

ANEXO I – DIAGNÓSTICO SOCOTERRITORIAL E AMBIENTAL

SUMÁRIO

1. Análise Socioterritorial

1.1 Limites Administrativos

1.2 Dados Socioeconômicos

1.3 Ordenação Territorial e Parâmetros de ocupação

1.4 Rede de Equipamentos

1.5 Rede de Mobilidade

1.6 Uso do Solo e Patrimônio Histórico

1.7 Habitação de Interesse Social

1.8 Estrutura Fundiária e Ocupação atual

1.9 Projetos Colocalizados

2. Análise Ambiental

2.1 Meio Físico

2.2 Áreas contaminadas

1. ANÁLISE SOCOTERRITORIAL

O PIU Sumidouro é definido pela área que engloba a ZOE Sumidouro e a ZEPAM da Praça Victor Civita. Nesta análise socioterritorial e ambiental, a área do PIU será caracterizada como **Área Diretamente Afetada (ADA)** do PIU Sumidouro. A área que engloba as Zonas Origem e Destino (ZOD) da Pesquisa Origem e Destino do Metrô de São Paulo situadas no entorno da ADA será caracterizada como **Área de Influência Direta (AID)** do PIU Sumidouro e a área que engloba os distritos municipais onde se situam as ZODs da AID serão caracterizados como **Área de Influência Indireta (AII)** do PIU Sumidouro.



Figura 1: ADA – Área Diretamente Afetada do PIU Sumidouro. Fonte: Google Earth, 2015.

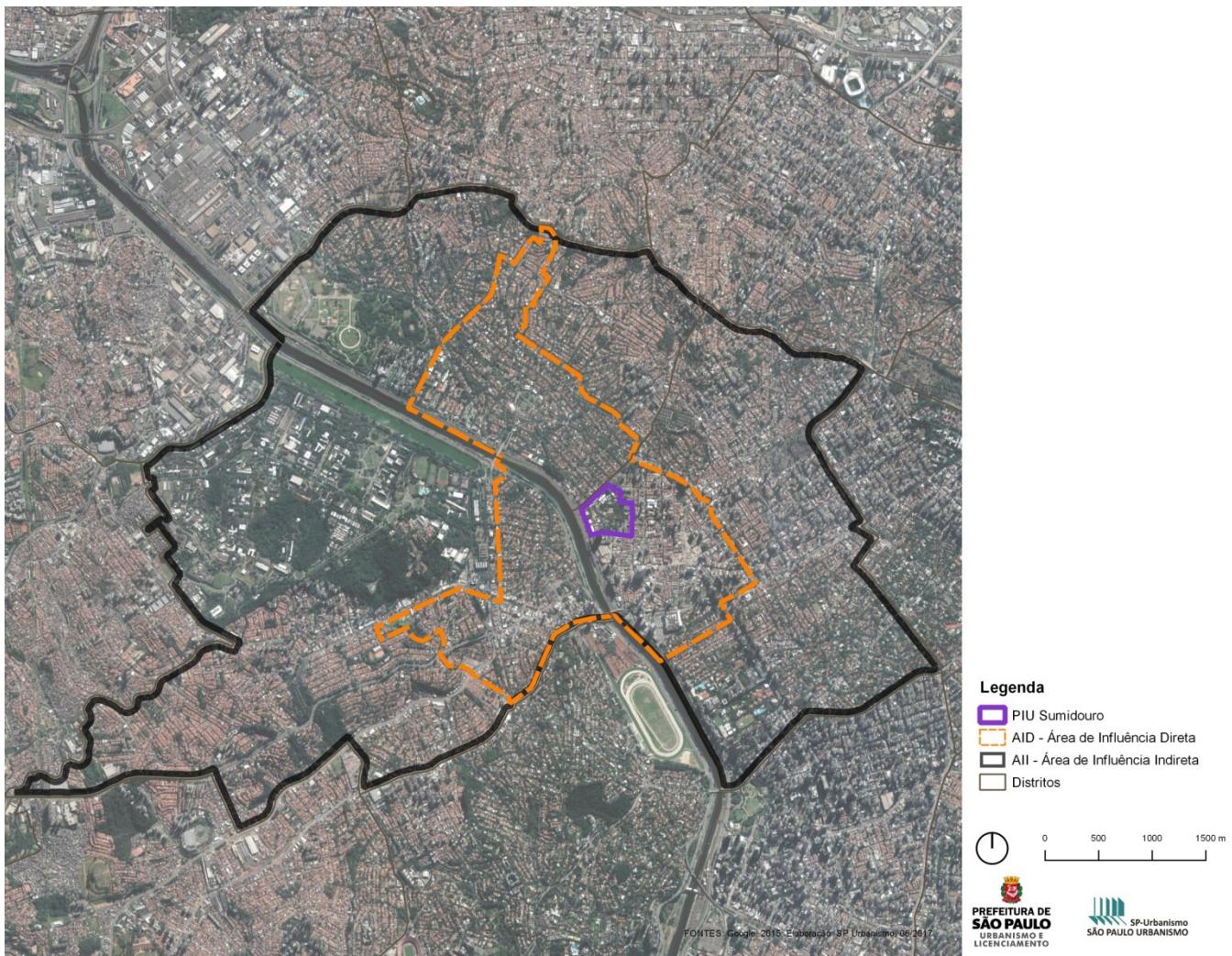


Figura 2: ADA, AID e All do PIU Sumidouro. Fonte: Google Earth, 2015.

1.1 Limites Administrativos

O PIU Sumidouro está localizado na Prefeitura Regional de Pinheiros, no distrito de Pinheiros, entre as ruas do Sumidouro, Nicolau Gagliardi, Anna Campos Mellão e Costa Carvalho e as avenidas das Nações Unidas e Professor Frederico Hermann Junior. A área é contígua ao distrito de Alto de Pinheiros, situado na mesma Prefeitura Regional, e do Butantã, situado na Prefeitura Regional do Butantã.

A ZOE Sumidouro também se situa na Zona OD Pinheiros, contígua às Zonas OD Alto de Pinheiros e Butantã.

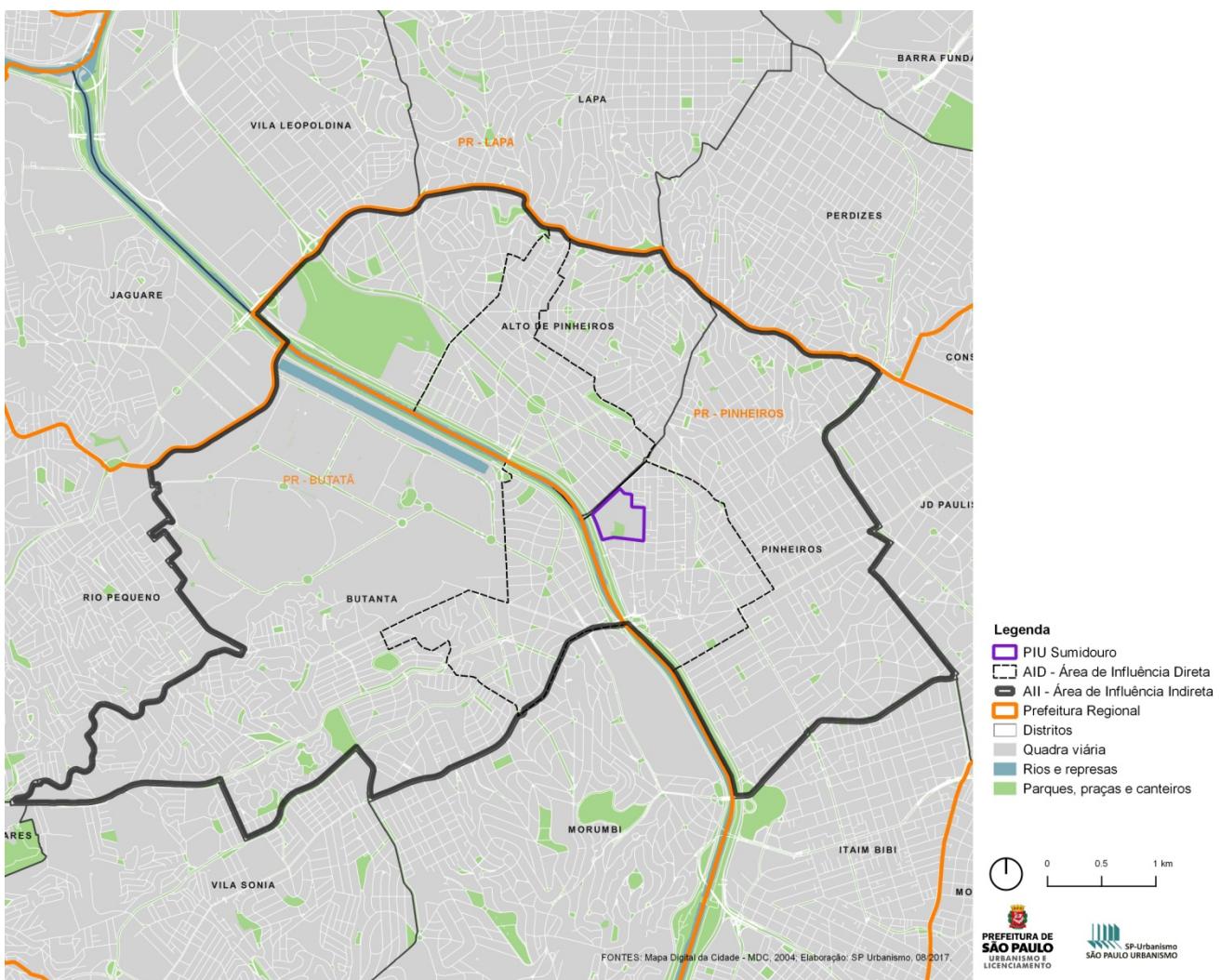


Figura 3: Limites Administrativos. Fonte: MDC, 2004 e Pesquisa OD2007 do Metrô.

Dados socioeconômicos

Segundo dados do Censo¹ de 2010, os distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros continham uma população de, respectivamente, 65.364 e 43.117 habitantes. As retroestimativas e projeções populacionais realizadas pelo DEINFO² para os mesmos distritos apontam um decréscimo da população em 2017 para, respectivamente, 65.236 e 41.049 habitantes e em 2040, para 61.694 e 33.244 habitantes. Este quadro tendencial não considera, entre outros fatores, as diretrizes de

¹ IBGE - Censo Demográfico 2010. Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br/>

² Departamento de Produção e Análise de Informação da SMUL – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo. Disponível em:

http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/7_populacao_censitaria_e_projecoes_populac_2008_10573.html

ocupação do PDE e da LPUOS, que prevêem maior adensamento construtivo e populacional no Distrito de Pinheiros. Já a Pesquisa OD 2007³ apontou para as ZODs Pinheiros e Alto de Pinheiros uma população em 2007 de, respectivamente, 8.418 e 7.513 habitantes.

As densidades populacionais das ZODs que compõem a AII são homogêneas e consideradas baixas, da ordem de até 25 habitantes/ha.

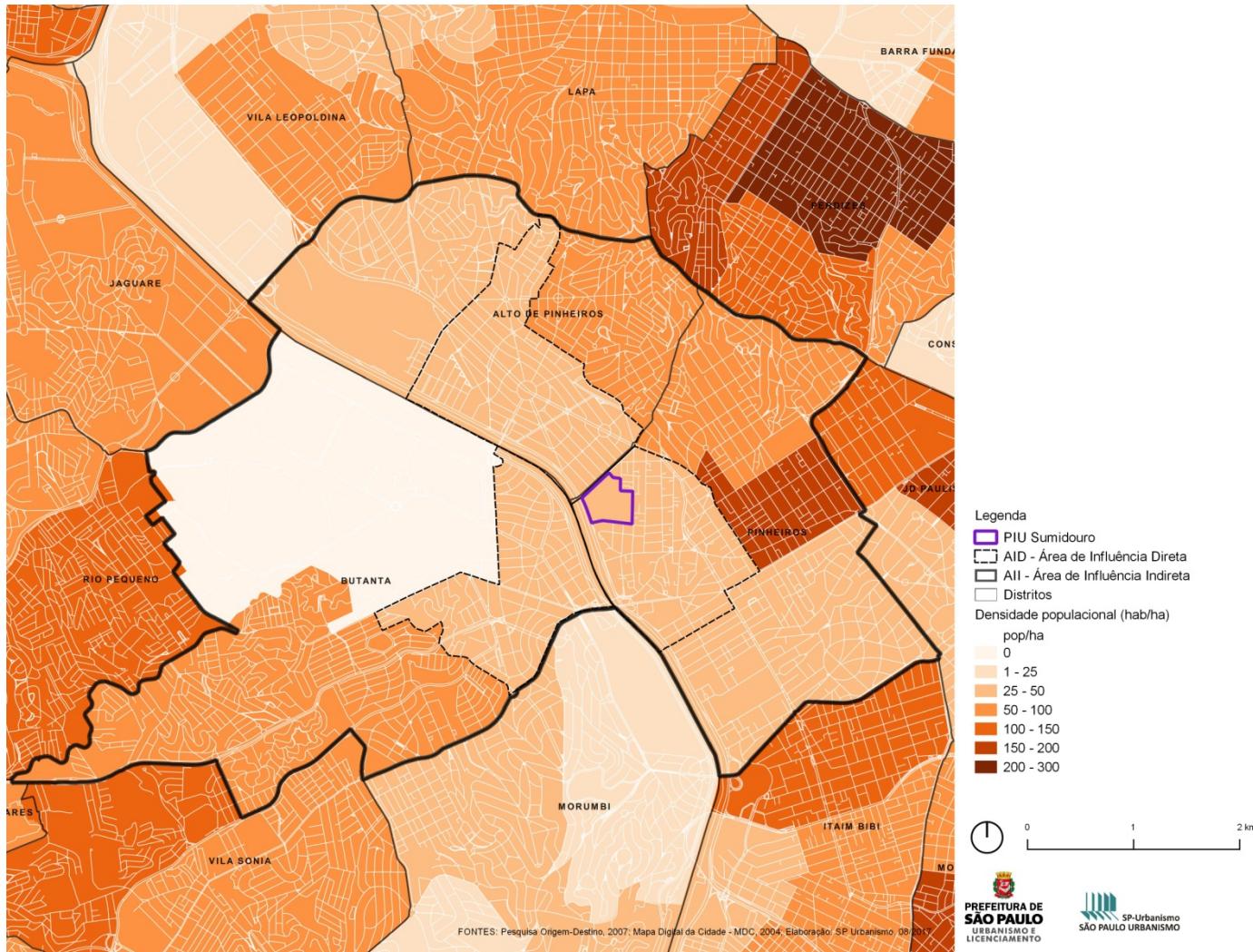


Figura 4: Densidade Populacional. Fonte: Pesquisa OD2007 do Metrô.

Considerando os distritos, as densidades de Pinheiros e Alto de Pinheiros são de, respectivamente, 81,71 e 56 habitantes/ha, consideradas de grau médio. Já as densidades

³ Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô – Pesquisa origem-Destino 2007. Disponível em: <http://www.metro.sp.gov.br/metro/arquivos/OD2007/sintese-od2007.pdf>

domiciliares nos distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros são de 2,41 e 2,8 pessoas/domicílio. Estes dados são coerentes com o perfil predominante de ocupação destas áreas por bairros estritamente residenciais de alta renda. Em relação ao perfil etário da população, de acordo com o Censo 2010 para os distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros, respectivamente, temos 8,49% e 9,12% de crianças (até 9 anos), 15,20% e 16,95% de jovens (entre 10 e 24 anos), 55,07% e 51,17% de adultos (entre 25 e 59 anos) e 21,24% e 22,76% de idosos (acima de 60 anos).

Em relação ao nível de instrução da população, de acordo com o Censo 2010 para os distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros, respectivamente, temos 14,47 e 14,19% sem instrução e com fundamental incompleto, 8,94% e 9,47% com fundamental completo e médio incompleto, 21,64% e 19,02% com médio completo e superior incompleto, 46,67% e 44,47% com superior completo. As taxas de alfabetização eram de 99,51% e 99,65%.

As taxas de mortalidade infantil em 2010 nos distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros eram de 3,2 e 7,5 por mil nascidos vivos, refletindo, como grande parte dos indicadores, a baixa vulnerabilidade social da região expressa no IPVS⁴.

⁴ IPVS – Índice Paulista de Vulnerabilidade Social.

