

Lei nº 17.968/2023

AIU Vila Leopoldina Villa Lobos

Apresentação do projeto urbanístico e status de implantação

25/07/2024

JAGUARÉ

GEAGESP

VILA LEOPOLDINA

3

1

2

Av. Queiroz Filho

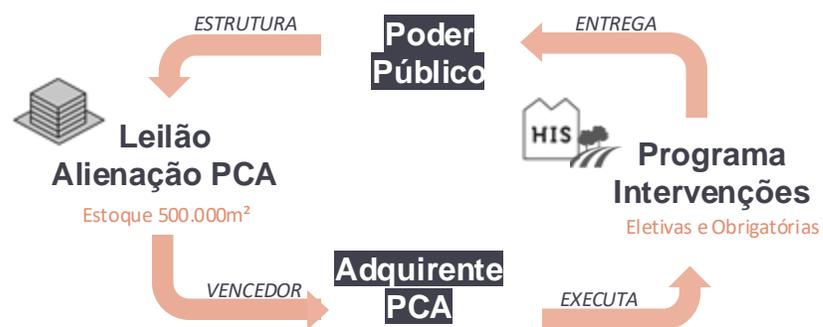
Parque Villa Lobos

O que é o PIU-VL?

O PIU Vila Leopoldina – Villa Lobos foi aprovado pela Lei 17.968/2023 de 20 de Junho de 2023. A implementação das melhorias previstas pelo PIU dependem da **realização do Leilão de Potencial Construtivo Adicional (PCA), no qual o Adquirente será responsável pela execução das obras, como pagamento aos 500.000 m² adquiridos do estoque da AIU-VL.**

Foi oriundo de uma **Manifestação de Interesse Privado (MIP)**, a qual, após apreciação da pertinência pelos órgãos competentes, resultou no início do PIU Vila Leopoldina Villa Lobos. O PIU fora **desenvolvido por SP Urbanismo entre 2017 e 2019**, submetido a todos os ritos do Decreto 56.901/2016

Em 2019, o PL 429/2019 foi encaminhado à CMSP. Após liberação do STF, a tramitação legislativa prosseguiu, resultando na **aprovação da Lei em junho de 2023**.

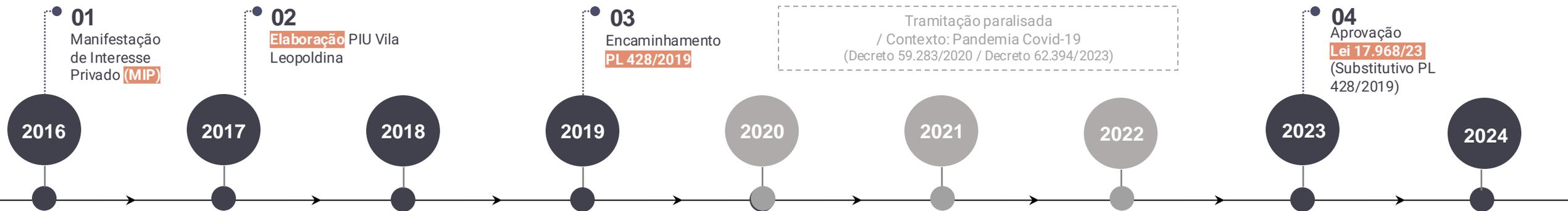


Local de implantação do PIU, próximo ao CEAGESP, Marginal Pinheiros e Favela da Linha

