



APRESENTAÇÃO

A Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria de Desestatização e Parcerias, lançou o Plano Municipal de Desestatização (PMD) com o objetivo de desonerar a prefeitura e redimensionar o tamanho do governo, além de promover alto impacto econômico e social.

O Plano consiste em uma lista de serviços e ativos que podem ser alvos de desestatização, ou seja, que possam ser geridos pela iniciativa privada por meio de concessão, Parceria Público-Privada ou mesmo privatização, desonerando assim o poder público. Em um levantamento inicial, foram mapeados 55 serviços e ativos municipais que poderiam ser desestatizados. Eles passaram por um processo de estudo inicial e priorização, dentre eles o complexo Anhembi, hoje parte da São Paulo Turismo S.A. (SPTuris).

Para garantir que a receita das desestatizações tenha destino certo e seja de fato utilizada em áreas prioritárias e não no custeio da máquina pública, foi criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Social (FMD) pela Lei nº 16.651, de 16 de maio de 2017. Nele ficarão depositadas as receitas oriundas das concessões e privatizações que, futuramente, serão empregadas nas áreas mais sensíveis da administração, como saúde, educação, habitação, mobilidade urbana, segurança e assistência social.

A alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na SPTuris foi autorizada pela Lei nº 16.766, de 20 de dezembro de 2017, sendo que o §4º definiu que os recursos auferidos com a alienação da participação societária referida no “caput” serão destinados exclusivamente ao FMD, com destinação obrigatória de no mínimo 20% dos recursos para investimentos na Zona Norte da cidade de São Paulo, e orientados para investimentos nas áreas prioritárias, nos termos do art. 6º da Lei nº 16.651, de 16 de maio de 2017.

Posteriormente, os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo para a Zona de Ocupação Especial (ZOE) do Anhembi foram definidos pela Lei nº 16.866, de 4 de Maio de 2018, e subsidiarão o Projeto de Intervenção Urbana - PIU Anhembi – aqui em desenvolvimento. Conforme definido no art. 2º do Decreto nº 56.901, de 29 de Março de 2016, deverá preceder o processo de elaboração do PIU, no mínimo:

I - diagnóstico da área objeto de intervenção, com caracterização dos seus aspectos socioterritoriais;

II - programa de interesse público da futura intervenção, considerando a sua diretriz urbanística, viabilidade da transformação, impacto ambiental ou de vizinhança esperado, possibilidade de adensamento construtivo e populacional para a área e o modo de gestão democrática da intervenção proposta.

Desta forma, este documento tem o papel de apresentar, dentre os elementos prévios ao desenvolvimento do PIU, o Diagnóstico Socioterritorial, composto pelas análises sócioterritorial e ambiental.

SUMÁRIO

DIAGNÓSTICO SÓCIOTERRITORIAL	05
1. ANÁLISE TERRITORIAL (P1)	08
 1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO	08
 1.2. CARACTERIZAÇÃO DA DINÂMICA URBANA	11
 1.3. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	16
1.3.1. Caracterização da precariedade habitacional	18
1.3.2. Vulnerabilidade social	21
1.3.3. Orientações para a Política Habitacional de Interesse Social	21
1.3.4. Áreas potenciais para a Provisão Habitacional de Interesse Social	25
1.3.5. Considerações finais	26
 1.4. REDE DE EQUIPAMENTOS	27
 1.5. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	32
1.5.1. Áreas Públicas	33
1.5.2. Estrutura Fundiária	34
1.5.3. Atividades Econômicas	35
 1.6. REDE DE MOBILIDADE	37
1.6.1. Sistema Viário Estrutural	37
1.6.2. Sistema de Transporte Público Coletivo	40
1.6.3. Sistema Cicloviário e mobilidade do pedestre	41
 1.7. REGULAÇÕES ESPECIAIS	43
1.7.1. Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo	43
1.7.2. Leis específicas da ZOE Anhembi e do PIU Anhembi	45
1.7.3. Bens tombados e Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC)	46
1.7.4. Restrições aeroportuárias	48
2. ANÁLISE AMBIENTAL (P2)	51
 2.1 CLIMA E CONDIÇÕES METEOROLÓGICAS	51
 2.2. ILHAS DE CALOR	51
 2.3. ASPECTOS GEOLÓGICOS	52
 2.4. A VÁRZEA DO RIO TIETÉ	53
 2.5. DRENAGEM	55

2.5.1. Córrego Carandirú/ Carajás	56
2.5.2. Córrego Tenente Rocha	57
2.5.3. Córrego Intermediário Mandaqui - Tenente Rocha	58
2.5.4. Córrego Mandaqui	59
2.5.5. Córrego José Papaterra Lomongi	60
2.5.6. Córrego Cabuçu de Baixo	62
2.5.8. Saneamento dos córregos	63
2.6. ÁREAS CONTAMINADAS	64
2.7. ÁREAS VERDES	65
2.7.1. Área Verde Perímetro de Abrangência	68
2.7.2. Trecho Distrito Limão	69
2.7.3. Trecho Distrito Casa Verde	71
2.7.4. Trecho Distrito Santana	75
2.8. PROJETOS COLOCALIZADOS	80
2.8.1. Operação Urbana Consorciada Água Branca	80
2.8.2. Arco Tietê (Chamamento público DPR 01/2015)	81
2.8.3. Arena Multiuso (Chamamento público DPR 01/2015)	85
2.8.4. Decreto de Utilidade Pública nº 56.260 de 2015	85
2.8.5. Proposta de Manifestação de Interesse (Chamamento público DPR 01/2015)	86
2.8.6. Parque Campo de Marte	88
2.8.7. Hidroanel Metropolitano de São Paulo	89
ANEXOS	91
FICHA TÉCNICA	102



DIAGNÓSTICO SOCIO TERRITORIAL

O Diagnóstico Sócioterritorial tem como função caracterizar o contexto urbano e o marco regulatório incidente sobre o território do PIU Anhembi, abrangendo além da área definida para o projeto, o seu entorno imediato, possibilitando assim a identificação de carências e potencialidades nos diferentes eixos de análise, para posterior desenvolvimento do Programa de Interesse Público do PIU Anhembi.

A Lei nº16.866 de 2018, indica que o PIU deve estabelecer dois perímetros: o Perímetro de Abrangência e o Perímetro Expandido. No primeiro caso, foram incluídas integralmente as quadras 283 e 284, delimitadas pela Av. Assis Chateaubriand, a Av. Olavo Fontoura, a Praça Campo de Bagatelle, a Av. Santos Dumont, a Rua Marechal Leitão de Carvalho, a Rua Masseinet Sorcinelli e a Rua Prof. Milton Rodrigues. Na definição dos dois setores que compõem a ZOE Anhembi e que serão objeto de alienação, a Lei nº16.866 de 2018 recorta o Setor Sambódromo e o Setor Centro de Convenções e Exposições e exclui o lote situado na esquina da Av. Assis Chateaubriand com a Rua Prof. Milton Rodrigues. No entanto, como a Lei também define parte dos parâmetros para esse lote, considerou-se tecnicamente incluí-lo no Perímetro de Abrangência do PIU.

Quanto ao Perímetro Expandido, foi adotada a determinação do §1º do Art. 5º da Lei nº16.866 de 2018, sendo formado pela interseção entre o subsetor Arco Tietê da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) e os limites administrativos das Prefeituras Regionais de Santana/Tucuruvi e Casa Verde.

**Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM),
Subsetor Arco Tietê e
perímetros das
Prefeituras Regionais**

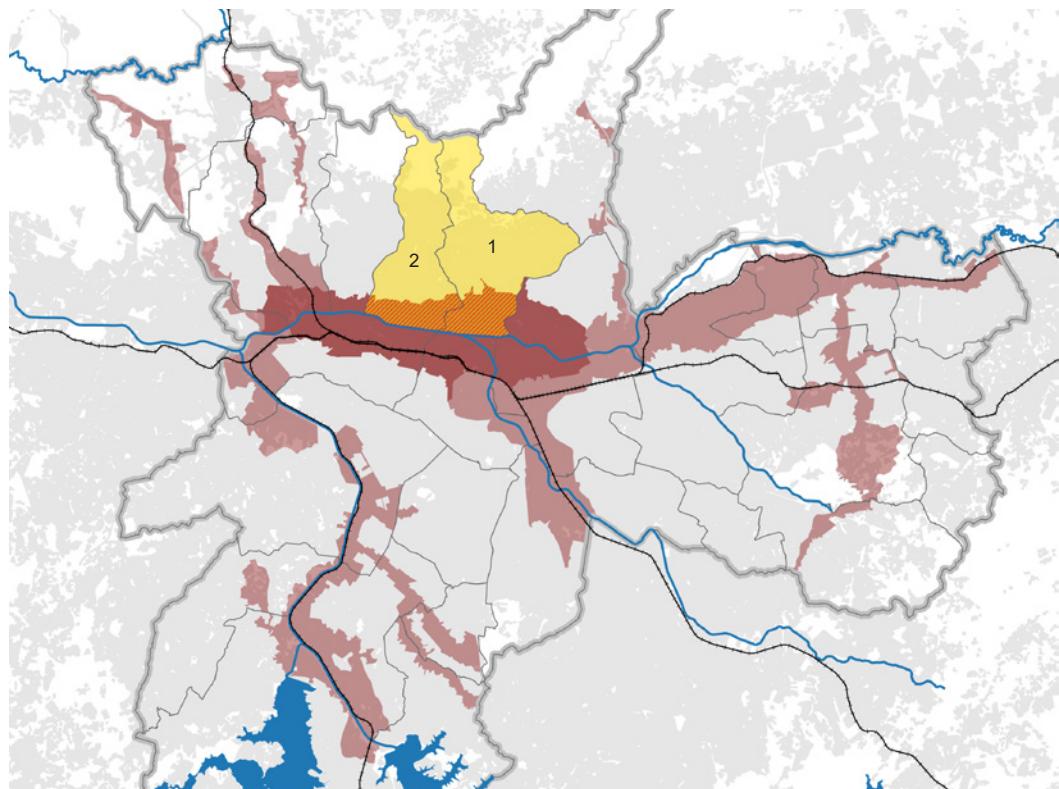
1. Prefeitura Regional de Santana/ Tucuruvi

2. Prefeitura Regional da Casa Verde

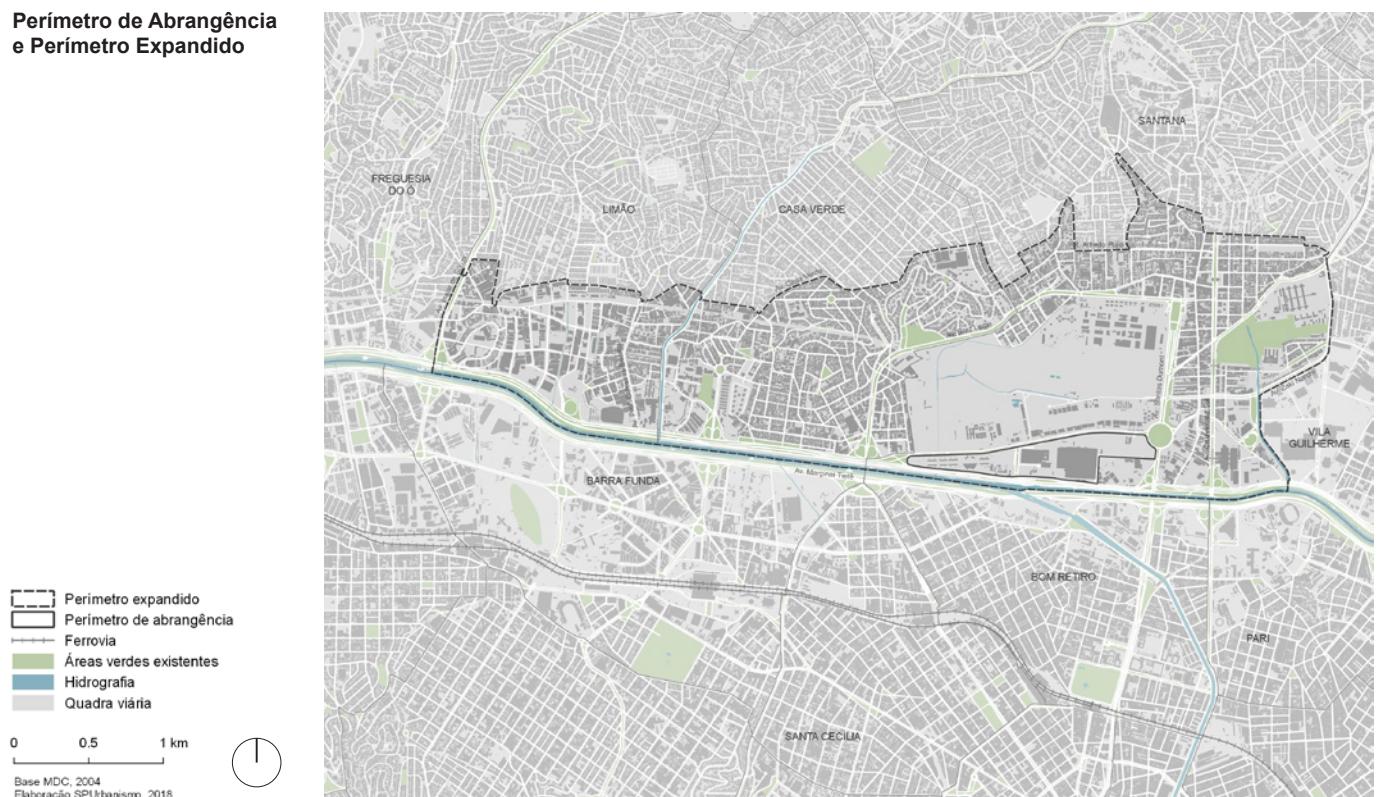
- Prefeituras Regionais Afetadas
- Prefeituras Regionais
- Subsetor Arco Tietê
- MEM
- Ferrovia
- Hidrografia
- Área Urbanizada

0 2.5 5 km

Base MDC, 2004
Elaboração SP-Urbanismo, 2018

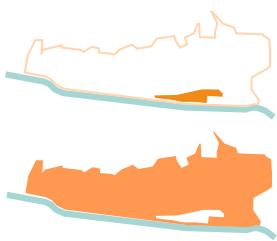


Perímetro de Abrangência e Perímetro Expandido



Perímetro de Abrangência





ÁREA TOTAL PERÍMETRO DE ABRANGÊNCIA: 46,37 ha (4% do Perímetro Expandido)

ÁREA TOTAL PERÍMETRO EXPANDIDO: 1.219,15 ha

ÁREAS PÚBLICAS (Perímetro Expandido): 306,75 ha (25% do Perímetro Expandido)



POPULAÇÃO RESIDENTE (Perímetro Expandido): 73.039 habitantes (IBGE 2010)

DENSIDADE DEMOGRÁFICA (Perímetro Expandido): 60 hab/ha

RELAÇÃO EQUIPAMENTOS/POPULAÇÃO (Perímetro Expandido):



1 Equip. Cultura / 3.043 pessoas

1 Equip. Educação / 2.434 pessoas

1 Equip. Saúde / 12.173 pessoas

1 Equip. Esporte / 36.519 pessoas

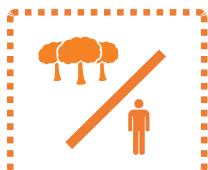


NOVOS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS (Perímetro Expandido) 2011-2016 (EMBRAESP):

320.000 m² Residenciais

2.263 Unidades Habitacionais

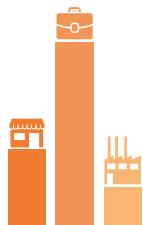
7.705,00 R\$/m² (média)



ÁREA VERDE/HABITANTE (Distritos): 9,61 m²/hab



RELAÇÃO EMPREGO/POPULAÇÃO (Distritos): 0,47 empregos/hab



TOTAL DE EMPREGOS (Distritos): 135.066 empregos

COMÉRCIO: 32.273 empregos

SERVIÇO: 85.163 empregos

INDÚSTRIA: 17.630 empregos

1. ANÁLISE TERRITORIAL (P1)

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO

Produzido pela Alcântara Machado Comércio e Empreendimentos e projetado na década de 1960 como “Centro Interamericano de Feiras e Salões” (posteriormente denominado “Parque Anhembi”) pelo arquiteto e urbanista Jorge Wilheim, o complexo de exposições e convenções do Anhembi teve íntima relação com o processo de urbanização paulistano, consolidando-se como importante referencial na paisagem da várzea do rio Tietê e da Zona Norte de São Paulo.

A ocupação dos bairros no entorno do Anhembi demarca um dos primeiros prolongamentos da área urbanizada a partir do Centro em direção ao norte do rio Tietê, eixo de grande importância para compreensão da estrutura radioconcentrica que organizou o crescimento da cidade ao longo do século vinte. Da mesma forma, sua presença junto a Marginal Tietê, principal via estrutural que margeia o complexo, e a proximidade de importantes equipamentos de transporte público de massa, como o metrô e o terminal rodoviário, conferiu uma dimensão metropolitana ao complexo, confirmando a vocação do Anhembi como equipamento de relevância regional.

Figura 1.1. Remo no rio Tietê e construção do hotel do complexo Anhembi na década de 1970. Fonte: Acervo Clube Espéria



A história de sua concepção e implantação coincide não só com o período de grande expansão da metrópole, mas também o fato de ter se firmado como principal centro de eventos e feiras da cidade demarca seu alinhamento com as transformações da cidade de São Paulo nas décadas seguintes, passando de cidade industrial para o polo de negócios, comércio e serviços do país.

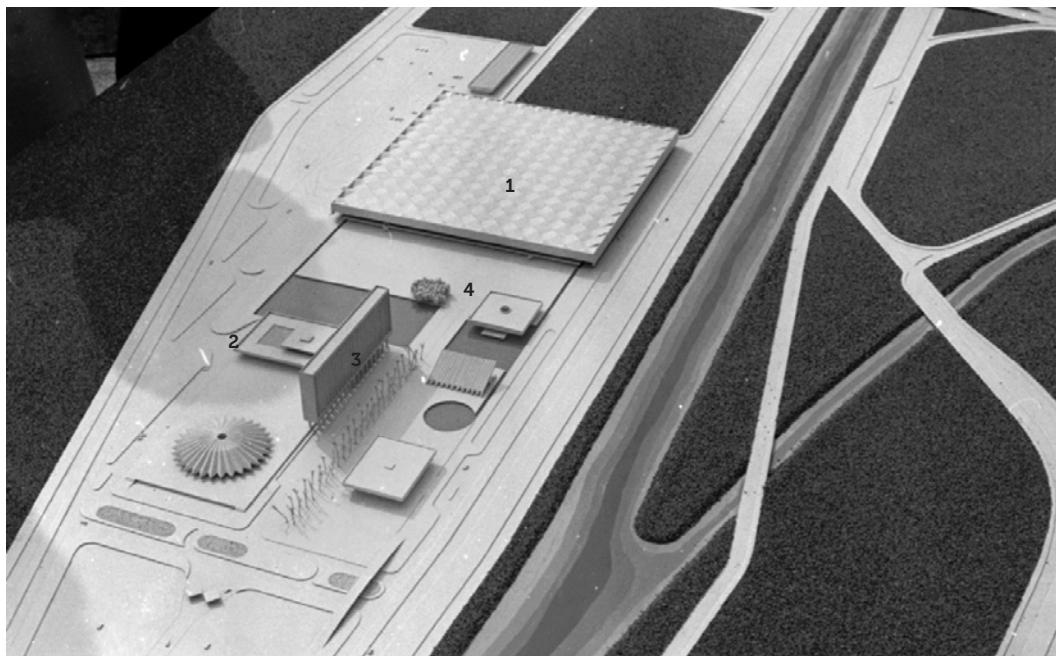
O vínculo entre o Anhembi e sua dimensão urbana esteve presente desde o desenvolvimento do projeto do complexo, incorporando as visões de Wilheim para a cidade, sobretudo sua preocupação com as formas de ocupação e desenvolvimento urbano das áreas de várzea. Para Pereira (2016), Wilheim teve papel fundamental na transformação do programa inicial do complexo, por ampliar o escopo original de feiras e eventos, visando agregar novos usos complementares e suprir demandas e carências programáticas do entorno. Mais do que isso, o complexo deveria afirmar-se, para além de um equipamento, como uma importante centralidade, sublinhando a necessidade de romper a dependência dos bairros da Zona Norte em relação ao

PEREIRA, R. Parque Anhembi: a produção de um centro de exposições em São Paulo (1963-1972). Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - FAUUSP. São Paulo, 2016.

Centro. Como pano de fundo, residia o debate em torno de uma cidade policêntrica, presente nos textos e falas do arquiteto e urbanista, o que reverberava sua preocupação com a inserção urbana do Anhembi.

O projeto original imaginado por Wilheim baseava-se na conjunção entre o Pavilhão de Exposições, o Palácio de Convenções e o hotel, articulados por meio de uma praça e dispostos na paisagem da várzea do rio Tietê a partir de uma esplanada pública. Desse conjunto, o Pavilhão de Exposições Norte e Sul foi inaugurado em 1970 e o Auditório Celso Furtado, parte do Palácio de Convenções, em 1972. Já o hotel, apesar da execução da estrutura, permaneceu incompleto até os anos 2000, quando a construção foi retomada e concluída.

Figura 1.2. Maquete do projeto Parque Anhembi. (1) Pavilhão de Exposições, (2) Palácio de Convenções, (3) Hotel, (4) Praça. Fonte: PEREIRA (2016; Instituto Moreira Salles



O edifício do Pavilhão de Exposições, elemento arquitetônico marcante do conjunto, constitui um amplo ambiente contínuo, com estrutura espacial pré-fabricada vencendo vãos de 60m. Seu processo de montagem representou uma inovação técnica no período, contando com operação singular de elevação de toda a treliça metálica de uma só vez a partir de guindastes, como relatado por Wilheim:

“Elaborado o programa e contratado meu escritório, tivemos que enfrentar um problema estrutural: como cobrir vasta área com cerca de 15 metros de altura livre? Na construção de galpões industriais era então habitual usar arcos estruturais ou “sheds”, com o inconveniente de encherem o espaço de colunas ou de alcançarem uma altura livre desnecessária.

Queria uma estrutura metálica leve que pudesse nascer e descer feito árvore... E que pudesse ser montada no solo pra evitar a construção provisória de um vasto emaranhado de andaimes, possivelmente mais caro do que a própria estrutura de cobertura.

(...)