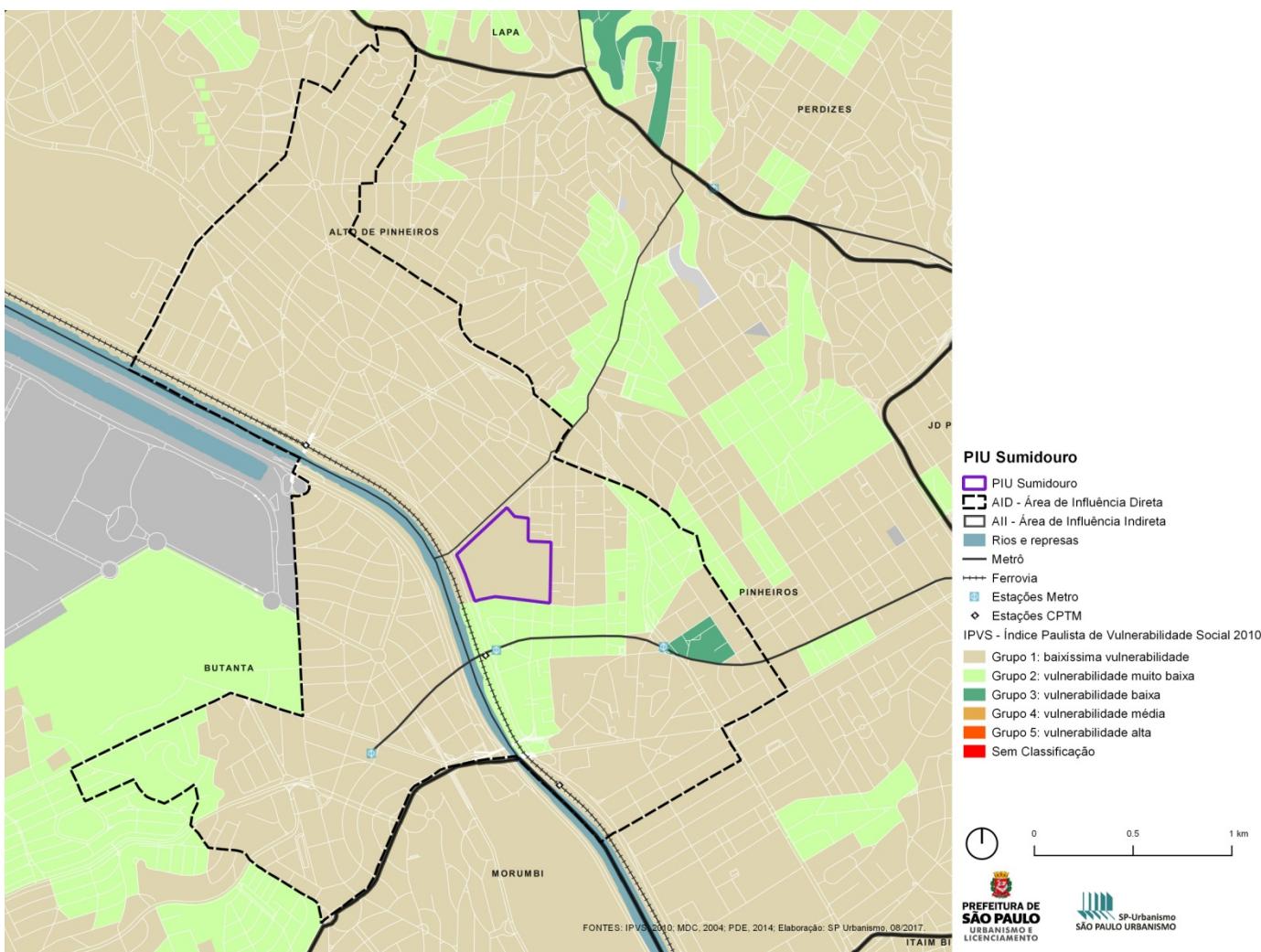


Figura 5: IPVS. Fonte: SEADE, 2010.

Segundo dados da Pesquisa OD 2007 do Metrô, os distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros continham, respectivamente, 146.421 e 39.241 empregos. Já as ZODs Pinheiros e Alto de Pinheiros continham, respectivamente, 60.359 e 13.308 empregos.

A distribuição salarial dos empregos reflete o grau de instrução mais elevado em relação à média do município, com maior participação das faixas de 3 a 10 salários mínimos e acima de 10 salários mínimos.

Em relação aos setores econômicos, a distribuição dos empregos é muito similar à média da cidade, com participação predominante do setor de serviços (da ordem de 60%) e do comércio (da ordem de 20%).

Distribuição Salarial dos Empregos

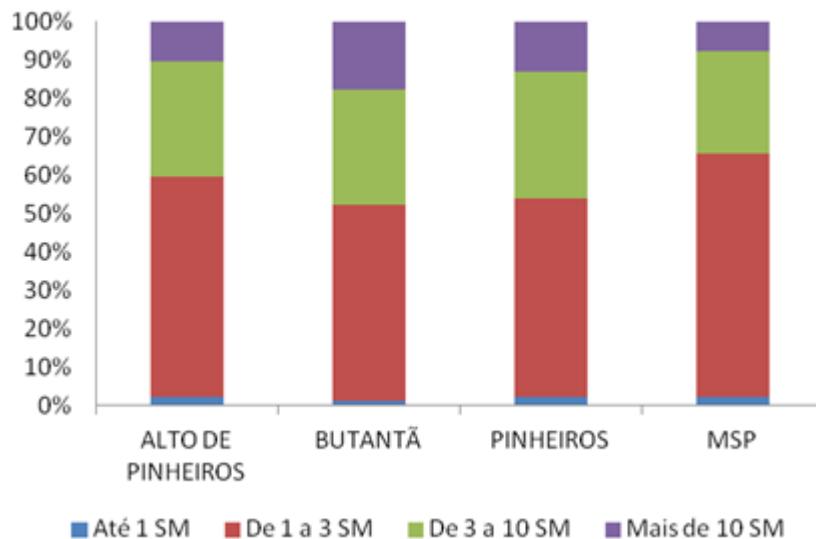


Figura 6: Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais, 2010.

Empregos Formais por Setor de Atividade

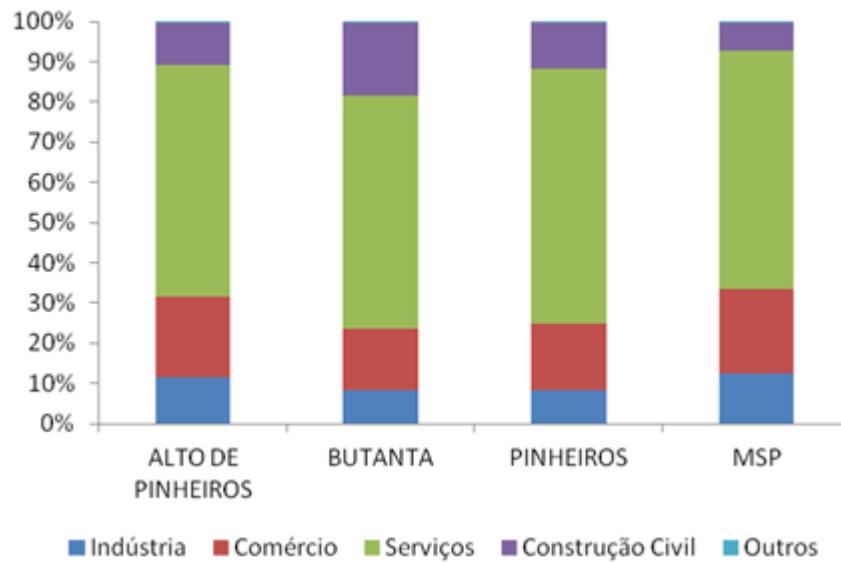


Figura 7: Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais, 2010.

Em relação às densidades de emprego, há um claro destaque para a ZOD Pinheiros, que apresenta uma densidade elevada, entre 250 e 500 empregos/ha. As ZODs de Alto de Pinheiros e Butantã apresentam densidades mais baixas, entre 50 e 150 empregos/ha.

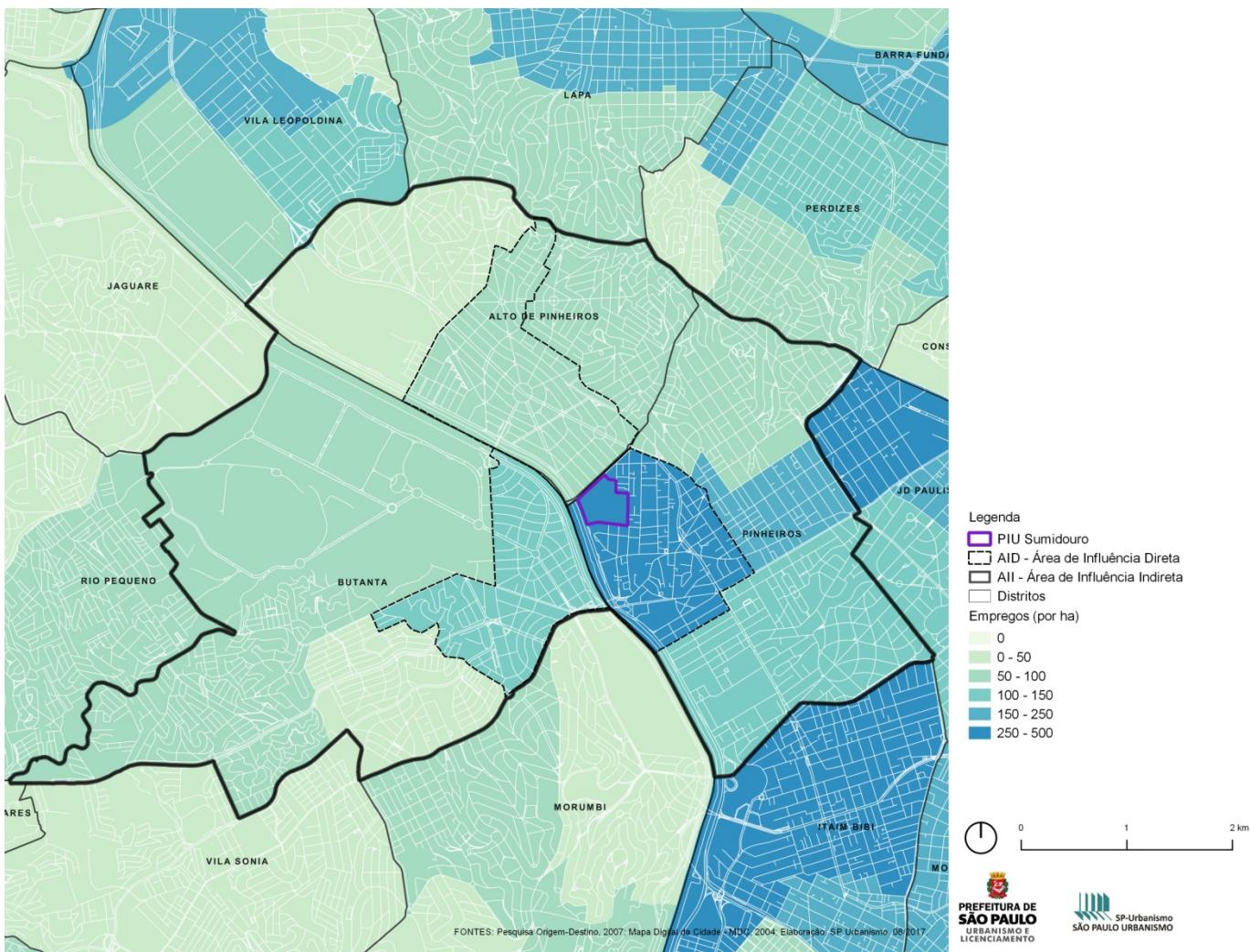


Figura 8: Densidade de Empregos. Fonte: Pesquisa OD2007 do Metrô.

Avaliando as proporções entre os números de habitantes e empregos nas ZODs da AID, temos uma das maiores disparidades da cidade na ZOD Pinheiros, com 7,17 emprego/habitante. A ZOD Butantã apresenta um índice de 2,98, também considerado elevado. Já a ZOD Alto de Pinheiros apresenta um índice de 0,74, pouco maior que a média da cidade (0,54), compatível com regiões onde há um predomínio de usos residenciais.

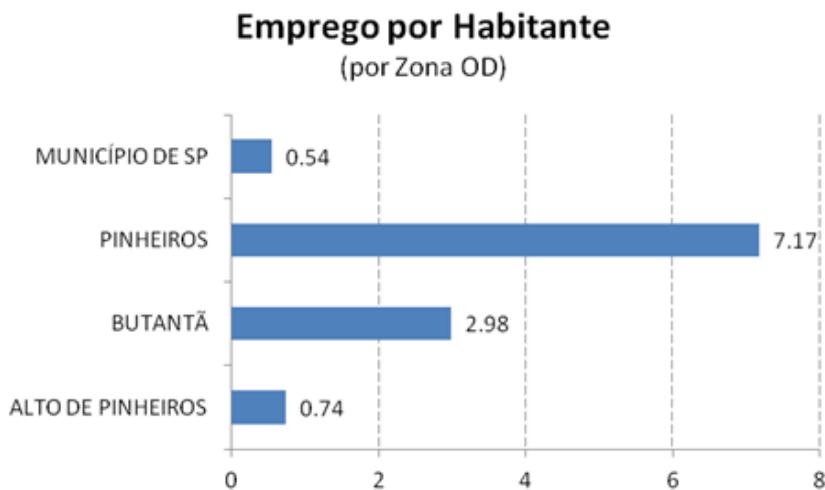


Figura 9: Relação Emprego/Habitante. Fonte: Pesquisa OD2007 do Metrô.

1.2 Ordenação Territorial e Parâmetros de ocupação

De acordo com o PDE⁵, o PIU Sumidouro está localizado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, no Setor Orla Ferroviária e Fluvial, no Subsetor Faria Lima – Água Espraiada – Chucri Zaidan.

O art. 10, §2º do PDE dispõe sobre os objetivos da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, descritos a seguir:

I - promoção da convivência mais equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, entre mudanças estruturais provenientes de grandes obras públicas e privadas e as condições de vida dos moradores;

II - compatibilidade do uso e ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo e de infraestrutura para os serviços públicos;

III - orientação dos processos de reestruturação urbana de modo a repovoar os espaços com poucos moradores, fortalecer as bases da economia local e regional, aproveitar a realização de investimentos públicos e privados em equipamentos e infraestruturas para melhorar as condições dos espaços urbanos e atender necessidades sociais, respeitando as condicionantes do meio físico e biótico e as características dos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso e ambiental;

⁵ Plano Diretor estratégico do Município de São Paulo – Lei nº 16.050/2014.

IV - eliminação e redução das situações de vulnerabilidades urbanas que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda como pessoas em situação de rua, catadores e trabalhadores ambulantes, a situações de riscos, perigos e ameaças;

V - diminuição das desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas entre os distritos;

VI - desconcentração das oportunidades de trabalho, emprego e renda, beneficiando os bairros periféricos;

VII - manutenção, proteção e requalificação das zonas exclusivamente residenciais consideradas as disposições dos arts. 27 e 33 desta lei.

