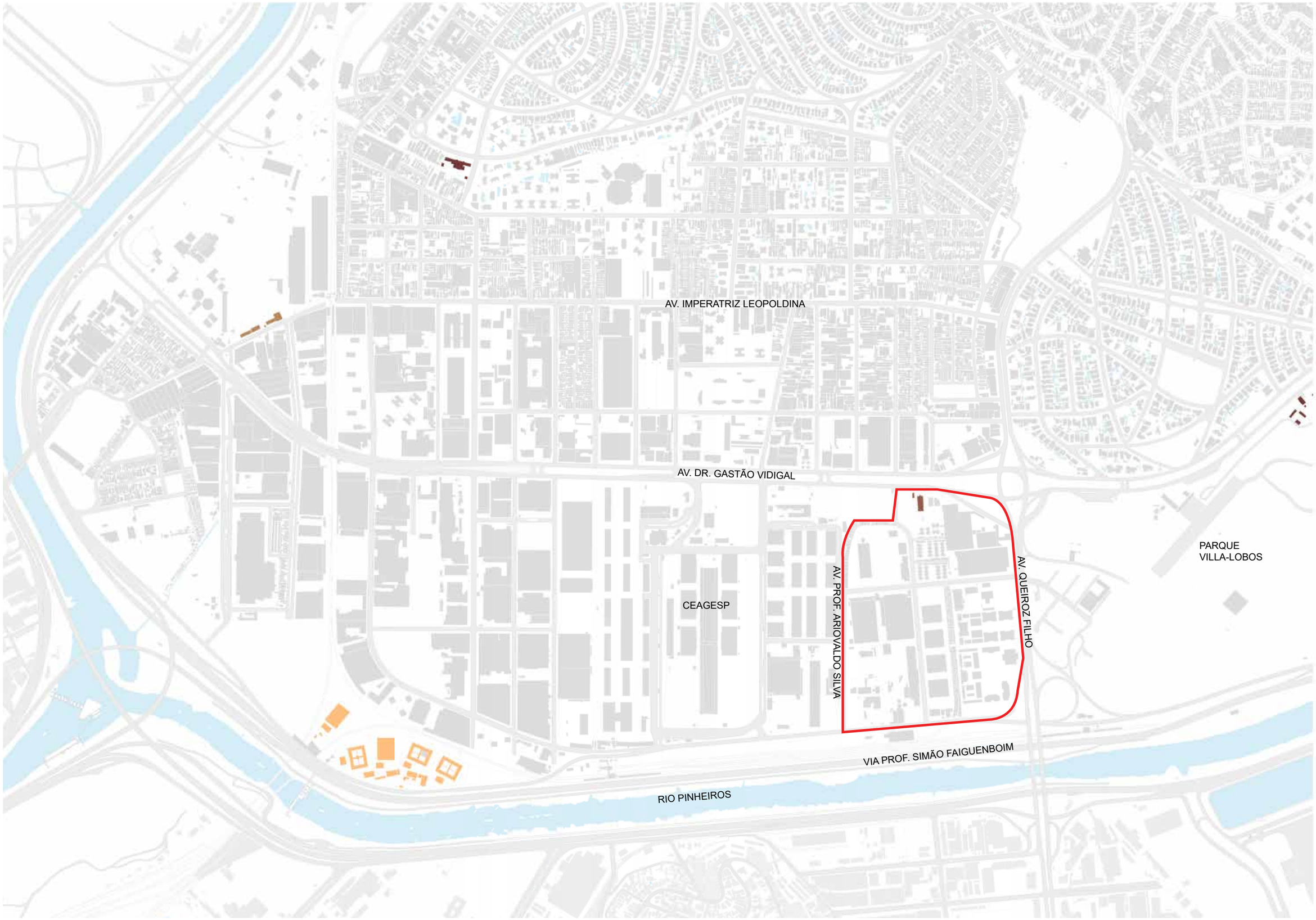
EQUIPAMENTOS DE SAÚDE, EDUCAÇÃO, SERVIÇOS SOCIAIS E SERVIÇOS PÚBLICOS

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

- UBS
- Pronto socorro
- Hospital
- Ensino superior privado
- Ensino fundamental
- Educação infantil
- Ensino privado
- SESI
- SENAI
- Educação/ONGs
- Assistência Social
- Igreja
- Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



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

10 50 100 200

EQUIPAMENTOS CULTURAIS, DE LAZER E ÁREAS VERDES

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

- Praça
- Parque público
- Parque público restrito
- Cemitério
- Área verde privada
- Área verde de canteiro
- Parque fluvial Pinheiros
- Teatro
- Biblioteca
- Centro cultural
- SESI
- Quadra de aluguel
- Museu
- Quadra pública
- Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

1 - AGES
Serviço de Medida Socioeducativa
Associação Civil Gaudium et Spes

2 - AGES
República para Jovens
Associação Civil Gaudium et Spes

3 - Centro para Crianças e Adoles.
Centro Social Coração de Maria

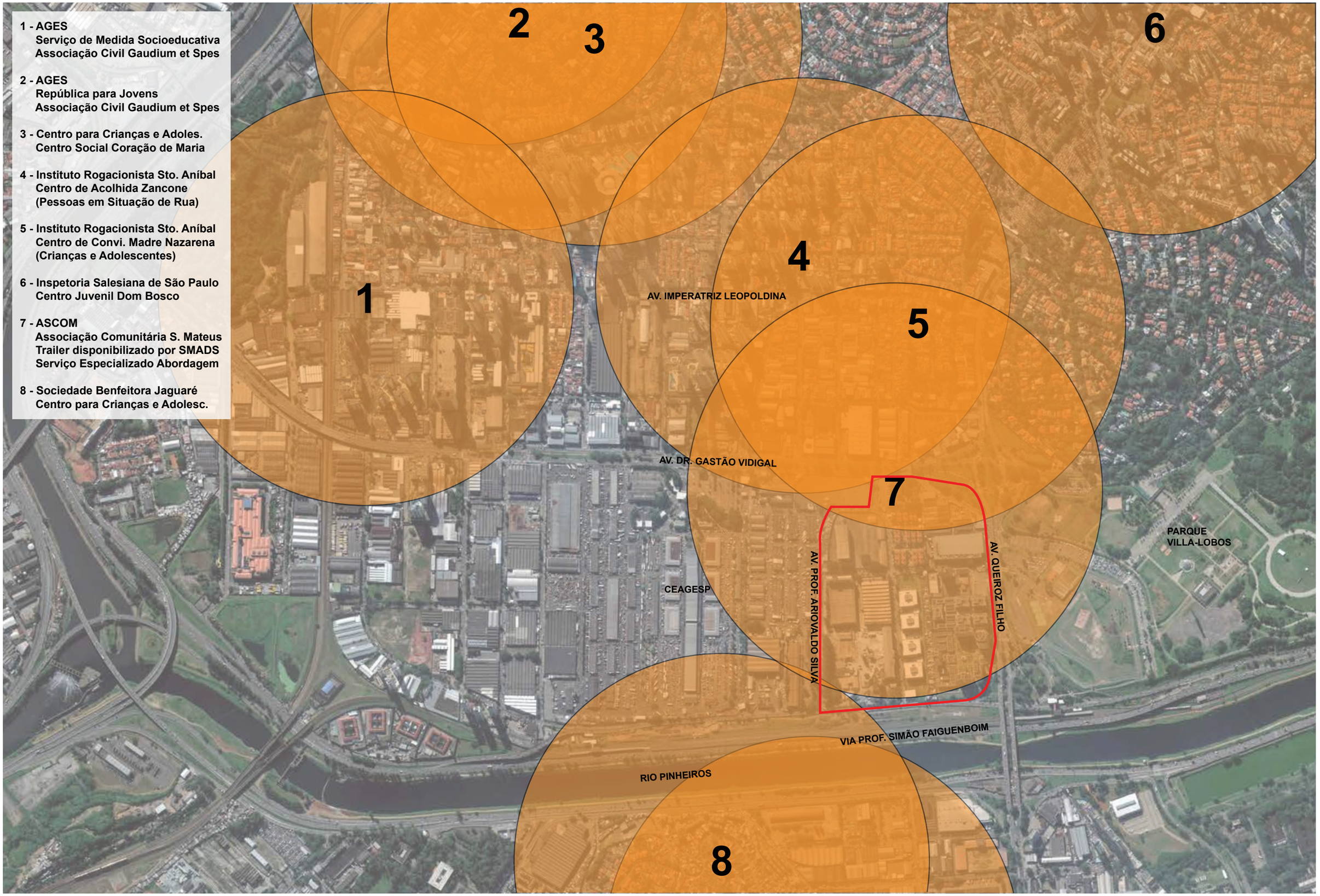
4 - Instituto Rogacionista Sto. Aníbal
Centro de Acolhida Zancone
(Pessoas em Situação de Rua)

5 - Instituto Rogacionista Sto. Aníbal
Centro de Convi. Madre Nazarena
(Crianças e Adolescentes)

6 - Inspetoria Salesiana de São Paulo
Centro Juvenil Dom Bosco

7 - ASCOM
Associação Comunitária S. Mateus
Trailer disponibilizado por SMADS
Serviço Especializado Abordagem

8 - Sociedade Benfeitora Jaguaré
Centro para Crianças e Adolesc.



RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) NO PERÌMETRO DE INFLUÊNCIA DO PIU
ASSISTÊNCIA SOCIAL

Fontes: Geosampa, Google Earth / Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

1 - SENAI
Escola Mariano Ferraz

2 - ETEC
Professor Basilides de Godoy

3 - SESI
Centro Educacional V. Leopoldina

2

3

1

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

PARQUE
VILLA-LOBOS

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) NO PERÌMETRO DE INFLUÊNCIA DO PIU
EDUCAÇÃO (Ensino Técnico Público / SENAI / SESI)

Fontes: Geosampa, Google Earth / Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

1 - EMEF
Ministro Aníbal Freire

2 - EMEF
Dilermando Dias dos Santos

3 - Escola Estadual
Professor João Cruz Costa

1

2

3

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

PARQUE
VILLA-LOBOS

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) NO PERÌMETRO DE INFLUÊNCIA DO PIU
EDUCAÇÃO (Ensino Fundamental e Médio)

Fontes: Geosampa, Google Earth / Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

1 - Centro de Educação Infantil
Santana

2 - EMEI
Rodolfo Trevisan

3 - Centro de Educação Infantil
Manoel de Barros

4 - Creche
Casa da Pequena Ivete

5 - Centro de Educação Infantil
Verea. Renato Antônio Checchia

6 - Centro de Educação Infantil
Nossa Turma

7 - Creche
Vila Nova Jaguaré

8 - Creche
Santa Luzia

1

2

3

4

5

6

7

8

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

PARQUE
VILLA-LOBOS

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) NO PERÌMETRO DE INFLUÊNCIA DO PIU
EDUCAÇÃO (Ensino Infantil)

Fontes: Geosampa, Google Earth / Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

1 - Colégio Lema

2 - Ensino Inf., Fund. e Médio
Fazarte

3 - Espaço Aprender

4 - Recreação e Educação Infantil
Creare

5 - Instituto Educacional
Descobrindo a Vida

6 - Escola Vera Cruz

7 - Escola de Educação Infantil
Ka Di Cle

8 - Escola de Educação Infantil
Infantus

9 - Escola de Educação Infantil
Dimensão

10 - Green Kids School

11 - Colégio
Madre Paula Montalt

12 - Colégio Pôr do Sol

13 - Escola de Recreação Infantil
Pôr do Sol

14 - Escola de Educação Infantil
Espaço Harmonia

15 - Ateliê-Escola / Centro de Estudos
Instituto Acaia

16 - Recreação Infantil Mondrian

17 - Escola de Educação Infantil
Apoio e Convívio

18 - Ensino Inf., Fund. e Médio
Colégio Angélica

19 - Associação Educacional
Bougainville

20 - Colégio Orwald de Andrade

21 - Centro Educacional e Recreativo
Ilha do Sul

22 - Escola Infantil
Ciranda do Saber

23 - Beacon School

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

PARQUE
VILLA-LOBOS

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) NO PERÌMETRO DE INFLUÊNCIA DO PIU
EDUCAÇÃO (Rede Privada)

Fontes: Geosampa, Google Earth / Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

1 - UBS
Parque da Lapa

2 - UBS/Pronto Socorro Municipal
João Catarin Mezomo

3 - AMA/UBS
Vila Nova Jaguaré

1

2

3

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

PARQUE
VILLA-LOBOS

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) NO PERÌMETRO DE INFLUÊNCIA DO PIU
SAÚDE (UBS e Emergência)

Fontes: Geosampa, Google / Earth Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

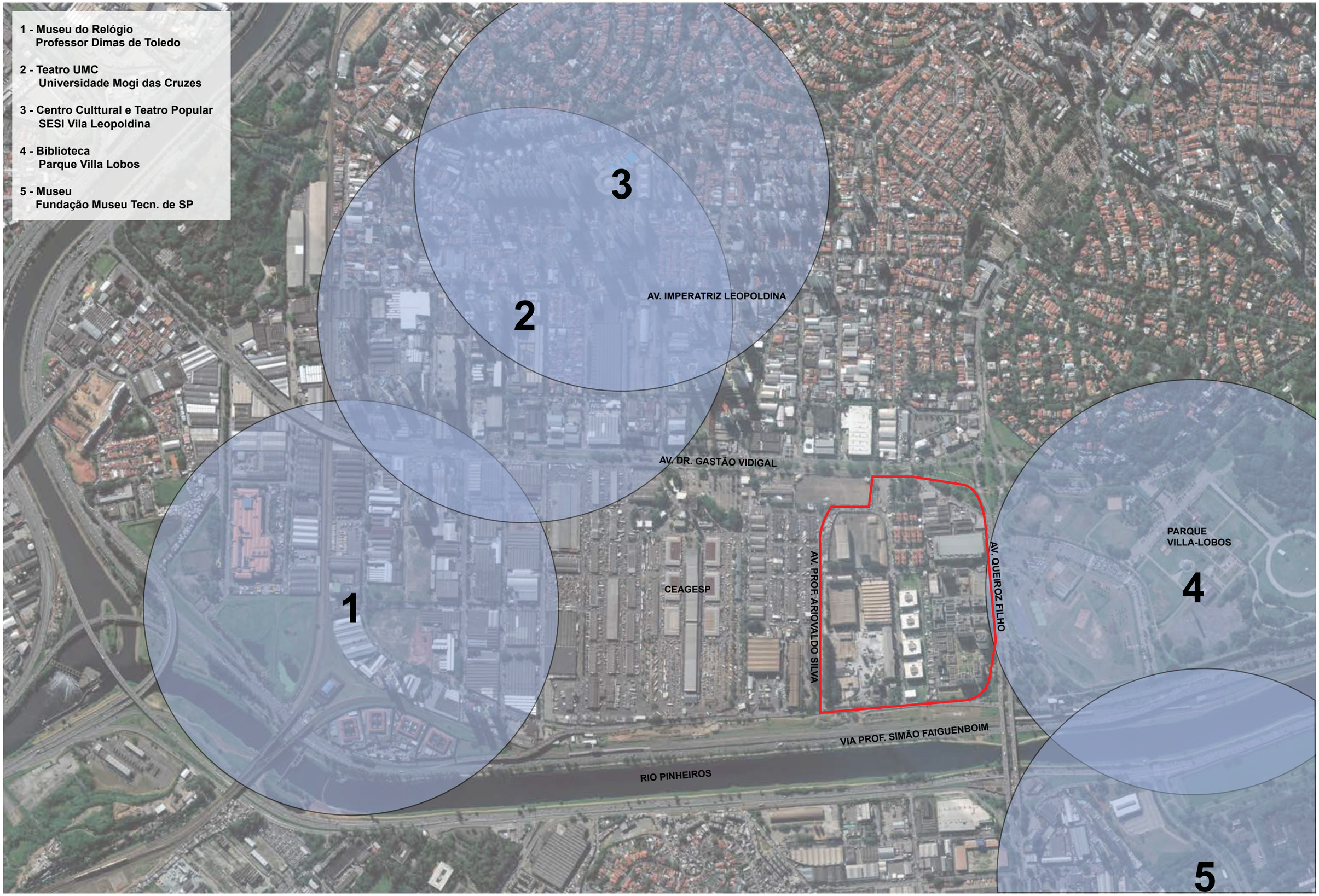
1 - Museu do Relógio
Professor Dimas de Toledo

2 - Teatro UMC
Universidade Mogi das Cruzes

3 - Centro Culttural e Teatro Popular
SESI Vila Leopoldina

4 - Biblioteca
Parque Villa Lobos

5 - Museu
Fundação Museu Tecn. de SP



RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) NO PERÌMETRO DE INFLUÊNCIA DO PIU
CULTURA

Fontes: Geosampa, Google Earth / Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

1 - Esporte Academia
SESI Vila Leopoldina

2 - Centro Educacional e Esportivo
Edson Arantes do Nascimento
(Pelezão)

3 - Parque Estadual
Cândido Portinari

4 - Parque Estadual Villa-Lobos

1

2

3

4

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

PARQUE
VILLA-LOBOS

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) NO PERÌMETRO DE INFLUÊNCIA DO PIU ESPORTE

Fontes: Geosampa, Google Earth / Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

1 - Parque Municipal
Orlando Villas-Bôas

2 - City Lapa
(Bairro Bela Aliança)

3 - City Lapa
(Bairro Alto da Lapa)

4 - City Boaçava

5 - Parque Estadual
Cândido Portinari

6 - Parque Estadual Villa-Lobos

1

2

3

4

5

6

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

PARQUE
VILLA-LOBOS

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

RAIO DE INFLUÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (600m) NO PERÌMETRO DE INFLUÊNCIA DO PIU
ESTRUTURA VERDE E RECURSOS NATURAIS

Fontes: Geosampa, Google Earth / Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

2.3.4. DEMANDA HABITACIONAL NO ARCO PINHEIROS

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

Totalizando 98% de todas as unidades habitacionais já erguidas em núcleos urbanizados do 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 com 50 anos de existência em mais de 2.000 domicílios, ao passo que a segunda existe há apenas 7 anos e conta com apenas 9 imóveis.

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

Estes assentamentos diferem também no tipo de território em que se desenvolveram, variando entre ocupações (I) sobre viário público e/ou privado, tais como as favelas do Nove, da Linha, Beira da Linha, Torres de Oliveira e Areião; (II) em propriedades privadas, ociosas ou subutilizadas, como a favela Humaitá; (III) em propriedades municipais, como a favelas Diogo Pires; e (IV), sob infraestrutura viária, como a favela Ponte do Jaguaré. A combinação destas variantes limita acentuadamente a viabilidade de intervenções públicas no território e, tal como referenciado das bases de dados do Habisp de 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 Arco Pinheiros 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 podem não só contribuir para a redução do déficit de habitação de interesse social – estimada aqui em 4207 unidades para a totalidade do Arco Pinheiros - 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 2014 pode ser considerada um dos mais significativos dos seus avanços, 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 foram identificados 25 terrenos ZEIS em diferentes categorias (ZEIS 1, 2, 3 e 5). Por outro lado, apenas 15 destes terrenos se encontram aptos para serem urbanizados já que, presentemente , outros 6 terrenos ZEIS já foram urbanizados, e 4 são lotes favelizados sobre eixos viários.

Na metodologia adotada para cálculo da oferta potencial de habitações de interesse social nos limites do Arco Pinheiros (cf. Mapa CONTEXTO URBANO DAS ZEIS DO ARCO PINHEIROS), as ZEIS existentes no neste perímetro foram classificadas de acordo com 3 categorias, definidas a partir do contexto urbano em que as ZEIS se inserem e previamente descritos.

Esta definição partiu da identificação de dois pressupostos experimentais: (I) que o potencial construtivo de Habitações de Interesse Social nas ZEIS disponíveis no Arco Pinheiros poderá superar a demanda existente e (II) que a relação entre os contextos urbanos consolidados em torno das ZEIS do Arco Pinheiros e a qualidade urbana e arquitetônica das unidades HIS a serem empreendidas nestes territórios poderá ser priorizada em detrimento da mera maximização do número de unidades HIS nas ZEIS já grafadas pelo PDE 2014.

Neste sentido, foram atribuídos coeficientes de aproveitamento máximo para as 3 categorias de classificação do entorno das ZEIS disponíveis, harmonizando o seu potencial construtivo com o contexto urbano envolvente: (I) para as ZEIS inseridas no contexto urbano de tipo A - com tipologias edilícias de gabarito predominantemente baixo -

foi definido um coeficiente de aproveitamento de 1.5; (II) para as ZEIS inseridas no contexto urbano de tipo B -com tipologias edilícias de gabarito médio ou misto - foi atribuído um coeficiente de aproveitamento de 2; (III) para as ZEIS inseridas no contexto urbano de tipo C -com tipologias edilícias predominantemente verticalizadas - foi delimitado um coeficiente de aproveitamento de 3.

Considerando uma atribuição percentual máxima de HIS para cada uma destas 3 categorias de ZEIS - 80% de HIS em ZEIS 1, 2 e 3, e 40% de HIS em ZEIS 5 - foi possível concluir que existe potencial de construção de 15.106 novas unidades de HIS nas ZEIS urbanizáveis neste perímetro, uma margem para a total eliminação do déficit habitacional em favelas dentro do perímetro Arco Pinheiros, que apresenta demanda oficial de 4.207 unidades, número de domicílios favelados no Arco Pinheiros.

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 superior à demanda.

Na Vila Leopoldina, a demanda de 753 novas unidades habitacionais corresponde a um potencial construtivo de 4.680 novas unidades HIS, enquanto que no Jaguaré, à demanda de 1.454 unidades corresponde um potencial de 7.985 novas Habitações de interesse Social. Finalmente, no distrito do Jaguaré, o potencial de 2.441 novas unidades HIS suplanta largamente as 2.000 habitações presentemente demandadas pelos assentamentos subnormais deste distrito.

Desta forma, é possível afirmar que a total eliminação de favelas no Arco Pinheiros pode ser realizada dentro dos limites do seu perímetro, respeitando assim os princípios estratégicos do PDE 2014 e do Plano Municipal de Habitação de 2016 e que visam garantir o atendimento das necessidades habitacionais das populações mais vulneráveis sem a sua realocação para áreas distantes da sua origem.
Cabe ressaltar que esse levantamento não leva em conta informações acerca da efetiva disponibilidade e prontidão das áreas de ZEIS e características desejadas para bons projetos habitacionais. Ao se cruzar esses elementos, disponibilidade de áreas para projetos de curto-médio prazo torna-se mais limitada.

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

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

CONTAGEM DE POPULAÇÃO RESIDENTE EM FAVELAS (Acaia 2016)

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

Raio de 1Km

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

100 250 500

TOTAIS: 14 favelas
4278 domicílios

n.u. Major Paladino (26 dom.)

n.u. Humaitá I (45 dom.)

favela Humaitá II (200 dom.)

favela Jardim Haddad (44 dom.)

fav. Do Areião (307 dom.)

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

fav. Tancredo Coutinho (5 dom.)

fav. Diogo Pires (505 dom.)

favela Japiaçú (250 dom.)

Raio de 1Km

fav. Barão Antonina (sem dados)

favela da Linha (250 dom.)

n.u. Nova Jaguaré (4500 dom.)

favela Ponte do Jaguaré (9 dom.)

fav. Torres de Oliveira (70 dom.)

Vila Leopoldina:
5 favelas
824 domicílios

fav. Beira da Linha (250 dom.)

fav. Miguel Frias Vasconcelos (30 dom.)

Jaguaré:
8 Favelas
1454 domicílios

fav. São Remo (2000 dom.)

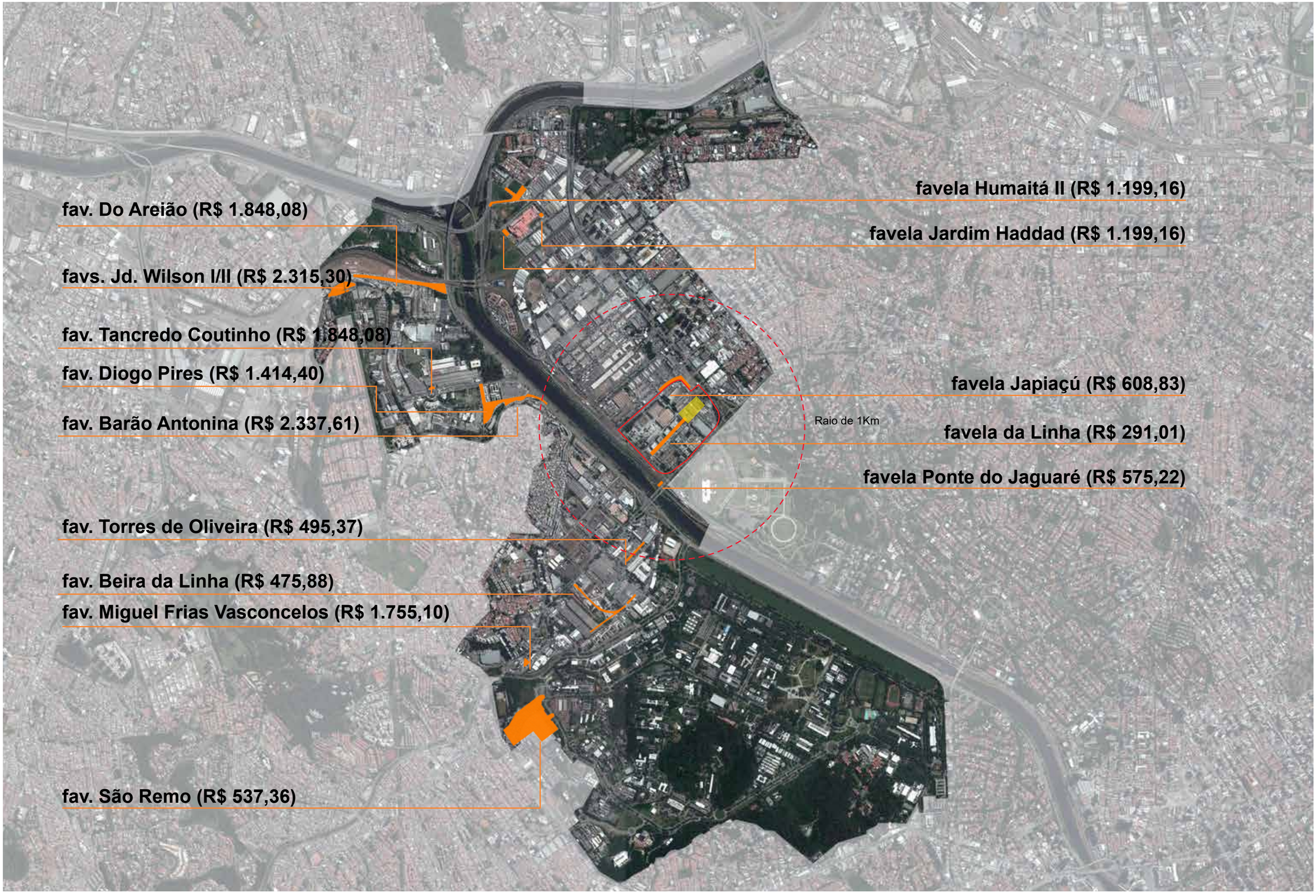
DEMANDA HABITACIONAL EM AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS

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

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500



RENDA MÉDIA FAMILIAR EM AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS

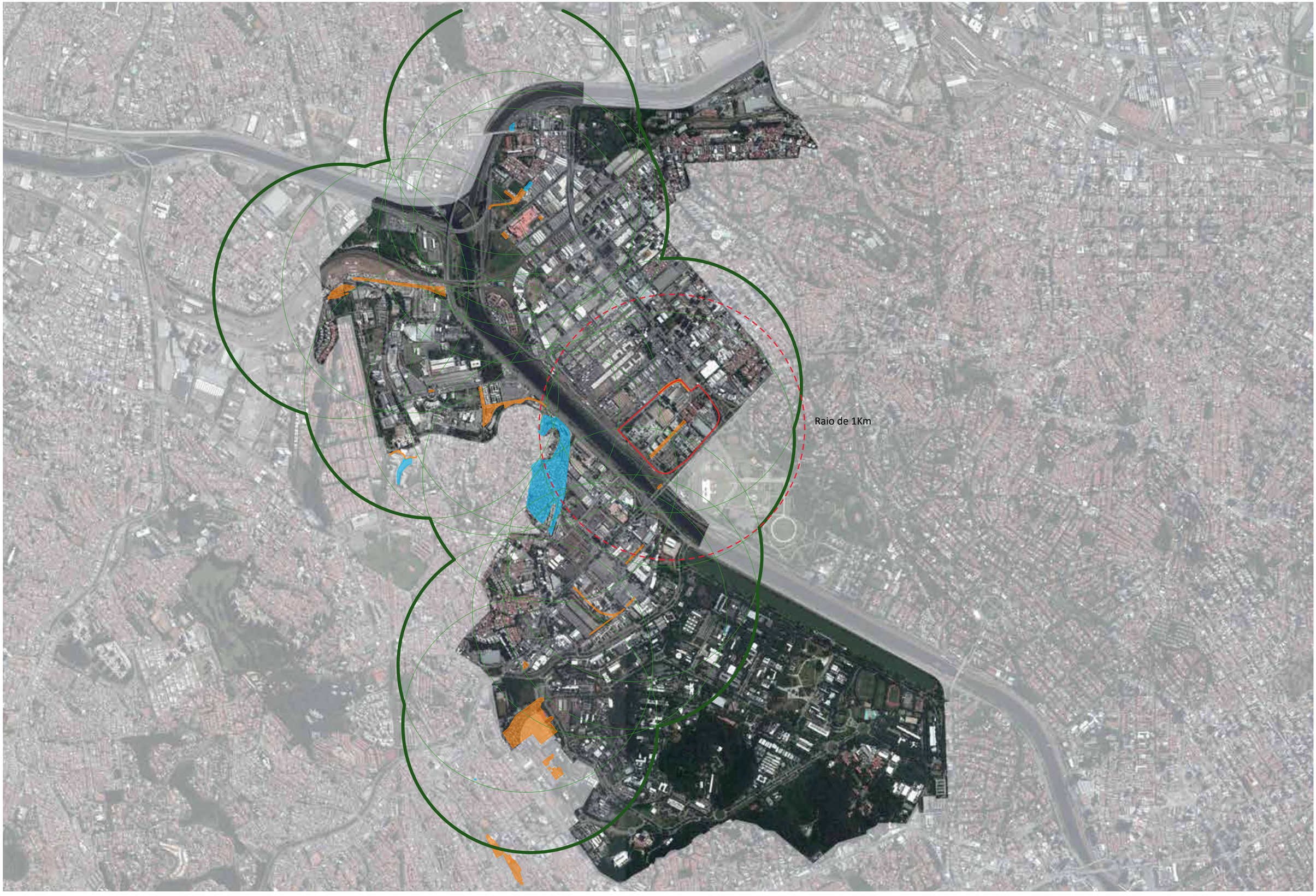
Fontes: GeoSampa / Estimativas Habisp 2008 / Google Earth
Elaboração: Urbem

Favelas

Conjunto Cingapura/Madeirit
(não contabilizado nas bases de dados Habisp)

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500



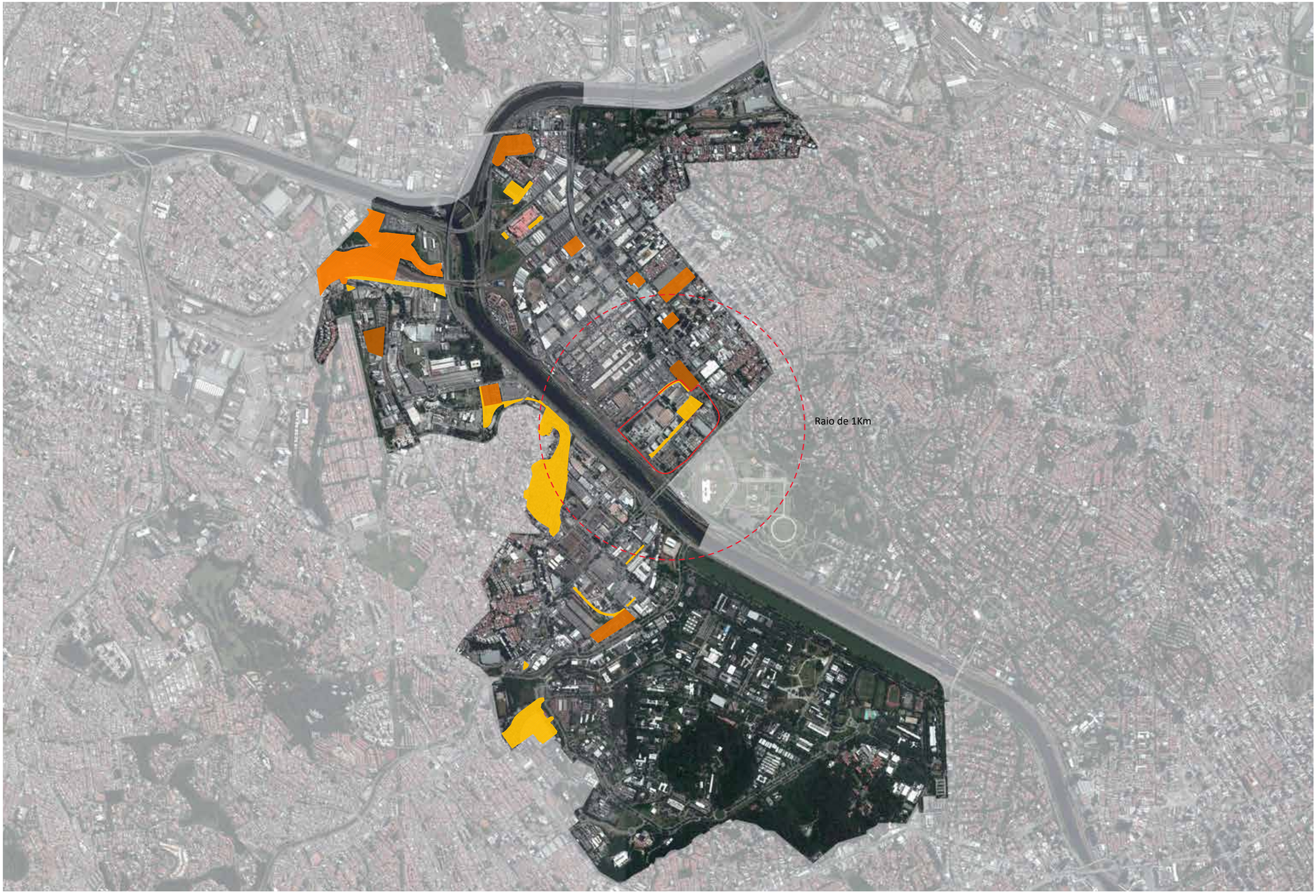
ÁREA DE INFLUÊNCIA DOS AGLOMERADOS SUBNORMAIS DO ARCO PINHEIROS

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

Núcleos habitacionais
Favelas
Área de influência setorizada
Área de influência combinada

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500



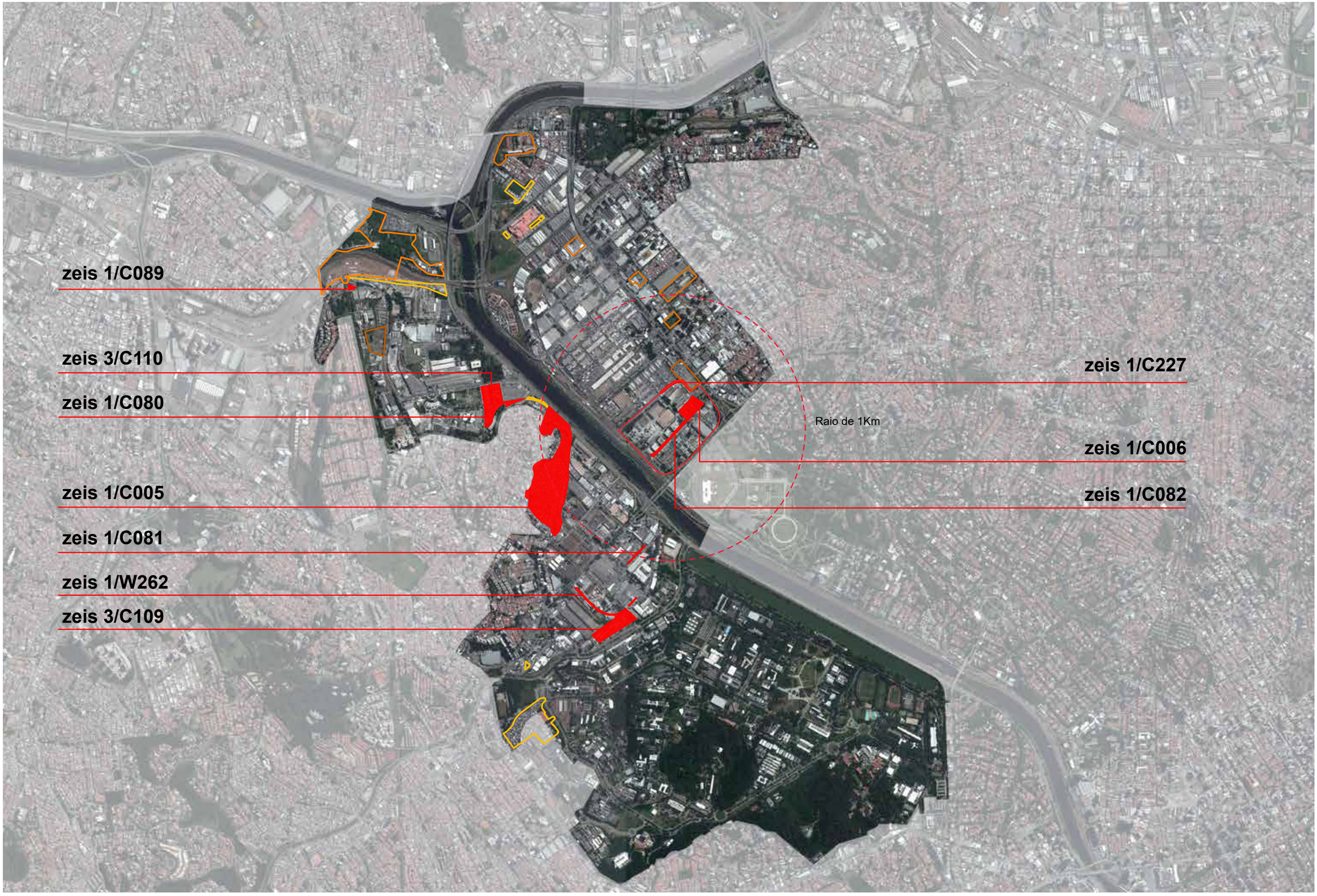
ZEIS DO ARCO PINHEIROS (PDE 2014)

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

100 250 500



ZEIS INDISPONÍVEIS NO ARCO PINHEIROS

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

15 zeis disponíveis
527.900 m²

zeis 3/C001 (46.000m2)
zeis 1/C001 (18.000m2)
zeis 1/C002/C084 (3.300m2)
zeis 1/C229 (1.300m2)
zeis 2/C156 (12.600m2)
zeis 3/C157 (8.600m2)
zeis 3/C153 (30.000m2)
zeis 3/C152 (8.600m2)
zeis 5/C0134 (23.900m2)

zeis2 C013 (235.800m2)
zeis 5/C001 (26.700m2)
zeis 1/C083 (25.700m2)
zeis 1/C079 (2.100m2)
zeis 1/C090 (1.400m2)

Raio de 1Km

Vila Leopoldina:
9 zeis urbanizáveis
152.300m2

Jaguaré:
5 zeis urbanizáveis
291.700 m2

zeis 1/w029 (83.900m2)

Rio Pequeno:
1 zeis urbanizável
83.900 m2

ZEIS DISPONÍVEIS NO ARCO PINHEIROS

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

zeis 3/C001 (Tipo B)

zeis 1/C001 (Tipo A)

zeis 1/C002/C084 (Tipo A/B)

zeis 1/C229 (Tipo A)

zeis 3/C156 (Tipo C)

zeis 3/C157 (Tipo B)

zeis 3/C153 (Tipo C)

zeis 3/C152 (Tipo C)

zeis 5/C0134 (Tipo B)

zeis2 C013 (Tipo B)

zeis 5/C001 (Tipo A)

zeis 1/C083 (Tipo B)

zeis 1/C079 (Tipo A)

zeis 1/C090 (Tipo B)

zeis 1/w029 (Tipo B)

Raio de 1Km

CONTEXTO URBANO TIPO A:
Tipologias edilícias de gabarito predominantemente baixo

CONTEXTO URBANO TIPO B:
Tipologias edilícias de gabarito médio ou misto

CONTEXTO URBANO TIPO C:
Tipologias edilícias verticalizadas

CONTEXTO URBANO DAS ZEIS DO ARCO PINHEIROS

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

100 250 500

15.106 u.h. HIS
4.255 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

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

Raio de 1Km

Vila Leopoldina:
4680 u.h. HIS
1431 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

CAPACIDADE DAS ZEIS DO ARCO PINHEIROS

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

100 250 500

Fontes: GeoSampa / Habisp / Google Earth
Elaboração: Urbem

2.3.5. DEMANDA HABITACIONAL NO PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

Segundo Relatório de Urbanização do Instituto Acaia realizado em 2016 [12], existem atualmente 412 famílias vivendo em barracos na favela da Linha e 349 famílias na favela do Nove. Foram identificados ainda, através de visitas in situ, 15 moradias irregulares nas áreas coletivas do Conjunto Habitacional Madeirite.

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

Dessa forma, a demanda habitacional no Perímetro de Intervenção do PIU VLVL considerada para este estudo foi totalizada em 776 unidades habitacionais e 612 m² de área comercial (considerou-se que cada área comercial das favelas tem aproximadamente 25 m²).

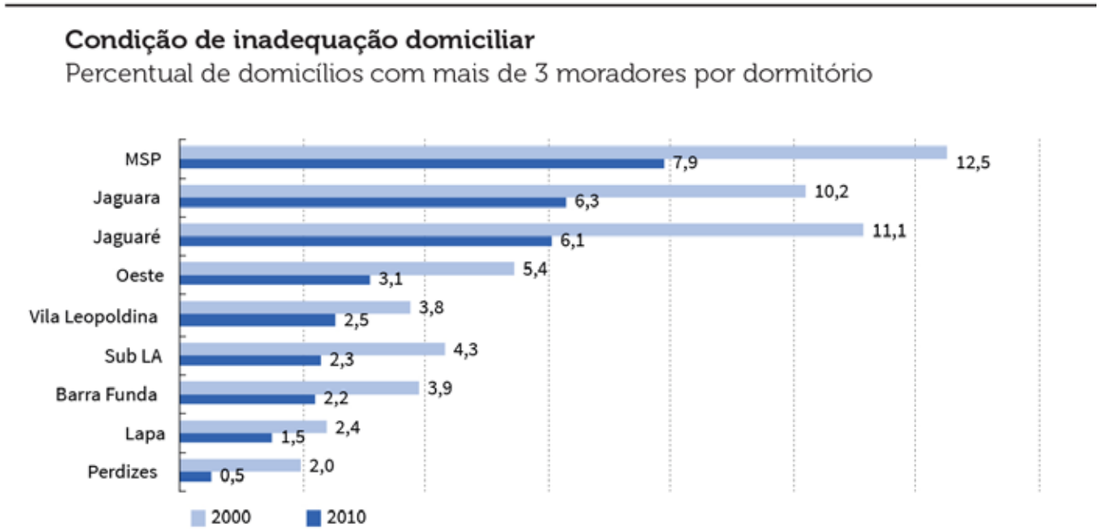


Gráfico 23:
Condição de inadequação domiciliar, 2000 a 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

12) Instituto ACAIA. Relatório de Urbanização, 2016.

Participação de domicílios em favelas

Participação dos domicílios sobre o total de domicílios do território

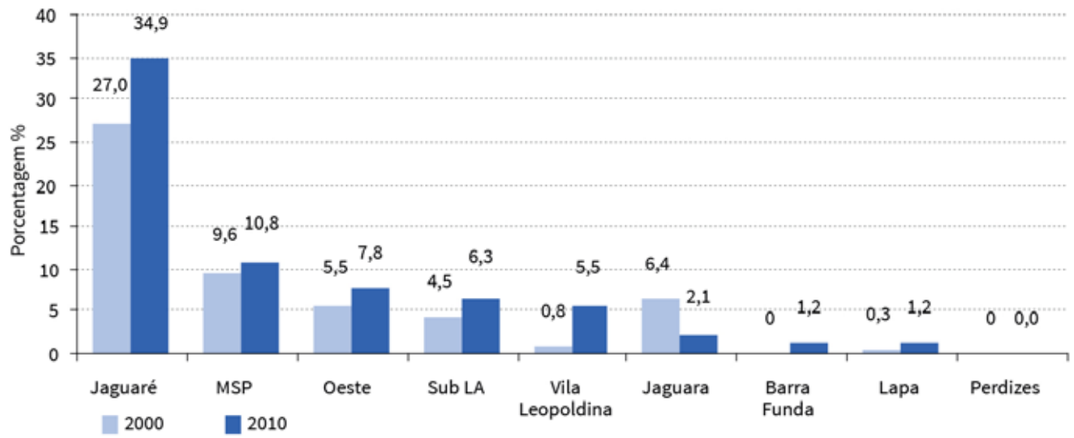


Gráfico 24:
Participação de domicílios em favelas, 2000 a 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Moradores em situação de risco, 2010

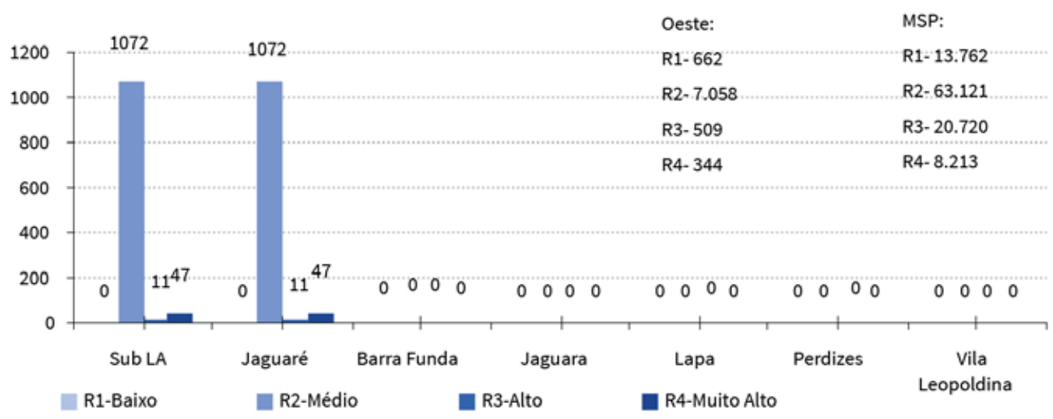
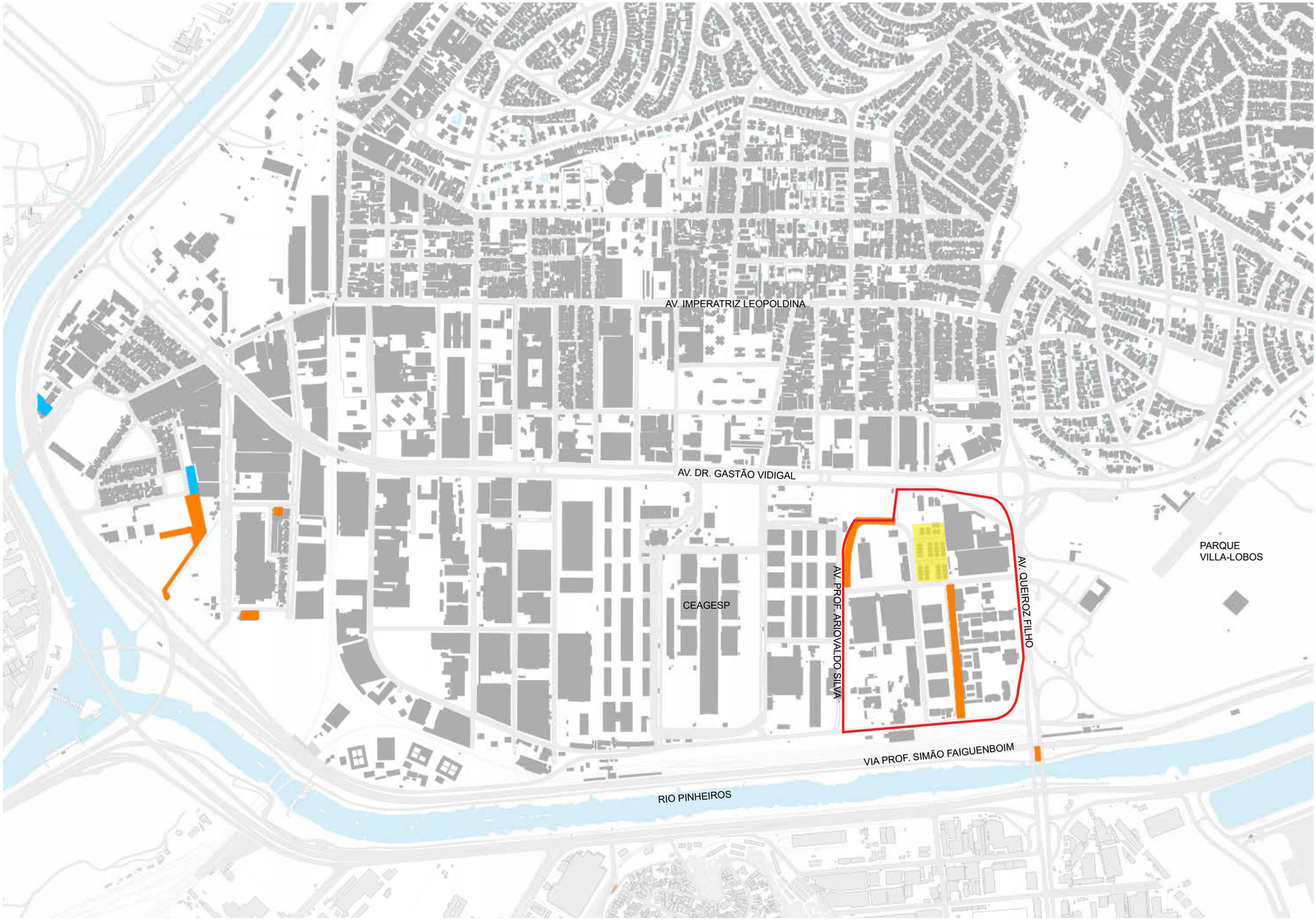


Gráfico 25:
Moradores em situação de risco, 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB



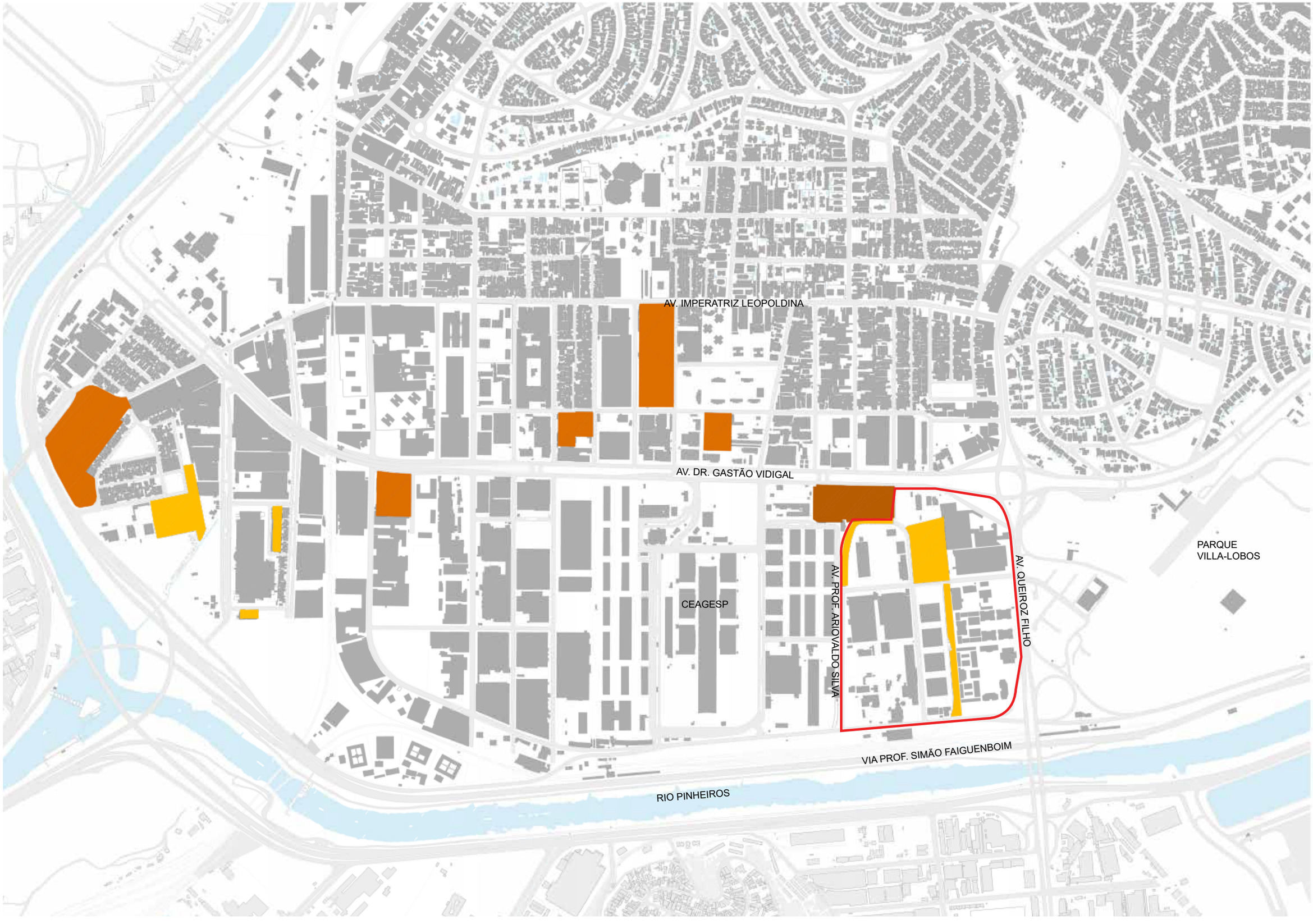
AGLOMERADOS SUBNORMAIS NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



ZEIS NO PERÍMETRO EXPANDIDO DO PIU

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

10 50 100 200

2.3.6. POPULAÇÃO NO PERÍMETRO DO PIU E IMEDIAÇÕES

O perímetro expandido apresenta-se como um território diverso e plural, na qual convivem pessoas de diferentes setores econômicos e sociais. Em pesquisa acadêmica sobre a construção dos territórios da Vila Leopoldina, Rodrigues (2013) divide-os em três grupos: (I) os territórios de permanência, que correspondem às famílias tradicionais do bairro, que vivem em edificações que remontam ao início da ocupação do loteamento; (II) os territórios de ruptura, compostos pelos conjuntos de condomínios de prédios construídos, principalmente, após o ano de 2000; e (III) os territórios de resistência, representados pelas favelas da Linha, do Nove e pelo Cingapura Madeirite, que são assim chamados por sua permanência representar uma resistência ao padrão socioeconômico colocado pelos novos empreendimentos da região.

