

Projeto de Intervenção Urbana

HIPÓDROMO DE CIDADE JARDIM

PIU Jockey Club

São Paulo
Agosto de 2020

SUMÁRIO

4.	PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO	P.3
	4.1 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	P.3
	4.2 TOMBAMENTO	P.3
	4.3 TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	P.4
	4.4 PLANO DIRETOR DO JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO 2014-2023	P.4
	4.5 PARTIDO URBANÍSTICO	P.4
	4.6 SETORIZAÇÃO	P.5
	4.7 SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES DO GRUPO TÉCNICO	P.12
	4.8 CENÁRIOS	P.12
	4.9 PARCELAMENTO	P.13
	4.10 OCUPAÇÃO	P.14
	4.11 USO	P.18
	FICHA TÉCNICA	P.20

4. PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO

A proposta de ordenamento urbanístico é o principal componente do Projeto de Intervenção Urbana, definindo as diretrizes e os parâmetros urbanísticos compatíveis com os cenários de transformação do Hipódromo de Cidade Jardim. Esta proposta está formulada a partir dos seguintes condicionantes: Situação Fundiária, Tombamento, Transferência de Potencial Construtivo e o Plano Diretor do Jockey Club de São Paulo.

4.1 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O atual Jockey Club de São Paulo (JCSP) foi fundado em 14 de março 1875 como Clube de Corridas Paulistano, começando suas atividades no bairro da Mooca. Após a retificação do Rio Pinheiros a partir de 1928, teve início o processo de urbanização dos bairros do Butantã e Jardim Guedala, executados pela Companhia City a partir dos anos 1930. Nesta época, a Companhia doou ao Jockey, com interveniência da Prefeitura de São Paulo, o terreno de cerca de 600 mil m² na margem oeste do rio, com o objetivo de trazer uma opção de lazer atraente à elite paulistana e valorizar os novos bairros. Em 25 de janeiro 1941 foi inaugurado o Hipódromo de Cidade Jardim, concebido por Fábio Prado, prefeito da cidade e presidente do Jockey à época. Ao mesmo tempo, o JCSP doou o terreno na Mooca para o município.

Este histórico é relevante para o projeto porque explica em parte a viabilização da transferência do atual terreno do Hipódromo de Cidade Jardim à titularidade do JCSP, a qual aconteceu mediante interveniência da Prefeitura de São Paulo, que comprou a porção do terreno de propriedade do JCSP e suas respectivas benfeitorias em que estava instalado o antigo Hipódromo da Mooca. Tal condição, como se demonstrará adiante, é fundamental para a formulação de cenários no contexto de desenvolvimento deste projeto urbano. Os registros cartoriais do imóvel, destacados a seguir, trazem aspectos que subsidiam o desenvolvimento das propostas preliminares aqui apresentadas:

Transcrição 15.339 de 11/11/1936 (4º Oficial de Registro de Imóveis):

Área do Terreno: **600.000 m²**;

Transmitido da Companhia Cidade Jardim para o Jockey Club de São Paulo, com interveniência da Municipalidade de São Paulo e do Banco do Comércio e Indústria de São Paulo;

Averbação 11/11/1936: Consta do título de que a **transmitente doou ao adquirente** a área de 600.000,00 m² de terrenos acima descrita, para que sobre os mesmos o adquirente pudesse **construir e manter o seu novo hipódromo**, fazendo a construção com o produto da alienação, á Prefeitura de tudo quanto, em bens e direitos ele possuía no hipódromo da Moóca, alienação essa que por preço correspondente ao custo do novo hipódromo, . Em razão de tais condições de doação e da finalidade de uso da propriedade, consta na mesma averbação que o imóvel do Hipódromo de Cidade Jardim, ficou gravado com as **cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade**, a fim de jamais responder pela solução de qualquer obrigação porventura assumida pelo Club, a não ser que, **com prévia anuência da Municipalidade**, ele adquirente houver de assumir para uma eventual remoção do novo hipódromo para outro mais amplo, que, num futuro remoto, venha a ser exigido pelo desenvolvimento e progresso da cidade e pela necessidade de adoção de novas condições técnicas, porventura então existentes. "A averbação ainda prevê que, não obstante a indissolubilidade do Club adquirente expressamente estipulada em seus estatutos, se ainda assim um dia ocorrer a **hipótese de dissolução legal**, a parcela de seu patrimônio, então representada pelo novo hipódromo, com seus terrenos e edificações, **reverterá para o patrimônio da Municipalidade de São Paulo**". Trata-se de averbação que replica as condições constantes no título de doação do terreno da Companhia City ao JCSP que interferem no exercício do direito de propriedade do Clube sobre a área do atual Hipódromo.