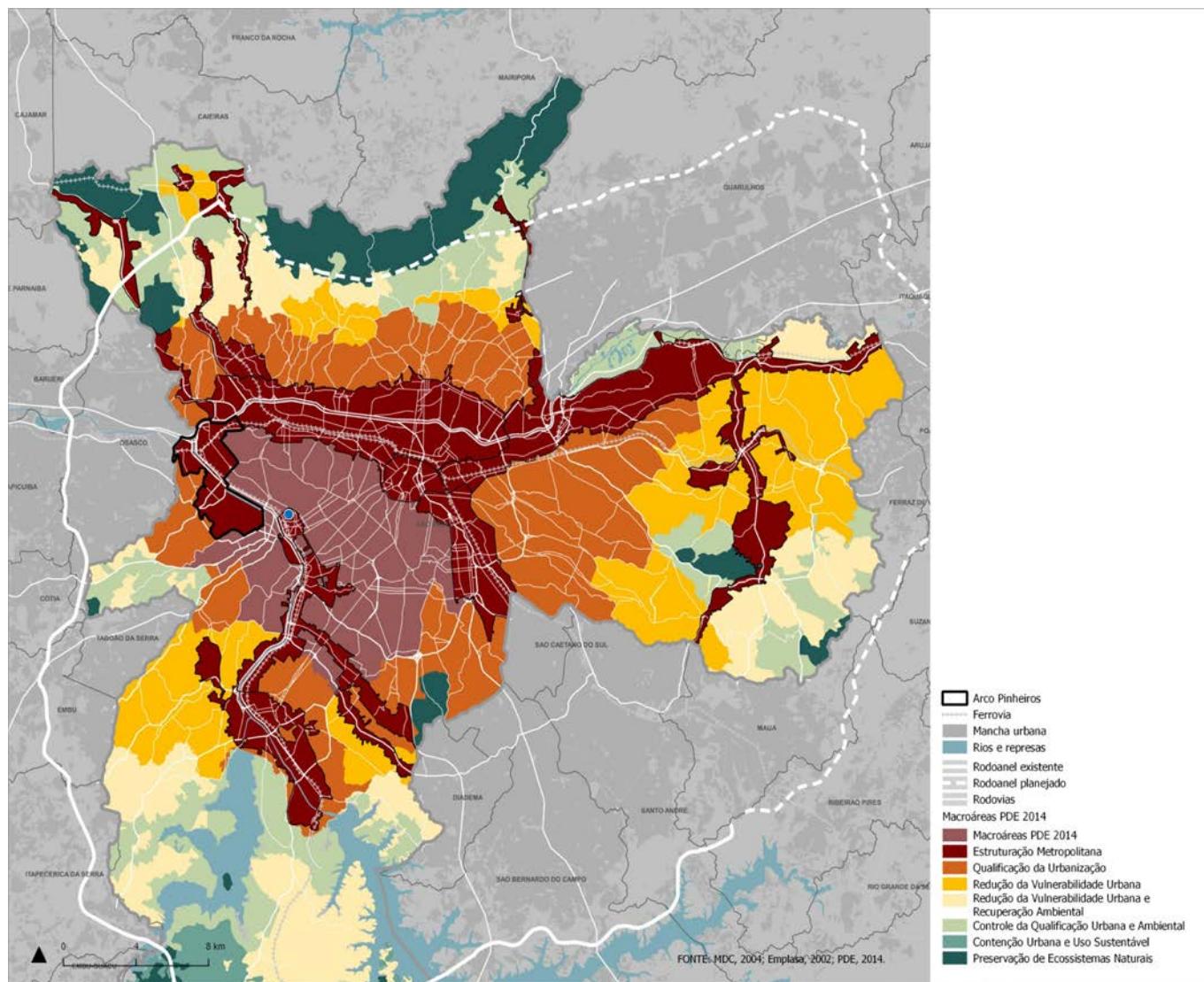


Figura 10: Ordenação territorial do PDE. Fonte: MDC 2004, Emplasa 2002, PDE 2014.

Já o art. 12, §1º do PDE dispõe sobre os objetivos específicos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, descritos a seguir:

I - transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas densidades construtiva e demográfica e implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana, atendendo a critérios de sustentabilidade e garantindo a proteção do patrimônio arquitetônico e cultural, em especial o ferroviário e o industrial;

II - recuperação da qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de drenagem, saneamento básico e mobilidade, com especial atenção à recuperação das planícies fluviais e mitigação das ilhas de calor;

III - manutenção da população moradora, inclusive através da promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV - produção de HIS e HMP;

V - incremento e qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental do entorno;

VI - regulação da produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

VII - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;

VIII - minimização dos problemas das áreas com riscos geológico-geotécnicos e de inundações e solos contaminados, acompanhada da prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;

IX - compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e hidrológicas;

X - recuperação, preservação e proteção de imóveis relacionados ao patrimônio industrial e ferroviário, bem como locais de referência da memória operária, incentivando usos e atividades compatíveis com sua preservação;

XI - manutenção e estímulo ao emprego industrial e atividades econômicas de abrangência metropolitana.

O PIU Sumidouro está geograficamente inserido na OUC Faria Lima (Lei nº 13.769/2004), especificamente no Setor Pinheiros, cujos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo prevalecem sobre os parâmetros ordinários da cidade.

A LPUOS (Lei nº 16.402/2016), por sua vez, definiu em seu art. 15 que as ZOEs “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 o Quadro 2A da lei nº16.050/2014 – PDE.”

Assim o PIU Sumidouro deverá considerar a combinação entre as diretrizes e parâmetros estabelecidos pelo PDE e LPUOS e pela OUC Faria Lima.

1.3 Rede de Equipamentos

A rede de equipamentos públicos da AID tem maior concentração na ZOD Pinheiros, com predomínio de equipamentos de saúde e educação. Nas demais ZODs da AID, existem poucos equipamentos, com maior participação da rede de educação. Já na All do PIU Sumidouro estão implantados diversos equipamentos públicos e de interesse público (com gestão privada), com maior destaque para os de cultura, educação e esportes.

Inserida na ADA e contígua à ZOE Sumidouro, a Praça Victor Civita é um espaço público nascido de uma parceria entre a Prefeitura e uma empresa privada que recuperou uma área contaminada pelo uso pregresso como incinerador municipal de lixo e medicamentos. A Praça abriga o Museu da Sustentabilidade e o Centro de Integração, Informação e Preparação para o Envelhecimento (CIPE), além de uma arena coberta para shows, espaços para prática esportiva e áreas para convivência.

Os equipamentos culturais de maior relevância no contexto do PIU Sumidouro são o SESC Pinheiros e o Instituto Cultural Tomie Ohtake, situados na AID. Os equipamentos de cultura têm presença marcante na All, com grande concentração na Cidade Universitária e, principalmente, na região da Vila Madalena. Enquanto na Cidade Universitária o predomínio é de museus e bibliotecas, como o MAC – Museu de Arte Contemporânea, a Biblioteca Brasiliana e o Instituto Butantã, na Vila Madalena predominam ateliês, galerias e casas de shows.

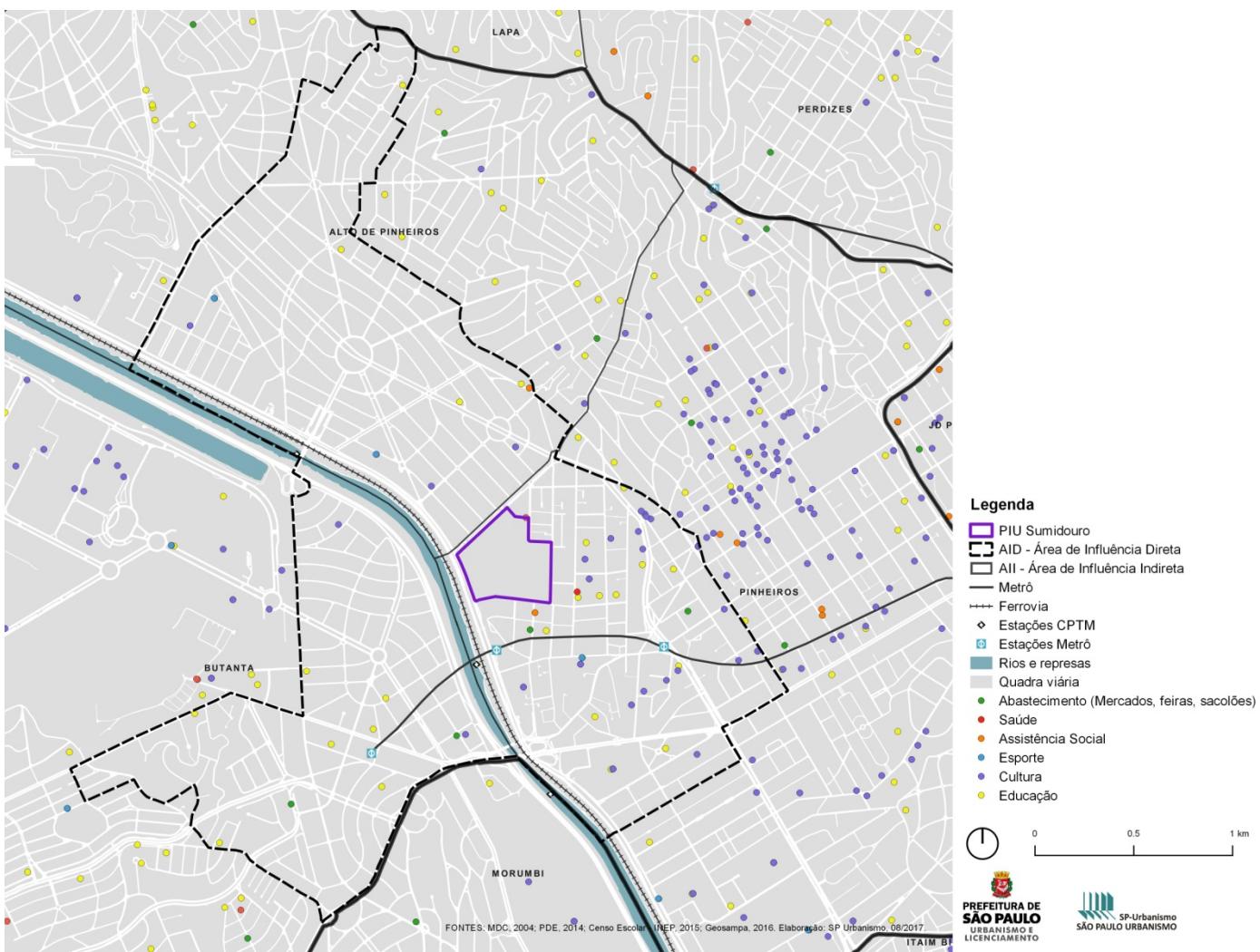


Figura 11: Rede de Equipamentos. Fonte: MDC 2004.

Os equipamentos de educação possuem uma distribuição capilarizada e abrangente no território, estando presente mesmo em áreas com menor demanda, como as ZODs Alto de Pinheiros e Butantã. A Cidade Universitária Armando de Sales Oliveira, inaugurada em 1956 pela Universidade de São Paulo, é o equipamento de educação de maior relevância no contexto da All. Situada no distrito do Butantã, a cerca de 1 km do PIU Sumidouro, constitui-se como o maior e mais importante campus universitário do país, com área de 3.648.944 m², tendo um movimento diário de aproximadamente 100.000 pessoas (entre alunos, pesquisadores, docentes, funcionários e visitantes) e 40.000 veículos.

Em relação aos equipamentos de esportes, há uma presença marcante de clubes e sociedades esportivas privados na All, como o Clube Pinheiros, o Clube A Hebraica, o Jockey Clube de São Paulo, o

Clube Alto de Pinheiros e o Anhembi Tênis Clube. Em relação aos equipamentos públicos, há o CPUSP – Centro Esportivo da USP, de uso privativo da comunidade USP, e os parques Villa Lobos e Cândido Portinari, que contém uma ampla oferta de espaços para a prática esportiva, como caminhada, corrida, ciclismo, skate, futebol, vôlei, basquete, tênis, etc.

1.4 Rede de Mobilidade

A região onde se situa o PIU Sumidouro possui uma robusta rede de mobilidade, composta por sistema viário estratificado diversos modais.

A ADA tem acesso direto pela Av. das Nações Unidas, popularmente conhecida como Marginal do Rio Pinheiros, que se constitui como a principal via estrutural da região oeste da metrópole, conectando a Marginal Tietê e a Rodovia Pres. Castello Branco, na região noroeste, à região sul da cidade, na região de Santo Amaro, passando por importantes eixos que conectam a cidade a rodovias como Régis Bittencourt e Raposo Tavares. O sistema viário estrutural conta ainda com outras importantes avenidas, como Faria Lima, Rebouças, Fonseca Rodrigues, Lineu de Paula Machado e Francisco Morato, e ruas como Alvarenga, Teodoro Sampaio, Cardeal Arcoverde e Butantã.

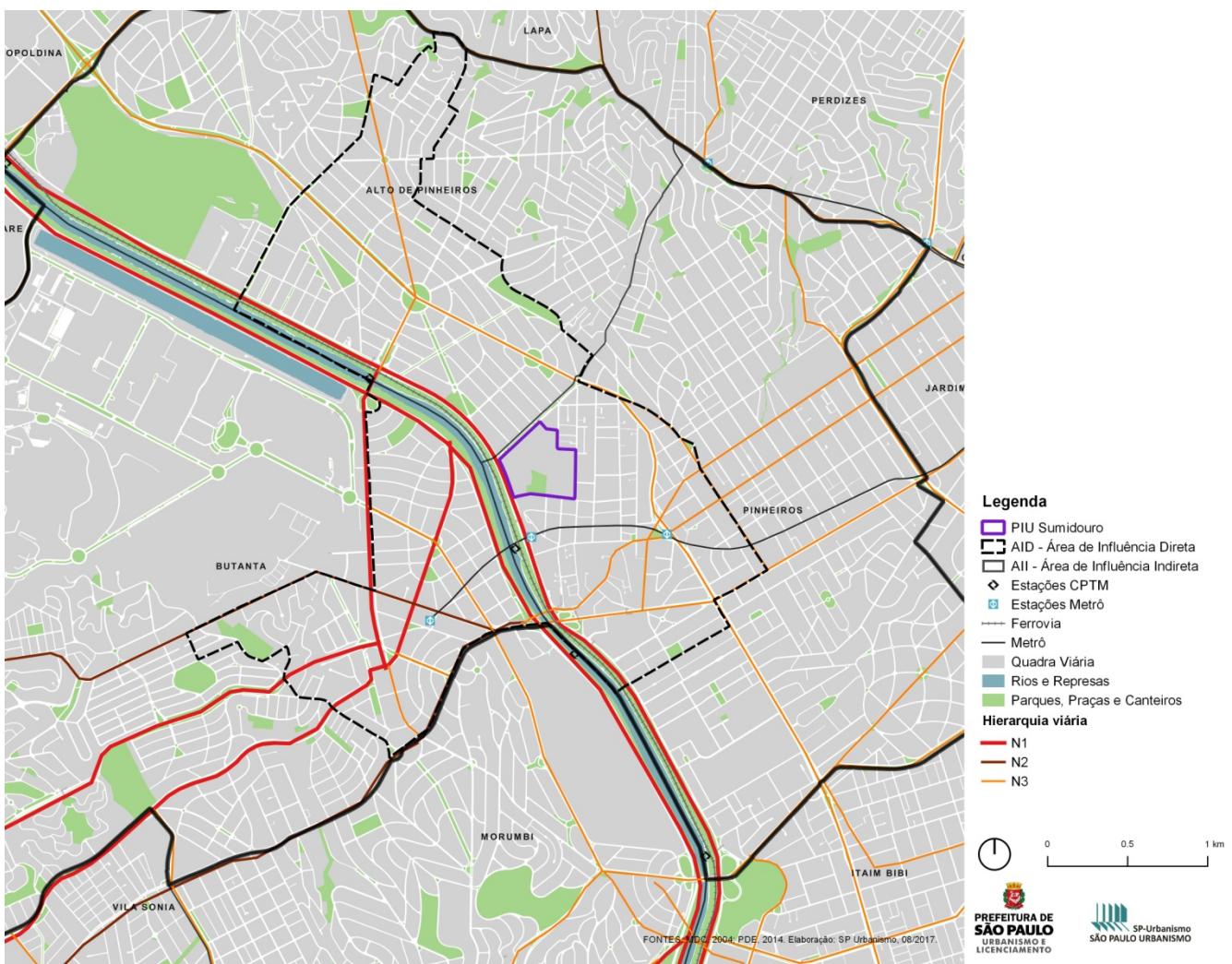


Figura 12: Sistema Viário Estrutural. Fonte: MDC 2004, PDE 2014.

A rede de transporte público de alta capacidade conta com a linha 4 Amarela do Metrô, operada pela concessionária Viaquatro, e a linha 9 Esmeralda da CPTM. O PIU Sumidouro se situa a cerca de 250 metros da estação Pinheiros, que interliga as duas linhas citadas. O PIU Sumidouro ainda está próximo (cerca de 1 km) das estações Faria Lima do Metrô e Hebraica - Rebouças da CPTM. Também está planejada no PITU 2025 a linha 20 Rosa do Metrô, que seguiria pelos eixos das avenidas Faria Lima e Fonseca Rodrigues, interligando a região sudoeste ao Alto da Lapa.

