

PIU JOCKEY CLUB

Hipódromo de Cidade Jardim

CMPU - Regulação da ZOE Jockey Club



PIU EM ZONAS DE OCUPAÇÃO ESPECIAL

I. OBJETO DESTES PIU

Definição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo **para a ZOE do Hipódromo de Cidade Jardim**, nos termos da legislação urbanística municipal

II. ZONAS DE OCUPAÇÃO ESPECIAL (ZOE) NA LPUOS

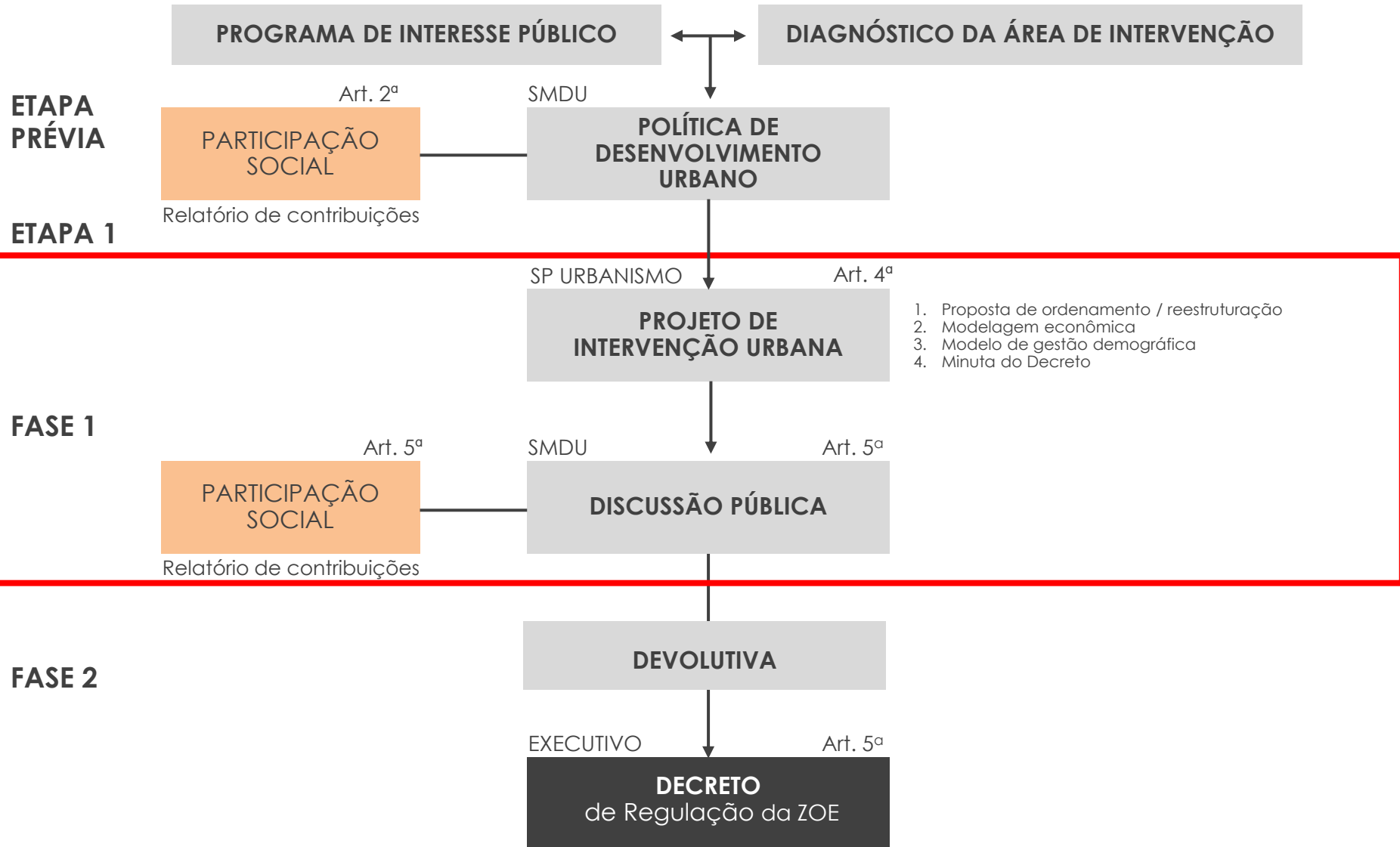
Porções do território que, por suas características específicas, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo (art. 15).

- **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 (art.15. § 1º);
- Parâmetros serão definidos pela CTLU até que sejam regulados os PIU (art.15. § 2º).

No Município, usos e atividades são classificados em categorias, sendo permitidos ou proibidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel (art. 92).