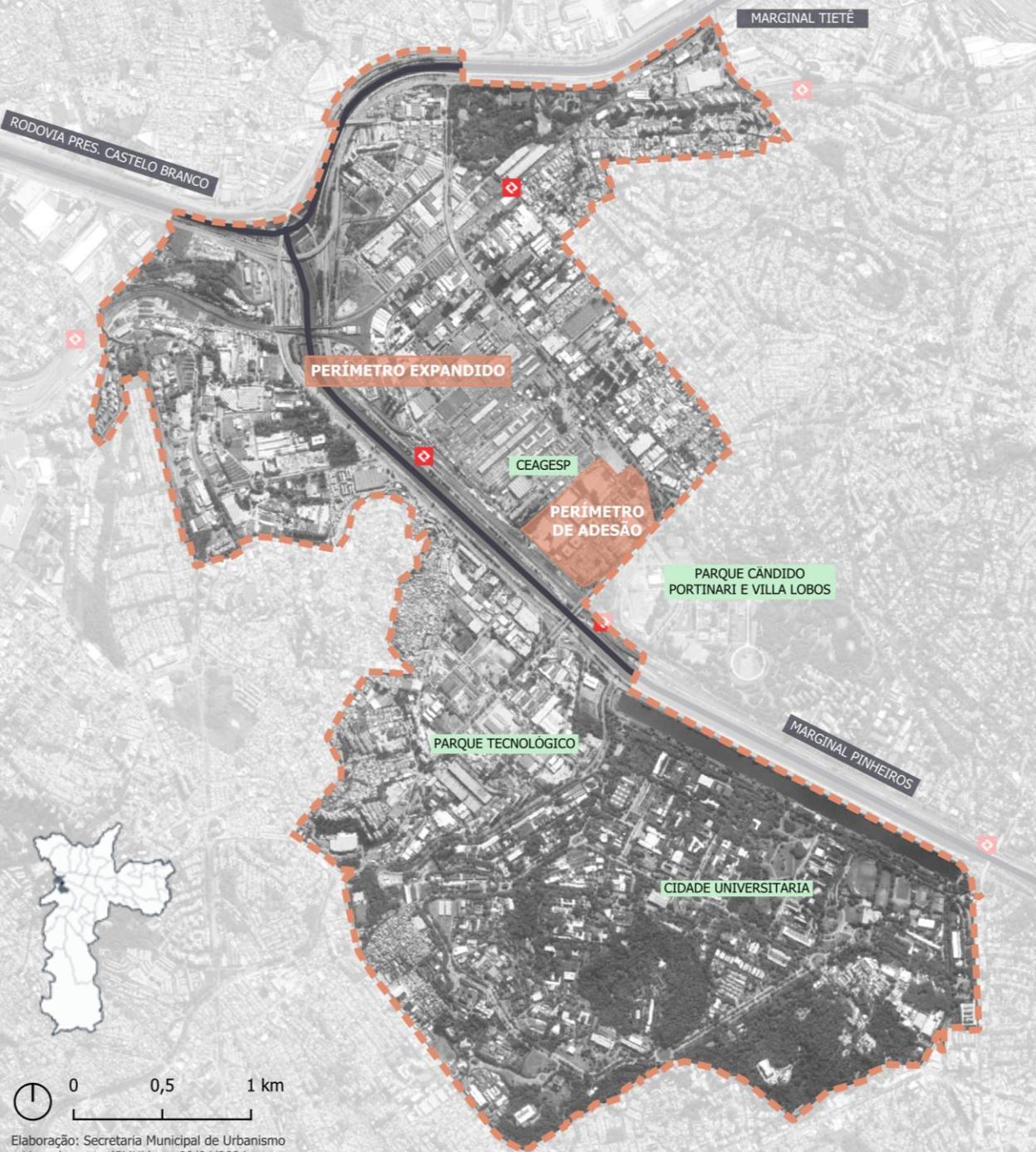


Local de implantação do PIU, próximo ao CEAGESP, Favela do Nove e CH Madeirite.

Histórico

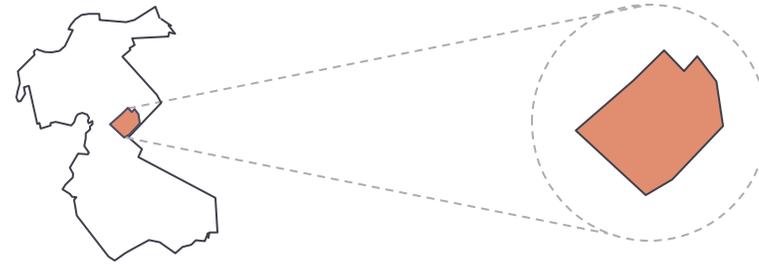


Ocupações irregulares no Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite.



Perímetros

§ 1º O PIU-VL abrange as áreas do Perímetro de Adesão e do Perímetro Expandido, assim conceituados:



Perímetro expandido PIU-ACP

II - Perímetro Expandido: composto pelas demais áreas do Subsetor Arco Pinheiros, não contidas no Perímetro de Adesão, no qual poderão ser realizados investimentos para a implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL.

