

PIU

VILA LEOPOLDINA
VILLA-LOBOS

AUDIÊNCIA PÚBLICA | 22/05/2018

PROJETO DE **INTERVENÇÃO** URBANA - PIU

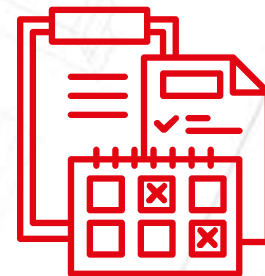
PREMISSAS DA CONSULTA PÚBLICA

A **Consulta Pública** integra o processo de construção participativa do Projeto de Intervenção Urbana - **PIU**

Tem o objetivo de **ampliar o debate construtivo**, colhendo percepções para a preservação do interesse público coletivo

Os trabalhos realizados até o momento não representam a finalização do projeto e sim uma etapa para **evolução e ajustes** a partir das contribuições levantadas no processo participativo

Esta apresentação é um **resumo não exaustivo** do caderno consolidado e disponibilizado para consulta pública contendo mais de 200 páginas



PROJETO DE **INTERVENÇÃO** URBANA - PIU

NOÇÕES GERAIS

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

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

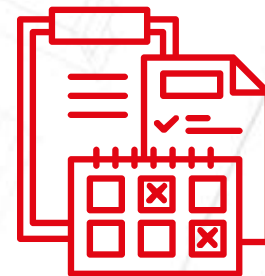
Projeto de intervenção deve ser fundado em:

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

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

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

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

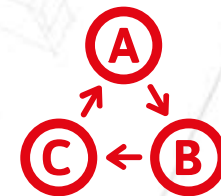


PROJETO DE **INTERVENÇÃO** URBANA - PIU

PROCEDIMENTO

Gestão coordenada entre privados e Prefeitura

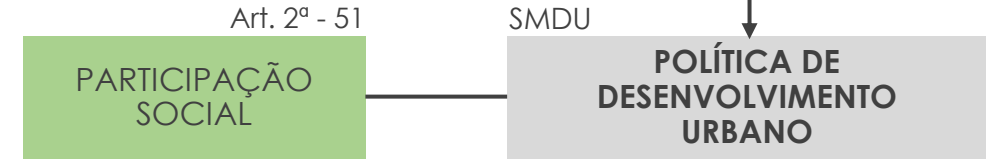
- Gerenciado pela Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (“**SMUL**”) e **SP-Urbanismo**
- Pode ser iniciado por agentes privados via **manifestação de interesse privado (“MIP”)**



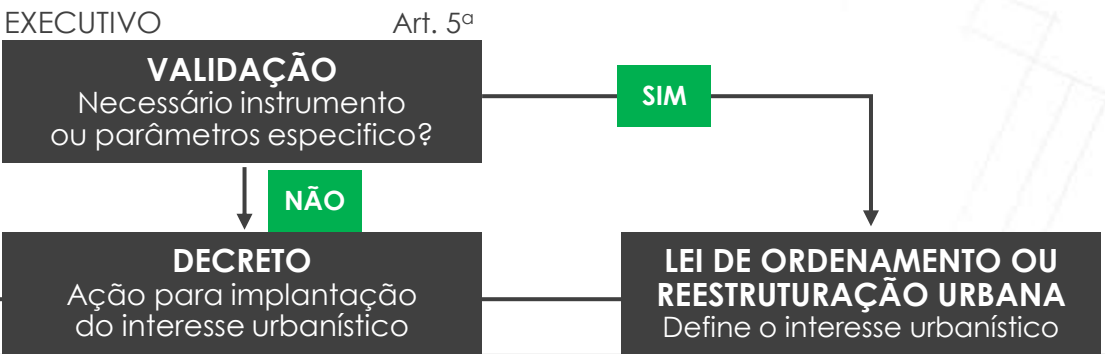
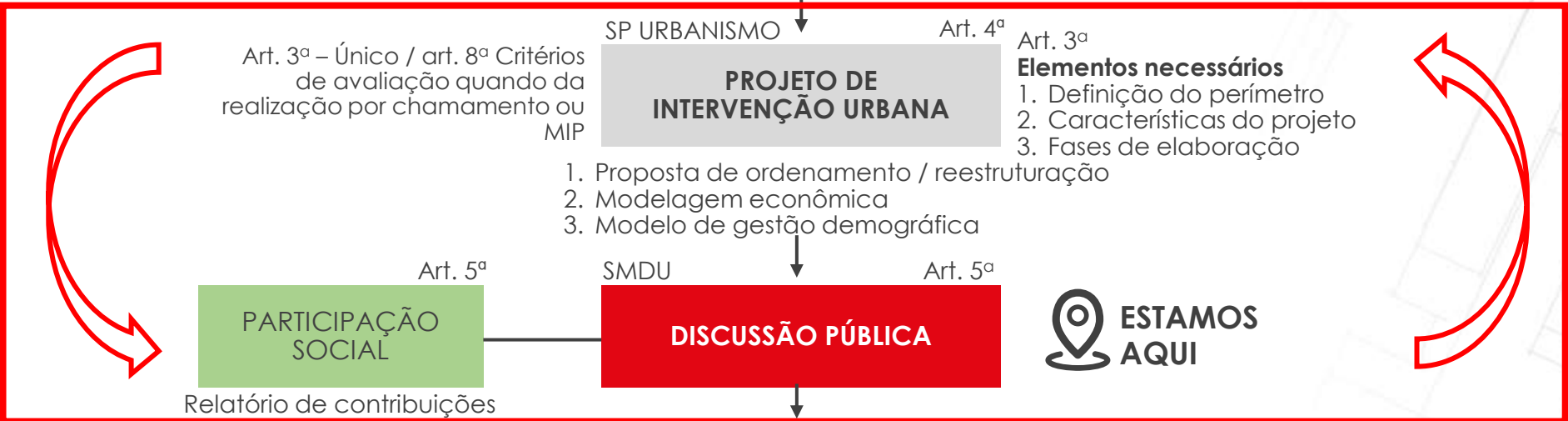
Exigência de consultas públicas (documentos disponibilizados online para comentários) e **audiências públicas** em 2 fases, com abertura para participação da sociedade

