



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo

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

Telefone:

Informação SMUL/DEUSO Nº 024389753

São Paulo, 19 de dezembro de 2019

INTERESSADO: São Paulo Urbanismo

ASSUNTO: Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Jockey Club

SMDU.GAB

Senhora Chefe de Gabinete

Trata o presente de memorando aberto pela SP -Urbanismo, para início dos estudos sobre o Projeto de Intervenção Urbana do Hipódromo de Cidade Jardim - PIU Jockey Club, encaminhado a esta DEUSO, para avaliação e manifestação, face ao contido no Encaminhamento **023634992**.

Consideramos que a proposição urbanística está bem estruturada e atende aos conteúdos mínimos exigidos pelo Decreto nº 56.901/16, porém consiste em proposições e diretrizes urbanísticas preliminares, ainda pouco detalhadas para uma análise técnica mais acurada. Quanto ao procedimento formal adotado até essa etapa, entendemos que o parecer jurídico da SP Urbanismo que esclarece adequadamente este assunto (doc. 023585026)..

Então, verificamos o material anexo ao presente SEI, composto por documentos produzidos pela área técnica da SP Urbanismo, para a etapa de Elementos Prévios ao Desenvolvimento do PIU e que subsidiam o presente pedido de autorização para a elaboração do PIU Jockey Club à SMDU, conforme previsto no §2º do artigo 2º do Decreto nº 56.901/16. Quais sejam:

- Diagnóstico Socioterritorial contém os seguintes temas: unidades de análise; análise sócioeconômica; uso do solo, patrimônio histórico e mercado imobiliário; vulnerabilidade social e habitação; ordenamento territorial e parâmetros de ocupação; equipamentos públicos e mobilidade (doc. 022108666)
- Diagnóstico Ambiental contém os seguintes temas: clima; ilha de calor; qualidade do ar; aspectos geológicos; drenagem; saneamento; áreas contaminadas; áreas verdes e fauna (doc.022108725)
- Programa de interesse público contém os seguintes temas: o interesse público; diretrizes urbanísticas; viabilidade de transformação; adensamento populacional e impacto da transformação; modo de gestão (doc. 022108775).
- Relatório de sistematização e devolutiva da consulta pública da fase inicial.

No entanto, quanto à motivação da propositura, entendemos que não resta suficientemente clara a

relação entre a atual proposição e o “estudo apresentado pelo Jockey Club de São Paulo para a Prefeitura em outubro de 2017, que sugeria a criação de um parque público sem interferências nas atividades ligadas ao turfe”, além de novas atividades e edificações em áreas internas ao terreno onde se situa. Porém, no item 2.2 – motivação ((doc. 022108666) , é informado que “embora tal provocação tenha contribuído para a decisão de deflagrar o presente processo, todas as definições a serem adotadas pelo PIU decorrerão **exclusivamente** do processo que ora se inicia, servindo como plataforma de recepção de contribuições por toda a sociedade, não representando, pois, adesão a priori ao conteúdo das proposições já apresentadas” (negrito nosso).

Parece-nos que persiste algum nível de indefinição do programa a ser adotado que permita novos usos e atividades complementares às atuais, pois de fato ainda não existe um projeto, mas destacamos como um aspecto positivo que durante a consulta pública realizada, houve contribuição propondo que o Hipódromo se transforme num parque público, conectado à margem oeste do Rio Pinheiros, conforme exposto no item 4. Sugestões de respostas devolutivas (doc. 023460079).

Também ressaltamos que em 2017, quando da apresentação do referido estudo pelo Jockey Club à PMSP, foram elaboradas pelo CONPRESP diretrizes urbanísticas para a continuidade da elaboração do projeto, em que destacamos a seguinte diretriz: “O DPH/CONPRESP deverá participar da elaboração e deliberação do PIU – Projeto de Intervenção Urbana”.

Portanto, quanto à adequação da proposta à política de desenvolvimento urbano do município, entendemos que o presente PIU é oportuno no sentido de conferir uma disciplina especial de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para o território da Zona de Ocupação Especial – ZOE do Jockey Club, zona especial definida pelo Art. 15 da Lei nº 16.402/16. Ressaltamos que o referido artigo prevê que sejam observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050/14 – PDE. A proposta também nos parece adequada quanto aos objetivos específicos do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da MEM, dentre os quais destacamos (i) maior aproveitamento da terra urbana e (ii) redefinição de parâmetros de uso e ocupação do solo, devendo-se considerar evidentemente o tombamento da área, suas peculiares características ambientais e os impactos ao entorno residencial.

Outros aspectos relativos à LPUOS

Do ponto de vista dos parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, entendemos que o Diagnóstico Socioterritorial e Ambiental reúne os levantamentos e as diretrizes necessárias para a definição de tais parâmetros no processo de elaboração do PIU propriamente dito, quando poderão ser analisados os aspectos mais detalhados, tais como os parâmetros urbanísticos e densidades construtivas e populacionais a serem propostos e sua aderência à LPUOS vigente.

Quanto ao Diagnóstico Socioterritorial, ressaltamos que o mesmo apresenta dados relevantes como uso do solo e produção imobiliária de toda a AII - Área de Influência Indireta, que inclui distritos próximos ao Jockey Club nas duas margens do Rio Pinheiros. Também é feita uma leitura das questões de vulnerabilidade social e habitação, bem como descrição da incidência das zonas de uso neste território, num mosaico de zonas bastante heterogêneo.

Após a elaboração do Diagnóstico, SP Urbanismo procedeu à elaboração do Programa de Interesse Público, com a definição de cenários e análises preliminares que deverão pautar as proposições urbanísticas nas próximas etapas de desenvolvimento do PIU Jockey Club. Dentre as diretrizes destacamos a setorização proposta, em que propõe-se maior transformação nos setores Eusébio Matoso e Tajurás, situados nos extremos norte e sul do lote. Também ressaltamos os cenários avaliados para a transformação no lote em tela, com três cenários possíveis: (i) usos exclusivamente não residenciais, contribuindo para a geração de postos de trabalho, (ii) majoritariamente uso residencial e (iii) equilíbrio entre os usos residenciais e não residenciais.

No entanto, entendemos que ao invés de apresentar no presente parecer, as eventuais sugestões no âmbito das questões relativas à LPUOS, poderiam ser discutidas em reuniões técnicas com as áreas de SMDU (PLANURB e DEUSO) durante o desenvolvimento do PIU.

Diante do exposto, no âmbito das competências desta DEUSO, concluímos que o Diagnóstico e o Programa de Interesse Público, com as diretrizes urbanísticas apresentadas, estão em conformidade com a política de desenvolvimento urbano do Município, especificamente com o disposto no §1º do artigo 12 da Lei nº 16.050/14 (PDE) que são os objetivos específicos do Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, sugerimos, entretanto, que seja dado protagonismo ao uso de grande parte da área em estudo para parque público, sendo esse uso base do programa proposto.

Nada mais havendo a acrescentar, encaminho o presente expediente para prosseguimento.

Rosane Cristina Gomes

Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo - **DEUSO**

Coordenadora



Documento assinado eletronicamente por **Rosane Cristina Gomes, Coordenador(a) IV**, em 20/12/2019, às 11:07, 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 **024389753** e o código CRC **2B1CC435**.