Demais Averbações de 16/10/1937 a 28/03/2001: após sucessivas supressões de área do imóvel para implantação e adequações geométricas do sistema viário da região, **sua área remanescente foi retificada para 586.634,68 m²**

Matrícula 194.337 de 16/06/2009 (18º CRI):

Área do Terreno: **586.634,68 m²**;

Averbação 21 (24/10/2016): "... **Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência SMDU/DEUSO 0065/15 de 03/06/2015...** com fundamento nos arts. 122 a 132 da Lei 16.050/2014, ... para constar que **o imóvel objeto desta matrícula dispõe de 351.981,00 m² de POTENCIAL CONSTRUTIVO passível de transferência**, originado sem a doação de terreno, visto o mesmo ser enquadrado como ZEPEC..."

4.2 TOMBAMENTO

O conjunto arquitetônico do Jockey Club de São Paulo foi tombado pelo CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo) através da Resolução SC97/10, de 19/11/2010 e também pelo CONPRESP (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo), através da Resolução 05/2013. Os dois documentos destacam o papel arquitetônico, histórico e simbólico do Jockey Club para a cidade de São Paulo e descrevem os bens tombados, edificações cadastradas, áreas non aedificandi e área envoltória, conforme Mapa 1. Também são tombados os alto-relevos de autoria de Victor Brecheret incorporados ao prédio da arquibancada social e ao prédio do antigo vestiário de jockeys, este último não incluído no tombamento. Conforme expresso em ambas as resoluções, qualquer intervenção que se planeje realizar no interior e área envoltória do Jockey Club deve ser aprovada pelos órgãos de preservação.

As resoluções especificam 17 edificações ou conjuntos de edificações tombadas e 9 edificações ou conjuntos de edificações a serem cadastradas, especificando o escopo para tal feito. Todavia, não especificam se as edificações cadastradas devem ser necessariamente preservadas ou se podem ser modificadas ou mesmo demolidas. Há ainda um terceiro conjunto de edificações não mencionadas nas resoluções, sobre as quais este projeto considera que não incidem restrições quanto a eventuais alterações ou mesmo demolições. Para ambas categorias, será necessária a realização de consultas aos respectivos órgãos para verificar o entendimento preliminar aqui exposto.

Além do tombamento do traçado da pista do hipódromo, as resoluções destacam a importância da preservação das características das áreas não edificadas situadas no miolo das pistas (denominada Pião do Prado) e na Vila Hípica, para preservar os visuais tomados a partir das arquibancadas e garantir a visibilidade das estruturas protegidas. Nestas áreas, não serão admitidas construções em sobressolo, excetuada a implantação de elementos de sinalização de práticas esportivas.

Como visto, as diretrizes de tombamento do conjunto do Jockey Club são determinantes para a proposta de ordenamento urbanístico do PIU, considerando as áreas que podem ser restauradas para possibilitar a implantação de novos usos, áreas onde não é permitido construir, áreas com significativas restrições a transformações e outras áreas que podem ter uma transformação mais significativa, incorporando novos usos e construções. A síntese das diretrizes de tombamento está expressa no Mapa 2 a seguir:

4.3 TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Com base em sua classificação como Zona Especial de Preservação Cultural – Bens Imóveis Representativos (ZEPEC-BIR), o Jockey Club de São Paulo solicitou à Prefeitura a emissão de uma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, documento este que possibilita ao proprietário de um bem tombado ou de interesse de preservação cultural a transferência, mediante venda, do direito de construir do imóvel para outros imóveis na cidade. Trata-se da efetivação da Transferência do Direito de Construir - TDC, instrumento de política urbana trazido pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e regulamentado pela Prefeitura de São Paulo por meio de seu atual Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014), e legislações municipais correlatas. Este instrumento possibilita que categorias de imóveis específicos, privados do exercício pleno do direito de construir - no caso de imóveis classificados como ZEPEC-BIR isso decorre das restrições construtivas oriundas do tombamento - possam obter recursos a partir da venda do potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel para posterior aplicação do referido recurso no restauro e conservação do bem de interesse histórico. O montante de potencial construtivo passível de transferência, por sua vez, é calculado nos termos do art. 125 do PDE e constará, a pedido do proprietário, em uma Declaração de Potencial Passível de Transferência.

