



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS – AIU VL

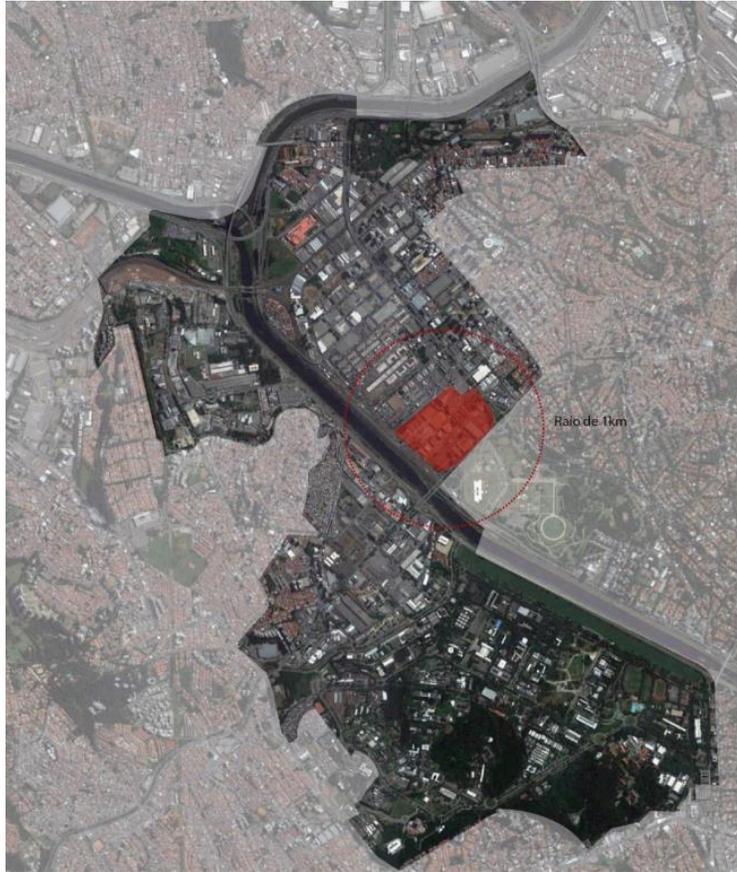
ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS
DE INTERESSE SOCIAL – EHS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS NAS ÁREAS
INSTITUCIONAIS DO PROJETO ESPECÍFICO DE PARCELAMENTO DO SOLO

PLANURB – Coordenadoria de Planejamento Urbano
Novembro 2024

OBJETIVOS DO ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA

- AVALIAR A IMPLANTAÇÃO DA TOTALIDADE DO ATENDIMENTO HABITACIONAL OBRIGATÓRIO NO PERÍMETRO DE ADESÃO DA AIU VL, CONFORME DEFINIDO PELA LEI Nº 17.968/2023 (ART. 4º)
- AVALIAR A APLICAÇÃO CONJUNTA DAS LEGISLAÇÕES INCIDENTES NA ÁREA DEFINIDA PELA LEI Nº 17.968/2023
- IDENTIFICAR ASPECTOS TÉCNICOS DE SUBSÍDIO AO PROJETO FUTURO PARA O TERMO DE COMPROMISSO

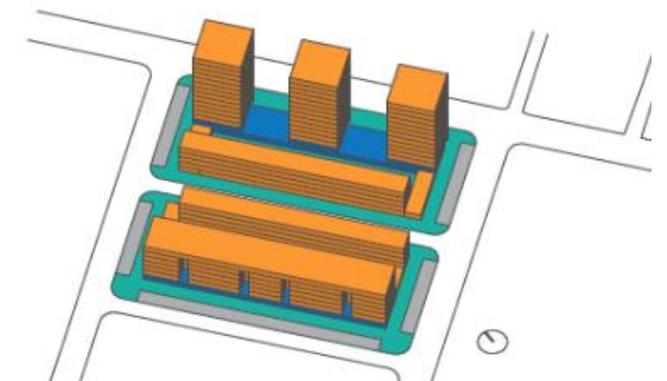
CONTEXTO DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS



DEMANDA HABITACIONAL EM AMBOS PERÍMETROS

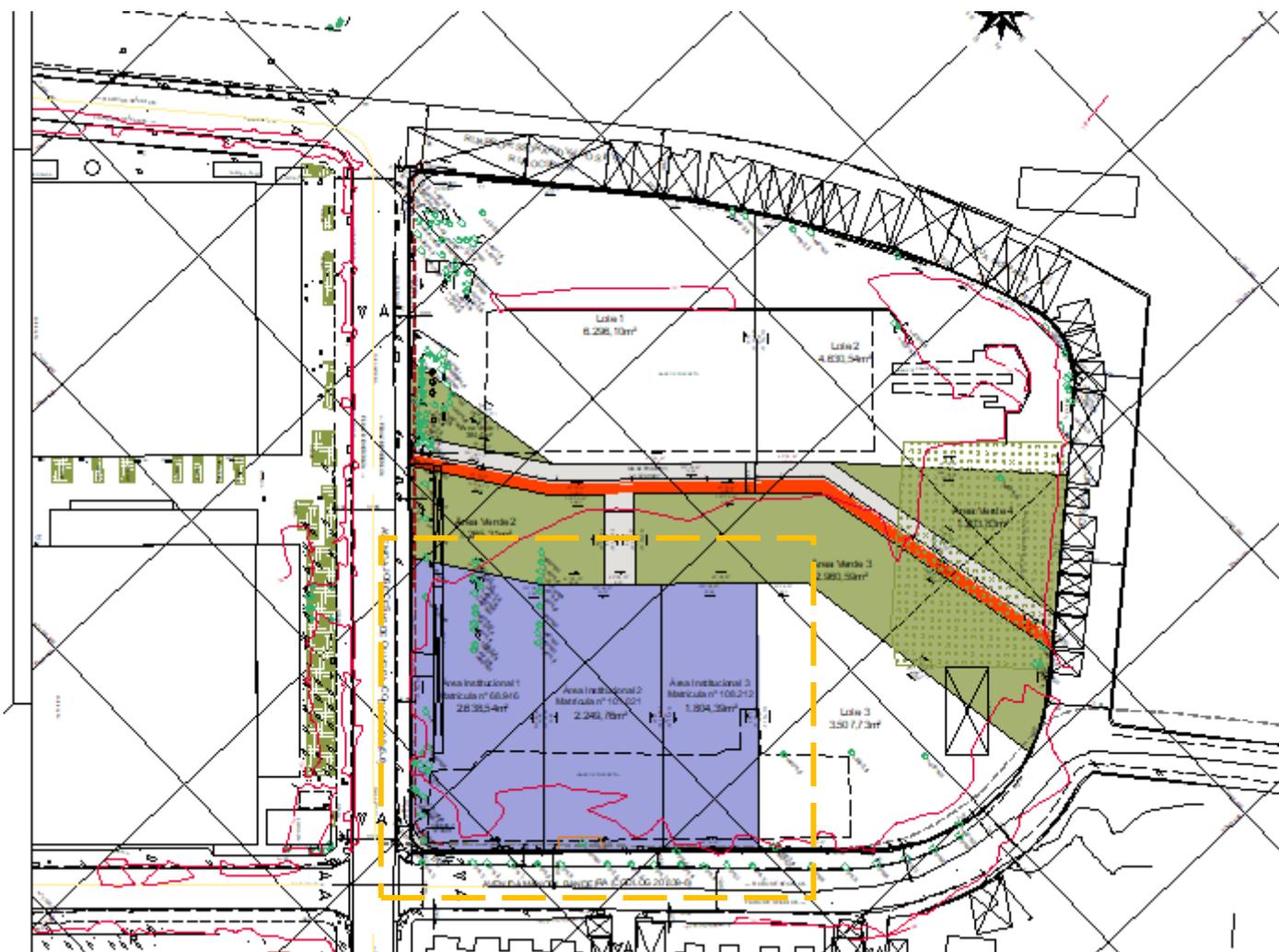


PROJETO URBANÍSTICO REFERENCIAL



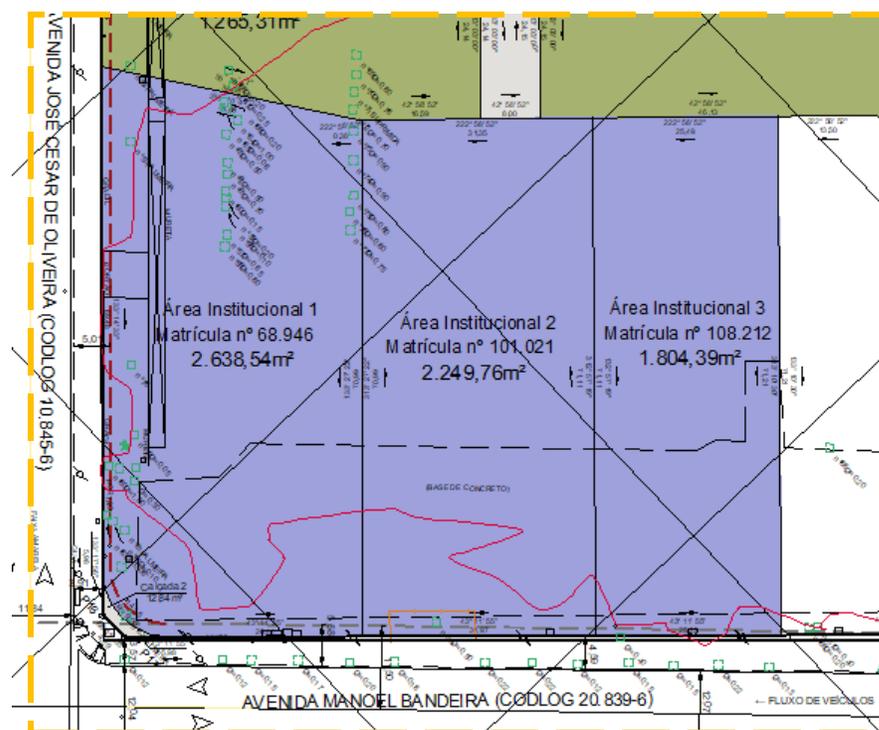
MIX DE USOS E TIPOLOGIAS

DADOS DO PROJETO ESPECÍFICO DE PARCELAMENTO DO SOLO



TOTAL ÁREAS INSTITUCIONAIS =
6.692,69 m²

DESTAQUE



PARÂMETROS APLICÁVEIS CONFORME LEGISLAÇÃO

AIU VL

- C.A MÁX. = 6
- GABARITO = NÃO APLICÁVEL
- COTA PARTE MÁX. = 30
- ÁREA NR EM USO MISTO – MÁX 20% DA ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL
- Nº MÁX VAGAS R = 1/UH OU 1/60M²; NR = 1/70 M²
- INCENTIVOS DA LPUOS PARA ZEU

LPUOS

TO = 0,70

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL MÁX = 59% ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL, COMPOSTO POR (ART. 62):

- ÁREA NR EM EHS ATÉ 20% ÁREA CONST. TOTAL
- ÁREA DE FACHADA ATIVA ATÉ 50% ÁREA DO LOTE
- ÁREA DESTINADA AO ATENDIMENTO DA COTA DE SOLIDARIEDADE