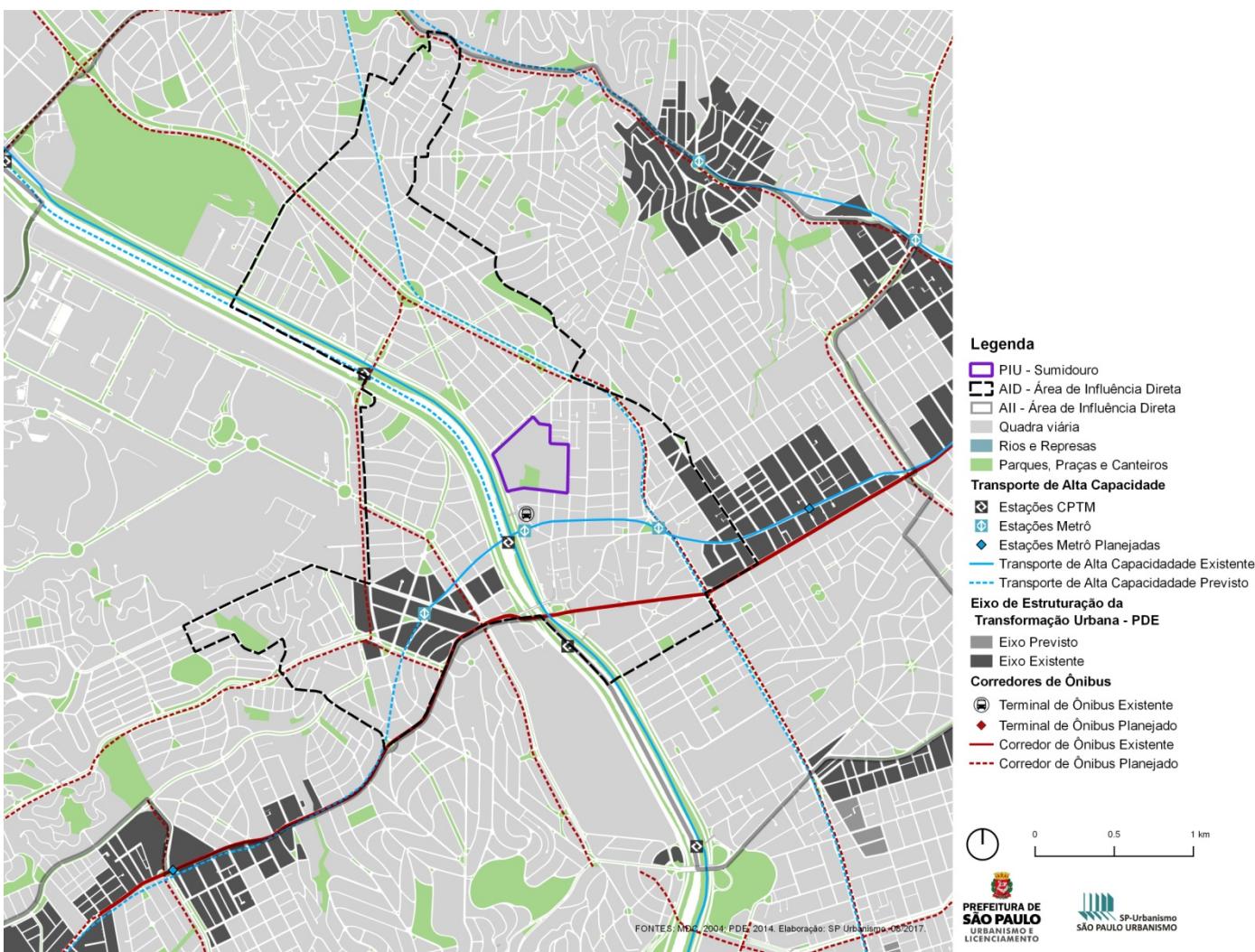


Figura 13: Sistema de Transporte Público. Fonte: MDC 2004, PDE 2014.

Em relação ao sistema de ônibus, a região conta com o Corredor Campo Limpo – Rebouças – Centro, que conecta a região central à Oeste, passando pelas avenidas Rebouças e Eusébio Matoso a cerca de 1 km do PIU Sumidouro e dentro da AID. Outro importante equipamento é o Terminal Capri, situado a cerca de 250m da ADA e integrado à estação Pinheiros do metrô e CPTM. Tanto no corredor quanto no terminal operam linhas municipais e intermunicipais. Entre os diversos corredores de ônibus planejados para a região, destaca-se o Faria Lima, que seguirá da região da Vila Olímpia até a Vila Leopoldina.

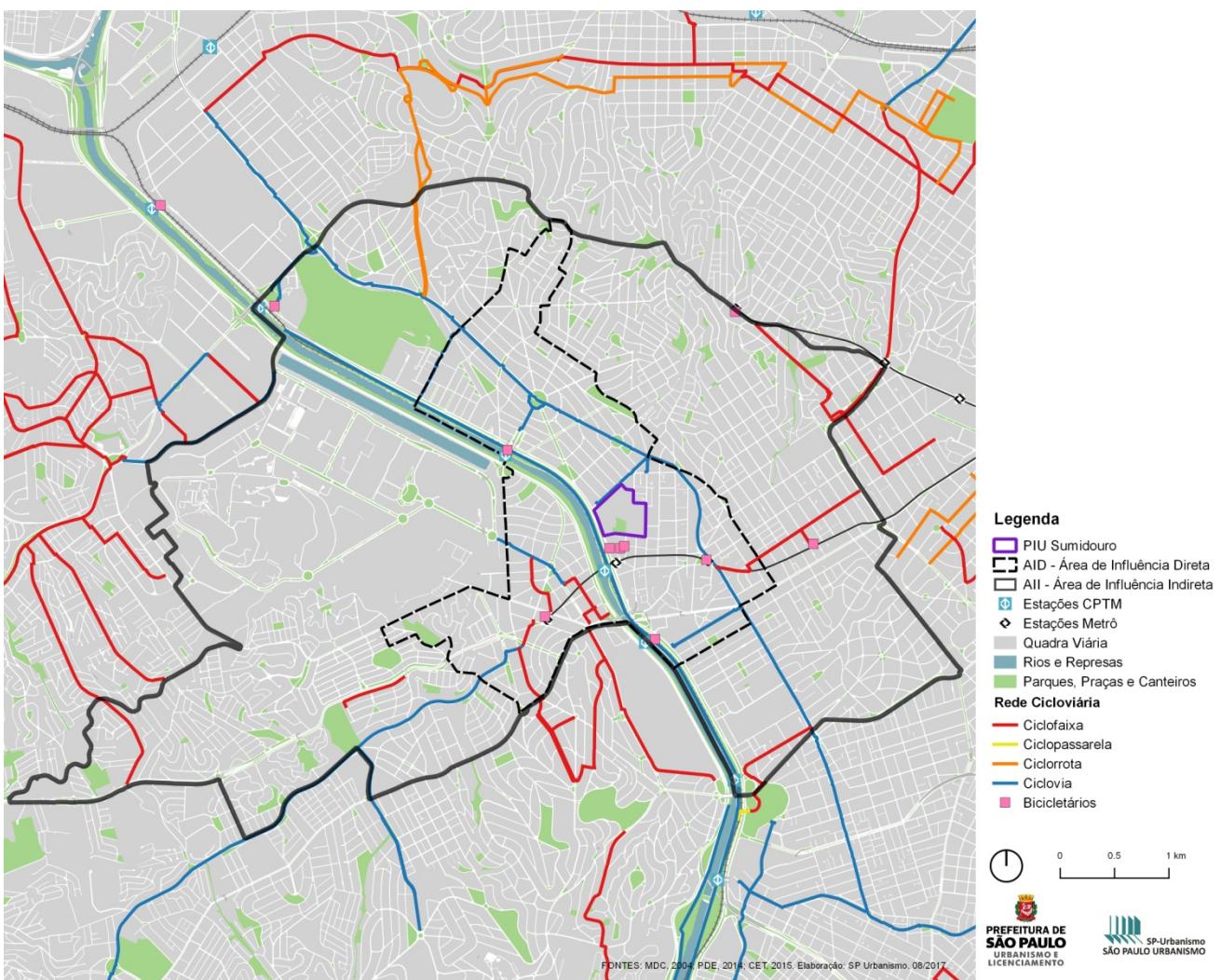


Figura 14: Sistema Cicloviário. Fonte: MDC 2004.

O sistema cicloviário da região foi significativamente ampliado nos últimos anos. Os principais elementos são as ciclovias implantadas nas avenidas Faria Lima, Fonseca Rodrigues e Eliseu de Almeida e os bicicletários junto às estações do metrô e da CPTM. Existem ainda outros elementos de menor extensão e maior capilaridade, sobretudo na região do Butantã, como as ciclofaixas da R. Artur de Azevedo e da Av. Lineu de Paula Machado, entre outras.

Em relação à dinâmica de mobilidade, podemos dizer que os dados da Pesquisa OD 2007, expressos nas figuras 14 e 15, demonstram a forte relação entre a centralidade metropolitana da região de Pinheiros e o vetor sudoeste da cidade, que engloba regiões com características muito diversas, como Butantã, Itaim Bibi, Morumbi, Santo Amaro, Campo Limpo e os municípios de Taboão

da Serra e Itapecerica da Serra. Há uma participação significativa das viagens de curta distância, entre a AID e as ZODs vizinhas ou próximas, situadas nos distritos do Butantã, Pinheiros e Alto de Pinheiros.

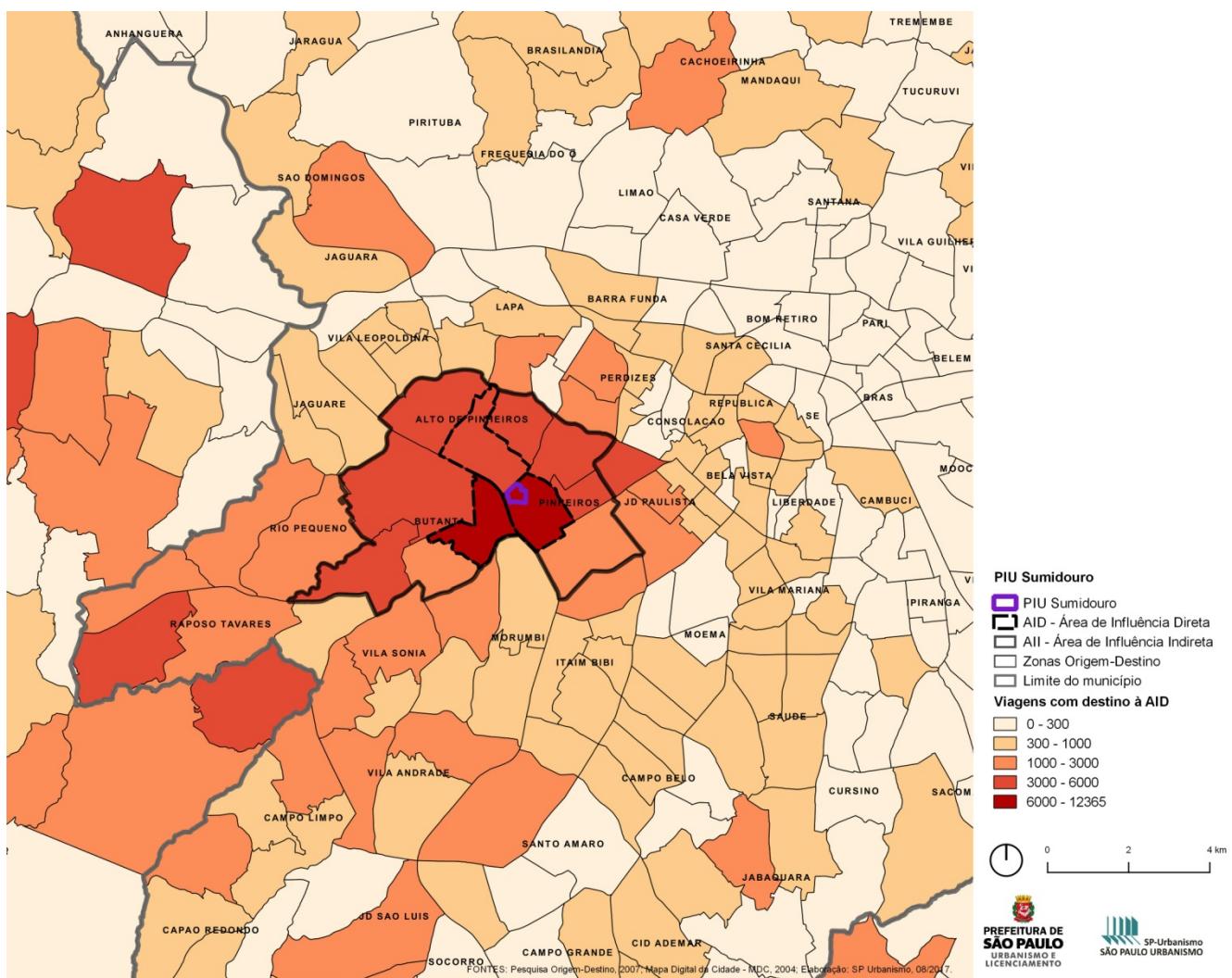


Figura 15: Viagens com destino à AID. Fonte: Metrô - Pesquisa OD 2007.

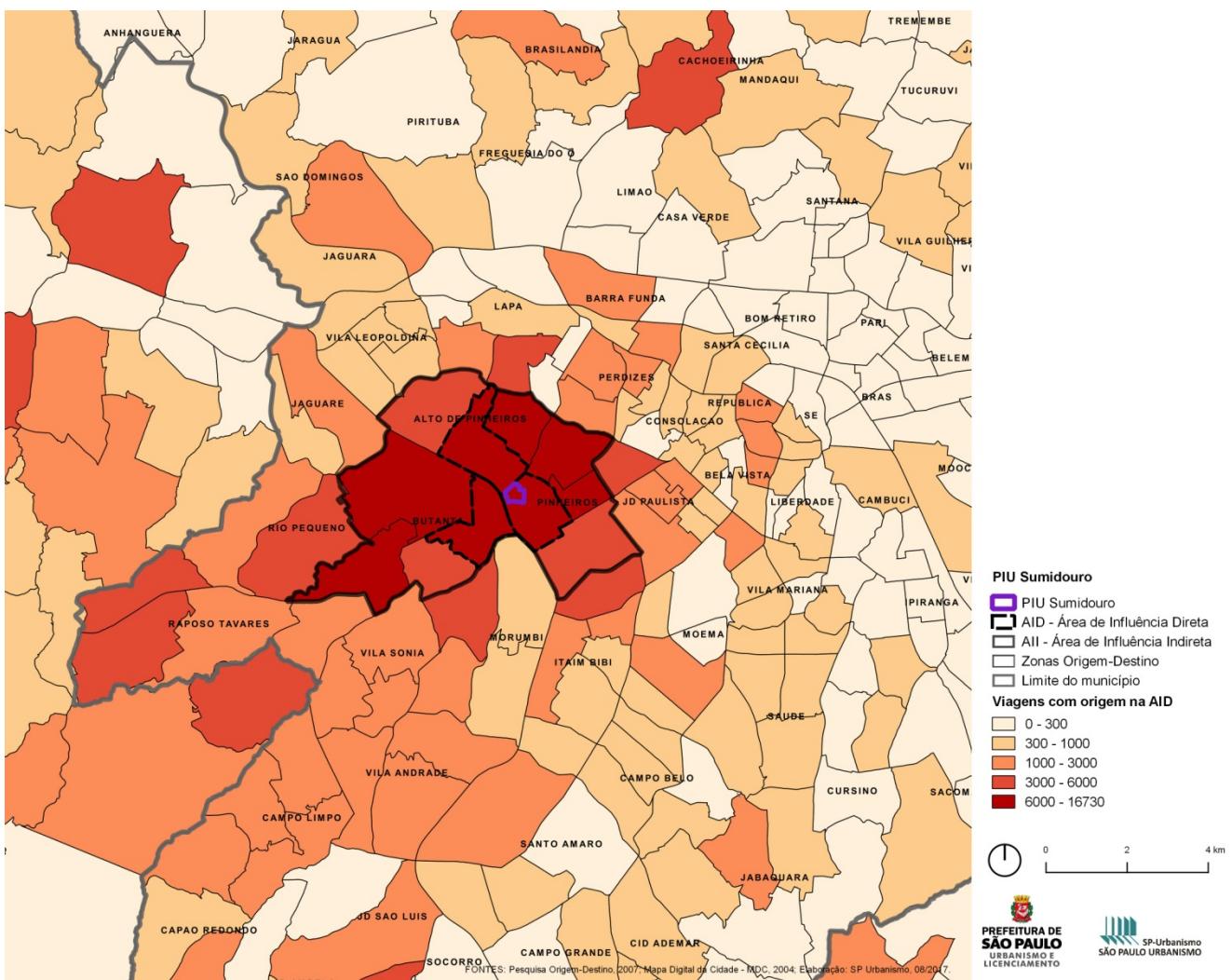


Figura 16: Viagens com origem na AID. Fonte: Metrô - Pesquisa OD 2007.

