



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Coordenadoria de Planejamento Urbano

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

Informação SMUL/PLANURB Nº 024360905

SMDU/PLANURBE

Sra Coordenadora

São Paulo Urbanismo encaminha o presente à SMDU para que atestemos a adequação da proposta elaborada para o PIU JOCKEY CLUB à política de desenvolvimento urbano do Município e autorizemos a elaboração do PIU, conforme disposto no inciso I do §2º do artigo 2º do Decreto Municipal nº 56.901/2016, submetendo à apreciação os seguintes documentos contidos no SEI, analisados abaixo:

- I. Diagnóstico Socioterritorial (Volume I);
- II. Diagnóstico Ambiental (Volume II);
- III. Programa de Interesse Público;
- IV. Relatório “Devolutiva da Consulta Pública – Etapa 1”.

O PIU JOCKEY CLUB, em seu Diagnóstico Socioterritorial (022108666), considerou “a área da ZOE do Hipódromo de Cidade Jardim como Área Diretamente Afetada (ADA) pelo projeto de intervenção urbana a ser desenvolvido, as áreas das Zonas Origem e Destino (ZOD) da Pesquisa Origem e Destino do Metrô de São Paulo situadas no entorno do hipódromo como Área de Influência Direta (AID) deste PIU e, por fim, as áreas dos distritos municipais situados ao redor do hipódromo, como Área de Influência Indireta (AII) do PIU Jockey (Mapa 2).”

O Diagnóstico Socioterritorial apresentou por distrito:

Na análise socioeconômica:

1. PROJEÇÃO DO CRESCIMENTO POPULACIONAL DOS DISTRITOS DA ADA, AID E AII;

“Segundo dados do Censo de 2010, os distritos do Morumbi e do Butantã, onde se insere o Hipódromo de Cidade Jardim, continham uma população de, respectivamente, 46.957 e 54.196 habitantes. As retroestimativas e projeções populacionais realizadas pelo GEOINFO para os mesmos distritos apontam para dinâmicas opostas, com crescimento expressivo no Morumbi e ligeiro decréscimo no Butantã. Em 2020, as populações seriam de, respectivamente, 53.670 e 53.939 habitantes e, em 2040, de 99.283 e 49.951 habitantes. Este quadro tendencial não considera, entre outros fatores, as diretrizes de ocupação do PDE e da LPUOS.”

2. AS DENSIDADES POPULACIONAIS: HABITANTES POR HECTARE; PESSOAS POR DOMICILIO;

“As densidades populacionais das ZODs que compõem a AID são homogêneas e consideradas baixas, da ordem de até 50 habitantes/ha, refletindo os padrões correspondentes à ocupação predominante de perfil residencial horizontal unifamiliar de alta renda.

Considerando os distritos, as densidades do Morumbi e Alto de Pinheiros refletem o quadro descrito para a AID, com densidades baixas, da ordem de 50 habitantes/ha. Nos demais distritos, onde há maior diversidade dos padrões de ocupação vertical e horizontal e maior diversidades entre usos residenciais e não residenciais, as densidades predominantes variam entre 50 e 200 hab/ha.

Densidades acima de 200 hab/ha podem ser observadas em determinadas regiões dos distritos da Vila Sônia, Pinheiros e Itaim Bibi. Já as densidades domiciliares nos distritos da AII são pouco menores que a média da cidade (3,15 pes/dom), variando entre 2,36 pessoas/domicílio no Itaim Bibi e 3,13 pessoas/domicílio na Vila Sônia.”

