

PROJETO Projeto de Intervenção Urbana – PIU Jockey Club

REUNIÃO Associações de Bairro

Data: 09/04/2021

Local: Plataforma *Microsoft Teams*

Horário: 15h00 – 16h40

ELABORAÇÃO DO TERMO DE REUNIÃO: Maria Fernanda Willy Fabro

PARTICIPANTES

Marcelo Gatti Reis Lobo	SACJ
Carlos Eduardo Sacramento Fidélis	SACJ
Laís Helena de Castro	SACJ
Solange Melendez	SACJ
Rodrigo Bonafé	SACJ
Manoel de Sá Benevides	Associação Vizinhos do Jockey
Sandra Maria Lima de Oliveira	Associação Vizinhos do Jockey
Ruth Lunardelli	SACJ e Associação Vizinhos do Jockey
Paolo Andrea Picchi	Morador
Christianne Milani	Moradora
Larissa Garcia Campagner	SPUrbanismo/DDE
Melina Giannoni de Araújo	SPUrbanismo/DDE/GPU
Fernando Henrique Gasperini	SPUrbanismo/DDE/GPU
Allan Martino Matos	SPUrbanismo/DDE/GPU
Eduardo Tavares de Carvalho	SPUrbanismo/DDE/GPU
Marlon Rubio Longo	SPUrbanismo/DDE/GEP
Marília Formoso Camargo	SPUrbanismo/PRE/GJU

José Carlos Constantino	SPUrbanismo/DIP
Vladimir Ávila	SPUrbanismo/DIP
Fábio Nascimento	SPUrbanismo/DIP/GGP
Maria Fernanda Willy Fabro	SPUrbanismo/DIP/GGP
Francila Natália dos Santos	SPUrbanismo/DIP/GGP

PAUTA Proposta Consolidada de Regulação da ZOE – PIU Jockey Club

1. APRESENTAÇÃO:

A reunião para discussão da proposta consolidada de regulação do PIU Jockey Club, em desenvolvimento pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL e São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, foi realizada em atenção às solicitações de representantes da Sociedade Amigos da Cidade Jardim – SACJ e da Associação Vizinhos do Jockey na Consulta Pública on-line aberta desde 10/12/2020.

Os representantes da São Paulo Urbanismo cumprimentaram a todos, reforçaram a importância do processo participativo na construção do PIU Jockey Club a disposição da equipe em manter um canal de diálogo durante o desenvolvimento do projeto, repassando o roteiro proposto para a reunião e as orientações gerais para as manifestações de forma virtual.

Na sequência, foi explicado o percurso do processo participativo do Projeto de Intervenção Urbana - PIU Jockey Club, também disponível na plataforma Gestão Urbana, ressaltando as agendas já realizadas desde o início, em outubro de 2019, e a agenda de debates previstos até o final do projeto, destacando que a Consulta Pública on-line sobre a Forma Final do PIU ficará aberta até 27/04/2021, com possibilidade de prorrogação.

A seguir, a SPUrbanismo/DDE fez uma apresentação que sintetiza as propostas do PIU Jockey Club e da minuta de Decreto, disponíveis de forma mais detalhada na Consulta Pública atualmente aberta para manifestações, com destaque para os seguintes pontos:

Contexto, Processo de desenvolvimento e condicionantes:

- Visão global do processo de elaboração do PIU, regulado pelo Decreto Municipal nº 56.901/2016, com destaque para a fase de desenvolvimento em que o projeto encontra. A proposta, inicialmente formulada pela SP Urbanismo, foi debatida com Grupo de Trabalho constituído por diversos órgãos da Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP (Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, Companhia de Engenharia de Tráfego - CET, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura – DPH/SMC e Subprefeituras Butantã e Pinheiros) e se encontra em discussão pública.
- Objeto do PIU Jockey Club: o Hipódromo de Cidade Jardim, assim como outros grandes equipamentos da Cidade, situa-se em Zona de Ocupação Especial – ZOE, definida pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Municipal nº 16.402/2016, art. 15) como porções do território que, por suas características específicas, necessitam de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo. Nesse contexto, o PIU se caracteriza como veículo através do qual a PMSP faz as propostas para definição de parâmetros específicos para as ZOE, consistindo em atividade regulatória e não em empreendimento concreto, objeto de licenciamento.
- Função social e interesse público do Hipódromo, referente à modernização e dinamização do equipamento, atualmente ocioso e estanque em relação ao entorno.
- Condicionantes: Situação fundiária; Tombamento em nível estadual e municipal (Resoluções CONDEPHAAT SC 97/10 e CONPRES 05/2013); Transferência do Direito de Construir – TDC; e Planejamento do Jockey Club (Plano Diretor 2014-2013 - Hipódromo).

