Você está no auditório virtual,
aguarde a abertura oficial
começaremos em instantes!

SPUrbanismo

CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

Etiqueta social para reuniões virtuais

Mantenha as câmeras e microfones desligados!

Registre sua presença através de link disponibilizado no chat.

Solicite a fala pelo chat!
A coordenação monitora todos os pedidos e em breve você será chamado

Para sair da reunião, basta clicar no ícone de 'telefone' para desconectar

PIU Jockey Club

CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

SPUrbanismo

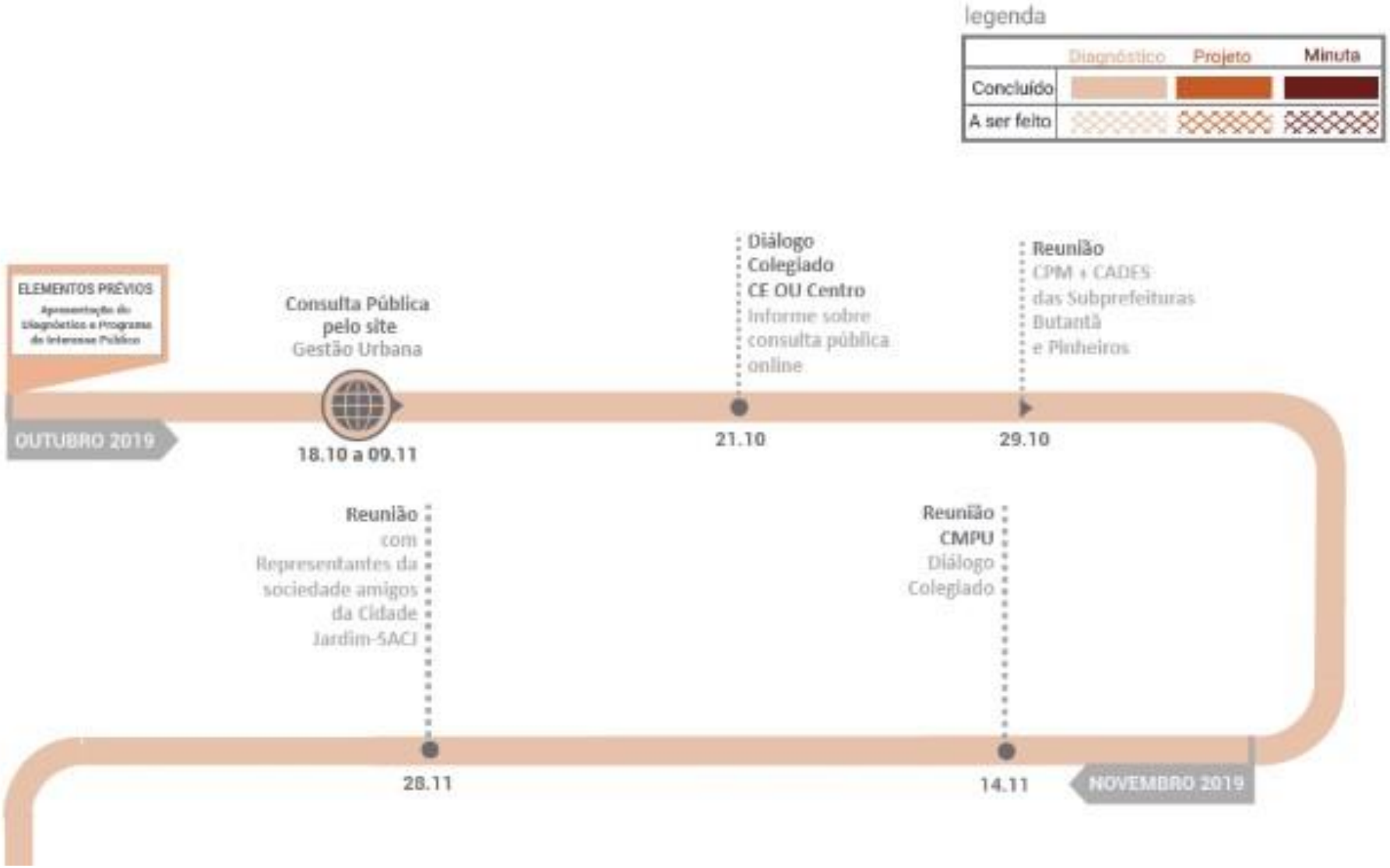
Reunião com associações de moradores
Etapa 1 – Proposta Consolidada de Regulação da ZOE

