CONSULTA ENCERRADA 40 contribuições 2019/04/23–2019/05/23 Ver devolutiva

Publicado em 2019/04/23

MAPA INTERATIVO

PIU Arco Pinheiros

2ª consulta pública – Projeto de Intervenção Urbana Arco Pinheiros

Apresentação

Em conformidade com a cronologia estabelecida pelo Plano Diretor Estratégico – PDE, a Prefeitura do Município de São Paulo por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e da São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo apresenta proposta de Projeto de Intervenção Urbana – PIU para o subsetor Arco Pinheiros, da Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), o qual estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação do Projeto de Intervenção Urbana.

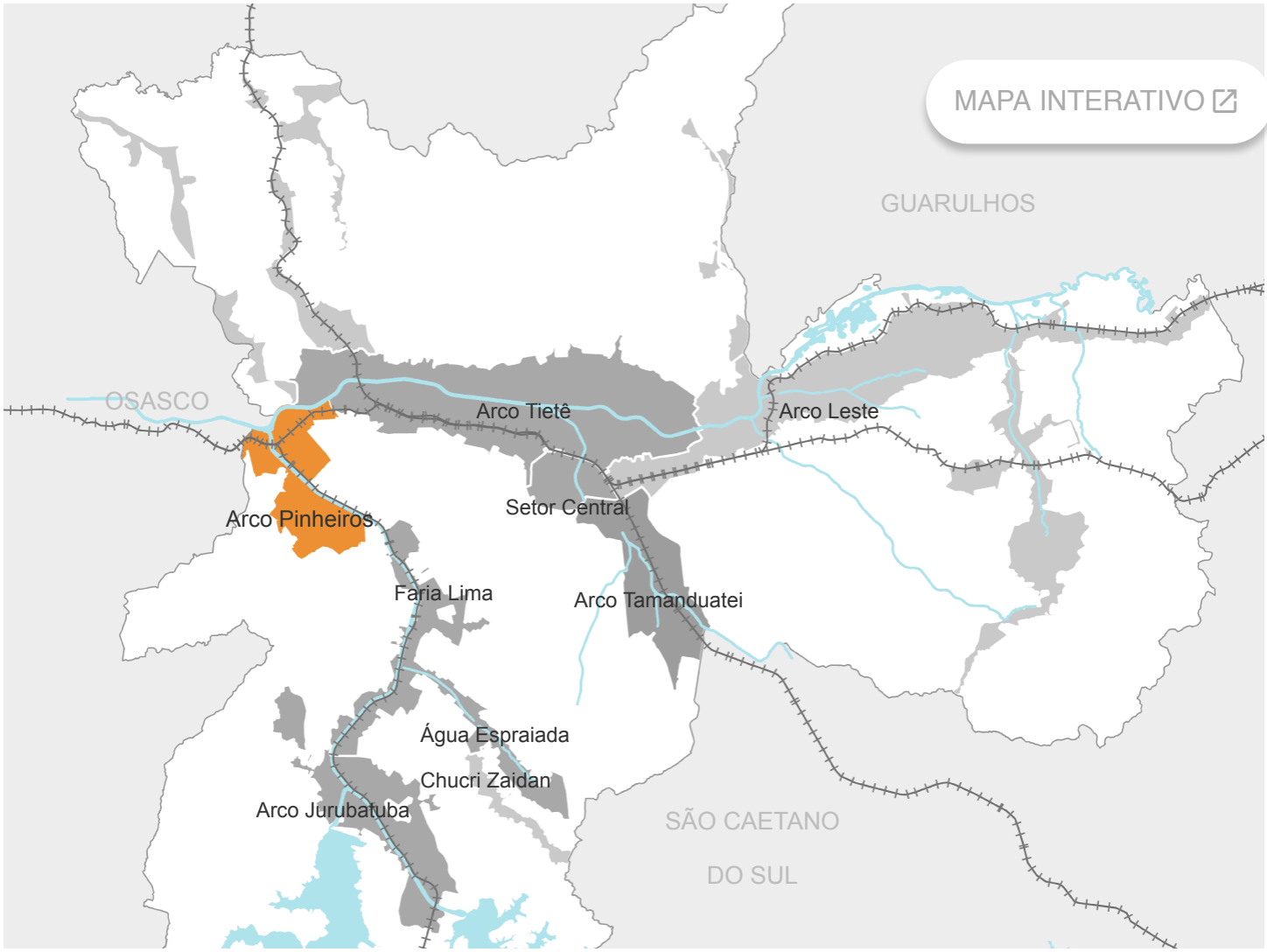
A proposta ora apresentada objetiva tornar público o Projeto de Intervenção Urbana do Arco Pinheiros – PIU ARCO PINHEIROS, por meio de consulta pública a ser realizada entre os dias 23 de abril e 23 de maio de 2019, expondo o conteúdo preliminar do PIU, com vistas a colher contribuições da sociedade civil ao aperfeiçoamento e consolidação do projeto.

Localizado junto ao encontro dos dois mais importantes rios da cidade – Pinheiros e Tietê – e conectado aos eixos do sistema rodoviário Anhanguera/ Bandeirantes, Pres. Castelo Branco e Raposo Tavares, o Arco Pinheiros conta com a presença de relevantes instituições de ensino e pesquisa (Universidade de São Paulo, Instituto Butantan, Instituto de Pesquisas Tecnológicas, Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares), com o Parque Tecnológico do Jaguaré, com o setor industrial ao norte do distrito do Jaguaré, voltado a indústrias de alta tecnologia, bem como com a disponibilidade de terras passíveis de transformação urbana,

representada pelas antigas áreas industriais e também pela possibilidade de transferência total ou parcial da Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo - Ceagesp. Esses atributos e usos convertem o território do Arco Pinheiros em local estratégico para o desenvolvimento econômico da cidade e, mais especificamente, com alto potencial de abrigar atividades de inovação.

MAPA INTERATIVO

Para que o Arco Pinheiros seja um “Território de Inovação” na cidade de São Paulo caberá ao PIU ARCO PINHEIROS promover as melhores condições para atração de atividades com esse perfil, a partir de ações com o objetivo de melhorar a acessibilidade interna e externamente, conectar os diferentes modos de transporte motorizados e não motorizados, criar espaços capazes de fomentar o intercâmbio do conhecimento, incentivar a diversidade de usos, associando a moradia aos demais usos urbanos, de forma a garantir o atendimento e a permanência da população de menor renda e implantar infraestrutura e equipamentos urbanos que suportem o adensamento proposto.



Arco Pinheiros, Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM – Macroárea de Estruturação Metropolitana

O Processo de elaboração do PIU ARCO PINHEIROS segue os passos dispostos no Decreto nº 56.901/2016 e, desta forma, as contribuições a serem colhidas nesta consulta irão colaborar para o seu aperfeiçoamento. Após consolidação, o conteúdo final do PIU e o Projeto de Lei dele resultante serão objeto de debate com a sociedade em audiências públicas, para posteriormente serem encaminhados ao Legislativo.

MAPA INTERATIVO

Lei nº 16.050/2014
Demarca o Arco Pinheiros dentro do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana - MEM

Decreto nº 56.901/2016
Regulamenta a elaboração de Projetos de Intervenção Urbana

ARCO PINHEIROS

DIAGNÓSTICO
PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

1ª CONSULTA PÚBLICA
SETEMBRO–NOVEMBRO/2018

PIU ARCO PINHEIROS

PIU ARCO PINHEIROS
Versão completa

Contribuições da 1ª Consulta Pública

Diálogos setoriais
Sociedade, Associações, ONGs, Coletivos

Trabalho Intersecretarial
Prefeitura Municipal

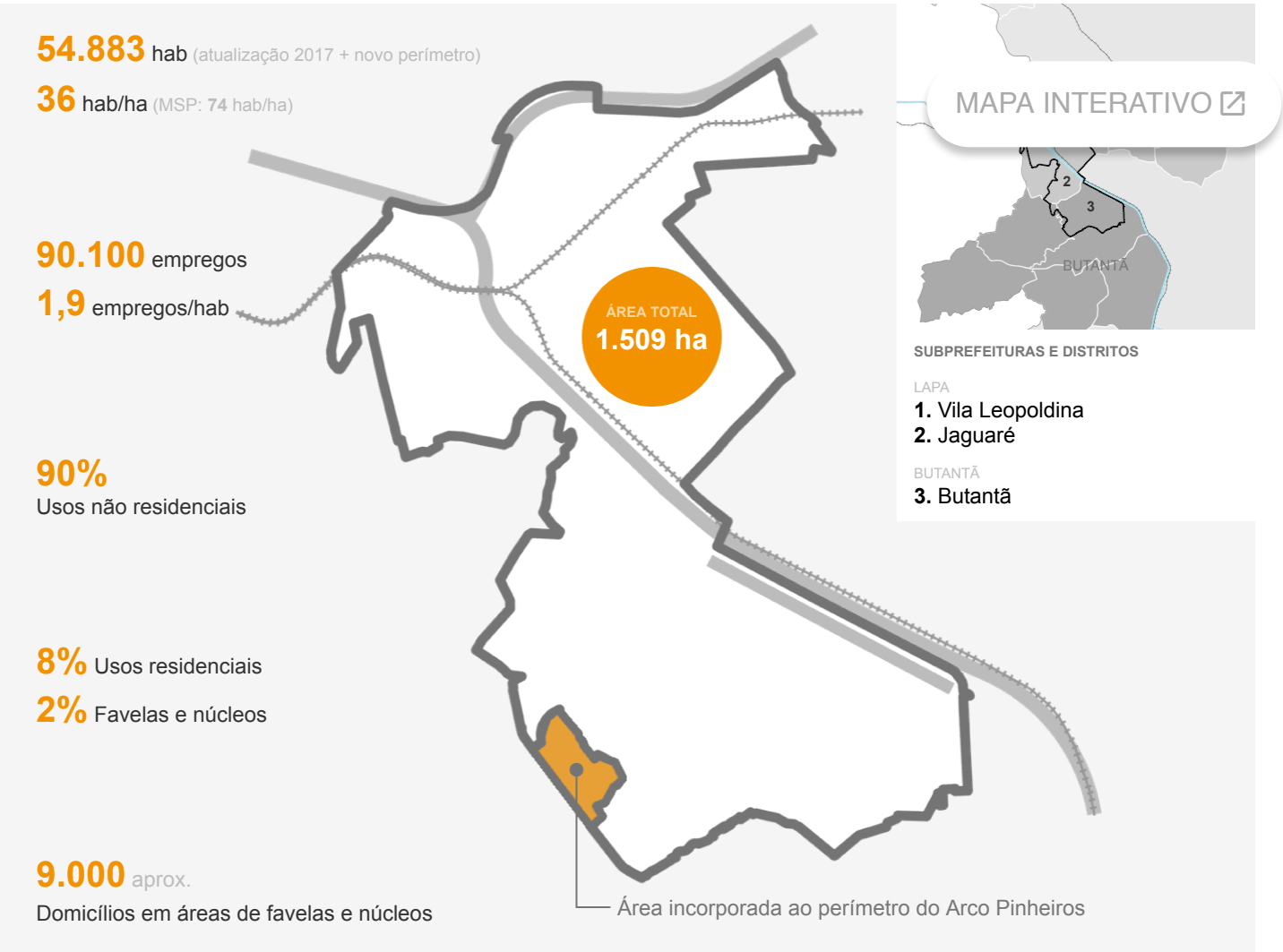
EM
2ª CONSULTA PÚBLICA + AUDIÊNCIAS
ABRIL–MAIO/2019

PIU ARCO PINHEIROS
Versão final

Perímetro de intervenção

O Perímetro do Arco Pinheiros foi definido pelo Plano Diretor Estratégico, juntamente com os demais subsetores da Orla Ferroviária e Fluvial incluídos na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, em seu Mapa 2A.

Com a justificativa de contemplar a totalidade de assentamentos precários contíguos ou vizinhos, delimitados como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 pelo Plano Diretor Estratégico (confirmados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS), e englobar áreas vazias classificadas como ZEIS 2, o PIU ARCO PINHEIROS propõe a adequação do perímetro original, com a inclusão das quadras a nordeste da Av. Corifeu Azevedo Marques. A proposta busca construir possíveis vínculos entre atendimento e demanda habitacional.



Caracterização geral do Arco Pinheiros

Características básicas da proposta

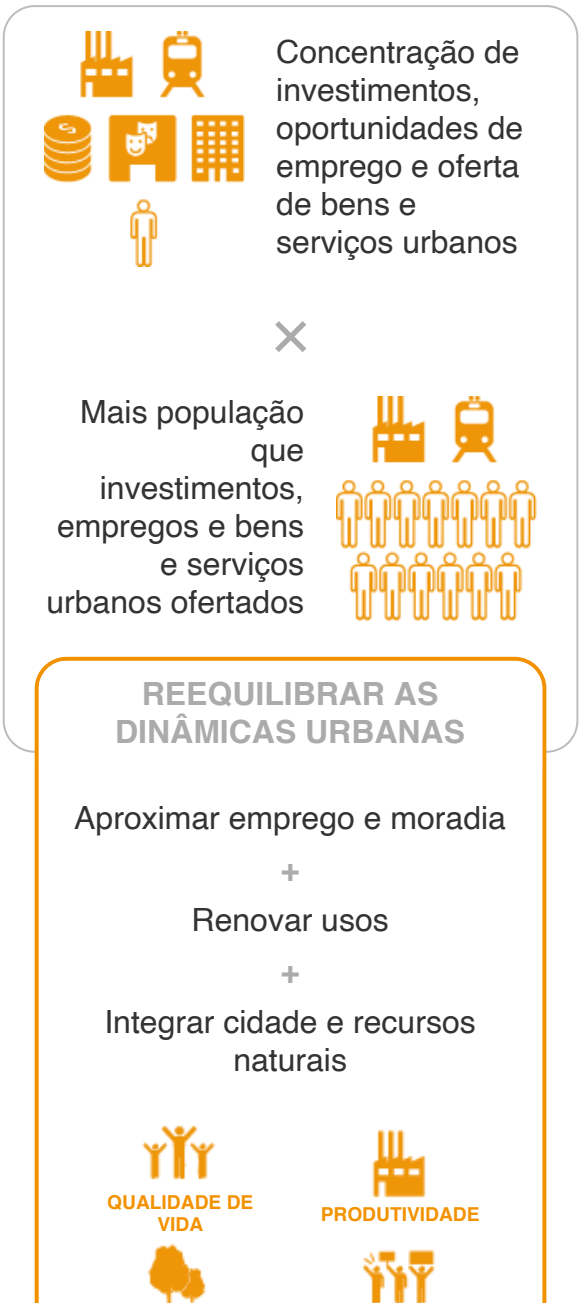
Objetivos gerais

Conforme diagnóstico, a área do Arco Pinheiros, porção a oeste da Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, engloba elementos físico-territoriais de caráter metropolitano: a confluência dos rios Tietê e Pinheiros, a presença da ferrovia e o conjunto formado pelos eixos do sistema rodoviário

Anhanguera/Bandeirantes, Presidente Castelo Branco e Raposo Tavares, eixos que articulam diversos polos e municípios da Região Metropolitana de São Paulo.