Após exame da previsão do tempo, temerosos de que o vento fizesse a estrutura no ar entrar em movimento pendular fatal, fixou-se a data para a operação de levantamento. Em somente oito horas ergueram-se, por meio de guindastes manuais, 70 mil m² de estrutura, os quais logo receberiam as colunas definitivas, que jaziam no solo aguardando a vez de serem levantadas.”

(WILHEIM, J. Folha de São Paulo, 2013)

Já a praça, cujo projeto paisagístico teve autoria de Roberto Burle Marx, tinha a função de estabelecer uma unidade ao conjunto por meio da continuidade dos planos de piso que permeavam os edifícios do complexo, e o desenho dos espelhos d'água que estabeleciam um limite ao Pavilhão de Exposições, configurando uma varanda e um terraço com restaurantes. Contudo, ao longo dos anos essa leitura original do conjunto não se concretizou e parte das intervenções realizadas no complexo, visando ampliação das atividades, descaracterizou a relação original entre os volumes construídos, além de demolir parte dos jardins de Burle Marx. Já a esplanada pública, que aproximaria o complexo do rio Tietê, inviabilizou-se, dentre outras razões, a partir da alienação de parte do terreno na esquina entre a Marginal Tietê e a Rua Prof. Milton Rodrigues.

As alterações mais relevantes no complexo ao longo dos anos foram: a inauguração do Sambódromo na década de 1990 (Polo Cultural e Esportivo Grande Otelo), projeto de Oscar Niemeyer, que ocupou um dos estacionamentos; a expansão do Palácio de Convenções por meio de uma área administrativa e do Auditório Elis Regina em 1985; a expansão do Pavilhão de Exposições a partir da implantação do Pavilhão Oeste e, por fim, a conclusão do hotel em 2004.

Figura 1.3. Levantamento da estrutura do Pavilhão de Exposições. Fonte: SPTuris



Figuras 1.4 e 1.5. Auditório Celso Furtado e foto geral do complexo. Fontes: Wilhelm e SPTuris

A importância do complexo no processo de urbanização de São Paulo e a relevância do seu uso como espaço de eventos leva a necessidade de se ponderar duas questões fundamentais nos projetos futuros para a área: primeiro, a sequência de intervenções realizadas ao longo dos anos não só descaracterizaram o conjunto original, mas também os edifícios principais (Pavilhão de Exposições e Palácio de Convenções) ainda carecem de atualizações técnicas necessárias em suas instalações, visando adequar o complexo às demandas contemporâneas, que envolvem maior flexibilidade no uso dos edifícios, modularidade, climatização, além da eventual possibilidade de implantação de novos espaços, a depender de outras demandas previstas pelos operadores do Anhembi. Segundo, a relação do Anhembi com a ocupação do entorno, caracterizada atualmente pela presença de grandes lotes e usos extensivos do solo, que desestimulam a apropriação do pedestre e levam ao isolamento do complexo.

Os múltiplos vínculos estabelecidos entre o Anhembi e o entorno reiteram seu importante papel histórico como promotor de atividades intimamente ligadas ao desenvolvimento urbano e econômico da cidade. Sua atualização requer, portanto, uma visão sensível sobre a relação do conjunto com o entorno, sobretudo se considerada a oportunidade de converter-se novamente em protagonista de um emergente processo de qualificação dos territórios da várzea do rio Tietê.

1.2 CARACTERIZAÇÃO DA DINÂMICA URBANA

Em relação à dinâmica urbana os dados do IBGE e do Observatório de Indicadores da Cidade de São Paulo - Observa Sampa atestam uma mudança no padrão de crescimento anual da população nos distritos que compõem o Perímetro Expandido do PIU Anhembi. Entre as décadas de 1980/1991, os distritos interceptados pelo perímetro do subsetor Arco Tietê, do setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) mostram decréscimo das taxas de crescimento, de -1,00% a -3,95%. Já entre as décadas de 2000/2010, podemos observar uma retomada sensível do crescimento, sobretudo na porção do distrito da Casa Verde.

Distritos	População/2000 (hab)	População/2010 (hab)	Área Distrito (ha)	Dens. Demog. 2010 (hab/ha)
Casa Verde	83.629	85.624	719	119
Limão	82.045	80.229	645	125
Santana	124.654	118.797	1.308	91
TOTAL	290.328	284.650	2.672	107

Tabela 1.1: Dinâmica populacional dos distritos que interceptam o perímetro expandido.
Fonte IBGE 2000/2010.

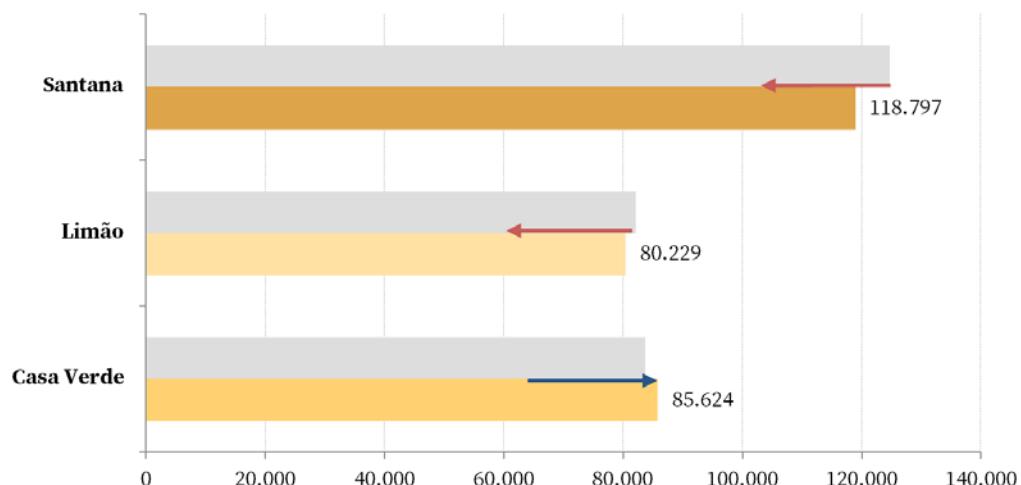
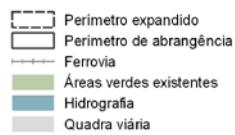
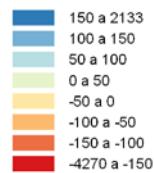


Gráfico 1.1: Dinâmica populacional dos distritos que interceptam o perímetro expandido.
Fonte IBGE 2000/2010.

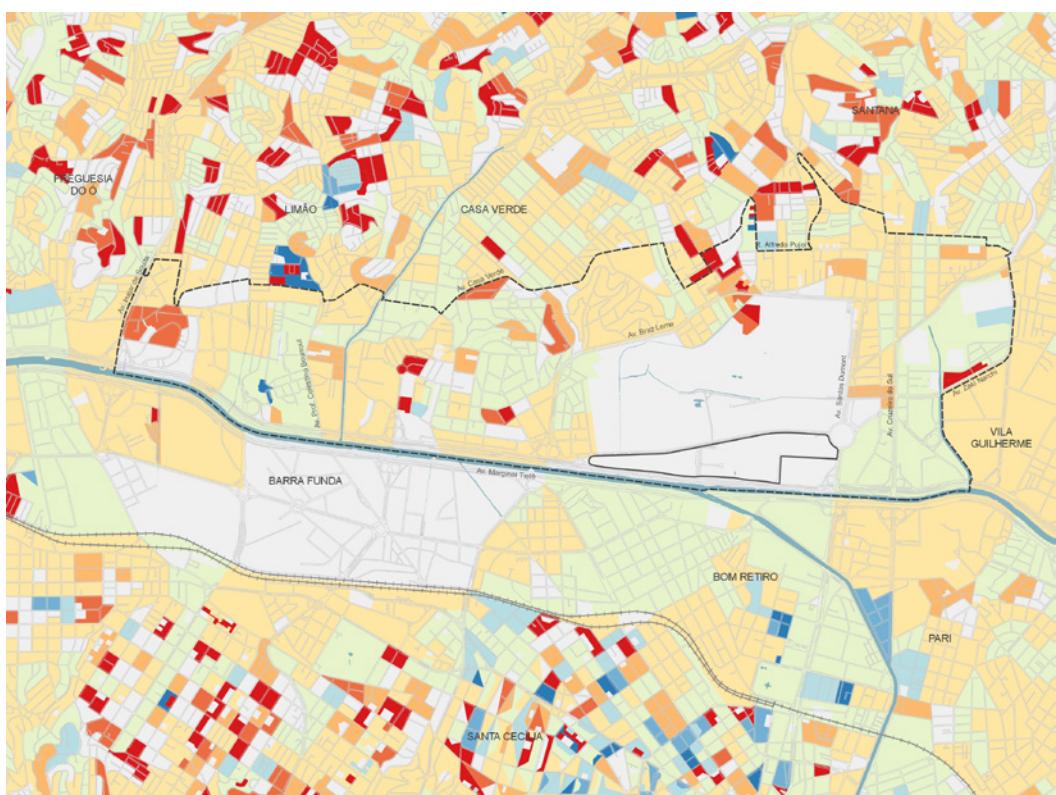
Os dados indicam que em 2010 um total de 284.650 habitantes residia nos três distritos interceptados pelo Perímetro Expandido, o que representa decréscimo de aproximadamente 2% de em relação a 2000. Os distritos do Limão e Santana perderam população de 2000 a 2010, (-5% e -2%, respectivamente) enquanto Casa Verde teve um crescimento populacional por volta de 2%. Contudo, ao analisarmos a variação de densidades entre 2000 e 2010 na escala dos setores censitários, percebemos que porções dos distritos contidas no Perímetro Expandido concentram manchas indicadoras de acréscimo populacional (acréscimo na faixa de 50 hab/ha).

Esse processo de adensamento, que se intensificou na última década, se deve principalmente à expansão do mercado imobiliário na Zona Norte, como pode ser confirmado pelos dados de novos lançamentos entre os anos de 1996 e 2016. Dentro do Perímetro Expandido, verifica-se o predomínio de lançamentos residenciais nos anos 2000 em diante, concentrados principalmente no sul da Casa Verde e em Santana, ao norte do Perímetro Expandido. Já os lançamentos de edifícios comerciais no mesmo período ocorreram fundamentalmente em Santana, próximo ao eixo da Av. Cruzeiro do Sul, área com atividade comercial e de serviços mais intensa em todo o

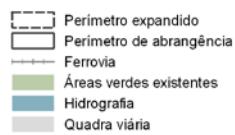
Variação populacional 2000-2010 (hab/ha)



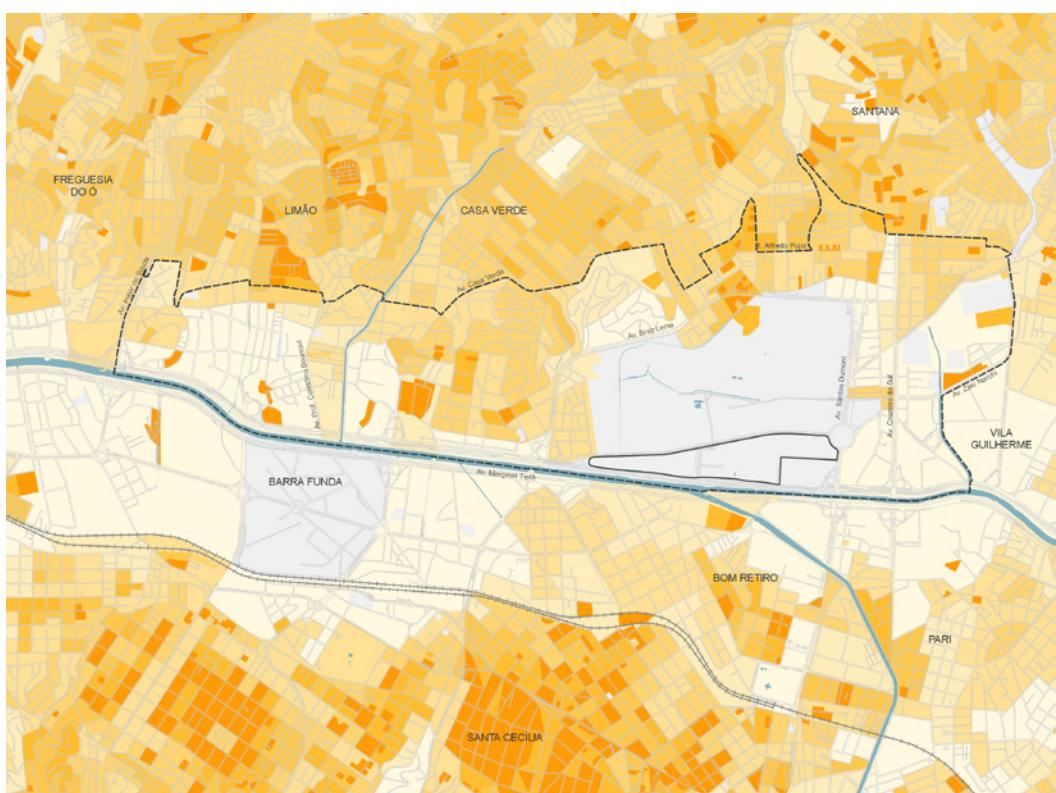
0 0.5 1 km
Base MDC, 2004
Elaboração SP-Urbanismo, 2018



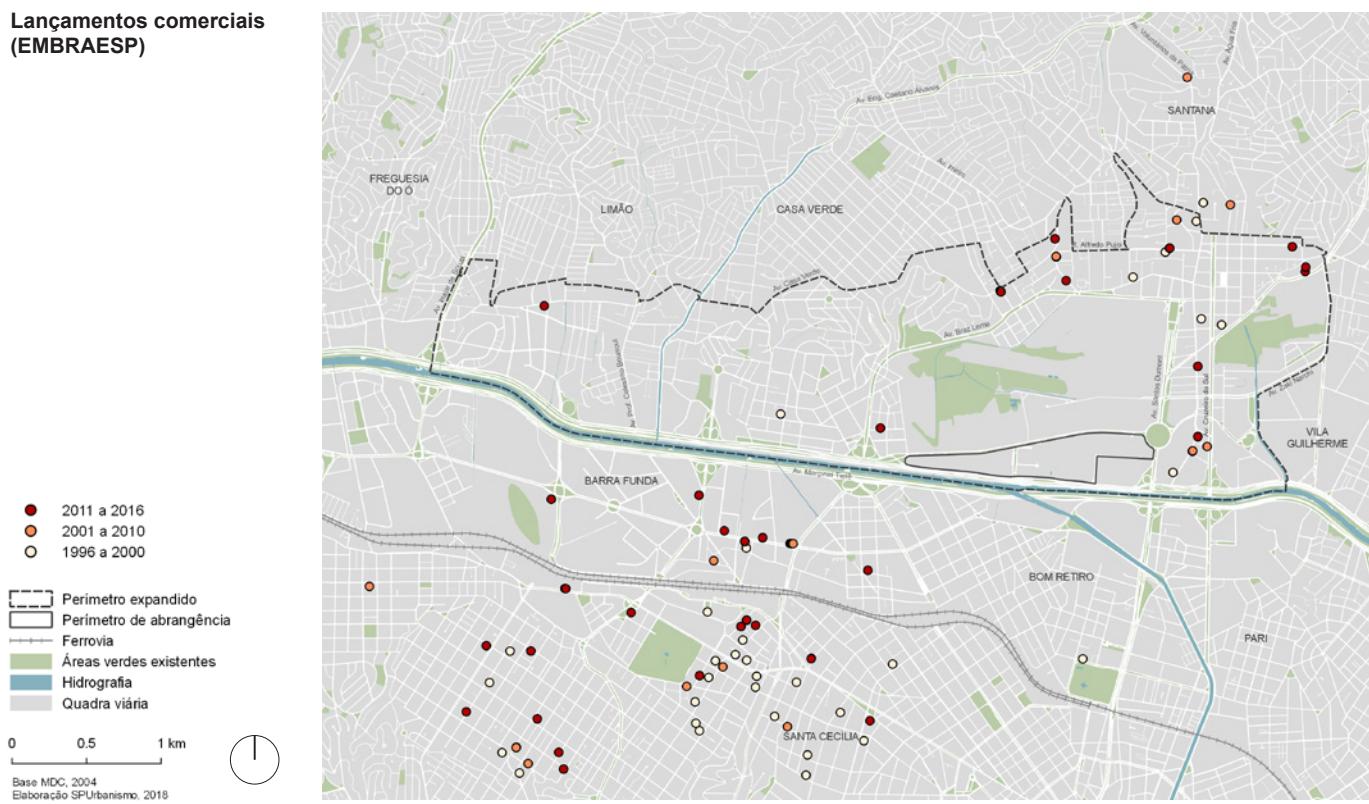
Densidade Demográfica (hab/ha)



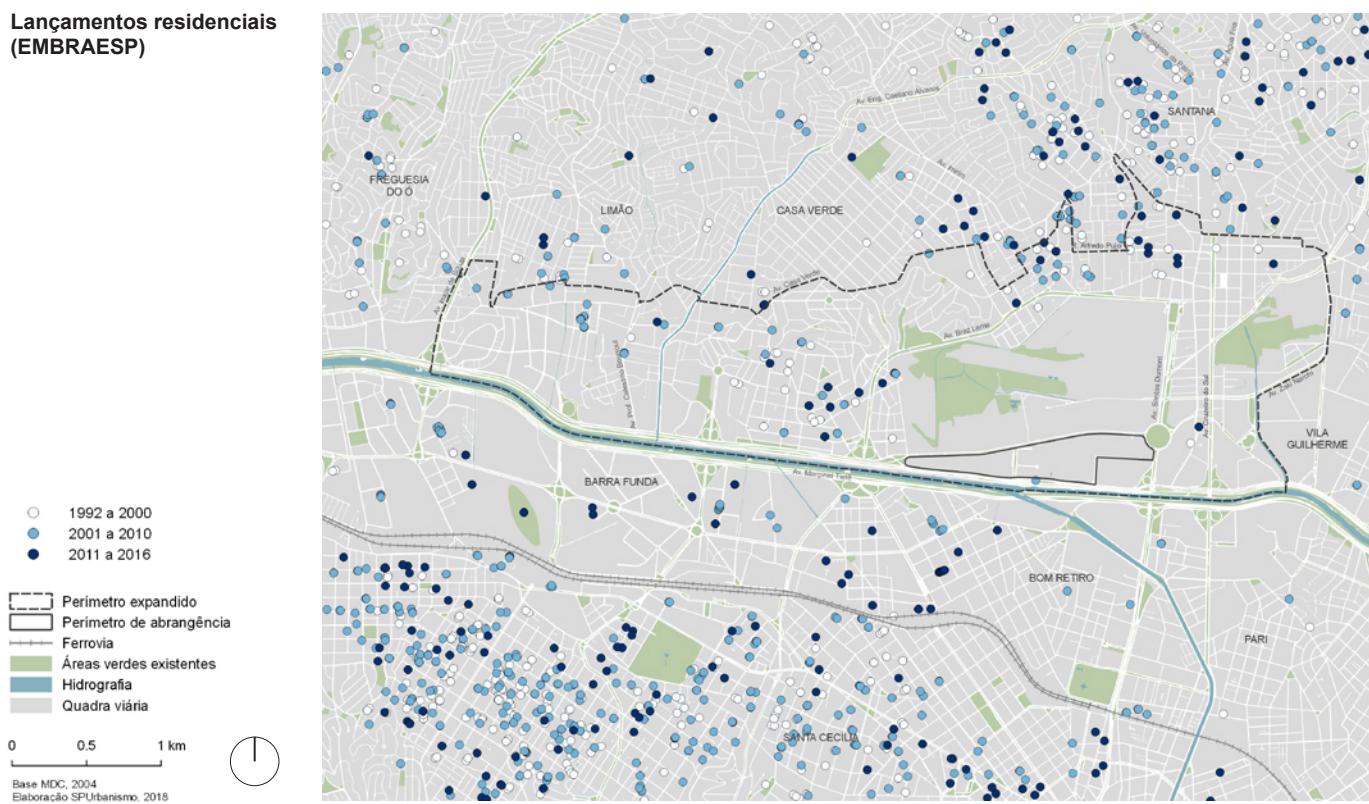
0 0.5 1 km
Base MDC, 2004
Elaboração SP-Urbanismo, 2018



Lançamentos comerciais (EMBRAESP)



Lançamentos residenciais (EMBRAESP)



Perímetro Expandido. Esses trechos de Santana e Casa Verde são, como podemos observar, os principais vetores de lançamentos residenciais nos últimos anos, e poderão ser impulsionados pelas intervenções no complexo Anhembi.

Ainda assim, mesmo considerando o aumento de lançamentos residenciais, as densidades populacionais se apresentaram reduzidas nos três distritos, definindo densidades superiores a 100 hab/ha no Limão (125 hab/ha) e Casa Verde (119 hab/ha), enquanto Santana apresenta densidade demográfica de 91 hab/ha. Novamente, ao olharmos as densidades na escala dos setores censitários, observamos que no Perímetro Expandido predominam as áreas com as mais baixas densidades dos três distritos (menos de 25 hab/ha), obviamente coincidindo com os trechos de grandes lotes e usos extensivos do solo. Se compararmos tais dados com a densidade de 267 hab/ha no distrito da Bela Vista, vemos o alto potencial que o Perímetro Expandido tem para receber nova população e, assim, gerar novas dinâmicas.

1.3 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

O território que compõe o perímetro expandido do PIU Anhembi, conformado pela Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, nas prefeituras regionais de Casa Verde e Santana/Tucuruvi, caracteriza-se pela presença de conjuntos habitacionais construídos por promoção pública ao longo dos últimos trinta anos, alguns assentamentos precários e algumas áreas demarcadas como Zonas Especiais de Interesse social – ZEIS pelo Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei Municipal nº 16.050 de 2014) e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 16.402 de 2016).