DECRETO 56.759/16 (EHIS/EHMP/EZEIS)

ÁREA ÚTIL DA UH ENTRE 24 E 70 M²

EMPREENDIMENTOS COM ATÉ 300 UH

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL:

- NAS AREAS COMUNS NO TÉRREO
- USOS NR ABERTOS AO PÚBLICO OU USO INSTITUCIONAL, ATÉ 20% ACC DAS UHS
- PARA NR, ATÉ 20% DA ACT
- PARA NR1 E NR2 NO TÉRREO, ATÉ O LIMITE DE 50% DA ÁREA DO LOTE

PREMISSAS E REFERÊNCIAS

COTA PARTE REAL - REFERÊNCIAS

- FAVELA DO NOVE = 18,5
- FAVELA DA LINHA – 17,6
- CONJUNTO CINGAPURA MADEIRITE = 34,9
- CONJ. HAB CORRUIRAS = 46
- CONJ. HAB JD. EDITE = 46,7
- CONJ HAB REAL PARQUE = 33,3
- CENÁRIOS PIU VL = DE 19 A 23,9
- COPAN = 5

DEMANDA PROGRAMA INTERVENÇÕES AIU VL

- 853 UNIDADES HABITACIONAIS
- 570 M² DE UNIDADES COMERCIAIS
- 4.375 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

DISTRIBUIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DO PROGRAMA DA AIU

- **UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE** = 1.000 M²
- **RESTAURANTE ESCOLA** = 1.000 M²
- **CAPS AD III** = 750 M²
- **CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL** = 650 M² (2 UNIDADES)
- **UNIDADE DE ACOLHIMENTO (SMS)** = 500 M²
- **CENTRO DE CAPACITAÇÃO EM AUDIOVISUAL** = 500 M²

