manho adequados para essas análises. Esse é um fluxograma. Ele tenta demonstrar o caminho da discussão do Projeto de Intervenção Urbana, não desse Projeto de Intervenção Urbana, mas do rito formal que constitui a aprovação de um Projeto de Intervenção Urbana. Então, notamos, lá, em cima, que temos dois itens que inauguram qualquer Projeto de Intervenção Urbana. Esse da Vila Leopoldina - Villa Lobos é um caso como o que está no diagrama, em que é apresentado um programa de interesse público e um diagnóstico da área que vai sofrer o processo de intervenção, que vai sofrer o processo de definição de parâmetros, prazos e cronogramas em aderência com a política de desenvolvimento urbano. No caso do PIU Vila Leopoldina - Villa Lobos, aqueles dois itens lá de cima, programa e diagnóstico, foram apresentados mediante uma manifestação de interesse privado. Um grupo de empreendedores e proprietários de terrenos da região apresentou à prefeitura em meados do ano de 2016 a iniciativa de empreender o Projeto de Intervenção Urbana naquela região. A prefeitura naquele momento faz uma primeira consulta à população, no segundo semestre de 2016, e também promoveu a primeira audiência, conforme disse no começo. Superada aquela etapa, então, efetivamente, autorizamos o aprofundamento dos estudos e inicia-se o Projeto de Intervenção Urbana. É a caixa grande, vermelha, bem no centro da tela, que nós estamos com o diagnóstico já desenvolvido. E é uma proposta de programa de interesse público; é a motivação pública de por que existir, por que fazer sentido a prefeitura tocar a discussão desse projeto. Veio sendo então desenvolvido ao longo do ano de 2017, para, a partir de março de 2018 e abril, iniciarmos uma série de apresentações e discussões nos conselhos, conforme também já disse. E vamos mostrar o cronograma na próxima tela. Estamos aqui, nesse ponto da discussão e da participação social. Superada essa etapa, que temos um cronograma sugerido que pode ser na medida da necessidade estendido um pouco mais, de acordo com a participação que seja requerida, mas, superada essa etapa, é feita então a validação do projeto por parte da São Paulo Urbanismo, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e de todas as outras secretarias envolvidas, dentre elas, a própria Secretaria de Habitação. Seguimos para o quadradinho verde que, após a validação, nesse caso, haverá a necessidade de uma promulgação de lei. Então, a saída desse Projeto de Intervenção Urbana, para que ele tenha o devido peso institucional e a devida validade, a prefeitura estará encaminhando no meio do ano um projeto de lei à câmara de vereadores. E vamos ter a oportunidade de explicar o que conterá esse projeto de lei. E, após o rito na câmara de vereadores, aprovada a lei, inicia-se a implantação do projeto. O projeto, na primeira tela, começava em 2016. Houve algumas ações de cunho administrativo, interno, audiência pública e consulta pública em 2016, e, em 2017, a agenda ficou um pouco mais intensa para os projetos para que, em 2018, onde estamos, tenhamos esse conjunto de reuniões. Então, com o fim do desenvolvimento da proposta, em meados de fevereiro, março, começamos a planejar e já tendo realizado, até esse momento, reunião no Conselho Municipal de Política Urbana, dia 26 de abril; dia 15 de maio, reunião do Conselho Participativo da Lapa e do CADES da Lapa, que também foi feita lá, (Há um errinho lá. Foi em 15 de maio, tanto do Conselho Participativo, quanto dos conselheiros do CADES da Lapa); e, no dia 22 de maio, terça-feira passada, essa audiência grande com cerca de quinhentas pessoas, que aconteceu na própria Vila Leopoldina, em um espaço bem grande, quando apresentamos a proposta para o público em geral. Houve espaço para algumas manifestações, perguntas e questionamentos, e vamos entrar agora para um processo de sistematização e consolidação dessas contribuições, tanto de contribuições das reuniões específicas, quanto das consultas que vieram pela internet, no sistema do gestão urbana, onde está o material para comentários. Feito esse prazo de sistematização, temos uma devolutiva e discussão da minuta de projeto de lei e voltamos para essa mesma sequência principal, uma nova audiência, com a devolutiva dessa sistematização e apresentação efetiva do projeto de lei, com o texto; mais uma reunião na CTLU, na câmara técnica