Contexto, Processo de desenvolvimento e condicionantes

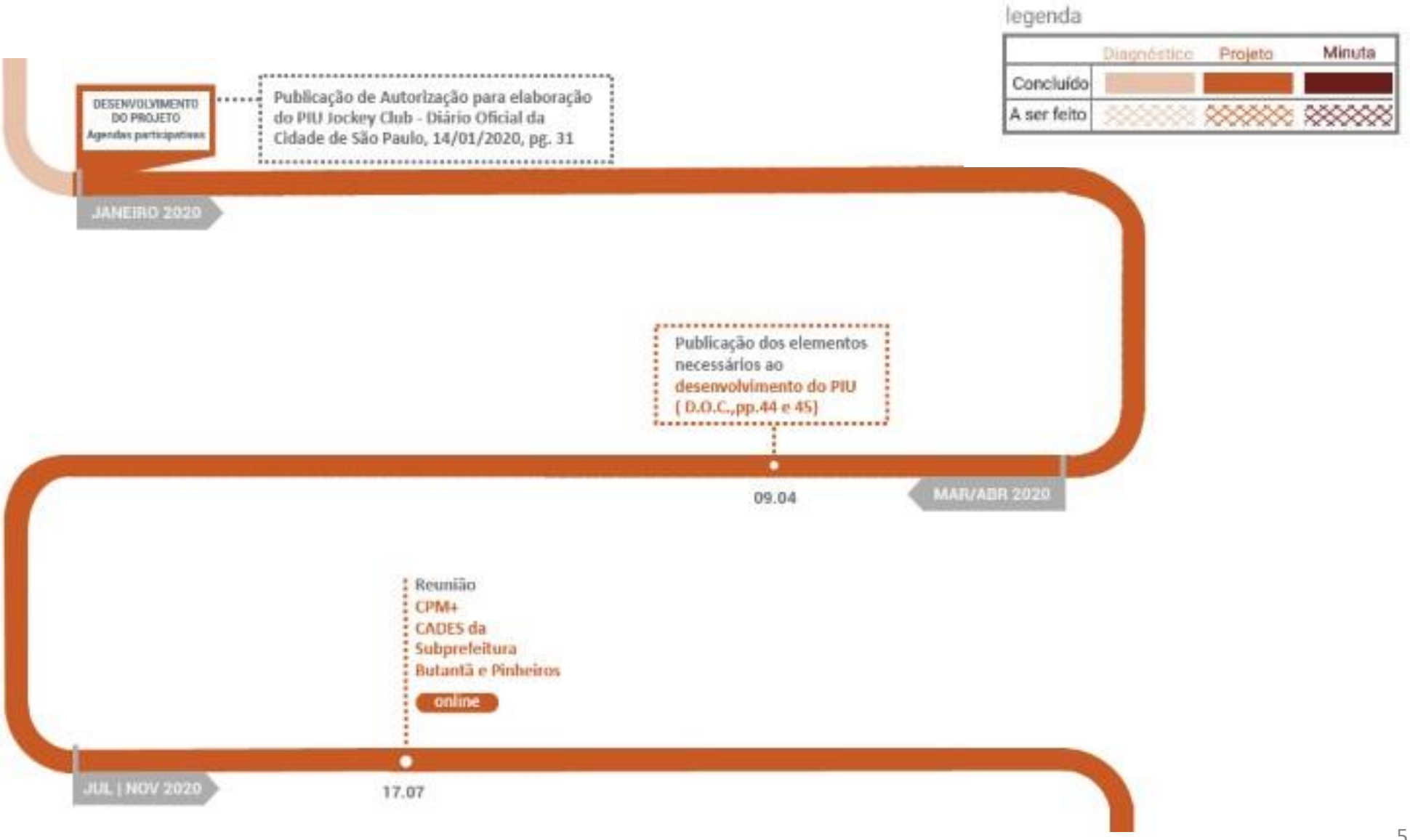
CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