Proposta de Regulação:

- Partido urbanístico com base no tripé: Características do Hipódromo, identificando a necessidade de preservação da coesão funcional e paisagística, bem como de introdução de novos usos compatíveis; Características do Contexto Urbano, com proposta de setorização de parâmetros, integração às dinâmicas locais e controle de impactos de vizinhança; e inserção na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, que prevê maior aproveitamento do solo urbano, maior equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais e qualificação urbana e ambiental.
- Diretrizes do projeto: flexibilidade compatível com diversos cenários de desenvolvimento do Hipódromo pelo Jockey Club de São Paulo; transformações em áreas com menores restrições de tombamento; sem previsão de intervenções urbanísticas no entorno, entendendo tratar-se de região consolidada, com bons indicadores urbanos e ambientais, bem como a inviabilidade de parque público; Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC integralmente destinada ao

Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, contribuindo para o desenvolvimento de outras regiões mais carentes da Cidade; minimização de impactos de vizinhança, com previsão de faixas de transição de volumetria e vedação a shows; e destinação de áreas públicas para implantação de áreas verdes e sistema viário, caso o Jockey Club viabilize a alienação de porções do terreno, vinculada ao parcelamento do solo.

- Mapas demonstrando a setorização dos parâmetros urbanísticos propostos, conforme setores de preservação (83% do terreno) e transformação (17% do terreno) e sete subsetores (Pista de Corrida, Pião do Prado, Tribunas, Vila Hípica, Lineu de Paula Machado, José Augusto de Queiroz e Eusébio Matoso). A distribuição dos parâmetros urbanísticos (Coeficiente de Aproveitamento Máximo, Gabarito de Altura Máximo, Percentual Mínimo de Destinação de Área Pública e Dimensão Máxima de Lote) pelos subsetores busca equilíbrio e compatibilidade entre as características programáticas do Hipódromo e as diferentes dinâmicas urbanas da vizinhança.
- Simulações de cenário possível de volumetria com base na regulação proposta, identificando maior verticalização junto aos setores Eusébio Matoso e José Augusto de Queiroz, volumetria permitida no Setor Lineu de Paula Machado para usos não residenciais e principais intervenções previstas, com destaque para as áreas verdes de continuidade à praça existente na Av. Lineu de Paula Machado e o melhoramento viário previsto para a Rua Dr. José Augusto de Queiroz.
- Ilustrações resultantes da regulação proposta, destacando a manutenção do gabarito de 15 metros de altura na Av. Lineu de Paula Machado, com mescla de edifícios novos e tombados; a limitação da extensão máxima de vedação por muros na Av. Lineu de Paula Machado, com incentivo a fachadas ativas e a fechamentos visualmente permeáveis; simulação de novos usos nas cocheiras hoje ociosas da Vila Hípica; a destinação de áreas verdes internas ao Jockey Club, em possível continuidade às existentes na Av. Lineu de Paula Machado; o alargamento da Rua Dr. José Augusto de Queiroz, em caso de parcelamento do terreno do Jockey Club; a criação de via de pedestres e ciclistas para conexão entre a Av. Lineu de Paula Machado e a Rua Bento Frias; e a possibilidade de construção de áreas de estacionamento em subsolo sob Pista de Corrida e Pião do Prado, com manutenção do número máximo de vagas (2.000).

Modelagem Econômica:

- Modelagem elaborada com o objetivo de precificar o Potencial Construtivo Adicional do Hipódromo de acordo com a localização e parâmetros do PIU, identificando as tipologias e preços dos lançamentos imobiliários na região; disponibilidade de área computável nos setores de transformação do Jockey Club (184,5 mil m²); perfil da região, com escassez de grandes lotes e baixa oferta de área transformável; e parâmetros considerados para os estudos de viabilidade.

- Síntese dos resultados dos estudos econômicos, considerando tanto a viabilidade dos empreendimentos quanto a possibilidade de geração de receitas para a PMSP por Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, com estimativa de consumo do potencial construtivo adicional em 23 anos e projeção de arrecadação de R\$ R\$ 177,4 milhões por OODC e R\$ 13,3 milhões por Cota de Solidariedade.

2. PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES E TEMAS DEBATIDOS:

Encerrada a apresentação, é aberta a palavra aos presentes para considerações e questionamentos, seguidos dos respectivos esclarecimentos pela equipe de SP Urbanismo/DDE:

Associação Vizinhos do Jockey

- **Sr. Manoel Benevides**, Presidente da Associação Vizinhos do Jockey, cumprimenta a todos, agradece pela oportunidade e passa a fazer considerações sobre os impactos que o projeto representa para os moradores do Bolsão 1.
 - Descreve terem decidido morar em Zona Exclusivamente Residencial – ZER, num bairro bastante privilegiado em termos de natureza e tranquilidade, relatando incômodo recente em função da criação de Zona Mista junto à Ponte Cidade Jardim, onde estão sendo construídos prédios, e, agora, da proposta do PIU Jockey Club, entendida como uma grande ameaça pelos moradores, principalmente no que se refere ao Setor José Augusto de Queiroz. Relata que as atividades de turfe sempre foram realizadas intramuros, sem afetar a vizinhança e considera que a alteração de uso pode caracterizar desvio de finalidade, já que a doação do terreno ao Jockey Club foi para uso exclusivo de turfe.
 - Comenta sobre a atual situação do Hipódromo, em relação ao turfe, à manutenção da área e aos eventos realizados, que trazem grande perturbação aos moradores. Entende se tratar de área muito nobre, que deveria ter a maior abertura possível para a comunidade e a Cidade, exemplificando considerar adequado o seu uso como centro social ou cultural. Declara apoio a iniciativas nesse sentido, razão pela qual considera bastante aproveitável a proposta para a Av. Lineu de Paula Machado, com a redução da extensão de muros e maior integração com o entorno.

- Comenta que o alargamento proposto para a Rua Dr. José Augusto de Queiroz aumentará o movimento e o número de acessos, sendo contrário à moderação de tráfego defendida pelos moradores. Questiona sobre a área de atenuação de gabarito mencionada na apresentação, demonstrando preocupação em relação à possibilidade de edificações de uso misto em região estritamente residencial. Comenta, ainda, sobre o incômodo que as edificações de 60m propostas irão gerar, mencionando sombreamento das residências da Rua Dr. José Augusto de Queiroz.
- Consideram que a transformação promovida pelo PIU, da forma como proposto, só trará benefícios ao Jockey Club, que deixará de ser um clube de turfe para virar um fundo imobiliário. Registra ainda que, no entender da Associação Vizinhos do Jockey, a PMSP estaria trocando os direitos dos moradores da ZER por R\$ 177 milhões de Outorga Onerosa – OODC, o que consideram socialmente injusto.
- Reforça, por fim, aprovarem a proposta de transformação da Av. Lineu de Paula Machado e a abertura do Jockey Club para a Cidade, lastimarem que a proposta de parque público tenha se perdido, com prejuízo ao valor social e cultural do projeto e entendem que o PIU criará uma ilha dentro de São Paulo favorecendo apenas ao Jockey Club e seus associados em detrimento da Cidade e dos moradores que compraram a tranquilidade de um bairro em Zona Exclusivamente Residencial - ZER.

Sociedade Amigos da Cidade Jardim – SACJ

- **Sr. Marcelo Gatti Reis Lobo**, Presidente da Sociedade Amigos da Cidade Jardim - SACJ, cumprimenta a todos e agradece pela reunião e transparência da apresentação do PIU Jockey Club. Expõe que os objetivos da SACJ são voltados a construir, junto à Administração Municipal e à Administração do Jockey Club, alternativas boas tanto para os seus frequentadores quanto para revitalização ao bairro Cidade Jardim e passa a fazer as suas considerações.
- Solidariza-se com as críticas apresentadas pela AVJ, demonstrando preocupação da SACJ não apenas com o entorno do Jockey Club, mas com toda a Cidade de São Paulo. Veem o Hipódromo como um equipamento que deve ser utilizado para suas finalidades privadas, mas que também representa grande função social no desenvolvimento da Cidade.
- Consideram inadmissível perder a proposta de parque público, destacando que a simples troca dos muros por fachadas de prédios não promoverá a integração necessária. Cita a

retirada dos muros como imprescindível para a transformação da região, assim como a destinação dos investimentos previstos no PIU também às áreas externas ao Jockey. Nesse contexto, descreve as áreas lindeiras ao Hipódromo, ressaltando que o PIU não prevê propostas voltadas à revitalização ou proteção das áreas residenciais do entorno.