MAPA INTERATIVO

Nesse sentido, o perímetro do Arco Pinheiros é extremamente aderente à conceituação da MEM como local estratégico para o reequilíbrio na relação entre emprego e moradia, pois apresenta, além da vasta infraestrutura de mobilidade citada acima, áreas industriais subutilizadas e em transformação, com incipiente mudança nos padrões de uso e ocupação do solo uso, além de áreas de usos extensivos, como a Ceagesp, cujos estudos de transferência de suas atividades para outros locais já estão em andamento.



MAPA INTERATIVO

Desta forma, O PIU ARCO PINHEIROS reitera a oportunidade de desenvolver um Projeto de Intervenção Urbana para o território, perseguindo as estratégias definidas pelo Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014):

I. Socializar os ganhos da produção da cidade;

II. Assegurar o direito à moradia digna para quem precisa;

III. Melhorar a mobilidade urbana;

IV. Qualificar a vida urbana nos 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 e

X. Fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade.

Objetivos do PIU Arco Pinheiros

A caracterização urbana do Arco Pinheiros está estreitamente ligada à presença dos elementos físico-territoriais de caráter metropolitano descritos. Uma das especificidades do território é a existência de grandes áreas isoladas fisicamente. Fazem parte desse quadro o conjunto formado pela USP e demais institutos (Instituto de Pesquisas Tecnológicas, Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares e Instituto Butantan), as áreas industriais ativas da Zona Predominantemente Industrial (ZPI) do Jaguaré; o Parque

Tecnológico do Estado de São Paulo (Parque Tecnológico Jaguaré), ainda que incipiente, e a Ceagesp. Ou seja, aproximadamente 50% do território contêm **grandes porções isoladas, verdadeiras ilhas desconectadas e monofuncionais.**

MAPA INTERATIVO

De acordo com diagnóstico, objeto da primeira consulta pública (https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arco-pinheiros), os desequilíbrios e desigualdades também se refletem em outros aspectos do perímetro do Arco Pinheiros: predominam baixas densidades populacionais na maior parte do território, enquanto altas densidades coincidem, predominantemente, com assentamentos precários; o índice de área verde por habitante é apropriado se considerada a referência da OMS, mas as concentrações espaciais tornam a distribuição e o acesso desiguais; faixas exclusivas de ônibus e a linha de trens metropolitanos irrigam o território, mas barreiras físicas e falta de acessibilidade local tornam os trajetos não motorizados extensos e difíceis, por vezes inviáveis; predominam os usos não residenciais, responsáveis por altas taxas de emprego, mas áreas ociosas, ocupações extensivas e monofuncionalidade desqualificam o espaço urbano.

Essas características são incoerentes com o modelo de cidade desejado e reiterado pelos conceitos do PIU ARCO PINHEIROS: *uma cidade compacta, conectada, sustentável e inclusiva, na qual seja possível aproximar o emprego da moradia por meio do adensamento planejado e orientado pelo transporte público de média e alta capacidade, onde se promovam a recuperação e o resgate de seus recursos naturais, e onde se promovam novas centralidades com diversidades de usos, serviços e espaços públicos seguros e ativos que favoreçam a interação social.*

Contextualização do Arco Pinheiros

1 2 3 4

Desta forma, alinhado aos objetivos do PDE para a MEM, mais especificamente o Setor Orla Ferroviária e Fluvial, o PIU ARCO PINHEIROS busca promover a transformação urbana que contribua para integrar e reforçar as sinergias entre as diferentes porções do seu território, de modo a assegurar o uso mais coerente e inteligente da cidade, de sua infraestrutura e de seus recursos. Pretende, em suma, realizar uma costura entre os diferentes usos e programas do perímetro, potencializando as sinergias decorrentes dos vínculos metropolitanos existentes, com especial atenção à vocação científica e tecnológica associada ao desenvolvimento de novas centralidades de âmbito local.

MAPA INTERATIVO

I

Incremento populacional e construtivo apoiado na melhoria da infraestrutura, incentivando o melhor aproveitamento da terra urbana

ADENSAMENTO + TRANSPORTE

COMBATE À TERRA OCIOSA

II

Fortalecimento dos polos econômicos e de implantação de novas atividades econômicas

POLOS DE EMPREGO

III

Redução da vulnerabilidade social e qualificação da moradia

IV

Melhoria da mobilidade por meio do incentivo a mobilidade não motorizada e melhoria das conexões dos diferentes modos de transporte público, associado à qualificação do sistema de espaços públicos

DIREITO À MORADIA

HIS + EQUIPAMENTOS + TRANSPORTE

ARTICULAÇÃO

MAPA INTERATIVO

V

Recuperação da qualidade ambiental contemplando implantação de sistema de áreas verdes, mitigação dos problemas de microdrenagem e redução das ilhas de calor

ATENUAÇÃO DE ILHAS DE CALOR

NOVAS ÁREAS VERDES

VI

Ampliação da oferta de equipamentos urbanos e sociais dando suporte à demanda atual e futura

REDE DE EQUIPAMENTOS

VII

Qualificação do ambiente urbano, por meio da **preservação e valorização dos recursos naturais** e da **proteção e recuperação do patrimônio** histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico existente

INTEGRAÇÃO E ARTICULAÇÃO DE BENS CULTURAIS

Vocação

O conjunto formado pelos eixos do sistema rodoviário Anhanguera/Bandeirantes, Presidente Castelo Branco e Raposo Tavares é identificado como importante vetor de urbanização da Macrometrópole Paulista e responsável por articular áreas produtivas de grande dinamismo e alto valor agregado no interior do Estado de São Paulo, tendo como vértices as cidades de Campinas, Sorocaba, Piracicaba e o próprio município de São Paulo.

MAPA INTERATIVO

Alguns usos instalados no perímetro expressam claramente os efeitos positivos e negativos da presença desse vetor de urbanização, como a pujança e dinamismo da Ceagesp – principal entreposto alimentício metropolitano – a presença de importantes indústrias especializadas no setor químico-farmacêutico, de alimentos e bebidas no norte do Arco Pinheiros, bem como a localização de institutos e centros de ensino e pesquisa de relevância internacional, com destaque para a Universidade de São Paulo (USP). Por outro lado, são também expressivos os impactos dos fluxos macrometropolitanos no tecido urbano, que resultam na saturação do sistema viário, com a contribuição significativa da movimentação de carga, bem como a grave cisão territorial causada pelo conjunto de infraestruturas de mobilidade que atravessam o perímetro, como a ferrovia e, sobretudo, as vias expressas.

Territórios de inovação existentes e potenciais

- AIU Parque Tecnológico Jaguaré
- 1 Universidade de São Paulo
- 2 Núcleo do Parque Tecnológico
- 3 Ceagesp
- 4 Instituto de Pesquisas Tecnológicas
- 5 Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares
- 6 Instituto Butantan
- 7 ZPI Jaguaré

Essa concentração de setores específicos da indústria e a presença de instituições de ensino e pesquisa também devem ser observadas à luz dos debates recentes sobre as transformações do setor produtivo paulistano. Segundo dados do Observatório do Trabalho (DIEESE e Secretaria do Desenvolvimento Econômico da PMSP), as atividades ligadas ao campo da Economia Criativa, que inclui a inovação, correspondiam em 2015 a 9,5% do total de empregos no município, uma ampliação de 52,7% em relação a 2007, frente ao incremento de 21,9% dos vínculos totais. No Arco Pinheiros, as atividades predominantes nesse setor correspondem a Pesquisa & Desenvolvimento – aquelas com a maior remuneração média das áreas que compõem a Economia Criativa – representando 20% dos empregos nesse segmento para todo o município (RAIS, DIEESE, 2016).

MAPA INTERATIVO

A localização estratégica dos vetores produtivos, a presença de importantes instituições de ensino e pesquisa, a permanência de atividades industriais de ponta, os estímulos à Economia Criativa e à atração de agentes *inovativos* promovidos na continuidade do processo de implantação do parque tecnológico – também vislumbrados na conversão da gleba da Ceagesp – bem como a presença de áreas passíveis de transformação definem parte importante dos atributos para que o Arco Pinheiros seja compreendido como território propício a recepcionar atividades de inovação.

Identificada esta vocação, o PIU ARCO PINHEIROS alinha-se à Política de Desenvolvimento Econômico e Sustentável expressa no PDE.

POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL (Art. 175 e 176)

Reforçar o papel do Município como centro industrial, comercial, de serviços, de conhecimento, de criação e inovação

Investir em infraestrutura para minimizar as deseconomias de aglomeração presentes no Município

Proteger as áreas industriais em funcionamento e estimular sua expansão

Potencializar a capacidade criativa, o conhecimento científico e tecnológico e a inovação

POLOS ECONOMIA CRIATIVA (Art. 182)

Fomentar a diversidade cultural e o potencial criativo e inovador, o desenvolvimento humano, a inclusão social e a sustentabilidade

Estimular a formação e o desenvolvimento de outros distritos criativos

Estimular o setor empresarial a valorizar seus ativos criativos e inovadores com a finalidade de promover a competitividade

PARQUES TECNOLÓGICOS (Art. 187)

Concentrar em áreas
e instituições voltadas
quisa, desenvolvimento e inovação

MAPA INTERATIVO

Criar novas oportunidades de negócios e fomentar o empreendedorismo e incubar novas empresas inovadoras

Aumentar a sinergia entre instituições de ciência e tecnologia e empresas

Construir espaços atraentes para profissionais do conhecimento emergente

De forma específica, o Art. 188 do PDE demarca no território do Arco Pinheiros a AIU Parque Tecnológico do Jaguaré, em parte coincidente com a Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) existente, além de apontar a necessidade de sua integração com o PIU ARCO PINHEIROS.

No entanto, romper o isolamento é essencial para que se atualize a forma de fomento às atividades de inovação que se quer trazer para a área. Do ponto de vista urbanístico, os conceitos recentes sobre inovação reiteram o protagonismo do território no estímulo às relações de cooperação, concorrência e interação entre os múltiplos agentes envolvidos, de forma a possibilitar a consolidação de redes de interação. Nesse contexto, a inovação deixa de ser compreendida como algo linear e restrita ao momento de se lançar uma ideia, produto ou serviço no mercado e passa a ser encarada como um processo mais complexo, cuja eficácia reside na capacidade desses agentes estabelecerem relações e interações variadas, mobilizando conhecimento e estabelecendo relações de aprendizagem que ocorrem muitas vezes externamente às empresas.

Desse ponto de vista, o território é um suporte fundamental para promover a interação entre os agentes, pois possibilita trocas essenciais para efetivar o chamado *transbordamento* de conhecimento, a estruturação de novos negócios e a construção de

um ambiente dinâmico do ponto de vista produtivo, vantagens evidentes de economias de aglomeração. Para efetivar tais propósitos, são necessários determinados atributos, em parte existentes no Arco Pinheiros – como a presença de mão de obra qualificada e de redes científicas e profissionais – e outros que ainda devem ser complementados, como a ampliação de serviços de qualidade e a atratividade do ambiente urbano.

MAPA INTERATIVO

A presença de agentes *inovativos*, como colocado anteriormente, e o desafio de incorporar novos atributos ao território são elementos que se desdobram em ações físico-territoriais e em políticas de desenvolvimento urbano no PIU ARCO PINHEIROS. Foram resumidas no quadro a seguir as principais condicionantes necessárias para formulação dos territórios de inovação, dentro das quais estão detalhados atributos fundamentais para melhoria da atratividade do ambiente urbano. Dentro do escopo apresentado, merecem destaque as ações de mobilidade urbana – todas previstas no programa de intervenções – bem como o incentivo a habitação, comércio, serviços e áreas livres qualificadas, demonstrando que as atividades de inovação necessitam estar integradas a bairros de uso misto e com diversidade social.