3. NÚMERO DE EMPREGOS FORMAIS NO COMÉRCIO, SERVIÇOS, INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO E CONSTRUÇÃO CIVIL;

	COMÉRCIO		SERVIÇOS		IND.DE TRANSFORMAÇÃO		CONSTRUÇÃO CIVIL	
	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos	Estab.	Empregos
Município de São Paulo	96.484	885.789	136.756	2.543.845	25.208	430.668	9.508	237.493
Butantã	819	9.657	1.244	33.432	154	3.149	133	6.532
Morumbi	443	7.426	1.232	36.849	86	2.607	46	3.619
Raposo Tavares	463	4.446	397	5.849	150	4.324	94	1.638
Rio Pequeno	713	5.986	789	7.249	130	1.819	92	1.224
Vila Sônia	953	8.450	1.241	17.559	198	2.143	138	6.794
Alto de Pinheiros	458	5.014	1.016	14.815	102	2.747	50	2.887
Itaim Bibi	2.887	44.282	10.082	230.754	604	19.189	406	28.535
Pinheiros	2.131	21.679	5.498	81.637	499	9.462	202	9.239

Tabela 5 – Estabelecimentos e empregos formais por setor econômico. Fonte: MTE, RAIS, 2016. Elaboração: SP Urbanismo

4. DENSIDADE DE EMPREGOS POR HECTARE;

“Em relação aos empregos, é possível observar padrões muito distintos entre os distritos da AII situados nas subprefeituras do Butantã e de Pinheiros, com exceção do distrito do Alto de Pinheiros. Enquanto que neste e no Butantã as densidades de emprego se situam quase na totalidade entre 25 e 50 empregos/ha, em Pinheiros as densidades partem de 150 empregos/ha, chegando a serem superiores a 200 empregos/ha em porções do distrito do Itaim Bibi.”

5. EMPREGOS FORMAIS SEGUNDO FAIXAS DE RENDIMENTO;

“Conforme dados da Relação Anual de Informações Sociais do Ministério do Trabalho e Emprego - RAIS 2016, observamos que em todos os distritos, predominava a faixa de remuneração entre 1 e 5 salários mínimos, sendo que nos distritos Raposo Tavares, Rio Pequeno e Vila Sônia, a maior concentração está na faixa que vai de 1 a 2 salários mínimos e nos distritos Butantã, Morumbi e Pinheiros, na faixa que vai de 2 a 5 salários mínimos. Todavia, o Censo Demográfico 2010 demonstrou que a distribuição dos domicílios por renda não coincide com a remuneração dos empregos no território. Nos distritos Raposo Tavares e Rio Pequeno, existe uma concentração de domicílios nos quais a renda está entre 2 e 5 salários mínimos. No caso do Butantã e da Vila Sônia, os domicílios estão distribuídos de maneira menos absoluta, ocupando faixas a partir de 5 salários mínimos. Isso, posto ao lado da distribuição dos postos de trabalho por faixas de rendimento, nos mostra que, nesses distritos, uma parcela significativa dos postos de trabalho são ocupados por pessoas que não residem ali e, por outro lado, os residentes desses distritos trabalham em outras regiões.

No caso do Morumbi, Alto de Pinheiros, Itaim Bibi e Pinheiros, a diferença entre os salários pagos pelos empregos e as rendas das famílias que residem naquela região é altamente significativa.

No Morumbi, por exemplo, cerca de 65% dos postos de trabalho remuneram na faixa de 1 a 5 salários

mínimos, em cerca de 51% dos domicílios registra-se renda superior a 10 salários mínimos, sendo 17% entre 10 a 20 salários mínimos, e 34% acima de 20 salários mínimos. Considerando a predominância do uso residencial neste distrito, podemos inferir que uma parte significativa desses postos de trabalho está nos serviços domésticos, isto é, são faxineiras, jardineiros, motoristas, agentes de segurança privada, etc.”

Lembramos, para efeito de análise, que os postos de trabalho levantados na RAIS, referem-se a empregados de empresas (inclusive a de prestadoras de serviços domésticos) e não a empregados domésticos.