- Entende que, da forma como apresentado, o projeto pode resultar em pequena ilha formada por prédios gigantescos e com o entorno deteriorado. Pergunta o que está sendo pensado para a área de transição proposta, mencionando que, em paralelo à discussão do PIU Jockey Club, ocorre a revisão do Plano Diretor Estratégico – PDE e que não vê medidas para a preservação ou revitalização do Bairro Cidade Jardim em nenhuma das regulamentações.
- Informa que a SACJ não tem conseguido sucesso na implantação de projetos para proteção das áreas residenciais do bairro, principalmente em razão das aprovações necessárias de CET.
- Afirma que a SACJ se mobilizará para não permitir a construção de prédios de 60m ou 80m de altura na região, considerando ser incompatíveis com o entorno tanto do ponto de vista da visualização das áreas tombadas do Jockey Club quanto da proteção às áreas residenciais.
- Entende que deve haver a revisão do potencial construtivo disponível para redução do gabarito máximo permitido, a readequação da zona de transição e a discussão do PIU para além dos limites dos muros do Jockey, beneficiando o bairro como um todo.
- Questiona se existe espaço para revisão das questões colocadas pelos moradores e também sobre a possibilidade de integração das diversas áreas da PMSP para preservação do Bairro Cidade Jardim como um todo, diante da possibilidade de impacto trazida pelo PIU Jockey Club. Pergunta também sobre a interface com o PDE.
- **Sra. Laís Helena de Castro**, da Sociedade Amigos da Cidade Jardim – SACJ, cumprimenta a todos, corrobora com as palavras dos colegas, fazendo algumas complementações:
 - Sobre as questões ambientais, registra se tratar de área muito próxima do rio, alagadiça e sujeita a frequentes inundações, o que deveria ser resolvido pela PMSP e levado em conta no caso da proposta de adensamento, construção de garagens subterrâneas e derrubada do Bosque dos Eucaliptos para construção de edificações no Setor José Augusto de Queiroz.
 - Entende que o projeto, da forma como proposto, não traz benefícios para a Cidade nem para o entorno do Jockey Club, razão pela qual se declara contrária ao seu prosseguimento.

- **Sra. Ruth Lunardelli**, da Sociedade Amigos da Cidade Jardim – SACJ e da Associação Vizinhos do Jockey, cumprimenta a todos, considera que as falas anteriores expuseram de forma clara as maiores preocupações dos moradores e passa a fazer considerações complementares:
 - Ponderando sobre as características do solo na região, demonstra grande preocupação sobre a possibilidade de comprometimento estrutural dos imóveis residenciais do Bolsão 1 em razão das fundações das novas edificações de 60m, questionando se esses aspectos foram considerados na proposta.

SPUrbanismo/DDE agradece pelas considerações e comenta, em linhas gerais, as questões abordadas:

- Sobre a viabilidade de implantação de parque público, entende como legítimo o desejo de dispor de área de lazer próxima, mas esclarece que a análise de prioridades da SVMA levou em consideração limitações de arborização e implantação de equipamentos nos setores Pista e Pião do Prado, bem como a disponibilidade do Parque Alfredo Volpi para atendimento da região. Apesar de permanecer privado, explica que o usufruto do Hipódromo pela população do ponto de vista do lazer e de fruição da paisagem é compatível com o expresso no Plano Diretor do Jockey Club, não havendo qualquer impedimento regulatório pelo PIU.
- Em relação à matrícula e escritura do imóvel, esclarece existir obrigação de manutenção do Hipódromo, mas não de seu uso exclusivamente como tal. Citando outras experiências de intervenções em equipamentos desse porte, entende ser desejável e benéfica para a Cidade a recepção de outros usos pelo Jockey, desde que compatíveis entre si e com a vizinhança.
- Quanto à proposta de restrição à extensão de muros e incentivo às fachadas ativas na Av. Lineu de Paula Machado, considera ser uma medida importante para a requalificação da via, atraindo outros usos não residenciais, mais vitalidade e movimento e inibindo problemas de violência e prostituição.
- Explica que, seguindo previsão legal, a regulação da Zona de Ocupação Especial - ZOE é restrita à área correspondente ao lote do Jockey Club e que as intervenções são definidas conforme contexto de cada Projeto de Intervenção Urbana – PIU. No caso do PIU Jockey Club, entendeu-se que as dinâmicas urbanas decorrentes da modernização do Hipódromo com novos usos não atrairiam volume de pessoas que justificasse demais intervenções no entorno. Por outro lado, comenta que os futuros empreendimentos que venham a ser

implantados no local serão objeto de licenciamento edilício e também de licenciamento ambiental, enquanto geradores de Impacto de Vizinhança e Polo Gerador de Tráfego, devendo ser apreciados por SVMA e CET, momento em que serão exigidas contrapartidas para controle de impacto de vizinhança.