SPUrbanismo

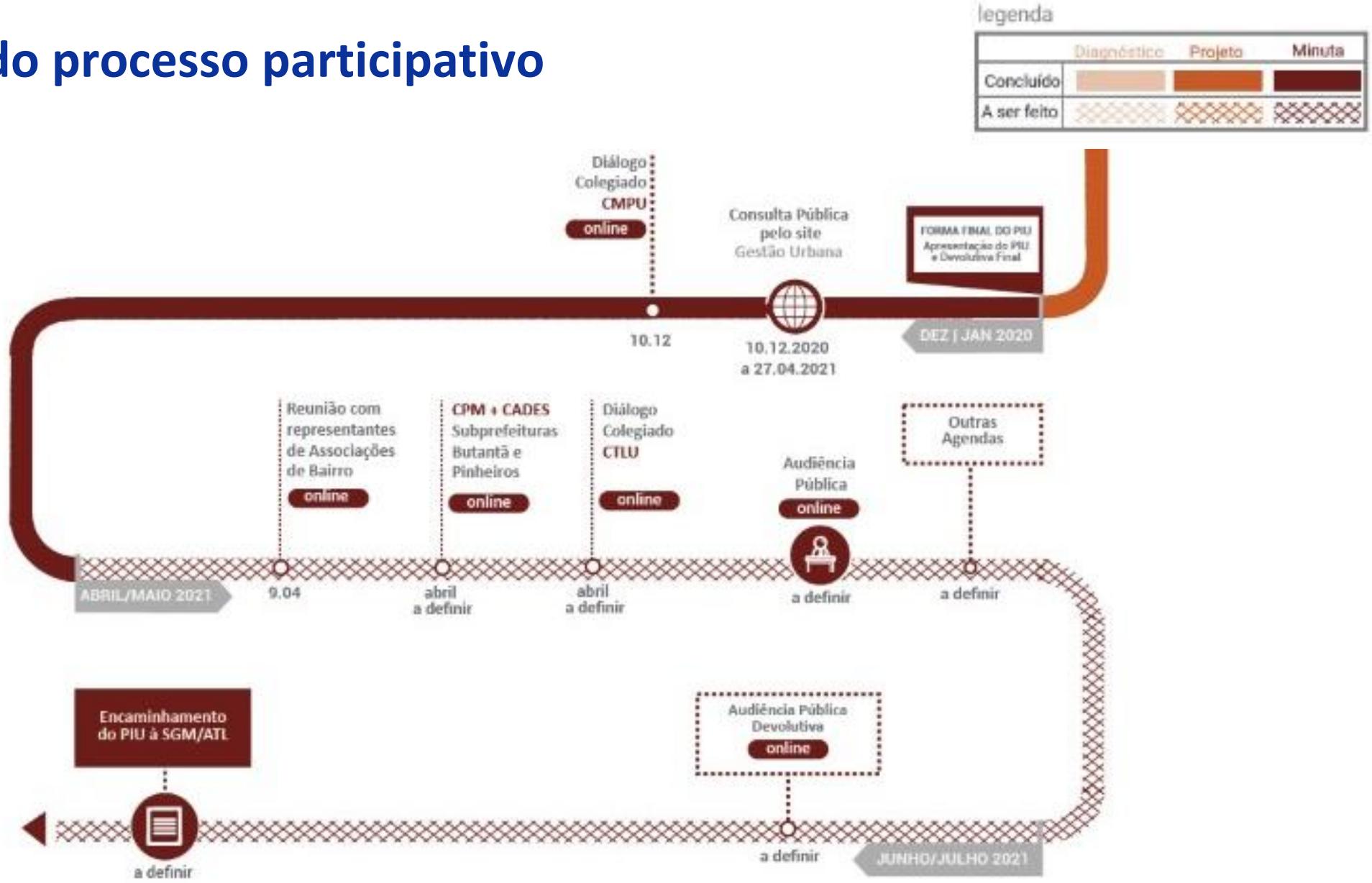
Percurso do processo participativo



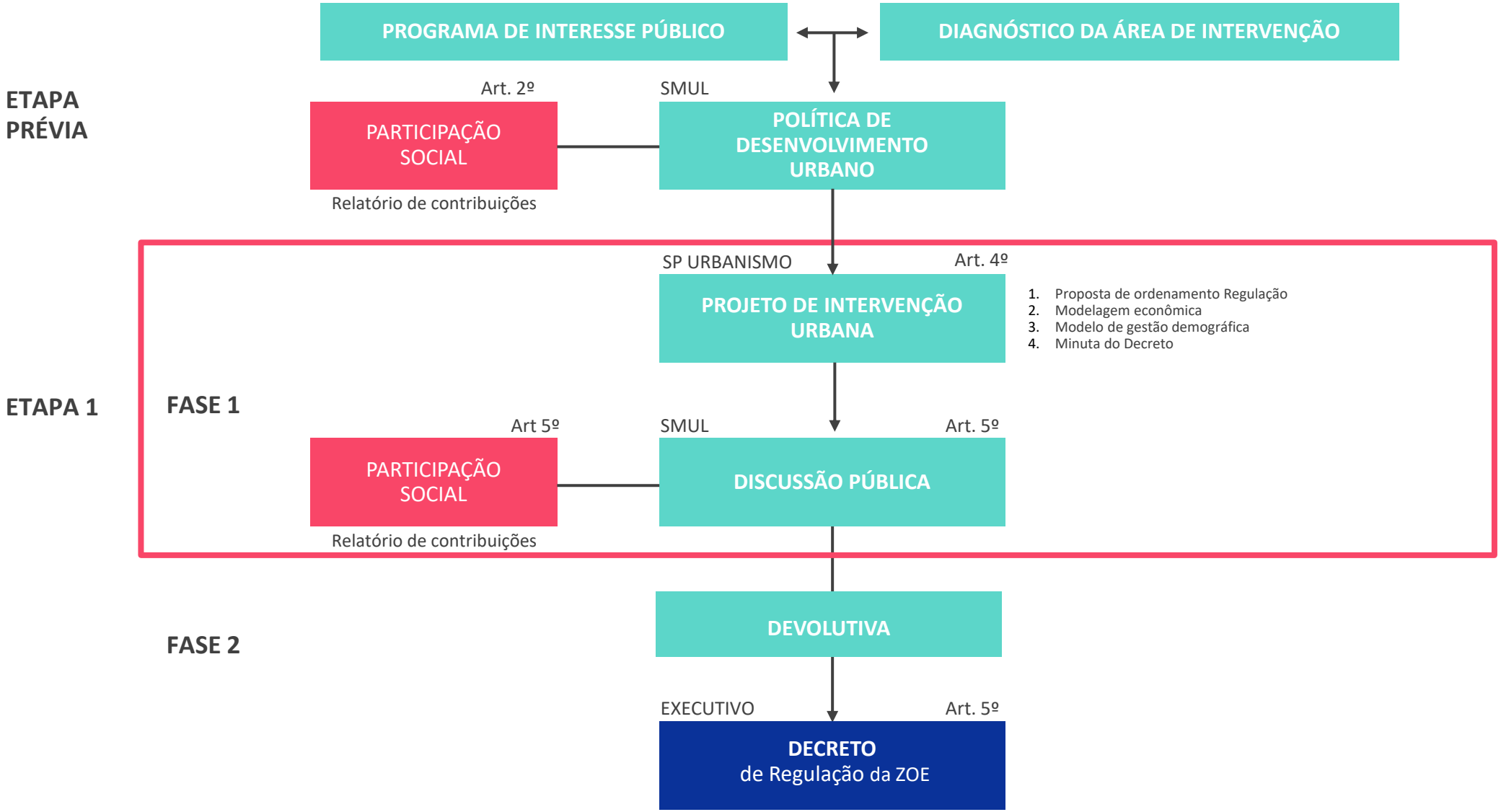
Percurso do processo participativo



Percurso do processo participativo



Fluxograma de Elaboração do PIU (conforme Decreto nº 56.901/2016)



Objeto e interesse público do PIU Jockey Club

I. LPUOS (Lei nº 16.402/2016 - ZONAS DE OCUPAÇÃO ESPECIAL (ZOE)

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 do equipamento 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 (§ 1º);
- **Definição de parâmetros** específicos para a ZOE do **Hipódromo de Cidade Jardim**
- **PIU é atividade regulatória,** não se confundindo com empreendimento a ser licenciado

II. Função Social e Interesse público do Hipódromo: modernização e dinamização do equipamento a partir dos parâmetros propostos pelo PIU

Condicionantes: 1. Situação fundiária: Encargos da Escritura

1875
Primeiro hipódromo do JCSP na Mooca

1936
Cia. City doa o terreno do novo hipódromo para o JCSP

1941
Inauguração do novo Hipódromo de Cidade Jardim

O imóvel do Hipódromo de Cidade Jardim é **privado** e pertence ao Jockey Club desde 1936.

