



LOCALIZAÇÃO

PIU-Arco Pinheiros:

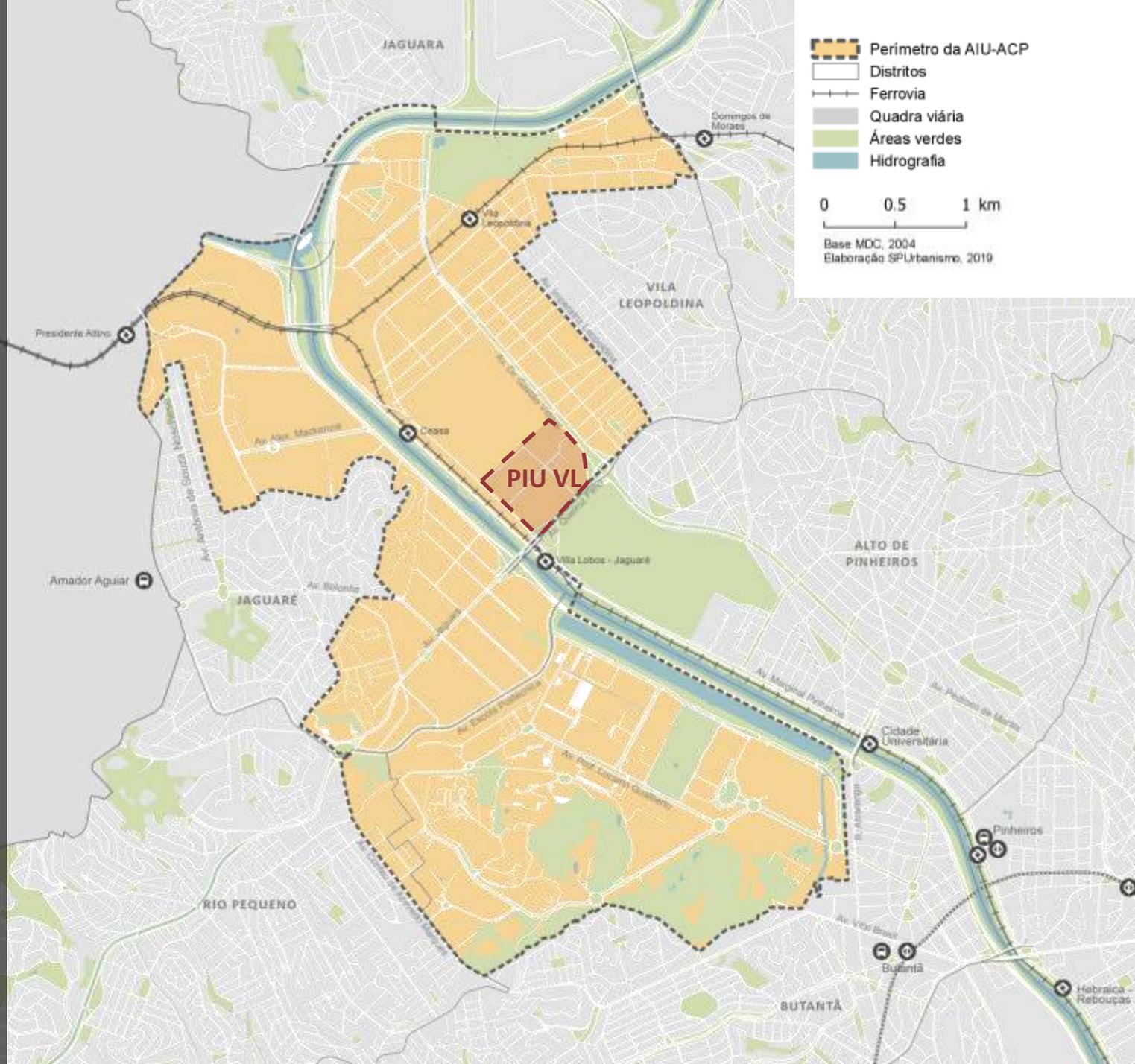
articula o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação



CONCEITO

Cria a Área de Intervenção Urbana Arco Pinheiros AIU - ACP

CONCEITO E ABRANGÊNCIA TERRITORIAL





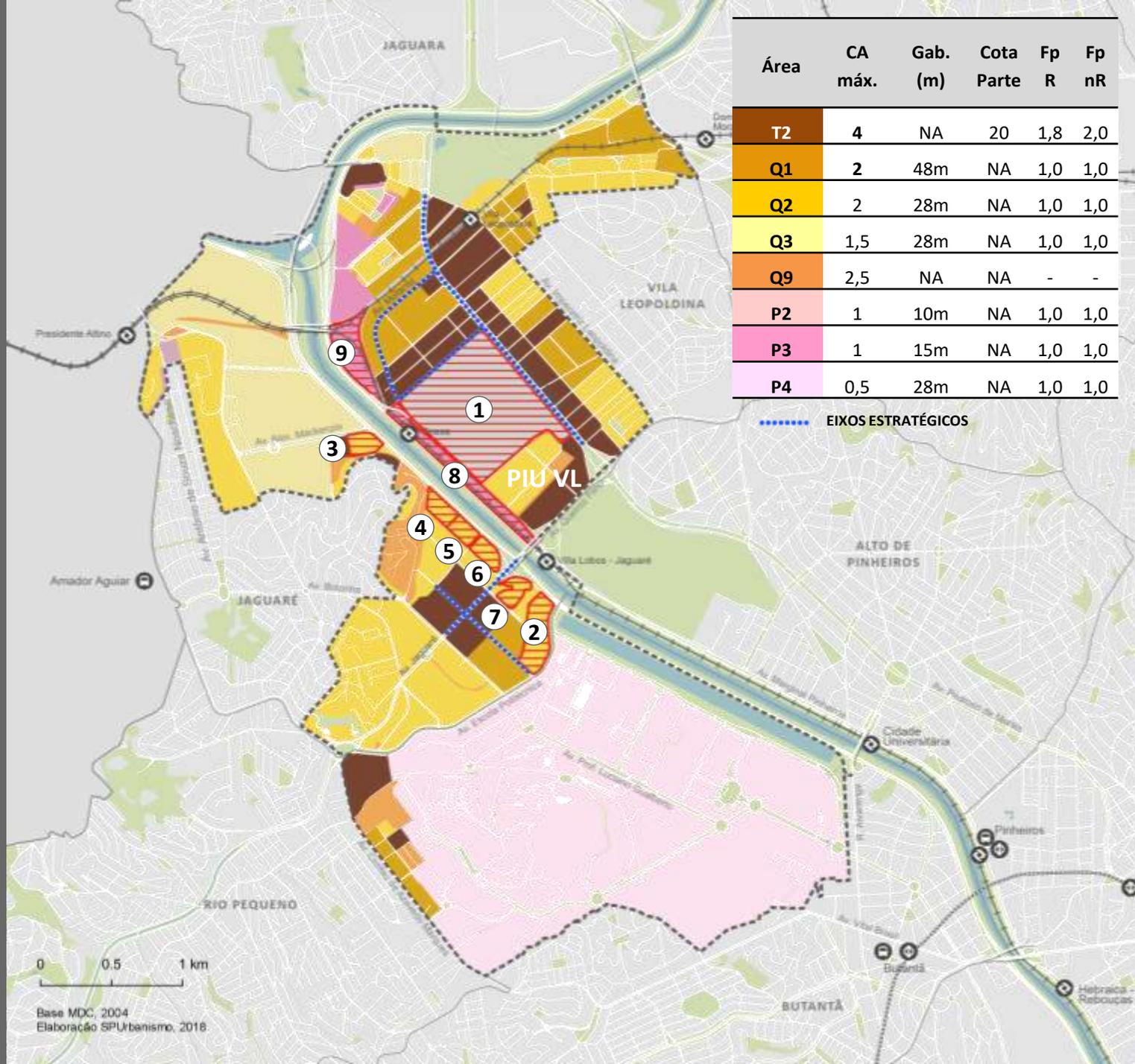
Projetos Estratégicos

- 1** Ceagesp
- 2** Núcleo do Parque Tecnológico
- 3** Frente Rio Pinheiros: Alexandre Mackenzie
- 4** Frente Rio Pinheiros: José Maria da Silva
- 5** Frente do Rio Pinheiros: Eng. Billings
- 6** Frente do Rio Pinheiros: Jaguaré
- 7** Frente do Rio Pinheiros: Mal. Mário Guedes
- 8** Frente Ferroviária
- 9** Centro de detenção Provisória - CDP

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Área	CA máx.	Gab. (m)	Cota Parte	Fp R	Fp nR
T2	4	NA	20	1,8	2,0
Q1	2	48m	NA	1,0	1,0
Q2	2	28m	NA	1,0	1,0
Q3	1,5	28m	NA	1,0	1,0
Q9	2,5	NA	NA	-	-
P2	1	10m	NA	1,0	1,0
P3	1	15m	NA	1,0	1,0
P4	0,5	28m	NA	1,0	1,0