EXISTENTE

UNIVERSIDADE
INDÚSTRIA
TERRA DISPONÍVEL

VOCAÇÃO

TERRITÓRIO DE INOVAÇÃO

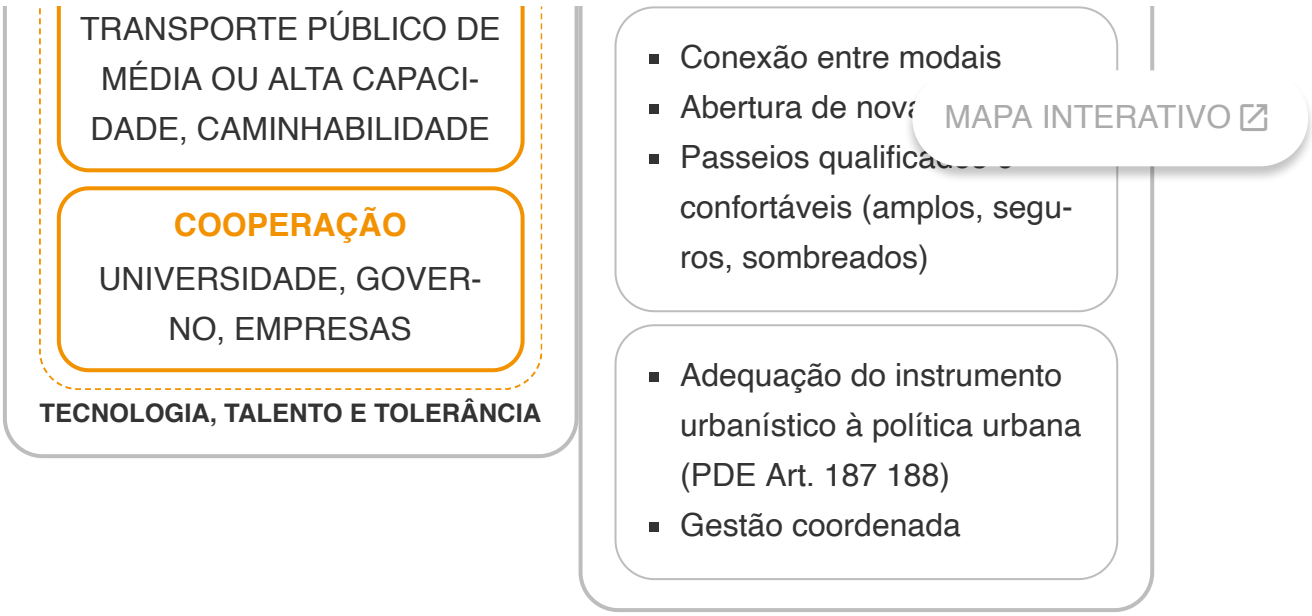
CONDICIONANTES

URBANIDADE
DIVERSIDADE, ESPAÇOS DE ENCONTRO

MOBILIDADE

O QUE FALTA?

- Habitação (diversidade)
- Comércio e serviços de âmbito local
- Equipamentos públicos
- Praças



Referências

a. DIEESE, SMT (Secretaria Municipal de Trabalho e Empreendedorismo de São Paulo). *Ocupações e atividades econômicas criativas no Município de São Paulo*. Observatório do Trabalho de São Paulo: Estudo temático, 2017.

b. DURANTON, Giles; PUGA, Diego. *Nursery cities: Urban diversity, process innovation, and the life cycle of products*. American Economic Review, v. 91, nº 5, 2001.

c. FLORIDA, Richard. *The rise of the creative class: And how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York, NY: Basic Books, 2002.

d. KATZ, Bruce; WAGNER, Julie. *The rise of innovation districts: a new geography of innovation in America*, Brookings Institution, 2014.

e. TUNES, Regina. *Geografia da Inovação. Território e Inovação no Brasil no século XXI*. Tese (Doutorado em Geografia Humana), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015.

Proposta urbanística

Conceito e Estratégia

MAPA INTERATIVO

- Rede ambiental
- Rede hídrica principal
- Corredores de ônibus
- Ferrovias
- Travessias
- Zona Predominantemente Industrial (ZPI)
- Zona de Desenvolvim
- Áreas de intensificação do uso do solo
- Territórios de integração
- Principais conexões viárias propostas
- Cidade Universitária

Realizados os diagnósticos territorial e ambiental e considerando o programa de interesse público formulado para o PIU e apresentado na consulta pública anterior, dois conceitos se mostraram de grande importância:

- o **incentivo à transformação de áreas subutilizadas**, por meio da promoção de novas áreas de alta e média densidade, acompanhadas de intervenções de qualificação ambiental e recuperação de assentamentos precários;
- o **fortalecimento da microacessibilidade**, conectando áreas isoladas, de forma a romper barreiras formadas pelos grandes lotes e pelas infraestruturas existentes.

À luz desses conceitos e com o objetivo de atender aos objetivos do PDE para a Macroárea de Estruturação Metropolitana, o PIU propõe uma redistribuição das áreas de adensamento populacional e construtivo em função da disponibilidade de áreas passíveis de transformação e da previsão de ampliação da infraestrutura de mobilidade, considerando a implantação de novos corredores de ônibus, as ciclopassarelas que conectam as estações da CPTM e a abertura de novas vias, ações fundamentais para aumentar a conectividade e reduzir as distâncias para o pedestre.

MAPA INTERATIVO

As áreas prioritárias para receber o adensamento construtivo e populacional são concentradas principalmente em duas regiões: no Distrito da Vila Leopoldina, distribuem-se na Ceagesp e seu entorno, nas quadras lindeiras à Av. Gastão Vidigal, ao longo da Rua Hassib Mofarrej e no perímetro do PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos (PIU-VLVL); na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) do Jaguaré é indicada uma nova centralidade de uso misto, utilizando as grandes quadras no cruzamento entre a Av. Jaguaré e a Av. Kenkiti Simomoto.

Além dos trechos de alta densidade, o projeto também identifica a importância das áreas produtivas existentes, sobretudo no Jaguaré. A Zona Predominantemente Industrial (ZPI) existente conta com atividades de alto valor agregado, grande oferta de emprego e com médias salariais elevadas, ou seja, deverá ser mantida e valorizada.

Já a Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), apesar da presença incipiente de atividades produtivas, decorrente de um processo de transformação interrompido pela classificação da área anteriormente como Zona Mista (Lei nº13.885/2004), e da previsão de desenvolvimento de um Parque Tecnológico, ainda encontra-se estagnada, razão pela qual o PIU prevê diretrizes para sua transformação gradual, incluindo a nova centralidade urbana, sem perder de vista a vocação da área para recepcionar novas atividades produtivas.

Para as demais áreas do PIU ARCO PINHEIROS foram previstos parâmetros urbanísticos em função das especificidades de uso e ocupação do solo existentes, resultando, em linhas gerais: em trechos de ocupação predominantemente consolidada e para os quais se adotam densidades moderadas, como as Zonas Mistas (ZM) no Jaguaré e as quadras ao longo da Av. Imperatriz Leopoldina e da Rua Guaipá; em áreas com grande diversidade de uso e com horizonte de transformação dos usos industriais para bairros de uso misto de média densidade, como a região do Jardim Humaitá.

Em relação aos instrumentos de implantação do plano, o PIU ARCO PINHEIROS indica uma única **Área de Intervenção Urbana (AIU)**. Definida pelo art. 145 do PDE, a AIU consiste em porções do território nas quais se pretende conduzir processos de remodelagem

e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental. Elaborada pelo Poder Público, com gestão participativa e regulamentada por lei específica, os recursos arrecadados no perímetro de uma AIU podem permanecer em conta segregada no Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), de forma a atrelar os valores originados da venda de potencial construtivo adicional, mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir, ao programa de intervenções proposto pelo PIU.

MAPA INTERATIVO

Área de Intervenção Urbana (AIU)

Porções de território destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental.

- Ocupação mais intensa, qualificada, inclusiva do espaço urbano
- Desenvolvimento econômico
- Racionalização da infraestrutura
- Destinação mínima de **25%** dos recursos para **Habitação de Interesse Social**
- Preservação dos sistemas ambientais

ELABORADO PELO PODER PÚBLICO → COM GESTÃO PARTICIPATIVA

Área de Intervenção Urbana

MAPA INTERATIVO

- Área de Intervenção Urbana Arco Pinheiros
- Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos
- Perímetro Arco Pinheiros
- Perímetros municípios
- Ferrovia
- Praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

Acesse o mapa interativo (https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/mapas/piu-arco-pinheiros-2/#1)

Além disso, o Art. 188 do PDE demarca dentro do Arco Pinheiros a AIU Parque Tecnológico do Jaguaré e exige sua integração com o PIU ARCO PINHEIROS. Como resposta a essa premissa, o PIU incorpora o perímetro da AIU Parque Tecnológico do Jaguaré à AIU ARCO PINHEIROS, mantendo os objetivos dispostos no Art. 187 do PDE e compreendendo a necessidade de se compartilhar recursos e intervenções na construção de um projeto coeso para todo o perímetro do Arco Pinheiros.

Duas áreas permanecerão fora da AIU ARCO PINHEIROS: a Zona de Ocupação Especial (ZOE) Cidade Universitária e o recorte do PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos (PIU-VLVL).

No primeiro caso, diversas diretrizes previstas no Plano Diretor da Cidade Universitária “Armando Salles Oliveira” de 2013, são compartilhadas pelo PIU, como a preservação da qualidade ambiental da área e a integração com os sistemas de transporte público de alta capacidade no entorno. Considerando também a demanda por regularização municipal das construções existentes no Campus, o PIU propõe adotar para a ZOE os parâmetros de uso e

ocupação do solo indicados no Plano Diretor da Cidade Universitária. Como se trata de uma área extensa, com governança própria, vasto potencial construtivo, o PIU ARCO PINHEIROS opta por não incluí-la na AIU ARCO PINHEIROS, apesar de apresentar propostas de conexão com o entorno.

MAPA INTERATIVO

No segundo caso, o PIU-VLVL deriva de Manifestação de Interesse Privado (MIP) protocolada em 2016, cujo desenvolvimento encontra-se em estágio avançado, incluindo processo de diálogo com a sociedade. A AIU Vila Leopoldina-Villa Lobos prevê um Programa de Interesse Público e um conjunto de intervenções e parâmetros de adensamento coerente com as disposições da AIU ARCO PINHEIROS. O conteúdo específico do PIU e as diversas etapas de processo participativo podem ser acessados aqui (https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/projeto-de-intervencao-urbana-vila-leopoldina-villa-lobos/).

Além disso, a criação da AIU Vila Leopoldina-Villa Lobos justifica-se em função das estratégias de venda de potencial construtivo adicional e sua articulação com o atendimento habitacional de interesse social e demais propostas de qualificação urbanísticas previstas para o perímetro. Cabe também ressaltar que, do ponto de vista das estratégias de implantação do programa de intervenções previsto para o Arco Pinheiros, o desenvolvimento urbano e imobiliário de um recorte menor, como o proposto no PIU-VLVL, é encarado como uma forma de impulsionar a transformação prevista no vasto território do Arco Pinheiros.

Programa de intervenção

Programa de intervencões

MAPA INTERATIVO

- Intervenção integrada em assentamentos precários
- Provisão de moradias
- Áreas potenciais de cota de solidariedade
- Novos equipamentos
- Praças novas
- Requalificação de praças existentes
- Caminhos verdes
- Trincheiras de infiltração
- Galerias de drenagem
- Abertura de novo viário e alargamento de viário existente
- Requalificação de viário existente
- Melhoria dos passeios existentes
- Ponte nova
- Passagem sub. de veículos e pedestres
- Ciclopassarela
- Ciclovia e ciclofaixa
- AEL São Remo
- AEL Humaitá
- ZEIS 1
- ZEIS 2
- ZEIS 3
- ZEIS 5
- Ferrovia
- Praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

Acesse o mapa interativo (https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/mapas/piu-arco-pinheiros-2/#2)

O Programa de Intervenções compreende um conjunto indicativo de projetos e obras que deverá ser desenvolvido para o perímetro, tendo como meta a consolidação das diretrizes do PIU em ações concretas,

de forma a garantir a qualificação urbanística dos bairros e a implantação de infraestrutura de suporte para transformação pretendida.

MAPA INTERATIVO

As intervenções foram agrupadas em cinco diferentes eixos temáticos, que funcionam de forma integrada: rede de mobilidade, rede de espaços públicos, rede hídrica, habitação de interesse social e equipamentos públicos. Para cada eixo temático, foram definidas ferramentas padronizadas, com estimativas prévias de quantidades e custos de implantação que orientaram a modelagem econômica do PIU.

Importante destacar que as ferramentas foram dimensionadas na escala de planejamento urbano, ou seja, cada intervenção deverá ser detalhada no futuro, no momento de implantação. Ademais, a prioridade de implantação deverá ser definida pelo Grupo Gestor da AIU ARCO PINHEIROS e instruída pelos Planos de Ação Integrada, conjuntos de intervenções públicas selecionadas a partir do Programa de Intervenções e estruturadas de forma consolidada e hierarquizada, direcionados a uma parcela definida do território ou à solução de um problema específico.

As ferramentas organizam-se da seguinte forma:

- **Rede de mobilidade**: contempla propostas de abertura de novas vias, alargamento e requalificação de viário existente, ampliação e melhoria de passeios públicos, complementação da rede cicloviária e transposições sobre/sob o rio ou ferrovia;
- **Rede de espaços públicos**: consiste na implantação de novas praças, na requalificação de praças existentes e na arborização e implantação de mobiliário urbano associado ao sistema viário, conformando os chamados “caminhos verdes”;
- **Rede hídrica**: a implantação de áreas verdes na confluência entre os rios Pinheiros e Tietê é uma estratégia fundamental para valorizar os cursos d’água no perímetro. Em relação à drenagem, os próprios “caminhos verdes” serão suporte para novas áreas de absorção e retenção mediante a implantação de dispositivos de infiltração. O PIU Prevê, ainda, o incremento de

área permeável nos grandes lotes com potencial de transformação, bem como a complementação de galerias de drenagem em locais específicos.

MAPA INTERATIVO

- **Habitação**: deverá contemplar ações que garantam o direito à moradia digna, promovendo o atendimento habitacional adequado e definitivo a famílias de baixa renda e prevendo o atendimento habitacional provisório quando necessário, seguindo as diretrizes estabelecidas no âmbito da política habitacional e considerando os programas e estratégias diversificados e adequados para o enfrentamento das diferentes necessidades habitacionais, conforme deliberação da Secretaria Municipal de Habitação e mecanismos definidos em regulamentações específicas.

  Além disso, deve priorizar o atendimento habitacional (i) à população que tenha sofrido e que venha sofrer deslocamento involuntário, (ii) que esteja vinculada a atendimento habitacional provisório (iii) que se enquadre nos critérios de HIS1 – Habitação de Interesse Social 1, conforme definido no Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal nº 16.050/2014.

  No caso em que a implantação do Programa de Intervenções causar deslocamento involuntário da população de baixa renda, deverá ser elaborado Plano de Reassentamento previamente ao início das obras, a ser aprovado mediante processo participativo com as famílias atingidas e os Conselhos Gestores de ZEIS, seguindo a política da Secretaria Municipal de Habitação.