Informações da Escritura

•O imóvel foi **doado com encargos**, não podendo ser livremente vendido ou penhorado;

• O imóvel poderá ser incorporado ao patrimônio da PMSP em caso de **dissolução legal** do Jockey Club.

Análise jurídica da Escritura

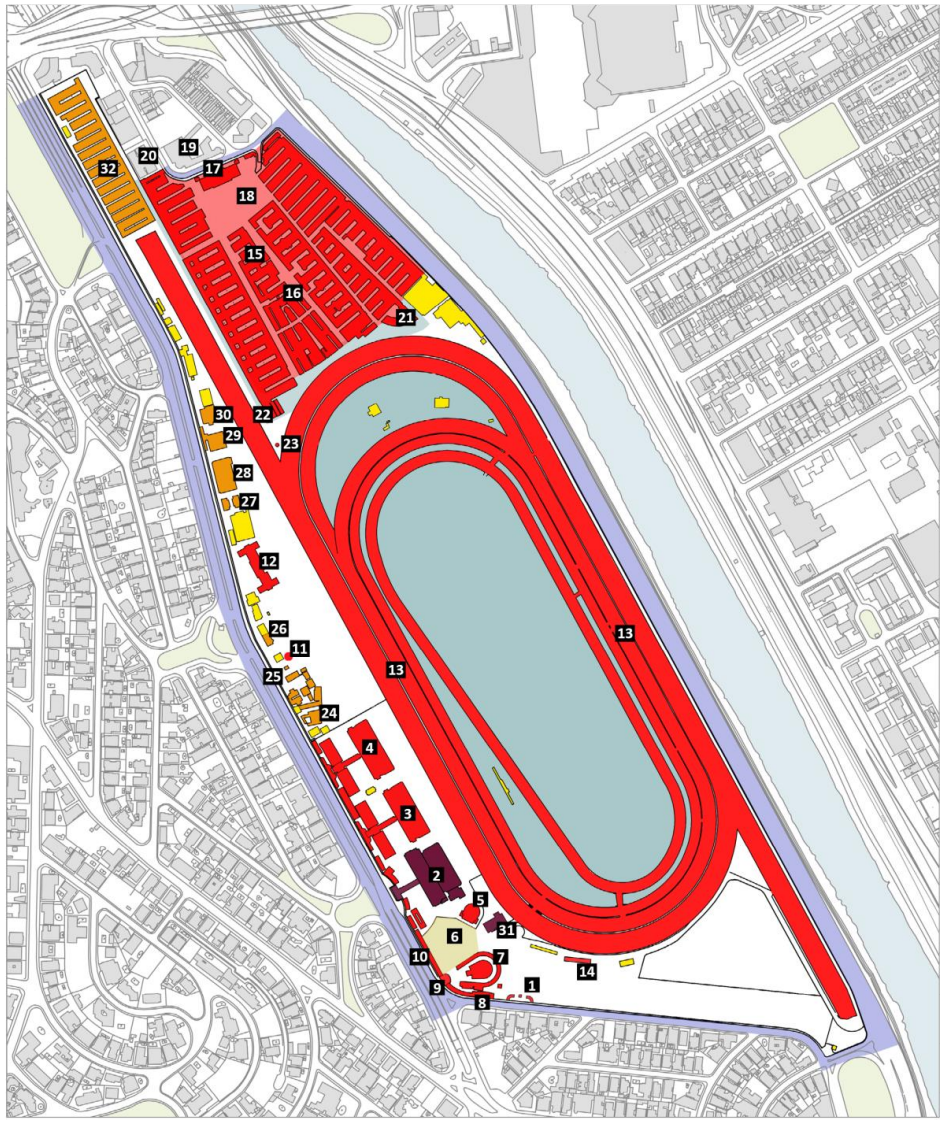
• As cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade visam preservar a **atividade do turfe e a qualidade "institucional"** do terreno e poderiam ser afastadas por decisão judicial

Condicionantes: 2. Tombamentos

- Resoluções de Tombamento CONDEPHAAT

SC 97/10 e CONPRESP 05/2013

- Vigentes para todo o lote, incluindo edifícios históricos e espaços livres, e envoltória
- Distinção entre edifícios tombados e registrados
- Não definem gabaritos e afastamentos



Condicionantes: 3. TDC - Transferência do Direito de Construir

- Declaração emitida em 2015 = 351.981 m²
- Potencial já transferido pelo JCSP = - 50.000 m²
- Art. 124, § 3º do PDE: saldo a transferir em, no mínimo, 10 parcelas anuais
- Receita destinada ao restauro e preservação do hipódromo
- Eventual parcelamento gera fracionamento da declaração vigente

Condicionantes: 4. Planejamento do Jockey Club

PLANO DIRETOR 2014-2023:

- Descreve a história do hipódromo e decadência do turfe
- Planeja a modernização do hipódromo como um centro de entretenimento multifuncional.
- Destaca a intenção de atração de novos usos e realização de eventos para ampliação de receitas
- Descreve as prioridades de investimentos em infraestrutura e restauro