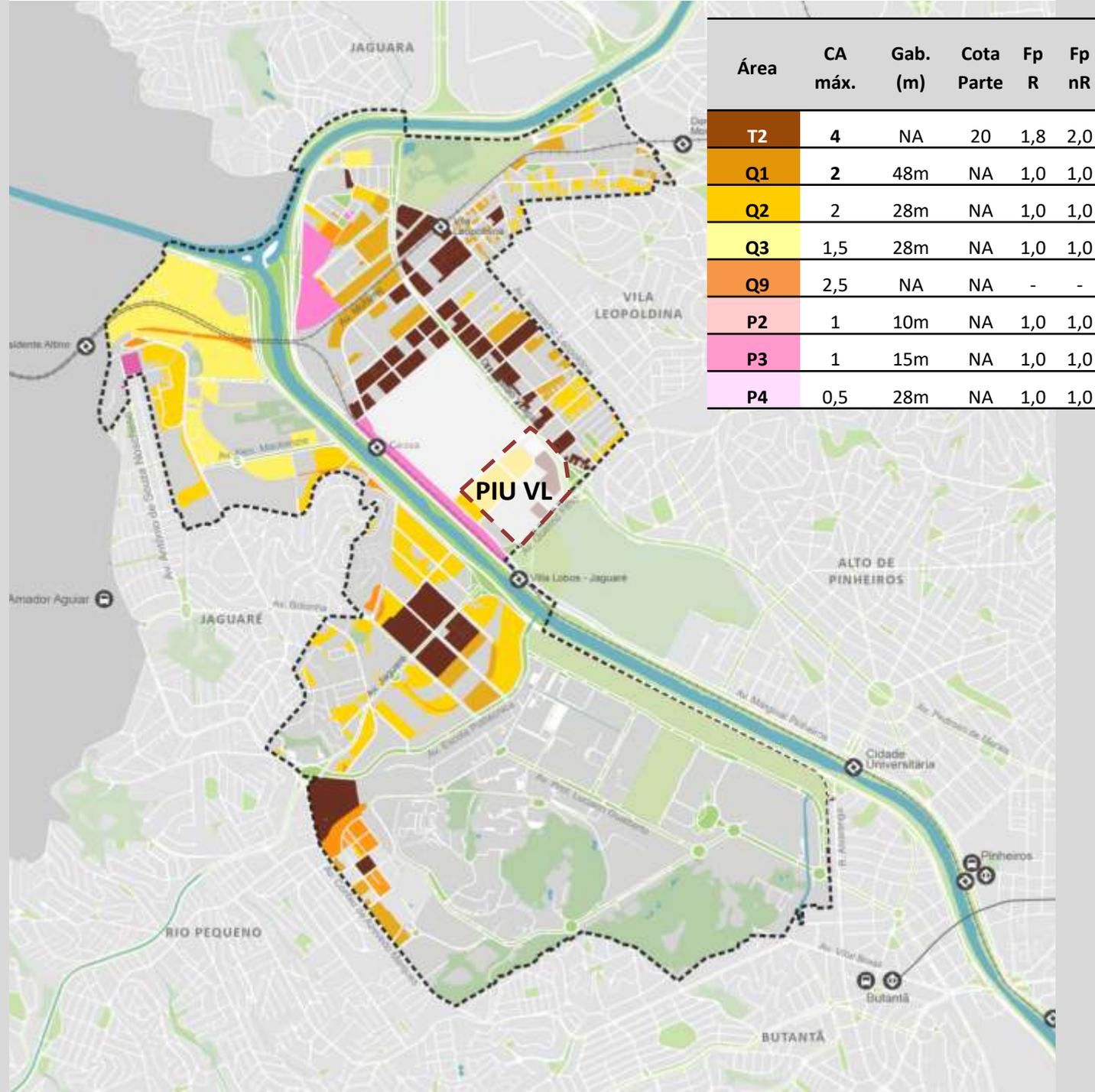
..... EIXOS ESTRATÉGICOS



0 0.5 1 km

Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2016

Identificação de oportunidades imobiliárias



ÁREAS TRANSFORMÁVEIS

TABELA 2 – POTENCIAL CONSTRUTIVO SOBRE AS ÁREAS TRANSFORMÁVEIS DO ARCO PINHEIROS

Perímetro na AIU-Arco Pinheiros	Área (m²)	% Lotes Transformáveis	Potencial Construtivo Computável (m²)	% do Potencial Construtivo Total das Áreas Transformáveis
Área de Lotes Transformáveis ACP	3.726.030	31,03%		
Área Total de lotes ACP	12.006.400	-		
Área de Lotes Transformáveis em T2	765.826	20,55%	3.063.304	33,66%
Área de Lotes Transformáveis em Q1	444.537	11,93%	889.074	9,77%
Área de Lotes Transformáveis em Q2	865.705	23,23%	1.731.410	19,03%
Área de Lotes Transformáveis em Q3	612.940	16,45%	919.410	10,10%
Área de Lotes Transformáveis em Q9	165.800	4,45%	414.500	4,56%
Área de Lotes Transformáveis em P2	17.294	0,46%	17.294	0,19%
Área de Lotes Transformáveis em P3	227.083	6,09%	227.083	2,50%
Área de Lotes Transformáveis - <u>Ceagesp</u>	626.842	16,82%	1.837.334	20,19%
Total para os Lotes Transformáveis		100,00%	9.099.409	100,00%