Perímetro de Adesão AIU-VL

I - Perímetro de Adesão: delimita o território no qual incidirá o regramento urbanístico específico da AIU-VL trazido nesta Lei;

Instrumento Urbanístico

Área de Intervenção Urbana (AIU)

Art. 2º Fica criada a Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina-Villa Lobos – AIU-VL, contida no subsetor Arco Pinheiros da Macroárea de Estruturação Metropolitana, destinada à implantação do PIU-VL.



Contexto

- **Lotes com área acima de 20.000 m²**
Sujeitos à doação de área pública no processo de parcelamento do solo
- **ZEIS-1**
Favela do Nove
Favela da Linha
Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite

Principais objetivos da Lei

- **Provisão de HIS com comércio e equipamentos públicos**
Para reassentamento das famílias da Linha, do Nove e das ocupações irregulares do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite
- **Requalificar áreas subutilizadas**
Antigamente dedicadas ao uso industrial, localizadas em áreas com infraestrutura urbana
- **Abertura de novas ruas e áreas verdes**
Melhoria do tráfego de veículos e da drenagem na região. Realizadas a partir do parcelamento do solo
- **Promover ocupação plural com alta densidade**
Majoração do potencial construtivo adicional em relação ao regramento geral

Projeto Urbanístico Referencial

Mecanismos de implantação

- **Projeto Específico de Parcelamento do Solo**
 - Necessária adesão dos proprietários – Lotes privados
 - A implantação se dará conforme diretrizes do projeto urbanístico referencial (Anexo 5.3)
- **Leilão de Potencial Construtivo Adicional**
 - Forma prioritária para alienação do Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL
 - Seleção de Adquirente do PCA para implantar as ações colocadas no Termo de Compromisso, em acordo com o definido no Programa de Intervenções da Lei

MAPA 01 – PROJETO URBANÍSTICO REFERENCIAL

Legenda:

Lotes fiscais AIU-VL

- Lotes sujeitos ao Projeto Específico de Parcelamento do Solo
- Demais lotes AIU-VL

Projeto Urbanístico referencial

- Área institucional - Provisão de HIS
- Área verde - Bulevar Central
- Melhoramentos Viários
- Aberturas transversais ao bulevar

■ ZEIS-1

— Avenidas de referência

□ Perímetro Adesão AIU-VL

Google Satellite



Projeto Específico de Parcelamento do Solo

PARÂMETROS

DESTINAÇÃO	% DOAÇÃO
ÁREA INSTITUCIONAL	6,0 %
ÁREA VERDE	20,0 %
SISTEMA VIÁRIO	10,0 %

LOCALIZAÇÃO DAS DIRETRIZES PARA PROJETO ESPECÍFICO DE PARCELAMENTO DO SOLO

DIRETRIZ	DESTINAÇÃO RELACIONADA
i - PROVISÃO DE HIS	ÁREA INSTITUCIONAL
ii - BULEVAR CENTRAL	ÁREA VERDE
iii- TRANSVERSAIS AO BULEVAR E	SISTEMA VIÁRIO
iv - MELHORAMENTO VIÁRIO INTERNO AO PERÍMETRO	SISTEMA VIÁRIO

MAPA 01 – PROJETO URBANÍSTICO REFERENCIAL

Legenda:

Lotes fiscais AIU-VL

- Lotes sujeitos ao Projeto Específico de Parcelamento do Solo
- Demais lotes AIU-VL

Projeto Urbanístico referencial

- Área institucional - Provisão de HIS
- Área verde - Bulevar Central
- Melhoramentos Viários
- Aberturas transversais ao bulevar

ZEIS-1

Avenidas de referência

Perímetro Adesão AIU-VL

Google Satellite



Programa de Intervenções

LOCALIZAÇÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

OBRIGATORIAS (ANEXO 6A)

ELETIVAS (ANEXO 6B)

1. CONTRUÇÃO DE HIS EM ÁREA INSTITUCIONAL
2. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
3. COMÉRCIO
4. GESTÃO SOCIAL E CONDOMINIAL
5. REVITALIZAÇÃO DO CH CINGAPURA MADEIRITE
6. RECONSTRUÇÃO DE VIA PÚBLICA
7. CONSTRUÇÃO DE VIA PÚBLICA
8. ARBORIZAÇÃO URBANA*

