



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

#### Assessoria Jurídica

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

Telefone:

**Informação SMUL/AJ Nº 024680379**

**SMDU.GAB**

**Senhor Secretário**

O presente feito foi instaurado na empresa São Paulo Urbanismo com a finalidade elaborar o Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial na qual se localiza o Jockey Club de São Paulo, tendo por fundamento a "integração de equipamento público relevante ao território bem como na diversificação dos usos a ele atrelados, sendo oportuna e necessária a discussão com os atores interessados acerca da destinação urbanística do Hipódromo Cidade Jardim no contexto de desenvolvimento urbano atual da cidade e da estratégia de ordenamento territorial delineada pelo Plano Diretor Estratégico" (doc. 021993469). Naquela empresa, os estudos até o momento entabulados foram realizados em observância do art. 2º do apontado regulamento, *verbis*:

*Art. 2º Deverão 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.*

*§ 1º Uma vez concluídos, os documentos previstos no "caput" deste artigo serão divulgados para consulta pública pelo período mínimo de 20 (vinte) dias.*

*§ 2º Findo o prazo para consulta pública e após a análise das sugestões recebidas, o processo administrativo será encaminhado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, para:*

*I - análise da adequação da proposta à política de desenvolvimento urbano do Município; e*

*II - autorização para elaboração do PIU.*

O procedimento, neste momento, cumpre o disposto no § 2º do indigitado artigo: foi remetido a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU para análise do processado tendo em vista a política de desenvolvimento urbano do Município, prevista em seu Plano Diretor Estratégico (Lei n. 16.050/2014 -PDE) e, caso meritória a proposta neste sentido, seja expedida a competente autorização do DD. Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano para a continuação dos estudos, desta feita destinados a efetiva formulação de proposta de qualificação ou transformação territorial (nestes termos, o Encaminhamento SP-URB/PRE Nº 023634992).

Entrado nesta SMDU, o feito foi encaminhado à Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo (DEUSO) e à Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURB) - doc. 023846792, recebendo as seguintes manifestações:

a . **Informação SMUL/PLANURB Nº 024360905:** o Planurb realiza uma análise detalhada da documentação juntada ao feito, e conclui que 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. No tocante ao Programa de Interesse Público, ressalta que tal deve explicitar o adensamento construtivo e populacional proposto para cada setor, observando os apontamentos feitos em sua manifestação, 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;

**b. Informação SMUL/DEUSO Nº24389753:** o Departamento considera a proposição urbanística bem estruturada, atendendo aos conteúdos mínimos exigidos pelo Decreto nº 56.901/16. Ressalta, contudo, que consistem em proposições e diretrizes urbanísticas preliminares, ainda pouco detalhadas para uma análise técnica mais acurada. Destaca o DEUSO, ainda, que parece haver 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, destacando, contudo, 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. Conclui que a proposta de PIU é oportuna 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. Do ponto de vista dos parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, entende 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. Conclui o DEUSO, destarte, que tanto o Diagnóstico quanto 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).

Relatado o necessário.

Do ponto de vista formal, há dois aspectos principais a analisar neste feito.

O primeiro dele diz respeito à determinação da LPUOS de que as Zonas de Ocupação Especial serão objeto de projetos de intervenção urbana, *verbis*:

*Art. 15. As Zonas de Ocupação Especial (ZOE) são porções do território que, por suas características específicas, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo.*

*§ 1º 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.*

*§ 2º Até que sejam regulamentados os projetos previstos no parágrafo anterior, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos pela CTLU, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.*

Nesta linha de ideias, a iniciativa constante deste expediente é formalmente adequada à finalidade a que se destina: a regulamentação dos parâmetros urbanísticos das ZOE depende da confecção dos estudos trazidos neste feito.

Em segundo lugar, há que se lembrar que o procedimento de elaboração dos PIU tem, na sistemática aprovada pelo Decreto 56.901/2016, duas grandes etapas: uma preliminar, destinada precipuamente a identificar a permanência da proposta de estudos à política de desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, e uma segunda fase, na qual os estudos típicos dos PIU são encadeados de modo a possibilitar, em suas conclusões, a propositura do mais adequado ato normativo destinado à sua implantação. Sob este aspecto, constata-se que os departamentos especializados em política urbana desta SMDU apontaram que o material analisado atende ao que se espera da primeira fase do procedimento, e a necessidade de atenção e eventuais ajustes na fase subsequente do feito. Do ponto de vista material, destarte, expressaram o atendimento ao disposto no art. 2º, § 2º, I, do indigitado Decreto,

tendo havido o reconhecimento da adequação da proposta à política de desenvolvimento urbano do Município.

O feito em análise, assim, encontra-se em termos para análise do DD. Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, para decisão sobre o previsto no art. 2º, § 2º, inc. II do Decreto n. 56.901/2016. Para tal finalidade, de ordem da Chefia de Assessoria Jurídica desta Pasta, sugiro o encaminhamento do presente expediente ao Gabinete desta Pasta, para prosseguimento.

São Paulo, 03 de janeiro de 2020.

**Jose Antonio Aparecido Junior**  
**Procurador do Município - Assessor**  
**OAB/SP n. 228.237 - SMDU.AJ**



Documento assinado eletronicamente por **José Antonio Aparecido Junior, Procurador do Município**, em 03/01/2020, às 17:03, 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 **024680379** e o código CRC **F0EA517C**.

---

Referência: Processo nº 7810.2019/0000953-9

SEI nº 024680379