Não contempla a área do Ceagesp

**ÁREAS
TRANSFORMÁVEIS**

PIU VL e o ARCO PINHEIROS

LEI ESPECÍFICA - PIU VL

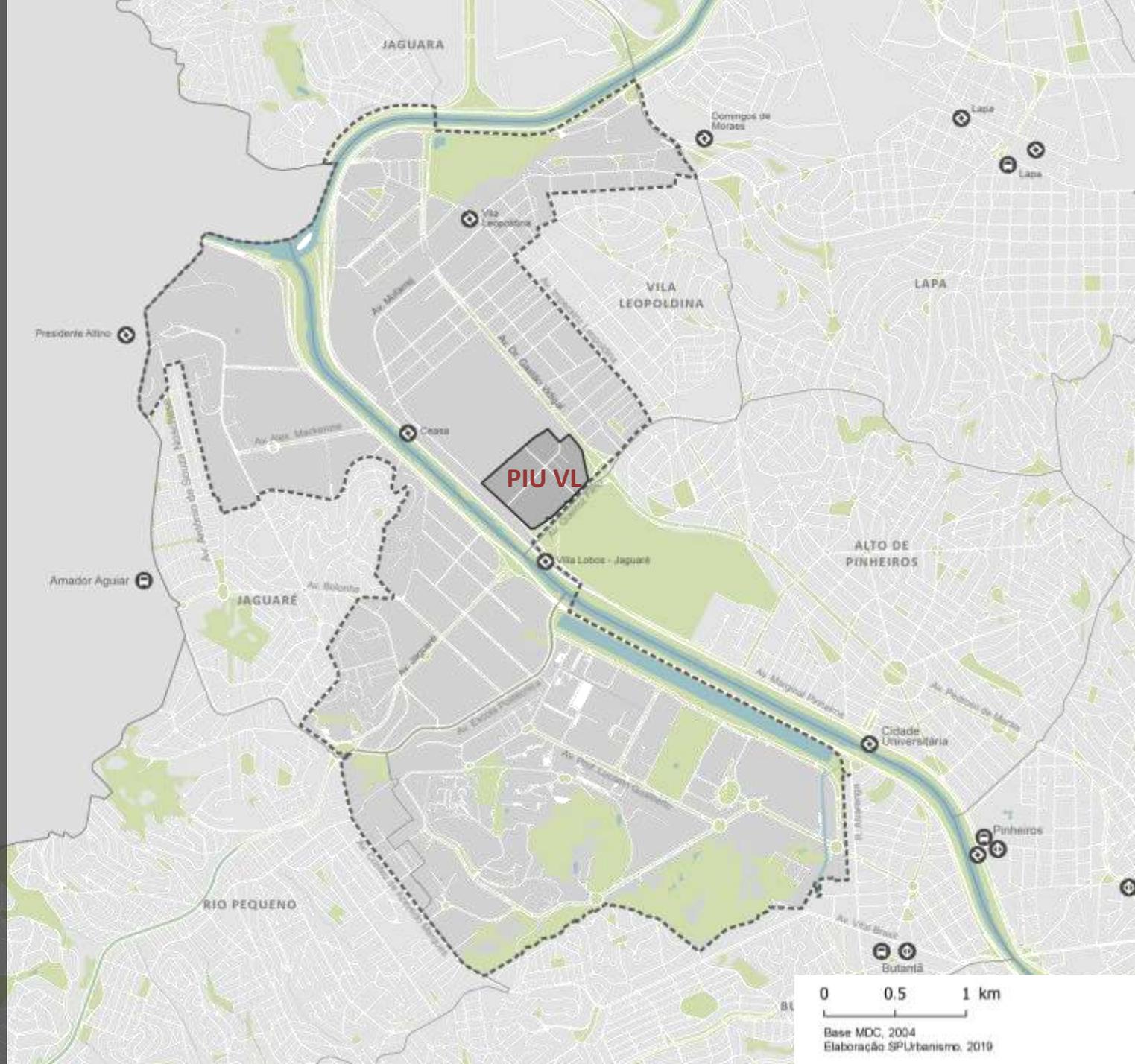
Enquanto não aprovada:

- regulação pelas Áreas de Transformação, de Qualificação e Preservação

Hipótese de não aprovação da lei específica:

- melhoramentos viários serão incorporadas ao Programa de Intervenções da AIU-ACP
- recursos serão destinados à conta segregada do FUNDURB da AIU-ACP.

Art. 50 PIU DO PIU ARCO PINHEIROS



PIU VL RESUMO

Proponentes: Votorantim, URBEM, BVEP, SDI

315 mil m2 de área (31 ha)

Prefeitura antecipa venda de Potencial Construtivo (outorga onerosa) de 15 anos que serão adquiridos pela iniciativa privada e pagos em obras:

Programa de Interesse Público

- **Investimento Privado:** estimado em R\$ 135 MM
- **2 favelas: produção de habitações (“HIS”)** para 800 famílias e gestão pós-ocupação por 5 anos
- **revitalização** do Cingapura Madeirite com 400 famílias
- Construção de equipamentos institucionais nas áreas de **saúde, educação e desenvolvimento econômico**
- Implantação de unidades (lojas) para o **comércio local**



PIU VL AÇÕES ESTRATÉGICAS

ZEIS 1 /
VIÁRIO OCUPADO COM AGLO-
MERADOS SUBNORMAIS
(favelas da Linha e do Nove)