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

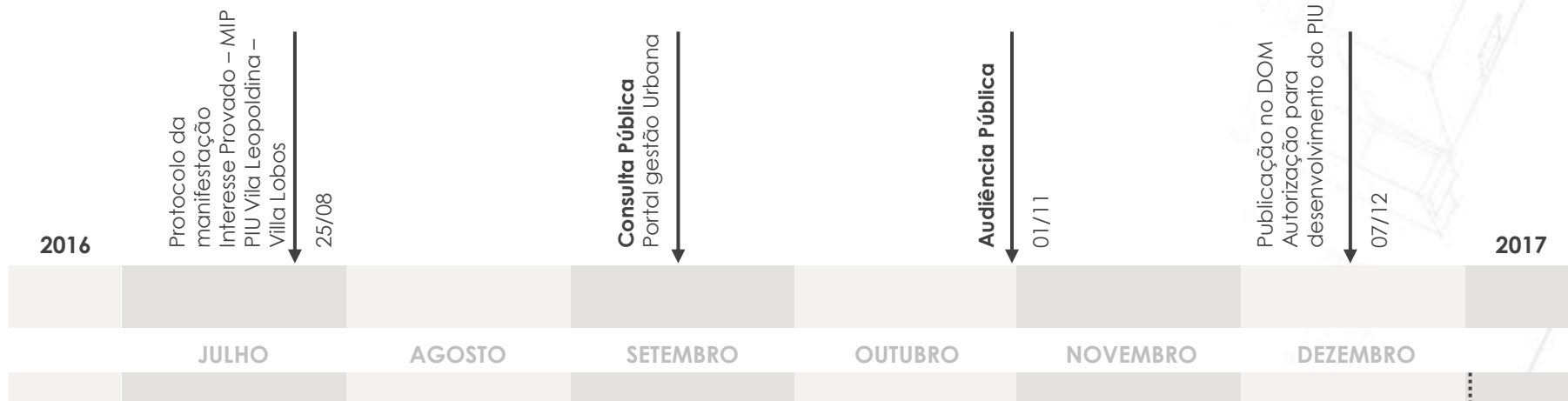
FLUXOGRAMA DE **ELABORAÇÃO** DE PIU



Relatório de contribuições



CRONOGRAMA SIMPLIFICADO



Desenvolvimento
Prop

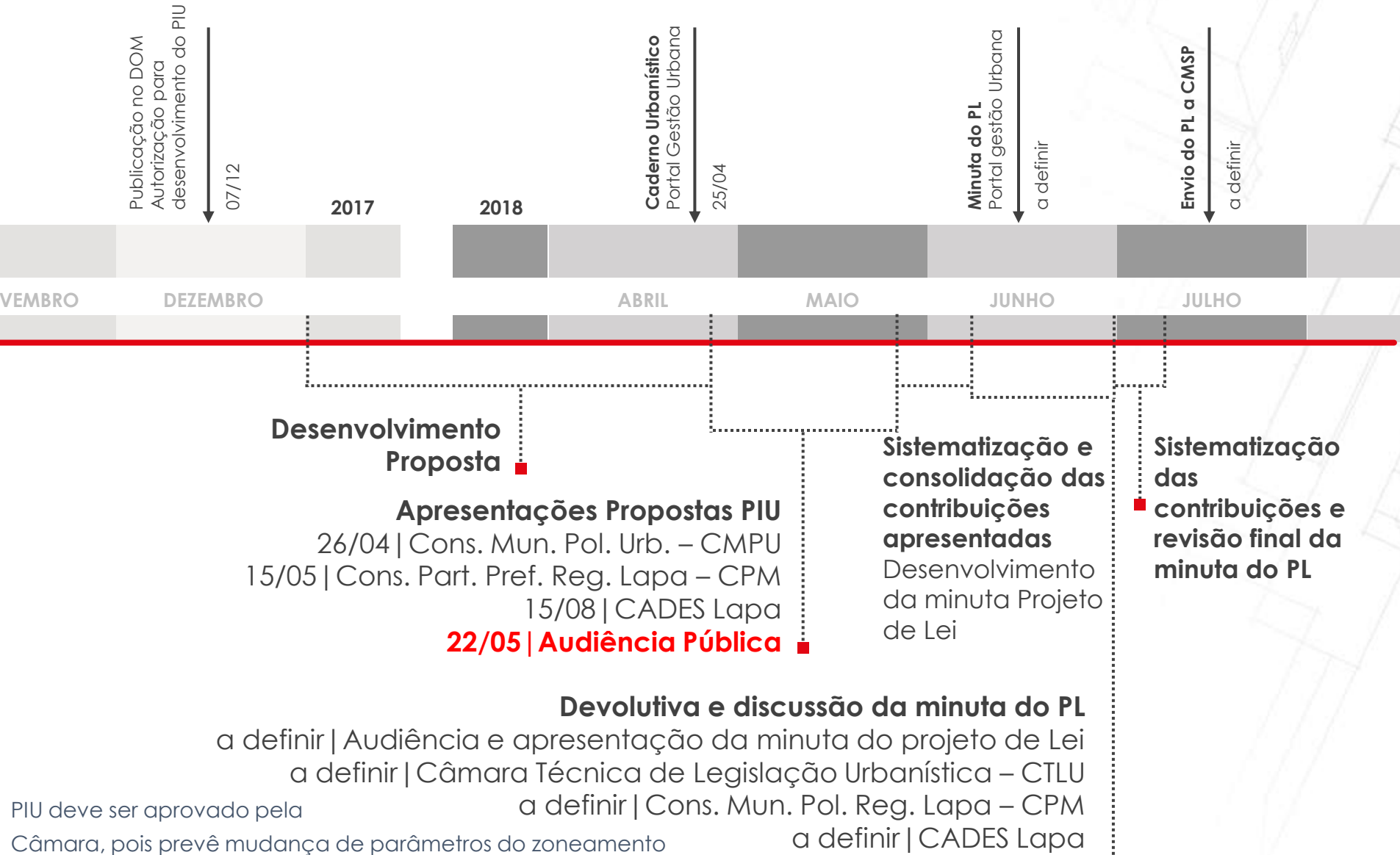
Apr

26/04 | Co
15/05 | Cons. Po

a definir | Audiência
a definir | C

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

CRONOGRAMA SIMPLIFICADO



○ PIU VL VL E ○ **ARCO PINHEIROS**

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

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

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

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

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

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

Jardim Humaitá

Presidente Altino

Cadeião de Pinheiros

Jaguaré Norte

Jaguaré Sul

Cidade Universitária

Vila Leopoldina / Sabesp

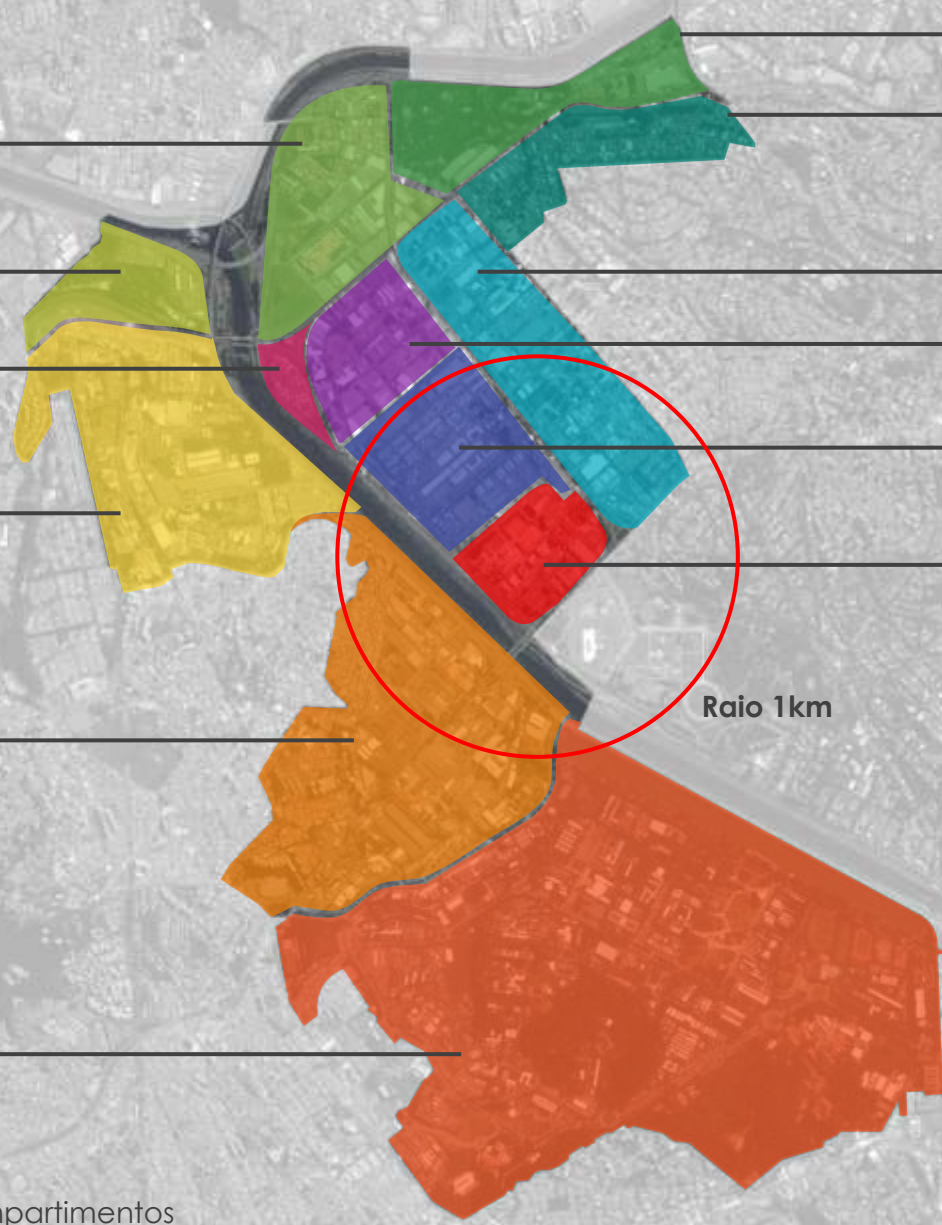
Vila Leopoldina / Eixo R. Guaipá

Vila Leopoldina / Ferrovia

Setor Mofarrej

CEAGESP

PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos



Raio 1km

Arco Pinheiros e seus compartimentos

PIU VL VL EM RESUMO

RESUMO GERAL

Proponentes: Votorantim, URBEM, BVEP, SDI

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

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

Amplo Programa de Interesse Público

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

DESTAQUE DA ÁREA DO PIU



RESUMO GERAL

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

MODELAGEM URBANÍSTICA-FINANCEIRA

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

CEAGESP - NOTA TÉCNICA E O PIU

O Plano Urbanístico do PIU VL VL foi desenvolvido a partir das **diretrizes do PDE 2014** para o Arco Pinheiros e de acordo com as **orientações da Nota Técnica** CEAGESP elaborada pela SP Urbanismo / PMSP em 2016:

Promover o **adensamento** urbano, o **uso misto** e o **convívio plural** de diferentes segmentos sociais.











Prover **HIS** - Habitação de Interesse Social e novos **equipamentos sociais**, especialmente de saúde, educação e assistência social.

Recuperar o meio ambiente, aumentando as áreas verdes permeáveis e a arborização, especialmente com a implantação de um **parque linear** interligando a Avenida Dr. Gastão Vidigal e o eixo do Rio Pinheiros.

Incrementar o sistema viário e **aumentar a porosidade do tecido urbano**, com a **abertura e recuperação de ruas** alinhadas com as ruas existentes da vizinhança.

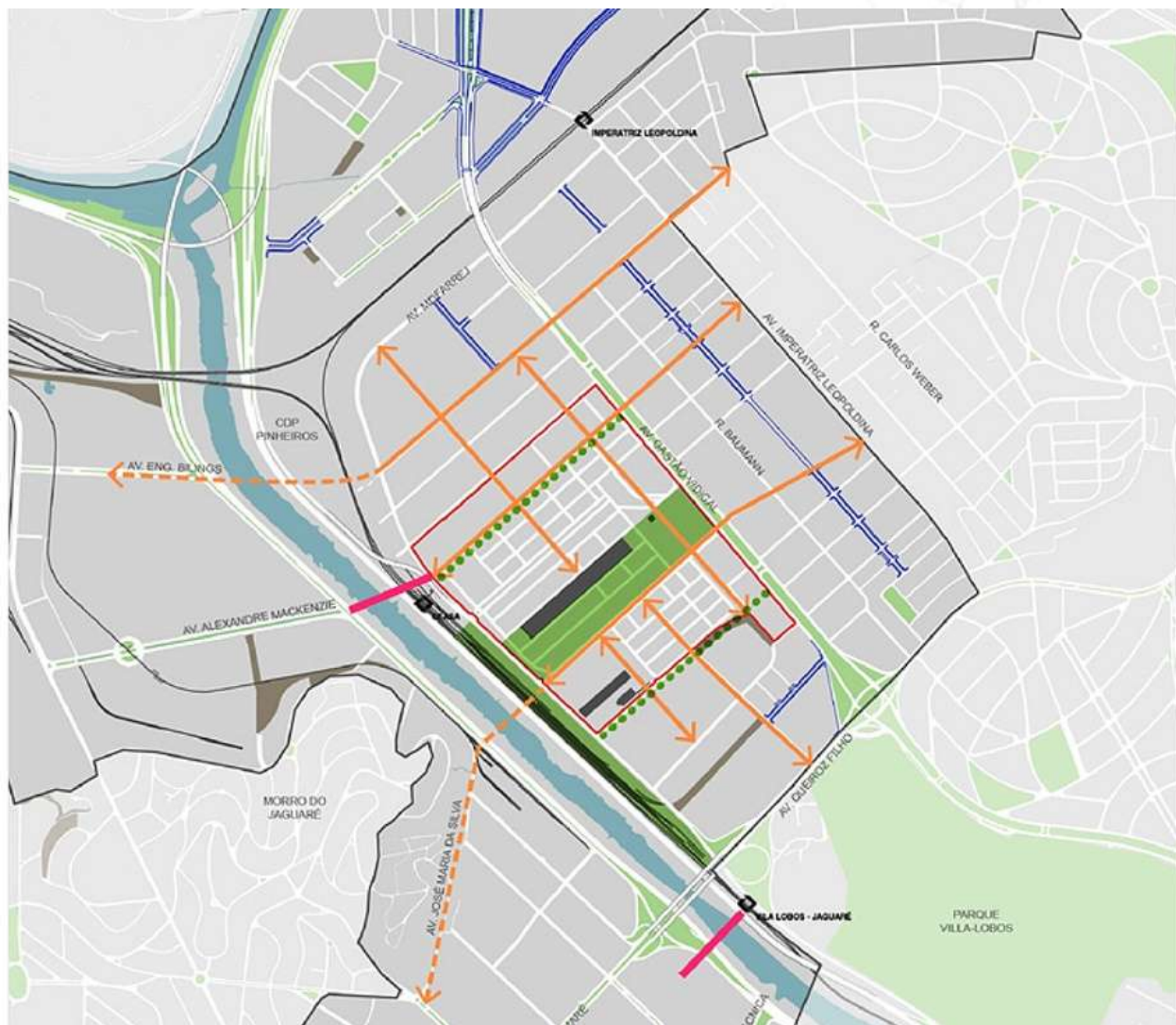
CEAGESP - NOTA TÉCNICA E O PIU

ELEMENTOS ESTRUTURANTES DE URBANIZAÇÃO DA GLEBA CEAGESP

-  CEAGESP
-  Intervenção condicionada à saída do CDP
-  Sistema viário estruturante
-  Passarelas
-  Melhoramentos viários - Arco Tietê
-  Parques lineares
-  Ferrovia
-  Hidrografia
-  Praças e canteiros
-  Quadra viária