O convívio entre esses diferentes grupos não se dá sem conflitos. Para os moradores do território da permanência, não há o desejo de mudar de bairro ou de mudar o bairro, mas sim uma perspectiva deste território fortemente associada à memória de transformações passadas, aliada a uma dificuldade em 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 conflituosa convivência entre a população em situação vulnerável - sobretudo população em situação de rua - e parte dos moradores de classe média alta do bairro.

Ressalvando-se a subjetividade dos relatos obtidos de diferentes moradores em encontros realizados no distrito, a Vila Leopoldina é percebida como “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 esta 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 pertencimento por parte dos diversos grupos socioeconômicos de moradores: classe média-alta, moradores das comunidades, população em situação de rua e organizações da região.

Cabe destacar que há na Vila Leopoldina uma consistente organização social das comunidades que habitam seu território, estruturada pela presença de instituições de terceiro setor e religiosas que contribuem de modo decisivo para o aprofundamento do debate público e da participação social ativa no bairro. Entre outros, 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.
No que concerne dados quantitativos, o IDH –

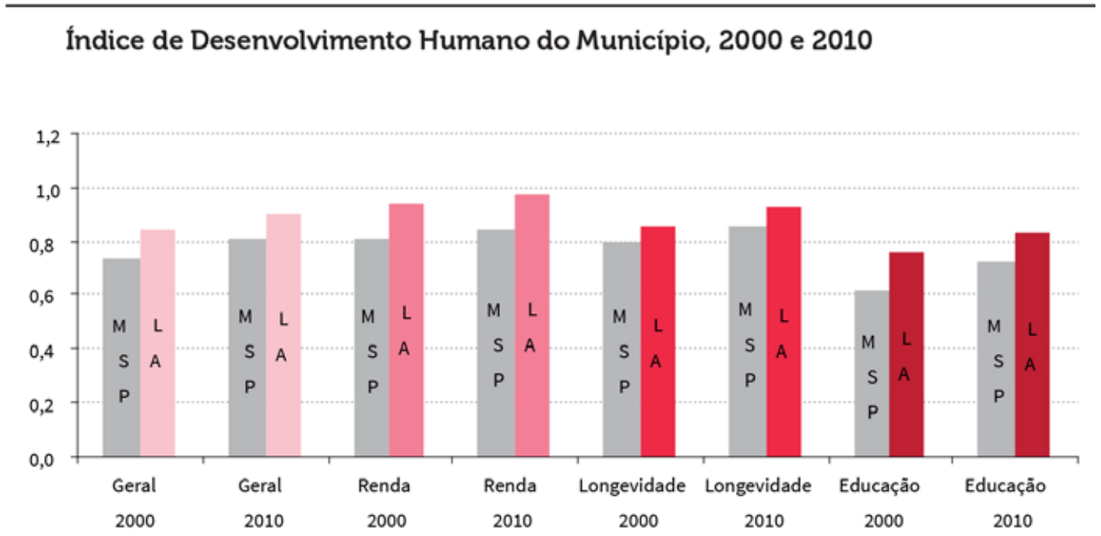


Gráfico 26:
Índice de Desenvolvimento Humano do Município, 2000 a 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

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.

Como é observável no Gráfico XX, todas as subcategorias do Índice de Desenvolvimento Humano da Subprefeitura da Lapa são consistentemente superiores à média do Município, tendo também se registrado significativos ganhos na evolução deste índice entre os anos 2000 e 2010, também em todas as subcategorias.

No entanto, assim como esse território é descontinuo territorialmente, ele também é desequilibrado do ponto de vista socioeconômico, tal como demonstrado no Gráfico 27, onde o IPVS - Índice Paulista de Vulnerabilidade Social - apresenta importantes focos de pobreza e precariedade.

Comparando com outras áreas da cidade, a Subprefeitura da Lapa apresenta uma incidência relativamente reduzida de focos de vulnerabilidade social e que se encontra, na sua média, abaixo da do Município, sendo essencialmente concentrada nos distritos do Jaguaré, Barra Funda e Vila Leopoldina. No que toca o distrito da Vila Leopoldina, a vulnerabilidade social constitui um dos principais desequilíbrios da região, concentrada de forma particularmente aguda numa parcela do território com cerca de 250m de raio, mais particularmente nas favelas da Linha e do Nove e no conjunto habitacional Cingapura Madeirite, os quais representam, conjuntamente, o maior problema urbano a ser enfrentado no Perímetro de Intervenção do PIU VLVL. As três comunidades se organizaram historicamente em função da implementação da CEAGESP, nos arredores dessa, que sempre se constituiu como um importante polo de empregos de baixa capacitação, além da farta disponibilidade de alimentos. Por outro lado, e ainda no que se refere aos alto índices de vulnerabilidade social na região, as dinâmicas socioeconômicas e morfológicas do território oferecem condições favoráveis para a fermentação de atividades criminosas de difícil controle, como o tráfico e o consumo de drogas e a prostituição infantil, atividades estas que são transversalmente censuradas por todos os grupos sociais residentes na região e que veem sua qualidade de vida negativamente afetada por elas.

Quando comparada com os demais distritos da Subprefeitura da Lapa, a Vila Leopoldina teve um crescimento destacado da vulnerabilidade social no último período recenseado (2000 a 2010), conforme alguns indicadores apontam, conforme os Gráficos 28 e 29.

I) A população de rua aumentou mais na Vila Leopoldina do que na média do município e nos demais distritos da Subprefeitura da Lapa, aumento este de mais de 300% em apenas 10 anos.

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 Ja-

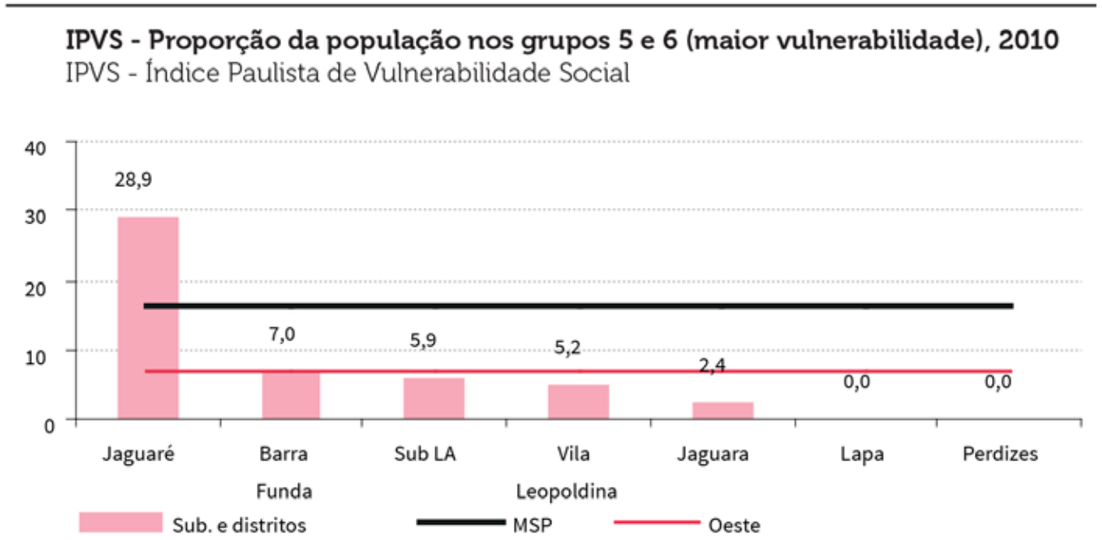


Gráfico 27:
IPVS - Proporção da população nos grupos 5 e 6 (maior vulnerabilidade), 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

População em situação de rua

Para as áreas não centrais, os dados referentes a 2011 não estão desagregados por Distritos e Subprefeituras.

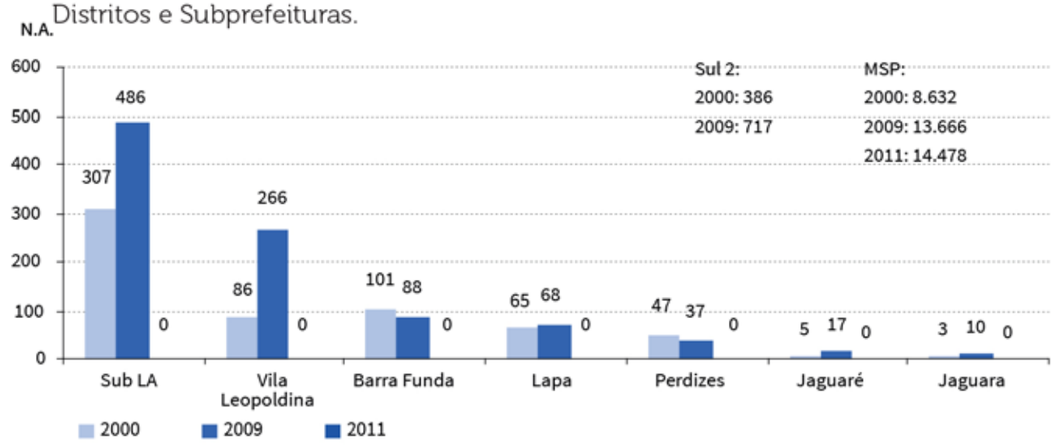


Gráfico 28:
População em situação de rua, 2000 a 2011
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Participação de domicílios em favelas

Participação dos domicílios sobre o total de domicílios do território

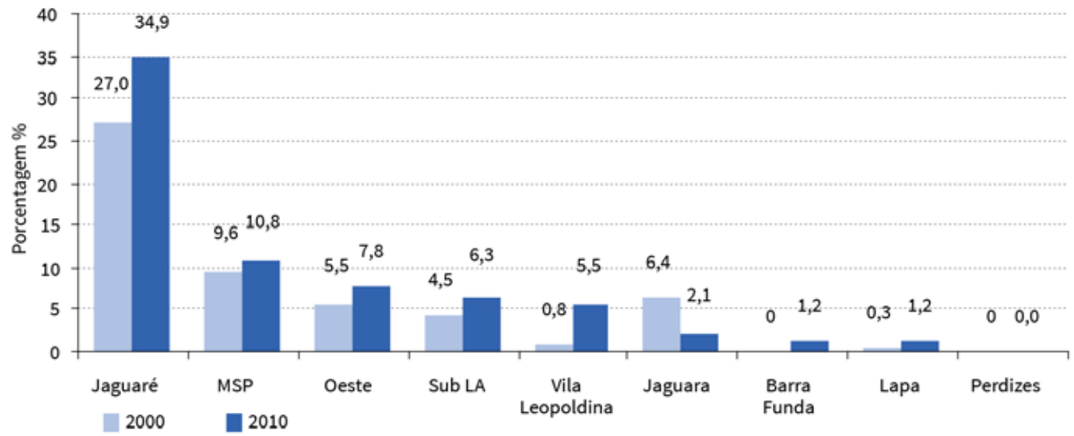


Gráfico 29:
Participação de domicílios em favelas sobre o total de domicílios do território, 2000 a 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

guara e Perdizes, e com especial incidência nos distritos do Jaguaré e Vila Leopoldina. No caso da Vila Leopoldina, é particularmente significativo que a participação de domicílios em favelas sobre o total de domicílios no distrito tenha subido de uma percentagem residual abaixo de 1% no ano 2000 para 5,5% em 2010, um aumento superior à média da Subprefeitura da Lapa e apenas superada pelo distrito do Jaguaré.

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 (cf. Gráfico 32). Como esperado para os 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). Da mesma forma, no Jaguara, área bastante isolada e tranquila, a taxa foi 0,00.

Na Vila Leopoldina, apesar do já referido foco de alta vulnerabilidade social, a taxa também foi bastante baixa, tendo sido registrada uma média de 2,28 homicídios por 100 mil habitantes/ano, taxa esta inferior do que o vizinho e mais central distrito da Lapa. O destaque negativo da região é o distrito do Jaguaré, com 15,46 homicídios por 100 mil habitantes/ano acima da média geral do município fixada em 14,17 para o ano de 2013.

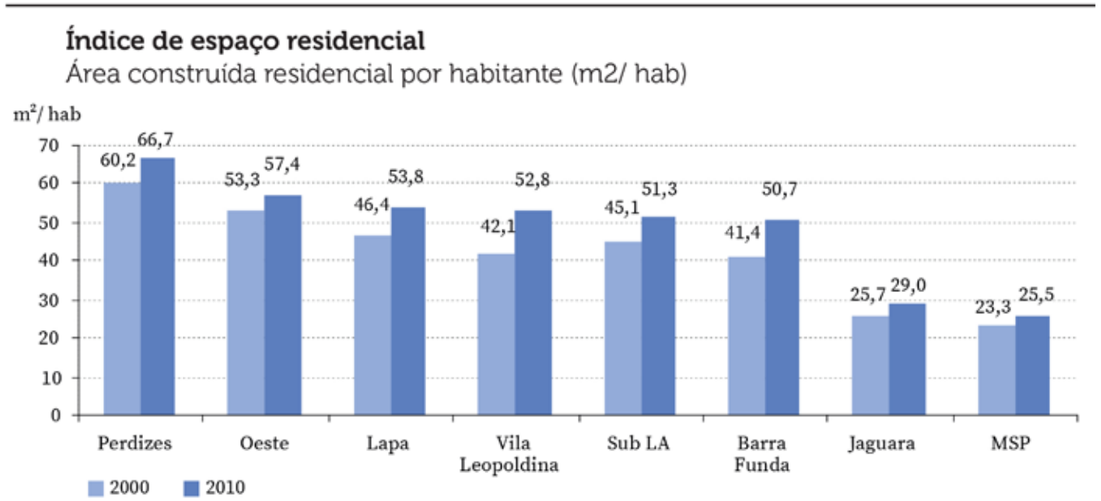


Gráfico 30:
Índice de espaço residencial (área construída residencial por habitante m²/hab), 2000 a 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Percentual de participação das faixas etárias de até 14 anos e 60 e mais, 2010

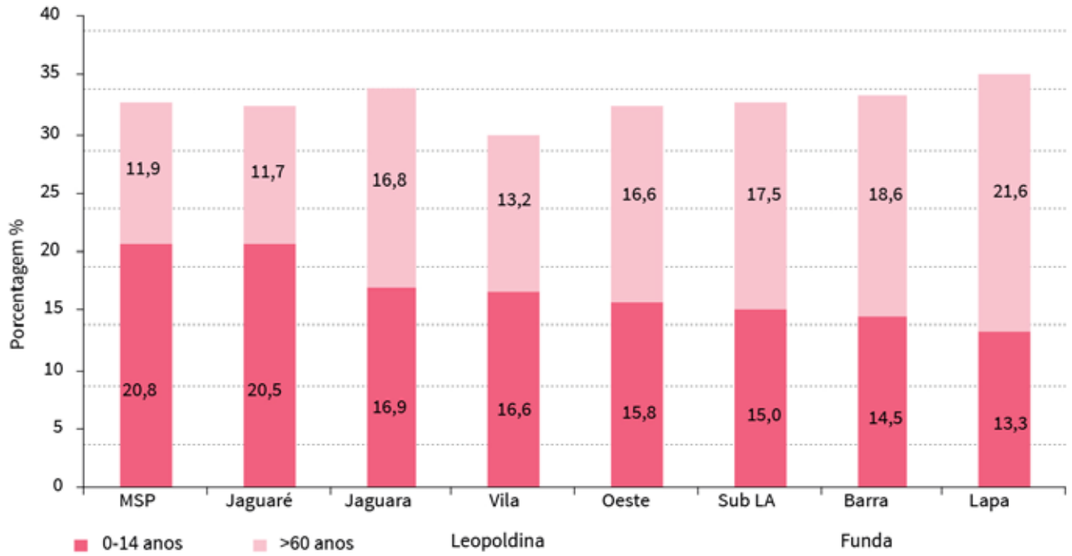


Gráfico 31:
Percentual de participação das faixas etárias de 0 a 14 anos e 60 e mais, 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Taxa de homicídios por 100 mil habitantes - Município de SP e Subprefeitura Lapa

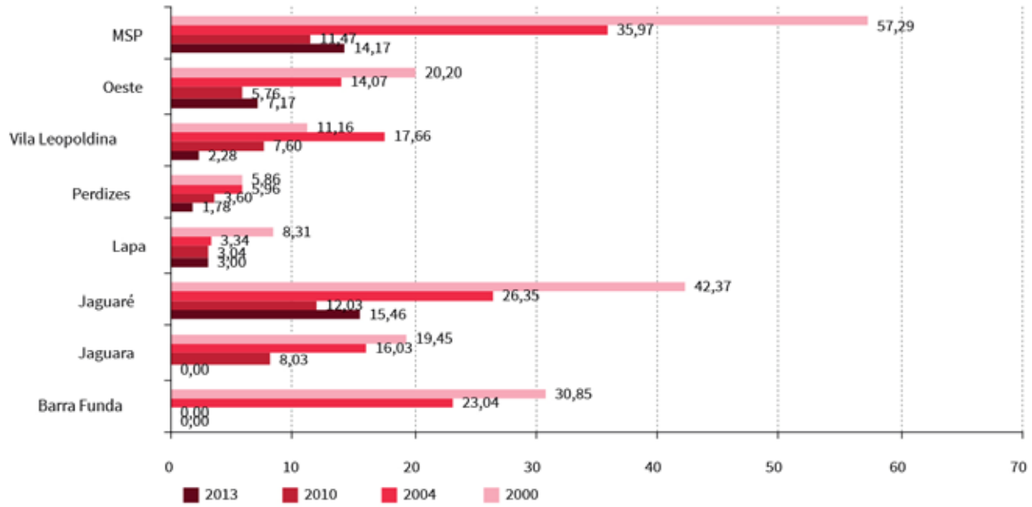


Gráfico 32:
Taxa de homicídios por 100 mil habitantes - Município de SP e Subprefeitura Lapa , 2000 a 2013
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Índice de Desenvolvimento Humano - IDH. Subprefeituras de São Paulo, 2010

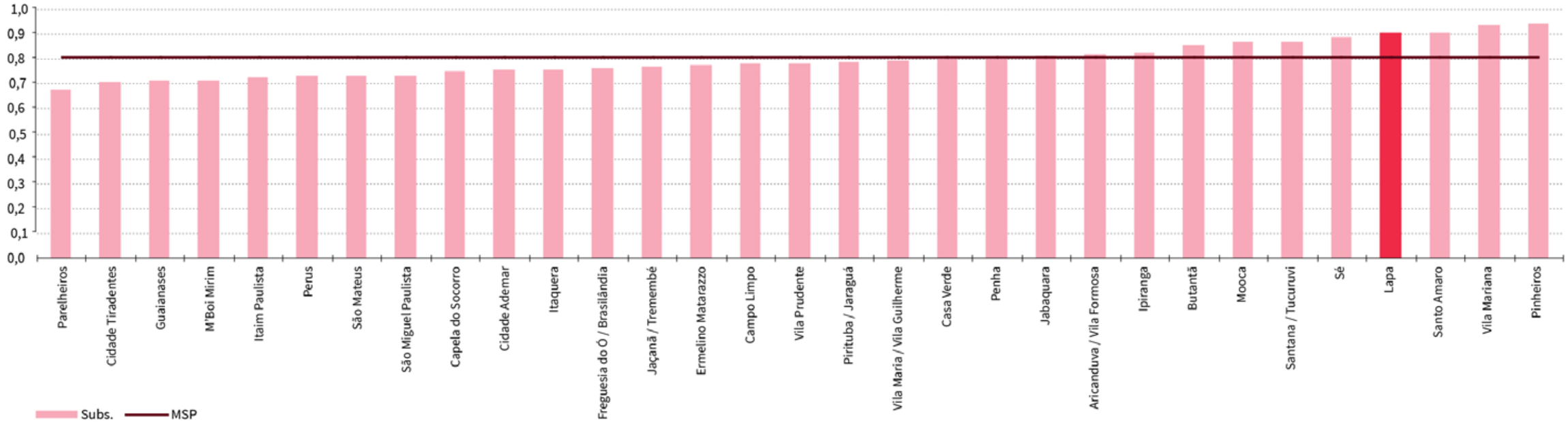


Gráfico 33:
Índice de Desenvolvimento Humano - IDH Subprefeituras de São Paulo , 2010
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

PARQUE
VILLA-LOBOS

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

ÍNDICE PAULISTA DE VULNERABILIDADE SOCIAL

Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Urbem

- Sem classificação
- Baixíssima vulnerabilidade
- Vulnerabilidade muito baixa
- Vulnerabilidade baixa
- Vulnerabilidade média
- Vulnerabilidade alta
- Vulnerabilidade muito alta
- perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

2.3.7. POPULAÇÃO VULNERÁVEL NO PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

A população vulnerável que mora no Perímetro de Intervenção do PIU VLVL e imediações tem características diversas e configuram um grupo heterogêneo de famílias. Foram identificados quatro grupos principais em função da sua condição de moradia: Moradores das favelas da Linha e do Nove, Moradores do Conjunto Cingapura Madeirite, Moradores de Rua. De modo geral, as dificuldades espaciais e ambientais da moradia refletem uma instabilidade socioeconômica como identificado anteriormente.

As favelas da Linha e do Nove ou Japiaçú

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

A favela do Nove ou Japiaçú, implantada sobre leito carroçável e sem qualquer infraestrutura formal, enfrenta a condição urbana mais precária na região. 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 da favela da Linha, e que se originou após a construção do Conjunto Madeirite.

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

Em visitas ao local, relatórios do Instituto Acaia, da equipe do SUR e de depoimentos de moradores, verificou-se que a condição social, educacional e econômica é ainda muito deficiente. A alta densidade de ocupação das moradias e o elevado índice de violência estimulado pelo consumo e tráfico de drogas na região 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 ocupem barracos por forma a burlar um possível cadastramento de residentes a ser realizado pela Prefeitura.

Também é evidente o medo da população face a possíveis retaliações por parte dos grandes proprietários de barracos, que normalmente estão ligados ao tráfico de drogas que controla parte das comunidades. Este contexto foi relatado por profissionais da rede pública de saúde e assistência social que trabalham na região. Estes 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 apontam que de fato as comunidades se organizam à margem daquilo que regula as relações formais na cidade. Têm lei própria e os moradores sabem que de sua observância depende 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 ao longo dos 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 empreendida no bairro e que 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 se apresentam como alternativas efetivas aos vínculos com o tráfico de drogas.

A população do Conj. Habitacional Madeirite

O Conjunto Habitacional abriga 400 famílias que vieram de comunidades distintas da cidade, selecionadas de modo aleatório pela SEHAB no momento da implantação do programa PROVER. 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 e a condição morosa do direito de propriedade estabelece uma rotina

instável e colabora para o descaso em relação aos espaços comuns.

Recentemente as áreas públicas livres destinadas a vagas de automóvel foram invadidas com a construção de inúmeros barracos, utilizados ora como garagens individuais, ou ainda como unidades de comércio e serviços. Além disso, foram contabilizadas 15 moradias irregulares, demonstrando a real necessidade destes empreendimentos serem projetados considerando o uso misto e mecanismos de sustentabilidade condominial.

A população de Moradores de Rua

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

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) [13] a pedido da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) de São Paulo em outubro de 2015 [14], na região da Vila Leopoldina se encontram 251 pessoas em situação de rua, sendo que 134 destas 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, bem como uma outra parcela que se encontra nas ruas da região “de passagem”, muito por conta da proximidade com a CEAGESP.

	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.

No mapeamento realizado pela equipe do SEAS IV (ASCON) [15] entre julho e setembro de 2016, foram identificadas 430 pessoas em situação de rua. O mapeamento também objetivou identificar as relações que cada uma das pessoas mantem com a rua, discriminando entre moradores que estão na rua de maneira mais fixa e que romperam vínculos familiares, e outros moradores que estão “de passagem durante a semana“, andarilhos que transitam por variadas 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 central da Avenida Gastão Vidigal, com pessoas que lá situaram sua residência e que constituem a maior parte daqueles que têm um vínculo mais fixo com a rua. O diagnóstico também levantou dados em relação à presença de mulheres e transexuais em situação de rua.

A caracterização desta população na 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, se registrou um crescimento de 80% da população carcerária.

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, estes realizam atividades para obtenção de dinheiro, seja por mendicância (68,7%) /ou por atividades ilícitas (15,1%). Destaca-se ainda que 4,8% dos moradores de rua são assalariados, 2,2% com carteira assinada e 2,6% informais.

Segundo entrevistas conduzidas com profissionais que atuam em serviços de Assistência Social no território da Vila Leopoldina, grande parte da população em situação de rua da área trabalha na CEAGESP. Ressaltam ainda que parte da população permanece na rua apenas durante a semana, para trabalhar na descarga de caminhões e retornando para casa aos finais de semana. Destacam ainda como problemáticas centrais (I) o aumento de pessoas na rua em função do desemprego e, (II) a presença de egressos do sistema penitenciário que, ao não dar continuidade no RA (regime aberto) se tornam foragidos e marginalizados e, desta forma, 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, garan-

tem condições mínimas de sobrevivência à população em situação de rua, dificultando a procura dos serviços públicos de assistência social por esta população, exigindo assim que sejam implementados serviços que abordem estas demandas de forma mais integrada.

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; uma equipe de SEAS destinada às pessoas na rua e em situação de rua que consomem substâncias ilícitas (SEAS IV – Trailer); o Consultório de Rua; bem como uma estação do Programa "Crack é Possível Vencer".

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

A permanência do Centro de Acolhida Zancone tem sido alvo de debate entre as diferentes associações civis e de moradores. Por um lado, a Associação Viva Leopoldina argumenta a favor da retirada do serviço, visando a diminuição da circulação dessas pessoas no bairro, por outro lado, o Fórum Social da Vila Leopoldina defende a permanência do serviço.

Adicionalmente, há profissionais de assistência social que argumentam 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. Estes apelos em favor da construção de um Centro de Acolhida Feminino encontram-se alinhados com o Plano Regional da Subprefeitura da Lapa para o Perímetro de Ação Leopoldina/Jaguaré e cujas diretrizes já apontam a necessidade de executar estudos de viabilidade de criação de um albergue feminino [16)].

No entanto, segundo o Centro de Referência Especializado da Assistência Social (CREAS), 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.

Existe ainda um consenso entre a maioria dos profissionais de assistência social que trabalham com essa população é a importância de abertura de um serviço que possa oferecer retaguarda ao trabalho, principalmente em relação aos usuários que fazem uso de álcool e outras drogas ou que possuem questões de saúde mental. Nesse sentido, os profissionais argumentam que o Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas (CAPS AD), localizado na Av. Heitor Penteado, é muito distante, o que dificulta e, muitas vezes inviabiliza, a adesão ao tratamento. Como anteriormente referido, o Caderno de Propostas do Plano Regional da Subprefeitura da Lapa [17)] sugere, em suas diretrizes, a realização de um estudo de viabilidade de criação de um Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) próximos ao Ceagesp.

A necessidade de garantir o direito de moradia à parcela desta população que manifesta o interesse em sair das ruas é um desafio recorrente ao desenvolvimento urbano da cidade. Nesse aspecto, vale ressaltar que segundo o Plano Municipal de Habitação, a população em situação de rua é incluída como um dos públicos que constituem demanda por unidades habitacionais no município[18)].

A pesquisa social participativa Pop Rua, realizada pela SUR via Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania (SMDHC)[19)] e finalizada em março de 2016 traz também dados qualitativos auferidos a partir da escuta dos profissionais que trabalham com as pessoas em situação de rua da região da Vila Leopoldina.

Os profissionais destacam uma relação contraditória do Estado em relação a esta população, visto que são, concomitantemente, agentes de proteção e de vulnerabilização. Apontam também para um processo de tentativas de higienização: ações violentas de expulsão dessa população realizadas tanto pela GCM, quanto por seguranças privados contratados pelo CONSEG.
Destacam também que há uma vinculação dessas pessoas com o território. Em escuta territorial realizada pela SUR, a pertença com o território foi tema emergente nas falas das pessoas, que mencionavam o tempo que estavam no território e a vontade de continuar no bairro; na relação entre as pessoas em situação de rua, demonstrando familiaridade, laços afetivos e comunitários entre alguns deles; nas referências a familiares que moram no bairro ou no entorno; na forma de apresentar o território.

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

viços em construírem projetos que viabilizem as gestantes a poderem ficar com seus filhos, no geral encaminhados para Serviços de Acolhimento para Crianças e Adolescentes logo após o nascimento, a despeito da vontade da mãe. Há pouquíssima 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.

População em situação de rua

Para as áreas não centrais, os dados referentes a 2011 não estão desagregados por Distritos e Subprefeituras.

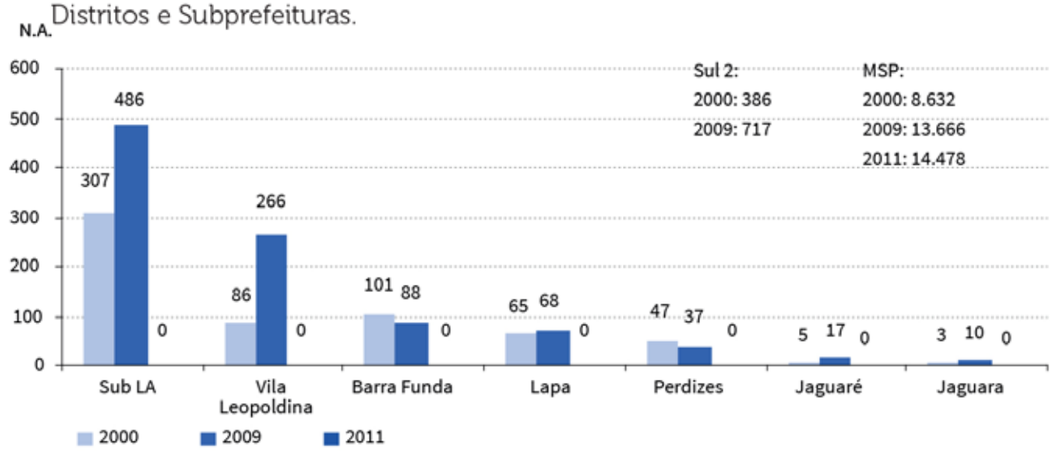


Gráfico 34:
População em Situação de Rua, 2000 a 2011
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Imagem 1:
Vista aérea do Conjunto Cingapura-Madeirit

13) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS / Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE. Censo da População em Situação de Rua. São Paulo, 2015.

14) Idem. Págs.129, 132.

15) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. Serviço Especializado em Abordagem Social / Centro de Referência Especializado de Assistência Social.

16) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. São Paulo: PMSP, 2016. Págs. 111

17) Idem. Págs. 111

18) 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).

19) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania - SMDHC. Pesquisa social participativa POP Rua. Relatório final: Sistematização dos resultados da pesquisa social participativa. São Paulo,2016.

Imagem 2:
Vista aérea da favela da Linha

Imagem 3:
Vista aérea da favela da Linha

Imagem 4:
Vista aérea da favela da Linha

Imagem 5:
Vista aérea da favela do Nove

Imagem 6:
Vista aérea da favela do Nove

2.3.8. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A oferta de trabalho na Subprefeitura da Lapa é bastante variada, representada, em 2012, em oito grandes subsetores de atividade econômica: Atividades Técnico-administrativas (28%), Comércio Varejista (15%), Transporte e Comunicação (11%), Alojamento e Alimentação (11%), Comércio Atacadista (8%), Construção Civil (5%), Serviços de Educação (3%) e outras atividades representado 19% dos empregos formais desta Subprefeitura (cf. gráfico 38).

Em termos indexados, o número de empregos formais por habitante (excluindo as atividades relacionadas à administração pública), a Subprefeitura da Lapa varia entre 0,47 para o distrito de Perdizes e 8 no distrito da Barra Funda (cf. gráfico 38).

Conformando-se como a terceira maior Subprefeitura em termos de emprego, em 2010 a Lapa era responsável por 9% dos postos de trabalho formais do município (400 mil), o que demonstra a intensa atividade econômica da região [20)].

Entre 2010 e 2013, a Subprefeitura da Lapa atingiu um crescimento líquido de empregos formais de 24.301 postos de trabalho, representando um acréscimo de 6,78%. Neste período, com a exceção do distrito da Barra Funda – que perdeu o equivalente a 8,77% dos seus empregos formais, caindo de 103.759 em 2010 para 94.662 em 2013 – todos os outros distritos registraram crescimento no número de postos de trabalho. Neste intervalo temporal, distrito do Jaguaré teve o maior crescimento, registrando um aumento de 34.79% (de 28.790 empregos formais para 38.806), seguido da Vila Leopoldina, com um crescimento de 26.33% (de 52.448 para 66.256), de Perdizes (de 47.923 para 53.092) e do Jaguara, com uma evolução positiva de 8.38% (de 22.379 para 24.255). O distrito com menor crescimento no número de empregos formais foi a Lapa, com um crescimento menos significativo de 2,46% (de 102.899 para 105.428) [21)].

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.

Na Vila Leopoldina, em 2012, predominava o Comércio Atacadista (22%), seguido do Comércio Varejista (16%), ambos setores bastante desenvolvidos em função da CEAGESP. Em seguida vinham as Atividades Técnico-administrativos (15%) e o Transporte e Comunicação (14%), seguidas da Construção Civil (6%), do Alojamento e Alimentação (5%), da Indústria de Papel e Gráfica (5%). Outros subsetores de atividade econômica representavam ainda 17% dos empregos formais da Vila Leopoldina (cf. gráfico 38).

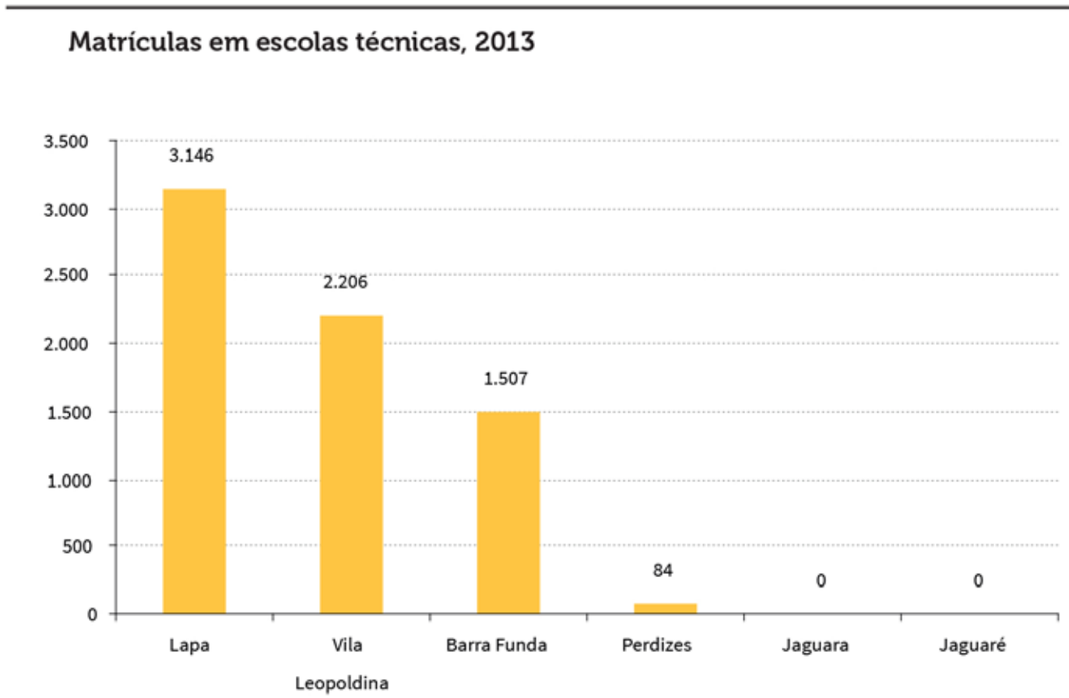


Gráfico 35:
Matrículas em escolas técnicas, 2013
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

O perfil da Vila Leopoldina na cadeia produtiva é significantemente diferente dos outros distritos da Subprefeitura da Lapa. Por um lado, este distrito revela a menor percentagem proporcional de empregos no subsetor de Serviços (39,4%) e, por outro lado, a maior proporção de empregos no subsetor 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 gastronomia (representada, entre outros, pelos inúmeros restaurantes que aproveitam a proximidade da CEAGESP) e o comércio e serviços de produtos de jardinagem e paisagismo.

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

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

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

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

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

Matrículas em escolas técnicas por eixos tecnológicos, 2013

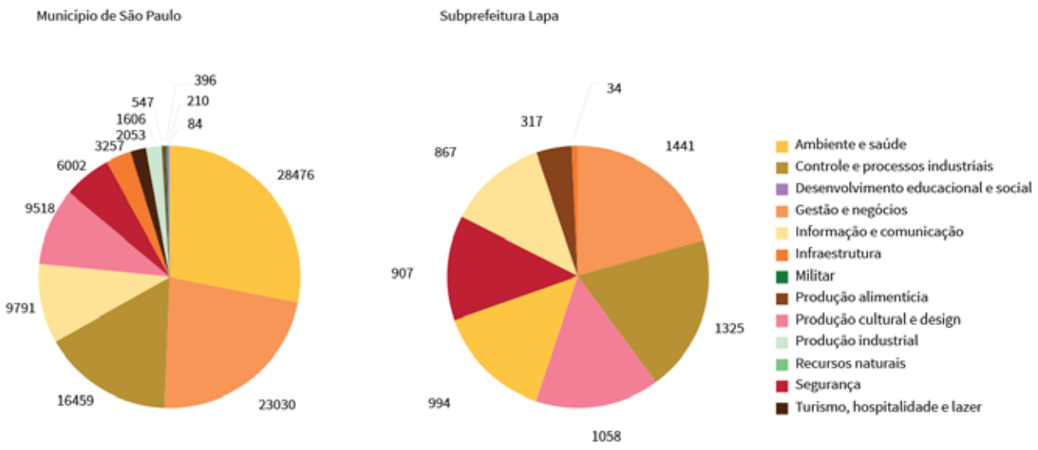


Gráfico 36:
Matrículas em escolas técnicas por eixos tecnológicos, 2013
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

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 a ser ressaltado é que, embora essas cadeias produtivas existam, elas não são espacialmente articuladas entre si, nem uma com as outras. O potencial que pode advir com essa articulação territorial 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.

20) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. Cadernos das Subprefeituras / Material de apoio para Revisão Participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras / Subprefeitura da Lapa. São Paulo: PMSP, 2016. Pág.46.

21) Dados RAIS 2010 e 2013

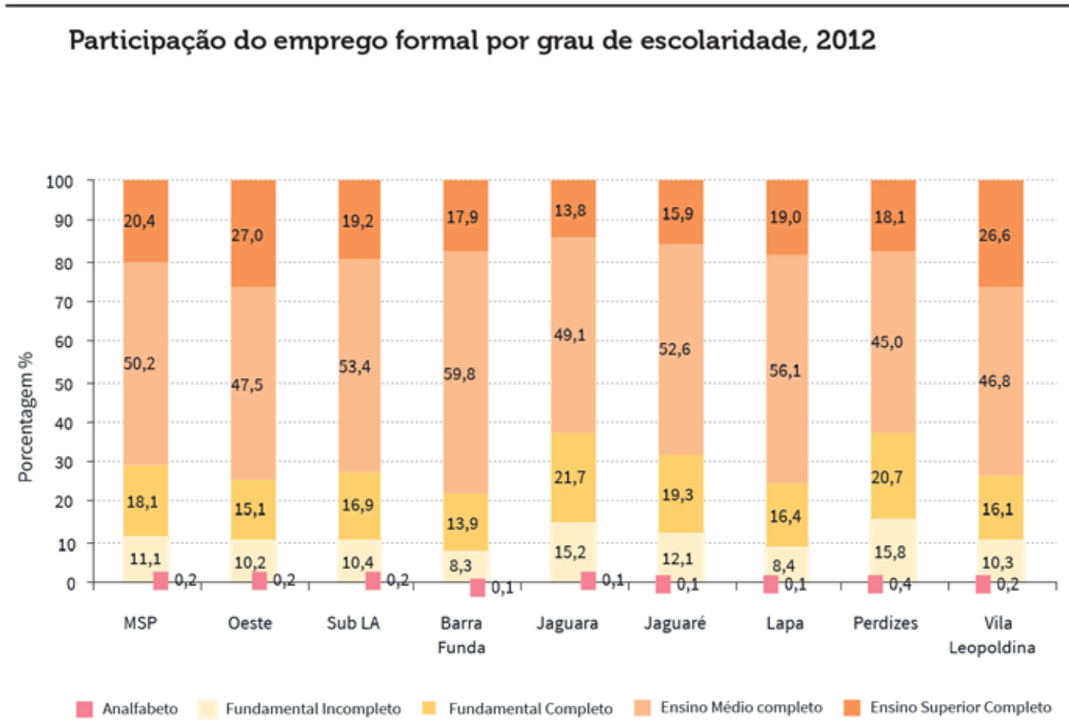


Gráfico 37:
Participação do emprego formal por grau de escolaridade, 2012
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Empregos por subsetor de atividade econômica, 2012
Exclui Administração Pública

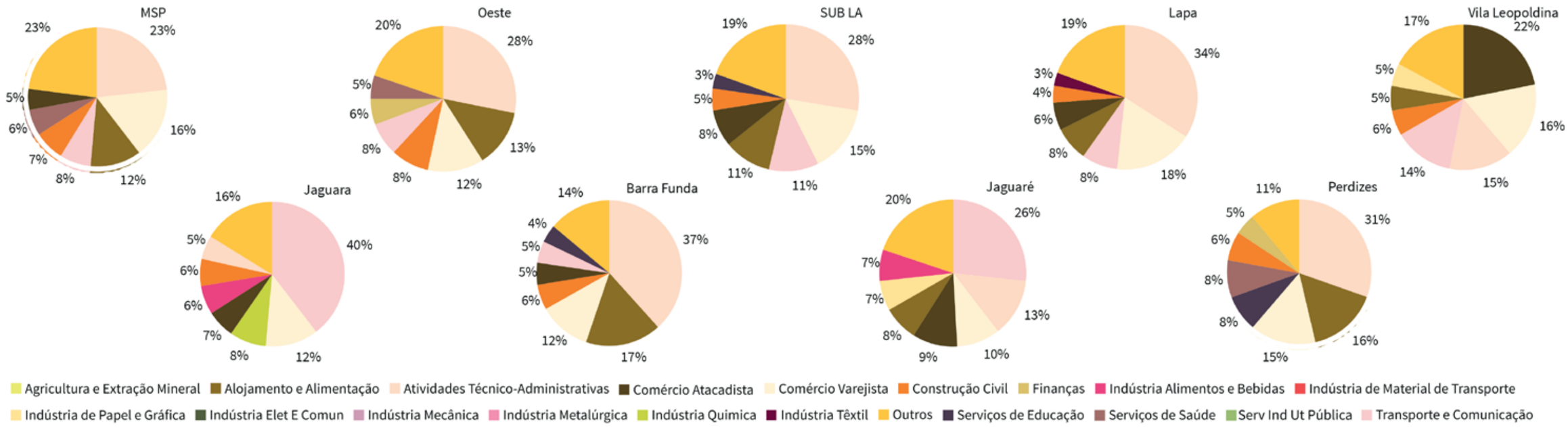


Gráfico 38:
Empregos por subsetor de atividade econômica, 2012
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

PARQUE
VILLA-LOBOS

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

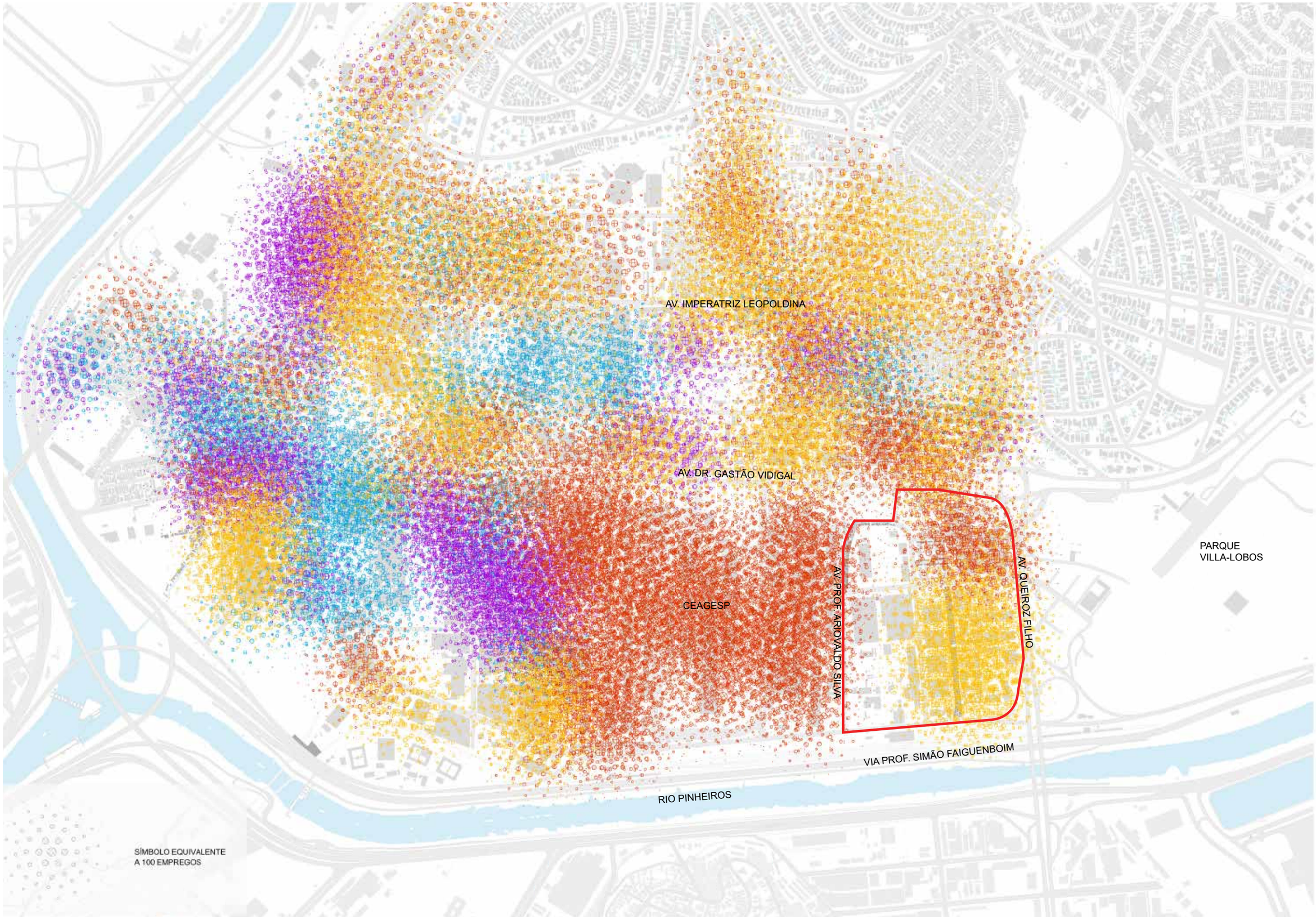
RENDA DOMICILIAR MENSAL MÉDIA POR SETOR CENSITÁRIO

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

- 0 a 2 SM
- 2 a 3 SM
- 3 a 5 SM
- 5 a 8 SM
- 8 a 15 SM
- Acima de 15 SM
- Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