CENÁRIO DE ATENDIMENTO INTEGRAL DO PROGRAMA NAS ÁREAS INSTITUCIONAIS DO PEPS

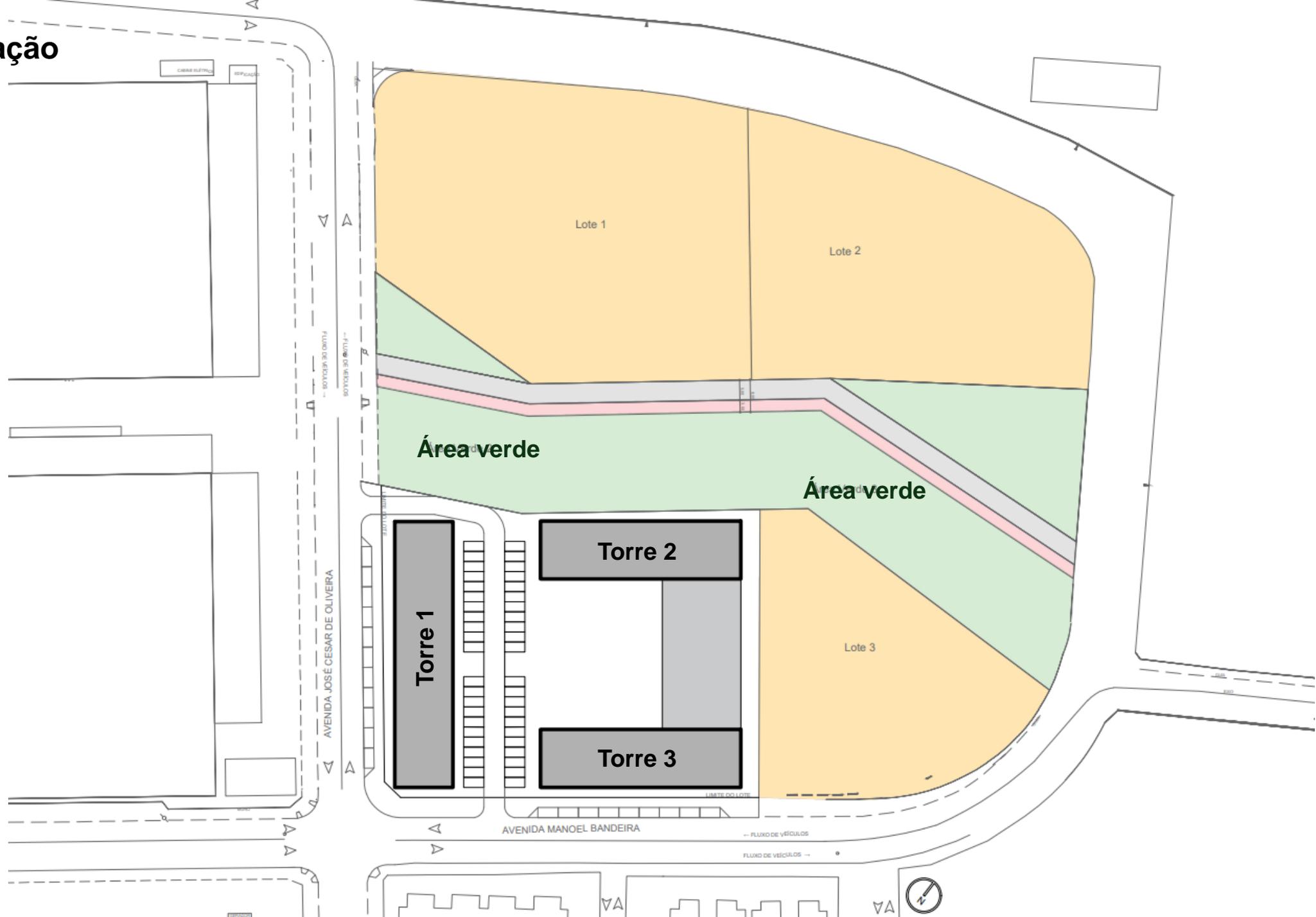
TIPOLOGIA BÁSICA ADOTADA



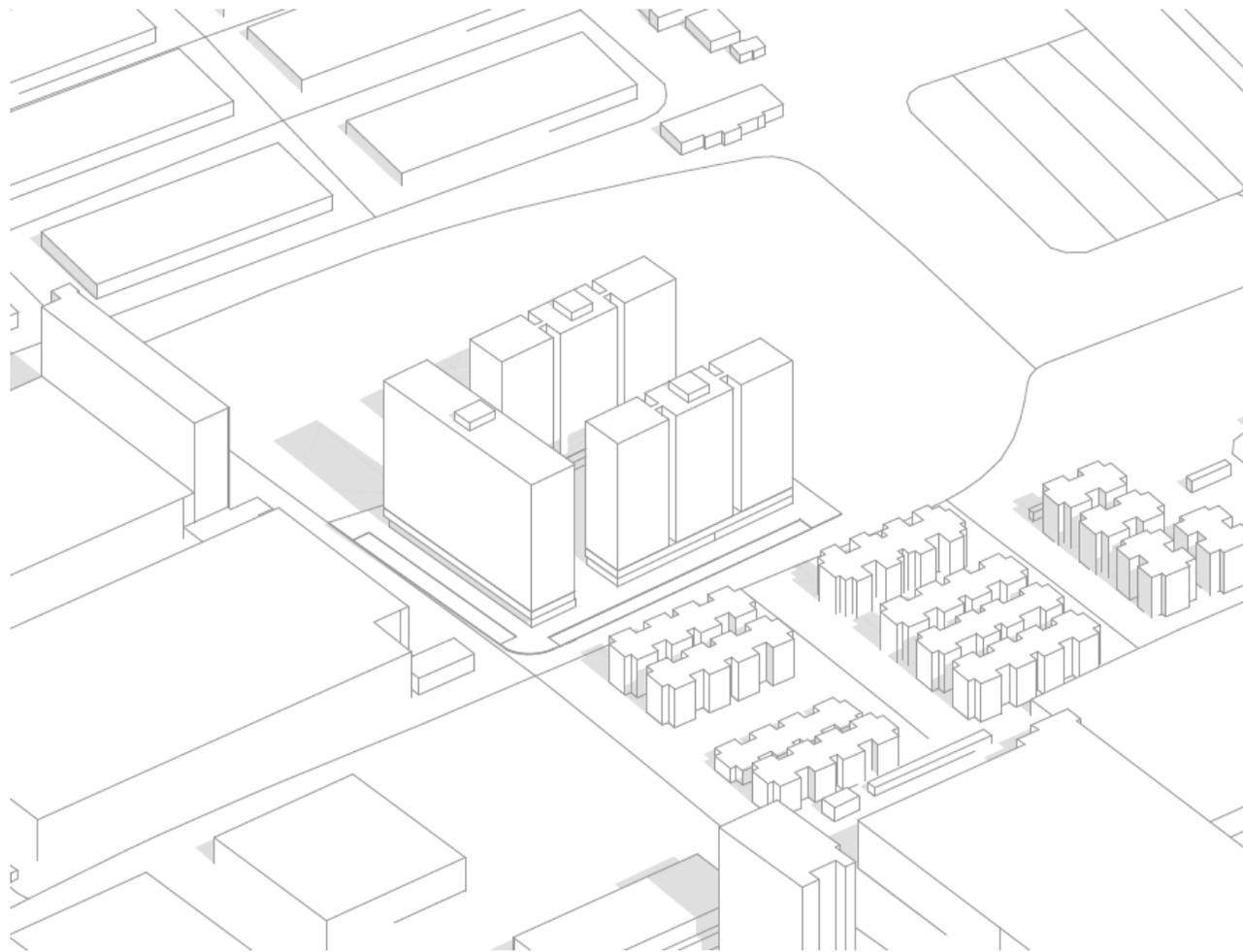
Cada UH tem aprox. 35m² de área privativa média, que corresponde à área mínima na qual o histórico recente da produção habitacional em São Paulo tem combinado unidades de 1 e 2 dormitórios, e com maior densidade populacional potencial (conforme Relatório Temático 01 – Ordenamento e Reestruturação Urbana).

Esse módulo de 35m² pode ser recombinação em apartamentos maiores e menores, mantendo a mesma área total.