0 0,15 0,3 0,6km

Fonte: MDC, 2004
Elaboração: SP Urbanismo



CEAGESP - NOTA TÉCNICA E O PIU

ELEMENTOS ESTRUTURANTES DE URBANIZAÇÃO DA GLEBA CEAGESP

- CEAGESP
- Intervenção condicionada à saída do CDP
- Sistema viário estruturante
- Passarelas
- Melhoramentos viários - Arco Tietê
- Parques lineares
- Ferrovia
- Hidrografia
- Praças e canteiros
- Quadra viária

0 0,15 0,3 0,6km

Fonte: MDC, 2004
Elaboração: SP Urbanismo



PIU VL VL E O PDE 2014

- O PIU VL VL é **parte integrante** do processo de planejamento urbano da cidade previsto pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo – **PDE 2014**.
 - O PIU VL VL está inserido na **MEM** – Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor Orla Ferroviária e Fluvial, Subsetor **Arco Pinheiros**.
 - A MEM é composta de **territórios** que passam por **processos de mudanças** nos padrões **de uso e ocupação e conversão econômica**, com concentração de **oportunidades** de trabalho e emprego geradas pela existência de **legados industriais** herdados do passado, novas atividades produtivas, polos de atividades terciárias, **grandes vias estruturais e infraestruturas** que fazem parte **dos sistemas de transporte coletivo de massa**.
-

PIU VL VL E O PDE 2014

O **planejamento urbano** dos setores da **MEM** deverá ser detalhado **através de PIUs** (como o PIU VL VL). No Setor Orla Ferroviária e Fluvial deverá ser detalhado visando os seguintes **objetivos** principais:

- maior aproveitamento da terra urbana com o **aumento nas densidades** construtiva e demográfica;
- implantação de **novas atividades econômicas** de abrangência metropolitana;
- **recuperação dos sistemas ambientais;**
- **manutenção da população moradora;**
- **produção de HIS e HMP;**
- incremento e qualificação da oferta de **diferentes sistemas de transporte coletivo;**
- regulação da produção imobiliária para **captura**, pela municipalidade, **da valorização imobiliária para financiamento de benefícios públicos;** e
- **redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo** para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbano.

INFRAESTRUTURA DA ÁREA DO PIU VL VL

A área do PIU conta com importante infraestrutura de acordo com o planejamento urbano de São Paulo:

- **Parques** Villa-Lobos e Cândido Portinari e respectivos **equipamentos esportivos e culturais**, como a Biblioteca Parque Villa-Lobos;
 - Linha 9 Esmeralda da **CPTM**;
 - Diversas **avenidas do sistema viário estrutural**: Avenida Dr. Gastão Vidigal, Avenida Queiroz Filho e avenidas marginais do Rio Pinheiros;
 - Número significativo de **linhas de ônibus** concentradas, basicamente, nas avenidas Dr. Gastão Vidigal, Imperatriz Leopoldina e Queiroz Filho;
 - **Ciclovias** da Avenida Dr. Gastão Vidigal e de lazer do Rio Pinheiros; e
 - **Capacidade instalada** para abastecimento de **energia elétrica**, adução de **água** e tratamento de **esgoto**.
-

INFRAESTRUTURA DA ÁREA DO PIU VL VL

A área do PIU contará em breve com **mais infraestrutura regional e metropolitana**, de acordo com o planejamento urbano de São Paulo:

- **Corredor de Ônibus Gastão Vidigal**, a ser implantado do extremo norte da Avenida Faria Lima e respectivo corredor até a Vila Jaguara, já na margem norte do Rio Tietê, passando pelas avenidas Pedroso de Moraes, Fonseca Rodrigues e Dr. Gastão Vidigal;
 - **Corredor de Ônibus Politécnica**, a ser implantado do extremo oeste da Rua Cerro Corá e respectivo corredor já existente até a Rodovia Raposo Tavares, passando pelas avenidas Avenida Queiroz Filho, Jaguaré e Escola Politécnica;
 - **Ciclovía** ao longo da Avenida Queiroz Filho, da Avenida Jaguré e da Avenida Escola Politécnica;
 - **Ciclovía** derivada da Avenida Dr. Gastão Vidigal, pela Rua Potsdam, em direção a Vila Hamburguesa e depois à Lapa.
-



Rua Japiaçú

Avenida José da Silva Andrade

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

Avenida D

Perímetro PIU – Sistema viário existente e previsto



Plano Urbanístico

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

1.

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



Plano Urbanístico

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

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

2.

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



Plano Urbanístico

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

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

3.

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



Plano Urbanístico

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



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

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

5.

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



Plano Urbanístico

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

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

6.

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



Plano Urbanístico

■ Sistema viário

■ Áreas verdes

■ Áreas de fruição pública

■ Área institucional e provisão de HIS

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

7.

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



Plano Urbanístico

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

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



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

Plano Urbanístico

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

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



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

Plano Urbanístico

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

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



10.

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

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

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



11. Prolongamento da Ciclovía do Rio Pinheiros

Plano Urbanístico

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

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



12.

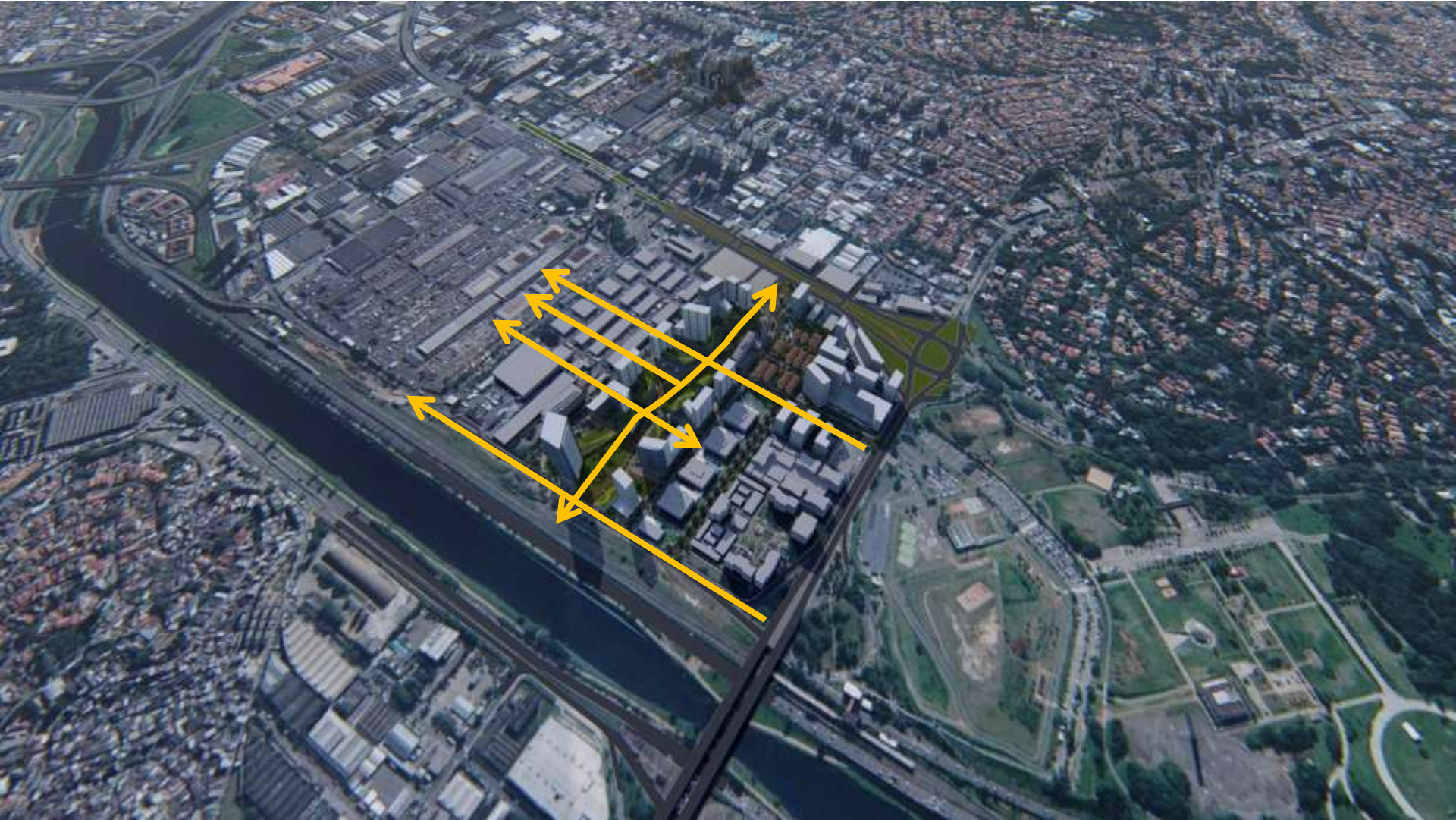
Nova ciclovia na Avenida Queiroz Filho, conectando a ciclovia da Avenida Doutor Gastão Vidigal à passarela prevista no item 10