- Nas ZOE, os usos permitidos serão autorizados de acordo com sua característica específica (art.92. § 3º).

FLUXOGRAMA DE **ELABORAÇÃO** DE PIU



CONDICIONANTES DO PIU JOCKEY

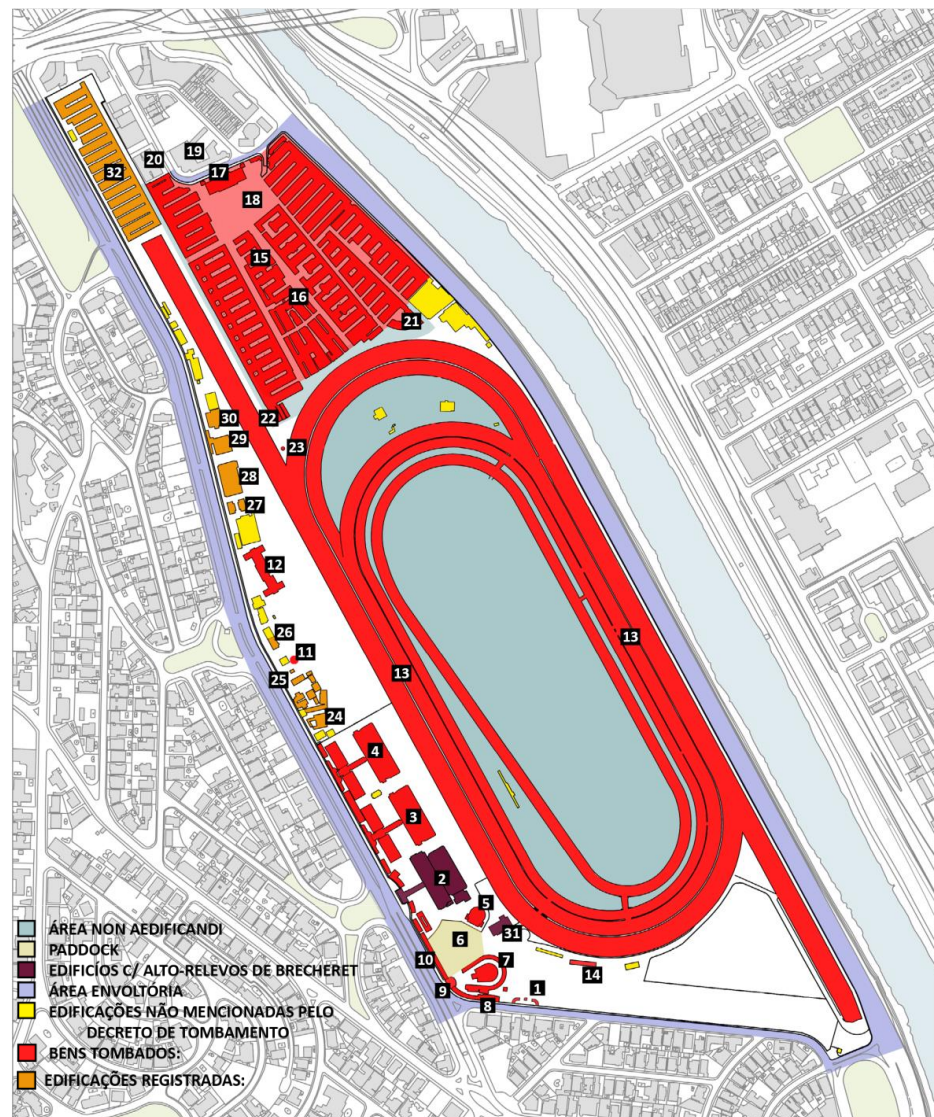
1. TOMBAMENTO

- Resoluções de Tombamento CONDEPHAAT SC 97/10 e CONPRES 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



CONDICIONANTES 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.

DIRETRIZES E PARTIDO URBANÍSTICO DO PIU JOCKEY

PARTIDO URBANÍSTICO

- **MEM:** maior aproveitamento do solo urbano, maior equilíbrio entre usos R X nR, qualificação urbana e ambiental
- **CARACTERÍSTICAS DO HIPÓDROMO:** Coesão funcional e paisagística e introdução de novos usos
- **CARACTERÍSTICAS DO CONTEXTO URBANO:** setorização de parâmetros, integração às dinâmicas locais, controle de impactos à vizinhança