A Prefeitura Municipal de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Habitação – Sehab, elaborou o Plano Municipal de Habitação - PMH (Projeto de Lei nº 619/2016) que teve, dentre outros objetivos, o intuito de aprimorar o entendimento e organizar o levantamento de dados acerca da precariedade e das necessidades habitacionais da cidade. Propõe a constituição de duas tipologias de necessidades habitacionais, relacionadas à:

- Dinâmicas Econômicas e de Crescimento Demográfico: caracterizada pela demanda habitacional futura, decorrente do crescimento demográfico que ocorrerá durante o horizonte temporal previsto pelo PMH e que não tem capacidade de resolver as suas necessidades habitacionais de maneira adequada sem a tutela do Estado;
- Precariedade Habitacional e Urbana, identificada por um conjunto de situações de fragilidades que, somadas ou não, se expressam territorialmente na forma de assentamentos precários, que podem apresentar um ou mais tipos de precariedade, quais sejam: fundiária, urbanística e da moradia;
- Condição socioeconômica dos moradores: renda média do responsável, anos médios de escolaridade e taxa de alfabetização;
- Qualidade das moradias: tipo da construção, número de cômodos e a presença ou não de sanitários;
- Garantia da posse da moradia e do terreno;
- Situação urbanística de sua inserção: presença de redes de infraestrutura urbana quais sejam abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, coleta de lixo, iluminação pública, pavimentação das vias e sistema de drenagem;
- Presença de risco ambiental: alagamentos, deslizamentos ou outros tipos de risco;
- Presença de equipamentos e serviços públicos, áreas livres e de uso comum.

Nesse sentido, o Anexo 2 do Projeto de Lei do PMH quantifica, qualifica e categoriza as necessidades habitacionais. Além das necessidades habitacionais relacionadas diretamente à precariedade habitacional e urbana, existem mais quatro componentes: a coabitação familiar; o ônus excessivo com aluguel; o adensamento excessivo em domicílios alugados. Ele aponta para um déficit de 368.731 novas moradias no município.

O referido Anexo traz também o quadro de necessidades habitacionais e das demandas por tipo de intervenção. Além de sintetizar o déficit e a inadequação habitacional, estima a necessidade de novas unidades habitacionais fruto dos processos de urbanização de assentamentos precários consolidáveis, o reassentamento de famílias, o atendimento da população em situação rua e residente em cortiços, além de recepcionar o déficit habitacional acumulado, fruto de coabitão, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo. Considera, ainda, que uma parcela da demanda habitacional futura, de baixa renda, necessitará do novas moradias do poder público.

Necessidades Habitacionais	Intervenção no Território	Novas Unidades Habitacionais	Políticas de Regulação do Mercado de Alugueis	Síntese das Necessidades Habitacionais
Necessidades relacionadas à precariedade habitacional e urbana	Favelas e Loteamentos Irregulares	740.239	89.953	- 830.192 domicílios
	Conjuntos habitacionais irregulares	20.702	-	- 20.702 domicílios
	Cortiços	68.331	12.058	- 80.389 domicílios
	População em situação de rua	-	15.905	- 15.905 domicílios
Demandas relacionadas a dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico	Coabitação familiar	-	103.664	- 103.664 domicílios
	Crescimento demográfico	-	147.151	- 147.151 domicílios
	Ônus excessivo com aluguel	-	-	187.612 187.612 domicílios
	Adensamento excessivo (em domicílios alugados)	-	-	47.443 47.443 domicílios
ESTIMATIVA DA DEMANDA POR TIPO DE INTERVENÇÃO	829.272 DOMICÍLIOS	368.731 UNIDADES	235.055 DOMICÍLIOS	

Tabela 1.5: Anexo 2 do PL 619/2016: Necessidades habitacionais no Município de São Paulo.

NOTAS:

- 1- Sobre o dimensionamento das necessidades habitacionais do Município de São Paulo, considerou-se:
- O número de domicílios em assentamentos precários é a soma dos domicílios em favelas e em loteamentos irregulares, segundo o sistema de informações da Sehab – HabitaSAMPA (dados de abril/2016);
 - O número de domicílios em conjuntos habitacionais irregulares foi estimado pela Sehab para o PMH 2009;
 - O número de domicílios em cortiços foi estimado pela Sehab para o PMH 2009 (foram considerados os dados do sistema de informações da Sehab para as Subprefeituras Sé e Mooca e do levantamento feito pela Fundação Seade para o restante do Município);
 - A população em situação de rua foi estimada pelo Censo da População de Rua, realizado em 2015 pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe);
 - Os dados referentes a coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo (em domicílios alugados) foram sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole – CEM, a partir dos dados da Fundação João Pinheiro – FJP e Censo 2010;
 - A demanda habitacional futura por crescimento demográfico foi estimada pela Sehab considerando-se a necessidade de moradias adicionais do tipo HIS 1 e HIS 2 até o ano de 2032, com base no crescimento previsto para a população do Município, distribuído conforme o perfil atual de renda e tomando apenas a parcela correspondente à renda familiar de até 5 salários mínimos, de acordo com Infocidade, da SMDU, com a premissa de 3 habitantes por unidade habitacional.
- 2- O cálculo das demandas por tipo de intervenção considerou:

- a) Do total de 830.192 domicílios em favelas e loteamentos, estima-se a necessidade de 89.953 remoções para novas unidades habitacionais e a consolidação, mediante intervenções no território, de 740.239 domicílios;
- b) Do total de 80.389 domicílios em cortiços, a Sehab estima a necessidade de 15% de remoções para novas unidades habitacionais (12.058 domicílios) e a consolidação, mediante intervenções no território, de 85% dos domicílios (68.331 domicílios);

3- É importante salientar que não se podem somar os números da síntese das necessidades habitacionais, bem como da demanda por tipo de intervenção, uma vez que existem sobreposições devido às diferentes fontes dos dados – exemplo: a coabitação familiar pode estar presente ou não nos assentamentos precários, assim como o ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo em domicílios alugados.

1.3.1. Caracterização da precariedade habitacional

No que se refere à produção habitacional histórica no Perímetro Expandido, foram identificadas mais de 2.000 unidades habitacionais construídas em conjuntos habitacionais, durante as gestões Luiza Erundina (1989-1992), Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (anos 1997-1999). Partes desses conjuntos habitacionais foram demarcados como ZEIS-1 no PDE (Lei 16.050/2014) e na LPUOS (Lei 16.402/2016), uma vez que apresentam irregularidade fundiária, devendo ainda ser realizadas ações do poder público por meio do Programa de Regularização Fundiária e Urbanística. Alguns desses conjuntos já se encontram em processos de regularização fundiária, sendo essa a principal razão para que os perímetros de ZEIS-1 e de assentamentos precários sejam tão diferentes.

Nome do Empreendimento	Área (m²)	Unidades Hab.	Situação da obra	Responsável
Lidiane I	12.476,61	260	Entregue	Conjunto SEHAB PROVER
Lidiane II	7.047,28	120	Entregue	Conjunto SEHAB
Lidiane III	SI	238	Em obras	Conjunto SEHAB
Minas Gas / Bela Vitoria	4.334,61	406	Entregue	Conjunto COHAB
Minas Gás II	3.451,32	100	Entregue	Conjunto COHAB/ CDHU
Minas Gas III - fase 1	3.937,35	40	Entregue	Conjunto COHAB
Minas Gas III - fase 2	4.475,85	46	Entregue	Conjunto COHAB
Minas Gas III - fase 3	2.654,61	240	Entregue	Conjunto COHAB
Zaki Narchi	25.792,48	700	Entregue	Conjunto SEHAB PROVER
Samaritá	SI	260	Entregue	Conjunto SEHAB PROVER

Tabela 1.2: Conjuntos habitacionais construídos no Perímetro Expandido

O Perímetro Expandido do PIU Anhembi apresenta quatro loteamentos irregulares, sendo que nos três menores reside população com renda familiar mensal de até 6 salários mínimos, enquanto o maior deles, o Jardim São Bento, apresenta renda superior a 6 salários mínimos. Esse recorte de renda é o que define quais processos se tratam de regularização fundiária de interesse social, foco da política habitacional do Município de São Paulo. Ainda assim, este loteamento recebe ações de regularização fundiária segundo o monitoramento de SEHAB disponível no portal HabitaSAMPA. Também vale destacar que somente um dos perímetros, sem denominação, encontra-se situado em ZEIS-1.

Nome do Loteamento Irregular	ZEIS 1	Quantidade de lotes	Área (m²)	Tem processo de regular. fundiária?	Renda (salários mínimos)
AC. AV. MANDAQUI	não	9	2.013,58	NÃO	Até 6
AC. R. ALFREDO PUJOL	não	13	2.484,25	SIM	Até 6
JARDIM SÃO BENTO	não	684	508.220,2	SIM	Acima de 6
SEM NOME	sim	8	1.050,77	NÃO	Até 6

Tabela 1.3: Loteamentos irregulares localizados no perímetro expandido

O Perímetro Expandido conta também com a presença de mais de 1.500 domicílios em sete assentamentos precários, segundo levantamento de SEHAB. Tratam-se, em sua maioria, de ocupações antigas, que datam dos anos 1980, todos caracterizados como ZEIS-1, com exceção da Favela Francisco, mais recente, cujo perímetro disponível no HabitaSAMPA não está inteiro contido no perímetro da ZEIS-1, sendo parte localizada sobre viário e parte demarcada como ZEMP.

O perímetro não apresenta áreas de risco geológico, o que condiz com a característica de planície aluvial do rio Tietê. Contudo, há incidência de alagamentos, o que caracteriza presença de risco físico no entorno dos assentamentos precários, irregulares e das ZEIS-1 e pode possibilitar ambientes com pouca salubridade.

Nome Favela	Zona (LPUOS 2016)	Domicílios estimados (SEHAB)	Área (m²)	Ano de ocupação	Tipo de propriedade
Casa Verde Baixa	ZEIS 1	35	1.493,52	1988	Pública
Darzan	ZEIS 1	Sem informação	74,98	Sem informação	Pública
Francisco	ZEIS 1/ ZEMP	30	1.237,05	2000	Pública
Lidiane/ Sampaio Correia / da Paz	ZEIS 1	820	11.999,03	1979	Pública
Minas Gás II/ Jardim Das Graças	ZEIS 1	140	6.670,65	1983	Pública
Papaterra Limongi	ZEIS 1	507	4.039,91	1980	Particular
Zaki Narchi	ZEIS 1	3	290,80	Sem informação	Pública

Tabela 1.4: Favelas localizadas no perímetro expandido

Figuras 1.6 e 1.7. Ocupações precárias recentes em ZEIS pós 2014. Fonte: Google Street View

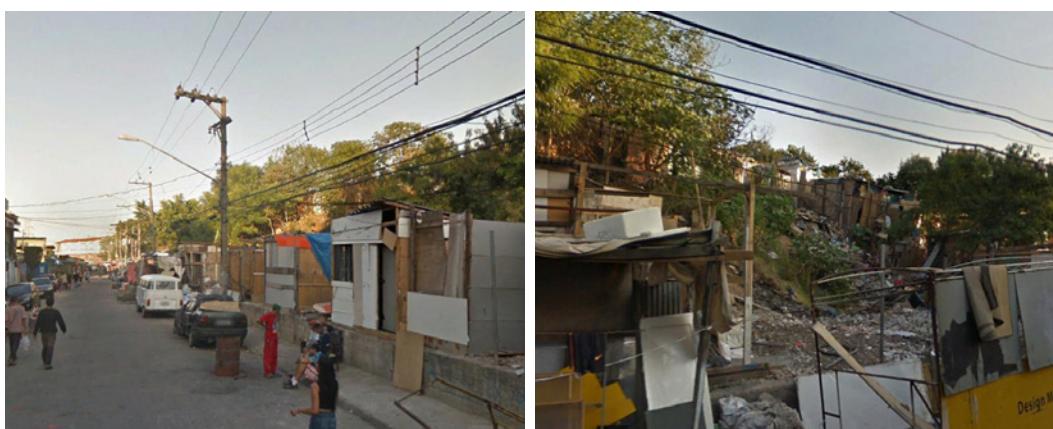


Figura 1.8. Ocupações precárias recentes em ZEIS pós 2014.
Fonte: Google Street View



Figura 1.9. Ocupações precárias recentes em ZEIS pós 2014.
Fonte: Google Street View



Precariedade habitacional



A análise do território permitiu identificar novos perímetros passíveis de serem classificados como assentamentos precários, caracterizados por ocupação precária, com presença de domicílios de madeira, que demandam atenção especial das secretarias-fim. Inclusive, observa-se um processo de ocupação irregular de área pública e de áreas livres de conjuntos habitacionais antigos, como mostram as imagens a seguir, retiradas do Google Earth (maio/2018).

1.3.2. Vulnerabilidade social

O Índice Paulista de Vulnerabilidade Social - IPVS aponta que os dois locais onde há grau de vulnerabilidade muito alta na região coincidem com territórios caracterizados como assentamentos precários ou conjuntos habitacionais irregulares. As demais localizações cujo IPVS também é alto tratam de porções do território ocupadas por favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais, apontando a necessidade de intervenções do poder público que atendam a essas populações vulneráveis seja por ações relacionadas à precariedade habitacional, seja pela necessidade de equipamentos e ações públicas que assistam a essa população ali residente.

Vulnerabilidade Social e Precariedade habitacional



1.3.3. Orientações para o desenvolvimento da Política Habitacional de Interesse Social

É importante destacar que as necessidades habitacionais não são uma característica estanque ao Município de São Paulo, mas metropolitana, conforme exposto no PDE e previsto no PDUI (em elaboração). Entende-se, portanto, que os territórios a serem transformados na Região Metropolitana de São Paulo deverão ser os vetores de promoção dessas diretrizes, tendo em vista seu grande potencial de transformação frente aos demais territórios consolidados. Nesse sentido, vale destacar que o PDE tem como objetivo estratégico reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, em quantidade suficiente para atender ao déficit acumulado e às necessidades futuras de habitação social.

Plano Diretor Estratégico

No que se refere às questões de habitação de interesse social especificamente para a Macroárea de Estruturação Metropolitana, o PDE define que os projetos de intervenção urbana localizados no Setor Orla Ferroviária, no qual se insere o PIU Anhembi e seu perímetro expandido, deverão atender aos seguintes objetivos específicos:

- “Manutenção da população moradora, inclusive através da promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas”;
- “Produção de HIS e HMP”;
- “Minimização dos problemas das áreas com riscos geológico-geotécnicos e de inundações e solos contaminados, acompanhada da prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade”.

Concomitante aos objetivos específicos da Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, a demarcação das ZEIS ocupadas corrobora com o reconhecimento dos territórios ocupados por populações vulneráveis, caracterizados pela precariedade habitacional, urbanística e fundiária e aos quais se aplicam parâmetros específicos que visam à urbanização e à regularização fundiária com foco na manutenção das populações residentes e consequente mitigação da vulnerabilidade sócio-territorial. Também marca as ZEIS de lotes vazios ou territórios subutilizados ou dotados de infraestrutura urbana, compreendidos como adequados à provisão de empreendimentos para a baixa renda.

Contudo, os indicadores de monitoramento do PDE apontam que menos de 25% das unidades habitacionais construídas em ZEIS 3 e 5 atendem a esse perfil de população, caracterizados como a prioridade de atendimento pela PMSP.

Em contrapartida, todas as unidades produzidas em ZEIS 3 fora da MEM e de ZEIS 5 nas macroáreas mais afastadas do centro destinam-se a esta população, conforme os gráficos a seguir, que acabam por reforçar a segregação socioterritorial em que as populações de maior vulnerabilidade social pouco acessam unidades habitacionais formais no Município de São Paulo.



Distribuição de unidades habitacionais com projeto aprovado em ZEIS 5, por tipo de habitação
Instrumento: Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

O indicador apresenta a distribuição da quantidade de unidades habitacionais, com projeto aprovado em ZEIS 5, por tipo de habitação.

Unidade territorial de análise

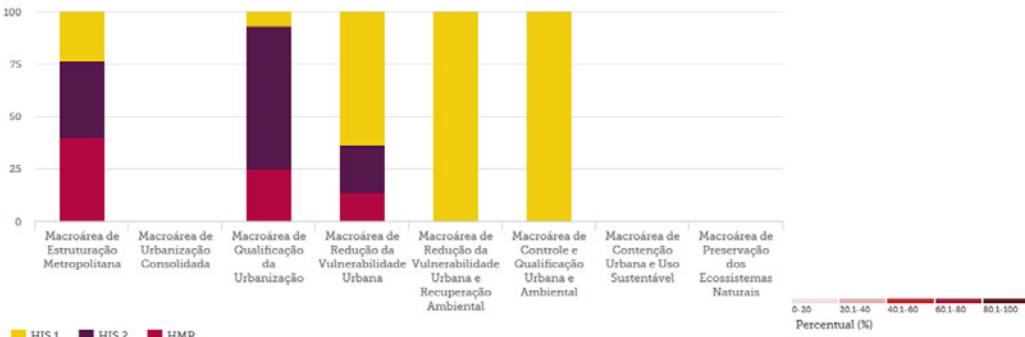
Macroárea

Todas

Ficha técnica do indicador
Ficha técnica do instrumento
Memória de cálculo do indicador

Percentual (%)

125



Fonte: Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB). Prefeitura do Município de São Paulo.

Base cartográfica: Mapa Digital de São Paulo. 2004.
Projeção Datum: UTM/23S. Datum horizontal: SAD69.

Plano Municipal de Habitação – PMH (Projeto de Lei nº 619/2016)

O Plano Municipal de Habitação proposto (PL 619/2016) estrutura-se em torno de três grandes linhas de atuação, chamadas Linhas Programáticas:

- Serviço de Moradia Social, para atendimento à demanda por moradia transitória, oriunda de frentes de obras públicas e situações emergenciais e de vulnerabilidade;
- Atendimento definitivo, por meio de Provisão de Moradia e Intervenção Integrada em Assentamentos Precários, que define os territórios marcados pela precariedade habitacional e urbana na cidade como áreas prioritárias para a política habitacional.

A estas três linhas programáticas, soma-se um conjunto de ações transversais, que dão apoio a todos os programas acima elencados: a Assistência Técnica, Jurídica e Social; a Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis; a Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários e Imobiliários Urbanos; a Pós-Intervenção e Integração aos Serviços e Controle Urbanos; a Gestão de Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação; Parâmetros e Normas para Habitação de Interesse Social e Qualidade dos projetos Arquitetônicos e Urbanísticos e Gestão do Risco.

Planos das Prefeituras Regionais

Os Planos Regionais das Prefeituras Regionais da Casa Verde e Santana apontam diversos objetivos e diretrizes específicas para o território contido no Perímetro Expandido do PIU Anhembi, dos quais se destacam as seguintes ações:

Casa Verde|197| Apoio Norte:

- Promover o atendimento habitacional e a regularização fundiária;
- Garantir provisão habitacional para as famílias removidas pela implantação da Av. Apoio Norte (Lei de Melhoramento Viário nº 16.541/2016);

Casa Verde |200| Água Branca e Av. Deputado Emílio Carlos:

- Engloba as favelas Papaterra Limongi, Lidiané/ Sampaio Correia/ da Paz e “Ocupação Minas Gás” e os conjuntos habitacionais implantados nas gestões dos anos 1990 e o conjunto Lidiané II, em construção;
- Diretriz de atender da população em situação de vulnerabilidade social.

Santana/Tucuruvi[43]: Brás Leme/Centro de Santana

- Atender a população em situação de vulnerabilidade social, especialmente população em situação de rua;
- Promover o aumento da densidade populacional.

Uma questão apontada pelos Planos Regionais das Prefeituras Regionais, que não aparece nos levantamentos de SEHAB é a necessidade de atendimento da população em situação de vulnerabilidade social, residente dos assentamentos precários, conjuntos habitacionais, em situação de rua ou ainda não cadastradas pela Municipalidade em decorrência de ocupações recentes.

Plano de Metas 2017-2020

Das 53 metas previstas pelo Programa de metas 2017-2020, três tratam especificamente sobre a habitação de interesse social.

Considerando o Programa de Metas, prevê-se nas duas prefeituras regionais impactadas pelo PIU Anhembi a construção de 902 unidades habitacionais e a regularização fundiária de 1.066 lotes a cada quatro anos.

Metas 2017-2020	Prefeitura Regional	
	Casa Verde/Cachoeirinha	Santana/ Tucuruvi
Meta 29: 25 mil Unidades Habitacionais entregues para atendimento via aquisição ou via locação social	606 novas UH	296 novas UH
Meta 30: 210 mil famílias beneficiadas por procedimentos de regularização fundiária	993 famílias beneficiadas com reg. fundiária	73 famílias beneficiadas com reg. fundiária
Meta 31: 27.500 famílias beneficiadas com Urbanização Integrada em Assentamentos Precários	META NÃO REGIONALIZADA	

Tabela 00: Regionalização das metas previstas no Programa de Metas 2017-2020, para as prefeituras regionais Casa Verde/Cachoeirinha e Santana/ Tucuruvi.

Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB)

Cabe destacar que parte do perímetro expandido da ZOE do Anhembi se sobrepõe ao perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Na OUCAB, o perímetro expandido pode receber recursos para ações de habitação, drenagem e transporte público. Contudo, a OUCAB até o momento não tem arrecadado recursos vultosos que possam dar conta das questões habitacionais da região, mantendo-se a necessidade de destacar a precariedade habitacional dos assentamentos humanos colocalizados.