ZEIS 1 /
CONJUNTO HABITACIONAL
CINGAPURA/MADEIRTE

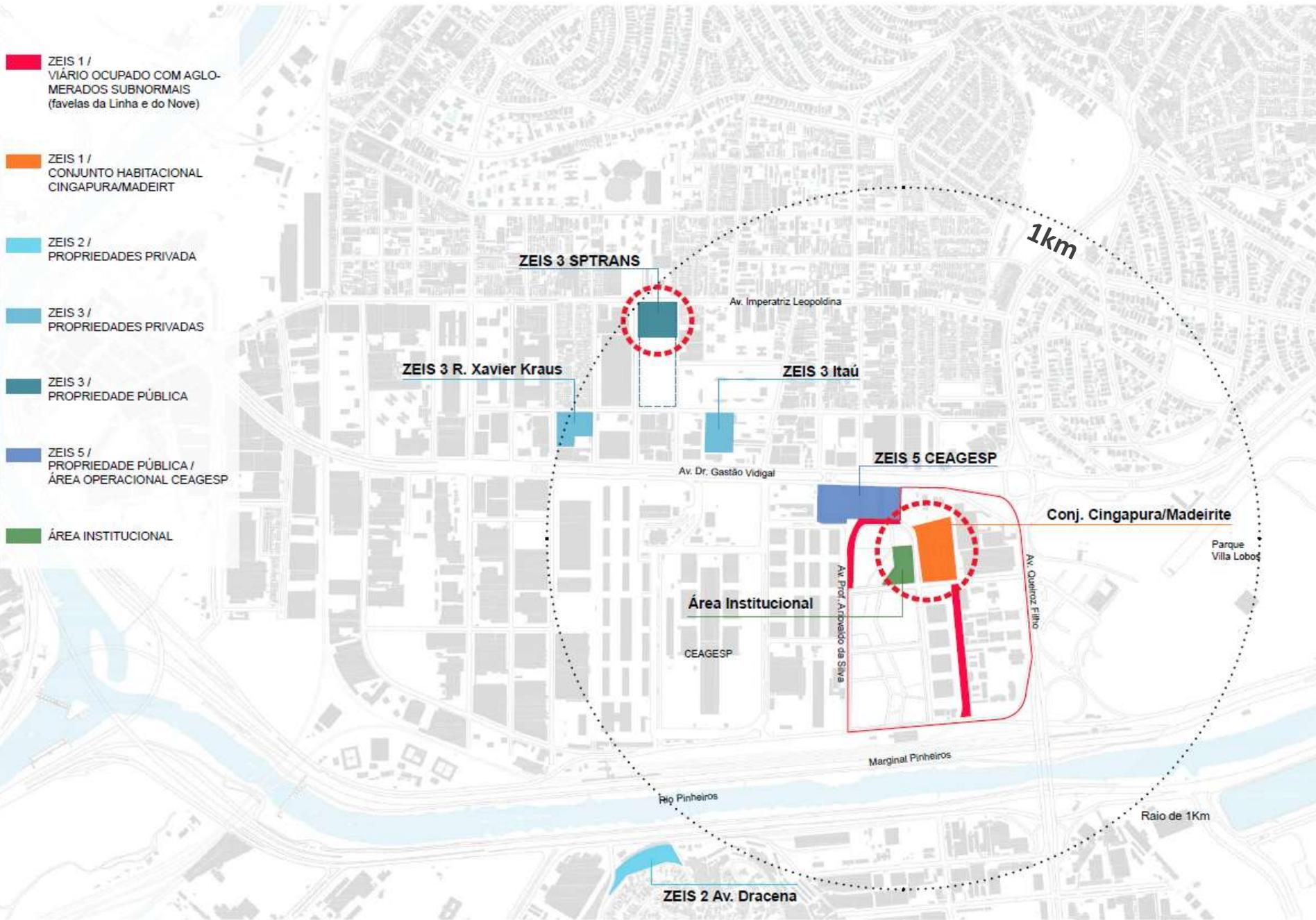
ZEIS 2 /
PROPRIEDADES PRIVADA

ZEIS 3 /
PROPRIEDADES PRIVADAS

ZEIS 3 /
PROPRIEDADE PÚBLICA

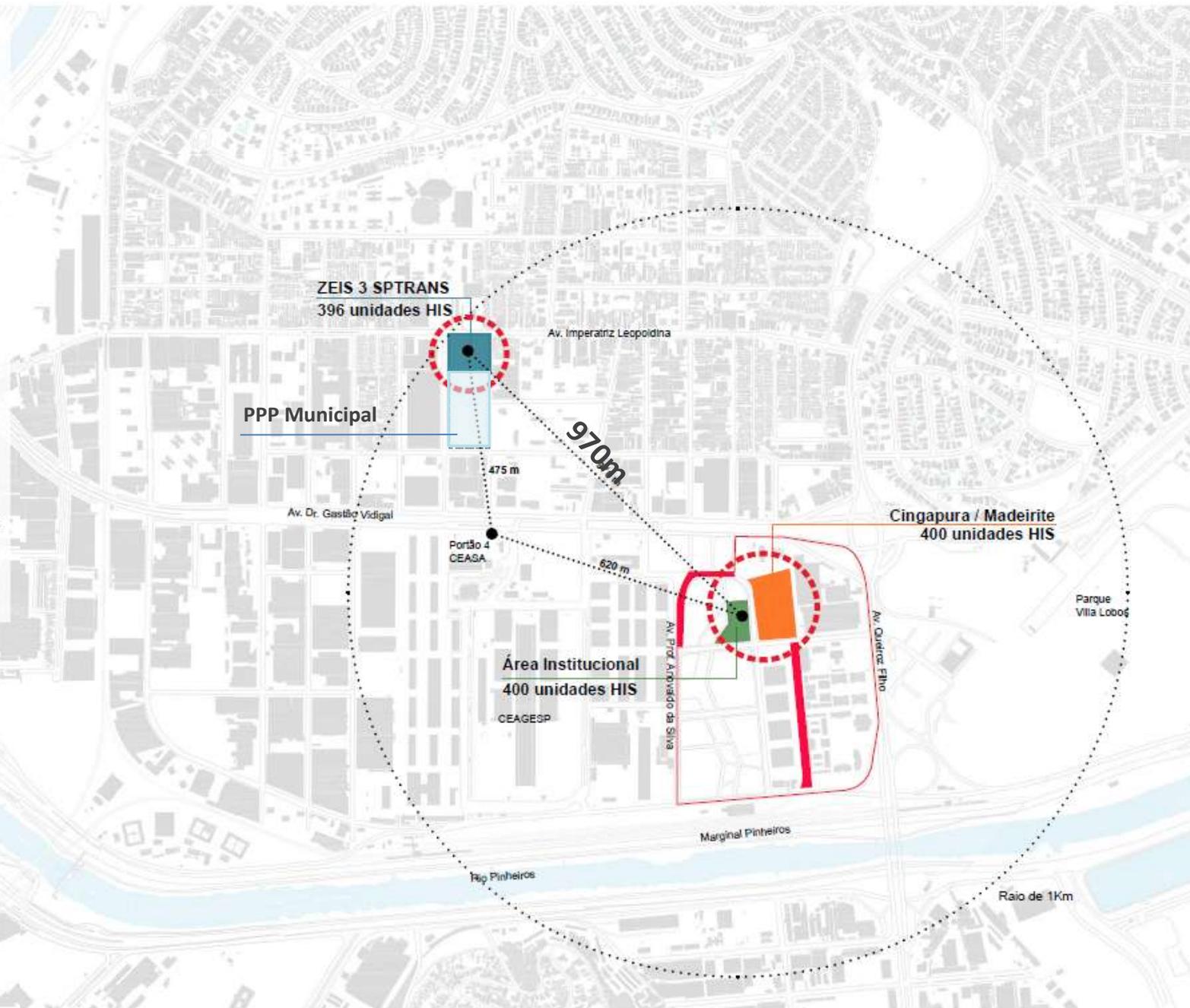
ZEIS 5 /
PROPRIEDADE PÚBLICA /
ÁREA OPERACIONAL CEAGESP

ÁREA INSTITUCIONAL



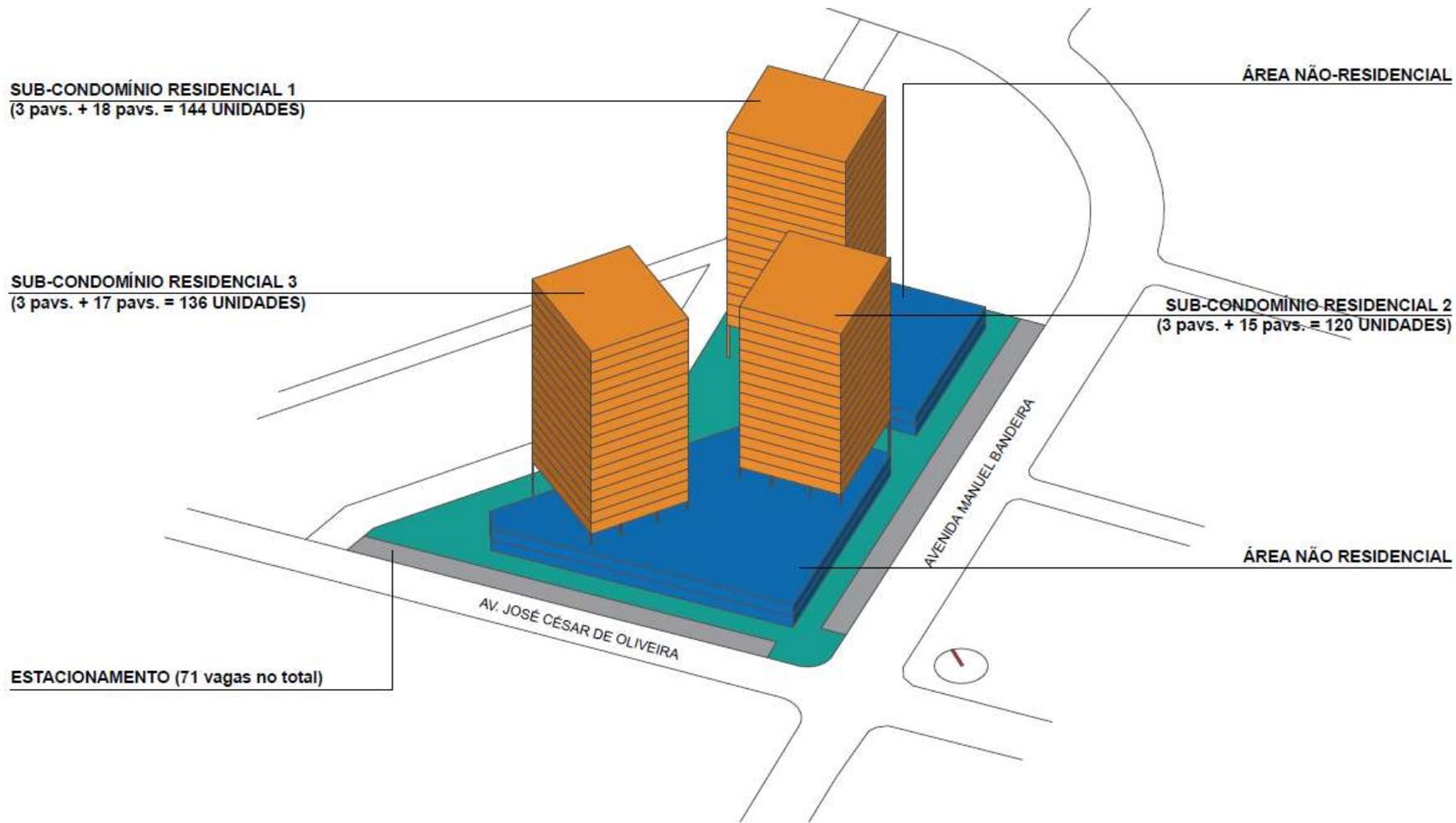
PIU VL AÇÕES ESTRATÉGICAS

-  ZEIS 1 / VIÁRIO OCUPADO COM AGLOMERADOS SUBNORMAIS (favelas da Linha e do Nove)
-  ZEIS 1 / CONJUNTO HABITACIONAL CINGAPURA/MADEIRTE
-  ZEIS 2 / PROPRIEDADES PRIVADA
-  ZEIS 3 / PROPRIEDADES PRIVADAS
-  ZEIS 3 / PROPRIEDADE PÚBLICA
-  ZEIS 5 / PROPRIEDADE PÚBLICA / ÁREA OPERACIONAL CEAGESP
-  ÁREA INSTITUCIONAL