Plano Urbanístico

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

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

VISTA GERAL | INTEGRAÇÃO COM A CIDADE



VISTA GERAL | CONEXÃO DO PARQUE LINEAR E CICLOVIA COM A AV. GASTÃO VIDIGAL



VISTA GERAL |

NOVAS CONEXÕES COM O ENTORNO (CEAGESP, MARGINAL PINHEIROS, QUEIROZ FILHO, GASTÃO VIDIGAL) – PERMEABILIDADE, FLUIDEZ E INTEGRAÇÃO DO PARQUE COM A CIDADE



PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS

ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO (AT)



CA máximo	4
TO	70%
Gabarito de altura máxima	NA - 25m (faixa de 20m paralelo ao boulevard)
Área Permeável	PA = 0,25
Quota Ambiental	Quadro 3A (Lei 16.402/2016)
Cota parte	30
Área não computável em empreendimento de uso misto	20% da área computável total destinada aos usos não residenciais nR
Fachada ativa (área não computável no nível da rua para usos nR)	50% do lote mín. 25% das testadas voltadas ao boulevard
	máx. 5m a partir do alinhamento do lote voltado ao boulevard ou para fruição contígua ao boulevard
Fruição - lotes > 5.000m²	20% do lote
Vagas R	máx. 1/apto ou 1/60m ²
Vagas nR	máx. 1 vaga/70m ²
Cota de garagem	32 m ²
Máx. Vedação por muros	25% das testadas (para todos os lotes)
Arborização	1 árvore a cada 5m de calçada

LEGENDA

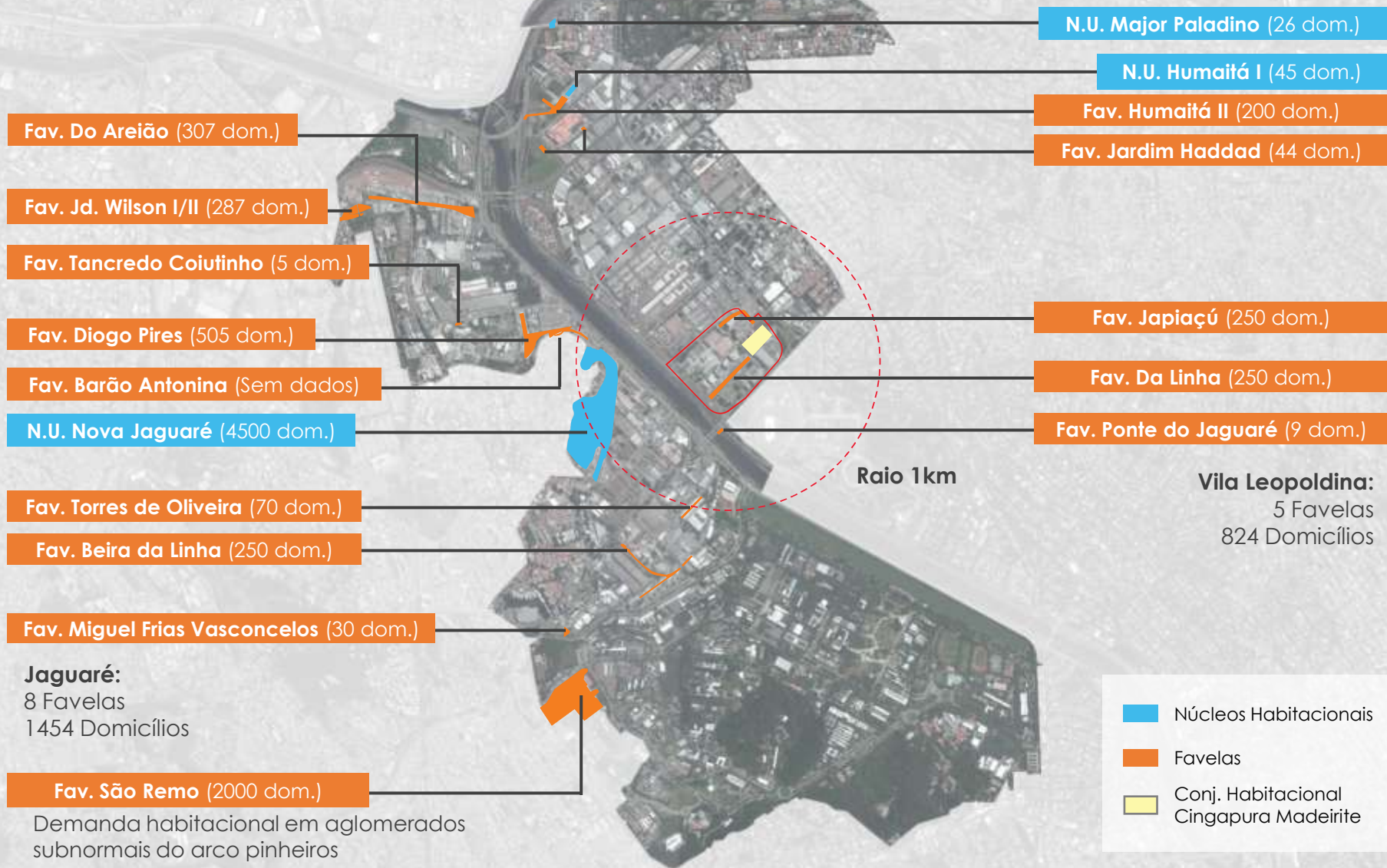
AT	ZEIS 1	ZEMP	ZM
ZOE	ZEIS 5	ZEM	ZEPAM

FONTES: GEOSAMPA

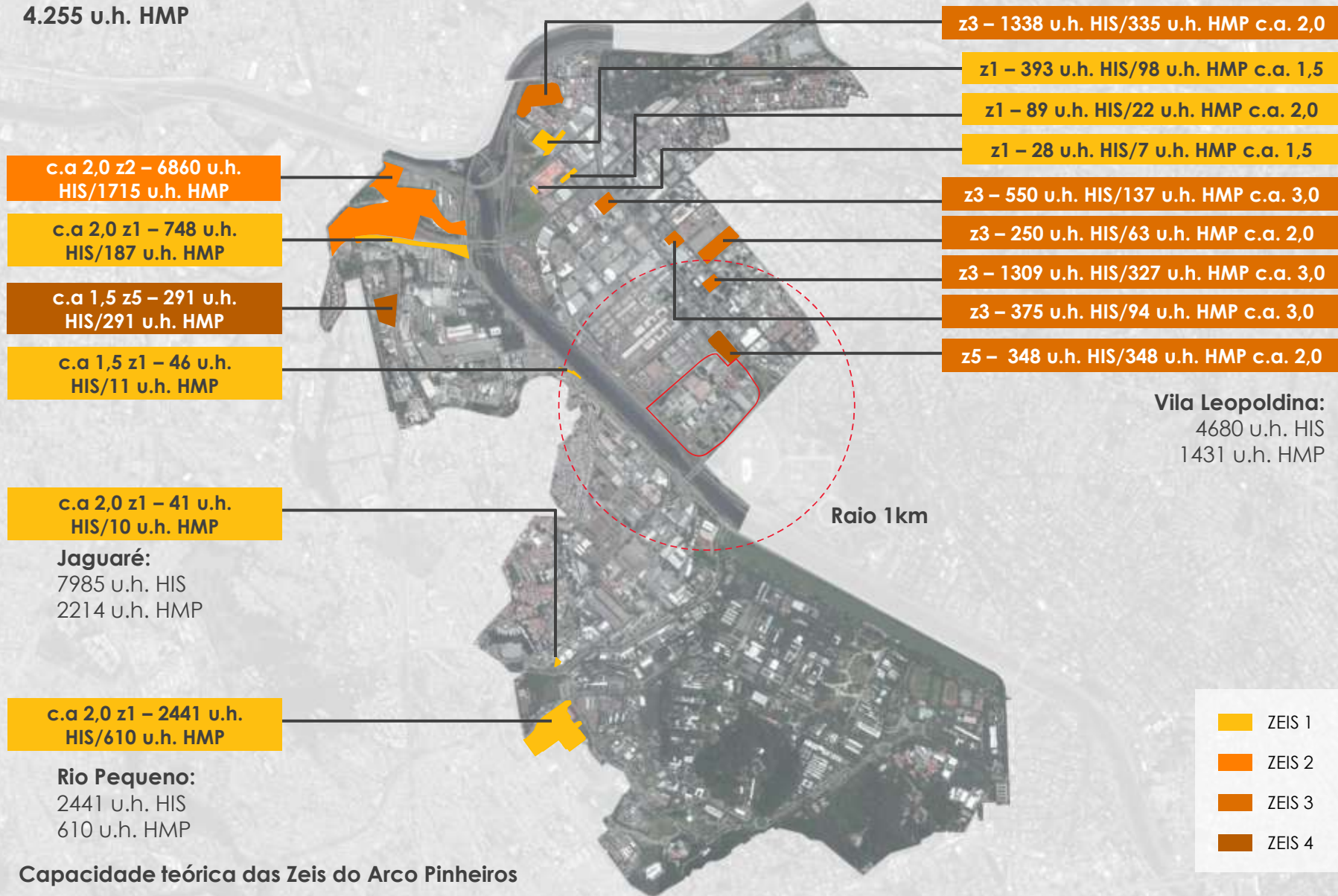
ELABORAÇÃO: URBEM

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

Totais:
14 Favelas
4287 Domicílios



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



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

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

c.a 1,5 z5 – 291 u.h.
HIS/291 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

Jaguapé:
7985 u.h. HIS
2214 u.h. HMP

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

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

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

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

z1 – 89 u.h. HIS/22 u.h. HMP c.a. 2,0

z1 – 28 u.h. HIS/7 u.h. HMP c.a. 1,5

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

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

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

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

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

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

Raio 1km

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

Capacidade teórica das Zeis do Arco Pinheiros

AGLOMERADOS VULNERÁVEIS NO PERÍMETRO

FAVELA DA LINHA (412 FAMÍLIAS¹)

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

FAVELA DO NOVE (349 FAMÍLIAS¹)

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

CONJUNTO HABITACIONAL CINGAPURA MADEIRIT

(15 ocupações residenciais irregulares²)

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

**TOTAL DEMANDA
HIS: 776 famílias³**

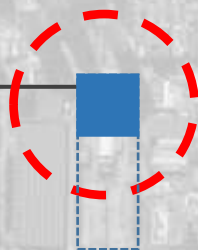
¹ Baseado em levantamento realizado pelo Instituto Acaia em Outubro de 2016