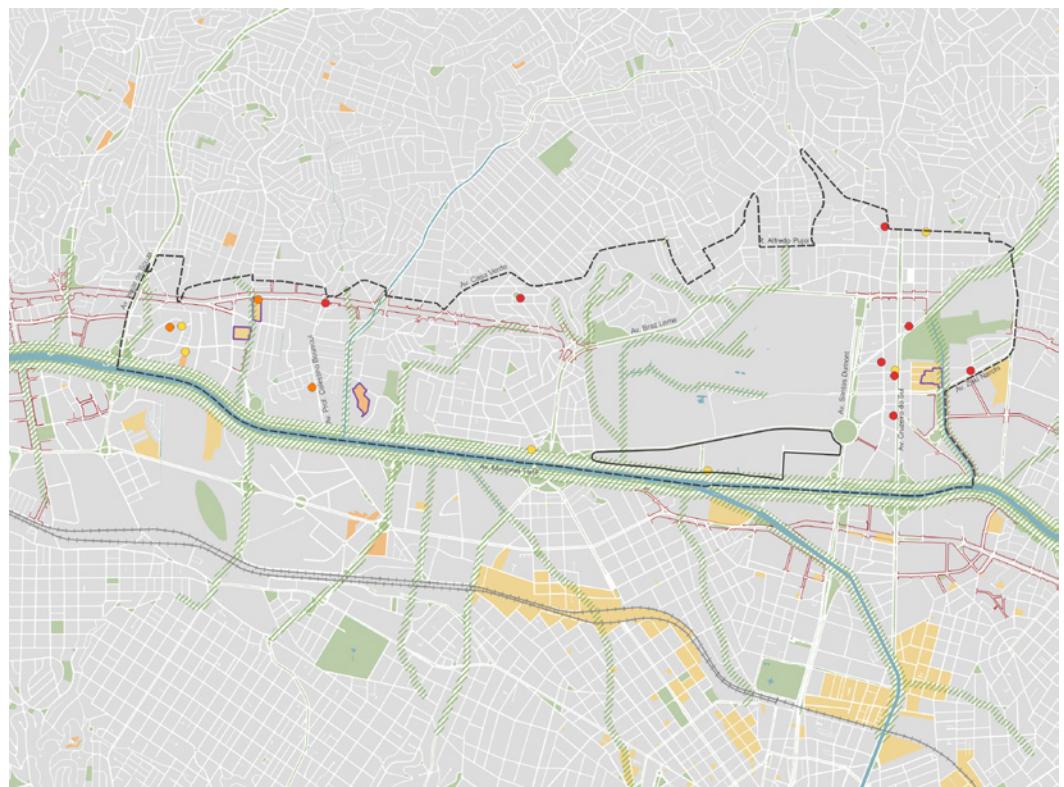
1.3.4. Áreas potenciais para a Provisão Habitacional de Interesse Social

O território conta com alguns perímetros demarcados como ZEIS 2 e 3. Contudo, somente três áreas encontram-se livres, enquadradas pelo TPCL como terrenos e uma quarta área é de propriedade pública, pertencente à Municipalidade. Vale destacar que a área municipal levantada apresenta recente ocupação por população vulnerável, cujos domicílios, de madeira, começaram a ser erguidos após 2014. Apesar disso, há informação nos atributos do arquivo de geoprocessamento baixado pelo Geosampa de que a área comporta conjunto habitacional, o que não se observa por foto aérea, mas levanta a necessidade de investigação junto à SEHAB.

Além disso, o levantamento das áreas públicas aponta uma série de terrenos municipais no Perímetro Expandido, algumas delas sem destinação, que se tornam potenciais receptoras de habitação de interesse social e equipamentos públicos, tendo em vista (i) o baixo percentual de terras disponíveis para a provisão de novas unidades habitacionais frente ao déficit habitacional do Município, (ii) a necessidade de adensamento com inclusão social, conforme as diretrizes e estratégias de ação previstas no PDE e (iii) a oportunidade de enfrentar a questão habitacional por meio da destinação de recursos oriundos da alienação e dos recursos que serão arrecadados pela outorga onerosa do direito de construir, fruto dos novos parâmetros previstos para a ZOE do Anhembi.

Ainda, tendo em vista o empreendimento previsto é a aplicação do artigo 111 do PDE, que trata da Cota de Solidariedade, seria proveitoso que tais unidades já fossem previstas para serem aplicadas no Perímetro Expandido, cujo atendimento habitacional deverá respeitar o limite de até 6 salários mínimos, se for produzido diretamente pelo ente privado, ou que seja priorizada a provisão de HIS-1, se for de promoção pública com recursos oriundos das alternativas previstas pelo instrumento.

Áreas potenciais
para construção de
empreendimentos de
Habitação de Interesse
Social



1.3.5. Considerações Finais

Além do exposto, é importante destacar que o Plano Municipal de Habitação – PMH aponta que 80% do déficit habitacional metropolitano possui renda familiar mensal de até três salários mínimos.

Além dos aspectos apontados, é preciso considerar as cerca de 28.000 famílias que se encontram atualmente no Auxílio Aluguel, programa municipal de atendimento emergencial, com recursos do tesouro municipal. Estima-se o ingresso de cerca de 5.000 famílias por ano fruto de remoções oriundas de risco físico e abertura de frentes de obra, seja de urbanização de assentamentos precários, seja das demais melhorias urbanas tais como abertura de viário, criação de parques etc. Sehab define as famílias que recebem o benefício financeiro previsto no Programa de Auxílio Aluguel como prioritárias para atendimento. O cadastro da Sehab/DTS Norte aponta que em 12/06/2018 havia 2.235 famílias oriundas da regional Norte

Considerando as diretrizes do PDE para a MEM de receber unidades habitacionais de interesse social para impacto do déficit habitacional acumulado e da demanda futura, tendo em vista que o território localiza-se em uma área próxima ao Centro, com facilidade de acesso por transporte público de média e alta capacidade, boa oferta de infraestrutura urbana e que, ademais, corresponde a cerca de 1,75 % da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana), entende-se que o Perímetro Expandido tem potencial para receber novas unidades habitacionais para impactar no déficit habitacional acumulado, sobretudo para a faixa 1 (até 3 salários mínimos de renda familiar mensal).

No que trata especificamente sobre o PIU Anhembi, o PMH propõe que sejam previstas ações integradas na MEM, nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e em áreas consolidadas. Entende que “os recursos disponibilizados por meio desses instrumentos devem ser prioritariamente voltados para a aquisição de terras e produção de unidades habitacionais para constituição de um parque público para o programa Locação Social, além de prever investimentos para a eliminação da precariedade habitacional e urbana”. Em consonância, a Lei Municipal nº 16.886/2018, que autoriza a elaboração do PIU Anhembi, estabelece em seu Art. 16 que o PIU Anhembi “deverá destinar recursos para a constituição de parque habitacional público de locação social”.

1.4 REDE DE EQUIPAMENTOS

O Perímetro Expandido é bem servido de equipamentos públicos, em geral coincidentes com as áreas de maior densidade populacional, como Casa Verde e Santana, além de alta concentração junto às redes de transporte de alta capacidade, sobretudo nas proximidades com a Av. Cruzeiro do Sul. As carências verificadas são, portanto, pontuais e específicas, considerando o cenário atual de residentes.

Equipamentos públicos e densidade demográfica (hab/ha)

Equipamentos

- Saúde
- Assistência social
- Educação
- Cultura
- Esporte
- Serviço

Densidade Demográfica (hab/ha)

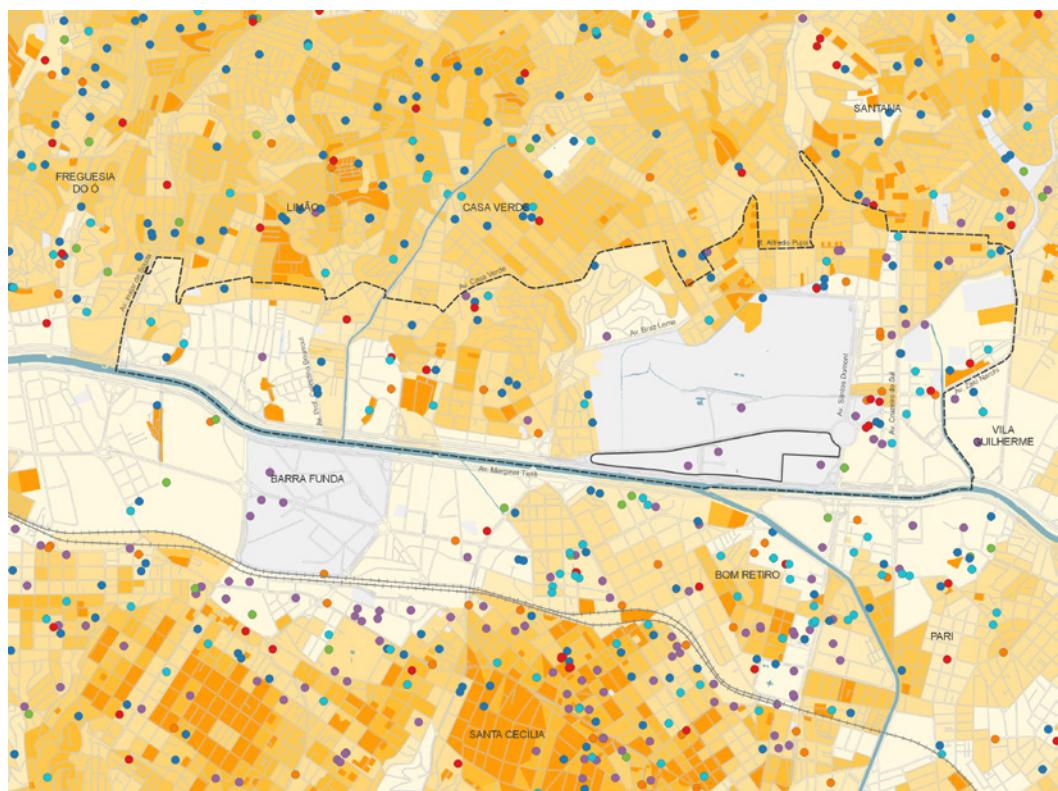
- Até 25
- 25 - 50
- 50 - 100
- 100 - 150
- 150 - 200
- 200 - 300
- Acima de 300

- Perímetro expandido
- Perímetro de abrangência
- Ferrovia
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0,5 1 km



Base MDC, 2004
Elaboração SP-Urbanismo, 2018



Uma das principais carências diz respeito aos equipamentos de educação infantil. Foram identificadas 13 escolas na área, sendo:

- 6 Centros de Ensino Infantil (CEI), que atende crianças de 0 a 3 anos e 11 meses de idade em período integral em imóveis da Prefeitura ou alugado;
- 4 Creches Particulares Conveniadas, que também atende crianças de 0 a 3 anos e 11 meses de idade. Corresponde a entidades, como associações de moradores, que gerenciam as atividades conveniadas com a Prefeitura em imóvel próprio ou alugado;
- 3 Escolas Municipais de Ensino Infantil (EMEI), que atende crianças de 4 a 5 anos e 11 meses em imóveis próprios da Prefeitura.

Segundo dados recentes da Secretaria Municipal de Educação, os distritos do Limão, Casa Verde e Santana contam hoje com 7.311 matrículas de ensino infantil, compreendendo 38% no distrito do Limão, 35% na Casa Verde e 27% em Santana. Tais distritos apresentam uma demanda de 1.467 vagas, de acordo com dados de 2017, correspondendo a um aumento necessário de 20% no Limão (555 vagas), 23% na Casa Verde (592 vagas) e 16% em Santana (320 vagas).

Dentro do Perímetro Expandido, a população de crianças com até 5 anos não está distribuída uniformemente, permanecendo concentrada em alguns pontos nos três distritos. Além do mais, a forma de distribuição da demanda nos distritos também não é homogênea. O trecho do Limão com maior demanda é a porção nordeste do distrito (310 vagas), seguido da porção sul, coincidente com o Perímetro Expandido, com demanda de 100 vagas. Tal dado é coerente com

Equipamentos de educação infantil e faixa etária (até 5 anos)

Equipamentos

- Equipamento educação infantil

% população residente de até 5 anos

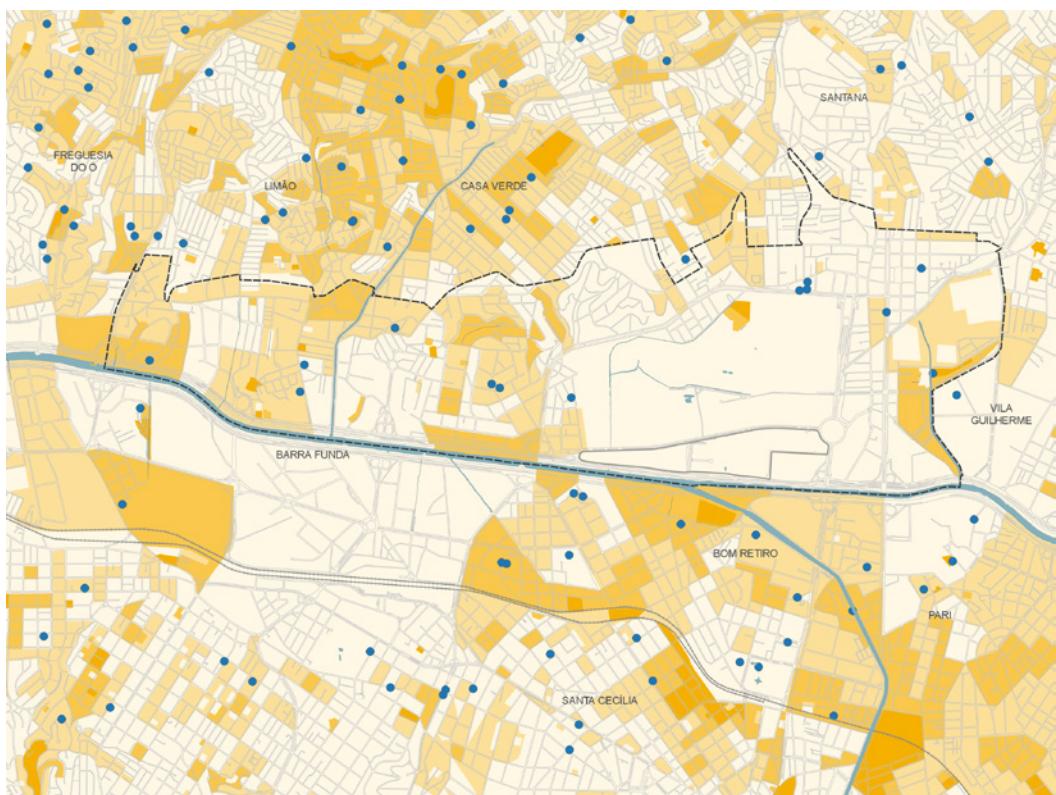
Até 5%
5 - 7,5%
7,5 - 10%
Acima 10%

Perímetro expandido
Perímetro de abrangência
Ferrovia
Áreas verdes
Hidrografia
Quadra viária

0 0,5 1 km



Base MDC, 2004
Elaboração SP-Urbanismo, 2018



Equipamentos de ensino fundamental e médio e faixa etária (entre 6 a 17 anos)

Equipamentos

- Educação ensino fundamental e médio

% população residente de 6 a 17 anos

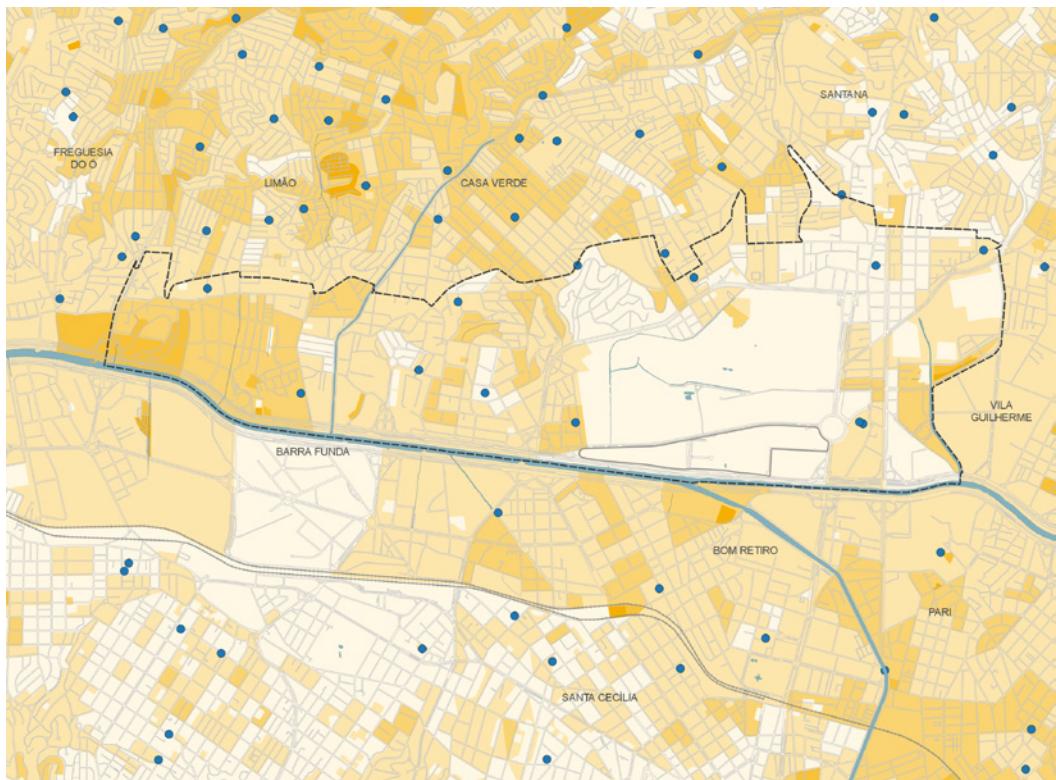
Até 10%
10 - 15%
15 - 20%
20 - 25%
Acima 25%

Perímetro expandido
Perímetro de abrangência
Ferrovia
Áreas verdes
Hidrografia
Quadra viária

0 0,5 1 km



Base MDC, 2004
Elaboração SP-Urbanismo, 2018



a concentração de crianças nesse trecho sul do Limão, condição que poderá se agravar dado que se trata de uma área com grandes lotes, passíveis de serem parcelados, e pela demanda por Habitação de Interesse Social.

Já na Casa Verde, a demanda concentra-se principalmente na porção norte do distrito, com a menor demanda relativa dentro do Perímetro Expandido (cerca de 82 vagas). Em Santana, por outro lado, a demanda se divide entre as porções norte, oeste e leste do distrito, e o trecho corresponde ao Perímetro Expandido representa aproximadamente 202 novas vagas.

Em relação ao ensino fundamental e médio, o Perímetro Expandido conta com a seguinte distribuição de equipamentos:

- 1 Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF);
- 2 Escolas Estaduais de ensino fundamental;
- 2 Escolas Municipais de Ensino Fundamental e Médio (EMEFM);
- 7 Escolas Estaduais de ensino fundamental e médio;
- 2 Escolas estaduais de Ensino Técnico (ETEC) e 1 Sesi.

Os dados da Secretaria Municipal de Educação e da Secretaria de Estado da Educação indicam que existem 26.390 matrículas para o ensino fundamental e médio disponíveis hoje nos três distritos, sendo distribuídas de forma equivalente entre Casa Verde (32%), Limão (34%) e Santana (34%). Desse total de matrículas, 8.908 concentram-se no Perímetro Expandido, frente a um total de crianças entre 6 e 17 anos de aproximadamente 9.700 residentes (dados do Censo 2010). Ou seja, observa-se, até então, um equilíbrio na distribuição de escolas de nível fundamental e médio, considerando também a presença de colégios particulares. Ademais, a demanda mais significativa coincide com o norte de Casa Verde e Limão, área também muito bem servida de equipamentos escolares.

Em relação aos equipamentos de cultura e lazer, observa-se o descompasso entre a oferta nos três distritos em comparação à área central. Ainda assim, os equipamentos de cultura existentes concentram-se prioritariamente dentro do Perímetro Expandido, no distrito de Santana, com destaque para o Parque da Juventude e o entorno da Av. Cruzeiro do Sul. Em relação ao lazer, existe pouca oferta no entorno do Perímetro Expandido e, dentro dele, apenas dois centros esportivos (um próximo à ponte das Bandeiras e outro no Parque da Juventude). A carência de equipamentos de cultura e lazer nos perímetros dos distritos contrasta com a presença de equipamentos ao longo do eixo norte sul contemplado por infraestrutura de mobilidade urbana.

Foram identificados na área os equipamentos de Cultura e Lazer:

- 2 bibliotecas públicas;
- 5 museus, sendo 3 públicos (Centro de Arqueologia de São Paulo, Museu Penitenciário Paulista e Arquivo do Estado);
- 5 salas de teatro, sendo 1 municipal (Teatro Alfredo Mesquita), além de salas de show e cinema;
- 2 centros esportivos (Balneário Geraldo Alonso).

Sobre a assistência social, observa-se um grande número de equipamentos de coincidentes com as faixas de renda mais baixa e também nas proximidades do transporte público. Tais equipamentos estão predominantemente voltados para crianças, jovens e adolescentes, além de vários serviços e centros de acolhida para pessoas em situação de rua.