DIRETRIZES

- **FLEXIBILIDADE:** compatível com diversos cenários de desenvolvimento pelo JCSP
- **TRANSFORMAÇÕES:** em áreas com menores restrições de tombamento, mesmo sem parcelamento
- **SEM INTERVENÇÕES:** inviabilidade do parque, ausência de recursos públicos e privados
- **OUTORGA ONEROSA:** destinação ao FUNDURB, contribuindo para o desenvolvimento de outras regiões
- **VIZINHANÇA:** minimização de impactos, faixas de transição, vedação a shows
- **ÁREAS PÚBLICAS:** alienação vinculada ao parcelamento e destinação de áreas públicas (verdes, viário)
- **TDC:** parcelamento implica em novas declarações, com desconto do saldo já transferido

SETORES

Setores 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%

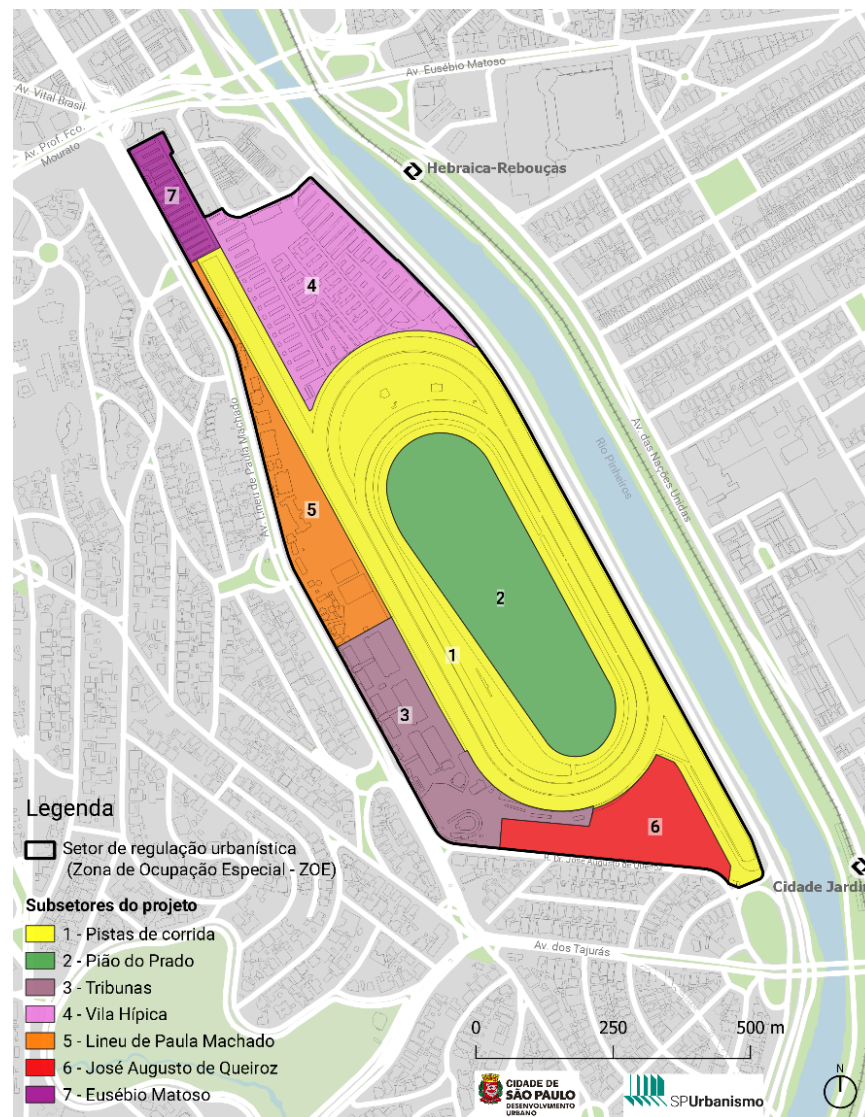
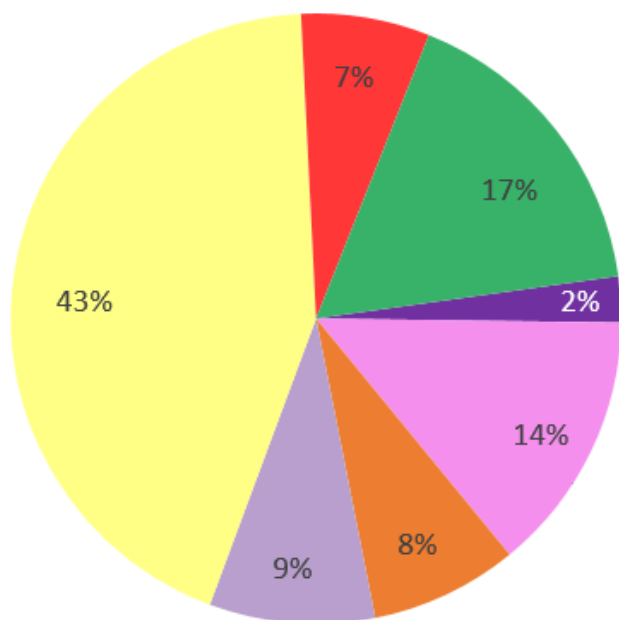
Transformação: 17%