² Baseado em levantamento realizado pelo URBEM em Março de 2017

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

ÁREAS SELECIONADAS PARA HIS

EMPREENDIMENTO B
ZEIS 3 SPTRANS
526 unidades HIS



Av. Imperatriz Leopoldina

Av. Dr. Gastão Vidigal

EMPREENDIMENTO A
ÁREA INSTITUCIONAL
250 unidades HIS



CINGAPURA/MADEIRITE
400 unidades

Parque Villa-Lobos

CEAGESP

Av. das Nações Unidas

USP

MODELO DE HIS NAS **ÁREAS SELECIONADAS**

**650 UNIDADES NO ENTORNO IMEDIATO
(55% DO TOTAL)**

**526 UNIDADES NA
ZEIS3 DA SP TRANS**

**REVITALIZAÇÃO
CINGAPURA MADEIRITE**

**EMPREENDIMENTO A
Área Institucional**

**EMPREENDIMENTO B
ZEIS 3 SPTrans**

TOTAL

	400	250	526	1.176
Total de unidades HIS:				
Áreas técnicas ¹		685 m ²	1.540 m ²	2.225 m ²
Áreas condominiais (bicicletários e outros)		190 m ²	675 m ²	865 m ²
Áreas residenciais		12.833 m ²	28.593 m ²	41.426 m ²
Total área residencial:		13.708 m²	30.808 m²	44.516 m²
Total área não-residencial:		4.375 m²	2.375 m²	6.750 m²
Total área construída:		18.083 m²	33.183 m²	51.266 m²
Total área de lote(s):		5.982 m²	9.658 m²	15.640 m²
Área construída / Área de lote(s):		3,02	3,44	3,28
Área média por unidade HIS:		51,3 m²	54,4 m²	53,4 m²

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

ÁREA INSTITUCIONAL

250 unidades HIS



ESTACIONAMENTO (51 vagas)

RUA JAPIAÇU

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 1
(3 PAVS. + 18 PAVS. = 90 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2
(3 PAVS. + 8 PAVS. = 160 UNIDADES)

EQUIPAMENTO INSTITUCIONAL

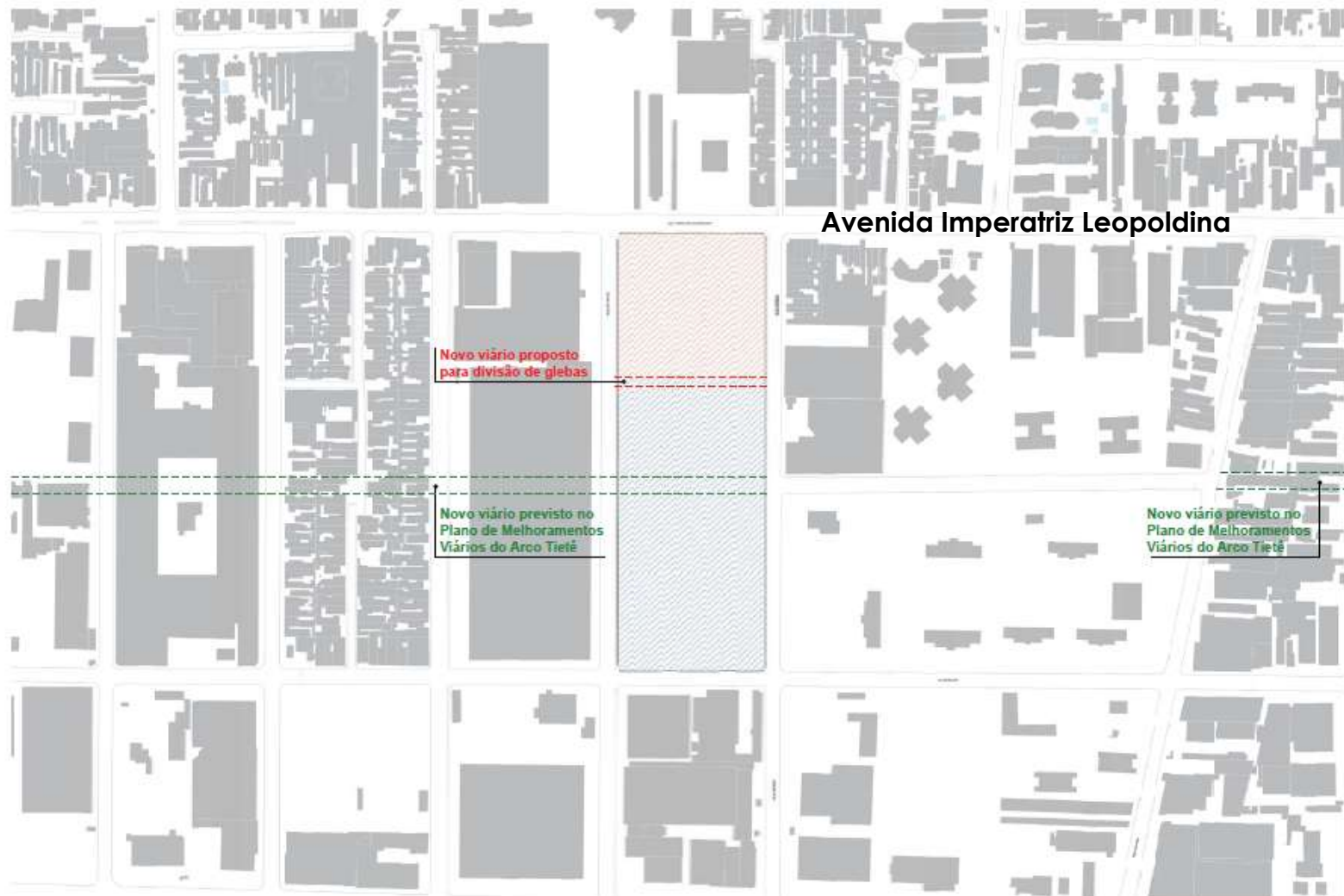
BICICLETÁRIO HIS

EQUIPAMENTO INSTITUCIONAL

AVENIDA MANUEL BANDEIRA

AV. JOSÉ CÉSAR DE OLIVEIRA

ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS



ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PIU E ÁREA REMANESCENTE

Área Proposta¹:
9.658m² (30%)

Área Remanescente:
22.535m² (70%)

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

CONTAMINAÇÃO TERRENO SPTRANS

- De acordo com as informações dos cadastros da CETESB e da Prefeitura, **foram identificados pontos de contaminação**

- Verificada a existência de locais com concentrações de contaminantes acima do permitido pela legislação vigente (CETESB)

- **Contaminantes encontrados têm características bastante conhecidas, similares aos de outros trechos da Vila Leopoldina e da área urbana da Cidade de São Paulo**

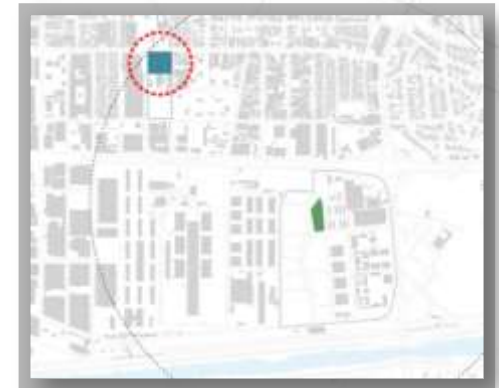
- Contaminação em locais restritos e já delimitados

- Técnicas de remediação necessárias são de fácil acesso e bastante consagradas no Brasil, em observância às normas técnicas da CETESB

- **Medidas de controle e remediação previstas não inviabilizam a construção de empreendimentos comerciais ou residenciais**

- Áreas contaminadas ainda não remediadas demandam o acompanhamento e liberação pela CETESB previamente à aprovação de empreendimentos imobiliários

ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS



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

EQUIPAMENTO INSTITUCIONAL

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

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

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

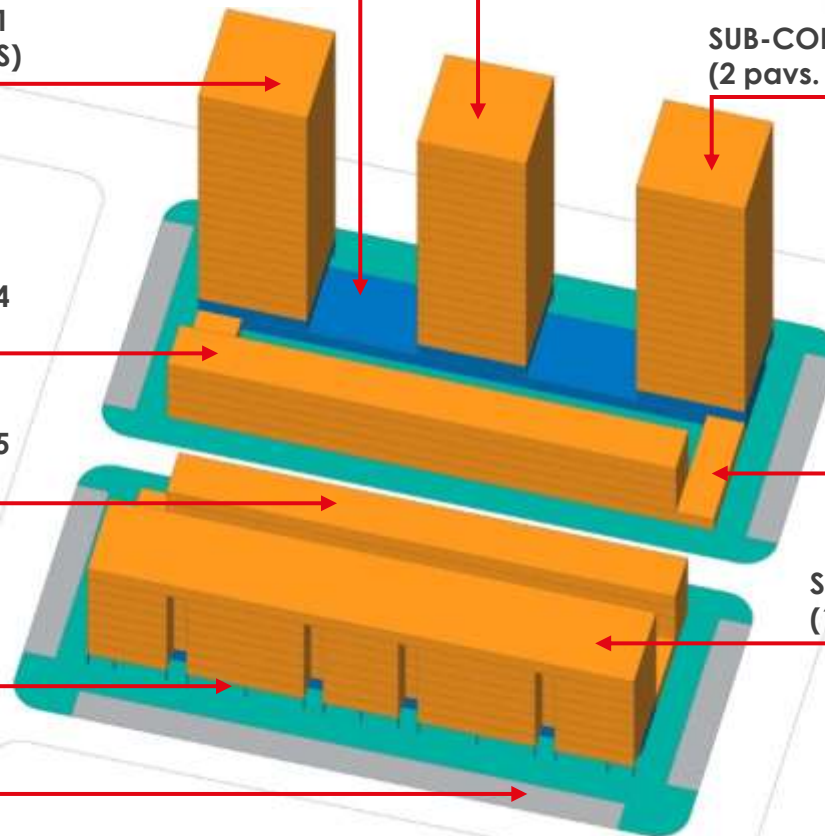
SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 5
(5 pavs. = 49 UNIDADES)

BICICLETÁRIO HIS

EQUIPAMENTO INSTITUCIONAL

ESTACIONAMENTO
(total de 86 vagas)