Proposta de Regulação

CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

SPUrbanismo

Partido Urbanístico

CARACTERÍSTICAS DO HIPÓDROMO

Coesão funcional e paisagística; introdução de novos usos

CARACTERÍSTICAS DO CONTEXTO URBANO

setorização de parâmetros; integração às dinâmicas locais; controle de impactos de vizinhança

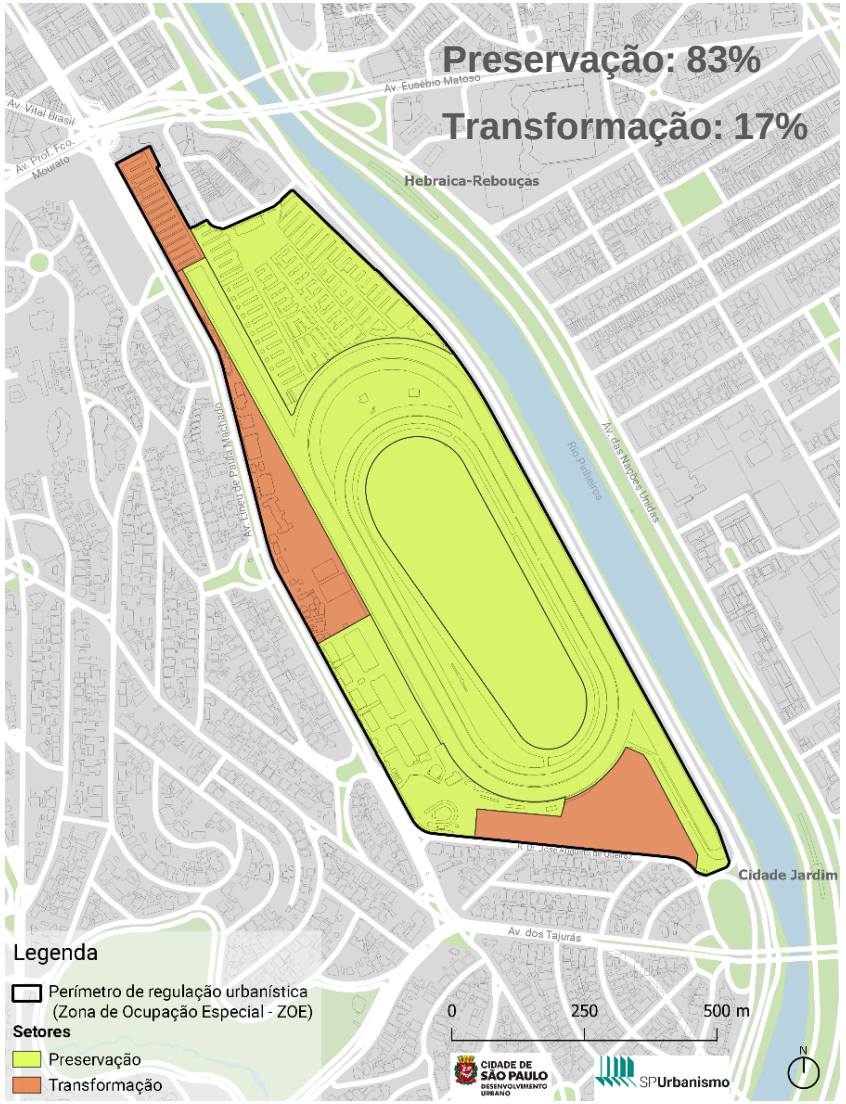
MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA

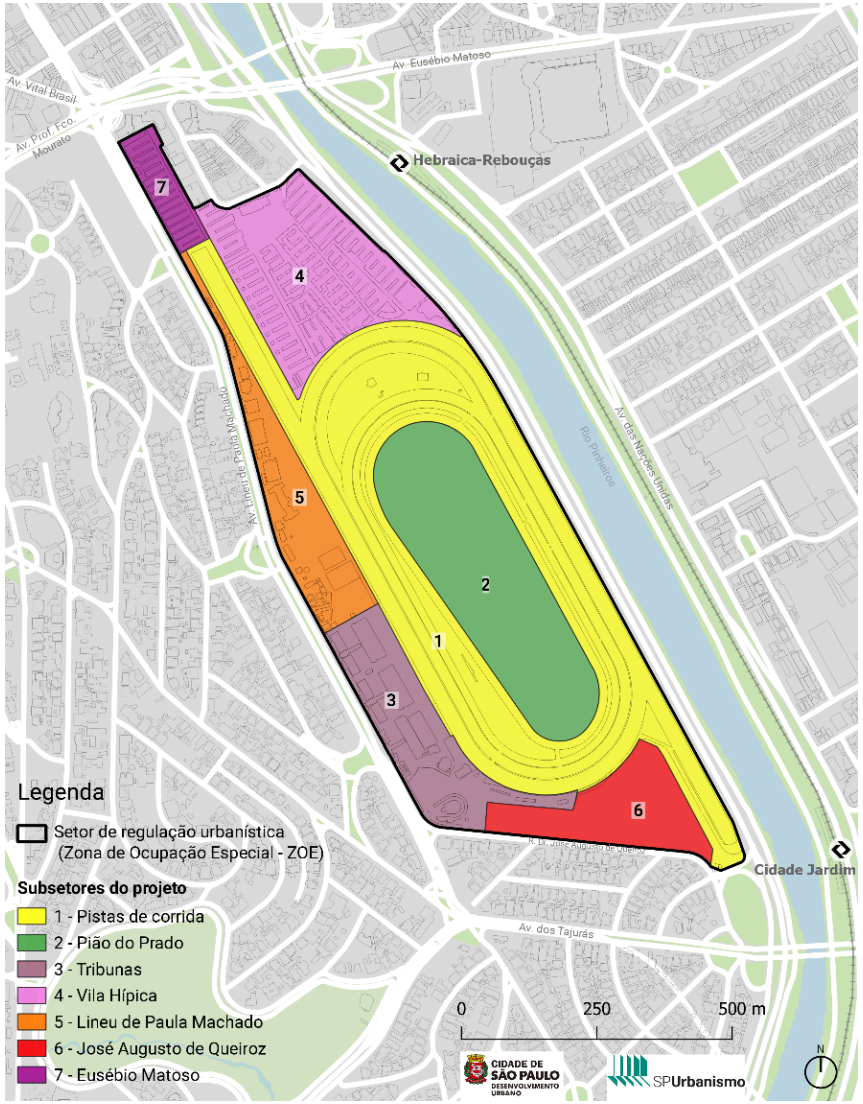
maior aproveitamento do solo urbano; maior equilíbrio entre usos R e NR; qualificação urbana e ambiental