  O PIU ARCO PINHEIROS contempla ações específicas de provisão do Programa Habitacional de Interesse Social conforme os seguintes eixos de abordagem:

  - realização das AEL Humaitá e São Remo
  - obrigatoriedade de cumprimento da cota de solidariedade, mediante destinação de terra e/ou unidades habitacionais nos perímetros do Território de Integração, mais especificamente mais especificamente Ceagesp e Centralidade do Jaguaré

Cabe ressaltar também que o PIU-VLVL contempla parte significativa dos seus recursos para atendimento habitacional de 796 famílias incluídas no perímetro do Arco Pinheiros (Favela da Linha, Favela do Nove e ocupação do Conjunto Madeirite). Desse total, o atendimento habitacional de cerca de 325 famílias deverá utilizar parte do potencial construtivo adicional disponibilizado pela AIU ARCO PINHEIROS, demonstrando o compromisso de ambos os PIU com a viabilidade do programa habitacional.

MAPA INTERATIVO

- **Equipamentos públicos**: incentivar o parcelamento de grandes lotes com potencial de transformação, cuja obrigatoriedade de destinação de áreas públicas institucionais, nos termos dos Artigos 44 e 45 da LPUOS, dê suporte à implantação de novos equipamentos a serem financiados com recursos da AIU ARCO PINHEIROS.

  Considerando apenas a demanda atual identificada no diagnóstico, para as áreas que estão dentro do PIU ARCO PINHEIROS, destaca-se a necessidade de duas novas Unidades Básicas de Saúde, uma no distrito do Jaguaré e outra no distrito da Vila Leopoldina. Outra demanda importante é a previsão de equipamentos de assistência social voltados às pessoas em condições de vulnerabilidade social, como moradores em situação de rua com presença marcante no perímetro.

  O perfil dos demais equipamentos deverá ser construído em conjunto com as secretarias competentes e com a população em momento de elaboração do projeto.

Parâmetros urbanísticos

Parâmetros urbanísticos

MAPA INTERATIVO

- Área de Transformação T2
- Área de Transformação T2-A
- Área de Transformação T3
- Área de Qualificação Q1
- Área de Qualificação Q2
- Área de Qualificação Q2-A
- Área de Qualificação Q3
- Área de Preservação P3
- Área de Preservação P3-A
- Área de Preservação P4
- Perímetro Arco Pinheiros

Acesse o mapa interativo (https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/mapas/piu-arco-pinheiros-2/#3)

A proposta de parâmetros urbanísticos para a AIU ARCO PINHEIROS, de forma similar aos conceitos utilizados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS, Lei nº 16.402 de 2016), parte de perímetros de intervenção categorizados em **Áreas de Transformação**, **Áreas de Qualificação** e **Áreas de Preservação**.

Essa mesma classificação vem sendo adotada para os demais subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), à medida que seus respectivos Projetos de Intervenção Urbana (PIU) são desenvolvidos. Dessa forma, é possível conferir unidade à MEM e distribuir suas densidades construtivas e populacionais internas de maneira inter-relacionada.

Parâmetros Urbanísticos da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) com destaque para as Áreas adotadas no PIU ARCO PINHEIROS

MAPA INTERATIVO

Área	Coeficiente de Aproveitamento	Gabarito máximo de altura
Área de Transformação T1	6	NA
Área de Transformação T2	**4**	**NA**
Área de Transformação T2-A	**NA**	**NA**
Área de Transformação T3	**4**	**48**
Área de Transformação T4	4	28
Área de Qualificação Q1	**2**	**48**
Área de Qualificação Q2	**2**	**28**
Área de Qualificação Q2-A	**NA**	**28**
Área de Qualificação Q3	**1,5**	**28**
Área de Qualificação Q4	4	28
Área de Qualificação Q5	4	48
Área de Qualificação Q6	4	60
Área de Qualificação Q7	4	60

Área	Coeficiente de Aproveitamento	Gabarito máximo de altura
Área de Qualificação Q8	6	NA
Área de Preservação P1	2	10
Área de Preservação P2	1	10
Área de Preservação P3	**1**	**15**
Área de Preservação P3-A	**NA**	**15**
Área de Preservação P4	**0,5**	**28**

MAPA INTERATIVO

As **Áreas de Transformação** caracterizam-se pela baixa consolidação dos usos e ocupação do solo e por sua articulação à rede de transporte coletivo existente e planejada, condições que permitem intensificar as densidades construtivas e populacionais. Objetiva-se, além do adensamento, a promoção do uso misto e da qualidade dos espaços públicos, de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo.

Com maior grau de consolidação dos usos e ocupação do solo, as **Áreas de Qualificação** destinam-se a abrigar densidades construtivas e populacionais médias e baixas. Objetiva-se, a depender da localidade, a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas e a diversificação de usos.

Já para as **Áreas de Preservação** se espera a manutenção de baixos índices de ocupação, a valorização das áreas verdes e a preservação de trechos de bairros consolidados de baixa e média densidade.

As Áreas foram subdivididas em função do Coeficiente de Aproveitamento Máximo e dos gabaritos máximos. Combinados, os parâmetros são responsáveis por conformar o desenho de paisagem

desejado para o Arco Pinheiros, bem como distribuir o potencial construtivo e o adensamento populacional priorizando as áreas com alto grau de transformação e vinculadas à infraestrutura de transporte de massa – premissa fundamental do PDE. Os empreendimentos em ZEIS, entretanto, deverão respeitar os parâmetros próprios, conforme disposto na LPUOS e na disciplina constante de decretos específicos.

MAPA INTERATIVO

Perímetros de atuação especial

Territórios de integração

Territórios de integração

MAPA INTERATIVO

- CA: 4, Gabarito máximo de altura: sem limite
- CA: 2, Gabarito máximo de altura: 28m
- CA: 1, Gabarito máximo de altura: 15m
- CA: não definido, Gabarito máximo de altura: sem limite
- CA: não definido, Gabarito máximo de altura: 28m
- CA: não definido, Gabarito máximo de altura: 15m
- Áreas verdes oriundas de destinação
- Alinhamento viário PIU ACP
- Diretrizes viárias PIU ACP
- Conexões promovidas
- **A1** Ceagesp Setor Oeste
- **A2** Ceagesp Setor Central
- **A3** Ceagesp Setor Leste
- **A4** Ceagesp Setor Gastão Vidigal
- **A5** Ceagesp Setor ZEIS-5
- **A6** Núcleo do Parque Tecnológico
- **A7** Frente do Rio Pinheiros Quadra 1
- **A8** Frente do Rio Pinheiros Quadra 2
- **A9** Frente do Rio Pinheiros Quadra 3
- **A10** Alexandre Mackenzie
- **A11** Centralidade Jaguaré Quadra 1
- **A12** Centralidade Jaguaré Quadra 2
- **A13** Centralidade Jaguaré Quadra 3 - ZOE
- **A14** Centralidade Jaguaré Quadra 4
- **C1** Conexão com Estação Villa-Lobos/Jaguaré
- **C2** Conexão com ciclopassarela proposta
- **C3** Conexão com PIU Vila Leopoldina Villa-Lobos
- **C4** Conexão com ponte proposta
- **C5** Conexão com pavilhão central Ceagesp
- **C6** Conexão com ciclopassarela proposta
- **C7** Conexão com Estação Ceasa

Acesse o mapa interativo (https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/mapas/piu-arco-pinheiros-2/#4)

Simulação preliminar dos Territórios de Integração

MAPA INTERATIVO

Uma importante proposta do PIU para viabilizar a vocação de ambiente de inovação consiste na demarcação dos chamados **Territórios de Integração**, formado pelas quadras lindeiras ao Rio Pinheiros, que deverão acomodar as novas travessias previstas no Programa de Intervenções, e por grandes áreas transformáveis que exigem projetos urbanos específicos, como é o caso da Ceagesp.

Os Territórios de Integração têm como premissa superar o isolamento entre as áreas, abrindo caminhos para maior diversidade de usos, a valorização dos espaços de encontro, dos recursos ambientais e da alta acessibilidade promovida pelo transporte público existente. Sobrepostos à AIU Arco Pinheiros, consistem em quadras ou glebas que apresentam grande diversidade de ocupação do solo e organização fundiária, alternando terras públicas e privadas.

Como tais áreas não são, em sua maioria, propriedades do Município, o PIU estabelece incentivos e diretrizes para que os proprietários, sejam eles públicos ou privados, se articulem e promovam as transformações indicadas. Um dos recursos que poderão ser utilizados é o reparcelamento do solo, conforme previsto no Art. nº 49 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), que se baseia na unificação dos terrenos para posterior parcelamento. O reparcelamento garante a destinação de áreas públicas fundamentais para acomodar as novas infraestruturas de travessia, recuperar as Áreas de Preservação Permanente (APP) e oferecer áreas livres com qualidade urbana e ambiental.

Os incentivos à adesão dos proprietários às diretrizes do Território de Integração, calibrados em cada caso, consistem no aumento do limite de gabarito, a permissão do uso residencial vertical, a aplicação de ferramentas previstas pelo zoneamento para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (fachada ativa, uso misto e

fruição pública) e a possibilidade de majoração do potencial construtivo, atrelado às contrapartidas em melhorias do espaço público.

MAPA INTERATIVO

As propostas para o Território de Integração podem ser divididas nos seguintes grupos, divididos de acordo com seus incentivos e exigências:

Frente Urbana do Rio Pinheiros e Núcleo do Parque Tecnológico

São quadras localizadas ao longo do Rio Pinheiros, várias compostas por lotes de geometria irregular de difícil ocupação, ou então por grandes lotes hoje ocupados por usos extensivos e de baixa densidade construtiva, que não promovem usos ativos para as vias públicas.

Para as áreas A7, A8, A9 e A10, a adesão às diretrizes de destinação de área pública e ao reparcelamento do solo garante a implantação de áreas livres junto às ciclopassarelas e a ponte prevista no prolongamento da Av. José Maria da Silva, de forma a acomodar o impacto dos desníveis decorrentes das rampas de acesso. Pretendem, ainda, delimitar novas faixas de área verde junto a Marginal, estabelecendo percursos contínuos para o pedestre e garantindo a existência de terras públicas que poderão, a longo prazo, qualificar o leito menor do Rio Pinheiros. Também estão dispostas para essas áreas diretrizes de conexão viárias, mediante novos alinhamentos desenhados em lei, ou por indicação de ligações viárias.

Já em relação ao Núcleo do Parque Tecnológico (A6), trata-se de propriedades do Governo do Estado de São Paulo, USP e Sabesp, com ocupação extremamente baixa e onde se localizam a Agência USP de Inovação e o edifício sede do Parque Tecnológico do Estado de São Paulo, abrigando a Investe São Paulo e a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação.

O PIU ARCO PINHEIROS compreende a área A6 como uma possível âncora do processo de transformação urbana no Jaguaré, abrigando usos e atividades ligadas à inovação. A transformação viabiliza a

implantação de áreas verdes públicas, a continuidade da Av. Mal. Mario Guedes, prevista no Programa de Intervenções, bem como a instalação de empresas e instituições de pesquisa, compartilhando áreas livres qualificadas e atividades complementares de comércio e serviços, de forma a consolidar uma nova frente ativa na Av. Politécnica, iniciando o processo de integração do território da Cidade Universitária à cidade.

MAPA INTERATIVO

Ceagesp

A possibilidade de transferência da Ceagesp, disposta no Art. 159 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, impõe a necessidade de desenvolvimento de um PIU específico para a área, por meio do qual serão definidos os parâmetros urbanísticos para a Zona de Ocupação Especial (ZOE Cesgaesp).

Para garantir a coerência entre o PIU ARCO PINHEIROS e o futuro projeto urbano para a ZOE Ceagesp, optou-se por trazer desde já os parâmetros urbanísticos requeridos, somados às diretrizes urbanísticas que serão obrigatoriamente observadas no momento de detalhamento de projeto urbano específico para a área.

A proposta apresentada no PIU ARCO PINHEIROS considera o debate em curso promovido pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) que, por meio da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), está desenvolvendo um extenso estudo a respeito da implantação de ambientes de inovação e criatividade – com foco na atração e desenvolvimento das indústrias criativas e atividades intensivas em inovação.

As diretrizes foram desenhadas para que cumpram os requisitos básicos de um ambiente de inovação: a oferta de moradia com mistura de renda, áreas verdes e espaços públicos qualificados, presença de comércio, serviços e equipamentos públicos, valorização da mobilidade e acessibilidade promovida pelo transporte público e, principalmente, a integração do distrito de inovação com a dinâmica da cidade.

MAPA INTERATIVO

Além da reativação das vias públicas existentes e hoje cedidas à Ceagesp, foram indicadas as conexões viárias consideradas fundamentais para integração com a malha urbana do entorno: a ligação entre a futura ponte e a Av. Dr. Gastão Vidigal, a ligação entre as Ruas Bruno Bauer e Japiaçu e a extensão da Rua Othão, da Av. José César de Oliveira, bem como da futura rua prevista no PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos.

Essas diretrizes viárias mínimas definem 5 áreas (A1, A2, A3, A4 e A5) – diferentes unidades de projeto – às quais se impõe o reparcelamento do solo. Pretende-se, assim, evitar projetos fragmentados a partir dos lotes hoje existentes, bem como garantir que áreas verdes e institucionais sejam distribuídas formando uma rede que dialoga com o entorno.

Em relação ao gabarito, o PIU indica duas faixas com restrição de altura: a primeira é fixa e localiza-se no entorno imediato do Pavilhão Central, com limite máximo de 15 metros; a segunda faixa é móvel, tem cerca de 280 metros de largura, localiza-se entre a Av. Gastão Vidigal e a Av. Nações Unidas e tem limite de altura máxima de 28 metros, podendo ser deslocada contanto que inclua, na integridade, a faixa do entorno imediato do Pavilhão Central acima referida. Tais restrições têm dois objetivos: primeiro, valorizar o Pavilhão como elemento marcante na paisagem e, segundo, construir uma área de transição, com densidade construtiva menor, entre as extremidades de ocupação mais intensa, próximas às estações do trem (de um lado, o entorno das Ruas Hassib Mofarrej e Xavier Kraus, junto à Estação CEASA e, do outro, o PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos, mais próximo à Estação Villa Lobos/Jaguaré).