1.5 Uso do Solo e Patrimônio Histórico

O uso do solo na AID é marcado pelos contrastes. A Av. Prof. Frederico Hermann Jr. é o limite que divide as ZODs e Distritos de Pinheiros e Alto de Pinheiros e suas características urbanas extremamente distintas. O Alto de Pinheiros se caracteriza pela ocupação maciça estritamente residencial e horizontal, à exceção da Praça Panamericana e dos corredores de serviços das avenidas Fonseca Rodrigues, São Gualter, Diógenes Ribeiro de Lima, Frederico Hermann Jr e Nações Unidas. Em contraste, Pinheiros se caracteriza como uma região de uso misto e alto grau de verticalização, com grande dinamismo e diversidade econômica. No lado oposto do Rio Pinheiros, a ZOD Butantã se assemelha ao Alto de Pinheiros, com um tecido estritamente residencial e horizontal cortado por

corredores de uso misto, ora horizontais, ora verticais, das avenidas Eusébio Matoso, Vital Brazil, Francisco Morato, Corifeu de Azevedo Marques e Rua Alvarenga.

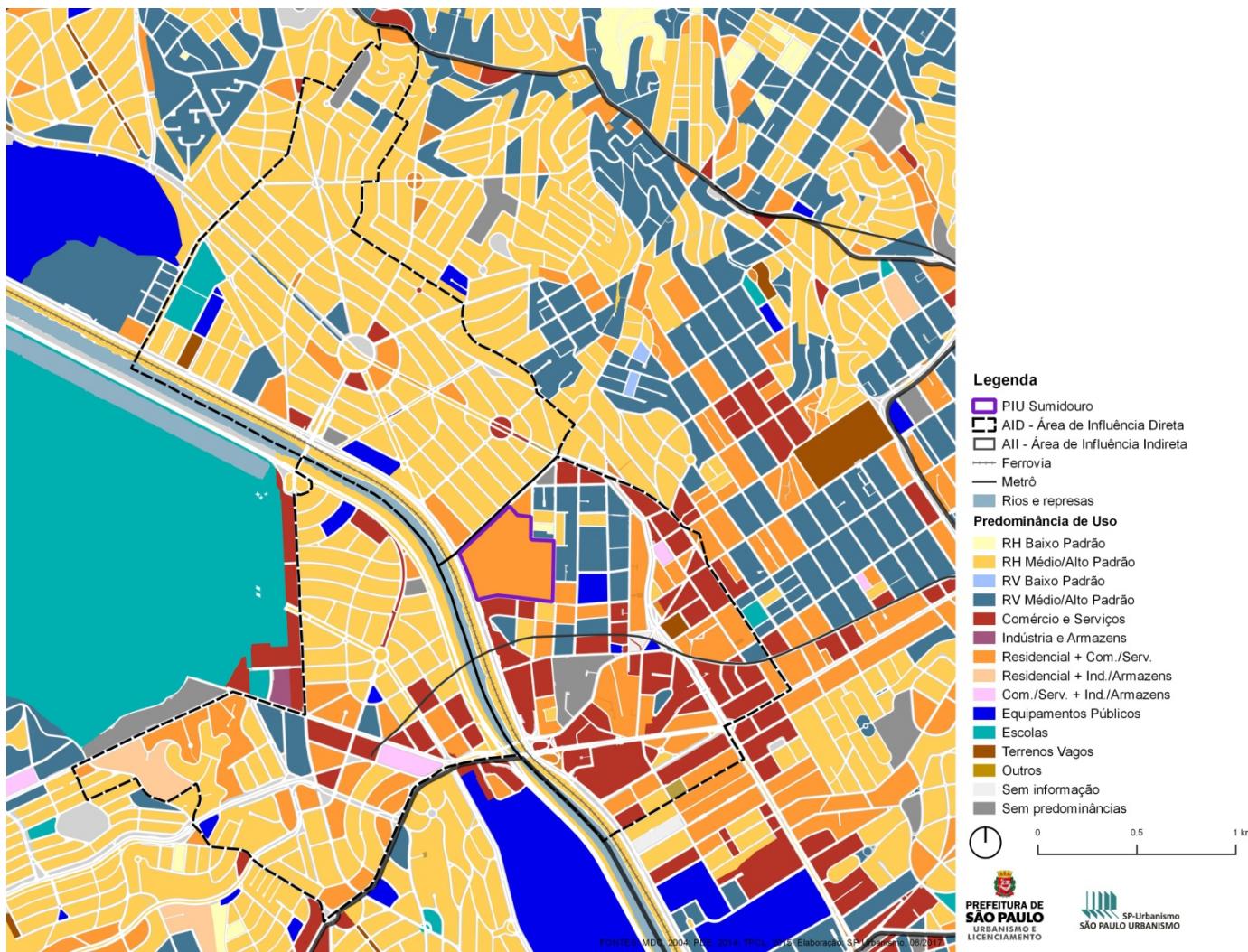


Figura 17: Uso do solo predominante por quadra. Fonte: TPCL 2015.

O zoneamento vigente, definido pela LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº16.402/2016) reflete em grande medida os contrastes do tecido urbano existente. Nas ZODs de Alto de Pinheiros e Butantã predominam as ZER – zonas estritamente residenciais, emolduradas por ZCOR – zonas corredor, ambas zonas com baixo potencial construtivo e restrições a usos não residenciais. Em função da presença da linha 4 amarela do metrô, em Pinheiros e no Butantã foram definidas ZEU – zonas eixo de estruturação, refletindo as áreas de influência dos eixos de estruturação

da transformação urbana definidos pelo PDE como áreas prioritárias ao adensamento construtivo e ao desenvolvimento urbano.

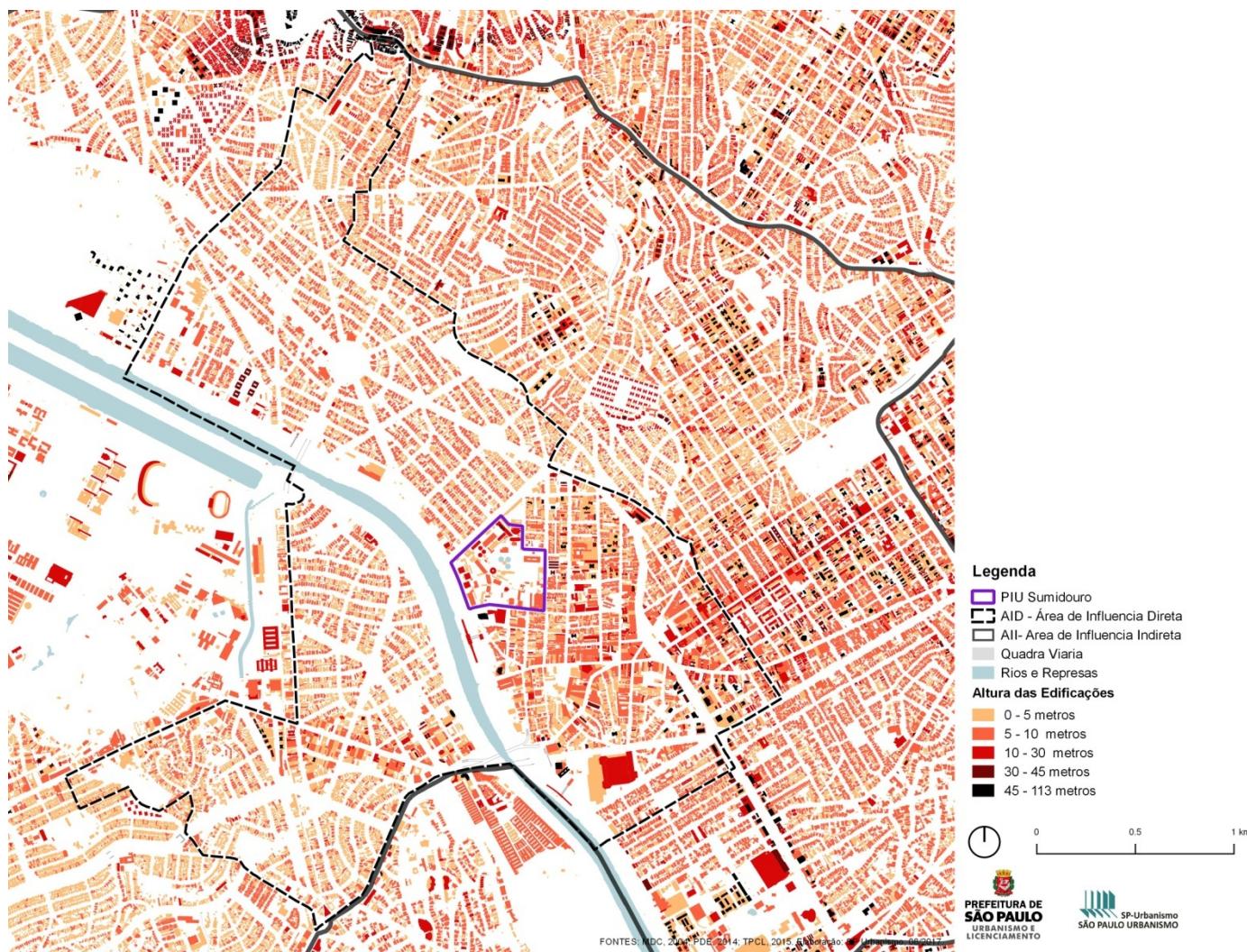


Figura 18: Gabinete das edificações. Fonte: MDC 2004, CEM 2009.

Na ZOD Pinheiros predomina a ZM – zona mista, que se caracteriza pela diversidade de usos permitidos e pelo potencial construtivo de grau médio. Contudo, faz-se a ressalva de que a esta ZM se sobrepõe a OUC Faria Lima, cujos parâmetros de ocupação prevalecem sobre a LPUOS e que permitem um maior potencial construtivo e um novo desenho da paisagem urbana.

Na quadra 223 do setor 083, onde se situa o PIU Sumidouro, expressa na figura 18 a seguir, foram definidas a ZOE Sumidouro, para as áreas públicas municipais e estaduais, uma ZEPAM – zona

de preservação ambiental, para a Praça Victor Civita, e uma ZM – Zona Mista, para as áreas privadas com ocupação residencial vertical.

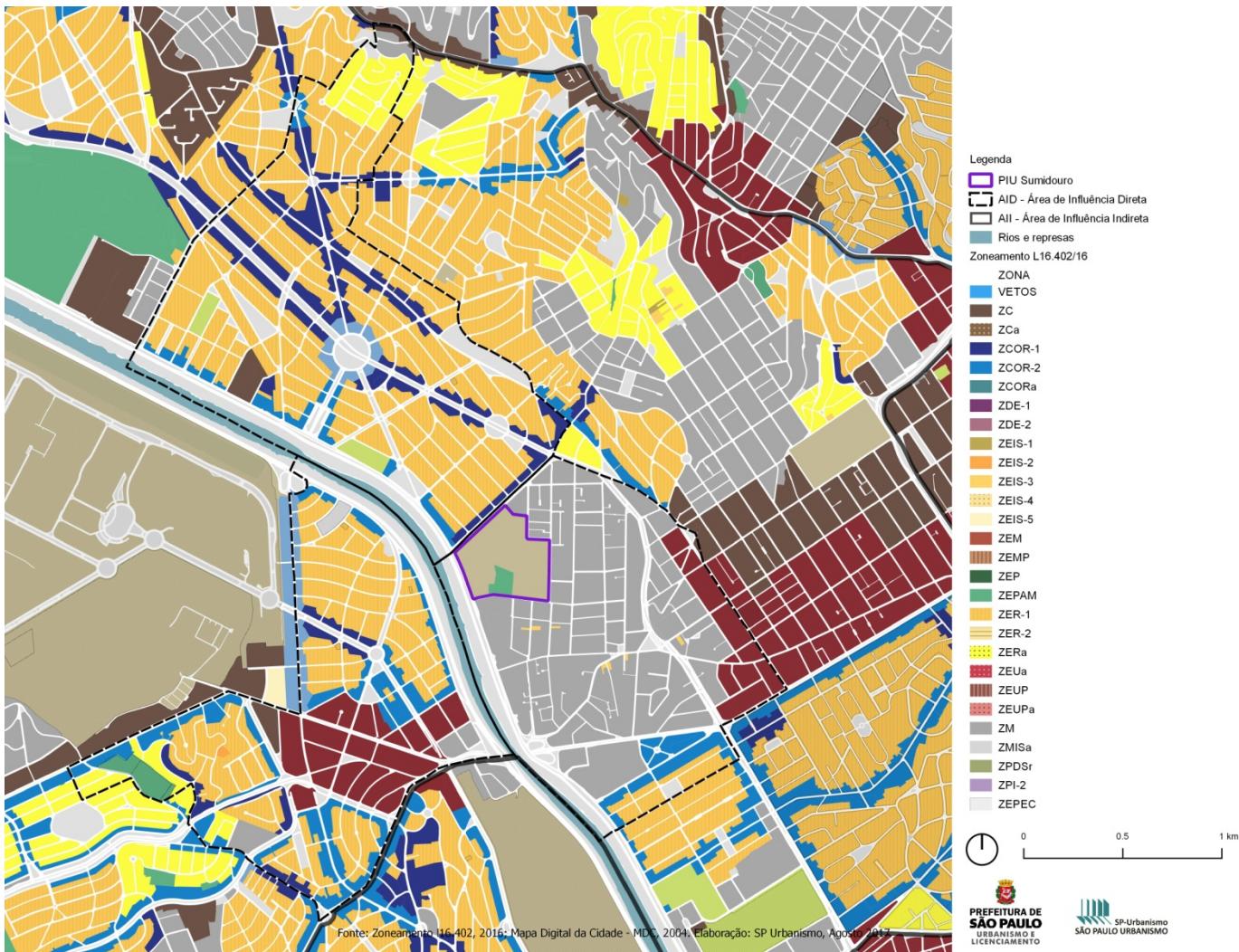


Figura 19: Zonas de uso LPUOS. Fonte: MDC 2004, LPUOS – Lei nº16.402/2016.

Em relação ao mercado imobiliário, mesmo sendo a AID uma região com alto grau de consolidação, houve um número significativo de lançamentos residenciais na última década, sobretudo nos bairros de Pinheiros e Vila Madalena. Nota-se ainda que as obras de reurbanização do Largo da Batata, iniciadas após a abertura da Avenida Brigadeiro Faria Lima e recentemente concluídas após a abertura da estação Faria Lima da linha 4 amarela do Metrô impulsionaram um ciclo mais recente de lançamentos nas proximidades do PIU Sumidouro, entre as avenidas Brig. Faria Lima, Frederico Hermann Jr. e Nações Unidas e a Rua Butantã.