Conforme já exposto no item 4.1, o JCSP obteve a Declaração em junho de 2015, constando um total de 351.981,00 m² de potencial construtivo passível de transferência, originado sem a doação de terreno. A partir deste instrumento, o Jockey efetuou duas operações de transferência de potencial construtivo, cedendo 50.000 m² para diferentes imóveis:

PROCESSO ADMINISTRATIVO	Declaração de PCpT	Certidão de TPC	Data da Publicação	PCpT (m²)	Área Cedida (m²)	Saldo de PCpT (m²)
2012-0.237.770-6	065/15	-	10/06/2015	351.981,00	0	351.981,00
6068.2018/0001994-4	065A/18	024/18	22/12/2018	351.981,00	8.442,41	343.538,59
6068.2018/0001994-4	065B/19	023/19	14/12/2019	343.538,59	41.557,59	301.981,00

Quadro 2: Operações de transferência de potencial construtivo. Fonte: SMDU. Elaboração: SP Urbanismo

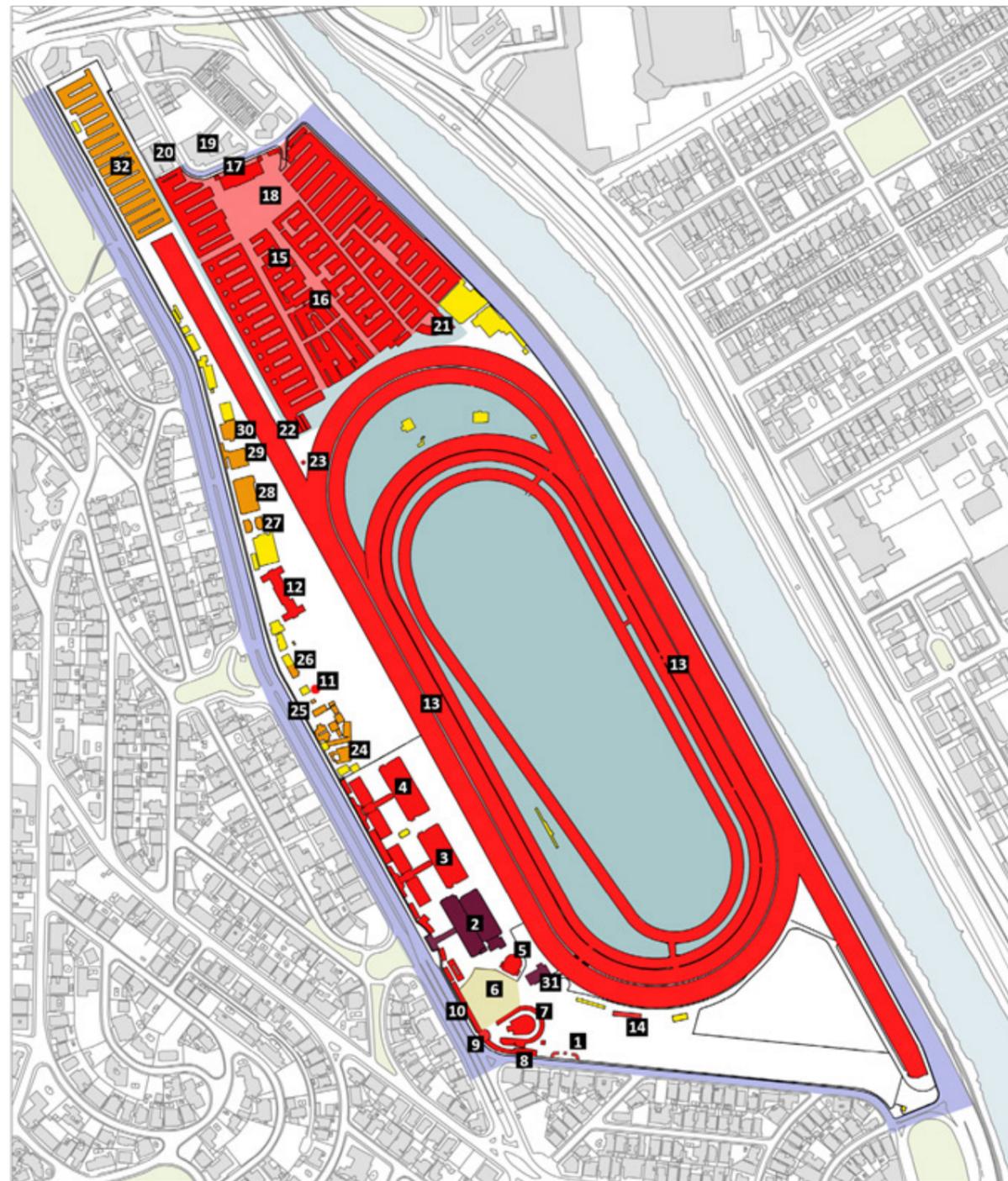
Conforme disposto no art. 124, § 3º do PDE, “quando o potencial construtivo passível de transferência ultrapassar 50.000m2 (cinquenta mil metros quadrados), a transferência do que exceder este limite se dará de forma gradativa em dez parcelas anuais, incluindo as declarações já emitidas anteriormente a publicação desta lei.”

