

PIU JOCKEY CLUB

Hipódromo de Cidade Jardim

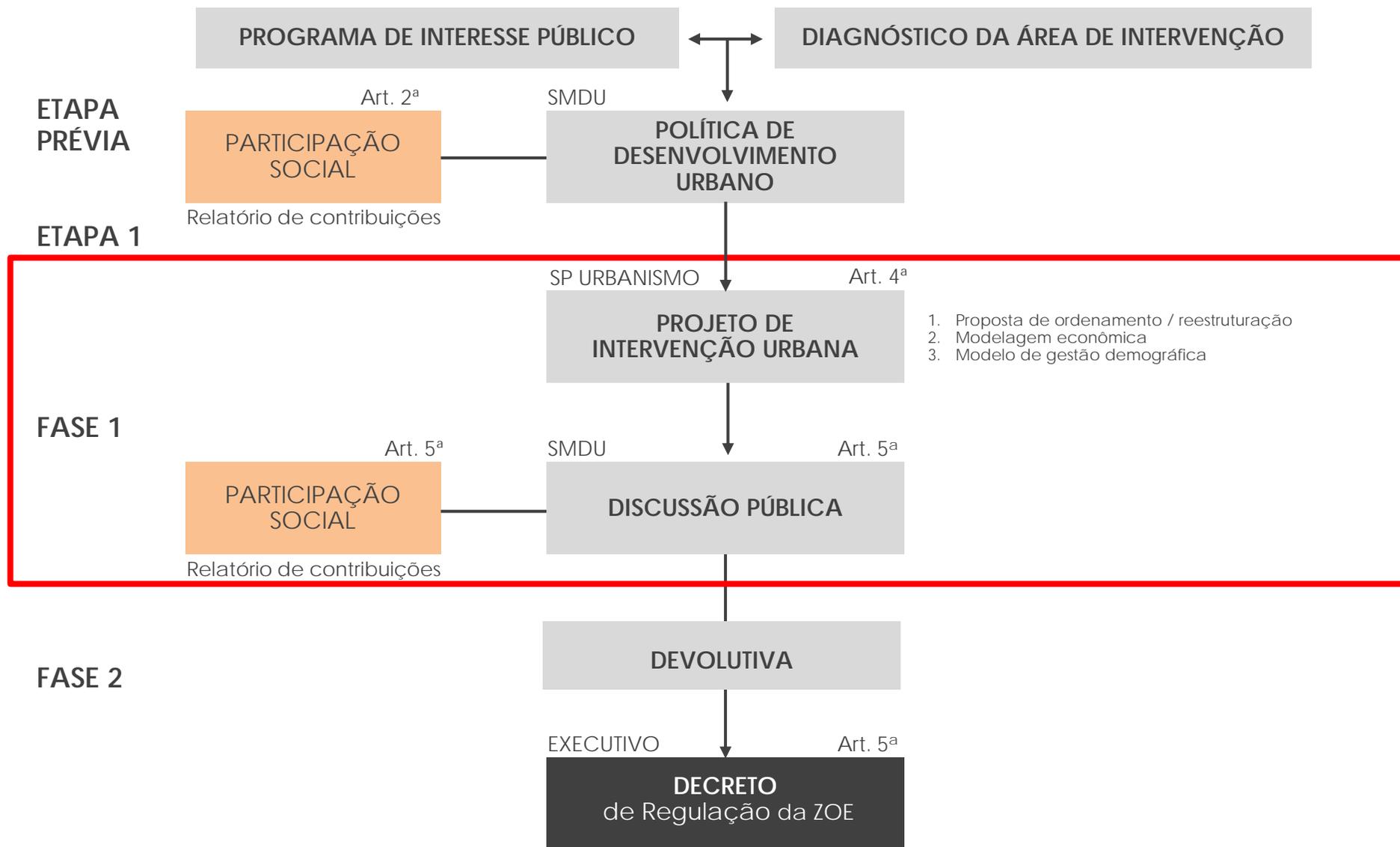
Apresentação CPM e CADES Butantã e Pinheiros