Diretrizes

- **FLEXIBILIDADE:** compatível com diversos cenários de desenvolvimento pelo JCSP
- **TRANSFORMAÇÕES:** em áreas com menores restrições de tombamento
- **SEM INTERVENÇÕES:** região consolidada, com bons indicadores urbanos e ambientais, inviabilidade do parque
- **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)

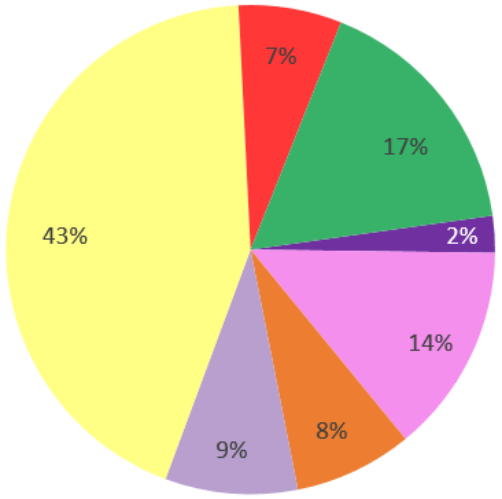
Setorização de Parâmetros



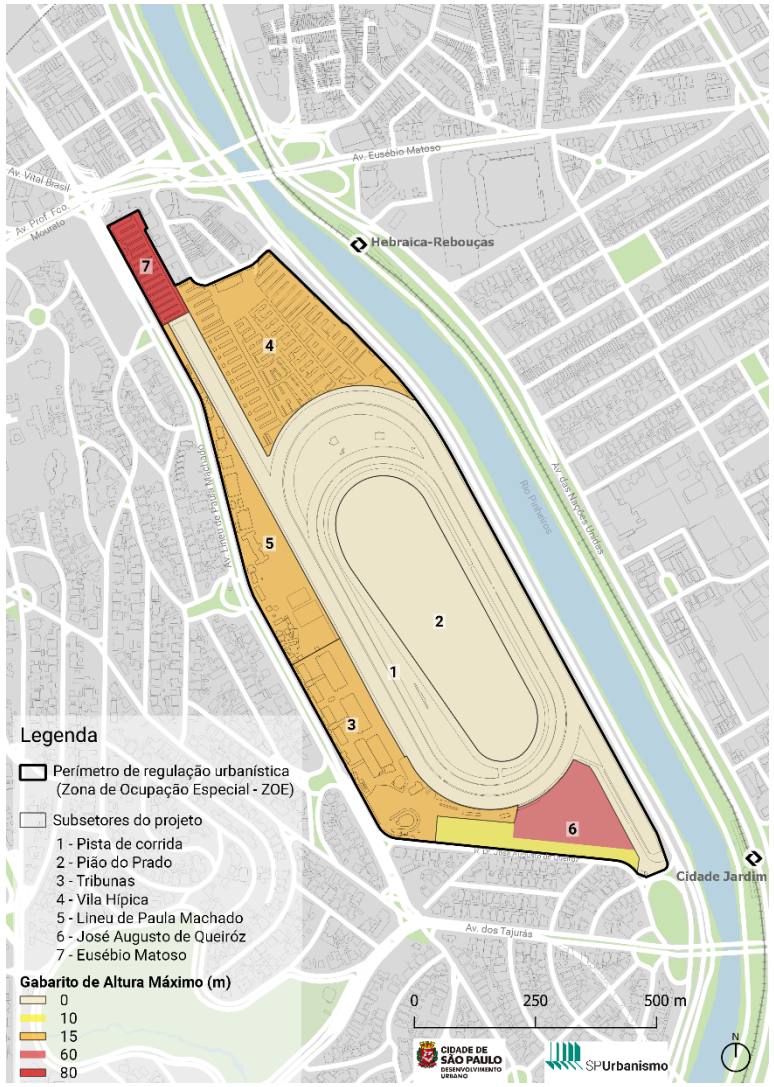


Subsetores	Área
Pista de Corrida	252.252,91
Pião do Prado	99.727,90
Tribunas	52.797,12
Vila Hípica	82.128,86
Lineu de Paula Machado	46.930,77
José Augusto de Queiroz	41.064,43
Eusébio Matoso	11.732,69

Área do lote: 586.634,68 m²



Setorização de Parâmetros



Parâmetros buscam equilíbrio e compatibilidade entre as características programáticas do hipódromo e as diferentes dinâmicas urbanas da vizinhança

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 deLotes por Subsetor

Subsetor	Percentual Mínimo de Destinação de área pública (%)	Dimensão Máxima de lote	
		Frente 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