PRODUÇÃO DE HIS EM ÁREA INSTITUCIONAL

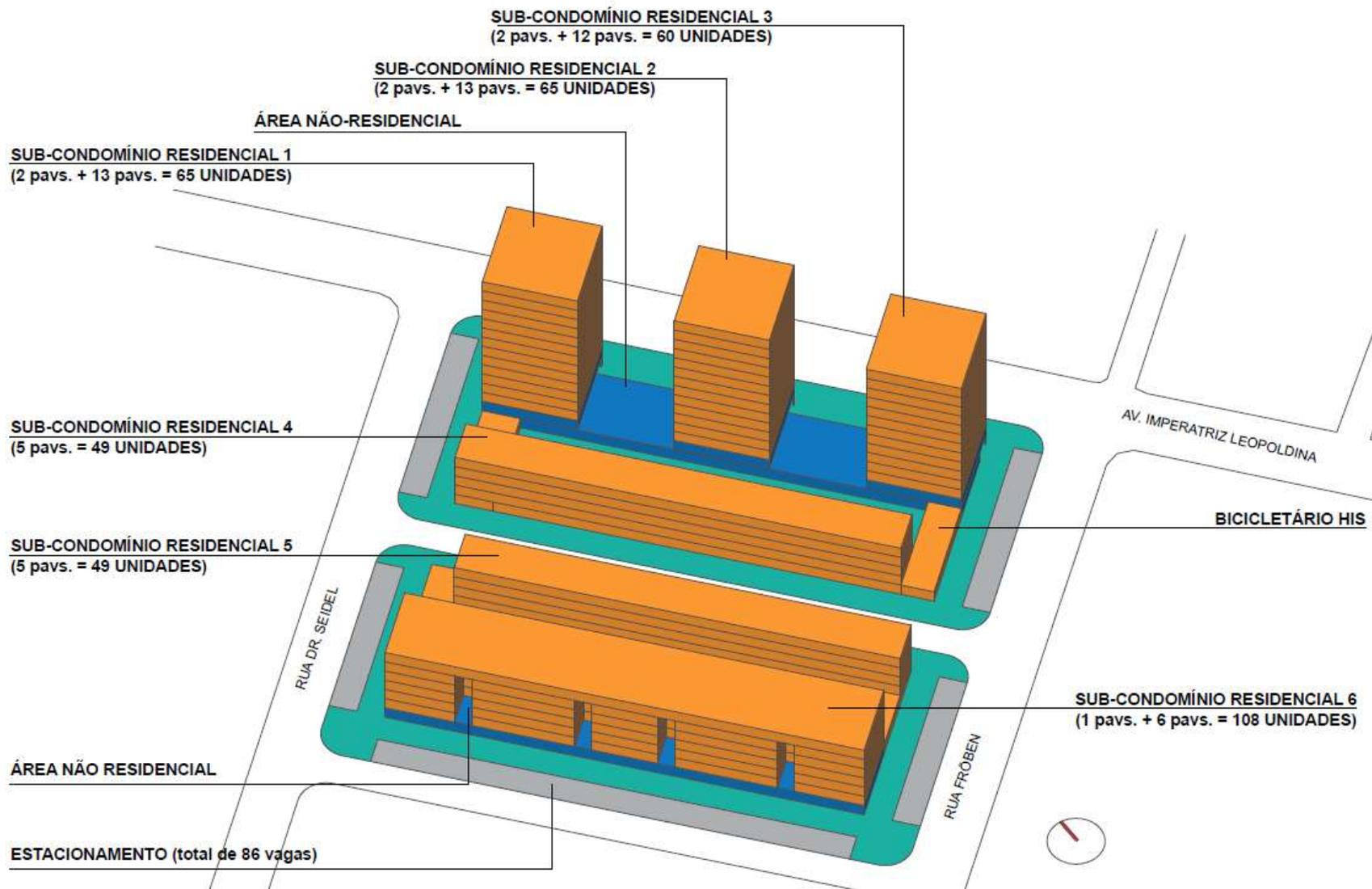
- ✓ articulação do parcelamento do solo em terreno privado
- ✓ usos mistos



Área residencial	24.463 m ²	Área Terreno	6.419,82 m ²
Área não residencial	4.375 m ²	C.A. Total	4,49
Área total	28.838 m ²	C.A. Residencial	3,81