PIU JOCKEY – CLUB



FLUXOGRAMA DE **ELABORAÇÃO** DE PIU



REFERÊNCIAS DO PIU JOCKEY

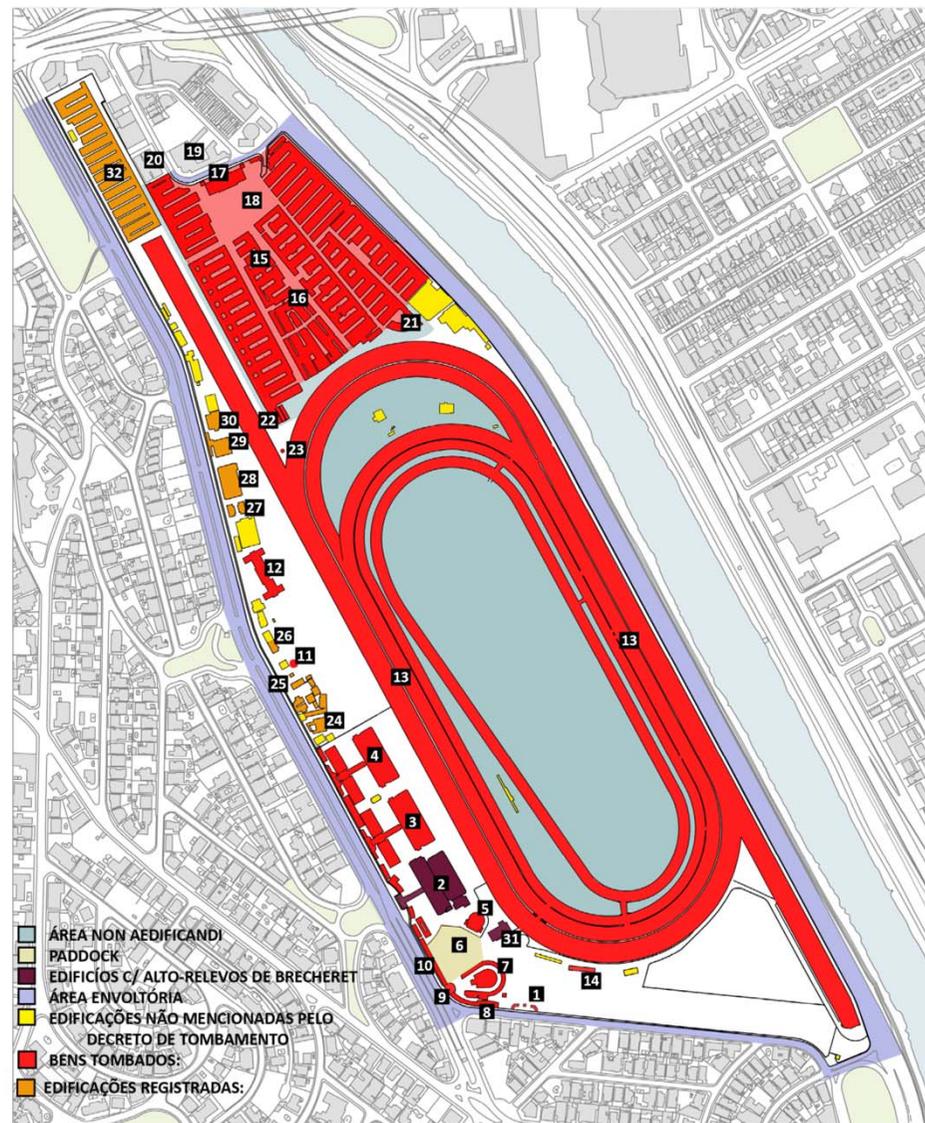
1. TOMBAMENTO

- Resoluções de Tombamento CONDEPHAAT SC 97/10 e CONPESP 05/2013
- Vigentes para todo o lote, incluindo edifícios históricos e espaços livres
- Edifícios tombados e registrados

2. TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL

CONSTRUTIVO:

- Declaração emitida em 2015 = 351.981 m²
- Potencial já transferido = - 50.000 m²



REFERÊNCIAS DO PIU JOCKEY

3. JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO

PLANO DIRETOR 2014-2023:

- Descreve a história do hipódromo e decadência do turfe, descrevendo as edificações quanto ao uso original, atual e futuro.
- Posicionam o conjunto como um centro de entretenimento multifuncional, como outros hipódromos. Descreve as prioridades de investimentos em infraestrutura e os possíveis novos usos internos aos edifícios existentes na Vila Hípica, os eventos e shows.

4. MATRÍCULA DO IMÓVEL

Análise jurídica da matrícula aponta que parcelamento e alienação do terreno deve preservar o uso principal (hipódromo), ter anuência da PMSP e autorização judicial.

PRINCIPAIS APONTAMENTOS DO GRUPO TÉCNICO

2. SMDU

- Encaminhamento jurídico do PIU via decreto – C.A. máximo limitado aos da MEM (2,0) .
- Eventuais intervenções deverão ser custeadas pelo privado, sem utilização de recursos públicos.
- TDC – potencial adicional da Declaração está vinculado ao terreno integral do hipódromo. Se o terreno for desmembrado, declaração terá que ser revista.
- Condições de instalação e parâmetros de incomodidade também devem fazer parte dos parâmetros urbanísticos propostos para a ZOE.

PRINCIPAIS APONTAMENTOS DO GRUPO TÉCNICO

3. SVMA

- Reconhece a área como de interesse ambiental e paisagístico no contexto do PLANPAVEL, com potencial de utilização pela população através de fruição pública de determinadas áreas.
- Avalia que eventos do turfe (corridas e treinos) coincidem com dias e horários de maior utilização dos parques municipais (finais de semana), diminuindo o interesse público na medida em que os frequentadores seriam principalmente os moradores do entorno. Outras restrições, como de acesso, de plantio de vegetação arbórea, de construções e de condições geológicas do Pião do Prado inviabilizam a implantação e gestão de um parque público no local.
- Posiciona-se contrária à implantação de um parque público no local, sugerindo um parque privado de uso público ou simplesmente a fruição pública de partes do hipódromo.

PRINCIPAIS APONTAMENTOS DO GRUPO TÉCNICO

4. SMC- DPH

- Considera que o conceito de preservação deve compreender o uso compatível e contemporâneo do equipamento.
- Gabarito dos edifícios nos perímetros de transformação não podem causar acanhamento do conjunto histórico do hipódromo.

5. SMT

- Informa sobre conflitos viários nas proximidades dos setores Eusébio Matoso e Vila Hípica.
- Destaca oferta de transporte público de alta e média capacidade e a infraestrutura viária e cicloviária na região , mas avalia que o hipódromo está a distâncias consideráveis das principais estações.

6. Subprefeituras do Butantã e de Pinheiros

Avaliam que as transformações previstas podem ser positivas para região, desde que bem equacionadas as relações com a vizinhança e a articulação com os sistemas de transporte.

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA PARA PROPOSTA

MODELAGEM URBANÍSTICA

- Tese do parque público é inviável: restrições funcionais, de tombamento, altos custos de implantação e manutenção de um parque em área alagadiça.
- Interesse público primário é regular a ZOE, possibilitando a implantação a longo prazo de um centro de entretenimento com fruição pública da paisagem e da arquitetura histórica ligada ao turfe.
- Considerando o interesse público de trazer maior dinamismo e diversidade de usos para a área, o cenário de transformação pode ocorrer mesmo com as restrições de parcelamento/alienação.
- Parâmetros de incomodidade permitirão eventos de menor impacto, mas impossibilitarão a realização de shows.
- A OODC relativa aos empreendimentos apartados do equipamento hipódromo irá para o FUNDURB, contribuindo para o conjunto da cidade.