de legislação urbanística, uma vez que vamos ter alteração de parâmetros, de zoneamento e parcelamento do solo; mais uma reunião no Conselho Participativo e no CADES da Lapa. Esse é o cronograma, o planejado. Posto isso, consolidamos, depois dessa devolutiva e seguimos enviando projeto para a câmara dos vereadores. Essa é uma sequência de imagens que vão compondo o mosaico do chamado Arco Pinheiros, conforme definido pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo. Então, são diversos compartimentos que têm sua característica urbanística, social, demográfica, morfológica muito própria, muito típica, o Arco Pinheiros. Aqui a Cidade Universitária, o CEAGESP, em azul, bem do ladinho do vermelho, que é o PIU Vila Leopoldina - Villa Lobos. Então, o Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina - Villa Lobos trata do desenvolvimento em uma escala local. É uma área de aproximadamente trezentos mil metros quadrados, com uma série de imóveis ali dentro. Mas o PIU se trata de uma parte de um todo chamado Arco Pinheiros. O Plano Diretor Estratégico exige que a Secretaria de Urbanismo, SP Urbanismo, encaminhe à câmara de vereadores, até o final de 2018, um ou mais projetos que tratam do assunto Arco Pinheiros. Entendemos que parte integrante do Arco Pinheiros é o próprio PIU da Vila Leopoldina. Então, esse diagnóstico e essas propostas que estão sendo agora apresentadas vão compor o mosaico, o quebra-cabeças da compreensão de todo o território do Arco Pinheiros, e cada um desses outros setores também no desenho do projeto do Arco Pinheiros receberá seu parâmetro e o endereçamento de seus problemas, suas questões. O PIU inaugura, portanto, a discussão do Arco Pinheiros. O Arco Pinheiros está em trabalho hoje na equipe técnica da São Paulo Urbanismo. Então, aquele vermelho que mostramos no slide anterior, em detalhe, é essa imagem. As linhas em preto definem os terrenos, conforme essa divisão em que o parcelamento do solo hoje se encontra nessa região. As duas demarcações em vermelho é onde se encontram as duas favelas, Comunidade da Linha, do lado direito, onde está demonstrado ali, Avenida D; e onde está Av. José da Silva Andrade, Rua Japiaçu, é a chamada Favela do Nove. E tem esse nove porque está bem no portão 9 da CEAGESP. Então, esse projeto faz divisa literalmente de muro, porque a Favela do Nove, Rua Japiaçu, faz muro com o CEAGESP, que está ao lado esquerdo da imagem. Aqui, no centro, temos uma questão bastante sensível do ponto de vista habitacional que é o Cingapura Madeirite, um conjunto habitacional feito há vários anos e hoje sofre um processo de degradação, de ocupação informal em várias de suas áreas condominiais e às vezes até nas ruas, que estão no entorno do próprio Cingapura. Então, o Projeto de Intervenção Urbana, o PIU, que tem esses imóveis aqui envolvidos, pretende enfrentar, atacar essas questões da vulnerabilidade habitacional das duas favelas, da vulnerabilidade hoje encontrada no Conjunto Habitacional Cingapura, integrar esses imóveis, integrar essa região da cidade, que hoje é feita de grandes quarteirões – são quarteirões de origem industrial, aqui a metalúrgica Atlas, nessas duas quadras – fazer com que exista uma maior permeabilidade desses quarteirões e com isso haja uma melhor qualidade ambiental e que essas famílias então sejam devidamente atendidas em suas questões habitacionais. Reforço que a Secretaria de Habitação, o Secretário Aloísio, Secretário Adjunto, aqui representando o Fernando Chucre, vem acompanhando bastante de perto, e toda a equipe da SEHAB, esse projeto, uma vez que estamos falando de uma demanda habitacional de pelo menos 776 famílias, segundo números trazidos pelo Habisp e pelo cadastro da prefeitura, que estão dentro desse perímetro direto do Projeto de Intervenção Urbana. Então, é parte integrante. Então, esse slide é uma proposta de parcelamento do solo com abertura de vias naqueles dois quarteirões, criação de um parque linear, atravessando todas essas quadras grandes, que seriam fracionadas para receberem sistemas viários. Aqui temos também uma proposta de abertura de fruição pública, uma abertura para romper os quarteirões de edificações que já estão construídas, que são prédios de escritórios, de condomínios de escritórios já constituídos. Então, o projeto tem também essa iniciativa, de romper os quarteirões, ainda