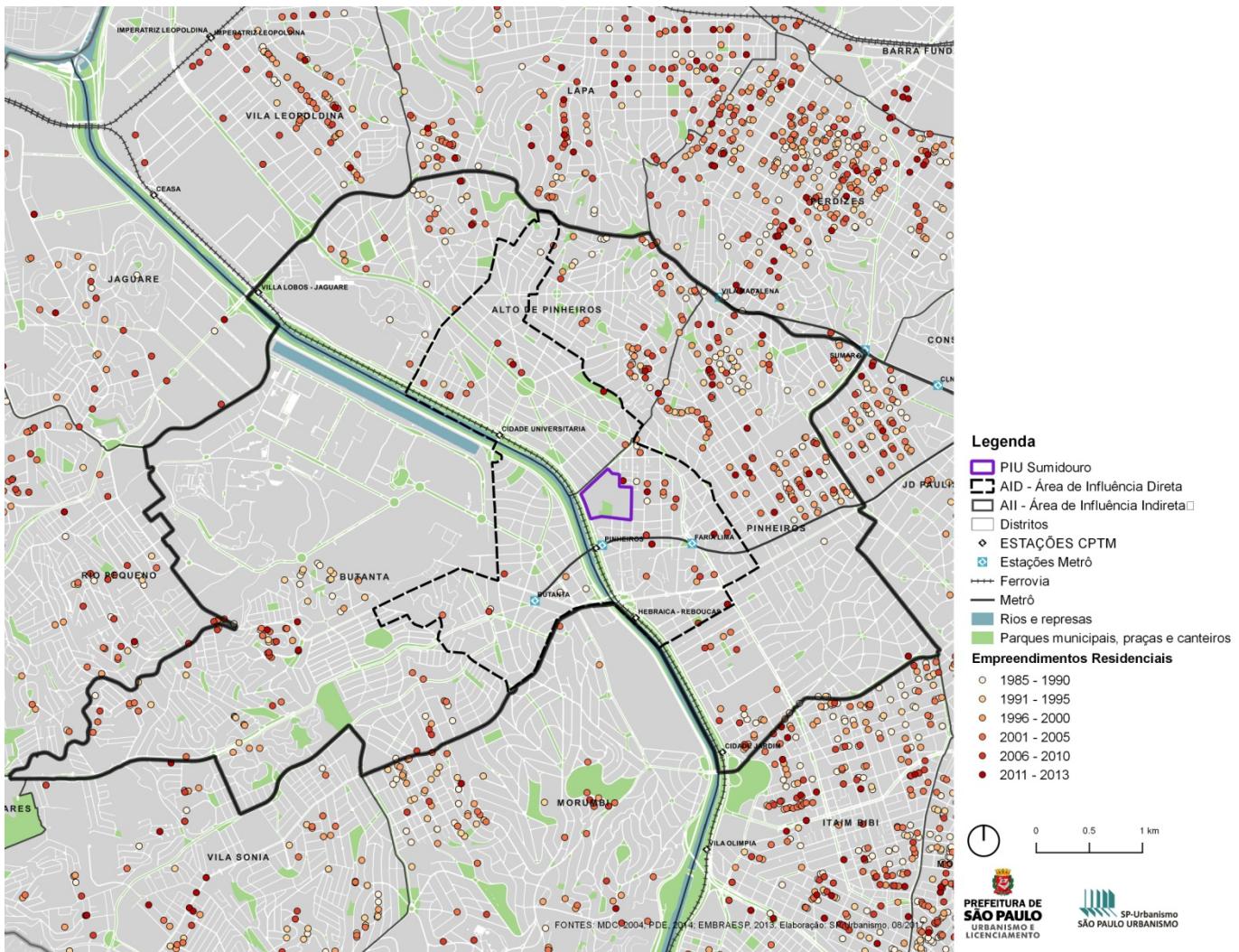


Figura 20: Lançamentos Residenciais. Fonte: MDC 2004 e Embraesp.

Os lançamentos voltados a empreendimentos não residenciais tiveram uma evolução bem mais discreta nos últimos anos, concentrando-se nas proximidades da linha 4 amarela do Metrô, sobretudo no entorno do Largo da Batata e das ruas Paes Leme, dos Pinheiros e Artur de Azevedo.

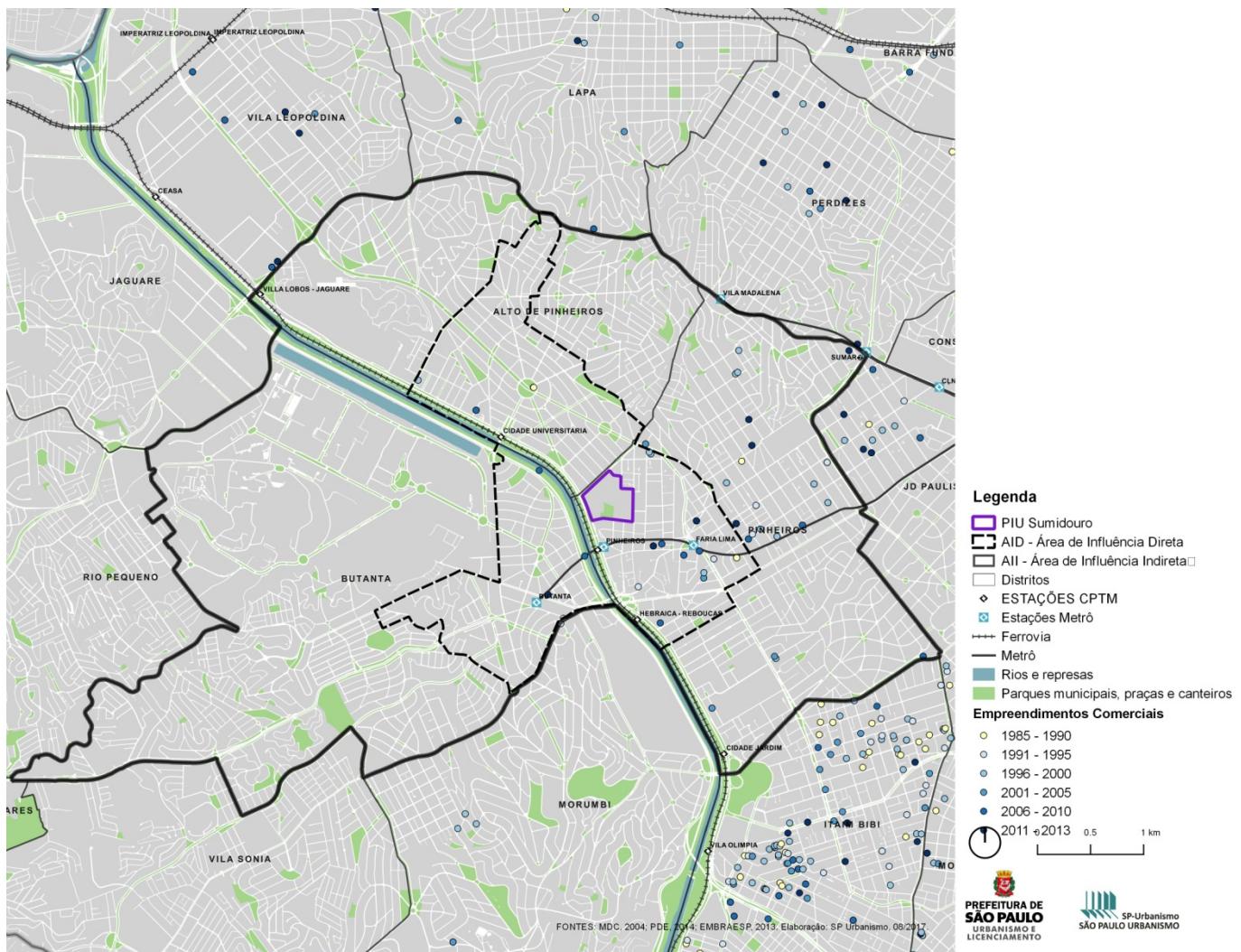


Figura 21: Lançamentos Não residenciais. Fonte: MDC 2004 e Embraesp.

1.6 Habitação de Interesse Social

Como uma das regiões mais urbanizadas e consolidadas da cidade, a AII há muito tempo foi se desenvolvendo e adensando e, à medida em que ia se valorizando, a população mais vulnerável migrava para outras localidades. Mesmo os cortiços presentes no núcleo mais antigo de Pinheiros, próximo ao Largo da Batata, já não existem. Os núcleos remanescentes se localizam na Vila Madalena.

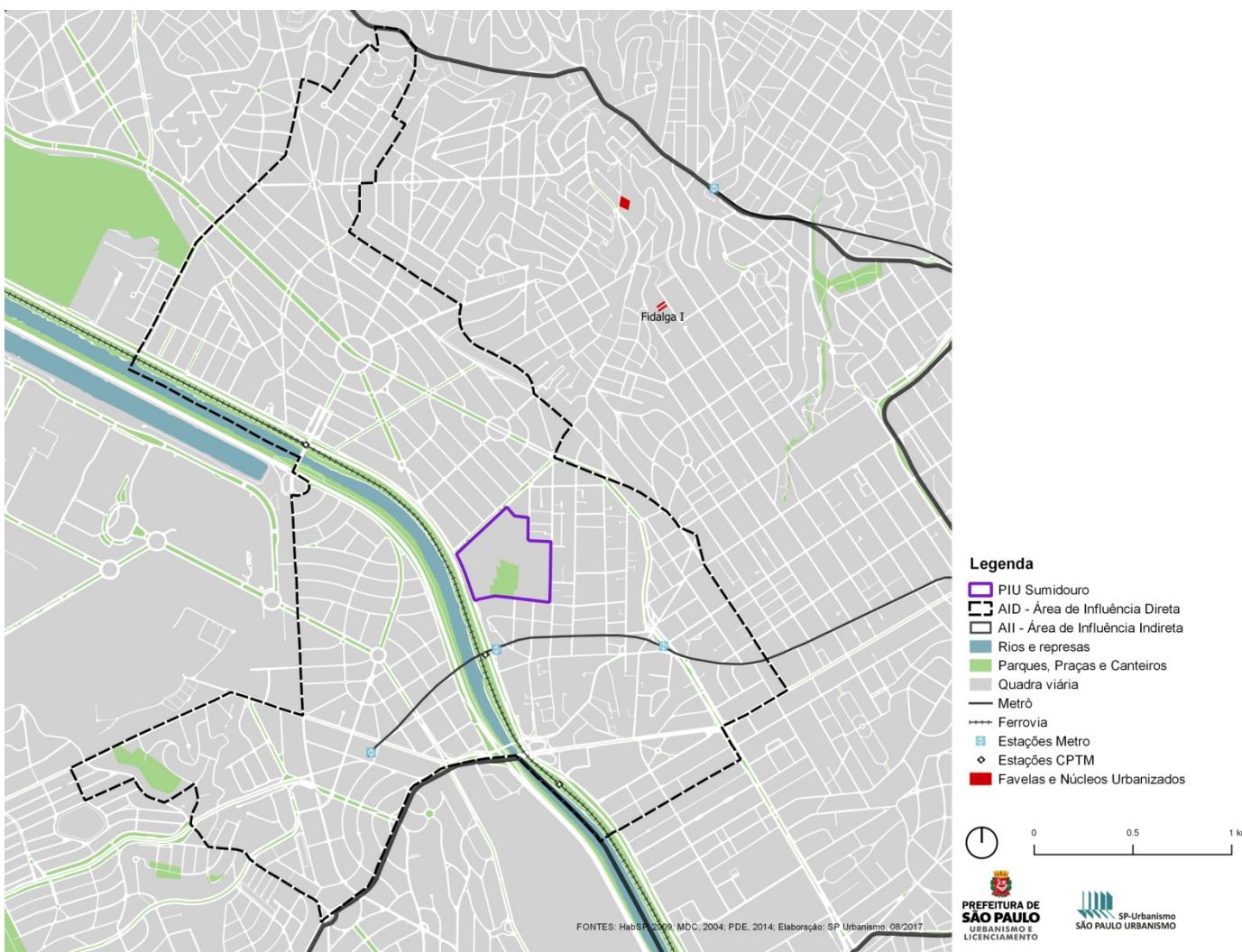


Figura 22: Favelas e Núcleos urbanizados. Fonte: Habisp 2009.

As diretrizes para atendimento à demanda habitacional, expressas na demarcação de ZEIS – zonas especiais de interesse social – são pouco expressivas na região, com pequena quantidade de terrenos de pequeno porte definidos como ZEIS 3 nas proximidades do PIU Sumidouro, próximas ao Largo da Batata e à Rua Paes Leme e na Vila Madalena. Há ainda uma ZEIS 2 no Butantã, nas proximidades da Rodovia Raposo Tavares.

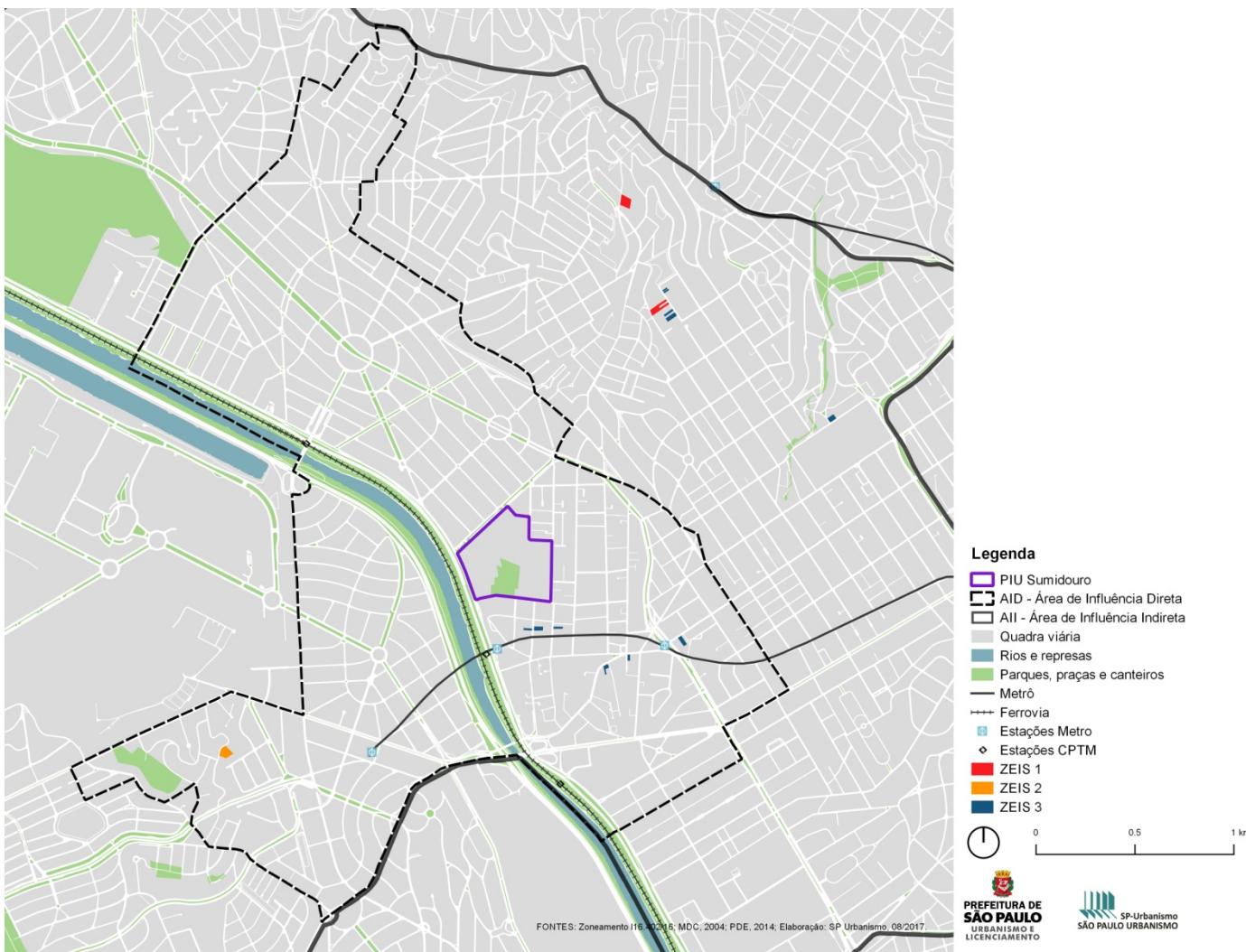


Figura 23: Zonas Especiais de Interesse Social. Fonte: PDE, 2014.

1.7 Estrutura Fundiária e Ocupação atual

O PIU Sumidouro engloba quase a totalidade da Quadra 223 do Setor Fiscal 083. Todos os lotes inseridos na ADA são públicos, pertencentes à Prefeitura de São Paulo (lotes 0001, 0002 e 0018), SABESP (lote 0016) e CETESB (lote 0017), somando 146.789 m² (Cadastro TPCL).

O lote 0001, com 10.850 m² e acessos pela Av. Nações Unidas e Prof. Frederico Hermann Jr e pela R. Sumidouro, abriga espaços livres e edificações utilizados pela Prefeitura Regional de Pinheiros, incluindo sua sede administrativa, as GETs OE e MB – Gerências de Engenharia de Tráfego Oeste e Marginais - Bandeirantes da CET, um posto da GCM – Guarda Civil Metropolitana e o Conselho Tutelar de Pinheiros.



Figura 24: Estrutura Fundiária – lotes e áreas. Fonte: MDC 2004 e croquis SF.

O lote 0002, com 30.000 m² e acessos pela Rua do Sumidouro e pela Av. Prof. Frederico Hermann Jr, também abriga espaços livres e edificações utilizados pela Prefeitura Regional de Pinheiros, notadamente o almoxarifado, vestiários, um pátio de veículos abandonados apreendidos e áreas de uso próprio ou cedidas a concessionários voltadas para serviços de manutenção e zeladoria da cidade, a Praça Victor Civita, o Departamento de Controle de Semáforos – DCS-5 e estacionamento de viaturas da CET, uma unidade do CCZ – Centro de Controle de Zoonoses e um centro de distribuição de medicamentos, ambos da SMS – Secretaria Municipal de Saúde.