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA PARA PROPOSTA

Declaração de TDC

- Emitida em função da área integral do lote
- Setorização não implica necessariamente em revisão da Declaração existente
- Declaração deverá ser revista em caso de parcelamento da área
- PIU pode vedar a utilização de TDC nos setores transformáveis desta ZOE

Restrições fundiárias ao parcelamento e alienação da área

- Empreendimentos imobiliários podem ocorrer mesmo com restrições (lote único)
- Parâmetros propostos permitem transformação a longo prazo, com ou sem alienação/parcelamento da área, , com variações relativas à situação fundiária, transformações urbanísticas e produtos imobiliários.
- Se viabilizado o parcelamento, deverá ser prevista destinação de áreas públicas

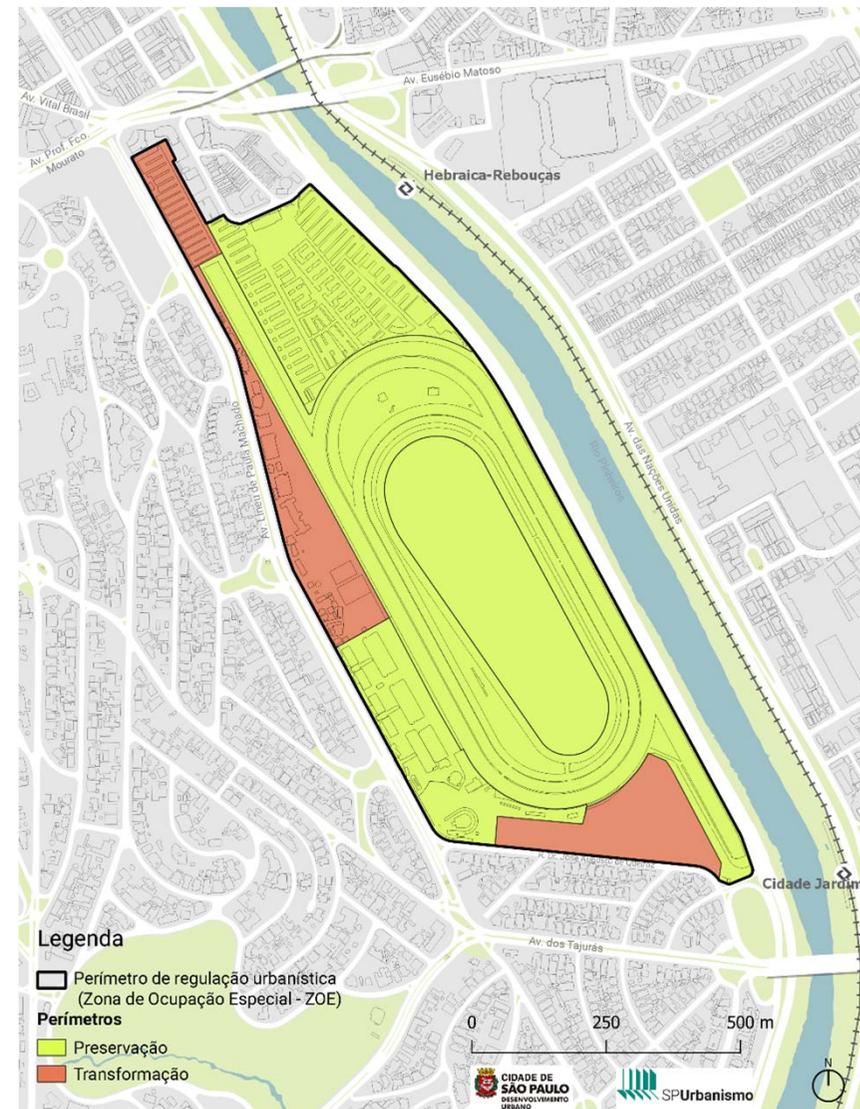
PERÍMETROS

Perímetros com características e potencialidades distintas

- Identificação de áreas funcionalmente ativas e associadas ao turfe e áreas inativas, que podem recepcionar novos usos compatíveis com o hipódromo.
- Permite criar **áreas de preservação e de transformação** na ZOE (terrenos virtuais), com diretrizes e parâmetros diversos.