que já implantados. Nessa área aqui, tanto a área verde, quanto o sistema viário, e essa área vermelha, farão parte da destinação de áreas públicas no ato do parcelamento do solo. E também esse quarteirão, aqui, em cima, ao norte (na verdade, aqui é a leste, o mapa está virado) de frente para a Gastão Vidigal, temos uma área de ZEIS 5, de propriedade da União e pertence hoje às atividades logísticas da CEAGESP. É um estacionamento de carga e descarga. Há uma parte de fluxo de caminhões que para eles é bastante ainda relevante. Os senhores têm visto e acompanhado nos jornais a complicação que o CEAGESP vem sofrendo com movimento de caminhão, grande, pequeno, enfim. O CEAGESP precisa urgentemente ter uma modernização, passar por um processo de reorganização dos fluxos, que passa também por um debate. E o Secretário Fernando Chucre vem acompanhando esse debate junto com a União, um debate sobre como encaminhar essa questão da ZEIS 5 da União e vizinha a um posto da Polícia Civil e ao próprio Cingapura Madeirite. Aí vamos entrar em uma sequência das principais ações promovidas por esse projeto. A provisão de unidades de Habitação de Interesse Social para 776 famílias, especialmente, essas duas que hoje moram em condições precárias na Linha E, no Nove. A reabilitação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite, contemplando a remoção de invasões nas áreas comuns do condomínio, invasões que provocam insalubridade para um conjunto habitacional que era absolutamente regular. A COHAB deve também acompanhar esse processo de reabilitação e requalificação desse conjunto. Além disso, parcelamento dos grandes lotes, que ordinariamente teriam que sofrer mesmo o processo de parcelamento, que é o mesmo processo que a Lei de Parcelamento, a Lei nº 16.402, exigiria. Terrenos maiores do que vinte mil metros, com destinação de área pública de 30%, e terrenos maiores do que quarenta mil metros, com destinação de 40% de área pública. É isso que o projeto está fazendo. Só que está fazendo isso de maneira integrada. Está fazendo um parcelamento de todos os imóveis, nesses três grandes lotes em conjunto, e já promovendo a destinação de área institucional com a edificação dos equipamentos sobre as áreas institucionais. É isso que vamos falar aqui. Então, é um processo de parcelamento do solo integrado; ele divide a terra e aprova, licencia também as edificações no caso dos equipamentos públicos e da Habitação de Interesse Social. Implantação de viário a ser desocupado da Favela da Linha, quer dizer, aqui, hoje, pelo mapa oficial da cidade, esse trecho de antigo ramal ferroviário é um logradouro público municipal, é uma rua importante a ser implantada para a questão de infraestrutura da região e de acessibilidade de quem está aqui, pela Marginal, do fluxo de carros para acessar aqui a Gastão Vidigal e irrigar com infraestrutura, tanto de mobilidade, a pé, de veículos e de rede de saneamento, sob a futura Avenida D ou a implantação desse sistema viário. Implantação de viário na área a ser desocupada pela Favela do Nove. Aqui já é uma rua oficial, já tem código de logradouro e até pavimento, mas aqueles que conhecem a região sabem que as casas, as habitações, os barracos, estão ocupando esse leito viário. Então, a intenção do projeto é de prover habitação, edificar Habitação de Interesse Social para assentar essas famílias, ou dentro do próprio perímetro do projeto ou em uma distância (os senhores irão ver no terreno da São Paulo Transportes) de quatrocentos metros desse ponto, onde estamos aqui, a quatrocentos metros para cá, que vamos olhar uma outra imagem em que aponta-se o terreno onde há a destinação de parte das habitações. Com isso, então, o parcelamento do solo seria reintegrado a todos os terrenos na região. Há uma diretriz de abertura de vias no próprio terreno da CEAGESP, que é essa ZEIS 5, que é um grande pátio hoje. Então, há uma abertura de vias também por dentro, para poder proporcionar o desenvolvimento da própria Zona Especial de Interesse Social, da ZEIS, quando da edificação de conjuntos habitacionais ou de equipamentos públicos nesse terreno. Esse terreno não está sendo considerado, até o presente momento, como parte da destinação dessas famílias que estou aqui mencionando, pelo fato de que ele é da União Federal e nesse caso a União não disponibilizou o terreno. Existe uma