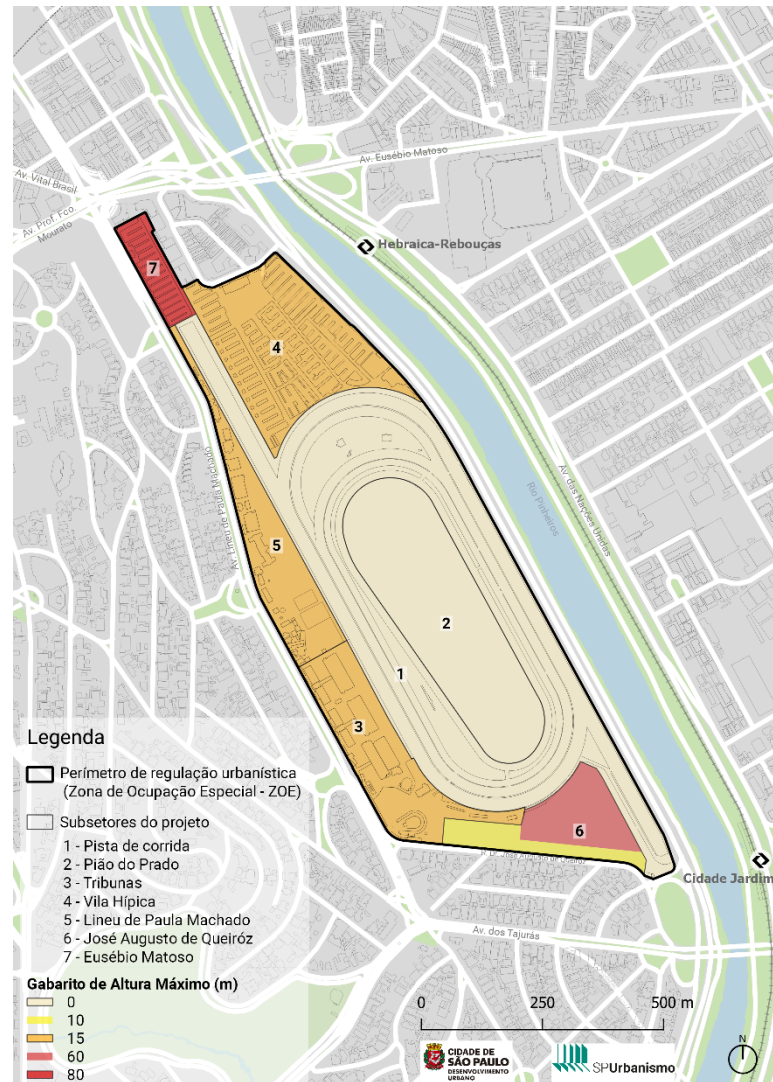
SUBSETORES

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

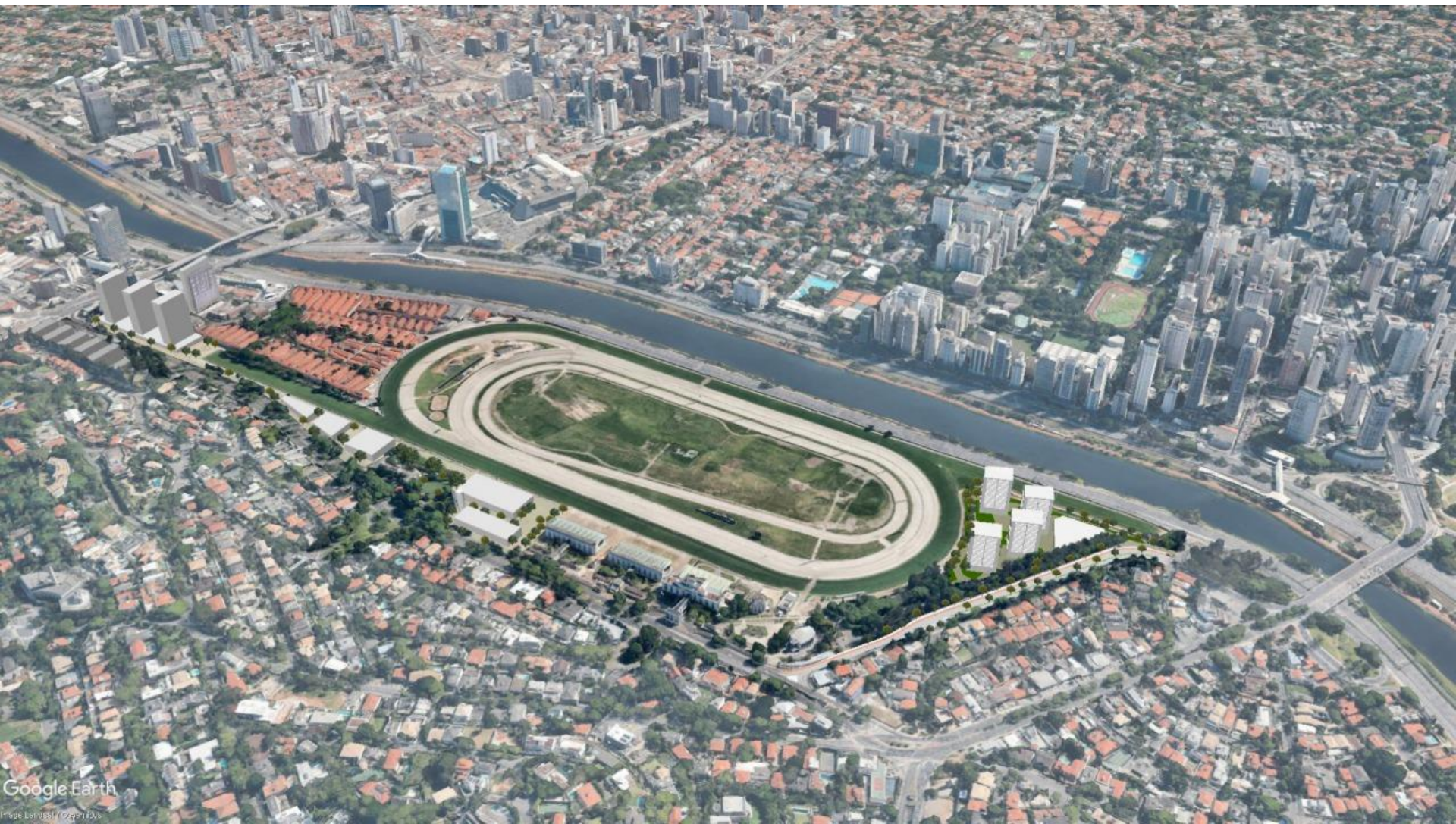
Área do lote: 586.634,68 m²



C.A. MÁXIMO E GABARITOS



VISÃO GERAL DA VOLUMETRIA ILUSTRATIVA DA REGULAÇÃO



PERSPECTIVAS



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

PARÂMETROS DE PARCELAMENTO

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

QUADRO 1 - Percentuais Mínimos de destinação de Área Pública e Dimensão Máxima de Lotes por Subsetor

Subsetor	Percentual Mínimo de Destinação de área pública (%)	Dimensão Máxima de lote	
		Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
Pistas de corrida	0	NA	NA
Pião do Prado			
Tribunas			
Vila Hípica			
Lineu de Paula Machado	25	200	10.000
José Augusto de Queiroz	30		20.000
Eusébio Matoso	15		

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 OCUPAÇÃO

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

QUADRO 2 - Parâmetros de Ocupação e Fatores de Planejamento por Subsetores