Preservação: 83%

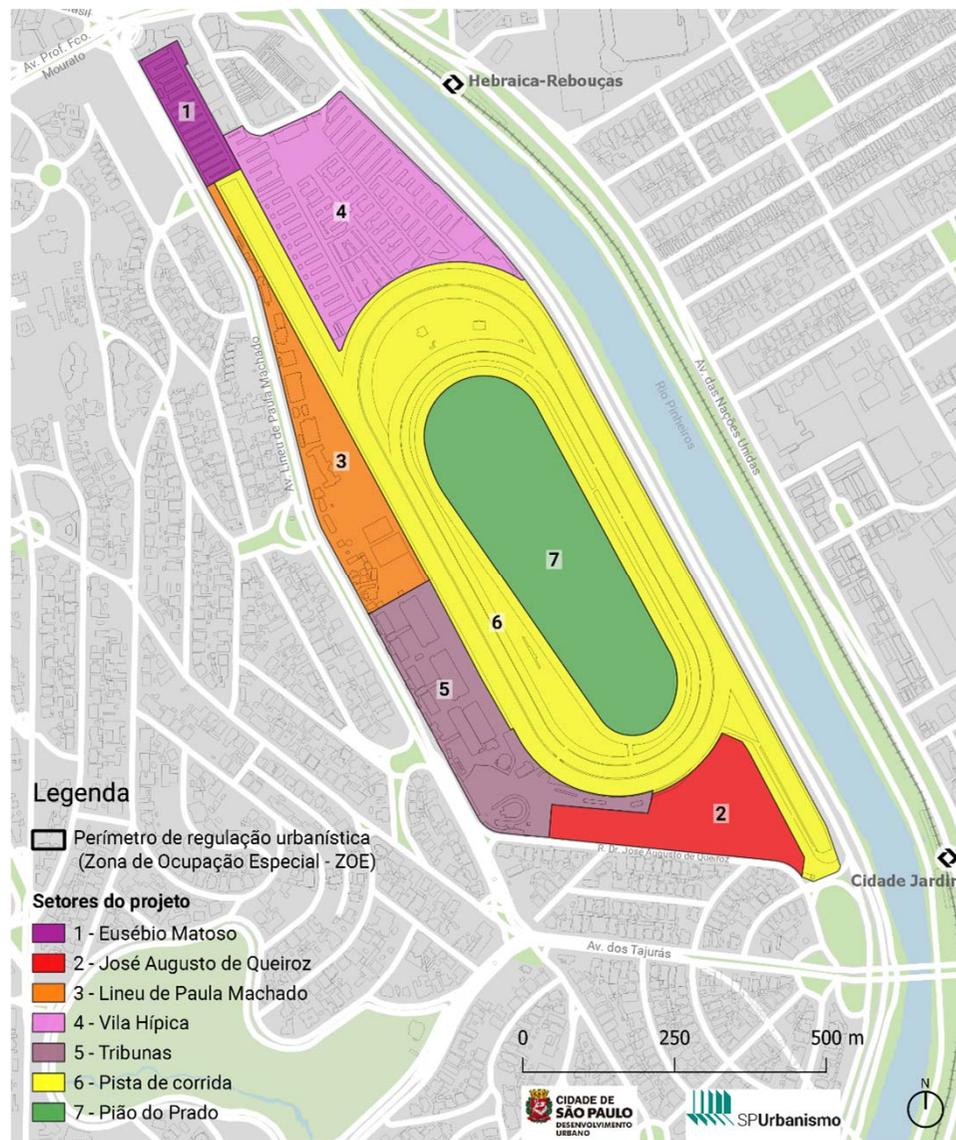
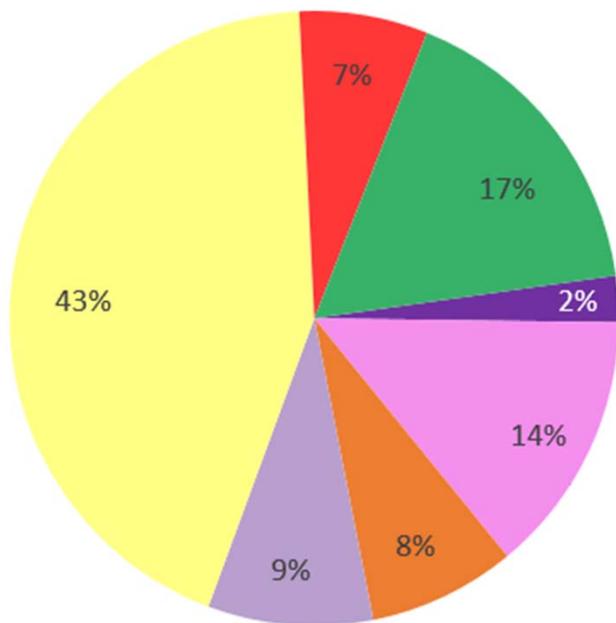
Transformação: 17%