conversa aberta. O Fernando Chucre pode, se chegar a tempo na reunião, esclarecer, mas, a União de fato precisa desse terreno para a operação da CEAGESP. Então, é uma articulação que está sendo feita a nível municipal e federal para tentar verificar se não existe mesmo a hipótese de esse terreno vir para o projeto. Em não vindo, vamos enxergar que hoje a proposta é assentar parte dessa demanda nos terrenos da antiga CMTC, atual, terreno da SP Trans, junto à Imperatriz Leopoldina. Aí são requalificações de vias que já existem, recuperando ruas que ou não foram executadas, mas já têm lei de melhoramento, e elas já existem, ou, se não foram executadas, executá-las para proporcionar um parcelamento do solo mais regular para essa região de grandes quarteirões. Então, esse item é aquele que já mencionei, do projeto de lei que, junto do projeto do PIU, deverá existir uma medida para gravar áreas com fruição pública, para que as pessoas que acessam aqui as avenidas possam também permear por dentro dos terrenos. Aí é uma menção à ciclovia que existe na Marginal Pinheiros. E mais uma menção a uma integração que o projeto propõe ao sistema de mobilidade, tanto a pé, quanto cicloviária e travessia sobre o Rio Pinheiros, na Ponte do Jaguaré. Essa é uma visão esquemática do Projeto de Intervenção Urbana, o Rio Pinheiros, a ponte, os parques, Villa Lobos, e os terrenos, nesse círculo que estou fazendo. É aquele perímetro de cerca de 300 mil metros quadrados, que parte dele já está edificada com esses conjuntos de escritórios. O Carrefour fica aqui, quase na esquina, junto com uma loja da Decathlon, que é um equipamento conhecido na região, e os terrenos atualmente com destinação industrial, mas cuja a indústria, desde 2004, já saiu daqui, são o coração principal do projeto. Esse projeto partiu dos proprietários desses imóveis, da Empresa Votorantim, e que lá, em 2016, apresentaram um desejo junto à prefeitura de, como a indústria deles estava saindo daqui e o zoneamento estava sendo alterado para zona mista e não mais ZPI – Zona Predominantemente Industrial, a iniciativa da Votorantim seria a de proporcionar um desenvolvimento imobiliário desses seus imóveis em conjunto com o reassentamento das famílias em Habitação de Interesse Social, dentro do perímetro ou muito próximo do perímetro, como vamos enxergar. Então, Cingapura Madeirite está aqui nesse miolinho. Temos outras imagens preparadas. Aqui é uma vista da Marginal Pinheiros; aquele parque linear, que passa por dentro e termina na Gastão Vidigal junto ao Cingapura Madeirite, que está aqui. E esses prédios baixinhos estão lá hoje feitos, que são conjuntos empresariais. A Gastão Vidigal está aqui. Aqui a Marginal Pinheiros. O CEAGESP vizinho de muro. Mais uma vista aérea do lado contrário; o Cingapura no meio. Essa área institucional que mostramos é a área que está sendo destinada tanto para equipamentos públicos, creches, áreas de escola, de formação profissional, restaurante-escola, que vamos falar sobre, e outros equipamentos públicos, além de um percentual dessa demanda de Habitação de Interesse Social sobre esses equipamentos públicos institucionais. A atual Favela da Linha está aqui, seria então a abertura da Avenida D, e a Japiaçu, que é essa curva aqui, que faz muro com o CEAGESP. Esse é o mapa de novo daquele trecho, dos terrenos que estão aqui pintados; são os terrenos considerados como transformáveis pelo projeto, e que receberiam algum potencial construtivo. E alteração dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo. O novo quadro de parâmetros é esse aqui. Hoje estamos falando de terrenos que estão na macroárea de estruturação metropolitana, como zona mista. E pelo fato de estarem na macroárea de estruturação metropolitana, necessariamente, deverão receber um projeto específico, seja pelo Arco Pinheiros, seja esse projeto que está sendo demonstrado aqui, Projeto Vila Leopoldina - Villa Lobos. Há um incremento do potencial construtivo da atual ZM de duas vezes para quatro vezes; é compatível com os parâmetros das demais operações urbanas e das áreas de maior densidade. Além de demais parâmetros, quota ambiental, quota de solidariedade, taxas de ocupação, gabarito de altura. Há todas as menções dos parâmetros, aqui, que não pode faltar nenhum. Esse projeto de lei deve encampar todos e, se aprovado, passarão a vigorar esses