Cabe ressaltar que o Plano da Prefeitura Regional de Santana/Tucuruvi, propõe como diretriz ampliar a oferta de equipamentos de assistência social, sobretudo do idoso e nas proximidades do Anhembi e da Av. Zaki Narchi. Por sua vez, o Plano da Prefeitura Regional de Casa Verde sugere a implantação de equipamentos de cultura e outras demandas específicas, como Centro de

Equipamentos de cultura e lazer e densidade demográfica (hab/ha)

Equipamentos

- Cultura
- Esporte

Densidade Demográfica (hab/ha)

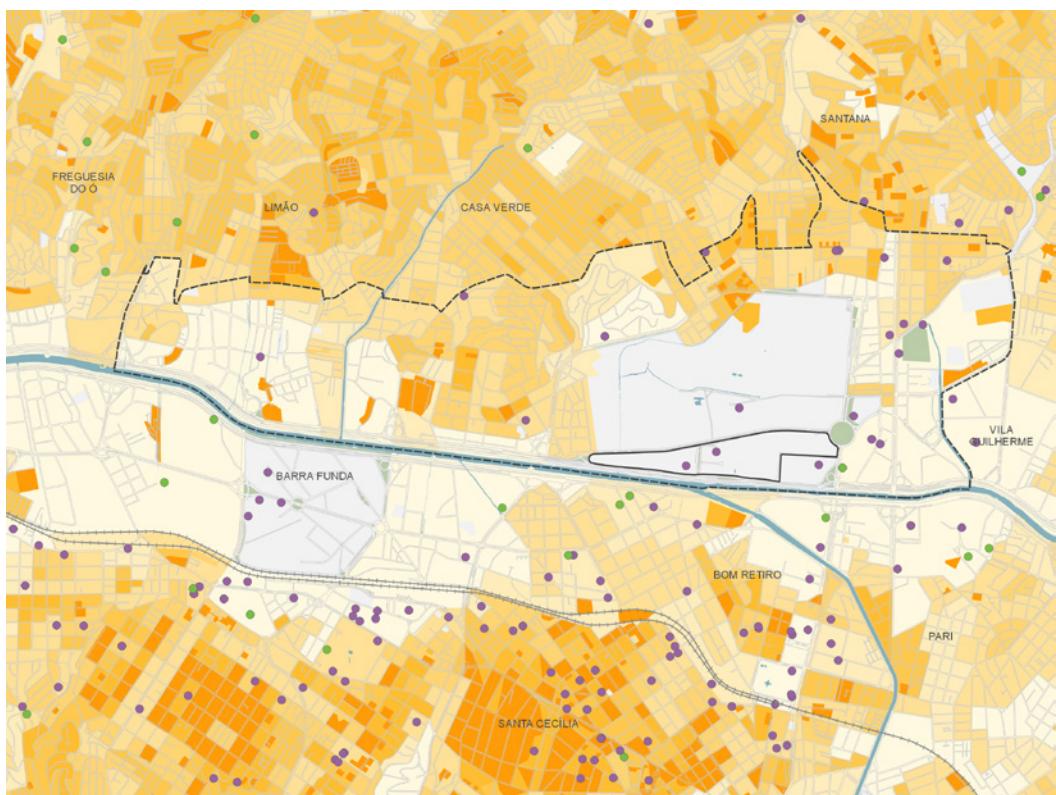
Até 25
25 - 50
50 - 100
100 - 150
150 - 200
200 - 300
Acima de 300

Perímetro expandido
Perímetro de abrangência
Ferrovia
Áreas verdes existentes
Hidrografia
Quadra viária

0 0.5 1 km



Base MDC, 2004
Elaboração SP-Urbanismo, 2018



Equipamentos de assistência social e faixa de renda

Assistência social

Faixa de renda

Até 1 SM
1 - 3 SM
3 - 6 SM
6 - 10 SM
10 - 15 SM
Acima de 15 SM

Perímetro expandido
Perímetro de abrangência
Ferrovia
Hidrografia
Quadra viária

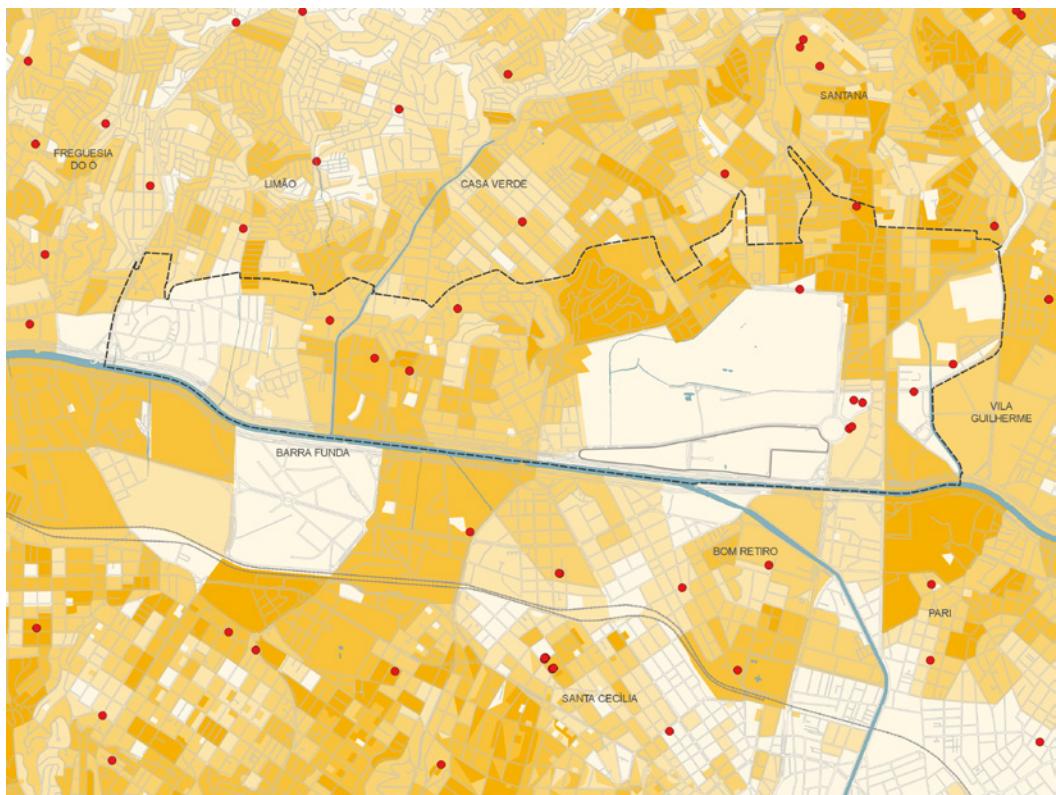
0 0.5 1 km



Base MDC, 2004
Elaboração SP-Urbanismo, 2018



Equipamentos de saúde e faixa etária (acima de 60 anos)



Atenção Psicossocial Álcool e Drogas, Centro Desportivo Municipal no Jardim Centenário, Centro de Referência para Mulheres (CRM), além de estudar a possibilidade de implantação de CEU, atendendo à demanda indicada pela população durante o Plano.

Por fim, sobre os equipamentos de saúde, cabe destacar que a Prefeitura Regional de Santana/Tucuruvi conta com um dos melhores coeficientes de leito por habitante da Zona Norte (são 4,05 leitos/mil habitantes, frente a 2,97 no município de São Paulo). Já em relação à atenção básica, a rede de UBS nos distritos de Casa Verde e do Limão proporciona um atendimento sensivelmente equilibrado, visto que o coeficiente de atendimento é de 1,18 e 1,04, respectivamente. Por sua vez, Santana apresenta atendimento inferior à média municipal, como podemos verificar pelos dados da Secretaria Municipal da Saúde, embora tal dado possa ser equilibrado pela presença dos hospitais.

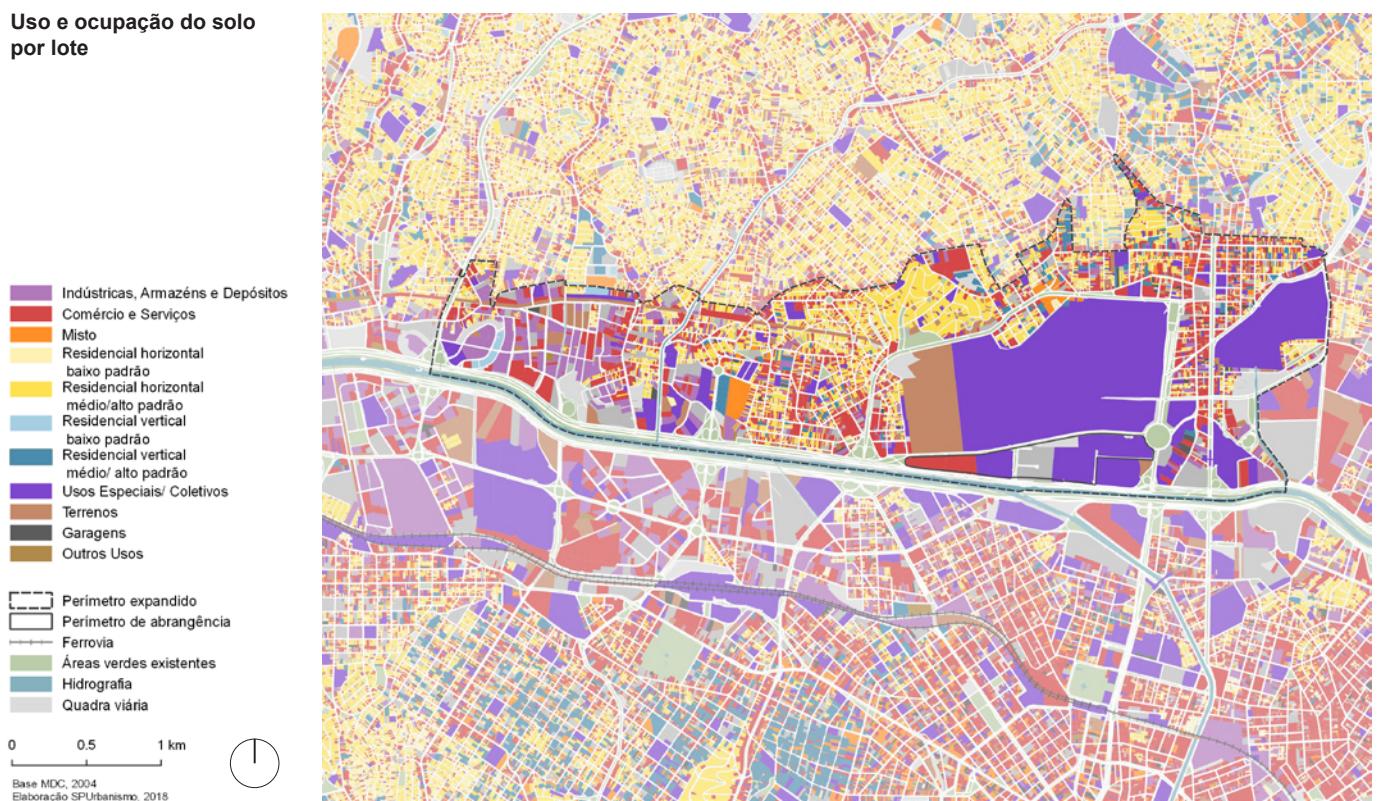
	População/2000	População/2010	Área Distrito	Dens. Demog.
	(hab)	(hab)	(ha)	2010 (hab/ha)
	População (1)	Total	UBS	Taxa 20 mil hab.
MSP	11 604 366	455	453	0,78
Casa Verde	84 664	5	5	1,18
Limão	76 818	4	4	1,04
Santana	111 714	2	2	0,36

Tabela 02: Unidades de Atendimento Básico por Rede e Coeficiente de Atendimento (2017) Dinâmica populacional dos distritos que interceptam o perímetro expandido. Fonte Secretaria Municipal da Saúde - Coordenadoria de Epidemiologia; SMUL/Deinfo (1) Projeção com base no Censo 2010

No Perímetro Expandido, as Unidades Básicas de Saúde coincidem com os trechos com maior incidência de idosos, como é o caso da proximidade com a Av. Eng. Caetano Álvares. No outro polo, nota-se a presença de uma UBS e Pronto Socorro (Lauro Ribas Braga) em Santana em trechos pouco adensados, porém fortemente conectados com a rede de transporte público de massa.

1.5. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Uso e ocupação do solo por lote



O Perímetro Expandido apresenta condições muito distintas em termos de uso e ocupação do solo nas porções correspondentes aos distritos do Limão, Casa Verde e Santana.

Dos três Distritos, o trecho corresponde ao distrito da Casa Verde é o que concentra maior diversidade de usos, apresentando uma mistura evidente de moradias e atividades comerciais. A tipologia predominante nesse setor é a residência horizontal de médio padrão, distribuída entre a Av. Braz Leme e a Av. Casa Verde, trecho que concentra também o maior número de condomínios residenciais de médio padrão de toda a Casa Verde, representados majoritariamente por torres isoladas no lote. Os dados de lançamentos imobiliários também indicam que tais condomínios, se somados àqueles no trecho de Santana, ao norte do Campo de Marte, representam parcela expressiva da produção imobiliária na região. Ainda em relação aos usos residenciais, é significativa a presença de moradias de alto padrão concentradas no Jardim São Bento, entre a Av. Braz Leme e o limite do Perímetro Expandido. Sobre o comércio, predominam atividades de pequeno e médio porte distribuídas por esse mesmo setor, com a presença de usos extensivos do solo, como hipermercados e concessionárias próximos a Av. Braz Leme, nos arredores da Ponte da Casa Verde.

Já o trecho incluído no distrito de Santana apresenta duas condições muito variadas de uso e ocupação: por um lado as atividades comerciais estão distribuídas principalmente ao longo dos principais eixos viários, como a Av. Santos Dumont e Av. Cruzeiro do Sul, e as moradias, caracterizadas por um mix entre residências horizontais e verticais de médio e alto padrão, concentram-se predominantemente ao norte da Av. Braz Leme. Por outro lado, os usos extensivos tomam parcela significativa do setor, representados pelo próprio complexo do Anhembi, o Campo de Marte, o Clube Espéria, o Terminal Rodoviário do Tietê, o Centro de Controle de Zoonoses, o DEIC, o complexo penitenciário ao redor do Parque da Juventude, além das vastas áreas de estacionamento.

Já o trecho corresponde ao distrito do Limão é marcado pela presença de indústrias, armazéns e galpões de logística, além de usos comerciais extensivos, como grandes gráficas e hipermercados.

Em relação às áreas residenciais, predominam conjuntos habitacionais e residências horizontais de baixo padrão.

Por fim, chama atenção a ausência quase completa de edifícios de uso misto em todo o Perímetro Expandido, sobretudo se comparada com outro dado importante: a alta incidência de lotes com ocupação rarefeita, denotando um baixo aproveitamento do solo. Sabemos que grandes áreas de estacionamento e edificações com altas taxas de ocupação e pouco verticalizadas denunciam um grau de subutilização. Por outro lado, abre caminho para o incremento de edifícios de uso misto visando intensificar as dinâmicas urbanas em uma região muito bem servida por infraestrutura de mobilidade.

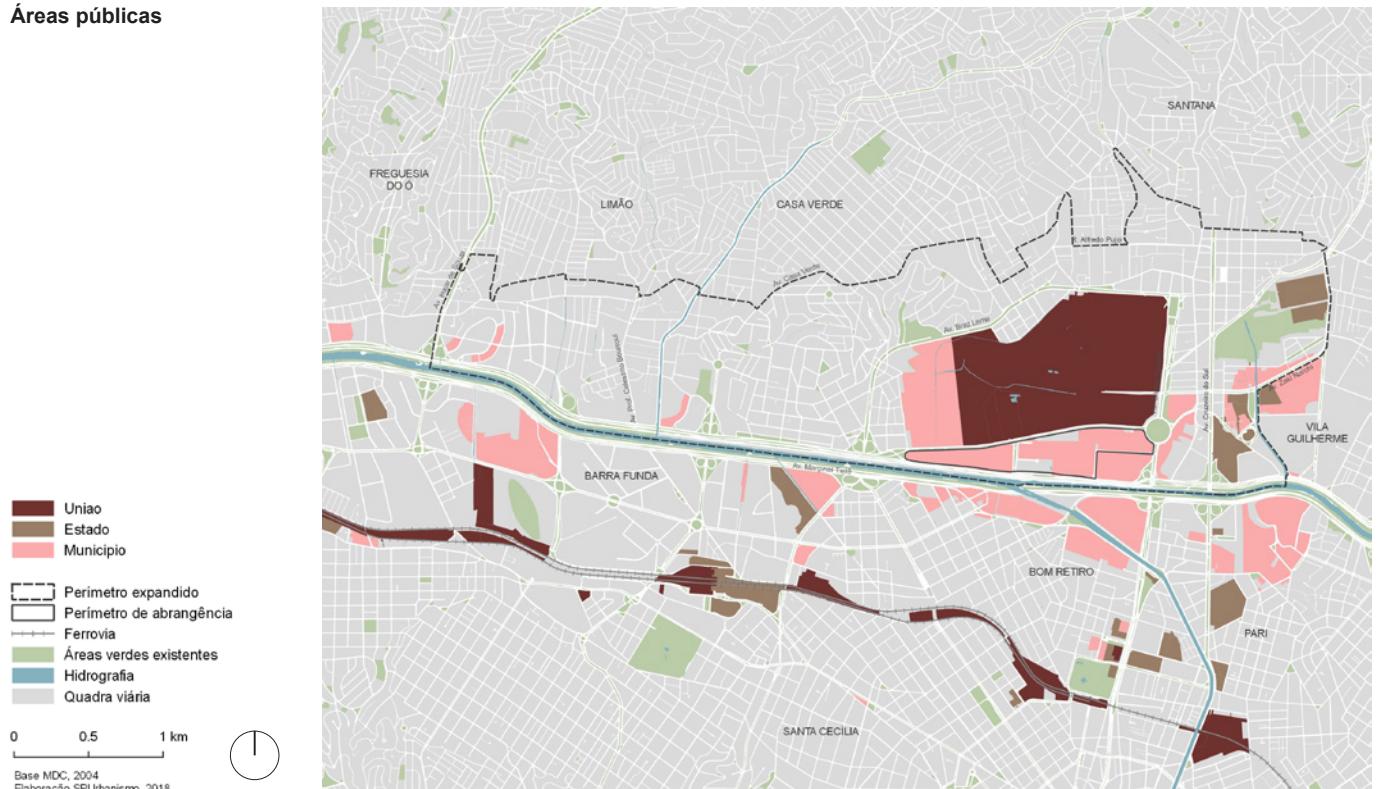
1.5.1. Áreas públicas

O levantamento de áreas públicas demonstrou alta incidência de terras municipais, estaduais e federais que hoje acomodam os seguintes usos:

- Áreas públicas da União: Campo de Marte;
- Áreas públicas do Estado de São Paulo: Penitenciária Feminina no Carandiru, Terminal Rodoviário do Tietê e respectiva garagem, terrenos do DEIC (Policia Civil);
- Áreas públicas municipais (com algumas áreas cedidas para uso de particulares): Conjuntos habitacionais e casas, clubes e áreas esportivas (Clube Espéria, ACM Norte, Balneário Geraldo Alonso), Associação Paulista de Cirurgiões Dentistas e equipamentos públicos (Pronto Socorro Lauro Ribas Braga, EMEF) e o próprio complexo do Anhembi.

A presença significativa de terrenos públicos, muitos deles hoje abrigando grandes equipamentos com ocupação extensiva do solo e baixa densidade construtiva, reitera as oportunidades de desenvolvimento urbano do Perímetro Expandido, sobretudo em relação à acomodação de novas intervenções previstas no PIU, que induzem a qualificação urbana.

Áreas públicas



1.5.2. Estrutura fundiária

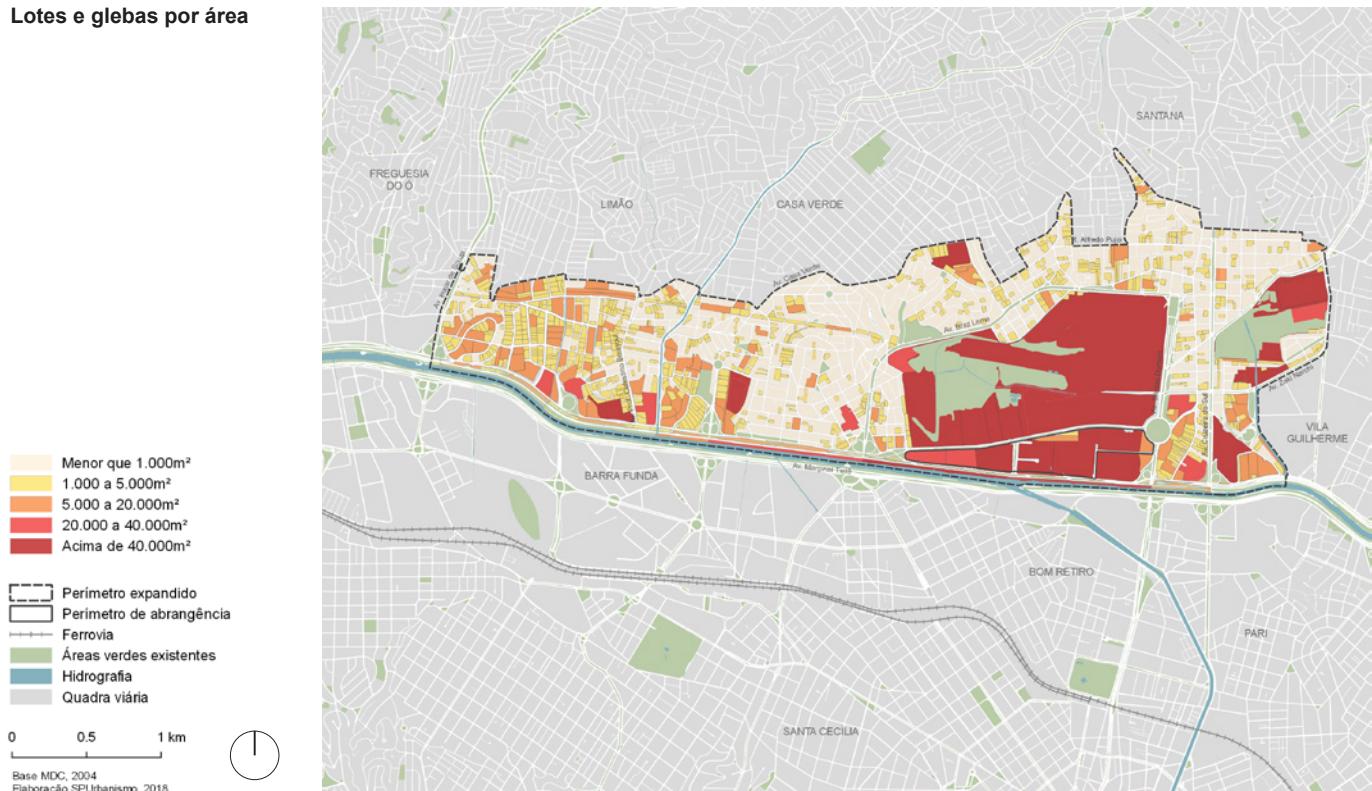
Predominam no Perímetro Expandido lotes entre 1.000 e 20.000m², principalmente no Limão, justificado pela presença dos usos industriais e logísticos citados anteriormente. Em Santana, a notória presença de glebas maiores que 20.000m² coincide com os grandes equipamentos característicos do setor. Já o trecho da Casa Verde é aquele que concentra predominantemente lotes menores que 1.000m², resultado do padrão tipológico que mistura residências horizontais, pequenos e médios estabelecimentos comerciais.

Uma questão fundamental que emerge no Perímetro Expandido, reiterada nas análises de mobilidade, é a baixa permeabilidade das quadras em relação à fruição do pedestre. Frentes extensas das glebas e a ausência de usos comerciais próximos ao alinhamento convertem boa parte do Perímetro Expandido em uma região inóspita, com baixíssima microacessibilidade.

Nesse sentido, um dado importante para alterar o cenário reside nos parâmetros colocados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), a qual estabelece limites para o tamanho das quadras, insere incentivos para aplicação da fruição pública e determina restrições à presença de grandes lotes por meio da obrigatoriedade de parcelamento e destinação de áreas públicas (a lei obriga a destinação de áreas públicas no mínimo em 30% para lotes maiores que 20.000m² e no mínimo 40% para lotes maiores que 40.000m²).

Considerando tais proposições, podemos dizer que o Perímetro Expandido comporta grandes possibilidades de alteração de sua estrutura fundiária atual, sobretudo no sentido de ampliar a fruição do pedestre e facilitar seu acesso aos principais equipamentos de mobilidade, como as estações de metrô. Esse tema é um dos enfrentamentos claros que o PIU Anhembi deverá abordar em sua etapa propositiva.

Lotes e glebas por área



1.5.3. Atividades econômicas

Partindo de uma abordagem mais ampla – na escala do subsetor Arco Tietê – a inserção do Perímetro Expandido nas dinâmicas econômicas do entorno revela questões importantes e diretamente relacionadas com os padrões de uso e ocupação do solo. A primeira questão diz respeito ao desequilíbrio na distribuição de empregos nos distritos ao norte e ao sul do rio Tietê: diferente do que pode ser observado em relação à distribuição da população – cujas maiores densidades concentram-se a norte – a densidade de emprego por habitante nos distritos da Barra Funda, Santa Cecília, Bom Retiro e Pari chega a ser o dobro das densidades verificadas em Limão, Casa Verde e Santana.