SETORES

Setores	Área
Eusébio Matoso	11.732,69
José Augusto de Queiroz	41.064,43
Lineu de Paula Machado	46.930,77
Vila Hípica	82.128,86
Tribunas	52.797,12
Pista de Corrida	252.252,91
Pião do Prado	99.727,90

Área do lote: 586.634,68 m²

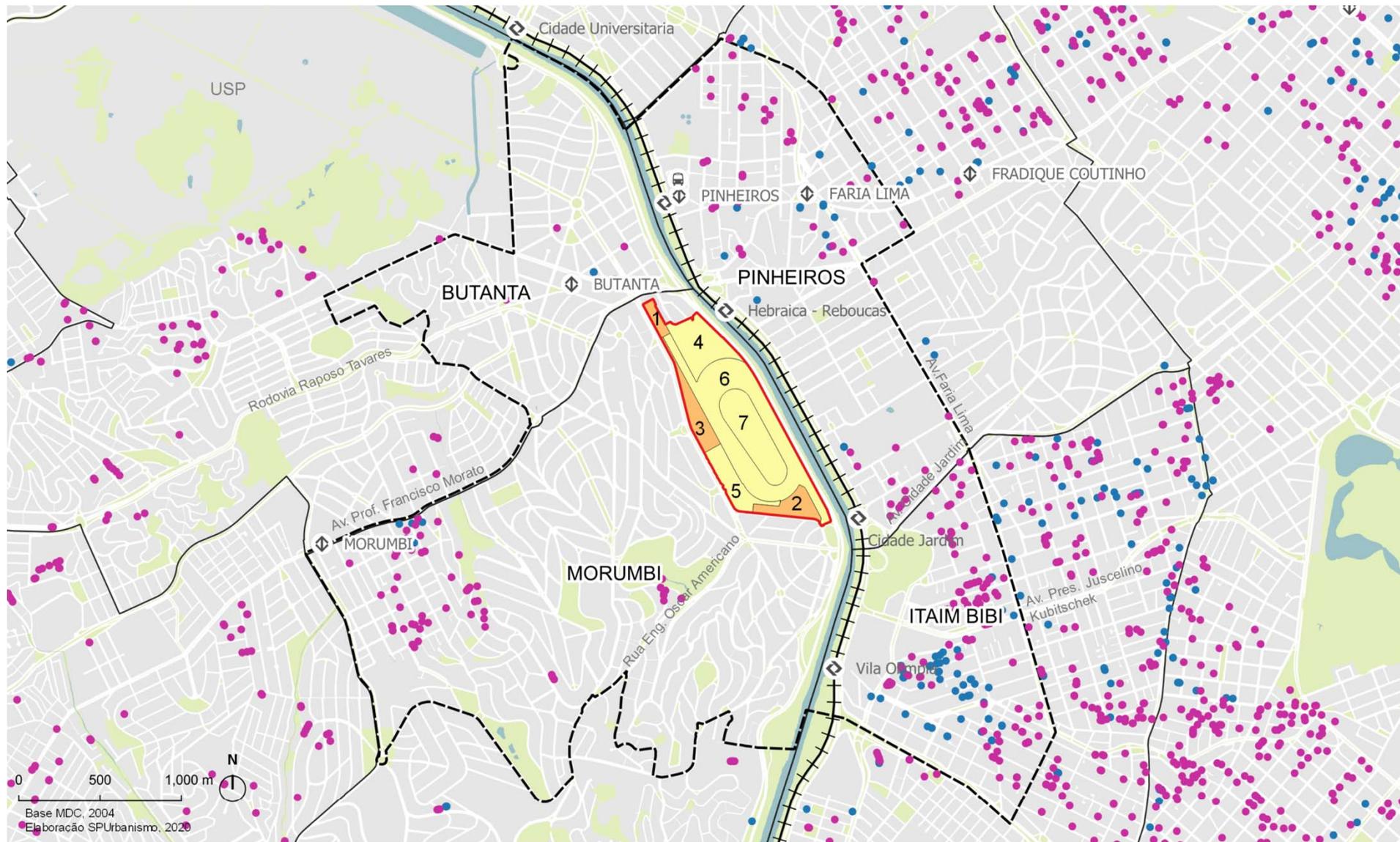


C.A. MÁXIMO



GABARITO





Base MDC, 2004
Elaboração SPUrbanismo, 2020

- +—+—+—+—+ Ferrovía
- ◊ Estações CPTM
- ◊ Estações Metrô
- 🚏 Terminais Urbanos

- Área de Influência Imobiliária
- ▭ PIU Jockey Club
- ▭ Distritos

Setores - Jockey Club

- 1 - Eusébio Matoso
- 2 - José Augusto de Queiroz
- 3 - Lineu de P. Machado
- 4 - Vila Hípica
- 5 - Tribunias
- 6 - Pista de Corrida
- 7 - Pião do Prado

- ▭ Setores de Transformação
- ▭ Setores de Preservação

Lançamentos Imobiliários

- (1992-2017) Fonte: Embraesp
- Comerciais
 - Residenciais

ESTUDOS DE VIABILIDADE

Potencial dos Setores de Transformação:

- Projeção média de 63 mil m²/ano de área privativa, sendo 85% residencial;
- Inserção urbana e condição fundiária das glebas favoráveis à produção imobiliária.

Potencial dos novos empreendimentos nos Setores de Transformação:

- A área privativa ofertada levará aproximadamente 20 anos para ser consumida;
- Possibilidade de combinar TDC, empreendimentos de renda e venda de imóveis.

Setor		Eusébio Matoso	José Augusto de Queiroz	Lineu de Paula Machado	Resumo:
VGV	Preço venda	R\$ 15.867/m ²	R\$ 20.446/m ²	R\$ 15.636/m ²	-
	Total	R\$ 1,2 bi	R\$ 2,6 bi	R\$ 903 mi	R\$ 4,7 bi
Outorga	Fp	2,4	2,4	1,8	-
	Preço	R\$ 1.083/m ²	R\$ 1.083/m ²	R\$ 1.707/m ²	-
	%VGV	4,1%	3,5%	5,1%	-
	R\$	R\$ 50,5 mi	R\$ 88,9 mi	R\$ 45,7 milhões	R\$ 185 mi
ML		26,7 %	27,6 %	27,8 %	-
TIR		33,5 %	37,1 %	34,1 %	-