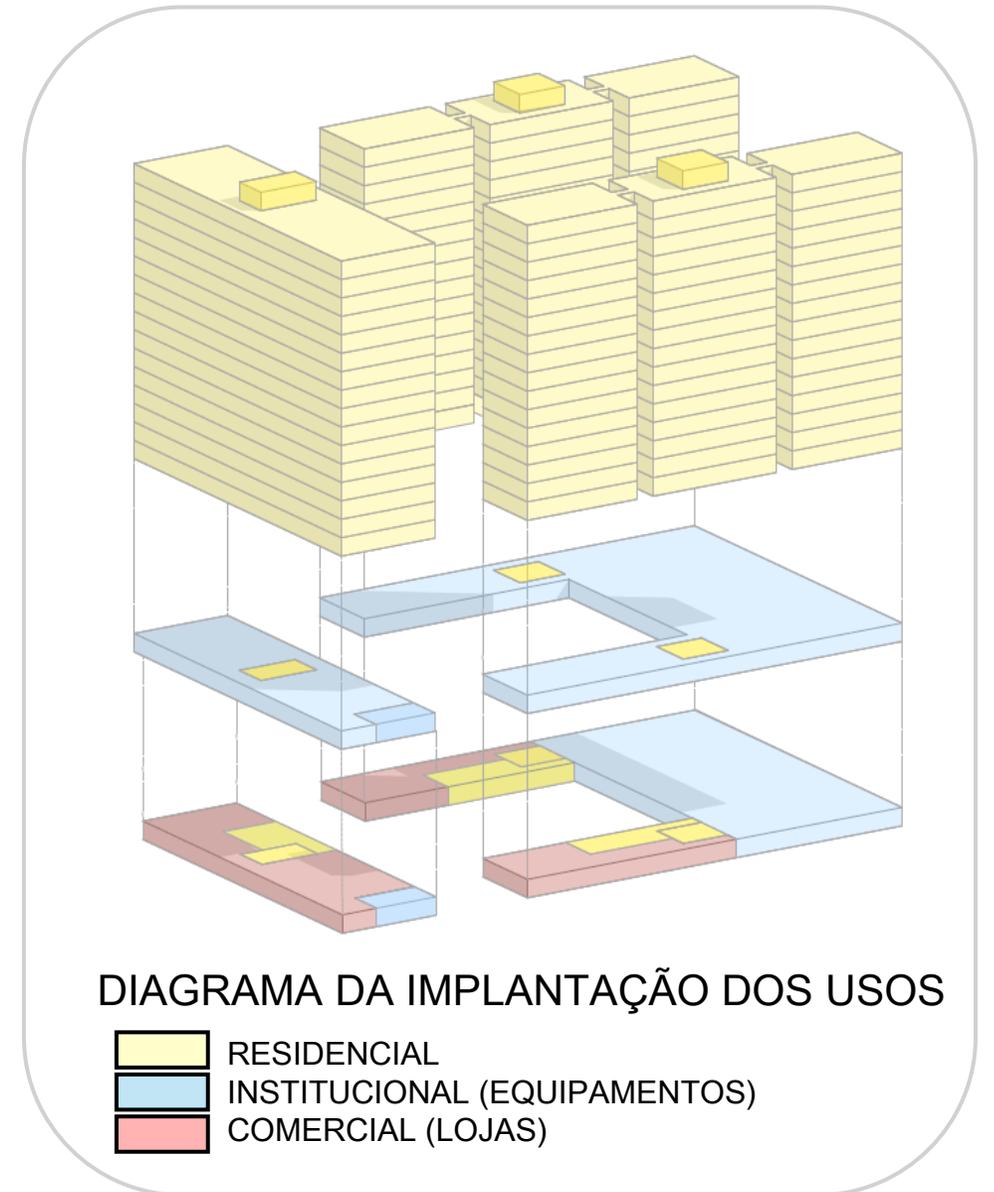
Implantação



CENÁRIO DE ATENDIMENTO INTEGRAL DO PROGRAMA NAS ÁREAS INSTITUCIONAIS DO PEPS



PERSPECTIVA DE IMPLANTAÇÃO DO EHS NA ÁREA INSTITUCIONAL



CENÁRIO DE ATENDIMENTO INTEGRAL DO PROGRAMA NAS ÁREAS INSTITUCIONAIS DO PEPS

PARÂMETROS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) = 5,3

Taxa de Ocupação (TO) = 46 %

Recuos = 5m

Gabarito Máximo = 61 m

Cota Parte = 7,76 m²/UH

44 vagas de estacionamento internas

20 vagas de estacionamento externas

Torre EHIS 1 = 22 UH X 13 andares = 286 UH