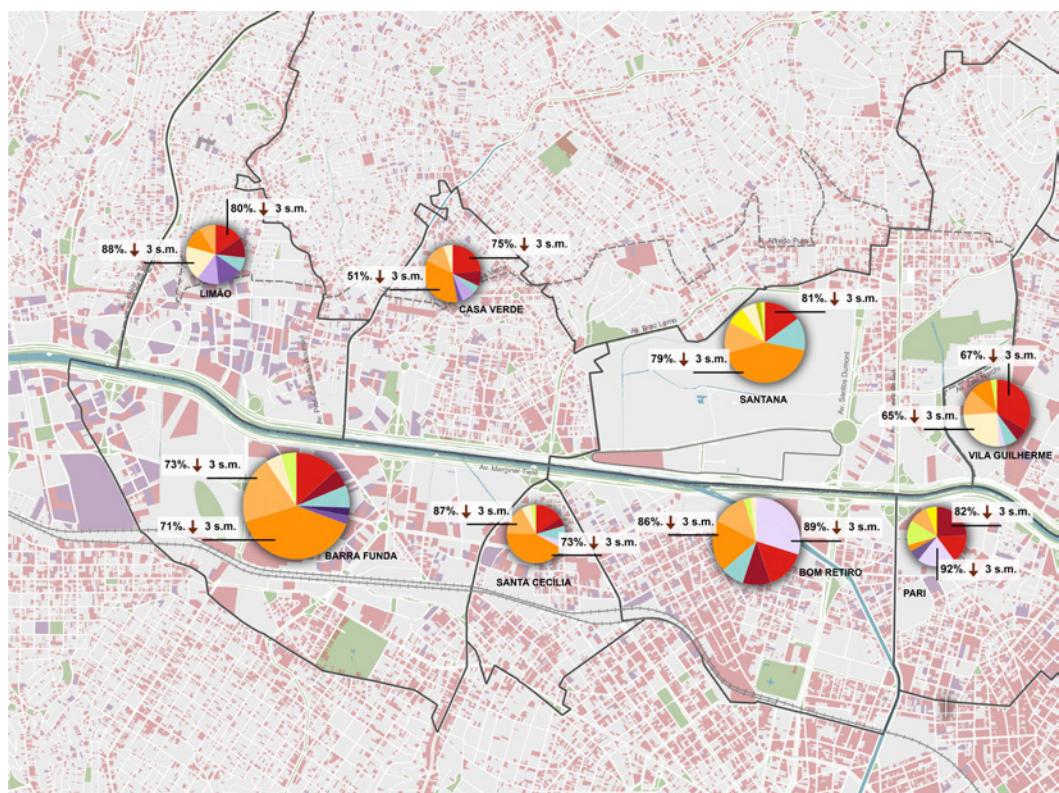
Essa desproporção entre densidade populacional e presença de empregos é central na discussão do subsetor Arco Tietê, justamente pelos desdobramentos urbanísticos decorrentes: em termos de mobilidade urbana, a dependência na Zona Norte em relação à polarização da área central gera uma série de externalidades negativas, agravadas ainda mais pela dificuldade de transposição do rio Tietê e das marginais.

Em relação à distribuição dos empregos por faixas de atividade econômica, é possível verificar o predomínio do setor de serviços nos distritos de Casa Verde e Santana, sobretudo serviços técnicos profissionais, além das atividades comerciais, principalmente a varejista.

A mesma distribuição ocorre no Limão, contudo o distrito conta com maior incidência de comércio atacadista em comparação aos demais, além de serviços ligados aos transportes, como a atividade logística – setores da economia que, em geral, dependem de usos extensivos do solo, fato verificado na estrutura fundiária.

Outro dado importante é que os setores da atividade econômica predominantes nos três distritos são compostos fundamentalmente por baixos salários: no Limão, 88% dos empregos no setor de serviços remuneram menos que 3 salários mínimos, número que chega a 81% do comércio varejista em Santana. No entorno, é também notória a presença da indústria têxtil no Bom Retiro, ainda que composta por 89% de pessoas recebendo abaixo de 3 salários mínimos.

Atividades econômicas



Em termos propositivos, a LPUOS define Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDE-2) no distrito do Limão, coincidindo com os grandes lotes e áreas hoje ocupadas por usos industriais, logísticos e atacadistas. A proposta da ZDE-2 é promover atividades ligadas ao conhecimento e tecnologia, bem como usos residenciais e comerciais, demonstrando a potencialidade de transformação do bairro. Da mesma forma, o PIU abre a oportunidade de ampliar o número de empregos no Perímetro Expandido por meio do incentivo aos usos não residenciais, incluído na Lei nº 16.886 de 2018, auxiliando assim na redução dos desequilíbrios hoje evidentes na área.

Figura 1.10. Densidade populacional nos distritos ao redor do Arco Tiete.

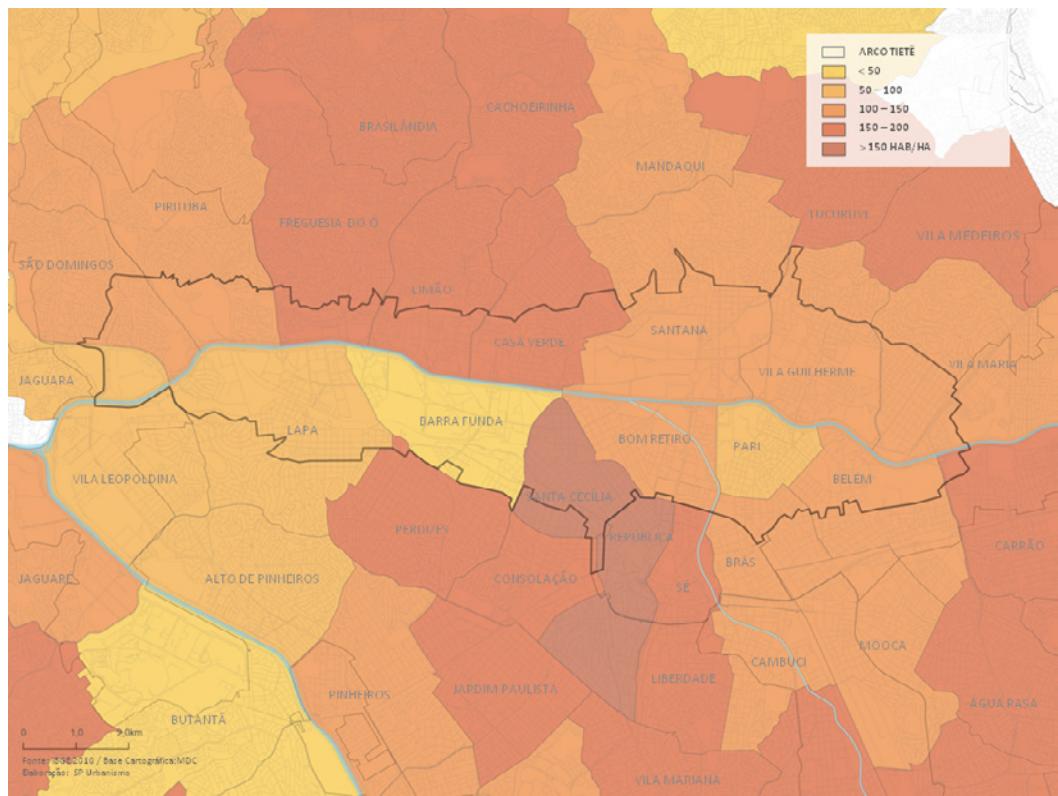
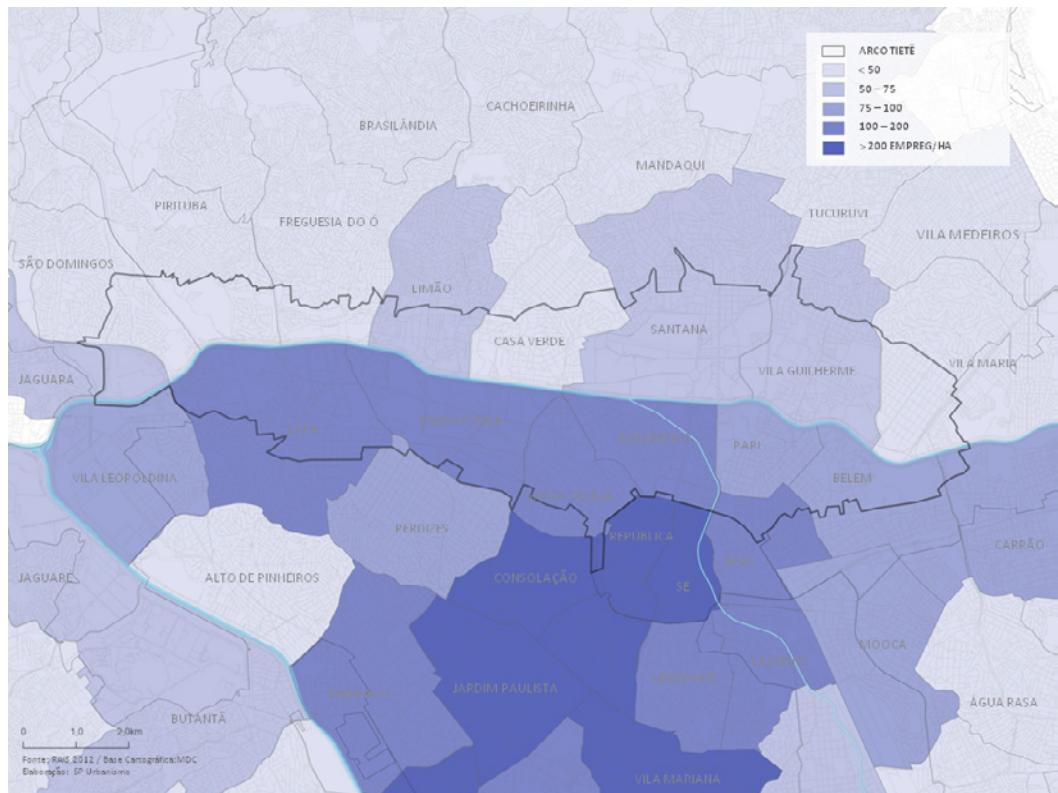


Figura 1.11. Densidade de Emprego/habitante nos distritos ao redor do Arco Tiete.



1.6. REDE DE MOBILIDADE

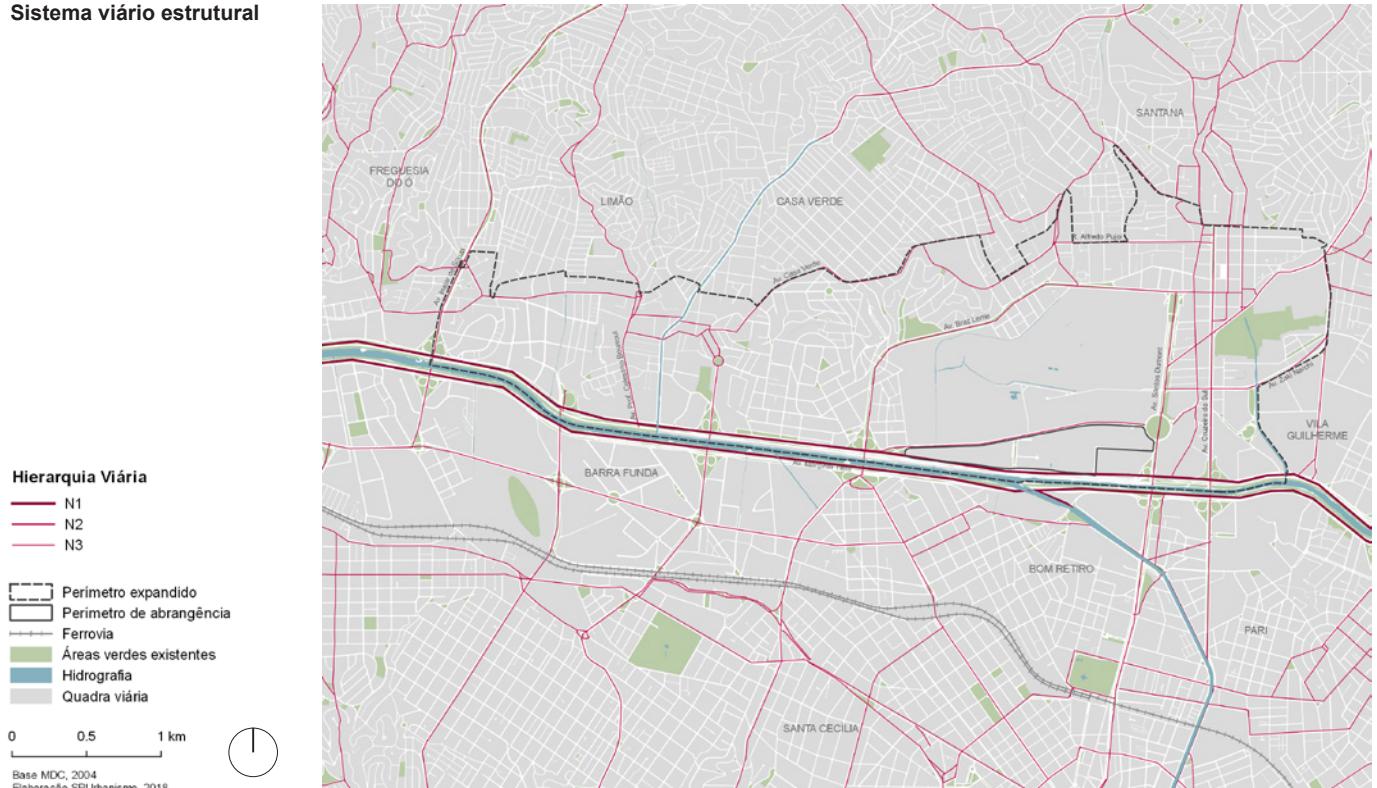
1.6.1. Sistema Viário Estrutural

Além da Marginal Tietê, via de primeiro nível que delimita a porção sul do Perímetro Expandido do PIU Anhembi – estabelecendo um eixo fundamental de conexão em escala macrometropolitana – também estão presentes uma série de vias estruturais de nível 3 que realizam importantes ligações entre os bairros da Zona Norte e a área central, como é o caso da Av. Inajar de Souza (cruzando o rio Tietê pela ponte da Freguesia do Ó), a Av. Ordem e Progresso (cruzando pela ponte do Limão), a Av. Braz Leme (cruzando pela ponte da Casa Verde), a Av. Santos Dumont (cruzando a ponte das Bandeiras) e a Av. Cruzeiro do Sul. Outras vias de nível 3 que também atravessam o Perímetro Expandido e chegam à Marginal Tietê, apesar de não se conectar diretamente com a área central, penetram os bairros da Zona Norte, como é o caso da Av. Prof. Celestino Bourroul, da Av. Engenheiro Caetano Alvarez e a Rua Voluntários da Pátria. Esse conjunto de vias estabelece uma rede viária importante na direção norte-sul e desenham a estrutura viária fundamental dos distritos do Limão, Casa Verde e Santana.

Ademais, o Perímetro de Abrangência do PIU é circunscrito principalmente por vias estruturais, tais como as já citadas Marginal Tietê e Av. Santos Dumont, bem como a Av. Olavo Fontoura. Cabe destacar também outras vias de nível 3 que contribuem para a acessibilidade viária do Perímetro de Abrangência: a Av. Braz Leme – a qual se desdobra posteriormente na Av. Rudge Ramos, Av. Dr. Abrahão Ribeiro e Av. Pacaembu – a Av. Ataliba Leonel e, por fim, a Av. Zachi Narchi.

Um dado importante, é que as vias de nível 3 que cortam o Perímetro Expandido na direção leste-oeste não consolidam uma malha viária estrutural contínua, estabelecendo uma rede incompleta que reduz significativamente a conectividade entre os bairros, condição reitera o padrão radioconcentrico que marcou o processo de urbanização paulistano.

Sistema viário estrutural

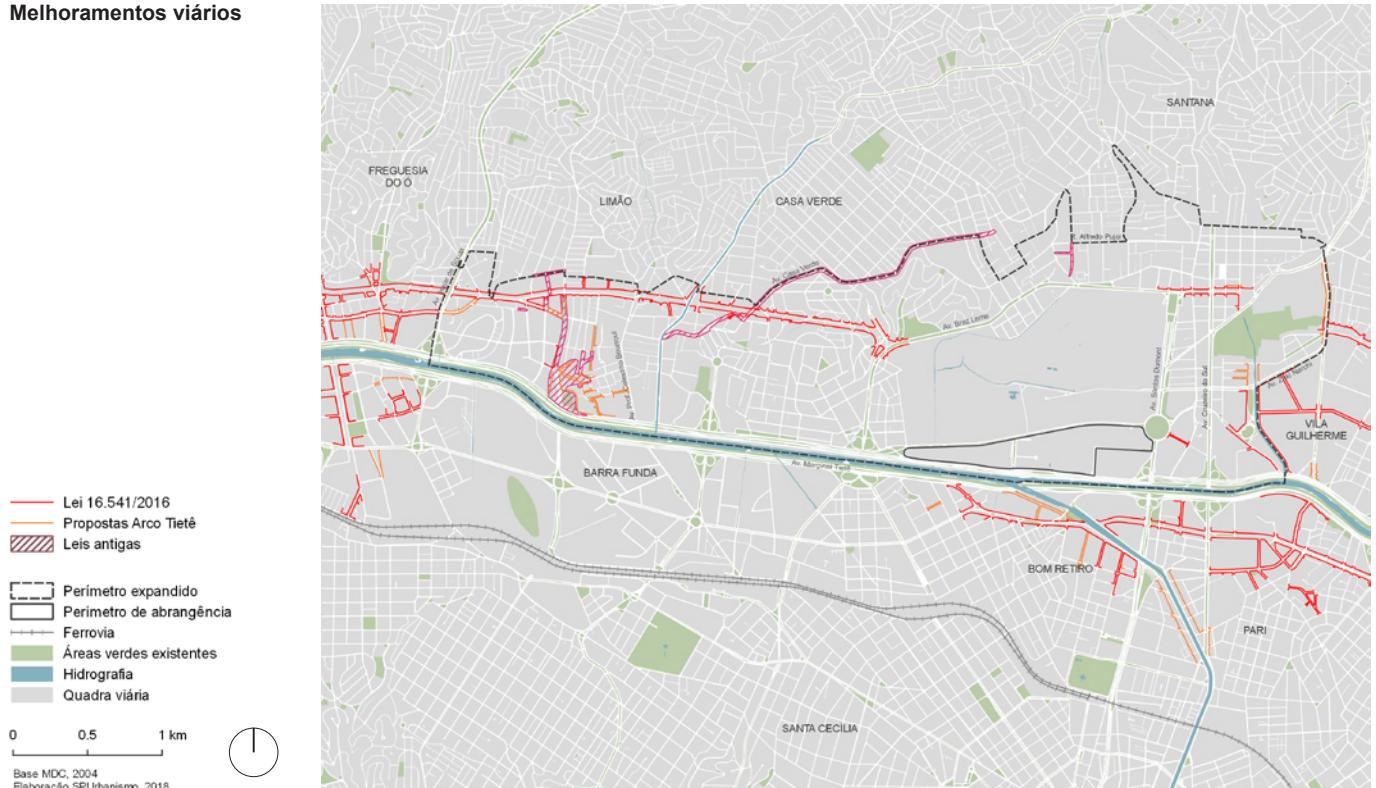


Nessa ótica e ciente da necessidade de estabelecer novas conexões interbairros na direção leste-oeste, o Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014 propõe melhoramentos que complementam a rede viária estrutural existente. Tais propostas foram aprofundadas ao longo do processo de desenvolvimento do plano urbanístico do subsetor Arco Tietê da Macroárea de Estruturação Metropolitana, resultando na Lei nº 16.541 de 2016 a qual aprovou novos melhoramentos viários que estruturaram o chamado Apoio Urbano Norte.

As premissas que orientaram o traçado do Apoio Urbano Norte consideraram, além das propostas viárias constantes no PDE, importantes definições urbanísticas e articulações com a rede de transporte público, tendo como objetivos:

- a melhoria na interligação dos bairros na Zona Norte;
- a implantação de infraestrutura para o desenvolvimento de nova frente urbana, a criação de novos espaços públicos Interligação de equipamentos públicos e parques;
- a melhoria da conectividade dos corredores de ônibus;
- a melhoria da conectividade cicloviária;
- a redução dos volumes de tráfego na Marginal Tietê, sobretudo no sentido Ayrton Senna - Castelo Branco (margem direita / norte), onde foi prevista que a redução seria na ordem de 500 a 2000 veículos/hora;
- a redução dos volumes de tráfego em mais de 500 veículos/hora nas seguintes vias: Av. Inajar de Souza (em toda a extensão), Av. Eng. Caetano Álvares (entre AUN e Marginal), Rua dos Machados / Av. Joaquina Ramalho (entre AUN e Marginal), Av. Nádir Dias de Figueiredo (entre AUN e Marginal);
- a redução geral dos volumes de tráfego nas vias estruturais na Zona Norte, sobretudo em trechos da Av. Santos Dumont.

Melhoramentos viários



Dentro do Perímetro Expandido, o Apoio Urbano Norte percorre, desde o oeste, um longo trecho sobre faixa da linha de alta tensão desde a Av. Inajar de Souza até a Av. Braz Leme, e atravessa, já na porção leste, a Av. Cruzeiro do Sul por meio do alargamento da Rua Darzan.

Ademais, a Lei nº 16.541 de 2016 determina outros dois melhoramentos importantes: o prolongamento da Rua Marechal Odylio Denys, conectando a Av. Cruzeiro do Sul com a Praça Campo de Bagatelle; e o redesenho da Av. Moysés Roysen e seu entorno, a partir da previsão de um parque ao longo do Córrego Carandiru.