- A. EXTENSÃO DO BULEVAR ATÉ GASTÃO VIDIGAL
- B. SERVIDÃO DE PASSAGEM
- C. MELHORAMENTO VIÁRIO
- D. NOVA VIA PÚBLICA (LOTE SP TRANS)*
- E. TRECHO DA RUA POTSDAM (LOTE CEAGESP)
- F. TRECHO DA RUA HELIÓPOLIS
- G. REGULARIZAÇÃO CINGAPURA MADEIRITE
- H. CUSTOS CONDOMINIAIS
- I. GESTÃO DE SERVIÇO DE PASSAGEM
- J. MOBILIÁRIO DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

MAPA 01 – PROJETO URBANÍSTICO REFERENCIAL

Legenda:

Lotes fiscais AIU-VL

- Lotes sujeitos ao Projeto Específico de Parcelamento do Solo
- Demais lotes AIU-VL

Projeto Urbanístico referencial

- Área institucional - Provisão de HIS
- Área verde - Bulevar Central
- Melhoramentos Viários
- Aberturas transversais ao bulevar

ZEIS-1

Avenidas de referência

Perímetro Adesão AIU-VL

Google Satellite



Etapas para implantação do Projeto Urbanístico previsto na Lei

 CONCLUÍDO
 ANDAMENTO



Parcelamento do Solo

● Ações realizadas após a promulgação da Lei (17.968/23)

- Em set/23, Protocolo AD 33378-23 para SQL 097.042.0004-8
- Em nov/23, Aprovação do projeto em CAPPs
- Em dez/23, Protocolo AD 36126-23 (SQL 097.041.0002-8) e AD 36053-23 (SQL 097.041.0003-8)
- Em fev/24, Aprovação dos projetos em CAPPs
- Em mar/24, Emissão de comunique-se para Protocolo AD 33378-23
- Em abr/24, Atendimento do Comunique-se pelo Interessado
- **Em abr/24, Emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas para os três lotes do Projeto Específico de Parcelamento do Solo**

Próximos passos

1. Realizar Leilão de Potencial Construtivo Adicional



0 75 150 m

Elaboração: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) em 09/04/2024

Parcelamento do Solo

Planta de Masterplan com Certidão de Diretrizes Urbanísticas aprovada



smul

Conselho Gestor 2024

ELEIÇÃO

AIU

Vila Leopoldina

Villa Lobos

Publicado **edital**
para eleição do
Conselho Gestor



10

REPRESENTANTES
PODER PÚBLICO

Indicação

SMUL (1),
SP-URB (1),
SEHAB (2),
SMADS (1),
SMT ou CET(1),
SVMA (1)
SIURB (1),
SUB-LA (2).



10

REPRESENTANTES
SOCIEDADE CIVIL

Indicação:

CG ZEIS (3),
CPM LAPA (3),

Eleição:

ONG (1),
ASSOCIAÇÃO BAIRRO (1),
ENTIDADES ACADEMICAS (1),
ADQUIRENTE (1)*

Conselho Gestor da AIU-VL

● Ações realizadas

REGULAMENTAÇÃO

- Publicação do Decreto nº 62.762/2023 – Regulamenta o CG AIU-VL

INDICAÇÃO EM CG ZEIS

- Debate Regimento Interno e aprovação dos nomes junto ao Conselho

ELEIÇÃO SOCIEDADE CIVIL

- Publicada Portaria SMUL nº 13/2024 – Constitui a Comissão Eleitoral AIU-VL
- Publicado o Edital nº 001/2024/AIU-VL – Eleição representantes sociedade civil
- Eleição realizada e homologada

CONSTITUIÇÃO DO CONSELHO GESTOR DA AIU-VL

- Publicação da Portaria com as indicações do Poder Público e da coordenação do Conselho;
- Início das reuniões ordinárias

Próximos passos

1. **Aprovação do regimento interno – 1ª Reunião Ordinária (25/7)**
2. Consulta ao CG sobre as intervenções eletivas que poderão ser incluídas no Leilão nos termos do art. 15 da Lei.

Obrigado!