parâmetros e não mais os parâmetros da Lei de Parcelamento do Solo. Então, é pertinente colocarmos aqui que o Projeto de Intervenção Urbana, o Arco Pinheiros, ele já antecipa que haverá algum tipo de intervenção de maior densidade, com estímulo à indução da transformação, com fixação das populações nesse local, porque o Plano Diretor já disse que a macroárea de estruturação metropolitana, esses são os territórios de recepção de projetos dessa natureza, projetos que buscam maior adensamento e fixação das populações com a possibilidade de atrair, inclusive, mais gente para morar nessas regiões, bem servidas de infraestrutura. Temos a Estação Villa Lobos e logo na frente temos a Estação da CPTM da CEAGESP e aqui temos o corredor de ônibus projetado da Gastão Vidigal. Esse é um mapa que contempla todo o levantamento de habitações precárias na região, favelas. São cerca de 4287 domicílios hoje no cadastro da prefeitura. Cada caso é um caso e acaba sendo atacado na medida da necessidade, do recurso disponível, etc. Mas essas são as comunidades. Aqui, temos a demarcação das ZEIS, de toda esse Arco Pinheiros. Então, estamos falando aqui do PIU Vila Leopoldina e todo o perímetro é o Arco Pinheiros. Então, que conta com essa ZEIS, que tem pelos cálculos feitos condições de recepcionar toda a demanda existente e descrita no slide anterior. Então, vamos buscar sempre um melhor aproveitamento de cada uma das ZEIS para que esses usos sejam eficientes, para que essa terra seja bem aproveitada e as populações que hoje aqui vivem não sejam removidas desse local e possam se manter morando na região. Então, não vou ler tudo, mas é um slide que descreve um pouco dessas 776 famílias do cadastro da prefeitura. O processo de contagem informal já foi iniciado, já houve duas reuniões no local pela SEHAB para aferir essas famílias, quem são e em que condições moram, qual a tipologia das famílias. A Favela da Linha com um número de 412 e a do Nove com 349 e no Cingapura Madeirite são 400 unidades formais, que existem desde o início de sua aprovação, mas contabilizamos um número maior do que 400, porque temos pelo menos 15 moradias irregulares no entorno do Cingapura. Então, temos uma necessidade de adequação dessa condição, até para fins de laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, segurança das edificações, saneamento, enfim, toda a questão de dignidade que o Cingapura deve ter. Aí é aquela imagem que comentei lá, atrás. Parte das famílias da Linha e do Nove seriam atendidas dentro do próprio perímetro, junto à área institucional, com equipamento compartilhado no térreo, e junto do Cingapura. O projeto propõe nessa primeira rodada uma produção de 250 unidades nesse lugar em verde e o restante da demanda das famílias, que passariam a ter suas residências transferidas para a área da SP Trans atual, com frente para a Av. Imperatriz Leopoldina, e bem próximo do local onde estão, bem próximo de toda a questão urbana de emprego, muitas pessoas trabalham e vivem da CEAGESP, ou de prestação de serviços e trabalhos que existem aqui, na região da própria Vila Leopoldina. A ideia seria mantê-las nessa região em um terreno de uma companhia municipal que então cederia o terreno para o projeto e para essa produção feita como contrapartida, como parte da contrapartida financeira. Toda a contrapartida financeira do projeto de intervenção urbana seria revertida na produção dessas unidades e dos equipamentos públicos aqui desenhados. Das famílias, em resumo, são 450 unidades. Parte delas já são do Cingapura Madeirite; 250 seriam novas unidades, produzidas dentro do perímetro do Projeto de Intervenção Urbana, que tem um quadro de áreas. Isso representa 55% do todo, da demanda, e o restante, 526, no que chamamos de empreendimento B. Então, teríamos um empreendimento A, novo, construído sobre os equipamentos públicos, na área institucional, dentro do PIU, e o empreendimento B feito na área da SP Trans, muito próxima da atual moradia dessas pessoas. Aí é uma sequência de dois ou três slides esquematizando aqui como seria a implantação dessas unidades. Essa é a área que fica bem no centro do projeto. O empreendimento A, com as 256 unidades em dois blocos, um mais vertical e um mais horizontal, baixo, na área institucional, e os equipamentos públicos, com praças e áreas de uso comum, no térreo. O Cingapura