Subsetor	Coeficiente de Aproveitamento (a)			Taxa de Ocupação Máxima	Gabarito de Altura Máxima (m)	Recuos Mínimos (c)			Cota Parte Máxima de Terreno Por Unidade (m²)	Fator de Planejamento (Fp)					
	CA Mínimo	CA Básico	CA Máximo			Frente (m)	Fundo (m)	Lateral (m)							
Pistas de Corrida	NA	0,1	0,1	0,1	0	NA			NA	0					
Pião do Prado															
Tribunas		1,0	1,0	0,7	15	5	3	3			2,20				
Vila Hípica															
Lineu de Paula Machado	0,5		2,0	0,4	60 (b)					NA (d)			20	2,40	
José Augusto de Queiroz															
Eusébio Matoso				4,0	0,7	80									

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Aplicam-se os incentivos previstos no Art. 62 da LPUOS para áreas não computáveis relativos às ZEU para o Subsetor Eusébio Matoso e relativos às ZC para os demais subsetores, com exceção do Setor José Augusto de Queiroz.

(b) 10m na faixa de 30m a partir da testada da Rua José Augusto de Queiroz

(c) Todas as novas edificações devem observar afastamento mínimo de 15m dos edifícios tombados e do limite físico externo das pistas de grama do hipódromo.