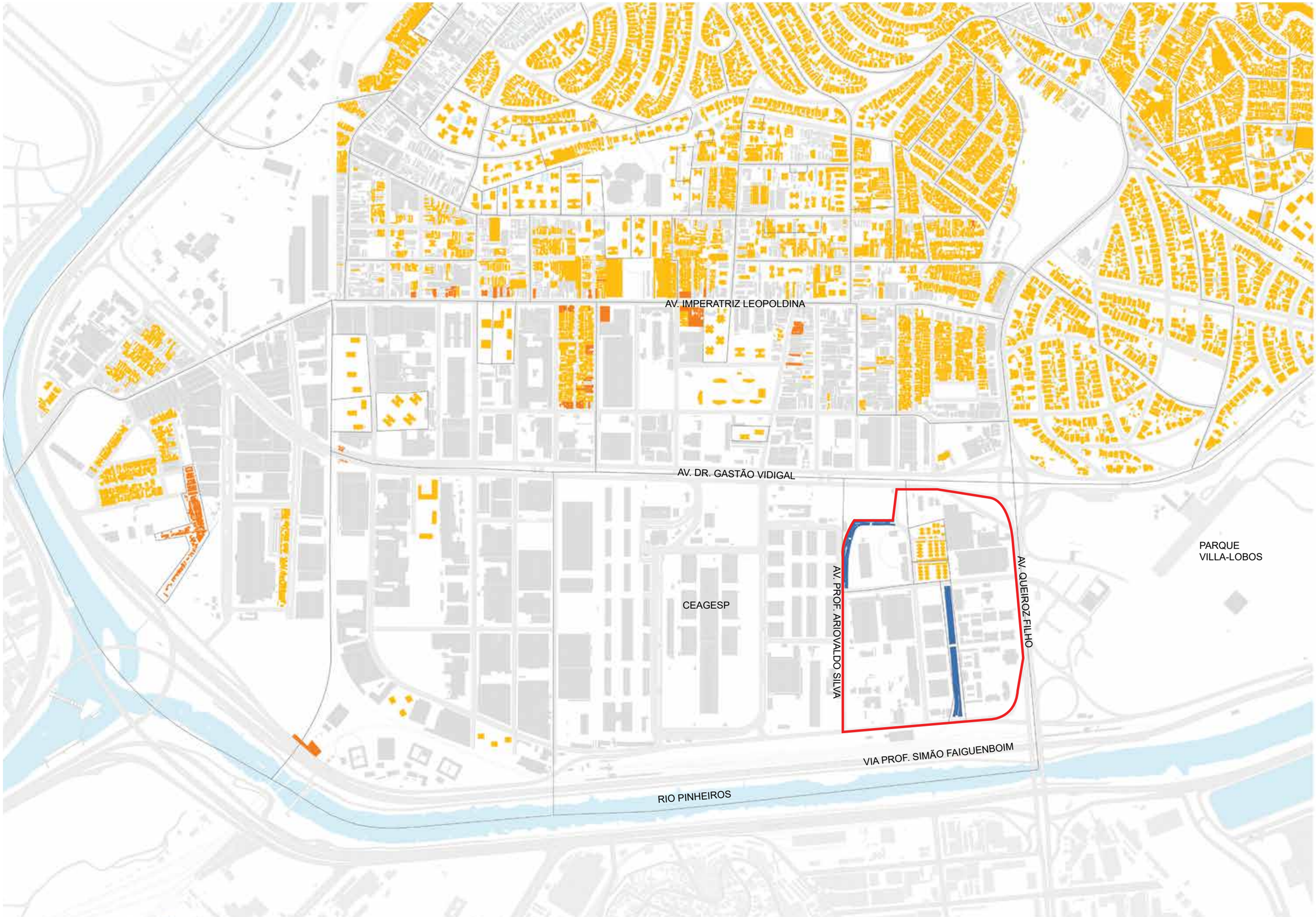
DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS EMPREGOS

Fontes: GeoSampa / Google Earth / CENSO IBGE 2010 /
RAIS 2014 (SMUL - Dados abertos). Elaboração: Urbem

- Comércio
  24.618 empregos
  371.315 m²
  6,6 empregos/100m²
- Economia logística
  9.416 empregos
  205.479 m²
  4,2 empregos/100m²
- Indústria
  9.391 empregos
  106.247 m²
  8,8 empregos/100m²
- Serviços
  19.748 empregos
  235.739 m²
  8,4 empregos/100m²
- Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

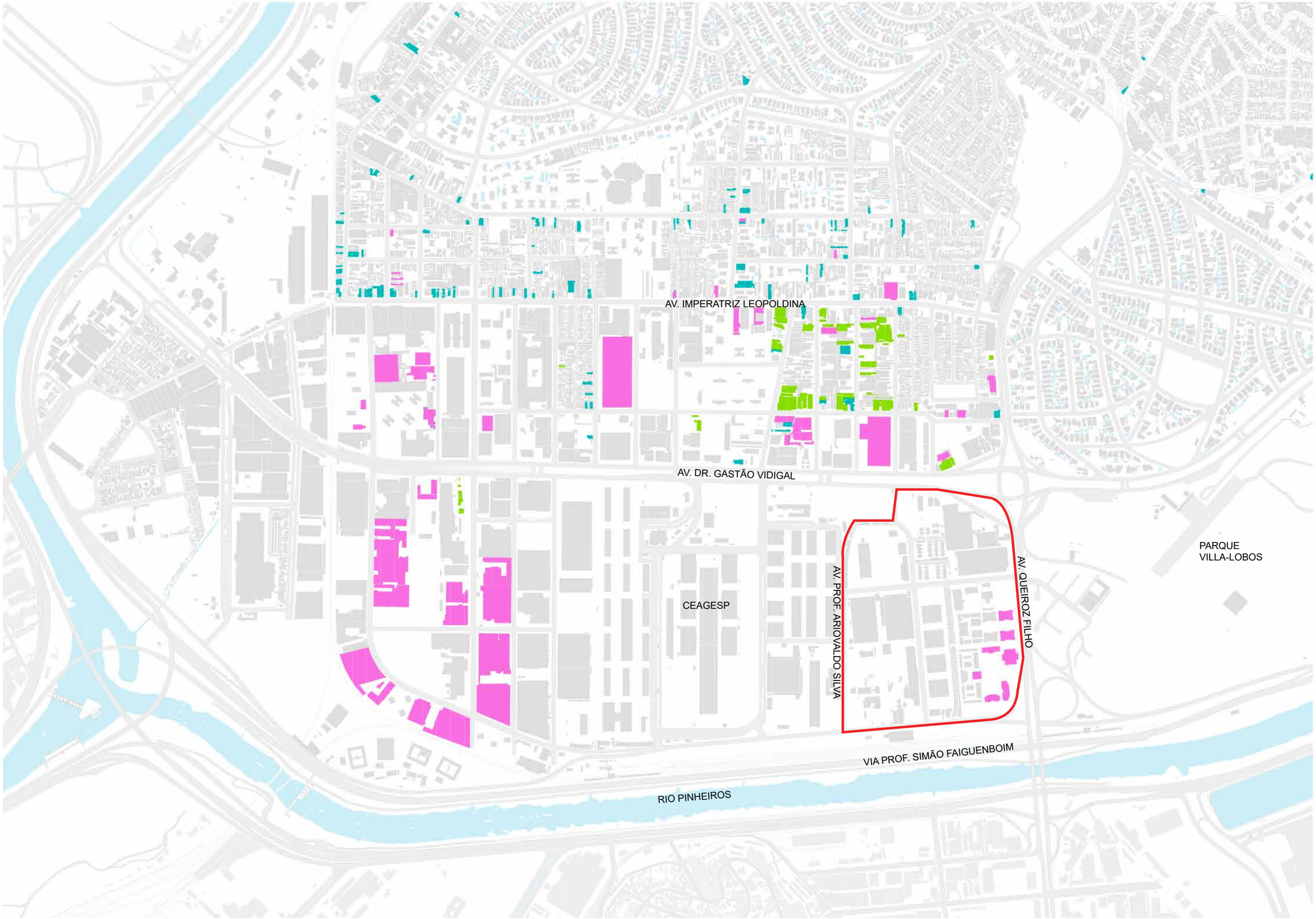


CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÔMICAS POR SETOR CENSITÁRIO
2010 - RESIDENCIAL
Fontes: GeoSampa / Google Earth
Elaboração: Urbem

Residencial unifamiliar
Residencial de uso misto
Assentamentos Subn.
Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



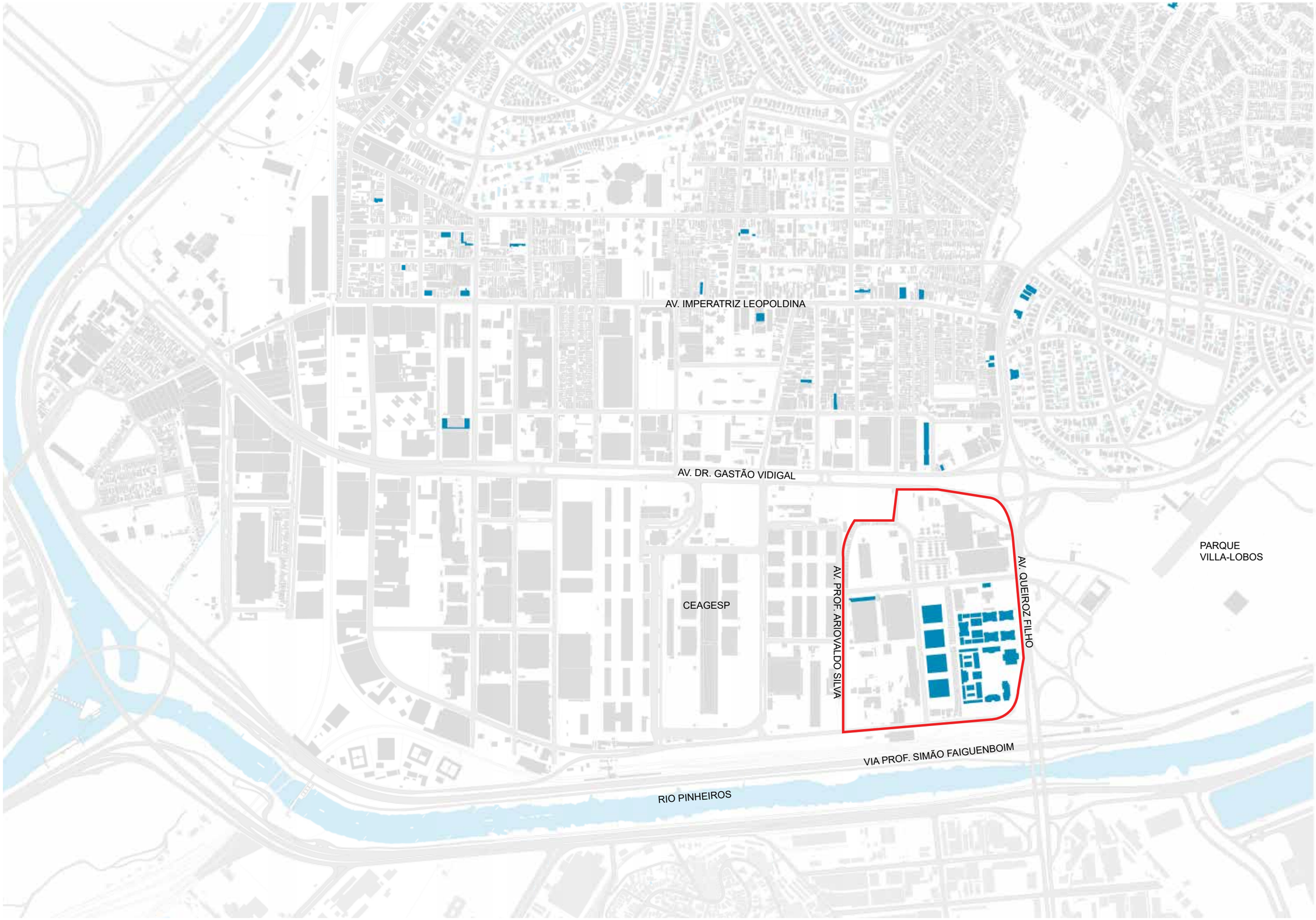
INDÚSTRIAS CRIATIVAS COM POTENCIAL DE GERAÇÃO DE EMPREGOS
E INCREMENTO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL

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

Gastronomia
Design/Mídia/Tecnologia
Paisagismo
Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



CONJUNTOS DE ESCRITÓRIOS

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

Escritórios
Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

2.3.9. VIOLÊNCIA URBANA

Metodologia de levantamento da situação territorial

O levantamento da situação de violência da região foi realizado através da metodologia da "Escuta Territorial" [22) 23)] através de inúmeras entrevistas com atores locais, tais como técnicos dos serviços conveniados com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, comerciantes, transeuntes, trabalhadores do CEAGESP, caminhoneiros, membros das associações de bairro, de igrejas, de empresas de segurança particular. Foi realizado também trabalho de campo com inúmeras visitas aos locais mencionados, quando foram desenvolvidas entrevistas com a população em situação de rua e demais atores presentes no território das favelas e do Madeirit.

O trabalho de "escuta territorial" confirmou os inúmeros dados publicados na imprensa [24)] e nos documentos do próprio CEAGESP (Relatório da Administração CEAGESP de 25/03/2005) [25)] e da Prefeitura de São Paulo na Nota Técnica – CEAGESP da Prefeitura de São Paulo e SP Urbanismo de outubro de 2016[26)].

Tráfico de drogas

Existe no território forte presença do movimento vinculado ao tráfico de drogas. Este movimento pervade as relações de propriedade da comunidade, a relação com as políticas públicas e a relação com o próprio bairro, na medida em que define lugares e recorta o território. O Cingapura Madeirite, a favela da Linha e as proximidades da CEAGESP foram destacados como locais de atividade intensa de compra e venda de substâncias ilícitas. O tráfico de drogas é alimentado pelo movimento de caminhões gerado pela CEAGESP e também por pessoas de classe média/alta que transitam de carro pelo espaço, principalmente à noite, para a compra de drogas. A escuta territorial junto a consumidores anônimos de entorpecentes indica 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 relatam que os prédios estão em situação pior que as favelas e que o principal problema é a presença do tráfico. Em relação a polícia, há confrontos violentos e ampla presença nas comunidades, deixando os moradores entre duas forças, num delicado e tenso equilíbrio entre duas "soberanias": a do Estado e a do crime.

Exploração sexual infantil

Além do material bibliográfico já citado, 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 92° Delegacia do Parque Santo Antônio. 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 e prostituição de adolescentes, os profissionais destacam quatro casas de profissionais do sexo próximas à CEAGESP, frequentadas em grande parte por caminhoneiros. Há denúncias indicando a possibilidade de que adolescentes estejam trabalhando nesses locais, provavelmente ligados ao tráfico de drogas.

22) Broide, J. A rua enquanto instituição das populações marginalizadas. Uma abordagem através de grupo operativo. Dissertação de mestrado PUCCAM, 1993, Campinas.

Broide, J. Exclusão social e psicanálise nas ruas. Café Filosófico CPFL, TV Cultura, 27/08/2017. https://goo.gl/372dLS

23) Broide, J. e Broide, E. A psicanálise nas situações sociais críticas. Metodologia clínica e intervenções. Editora Escuta, segunda edição, segunda reimpressão, 2017, São Paulo.

Broide, J. e Broide, E. Butantã, um bairro em movimento. Memória, vida, transformação. Versal Editores, 2013, São Paulo.

Broide, J. e Broide, E. Psicanálise nas situações sociais críticas. Violência, juventude e periferia em um abordagem grupal. Editora Juruá, 2010, Curitiba.

Broide, E., Broide, J., Schor, S. População de rua. Pesquisa social participativa e Censo, Perfil Demográfico e condições de Vida na Cidade de São Paulo. Editora Juruá, Curitiba, 2018.

24) Bocchini, Bruno. "Ceagesp estuda opções para financiar controle de acesso ao entreposto". EBC Agência Brasil. 17 de Março de 2014. https://goo.gl/zNA1Gd

Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento. "Prestação de Contas Ordinária Anual – Relatório de Gestão do Exercício de 2013". https://goo.gl/Rgk1E9

The São Paulo Times. "Projeto Nossa Turma combate prostituição e trabalho infantil na região do Ceasa". 05 de Dezembro de 2014. The São Paulo Times. https://goo.gl/uQ4aQM

Cabral, Gabriel. "Proposta de mudança da Ceagesp mexe com a Leopoldina". Folha Noroeste. 20 de Outubro de 2014. https://goo.gl/Fnz4rZ

Freguesia News. "Prostituição, trabalho infantil, crack, presentes no Ceagesp e entorno". Freguesia News. 13 de Outurbro de 2016. https://goo.gl/vFnQZe

25) Staff Auditores e Consultores S/S. "Relatório da Administração". CEAGESP. 22 de Fevereiro de 2013 https://goo.gl/wV2n3Y

26) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano- SMDU. "Nota Técnica CEAGESP". Outubro de 2016. https://goo.gl/c6qHg5

2.4
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E URBANAS DO PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

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

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

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

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

Mais detalhes sobre a infraestrutura de drenagem e suas deficiências são apresentados adiante no item 2.4.13 "Drenagem de águas pluviais" deste 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.

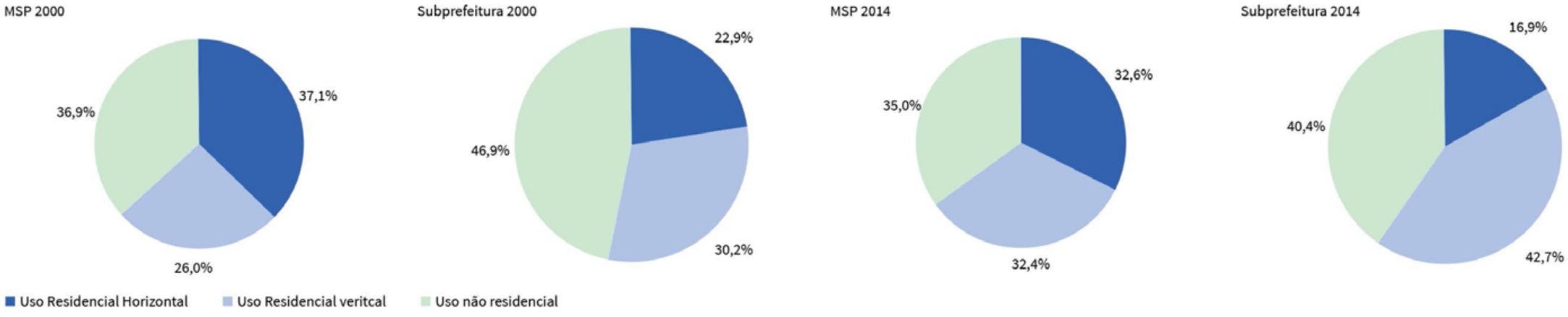
Vegetação, infraestrutura e áreas verdes
A infraestrutura verde da área é muito pouco desenvolvida. Embora todo o perímetro apresente boa proximidade dos parques Candido Portinari e Villa-Lobos, no arruamento, que já é rarefeito, quase não há arborização, assim como não são encontradas áreas verdes de 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.
Foram percorridas as áreas delimitadas pelo Perímetro do PIU e pelo subperímetro das ZEIS (ponderadas inicialmente como possibilidade para o desenvolvimento de empreendimento de habitação social) para a verificação dos maciços arbóreos existentes.

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

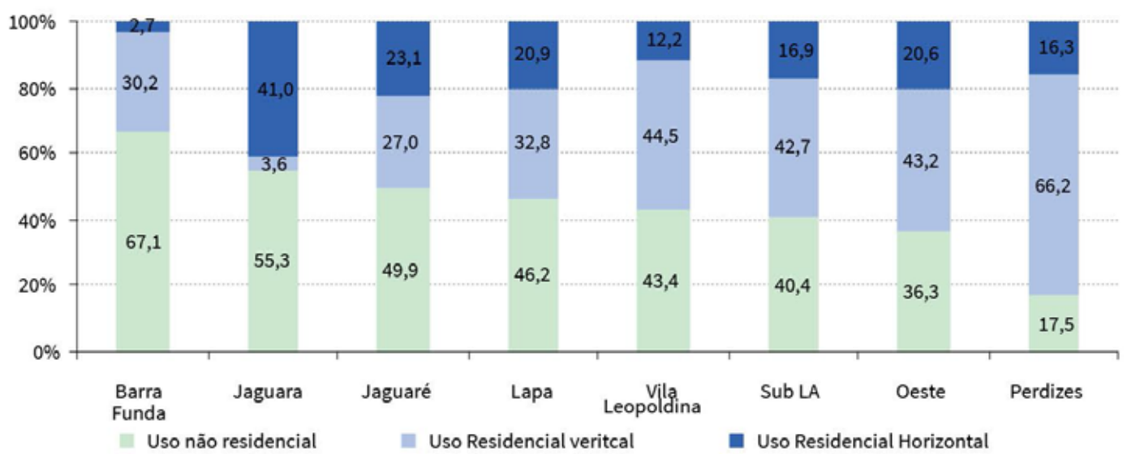
Perímetro do PIU:
A área é formada, basicamente, por remanescentes industriais e não possui em seu interior um maciço vegetal, nem mesmo, de acordo com o levantamento que foi possível nesta etapa, indivíduos arbóreos que sejam protegidos de corte. O grupo mais representativo de vegetação encontra-se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

Posteriormente deverá ser realizado levantamento detalhado para o cadastro da vegetação e solicitação de autorização de corte junto à SVMA. A arborização das calçadas tem pouca variedade de espécie e muitos representantes exóticos. Recomenda-se o incremento de espécies e a adoção de paisagismo de maior impacto visual, como uma alameda de ipês.

Percentual de área construída do uso em relação a área construída total. Município de SP e Subprefeitura Lapa, 2000 e 2014



Percentual de Área construída por tipo de uso. Subprefeitura Lapa e Distritos, 2014



Unidades Residenciais Verticiais lançadas, 2000 a 2013

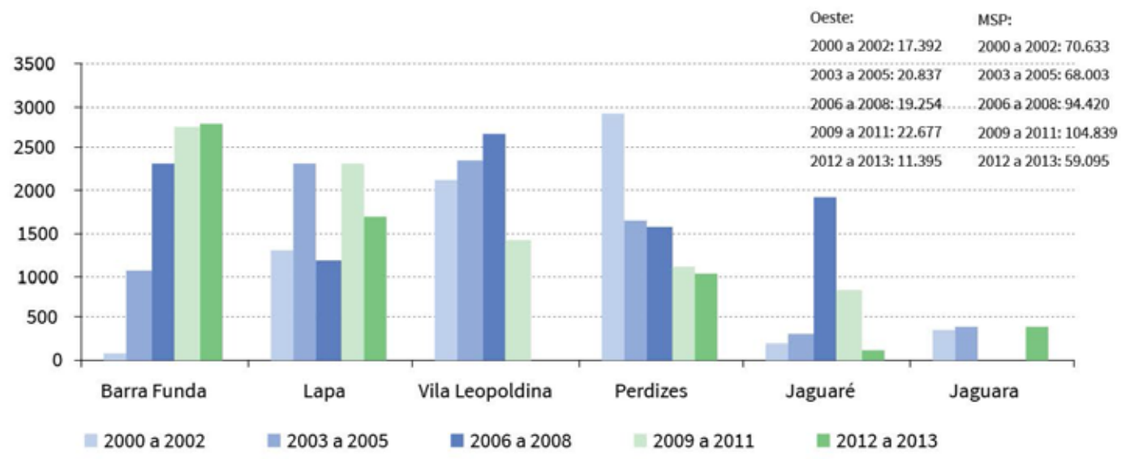


Gráfico 39:
Percentuais da área construída por uso, 2000 a 2014
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Uso e ocupação do solo

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

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

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

Nas áreas próximas da CEAGESP, de propriedade dos PROPONENTES, o uso industrial está sendo desmobilizado e já foi em parte substituído por empreendimentos também voltados para os serviços. Os galpões que estão atualmente na região foram edificados nas décadas de 1960 e 1970 pela Metalúrgica Atlas, empresa que integrava o Grupo Votorantim. A empresa foi criada para fornecer caldeiraria pesada e usinagem para as outras empresas do Grupo e fabricava as salas fornos de alumínio e outros equipamentos pesados para mineração e fabricação de aço. Ao longo de seus mais de 50 anos, a Atlas produziu a maior parte das máquinas, equipamentos e grandes estruturas utilizadas pelas empresas do Grupo Votorantim, chegando a empregar mais de mil funcionários. A empresa encerrou suas operações em 2014 e desde então os galpões e imóveis passam por processo de descomissionamento.

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

Uso residencial

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

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

Desenvolvimento imobiliário

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

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

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

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

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

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

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

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

Patrimônio histórico e cultural

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

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

Contaminação do solo

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

Conforme estudos realizados até o momento e resumidos na tabela 2, abaixo, foi verificada a existência de locais com concentrações de contaminantes acima do permitido pela legislação vigente (CETESB).

Contudo, são contaminantes com características bastante conhecidas – em geral, combustíveis –similares aos encontrados em outros trechos da Vila Leopoldina, encontrados apenas em locais restritos e sem situação de perigo para os receptores, não sendo necessárias ações emergenciais.

Além disso, para os contaminantes encontrados, há diversas técnicas de remediação consagradas no Brasil, bastante utilizadas e de fácil acesso.

Entre as medidas para controle e remediação em casos semelhantes, podem ser citadas como exemplos:

I) restrição ao uso do solo;

II) restrição ao uso de água subterrânea;

III) restrição ao uso de água superficial;

IV) restrição ao consumo de alimentos; e

V) restrição ao uso de edificações.

Cabe destacar que as áreas contaminadas existentes no perímetro e subperímetro do PIU, bem como em diversos outros trechos da Vila Leopoldina, possuem, em sua maioria, restrição ao uso da água subterrânea (até a etapa de estudo realizada no momento). Esse tipo de restrição não inviabiliza nem a urbanização, nem a construção de empreendimentos comerciais ou residenciais. Os procedimentos de remediação de área contaminadas - já realizados e aqueles pendentes e já planejados - têm acompanhamento contínuo por parte da CETESB e da SVMA, sendo qua a aprovação

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

Tabela 2:
Áreas Contaminadas e/ou Remediadas (Fonte CETESB e Prefeitura)

de empreendimentos imobiliários e o assentamento de população na área somente ocorrerão após a conclusão das ações de remediação e consequente autorização por parte destes orgãos.

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

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

Redes de abastecimento urbano

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

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

Saneamento Básico

A área do PIU VLVL apresenta grande consumo de água e geração de efluentes (esgotos), em virtude dos conjuntos habitacionais e edifícios comerciais ali instalados recentemente. Os usos anteriores do local, com suas instalações industriais, também foram usuários do sistema público de saneamento, e, portanto induziram a implantação de rede no seu entorno que atenderam as suas necessidades.

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

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

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

Drenagem de águas pluviais

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

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

Entende-se que implantação do novos empreendimentos não trará impactos relevantes ao sistema drenante existente (não o agravará); ao contrário, o mesmo poderá reduzir os efeitos em função da implantação de sistema de reservatório de retenção de águas pluviais (conforme dispõe a legislação municipal).

Outros sim, deverão ser considerados eventuais efeitos de enchentes, quando da ocorrência de grandes precipitações, que podem afetar áreas térreas e subsolos.

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

Ocorrência de alagamentos e pontos de inundação, verão 2013/ 2014

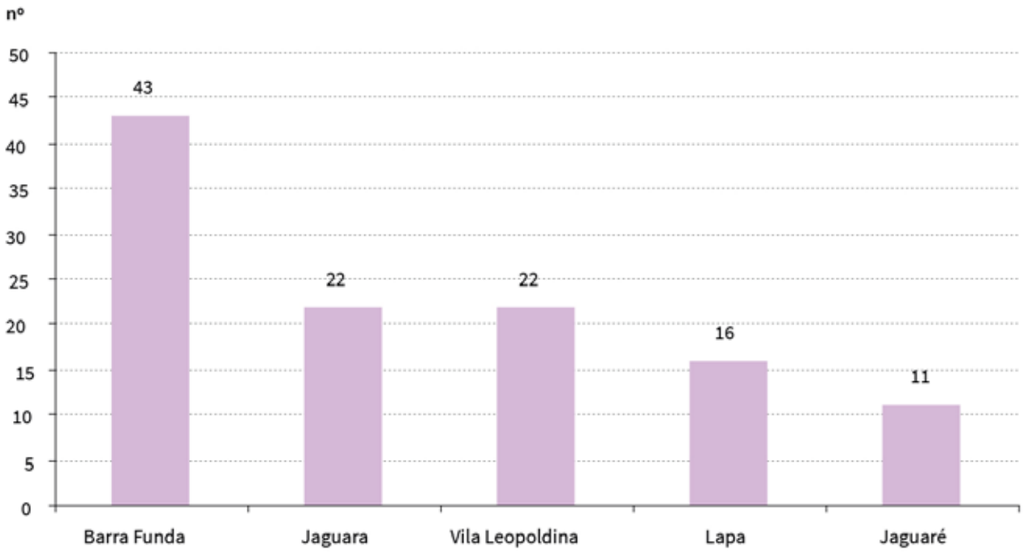
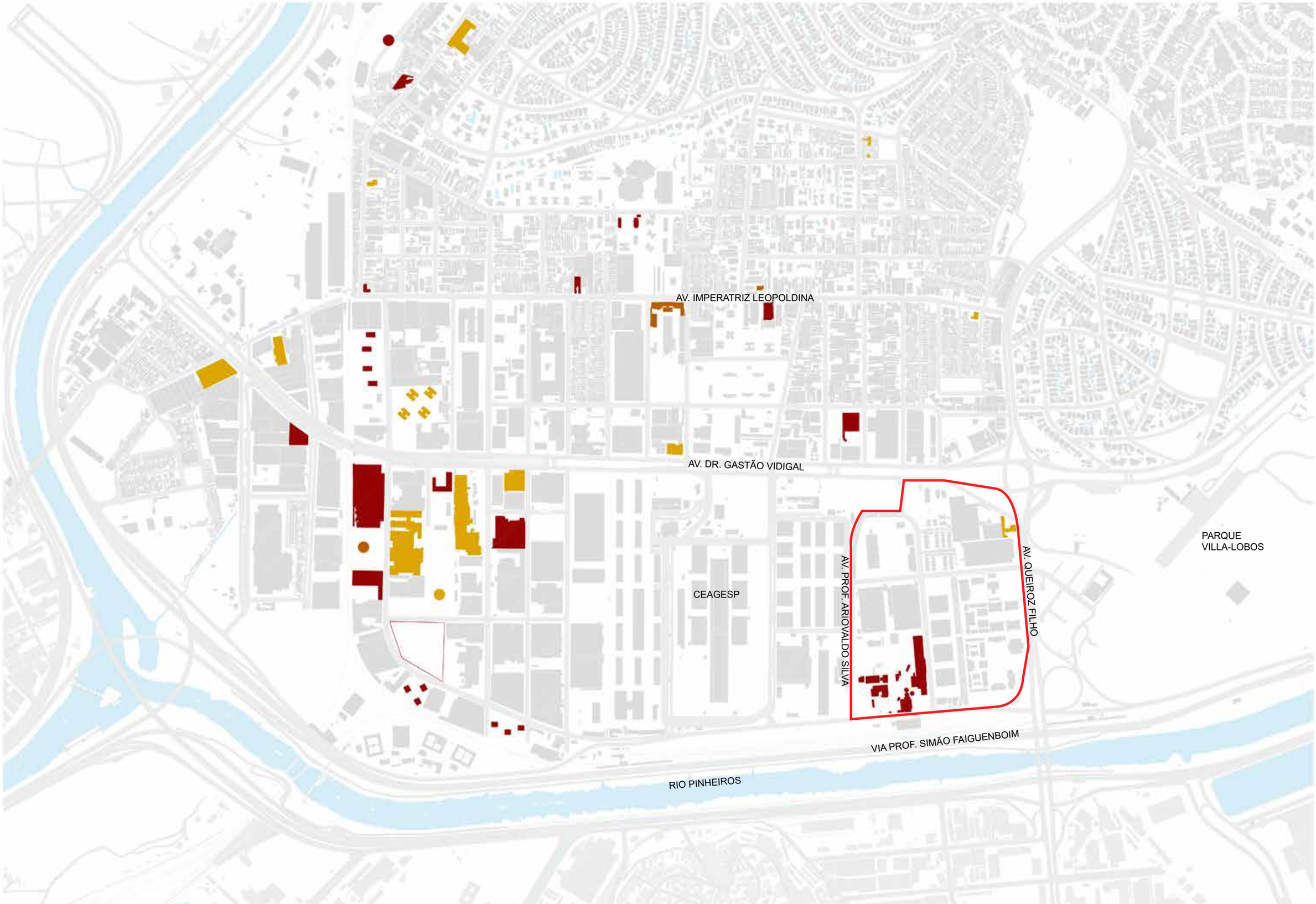


Gráfico 40:
Ocorrência de alagamentos e pontos de inundação, Verão 2013/2014
Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

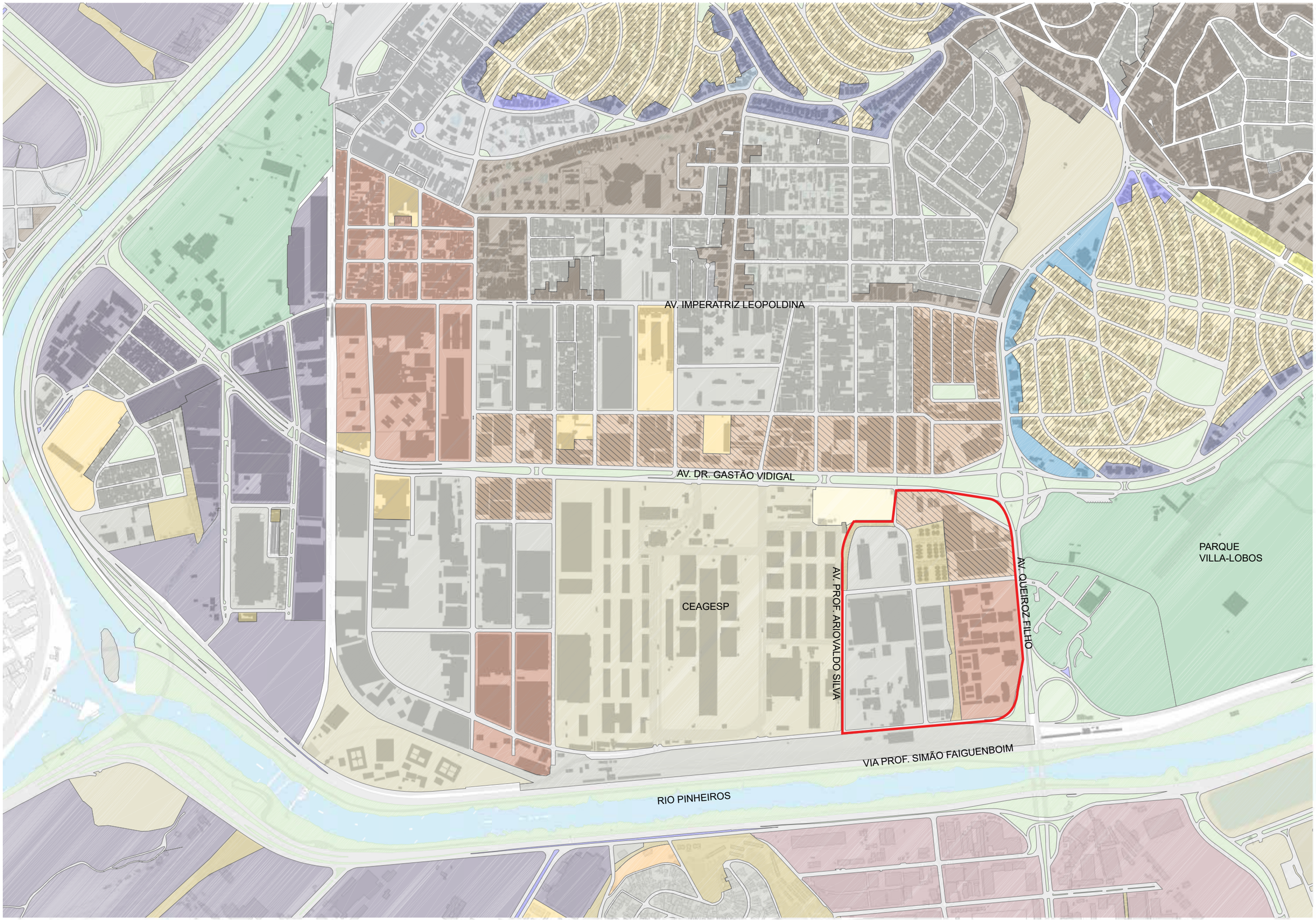


CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E URBANAS
ÁREAS CONTAMINADAS
Fontes: CETESB/PMSP/SMUL
Elaboração: Urbem

Com restrição de uso de água subterrânea
Sem restrição de uso de água subterrânea
Possível contaminação
Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



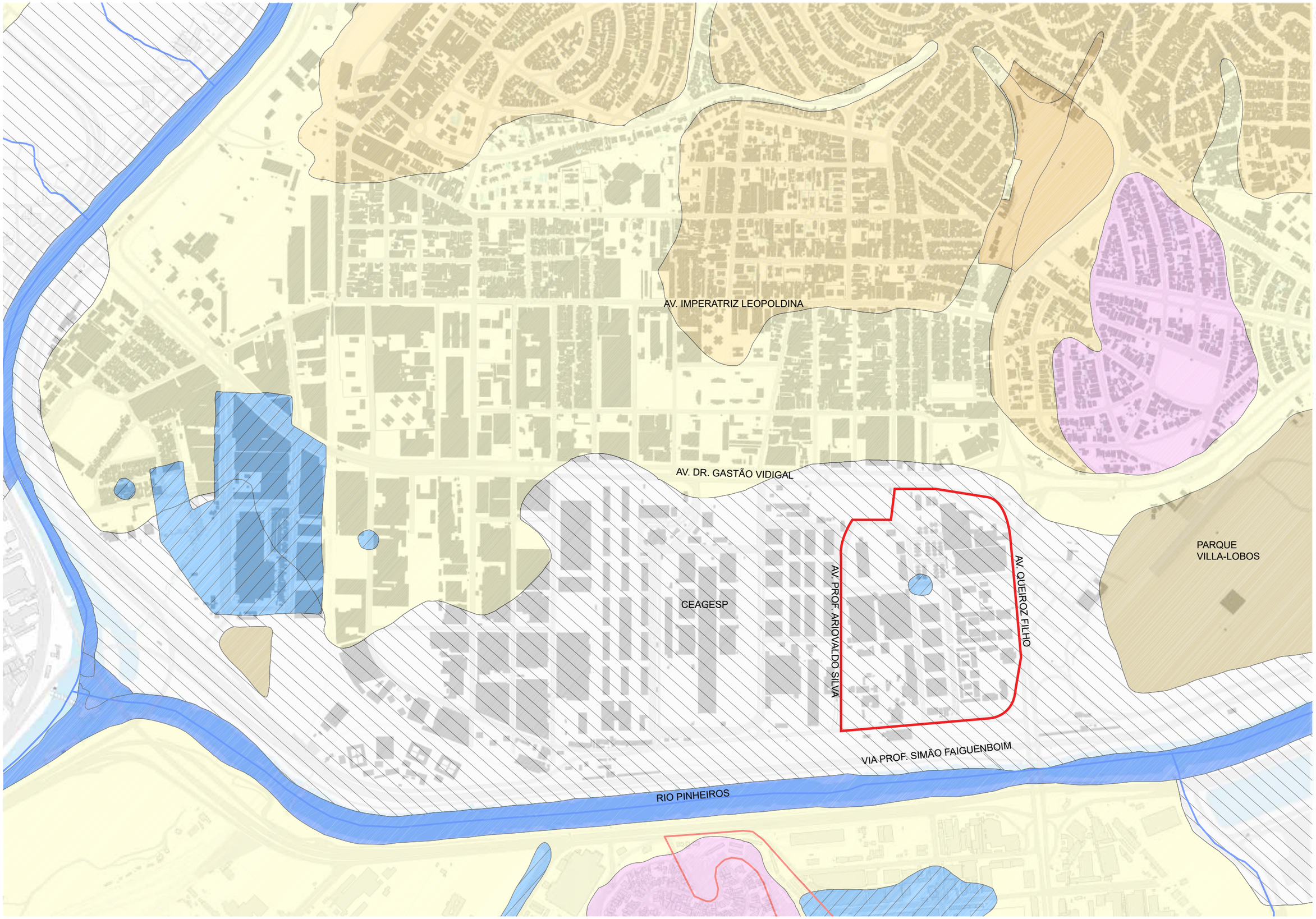
ZONEAMENTO

Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Urbem

- ZOE
- ZEM
- ZEMP
- ZM
- ZEIS - 1
- ZEIS - 3
- ZEIS - 5
- ZPI - 1
- ZDE - 2
- ZEPAM
- ZER - 1
- ZCOR - 2
- Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



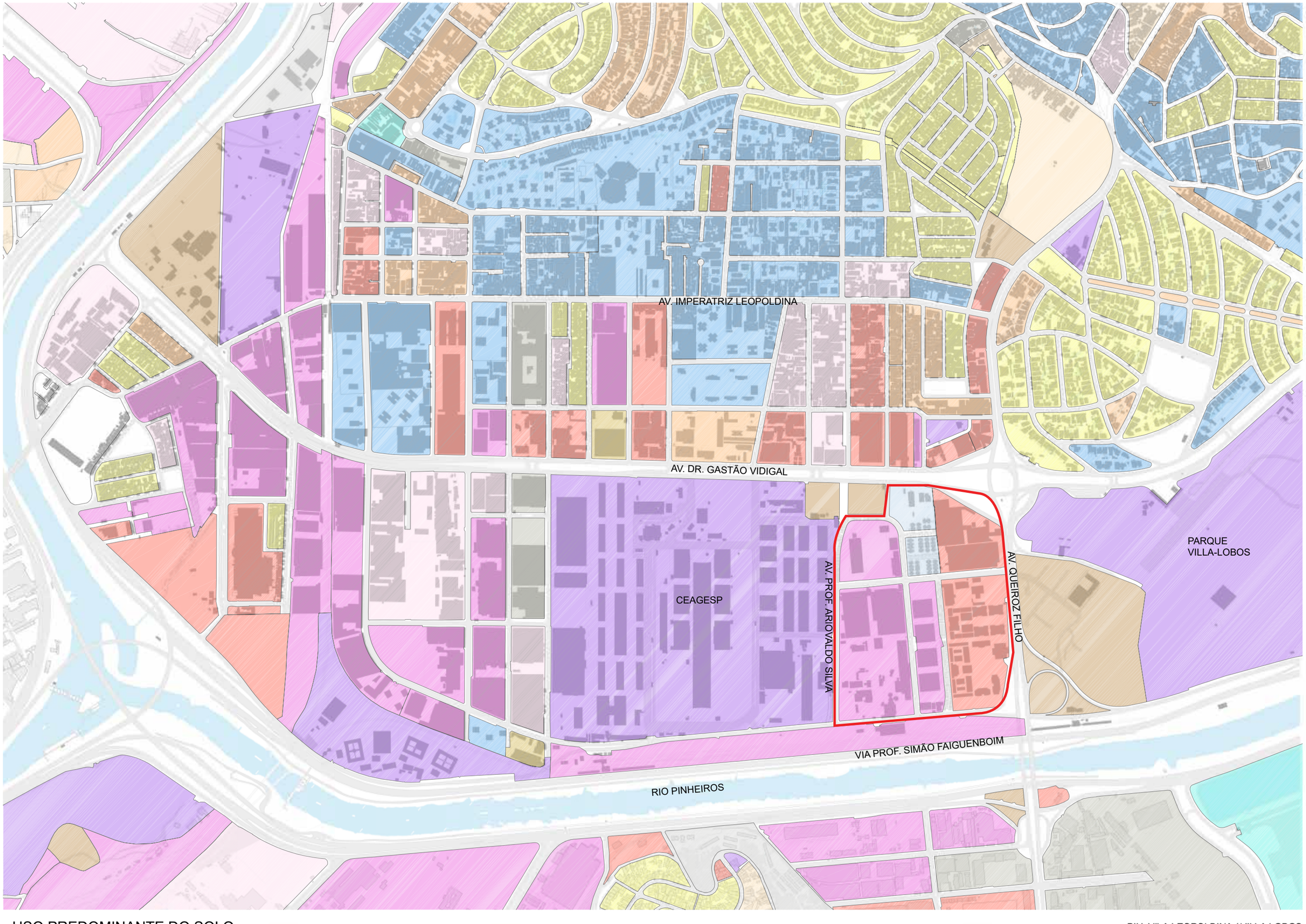
CARTA GEOLÓGICA E RISCO DE INUNDAÇÃO

Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Urbem

Área de risco geológico
Área sujeita a inundação
Terra mole compressível
Planície aluvial
Sedimento terciário
Cemitério
Gnaisse
Aterro
Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



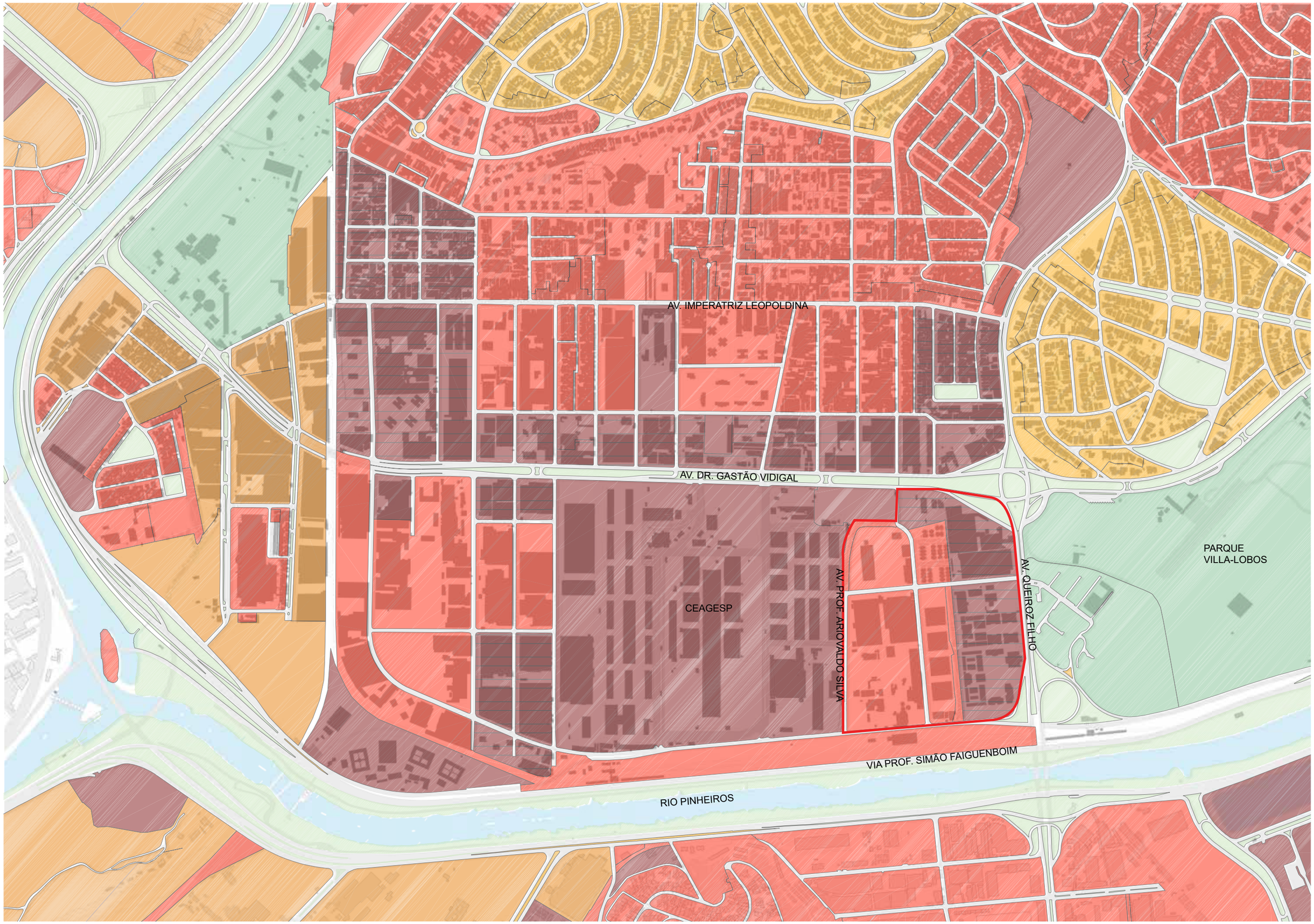
USO PREDOMINANTE DO SOLO

Fontes: GeoSampa / MDC
Elaboração: Urbem

- Comércio e serviços
- Comércio e serviços / residencial
- Residencial / Indústria e armazéns
- Residencial
- Residencial vert. médio/alto padrão
- Residencial vertical baixo padrão
- Comércio/Serviços/Indústria/Armazéns
- Indústria e armazéns
- Equipamentos públicos
- Terrenos vagos
- Sem predominância
- Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