Na análise do uso do solo, patrimônio histórico e mercado imobiliário:

1. DOMICÍLIOS SEGUNDO TIPOLOGIA RESIDENCIAIS (casa; casa de vila ou em condomínio; apartamento; habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco);

	Total de domicílios	Casa	Casa de vila ou em condomínio	Apartamento	Habitação em casa de cômodo, cortiço ou cabeça de porco	Oca ou maloca
	Unidades	Unidades (%)	Unidades (%)	Unidades (%)	Unidades (%)	Unidades (%)
Município de São Paulo	3.573.509	68,84	1,47	28,48	1,20	0,00
Butantã	18.477	57,26	4,01	38,17	0,56	0,00
Morumbi	15.428	41,62	2,64	52,84	2,91	0,00
Raposo Tavares	29.866	72,21	3,12	23,53	1,15	0,00
Rio Pequeno	37.401	68,43	2,17	26,01	3,39	0,00
Vila Sônia	34.577	59,80	2,14	34,13	3,93	0,00
Alto de Pinheiros	15.408	44,21	1,68	53,26	0,84	0,00
Itaim Bibi	39.213	21,53	1,51	76,85	0,11	0,00
Pinheiros	27.085	20,81	1,59	77,39	0,21	0,00

Tabela 9 – Domicílio segundo Tipologias Residenciais Município de São Paulo. Fonte: IBGE,2010. Elaboração:SP Urbanismo.

2. MAPA DE USO PREDOMINANTE DO SOLO;

“Uma análise visual do Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza (Mapa 7) permite a identificação dos grandes contrastes quanto ao uso do solo nas áreas de estudo. Tanto na AID quanto na AII há uma presença marcante de quadras ocupadas por uso residencial horizontal de médio ou alto padrão, em especial nos distritos do Morumbi, Alto de Pinheiros e Butantã.

O uso residencial vertical de médio ou alto padrão também tem participação relevante na AII, especialmente no Butantã, Vila Sônia, Pinheiros e Itaim Bibi. Enquanto no Butantã o número de domicílios em apartamentos corresponde a 38% do total, mais da metade dos domicílios no Morumbi e em Alto de Pinheiros estão em apartamentos e, em Pinheiros e no Itaim Bibi, esse número chega a 77%.

Em Pinheiros e no Itaim Bibi, que se caracterizam por maior mescla de atividades, adensamento e verticalização, também se destacam os usos de comércio e serviços e o residencial + comércio e serviços.”

3. MAPA DE PATRIMÔNIO IDENTIFICADO;

“Em relação ao patrimônio, como reflexo da relevância da AII no desenvolvimento histórico da cidade, existem diversos imóveis e monumentos identificados e protegidos pelas instâncias de preservação, principalmente nos distritos do Morumbi, Butantã, Pinheiros e Itaim Bibi. Há ainda ocorrência de sítios arqueológicos em todos os distritos da AII, exceto no Alto de Pinheiros.”

4. **MAPA DE GABARITO DAS EDIFICAÇÕES;**
5. **MAPA DE LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS 1985-2013;**

“Em relação à produção imobiliária, conforme dados da Embraesp de 1985 a 2013, é possível identificar no Mapa 10 uma produção robusta e distribuída por praticamente toda a AII, com exceção das áreas de perfil estritamente residencial horizontal, com regulação restrita para esta atividade. Como em toda a cidade, há predomínio absoluto de empreendimentos residenciais, com maior concentração nas regiões da Vila Madalena, Itaim Bibi, Vila Olímpia, Morumbi e Real Parque. Os empreendimentos não residenciais tem participação expressiva da região, em relação ao total da cidade, considerando principalmente os lançamentos localizados dentro das operações urbanas consorciadas Faria Lima e Águas Espraiadas, nas regiões de Pinheiros, Itaim Bibi e Vila Olímpia.”

Na análise da vulnerabilidade social e habitação:

1. MAPA DO ÍNDICE PAULISTA DE VULNERABILIDADE SOCIAL;

“A vulnerabilidade social no entorno imediato do PIU Jockey Club é muito baixa. Para além da baixa densidade demográfica observada, resultante de um zoneamento historicamente restritivo e de alto padrão, as imediações do equipamento não apresentam assentamentos precários.”

2. FAVELAS PRÓXIMAS A ÁREA DE INTERVENÇÃO;

As favelas mais próximas à área do projeto são:

Nome	Distrito	Subprefeitura	Ano de Ocupação	Nº de domicílios
Favela Panorama	Morumbi	Butantã	1957	576
Favela Real Parque	Morumbi	Butantã	1956	1325 + 371 A. Aluguel
Favela São Paulo Antigo	Morumbi	Butantã	1975	20
Favela Coliseu	Itaim Bibi	Pinheiros	1962	250

Tabela 10 - Favelas Próximas a Área de Intervenção. Fonte: HabitaSAMPA, 2019. Elaboração: SP Urbanismo.