Figura 25: Estrutura Fundiária – lotes e proprietários. Fonte: MDC 2004 e croquis SF.

O lote 0016, com 82.611 m² e acessos pelas ruas Nicolau Gagliardi e Sumidouro, abriga o Complexo Costa Carvalho da SABESP, com edifícios administrativos, auditórios e instalações técnicas de infraestrutura de esgotos sanitários, cercados por jardins e estacionamentos fartamente arborizados. Parte deste lote abriga instalações técnicas da CETESB, com acesso pela Av. Frederico Hermann Jr. O lote abriga ainda um clube de funcionários da SABESP, com acesso pela R. Costa Carvalho, e o Posto Pinheiros do Corpo de Bombeiros, com acesso pela R. do Sumidouro.

O lote 0017, com 18.067 m² e acesso pela Av. Prof. Frederico Hermann Jr, abriga edifícios administrativos, laboratórios e auditório, pertencentes à CETESB e à Secretaria de Estado do Meio Ambiente. É um lote densamente ocupado por edifícios de porte e com poucas áreas livres.

Por sua vez, o lote 0018, com 5.261 m² e acesso pela R. Nicolau Gagliardi e pela Av. Prof. Frederico Hermann Jr, pertence à Prefeitura de São Paulo e abriga diversos edifícios e instalações utilizados pela CETESB e o CAPS – AD Pinheiros (Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas), equipamento da SMADS – Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, , com acesso pela R. Nicolau Gagliardi .

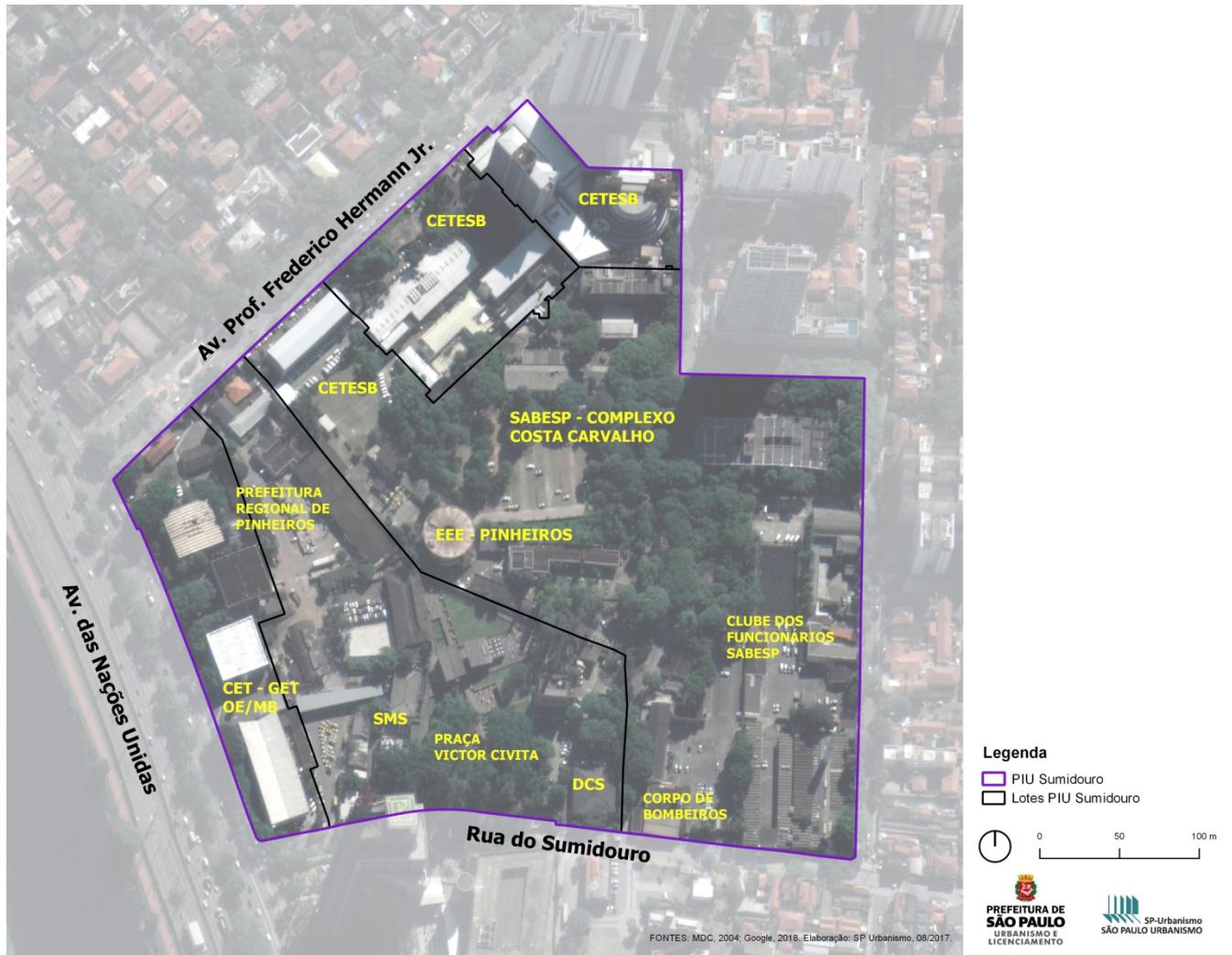


Figura 26: Ocupação atual por usos institucionais da ZOE Sumidouro. Fonte: Google, 2016.

Os lotes 0001, 0002 e 0016 também abrigam emissários subterrâneos de esgotos sanitários, que partem das instalações da Estação Elevatória de Esgotos de Pinheiros, localizada no lote 0016.

1.8 Projetos Colocalizados

O único projeto colocalizado mapeado na AII é o Expresso Oeste-Sul, um projeto da CPTM – Companhia Paulista de Trens Metropolitanos e da STM – Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos que consiste em uma linha ferroviária expressa, paralela às linhas 8 Diamante e 9 Esmeralda existentes da CPTM, que ligará a região de Alphaville/Barueri à estação Pinheiros, situada a 250m do PIU Sumidouro.

2 ANÁLISE AMBIENTAL

2.1 Meio Físico

O PIU Sumidouro está localizado na planície aluvial do Rio Pinheiros, apresentando uma topografia regular e plana. Parte da área, correspondente aos lotes 0001 e 0002, continha trecho do curso original do Rio Pinheiros, retificado posteriormente. Na face noroeste, o Córrego das Corujas, que nasce na Vila Beatriz, passa sob o leito da Av. Prof. Frederico Hermann Jr.

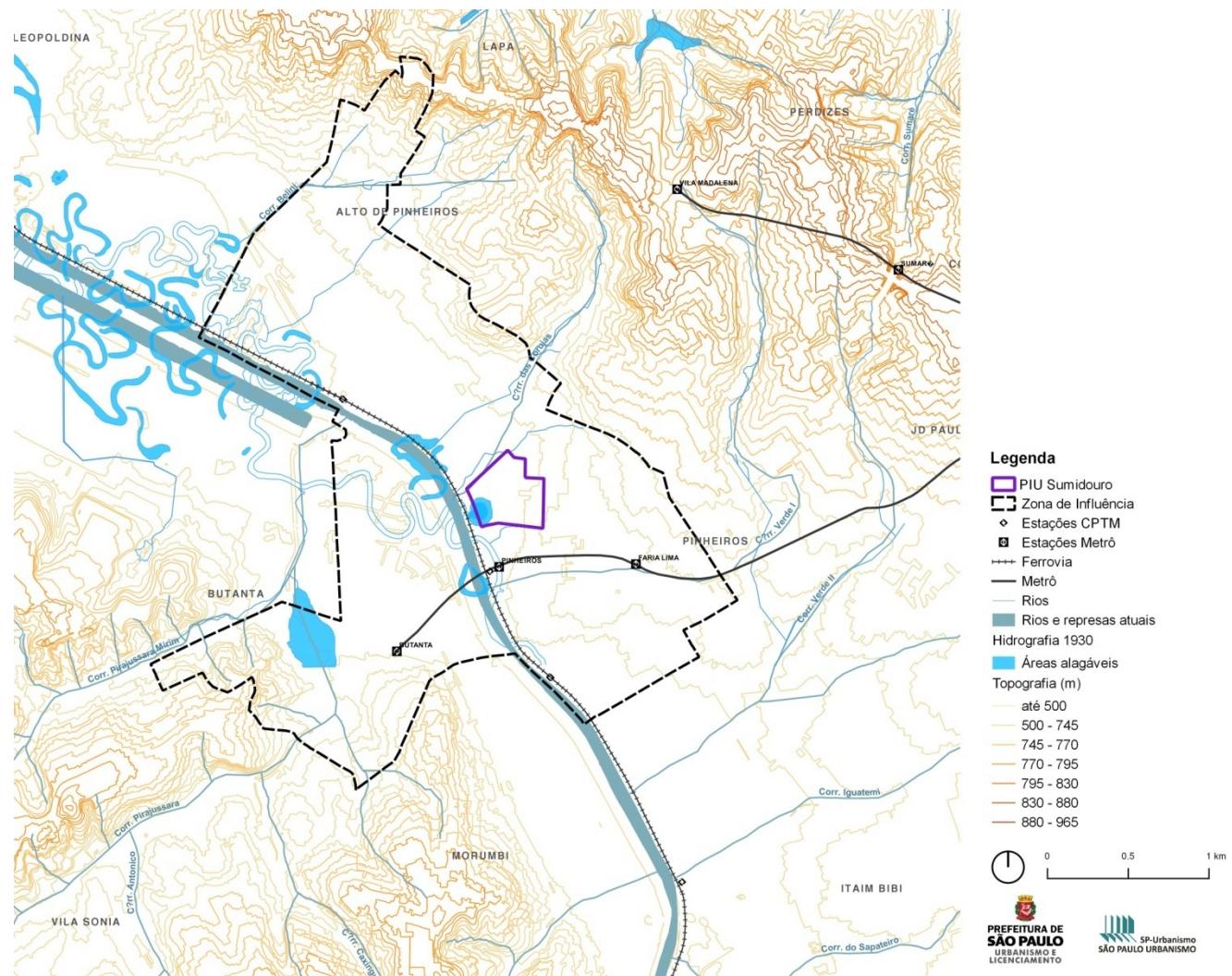


Figura 27: Relevo e hidrografia 1930. Fonte: MDC 2004 e Sara Brasil, 1930.

As bacias hidrográficas atuais pouco diferem da estrutura de 1930. A maior parte da AID é drenada pelos córregos das Corujas e Verde I, situados nas porções nordeste e leste, enquanto as porções sul e

oeste da área (Rua Sumidouro, Av. das Nações Unidas e Butantã) são tributárias diretas do Rio Pinheiros.

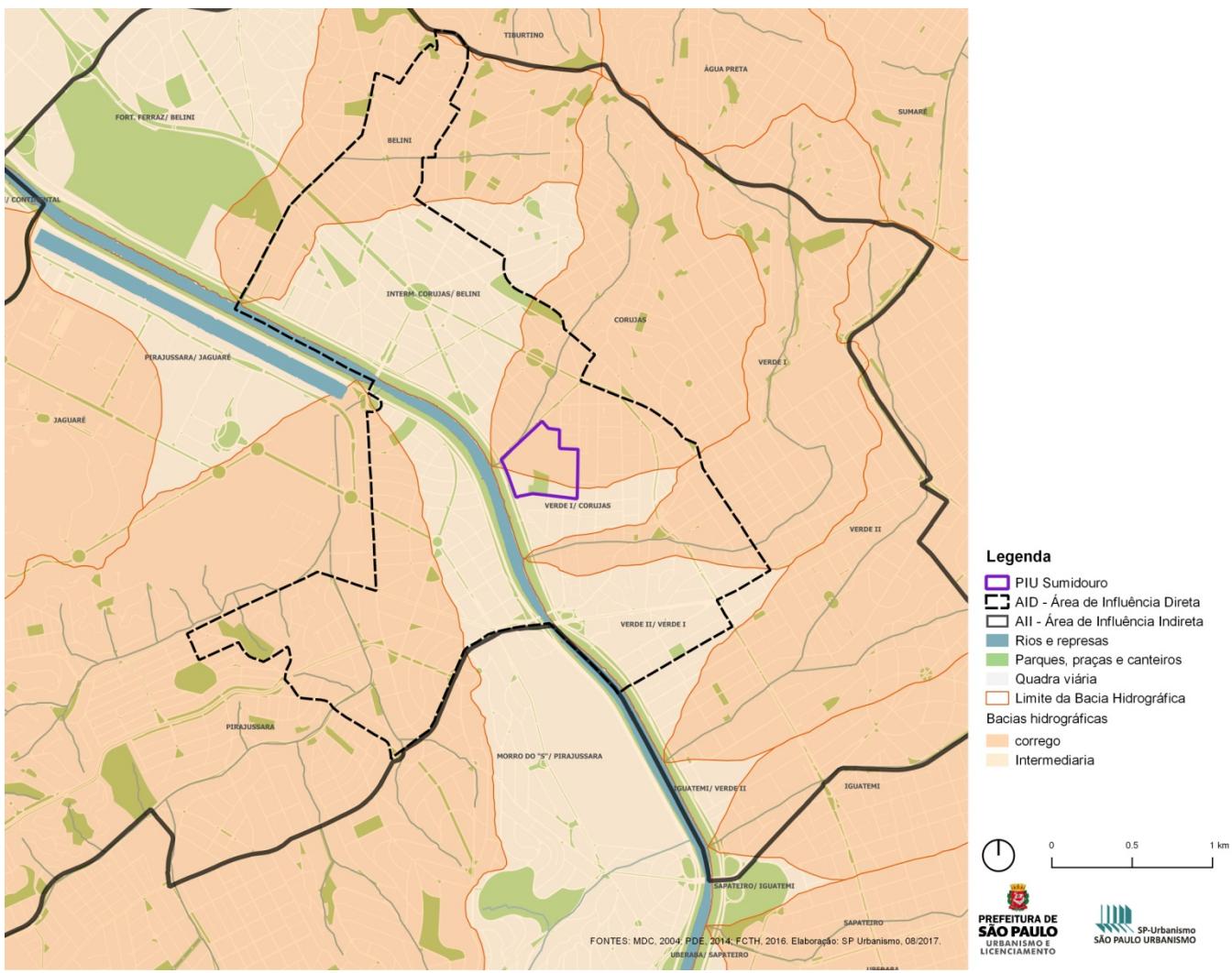


Figura 28: Bacias Hidrográficas. Fonte: MDC 2004, PDE 2014 e FCTH 2016.

A partir da Carta Geotécnica, vê-se que a porção do PIU Sumidouro mais próxima ao Rio Pinheiros, correspondente à maior parte dos lotes 0001 e 0002 encontra-se em Terra mole e Solo compressível, enquanto que o restante da área encontra-se na planície aluvial.