Destaca-se que a Declaração do atual terreno do Hipódromo de Cidade Jardim foi emitida antes da entrada em vigor da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município (Lei nº 16.402/2016) e que, portanto, não recebeu os Fatores de Incentivos definidos pelo art. 24 da referida lei, adotando-se, para fins do cálculo de seu potencial passível de transferência, o Fator de Incentivo igual à 1,0 (um) conforme determinava o art. 125, “caput” do PDE.

4.4 PLANO DIRETOR DO JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO 2014-2023

O Plano Diretor do Jockey Club de São Paulo foi desenvolvido como uma das ações necessárias para a obtenção da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, vinculada à assunção de obrigações pelo proprietário quanto ao restauro e preservação de bens imóveis protegidos.

O Plano apresenta um histórico da instituição, do turfe e da criação do Hipódromo de Cidade Jardim, relatando a perda de popularidade do esporte e das receitas de apostas (poules), bem como as ações estratégicas previstas para sua recuperação financeira e o restauro dos edifícios e infraestrutura do hipódromo. O Plano mostra os eventos já realizados



- ÁREA NON AEDIFICANDI
 - Paddock
 - EDIFÍCIOS C/ ALTO-RELEVOS DE BRECHERET
 - ÁREA ENVOLTÓRIA
 - EDIFICAÇÕES NÃO MENCIONADAS PELO DECRETO DE TOMBAMENTO
 - BENS TOMBADOS:
1. PORTARIA
 2. ARQUIBANCADA SOCIAL
 3. ARQUIBANCADA ESPECIAL 1
 4. ARQUIBANCADA ESPECIAL 2
 5. ARQUIBANCADA DE PROPRIETÁRIOS
 6. Paddock
 7. TATERAL
 8. ANTIDOPPING
 9. ESCADARIA
 10. BAIAS PARA LAVAGEM DOS CAVALOS
 11. CAIXA D'ÁGUA
 12. HOSPITAL - AMBULATÓRIO
 13. PISTA
 14. ANTIGA DUCHA PARA CAVALOS
 15. VILA HÍPICA
 16. CAIXA D'ÁGUA DA VILA HÍPICA
 17. PRÉDIO DA ADMINISTRAÇÃO
 18. PRAÇA DA VILA HÍPICA
 19. ESCOLA DO JOCKEY CLUB (FORA DA ZOE)
 20. ANTIGO ARMAZÉM (FORA DA ZOE)
 21. PRÉDIO DA VETERINÁRIA E PRAÇA
 22. FERRARIA
 23. CHAMINÉ DO FORNO CREMATÓRIO
 - EDIFICAÇÕES REGISTRADAS:
 24. REMANESCENTES DO BIOTÉRIO
 25. CONJUNTO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS
 26. ANTIGA CASA DO ENGENHEIRO
 27. ANTIGAS RESIDÊNCIAS DOS EMPREGADOS
 28. ANTIGA GARAGEM
 29. OFICINAS
 30. ANTIGA CASA DO DIRETOR
 31. ANTIGO VESTIÁRIO DOS JOCKEYS
 32. COCHEIRAS

Mapa 2 – Tombamento do Conjunto arquitetônico do Jockey Club, de acordo com Resolução SC97/10 do CON-DEPHAAT. Elaboração: SP Urbanismo

no local, como shows, festas e exposições, inseridos em uma visão estratégica de longo prazo que projeta a introdução de novos usos diversificados, simultaneamente à permanência das atividades do turfe, configurando no local um centro de entretenimento multifuncional. Esta visão estratégica, por sua vez, tem como referência experiências bem sucedidas em países como Austrália e Argentina, onde as corridas de cavalo são o ápice de roteiros de entretenimento que incluem gastronomia, cultura, jogos e compras.