De forma complementar, também foram identificadas as seguintes leis de melhoramento viário em vigor no Perímetro Expandido:

- Lei nº 4.581 de 1954, na Avenida Casa Verde: trata-se de um alargamento de via não implantado;
- Lei nº 6.261 de 1963, nas Ruas Coronel Lúcio Rosales e Rua Macaiá-Mirim – Santana: trata-se de novos alinhamentos parcialmente implantados;
- Lei nº 7.906 de 1973, na Rua Engº José Pastore: consiste no prolongamento de via não implantado;
- Lei nº 8.537 de 1977, na Rua Silvano de Almeida: trata-se de um alargamento de via não implantado;
- Lei nº 9.228 de 1981, na Rua Estela Borges Morato: trata-se de um alargamento de via não implantado;
- Lei nº 13.860 de 2004, na Cabeceira Norte da Ponte Júlio de Mesquita Neto: trata de abertura de vias e foi implantada parcialmente;
- Lei nº 1676 de 2017, na Avenida Olavo Fontoura: alterou a Lei nº 4.236 de 11.952, reduzindo a largura prevista originalmente na avenida de 50m para 30m ao longo de 2.300m entre a ponte da Casa Verde e a praça ao Norte da ponte das Bandeiras. Tal alteração não implica em redução da via hoje implantada, mas sim na correção da matrícula do complexo do Anhembi, que passa a englobar ao perímetro da gleba a área pública prevista para melhoramentos não implantados.

Esse conjunto complementar de melhoramentos viários diz respeito principalmente a alterações em vias não estruturais, circunscrevendo ações pontuais. A exceção mais relevante em termos de mobilidade urbana para o Perímetro Expandido corresponde aos melhoramentos previstos na Lei nº 13.860 de 2004, na Cabeceira Norte da Ponte Júlio de Mesquita Neto, que articula conexões importantes com o Apoio Urbano Norte.

Estudos adicionais do Subsetor Arco Tietê indicaram também novos melhoramentos no Perímetro Expandido em três áreas: a primeira coincide com os trechos supracitados na Cabeceira Norte da Ponte Júlio de Mesquita Neto e os complementa com a abertura e alargamento de algumas vias locais no entorno; a segunda diz respeito ao alargamento da Av. Nossa Senhora do Ó, também articulada com o Apoio Urbano Norte; por fim, a terceira estabelece a continuidade da Av. Moysés Roysen entre a Av. Zaki Narchi e a Rua Antônio dos Santos Neto. Em suma, tais alterações complementam as ações estruturais previstas nas leis anteriores, ampliando a conectividade urbana no Perímetro Expandido do PIU Anhembi.

1.6.2. Sistema de transporte público coletivo

A região é atendida pela Linha 1 do metrô ao longo da Av. Cruzeiro do Sul, contando com 3 estações: Portuguesa -Tietê, Carandiru e Santana. Apenas um corredor de ônibus municipal está incluído no Perímetro Expandido, ao longo da Av. Ordem e Progresso, articulado com o corredor na Av. Marquês de São Vicente.

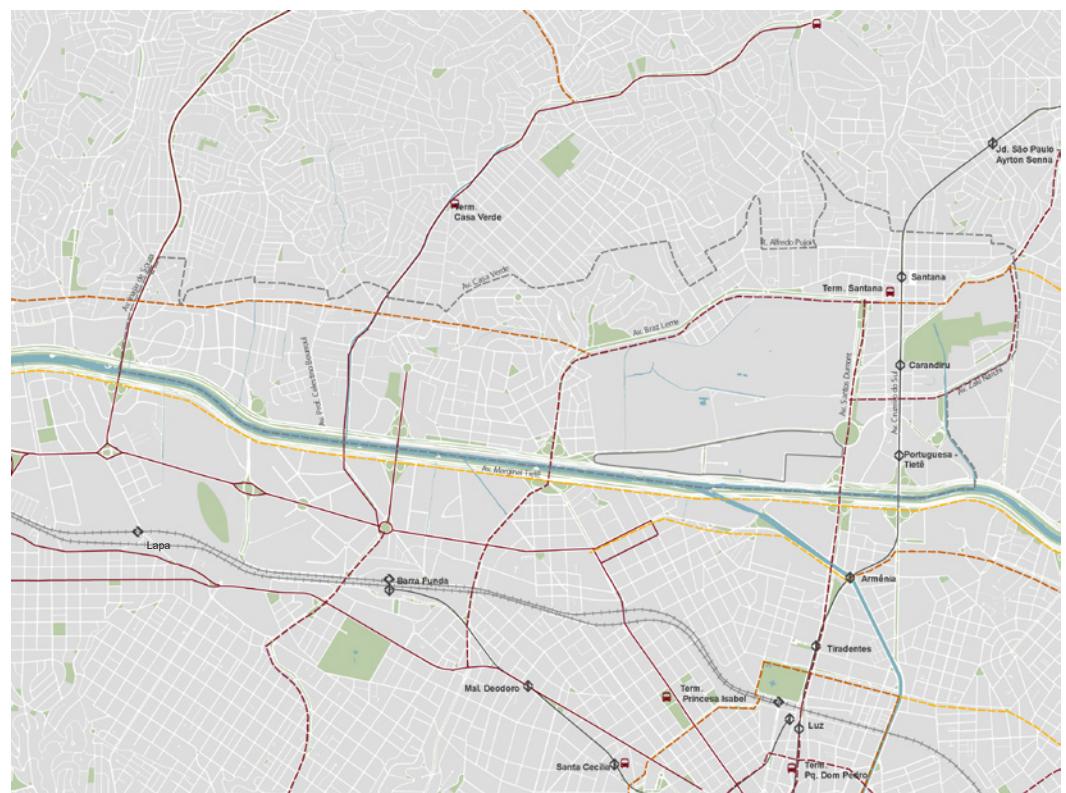
Sistema de transporte público

Corredor de ônibus projetado/planejado

- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4

— Perímetro expandido
 — Perímetro de abrangência
 ◊ Estação CPTM
 ◊ Estação Metro
 ☎ Terminal Onibus
 — Ferrovia
 ■ Áreas verdes existentes
 ■ Hidrografia
 ■ Quadra viária

0 0,5 1 km
 Base MDC, 2004
 Elaboração SPUrbanismo, 2018



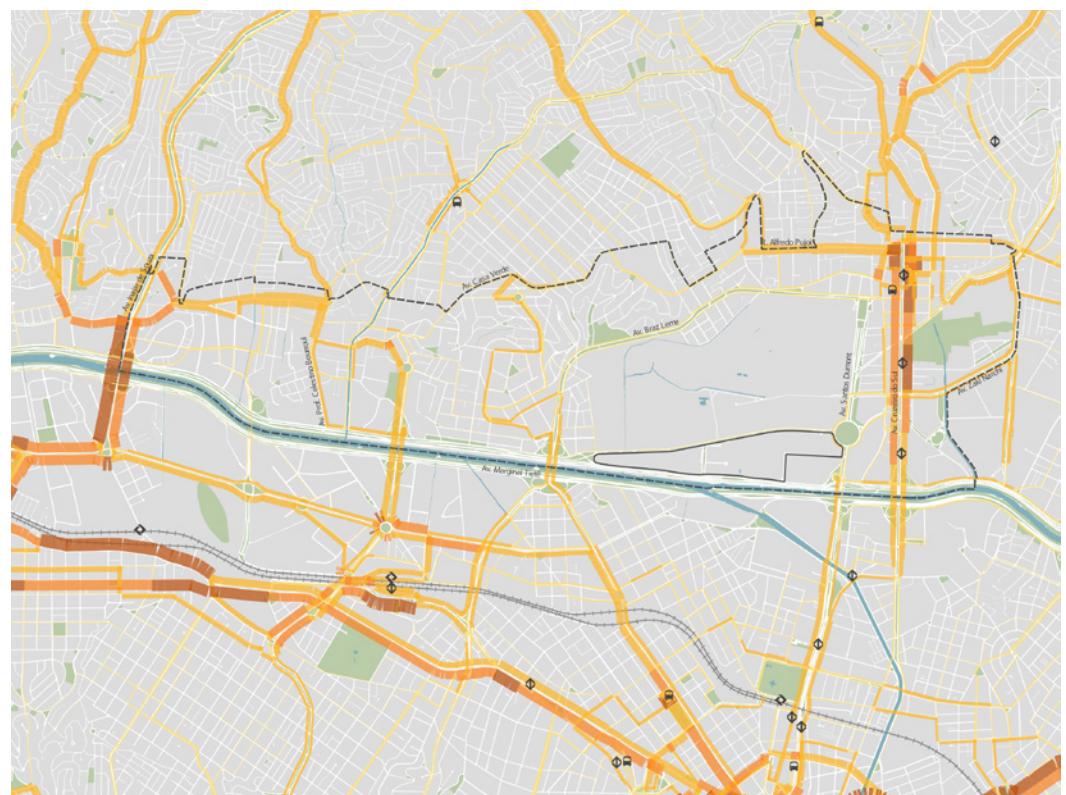
Carregamento da rede de ônibus

Volume de ônibus na hora pico da manhã

- | |
|--------------|
| Até 40 |
| 40 - 120 |
| 120 - 160 |
| 160 - 400 |
| Acima de 400 |

— Perímetro expandido
 — Perímetro de abrangência
 ◊ Estação CPTM
 ◊ Estação Metro
 ☎ Terminal Onibus
 — Ferrovia
 ■ Áreas verdes existentes
 ■ Hidrografia
 ■ Quadra viária

0 0,5 1 km
 Base MDC, 2004
 Elaboração SPUrbanismo, 2018



As principais previsões de ampliação da rede de transporte público coletivo no Perímetro Expandido dizem respeito à implantação de novos corredores de ônibus em médio prazo, que inclui os corredores na Av. Eng. Caetano Álvares e na Av. Santos Dumont (corredor norte-sul), e em longo prazo, contando com os corredores na Av. Braz Leme, na Av. Zaki Narchi e ao longo do Apoio Urbano Norte.

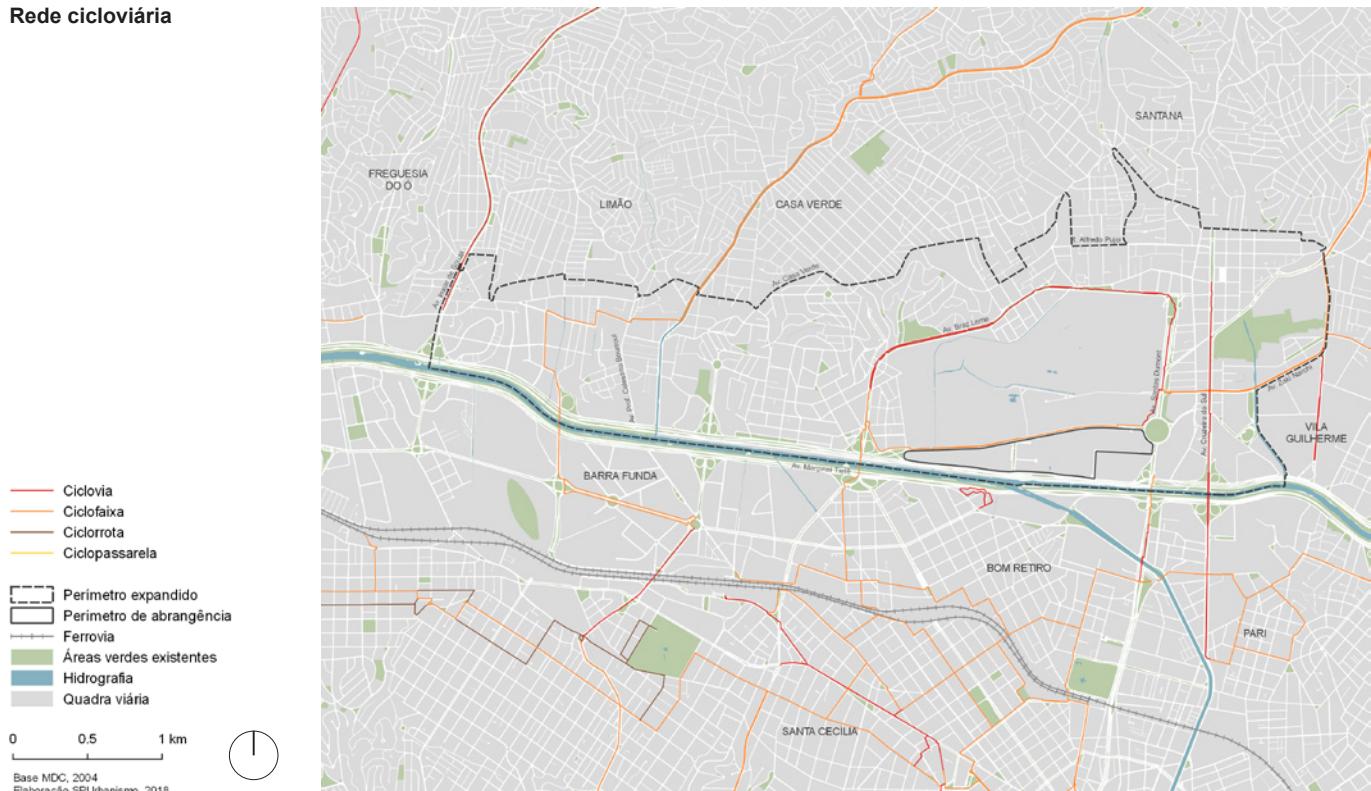
De forma geral, podemos observar que a pequena oferta de corredores de ônibus na área resulta em baixa conectividade da rede de transporte de média capacidade e pouca articulação com a rede de alta capacidade, hoje concentrada na porção leste do Perímetro Expandido e pouco acessível a partir dos bairros a oeste. Tal situação contrasta com o volume de passageiros transportados dentro do Perímetro, com predomínio de deslocamento na direção norte-sul, entre os bairros e a área central.

Por outro lado, o conjunto de corredores previsto a médio e longo prazo possibilita a construção de um novo cenário, ampliando significativamente a conectividade da rede de transporte público coletivo e a acessibilidade dos bairros hoje não servidos pelo sistema de alta capacidade.

Em relação ao Perímetro de Abrangência do PIU Anhembi, duas ações são fundamentais para ampliar a acessibilidade ao complexo: primeiro, a implantação do corredor norte-sul, tendo a Praça Campo de Bagatelle como importante articulador e, segundo, a implantação do melhoramento viário que prevê o prolongamento da Rua Marechal Odylio Denys, entre a Av. Cruzeiro do Sul e a Praça Campo de Bagatelle. Essa última resultaria na abertura de um eixo de conexão leste-oeste, ao longo da Av. Olavo Fontoura, importante ao complexo, possibilitando a conexão entre os dois principais polos de transporte público de massa do entorno: o Terminal Tietê e o Terminal Barra Funda.

1.6.3. Sistema ciclovário e mobilidade do pedestre

Rede ciclovária



O Perímetro Expandido é pouco servido pelo sistema cicloviário, sendo que a rede existente, bastante dispersa, é composta por ciclovias e ciclofaixas implantadas em grandes eixos não conectados entre si. Também não existem atualmente bicicletários nas três estações de metrô.

A área mais bem servida e melhor conectada concentra-se no entorno do Anhembi e do Campo de Marte, nas Av. Braz Leme, Av. Olavo Fontoura, um trecho da Av. Santos Dumont ao norte da Praça de Bagatelle, a Av. Cruzeiro do Sul e a Av. Zaki Narchi, conectada às demais a partir da Rua Santa Eulália.

Por outro lado, existe potencial para ampliação da malha cicloviária, aproveitando-se a implantação das melhorias viárias propostas e a expansão da rede estrutural de transporte coletivo no Perímetro Expandido. Ademais, a implantação de eixos cicloviários transpondo o rio Tietê, propostos pela Operação Urbana Consorciada Água Branca, abre a oportunidade de conexão com a malha existente no Centro, já mais densa que a Zona Norte.

Em relação aos pedestres, nota-se que as principais movimentações concentram-se ao redor das estações Portuguesa-Tietê, fortalecida pelo Terminal Rodoviário, da estação Carandiru, potencializada pelo Parque da Juventude, da estação Santana, com a presença do Terminal de Ônibus municipal, e a Rua Voluntários da Pátria, com a presença de uma série de equipamentos de grande atratividade, como o Pronto Socorro Municipal Dr. Lauro Ribas Braga, o Centro de Controle de Zoonoses, a Central de Atendimento da Eletropaulo, o Centro Universitário Sant'Anna e o Arquivo Público do Estado de São Paulo.

Contudo, apesar de intenso fluxo de pessoas, é evidente a grande dificuldade em termos de microacessibilidade dentro do Perímetro Expandido, sobretudo na porção oeste, ao redor do complexo do Anhembi, do Campo de Marte e do Terminal Rodoviário do Tietê. Trata-se da presença de grandes usos desarticulados e que não oferecem ao pedestre segurança e qualidade no percurso.

As principais razões que dificultam a mobilidade do pedestre no entorno são: a presença de grandes lotes e quadras que superam facilmente os 150m de testada (tomando-se como parâmetro as dimensões máximas para circulação do pedestre colocadas pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo); a intensidade de fluxo de veículos somada às travessias em desnível, que desestimulam o pedestre; a baixa atratividade proporcionada por grandes extensões de quadras formadas por muros ou gradis; a baixa presença de fachadas ativas; e ausência de qualificação das áreas verdes existentes, como a Praça Campo de Bagatelle, e muitos canteiros e áreas residuais remanescentes da implantação do sistema viário.

Portanto, é possível afirmar que a articulação entre os diversos usos do Perímetro Expandido e a melhor integração com os usos atuais e futuros na gleba do Anhembi perpassa pela qualificação da microacessibilidade, expressa por um conjunto de ações de redesenhos das áreas públicas, ampliação da malha cicloviária e melhoria da conectividade da rede de transporte coletivo.

1.7. REGULAÇÃO ESPECIAL

1.7.1. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

O Perímetro Expandido conta com parcela significativa da área contida nos chamados “territórios de transformação”, definidos pelo Art. 6º da LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402 de 2016), como áreas que pretendem promover o “(...) adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo (...”).

Como parte dos territórios de transformação, são identificados dois eixos principais: a Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM), concentrada ao longo da Av. Cruzeiro do Sul, e a Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP), ao longo do futuro Apoio Urbano Norte. Ambas as Zonas (ZEM e ZEMP) preveem Coeficiente de Aproveitamento Máximo igual a 4, bem como dispensa de gabarito, sendo que os parâmetros da ZEMP só entrarão em vigor após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do Apoio Urbano Norte.

Zonas da Lei de
Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo

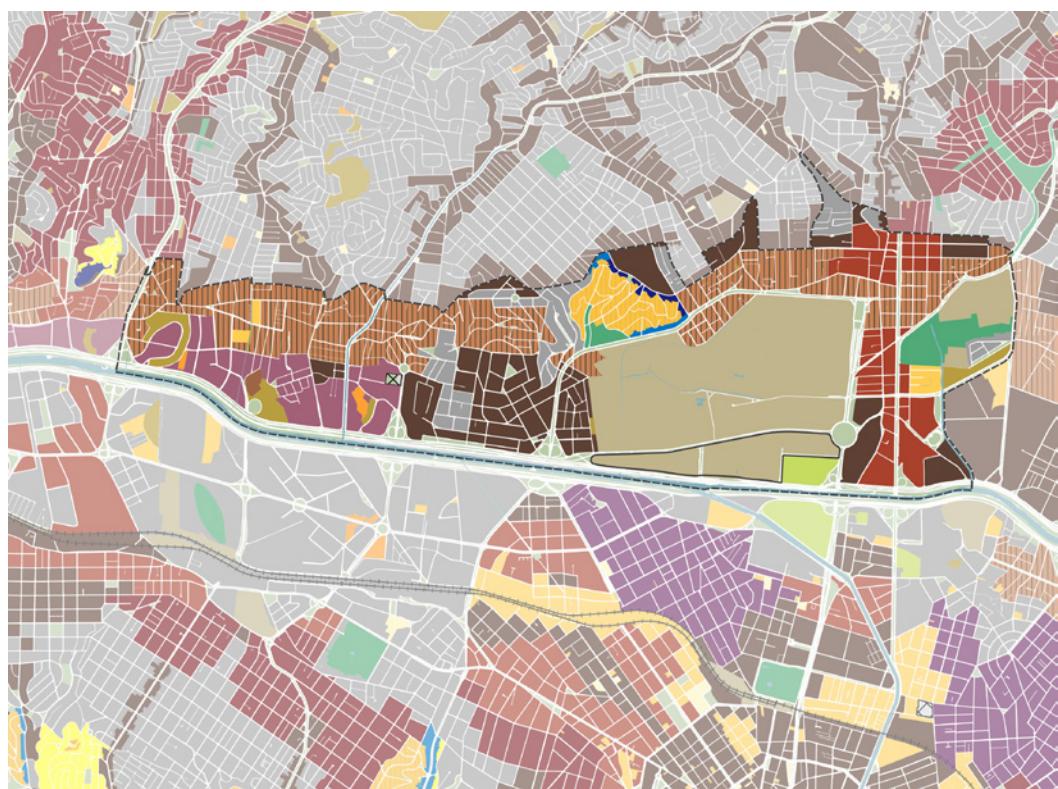
Zoneamento	
AC-1	ZEMP
AC-2	ZEP
VETOS	ZEPAM
ZC	ZER-1
ZCa	ZER-2
ZCOR-1	ZERA
ZCOR-2	ZEU
ZCOR-3	ZEUA
ZCORA	ZEUP
ZC-ZEIS	ZEUPA
ZDE-1	ZM
ZDE-2	ZMa
ZEIS-1	ZMIS
ZEIS-2	ZMISA
ZEIS-3	ZOE
ZEIS-4	ZPDS
ZEIS-5	ZPDSr
ZEM	ZPI-1
	ZPI-2
	ZPR

- Perímetro expandido
- Perímetro de abrangência
- Ferrovia
- Áreas verdes existentes
- Hidrografia
- Quadra viária