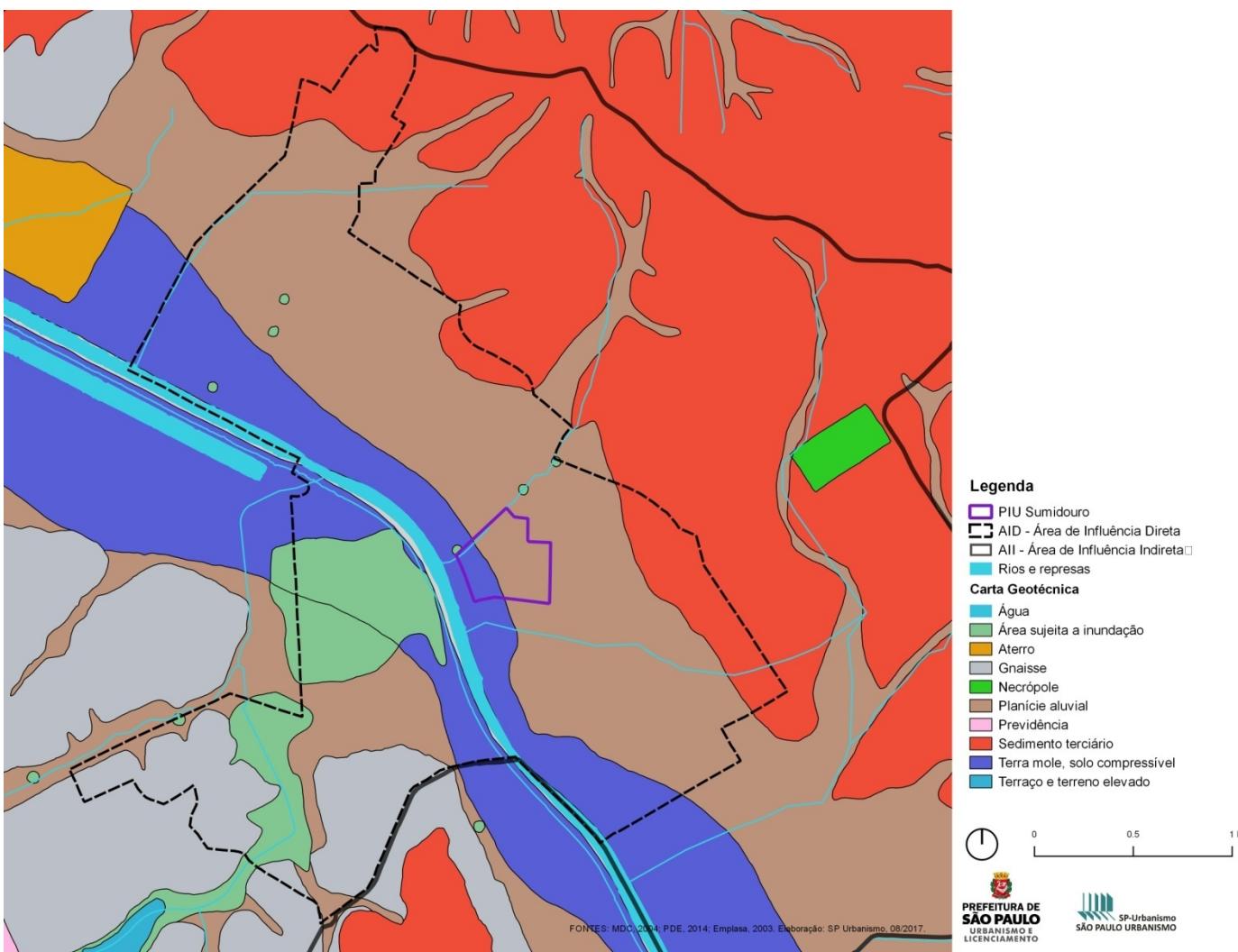


Figura 29: Carta Geotécnica. Fonte: MDC 2004, Emplasa 2003.

A AID contém poucas áreas verdes em seu perímetro, constituídas principalmente por praças. Além da Praça Victor Civita, situada na ADA, as mais relevantes estão situadas na ZOD Alto de Pinheiros: Praça Panamericana, Praça Cel. Custódio Fernandes Pinheiros (do Pôr do Sol) e Praça Conde de Barcelos. O único parque planejado dentro da AID está localizado na ZOD Butantã, à R. Santanésia. Já a AII está situada entre grandes áreas verdes sob governança estadual, constituídas pelos Parques Villa Lobos e Cândido Portinari, a norte, pela Cidade Universitária da USP, a oeste e pelo Parque do Povo, a sul (situado no Distrito do Itaim Bibi).

Por outro lado, a presença dos bairros jardins estritamente residenciais nas ZODs Alto de Pinheiros e Butantã é um componente fundamental da qualidade ambiental da região da AID,

contendo farta arborização viária e dentro dos lotes, bem como praças de menor porte e canteiros que contribuem significativamente para a preservação da avifauna, para a detenção das águas pluviais e para o retardamento do escoamento superficial.

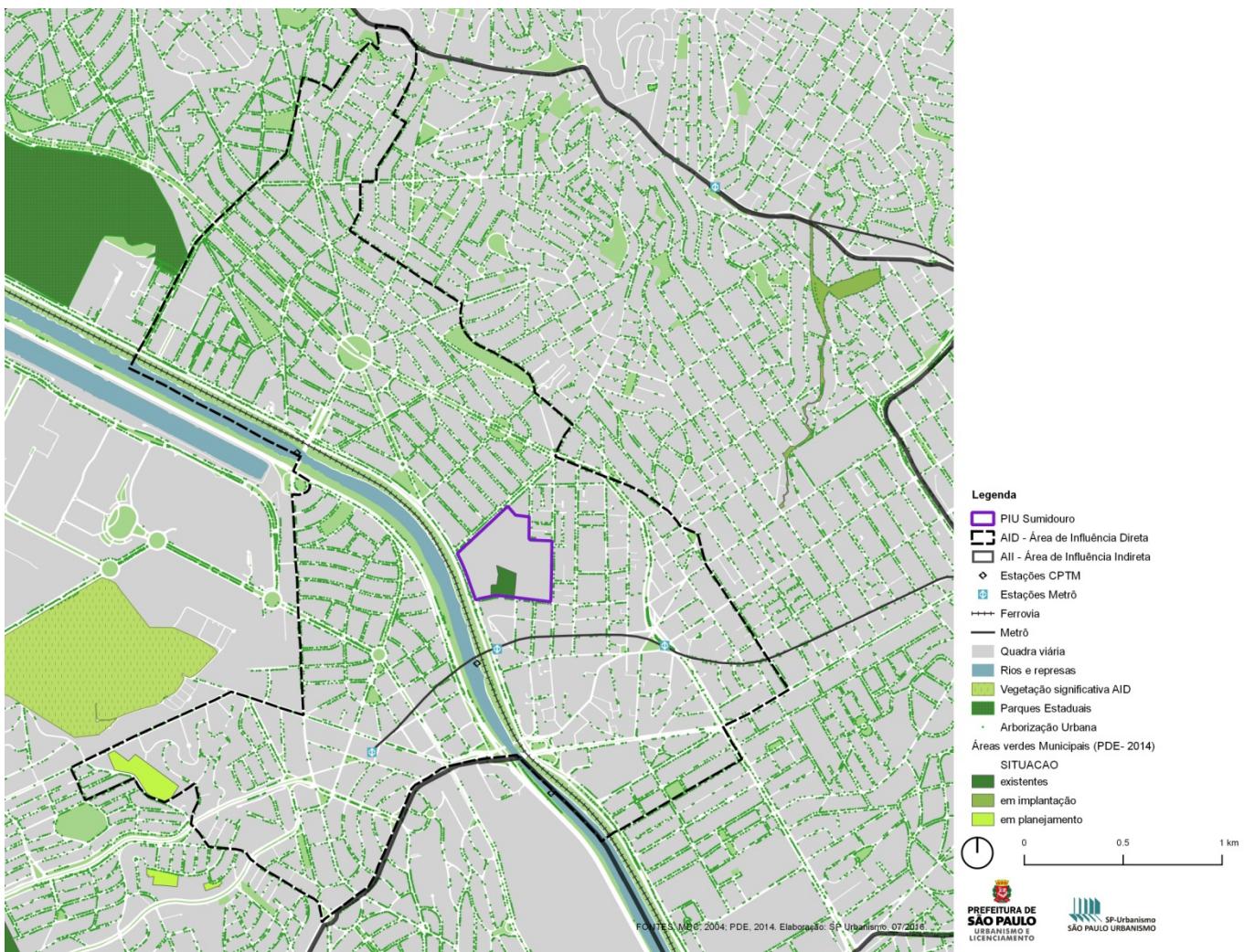


Figura 30: Áreas verdes. Fonte: MDC 2004, PDE 2014.

A sensação térmica é outro indicador que reflete a qualidade ambiental na AID em função dos atributos dos bairros jardins, como maior sombreamento das superfícies e maior umidade relativa do ar, entre outros. Na figura 31 é possível visualizar menores temperaturas aparentes de superfície nas regiões onde estes bairros se situam em relação a outras áreas da cidade. No presente caso, enquanto

a ZOD Alto de Pinheiros apresenta um índice médio de cerca de 27°C, a ZOD Pinheiros apresenta um índice médio de 29°C.

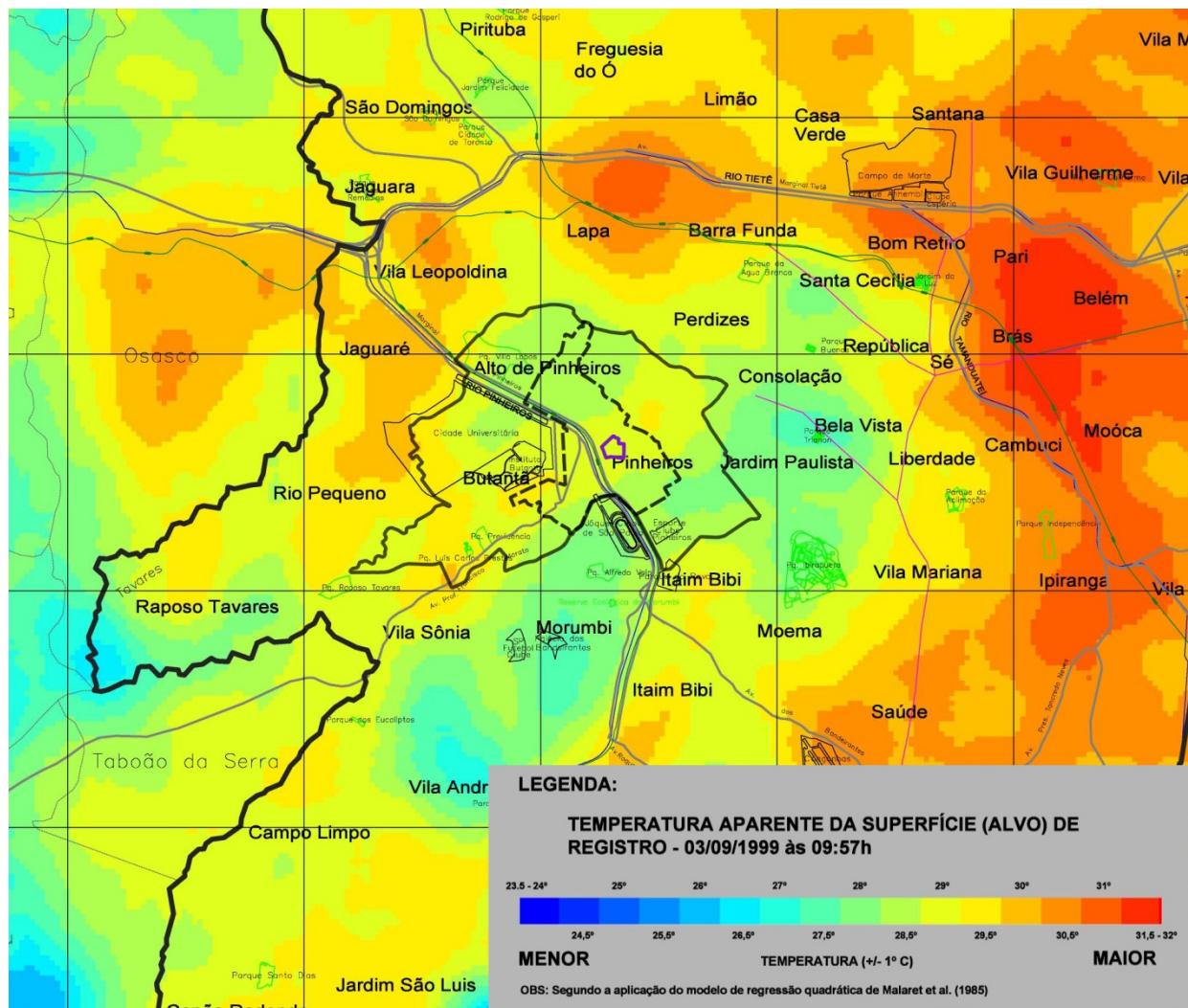


Figura 31: Temperatura Aparente de Superfície. Fonte: Atlas Ambiental MSP, 2012.

2.2 Áreas Contaminadas

As áreas contaminadas são pouco presentes na AII, com quatro áreas mapeadas como contaminadas ou sob investigação, uma delas correspondente ao Shopping Iguatemi e outra a uma subestação de energia elétrica à R. Miralta.

Contudo, o elemento mais relevante sobre este tema é certamente a Praça Victor Civita, um caso considerado bem-sucedido de reabilitação de áreas contaminadas. Antigo depósito de lixo e

medicamentos e Incinerador de Lixo de Pinheiros, a área foi objeto de reabilitação e de um cuidadoso projeto que, além de restituir à cidade um equipamento ambiental, de lazer, esporte e cultura, soube tirar proveito do tema da reabilitação de áreas contaminadas para agregar ao programa atividades educativas, utilizando o próprio edifício onde funcionou o incinerador como testemunha do uso pregresso e das novas possibilidades de utilização ancoradas na sustentabilidade.

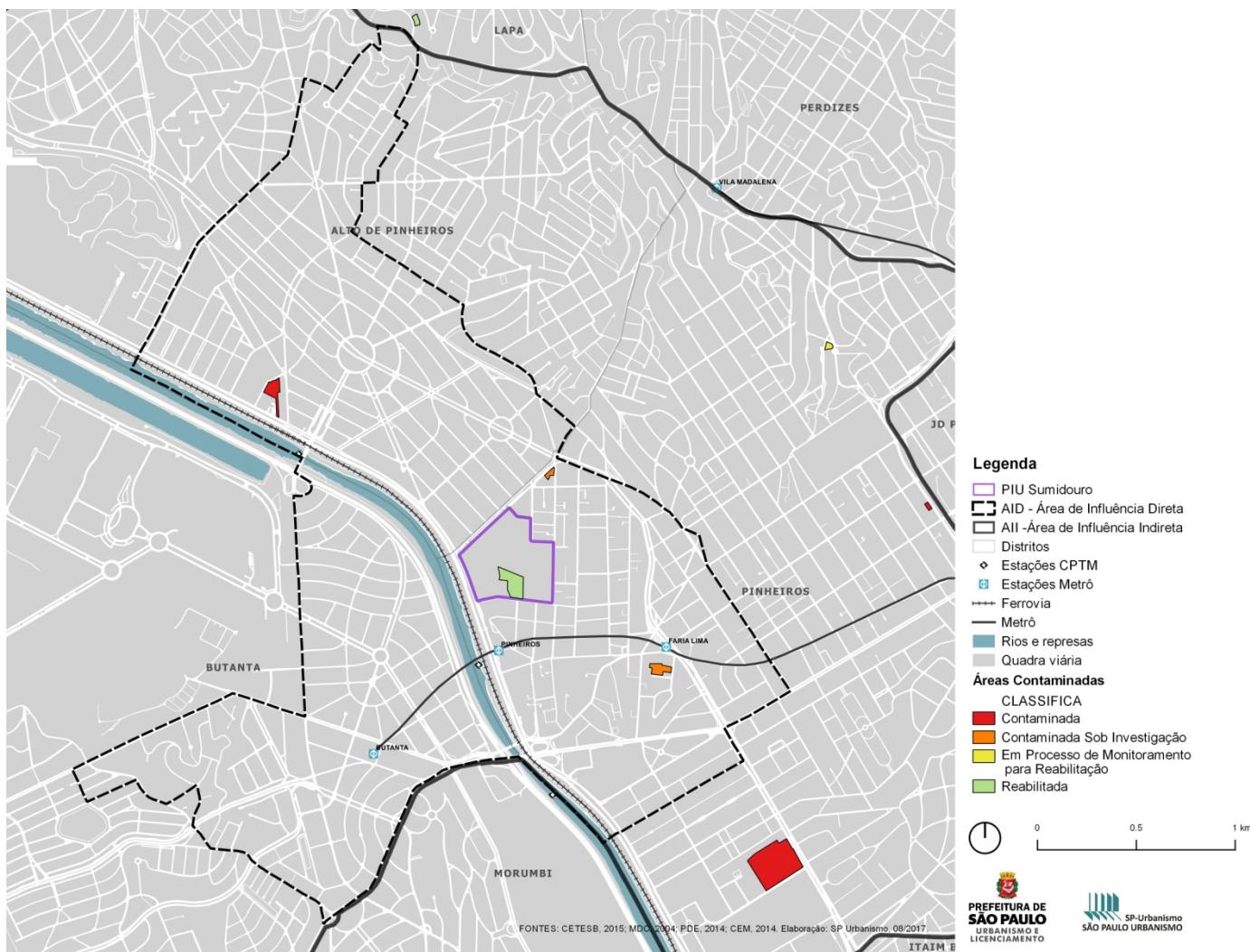


Figura 32: Áreas Contaminadas. Fonte: MDC 2004, CEM 2014.