O Plano traz também um levantamento detalhado dos edifícios e outros elementos existentes no hipódromo, seu uso pretérito, atual e futuro, a indicação de fluxos de circulação do público, de logística e bolsões de estacionamento, entre outras informações que possibilitam uma compreensão sobre o funcionamento do hipódromo, e que subsidiaram a proposta de setorização do hipódromo.

4.5 PARTIDO URBANÍSTICO

O partido urbanístico pode ser definido como o conjunto de decisões ou escolhas da equipe técnica para responder aos aspectos trazidos pelos diagnósticos e programa de interesse público, tendo como base os condicionantes do projeto e as estratégias de desenvolvimento urbano presentes no Plano Diretor Estratégico - PDE.

O partido para o PIU Jockey Club parte de três pilares: a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), as características do hipódromo e as características do contexto urbano.

A Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM – é uma das oito macroáreas que representam a estratégia de ordenamento territorial do PDE. Em cada uma dessas macroáreas, estão definidos diferentes objetivos que norteiam seu desenvolvimento a longo prazo, considerando seus desafios e papéis dentro de uma estratégia de desenvolvimento urbano sustentável que engloba o conjunto da cidade, buscando a melhoria das condições urbanas, sociais, ambientais, econômicas, de infraestrutura e de mobilidade, entre outras.

A MEM é um território cujo desenvolvimento esteve historicamente ligado às orlas fluviais e ferroviárias da cidade e à formação das principais áreas industriais, concentrando atividades e elementos de infraestrutura de importância metropolitana. Este território, em sua maioria, possui baixas densidades populacionais e passa, há algumas décadas, por processos de transformação das atividades econômicas, constituindo-se como uma das regiões prioritárias para o desenvolvimento da cidade nos próximos anos. Nesta macroárea, os objetivos de desenvolvimento indicam que a infraestrutura existente deve ter um maior aproveitamento, com maior adensamento populacional, buscando equilibrar a relação entre moradias e postos de trabalho e qualificar os espaços públicos e o meio ambiente.

Na região do Hipódromo de Cidade Jardim, onde bairros jardins exclusivamente residenciais se mesclam a centralidades de negócios, comércio e serviços, em meio a importantes avenidas e à rede estrutural de transportes públicos, esses objetivos se traduzem na possibilidade de ampliar as densidades e as atividades não residenciais e preservar sua qualidade ambiental.

O Hipódromo de Cidade Jardim, a exemplo de seus congêneres, é um equipamento de grande escala, com características volumétricas, funcionais e logísticas muito diversas entre os diversos locais que abriga. A interdependência funcional entre as cocheiras e áreas de apoio, as tribunas e outras áreas de recepção do público e das pistas de corridas determina que este conjunto permaneça coeso para que o hipódromo continue funcionando, mesmo em um contexto de convivência com outras atividades, limitando, por exemplo, as possibilidades de subdivisão da área. Por outro lado, existem áreas atualmente desativadas ou cujo uso atual não possui um vínculo funcional direto com o hipódromo, sendo estas as áreas propícias para receber transformações mais intensivas no conjunto.

Assim, as características do hipódromo determinam a necessidade de definição de diferentes estratégias para seus diferentes locais, coordenadas para que o conjunto deste equipamento possa preservar suas características funcio-

nais e históricas, ao mesmo tempo em que possa se adequar às dinâmicas contemporâneas da cidade.