Madeirite, por esse esquema aqui, está bem aqui, na frente, logo depois dessa avenida. Essa é a outra área. Aqui é o terreno da SP Trans. Essa área em branco hoje não edificada tem uma previsão de destinação desse pedaço do terreno com frente para a Imperatriz Leopoldina, que corresponde a aproximadamente 10 mil metros quadrados de terreno sem edificação, para que recebesse as 526 unidades de HIS, a abertura de uma via, para definir um quarteirão de quase 10 mil metros quadrados e no futuro a implantação da própria via que já foi gravada pela Lei nº 16.541, que é Lei do Melhoramento Viário do Arco Tietê. É uma lei que está em vigor e precisa ser executada. Alguns dos senhores devem ter ciência de que existe – e, senão, trouxemos aqui para informação – uma investigação ambiental sendo feita no terreno da SP Trans, esse terreno que acabei de comentar. É uma contaminação, já foi investigada, foi identificada, e está sendo agora aprofundado isso em relatórios ambientais, pelo proprietário do terreno, que é a São Paulo Transportes, e coordenado pela CET, atual ocupante desse terreno. A Companhia de Engenharia de Tráfego tem uma cessão feita pela SP Trans para poder colocar ali uma área operacional deles. Então, a CET e a SP Trans, companhias ligadas à Secretaria de Transportes, sucessoras da CMTC, é que vêm acompanhando o contrato com a empresa de avaliação ambiental. Desde a década de 90 esse terreno vem sendo monitorado e a Cetesb vem acompanhando. Existe um gravame na matrícula e a Cetesb vem acompanhando e vem cobrando inclusive emitindo autos de infração nos momentos em que a SP Trans deixou de cumprir com prazos de entrega de relatórios, de medições. Mas o fato é que a remediação, o plano de intervenção ainda não está concluído. Esse terreno está dentro do Projeto de Intervenção Urbana, para recepcionar essas 526 famílias, unidades, mas ele só terá a aprovação definitiva na medida em que o Projeto de Intervenção Urbana, que deve estar sendo concluído nos próximos meses – imaginamos que nesse semestre, no início do próximo – quando esse plano de intervenção tiver sido aprovado ou já apresentado para a Cetesb, que vai acompanhar isso. Vários dos terrenos da região na Vila Leopoldina têm contaminações parecidas, mas já receberam vários empreendimentos privados, inclusive, e foram remediados. Então, temos a convicção de que não é nenhum tipo de contaminação que não tenha solução. Ao contrário. É um imóvel que pelo diagnóstico até o momento relatado dá para sofrer um processo de remediação, seja com troca de solo, seja com outras medidas que o plano irá apontar. Mas temos frisado e frisei isso na audiência pública que, assim como qualquer empreendimento privado que fosse, não há a possibilidade de a Secretaria de Urbanismo e Licenciamento ou qualquer outro órgão ambiental da prefeitura dar a aprovação para um terreno que não tenha tido o Plano de Intervenção aprovado. Estamos acompanhando e essa solução é casada. Caso esse terreno não seja viável em curto prazo, o projeto pretende, garantido o atendimento às famílias, apontar outras áreas de ZEIS que já foram diagnosticadas e estão dentro do caderno de propostas, para poder substituir esse aqui. Esse aqui é muito conveniente para a prefeitura porque é um terreno da empresa municipal, que está envolvida, a SP Trans, que está envolvida na cessão desse terreno e por isso ele é conveniente para a prefeitura. Se esse terreno for liberado, a porção, junto à Imperatriz Leopoldina, que comentei que seria essa daqui, com a construção desses condomínios e sub condomínios, com uma volumetria como essa que está aqui, colocada, com recursos financeiros, tanto aquele primeiro projeto que mostrei dentro do PIU como esse que está aqui, na redondeza do PIU, esses recursos financeiros são providos com a contribuição financeira da outorga onerosa, necessária, paga pela iniciativa privada, pelo empreendedor. Só que esse projeto traz um modelo diferente de pagamento dessa contrapartida, dessa outorga onerosa. São duas diferenças básicas. Ao invés de o pagamento ser feito ao longo do tempo para cada prédio que a iniciativa privada for construindo, ele vai pagando a outorga correspondente àquele prédio. Nesse caso, há uma modelagem que antecipa toda a outorga onerosa que deveria ser paga ao longo da vigência de quinze, vinte anos; ao longo dos empreendimentos