ÁREA INSTITUCIONAL - 400 unidades HIS

PRODUÇÃO DE HIS EM TERRENO MUNICIPAL



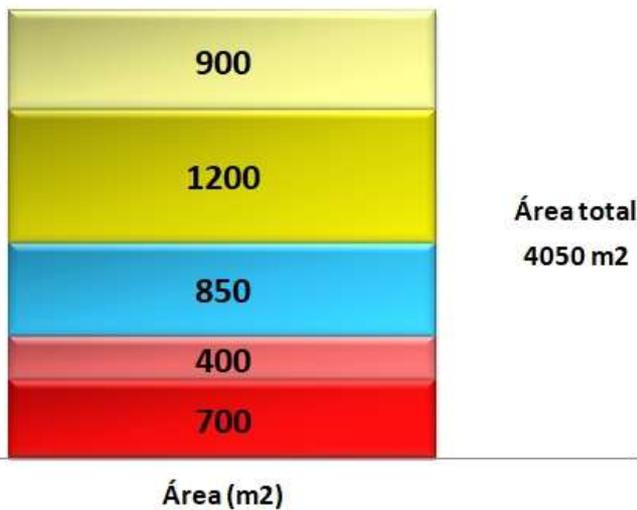
Área residencial	23.332 m ²	Área Terreno	9.658,00 m ²
Área não residencial	2.375 m ²	C.A. Total	2,66
Área total	25.707 m ²	C.A. Residencial	2,42

RACIONALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS EQUIPAMENTOS INSTITUCIONAIS

Total de 6.750m²

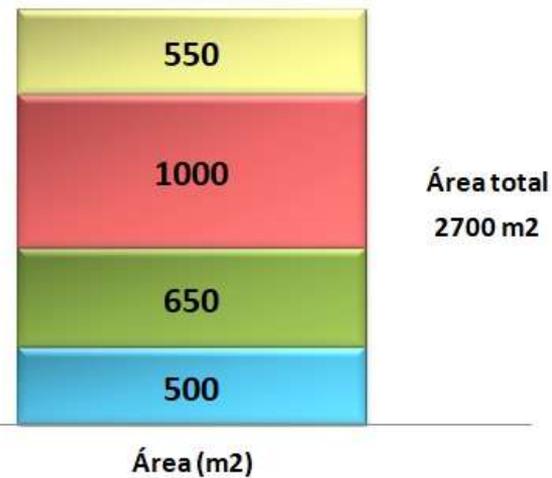
Área institucional

- Centro de Atenção Psicossocial de Álcool e Drogas (CAPS AD III-SMS)
- Unidade de Acolhimento (SMS)
- Restaurante Escola (SMDE)
- Centro de Convivência Intergeracional (CCInter-SMADS)
- Centro de Acolhida (SMADS)



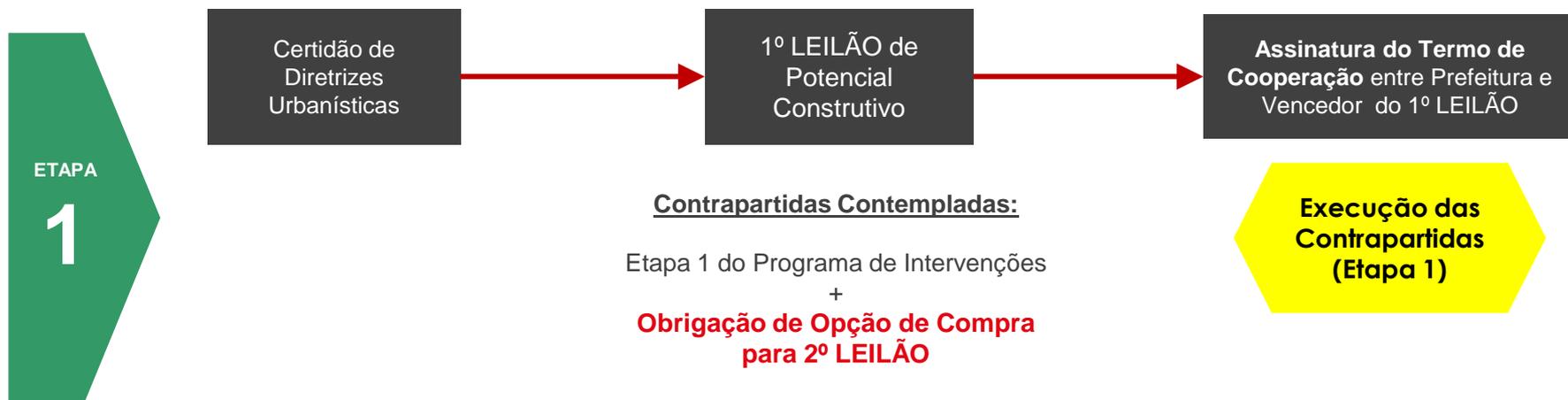
Área SPTrans

- Centro de Capacitação Profissional (SMDE)
- Centro de Educação Infantil (CEI - SME)
- Unidade Básica de Saúde (UBS-SMS)
- Instituição de Longa Permanência para Idosos (ILPI-SMADS)



ORGANIZAÇÃO DA OFERTA DE **POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (PCA)**

- ✓ garantia de conclusão de 100% do programa de interesse público
- ✓ complementar ao **Arco Pinheiros**



PIU VL VISÃO GERAL



Distrito de Inovação Tecnológica:

destinado a reunião de empresas, universidades, instituições de pesquisa, incubadoras, aceleradoras e startups em ambiente urbano de uso misto

**PROJETO
ESTRATÉGICO
CEAGESP**



Otimização de terrenos públicos, uso misto e articulação com o entorno

**PROJETO
ESTRATÉGICO
NÚCLEO PQ. TECN.
JAGUARÉ**



- Áreas verdes oriundas de destinação
- Alinhamento viário PIU ACP
- Diretrizes viárias PIU ACP
- Conexões promovidas



Frente do Rio Pinheiros

Predominância não residencial e composição de sistema ambiental e de lazer voltado ao Rio Pinheiros

PROJETO ESTRATÉGICO