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



HIS TIPOLOGIAS

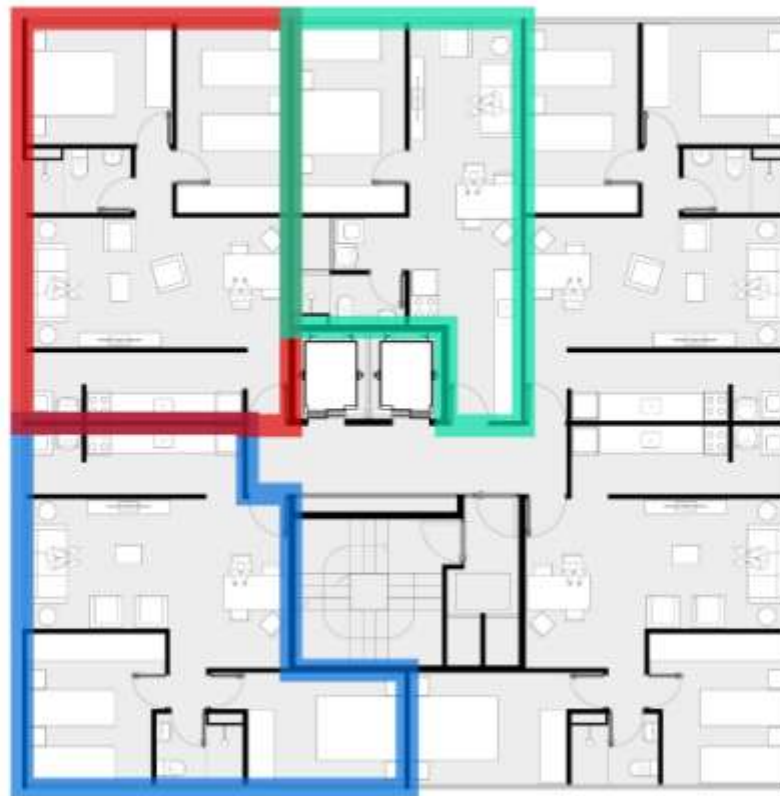
TIPOLOGIA A




0 1 2 3 4 5m


HIS TIPOLOGIAS

TIPOLOGIA A



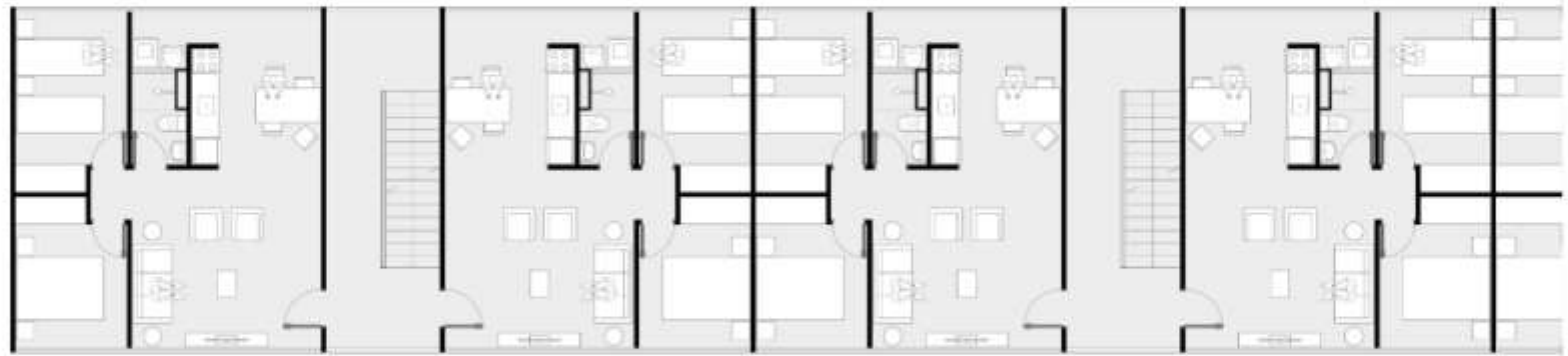
 UNIDADE TIPO 1
2 QUARTOS = 52 m²

 UNIDADE TIPO 2
2 QUARTOS = 52 m²

 UNIDADE TIPO 3
1 QUARTO = 38 m²

HIS TIPOLOGIAS

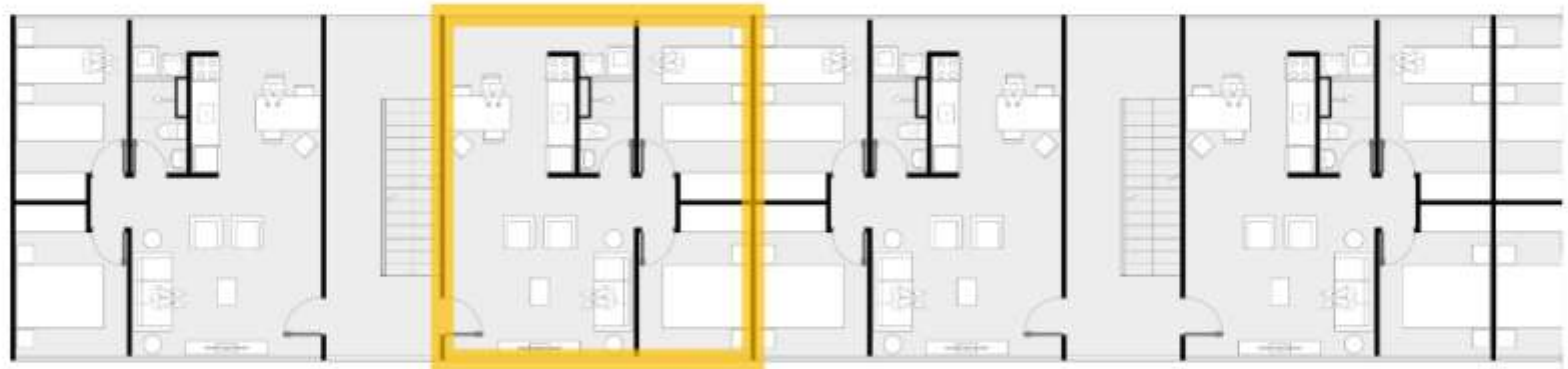
TIPOLOGIA B



0 1 2 3 4 5m

HIS TIPOLOGIAS

TIPOLOGIA B



0 1 2 3 4 5m



UNIDADE TIPO 1
2 QUARTOS = 51 m²

HIS TIPOLOGIAS

TIPOLOGIA C



0 1 2 3 4 5m

HIS TIPOLOGIAS

TIPOLOGIA C



 UNIDADE TIPO 1
2 QUARTOS = 45 m²

 UNIDADE TIPO 2
2 QUARTOS = 59 m²

 UNIDADE TIPO 3
3 QUARTOS = 56 m²

PONTOS POSITIVOS DO MODELO DE HIS ADOTADO

- Capacidade de **atendimento da totalidade** de demanda por HIS das 3 comunidades.
- Empreendimentos HIS com tipologias edilícias **integradas ao tecido urbano** e social vizinhos.
- Empreendimentos HIS com **uso misto**, com piso térreo reservado para **áreas não-residenciais de interesse público**.
- Empreendimentos HIS com **configuração variada**, incluindo **diferentes tipologias** habitacionais.
- Empreendimentos HIS configurados de forma a que **todos os apartamentos** tenham suas **janelas** de quartos e sala **abertas para ruas públicas**.
- **Amplios terrenos regulares** e planos, com baixos custos relativos de terraplanagem, fundações e contenções para provisão de HIS.
- **Uso de ZEIS** de propriedade pública com redução dos custos/riscos para disponibilização imediata do terreno.
- Uso de **ZEIS demarcada no PDE 2014 para** atendimento prioritário dos moradores das favelas da **Linha** e do **Nove**.

PONTOS POSITIVOS DO MODELO DE HIS ADOTADO

- Uso de **ZEIS 3**, categoria concebida para empreendimentos HIS com participação do poder público orientados para a **população que não é atendida diretamente pelo mercado**.

- Uso de ZEIS com **localização privilegiada**, com relação direta com a Avenida Imperatriz Leopoldina, evitando o isolamento e limitando a precarização das comunidades.

- Uso de duas áreas com **pluralidade socioeconômica e grande diversidade de comércio e de serviços**, incluindo creches, escolas municipais e estaduais, posto de saúde, mercados, farmácias e serviços do terceiro setor, além dos Parques Cândido Portinari e Villa-Lobos e do novo Parque Linear proposto.

- Os empreendimentos de HIS ofertarão **novos equipamentos sociais públicos**, para **ensino infantil, saúde, assistência social e ensino profissionalizante**.

- Condomínios projetados com **amplos espaços** entre os seus edifícios, **valorizando a insolação, a ventilação e a iluminação naturais**, além de permitir a visão das paisagens do vale do Rio Pinheiros.

LIMITAÇÕES DA REURBANIZAÇÃO

As favelas da Linha e do Nove **ocupam exclusivamente áreas públicas** (ruas formalmente previstas originalmente e importantes para viário da região)

A **reurbanização das favelas** da Linha e do Nove esbarra numa **série de limitações**, o que reforçou a importância de se gravar ZEIS na vizinhança à época da discussão do PDE 2014:

- **Espaço muito limitado**, que impede que se consiga afastamentos adequados e faz com que a **ventilação** e a **iluminação natural** sejam **muito deficientes**.

- **Falta de frentes** para ruas e avenidas de porte gera **insegurança e baixa qualidade** de ocupação

- A mesma falta de espaço e de afastamentos adequados faz com que a **privacidade** dos moradores seja **dificultada**.

- É prevista no MDC (mapa oficial da cidade de São Paulo) a **implantação da Avenida D** no eixo do antigo ramal ferroviário da Linha e a abertura dessa avenida assim como a **reabertura da Rua Japiaçú** são **estratégicas e benéficas** para a melhoria do tecido urbano da região.