MAPA DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

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

Perímetro PIU

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

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

PARQUE
VILLA-LOBOS

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

GABARITO DAS EDIFICAÇÕES

Fontes: GeoSampa / Google Earth
Elaboração: Urbem

0,0m - 3,5m
3.5m - 8,0m
8,0m - 15,0m
15,0m - 25,0m
25,0m
Perímetro PIU

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

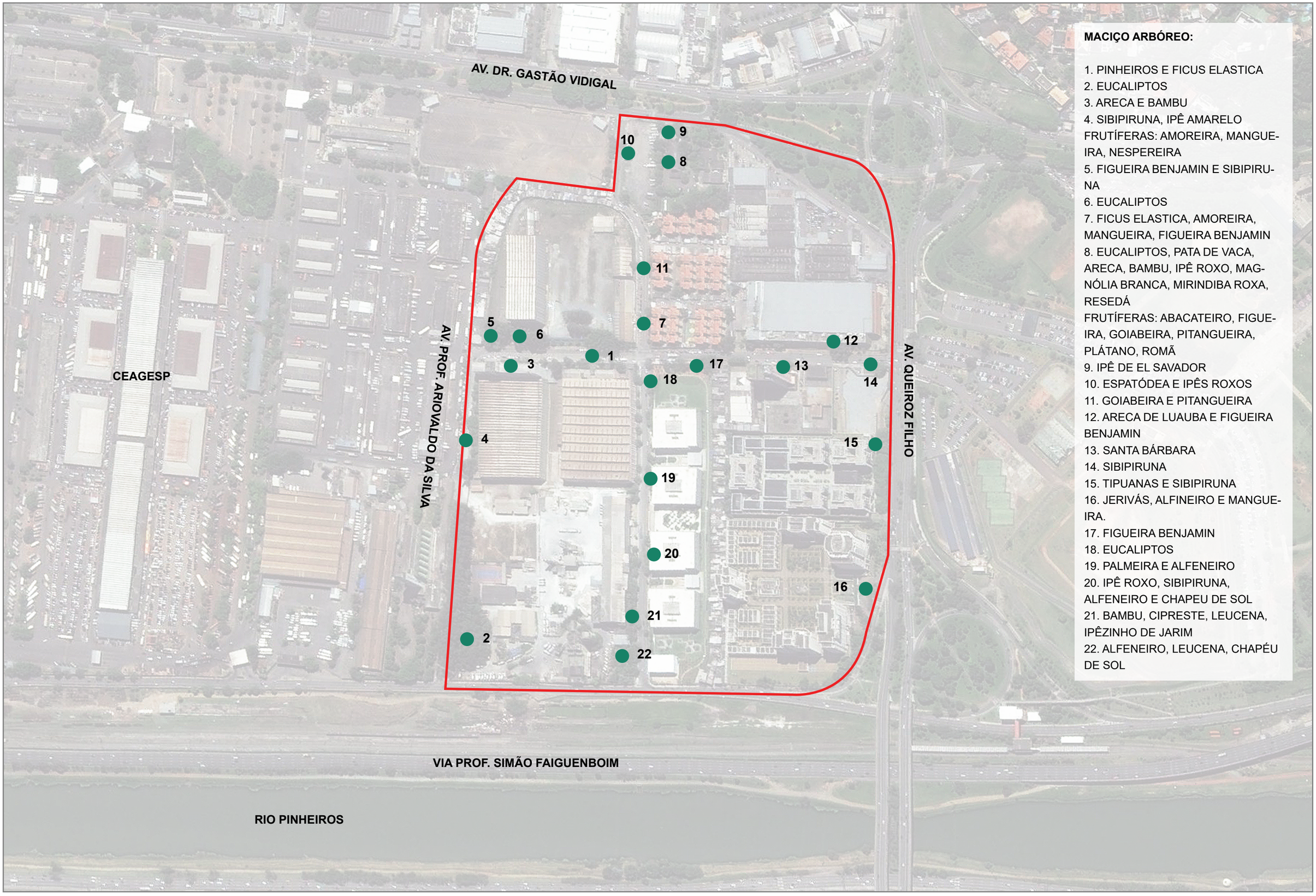
RUAS MURADAS E ARBORIZAÇÃO

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



MACIÇO ARBÓREO:

1. PINHEIROS E FICUS ELASTICA
2. EUCALIPTOS
3. ARECA E BAMBU
4. SIBIPIRUNA, IPÊ AMARELO
FRUTÍFERAS: AMOREIRA, MANGUEIRA, NESPEREIRA
5. FIGUEIRA BENJAMIN E SIBIPIRUNA
6. EUCALIPTOS
7. FICUS ELASTICA, AMOREIRA, MANGUEIRA, FIGUEIRA BENJAMIN
8. EUCALIPTOS, PATA DE VACA, ARECA, BAMBU, IPÊ ROXO, MAGNÓLIA BRANCA, MIRINDIBA ROXA, RESEDÁ
FRUTÍFERAS: ABACATEIRO, FIGUEIRA, GOIABEIRA, PITANGUEIRA, PLÁTANO, ROMÃ
9. IPÊ DE EL SAVADOR
10. ESPATÓDEA E IPÊS ROXOS
11. GOIABEIRA E PITANGUEIRA
12. ARECA DE LUAUBA E FIGUEIRA BENJAMIN
13. SANTA BÁRBARA
14. SIBIPIRUNA
15. TIPUANAS E SIBIPIRUNA
16. JERIVÁS, ALFINEIRO E MANGUEIRA.
17. FIGUEIRA BENJAMIN
18. EUCALIPTOS
19. PALMEIRA E ALFENEIRO
20. IPÊ ROXO, SIBIPIRUNA, ALFENEIRO E CHAPEU DE SOL
21. BAMBU, CIPRESTE, LEUCENA, IPÊZINHO DE JARIM
22. ALFENEIRO, LEUCENA, CHAPÉU DE SOL

LEVANTAMENTO ARBÓREO

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

Maciço arbóreo
Perímetro PIU

0 20 50 100m

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO DA SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM, ÁGUA E ESGOTO

Fontes: Google Earth, GeoSampa, PDE 2014
Elaboração: Urbem

Rede de abast. de água
Rede de coleta de esgoto
Drenagem de águas pluviais
Rede de distribuição de gás
Energia
Perímetro PIU

0 20 50 100m

2.5
ORGANIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

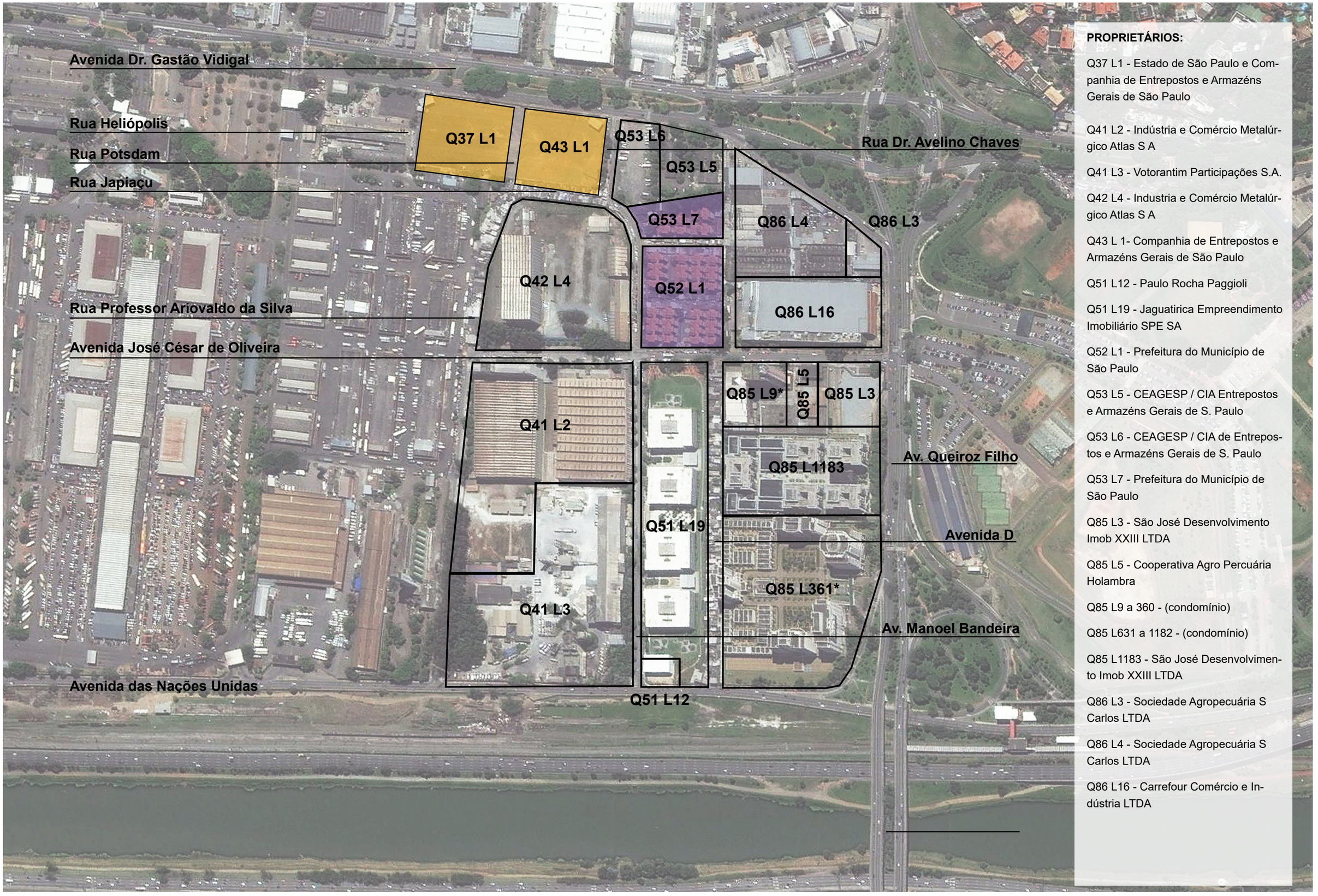
A partir de mapas e informações do cadastro fiscal da cidade, foi possível o levantamento da organização fundiária e dos proprietários envolvidos no perímetro do PIU.

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

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

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

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



PROPRIETÁRIOS:

Q37 L1 - Estado de São Paulo e Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo

Q41 L2 - Indústria e Comércio Metalúrgico Atlas S A

Q41 L3 - Votorantim Participações S.A.

Q42 L4 - Industria e Comércio Metalúrgico Atlas S A

Q43 L 1- Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo

Q51 L12 - Paulo Rocha Paggioli

Q51 L19 - Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE SA

Q52 L1 - Prefeitura do Município de São Paulo

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

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

Q53 L7 - Prefeitura do Município de São Paulo

Q85 L3 - São José Desenvolvimento Imob XXIII LTDA

Q85 L5 - Cooperativa Agro Percuária Holambra

Q85 L9 a 360 - (condomínio)

Q85 L631 a 1182 - (condomínio)

Q85 L1183 - São José Desenvolvimento Imob XXIII LTDA

Q86 L3 - Sociedade Agropecuária S Carlos LTDA

Q86 L4 - Sociedade Agropecuária S Carlos LTDA

Q86 L16 - Carrefour Comércio e Indústria LTDA

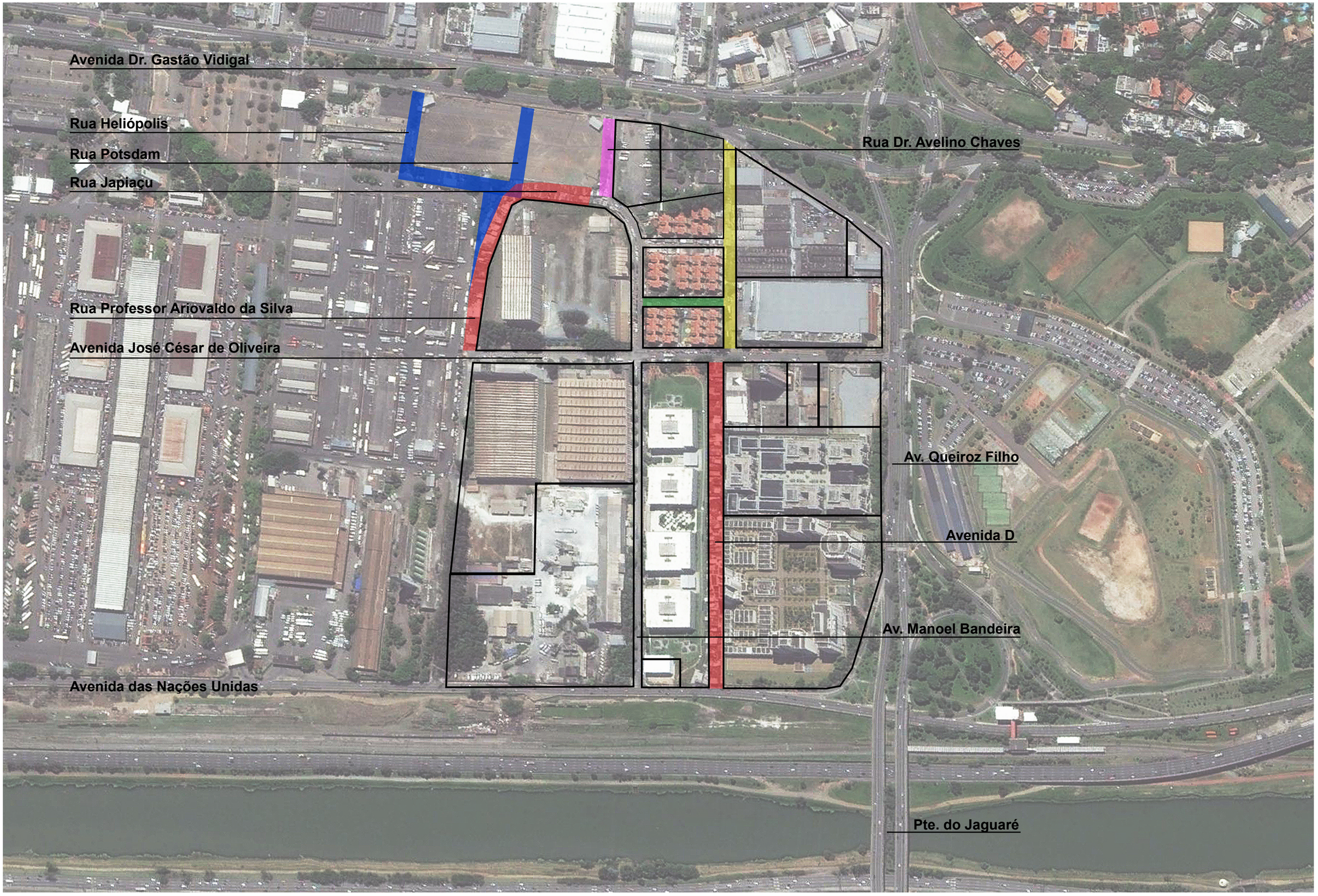
PERÍMETRO PIU - QUADRAS FISCAIS, LOTES E PROPRIETÁRIOS

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

ZEIS 1 - Conjunto Habitacional Cingapura/Madeirit
Área Operacional CEAGESP

Quadras fiscais

0 20 50 100m



PERÍMETRO PIU - SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE E PREVISTO

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

- Quadras Fiscais
- Vias construidas e não regularizadas
- Vias municipais cedidas ao CEAGESP
- Via prevista (lei 16.541/2016 - Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê)
- Vias a desocupar com a remoção dos assentamentos irregulares
- Alargamento e qualificação da Rua Avelino Chaves

0 20 50 100m

2.6
RESUMO DA LEGISLAÇÃO URBANA INCIDENTE NA ÁREA

PDE 2014

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (PDE 2014), define o conjunto de diretrizes, estratégias e medidas que estabelecem uma nova visão de ordenamento e transformação urbana do município e, entre outros objetivos, define uma perspectiva transformação territorial de longo prazo.

Entre as suas principais estratégias, o PDE 2014 define a necessidade de: I) socializar os ganhos da produção da cidade; II) assegurar o direito à moradia digna; III) melhorar a mobilidade urbana; IV) qualificar a vida urbana dos bairros; V) orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público,: VI) reorganizar as dinâmicas metropolitanas; VII) promover o desenvolvimento econômico da cidade; VIII) incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade; IX) preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais; X) fortalecer a participação popular na decisão dos rumos da cidade.

Esta visão estratégica para o desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo assenta numa perspectiva sistêmica de planejamento para o município, almejando o reequilíbrio das dinâmicas urbanas na cidade que, historicamente, se desenvolveram de forma marcadamente fragmentada e desequilibrada: ora pela hiper-concentração de investimentos, oportunidades de emprego e oferta de serviços urbanos nas zonas centrais da cidade, ora pela dispersão da vulnerabilidade social e urbana em suas periferias.

Por forma a promover o reequilíbrio das dinâmicas de transformação urbana, o PDE 2014 vincula o desenvolvimento territorial da cidade a instrumentos de-planejamento que, por um lado, enfrentem os desafios da estruturação territorial à escala metropolitana e, por outro lado, qualifiquem a vida urbana à escala local através de diretrizes setoriais.

A perspectiva transformação territorial de longo prazo postulada pelo PDE 2014 identifica a "estruturação das dinâmicas metropolitanas de São Paulo ao longo das margens dos seus principais rios – Tietê, Pinheiros e Tamanduateí – e da orla ferroviária, que concentra atividades econômicas e espaços produtivos em processo de transformação. Estas áreas deverão ser objeto de projetos urbanos que orientem propostas de alteração do padrão de urbanização para equilibrar a distribuição de moradia e emprego, renovar os usos do seu parque fabril, integrar a cidade com seus rios – almejando, assim, melhores condições de vida urbana." [27)]

O PDE 2014 prevê ainda a racionalização das dinâmicas e o aproveitamento do solo urbano no sentido de socialização dos ganhos da produção urbana, revertendo estes ganhos para a coletividade como forma de arrecadação de recursos para investimentos em equipamentos e serviços urbanos, tais como equipamentos públicos, praças, transporte, drenagem e habitação.

Adicionalmente, o PDE 2014 introduz avanços significativos no enfrentamento dos desequilíbrios históricos entre a capacidade infraestrutural e os sistemas de mobilidade urbana, o déficit habitacional e o direito à moradia, bem como a participação social na construção do desenvolvimento urbano da cidade.

No que tange a capacidade infraestrutural e a implantação de um novo padrão de mobilidade, o PDE 2014 define o adensamento urbano em áreas da cidade já contempladas com boa infraestrutura, concentrando assim o crescimento urbano, otimizando o uso de terrenos em torno de corredores de ônibus, estações de metrô e trem, e estimulando a qualificação ambiental e urbana nas regiões da cidade mais propícias a um adensamento urbano equilibrado.

Ademais, através da ampliação do número e superfície das Zonas Especiais de Interesse Social; da consolidação das fontes de financiamento para a produção de Habitação de Interesse Social e da aplicação do princípio da função social da propriedade urbana, o PDE 2014 introduz novos instrumentos de acesso e produção de moradia, assumindo assim importantes estratégias para a mitigação do déficit habitacional na cidade.

Finalmente, o PDE 2014 fortalece os mecanismos de gestão democrática da cidade, seja através da participação da sociedade civil nos Conselhos e Fóruns de políticas urbanas nas várias esferas da administração municipal, seja através da representatividade civil no controle, monitoramento e gestão dos mecanismos de implementação das políticas de desenvolvimento urbano do PDE 2014.

Nova Lei de 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 (LPUOS 2016), estabeleceu um zoneamento articulado com os objetivos e instrumentos preconizados no PDE 2014 definindo quatro zonas para o perímetro do PIU, até que os referidos estudos específicos proponham detalhadamente o uso e ocupação do solo da área, com mudanças nos coeficientes de aproveitamento e nos gabaritos máximos de altura das edificações:

ZEM – Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas altas. Seu coeficiente de aproveitamento máximo é de 2 e o gabarito máximo de altura das edificações é limitado a 28 m. O marco regulatório atual prevê, no entanto, que o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 e a dispensa de atendimento ao gabarito máximo de altura serão automaticamente alcançados no caso do não encaminhamento de projetos de lei decorrentes de estudos específicos tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo até 2018. A ZEM prevista corresponde à área de influência do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana existente e previsto ao longo da Avenida das Nações Unidas, zona esta delimitada no perímetro pela Avenida das Nações Unidas, a Sudoeste; a Avenida Queiroz Filho, a Sudeste; a Avenida José César de

Oliveira, a Nordeste e a Avenida Manuel Bandeira, a Noroeste.

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. A ZEMP prevista corresponde à área de influência do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana previsto com a implantação do corredor de ônibus na Avenida Dr. Gastão Vidigal, sendo esta zona delimitada no perímetro pela Avenida Dr. Gastão Vidigal e Rua Henri Bouchard, a Nordeste; pela a Avenida Queiroz Filho a Sudeste; a Avenida José César de Oliveira a Sudoeste e o prolongamento da Avenida D (previsto na Lei Municipal nº 16.541 de 2016 / Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê) a Noroeste.

ZM – Zonas Mista, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com predominância do uso residencial e com densidades construtivas e demográficas médias e baixas. Seu coeficiente máximo de aproveitamento é de 2 e o gabarito máximo de altura das edificações é 28 m.

ZEIS1 – Zonas Especiais de Interesse Social 1 destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda. Seu coeficiente máximo de aproveitamento é de 2,5 e nas ZEIS1 não há gabarito máximo de altura das edificações. As ZEIS1 do perímetro correspondem às favelas da Linha e do Nove e ao conjunto habitacional Cingapura Madeirite.

Planos Regionais das Subprefeituras

Os Planos Regionais das Subprefeituras (PRS), instituídos pelo Decreto nº 57.537/2016 “são instrumentos de planejamento e gestão da política urbana que têm como objetivo detalhar as diretrizes do Plano Diretor Estratégico no âmbito territorial de cada subprefeitura, articulando as políticas setoriais e complementando as questões urbanístico-ambientais em seus aspectos físicos e territoriais.”[28] Estes planos compõem a revisão do Marco Regulatório de Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo e são instrumento complementar ao PDE 2014 e à LPUOS 2016, apresentando os “Perímetros de Ação” como elo entre o ciclo orçamentário e as prioridades de desenvolvimento urbano expressas no PDE 2014 e pela população no processo participativo.

O principal papel dos PRS no Sistema Municipal de Planejamento Urbano prende-se com a articulação entre as macro estratégias de desenvolvimento urbano preconizadas no PDE 2014 com as particularidades locais do território, mais particularmente na forma como as diretrizes definidas para o ordenamento e qualificação urbana de todo o Município se relacionam com as múltiplas especificidades socioespaciais de cada Subprefeitura.
Por forma a melhor articular as diretrizes do PDE 2014 com as características urbanas e físicas dos territórios de cada Subprefeitura, os Planos Regionais das Subprefeituras definem diretrizes locais através da Rede de Estruturação Local, coordenadas em Perímetros de Ação. Estes perímetros correspondem a áreas específicas onde demandas e ações setoriais são articuladas sob a forma de projetos coordenados de intervenção definindo, entre outros, “áreas com maior demanda por equipamentos sociais, áreas verdes e parques; propor melhores conexões entre as áreas da cidade, os equipamentos públicos e as ciclovias; propor intervenções nos espaços públicos, articulando-os aos equipamentos existentes e às ações públicas previstas no território; propor a qualificação de ruas e praças, criando melhores condições de circulação, acessibilidade, permanência e uso.” [29]

No âmbito dos Planos Regionais das Subprefeituras, o perímetro de intervenção ora apresentado encontra-se no perímetro de ação ID18 Leopoldina/Jaguaré, na Subprefeitura da Lapa, por sua vez parte integrante da Macrorregião Centro-Oeste. O Plano Regional da Subprefeitura da Lapa definiu como principais objetivos para o perímetro ID18:

“I - Atender a demanda por equipamentos e serviços públicos sociais;

II - Atender a população em situação de vulnerabilidade social, especialmente a população em situação de rua e a população usuária de drogas;

III - Qualificar os espaços livres públicos;

IV - Solucionar os problemas de saneamento ambiental, em especial manejo de águas pluviais (drenagem);

V - Melhorar a acessibilidade e mobilidade local, regional e de acordo com o Plano de Mobilidade de São Paulo - PlanMob;

VI - Promover o atendimento habitacional e a regularização fundiária de acordo com as diretrizes do Plano Municipal de Habitação - PMH.” [30]

O Plano Regional da Subprefeitura da Lapa definiu ainda como principais diretrizes para o perímetro ID18:

“I - Adequar o tecido urbano e o fornecimento de infraestrutura, de maneira a suportar adequadamente os novos padrões de ocupação e garantir a qualidade dos espaços públicos;

II - Implantar equipamentos públicos para atender à demanda atual e projetada, decorrente das transformações urbanas;

III - Desenvolver ações de assistência social para atender a população em situação de rua e usuária de drogas;

IV - Estudar viabilidade de criação de albergue feminino e Centro de Atenção Psicossocial - CAPS próximos ao CEAGESP;
V - Estudar viabilidade de implantação de Centros de Educação Infantil - CEI nas proximidades das

ocupações irregulares;

VI - Requalificar os componentes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres contidos no perímetro, em especial as praças existentes e o Cemitério da Lapa;

VII - Requalificar as vias de conexão entre espaços e equipamentos públicos e os principais eixos de mobilidade, dando prioridade ao pedestre, através do tratamento das calçadas e esquinas, garantindo acessibilidade universal, melhorias da iluminação pública e do sistema de microdrenagem;

VIII - Implantar arborização viária e aumentar áreas verdes permeáveis, quando possível;

IX - Garantir a existência, o dimensionamento adequado e o bom funcionamento da infraestrutura de micro e macrodrenagem, principalmente na Av. Queiroz Filho, Av. Carlos Weber, Av. Mofarrej e no bairro Jd. Humaitá;

X - Complementar a rede cicloviária, realizando conexões entre as estações da CPTM, o Parque Orlando Vilas Boas, a Marginal Pinheiros e as pontes existentes e previstas;

XI - Estudar a viabilidade de construção de uma ponte sobre o Tietê, na continuação da Av. Dr. Gastão Vidigal até o distrito Jaguara;

XII - Estudar a viabilidade de construção de uma ponte sobre o Rio Pinheiros, fazendo a ligação da Av. Alexandre Mackenzie (Jaguaré) com a Rua Xavier Kraus (Vila Leopoldina), próximo à estação Ceasa da CPTM;

XIII - Requalificar o entorno da estação CEASA da CPTM e implantar passarelas de pedestres que possibilitem cruzar o rio Pinheiros, fazendo a conexão com o Jaguaré;
XIV - Implantar mais transposições da linha férrea e do linhão de alta tensão, tanto para veículos quanto para pedestres e ciclistas;

XV - Realizar melhorias viárias e no subsistema de transporte coletivo local para melhorar o acesso ao bairro Jardim Humaitá;
XVI - Estudar alternativas para atendimento habitacional da população residente nas ocupações precárias em baixos de viadutos ou para urbanização das ocupações irregulares demarcadas como ZEIS 1 - Zonas Especiais de Interesse Social, especialmente na bacia de contenção no Jd. Humaitá e na favela da Linha;

XVII - Requalificar os conjuntos habitacionais existentes;

XVIII - Garantir implantação de projeto de construção de moradias de interesse social, com qualificação do espaço urbano, implantação de áreas verdes e realização de aberturas viárias na Zona Especial de Interesse Social -ZEIS 3 situada na Av. Imperatriz Leopoldina esquina com R. Fröben;
XIX - Fazer gestões junto às esferas governamentais pertinentes e criar condições urbanísticas para implantação integral do Parque Tecnológico do Jaguaré, visando fomentar economias baseadas no conhecimento por meio da integração da pesquisa científica e tecnológica, empresas de alta tecnologia e organizações governamentais no território, conforme diretrizes do Plano Diretor.” [31)]

Plano Municipal de Habitação
O Projeto de Lei nº 619 de 2016 que revisa o Plano Municipal de Habitação (PMH) de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo PDE 2014, consolida e integra as estratégias setoriais de gestão habitacional da cidade com as políticas de planejamento urbano do Município. O PMH, tem como objetivo “estruturar programas, ações e estratégias para o enfrentamento da precariedade habitacional e urbana, articuladas com estratégias de financiamento e de gestão participativa, a fim de atingir as metas estabelecidas, que serão territorializadas nos Planos de Ação Quadrienais de Habitação – PAQHs.” [32)]

O PMH define a adoção de instrumentos urbanísticos específicos - Projetos de Intervenção Urbana, Operações Urbanas Consorciadas e Planos de Urbanização de ZEIS - como ferramentas essenciais para o desenvolvimento de projetos de intervenção integrados, em articulação com os Planos Regionais das Subprefeituras. O PMH estabelece ainda “o conjunto de programas e estratégias de ação diante das necessidades habitacionais identificadas, aprimora a estrutura de gestão e participação social, cria a dinâmica de planejamento financeiro da Política Municipal de Habitação, cria regras para os Planos de Ação Quadrienais de Habitação (...) que estabelecerão metas para a política no território, de forma a assegurar a universalização do acesso à moradia digna em todo o Município.” [33)]

Adicionalmente, o Plano Municipal de Habitação estabelece como principais objetivos:

“I - estruturar uma política habitacional com programas e estratégias diversificados e adequados para o enfrentamento dos diferentes problemas e necessidades habitacionais identificados;

II – promover uma política habitacional que priorize o enfrentamento da precariedade habitacional e urbana e o atendimento à população de baixa renda, principalmente a parcela que se enquadre no perfil de demanda por Habitação de Interesse Social 1;

III – articular os programas habitacionais a estratégias de financiamento e de gestão;

IV – aprimorar os mecanismos de transparência, participação e controle social na efetivação da política habitacional;

V – aprimorar os mecanismos de monitoramento e avaliação da política habitacional e urbana;

VI – estabelecer diretrizes para a definição de prioridades e para a articulação das ações e investi-

mentos públicos no território;

VII – promover uma estrutura institucional adequada aos programas e ações previstos neste Plano;

VIII – integrar o Plano Municipal de Habitação ao planejamento das políticas setoriais do território, por meio do desenvolvimento dos Planos Regionais das Subprefeituras, pela adoção dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal nº 116.050, de 2014, ou outras formas que se mostrarem eficazes no atendimento aos objetivos da Política Municipal de Habitação;

X – alinhar a Política Municipal de Habitação às políticas habitacionais metropolitana, estadual e federal, participando e influindo na construção desses instrumentos;

XI – articular a política habitacional com as demais políticas setoriais de desenvolvimento econômico, social e ambiental, urbano e rural do Município e das demais esferas de Governo, especialmente com as da região metropolitana de São Paulo." [34)]

O Plano Municipal de Habitação define ainda os eixos programáticos e as modalidades de ação para o atendimento da demanda habitacional do município incluindo, entre outros, o Serviço de Moradia Social; o Programa de Provisão de Moradia para Aquisição; o Programa de Urbanização de Assentamentos Precários; o Programas de Assistência Técnica, Jurídica e Social e, finalmente, o Programa de Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis. Estes programas definem o conjunto de princípios de ordenamento jurídico-urbanístico que priorizam "a efetivação dos direitos sociais e a melhoria da qualidade de vida, da população, buscando a articulação com instrumentos de planejamento existentes (...) para o enfrentamento da precariedade habitacional e urbana, em conjunto com estratégias de financiamento e gestão participativa" [35)].

Adicionalmente, o PMH estipula a estrutura de Ações de Apoio que fazem parte das rotinas de ação da Secretaria Municipal de Habitação e que são transversais aos programas acima nomeados, sendo estas: Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários e Imobiliários; pós-Intervenção e Integração aos Serviços e Controles Urbanos; Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação; Parametrização e Normalização para Habitação de Interesse Social e Qualificação dos Projetos Arquitetônicos e Urbanísticos e, finalmente, Ações de Gestão de Risco.

Tanto os eixos programáticos e as modalidades de ação para o atendimento da demanda habitacional do município constituem as bases para a articulação do PMH com os instrumentos urbanísticos previstos no PDE 2014. Estes instrumentos incluem os Planos Regionais das Subprefeituras, Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, Cota de Solidariedade, Instrumentos Indutores de da Função Social da Propriedade Urbana, Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, Áreas de Estruturação Local e Consórcio Imobiliários. Ademais "Os recursos disponibilizados por meio desses instrumentos devem ser prioritariamente voltados para a aquisição de terras e produção de unidades habitacionais para constituição de um parque público para o Programa Locação Social, além de prever investimentos para a eliminação da precariedade habitacional e urbana, (...) para consolidação e qualificação dos assentamentos precários e minimização das remoções nas intervenções realizadas para este fim." [36)]

Neste contexto, o Plano Municipal de Habitação define a precariedade habitacional e urbana " a partir de dados socioeconômicos dos cidadãos (renda média, anos de estudo do responsável pela família e taxa de alfabetização), dados das moradias (qualidade e tipo de construção), situação da posse da moradia e do terreno, número de cômodos, presença ou não de sanitários, de cozinha), dados urbanísticos (presença de rede de esgoto ou fossa séptica, de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica, de lixo coletado)." [37)]

Assim, os três principais tipos de precariedade habitacional e urbana a serem enfrentados prioritariamente por meio de políticas públicas são:
"1 - os assentamentos precários, como favelas e loteamentos, que podem ser consolidados, porém apresentam irregularidades, principalmente do ponto de vista fundiário (conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares, por exemplo); consolidáveis, que podem receber ações de melhoria sem necessidade de remoção total das famílias; ou sem possibilidade de consolidação, porque situados em áreas impróprias à construção (de risco, ambientalmente sensíveis, contaminadas, etc.). São hoje em São Paulo, de acordo com dados do Habisp (abril/2016), cerca de 833 mil domicílios nesta situação, concentrados sobretudo nas áreas periféricas da cidade, embora com algumas favelas inseridas na malha urbanizada mais central, como Heliópolis ou Paraisópolis, as maiores da cidade;

2 - os cortiços, imóveis precários com instalações sanitárias coletivas e alta densidade de ocupação, geralmente situados nas regiões mais centrais da cidade;
3 - a falta de moradia digna para parcela da população em situação de rua, hoje estimada em 15.905 pessoas (SMADS/Fipe), e demais grupos sociais em situação de vulnerabilidade." [38)]

Finalmente, o PMH estipula o conjunto de diretrizes para a gestão participativa e o controle social na Política Municipal de Habitação, vinculando-as às instâncias integrantes do Sistema Municipal de Participação Social quais sejam: as Conferências Municipais de Habitação; o Conselho Municipal de Habitação; os Conselhos Gestores vinculados aos Instrumentos Urbanísticos e o Fórum de Conselhos Gestores de ZEIS.

Plano de Mobilidade de São Paulo

O Plano de Mobilidade de São Paulo – PlanMob/SP 2015, instituído pelo Decreto 56.834 é o instrumento de planejamento e gestão do Sistema Municipal de Mobilidade Urbana com um horizonte de planejamento de 13 anos. As principais proposições deste Plano assumem como pressuposto "a integração efetiva da política de mobilidade urbana com o planejamento e ordenação do solo urbano e com a proteção ambiental" [39] .Estas proposições assentam "no reconhecimento da mobilidade urbana como resultado de uma política pública "[40] ; na "organização do Sistema de Mobilidade Urbana para a oferta de serviços universais a partir da rede de transporte público coletivo" [41] e, finalmente na "mobilidade urbana considerada [como] política fundamental para a gestão urbana e promoção da qualidade ambiental." [42]

No sentido de melhor integrar as estratégias de mobilidade municipal com as metas de desenvolvimento urbano estipulados no PDE 2014, o PlanMob definiu os anos meta de 2016, 2020, 2024 e 2028 como horizontes de planejamento. Adicionalmente, o PlanMob apresenta mudanças significativas na estrutura de gestão do espaço viário público e dos sistemas de mobilidade, adotando uma abordagem metropolitana da política de transporte, vinculando a sua implantação à gradual integração com os vários municípios da Região Metropolitana de São Paulo.

Neste sentido, a mobilidade urbana é definida pelo PlanMob como um atributo territorial, composta não só por redes eficientes e sustentáveis de transporte público coletivo, mas também qualificada "pela presença de transporte de alta capacidade, de acessibilidade universal nos passeios e edificações, de prioridade ao transporte coletivo no sistema viário, de terminais de transporte intermodais, da rede de transporte coletivo por ônibus, de acessibilidade universal na frota de coletivos, de uma rede cicloviária, da existência de bicicletários e paraciclos, de uma boa legibilidade dos sistemas de orientação, de uma comunicação eficaz com os usuários, da modicidade tarifária e de uma logística eficiente no transporte de cargas, entre outros itens." [43]

Uma das principais propostas do PlanMob consiste em desenvolver as redes de transporte de média e alta capacidade com vinculação aos instrumentos de planejamento definidos pelas políticas públicas de desenvolvimento urbano no município, nomeadamente o PDE 2014 e a LPUOS 2016.

Assim, as áreas de estruturação urbana – raio de 600m das estações e terminais de transporte público de alta capacidade e faixas de 600m ao longo dos eixos de transporte de média capacidade – são essenciais para o reequilíbrio dos processos de adensamento demográfico e urbano com a qualificação do espaço público e da rede de mobilidade. Neste sentido, a estratégia definida no PDE 2014 de desenvolver os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana estão em plena consonância com os objetivos propostos no PlanMob.

Desta forma, o novo Plano de Mobilidade prioriza a relação entre a localização da população e o adensamento das áreas urbanas próximas da oferta de serviços urbanos, locais de trabalho, de estudo e de lazer; reduzindo a necessidade de viagens motorizadas e estimulando os meios de transporte público e de transporte ativo.

Como objetivos gerais, o PlanMob define a necessidade de:

"I – promover a acessibilidade universal no passeio público;

II – promover a acessibilidade aos componentes dos sistemas de mobilidade urbana municipais;

III – otimizar o usos do sistema viário;

IV – implementar ambiente adequado ao deslocamento dos modos ativos;

V – aperfeiçoar a logística do transporte de cargas;

VI – consolidar a gestão democrática no aprimoramento da mobilidade urbana;

VII – Reduzir o tempo médio das viagens

VIII – ampliar o uso coletivo na matriz e transporte da cidade;

IX – incentivar a utilização de modos ativos;

X – reduzir as emissões atmosféricas;

XI – contribuir com a política de redução das desigualdades sociais;

XII – tornar mais homogênea a macro acessibilidade da cidade." [44]

São ainda propostas do PlanMob:

I - A consolidação e expansão do Sistema de Transporte Público Coletivo de Passageiros, através da expansão dos corredores de ônibus em mais de 500 km de vias (horizonte 2028) e da construção de 41 terminais urbanos de integração (horizonte 2024).

II – A consolidação e expansão do Sistema Cicloviário de mobilidade ativa, através da implantação de paraciclos, bicicletários e 1000km de ciclovias (horizonte 2015-2028) em vias estruturais; eixos do Sistema de Transporte Público Coletivo; transposições; Faixas de Domínio de Redes de Serviços; Parques Lineares e Operações Urbanas Consorciadas.

III – Priorização do investimento em infraestrutura de mobilidade pedestre sobre os demais modos de transporte, sejam eles coletivos ou individuais, motorizados ou ativos, incluindo a gestão única do espaço público viário sob responsabilidade exclusiva da municipalidade.

Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê

Instituído pela Lei Municipal nº 16.541 de 8 de Setembro de 2016 e desenvolvido de acordo com as diretrizes propostas pelo PDE 2014 e o Programa de Corredores da São Paulo Transportes, o Plano de Melhoramento Viários do Arco Tietê tem como objetivo viabilizar a consolidação da rede de mobilidade urbana na Macroárea de Estruturação Metropolitana, incluindo a articulação viária entre os distritos limítrofes ao Arco Tietê, tal como estabelecido pelo PIU ACT.

O Plano institui um conjunto de intervenções urbanas e infraestruturais que permitam o desenvolvimento de eixos de transporte coletivo que formarão uma rede mais compacta de mobilidade, estruturada através de um corredor perimetral na cidade - conectado às estações de trem e metrô – por forma a promover conexões interbairros mais eficientes. “Tal rede será capaz de propiciar as condições para a implantação do planejamento urbanístico realizado para o local com infraestrutura que se integra ao sistema viário dos distritos e conecta os terminais de transporte público. Leis de alinhamento viário são importantes instrumentos de planejamento que objetivam reservar espaços da cidade para a implantação das novas infraestruturas.” [45)]

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.

Legislação ambiental

A legislação ambiental incidente no perímetro é sumarizada na PORTARIA CONJUNTA SEL/ SVMA/ Nº 002/2015 no que tange à proteção dos corpos d’água e completa-se pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal, acerca das Áreas de Preservação Permanente (APPs) de maciços e indivíduos de vegetação, de topografia e de altitude.

No perímetro do PIU não há nenhum corpo d’água e, portanto, não há nenhuma restrição ao desenvolvimento urbano nesse sentido. De modo análogo, nenhuma característica topográfica ou de altitude impõem restrições.

Tampouco existem maciços de vegetação natural ou de espécies nativas ou protegidas que configurem áreas de proteção permanente, conforme indicado pelo levantamento arbóreo apresentado nesse trabalho.

Finalmente, cabe destacar que a APP do Rio Pinheiros, de 100 m de largura contada a partir da margem do canal, está integralmente fora do perímetro do PIU, coincidindo com a área de propriedade da CPTM existente entre as pistas da Marginal Pinheiros e o próprio Rio Pinheiros.

27) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo: lei municipal n° 16.050, de 31 de julho de 2014; texto da lei ilustrado. São Paulo: PMSP, 2015. Pág.10.

28) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. “ Gestão Urbana: Planos das Prefeituras Regionais”. https://goo.gl/4ZReXy

29) Idem

30) São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. São Paulo: PMSP, 2016. Págs. 111

31) Idem. Págs. 111-112

32) Idem. Págs. 14

33) Idem. Pág. 13

34) Idem. Págs. 13-14

35) Idem. Pág. 6

36) Idem. Pág. 10

37) Idem. Pág. 43

38) Idem. Pág. 6

39) Idem. Pág. 55

40) Idem. Pág. 55

41) Idem. Pág. 57

42) Idem. Pág. 59

43) Idem. Pág. 10

44) Idem. Pág. 54

45) PIU ACT. Pag. 27

3.
PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

3.1
As etapas da elaboração do Programa de Interesse Público

O Programa de Interesse Público do PIU VLVL, apresentado mais adiante no Capítulo 3, foi desenvolvido ao longo de um processo que contou com várias etapas e respectivas contribuições, de distintas naturezas.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Objetivos

A seguir são elencados os objetivos do Programa de Interesse Público do PIU VLVL, formulados, conforme acima exposto, (I) com base na política urbana e habitacional do município e do correspondente marco regulatório; (II) a partir das análises do Diagnóstico Sócio Territorial que compõem o Capítulo 2 do presente relatório; e (III) incorporando as contribuições produzidas pelo processo participativo desenvolvido para a discussão do Programa de Interesse Público inicialmente apresentado na MIP. Os objetivos são:

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

2. priorizar a implantação de moradias de interesse social, com qualificação do espaço urbano, implantação de áreas verdes e realização de aberturas viárias nas ZEIS do perímetro expandido e áreas institucionais decorrentes de futuros parcelamentos;

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

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

5. desenvolver empreendimentos de habitação social plurais, com a mistura de diferentes segmentos sociais, com a provisão de HIS;

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

7. regularizar, reformar e revitalizar o conjunto habitacional Madeirite;

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

9. requalificar áreas subutilizadas dos imóveis industriais, com densidades compatíveis com as diretrizes de desenvolvimento da MEM e usos mistos;

10. viabilizar a mudança de usos predominantemente industrias para usos compatíveis ao zoneamento atual, sem demolição das edificações existentes;

11. viabilizar o parcelamento do solo de forma integrada, com melhor aproveitamento para abertura de novas ruas, destinação de áreas verdes e instalação de equipamentos institucionais;

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

13. considerar a majoração do coeficiente de aproveitamento dos lotes, num valor proporcional à rica infraestrutura urbana e metropolitana de grande porte instalada nos arredores, evitando a subutilização da área e o desperdício do potencial da região;

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

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

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

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

18. implantar arborização viária e aumentar as áreas verdes permeáveis;

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

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

21. considerar a recuperação, ampliação e melhoria de equipamentos da rede de assistência e desenvolvimento social existentes;

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

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

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

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

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

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

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

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

30. considerando a proximidade da Cidade Universitária e do futuro CITI – Centro de Tecnologia e Inovação previsto sobre a ZOE da CEAGESP, favorecer e fomentar também atividades de pesquisa e de desenvolvimento tecnológico e dos novos negócios associados a essas atividades; e

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

3.3 Diretrizes

Considerando a legislação incidente na área (capítulo 2.6); o contexto de planejamento do Arco Pinheiros; os objetivos gerais do Programa de Interesse Público acima elencados e as diretrizes definidas pela SP Urbanismo no momento da autorização pela PMSP do desenvolvimento do PIU, são definidas a seguir as diretrizes que orientam o desenvolvimento e a implantação do PIU VLVL:

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

2. transformações estruturais orientadas para a implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana;

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

4. mitigação das ilhas de calor;

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

6. produção de HIS e atendimento da demanda por habitação social, em consonância com as diretrizes do Plano Municipal de Habitação;

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

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

9. atendimento da demanda por equipamentos e serviços públicos sociais;

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

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

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

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

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

15. reassentamento da população, através da construção de HIS, em Zonas Especiais de Interesse Social (“ZEIS”) próximas dos assentamentos e a uma distância caminhável.

4.
PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO

4.1
PLANO URBANÍSTICO

O plano urbanístico apresentado a seguir trata do reordenamento urbano do perímetro do PIU, destacando o desenho urbano alinhado entre a SP-Urbanismo e os Proponentes. Mais adiante, no item 4.2 “Modelagem da Habitação Social”, são detalhados os estudos propostos para os empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS, bem como a definição do cenário adotado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

O pressuposto inicial, cabe lembrar, é que a população moradora das favelas contidas no perímetro seja inteiramente realocada em empreendimentos de HIS a serem desenvolvidos em áreas do perímetro e em ZEIS de sua envoltória imediata, logo no início da implantação do plano de desenvolvimento urbano, numa única operação para cada remoção, de modo a evitar que áreas parcialmente desocupadas sejam novamente invadidas.

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

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

Parcelamento do solo

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

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

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

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

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

Os percentuais obrigatórios de destinação de área pública estão indicados no quadro abaixo (extraído da LPUOS 2016).

Sistema viário

Para além dos lotes que serão reparcelados e que terão parte da sua área convertida em novas ruas, o sistema viário do perímetro, bastante rarefeito, deverá ser enriquecido também pela recuperação de ruas existentes ou previstas, conforme indicações do Mapa “Sistema viário existente e previsto”, apresentado anteriormente nesse relatório.

O tecido urbano originado pela antiga ocupação industrial, composto por quadras superdimensionadas e com escassez de passagens urbanas, passará a contar com um sistema capilar de novos caminhos, atualmente inexistente, que deverá promover a reestruturação do tecido urbano local de forma integrada, qualificando todo o entorno, atualmente bastante degradado. As medidas previstas são:

I) Recuperação, como parte do sistema viário, da Rua Japiaçu e de parte da Avenida Professor Ariovaldo Silva, atualmente ocupadas pela favela do Nove, bem como da Avenida D prevista no Mapa Digital da Cidade (Geosampa) e correspondente ao antigo ramal ferroviário atualmente ocupado pela favela da Linha.

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

III) Consolidação e abertura ao livre tráfego das extensões previstas no Mapa Digital da Cidade (Geosampa) das ruas Heliópolis e Potsdam ao sudoeste da Avenida Dr. Gastão Vidigal, atualmente incorporadas às áreas operacionais da CEAGESP.

IV) Abertura de um novo bulevar, perpendicular à marginal Pinheiros (Avenida das Nações Unidas) e central às áreas que serão parceladas, dessa avenida até a Avenida Dr. Gastão Vidigal, voltado à circulação de pedestres e ciclistas, que deverá se constituir como o principal espaço do convívio público do perímetro.

V) Abertura de nova rua paralela à Avenida das Nações Unidas (marginal Pinheiros) entre essa e a Avenida José César de Oliveira, interligando as avenidas Prof. Ariovaldo Silva e Manuel Bandeira, como parte do sistema viário a ser originado pelo parcelamento dos grandes lotes (conforme também proposto na Nota Técnica do CEAGESP de outubro de 2016).

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

VII) Aumento, para 5 m de largura, das calçadas existentes junto aos grandes lotes, como parte do sistema viário a ser originado pelo parcelamento desses.

VIII) Gestão junto aos proprietários privados dos lotes 361 a 1182 (condomínio) e 1183 da quadra 85, para abertura de passagem urbana de pedestres em fruição pública, a ser criada junto da divisa que ambas as propriedades compartilham, alinhada com a área de fruição pública existente na quadra vizinha (quadra 51, lote 19). Essa nova fruição pública será estratégica para formar uma passagem urbana que se estenderá da nova rua a ser criada no parcelamento dos grandes lotes até a Avenida Queiroz Filho, facilitando assim o acesso à estação Villa-Lobos Jaguaré da CPTM.

Considerando que a área desta fruição projetada pertence aos condomínios Vista Verde Offices e Villa Lobos Office Park, o regramento de uso e acesso deverá respeitar condições de segurança e controle a serem definidas pelos proprietários em conjunto com a Prefeitura Regional da Lapa.

A fim de incentivar essa abertura, propõem-se que esses proprietários tenham o direito de transferir o potencial construtivo do coeficiente básico de aproveitamento da área aberta à fruição pública, à semelhança do direito à TDC – transferência do direito de construir associado às matrículas que contém bens culturais tombados, já regulamentado.

Área Institucional

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

Com mais de 5.300 m² de área, será possível aí desenvolver um significativo complexo de equipamentos públicos, associado a um dos empreendimentos de HIS previstos e que será apresentado mais adiante nesse trabalho.

Nos equipamentos públicos deverão ser privilegiados os equipamentos do desenvolvimento social: de saúde, cultura, esporte e lazer.

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

Área verde

Propôs-se a construção de um único sistema de áreas verdes alinhado e articulado ao longo do bulevar central do novo sistema viário proposto. Para que tal sistema ganhasse em escala e protagonismo, boa parte da área sem afetação previamente definida foi a ele destinada. A majoração do Sistema de Áreas Verdes se justifica também devido a baixa presença de cobertura vegetal na região da Vila Leopoldina, conforme indicado no item 2.4 “Principais características ambientais e urbanas do perímetro de intervenção”.

Com essa solução, o novo sistema de áreas verdes contribuirá fortemente para que o bulevar se constitua como o espaço central do convívio público do perímetro do PIU, ao percorrer e servir a todas as novas quadras que serão originadas no reordenamento urbano.

Estará assim muito acessível para todos os novos habitantes, inclusive para os habitantes do Cingapura Madeirite e do novo empreendimento de HIS localizado na Área Institucional, que poderão facilmente acessá-lo através dos térreos abertos dos equipamentos públicos que nela deverão ser construídos.

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

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

Notas:
(a) lotes ou glebas com áreas superiores a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) deverão ser obrigatoriamente loteados nos termos do §2º do artigo 44 desta lei.

Tabela 3:
Quadro 2 - Percentuais de destinação de área pública

CPTM.
O bulevar, articulado com as demais áreas verdes propostas no presente PIU, desemprenhará ainda um importante papel na recuperação e qualificação do sistema ambiental do perímetro. Para além do seu papel para a qualificação da paisagem urbana e preservação da biodiversidade, a continuidade espacial e a generosa dimensão de superfície permeável do bulevar se constituirão como uma relevante área de absorção, retenção, retardamento e drenagem de grandes volumes de águas pluviais. Desta forma, o bulevar contribuirá relevantemente para a mitigação dos pontos de alagamento identificados na região (cf. capítulo 2.4 e CARTA GEOLÓGICA E RISCO DE INUNDAÇÃO), tal como preconizado no PDE 2014 e no Caderno de Propostas do Plano Regional da Subprefeitura da Lapa.

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

Cabe ressaltar que o Anexo IV da Nota Técnica do CEAGESP (out/2016) prevê um parque linear junto a Rua Professor Ariovaldo da Silva. O PIU VLVL entende que este parque poderá ser potencializado se colocado em posição mais central do perímetro do PIU e se valendo das áreas de doação obrigatória devida ao parcelamento dos terrenos.

A intervenção do PIU deverá prever, ainda, a arborização das demais ruas do perímetro, a partir da obrigatoriedade dos terrenos de plantarem (com a devida autorização da subprefeitura) 1 árvores a cada 5 metros de calçada.