Torre EHIS 2 = 16 UH X 18 andares = 288 UH

Torre EHIS 3 = 16 UH X 18 andares = 288 UH

Total de UH = 862 UH

ÁREA DE PROJEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

3.097 m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL

Residencial = 35.264 M²

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL

Fachada Ativa = 644 m²

Áreas Comuns Térreo = 560 m²

NR Uso Institucional = 4.384 m²

TOTAL = 5.588 m²

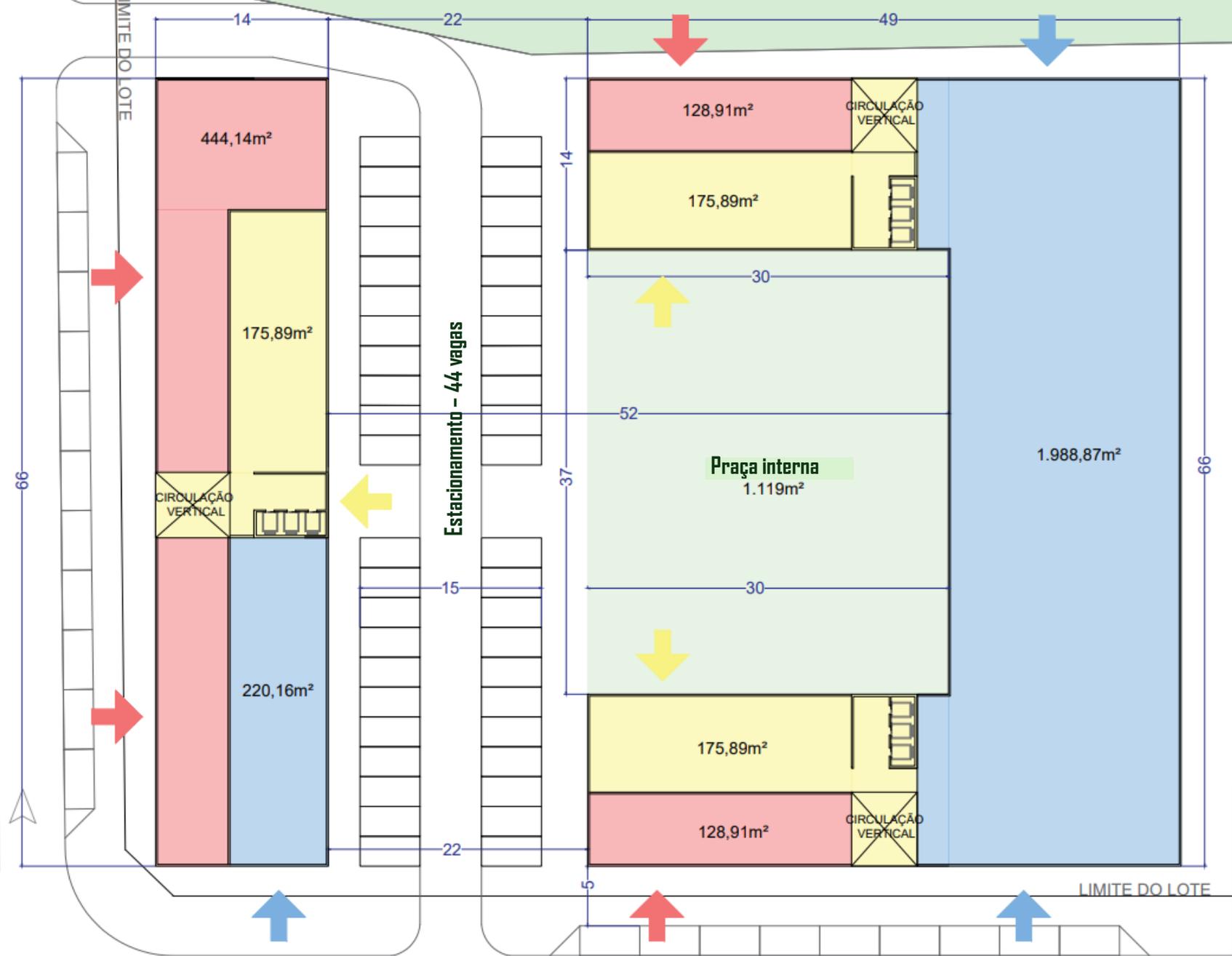
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL

40.852 m²

Térreo



AVENIDA JOSÉ CESAR DE OLIVEIRA



Estacionamento - 44 vagas

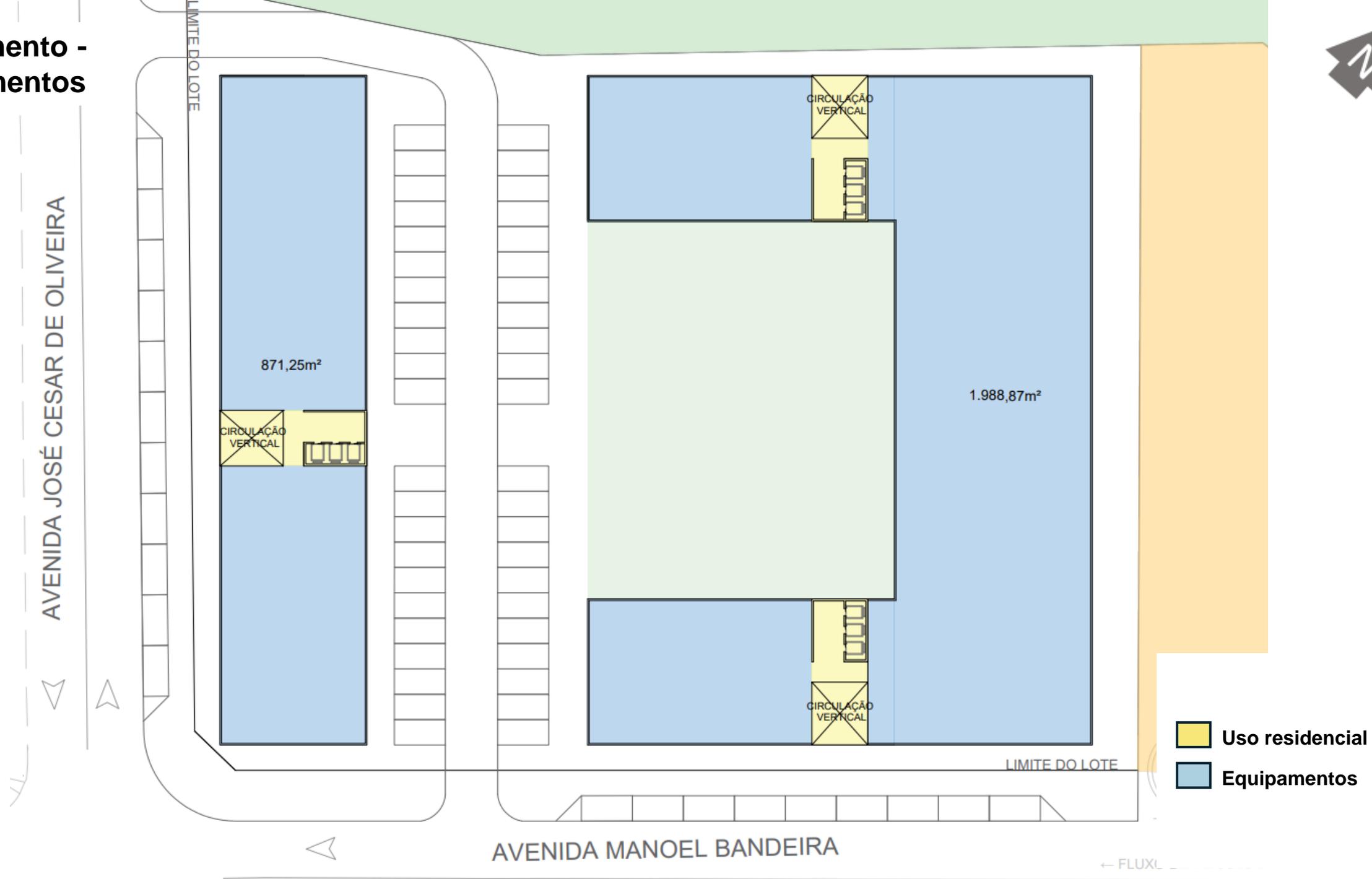
Praça interna
1.119m²

-  Uso comercial
-  Uso residencial
-  Equipamentos
-  Indicação de acessos

AVENIDA MANOEL BANDEIRA

← FLUXO

1º pavimento - equipamentos



Pavimentos tipo - unidades HIS



AVENIDA JOSÉ CESAR DE OLIVEIRA

LIMITE DO LOTE

CIRCULAÇÃO VERTICAL

CIRCULAÇÃO VERTICAL

CIRCULAÇÃO VERTICAL

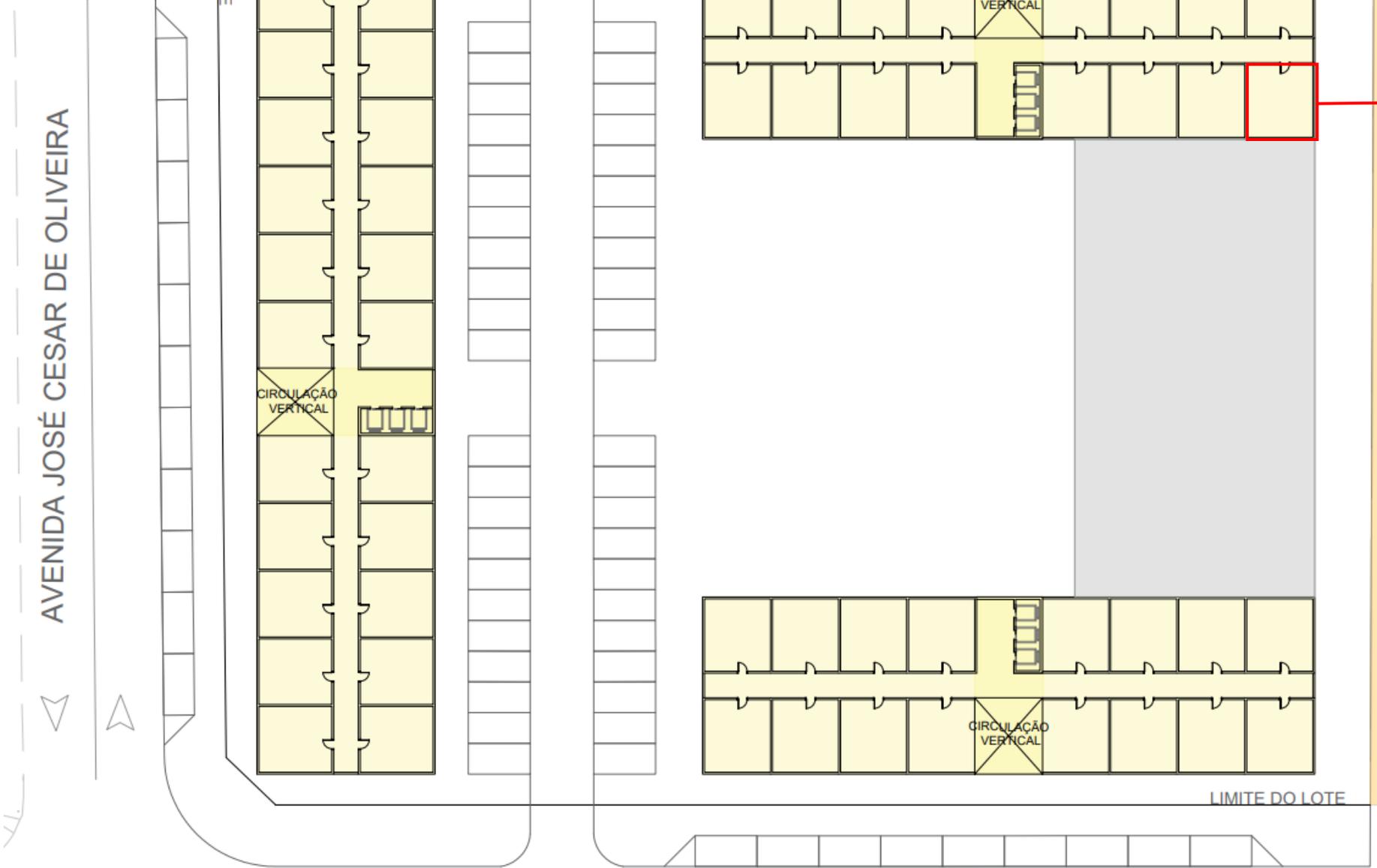
LIMITE DO LOTE

AVENIDA MANOEL BANDEIRA

UH média - 35m² priv.