“Cabe destacar que as favelas Panorama, Real Parque e São Paulo Antigo pertencem ao perímetro de Ação do Renova SP – Pirajussara 8 e as duas primeiras favelas, juntamente com a favela Coliseu, compõem o programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.”

3. MAPA DE PRECARIEDADE HABITACIONAL: FAVELAS, NÚCLEOS E LOTEAMENTOS IRREGULARES;

“O entorno imediato do Jockey Club não apresenta precariedade habitacional.”

Na análise do ordenamento territorial e parâmetros de ocupação:

1. **OS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DO SETOR ORLA FERROVIÁRIA E FLUVIAL DA MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA** (art. 12, § 1º do PDE), onde o Hipódromo de Cidade Jardim está localizado;
2. **MAPA DO ZONEAMENTO DA ADA, AID E AII;**

“A partir das diretrizes de desenvolvimento urbano expressas no PDE, a Lei de Zoneamento (LPUOS – Lei nº16.402/2016) demarcou na AII um mosaico bem heterogêneo de zonas de uso. Os grandes equipamentos, como a Cidade Universitária e o Jockey Club estão classificados como ZOE (Zonas de Ocupação

Especial). Os parques e praças estão classificados como ZEPAMs (zonas especiais de preservação e recuperação ambiental). As regiões caracterizadas por bairros jardins foram classificadas como ZERs (zonas exclusivamente residenciais) e ZCor (zonas corredores de serviços). Os eixos de estruturação da transformação urbana, áreas prioritárias para a transformação e adensamento associadas à infraestrutura de transportes, foram classificados como ZEU (zonas eixo de estruturação da transformação urbana). As quadras sob operações urbanas em vigor, assim como os miolos dos bairros de perfil misto foram classificadas como ZM (Zonas mistas). As áreas com perfil misto e predomínio não residencial foram classificadas como ZC (zonas de centralidade). As áreas identificadas como de ocupação residencial informal ou prioritárias para o atendimento à demanda habitacional foram classificadas como ZEIS (zonas especiais de interesse social).”

3. ÁREA OCUPADA POR TIPO DE ZONA DE USO EM QUADRAS FISCAIS (EM PORCENTAGEM);

	Área total (m ²)	ZOE (%)	ZEU (%)	ZEUP (%)	ZC (%)	ZCOR (%)	ZM (%)
Butantã	10.866.605,28	41,91	4,16	0,00	8,96	6,91	17,96
Morumbi	9.049.582,77	8,76	2,64	0,29	3,86	10,01	15,11
Raposo Tavares	11.012.479,39	3,32	0,00	0,00	8,01	0,00	48,11
Rio Pequeno	7.533.223,02	0,00	0,00	0,00	12,76	0,52	60,44
Vila Sônia	8.156.190,32	4,48	9,16	5,90	10,42	1,27	41,67
Alto de Pinheiros	5.572.970,38	0,12	0,73	0,00	9,46	12,67	8,42
Itaim Bibi	7.622.443,96	0,00	7,74	3,21	27,34	1,82	39,79
Pinheiros	6.482.742,67	3,89	13,56	0,00	6,24	9,88	31,75
	ZEIS (%)	ZPI (%)	ZPR (%)	ZER (%)	ZPDS (%)	ZEPAM (%)	CLUBES (%)
Butantã	1,22	0,50	3,33	11,54	0,00	3,52	0,00
Morumbi	3,05	0,00	0,00	51,04	0,00	3,87	1,36
Raposo Tavares	18,67	11,59	0,00	0,00	0,00	10,29	0,00
Rio Pequeno	10,89	0,00	0,00	14,27	0,00	1,12	0,00
Vila Sônia	8,66	0,00	1,24	11,89	0,00	5,31	0,00
Alto de Pinheiros	0,05	0,00	6,55	45,39	0,00	15,98	0,63
Itaim Bibi	0,40	0,00	4,23	11,58	0,01	1,52	2,38
Pinheiros	0,22	0,00	3,64	26,94	0,00	0,41	3,47

Tabela 11 - Áreas Ocupadas Por Tipo de Zona em Quadras Fiscais (m²). Fonte: Geosampa. Elaboração: SP Urbanismo.