As demais diretrizes correspondem à exigência de aplicação da Cota de Solidariedade na modalidade de destinação de terra e/ou unidades habitacionais no próprio local, garantindo diversidade social, a definição de percentual máximo para usos residenciais e a exigência de implantação de um percentual mínimo de atividades ligadas à inovação (cota de inovação).

Centralidade do Jaguaré

A proposta de uma nova centralidade no Jaguaré decorre da necessidade de se incentivar a mistura de usos que diversifiquem a área, bem como facilitar a implantação das atividades produtivas previstas pela Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE).

MAPA INTERATIVO

A centralidade localiza-se em quadras lindeiras ao futuro corredor de ônibus da Av. Jaguaré e contam com glebas maiores que 20.000m² (A11, A12 e A13), ou seja, passíveis de destinação de área pública e parcelamento do solo de acordo com o Art. 44 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Para essas quadras, o PIU traz diretrizes de parcelamento, indicando novas continuidades viárias que eliminariam as barreiras formadas pelos grandes lotes, bem como a destinação de áreas verdes, desenhando assim novas praças públicas ao lado do futuro corredor de ônibus na Av. Jaguaré. No caso da área demarcada como ZOE (área A13), o PIU Arco Pinheiros também trará os parâmetros de uso e ocupação do solo similares àqueles dispostos para a Centralidade.

Por fim, como se trata de uma área cuja transformação o PIU incentiva, inclusive com previsão de usos habitacionais verticais – hoje não permitidos na ZDE – também será exigido o cumprimento da cota de solidariedade no local, seja em terrenos ou unidades edificadas, no caso dos lotes passíveis de parcelamento do solo.

Parque de conexões

Os lotes de domínio e posse da CPTM, localizados entre as vias local e expressa da Marginal Pinheiros, somam aproximadamente 100.000m², utilizados hoje para passagem dos trilhos da Linha 9 e como pátio de estacionamento e de manobras de seus trens. A CPTM prevê para o local a implantação de um novo pátio de manutenção de trens, abrindo a oportunidade de uma transformação integrada com os objetivos e diretrizes do PIU ARCO PINHEIROS.

Trata-se de uma área de extrema importância para o PIU ARCO PINHEIROS, uma vez que abrange grande parte da frente do distrito da Vila Leopoldina para o Rio Pinheiros. Ademais, por essa área

passarão as novas conexões viárias, cicloviárias e de pedestres previstas pelo Programa de Intervenções. Nesse sentido, é imprescindível que intervenções no local considerem a relação com esses novos fluxos, promovendo a conexão intermodal e evitando a fragmentação do território.

MAPA INTERATIVO

Além disso, a área também é importante para promover a conexão entre diferentes setores do PIU, uma vez que faz frente ao perímetro da Ceagesp e do PIU-VLVL, bem como ancora as conexões previstas com o Jaguaré e suas áreas industriais.

O perímetro também é oportuno para promover a conexão ambiental entre as áreas verdes existentes da Cidade Universitária e do Parque Villa-Lobos com as áreas verdes previstas pelo PIU na confluência dos rios Pinheiros e Tietê, passando pelo bulevar indicado no PIU-VLVL e pelas áreas livres previstas para a Ceagesp.

Desse modo, a área assume a forma de um **parque de conexões**, promovendo uma série de ligações que oferecem novas oportunidades para um território de inovação. Seu desenvolvimento poderá se dar em regime de parceria com a iniciativa privada, podendo haver exploração comércial ao longo da estrutura, além de outros usos, como serviços e até habitação, contanto que respeitados os parâmetros de Área de Preservação definidos para a área.

Áreas de Estruturação Local - AEL

MAPA INTERATIVO

- AEL - Área de Estruturação Local
- ZEIS-1
- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-5
- Perímetro Arco Pinheiros
- Perímetros municípios
- Ferrovia
- Praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadra viária

Acesse o mapa interativo (https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/mapas/piu-arco-pinheiros-2/#5)

Definida pelo Art. 149 do PDE, a Área de Estruturação Local (AEL) consiste em porções do território destinadas à transformação local, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade, nas quais deve ocorrer uma convergência de políticas públicas integradas, como, por exemplo, a oferta de transporte coletivo, ampliação de áreas verdes, oferta de habitação de interesse social e regularização fundiária, bem como equipamentos urbanos e sociais. O PIU ARCO PINHEIROS propõe a demarcação de duas AEL sobrepostas a AIU ARCO PINHEIROS: a **AEL São Remo** e a **AEL Humaitá**.

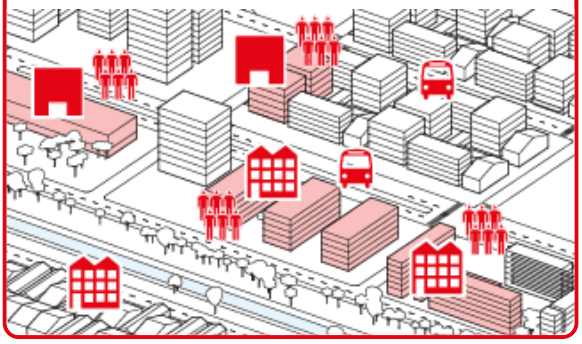
Áreas de Estruturação Local (AEL)

Porções do território destinadas à transformação local e associadas à Rede de Estruturação da Transformação Urbana.

- Desenvolvimento urbano, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade
- Fortalecimento das centralidades locais

- Integração com transporte coletivo
- Ampliação de áreas verdes
- Oferta de HIS e regularização fundiária
- Oferta de equipamentos urbanos e sociais

Conforme diretrizes estabelecidas nos **Planos Regionais das Subprefeituras**



MAPA INTERATIVO

AEL São Remo

Em parte coincidente com o perímetro de ação do Plano Regional da Subprefeitura do Butantã, a AEL São Remo compartilha diversos objetivos e diretrizes, tais como promover a urbanização e a regularização fundiária, garantindo o atendimento habitacional dos assentamentos precários ali situados (as favelas São Remo e Sem Terra), promover a ampliação dos espaços livres públicos e a oferta de equipamentos, além de qualificar o trecho da Avenida Corifeu de Azevedo Marques.

A AEL São Remo tem como estratégia integrar as intervenções a serem realizadas nas ZEIS 1 e ZEIS 2, de forma que as áreas vazias contíguas aos assentamentos precários possam recepcionar novas conexões viárias, áreas livres e provisão habitacional. O objetivo principal da intervenção é fortalecer o caráter de bairro, favorecendo a diversidade de usos, a continuidade do tecido urbano e a abertura da USP para essa porção do Butantã.

A provisão habitacional de interesse social, neste caso, corresponde ao atendimento habitacional de famílias de baixa renda residentes da própria AEL e que porventura sejam removidas em função da

urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários existentes.

MAPA INTERATIVO

Como parte das áreas indicadas como ZEIS 1 e ZEIS 2 são de propriedade da Universidade de São Paulo, o desenvolvimento desta AEL depende de um diálogo próximo entre moradores, Universidade e demais instâncias do poder público estadual e municipal, de forma a viabilizar as propostas e garantir a participação social no momento de definição do plano de urbanização a ser detalhado na AEL, conforme disposto no art. 48 do PDE. Portanto, caberá à futura AEL abrir caminho para o desenvolvimento de propostas e projetos para a área, a partir da articulação entre os diversos atores colocalizados.

AEL Humaitá

O perímetro da AEL Humaitá engloba duas grandes áreas de propriedade da Empresa Metropolitana de Águas e Energia (EMAE) e entorno imediato, trecho localizado entre as marginais do Rio Pinheiros, a ferrovia e quadras com ocupação diversificada no Jardim Humaitá. A área concentra a presença de assentamentos precários e apresenta hoje condições ambientais complexas, estando em parte contaminada devido ao depósito de sedimentos dos rios, além de contar com sérios problemas de drenagem.

A demarcação da AEL busca indicar um mecanismo para reestabelecer as áreas verdes ao longo da orla dos principais rios metropolitanos e mediar os conflitos ambientais. Para tanto, será necessária a aproximação entre o poder público, EMAE e moradores para levar adiante uma série de ações integradas, tais como: a descontaminação dos terrenos, o reestabelecimento de vias públicas, a definição de novos alinhamentos e conexões viárias e o atendimento da população ali residente, seja a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários, seja a provisão de moradias para as famílias em situação de risco ou que vierem a ser removidas pelas obras públicas, garantida as instâncias de participação social no momento de definição do plano de urbanização a ser detalhado na AEL, conforme disposto no art. 48 do PDE.

Como diretriz básica, o PIU vislumbra para essa área a criação de uma nova frente urbana voltada para as áreas verdes na foz do Rio Pinheiros. Para tanto, parte da premissa que a implantação do sistema viário deverá definir novas quadras nas bordas internas do bairro, gerando lotes voltados às praças e dedicados à produção habitacional para atendimento de população de baixa renda.

MAPA INTERATIVO

Como estratégia de viabilização das propostas da AEL Humaitá, o PIU ARCO PINHEIROS prevê a possibilidade de utilização do potencial construtivo das áreas da EMAE como estoque a ser realizado em todo perímetro da AIU Arco Pinheiros, em contrapartida à destinação de áreas descontaminadas à municipalidade, espaço necessário para implantação de novas áreas verdes e unidades habitacionais.

Instrumentos de gestão ambiental

O PIU ARCO PINHEIROS procurou reequilibrar os índices de adensamento construtivo e populacional em seu interior, de forma que algumas áreas sofreram redução em seu potencial construtivo máximo em relação à LPUOS, enquanto outras tiveram seus índices majorados, conforme demonstra a seguir. Essa redistribuição ocorreu em apenas 8% do território, visando otimizar a capacidade de suporte das infraestruturas existentes e previstas para a área.

Potencial construtivo (PIU ACP x LPUOS)

MAPA INTERATIVO

- Redução em relação à LPUOS
- Majoração em relação à LPUOS
- Sem alteração em relação à LPUOS
- Perímetro dos Setores
- 1 Setor Pq. Tecnológico do Jaguaré
- 2 Setor Misto Jaguaré
- 3 Setor Presidente Altino
- 4 Setor Gastão Vidigal
- 5 Setor Mofarrej
- 6 Setor Jardim Humaitá
- 7 Setor São Remo/Corifeu
- 8 Setor Ceagesp
- 9 Setor Vila Leopoldina

No que se refere às reduções nos índices de adensamento construtivo e populacional, isso ocorreu em função da proximidade do Rio Pinheiros e de áreas onde o sistema fundiário fragmentado dificulta um adensamento significativo. O Pátio da CPTM, em frente à Ceagesp, e o Centro de Detenção Provisória de Pinheiros são exemplos de áreas que, caso sejam transformadas, devem manter baixos coeficientes de aproveitamento, pela aproximação do rio e pelo potencial de exercerem funções mais voltadas à constituição da rede ambiental do PIU ARCO PINHEIROS. Já as áreas da Vila Bela Aliança e do quadrante constituído pelas avenidas Queiroz Filho, Imperatriz Leopoldina, Gastão Vidigal e Rua Constantino Fraga, consistem em bairros horizontais de uso misto consolidados, com baixa probabilidade de transformação.

Em determinadas áreas, próximas a corredores de ônibus, estações de trem e ancoragem de ciclopassarelas propostas pelo Programa de Intervenções do PIU ARCO PINHEIROS, o Coeficiente de Aproveitamento foi majorado em relação à LPUOS, como nos grandes lotes ociosos lindeiros à Av. Jaguaré e aqueles próximos à Estação Vila Leopoldina da CPTM. Já o eixo da Rua Hassib Mofarrej

e as áreas da ZPI de Presidente Altino mais próximas ao trem, constituirão nova área de adensamento cuja conexão com a estação CEASA da CPTM será qualificada pelas ações previstas no Programa de Intervenções do PIU ARCO PINHEIROS.

MAPA INTERATIVO

No que se refere ao adensamento populacional previsto para o território do PIU ARCO PINHEIROS, a estimativa realizada para 30 anos partiu do cruzamento das Áreas de Transformação, Qualificação e Preservação com os lotes e glebas efetivamente transformáveis, ou seja, excluindo-se aqueles cujo uso, ocupação ou condições fundiárias condicionariam baixas probabilidades de transformação, sendo considerados consolidados. Foram incluídos nessa condição: edifícios residenciais verticais, conjuntos habitacionais, núcleos urbanizados, edifícios de uso misto, comércio e serviços verticais, comércio e serviços horizontais de porte significativo, áreas produtivas ativas, como indústrias, condomínios multissetorais, gerenciamento de dados e tecnologia, equipamentos urbanos, usos especiais e coletivos, lotes menores que 500m² e lotes de grande porte já com protocolos para desenvolvimento e novos projetos. O mapa abaixo resume este conjunto de lotes e glebas consolidados, demonstrando, em seu negativo, todas as áreas passíveis de recepcionarem transformações urbanas.

Graus de consolidação por uso no perímetro do PIU Arco Pinheiros

- Consolidado
- Transformação condicionada
- Médio potencial de transformação
- Transformável

Fonte: SP-Urbanismo, 2018

MAPA INTERATIVO

O resultado do cálculo de adensamento demonstrou que haverá acréscimo aproximado de **81.030 pessoas** em todo o perímetro do PIU ARCO PINHEIROS, resultando na ampliação da densidade populacional bruta de **63 hab/ha** para **157 hab/ha** em 30 anos. Para compreender melhor a distribuição desse acréscimo populacional pelo território, os cálculos foram realizados por setores, cada um representando unidades com características homogêneas. A eventual transformação da Ceagesp, por exemplo, promoverá um adensamento considerável, passando a ter uma densidade similar a do distrito da Bela Vista hoje. Já os setores Vila Leopoldina e Centralidade Jaguaré, passarão a ter densidades similares ao distrito da Santa Cecília. O setor Gastão Vidigal, por sua vez, passará a ter densidade similar ao distrito de Perdizes, enquanto o setor Mofarrej passará a ter densidade similar ao distrito do Jabaquara. Essa ampliação da oferta de moradia em setores específicos do ACP reitera a estratégia do plano de incentivar a conformação de bairros de uso misto em consonância com as novas centralidades previstas.