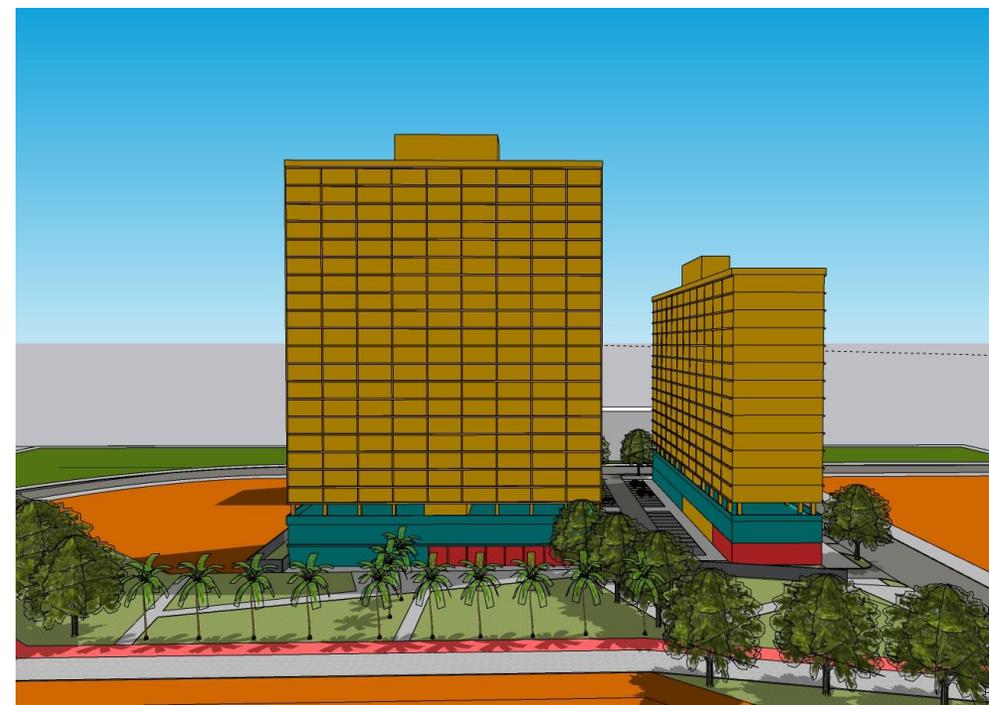
■ Uso residencial

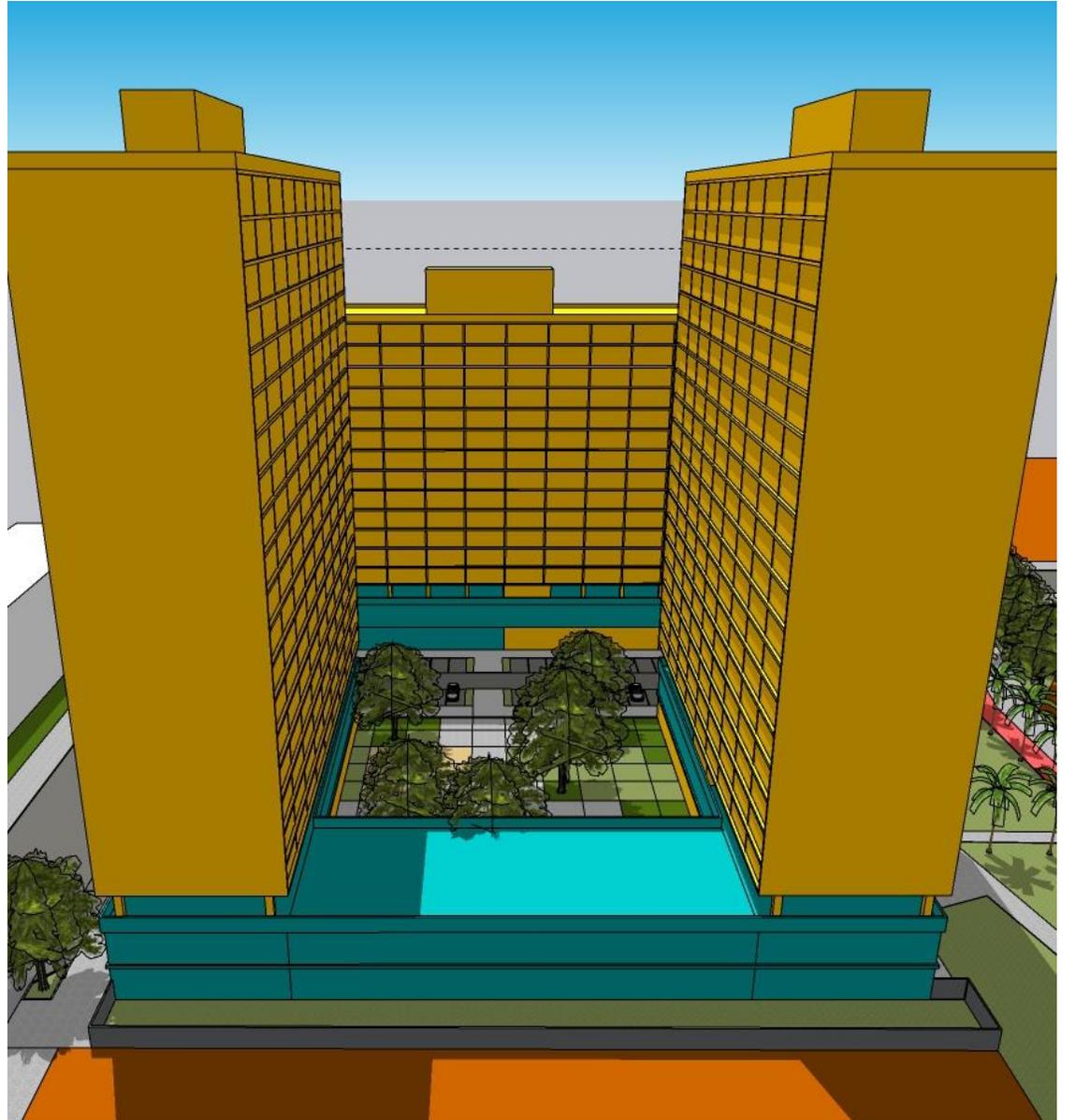
← FLUXO













Perspectiva da praça interna e estacionamentos



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