Na análise dos equipamentos públicos:

1. MAPA DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DA ADA, AID E AII;

“A distribuição da rede de equipamentos públicos na AII reflete os padrões de ocupação descritos anteriormente. Os equipamentos de educação representam a rede com distribuição mais capilarizada no território e estão mais próximas a áreas com perfil predominantemente residencial, com destaque para os distritos do Butantã, Vila Sônia e Itaim Bibi.”

Na análise da mobilidade:

1. MAPA DA REDE DE TRANSPORTE PÚBLICO;

“A rede de transporte público também é robusta, contando com a linha ferroviária 9 – Esmeralda da CPTM, a linha 4-amarela do metrô e o corredor de ônibus Rebouças – Eusébio Matoso - Francisco Morato, onde operam linhas municipais da SPTrans e metropolitanas da EMTU. O Hipódromo de Cidade Jardim está próximo deste corredor e das estações Cidade Jardim e Hebraica – Rebouças da CPTM e da estação Butantã do metrô.”

2. MAPA DA REDE CICLOVIÁRIA;

3. MAPA DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA DE ACORDO COM O PDE;

4. MAPA DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA DA CET;

5. MAPA DE OCORRÊNCIA DE ATROPELAMENTOS;

6. MAPA DE VIAGENS COM ORIGEM NA AID;

“Em relação às dinâmicas de viagens a partir da observação dos dados da Pesquisa Origem e Destino do Metro de São Paulo (Pesquisa OD 2017), observa-se que as viagens com origem da AID tem predomínio de viagens de pequena e média distâncias, tendo como destinos mais relevantes a própria AII, as regiões de Campo Limpo, Lapa e Santo Amaro e a cidade vizinha de Taboão da Serra.”

7. MAPA DE VIAGENS COM DESTINO NA AID;

“Já as viagens com destino à AID tem dinâmica muito semelhante, partindo principalmente do vetor a sudoeste da AII.”

A ANÁLISE AMBIENTAL apresentada no Volume II aborda questões relevantes presentes neste setor da planície aluvial do Rio Pinheiros onde se localiza o Jockey Club, destacando os tópicos clima, ilha de calor, qualidade do ar, aspectos geológicos, drenagem, saneamento, áreas contaminadas, áreas verdes e fauna.

- **CLIMA:** Na região ocupada pelo Jockey Club, cujo entorno é caracterizado pela presença de uso residencial e extensas áreas verdes, predomina a Unidade Climática Urbana Central do Além Pinheiros;
- **ILHA DE CALOR:** Nessa região o Mapa das Isotermas das Temperaturas de Superfície, revela predominância de temperaturas de 28°C, que se mantem praticamente constantes, sem grandes variações, ao longo dos Distritos Morumbi e Pinheiros;
- **QUALIDADE DO AR:** Para a análise da qualidade do Ar, por se tratar de uma escala local de análise, foram avaliadas as concentrações de cada poluente atmosférico conforme coletados pela Estação Pinheiros, na sua comparação com aqueles coletados pela Estação Parque Dom Pedro II e, quando possível, com os dados da Região Metropolitana de São Paulo – RMSPP. Essas comparações são importantes para compreender a qualidade do ar do entorno do projeto em relação ao centro urbano da cidade e à análise mais abrangente da metrópole. A análise da qualidade do ar no entorno do PIU Jockey Club pode ser considerada adequada, dentro dos padrões estabelecidos pela Resolução CONAMA nº 491/2018 e pelo Decreto Estadual nº 59.113/2013, exceto pelos ainda elevados níveis de ozônio (O³). A região não apresenta fontes poluidoras fixas (indústrias), sendo a frota veicular a fonte prevalente emissora de poluentes atmosféricos.
- **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** O terreno ocupado pelo Jockey Club de cerca de 600.000m², ocupa uma largura aproximada de 375m da planície aluvial do Rio Pinheiros, região sujeita a inundações periódicas, situada entre as cotas 720 e 725. Está inserido na Área de Contribuição Direta de Escoamento Difuso entre os Córregos Pirajussara e Oscar Americano, que se apresenta densamente urbanizada e transformada por retificação, canalização dos córregos e aterros que desconfiguraram a paisagem original.
- **DRENAGEM:** As condições de drenagem deste setor da planície aluvial do Rio Pinheiros, formado pelas sub-bacias dos Córregos Pirajussara e Oscar Americano, são fortemente marcadas pela retificação do Rio Pinheiros, pela urbanização de sua várzea, a impermeabilização de sua bacia e a canalização de seus afluentes que causam inundações e enchentes. São recomendadas providências no sentido de procurar reduzir a vazão de águas pluviais que se dirigem aos córregos através do aumento das áreas permeáveis e