	Setor 1 (Setor Parque Tecnológico do Jaguaré)	Setor 2 (Setor misto do Jaguaré)	Setor 3 (Setor Presidente Altino)	Setor 4 (Setor Gastão Vidigal)	Setor 5 (Setor Mofarrej)	Setor 6 (Se-	Setor 7 (Se-	Se
Área bruta do Setor (m²)	957.840	1.037.862	1.753.191	1.484.191	630.532	1.456.636	320.673	
População residente atual estimada	3.634	19.245	6.266	11.407	1.844	3.249	9.988	
Número adicional de habitantes esperado (30 anos)	13.265	3.155	3.780	16.224	8.363	7.667	5.071	
Densidade atual (hab/ha)	38	185	36	77	29	22	249	
Denside resultante em 30 anos (hab/ha)	176	216	57	186	162	75	407	

MAPA INTERATIVO

Para garantir qualidade ambiental ao território, para que suporte esse futuro adensamento, foram considerados os problemas levantados pelo Diagnóstico Ambiental do PIU ARCO PINHEIROS, com destaque para a reduzida disponibilidade de áreas verdes, áreas sujeitas a inundações, elevada impermeabilização do solo, presença de córregos contaminados por esgoto doméstico, invasão de Áreas de Preservação Permanente (APP), ausência de conexão ambiental entre áreas verdes, presença de ilha de calor no território e a necessidade de instalação de equipamentos públicos para atendimento à população existente e futura. A partir desse diagnóstico foram definidas diretrizes que buscam simultaneamente a qualificação dos espaços públicos e a promoção do equilíbrio ambiental. São elas:

1. **Implantação de rede ambiental conectando áreas verdes urbanas e diferentes modais de transporte**

Implementar eixos ambientais na Vila Leopoldina e Jaguaré objetivando a elevação do percentual de áreas verdes, redução da temperatura de superfície, elevação dos teores de umidade relativa do ar, interligação ambiental dos Parques Orlando Villas-Bôas, Villa Lobos entre si e com a Cidade Universitária e a conexão da avifauna. Trata-se de bulevares e alamedas, que consistem em vias arborizadas e equipadas cuja implantação de maneira planejada visa à criação de percursos sombreados, acessíveis e iluminados, como meio de proporcionar maior segurança e conforto aos pedestres e ciclistas, além de orientar os principais deslocamentos.

MAPA INTERATIVO

2. **Elevação da cobertura vegetal em áreas impermeabilizadas**

    a. Incrementar a área permeável da Ceagesp, em caso de sua transformação, garantindo um reparcelamento que promova a conexão de suas futuras áreas verdes com as existentes e propostas para o entorno, além da exigência de adoção de estratégias de drenagem das águas pluviais, visando a mitigar os alagamentos na área;

    b. Implantar infraestrutura para retenção, controle de descarga e infiltração de águas pluviais na região da Av. Eng. Roberto Zuccolo, Jaguaré e Vila Leopoldina por meio de trincheiras de infiltração implementadas em calçadas e canteiros centrais, elevando a capacidade de infiltração em região de várzea e controlando a descarga de águas pluviais na rede pública;

    c. Incentivar a implantação de Áreas Verdes oriundas de destinação de forma sistêmica e associada ao Rio Pinheiros no Território de Integração da frente do Rio Pinheiros;

    d. Definir os locais das Áreas Verdes oriundas de destinação no território da Centralidade do Jaguaré, de forma a concentrá-las junto ao futuro corredor de ônibus da Av. Jaguaré.

e. Controlar a inundação na Vila Leopoldina por meio de redimensionamento das galerias de águas pluviais subdimensionadas, existentes ao longo da R. Mergenthaler, por galerias que atendam à demanda

MAPA INTERATIVO

Estratégias ambientais

- 30,5°C
- 30,0°C
- Áreas de inundação
- Áreas verdes existentes
- Áreas verdes propostas
- Eixos ambientais propostos
- Retenção de águas pluviais em espaços públicos
- Retenção de águas pluviais dentro dos lotes
- Equipamentos oriundos de destinação (Território de Integração e AEL)

Modelagem econômica

O estudo de viabilidade econômica da 2ª Consulta Pública do PIU ARCO PINHEIROS propõe-se a apresentar as estimativas de produção de área construída e de receita do Projeto num horizonte de planejamento de 20 anos. Além disso, investiga a dinâmica imobiliária consequente do lançamento do Projeto de Intervenção Urbana da Vila Leopoldina (PIU-VLVL), e avalia seus impactos econômicos sobre o primeiro.

Projeto de Intervenção Urbana Arco Pinheiros: cenário base

O cenário base do PIU ARCO PINHEIROS tem como escopo responder as questões básicas do campo da Economia Urbana, como a demanda e a oferta por área computável, seu preço e a receita esperada com o instrumento de outorga onerosa. Essa leitura inicial toma como recorte o cenário no qual o PIU ARCO PINHEIROS se desenvolve sem a incorporação do PIU-VL. Posteriormente, sobre essa camada é sobreposto o *layer* do PIU-VLVL, compreendendo seus impactos sobre a primeira.

MAPA INTERATIVO

Áreas projetadas

O ponto de partida para o estudo econômico e para a avaliação da forma de financiamento do PIU-ARCO PINHEIROS, parte da avaliação da capacidade de absorção das famílias e das firmas ao lançamento de novas unidades imobiliárias. Os dados sobre os lançamentos imobiliários foram obtidos junto à Geoimóvel, que oferece detalhes sobre os produtos, sua localização e preço desde 2006. Essa base foi sobreposta ao mapa de São Paulo e foram selecionados os lançamentos inseridos no limite territorial do Projeto, conforme pode ser observado na figura abaixo.

Essa base possui a informação da área privativa das plantas, da qual se depreende a área privativa total lançada ao longo dos anos. Como pode ser observada na tabela abaixo, a produção na área circunscrita ao PIU-ARCO PINHEIROS, começa a série em alta, atingindo seu pico em 2008, com o lançamento de aproximadamente 190 mil metros quadrados de área privativa. A partir do ano seguinte, contudo, a produção despenca e, praticamente se extingue entre 2012 e 2016, quando volta a subir em 2017. Essa queda deve-se, sobretudo, ao término dos estoques previstos para a região, que só foram novamente liberados, quando da edição da nova Lei 16.402 de 2016, que aboliu o regime de estoques máximos de potencial construtivo adicional.

Ao longo desse período a média lançada foi de 67 mil metros quadrados de área privativa. Para unificar as unidades de conta e facilitar o cálculo da área onerosa e de sua receita proveniente, todas as informações foram convertidas em área computável. Estudos de

massa elaborados a partir de tipologia comuns lançadas na região apontam para uma razão de 1,3 entre a área privativa e a área computável.

MAPA INTERATIVO

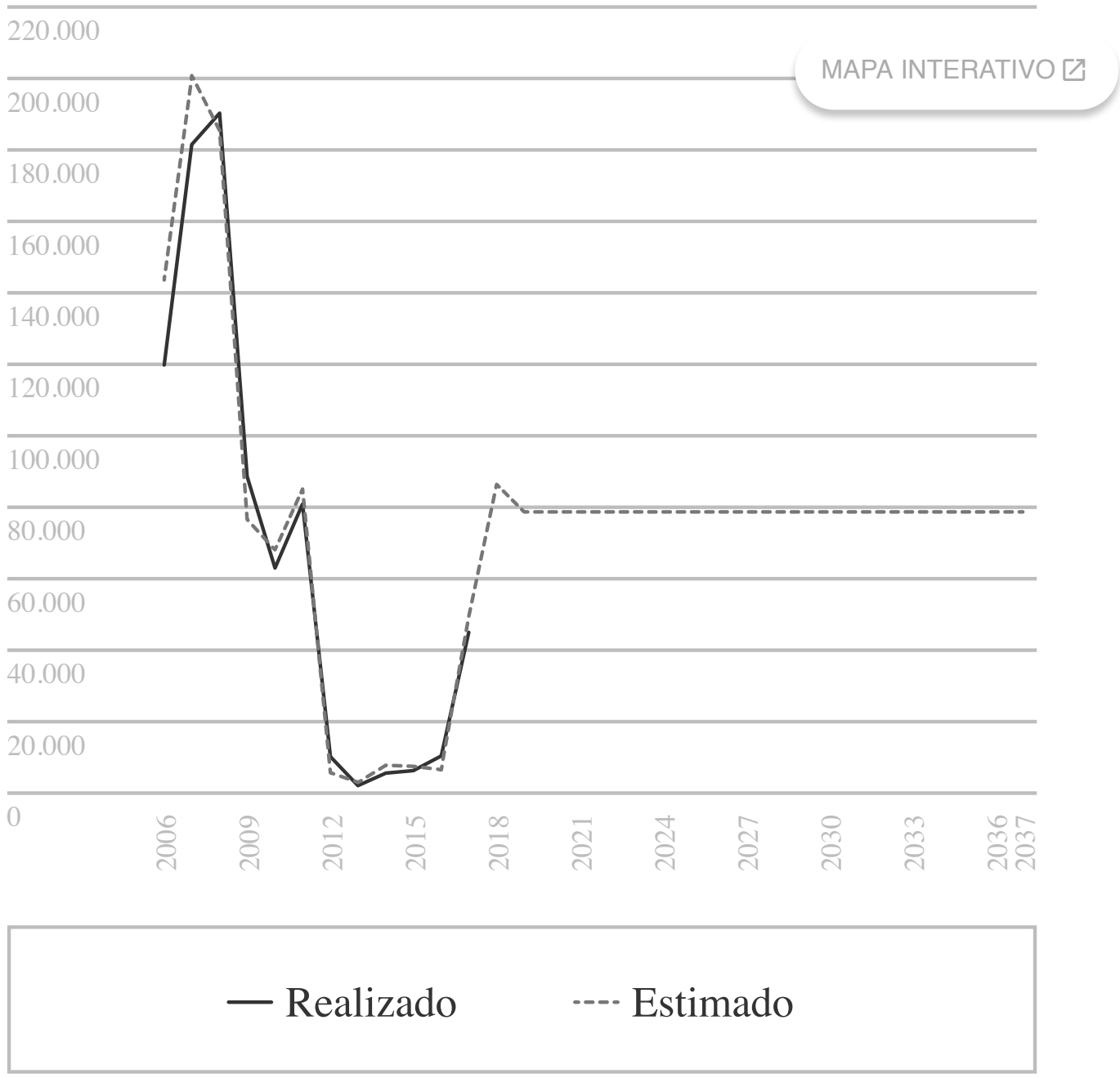
Área de terreno, área privativa e área computável (2006–2017)

Ano	Área de Terreno	Área Privativa	Área Computável
2006	118.789	119.807	91.159
2007	88.660	181.462	139.586
2008	86.359	190.263	146.356
2009	27.999	88.556	68.120
2010	43.568	62.950	48.423
2011	46.625	80.950	62.269
2012	4.735	10.246	7.882
2013	1.065	2.110	1.623
2014	2.183	5.608	4.314
2015	2.624	6.264	4.819
2016	4.000	10.390	7.993
2017	15.328	44.976	34.597
Média	**36.819**	**66.965**	**51.512**
Soma	**441.822**	**803.582**	**618.140**

Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo a partir de dados da Geoimóvel**

Para a projeção da capacidade de absorção de área no futuro, foi considerada uma metodologia padrão em estudos econométricos, baseada em modelos autoregressivos e de média móvel (ARIMA). Essa é uma técnica usual de estimação de variáveis econômicas e que, no presente estudo, é utilizada para a projeção da capacidade de absorção de área privativa para os próximos 20 anos. O resultado aparece no gráfico e na tabela abaixo.

Estimativa de capacidade de absorção de área privativa – média móvel (m²/aa)



Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo a partir de dados da Geoimóvel**

Como pode se observar, o estimador apresenta alta aderência com os dados observados e, ao excluir choques do passado, eleva a projeção de área privativa e respectivamente de área computável para 78,7 mil e 60,5 mil metros quadrados. Assim, considerando um horizonte de 20 anos, a estimativa de produção e consumo de área computável é de 1,2 milhões de metros quadrados.

Projeção de área privativa e área computável (m²/aa)

MAPA INTERATIVO

Ano	Área Privativa	Área Computável
1	86,434	66,488
2	78,659	60,507
3	78,659	60,507
4	78,659	60,507
...	...	...
18	78,659	60,507
19	78,659	60,507
20	78,659	60,507
Soma	**1,580,962**	**1,216,125**

Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo a partir de dados da Geoimóvel**

Os resultados de demanda por área computável, então, são confrontados com sua oferta possível, partindo da disponibilidade de terrenos. A tabela abaixo revela o total de terrenos e o total de terrenos potenciais por setor, que são calculados a partir da probabilidade de transformação de acordo com o uso em cada lote. Como muitos terrenos já apresentam tipologias verticais, altamente consolidadas, mescladas com outras de alta probabilidade de transformação, o cálculo de estoque de terrenos potenciais assume uma fração do primeiro.