privados que fossem sendo feitos, os recursos iriam sendo recepcionados pelo FUNDURB ou pelo Fundo específico do projeto, e sendo revertidos aos pouquinhos, a conta gotas, como é a outorga onerosa. A diferença é que o projeto antecipa tudo isso para o ano 1, é feita uma contabilidade, um fluxo financeiro, que é o responsável pela viabilização de um montante correspondente à edificação de todas essas unidades, mais os equipamentos públicos que estão no térreo. São algumas tipologias aqui, que aquelas maquetes estão trazendo. Esse é o prédio Lâmina, mais horizontal e baixo. Esse é o bloco maior, tipologia C, que conta com apartamentos de dois e três dormitórios. A intenção do projeto, na medida em que está hoje aqui, sendo proposto e modelado, é apresentar unidades de diferentes proporções, para atendimento à variabilidade das tipologias de famílias que vão ser contabilizadas no processo de selagem que está se iniciando. Então, a intenção é ter um projeto flexível, que, na medida em que a selagem for feita, ele possa ser adaptado e adequado para as tipologias diferentes. Existe uma discussão que o PIU enfrenta também, que é a questão da reurbanização. Nós, na Secretaria de Urbanismo e Licenciamento, na SEHAB, sempre fazemos a análise de reurbanização, de manutenção das famílias, da ZEIS 1, principalmente, no local onde elas estão, mediante intervenções de aberturas de vias, de instalações de redes de saneamento, quer dizer, retirando o menor número possível de habitações das ZEIS 1, para ver se é possível provermos condições de maior dignidade. Nesses dois casos, o projeto constata que é muito difícil mantermos as pessoas lá. Mas, de qualquer forma, nas audiências, conselhos, na participação que temos dado nessa diretriz, estamos abertos a ouvir, mas, tecnicamente, fizemos algumas análises, estudos e discussões e verificamos bastante complexa a manutenção das pessoas no leito viário, seja no leito viário da Linha, seja no leito viário da Rua Japiaçu, porque hoje de fato os barracos estão muito próximos, muito juntos, inclusive, há situações em que passamos embaixo, vira quase que um túnel na Japiaçu, para as pessoas entrarem. Então, a solução que o PIU está endereçando aqui é uma solução de produção habitacional nova e não de reurbanização das duas ZEIS 1 nesse caso, em especial. Aí são algumas das medidas necessárias para serem afetas ao Cingapura Madeirite, todas voltadas para questões de infraestrutura e saneamento, de código de obras e salubridade. Esse é o projeto original, na imagem de cima, e a situação atual com uma série de ocupações das áreas comuns, de construções, de puxadinhos, de barracos, que foram feitos seja nas vagas de carros, nas ruas, nos acessos. Então, contabilizam-se 15 unidades a mais, além de um comércio local, algumas vendas que foram feitas ao longo do tempo nas áreas comuns do empreendimento do Cingapura. Aqui é um esquema para tratar um pouco dos equipamentos previstos e contabilizados no PIU. Então, uma UBS com 1.000 metros quadrados, mais um CAPS, com 750 metros quadrados, um Espaço Vida para atendimento da população em situação de rua, acolhida de geração de emprego, de formação. O Espaço Vida é uma iniciativa da Secretaria de Assistência Social, que vem empreendendo em unidades de acolhimento também para esse tipo população, questões profissionalizantes, Restaurante-Escola, Centro de Capacitação Áudio Visual, dois CEIs. Ouvimos na audiência pública, na terça-feira, que talvez essa demanda não seja tão grande para CEI. Basicamente isso aqui é para contabilizar o que caberia em 6.750 metros quadrados de áreas de equipamentos públicos, como esses equipamentos públicos poderiam ser distribuídos. Então, vimos conversando com as Secretarias de Saúde, Educação, Trabalho, Empreendedorismo, para poder ter esse programa de equipamentos públicos junto às unidades nos térreos dos apartamentos. Aí é uma imagem de referência, o projeto se inspira no Jd. Edite, tanto enquanto tipologia vertical, misturada com tipologia mais horizontal, são prédios altos e baixos, como também por conta do uso do térreo, que o próprio Jd. Edite conta com alguns equipamentos públicos no térreo, como creche e Restaurante-Escola também lá, hoje. Há uma questão a ser enfrentada, que é a questão de vida em condomínio, vida em um condomínio vertical, uso de elevador, cuidado com as áreas