Loteamento
A partir do instrumento do Reordenamento Urbano Integrado – RUI, as áreas a serem doadas foram tratadas de maneira global para os três terrenos de parcelamento obrigatório, compondo e localizando os percentuais de áreas institucionais, verdes, do sistema viário e sem afetação previamente definida autonomamente em relação aos limites dos lotes originais.

Do mesmo modo, o loteamento proposto foi concebido sem relação com os limites originais das áreas e será composto de 9 lotes, com áreas variando entre 3.600 e 17.400 m², aproximadamente.

Esses novos lotes terão frente tanto para o bulevar central quanto para o sistema viário circundante, sendo que o acesso de automóveis será feito exclusivamente por esse último.

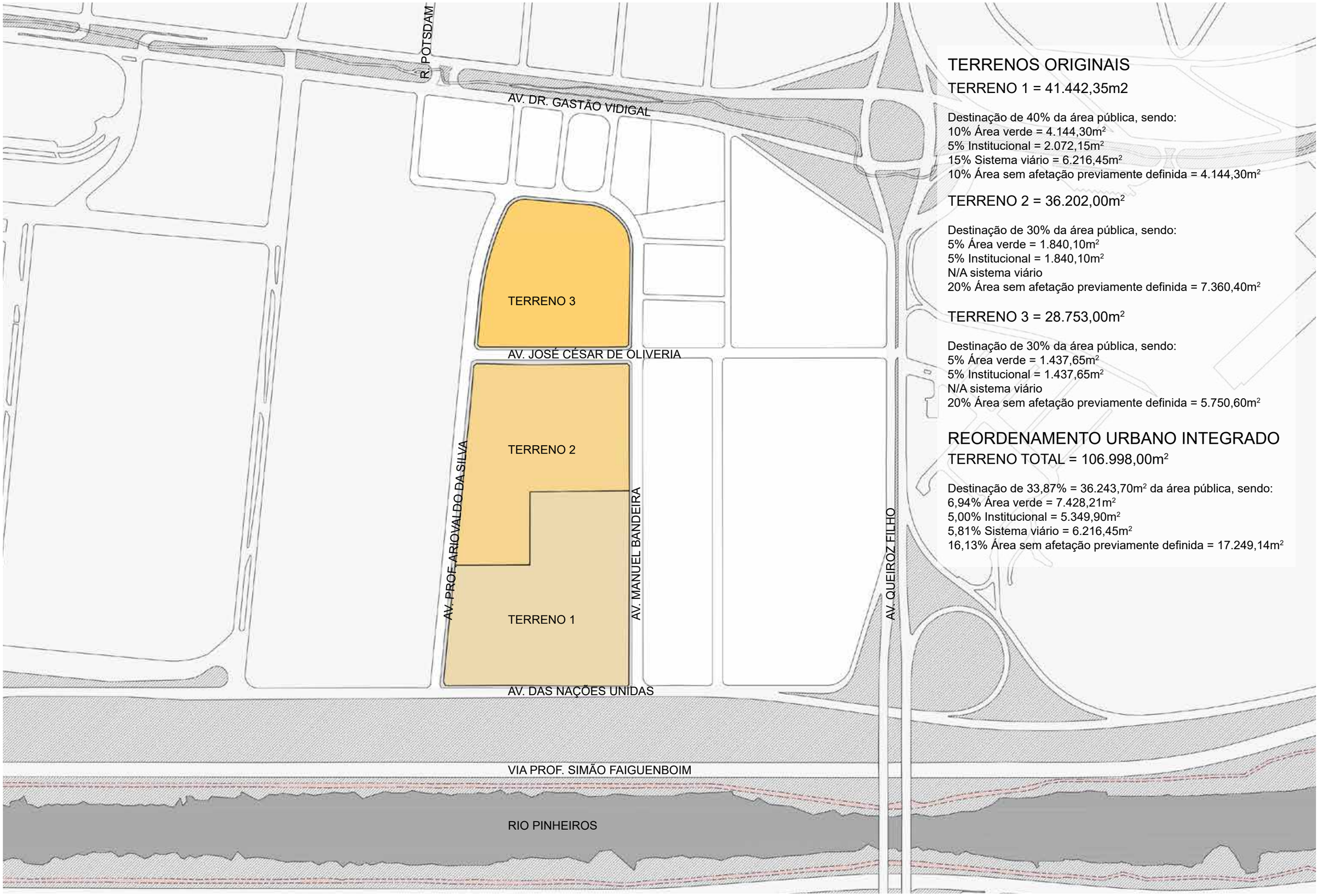
A implantação do bulevar central, considerado o principal espaço de convívio público do perímetro, será configurado, ainda, por uma série de comércios e serviços para favorecer a ativação do espaço. A limitação do gabarito em 25 m na faixa de 20 m paralela ao bulevar contribui para configuração de um espaço agradável ao pedestre, de escala aprazível aos transeuntes do bulevar.

A fim de ativar o bulevar central e reforça-lo como o principal espaço do convívio público do perímetro do PIU, foi proposta, em termos do uso e ocupação do solo dos lotes lindeiros, a distinção de uma faixa de 20 m paralela e frontal ao bulevar, onde o uso seja prioritariamente comercial, favorecido pelo estabelecimento, nessa faixa, de um gabarito máximo de 25 m de altura.

Tal gabarito contribuirá também para evitar o sombreamento excessivo das áreas ajardinadas do bulevar, que resultarão, dessa maneira, mais abertas e agradáveis à escala dos pedestres.

Lote 01	17.425,38 m²
Lote 02	6.003,13 m²
Lote 03	3.882,95 m²
Lote 04	7.181,72 m²
Lote 05	3.988,91 m²
Lote 06	4.825,82 m²
Lote 07	11.616,87 m²
Lote 08	12.261,61 m²
Lote 09	3.567,85 m²
Lote Institucional	5.349,90 m²

Tabela 4:
Áreas dos lotes



TERRENOS ORIGINAIS

TERRENO 1 = 41.442,35m2

Destinação de 40% da área pública, sendo:
10% Área verde = 4.144,30m²
5% Institucional = 2.072,15m²
15% Sistema viário = 6.216,45m²
10% Área sem afetação previamente definida = 4.144,30m²

TERRENO 2 = 36.202,00m²

Destinação de 30% da área pública, sendo:
5% Área verde = 1.840,10m²
5% Institucional = 1.840,10m²
N/A sistema viário
20% Área sem afetação previamente definida = 7.360,40m²

TERRENO 3 = 28.753,00m²

Destinação de 30% da área pública, sendo:
5% Área verde = 1.437,65m²
5% Institucional = 1.437,65m²
N/A sistema viário
20% Área sem afetação previamente definida = 5.750,60m²

REORDENAMENTO URBANO INTEGRADO

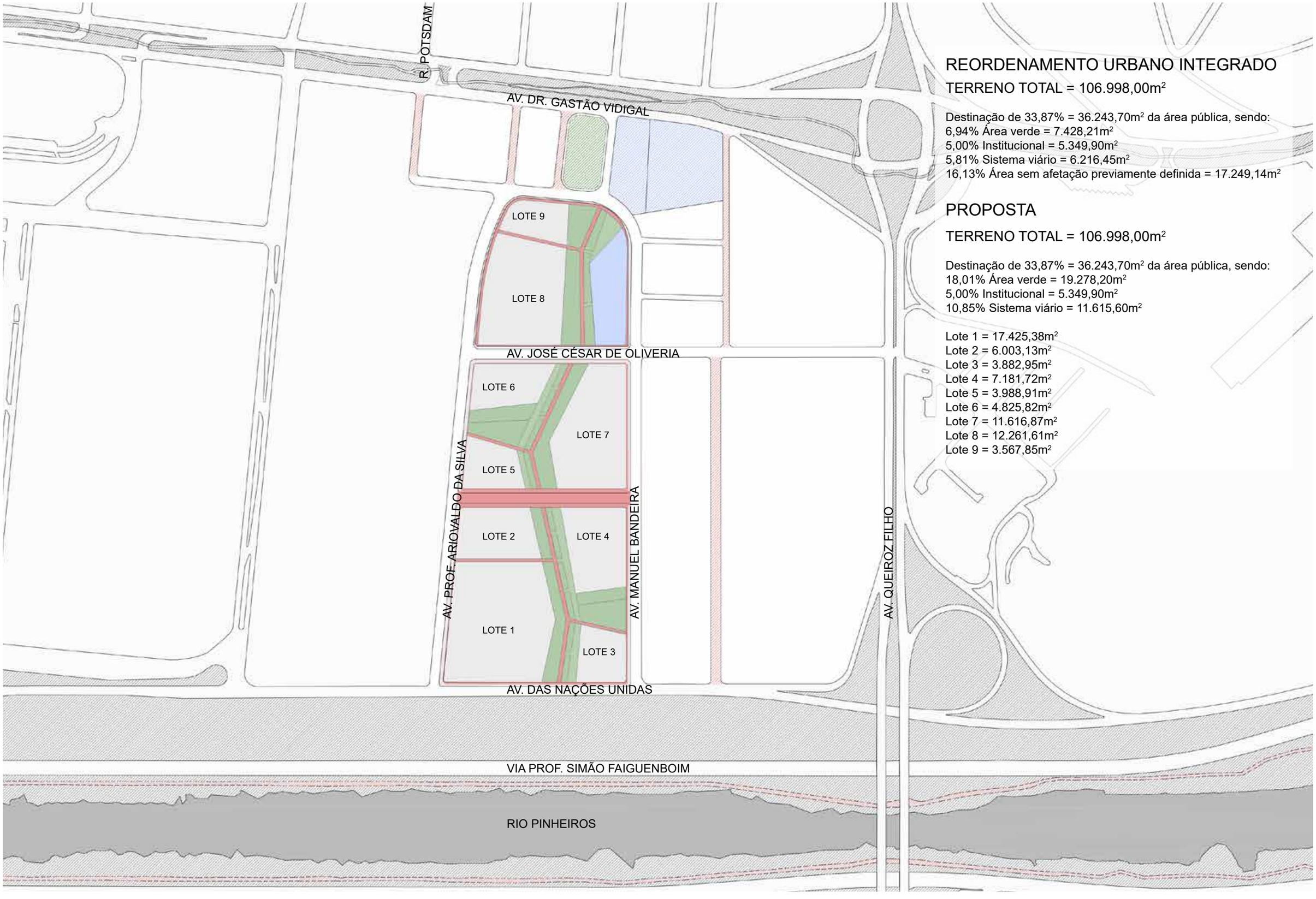
TERRENO TOTAL = 106.998,00m²

Destinação de 33,87% = 36.243,70m² da área pública, sendo:
6,94% Área verde = 7.428,21m²
5,00% Institucional = 5.349,90m²
5,81% Sistema viário = 6.216,45m²
16,13% Área sem afetação previamente definida = 17.249,14m²

PARCELAMENTO DO SOLO

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

0 20 50 100m



REORDENAMENTO URBANO INTEGRADO

TERRENO TOTAL = 106.998,00m²

Destinação de 33,87% = 36.243,70m² da área pública, sendo:
6,94% Área verde = 7.428,21m²
5,00% Institucional = 5.349,90m²
5,81% Sistema viário = 6.216,45m²
16,13% Área sem afetação previamente definida = 17.249,14m²

PROPOSTA

TERRENO TOTAL = 106.998,00m²

Destinação de 33,87% = 36.243,70m² da área pública, sendo:
18,01% Área verde = 19.278,20m²
5,00% Institucional = 5.349,90m²
10,85% Sistema viário = 11.615,60m²

Lote 1 = 17.425,38m²
Lote 2 = 6.003,13m²
Lote 3 = 3.882,95m²
Lote 4 = 7.181,72m²
Lote 5 = 3.988,91m²
Lote 6 = 4.825,82m²
Lote 7 = 11.616,87m²
Lote 8 = 12.261,61m²
Lote 9 = 3.567,85m²

REORDENAMENTO URBANO INTEGRADO

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

Sistema viário proposto no R.U.I.
Áreas verdes propostas no R.U.I
Área institucional proposta no R.U.I.
Sistema viário complementar proposto
Áreas verdes complementares propostas
Área institucional existente

0 20 50 100m

4.1.1. ESTIMATIVAS DE POPULAÇÃO PROJETADA E DE IMPACTO NO SISTEMA DE MOBILIDADE

A população geral projetada para o perímetro do PIU foi estimada em cerca de 9.600 novos moradores e cerca de 24.000 novos trabalhadores e estudantes, ao final de todo o desenvolvimento urbano e imobiliário. Somados aos números existentes, (aproximadamente 1.250 moradores e 18.000 trabalhadores), a previsão do total de habitantes e empregos no perímetro do PIU ao final da sua implantação é de mais de 10.000 moradores e mais de 42.000 empregos, que representarão uma densidade demográfica de 320 hab/ha e a relação de 4,0 empregos/habitante.

A estimativa da população projetada foi calculada com base no uso e ocupação do solo existente dos lotes que já apresentam empreendimentos imobiliários consolidados e num cenário de uso e ocupação do solo para os novos lotes e para aqueles existentes cujo uso e ocupação não são ainda consolidados, conforme Mapa CENÁRIO ILUSTRATIVO, apresentado a seguir. A partir dos parâmetros apresentados na tabela 5 abaixo foi possível estimar população projetada, conforme tabela 6 a seguir.

O Coeficiente de Aproveitamento (CA) adotado para todos os lotes, com exceção dos lotes com uso incentivado, de uso institucional e de habitação social, foi de 4,0.

Segundo o cenário considerado, em dois lotes haveria usos incentivados (hotéis, escolas, universidades e/ou hospitais), cujo CA foi majorado, nessa perspectiva, para 6,0.

Na área institucional resultante do parcelamento, a estimativa da população projetada – moradora e trabalhadora – baseou-se na Modelagem de Habitação Social do respectivo empreendimento, realizada pelos proponentes e apresentada no item 4.2 “Modelagem da Habitação Social”. Na área do Conjunto Habitacional

Nos lotes de uso misto, adotou-se uma área para usos residenciais correspondente a 110% da área construída computável máxima, considerando o instrumento da Cota de Solidariedade, acrescida de uma área correspondente a 20% da área construída computável máxima destinada a usos não residenciais, considerando o instrumento do Uso Misto.

Em todos os lotes, considerou-se o instrumento da Fachada Ativa, que permitiu acrescentar uma área construída equivalente a 50% da área do lote, no térreo e voltado para o logradouro público, para usos não residenciais.

A partir das áreas obtidas de acordo com os critérios acima expostos, foi possível estimar o número de habitantes e empregos.

Para o cálculo de moradores, adotou-se uma cota parte de 30 m² por unidade habitacional e multiplicou-se o número resultante dessas por 3,15, para obter-se o número final de pessoas.

Para o cálculo de empregos gerados, primeiramente foi adotado o fator 1,05 na relação entre a área construída não residencial e a área computável do terreno para os lotes de uso não residencial predominante, já que aproximadamente 5% da área construída de uso não residencial não é computável (áreas técnicas, varandas, etc). Em segundo lugar, foi adotado o fator de 0,8 na relação entre a área útil não residencial e a área construída não residencial, pois cerca de 80% da área construída não residencial pode ser considerada “área de carpete”, utilizável pelos empregados.

A partir da área útil estimada para cada tipo de uso não residencial, foi aplicado um valor de m² por emprego, que variou entre 10m²/emprego para os serviços e comércios que ocupem torres verticais, 15m²/emprego para os comércios e serviços localizados nos térreos dos edifícios, 50 m²/emprego para os usos incentivados como universidades ou hospitais, e 35m²/emprego para os usos institucionais.

Tendo em vista o Índice de Mobilidade da Pesquisa OD 2007- fixado em 1,95 viagens diárias por pessoa na RMSP - e considerando os cálculos de população projetada para o perímetro do PIU acima apresentados – 9.600 novos residentes e 24.000 novos trabalhadores e estudantes – estima-se que o impacto no sistema de mobilidade ao final de todo o desenvolvimento urbano e imobiliário seja de 18.720 Viagens Origem (por incremento da população residente) e 48.750 Viagens Destino (por incremento da população trabalhadora e estudantil) .

As estimativas das viagens diárias geradas pelo desenvolvimento urbano e imobiliário no perímetro foram detalhadas nos Gráficos 43 a 46 tomando em conta as Zonas Origem Destino (ZODs) de referência para o presente PIU, agregando as ZODs Boaçava, Vila Hamburguesa, CEASA, Vila Leopoldina e Jaguaré, tal como no Capítulo 2.2 “Sistema viário, mobilidade e planejada”.

A partir destes dados, é possível concluir:

I) A população residencial projetada implicará um aumento de 18.525 (11,41%) viagens diárias Origem nas ZODs de referência, passando de 162.381 para 180.906. Estima-se que este incremento represente um crescimento de cerca de 6.800 viagens no Modo Motorizado Coletivo, 9.100 no Modo Motorizado Individual e 2.600 no Modo Não-motorizado (cf. Gráficos 41 e 42).

II) A população não-residencial projetada implicará um aumento diário de 46.800 (23,88%) Viagens Origem nas ZODs de referência, passando de 196.004 para 242.804. Estima-se que este incremento represente um crescimento de cerca de 18.300 viagens no Modo Motorizado Coletivo,

20.800 no Modo Motorizado Individual e 7.700 no Modo Não-motorizado (cf. Gráficos 43 e 44).

Apesar da estimativa do número de viagens diárias por Modo Principal de transporte - detalhadas nos Gráficos 45 e 46 - indicarem que o desenvolvimento urbano e imobiliário no perímetro poderá incrementar uniformemente as Viagens Origem em 11,41% e as Viagens Destino em 23,88% para cada modo de transporte, estas estimativas devem ser tidas em conta apenas como indicações, sendo que vários fatores poderão indicar distorções nestes valores, nomeadamente:

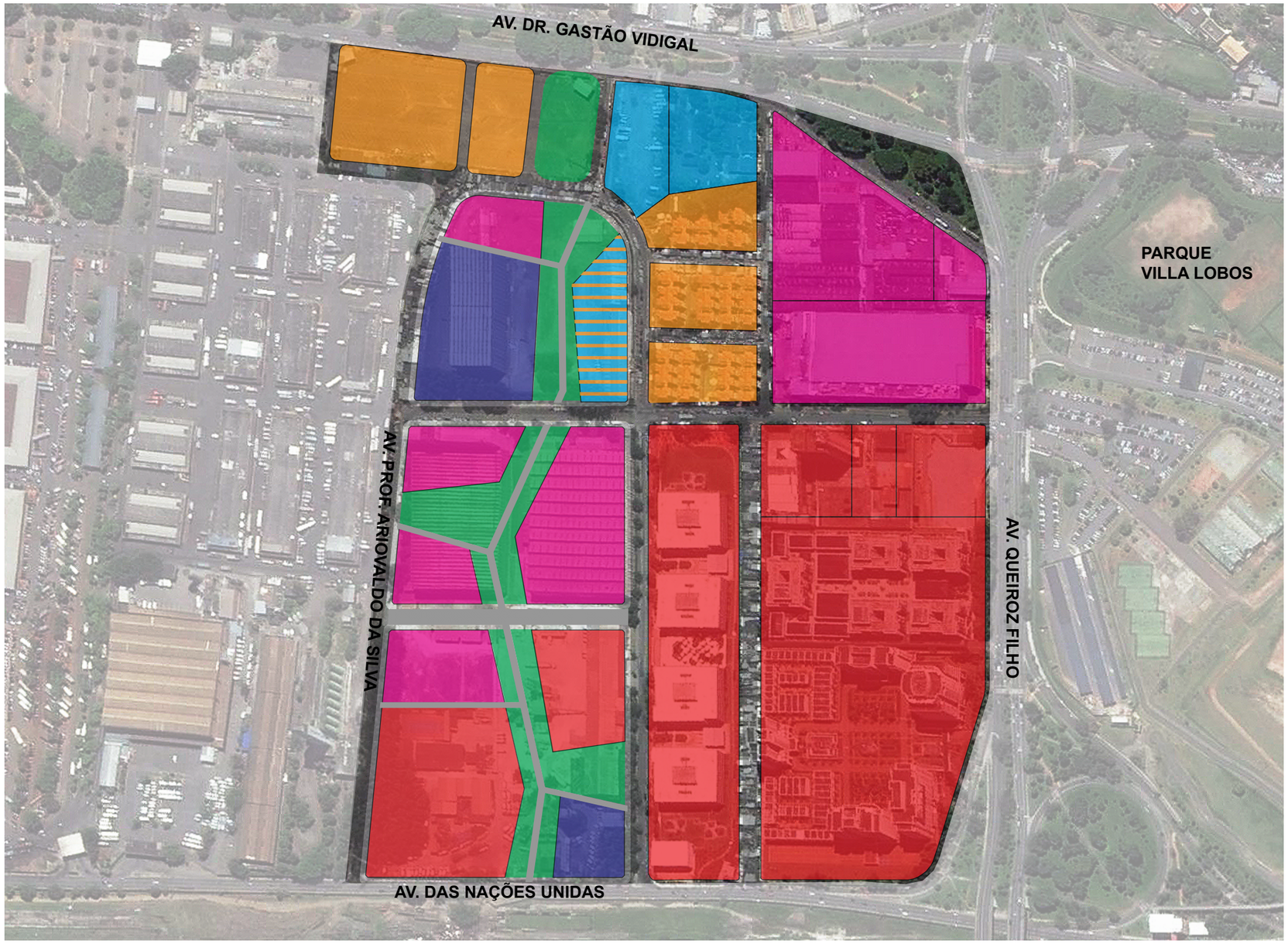
I) A intervenção urbana proposta neste PIU concentrará a totalidade do adensamento populacional num perímetro relativamente reduzido, localizando-se este nas imediações diretas de duas estações de trem da linha Esmeralda da CPTM (CEASA e Villa Lobos-Jaguaré), atualmente subutilizadas. É possível especular que este modo de transporte venha a ter especial preponderância nas opções de mobilidade da população residente, trabalhadora e estudantil no perímetro do PIU. Neste sentido, e em detrimento de outras modalidades de transporte, as estações da linha Esmeralda da CPTM nas imediações do perímetro poderão ter um fluxo de utilizadores marcadamente superior ao estimado nos Gráficos 45 e 46, tanto nas Viagens Origem como nas Viagens Destino, particularmente nas horas de pico da manhã e da tarde dos dias úteis.

II) Tendo em conta a implantação do bulevar proposto neste PIU como uma nova e significativa área verde e de lazer para a região, pode-se prever que esta qualificação ambiental do espaços público – a par com o incremento da rede peatonal e cicloviária ora proposta no perímetro - deverá gerar particular atração para deslocamentos a pé e de bicicleta. Desta forma, pode-se especular que a concentração do adensamento populacional no perímetro do PIU deverá impactar as redes peatonais e cicloviárias com incidência superior à estimada nos Gráficos 45 e 46, em detrimento de outros modos de transporte, particularmente à escala local.

III) a transformação do perímetro através do desenvolvimento urbano e imobiliário de uso misto e com grande variedade tipológica poderá atrair uma quantidade significativa de moradores que vivam e trabalhem no perímetro e suas imediações, potencialmente aumentando o número de deslocamentos de transporte local em detrimento de longas distâncias. Neste sentido, é possível que uma parte da população residente no perímetro do PIU priorize modos de transporte de escala local, potencialmente distorcendo as estimativas apresentadas nos Gráficos 45 e 46.

CA máximo adotado	4
CA máximo institucional	2,5
CA residencial (cota de solidariedade)	1,1
cota parte	30
habitantes (hab/domicílio)	3,15
área construída nR / área computável	1,05
área útil nR / área construída	0,80
m² útil / emprego serviços	10
m² útil / emprego comércio	15
m² útil / emprego incentivado	50
m² útil / emprego institucional	35

Tabela 5:
Parâmetros adotados para cálculo de densidade populacional projetada



CENÁRIO ILUSTRATIVO

Este cenário de uso do solo não é um cenário-meta mas uma ilustração para efeitos estimativos dos cálculos de outorga, cota de solidariedade e população projetada.

Elaboração: Urbem

USO DO SOLO PREDOMINANTE
- COMERCIAL VERTICAL
- USO MISTO

- USO INCENTIVADO
- INSTITUCIONAL
- RESIDENCIAL

0 20 50 100m

Tabela 6: Estimativa de população projetada:

	LOTES	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA COMPUTÁVEL (m ²)	USO PREDOMINANTE PROPOSTO	ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL	AREA CONSTRUÍDA Nr (nos andares)	AREA CONSTRUÍDA Nr (térreos)	AREA CONSTR. Nr (adicional incentivada)	AREA CONSTRUÍDA Nr (institucional)	UNIDADES HABITACIONAIS (cota parte=30)	Nº HABITANTES (3.15 hab/domicílio)	Nº EMPREGOS
Q37 L1 **	Estacionamento - CEAGESP + Estado de SP	9.115,00	25.960,00	USO RESIDENCIAL	25.960,00	0,00	4.210,00	0,00	3.350,00	449	1.414	301
"Q 41 L2 e L3; Q42 L 4"	Lote 01	17.425,38	69.701,52	COM /SERV VERT.	0	73.186,60	8.712,69	0,00	0,00	0	0	6.320
	Lote 02	6.003,13	24.012,52	USO MISTO	26.414	4.802,50	3.001,57	0,00	0,00	200	630	544
	Lote 03	3.882,95	15.531,80	USO INCENTIVADO	0	16.308,39	1.941,48	7.765,90	0,00	0	0	1.532
	Lote 04	7.181,72	28.726,88	COM /SERV VERT.	0	30.163,22	3.590,86	0,00	0,00	0	0	2.605
	Lote 05	3.988,91	15,955.64	USO MISTO	17.551	3.191,13	1.994,46	0,00	0,00	133	419	362
	Lote 06	4.825,82	19.303,28	USO MISTO	21.234	3.860,66	2.412,91	0,00	0,00	161	507	438
	Lote 07	11.616,87	46.467,48	USO MISTO	51.114	9.293,50	5.808,44	0,00	0,00	387	1.220	1.053
	Lote 08	12.261,61	49.046,44	USO INCENTIVADO	0	51.498,76	6.130,81	24.523,22	0,00	0	0	4.839
	Lote 09	3.567,85	14.271,40	USO MISTO	15.699	2.854,28	1.783,93	0,00	0,00	119	375	323
	Lote Institucional e de provisão de HIS**	5.349,90	13.230,00	INSTIT./ HIS	13.230	0,00	2.200,00	0,00	4.100,00	245	772	211
Q43 L1	Estacionamento - CEAGESP (remanescente)	4.544,00	18.176,00	USO RESIDENCIAL	18.176,00	0,00	2.272,00	0,00	0,00	151	477	121
Q511 L19 e 12	Atlas Offices *	29.310,00	58.620,00	COM /SERV VERT.	0	73.275,00	0,00	0,00	0,00	0	0	5.862
Q52 L1; Q53 L7	Cingapura Madeirite *	11.272,00	26.000,00	USO RESIDENCIAL	26.000	0	0,00	0,00	0,00	400	1.260	0
Q53 L5	Delegacia e IML - (terreno do CEAGESP) *	8.136,00	8.136,00	INSTITUCIONAL	0	0,00	0,00	0,00	8.542,80	0	0	195
Q56 L6	Estacionamento - CEAGESP	2.037,00	5.092,50	USO INSTITUCIONAL	0	0,00	1.018,50	0,00	5.092,50	0	0	171
Q85 L3	São José Desenvolvimento Imobiliário XXIII Ltda	5.597,00	22.388,00	COM /SERV VERT.	0	23.507,40	2.798,50	0,00	0,00	0	0	2.030
Q85 L5	Cooperativa Agro Pecuária Holambra	2.742,00	10.968,00	USO MISTO	12.065	2.193,60	1.371,00	0,00	0,00	91	288	249
Q85 L9*	Condomínio de escritórios *	7.143,00	8.580,80	COM /SERV VERT.	0	10.726,00	0,00	0,00	0,00	0	0	858
Q85 L361*	Condomínio de escritórios *	32.429,00	63.779,20	COM /SERV VERT.	0	79.724,00	0,00	0,00	0,00	0	0	6.378
Q85 L1183	Condomínio de escritórios *	24.994,00	48.587,20	COM /SERV VERT.	0	60.734,00	0,00	0,00	0,00	0	0	4.859
Q86 L3	Sociedade Agropecuária S. Carlos Ltda	2.040,00	8.160,00	USO MISTO	8.976	1.632,00	1.020,00	0,00	0,00	68	214	185
Q86 L4	Sociedade Agropecuária S. Carlos Ltda	15.355,00	61.420,00	USO MISTO	67.562	12.284,00	7.677,50	0,00	0,00	512	1.612	1.392
Q86 L16	Carrefour Comércio e Indústria	15.480,00	61.920,00	USO MISTO	68.112	12.384,00	7.740,00	0,00	0,00	516	1.625	1.404
	TOTAL	246.298,14	724.034,66		372.092,15	471.619,04	65.684,62	32.289,12	21.085,30	3.433	10.813	42.231
										DENSIDADE (HAB/HA)		**318**
										EMPREGOS / HABITANTE		**3.9**

* Terrenos já incorporados. Área de terreno e/ou total computável estimadas
** Informações conforme estudos realizados pelos proponentes

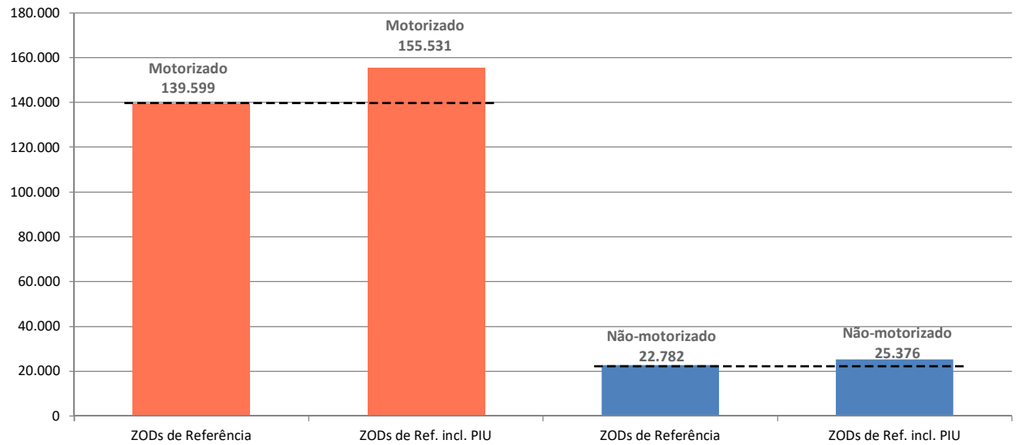


Gráfico 41:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Motorizado e Não-motorizado (Origem)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

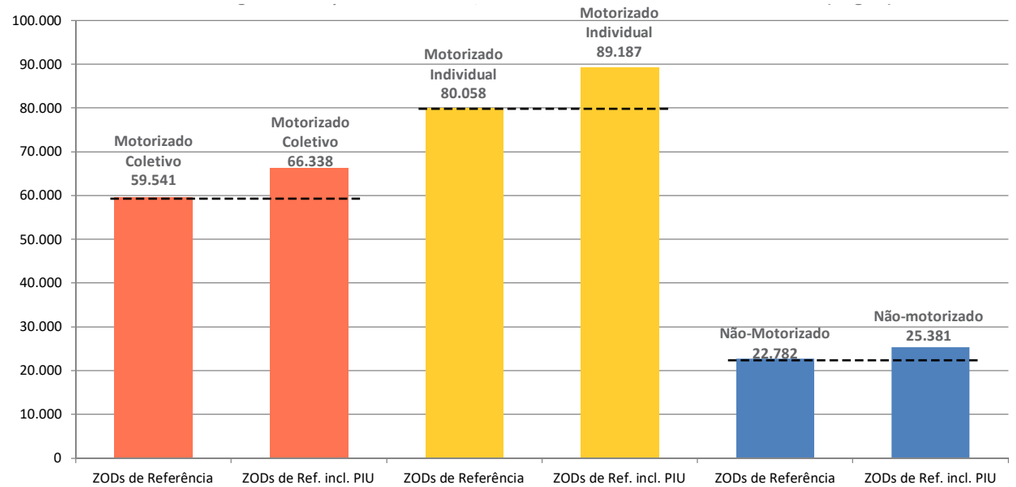


Gráfico 42:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado (Origem)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

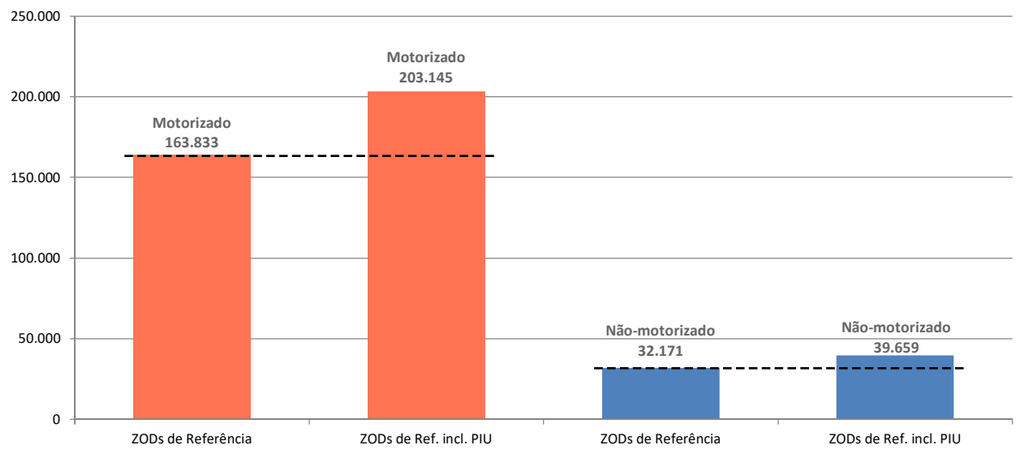


Gráfico 43:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Motorizado e Não-motorizado (Destino)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

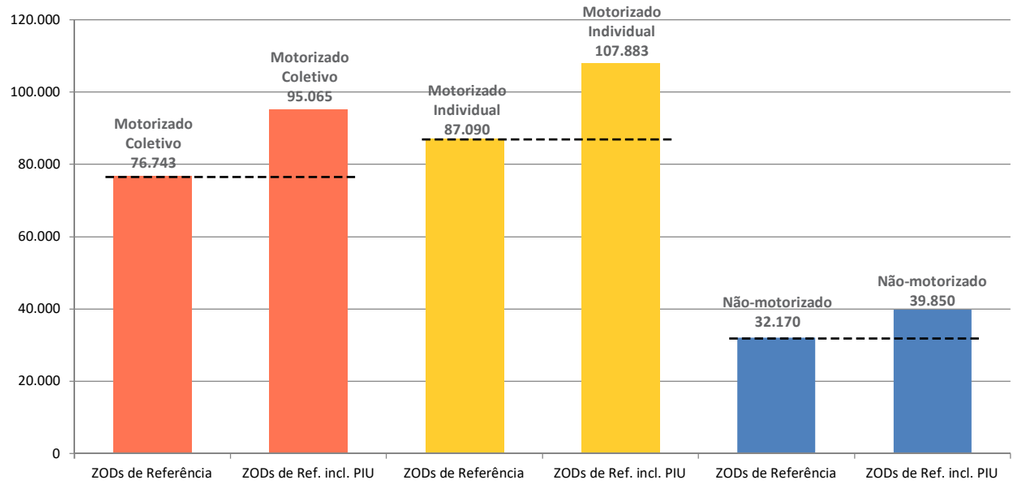


Gráfico 44:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modos Coletivo, Individual e Não-motorizado (Destino)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

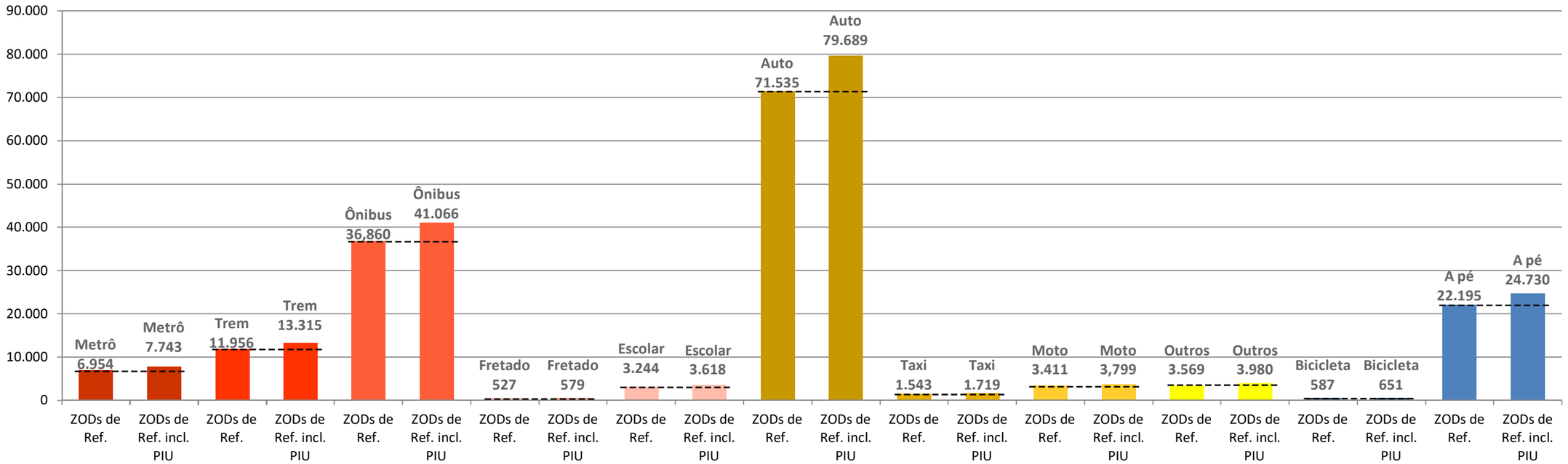


Gráfico 45:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Principal (Origem)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

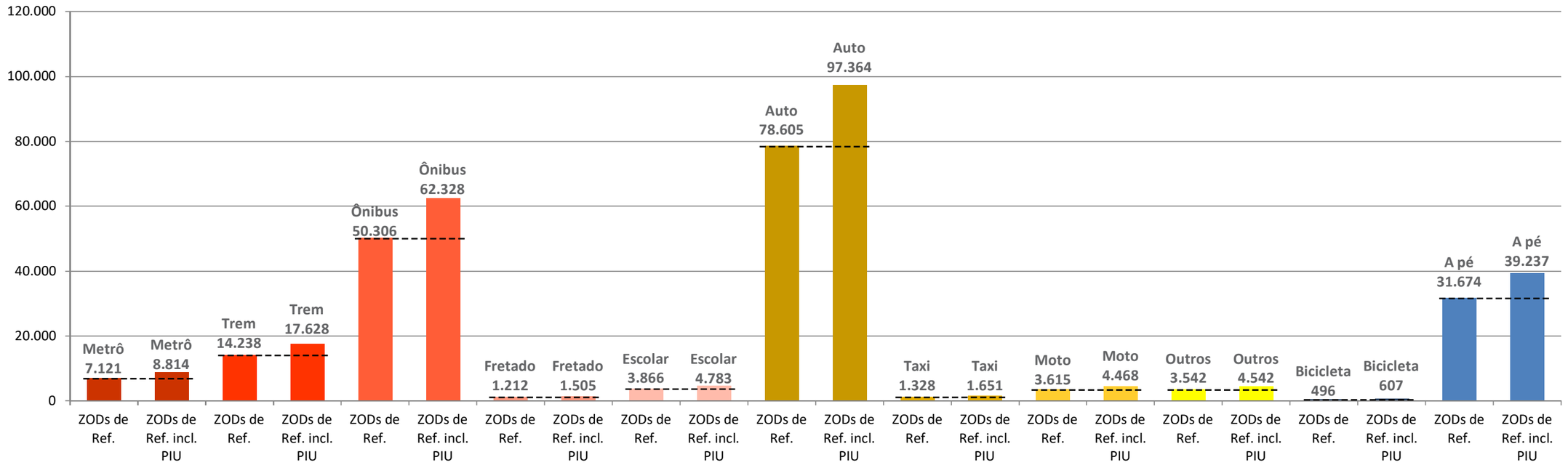


Gráfico 46:
ZODs de Referência Incluindo PIU
Estimativa de Viagens Diárias por Modo Principal (Destino)
Fonte: Pesquisa OD Metrô 2007 / Elaboração: Urbem

4.1.2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Em linha com as diretrizes do PDE 2014 para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana e tendo em vista a rica infraestrutura urbana e metropolitana de grande porte instalada nos arredores do PIU, conforme exposto no DIAGNÓSTICO SÓCIO TERRITORIAL desse relatório, e ainda conforme estabelecido pelo Programa de Interesse Público do PIU, propõe-se o adensamento urbano desse perímetro.

Propõe-se que todas as áreas do perímetro, com exceção da área do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, protegida como uma ZEIS, seja enquadrado em uma nova zona denominada Área de Transformação – AT, com novos parâmetros que favoreçam o adensamento construtivo e demográfico e o uso misto, conforme indicado no desenho e tabela da pág 145 que tratam dos “Parâmetros urbanísticos propostos”, apresentados a seguir nesse relatório.

Em linhas gerais, propõe-se a definição de um coeficiente de aproveitamento máximo médio igual a 4,0 e que seja facultado o aproveitamento da Área Construída Computável Adicional (ACCA) de uma matrícula em qualquer outra matrícula do perímetro, considerando que algumas das áreas em questão já apresentam uma ocupação consolidada, porém com baixo aproveitamento construtivo, incompatível com a referida condição estruturadora e central na metrópole do PIU, desperdiçando o potencial urbano da região. Ou seja, ao final o que se propõe é uma ACCA para todo o perímetro, resultante de um potencial construtivo médio de 4,0, cuja aplicação não será obrigatoriamente individualizada por lote.

As alterações de parâmetros acima sumarizadas são necessárias em função de que, atualmente, a maior parte dessas áreas ainda por se transformar enquadra-se como Zona Mista – ZM, cujos parâmetros urbanísticos permitem um aproveitamento menor, conflitante com toda essa vocação do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana no qual o perímetro se insere.

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

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

Em primeiro lugar, como referido, foram consideradas as diretrizes do PDE 2014 para o Setor da Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, que engloba o Arco Pinheiros e o perímetro específico do presente PIU. Vale a pena elenca-las mais uma vez, de modo resumido:

I. Maior aproveitamento da terra urbana;

II. Recuperação dos sistemas ambientais;

III. Manutenção da população moradora;

IV. Produção de HIS e HMP;

V. Incremento dos diferentes sistemas de transporte coletivo;

VI. Regulação da produção imobiliária com vistas à obtenção de equilíbrio entre o incentivo ao mercado e a produção de bens coletivos;

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

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

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

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

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

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

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

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

III) lazer em grandes parques urbanos, com a presença dos parques Cândido Portinari e Villa-Lobos e da Cidade Universitária Armando de Salles Oliveira da Universidade de São Paulo, além do

futuro parque fluvial do Pinheiros, parcialmente implantado nas margens do rio de mesmo nome;

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

Finalmente, foram considerados os elementos que compõem o Programa de Interesse Público do PIU, cujo principal destaque é viabilizar solução para provisão de habitação social com reassentamento para os moradores das favelas da Linha e do Nove e das invasões de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite. O reassentamento desses moradores deverá ser comtemplado nas ZEIS –zonas especiais de interesse social demarcadas no PDE 2014 e contidas no perímetro de projeto ou imediações, garantindo a permanência no bairro desta população e a restituição dos espaços públicos do ramal ferroviário e das ruas Japiaçu e Prof. Ariovaldo Silva, bem como das referidas áreas condominiais.

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

Adicionalmente, conforme indicado no Mapa “Coeficiente de aproveitamento máximo”, na página 119, boa parte do perímetro do PIU VLVL tem previsto o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (no caso da ZEM, essa previsão é para quando os estudos específicos do Arco Pinheiros forem concluídos ou em 2018 - o que ocorrer primeiro - e, no caso da ZEMP, na ocasião da ordem de serviço para obra de implantação do corredor de ônibus na Avenida Dr. Gastão Vidigal).

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

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

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

Além da alteração do coeficiente de aproveitamento máximo, outros parâmetros excepcionais, que diferem àqueles referentes a ZM e/ou ZEU, são propostos para a AT – área de Transformação:

- Gabarito máximo de 25 m, restrito à faixa de 20 m paralela ao bulevar proposto, e gabarito livre para os demais lotes;

- Cota parte equivalente a 30 m², valor relativo à densidade meta;

- Nos empreendimentos de uso misto, será considerada não computável a área destinada aos usos não residenciais nR, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total do empreendimento (conforme parâmetros da ZEU);

- Serão consideradas não computáveis as áreas construídas no nível da rua com acesso direto ao logradouro, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, destinadas a usos classificados nas categorias de usos nR (conforme parâmetros da ZEU);

- Será obrigatória a fachada ativa em no mínimo 25% da testada dos lote voltados ao bulevar (conforme parâmetros da ZEU para lotes entre 10.000 e 20.000 m²);

- Será obrigatória a fruição pública em todos os lotes com mais de 5.000 m², em área equivalente a no mínimo 20% da área do lote (conforme parâmetros da ZEU para lotes entre 10.000 e 20.000 m²);

- Limitação de 25% para vedação da testada do lote com muros (conforme parâmetros da ZEU para lotes entre 10.000 e 20.000 m²).

Os demais parâmetros aplicados à AT – Área de Transformação serão equivalentes àqueles da legislação ordinárias do município.

4.1.3. USOS TEMPORÁRIOS

Tendo em vista o longo ciclo para o integral desenvolvimento imobiliário do perímetro, os atuais galpões e imóveis associados a antigo uso industrial poderão ter aproveitamento temporário com usos aderentes às demais diretrizes do PIU, como por exemplo com atividades da chamada economia e indústria criativa. Os atuais proprietários envidarão esforços para dar usos aderentes à estratégia de Placemaking, conforme descrito no Capítulo 1.3 deste caderno, com objetivo de aumentar o fluxo de pessoas na região e fomentar a transformação positiva de todo o entorno. Considerando a complexidade dos projetos vislumbrados e as incertezas de mercado, não é possível prever detalhes da estrutura, sendo certo, no entanto, que o planejamento será aderente ao PIU e ao marco regulatório municipal. Se bem sucedido, o plano ajudará na revitalização da área, gerando empregos e renda para a população local.

4.1.4. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

O Programa de Intervenção para o perímetro do PIU VL VL e imediações antevisto pelos presentes estudos abrange a lista de obras apresentada a seguir. Entre essas obras, as mais importantes e prioritárias serão implantadas na etapa correspondente ao PIU VL VL, de acordo com os termos da "Modelagem Econômica da Intervenção" apresentada no capítulo 5.

As demais obras deverão ser implantadas em outras etapas subsequentes, na medida do desenvolvimento urbano da região como um todo.

O programa de intervenção abrange as seguintes obras:

1. Parcelamento dos três lotes com mais de 20.000 m², conforme plano urbano detalhado nesse relatório, incluindo construção de novas vias de automóveis e de pedestres e implantação do sistema de áreas verdes configurado pelo bulevar central proposto.

2. Reforma geral, incluindo implantação de viário, da área a ser desocupada pela favela da Linha para reconfiguração da Avenida D (codlog 36.083-0).

3. Reforma geral, incluindo implantação de viário, da área a ser desocupada pela favela do Nove para reconfiguração da Rua Japiaçu (codlog 09.936-8).

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

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

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

7. Abertura de Fruição Pública entre os lotes 1183 e 361/1182 da quadra 85, para obtenção de uma maior permeabilidade entre as áreas contidas no PIU e os parques Villa Lobos e Cândido Portinari. Considerando que a área desta fruição projetada pertence aos condomínios Vista Verde Offices e Villa Lobos Office Park, o regramento de uso e acesso deverá respeitar condições de segurança e controle a serem definidas pelos proprietários em conjunto com a Prefeitura Regional da Lapa.

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

9. Prolongamento da Ciclovia do Rio Pinheiros.

10. Nova ciclovia na Avenida Queiroz Filho, conectando a ciclovia da Avenida Doutor Gastão Vidigal à passarela prevista no item 8.

11. Provisão de 776 unidades de habitação de interesse social (HIS), de acordo com as quantidades, metragens e custos explicitados no Capítulo 5 "Modelagem Econômica da Intervenção".

12. Reabilitação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, contemplando a remoção das invasões residenciais e comerciais. As unidades residenciais estão contempladas no item 11 deste Programa de Intervenção e as unidades comerciais serão reconstruídas na área institucional resultante do parcelamento explicitado no item 15 deste Programa de Intervenção, de acordo com metragens e custos explicitados no Capítulo 5 "Modelagem Econômica da Intervenção".

13. Implantação de Serviço de Sociabilização pós ocupação para atendimento às famílias a serem realocadas nos novos conjuntos de HIS, incluindo o apoio pós-ocupação e de regularização das áreas informais hoje existentes no Conjunto Cingapura/Madeirite e que serão realocadas na Área Institucional, conforme os custos explicitados no Capítulo 5 "Modelagem Econômica da Intervenção".

14. Construção de áreas não residenciais, de acordo com as quantidades e os custos explicitados no Capítulo 5 "Modelagem Econômica da Intervenção".

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

PARQUE VILLA LOBOS

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO DA SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 14

PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

PARCELAMENTO DO SOLO:
- Sistema Viário
- Áreas verdes
- Área Institucional

- Sistema viário Nota Técn. CEAGESP
- Ciclovias existentes
- Ciclovias previstas

0 20 50 100m

ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO (AT)	
CA máximo	4
TO	70%
Gabarito de altura máxima	NA 25m (faixa de 20m paralelo ao boulevard)
Área Permeável Quota Ambiental	PA = 0,25 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 voltato ao boulevard ou para fruição contígua ao boulevard
Fruição - lotes > 5.000m²	20% do lote
Vagas R	máx. 1/apto ou 1/60m²
Vagas nR	máx. 1 vaga/70m²
Cota de garagem	32 m²
Máx. Vedação por muros	25% das testadas (para todos os lotes)
Arborização	1 árvore a cada 5m de calçada

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

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS

Fontes: Geosampa
Elaboração: Urbem

ZONEAMENTO
AT
ZOE
ZEIS 1
ZEIS 5
ZEMP
ZEM
ZM
ZEPAM

0 20 50 100m

4.1.5. FASEAMENTO

O faseamento para a implantação das intervenções do PIU VL VL foi previsto em quatro fases básicas, conforme indicado nos mapas constantes desse relatório e a seguir descritas. Esse faseamento, preliminar, poderá ser ainda melhor ajustado.

Primeira fase
Na primeira fase, serão implantadas as principais intervenções:

Serão desenvolvidos os dois empreendimentos de HIS, detalhados a seguir nesse relatório, provendo a totalidade de novas unidades habitacionais necessárias ao atendimento integral da demanda por nova habitação das três comunidades do perímetro e permitindo a completa recuperação das áreas atualmente ocupadas, renovadas como logradouros públicos – a Rua Japiaçu (favela do Nove) e a Avenida D no eixo da antiga linha ferroviária (favela da Linha).