(d) Quando a altura da edificação for superior a 10m, o recuo mínimo será de 3m.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

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

QUADRO 2A - Quota Ambiental Pontuação mínima, taxa de permeabilidade mínima e fatores por Subsetor

Subsetor	Taxa de Permeabilidade (TP)	Quota Ambiental - Pontuação Mínima (b)					Fatores	
		Lote > 500 e ? 1.000 m2	Lote > 1.000 e ? 2.500 m2	Lote > 2.500 e ? 5.000 m2	Lote > 5.000 e ? 10.000 m2	Lote > 10.000 m2	Cobertura Vegetal (alfa)	Drenagem (beta)
Pistas de Corrida	0,30 (a)	NA					0,5	0,5
Pião do Prado								
Tribunas								
Vila Hípica								
Lineu de Paula Machado	0,25	0,37	0,48	0,6	0,65	0,78		
José Augusto de Queiroz								
Eusébio Matoso								

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Não se aplica a taxa de permeabilidade mínima se não houver alteração dos atributos ambientais dos subsetores do Perímetro de Preservação na data de publicação deste decreto. Se alterado, adotar a TP indicada para o conjunto do Setor de Preservação.

(b) Para empreendimentos implantados sem parcelamento do lote original, considerar a área do subsetor. Para lotes oriundos do parcelamento do lote original, pontuação conforme a área do lote.

(c) Não se aplica a Quota Ambiental mínima se não houver alteração dos atributos ambientais dos subsetores do Setor de Preservação na data de publicação deste decreto. Se alterado, adotar a QA indicada para o conjunto do Setor .

PARÂMETROS DE USO

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

QUADRO 3 - Usos permitidos nos Subsetores do PIU Jockey Club

Subsetor	Subcategorias de Uso (a), (b)				
	R2v	nRa	nR1	nR2	nR3
Pistas de corrida		(c)		(f)	
Pião do Prado		(c)		(f)	
Tribunas		(c)	(d)	(g)	(i)
Vila Hípica		(c)	(d)	(h)	(i)
Lineu de Paula Machado		(c)	(e)	(g)	(i)
José Augusto de Queiroz		(c)	(e)	(g)	
Eusébio Matoso					

Legenda:

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

Notas:

(a) A atividade "Hipódromo" se enquadra na subcategoria de uso nR3, grupo de atividade nR3-4 - local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas e é permitida em todos os setores.

(b): Atividade "Estacionamentos e garagens de veículos (inclusive garagens subterrâneas)" permitidos em todos os setores, sem limite de vagas.

(c): permitidos todos os grupos, exceto nRa-4 e nRa-5

(d): permitidos todos os grupos, exceto nR1-12, nR1-14 e nR1-15

(e): permitidos todos os grupos, exceto nR1-14 e nR1-15

(f): permitidos nR2-10, nR2-11 e nR2-13

(g): permitidos todos os grupos, exceto nR2-2 a nR2-4, nR2-12 e nR2-15

(h): permitidos todos os grupos, exceto nR2-2, nR2-3, nR2-12 e nR2-15

(i): permitidos nR3-1, nR3-3, nR3-4, nR3-5

(j): aplicam-se aos Setores da ZOE Jockey Club, complementarmente aos parâmetros previstos neste Quadro, os parâmetros de zonas específicas trazidos pelo Art. 6º deste Decreto.

PARÂMETROS DE USO

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

QUADRO 3A - Parâmetros de Incomodidade 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.