comuns, condominiais, etc. E esse tipo de trabalho, de pós-ocupação, também faz parte da contrapartida, está dentro da contrapartida do PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos, a ser viabilizado financeiramente e até com recursos humanos, em parceria público-privada, com os empreendedores do PIU. Esse é um esquema do próprio Jd. Edite, que todos conhecem. Essa é uma imagem da ZEIS da SP Trans, o terreno da SP Trans está aqui. E as HISs e os equipamentos públicos estariam nesse trecho do imóvel, de frente para a Imperatriz Leopoldina, que é essa fachada aqui, e lá, no fundo, a CEAGESP. Essa imagem é vista de norte a sul. Aí uma maquete eletrônica. O pessoal fez tão real que parece que já está construído. Mas esses prédios que estão aqui, atrás, todos já estão construídos. São os empreendimentos da própria Vila Leopoldina, essas torres, esse predinho baixo também e esse também. E esses três prédios aqui são de 19 andares previstos para o PIU, mais os dois condomínios Lâmina baixinhos, e aquele prédio com uma ocupação maior, para receber as tipologias mais modulares, conforme mostramos lá, atrás. Basicamente, teríamos dois novos quarteirões sendo feitos, com cinco mil metros cada um, um pouco menos: 4.900 metros cada quarteirão desses, com uma via de acesso central aqui. Todos os equipamentos públicos voltados para essa via central e para as fachadas da vizinhança, tanto para a fachada da Imperatriz Leopoldina quanto para essa rua lateral, que faz divisa com o terreno da São Paulo Transportes hoje. Integrando-o, inclusive, na paisagem da região da Vila Leopoldina, com um empreendimento com qualidade arquitetônica e com adensamento compatível com essa região da cidade. Então, entendemos que é bastante relevante o uso, a eficiência do terreno de ZEIS nesse trecho para atendimento da demanda. Vou acelerar um pouco porque já são três e meia, Secretário. Algumas imagens de ilustração dessa rua central e dos dois condomínios. Aqui é uma vista da parte do PIU mesmo. O Cingapura Madeirite está aqui. A área institucional destinada no parcelamento do solo é esse trecho, os equipamentos públicos estão no térreo e no primeiro andar e na sobreloja e, a partir do segundo pavimento, teríamos as unidades habitacionais de interesse social, em dois blocos, um horizontal e um mais vertical, fazendo fundo ou frente, com o parque linear, que atravessa os terrenos da Votorantim que serão loteados. Mais uma visão do próprio Cingapura, com a frente do Conjunto Habitacional Novo, e os equipamentos no térreo. O Cingapura está aqui, reformado e reabilitado. O CEAGESP está lá, no fundo. E esses prédios que estão na volumetria seriam prédios privados, dos lotes resultantes do parcelamento do solo da atual metalúrgica Atlas. Outra vista da Imperatriz Leopoldina da fachada, que é de frente, o Cingapura, CEAGESP do lado direito, as torres, as torres privadas e as torres privadas de Habitação de Interesse Social com cerca de 250 unidades. Aqui a questão financeira. Fica aqui o registro que a intenção será, pelo projeto de lei do PIU, a alteração do parâmetro de coeficiente de aproveitamento para quatro vezes, e isso geraria 492 mil metros quadrados de áreas computáveis, um projeto em que o desenvolvimento daquelas torres privadas que vimos teria um consumo e uma velocidade de pelo menos uns 20 anos. São muitos prédios, muitos terrenos, é uma coisa inevitável. Essa região irá sofrer um processo de adensamento porque o Plano Diretor já orienta para que essa região seja de transformação, mas a intenção de projeto é fazer com que a outorga onerosa que deverá ser paga ao longo de vários anos seja antecipada para um único montante aqui no primeiro. São fictícios esses anos aqui. Estamos em 2018, mas só a título de exemplificação. Então, temos um processo de antecipação dos recursos, a valor presente líquido, e esse recurso AVPL, ele representaria aproximadamente 80 milhões de reais, que é o que está sendo hoje proposto para discussão. Esses recursos aqui já desagregando os 80 milhões. Cerca de 55 milhões seriam revertidos, 55 milhões mais 30 milhões, da própria Secre-

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente
A IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO SA garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.imprensaoficial.com.br sábado, 21 de julho de 2018 às 03:03:27.