No perímetro do PIU e nas áreas situadas entre esse e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, deverão ser recuperadas todas as demais ruas existentes que se encontram hoje indisponíveis, bem como abertas as ruas previstas pelas leis municipais que ainda não foram implantadas, conforme indicações do Mapa “Sistema viário existente e previsto”, apresentado anteriormente nesse relatório.

De modo a complementar a melhoria da trama urbana do perímetro, deverá ser também proposta nessa fase inicial a abertura da passagem urbana (fruição pública) prevista pelo PIU nos lotes 361 a 1182 (condomínio) e 1183 da quadra 85.

No perímetro do PIU, o reordenamento urbano integrado das grandes glebas industriais de propriedade dos proponentes deverá ser iniciado pela porção compreendida entre a Avenida Nações Unidas (marginal Pinheiros) e a nova rua que será aberta em paralelo entre essa e a Avenida José César de Oliveira, com a implantação desse trecho do bulevar e das respectivas quadras e lotes.

Junto da Avenida Dr. Gastão Vidigal, entre o prolongamento da rua Potsdam que deverá ser recuperado e a Rua Dr. Avelino Chaves, deverá ser implantada a praça ali prevista, na área atualmente utilizada como estacionamento pela CEAGESP, para caracterizar o início do bulevar desse lado e promover a melhor integração do perímetro à vizinhança.

Segunda fase
Na segunda fase, o reordenamento urbano integrado deverá ser prolongado na porção subsequente, compreendida entre a nova rua e a Avenida José César de Oliveira, com a implantação desse trecho do bulevar e das respectivas quadras e lotes.

Nessa, como nas demais fases, as edificações existentes poderão ser mantidas, dependendo da viabilidade de seu aproveitamento.

Terceira fase
Na terceira fase, o reordenamento urbano integrado deverá ser finalizado, com o desenvolvimento da sua última porção, localizada entre a Avenida José César de Oliveira e a Rua Japiaçu recuperada, com a implantação do trecho restante do bulevar e das respectivas quadras e lotes.

Quarta fase
A quarta fase corresponderá a uma fase cujo tempo será definido pelos proprietários das áreas propensas à transformação situadas junto ao encontro das avenidas Dr. Gastão Vidigal e Queiroz Filho, quando os mesmos derem início ao seu desenvolvimento imobiliário.

Nesse momento, deverá ser aberta a nova rua prevista dentro dos lotes 4 e 16 da quadra 86 (ver Mapa Perímetro PIU – Quadras Fiscais, lotes e proprietários), conforme previsto e regulamentado no Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê (Lei nº 16.541/2016), com a finalidade de garantir a continuidade viária local e em substituição ao trecho compreendido entre as avenidas César de Oliveira e Dr. Gastão Vidigal da Avenida D, que foi inviabilizado pela implantação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite e por outras construções implantadas nos lotes 5 e 7 da quadra 53, de acordo com o que foi anteriormente descrito nesse relatório.

Desenvolvimento urbano subsequente
As fases acima descritas podem correr em paralelo uma com as outras e sumarizam a organização das intervenções que serão desenvolvidas com a implantação do PIU VL VL, cujos estudos apontaram para outras intervenções que são desejáveis, conforme descrito no item anterior 4.1.4 “Programa de Intervenção”. Essas intervenções desejáveis adicionais deverão ser oportunamente desenvolvidas em etapas subsequentes do desenvolvimento urbano da região.

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

PARQUE VILLA LOBOS

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO DA SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

1
2
3

PLANO URBANÍSTICO

Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

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

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

0 20 50 100m

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

PARQUE VILLA LOBOS

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO DA SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

1

2

3

PLANO URBANÍSTICO
FASE 01
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

Sistema viário
Áreas verdes
Áreas de fruição pública

Área institucional e de provisão de HIS
Sistema viário estruturante e previsto pela Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

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

0 20 50 100m

PLANO URBANÍSTICO
FASE 02
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

Sistema viário
Áreas verdes
Áreas de fruição pública

Área institucional e de provisão de HIS
Sistema viário estruturante e previsto pela Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

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

0 20 50 100m

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

PARQUE VILLA LOBOS

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO DA SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

PLANO URBANÍSTICO
FASE 03
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

Sistema viário
Áreas verdes
Áreas de fruição pública

Área institucional e de provisão de HIS
Sistema viário estruturante e previsto pela Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

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

0 20 50 100m

AV. DR. GASTÃO VIDIGAL

PARQUE VILLA LOBOS

CEAGESP

AV. PROF. ARIOVALDO DA SILVA

AV. QUEIROZ FILHO

VIA PROF. SIMÃO FAIGUENBOIM

RIO PINHEIROS

PLANO URBANÍSTICO
FASE 04
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

Sistema viário
Áreas verdes
Áreas de fruição pública

Área institucional e de provisão de HIS
Sistema viário estruturante e previsto pela Nota Técnica CEAGESP (Out/2016)

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

0 20 50 100m

PLANO URBANÍSTICO
SITUAÇÃO ATUAL
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

PLANO URBANÍSTICO
FASE 01
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

PLANO URBANÍSTICO
FASE 02
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

PLANO URBANÍSTICO
FASE 03
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

PLANO URBANÍSTICO
FASE 04
Fontes: Google Earth
Elaboração: Urbem

4.2 MODELAGEM DA HABITAÇÃO SOCIAL

Diante dos dados analisados no diagnóstico propõe-se, como estratégia central, a liberação das vias públicas atualmente ocupadas de forma irregular pelas comunidades das Favelas da Linha e do Nove, com a consequente realocação destas famílias em novos empreendimentos de habitação social nas imediações de onde hoje se encontram.

Atualmente, a estimativa Habisp para estas comunidades foi estabelecida em 500 famílias, enquanto que a contagem recentemente feita pelo Instituto Acaia indicou um total de 761 famílias, sendo 412 dessas na favela da Linha e 349 na favela do Nove. Foram ainda identificadas, durante a elaboração do diagnóstico sócio-territorial, 15 famílias em habitações irregulares que ocuparam espaços condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit e que também deverão ser atendidas.

Assim, para efeito do presente estudo, foi considerado pela Prefeitura de São Paulo um total de 776 famílias a serem realocadas no Projeto de Intervenção Urbana ora proposto. Esta contagem não representa, porém, uma selagem e o número de habitantes a ser contemplado com HIS depende ainda de uma selagem oficial, a qual começou a ser executada pela SEHAB simultaneamente à conclusão desse relatório. Cabe ainda considerar que, baseando-se em experiências análogas anteriores, deve-se estimar um provável corte de até 35% dessa demanda, correspondente às famílias que eventualmente desejarão ser indenizados e encontrar por conta própria sua solução de moradia em outro lugar.

A pedido da Prefeitura de São Paulo, foram avaliadas as possibilidades representadas pelas ZEIS existentes nas imediações do perímetro do PIU através de estudos de viabilidade técnica que verificaram tanto as potencialidades urbanas e arquitetônicas como quantitativas de cada uma delas. Esses estudos são apresentados e comentados mais adiante nesse trabalho.

Através dessa avaliação, a Prefeitura de São Paulo elencou as melhores alternativas, as quais foram então indicadas para o desenvolvimento efetivo com a eventual implantação do PIU.

Seus projetos urbanos e arquitetônicos detalhados deverão ser desenvolvidos com base nas diretrizes do Programa de Interesse Público do presente PIU e segundo uma metodologia de projeto que conte com a participação dos agentes promotores, públicos e privados, e dos beneficiários dos empreendimentos.

Principais conceitos do Modelo de HIS proposto

O modelo de HIS proposto tem como premissa a diversidade tipológica e programática, cujo detalhamento deve ser amparado por uma pesquisa direta com os moradores.

Em termos morfológicos, especial atenção deverá ser dada na formulação dos projetos de arquitetura e urbanismo dos empreendimentos para que seu resultado final seja o de um desenho plenamente inserido na cidade.

Integração urbana

Os atributos urbanos dos seus conjuntos edificados, como alinhamentos, gabaritos, volumetrias e geometrias deverão estabelecer, na medida do possível, uma relação de continuidade e equivalência entre si e com os vizinhos existentes, a fim de conferir a integração urbana dos futuros empreendimentos.

Diversidade e identidade arquitetônica

Por outro lado, do ponto de vista arquitetônico, os edifícios deverão apresentar diversidade. No mesmo conjunto, cada edifício deverá contar com alguma diferenciação na solução arquitetônica capaz de lhe conferir uma identidade própria.

Contextualização dos empreendimentos

Os empreendimentos deverão se adequar aos contextos urbanos onde estarão inseridos e evitar o que muito frequentemente ocorre nos empreendimentos de habitação social: a segregação urbana e a formação de guetos, estigmatizados como lugares de precariedade ambiental, de pobreza econômica e de violência social. Deverão, nesse sentido, evitar os conjuntos monótonos, constituídos de uma única tipologia repetida à exaustão e cuja morfologia não estabeleça nenhuma relação formal, espacial e funcional com o lugar: com os espaços públicos lindeiros, com as ruas e seus alinhamentos e com a ocupação vizinha.

Evitar o condomínio fechado para a cidade

De modo análogo, as intervenções não poderão construir empreendimentos na forma de condomínios fechados para a cidade, completamente cercados por muros, sem nenhuma relação formal, espacial e funcional com as ruas circundantes.

Uso misto e legibilidade do espaço público

Os empreendimentos deverão ser desenhados de modo a estabelecer uma relação com os espaços públicos lindeiros em que ao mesmo tempo haja: I) uma clara distinção entre os domínios público e privado, com contornos nítidos e legíveis desses; e II) uma sinergia entre a rua e o empreendimento, com a extensão do uso público para dentro do lote e, simetricamente, do uso privado não residencial do térreo para fora sobre as calçadas.

Ocupação e animação das ruas

Nesse sentido, no projeto final, deverá ser privilegiada a ocupação junto ao alinhamento da rua, permitindo-se uma maior taxa de ocupação e, consequentemente, uma menor altura para a mesma área construída, obtendo-se melhor definição e desenho do espaço público e maior interação entre a rua e os usos internos dos edifícios.

A combinação de distintos tipos de edifícios e unidades residenciais poderá colaborar para acomodar diferentes estilos de vida dos futuros moradores, como deverá facilitar o estabelecimento de continuidades espaciais e volumétricas com

os edifícios vizinhos, favorecendo a desejada integração dos empreendimentos no tecido urbano e social.

Projeto participativo

A Prefeitura de São Paulo e a comunidade devem participar ativamente do estabelecimento das diretrizes projetuais dos empreendimentos, não apenas detalhando a demanda, mas colaborando para a definição da tipologia dos espaços coletivos e das unidades e para a definição dos programas não residenciais (uso misto) e dos equipamentos públicos, a fim de que esses não apenas contribuam para o atendimento das necessidades básicas comunitárias, mas também favoreçam o desenvolvimento profissional e educativo dos moradores.

A definição do presente modelo aposta no entendimento de que a construção de moradia de interesse social deve fortalecer a ideia de uma cidade plural e sustentável, concebida através de um processo participativo-criativo e não somente informativo ou assistencialista, no qual seja possível construir um sentido cidadão com profundo sentimento de pertencimento.

Gestão dos futuros condomínios

Em termos de gestão, experiências anteriores mostram que há um desafio grande na administração dos condomínios de HIS, após a sua implantação. Vemos no atual Plano Municipal de Habitação (SEHAB, 2016) que existem modalidades diversificadas para gestão do empreendimento, que podem facilitar sua manutenção e favorecer sua sustentabilidade. Nesse sentido, apoiando-se nessas indicações, o modelo econômico do presente PIU prevê o investimento de uma parte dos recursos que arrecadará para o auxílio na gestão inicial dos condomínios, conforme explicitado no capítulo 5 referente ao modelo econômico.

No efetivo detalhamento e desenvolvimento do modelo de habitação social, propostas de transferência de propriedade e locação social poderão ser combinadas, promovendo uma melhor acomodação às condições econômicas, seja das famílias atendidas, seja do modelo econômico do empreendimento. Por exemplo, entre as possibilidades elencadas pelo Plano Municipal de Habitação para a gestão dos condôminos, a locação social por autogestão desperta interesse, considerando que a potencial formação de um conselho gestor ampliado poderá, em tese, fazer a gestão dos condomínios a partir de recursos desenvolvidos por atividades econômicas ligadas aos programas não residenciais, colaborando assim para a sustentabilidade financeira dos empreendimentos no longo prazo.

População moradora de rua

O PIU estabelece, ainda, como uma das medidas que visam melhorar as condições de vida das populações vulneráveis do perímetro, um programa de reforma do Centro de Acolhida Zancone, incluindo equipamentos e custos operacionais (detalhados no capítulo 5 “Modelagem Econômica da Intervenção”) e destinado à população de moradores de rua, de alta vulnerabilidade.

Requalificação Ambiental

Tal como referido no capítulo 2.4.10 “Contaminação do solo” – e de acordo com as informações dos cadastros da CETESB e Prefeitura - foram identificados pontos de contaminação em locais restritos e sem situação de perigo para os receptores, não sendo necessárias ações emergenciais. A intervenção ora proposta prevê a remediação ambiental destes pontos de contaminação, com acompanhamento contínuo por parte da CETESB e da SVMA, sendo que a aprovação de empreendimentos imobiliários e o assentamento de população na área somente ocorrerá após a conclusão das ações de remediação e consequente autorização por parte destes órgãos.

4.2.1. ESTUDOS DE VIABILIDADE TÉCNICA

A seguir são apresentados os estudos de viabilidade técnica de cada uma das ZEIS presentes na imediação do perímetro do PIU. À pedido da Prefeitura de São Paulo, foram estudados cinco cenários para empreendimento de habitação social para provimento de moradia definitiva para as comunidades das favelas da Linha e do Nove, bem como as famílias moradoras das invasões das áreas condominiais do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit.

A ordem de apresentação dos cenários corresponde a maior ou menor viabilidade de cada uma das alternativas, indo da melhor à pior.

Esses cenários são compostos por:

(I) um empreendimento de HIS sempre localizado no perímetro do PIU, desenvolvido sobre os equipamentos sociais da Área Institucional resultante do parcelamento das grandes glebas da antiga ocupação industrial, prevista em frente ao Conjunto Habitacional Cingapura/Madeirit;

(II) combinado com provisão de habitação social utilizando-se uma das cinco ZEIS consideradas.

Empreendimento de HIS na Área Institucional

O aproveitamento da Área Institucional será viabilizado pela construção de unidades de HIS sobre os equipamentos públicos para instalação de equipamentos municipais (como creche e/ou UBS), que serão, desse modo, localizados nos térreos dos condomínios residenciais, em edifícios de uso misto.

Tal empreendimento na área institucional deverá absorver 250 unidades HIS, ou cerca de um terço da demanda total de HIS neste território.

Considerando a existência de 400 unidades habitacionais do Conjunto Cingapura-Madeirit nas imediações da área institucional e que a essas se somarão as referidas 250 unidades, perfazendo um total de 650 unidades, dentro do perímetro do PIU estará localizada mais da metade das unidades de

HIS que resultarão de toda a transformação urbana prevista pelo presente PIU.

Desse modo, os diferentes cenários propõem a construção do restante das unidades necessárias nas diferentes ZEIS consideradas, evitando-se a concentração excessiva de HIS em um único lugar

ZEIS 1 /
VIÁRIO OCUPADO COM AGLOMERADOS SUBNORMAIS
(favelas da Linha e do Nove)

ZEIS 1 /
CONJUNTO HABITACIONAL
CINGAPURA/MADEIRT

ZEIS 2 /
PROPRIEDADES PRIVADA

ZEIS 3 /
PROPRIEDADES PRIVADAS

ZEIS 3 /
PROPRIEDADE PÚBLICA

ZEIS 5 /
PROPRIEDADE PÚBLICA /
ÁREA OPERACIONAL CEAGESP

ÁREA INSTITUCIONAL

ZEIS 3 SPTRANS

Av. Imperatriz Leopoldina

ZEIS 3 R. Xavier Kraus

ZEIS 3 Itaú

ZEIS 5 CEAGESP

Av. Dr. Gastão Vidigal

Conj. Cingapura/Madeirite

Parque
Villa Lobos

Área Institucional

CEAGESP

Av. Prof. Arlindo da Silva

Av. Queiroz Filho

Via Prof. Simão Faiguenboim

Rio Pinheiros

Raio de 1Km

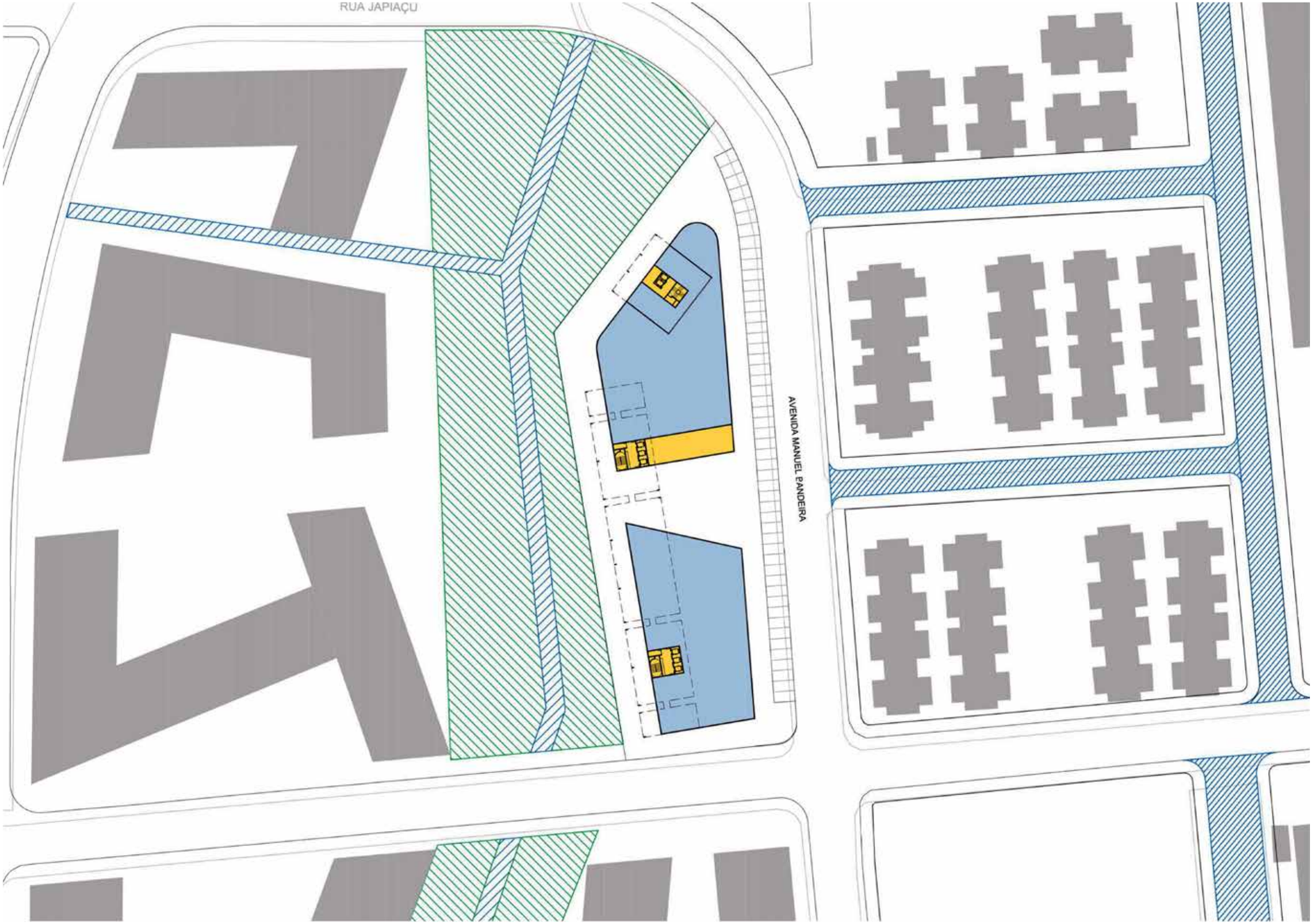
ZEIS 2 Av. Dracena

TERRENOS PASSÍVEIS DE APROVEITAMENTO PARA EMPREENDIMENTOS HIS

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200



ÁREA INSTITUCIONAL - 250 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

Uso residencial

Uso não residencial

ESCALA 1:750

0 10 20 40

ÁREA INSTITUCIONAL - 250 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

Uso residencial

Uso não residencial

ESCALA 1:750

0 10 20 40

ÁREA INSTITUCIONAL - 250 unidades HIS

Área residencial	13.708 m²	Lote	5.982,24 m²
Área não residencial	4.375 m²	C.A. Total	3,02
Área total	18.083 m²	C.A. Residencial	2,29

CENÁRIO A
Área Institucional + ZEIS 3 SPTRANS

Neste cenário, considerado o mais recomendável pela Prefeitura de São Paulo, propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar ao empreendimento da Área Institucional na ZEIS 3 pública, de propriedade da SP TRANS, aproveitando-se para tal cerca de 30% da área do lote. Neste cenário, podem ser destacadas os seguintes aspectos:

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

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

III) uso de ZEIS demarcada no PDE 2014 para receber prioritariamente os moradores das Favelas da Linha e do Nove, após ampla discussão na revisão do PDE 2014/LPUOS 2016;

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

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

VI) uso de terreno ZEIS que oferece, entre todas as alternativas, as condições mais consistentes para um projeto de HIS integrado, por sua localização privilegiada, pela geometria regular do lote e pelo extenso contato com as ruas vizinhas, sobretudo com Avenida Imperatriz Leopoldina e sua intensa dinâmica urbana. Tais condições favorecem soluções com melhores qualidades urbanísticas, maior integração com o bairro, com espaços públicos mais qualificados, maior sustentabilidade de gestão, sobretudo das áreas comerciais, e menor tendência de deterioração ambiental e social no longo prazo;

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

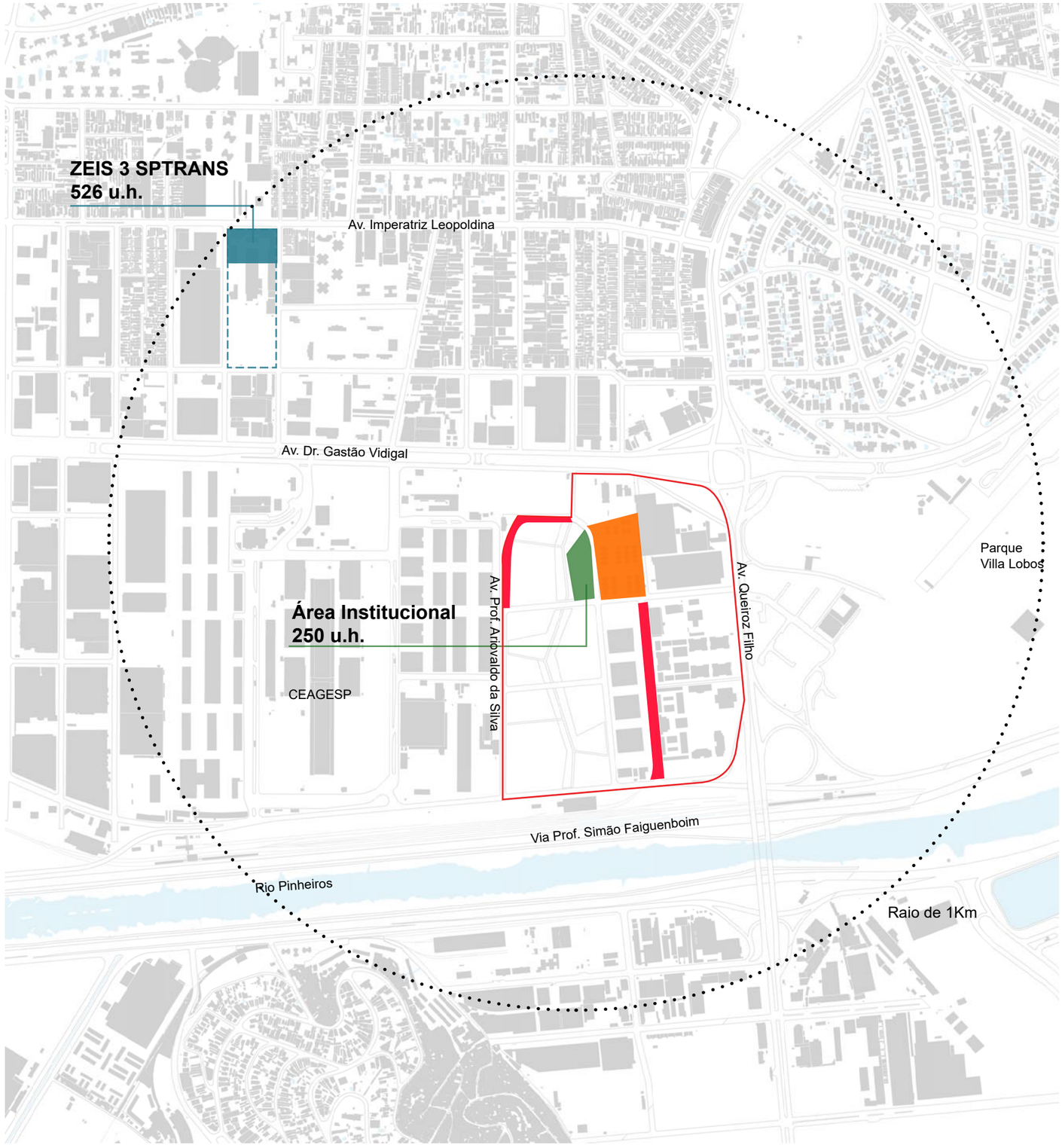
VIII) configuração de empreendimento em que todos os apartamentos, sem exceção, abram frentes para ruas públicas;

IX) uso misto em todos os edifícios, a partir da conjugação de diferentes tipologias habitacionais e áreas não residenciais para instalação, por exemplo, de equipamentos municipais (como creche e UBS) e do terceiro setor;

X) configuração dos limites de cada lote equivalentes às quadras, com gestão unificada;

XI) empreendimento de habitação social misto, composto de usos residenciais e não residenciais organizados em diferentes sub-condomínios (residenciais e não residenciais), configurando um Condomínio Misto.

XII) abertura de novo viário entre as ruas Fröben e Dr. Seidel, tal como previsto no Plano de Melhoramentos Viários do Arco Tietê.



Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PIU E ÁREA REMANESCENTE ZEIS 3 SPTRANS

(escala 1:2500)

Área Total Zeis 3 SPTrans: 32.193m²

Área Proposta para Empreendimeno HIS[1)]: 9.658m² (30%)

[1)]Não inclui novo viário a ser aberto após o parcelamento da matrícula

Área Remanescente: 22.535m² (70%)

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

RUA DR. SEIDEL

RUA FROBEN

ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

Uso residencial

Uso não residencial

ESCALA 1:750

0 10 20 40

AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA

RUA DR. SEIDEL

RUA FROBEN

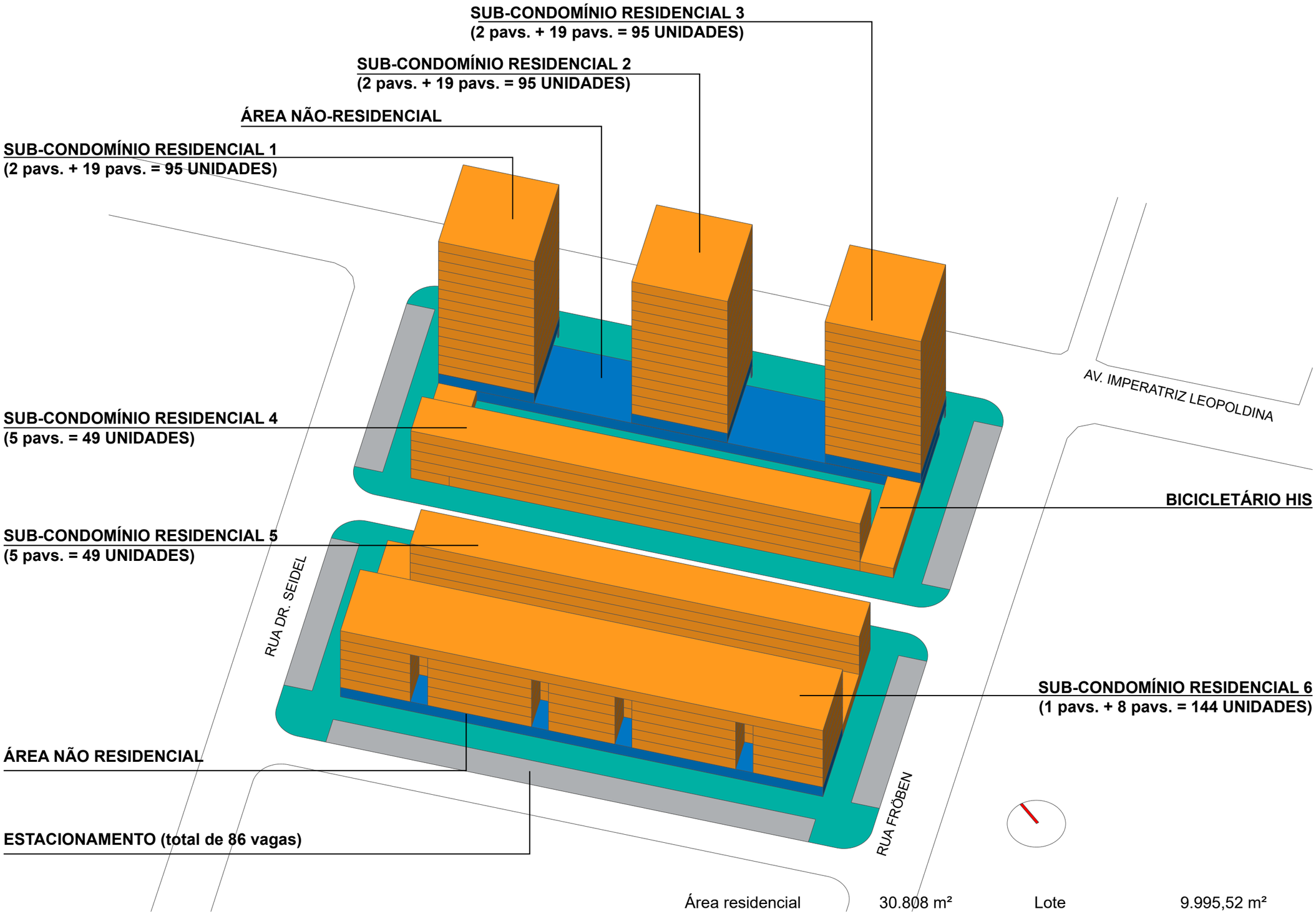
ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

Uso residencial

Uso não residencial

ESCALA 1:750

0 10 20 40



ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS

Área residencial	30.808 m²	Lote	9.995,52 m²
Área não residencial	2.375 m²	C.A. Total	3,44
Área total	33.183 m²	C.A. Residencial	3,19

CENÁRIO B
Área Institucional + ZEIS 5 CEAGESP

Neste cenário, considerado cabível pela Prefeitura de São Paulo, propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar ao empreendimento da Área Institucional na ZEIS 5 de propriedade pública (Estado de São Paulo e CEAGESP), cuja titularidade de outros entes federativos faz com que elas não sejam passíveis de desapropriação pelo poder público municipal. Nesse cenário, podem ser destacados os seguintes aspectos:

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

II) redução de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados, embora os lotes que constituem a ZEIS em questão sejam de entes públicos que não estão na esfera municipal, o que certamente representa riscos também;

III) uso de parte do lote original da ZEIS para implantação de uma praça entre o novo bulevar proposto no Plano Urbanístico do perímetro do PIU e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, qualificando os espaços públicos e a integração entre os bairros;

IV) possibilidade de construção de empreendimento HMP, estimulando a pluralidade socioeconômica no território;

V) uso de terreno ZEIS público, cumprindo as diretrizes do PDE 2014 e de função social da propriedade, embora pertencente a outros entes federativos que não a PMSP, o que impede sua desapropriação pelo poder público municipal;

VI) uso de terreno ZEIS que oferece condições consistentes para um projeto HIS integrado, por sua localização privilegiada, pela geometria regular do lote e pelo extenso contato com as ruas vizinhas, sobretudo com a Avenida Dr. Gastão Vidigal e sua dinâmica urbana. Tais condições favorecem soluções com melhores qualidades urbanísticas, boa integração com o bairro, com espaços públicos mais qualificados, maior sustentabilidade de gestão, sobretudo das áreas comerciais, e menor tendência de deterioração ambiental e social no longo prazo;

VII) configuração de empreendimento em que todos os apartamentos, sem exceção, abram frentes para ruas públicas;

VIII) uso misto em todos os edifícios, a partir da conjugação de diferentes tipologias habitacionais e áreas não-residenciais para instalação, por exemplo, de equipamentos municipais (como creche e UBS) e do terceiro setor;

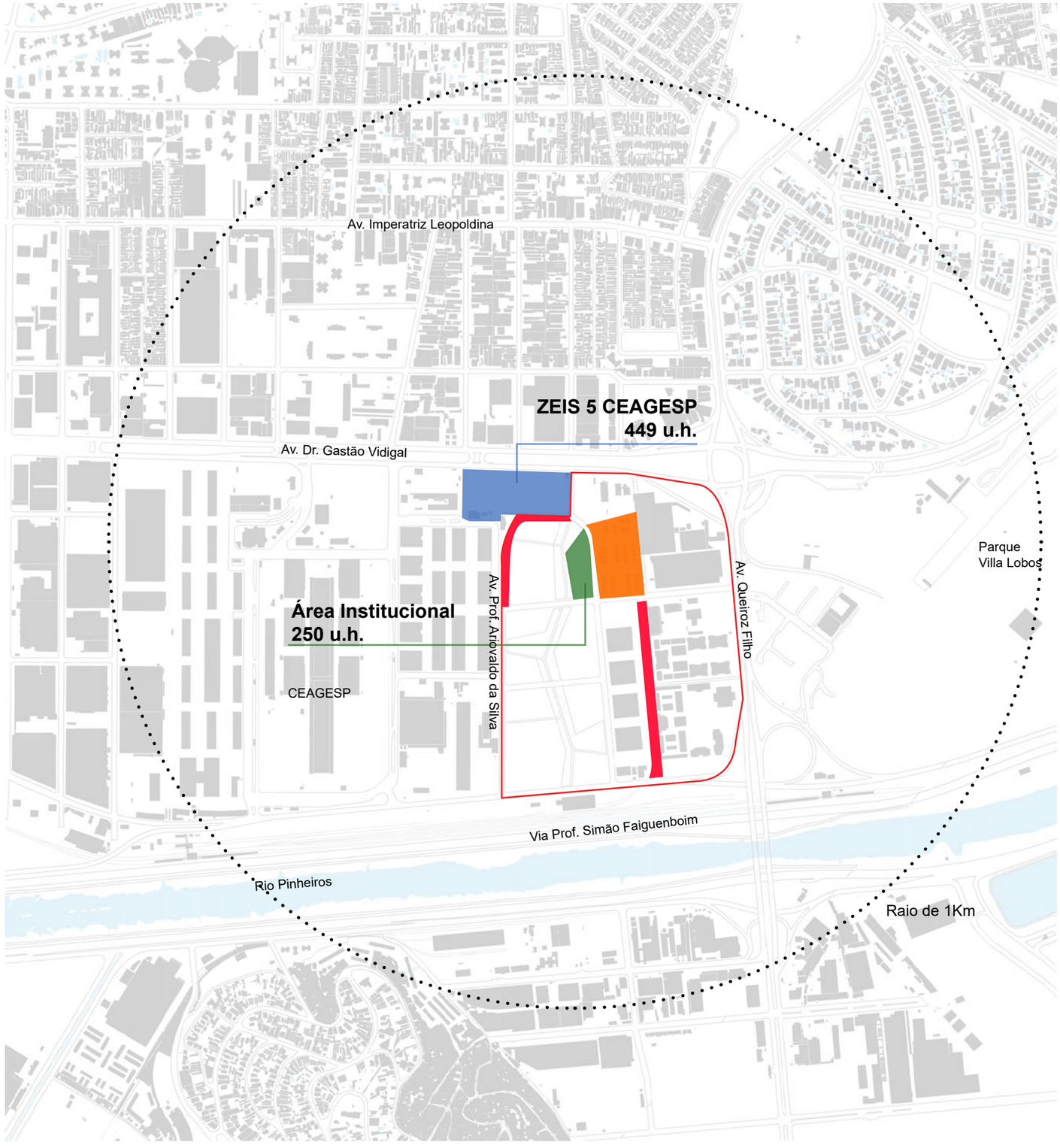
IX) configuração dos limites de cada lote equivalentes às quadras, com gestão unificada;

X) abertura das extensões das ruas Heliópolis e Potsdam, a sudoeste da Av. Dr. Gastão Vidigal, previstas no Mapa Digital da Cidade (Geosampa);

XI) Atualmente, os terrenos desta ZEIS 5 fazem parte de área operacional da CEAGESP, não havendo ainda previsão da desativação dessa, o que deverá limitar sobremaneira a exequibilidade dos empreendimentos HIS ora propostos em tempo hábil para a urbanização do perímetro do PIU como um todo;

XII) uso de terreno ZEIS 5, categoria de ZEIS concebida para empreendimentos HIS a serem promovidos pelo mercado, o que não é o caso;

XIII) ZEIS com localização bastante próxima do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirit e do futuro empreendimento de HIS que foi previsto na Área Institucional, o que representará a concentração excessiva, nas mesmas imediações, de cerca de 1.000 unidades de HIS.



Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

AVENIDA DR. GASTÃO VIDIGAL

RUA HELIÓPOLIS

RUA POTSDAM

RUA JAPIAÇU

RUA JAPIAÇÚ

ZEIS 5 CEAGESP - 449 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

Uso residencial

Uso não residencial 1

Uso não residencial 2

ESCALA 1:750

0 10 20 40

AVENIDA DR. GASTÃO VIDIGAL

RUA HELIÓPOLIS

RUA POTSDAM

RUA JAPIAÇU

RUA JAPIAÇÚ

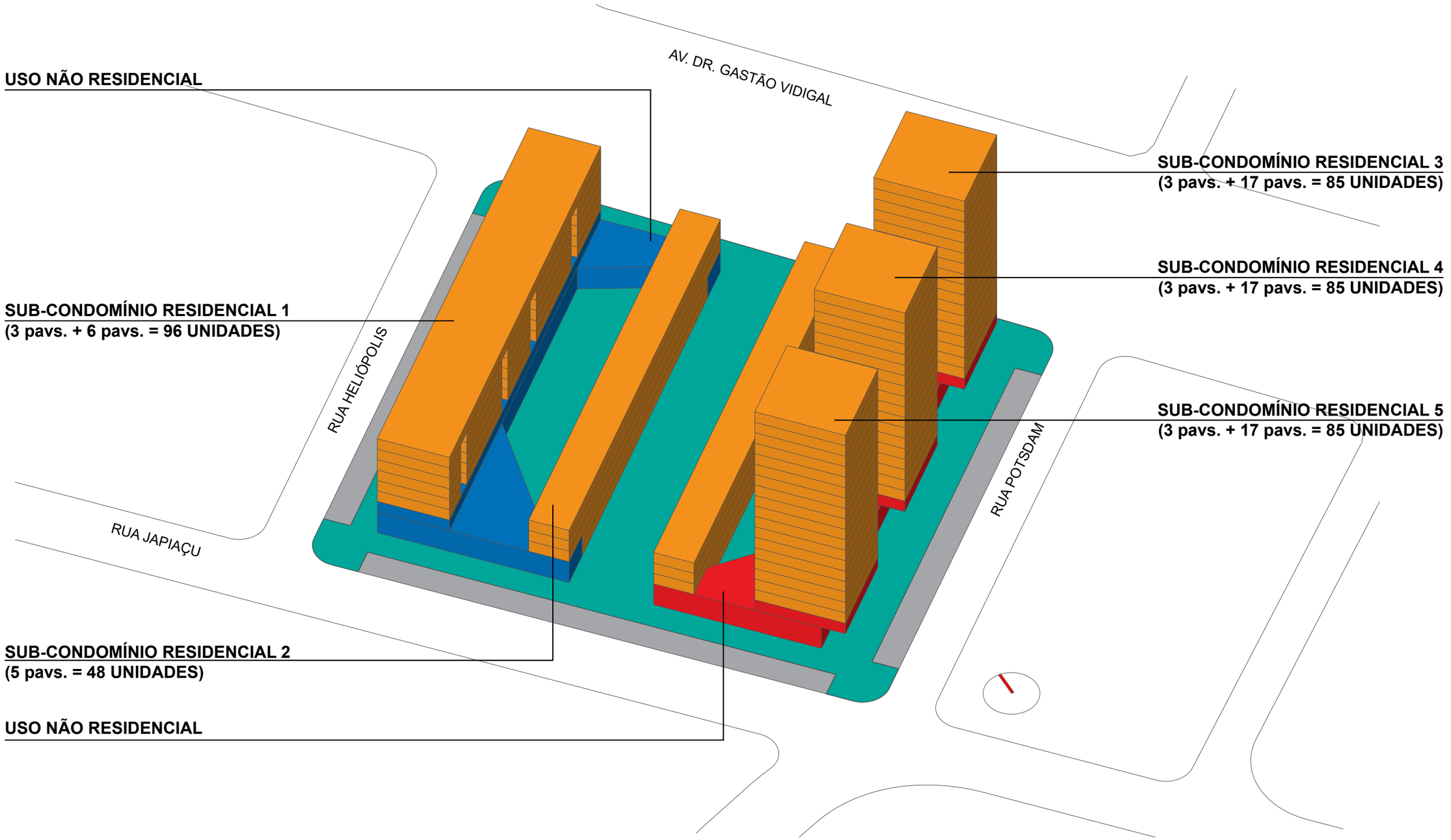
ZEIS 5 CEAGESP - 449 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

Uso residencial

Uso não residencial 1

Uso não residencial 2

0 10 20 40



ZEIS 5 CEAGESP - 449 unidades HIS

Área residencial	25.960 m²	Lote	9.115,00 m²
Área não resid. 1	4.210 m²		
Área não resid. 2	3.350 m²	C.A. Total	3,68
Área total	33.520 m²	C.A. Residencial	2,85

CENÁRIO C
Área Institucional + ZEIS 3 Rua Xavier Kraus

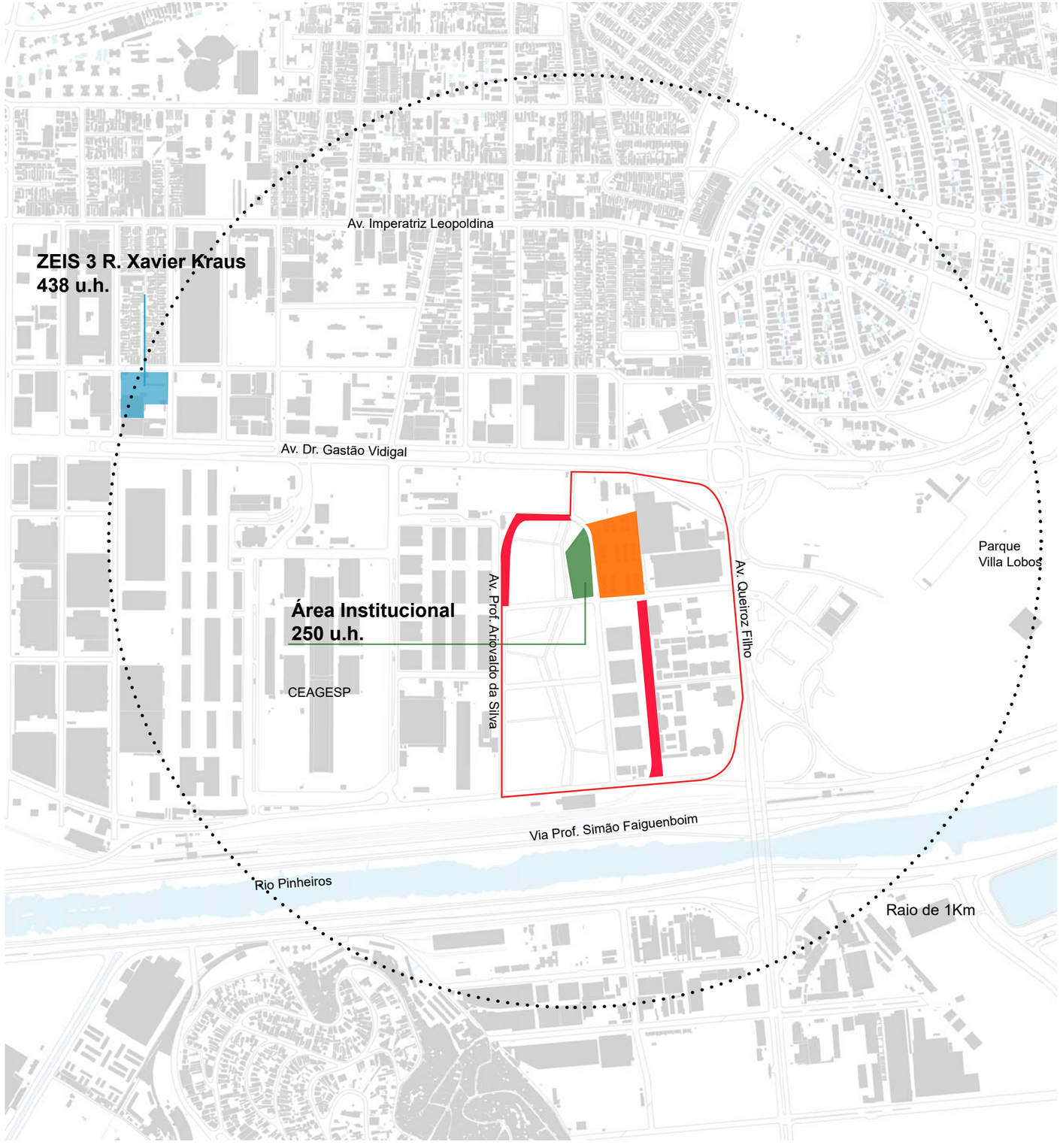
Neste cenário, menos recomendável pela Prefeitura de São Paulo, propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar ao empreendimento da Área Institucional na ZEIS 3 adjacente à Rua Baumann, entre a Rua Fröben e a Rua Hayden, pertencente a proprietários privados. Apesar das premissas deste cenário serem em quase tudo similares aos cenário A e B, este caso apresenta algumas desvantagens, particularmente:

I) aumento de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados e a compra do terreno, que implicará na diminuição dos recursos disponíveis para a provisão de HIS e no provável processo de desapropriação, na maior parte das vezes, complexo;

II) localização pior, com menor contato com as avenidas das imediações cuja maior dinâmica urbana favorece a sustentação dos condomínios de HIS;

III) permeabilidade urbana reduzida nos espaços públicos adjacentes aos empreendimentos, dificultada pela existência de apenas 3 frentes de lote orientadas ao viário público, sendo o quarto limite do lote adjacente aos fundos de lotes privados vizinhos, com menor controle social;

IV) distância superior a 1km do perímetro do Projeto de Intervenção Urbana e da atual localização das comunidades que serão atendidas, em uma posição que já está na área de influência de outras favelas, núcleos habitacionais precários e loteamentos irregulares da porção Oeste da Vila Leopoldina e do Jaguara, que também constituem demanda significativa por ZEIS próximas para provimento de Habitação de Interesse Social.



Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

RUA BAUMANN

RUA XAVIER KRAUS

RUA HAYDEN

ZEIS 3 RUA XAVIER KRAUS - 438 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

Uso residencial

Uso não residencial 1

Uso não residencial 2

ESCALA 1:750

0 10 20 40

RUA BAUMANN

RUA XAVIER KRAUS

RUA HAYDEN

ZEIS 3 RUA XAVIER KRAUS - 438 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

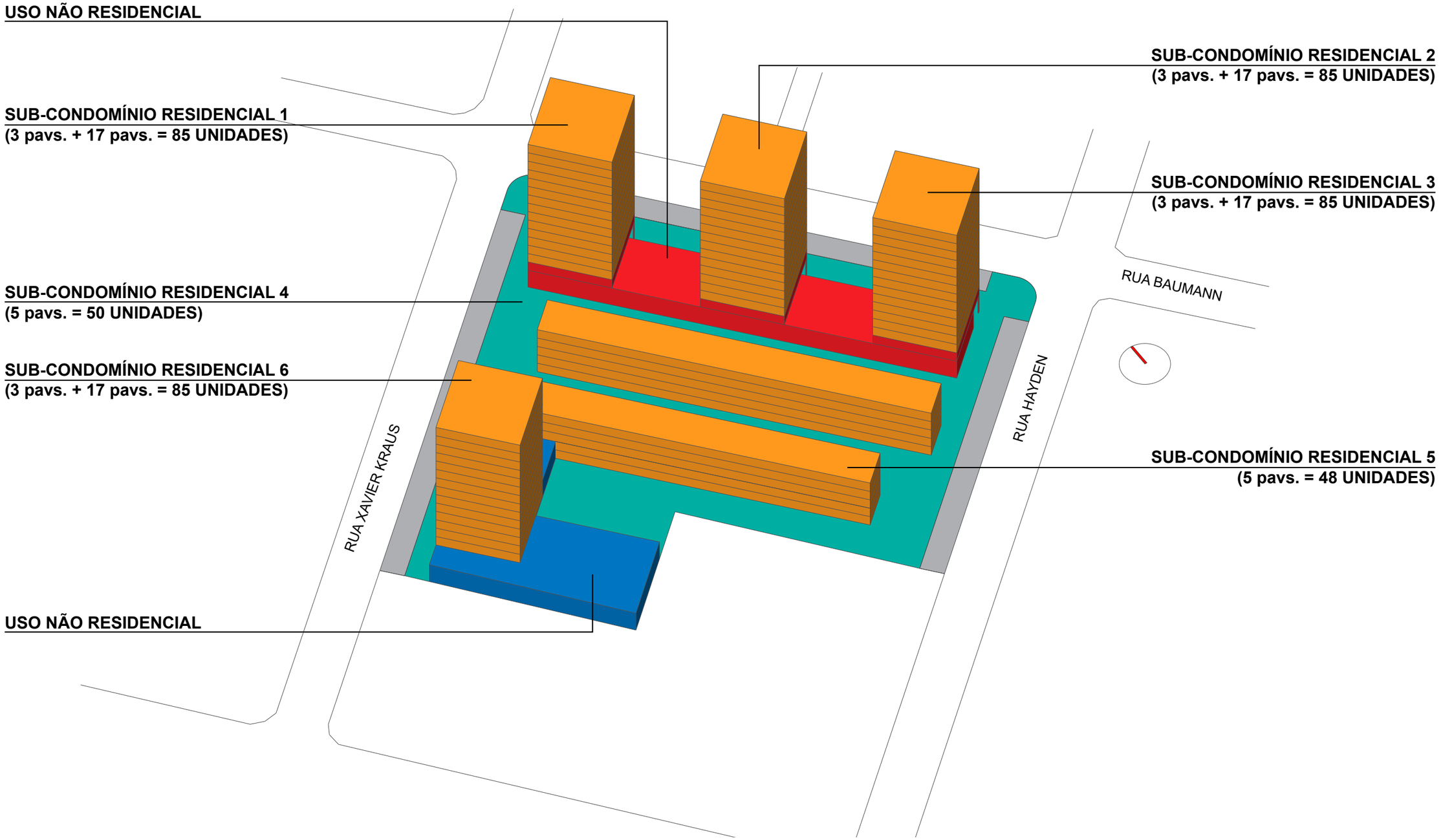
Uso residencial

Uso não residencial 1

Uso não residencial 2

ESCALA 1:750

0 10 20 40



ZEIS 3 XAVIER KRAUS - 438 unidades HIS

Área residencial	25.280 m²	Lote	8.535,54 m²
Área não resid. 1	2.740 m²		
Área não resid. 2	2.400 m²	C.A. Total	3,56
Área total	30.420 m²	C.A. Residencial	2,96

CENÁRIO D
Área Institucional + ZEIS 3 ITAÚ

Neste cenário, ainda menos recomendável pela Prefeitura de São Paulo, propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar ao empreendimento da Área Institucional na ZEIS 3 adjacente à Rua Baumann, com frente de lote única para essa rua, entre a Rua Fröben e a Rua Aroaba, pertencente a proprietários privados. Este cenário apresenta sérias desvantagens, nomeadamente:

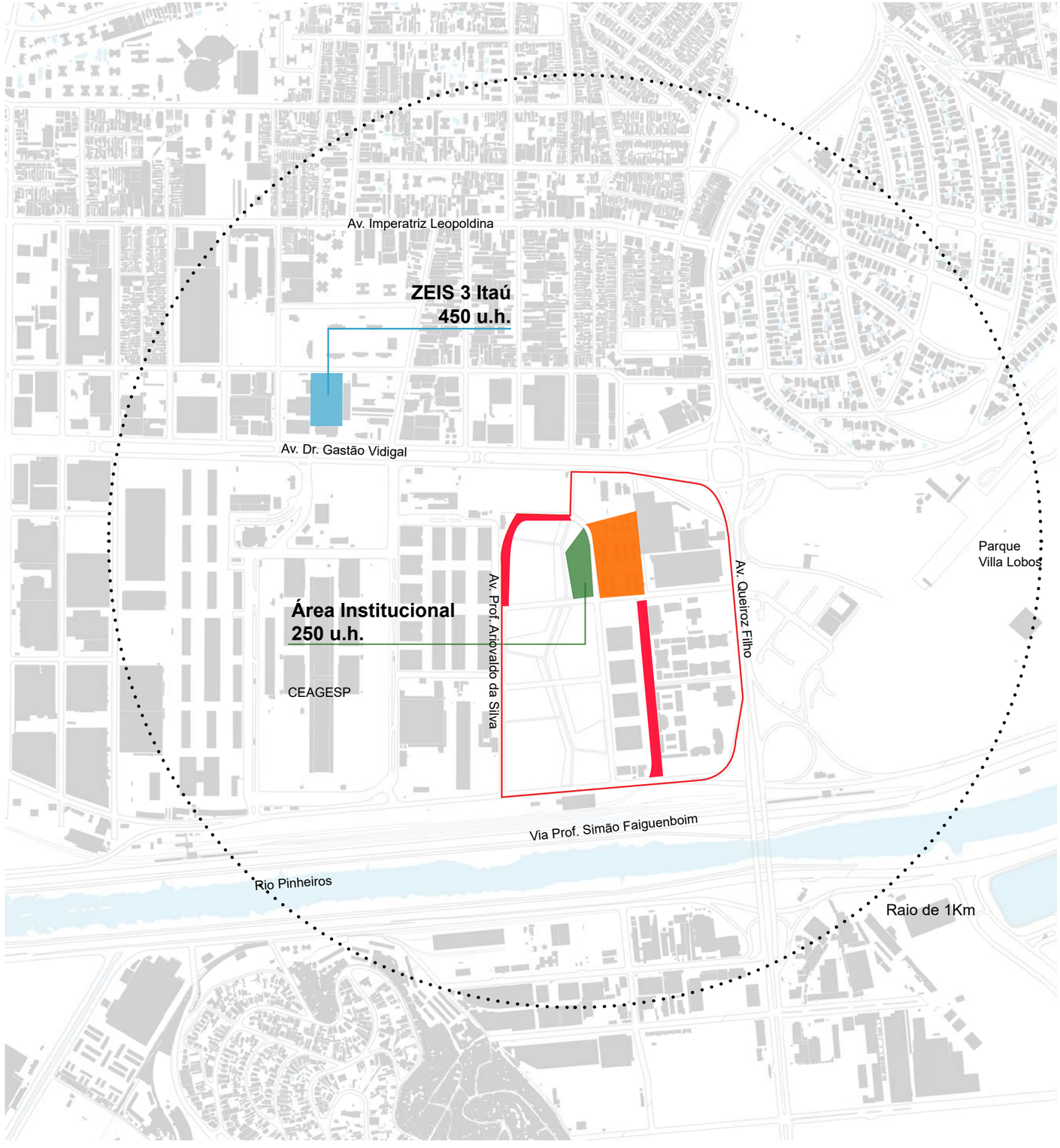
I) aumento de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados e a compra do terreno, que implicará na diminuição dos recursos disponíveis para a provisão de HIS e na provável demanda por desapropriação, cujo processo é, na maior parte das vezes, complexo;

II) localização pior, sem contato com as avenidas das imediações cuja maior dinâmica urbana favorece a sustentação dos condomínios de HIS;

III) permeabilidade urbana muito reduzida nos espaços públicos adjacentes aos empreendimentos, dificultada pela existência de apenas uma frente de lote orientada ao viário público, sendo três dos limites do lote adjacentes aos fundos de lotes privados vizinhos, reduzindo o controle social sobre o empreendimento.

IV) necessidade de verticalização excessiva dos empreendimento de HIS sem viário público em sua envolvente, resultando em tipologias habitacionais menos integradas com a morfologia urbana circundante;

V) adensamento excessivo num lote adjacente a uma rua de porte secundário;



Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

RUA BAUMANN

RUA FRÖBEN

RUA AROABA

ZEIS 3 ITAÚ - 450 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

Uso residencial

Uso não residencial 1

Uso não residencial 2

0 10 20 40

RUA BAUMANN

RUA FRÖBEN

RUA AROABA

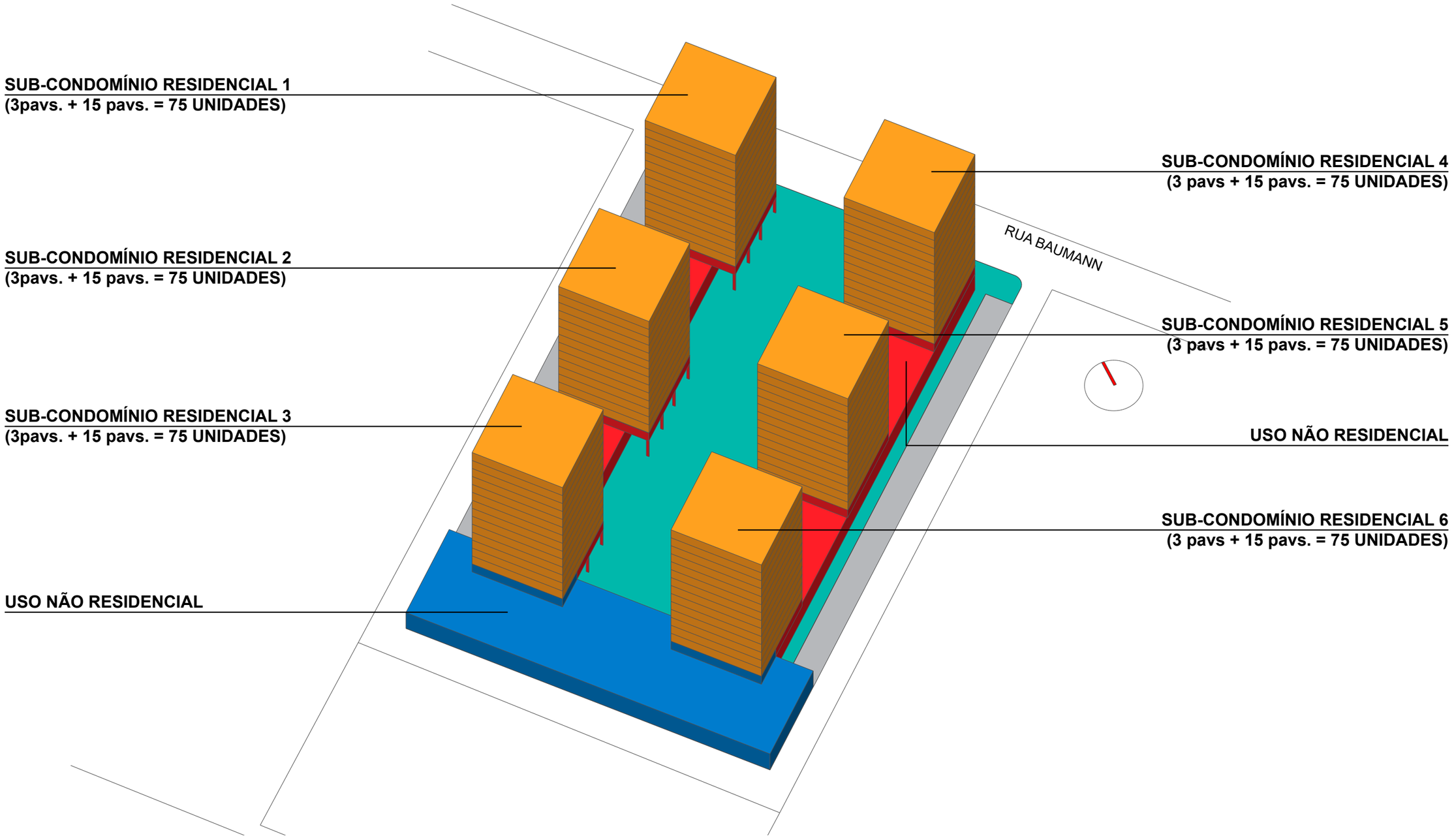
ZEIS 3 ITAÚ - 450 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

Uso residencial

Uso não residencial 1

Uso não residencial 2

0 10 20 40



ZEIS 3 ITAÚ - 450 unidades HIS

Área residencial	25.830 m²	Lote	8.653,00 m²
Área não resid. 1	4.900 m²		
Área não resid. 2	2.460 m²	C.A. Total	3,84
Área total	33.190 m²	C.A. Residencial	2,99

CENÁRIO E
Área Institucional + ZEIS 2 Av. Dracena

Neste cenário, o menos recomendado de todos pela Prefeitura de São Paulo por apresentar sérias desvantagens, propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar na ZEIS 2 adjacente à Avenida Dracena e Rua Barão de Antonina, à altura da Rua Guapó, pertencente a proprietários privados. Este cenário apresenta inúmeras desvantagens, particularmente:

I) aumento de riscos/complexidade adicionais na negociação com proprietários privados e a compra do terreno, que implicará na diminuição dos recursos disponíveis para a provisão de HIS e na provável demanda por desapropriação, cujo processo é, na maior parte das vezes, complexo;

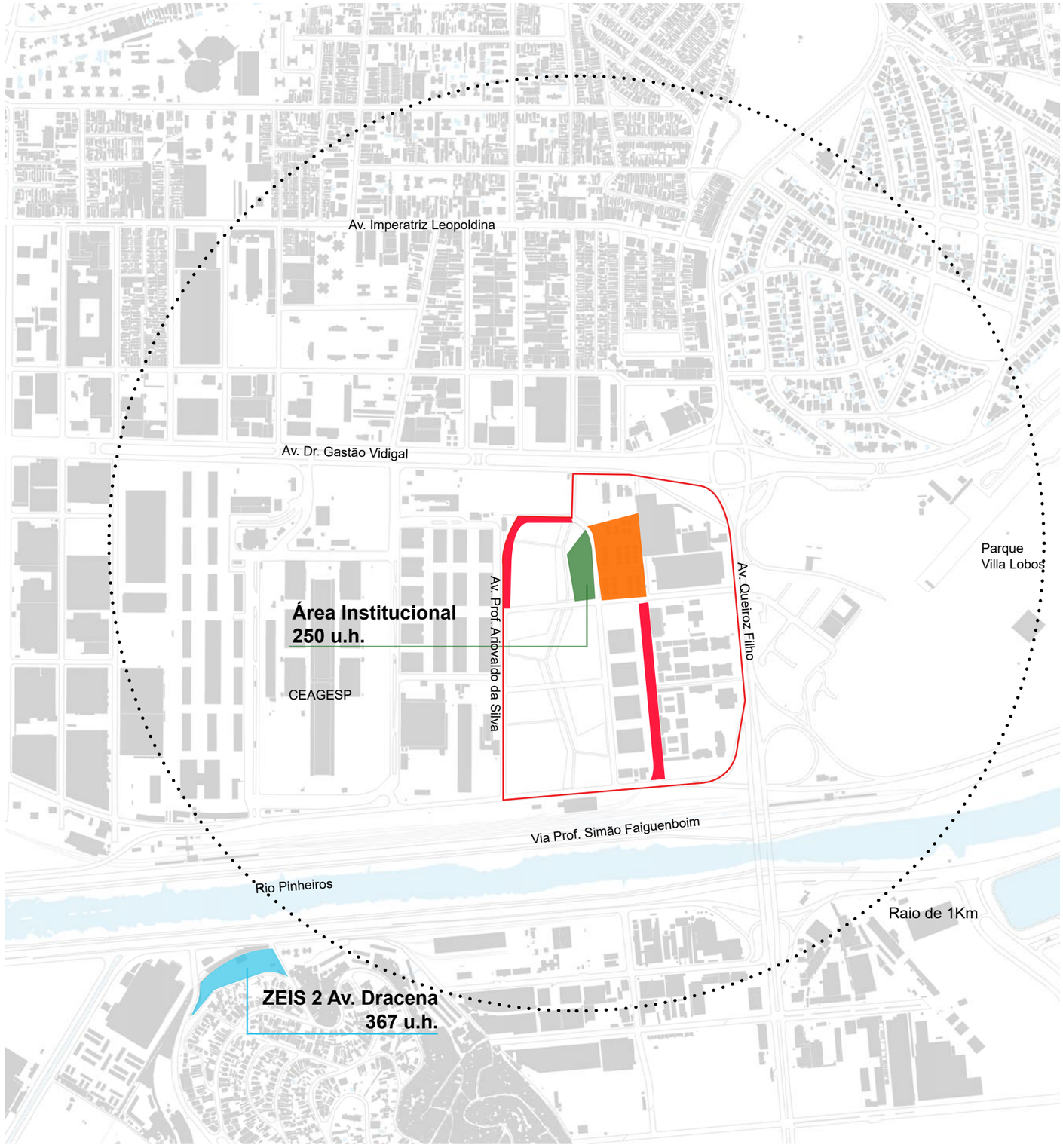
II) escassez de área frente à demanda identificada e a consequente dificuldade de atendimento de toda a população a ser realocada;

III) distância real, em função das barreiras urbanas constituídas pelo canal do Pinheiros e pelas respectivas avenidas marginais, muito superior ao 1km “caminhável” do perímetro do Projeto de Intervenção Urbana e da atual localização das comunidades que serão atendidas;

IV) essa distância excessiva apresenta-se também em claro conflito com o as premissas do PDE 2014, que estipulam que a realocação de população de baixa renda inseridas em perímetros de intervenção urbana deverá prever soluções habitacionais definitivas nas imediações dos territórios onde residem;

V) localização em território compartimentado em relação ao perímetro do PIU, que já está na área de influência das favelas e núcleos habitacionais precários do Jaguaré, com dinâmicas próprias e distintas e onde existem enormes demandas por ZEIS próximas para provimento de Habitação de Interesse Social;

VI) a topografia irregular e acentuada do terreno, que obrigará custos adicionais para a realização de HIS - tais como os custos de terraplanagem, fundações e contenções - resultando assim na diminuição dos recursos para investimentos na provisão de HIS.



Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

10 50 100 200

AVENIDA ENG. BILINGS

RUA BARÃO DE ANTONINA

AVENIDA DRACENA

ZEIS 2 AVENIDA DRACENA - 367 unidades HIS
PAVIMENTO TÉRREO

Uso residencial

Uso não residencial 1

Uso não residencial 2

0 10 20 40

AVENIDA ENG. BILINGS

RUA BARÃO DE ANTONINA

AVENIDA DRACENA

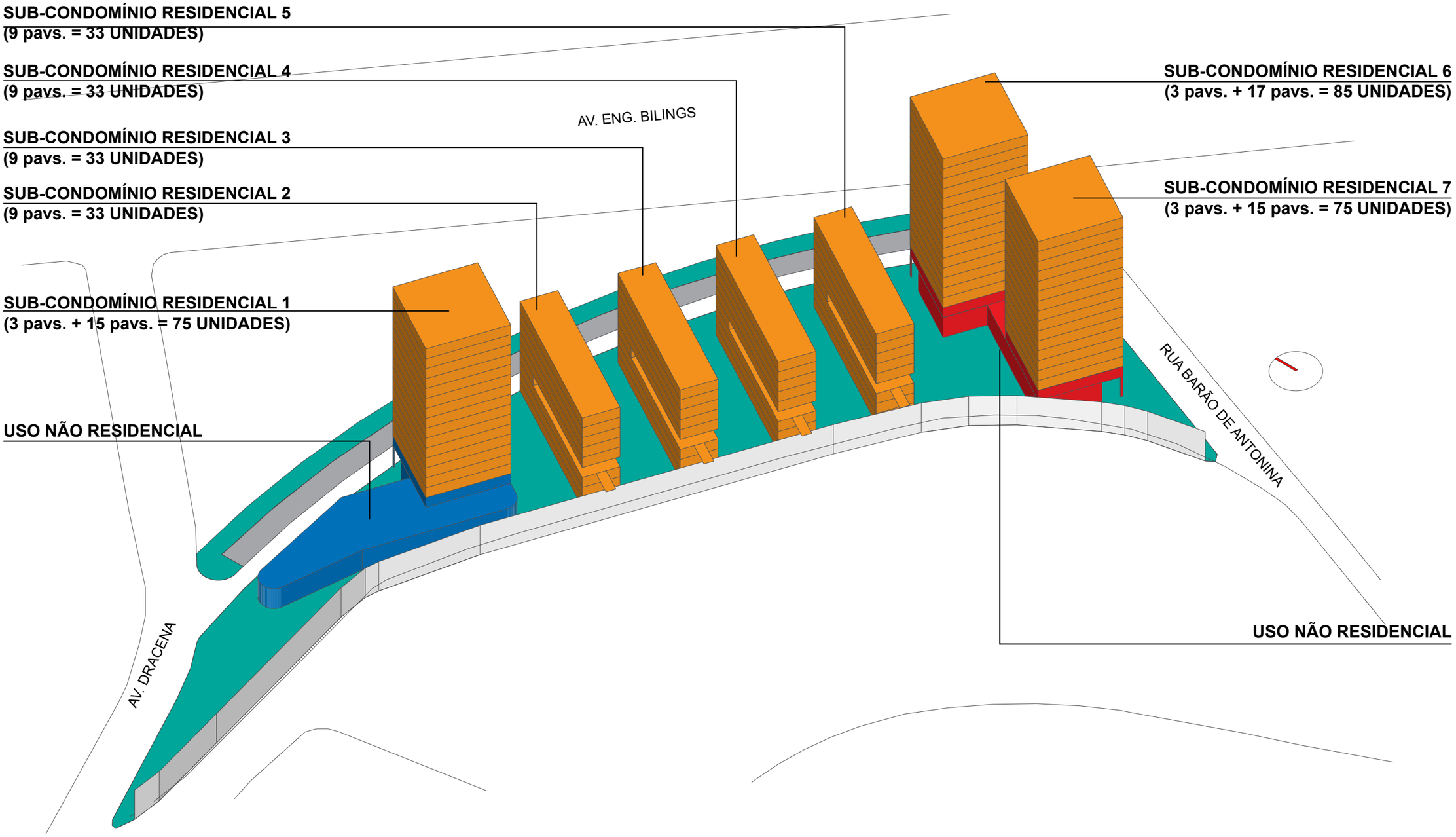
ZEIS 2 AVENIDA DRACENA - 367 unidades HIS
PAVIMENTO TIPO

Uso residencial

Uso não residencial 1

Uso não residencial 2

0 10 20 40



ZEIS 2 AV. DRACENA - 367 unidades HIS

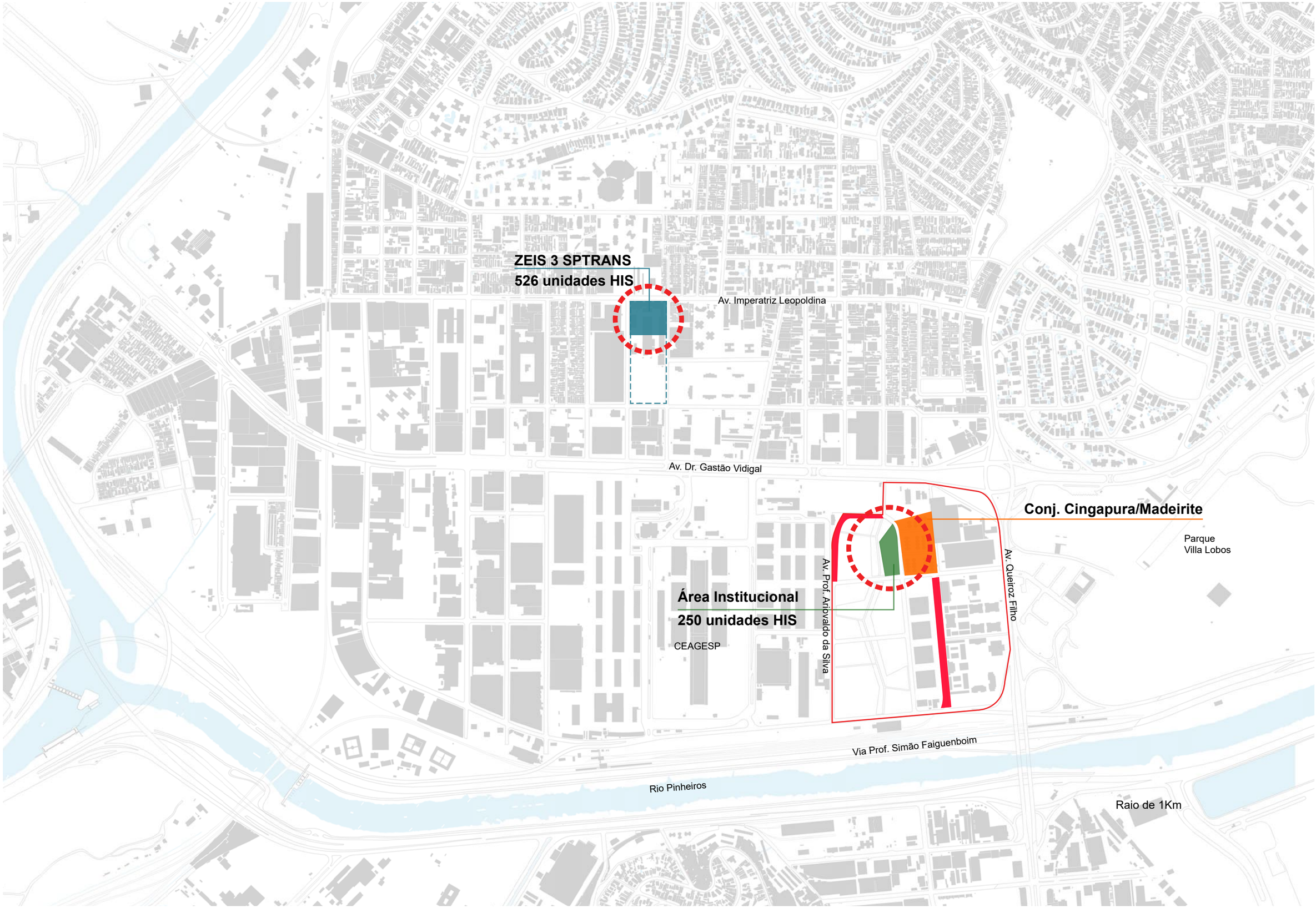
Área residencial	21.200 m²	Lote	8.345,65 m²
Área não resid. 1	1.380 m²		
Área não resid. 2	1.730 m²	C.A. Total	2,91
Área total	24.310 m²	C.A. Residencial	2,54

TERRENO	ÁREA RESIDENCIAL (m²)	ÁREA NÃO RESID. (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	ÁREA DO LOTE (m²)	C.A. TOTAL	C.A. RESIDENCIAL
ÁREA INSTITUCIONAL	13.708	4.375	18.083	5.982,24	**3,02**	**2,29**
ZEIS 3 SPTRANS (Seção Norte)	30.808	2.375	33.183	9.568,00	**3,44**	**3,19**
ZEIS 5 CEAGESP (Cadastro Fiscal Oeste)	25.960	7.560	33.520	9.115,00	**3,68**	**2,85**
ZEIS 3 Rua Xavier Kraus	25.280	5.140	30.420	8.535,54	**3,56**	**2,96**
ZEIS 3 Itaú	25.830	7.360	33.190	8.653,00	**3,84**	**2,99**
ZEIS 2 Av. Dracena	21.200	3.110	24.310	8.345,65	**2,91**	**2,54**

Tabela 7:
Terrenos passíveis de aproveitamento para empreendimentos HIS - Coeficientes de aproveitamento

	CENÁRIO A	CENÁRIO B	CENÁRIO C	CENÁRIO D	CENÁRIO E
Área Institucional	250 u.h.	250 u.h.	250 u.h.	250 u.h.	250 u.h.
ZEIS 3 SPTRANS	526 u.h.	_	_	_	_
ZEIS 5 CEAGESP	_	449 u.h.	_	_	_
ZEIS 3 Rua Xavier Kraus	_	_	438 u.h.	_	_
ZEIS 3 Itaú	_	_	_	450 u.h.	_
ZEIS 2 Av. Dracena	_	_	_	_	367 u.h.
TOTAL	**776 u.h.**	**694 u.h.**	**683 u.h.**	**695 u.h.**	**612 u.h.**

Tabela 8:
Cenários combinados dos terrenos passíveis de aproveitamento para empreendimentos HIS - Análise quantitativa de capacidade de unidades HIS



CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS - 776 UNIDADES HIS

PIU_VILA LEOPOLDINA / VILLA LOBOS

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

10 50 100 200

4.2.2. CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS

Conforme indicado pelos estudos acima apresentados, o cenário adotado pela Prefeitura de São Paulo para a provisão de HIS de acordo com o programa de intervenção da proposta de ordenamento urbanístico do PIU VL VL é o Cenário A.

Esse cenário, conforme detalhado em sua apresentação, será configurado pela associação do empreendimento de HIS localizado no perímetro do PIU, desenvolvido sobre os equipamentos sociais da Área Institucional prevista em frente ao Conjunto Habitacional Cingapura/Madeirit e resultante do parcelamento das grandes glebas da antiga ocupação industrial, com o empreendimento proposto na ZEIS 3 pública, de propriedade da SP-TRANS, aproveitando-se para tal cerca de um terço do respectivo lote.

Em função da SP-TRANS ser empresa estatal municipal, o arranjo para a disponibilização desse terreno no curto-médio prazo é mais simples do que no caso de todas as demais áreas estudadas.

A escolha desse cenário foi baseada em uma análise detalhada das diversas alternativas, avaliadas por uma equipe intersecretarial da PMSP, e foi pautada pelo cotejamento das vantagens e desvantagens técnicas, econômicas e administrativas de cada opção.

Motivações para adoção do modelo proposto

I) Capacidade de atendimento da totalidade da demanda por HIS das 3 comunidades;

II) Uso de ZEIS pública, de propriedade da SP-Trans, empresa da PMSP, com a consequente redução dos riscos/complexidades na disponibilização do terreno;

III) Uso de ZEIS demarcada no PDE 2014 para receber prioritariamente os moradores das favelas da Linha e do Nove;

IV) Uso de ZEIS 3, categoria concebida para empreendimentos HIS com participação do poder público e de maior porte e densidade;

V) ZEIS com localização privilegiada com relação direta com a Avenida Imperatriz Leopoldina;

VI) Possibilidade de empreendimentos HIS integrados ao tecido urbano e social vizinhos;

VII) Possibilidade de verticalização dos empreendimentos HIS integrados com a morfologia urbana envolvente;

VIII) Configuração de empreendimento HIS em que todos os apartamentos abram frentes para ruas públicas;

IX) Sem necessidade de concentração excessiva de HIS em um único lugar;

X) Empreendimento HIS com uso misto, com diferentes tipologias habitacionais e áreas não residenciais para instalação de equipamentos institucionais municipais e do terceiro setor;

XI) Terrenos regulares e planos com baixos custos relativos de terraplanagem, fundações e contenções para a provisão de HIS.

Motivações para o descarte das outras alternativas

I) Aumento do risco/complexidade adicional na negociação com proprietários de ZEIS de propriedade privada;

II) Potencial diminuição de recursos disponíveis na negociação de compra de terrenos ZEIS de propriedade privada;

III) Pior localização por ter menor contato com as dinâmicas urbanas no território envolvente;

IV) Permeabilidade urbana reduzida nos espaços públicos dos empreendimentos HIS devido ao reduzido número de frentes de lote;

V) Lotes adjacentes aos fundos de empreendimentos privados vizinhos com redução do controle social sobre os empreendimento HIS;

VI) Distância superior a 1km do perímetro de intervenção urbana e da atual localização das comunidades a serem atendidas, bem como em áreas segregadas por barreiras urbanas, em claro conflito com as premissas do PDE 2014;

VII) Terrenos ZEIS em área de influência de outras favelas, núcleos habitacionais precários e loteamentos irregulares que já constituem demanda significativa na região Oeste da Vila Leopoldina;

VIII) Necessidade de verticalização excessiva de empreendimentos HIS e integração reduzida com a morfologia urbana envolvente;

IX) Densificação excessiva em lotes adjacentes a ruas de porte secundário;

X) Excessiva concentração de novas unidades HIS nas imediações do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite;

XI) Topografia irregular e acentuada obrigaria a custos adicionais para terraplanagem, fundações e contenções com redução de recursos para provisão de HIS.

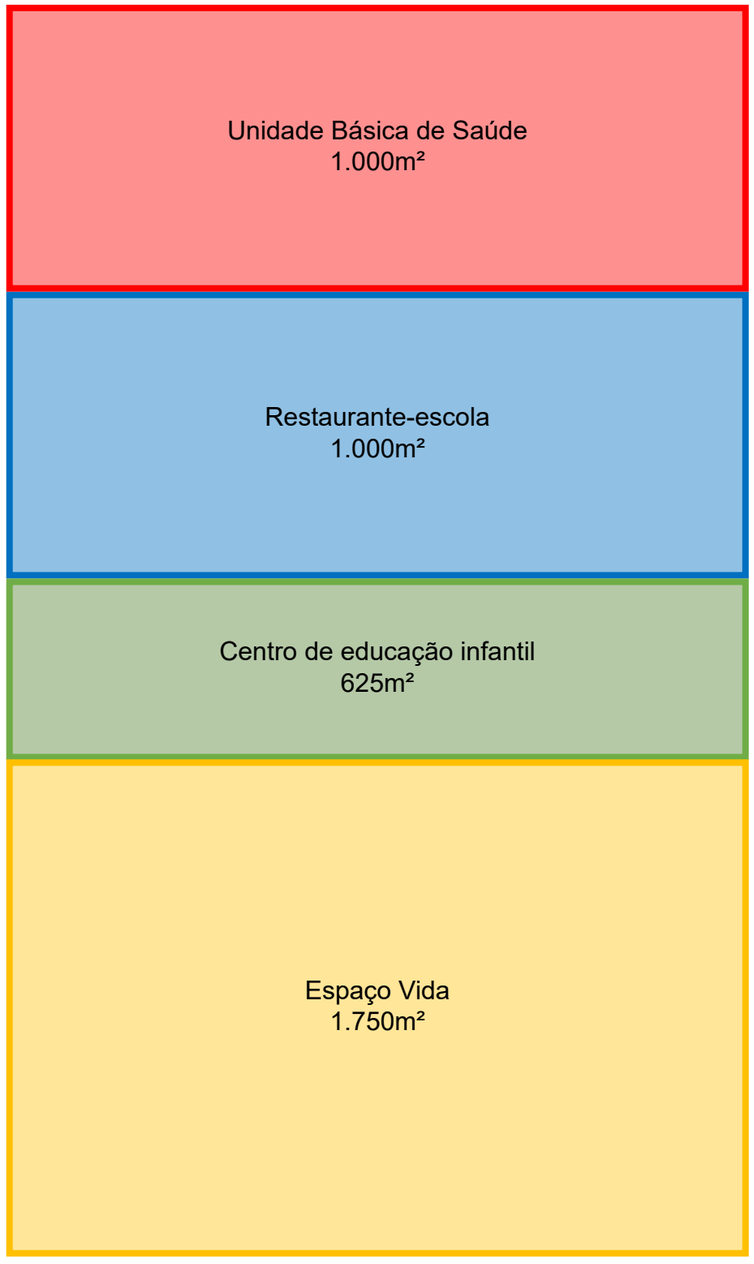
	Empreendimento A (Área Institucional)	**Empreendimento B** (ZEIS 3 SPTrans)	**TOTAL**
Total de unidades HIS:	**250**	**526**	**776**
Áreas técnicas	685 m²	1.540 m²	2.225 m²
Áreas condominiais	190 m²	675 m²	865 m²
(bicicletários e outros)			
Áreas residenciais	12.833 m²	28.593 m²	41.426 m²
Total área residencial:	**13.708 m²**	**30.808 m²**	**44.516 m²**
Área não-residencial	4.375 m²	2.375 m²	6.750 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):	**5.982,24 m²**	**9.658 m²**	**15.640,24 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.

Tabela 9:
Modelo HIS nas áreas selecionadas

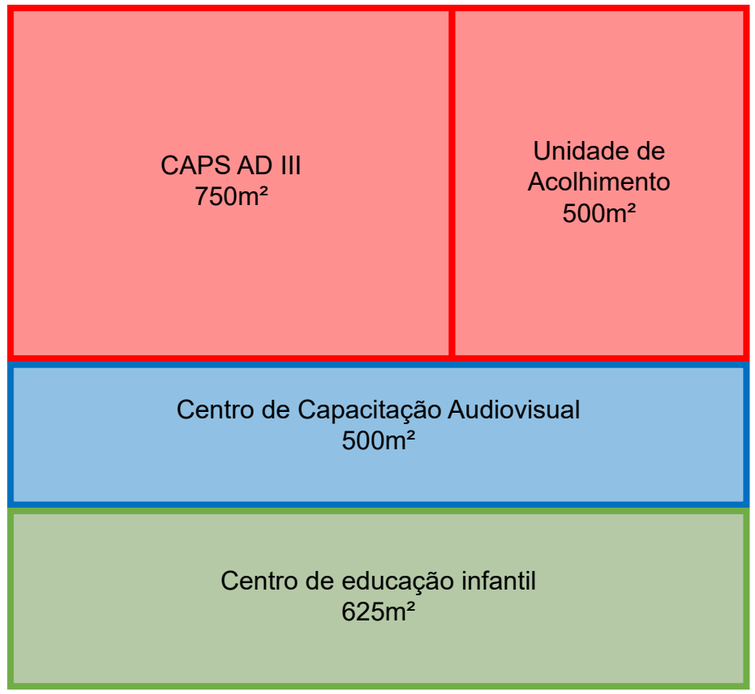
Equipamentos - distribuição ideal

Área institucional

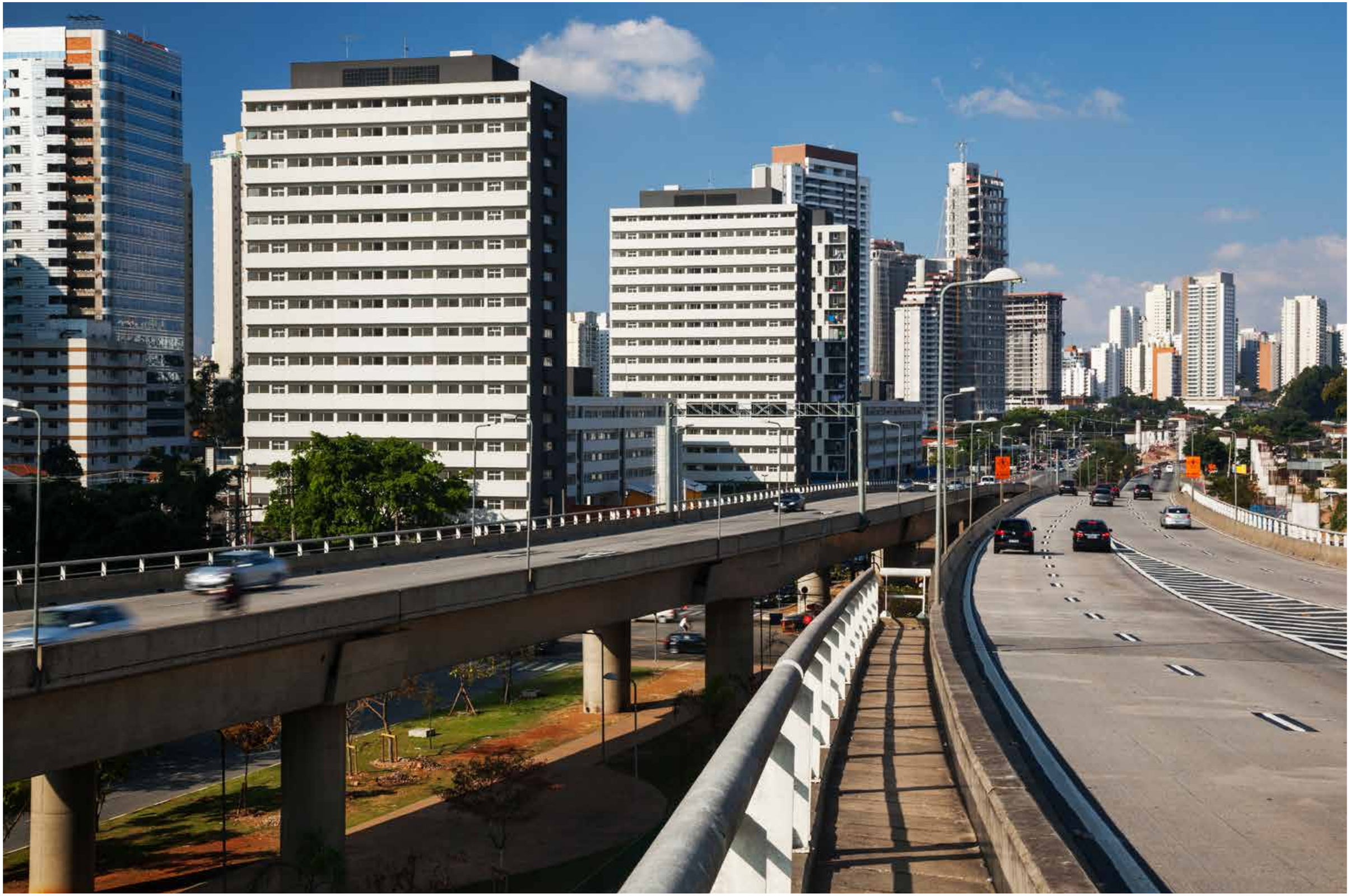


Total - 4.375m²

SPTrans



Total - 2.375m²



REFERÊNCIA PARA EMPREENDIMENTOS HIS
JARDIM EDITE, SP - MMBB / H + F ARQUITETOS

INTEGRAÇÃO COM O TECIDO URBANO E A PAISAGEM VIZINHOS

REFERÊNCIA PARA EMPREENDIMENTOS HIS
JARDIM EDITE, SP - MMBB / H + F ARQUITETOS

USO MISTO - ANDARES RESIDENCIAIS E TÉRREOS INSTITUCIONAIS

REFERÊNCIA PARA EMPREENDIMENTOS HIS
JARDIM EDITE, SP - MMBB / H + F ARQUITETOS

USO MISTO - À ESQUERDA, ENTRADA DE UM DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E À DIREITA, JANELAS DO RESTAURANTE ESCOLA

REFERÊNCIA PARA EMPREENDIMENTOS HIS
JARDIM EDITE, SP - MMBB / H + F ARQUITETOS

USO MISTO - PÁTIO DA ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL EM MEIO AOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS - SITUAÇÃO ATUAL ZEIS 3 SPTRANS

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS - PROPOSTA ZEIS 3 SPTRANS

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS - SITUAÇÃO ATUAL ÁREA INSTITUCIONAL

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

CENÁRIO ADOTADO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO PARA EMPREENDIMENTOS HIS - PROPOSTA ÁREA INSTITUCIONAL

Fontes: GeoSampa / Habisp / MDC
Elaboração: Urbem

Escala 1:150

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

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

EMPREENDIMENTOS HIS - TIPOLOGIAS HABITACIONAIS “A” E “B”

Elaboração: Urbem

Escala 1:150

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

EMPREENDIMENTOS HIS - TIPOLOGIA HABITACIONAL “C”

Elaboração: Urbem

Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite

O Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite também deve ser alvo de intervenções que qualifiquem o ambiente urbano e as áreas de uso comum do conjunto, hoje bastante degradados. Conforme descrito nos itens 2.1 “Evolução Urbana” e 2.3.7 “População vulnerável no perímetro do PIU”, o Madeirite foi projetado para contemplar 400 famílias e 146 vagas de estacionamento junto ao logradouro público.

Implantado na década de 1990, é um dos empreendimentos de habitação social idealizados pela gestão de Paulo Maluf conhecidos por Cingapura, por se constituírem de condomínios de habitação coletiva verticalizados, embora essa verticalização seja ainda pequena quando comparada com a verticalização de empreendimentos recentes de HIS que se mostraram acertados em sua definição tipológica.

Um dos principais problemas que enfrenta é que sua organização fundiária nunca foi regularizada, nem suas unidades comercializadas, e até agora seus moradores não são proprietários, enquadrando-se como permissionários do uso dos apartamentos.

Mais recentemente, algumas das áreas condominiais, notadamente a área destinada ao centro comunitário, parte das ruas que dão acesso aos edifícios, assim como parte das áreas de estacionamento começaram a ser invadidas por construções irregulares de garagens cobertas e de novas unidades residenciais e/ou comerciais, conforme o levantamento apresentado a seguir, efetuado no início de 2017.

Atualmente estão vivendo no Conjunto 415 famílias, 15 delas em invasões irregulares de área condominial, há aproximadamente 600 m² de áreas comerciais, também irregulares, e existem 120 vagas para estacionamento de automóveis, a maior parte apropriada como garagem coberta de um único usuário.

Em face da irregularidade fundiária e das invasões referidas, o Cingapura Madeirite vem sendo objeto do programa 3R da SEHAB/PMSP, que visa Regularizar, Recuperar e Revitalizar conjuntos habitacionais que encontram-se degradados.

O PIU VLVL prevê a recuperação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite e, desse modo, prevê a continuidade desse processo iniciado pela SEHAB/PMSP, reservando recursos financeiros para as obras necessárias.

As melhorias pretendidas são:

Regularização fundiária
A regularização fundiária deverá ser concluída conforme o parcelamento do solo previsto em seu projeto original, com a afetação do sistema viário público – as duas ruas que cortam o conjunto e as respectivas áreas de estacionamento –, da área verde e das áreas coletivas e privadas.

Reforma das áreas condominiais dos edifícios
Para a recuperação do conjunto deverão ser executadas as reformas necessárias das áreas coletivas:

I) recuperando-se os pisos, os jardins e as pinturas externas e internas dos edifícios;

II) recuperando-se os sistemas edilícios, consertando-se eventuais problemas construtivos localizados em portas e caixilhos, vazamentos de água e esgoto e precariedades nas instalações elétricas, de telecomunicações;

III) implantando-se sistemas que eventualmente serão agora viáveis, como sistema de abastecimento de gás, cuja rede já se encontra implantada na vizinha Avenida Queiroz Filho e deverá chegar a todo o perímetro com o desenvolvimento do PIU VLVL; e

IV) implantando-se os elementos construtivos necessários para a obtenção do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

Revitalização
Para a revitalização, as invasões deverão ser equacionadas. Como estão em grande parte em áreas inadequadas, deverão ser em grande medida desocupadas.

As famílias removidas deverão ser acomodadas em unidades a serem construídas nos novos empreendimentos HIS que serão implantados como parte das obras previstas no PIU VLVL.

As unidades comerciais deverão ser cadastradas e seladas e nova construção organizada na Área Institucional lindeira, conforme descrito anteriormente, deverá acomodar os respectivos estabelecimentos comerciais.

É altamente desejável que as áreas comerciais permaneçam sob gestão pública, ou por entidade privada mandatada pelo poder público para tal, a fim de garantir uma melhor administração do uso e manutenção dessas áreas e evitar os conflitos desse uso com o uso residencial.

Nesse sentido, propõem-se que as novas unidades comerciais sejam de propriedade municipal e sejam geridas pela organização que estará encarregada da implantação e manutenção pós-ocupação do novo empreendimento de habitação social pelo mesmo período da manutenção desse.

A revitalização do Conjunto Cingapura/Madeirite incluirá o apoio pós-ocupação através da implantação integrada do Serviço de Sociabilização, através do auxílio na gestão do condomínio, conforme explicitado no capítulo 5 referente ao modelo econômico.

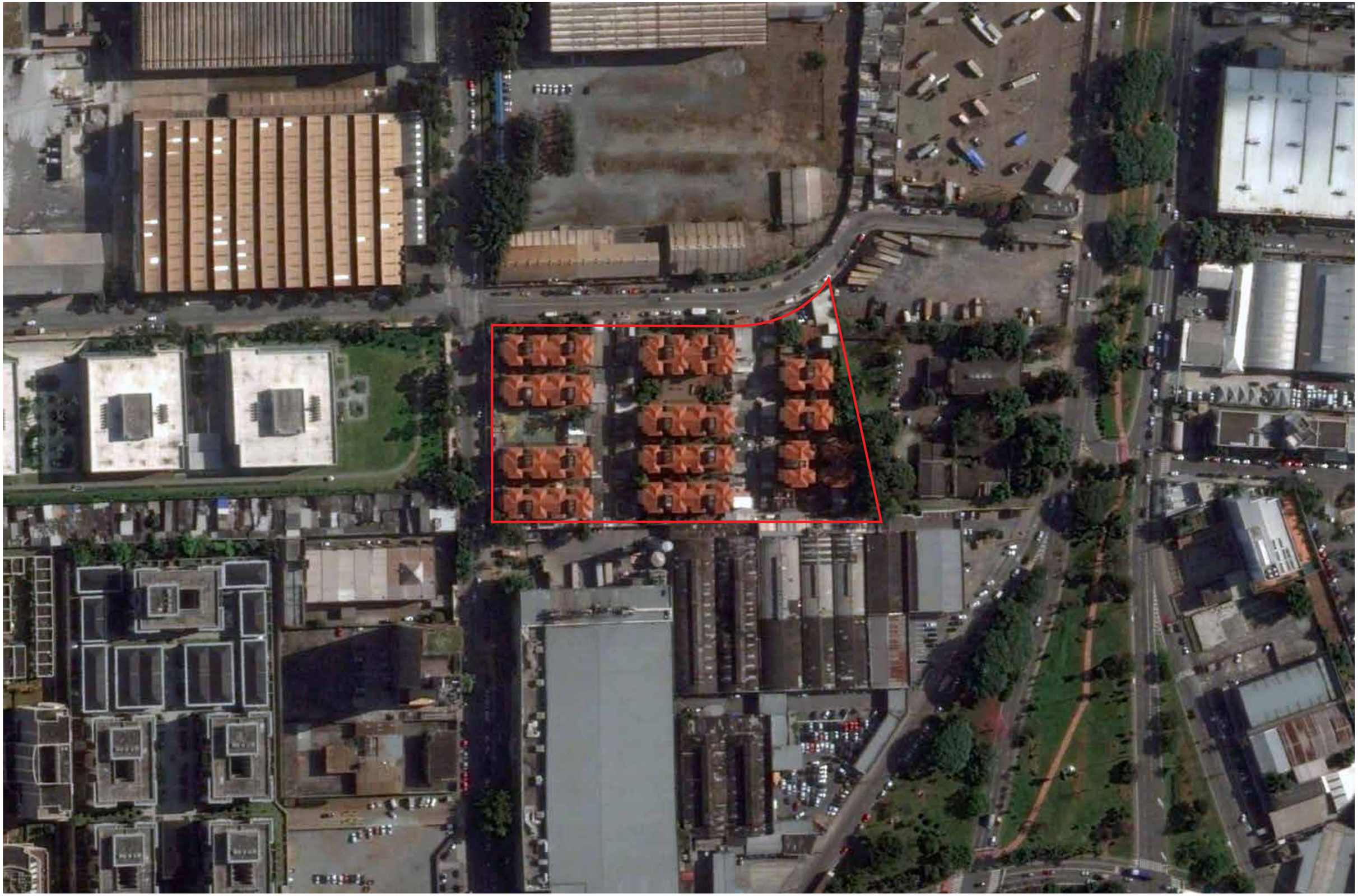


Imagem 17:
Foto aérea do lote do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirite
Fonte: Google Earth

ESCALA 1:2000

Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit - projeto original

Escala 1:500

Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit - situação atual

	PROJETO ORIGINAL	SITUAÇÃO MARÇO 2017
UNIDADES HABITACIONAIS (un.)	400	415
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (un.)	146	120
ÁREA DE COMÉRCIO (m^2)	0	612
VAGAS DE BICICLETA (un.)	0	0

Tabela 10:
Dados do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirite

4.3
MODELO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Em adição à aplicação de investimentos relacionados à edificação das Habitações de Interesse Social, da Reabilitação do Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirite, da reforma e qualificação de centros de acolhida aos moradores em situação de rua e à edificação de equipamentos públicos em áreas institucionais no perímetro do PIU, o presente Projeto de Intervenção prevê a contratação de serviços complementares à gestão dos condomínios HIS, sob a forma de Serviços de Sociabilização, tal como descritos no capítulo 5.2 “Uso de Recursos”.

Estes Serviços de Sociabilização têm como foco o atendimento das famílias moradoras das futuras habitações de interesse social, fornecendo assistência na gestão, planejamento financeiro e estruturação das formas de convívio necessários à manutenção dos condomínios, visando a minimização dos riscos de deterioração ambiental dos mesmos.

Os Serviços de Sociabilização serão realizados por três equipes de assistência social - uma equipe por cada condomínio HIS – cujas atividades terão a duração prevista de 60 meses de assistência continuada.

A prestação dos Serviços de Sociabilização serão constituídos por quatro frentes: (I) Trabalho Técnico Social de Pré-Ocupação; (II) Trabalho Técnico Social de Pós-Ocupação; (III) Serviços de Apoio à Gestão Condominial e (IV) Serviços de Apoio à Manutenção Predial para os condomínios HIS.