Estoque total e estoque potencial por setor do PIU-ACP

MAPA INTERATIVO

Setor Arco Pinheiros	Estoque total	Estoque potencial	Taxa de tran (%)	
Setor 1 (Parque Tecnológico do Jaguaré)	739.264	511.837	69,2	14,7
Setor 2 (Misto do Jaguaré)	494.919	353.383	71,4	10,2
Setor 3 (Presite Altino)	1.328.941	931.772	70,1	26,8
Setor 4 (Gastão Vidigal)	1.016.286	724.334	75,4	9,4
Setor 5 (Mofarrej)	430.935	324.981	75,4	9,4
Setor 6 (Jardim Humaitá)	628.762	437.253	69,5	12,6
Setor 7 (São Remo-Corifeu)	96.518	56.292	58,3	1,6
Setor 8 (Ceagesp)	18.815	9.408	50,0	0,3
Setor 9 (Vila Leopoldina)	168.556	122.925	72,9	3,5
ZOE - USP	NA	NA	NA	NA
Total	**4.922.995**	**3.472.184**	**70,5**	**100,0**

Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo**

Considerando o estoque de terrenos potenciais, é possível calcular a área computável potencial de acordo com o coeficiente máximo de cada zona associada a cada lote. Os dados na planilha abaixo aparecem agrupados por parâmetros urbanísticos, no qual “T” representa as áreas de transformação, “Q1” apenas as áreas de qualificação 1 e “Q2,3” as demais áreas de qualificação, e por “grandes setores”, nos quais “Vila Leopoldina” representa toda porção de terreno a leste do Rio Pinheiros e “Jaguaré” toda porção a oeste do Rio.

Estoque potencial de área computável por grandes setores e parâmetros urbanísticos (m²)

MAPA INTERATIVO

	T	Q1	Q2,3		
Vila Leopoldina	2.295.957	902.832	1.141.190	4.3[illegible]	[illegible]
Jaguaré	512.226	30.553	3.101.280	3.644.060	45,6
Total	**2.808.183**	**933.385**	**4.242.470**	**7.984.038**	**100,0**
(%)	35,2	11,7	53,1	100,0	

Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo**

Os resultados finais em termos de áreas computáveis podem ser depreendidos da Tabela 8. As áreas de transformação representam 35,2% contra 64,8% das áreas de qualificação. E o total de áreas computáveis potenciais é de 8,0 milhões de metros quadrados. Assim, considerando uma demanda de 60 mil metros quadrados ao ano, calculada no capítulo anterior, isso representa um horizonte de consumo que só se consolidaria em 133 anos. Dessa forma, embora os dados de estoque ajudem a nortear o trabalho, mais relevante é o entendimento do fluxo e da classificação das áreas mais prováveis de transformação.

Tomando a distribuição histórica de consumo de área computável por grande setor e a atratividade de produção de acordo com o regramento, é possível estabelecer a distribuição espacial da produção, conforme apresentado na tabela abaixo.

Distribuição espacial da área computável – horizonte de 20 anos

	T	Q1	Q2,3	Total	(%)
Vila Leopoldina	606.018	147.110	147.110	900.237	74,4
Jaguaré	204.211	27.374	75.318	309.903	25,6
Total	810.229	174.483	225.428	**1.210.140**	100,0
(%)	67,0	14,4	18,6	100,0	

Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo**

Como pode se observar, o consumo de 1,2 milhões de metros quadrados de área computável em 20 anos, calculados anteriormente, aparecem distribuídos no espaço. Deste total, 74,4%

devem ser absorvidos no grande setor Vila Leopoldina e 25,6% no grande setor Jaguaré, enquanto 67,0 % devem ser empregados nas áreas de transformação e 33,0% nas áreas de qualificação.

MAPA INTERATIVO

Receita original projetada

Concluído todo o estudo de oferta e demanda de área computável para o PIU-ACP, o cálculo da receita é relativamente simples. Tomando a fórmula da outorga como:

$$R = (V/C_a) \cdot (AC - AT) \cdot F^s \cdot F^p$$

Onde V é o valor de cadastro (a base de cálculo para o valor da terra), C_a o coeficiente de aproveitamento, que juntos representam o preço em metros quadrados, e $(AC - AT)$ a área computável menos a área de terreno que equivale à área onerosa (ou a quantidade), e F^s e F^p os fatores de solidariedade e planejamento. Basta fazer o somatório das áreas previamente calculadas por grande setor e categoria urbana e multiplicar pelo valor de cadastro de cada sub-região.

Valor de cadastro por grandes setores e parâmetros urbanísticos

	T	Q1	Q2,3
Vila Leopoldina	1.866,5	1.864,9	1.652,9
Jaguaré	1.613,6	1.329,6	1.304,4

Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo**

O resultado para um horizonte planejamento de 20 anos é de R$ 437 milhões, como pode ser observado na tabela abaixo.

Estimativa de receita pelo instrumento de OODC para o PIU-ACP (R$)

MAPA INTERATIVO

	T	Q1	Q2,3		
Vila Leopoldina	212.087.616	68.696.676	60.789.089	341.573.381	78,0
Jaguaré	61.785.535	9.098.839	25.539.119	96.423.492	22,0
Total	**273.873.151**	**77.795.515**	**86.328.207**	**437.996.873**	**100,0**
(%)	62,5	17,8	19,7	100,0	

Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo**

Essa estimativa está bem aquém das expectativas e da avaliação em andamento, das intervenções urbanas necessárias para a região e pode ser explicada por alguns fatores. O primeiro, evidentemente, é a adoção de um único instrumento de financiamento restrito a uma pequena base de contribuintes – os terrenos em transformação. Segundo, os valores de contribuição da outorga estão bem abaixo da linha dos 5,0% do VGV, o que pode ser explicado pela adoção de uma base de cálculo de preços de terreno, o Valor de Cadastro (2014), que de apresenta muito defasado frente os preços aferidos em pesquisa de mercado. Como se pode notar, os estudos de viabilidade econômica consideram que os preços de terreno na região podem variar de R$ 4.200 a R$ 8.400[1] o metro quadrado, enquanto o Valor do Cadastro (2014) médio é de apenas R$ 1.866,5.

O último ponto a se considerar é que as quantidades estimadas dependem dos seus valores pregressos, segundo a metodologia de séries temporais (ARIMA). Essa é uma região relativamente pequena e que no auge de seu desenvolvimento sofreu com o esgotamento dos estoques. É provável que, com a implantação de um Projeto de Intervenção Urbana, o consumo de área computável na região possa crescer comparativamente ao seu histórico.

Notas

1. Valores calculados pela SP-Urbanismo, a partir da utilização de dados de preço final de unidades imobiliárias da Geoimóvel, por meio do método involutivo de avaliação de terrenos.

Encaminhamentos: aumento da receita

MAPA INTERATIVO

Diante dessas possibilidades de variação no preço e na quantidade, foram desenvolvidos alguns cenários alternativos. O primeiro inclui um aumento no preço do metro quadrado da área onerosa, que pode ser obtido por uma atualização do Valor de Cadastro ou por uma alteração nos fatores de planejamento. Tomando a relação de 5,0% do gasto com outorga sobre o VGV como alvo, isso equivaleria a um aumento de 100% do Valor de Cadastro em áreas de transformação e de 50% em áreas de qualificação ou a alteração do fator de planejamento para 2,0 no primeiro caso e para 1,5 no segundo. A segunda hipótese prevê um aumento de consumo anual de 50%, o que equivaleria também a uma reavaliação do horizonte de planejamento para 30 anos – dado que as projeções de consumo anual são constantes. Esses cenários são apresentados na tabela abaixo.

Estimativa de receita em diferentes cenários – aumento do valor de cadastro e/ou aumento do horizonte de planejamento (R$)

	20 anos	30 anos
Valor de Cadastro (atual)	437.993.873	656.676.258
Valor de Cadastro (100% - T; 50% - Q)	793.931.886	1.191.915.823

Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo**

Caso fosse efetuada a atualização dos preços, variável sob controle do Poder Público, a arrecadação com o PIU ARCO PINHEIROS poderia subir de R$ 424 milhões para R$ 794 milhões. Para que esse valor fosse acrescido ainda mais, depender-se-ia de uma alteração nos volumes produzidos, o que não depende diretamente da atuação do Poder Público.

Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos

MAPA INTERATIVO

Com a proposição de outro Projeto de Intervenção Urbana no território do Arco Pinheiros, o PIU-VLVL, faz-se necessária uma revisão dos cálculos de área construída e de receita do cenário-base. Primeiramente, contudo, vale considerar os elementos essenciais constituintes do PIU-VLVL.

O PIU-VLVL deverá ser negociado a partir da execução de dois leilões de potencial construtivo. Em ambos, as contrapartidas estão fixadas e o vencedor é o proponente que fizer a menor oferta de área computável adicional. No primeiro leilão, as contrapartidas totalizam R$ 80 milhões e estão discriminadas conforme a tabela abaixo.

Contrapartidas previstas no Leilão 1

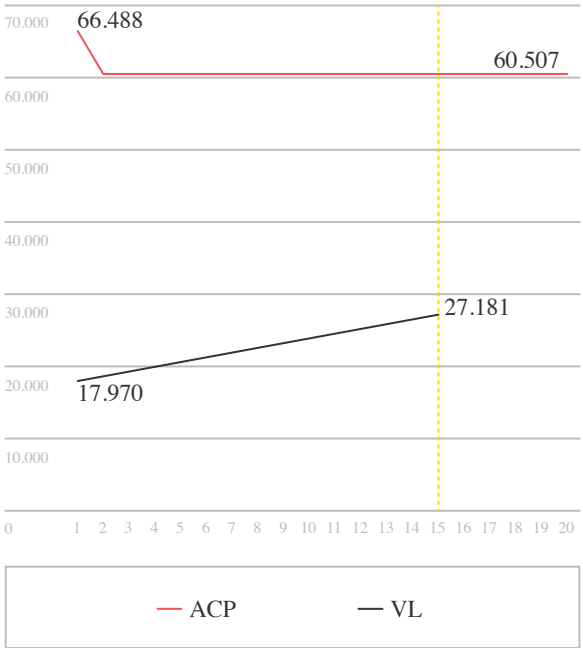
Contrapartidas	R$
Realocação de famílias em favelas	46.717.307
Reabilitação do Cingapura	12.931.250
Arborização	2.000.000
Sociabilização	2.920.943
Equipamentos	15.430.500
Total	**80.000.000**

Segundo cálculos da SP-Urbanismo, esse valor possivelmente será negociado por 266 mil metros quadrados de área computável adicional, o que equivale a 334 mil metros quadrados de área computável. Estudo da Consultoria Amaral d'Avila, considerando o histórico de produção e consumo na região, estima que essa quantidade de área computável deverá ser absorvida a um ritmo de 22 mil metros quadrados ao ano em média ao longo de 15 anos.

Confrontando esses dados com a absorção estimada para o Arco Pinheiros (61 mil metros quadrados), isso equivale a 36% da capacidade absorção de área computável total (ver gráfico abaixo).

MAPA INTERATIVO

Capacidade de absorção de área computável PIU-VL e PIU-ACP (m²)



Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo a partir de dados da Amaral d'Avila e da Geoimóvel**

Para completar o rol de intervenções urbanísticas programas para a região, o PIU-VLVL prevê a execução de um segundo leilão com o objetivo de arrecadar R$ 55 milhões em contrapartidas adicionais, a serem alocadas conforme tabela abaixo.

Contrapartidas previstas no Leilão 2

MAPA INTERATIVO

Contrapartidas	R$
Realocação de famílias em favelas	51.530.032
Reabilitação do Cingapura	–
Arborização	–
Sociabilização	3.559.057
Equipamentos	–
Total	**55.089.089**

Esse segundo leilão será aberta para utilização em todo o Arco Pinheiros, o que deve acirrar sua concorrência. Tomando como base o preço médio de negociação de área computável adicional de R$ 587 no Cenário 01, sem atualização do Valor de Cadastro, e de R$ 1.062 no Cenário 02, com atualização, estima-se que a segunda contrapartida deva ser negociada dentro de um intervalo de 93,8 mil metros quadrados de máxima e 53, 7 mil metros quadrados de mínima de área computável adicional (ver tabelas abaixo).

Valor médio da outorga e do valor de cadastro por zona – Cenário 01

	T	Q1	Q2,3	Total
Total	**273.873.151**	**77.795.515**	**86.328.207**	**437.996.873**
OODC / AC	348,6	332,6	452,7	361,9
OODC / ACA	464,8	665,3	905,4	587,3
Valor de cadastro médio (R$/m²)	1.751,1	1.622,2	1.493,8	1.755,9

Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo**

Valor médio da outorga e do valor de cadastro por zona – Cenário 02

	T	Q1	[illegible]	[illegible]
Total	**547.746.302**	**116.693.273**	**129.492.[illegible]**	**[illegible]**
OODC / AC	697,3	499,0	679,1	656,1
OODC / ACA	929,7	997,9	1.358,1	1.026,2
Valor de cadastro médio (R$/m²)	3.502,2	2.433,3	2.240,7	3.063,7

MAPA INTERATIVO

Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo**

Intervalo de negociação de área computável adicional por cenário de preços

	Cenário 01	Cenário 02
OODC (R$)	55.089.088,77	55.089.088,77
Preço (R$/m²)	587,27	1.026,24
ACA (m²)	93.804,63	53.680,48

Impactos do PIU-VLVL sobre o PIU-ARCO PINHEIROS

O PIU-VLVL traz uma série de soluções para a região como a remoção de favelas, a construção de conjuntos habitacionais, a abertura de vias e a instalação de equipamentos públicos, é uma fonte adicional de recursos, mas que interfere diretamente na geração de receita do Arco Pinheiros como um todo.

Isso ocorre de duas maneiras. Primeiramente, o lançamento concentrado de potencial construtivo na região, advindo do primeiro leilão, virá a concorrer com a capacidade de absorção de área computável da região. Conforme já comentado, estima-se um consumo de 61 mil metros quadrados de área computável ao ano no Arco Pinheiros, desses, cerca de 22 mil metros quadrados serão orientados para o PIU Vila Leopoldina por cerca de 15 anos.

Adicionalmente, o PIU-VLVL deverá lançar títulos de potencial construtivo, oriundos do segundo leilão, que serão concorrentes à compra de outorga, afetando a captação de recursos do PIU-ARCO PINHEIROS. Dessa maneira, as interferências dos dois leilões podem ser resumidas como uma subtração da área computável do cenário-base do Arco Pinheiros e, consequentemente, de sua receita.