implantação de praças alagáveis.

• **SANEAMENTO:** A análise da situação de saneamento dos córregos destaca que após a construção da Represa Billings, o Rio Pinheiros deixou de receber 12 m³/s de água de suas nascentes, passando a ser alimentado por 2,67m³/s provenientes de seus afluentes e por 6,9m³/s de esgoto doméstico e industrial. Somente cinco afluentes do Córrego Pirajussara foram despoluídos pelo Programa Córrego Limpo da SABESP, sendo que a contaminação por esgoto doméstico ocorre, principalmente devido a habitações irregulares existentes nesta sub-bacia nos Distritos Capão Redondo, Campo Limpo, Vila Andrade e Vila Sonia. Já o Córrego Oscar Americano encontra-se despoluído pelo Programa Córrego Limpo. É ressaltado que os corpos d'água da bacia do Rio Pinheiros devem atender aos padrões Classe IV, que permitem navegação e harmonia paisagística, padrões estes que não são atingidos nas condições atuais em que se encontram.

• **ÁREAS CONTAMINADAS:** Na Área de Influência Direta – AID do PIU Jockey Club foram identificadas áreas contaminadas e reabilitadas a partir de consulta ao cadastro da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB – Dezembro/2018). Nos limites do perímetro em estudo há ocorrência de duas áreas reabilitadas para uso declarado (AR) para posto de serviços.

• **ÁREAS VERDES:** A análise das áreas verdes foi contextualizada à Área de Influência Indireta do projeto - AII, levando em consideração a estruturação do Plano Diretor Estratégico - PDE nas duas Macrozonas. A Subprefeitura Butantã está parcialmente inserida na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, que abrange todo o distrito Raposo Tavares e uma parcela dos distritos Rio Pequeno e Vila Sônia. O restante do Rio Pequeno e da Vila Sônia, e os distritos Butantã e Morumbi encontram-se integralmente na Macrozona de Estruturação da Qualificação Urbana, incluindo a área de estudo deste projeto. No perímetro da AII foram levantadas as áreas verdes definidas como: parques municipais, parques estaduais e parques estaduais de proteção integral; ZEPAM e Praças e Canteiros; Levantamento das reservas de Mata Atlântica (PMMA). A arborização urbana é prevalente nas subprefeituras Butantã e Pinheiros, sobretudo nos distritos que compõem a área de influência indireta. Ela é particularmente expressiva nas proximidades do Jockey Club, inclusive pela característica morfológica da zona estritamente residencial - ZER do entorno. O PIU Jockey Club está inserido em uma das subprefeituras com maiores índices de áreas verdes do Município de São Paulo. A análise permitiu afirmar que todos os distritos da AII apresentam índices de área verde por habitante superior à média da macrozona urbana.