Os Serviços de Sociabilização serão realizados por equipes técnicas capacitadas para a sua execução, e serão encarregadas pelo planejamento, execução e avaliação das ações dos Serviços de Sociabilização, devendo estas ser multidisciplinares, constituídas por profissionais com experiência comprovada em ações com população de baixo poder aquisitivo nos campos de educação ambiental, mobilização social em habitação ou saneamento, e sob coordenação de um Responsável Técnico com formação compatível.

São objetivos gerais da prestação dos Serviços de Sociabilização:

a) Promover a organização dos beneficiários preparando-os para a vida em condomínio e as novas condições de moradia e do bairro;
b) Aplicar as técnicas e os métodos de desenvolvimento do trabalho social para criar ou ampliar os vínculos dos beneficiários no bairro com um dos instrumentos de sustentabilidade dos empreendimentos HIS;
c) Capacitar os beneficiários para a atuação participativa com o objetivo de promover a melhoria das condições de vida de modo constante;
d) Disseminar informações e ações locais com a finalidade de estimular e expandir canais de participação e de oportunidades de ascensão social;
e) Alinhar e articular ações relacionadas ao trabalho técnico social e aos serviços de prestados pelas concessionárias e permissionárias de serviços públicos;

O Trabalho Técnico Social terá como principais objetivos:

a) Mobilização, organização sociocomunitária e de inserção social;
b) Fomento às capacidades produtivas;
c) Educação sanitária e ambiental;
d) Educação patrimonial;
e) Educação financeira;

Os Serviços de Apoio à Gestão Condominial deverão ser prestados a partir da instalação dos condomínios durante um período de 60 meses e realizará as seguintes atividades:

a) Promoção da primeira eleição de síndico e dos conselhos condominiais e aprovação o Regimento Interno, na forma da legislação pertinente;
b) Auxílio do síndico no exercício das atividades cotidianas do edifício, orientando-o sobre aspectos legais e dando suporte às atividades administrativas, consistentes em: contabilização de receitas e despesas, elaboração de folha de pagamento e realização dos pagamentos, emissão de boletos de pagamento das cotas condominiais, confecção da pasta de prestação de contas mensal, assessoramento pré e pós assembleias gerais;
c) Promover a boa administração condominial em consonância com as atividades e objetivos dos Trabalhos Técnico Sociais de Pós-Ocupação;
d) Apoiar o desenvolvimento de campanhas de combate à inadimplência das obrigações condominiais;
e) Apoiar as ações autônomas de fortalecimento e consolidação das ações voltadas para a melhoria das condições da vida e sustentabilidade do condomínio;

Os Serviços de Apoio à Manutenção Predial para os condomínios HIS deverão ser elaborados e consistirão num plano de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas hidrosanitários, elevadores e telhados e deverá comtemplar, no mínimo:

a) O detalhamento de rotinas;
b) O detalhamento de procedimentos e prazos para atendimento a solicitações de emergência;
c) Periodicidades;
d) Parâmetros de fabricantes, quando for o caso, quanto ao uso e inspeção rotineira de equipamentos e seus componentes;
e) Procedimentos para levantamento dos dados sobre eventuais falhas decorrentes de uso, operação ou deficiências de equipamentos e sistemas;
f) Proposta de registos e histórico de atividades de manutenção.

5.
MODELAGEM ECONÔMICA DA INTERVENÇÃO

5.1 FONTES DE RECURSOS

O projeto busca alocar grande parte dos riscos e soluções propostas à iniciativa privada, representada pelo grupo de proponentes e demais proprietários de imóveis contidos no perímetro de intervenção definido, que venham a aderir ao PIU. Essa proposição tem como pano de fundo o agravamento dos problemas urbanísticos e sociais do entorno ao longo das últimas décadas. Busca-se, portanto, reverter esse movimento de deterioração com uma atuação mais flexível e célere proporcionada pelo conjunto de atores privados, atuando de forma alinhada com as diretrizes públicas.

Para fins da modelagem econômica, estabelece-se como premissa que todos os proprietários que aderirem ao PIU deverão adotar cota de solidariedade, ainda que em terrenos com área inferior a 20.000m2.

O adequado equacionamento do projeto sob a ótica econômico-financeira envolve necessariamente o entendimento das principais fontes e destinos de recursos.

1. Fontes de Recursos

A principal fonte de recursos financeiros para as intervenções propostas está relacionada às compensações geradas pelo desenvolvimento imobiliário das glebas e lotes, de acordo com os novos parâmetros urbanísticos pleiteados. Tais compensações incluem basicamente a outorga onerosa associada ao potencial construtivo adicional (nos termos do Artigo 117 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014) e a cota de solidariedade resultante do desenvolvimento (nos termos do Artigo 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014).

A modelagem financeira abaixo segue o descritivo dos cenários discutidos no Capítulo 4 “Proposta de ordenamento urbanístico”, incluindo o Plano urbanístico e a Modelagem da Habitação Social.
Considerou-se a aplicação dos parâmetros máximos previstos para os terrenos passíveis de desenvolvimento contidos na Área de Transformação (AT), conforme previamente definidos. É importante destacar que em caso de aprovação do PIU, deverá ser oferecida a oportunidade para que todos os proprietários manifestem seu desejo de adquirir o potencial adicional de construção dos seus respectivos terrenos. Em especial, aplicou-se o Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 4,0x, cumulado com o benefício de 10% relativo à Cota de Solidariedade.

Outorga Onerosa

O cálculo é feito a partir da fórmula C = (At / Ac) x V x Fs x Fp, onde:
At = área de terreno em m²;
Ac = área construída computável total pretendida nos empreendimentos em m²;
V = valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro [14].
Fs = fator de interesse social, de acordo com o uso proposto, conforme Quadro [5], sendo:

Fs = 0,8 para habitação com área até 50 m²
Fs = 0,9 para habitação de 51 até 70m²
Fs = 1,0 para habitação maior que 70m²
Fs = 1,0 para outras atividades (comércio, serviços, escritórios, etc.)

Fp = fator de planejamento, de acordo com o uso e Macroárea de inserção (Arco Pinheiros), conforme Quadro [6]:

Fp = 1,2 para uso residencial
Fp = 1,3 para uso não residencial

Cota de solidariedade

Os empreendimentos com área construída computável inferior a 20.000m², realizados em glebas oriundas de desmembramento de lote de 20.000m², ou empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² são obrigados a destinar 10% da área construída computável do empreendimento para Habitação de Interesse Social. Esta obrigação pode ser feita (I) a partir da construção de unidades habitacionais no próprio terreno ou em outro terreno (desde que situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Setores Jacu-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias da Macroárea de Estruturação Metropolitana), ou (II) com a doação de terreno de valor equivalente a 10% do valor da área total do terreno do empreendimento, ou (III) a partir de depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB de montante equivalente a 10% do valor da área total do terreno.

Estes cálculos são feitos conforme Cadastro de Valor de Terrenos para fins de Outorga Onerosa.

Os usos e tipologias foram estimados de acordo com leitura atual de mercado, de forma a viabilizar a modelagem. Tendo em vista o longo prazo de desenvolvimento previsto, que reflete diretamente a capacidade de absorção de quantidade substancial de novos produtos imobiliários em uma nova fronteira de desenvolvimento da cidade de São Paulo, a exata destinação será oportunamente revisada.

Mapa das vias conforme indicação do valor de terreno Quadro 14 (ao lado).

Tabela 11:
PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - Quadro 14. Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa

Setor	Quadra	SQ	Codlog	R$/m2
097	041	097041	062383	1.936,00
097	041	097041	108456	1.936,00
097	041	097041	208396	1.936,00
097	041	097041	612650	1.936,00
097	042	097042	099368	801,00
097	042	097042	108456	1.936,00
097	042	097042	208396	1.936,00
097	042	097042	612650	801,00
097	051	097051	062383	1.936,00
097	051	097051	108456	1.936,00
097	051	097051	208396	1.936,00
097	051	097051	360830	801,00
097	085	097085	108456	2.340,00
097	085	097085	167266	3.504,00
097	085	097085	360830	801,00
097	086	097086	108456	2.548,00
097	086	097086	167266	2.816,00
097	086	097086	360830	2.548,00
097	086	097086	593176	3.106,00

* Em lotes com frente para Cod. Logs. diferentes e com valores diferentes no quadro 14, adota se sempre o valor mais alto.

PDE 2014 - Art.79: § 4º Nas áreas de influência dos eixos, quando a área do lote for superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), será obrigatório:
I - destinar para fruição pública área equivalente à no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento térreo;(...)

PDE 2014 - Art. 82. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública.

PDE 2014 - Art. 112. Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei. (...)
§ 3º Atendida a exigência estabelecida no "caput", inclusive pelas alternativas previstas no § 2º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa.

Tabela 12:

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Quadro 5. Fator de interesse social (Fs)
Anexo à Lei nº

Usos	Valores de Fs
Uso Habitacional	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m²	0,4
Habitação do Mercado Popular – HMP de 51 Até 70m²	0,6
Habitação com área até 50 m²	0,8
Habitação com área de 51 Até 70m²	0,9
Habitação com área maior que 70m²	1,0
Uso Institucional	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas Públicas	0,0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0
Unidades Administrativas Públicas	0,0
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0,0
Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0,0
Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos	
Templos Religiosos	0,0
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e Afins	0,3
Outras Entidades Mantenedoras	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e Afins	0,7
Outras Atividades	1,0

NOTA:
Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional

Tabela 13:

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Quadro 6. Fator de planejamento (Fp)
Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas		Fp R	Fp nR
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Macroárea de Estruturação Metropolitana	Noroeste	0,3	0
		Arco Jacu-Pêssego	0,3	0
		Avenida Cupecê	0,3	0
		Arco Leste	0,3	0
		Fernão Dias	0,3	0
		Arco Tietê	1,2	1,3
		Centro	1,2	1,3
		Arco Tamanduateí	1,2	1,3
		Arco Pinheiros	1,2	1,3
		Arco Jurubatuba	1,2	1,3
	Macroárea de Urbanização Consolidada		0,7	1,3
	Macroárea de Qualificação Urbana		0,6	0,5
	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade		0,3	0
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental		1,0	0
	Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental		1,0	0

A tabela abaixo resume os cálculos dos valores potenciais de outorga e cota de solidariedade para os terrenos considerados como passíveis de desenvolvimento no Perímetro de Intervenção.

Tabela 14:
Terrenos com maior potencial ainda passível de desenvolvimento

Terreno (SQL)	Proprietário	Grupo	Área (m²)	At (m²)	CA max.	Ac (m²)	V (R$/m²)	Fs	Fp	C (R$/m²)	Benefícios (m²)	Área de Outorga (m²)	Outorga (R$ mil)	Cota Solid. (R$ mil)	Total Contrapart. (R$ mil)
097.041.0003-5	Votorantim Participações S.A.	Votorantim	41.443	24.866	4,40	109.410	1.936,00	1,00	1,30	572,00	9.946	74.597	42.670	4.814	47.484
097.041.0002-7	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	Votorantim	36.802	25.761	4,40	113.350	1.936,00	1,00	1,20	528,00	10.305	77.284	40.806	4.987	45.793
097.042.0004-8	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	Votorantim	28.753	20.127	4,40	88.559	1.936,00	0,90	1,20	475,20	8.051	60.381	28.693	3.897	32.590
097.086.0003-2	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	São Carlos	2.040	2.040	4,40	8.976	3.106,00	1,00	1,30	917,68	816	6.120	5.616	634	6.250
097.086.0004-0	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	São Carlos	15.355	15.355	4,40	67.562	3.106,00	1,00	1,20	847,09	6.142	46.065	39.021	4.769	43.791
097.086.0016-4	Carrefour Comércio e Indústria	Carrefour	15.480	15.480	4,40	68.112	2.816,00	1,00	1,20	768,00	6.192	46.440	35.666	4.359	40.025
097.085.0003-8	São José Desenvolvimento Imobiliário XXIII Ltda.	São José	5.597	5.597	4,40	24.627	3.504,00	1,00	1,20	955,64	2.239	16.791	16.046	1.961	18.007
097.085.0005-4	Cooperativa Agropecuária Holambra		2.742	2.742	4,40	12.065	2.340,00	1,00	1,20	638,18	1.097	8.226	5.250	642	5.891
TOTAL			**148.212**	**111.968**	**4,40**	**492.661**					**44.787**	**335.905**	**213.768**	**26.063**	**239.831**

Tabela 15:
Empreendimentos já desenvolvidos

Q85 - L 361 a 1182	Villa Lobos Office Park - Cyrela	32.429
097.085.1183-8	Vista Verde Office Park - São José	24.994
097.051.0019-5	Atlas Office Park - Jaguatirica	28.186
097.051.0012-8	Paulo Rocha Paggioli - Bloco E AOP	1.124
Q85 - L 9 a 360	Condomínio Edifício ABC	7.143
TOTAL		**93.876**

Tabela 16:
Imóveis não considerados

097.053.0006-2	CEAGESP (Estacionamento)	4.562
097.053.0005-4	CEAGESP (91 DP e IML Oeste)	8.136
097.053.0007-0	Prefeitura Munic. São Paulo (Cingapura)	4.357
097.052.0001-7	Prefeitura Munic. São Paulo (Cingapura)	9.772
TOTAL		**26.827**

Nota: em que pese já existir edificação sobre o terreno do Carrefour, adotou-se a premissa neste trabalho de que poderá haver desenvolvimento imobiliário futuro naquela gleba, sem prejuízo da manutenção da operação existente.

A exigência do pagamento da outorga está associada à expedição do alvará de aprovação, podendo ser pago em até 10 (dez) parcelas mensais desde que seja totalmente quitado antes da emissão do alvará de execução, de acordo com o Art. 172 da LPUOS 2016. Portanto os empreendedores efetuam os desembolsos correspondentes ao longo da curva de efetivo desenvolvimento de seus imóveis. Tendo em vista o pressuposto básico do presente Projeto de Intervenção Urbana, ancorado na viabilização da edificação de Habitação de Interesse Social para os moradores das comunidades subnormais do entorno, é necessário considerar a antecipação voluntária dos recursos da outorga onerosa. A tabela 17, abaixo, ilustra a avaliação dos montantes de outorga e da cota de solidariedade a valor presente, de acordo com curva projetada para desenvolvimento dos imóveis disponíveis.

# Ano	%	Ac (m^2)	Outorga (R$ mil)	VPL Outorga (R$ mil)	Cota Solid. (R$ mil)	VPL Cota Solid. (R$ mil)	Total Contrapartida (R$ mil)	VPL Total Contrapartida (R$ mil)
1	0,0%	-	-	-	-	-	-	-
2	5,0%	24.633	10.688	8.521	1.303	1.039	11.992	9.560
3	5,0%	24.633	10.688	7.608	1.303	928	11.992	8.535
4	5,0%	24.633	10.688	6.793	1.303	828	11.992	7.621
5	5,0%	24.633	10.688	6.065	1.303	739	11.992	6.804
6	5,0%	24.633	10.688	5.415	1.303	660	11.992	6.075
7	5,0%	24.633	10.688	4.835	1.303	589	11.992	5.424
8	5,0%	24.633	10.688	4.317	1.303	526	11.992	4.843
9	5,0%	24.633	10.688	3.854	1.303	470	11.992	4.324
10	5,0%	24.633	10.688	3.441	1.303	420	11.992	3.861
11	5,0%	24.633	10.688	3.073	1.303	375	11.992	3.447
12	5,0%	24.633	10.688	2.743	1.303	334	11.992	3.078
13	5,0%	24.633	10.688	2.450	1.303	299	11.992	2.748
14	5,0%	24.633	10.688	2.187	1.303	267	11.992	2.454
15	5,0%	24.633	10.688	1.953	1.303	238	11.992	2.191
16	5,0%	24.633	10.688	1.744	1.303	213	11.992	1.956
17	5,0%	24.633	10.688	1.557	1.303	190	11.992	1.747
18	5,0%	24.633	10.688	1.390	1.303	169	11.992	1.559
19	5,0%	24.633	10.688	1.241	1.303	151	11.992	1.392
20	5,0%	24.633	10.688	1.108	1.303	135	11.992	1.243
21	5,0%	24.633	10.688	989	1.303	121	11.992	1.110
TOTAL		**492.661**	**213.768**	**71.283**	**26.063**	**8.691**	**239.831**	**79.973**

Tabela 17:
Curva Projetada para desenvolvimento dos imóveis disponíveis e cálculo dos montantes de outorga e cota de solidariedade a valor presente

O projeto considera que o grupo de empreendedores privados, proprietário dos imóveis do perímetro, poderá assumir a responsabilidade pela edificação das habitações de interesse social e equipamentos públicos nas áreas institucionais, incluindo toda a contratação, gestão e execução da construção. Nesse sentido, prevê-se a antecipação dos valores projetados de outorga, desembolsados na modalidade “in natura”, através da entrega das obras de acordo com os requerimentos técnicos estabelecidos no projeto.

Em adição aos recursos financeiros gerados, o desenvolvimento imobiliário do perímetro de intervenção proporcionará outros ganhos públicos materiais, incluindo destinação de áreas como resultado do parcelamento de solo (viário, áreas verdes, áreas institucionais), áreas de fruição pública e desocupação de áreas públicas atualmente ocupadas de forma irregular.

Efeitos da aplicação do Cenário Alternativo

Caso o Cenário Base não seja aplicado, partindo-se para soluções na direção de Cenários Alternativos, em adição aos efeitos negativos descritos anteriormente, estima-se um significativo impacto financeiro no projeto.

A antecipação de recursos de outorga, nos termos descritos acima, representa modalidade extraordinária, diretamente associada à perspectiva de promover um modelo de desenvolvimento sustentável e alinhado às melhores práticas preconizadas no marco regulatório do Município de São Paulo e em experiências internacionais bem-sucedidas. Nesse sentido, a escolha por opções na direção de Cenários Alternativos em detrimento ao Cenário A acarreta efeitos que impactam significativamente nas soluções ora trabalhadas, dado que resultam em diminuição do montante de recursos privados disponíveis para aplicação no Programa de Intervenções, como por exemplo:

1. Potencial diminuição da área computável desenvolvida, com impacto automático no cálculo da outorga e cota de solidariedade;

2. Demanda de fundos para honrar a desapropriação de áreas privadas, respeitando valores de mercado vigentes;

A depender da magnitude do desvio em relação ao Cenário Base, parte-se de um projeto ancorado em uso primordial de capital privado injetado sobre terrenos vocacionados para habitação de interesse social em direção a um projeto dependente de recursos públicos injetados sobre terrenos com zoneamento definido para outros usos.

A fonte de financiamento de eventuais recursos públicos demandados para habitação pode envolver programas federais (ex: Minha Casa Minha Vida, subsídios BNDES e Caixa), programas estaduais (ex: Casa Paulista) e programas municipais (ex: locação social), bem como parcerias com outras instituições multilaterais (ex: Banco Mundial e Banco Interamericano de Desenvolvimento).

5.2
USOS DE RECURSOS

1) Atendimento às famílias residentes na favela da Linha e na favela do Nove e às famílias com residência irregular no Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit.

Esta iniciativa inclui todos os investimentos relacionados à edificação das habitações de interesse social. As famílias que eventualmente não desejem ser transferidas para as novas unidades HIS serão indenizadas, sendo que a diferença entre valores (valor da unidade HIS - valor de indenização) será redirecionada para a execução de outros itens do "Programa de Intervenção", descritos no Capítulo 4.1.4 deste caderno.

2) Reabilitação do conjunto habitacional Cingapura Madeirit.

A reabilitação é inspirada no antigo programa 3R e contempla a reforma das áreas condominiais, revitalização e realocação das unidades comerciais.

Tabela 18:

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 (m²)	52,00
Custo da unidade (R$/m²) - excluindo terreno	2.100,00
Viário projetado (m²)	1.264,00
Custo viário total (R$)	316.000,00
Custo viário (R$/unid.)	407,22
Custo da unidade (R$) - excluindo terreno	109.607,22
Custas Cartoriais	550.000,00
Custo total (R$) - excluindo terreno	85.605.200,00
Terreno (m² de superfície) / unidade	24,00
Terreno (m² de superfície)	18.624,00
Investimento total (R$)	**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**

Tabela 19:

2. Reabilitação Cingapura	
Áreas de comércio irregulares	
Quantidade de áreas (m²)	612
% da área mantida	100,0%
Custo de reabilitação (R$/m²)	2.000,00
Custo total (R$) - excluindo terreno	1.224.000,00
Outras reformas e reabilitações	
Custo total estimado (R$)	4.000.000,00
Investimento total (R$)	**5.224.000,00**

3) Atendimento aos moradores em situação de rua

Esta frente inclui a reforma e qualificação de centros de acolhida próximos ao entorno, oferecendo condições para recepção de número maior de assistidos e viabilização para efetivo desenvolvimento social dos mesmos.

Tabela 20:

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) Serviço de Sociabilização

Este item inclui equipes de assistentes sociais para atendimento das famílias moradoras das futuras habitações de interesse social, fornecendo auxílio no convívio com o novo condomínio e no planejamento financeiro necessário. O processo visa minimizar o risco de deterioração do ambiente.

Tabela 21:

4. Serviço de Sociabilização	
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**

5) Edificação de equipamentos públicos em áreas institucionais

Abrange a edificação dos equipamentos definidos para o entorno (ex: Unidade Básica de Saúde, creche, Centro de Artes e Esportes Unificado)

Tabela 22:

5. Equipamentos - Área Institucional	
Área construída (m^2)	6.750,00
Custo de edificação (R$/$m^2$) - excluindo terreno	1.815,56
Investimento total (R$) - excluindo terreno	**12.255.000,00**

Tabela 23:

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

Tabela 24:
Fluxo de caixa previsto para implementação das intervenções

	1. Famílias residentes nas Favelas	2. Reabilitação Cingapura	3. Moradores de Rua	4. Serviço de Sociabilização	5. Equipamentos - Área Institucional	Total
Total	**85.605.200**	**5.224.000**	**3.960.000**	**3.240.000**	**12.255.000**	**110.284.200**
Ano 1	25.681.560	4.000.000	1.980.000	648.000	3.676.500	**35.986.060**
Ano 2	59.923.640	1.224.000	1.980.000	648.000	8.578.500	**72.354.140**
Ano 3	-	-	-	648.000	-	**648.000**
Ano 4	-	-	-	648.000	-	**648.000**
Ano 5	-	-	-	648.000	-	**648.000**

6.
MODELO DE GESTÃO

Das Etapas de Consulta Participativa

O PIU VLVL tem assegurada a gestão participativa em todas as etapas, desde seu desenvolvimento até sua implementação, conforme preconiza a Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10.07.2001 (“Estatuto da Cidade”), a Lei Municipal nº 16.050, de 31.07.2014 (“Plano Diretor Estratégico”), e o Decreto Municipal nº 56.901, de 30.03.2016 (“Decreto nº 56.901/2016”).

Conforme a regulamentação do Decreto nº 56.901/2016, está prevista a realização de, ao menos, 2 (duas) consultas públicas, sendo a primeira já realizada em 01.11.2016, e as demais a serem oportunamente agendadas, para apresentação do conteúdo do PIU. Além disso, o diagnóstico sócio-territorial, o programa de interesse público e demais documentos de interesse do PIU VLVL deverão estar disponíveis para consulta pública para quaisquer interessados no sítio eletrônico http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br, inclusive com a possibilidade de encaminhamento de contribuições e sugestões de ajuste, para melhor construção dos modelos de encaminhamento do PIU VLVL.

Deve-se destacar, ainda, que a própria autorização dada pela SP-Urbanismo, conforme despacho publicado em 07.12.2016 no Diário Oficial da Cidade de São Paulo (“DOC”), prevê a realização de audiências públicas e reuniões de trabalho com instâncias representativas, como o Conselho Municipal de Política Urbana (“CMPU”), o Conselho Participativo Municipal da Subprefeitura da Lapa (“CPM-LA”), o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Subprefeitura da Lapa (“CADES-LA”), e demais colegiados competentes necessários. Estas reuniões devem contribuir para que as diretrizes do PIU VLVL estejam articuladas com o PDE 2014 e demais legislações urbanísticas aplicáveis.

Tendo em vista que o PIU VLVL pressupõe a alteração de parâmetros urbanísticos, o processo de discussão do PIU VLVL não se encerra na etapa junto ao Executivo, sendo que a gestão participativa deverá ser assegurada também na etapa de tramitação do PIU VLVL perante a Câmara dos Vereadores.

Dos Conselhos Gestores

A SP-Urbanismo e as secretarias envolvidas na formulação do PIU VLVL deverão definir o modelo de gestão aplicável ao PIU VLVL, especialmente no que se refere à constituição do Conselho Gestor da Área de Intervenção Urbana (AIU) do PIU VLVL (“Conselho Gestor da AIU VLVL”), bem como a forma de interação do referido Conselho Gestor com o Conselho Gestor das Zonas Especiais de Interesse Social (“ZEIS”) que venham a ser afetadas em relação ao programa de intervenção.

A indicação da composição, a forma de eleição de seus participantes e a governança de deliberação do Conselho Gestor da AIU VLVL deverão estar expressamente contidas no projeto de lei que deverá ser encaminhado pelo poder Executivo à Câmara dos Vereadores ao final do processo participativo e eventual aprovação do PIU VLVL, sendo assegurada a composição paritária entre integrantes do poder público e da sociedade civil.

O Conselho Gestor da AIU VLVL deverá ter como atribuições principais:

(i) colaborar na definição da ordem de prioridades em relação aos itens do programa de intervenção que deverão ser implementados;

(ii) manifestar-se previamente sobre as propostas de implantação e a aplicação dos recursos vinculados à habitação de interesse social e a implantação de equipamentos públicos;

(iii) acompanhar e fiscalizar a realização do programa de interesse público;

(iv) fiscalizar a aplicação dos recursos atrelados ao PIU VLVL; e

(v) colaborar na prestação de contas para a população em geral.

Conforme o PDE 2014, o Conselho Gestor das ZEIS deverá ter como atribuições principais:

(i) análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físicoambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros;

(ii) cadastramento dos moradores da área, quando ocupada, a ser realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, validado pelos membros do Conselho Gestor da respectiva ZEIS;

(iii) projeto com proposta para o parcelamento ou remembramento de lotes e plano de massas associado a quadro de áreas construídas por uso;

(iv) previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção;

(v) dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção;

(vi) formas de participação dos moradores da área, quando ocupada, e dos futuros beneficiários quando previamente organizados, na implementação da intervenção;

(vii) plano de ação social e de pós-ocupação;

(viii) soluções para a regularização fundiária, de forma a garantir a segurança de posse dos imóveis para os moradores.

7.
MODELO JURÍDICO

DISPOSIÇÕES GERAIS	
Da Abrangência Territorial do PIU-VLVL	**(A)** O PIU-VLVL abrange as áreas do Perímetro de Intervenção e Perímetro Expandido. **(B)** O Perímetro de Intervenção delimita o território no qual incidirá o regramento urbanístico específico da AIU VLVL criada pela lei. **(C)** O Perímetro Expandido é composto pelas demais áreas contidas em parcela do subsetor Arco Pinheiros da Macroárea de Estruturação Metropolitana.
Dos Objetivos Gerais, Diretrizes Específicas e das Estratégias de Transformação Urbanística	**(A)** O PIU-VLVL considera os seguintes objetivos específicos: 1. viabilizar solução para provisão de habitação social com reassentamento para os moradores da favela da Linha e favela do Nove e das invasões de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite, considerando as ZEIS demarcadas no PDE 2014 e contidas no perímetro de projeto e imediações, promovendo a permanência desses moradores no bairro e a restituição dos espaços públicos do ramal ferroviário e das Ruas Japiaçu e Prof. Ariovaldo Silva, bem como das referidas áreas condominiais; 2. priorizar a implantação de moradias de interesse social, com qualificação do espaço urbano, implantação de áreas verdes e realização de aberturas viárias nas ZEIS do perímetro expandido e áreas institucionais decorrentes de futuros parcelamentos; 3. desenvolver empreendimentos de habitação social integrados ao tecido urbano e social vizinhos, evitando-se a concentração excessiva de HIS em um único lugar e adotando-se para o projeto urbano desses empreendimentos morfologias similares e compatíveis com a morfologia urbana vizinha; 4. desenvolver empreendimentos de habitação social de uso misto, com usos de interesse público no térreo, que garantam a presença de
	espaços de comércio e serviços cuja solução os mantenham preferencialmente sob regulação pública; 5. desenvolver empreendimentos de habitação social plurais, com a mistura de diferentes segmentos sociais, com a provisão de HIS; 6. associar os empreendimentos de habitação social a equipamentos públicos municipais, especialmente aqueles ligados às redes de saúde, educação, esporte, cultura e lazer, de forma a garantir a presença do poder público municipal junto do complexo de habitação social; 7. regularizar, reformar e revitalizar o conjunto habitacional Madeirite; 8. melhorar a rede de equipamentos públicos, considerando as características da rede existente, as carências e demandas locais, a acessibilidade pela rede de transporte público e as respectivas políticas setoriais; 9. requalificar áreas subutilizadas dos imóveis industriais, com densidades compatíveis com as diretrizes de desenvolvimento da MEM e usos mistos; 10. viabilizar a mudança de usos predominantemente industrias para usos compatíveis ao zoneamento atual, sem demolição das edificações das existentes; 11. viabilizar o parcelamento do solo de forma integrada, com melhor aproveitamento para abertura de novas ruas, destinação de áreas verdes e instalação de equipamentos institucionais; 12. redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana; 13. considerar a majoração do coeficiente de aproveitamento dos lotes, num valor proporcional à rica infraestrutura urbana e metropolitana de grande porte instalada nos arredores, evitando a subutilização da área e o desperdício do potencial da região;

	14. promover o desenvolvimento de tecido urbano misto, plural, denso e equilibrado, que diminui a demanda por viagens e por transporte, com o estímulo à produção de habitação para distintos segmentos, combinada com usos não residenciais de interesse público como o comércio de rua (fachada ativa); 15. identificar as áreas contaminadas existentes e avaliar as medidas necessárias para sua reintegração às dinâmicas urbanas locais e as estratégias para sua contribuição ao atendimento das demais diretrizes elencadas; 16. melhorar a rede de espaços públicos e a infraestrutura urbana, em especial de drenagem, ampliando a oferta de áreas verdes e de lazer e sua conectividade com as redes de transportes e de equipamentos públicos; 17. organizar a rede de espaços públicos e a infraestrutura verde de modo a potencializar e valorizar o parque fluvial do Rio Pinheiros, em desenvolvimento ao longo das suas margens; 18. implantar arborização viária e aumentar as áreas verdes permeáveis; 19. desenvolver ações de assistência e desenvolvimento social para atender a população em situação de rua e usuária de droga e garantir a sua inclusão no processo de desenvolvimento urbano proposto; 20. considerar a implementação soluções de habitação para os grupos mais vulneráveis, nomeadamente as mulheres, os egressos do centro de detenção e os moradores de rua com graves problemas psicológicos; 21. considerar a recuperação, ampliação e melhoria de equipamentos da rede de assistência e desenvolvimento social existentes; 22. desenvolver parcerias de educação profissional entre os agentes econômicos da região, principalmente os da economia criativa,		garantindo formação técnica, reciclagem e formalização profissional da população vulnerável; 23. implementar programas de desenvolvimento social orientados para a população jovem e adolescente visando o combate à evasão escolar, a educação contínua e a formação profissional, técnica e artística; 24. promover programas de desenvolvimento social orientados para as mulheres em situação de vulnerabilidade visando a diminuição das desigualdades, a construção de emancipação familiar e o combate à violência doméstica; 25. garantir que pontos localizados nas áreas de influência dos eixos de transporte tenham acesso à estação de trem e aos corredores de ônibus, existentes e futuros, dentro do seu raio de influência; 26. implantar sinalização viária, faixas de pedestres, semáforos, alargamentos de calçadas e lombofaixas de modo a garantir a segurança dos pedestres; 27. complementar a rede cicloviária, conectando-a ao sistema de transporte, aos parques e equipamentos públicos; 28. contribuir para o desenvolvimento de áreas ajardinadas, à maneira de parque, na área de propriedade da CPTM junto à margem direita do Rio Pinheiros; 29. fazer gestões junto às esferas governamentais pertinentes e criar condições urbanísticas para o desenvolvimento na área de atividades da chamada economia e indústria criativa, sobretudo de algumas já incipientemente instaladas na região, como a indústria de mídia ou as atividades ligadas às cadeias da agricultura orgânica, do paisagismo e da gastronomia, entre outras; 30. considerando a proximidade da Cidade Universitária e do futuro CITI – Centro de Tecnologia e Inovação previsto sobre a ZOE da CEAGESP,

	favorecer e fomentar também atividades de pesquisa e de desenvolvimento tecnológico e dos novos negócios associados a essas atividades; e 31. privilegiar, entre as novas atividades econômicas a serem favorecidas, aquelas capazes de gerar emprego para as camadas sociais menos favorecidas e que constituam, assim, alternativa à CEAGESP, atualmente o maior polo de empregos das comunidades carentes locais, que possivelmente será desmobilizada futuramente. **(B)** O PIU-VLVL tem como diretrizes específicas: 1. transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana, com o aumento nas densidades construtiva e demográfica; 2. transformações estruturais orientadas para a implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana; 3. recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de áreas verdes, drenagem, saneamento básico e mobilidade, com especial atenção a recuperação das planícies fluviais; 4. mitigação das ilhas de calor; 5. manutenção da população moradora, inclusive através da promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas; 6. produção de HIS e atendimento da demanda por habitação social, em consonância com as diretrizes do Plano Municipal de Habitação; 7. regularização fundiária das ocupações vulneráveis, de acordo com as diretrizes do Plano Municipal de Habitação;
	8. promoção de empreendimentos de habitação social associados a equipamentos e serviços públicos que garantam a presença do poder público municipal nesses empreendimentos; 9. atendimento da demanda por equipamentos e serviços públicos sociais; 10. ações de desenvolvimento social da população em situação de vulnerabilidade social, especialmente da população em situação de rua e da população usuária de drogas; 11. regulação da produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos privados, para financiamento de melhorias e benefícios públicos; 12. redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana; 13. resolução dos problemas das áreas com riscos geológico-geotécnicos e de inundações e solos contaminados, acompanhada da prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade; 14. compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e hidrológicas; e 15. reassentamento da população, através da construção de HIS, em Zonas Especiais de Interesse Social (“ZEIS”) próximas dos assentamentos e a uma distância caminhável. **(C)** A implantação do PIU-VLVL observará, no mínimo, as seguintes estratégias de transformação urbana: 1. A celebração de Termos de Cooperação entre os órgãos públicos e entes municipais e os proprietários, moradores, usuários permanentes, investidores privados e organizações sociais que assumirem no todo ou em parte a provisão habitacional definida pelo PIU-VLVL.

	2. A destinação dos recursos financeiros arrecadados pelo Potencial Construtivo Adicional no Perímetro de Intervenção para a realização do programa de interesse público, especialmente a produção de Habitação de Interesse Social das unidades não assumidas pelos Cooperantes Privados;
REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
Regras Gerais e Específicas da AIU-VLVL	**(A)** Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo 1. A pedido dos proprietários dos terrenos, edificados ou não, contidos na AIU VLVL, a SP Urbanismo promoverá o Reordenamento Urbanístico Integrado, autorizando a unificação das matrículas imobiliárias para posterior reparcelamento. 2. O Reordenamento Urbanístico Integrado da Área de Transformação ocorrerá mediante petição ou adesão de proprietários de terrenos e observará as diretrizes da lei. 3. A petição ou adesão dos proprietários será feita na forma de Certidão de Diretrizes Urbanísticas, cabendo à SP-Urbanismo sua avaliação prévia quanto à sua adequação ao PIU-VLVL. 4. Após emissão da declaração de adequação por parte da SP Urbanismo, caberá à Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos de Parcelamento do Solo – SAEPS a análise e decisão sobre a emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas. **(B)** Definição de Parâmetros Urbanísticos 1. Além dos três grandes lotes que serão parcelados, outras áreas do perímetro do PIU deverão ainda passar por importantes transformações, com seu presumível desenvolvimento imobiliário. Propõe-se que todas essas áreas sejam enquadradas na AIU VLVL, com novos parâmetros que favoreçam o adensamento construtivo e demográfico e o uso misto.

	(C) Loteamento e Coeficiente de Aproveitamento 1. A partir do RUI, as áreas a serem doadas poderão ser tratadas de maneira global para os três terrenos de parcelamento obrigatório, reunindo os percentuais de áreas institucionais, verdes e sem afetação previamente definidas, independentemente dos limites dos lotes originais. 2. Os terrenos poderão ser reloteados. 3. O Coeficiente de Aproveitamento de Potencial Construtivo Adicional (“CA”) das áreas situadas no perímetro da AIU-VLVL será considerado de forma conjunta, a ela aplicando, no todo, o valor máximo do CA permitido pelo PDE 2014, qual seja, CA igual a 4. Individualmente, os lotes poderão ter CA superiores a 4. **(D)** Zonas Especiais de Interesse Social 1. O PIU-VLVL compreenderá ZEIS situadas no Perímetro de Intervenção e no Perímetro Expandido. 2. As ZEIS poderão ser classificadas em áreas de requalificação e áreas de ocupação. Todas terão componente habitacional e serão tratadas como espaços de destinação das HIS devidas pelos proprietários aderentes do RUI e/ou dos proprietários adquirentes do PAC (Potencial Adicional de Construção). **(E)** HIS e áreas institucionais 1. Poderá haver edificação de HIS na Área Institucional mediante a cessão do direito de laje, condomínio em edificações e/ou aplicação de outros instrumentos. **(F)** Dos Usos 1. Deverá ser assegurado um percentual mínimo de 15% para usos residenciais no Perímetro de Intervenção.

	2. Para tanto, será necessário assegurar a possibilidade de reforma, requalificação e mudança do uso industrial de parte do perímetro (destinado aos usos temporários), sem a obrigação do parcelamento do solo. **(G)** Licenciamentos, Medidas Mitigadoras e Temas Correlatos 1. A Certidão de Diretrizes Urbanísticas terá como conteúdo as diretrizes de licenciamento ambiental (Saneamento Básico, Águas Pluviais e Áreas Contaminadas), Polo Gerador de Tráfego e Licenciamento Urbanístico.
DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES	
Perímetro de Intervenção e Perímetro de Ação	O Programa de Intervenções do PIU-VLVL compreende: 1. A execução de obras para a construção de HIS com reassentamento para os moradores da favela da Linha e favela do Nove e das invasões de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura-Madeirit, considerando a ZEIS-3 escolhida e a área institucional decorrente do futuro parcelamento, garantindo a permanência do referido conjunto habitacional no bairro e a restituição das áreas condominiais e dos espaços públicos do ramal ferroviário e das Ruas Japiaçu e Prof. Ariovaldo Silva. 2. O reordenamento, abrangendo o reparcelamento e o reloteamento, dos terrenos cujos proprietários houverem aderido ao RUI, no Perímetro de Intervenção; 3. A requalificação e reforma do sistema viário e das áreas verdes localizadas dentro do perímetro do PIU-VLVL; 4. Implantação de equipamentos públicos na Área Institucional; 5. Atendimento aos moradores em situação de rua; 6. Serviço de Sociabilização; e 7. Reabilitação do conjunto habitacional Cingapura Madeirit.

Sistema Viário	Para além dos lotes que serão reparcelados e que terão parte das áreas convertidas em novas ruas, o sistema viário do perímetro deverá ser enriquecido também com a recuperação de ruas existentes ou previstas.
Área Institucional	A área institucional foi toda reunida num único lote correspondente a uma nova quadra que será criada entre o bulevar proposto e o Conjunto Habitacional Cingapura-Madeirit. Com mais de 5.000 m² de área, será possível aí desenvolver um significativo complexo de equipamentos públicos, no qual deverão ser privilegiados os equipamentos do desenvolvimento social: de saúde, educação, cultura, esporte e lazer.
Áreas Verdes	Propõe-se a construção de um único sistema de áreas verdes alinhado e articulado ao longo do bulevar central do novo sistema viário proposto.
DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL	
Cálculo, Arrecadação e Destinação dos Recursos	**(A)** Outorga do Potencial Adicional de Construção (PAC) O Potencial Adicional de Construção do Perímetro de Intervenção poderá ser adquirido pelos proprietários dos terrenos, nas mesmas condições aplicáveis à outorga onerosa: 1. mediante a apresentação de projeto legal; 2. mediante pedido ou adesão ao Reordenamento Urbanístico Integrado autorizado pela lei; 3. em condições a serem definidas, mediante aquisição em lote, único ou não, por qualquer interessado. **(B)** Da Contraprestação pelo Direito de Construir 1. Potencial Construtivo Adicional: O cálculo do valor da outorga onerosa obedecera ao seguinte cálculo: C = (At/Ac) x V x Fs x Fp, onde:

	At: Área do terreno (m²); Ac: Área construída computável total dos empreendimentos (m²); V: Valor do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno, conforme PDE 2014 (R$ / m²); Fs: Fator de interesse social, o qual poderá ser de 0,8 a 1,0, a depender do tamanho da área e do uso a que ela se destina; Fp: Fator de planejamento, de acordo com o uso e a Macro área de inserção (no caso, do subsetor do Arco Pinheiros), o qual poderá ser de 1,2 (uso residencial) ou 1,3 (uso não residencial); 2. Possibilidade, dentro de determinadas condições a serem definidas, de exercício em qualquer imóvel situado no Perímetro Arco Pinheiros (nas mesmas condições da outorga onerosa); 3. Possibilidade de cessão para quaisquer terceiros, os quais ficarão submetidos às condições acima. **(C)** Cota de Solidariedade 1. Antecipada em relação a todos os proprietários com área a desenvolver, calculada nos termos da LPUOS 2016, entre as opções facultadas; 2. Pagamento se dá nos termos da lei, conforme faculdade do credor (arts. 111 e 112 do PDE 2014 - (i) transferência/doação do terreno, (ii) levantamento do dinheiro em conta segregada do FUNDURB ou (iii) construção de HIS no terreno de sua propriedade). 3. Recursos advindos da cota da solidariedade devem estar vinculados ao PIU-VL VL. **(D)** Pagamento do Potencial Adicional de Construção Será incentivada a forma de pagamento do PAC adquirido na modalidade de dação de HIS, nos terrenos situados na AIU-VLVL ou nas ZEIS localizadas no Perímetro Expandido, em condições e fórmulas de compensação a serem definidas.

Da Gestão	**(A)** Da Atuação Concertada dos Órgãos e Entidades Municipais 1. A implantação do PIU-VLVL se dará mediante ação concertada entre os agentes privados, órgãos e entidades municipais, que, para que seja viabilizada a implantação do seu Programa de Intervenções, atenderão, no mínimo, às disposições desta lei. A coordenação das ações previstas no Programa de Intervenções caberá à empresa SP Urbanismo, que contará com a colaboração dos demais órgãos e entidades municipais para o desempenho das funções a si afetas nesta lei. 2. Caberá ao Poder Público e entidades públicas vinculadas ao PIU VLVL: (i) Promover a eventual desapropriação de áreas particulares; (ii) Realocar a população considerada de alta vulnerabilidade – localizadas na favela da Linha e favela do Nove e invasões de áreas condominiais do conjunto Cingapura-Madeirit –, em uma única ação, desde que assegurada a sua nova habitação; (iii) Implantar o Serviço de Sociabilização pós ocupação para atendimento às famílias a serem realocadas nos novos conjuntos de HIS, compreendendo equipes de assistentes sociais para auxílio no convívio com o novo condomínio e no planejamento financeiro necessário, bem como outras ações de assistência e desenvolvimento social para atender a população e assegurar a inclusão no processo de desenvolvimento urbano; (iv) Realizar a gestão condominial de HIS (registro de famílias,financiamentos, manutenção, etc.), incluindo o Cadastro do Valor dos Terrenos e financiamento e forma de aquisição das HIS previstos no PIU-VLVL; (v) Realizar a gestão e manutenção dos demais equipamentos públicos localizados dentro do perímetro do PIU-VLVL, localizados sobretudo na

	Área Institucional. **(B)** Conselho Gestor da AIU/Gestão Democrática Será instituído conselho gestor da AIU-VLVL. **(C)** Conselhos de ZEIS As ZEIS situadas no Perímetro de Intervenção e no Perímetro Expandido serão organizadas por meio de conselhos gestores instituídos nos termos da regulamentação aplicável, e seus planos urbanísticos aprovados a partir dos estudos elaborados no âmbito do PIU-VLVL.
DISPOSIÇÕES FINAIS	
Regras especiais	**1.** (i) O programa de intervenções, (ii) as fases de implantação, (iii) os parâmetros urbanísticos e (iv) as áreas de destinação pública em razão do parcelamento do solo consideram a integralidade do perímetro PIU-VLVL e imediações, adotando-se o resultado alcançado nos estudos do diagnóstico sócio territorial e modelagens desenvolvidas no âmbito do processo administrativo n° 2016-0.193.579-6. (i) O processo administrativo foi instaurado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (“SMUL”) como plano urbanístico para a definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo indicados nesta lei. (ii) Eventuais alterações da lei do PIU-VLVL, inclusive àquelas eventualmente realizadas em decorrência do projeto de intervenção urbana a ser realizado para toda a área remanescente do Arco Pinheiros, deverão guardar estrita observância com os fundamentos do programa de interesse público e mecanismos para sua realização disciplinados no âmbito do processo administrativo n° 2016-0.193.579-6, de modo que, caso venham a ser realizados, deverão permitir o reequilíbrio econômico-financeiro e urbanístico e eventuais repactuações desta lei junto aos Proponentes.

	2. O Projeto Urbanístico que contemplar o Arco Pinheiros, no todo ou em parte, deverá observar o disposto na lei do PIU-VLVL em relação ao perímetro e compatibilização com os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo disciplinados. (i) Na hipótese de o Projeto Urbanístico que contemplar o Arco Pinheiros vier a dispor sobre regras de uso, ocupação e parcelamento do solo mais permissivas ao direito de propriedade, aplicáveis ao Perímetro do Arco Pinheiros em geral, em comparação com as regras dispostas pela lei do PIU-VLVL, prevalecerão aquelas sobre estas.

8.
BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

Abramovay. M. Castro, M.G. *Jovens em situação de pobreza, vulnerabilidades sociais e violência.* Cadernos de Pesquisa, n. 116, p. 143-176, julho de 2002.

Bauman, Z. *Globalização: as consequências humanas.* Jorge Zahar, 1999, Rio de Janeiro.

Feltran, G. *O legitimo em disputa: as fronteiras do" mundo do crime" nas periferias de São Paulo.* Dilema Revista de Conflitos e Controle Social. N.1, Rio de Janeiro, 2008.

Instituto ACAIA. *Relatório de Urbanização*. São Paulo, 2016.

Polo de Abastecimento, Distribuição e Entreposto de São Paulo – PADESP / Novo Entreposto de São Paulo – NESP. *Estudos Técnicos PIU NESP*. São Paulo, 2016.

Santos, M. *Território e sociedade.* Entrevista com Milton Santos. Fundação Perseu Abramo, São Paulo, 2000.

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Diretoria de Gestão das Operações Urbanas. *Operação Urbana Consorciada Água Branca*. São Paulo: PMSP, 2016.

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Diretoria de Gestão das Operações Urbanas. *Operação Urbana Consorciada Água Espraiada*. São Paulo: PMSP, 2016.

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Diretoria de Gestão das Operações Urbanas. *Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí*. São Paulo: PMSP, 2016.

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Diretoria de Gestão das Operações Urbanas. *Operação Urbana Consorciada Faria Lima*. São Paulo: PMSP, 2016.

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU. *O Arco do Futuro na São Paulo de hoje*. São Paulo: PMSP, 2016.

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo: lei municipal n° 16.050, de 31 de julho de 2014; texto da lei ilustrado*. São Paulo: PMSP, 2015.

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU. *Projeto de Intervenção Urbana Arco Tietê*. São Paulo: PMSP, 2016.

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras/ Macrorregião Centro-Oeste*. São Paulo: PMSP, 2016

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. *Cadernos das Subprefeituras / Material de apoio para Revisão Participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras / Subprefeitura da Lapa*. São Paulo: PMSP, 2016

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. *Plano Municipal de Habitação de São Paulo: Projeto de Lei n° 619/16*. São Paulo: PMSP, 2016

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania - SMDHC. *Pesquisa social participativa POP Rua. Relatório final: Sistematização dos resultados da pesquisa social participativa*. São Paulo,2016.

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano- SMDU. *Espaços públicos e a cidade que queremos*. São Paulo: SMDU, 2016.

São Paulo (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano- SMDU. *Guia de boas práticas para os espaços públicos da cidade de São Paulo*. São Paulo: PMSP, 2016.

São Paulo (estado). Governo do Estado de São Paulo/Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos/Companhia de Metrô de São Paulo. *Pesquisa Origem e Destino da Região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo, 2008

São Paulo (estado). Governo do Estado de São Paulo/Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos/Companhia de Metrô de São Paulo. *Pesquisa de Mobilidade 2012: Síntese das Informações da Pesquisa Domiciliar.* São Paulo, 2012.

São Paulo (estado). Governo do Estado de São Paulo/Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos. *PITU 2025 Plano Integrado de Transportes Urbanos*. São Paulo, 2016.

Schindler Global Award 2017. *Competition Brief / Transforming the urban core: Urban design for coexistence São Paulo, Brazil.* 2016.

Telles, V. S., Hirata, D. *Cidades e práticas urbanas: nas fronteiras incertas entre o ilegal, o informal e o ilícito.* Trabalho apresentado no 31 Encontro Anual de Caxambu, outubro de 2007.

Ruy, T. "*Isso não é um cachimbo": sobre usuários de crack, seus artefatos e suas relações.* Revista Áskesis – Revista dos Discentes do PPHGS/ UFSCAR. Vol. 1, n1, jan. julho de 2012.

9.
FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA VILLA LOBOS

Equipe da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Heloisa Maria de Salles Penteado Proença

Secretário Adjunto
Marcos Camargo Campagnone

São Paulo Urbanismo

Presidente
José Armênio de Brito Cruz

Diretor de Desenvolvimento
Leonardo Amaral Castro

Superintendente de Estruturação de Projetos
Marcelo Fonseca Ignatios

Análise Urbanística
Fernando Henrique Gasperini

Assessor Jurídico
José Antonio Apparecido Junior

Gerente de Estudos Econômicos
Cristine Basseto Cruz

Estudos Econômicos
Gabriel Vasquez Rodriguez

Equipe Proponentes

Direção geral
URBEM / Votorantim S.A.

Modelagem Urbana
Aflalo Gasperini Arquitetos / MMBB Arquitetos

Modelagem de Habitação Social
MMBB Arquitetos / Base Urbana

Modelagem Econômica
Votorantim S.A.

Modelagem Jurídica
Votorantim S.A. / Machado Meyer

Modelagem Social
Sur Soluções Sociais / Instituto Votorantim

Consultores:

Legislação urbana: Fernando Martines

Meio ambiente e contaminação: Oiti consultoria Ambiental

Águas e saneamento: Ivo Teixeira

Habitação social: Hugo Mesquita