MAPA INTERATIVO

A tabela abaixo apresenta os possíveis impactos do PIU-VLVL sobre o PIU-ARCO PINHEIROS. Partindo do cenário-base com capacidade de absorção de 1,2 milhões de metros quadrados de área computável, 335 mil serão destinadas para o Leilão 1 e algo em torno de 141 mil e 80 mil metros quadrados serão dirigidos para o Leilão 2. Assim, cerca de 795 mil metros quadrados de área computável efetivamente servirão para o pagamento de outorga, que ao preço corrigido de R$ 1.026 para o metro quadrado de área computável adicional resultariam numa receita de R$ 500 milhões em 20 anos.

Intervalo de negociação de área computável adicional por cenário de preços

	Área computável	Área computável adicional	Receita (C01)	Receita (C02)
Cenário base	1.210.140	807.627	437.996.873	793.931.886
Leilão 1	334.677	266.376	...	...
Leilão 2 (C01)	140.556	93.805	...	...
Leilão 2 (C02)	80.434	53.680	...	...
Cenário final (C01)	734.907	447.447	262.774.349	459.188.350
Cenário final (C02)	795.029	487.571	286.338.249	500.365.384

Fonte **Elaborado pela SP-Urbanismo**

Ou seja, dos R$ 800 milhões de receita gerados a partir do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) estimados para a região do Arco Pinheiros, nos primeiros 20 anos, restarão cerca de R$ 500 milhões, 62,5% do total. Isso ocorre, pois dos 1,2 milhões de metros quadrados de área computável sobrarão 800 mil para o pagamento de outorga, visto que o restante do potencial construtivo será negociado e pago antecipadamente para a execução do plano de intervenções do PIU-VLVL.

Considerado a dimensão do Programa de Intervenções, que envolve um grande número de domicílios em assentamentos precários e a necessidade de um denso conjunto de obras de infraestrutura urbana, a modelagem econômica demonstra que as ações previstas no perímetro do Arco Pinheiros não serão integralmente financiadas com recursos provenientes de instrumentos de captação da valorização imobiliária, como é o caso da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

MAPA INTERATIVO

Desta forma, a partir desse cenário de restrição orçamentária, o PIU ARCO PINHEIROS deverá apresentar quais ações previstas no Programa de Intervenções são consideradas prioritárias, ou seja, que serão financiadas com os recursos capturados pela AIU ARCO PINHEIROS e estimados na modelagem econômica.

Após contribuições desta consulta pública, a SP-Urbanismo realizará uma proposta de classificação das ações do Programa de Intervenções divida em ações básicas (consideradas prioritárias) e complementares. Essa classificação será disponibilizada na minuta do Projeto de Lei do PIU ARCO PINHEIROS para discussão pública prévia ao envio ao legislativo municipal.

Modelo de gestão democrática

A participação popular é de grande importância no processo de planejamento urbano da cidade sendo garantida pelo PDE e pelo Decreto que dispõe sobre o processo de elaboração do PIU. O PDE define as instâncias e instrumentos de participação popular e controle social garantindo o papel da sociedade civil no planejamento e na gestão da política de desenvolvimento urbano da cidade.

Ademais, a participação social constitui requisito de validade jurídica dos planos urbanísticos, daí a necessidade de que seja inteligentemente formulada, atenta à cultura local, aos espaços constituídos e aos movimentos organizados, a fim de colher contribuições efetivas dos atores engajados.

Desta forma, através de representantes dos diferentes segmentos da população de forma direta ou por intermédio de associações representativas será possível acompanhar e monitorar o andamento dos projetos, a realização de investimentos públicos, a elaboração, implantação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento relacionados ao PIU ARCO PINHEIROS.

MAPA INTERATIVO

A implantação das intervenções previstas para a AIU ARCO PINHEIROS será realizada por três instâncias de gerenciamento e deliberação: a Coordenação Geral, o Grupo Gestor e os Comitês Locais, tendo como base os Programas de Ação Integrada (PAI).

PAI – Programa de Ação Integrada e Comitê Local

O Programa de Intervenções elaborado no PIU ARCO PINHEIROS não deve ser implantado de forma atomizada, ou seja, cada ação deverá fazer parte de um Programa de Ação Integrada (PAI), responsável por agrupar as intervenções das secretarias municipais.

MAPA INTERATIVO

Com a arrecadação de recursos ou a partir de demandas da administração ou da sociedade, a Coordenação Geral da AIU deverá identificar, dentre as ações do Programa de Intervenções, aquelas a serem implantadas e priorizadas. Assim, as propostas de PAI deverão ser submetidas ao Grupo Gestor da AIU ARCO PINHEIROS que poderá deliberar pela sua implementação.

Cada PAI será acompanhado de um **Comitê Local** do Grupo Gestor, com a participação de agentes comprometidos com o tema específico. Este Comitê Local deve ser definido a partir da reunião do Grupo Gestor da AIU ARCO PINHEIROS, como um grupo de apoio, composto por membros do Grupo Gestor e/ou outras pessoas convidadas para colaborar, da administração pública ou não.

Coordenação geral da AIU ARCO PINHEIROS

A SP-Urbanismo, a partir da criação de um **Núcleo Técnico de Gestão e Planejamento**, deverá coordenar, em nome da Prefeitura Municipal, a implantação da AIU ARCO PINHEIROS, ficando autorizada a praticar todos os atos necessários à sua realização, promovendo a interação entre órgãos da administração direta e indireta, com outras esferas de governo e com a sociedade civil para fins concretizar os objetivos gerais e diretrizes específicas do PIU.

Caberá ao Núcleo Técnico de Gestão e Planejamento impulsionar as ações de efetiva implantação do projeto urbano, garantindo a integração da gestão operacional, financeira, urbanística, social e de planejamento e o controle da transformação urbana por intermédio do acompanhamento das políticas públicas e do monitoramento dos indexadores da transformação territorial.

A Diretoria de Gestão da SP-Urbanismo está organizada em Gerências e Assessorias que poderão atender à coordenação da implantação do PIU ARCO PINHEIROS e das ações da AIU.

MAPA INTERATIVO

Grupo Gestor da AIU ARCO PINHEIROS

O Grupo Gestor da AIU ARCO PINHEIROS deverá ter composição paritária entre representantes do Poder Público e sociedade civil. Com o intuito de integrar as ações da Prefeitura, os membros do Poder Público devem ser indicados entre aqueles que já compõem o colegiado dos **Núcleos Regionais e Planejamento**[1] de modo a permitir uma troca de informações e ações estratégicas.

Os representantes da população dos distritos devem ser escolhidos entre os integrantes do **Conselho Participativo Municipal**, que foram eleitos. Conselho Participativo Municipal é um órgão autônomo da sociedade civil com pelo menos 5 representantes eleitos de cada distrito que se reúnem mensalmente para discutir e acompanhar as políticas públicas municipais na sua execução territorial, fazendo o controle social das diversas leis e programas municipais das subprefeituras.

Os demais representantes da sociedade podem ser escolhidos entre alguns dos participantes de outro colegiado eleito, como o **CMPU – Conselho Municipal de Política Urbana**, vinculado à SMDU – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.[2]

A área de abrangência do PIU ARCO PINHEIROS engloba porções dos territórios das subprefeituras da Lapa e do Butantã, respectivamente os distritos Vila Leopoldina, Jaguaré, Butantã e Rio Pequeno.

O Grupo Gestor da AIU ARCO PINHEIROS deve ser composto pelos representantes da administração pública e sociedade civil relacionados aos temas principais do projeto urbano público proposto, a seguir:

MAPA INTERATIVO

I. Incremento populacional suportado pela oferta de emprego e serviços existentes na região;

II. Redução da Vulnerabilidade Social e qualificação da moradia;

III. Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável – DOTS: adensamento populacional e construtivo junto aos meios de transporte público de média e alta capacidade;

IV. Melhoria da acessibilidade interna e externa ao perímetro e conexão diferentes modos de transportes motorizados e não motorizados;

V. Promoção de atividades econômicas associadas à inovação e pesquisa;

VI. Implantação de sistema de espaços públicos articulado aos terminais e estações de transporte, áreas verdes e locais de moradia e trabalho.

A partir desses temas, sugere-se uma composição, a saber:

Tema	PMSP	Sociedade Civil
Habitação social	COHAB	Conselho Municipal de Habitação
Habitação - Mercado imobiliário	SEHAB	Segmento empresarial (CMPU)
Vulnerabilidade social	SMADS, SMDHC	ONG, Universidade (CMPU)
Polos econômicos	SMIT, SMDET	Segmento empresarial (CMPU)
Mobilidade	SMT	ONG
Espaços públicos	SP-Urbanismo/SMDU	Conselho Participativo Municipal
Zeladoria urbana	Subprefeitura	Conselho Participativo Municipal
Intervenções	SIURB	Conselho Participativo Municipal

MAPA INTERATIVO

A SP-Urbanismo poderá prestar o apoio administrativo para os trabalhos do Grupo Gestor da AIU ARCO PINHEIROS, mantendo a divulgação das reuniões e deliberações acessíveis à sociedade.

Notas

1. Os Núcleos Regionais de Planejamento são compostos por representantes da subprefeitura responsáveis pelo seu planejamento territorial e secretarias e órgãos municipais que atuam na região, buscando a integração territorial das políticas públicas setoriais. É composto por 16 membros, designados por Portaria, entre as seguintes secretarias municipais: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA, Secretaria Municipal de Gestão – SMG, Secretaria do Governo Municipal – SGM, Secretaria Municipal de Justiça – SMJ, Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania – SMDHC, Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes – SMT, Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia – SMIT, Secretaria Municipal de Trabalho e Empreendedorismo – SMTE, Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias – SMDP, Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS, Secretaria Municipal de Segurança Urbana – SMSU (Guarda Civil Metropolitana – GCM e Guarda Ambiental), Controladoria Geral do Município – CGM, Secretaria

Municipal da Pessoa com Deficiência – SMPED e Secretaria Municipal de Relações Internacionais – SMRI, num total de 16 membros, designados por Portaria (PORTARIA SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS - SMPR Nº 31 DE 7 DE JULHO DE 2017).

MAPA INTERATIVO

2. PDE, Art. 327. O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, órgão colegiado integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, tem por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar e avaliar sua execução, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.
§ 1º O CMPU será composto por 60 membros titulares e respectivos suplentes, representantes do Poder Público e da sociedade civil, organizados por segmentos, com direito a voz e voto, a saber:
I - 26 membros representantes de órgãos do Poder Público indicados pelo Prefeito, sendo no mínimo:
a) 2 membros da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano; b) 8 membros das Subprefeituras, um por macrorregião, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo;
II - 34 membros da sociedade civil, distribuídos da seguinte forma:
a) 8 membros oriundos do Conselho Participativo Municipal ou do Conselho de Representantes, um de cada macrorregião, de acordo com a divisão utilizada pelo Executivo; b) 4 membros representantes dos movimentos de moradia; c) 4 membros representantes de associações de bairros; d) 4 membros representantes do setor empresarial, sendo no mínimo 1 da indústria, 1 do comércio e 1 de serviços; e) 1 membro representante dos trabalhadores, por suas entidades sindicais; f) 1 membro de ONGs; g) 1 membro de entidades profissionais; h) 2 membros de entidades acadêmicas e de pesquisa; i) 2 membros representantes de movimentos ambientalistas; j) 1 membro representante de movimentos de mobilidade urbana; k) 1 membro representante de movimentos culturais; l) 1 membro representante de entidades religiosas; m) 1 membro escolhido dentre os representantes do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES; n) 1 membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Planejamento e Orçamento Participativos - CPOP; o) 1 membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Trânsito e Transporte - CMTT; p) 1 membro eleito entre os representantes do Conselho Municipal de Habitação - CMH.
§ 2º Terão assento com direito a voz no Conselho 4 representantes de órgãos estaduais com atuação metropolitana, além de 1 representante de cada consórcio de municípios integrantes da região metropolitana.

Conselho Gestor de ZEIS

Nos termos do art. 48 do Plano Diretor Estratégico (PDE), nas ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda, deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, que participarão da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas. Para isso, a instalação dos Conselhos Gestores deverá preceder a elaboração do plano de urbanização específico para a ZEIS 1, ou do projeto de intervenção específico para a ZEIS 3, ambos a serem aprovados pelos respectivos Conselhos Gestores nos termos dos artigos 48 a 52 do PDE.

Desta forma, nas intervenções indicadas pelo Grupo Gestor da AIU ARCO PINHEIROS, sejam nas Áreas de Estruturação Local (AEL) ou aquelas que impactam os perímetros definidos como ZEIS 1 e ZEIS 3, o momento de instalação dos Conselhos Gestores deverá ser definido pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) , garantindo assim a participação social previa a elaboração do plano de urbanização e projetos de intervenção requeridos pelo PDE.

MAPA INTERATIVO

Ficha técnica

José Armênio de Brito Cruz
Presidência da São Paulo Urbanismo

Leonardo Amaral Castro
Diretoria de Desenvolvimento

Marcelo Fonseca Ignatios
Superintendência de Estruturação de projetos

Modelagem urbanística
Ana Claudia Rocha Bonfim
Anna Carvalho de Moraes Barros
Daniela Tunes Zilio
Eduardo Tavares de Carvalho
Laísa Bócoli Chamme
Marlon Rubio Longo
Rafael Giorgi Costa
Sônia da Silva Gonçalves
Pedro Henrique Aragão Sena (estágio)

Estudos ambientais
Waldir Macho de La Rubia

Estimativa de custos
Maria Cristina Fernandes

Modelagem jurídica
José Antônio Apparecido Junior
Marília Formoso Camargo (estágio)

Modelagem econômica
Allan Martino Matos
Bruno Martins Hermann
Fernando Henrique Gasperini
Gabriel Vasquez Rodriguez
Joyce Reis Ferreira da Silva
Mayna de Campos Queiroz
Marcelo Baliú Fiamenghi (estágio)

Design Gráfico
Thomas Len Yuba
Davi Masayuki Hosogiri (estágio)

MAPA INTERATIVO

Contribuições