• **FAUNA:** Para a caracterização da fauna foram levantados estudos realizados a partir de levantamento de dados secundários, principalmente pela Divisão de Fauna Silvestre da SVMA. Os parques municipais e áreas verdes são alguns dos locais onde estes animais encontram abrigo, alimento e local para reprodução, sendo que na área de influência do PIU Jockey Club isto pode ser observado nos diversos parques existentes: Parque Alfredo Volpi, Chácara do Jockey, Luiz Carlos Prestes, Parque Mário Pimenta Camargo, Parque da Previdência, Parque Raposo Tavares, Reserva do Morumbi e Parque Villa Lobos.

PIU JOCKEY CLUB - PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

O programa de interesse público procura responder por que o PIU Jockey Club interessa à sociedade; apresenta suas diretrizes urbanísticas; trata da viabilidade de sua transformação, do adensamento populacional e construtivo e do impacto esperado desta transformação, bem como do modo de gestão.

O Hipódromo de Cidade Jardim foi enquadrado na Zona de Ocupação Especial – ZOE pelo PDE e conforme disposto no artigo 39 da Lei nº 16.050/2014 (PDE), as ZOE “são porções do território destinadas a abrigar predominantemente atividades que, por suas características únicas, como aeroportos, centros de convenção, grandes áreas de lazer, recreação e esportes, necessitem disciplina especial de uso e ocupação do solo”.

O § 1º do artigo 15 da lei nº 16.402/2016 (LPUOS) determina que “os perímetros de ZOE terão parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades e definidos por Projeto de Intervenção Urbana, aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.”

Portanto, o porquê deste PIU está na própria exigência legal.

As diretrizes urbanísticas do PIU Jockey Club – de garantir a preservação do patrimônio histórico do hipódromo, de seu funcionamento e ampliação de sua utilização pela população (fora dos períodos de treinamento e corrida); de regulação urbanística da ZOE; de transformação e adensamento das áreas dissociadas do hipódromo; de qualificação da microacessibilidade de pedestres e ciclistas no entorno e nos acessos do Jockey Club e de transposições sobre o Rio Pinheiros; de promover maior permeabilidade visual entre o hipódromo e seu entorno e da ativação de fachadas ativas na Av. Lineu de Paula Machado e na Rua Dr. José Augusto de Queiroz - estão em conformidade com a política de desenvolvimento urbano do Município, mais especificamente com o determinado no §1º do artigo 12 da Lei nº 16.050/2014 (PDE) que são os objetivos específicos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana.

No item **Viabilidade de Transformação**, o programa de interesse público do PIU Jockey Club conclui que *“As diretrizes urbanísticas delineadas indicam que o Hipódromo de Cidade Jardim pode conciliar a preservação de seus atributos históricos e paisagísticos, admitindo transformações controladas que tragam maior dinamismo ao entorno e melhor aproveitamento do lote, sem provocar impactos negativos para a vizinhança de perfil residencial”*. E propõe dividi-lo em setores a *“fim de conciliar as diferentes condições de uso e ocupação do lote pertencente ao Jockey Club”*:

1. Setor Eusébio Matoso – diretriz proposta: “transformação com adensamento construtivo”;
2. Setor Lineu de Paula Machado – diretriz proposta: “transformação condicionada”;
3. Setor Tajurás – diretriz proposta: “transformação com adensamento construtivo”;
4. Setor Preservação Histórica e Ambiental – diretriz proposta: “preservação dos atributos históricos, ambientais e esportivos, podendo receber novas atividades para intensificar sua utilização”.

Neste item sentimos falta da metragem quadrada de cada setor e da área construída das edificações existentes nos mesmos, com suas respectivas taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento calculado em relação à área do setor e não a do total do lote pertencente ao Hipódromo de Cidade Jardim.

O Setor Eusébio Matoso está próximo às estações Butantã do Metrô, Hebraica – Rebouças da CPTM e do corredor de ônibus da Av. Prof. Francisco Morato, sendo lindeiro as zonas de uso ZM, ZEU e ZCOR-2. Tais características indicam uma compatibilidade com um possível adensamento construtivo, que deve ser proposto observando-se as características geológicas do terreno (várzea do Rio Pinheiros), sua inserção na malha viária, bem como sua relação com os bens tombados do Hipódromo de Cidade Jardim; levando-se ainda em consideração a proximidade de uma Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1) em seu entorno imediato.