- Destaca que o PIU propõe parâmetros de incomodidade, definindo limites para a emissão de ruídos e outros indicadores importantes para restringir a realização de eventos de grande impacto e concentração de público.
- Acerca da questão da transição, considera que o Setor José Augusto de Queiroz é o que merece mais cuidado na relação de proximidade com a área residencial, por não existir Zona Corredor de transição definida na LPUOS para essa área. Por essa razão, descreve terem sido feitos diversos ensaios, disponíveis na Consulta Pública, referentes à volumetria das futuras torres, com análise tanto das questões de sombreamento da área residencial vizinha quanto da relação com o patrimônio histórico e paisagem do próprio Hipódromo. Cita os parâmetros definidos para a faixa de transição no intuito de afastar eventual impacto sobre a zona residencial: gabarito máximo de 10m de altura; destinação do percentual mínimo de 30% da área do Subsetor para melhoramentos viários e implantação de áreas verdes; Taxa de Ocupação máxima de 40%; fruição pública em, pelo menos, 40% da área do Subsetor; e vedação à fachada ativa.
- Quanto à questão ambiental, informa que o PDE e a LPUOS instituíram o instrumento Quota Ambiental, que estabelece requisitos de pontuação a serem atendidos por novos empreendimentos referentes tanto à cobertura vegetal quanto à drenagem (reservatórios de retenção de águas pluviais e permeabilidade do solo). Destaca que, nos cenários de transformação, o Jockey Club passaria a prestar mais serviços ambientais à Cidade por exigências do PIU e da legislação ordinária de parcelamento, uso e ocupação do solo.
- Esclarece que o diagnóstico ambiental, realizado ainda na fase dos Elementos Prévios do PIU, identificou a condição geológica da região, expressa nas cartas geotécnicas. Descreve que as áreas de várzea, tais como a do Jockey Club, apresentam solo com menor capacidade de carga, que demanda técnicas construtivas mais apuradas para evitar impactos ao entorno. Para a elaboração do Projeto de Intervenção Urbana – PIU, explica ser feita leitura conjunta das legislações em vigor, de modo a avaliar o que precisa ser regulado de forma específica no PIU e o que está suficientemente regado na legislação ordinária. Reconhece como válidas as preocupações apresentadas, mas explica existirem técnicas adequadas para construção em

diferentes tipos de solo sem prejuízo aos vizinhos, as quais estão contempladas na legislação ordinária.

- Pontua, ainda, que as condições de instalação dos novos empreendimentos, incluindo questões de logística e acessos, serão oportunamente avaliadas de forma global por CET, para indicação das melhores soluções de funcionamento do complexo.
- Explica que o objeto do PIU Jockey Club se restringe à Zona de Ocupação Especial – ZOE e que o processo de discussão ainda está aberto para contribuições. Convida os presentes a acessarem o conteúdo detalhado na Consulta Pública e menciona que podem ser apresentadas contribuições específicas para aperfeiçoamento dos parâmetros de uso e ocupação do solo propostos, citando como exemplo a questão do gabarito criticada ao longo da reunião. A esse respeito, esclarece que todas as contribuições apresentadas na Consulta Pública e nas agendas participativas em curso serão analisadas para ajustes de projeto, sendo prevista posterior devolutiva à sociedade. Reforça que o projeto está num momento de escuta e construção, podendo ser encaminhadas contribuições via Consulta Pública, disponível pela plataforma Gestão Urbana, ou pelo e-mail disponibilizado.
- Informa que, em breve, será disponibilizada plataforma virtual para participação da população na revisão do Plano Diretor Estratégico - PDE. Nesse sentido, comenta que a revisão será voltada a aspectos pontuais, não se atendo a questões específicas ligadas ao zoneamento. Por fim, ressalta a diretriz da gestão para que haja diálogo sobre os projetos urbanos, reforça que o PIU Jockey Club se encontra em momento de escuta, estando sujeito à interação com as associações de bairro e outros atores para que possa ser construído conjuntamente e adaptado da melhor forma possível aos interesses de todos os envolvidos no projeto. Agradece a presença de todos e informa que os materiais de registro da reunião serão disponibilizados na plataforma Gestão Urbana, encerrando os trabalhos.