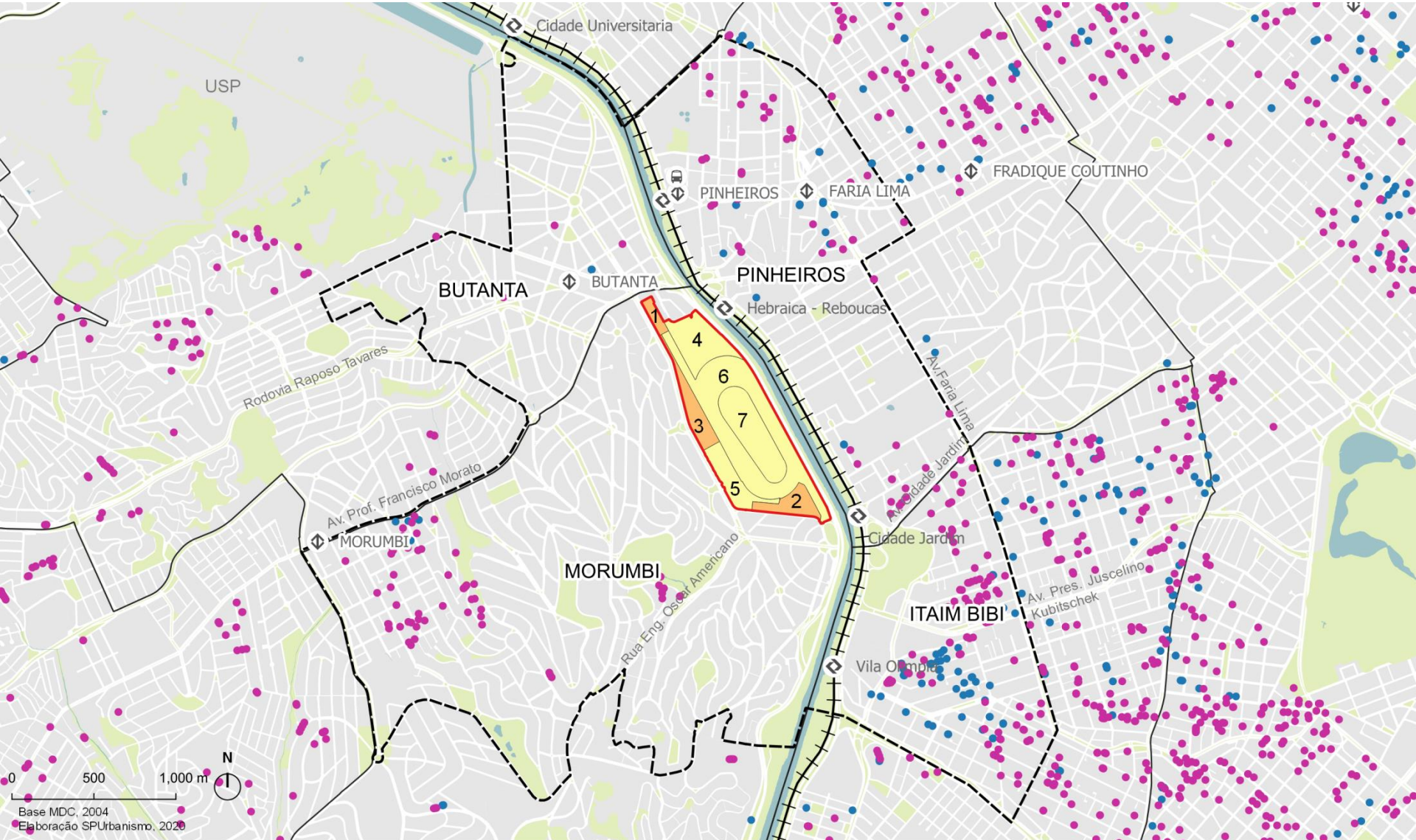
(c) Excetuam-se dos limites estabelecidos neste quadro aqueles cuja fonte de emissão se relacione exclusivamente com a atividade esportiva do turfe pré existente na data de edição deste decreto.

ESTUDOS DE VIABILIDADE - PREMISSAS

Potencial máximo dos Setores	Eusébio Matoso	José Augusto de Queiroz	Lineu de Paula Machado	Total
Área Bruta das Glebas (m²)	11.733	41.064	46.931	99.728
Área de terreno após destinação (m²)	9.973	28.745	35.198	73.916
CA máx	4,4	2,2	2,2	-
Gab máx	Sem limite	60m	15m	-
TO máx	70%	40%	70%	-
Uso	Misto	Misto	Não residencial	-
Área computável (m²)	43.880	63.239	77.436	184.555
PCA (m²)	33.907	34.494	42.238	110.639

Potencial dos Setores de Transformação:

- Projeção de 63 mil m²/ano de área privativa no entorno, sendo 85% residencial;
- A área privativa do Jockey levará mais de 20 anos para ser consumida;
- Possibilidade de combinar TDC, empreendimentos de renda e venda;