O Setor Lineu de Paula Machado é composto por um conjunto de edifícios de interesse histórico, lindeiro à zona de uso ZCOR-2, atrás da qual se encontra uma Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1). O uso do solo predominante das quadras de seu entorno é de residências horizontais de médio/alto padrão. Portanto, o adensamento construtivo e populacional proposto, o gabarito das edificações e os tipos de usos permitidos devem ser compatíveis com o seu entorno residencial e com as restrições dos bens tombados lindeiros.

O Setor Tajurás é lindeiro de um lado à pista de corridas do Hipódromo e do outro a uma área muito bem arborizada que integra o Setor Lineu de Paula Machado, tendo como zona de uso lindeira uma Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1). O uso do solo predominante das quadras de seu entorno é de residências horizontais de médio/alto padrão. Portanto, o adensamento construtivo e usos propostos devem propiciar uma convivência harmônica com a ZER-1 lindeira, inclusive no tocante ao gabarito de altura das edificações. Ou seja, os parâmetros propostos para este setor não devem ser os mesmos dos propostos para o Setor Eusébio Matoso.

O Setor Preservação Histórica e Ambiental é composto por áreas livres e edificações associadas ao hipódromo, com maiores restrições a novas construções. Portanto, as propostas para este setor devem observar as restrições do tombamento e seus objetivos de preservação, não cabendo adensamento construtivo, nem tão pouco habitacional.

No item **Adensamento Populacional e Impacto da Transformação** para uma melhor análise seria

necessário informar o adensamento construtivo e populacional pensado para cada setor, em cada cenário, e qual destes cenários o PIU buscaria concretizar.

No item **Modo de Gestão** é declarado que “O PIU Jockey Club terá assegurada a gestão participativa em todas as etapas, desde seu desenvolvimento até sua implementação, conforme preconiza a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade”.

Visando facilitar a participação dos munícipes, SP Urbanismo propõe três questões para subsidiar o desenvolvimento do projeto:

1. *“Quais atividades de interesse público podem funcionar no Hipódromo de Cidade Jardim fora dos períodos em que ocorrem corridas e treinamentos e preservando o patrimônio histórico e as características da vizinhança?”*
2. *Como você avalia a proposta de setorização do Programa de Interesse Público? A transformação proposta beneficia a região?*
3. *A introdução de fachadas ativas nas interfaces urbanas do Jockey Club contribui para a qualificação do bairro em que está inserido?”*

Concluindo, as diretrizes urbanísticas do PIU Jockey Club estão em conformidade com a política de desenvolvimento urbano do Município, mais especificamente com o determinado no §1º do artigo 12 da Lei nº 16.050/2014 (PDE) que são os objetivos específicos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana.

Porém, o Programa de Interesse Público deve explicitar o adensamento construtivo e populacional proposto para cada setor, observando os apontamentos feitos por esta coordenadoria, e como isto se dará – coeficiente de aproveitamento máximo, taxa de ocupação, gabarito de altura máxima das edificações, relação com os bens tombados, usos permitidos, porcentagem de usos residenciais e não residenciais previstos.

É a nossa manifestação sobre as diretrizes propostas por SP Urbanismo para o PIU Jockey Club.

Equipe responsável:

Coordenadora de Planejamento Urbano

Ana Maria Gambier Campos

Equipe Técnica

André Luis Gonçalves Pina

Denise Gonçalves Lima Malheiros

Maria Stella Cardeal de Oliveira



Documento assinado eletronicamente por **ANDRÉ LUIS GONÇALVES PINA, Arquiteto(a)**, em 19/12/2019, às 14:29, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Denise Gonçalves Lima Malheiros, Arquiteto(a)**, em 19/12/2019, às 14:30, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Maria Stella Cardeal de Oliveira, Diretor(a) de Divisão Técnica**, em 19/12/2019, às 14:31, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **024360905** e o código CRC **9DD4B199**.

Referência: Processo nº 7810.2019/0000953-9

SEI nº 024360905