0 0.5 1 km



Base MDC, 2004
Elaboração SP-Urbanismo, 2018

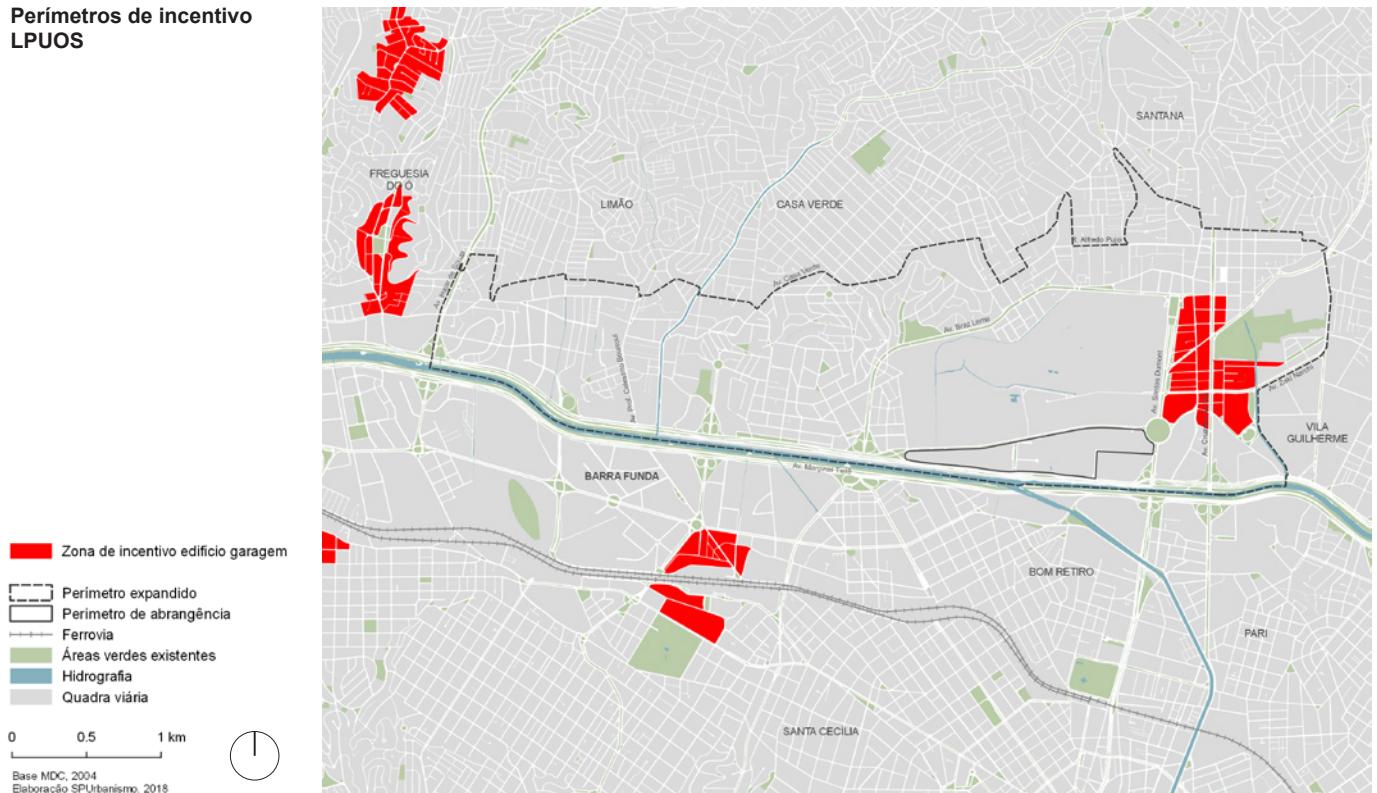


Completam o zoneamento do Perímetro Expandido as seguintes zonas:

- Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE-2), que faz frente à Marginal Tietê e localiza-se principalmente no distrito do Limão, busca promover a instalação de novas atividades de alta intensidade de conhecimento e tecnologia – aproveitando o sistema fundiário e os grandes usos existentes – além de usos residenciais e comerciais;
- Zona de Centralidade (ZC, ZC-ZEIS), concentrada principalmente no trecho do distrito da Casa Verde, no qual já se identifica uma concentração de comércio e serviços;
- Zona Mista (ZM), localizada nos miolos de bairro do distrito da Casa Verde;

- Zona Exclusivamente Residencial (ZER-1), correspondente ao Jardim São Bento, ao norte da Av. Braz Leme;
- Zona Corredor (ZCOR-1 e ZCOR-2), a qual prevê diversificação de usos nas bordas do Jardim São Bento, e é ancorada, sobretudo, pelo eixo da Av. Braz Leme;
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS 1, 2 e 3), localizadas nos 3 distritos de abrangência do Perímetro Expandido;
- Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), correspondente ao Parque da Juventude, ao Sítio Morrinhos;
- Zonas de Ocupação Especial (ZOE), que necessitam disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo, abrangendo áreas significativas no distrito de Santana, como o Campo de Marte, as penitenciárias ao redor do Parque da Juventude e o próprio complexo do Anhembi.
- Incidência de perímetro de incentivo a edifícios-garagem localizado ao redor do cruzamento entre a Av. Cruzeiro do Sul, Av. Ataliba Leonel e Av. Zaki Narchi. De acordo com o Art. 126, para os edifícios-garagem nesse perímetro não será cobrada OODC para o potencial construtivo adicional, desde que as áreas edificadas nos pavimentos de acesso possuam fachada ativa e que seja aplicada no mínimo 50% de cobertura verde na edificação.

Perímetros de incentivo LPUOS



Esse conjunto de zonas demonstra que a área tem vocação para sofrer grandes transformações futuras, ampliando as atividades produtivas existentes, abrindo margem para a instalação de novos usos e consolidando-se como centralidade na Zona Norte, sobretudo se considerarmos a existência de vastas porções classificadas como ZDE-2 e ZOE.

1.7.2. Leis específicas da ZOE Anhembi e do PIU Anhembi

Ao longo de 2017 e 2018 foram aprovadas leis que regulamentaram parâmetros urbanísticos da ZOE Anhembi a abriram caminho para definição do PIU agora em processo.

A primeira é a **Lei 16.766 de 2017** que autoriza a alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A, o que inclui as glebas do complexo Anhembi. Do ponto de vista urbanístico e de uso, a Lei faz as seguintes determinações:

- Dos recursos provenientes da alienação, que irão para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Social (FMD, criado pela Lei 16.651 de 2017), 20% deverá ser aplicado na Zona Norte e destinado para investimentos nas áreas definidas pelo Art. 6º da Lei 16.651 de 2017, ou seja, saúde, educação, segurança, habitação, transporte, mobilidade urbana e assistência social;
- A quadra na qual se localiza o Sambódromo (Polo Cultural e Esportivo Grande Otelo) e as áreas de concentração e dispersão de escolas de samba poderão ser utilizadas pelo Município de São Paulo para eventos durante 75 dias por ano, consecutivos ou não. Ademais, eventos religiosos poderão ocorrer em auditórios ou salões de eventos com capacidade mínima de 800 pessoas na quadra vizinha, na qual se localiza o Centro de Convenções e Exposições;
- A Prefeitura deverá elaborar um plano logístico para realização do Carnaval, e oferecer a infraestrutura necessária para embarque e desembarque de pedestres, montagem e desmontagem de carros alegóricos e realização de ensaios técnicos das escolas de samba, os quais poderão utilizar áreas públicas do entorno;
- Altera o melhoramento viário da Av. Olavo Fontoura (ver diagnóstico da rede de mobilidade);
- Prevê que os índices e parâmetros urbanísticos da ZOE do Anhembi sejam definidos em lei específica e detalhados posteriormente no PIU.

Dando continuidade ao processo, foi aprovada a **Lei 16.886 de 2018** a qual determinou os parâmetros urbanísticos requeridos acima, dividindo a ZOE Anhembi em 2 setores: **Setor Sambódromo**, que engloba toda a quadra 283 e o **Setor Centro de Convenções e Exposições**, que engloba a quadra 284, excluindo-se o lote na esquina entre a Rua Prof. Milton Rodrigues e a Av. Assis Chateaubriand. As principais determinações urbanísticas da Lei 16.886 de 2018 foram:

- A indicação dos limites do Perímetro Expandido e de Abrangência do PIU;
- Os recursos provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) deverão ser aplicados no Perímetro Expandido;
- A contrapartida financeira em OODC poderá ser substituída pela execução das intervenções previstas pelo PIU;
- Amplia as áreas de investimento dos recursos do FMD, passando a considerar os campos de atuação das prefeituras regionais na Zona Norte;
- Deve ser cumprida, no Perímetro de Abrangência e Expandido do PIU, a Cota de Solidariedade de acordo com os Art. 111 e 112 do PDE, os quais preveem sua aplicação para empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m², sendo obrigados a destinar 10% da área construída computável para Habitação de Interesse Social, considerando também as possibilidades alternativas colocadas pelo PDE;
- O PIU deverá destinar recursos para um parque público de locação social;
- O Setor Centro de Convenções e Exposições deverá incluir Centro de Convenções e Exposições de abrangência metropolitana, incluindo o seguinte incentivo: na hipótese de os responsáveis legais pelos empreendimentos imobiliários assegurarem o funcionamento dessa atividade pelo prazo de 20 anos, será concedido acréscimo de potencial construtivo de até 20%, admitindo-se, alternativamente, a utilização parcial ou total desse percentual para pagamento do potencial utilizado até os limites previstos nessa lei.

- Foram determinados os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo para o Perímetro de Abrangência do PIU Anhembi:

Potencial construtivo do Setor Centro de Convenções e Exposições	1.000.000 m ²
Potencial construtivo do Setor Sambódromo	400.000 m ² , podendo ser utilizado no mesmo ou transferido para o outro Setor.
Coeficiente de Aproveitamento Básico	1,0
Coeficiente de Aproveitamento Mínimo	0,5
Gabarito de Altura Máxima	Não se aplica
Taxa de Ocupação Máxima	70%
Taxa de Permeabilidade Mínima	25%
Destinação (áreas públicas)	20%
Fator de Planejamento para fins de cálculo de contrapartida financeira em OODC	R = 1,0 NR = 0,7
Usos Permitidos	Todas as categorias de uso R e nR, exceto a subcategoria lnd-3

Tabela 1.6: Parâmetros e índices urbanísticos definidos para a ZOE Anhembi.

Por fim, ainda de acordo com a Lei, caberá ao PIU em desenvolvimento o detalhamento dos parâmetros urbanísticos, respeitando os limites mínimos e máximos definidos pelo PDE e pela LPUOS.

1.7.3. Bens tombados e Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC)

Para o presente diagnóstico, foram identificados os bens tombados pelos diversos órgãos responsáveis (CONPRESP, CONDEPHAAT e IPHAN), bem como foi realizado um levantamento de imóveis ou áreas que sofreram abertura de processo de tombamento, embora não resultando em sua oficialização.

A partir da análise, podemos concluir que não existem bens tombados ou áreas envoltórias que impactem o Perímetro de Abrangência do PIU, sendo que as áreas tombadas concentram-se no entorno do Campo de Marte, no Perímetro Expandido.

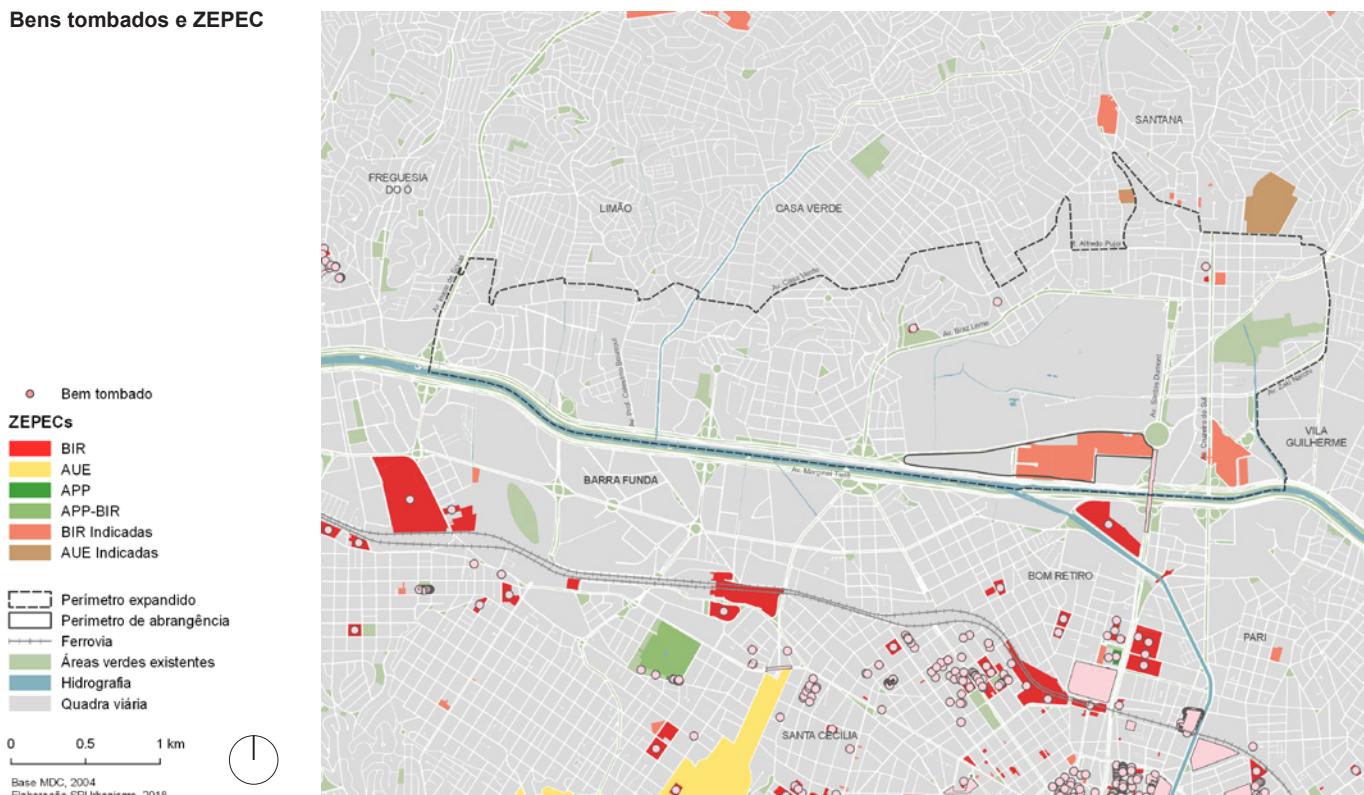
Os imóveis tombados são:

- **Ponte das Bandeiras:** a abertura do processo de tombamento foi feita mediante Resolução nº 14 de 2004 pelo CONPRESP, sendo o tombamento oficializado a partir da Resolução nº 16 de 2018. O tombamento considera o valor histórico e arquitetônico da Ponte das Bandeiras, que expressam soluções racionalistas características do período de sua construção, além do seu valor urbanístico, definindo-se como “portal de entrada” no eixo Norte-Sul do Plano de Avenidas, concebido por Prestes Maia.
A resolução prevê a preservação da ponte e seus anexos na porção correspondente ao projeto original (do início dos anos 1940), sendo excluídos os prolongamentos norte e sul, construídos no final dos anos 1960 sobre as pistas locais da marginal Tietê. O tombamento não inclui área envoltória.
- **Escola Estadual Padre Antônio Vieira:** tombada pelo CONDEPHAAT (Resolução nº 60 de 2010) e pelo CONPRESP (Resolução nº 29 de 2014), o edifício faz parte do conjunto de edificações

escolares públicas construídas pelo Governo do Estado de São Paulo entre 1890 e 1930, representando um momento relevante na história da educação pública paulista. Não possui área envoltória.

- **Sítio Santa Luzia:** tombado pelo CONDEPHAAT (Resolução nº 4 de 1982 e Resolução nº 52 de 2015) e pelo CONPRESP (Resolução nº 05 de 1991). Possui edificação do século XIX construída em taipa de pilão. Atualmente é ocupada por uma escola infantil. Não possui área envoltória.
- **Sítio Morrinhos:** tombado pelo IPHAN em 1948, pelo CONDEPHAAT em 1974 e pelo CONPRESP (Resolução nº 05 de 1991). Trata-se de um conjunto arquitetônico composto pela casa sede, construída no início do século XVIII, por diversas construções anexas datadas da segunda metade do século XIX e outras do início do século XX. Sedia atualmente o Centro de Arqueologia de São Paulo. Possui área envoltória que engloba parte da Av. Braz Leme.
- **Estação elevatória de esgotos da ponte pequena:** tombada pela Resolução nº 39 de 2012 do CONDEPHAAT. Instalada na década de 1890, é remanescente dos primeiros equipamentos de infraestrutura de saneamento de São Paulo. O perímetro tombado, que está fora do Perímetro Expandido do PIU Anhembi, não inclui área envoltória.

Bens tombados e ZEPEC



Os imóveis cujo tombamento foi arquivado ou encontra-se em processo são:

- **Campo de Marte e Praça Campo de Bagatelle:** a Resolução nº 02 de 2005 do CONPRESP previu abertura do processo de tombamento justificado pelo valor ambiental, histórico e paisagístico do Campo de Marte e da Praça Campo de Bagatelle, reiterando que ambos são marcos importantes do processo de urbanização de Santana, dentre outras características. O processo foi arquivado pela Resolução nº 07 de 2018.
- **Clube Espéria:** a Resolução nº 26 de 2004 do CONPRESP previu a abertura de processo de tombamento para os imóveis enquadrados como ZEPEC pela Lei nº 13.885 de 2004, dentre os quais foi incluído o Clube Espéria. Na sequência, o CONPRESP publicou a Resolução nº 14 de 2014 na qual o clube continua citado em processo de tombamento.

- **Parque Anhembi:** o Parque Anhembi também foi incluído nas Resoluções nº 26 de 2004 e nº 14 de 2014 do CONPRESP, citadas anteriormente. O processo específico do Anhembi foi arquivado pela Resolução nº 36 de 2017 do CONPRESP. As justificativas do órgão residem no fato de que tanto a sede administrativa, o Auditório Elis Regina, os jardins e espelhos d'água estão alterados em seu projeto original, que soluções paisagísticas semelhantes de Burle Marx podem ser encontradas em outros projetos na cidade e que a importância histórica e cultural do complexo está garantida, visto que os projetos estão plenamente documentados. O CONDEPHAAT também arquivou a solicitação para tombamento do Anhembi na Resolução nº 250 de 1988.

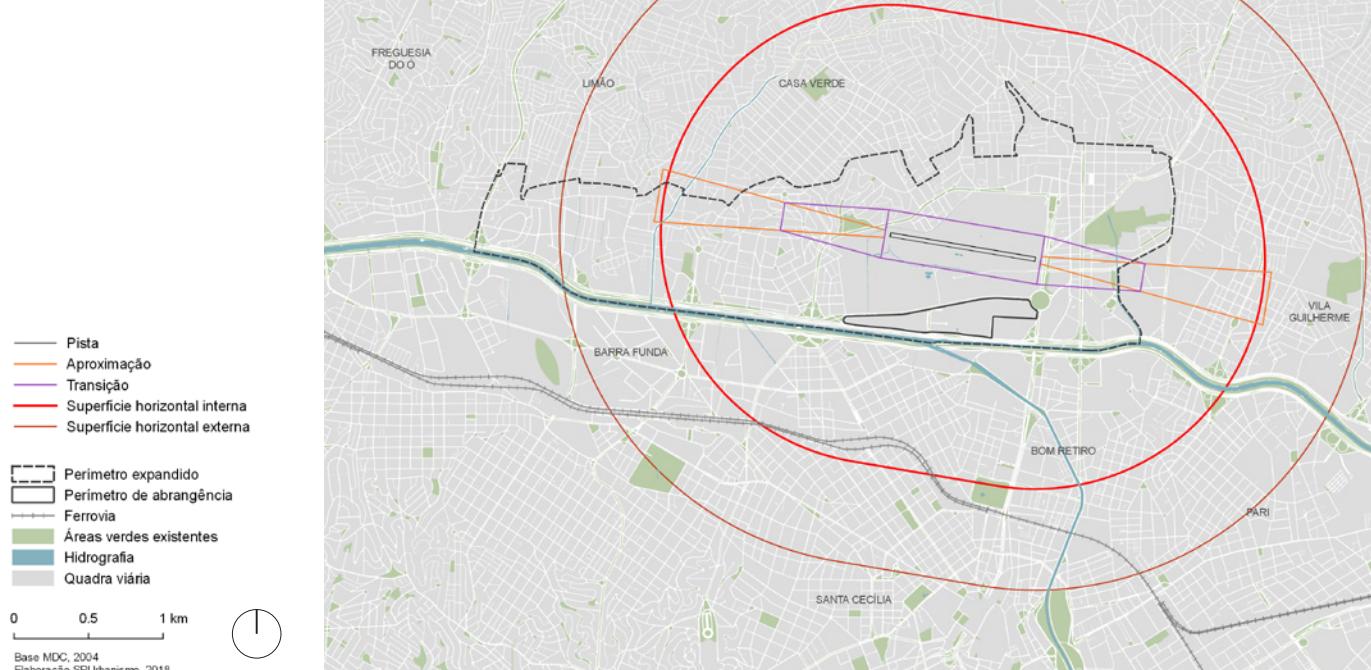
Em relação às Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), de acordo com o Art.21 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), são definidas como “(...) porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, constituintes do patrimônio cultural do Município (...).” Foram identificadas 3 ZEPEC no Perímetro Expandido definidas como Bens Imóveis Representativos, coincidentes com o a Escola Estadual Padre Antonio Vieira, o Sítio Santa Luzia e o Sítio Morrinhos, além da ZEPEC que inclui a Estação elevatória da ponte pequena, na margem sul do Rio Tietê.

Ademais, a LPUOS demarca áreas indicadas para tombamento. No momento da provação da lei, em 2016, figuravam como Bens Imóveis representativos indicados para tombamento: a Estação Santana do Metrô, o Terminal Rodoviário do Tietê e a Estação Portuguesa-Tietê, bem como o Anhembi. Para esse último, portanto, passa a valer a compreensão atualizada do CONPRESP citada anteriormente.

1.7.4. Restrições aeroportuárias

Tanto o Perímetro de Abrangência quanto o Perímetro Expandido do PIU são atingidos por superfícies limitadoras de obstáculos, regulamentadas pela Portaria nº 957 de 2015 do Comando Aeronáutica e pelo Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo do Campo de Marte.

Áreas do Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo do Campo de Marte.



Em termos arquitetônicos e urbanísticos, tais superfícies se traduzem em limitações de gabarito para novas edificações.

O Perímetro de Abrangência do PIU Anhembi é atingido somente pela superfície horizontal interna do Campo de Marte e, de acordo com a Portaria 957 de 2015, essa superfície limita o gabarito em 45,0m a partir da cota do aeródromo.

A Portaria DECEA N° 21/ICA de 2015, que aprova o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo do Campo de Marte, considera a elevação do aeródromo como 722,60m, e, desta forma, determina que a elevação da superfície horizontal interna corresponda à cota 768,00m.

Sendo a cota mais alta do Perímetro de Abrangência do PIU Anhembi igual a 720,00m, temos que o limite de gabarito resultante das restrições aeroportuárias é de 48m, ou seja, aproximadamente 16 pavimentos.