- Ferrovia
- Estações CPTM
- Estações Metrô
- Terminais Urbanos

- Área de Influência Imobiliária
- PIU Jockey Club
- Distritos

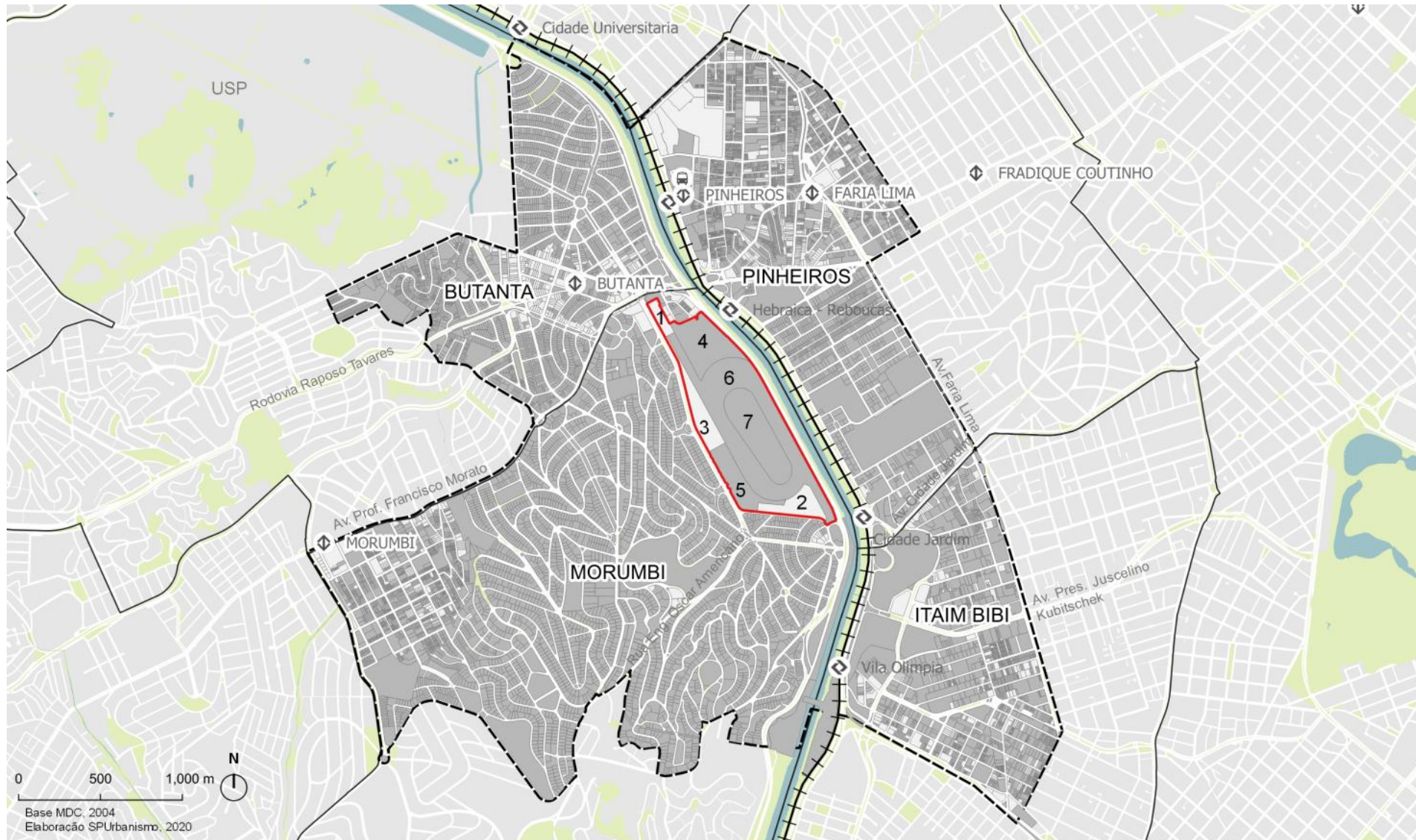
Setores - Jockey Club

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

- Setares de Transformação
- Setares de Preservação

Lançamentos Imobiliários (1992-2017) Fonte: Embraesp

- Comerciais
- Residenciais



- Ferrovia
- 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 - Tribunas
- 6 - Pista de Corrida
- 7 - Pião do Prado

Condição dos Lotes

- Transformáveis
- Consolidados

ESTUDOS DE VIABILIDADE – RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstrativo financeiro		Eusébio Matoso	José Augusto de Queiroz	Lineu de Paula Machado
VGV	Preço venda	R\$ 15.872/m ²	R\$ 20.341/m ²	R\$ 15.836/m ²
	Total	R\$ 930,5 mi	R\$ 1,58 bi	R\$ 1,25 bi
Terreno	Preço	R\$ 204,7 mi	R\$ 348,5 mi	R\$ 274,6 mi
	% VGV	22%	22%	22%
Outorga	Fp	2,4	2,4	2,2
	Preço	R\$ 984/m ²	R\$ 1.969/m ²	R\$ 1.807/m ²
	Total	R\$ 33,4 mi	R\$ 67,9 mi	R\$ 76,1 mi
Cota de Solidariedade	R\$	R\$ 1,79 mi	R\$ 5,18 mi	R\$ 6,35 mi
ML		25,6 %	23,5 %	23,8 %
TIR		33,2 %	31,1 %	29,8 %

Resumo da modelagem econômica:

Resultados	VGV	Terreno		Outorga Onerosa			Cota de Solidariedade
		Total	%VGV	Preço médio	R\$	%VGV	
Setores de Transformação	R\$ 3,76 bi	R\$ 828 mi	22,0%	R\$ 1.587/m ²	R\$ 177,4 mi	4,7%	R\$ 13,3 mi