PRINCIPAIS CONCEITOS PARA O CINGAPURA MADEIRITE

- Intervenção nos moldes do antigo programa 3Rs (**Regularização Fundiária, Recuperação de Créditos e Revitalização**)

- Regularização fundiária conforme o parcelamento do solo previsto no projeto original do Conjunto Cingapura Madeirite

- Afetação do sistema viário público, das áreas verdes e das áreas coletivas e privadas

- Regularização predial para obtenção do AVCB

- Reforma das áreas coletivas (recuperação de pisos, jardins, pinturas externas e internas)

- Recuperação das redes de energia elétrica e de telecomunicações

- Implantação/recuperação da rede de gás

- Revitalização das áreas envolventes ao conjunto, com remoção das recentes invasões (residências e pontos comerciais irregulares)

SITUAÇÃO ATUAL DO MADEIRITE



Projeto original



Situação atual



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

EQUIPAMENTOS – DISTRIBUIÇÃO IDEAL

Área Institucional

Unidade Básica de Saúde | 1.000 m²



Espaço Vida | 1.750 m²



Restaurante-
escola | 1.000 m²



Centro de Educação
Infantil | 625 m²



Total 4.375 m²

SPTrans

CAPS AD III | 750 m²



Unidade de
Acolhimento
| 500 m²



Centro de
Capacitação
Audiovisual |
500 m²



Centro de Educação
Infantil | 625 m²



Total 2.375 m²

Total Geral 6.750 m²

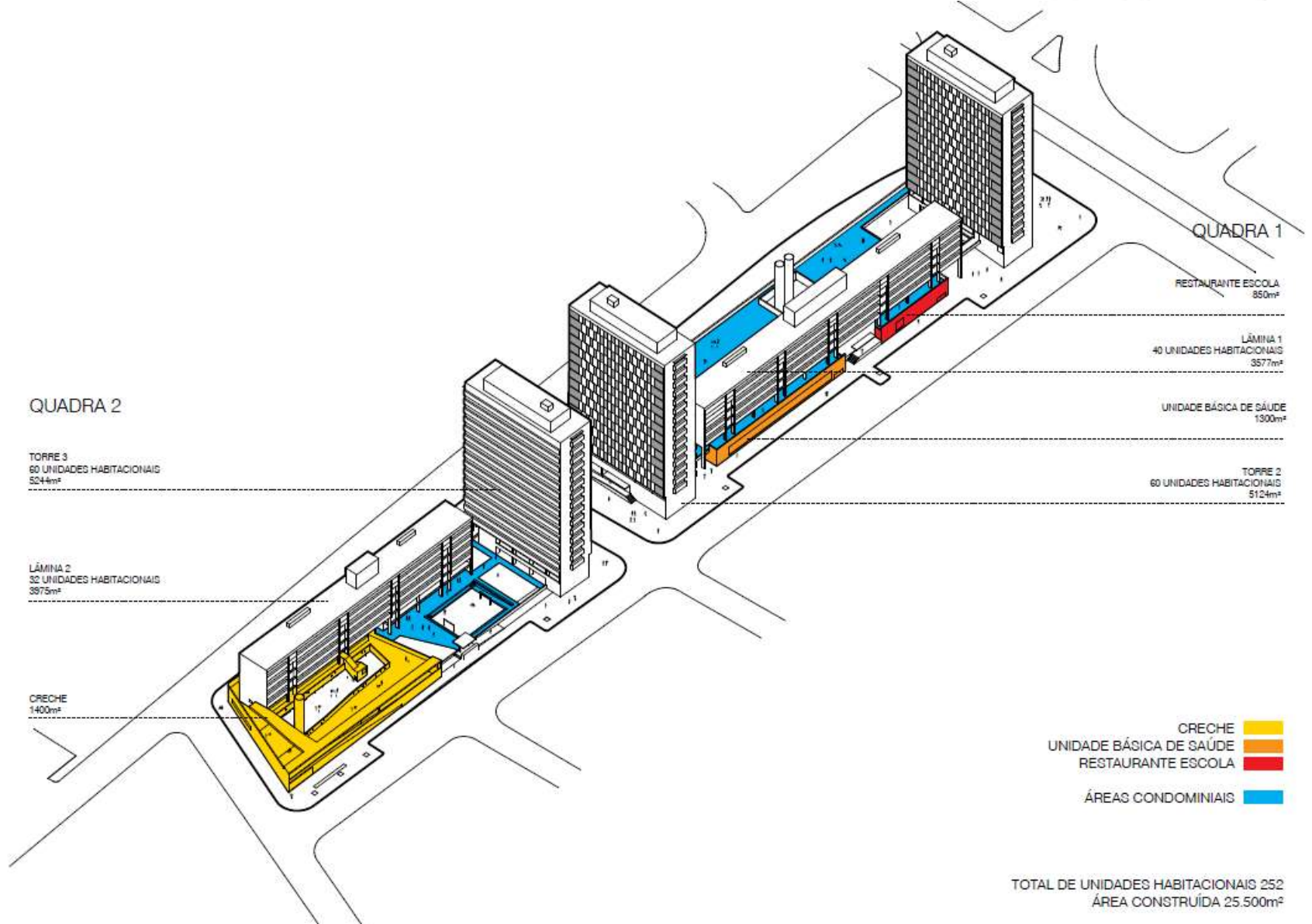
Referência - Jardim Edite



Referência - Jardim Edite



Referência - Jardim Edite



ZEIS 3 ÁREA INSTITUCIONAL DO PIU – 250^(*) unidades HIS (Áreas de Lazer e Ligação Com a Av. Gastão Vidigal)



(*) Não inclui as 400 unidades do Cingapura

ZEIS 3 **ÁREA INSTITUCIONAL DO PIU** – 250^(*) unidades **HIS** (Integração das novas habitações e Cingapura com o entorno)



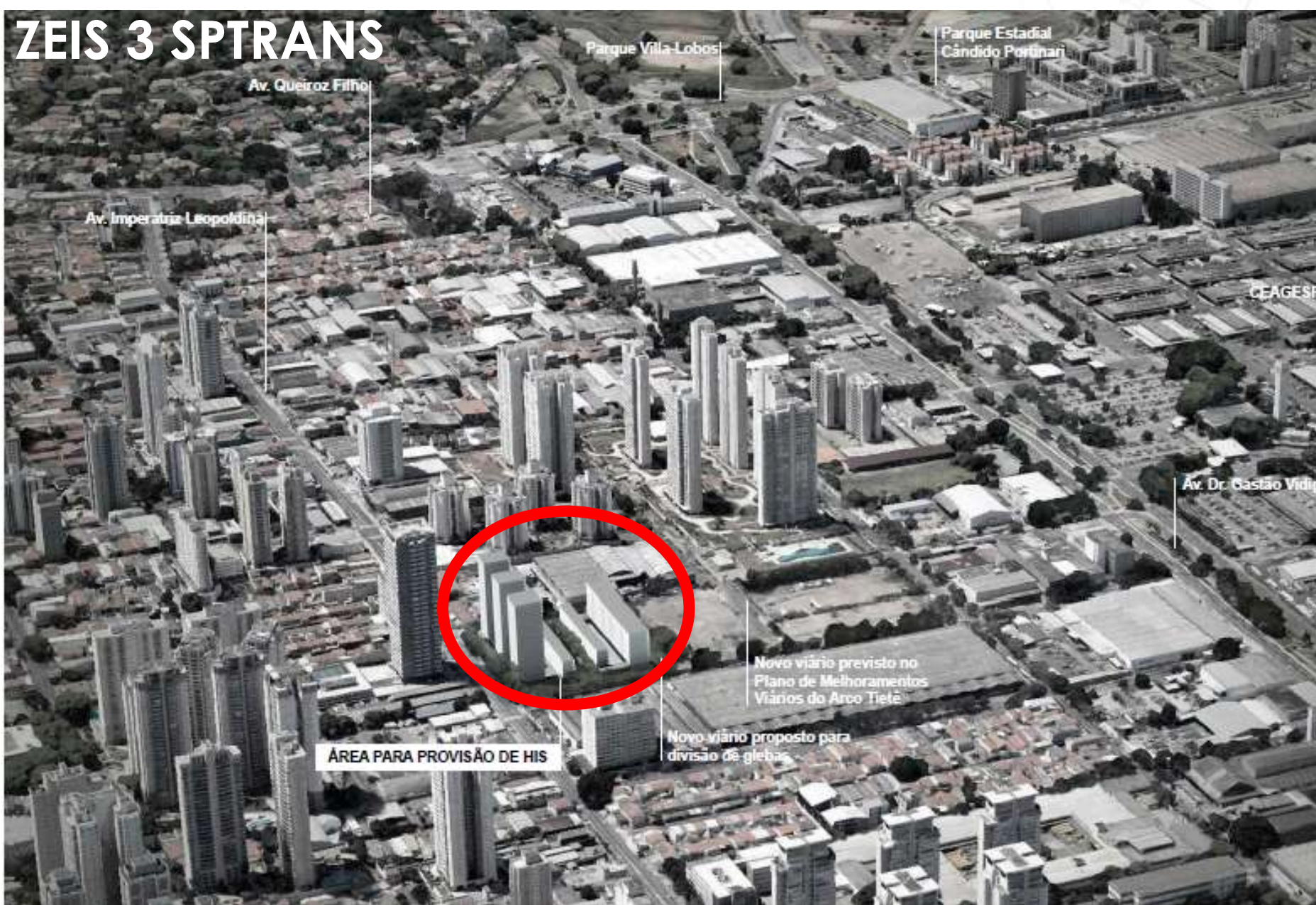
(*) Não inclui as 400 unidades do Cingapura

ZEIS 3 **ÁREA INSTITUCIONAL DO PIU** – 250^(*) unidades **HIS** (Integração das novas habitações e Cingapura com o entorno)



(*) Não inclui as 400 unidades do Cingapura

ZEIS 3 SPTRANS



ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS

(Integração Com a Cidade)



PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS



ZEIS 3 SPTRANS - 526 unidades HIS

(Praça Central e Áreas de Lazer)



ORIGEM DOS RECURSOS

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

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

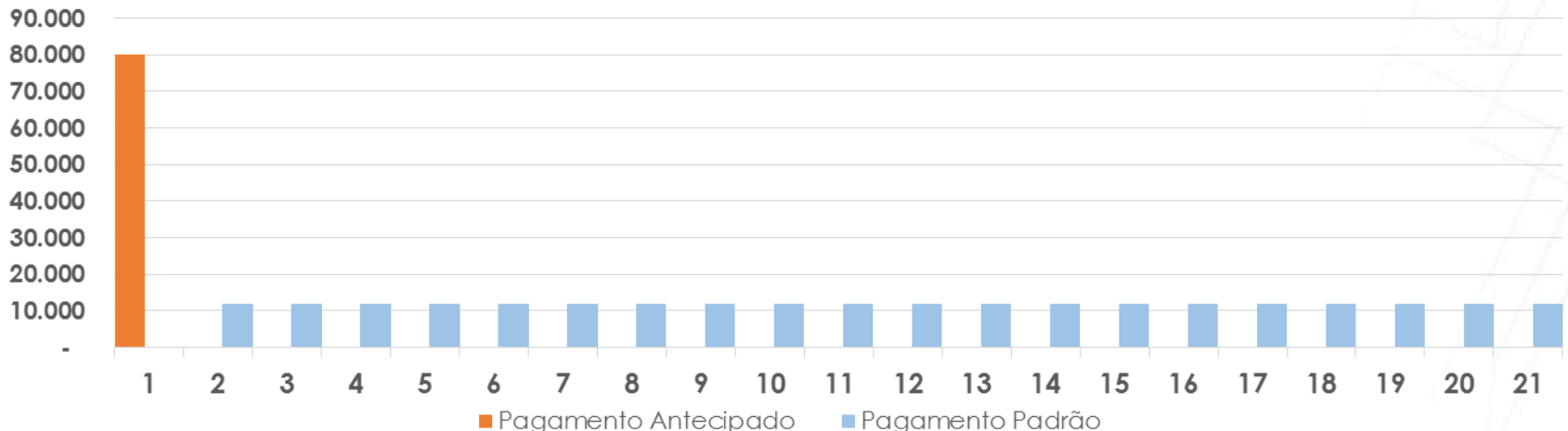
Prazo de desenvolvimento total previsto em **20 anos**