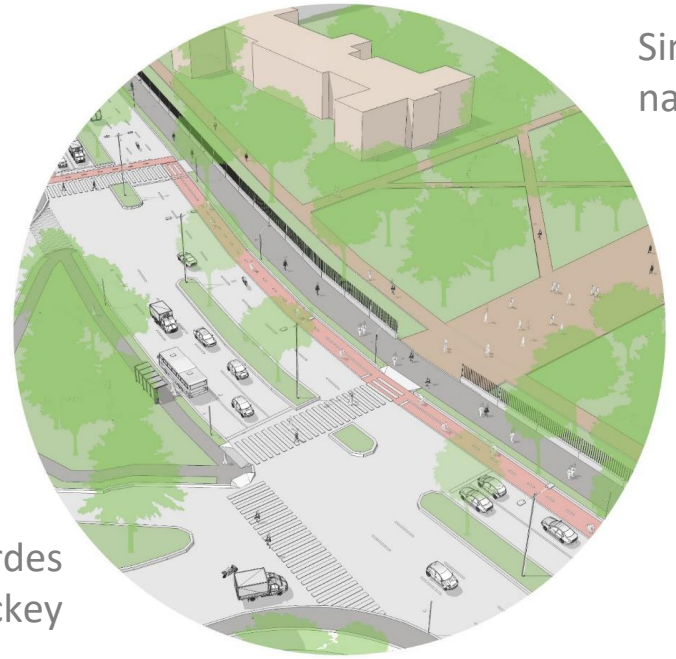
(a) Aplicam-se as dimensões mínimas de lote vigentes no Quadro 2A da Lei nº16.402/ 2016 para a ZEU

Visão Geral da volumetria ilustrativa da regulação proposta

Ilustrações da regulação proposta

Vista a partir da Av. Lineu de Paula Machado

Simulação novos usos na Vila Hípica



Destinação de áreas verdes internas ao Jockey

Intervenção Rua Dr. José Augusto de Queiróz

LARGURA ATUAL DE 13m (3 faixas).
ALARGAMENTO – separação bolsão residencial do tráfego de passagem e operações especiais em ocasiões de eventos

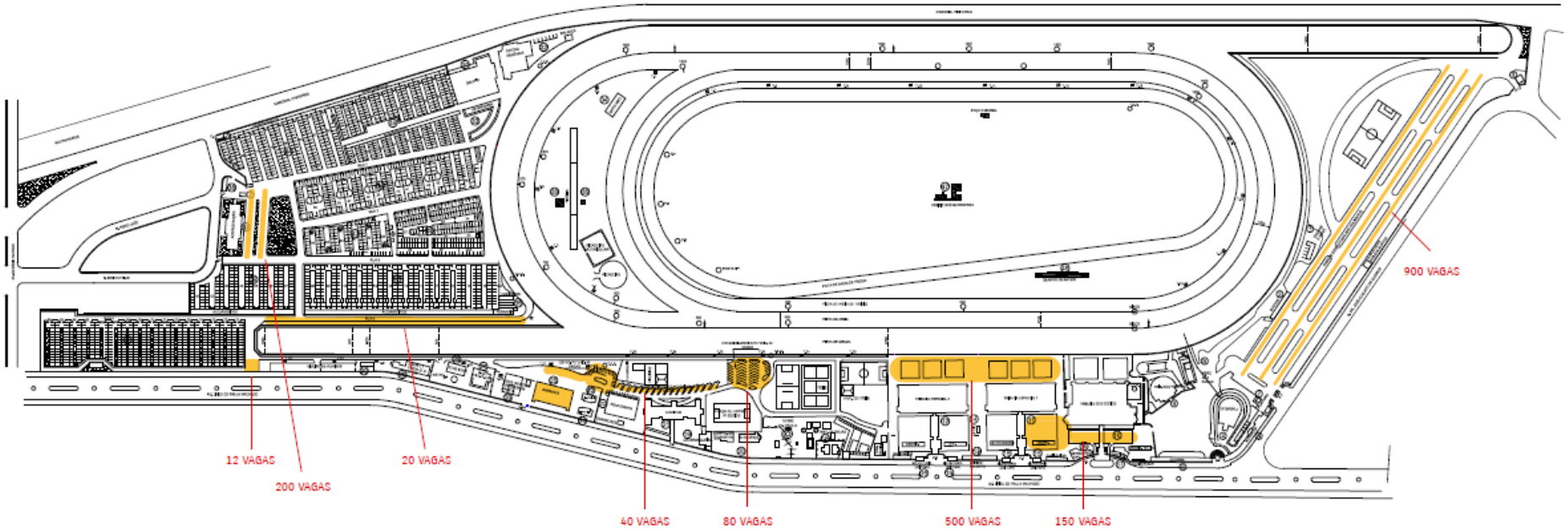
Conexão entre Av. Lineu de Paula Machado e Rua Bento Frias

LARGURA 12 m – via pedestres e ciclistas
Localizada a 180 m da Av. Eusébio Matoso

Estacionamentos

- PIU possibilita construção de garagens em subsolo sob pistas e Pião do Prado
- Número de vagas máximo mantido em 2.000.

:: ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

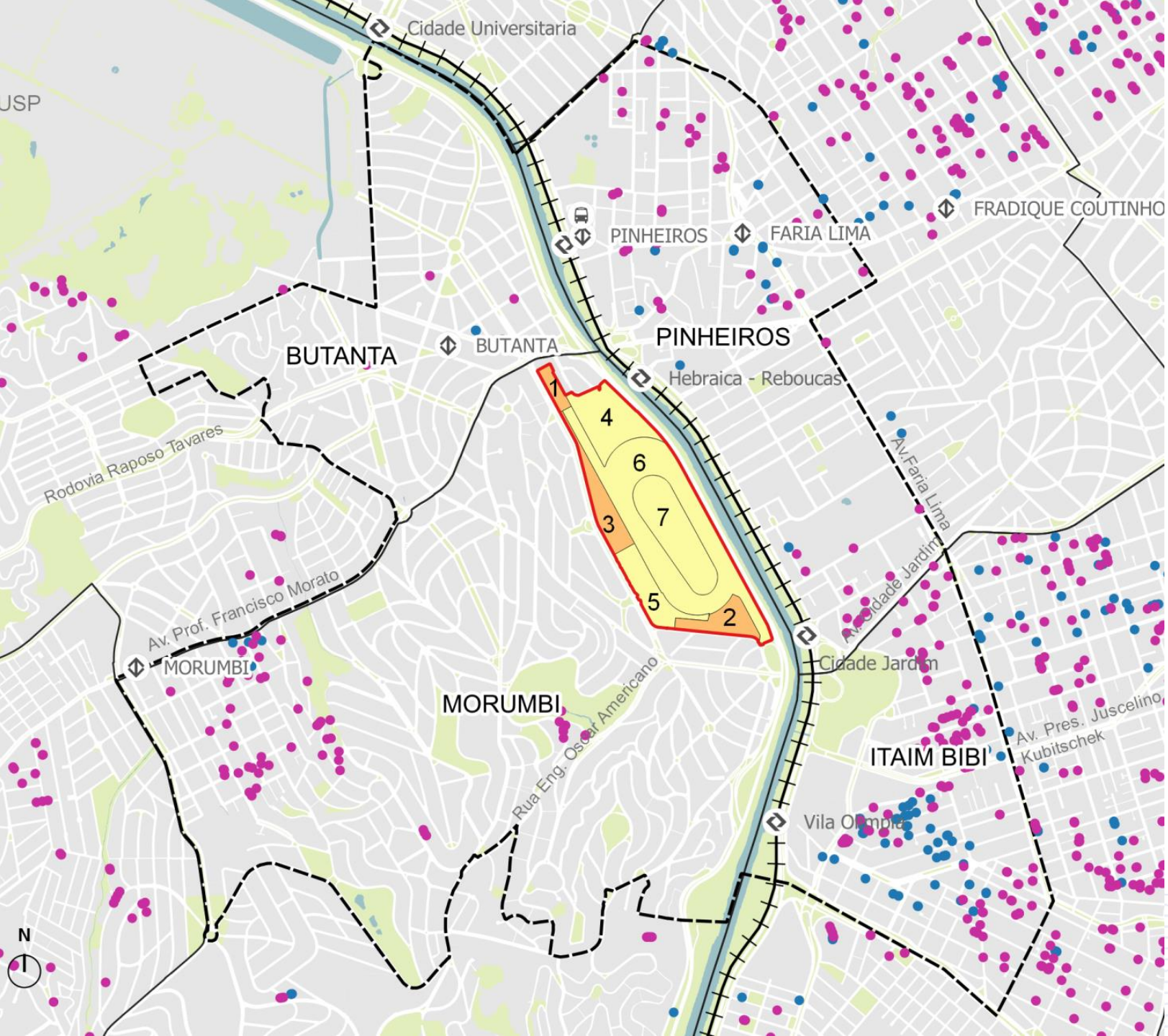


Modelagem econômica

Síntese dos resultados

CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

SPUrbanismo



Setores de Transformação

- 184,5 mil m² de área computável;
- Grandes lotes em região com alta demanda e baixa oferta de área transformável;
- Projeção de 63 mil m²/ano de área privativa no entorno, sendo 85% residencial.

- **Objetivo da modelagem:**
  Precificar o Potencial Construtivo Adicional de acordo com a localização e parâmetros do PIU.

- **Estudos de viabilidade:**
  - Uso misto + Comercial
  - TDC em 10 anos (R$17,1 mi/ano)
  - Combinar empreendimentos de renda e venda.

Resultado dos Estudos de Viabilidade

Demonstrativo financeiro		Eusébio Matoso	José Augusto de Queiroz	Lineu de Paula Machado
VGV	Preço venda	R$ 15.872/m²	R$ 20.341/m²	R$ 15.836/m²
Terreno	Estimativa	R$ 204,7 mi	R$ 348,5 mi	R$ 274,6 mi
Outorga	**Fp**	**2,4**	**2,4**	**2,2**
	Preço	R$ 984/m²	R$ 1.969/m²	R$ 1.807/m²
Margem Líquida		25,6 %	23,5 %	23,8 %
Taxa Interna de Retorno (TIR)		33,2 %	31,1 %	29,8 %

VGV	Terreno		Outorga Onerosa			Cota de Solidariedade
	Total	%VGV	Preço médio	R$	%VGV	
R$ 3,76 bi	R$ 828 mi	22,0%	R$ 1.587/m²	R$ 177,4 mi	4,7%	R$ 13,3 mi

- Os valores de Outorga Onerosa estão alinhados com o que é praticado em Zonas semelhantes no entorno;
- Os parâmetros do PIU conferem viabilidade financeira a novos empreendimentos: ML > 20% e TIR ~ 30%;
- Estimativa de 23 anos para consumo do potencial construtivo, considerando o ritmo lançamentos estimado.

SP Urbanismo – DDE/ GPU

participacaosocial@spurbanismo.sp.gov.br

Abril/2021

Acompanhe
nossas redes:

CIDADE DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

SPUrbanismo