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO e FP

Projeto de Intervenção Urbana do Hipódromo de Cidade Jardim - PIU JOCKEY CLUB

QUADRO 1 - Parâmetros de Ocupação e Fatores de Planejamento por Setores

Setor	Coeficiente de Aproveitamento (a)			Taxa de Ocupação Máxima	Gabarito de Altura Máxima (m)	Recuos Mínimos (c)			Cota Parte Máxima de Terreno Por Unidade (m ²)	Fator de Planejamento (Fp)
	CA Mínimo	CA Básico	CA Máximo			Frente (m)	Fundo (m)	Lateral (m)		
Eusébio Matoso	0,5	1,0	4,0	0,70	80 (b)	5	3	3	20	2,40
José Augusto de Queiroz			2,0		15				NA	2,40
Lineu de Paula Machado			1,0		0				1,80	
Vila Hípica	NA	0,1	1,0	0,1	0	NA			NA	0
Tribunas										
Pistas de Corrida										
Pião do Prado										

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Aplicam-se à ZOE Jockey Club as disposições dos incisos I, II, IV a VI, VII - alínea b, VIII a XV do Art. 62 da LPUOS para áreas não computáveis.

(b) 10m na faixa de 40m a partir da testada da Rua José Augusto de Queiroz

(c) Todos as novas edificações devem respeitar o recuo mínimo de 15m dos edifícios tombados

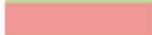
PARÂMETROS DE USO

Projeto de Intervenção Urbana do Hipódromo de Cidade Jardim - PIU JOCKEY CLUB

QUADRO 2 - Usos permitidos nos Setores do PIU Jockey Club (*)

Usos	nR1	nR2	nR3	R2v	nRa
Setores					
Eusébio Matoso					
José Augusto de Queiroz	(a)	(b)			(d)
Lineu de Paula Machado	(a)	(b)	(c)		(d)
Vila Hípica	(a)	(b)	(c)		
Tribunas		(b)	(c)		
Pistas de corrida (e)			(c)		
Pião do Prado (e)			(c)		

Legenda:

	Uso permitido
	Uso permitido, com exceções/restrições
	Uso não permitido

Notas: (a): exceto nR1-14 a 16
(b): exceto nR2-12 a 15
(c): somente nR3-4
(d): exceto nRa-4 e 5
(e): também permitido estacionamentos e garagens

PERCENTUAIS DE DESTINAÇÃO e ÁREAS MÁXIMAS

Projeto de Intervenção Urbana do Hipódromo de Cidade Jardim - PIU JOCKEY CLUB

QUADRO 3 - Percentual Mínimo de destinação de Área Pública e Dimensão Máxima de Lotes por Setor

Setor	Percentual Mínimo de Destinação de área pública (%)	Dimensão Máxima de lote	
		Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)
Eusébio Matoso	15	150	20.000
José Augusto de Queiroz	30		
Lineu de Paula Machado	25	100	10.000
Vila Hípica	0	NA (b)	NA (b)
Tribunas			
Pistas de corrida			
Pião do Prado			

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Aplicam-se as dimensões mínimas de lote vigentes no Quadro 2A da Lei nº16.402/ 2016 para a ZEU

PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Projeto de Intervenção Urbana do Hipódromo de Cidade Jardim - PIU JOCKEY CLUB

QUADRO 4 - Parâmetros de Incomodidade para a totalidade da ZOE Jockey Club

Nível de Critério de Avaliação (NCA) para ambiente externo (dB)			Vibração Associada	Emissão de radiação Faixa de frequência (0Hz à 300GHz)	Emissão de odores	Emissão de gases, vapores e material particulado (e)
Emissão de Ruído das 7h às 19h	Emissão de Ruído das 19h às 22h	Emissão de Ruído das 22h às 07h				
60	55	50	(a)	(b)	(a)	(a)

Notas:

(a) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor.

(b) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas em vigor, sendo que o Executivo poderá estabelecer parâmetros mais restritivos de radiação eletromagnéticas não ionizantes.

PERSPECTIVA



Google Earth
Image Landsat / Copernicus

PIU JOCKEY – CLUB



PERSPECTIVA



Vista a partir da Av. Lineu de Paula Machado

PIU JOCKEY – CLUB

ILUSTRAÇÕES



Simulação novos usos na Vila Hípica



Destinação de áreas verdes internas ao Jockey