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

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

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

Total Contrapartida (R\$ mil) - CONCEITOS



UTILIZAÇÃO DOS **RECURSOS**: DETALHAMENTO

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

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

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

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

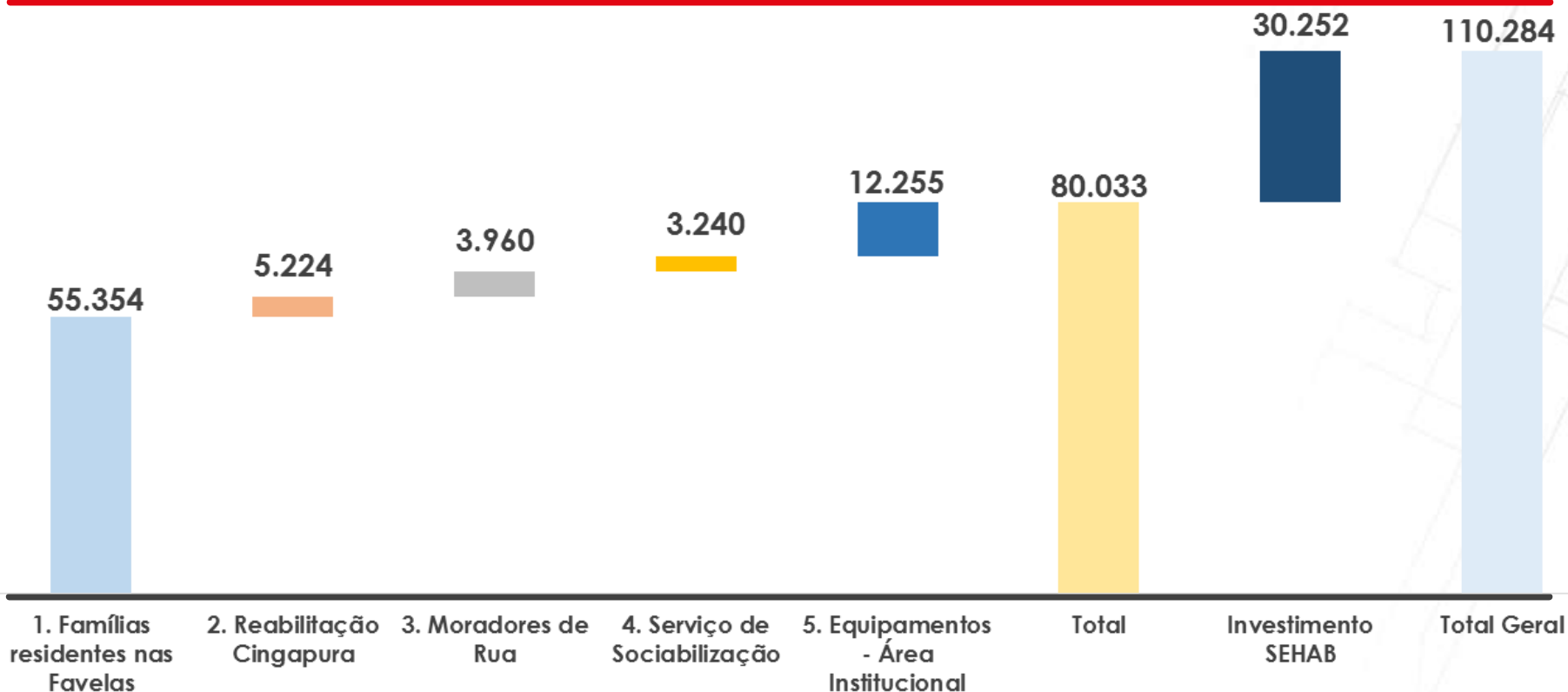
- 5. Construção** de 6,7 mil m² de **equipamentos públicos**, a serem definidos pela PMSP, em áreas institucionais para atender às necessidades da população local: **R\$ 12,3 MM**

UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS

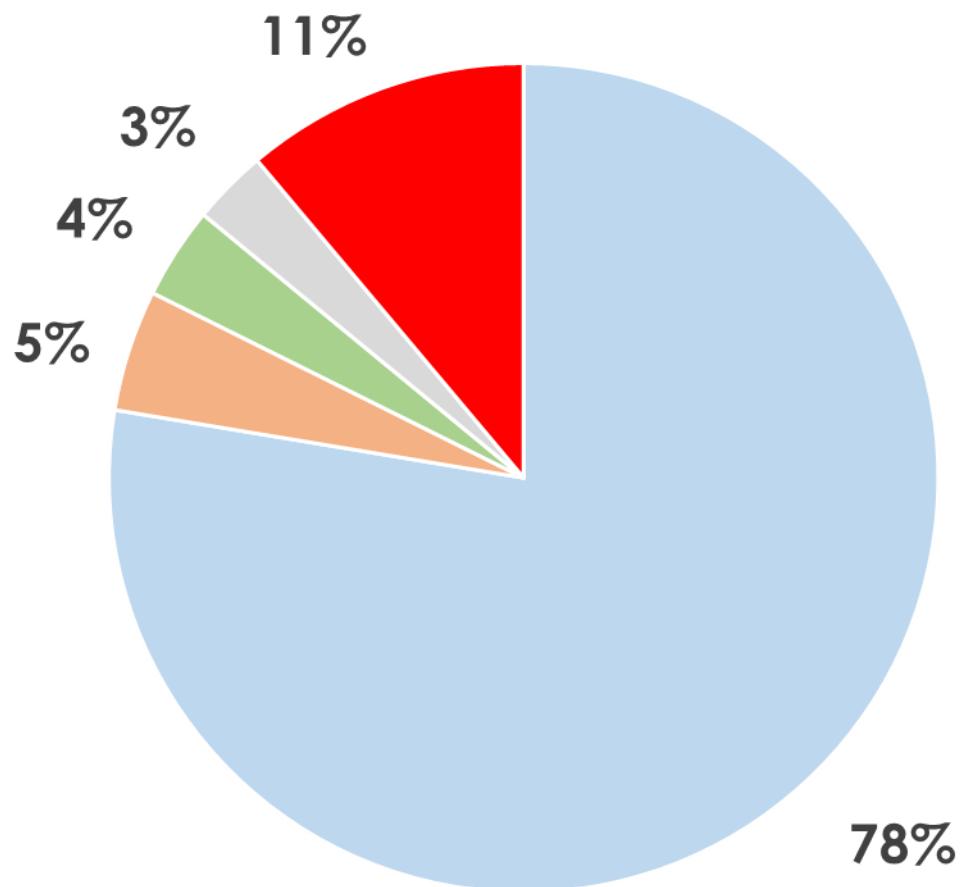
O valor de **R\$ 110,3 MM** serão utilizados para promover ações listadas no Programa de Interesse Público do PIU VL VL seguindo uma **ordem de prioridades** e observando as necessidades de todas as Secretarias envolvidas no processo

Sugestão de destinação dos recursos:

Utilização dos Recursos (R\$ mil)



UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS



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

Gestão Democrática

1. Constituição do Conselho Gestor das ZEIS, com atribuições conferidas em Lei.
2. Constituição do Conselho Gestor da AIU, assegurada a participação do poder público e sociedade civil organizada
3. Definição das competências do Conselho Gestor da AIU e sua relação com o Conselho Gestor das ZEIS para fiscalização do programa de intervenções, em especial:
 - colaborar na definição da ordem de prioridades do programa de intervenções do PIU VLVL;
 - manifestar-se previamente sobre as propostas de implantação da HIS e equipamentos públicos;
 - acompanhar e fiscalizar a aplicação de recursos e a realização do programa de intervenções do PIU VLVL;
 - colaborar na prestação de contas para a população em geral.



PIU

VILA LEOPOLDINA
VILLA-LOBOS

AUDIÊNCIA PÚBLICA | 22/05/2018

OBRIGADO !!!

SUPORTE

UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS: **CÁLCULO**

1. Famílias residentes nas Favelas

Número de famílias	776
Favela da Linha	412
Favela do Nove	349
Famílias Irregulares Cingapura	15
Famílias mantidas no entorno	776
Edificação de HIS	
Tamanho médio da unidade (m ²)	52,00
Custo da unidade (R\$/m ²) - excluindo terreno	2.100,00
Viário projetado (m ²)	1.264,00
Custo viário total (R\$)	316.000,00
Custo viário (R\$/unid.)	407,22
Custo da unidade (R\$) - excluindo terreno	109.607,22
Custos de viário, infraestrutura e cartório (R\$/unid.)	708,76
Custas Cartoriais	550.000,00
Custo total (R\$) - excluindo terreno	85.605.200,00
Terreno (m ² de superfície) / unidade	24,00
Terreno (m ² de superfície)	18.624,00
Investimento total (R\$)	85.605.200,00
Financiamento SEHAB	
Unidades Financiadas	276
Custo Financiado	30.251.591,75
Saldo do Investimento:	
Investimento Total - Financiamento SEHAB (R\$)	55.353.608,25

UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS: **CÁLCULO**

2. Reabilitação Cingapura

Áreas de comércio irregulares

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

3. Moradores de Rua

Operação

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

4. Orientação Pós Ocupação

Atendimentos às famílias

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

UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS: **CÁLCULO**

5. Equipamentos - Área Institucional

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

Resumo

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











Referência - Jardim Edite



Referência - Jardim Edite