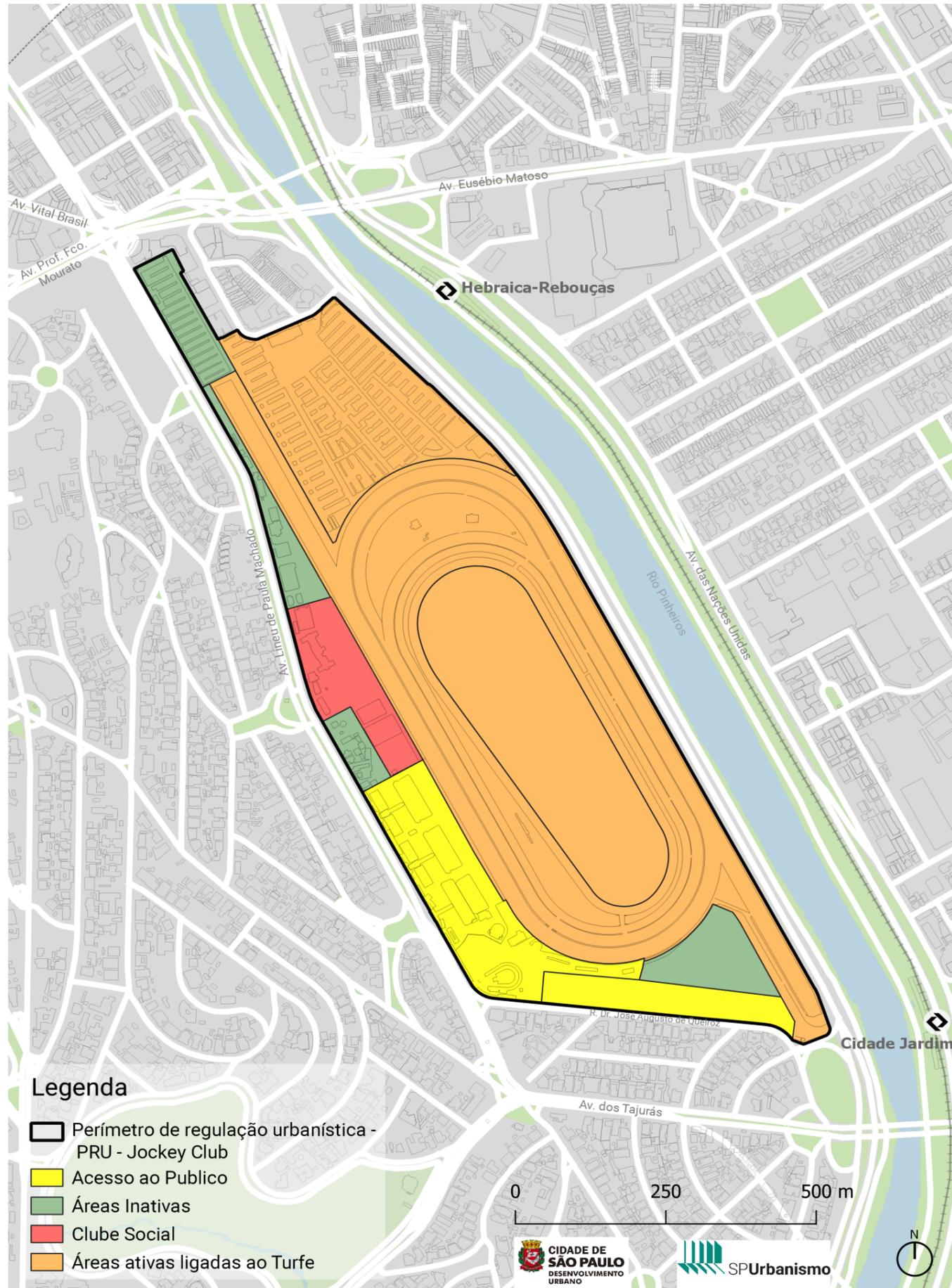
As características do contexto urbano indicam que as transformações no hipódromo sejam compatíveis com as particularidades do entorno, de modo que, ao mesmo tempo em que permitam que o equipamento se integre mais às dinâmicas urbanas locais e se torne menos hermético, esta integração ocorra de modo controlado, inibindo conflitos potenciais de convivência com as zonas exclusivamente residenciais e considerando as características da paisagem natural e construída local.

Assim, os parâmetros a serem definidos serão particularizados, buscando articular-se tanto com as áreas residenciais situadas a oeste e sul do hipódromo, quanto ao corredor de serviços da Av. Lineu de Paula Machado e ao eixo estrutural do corredor Francisco Morato – Eusébio Matoso.

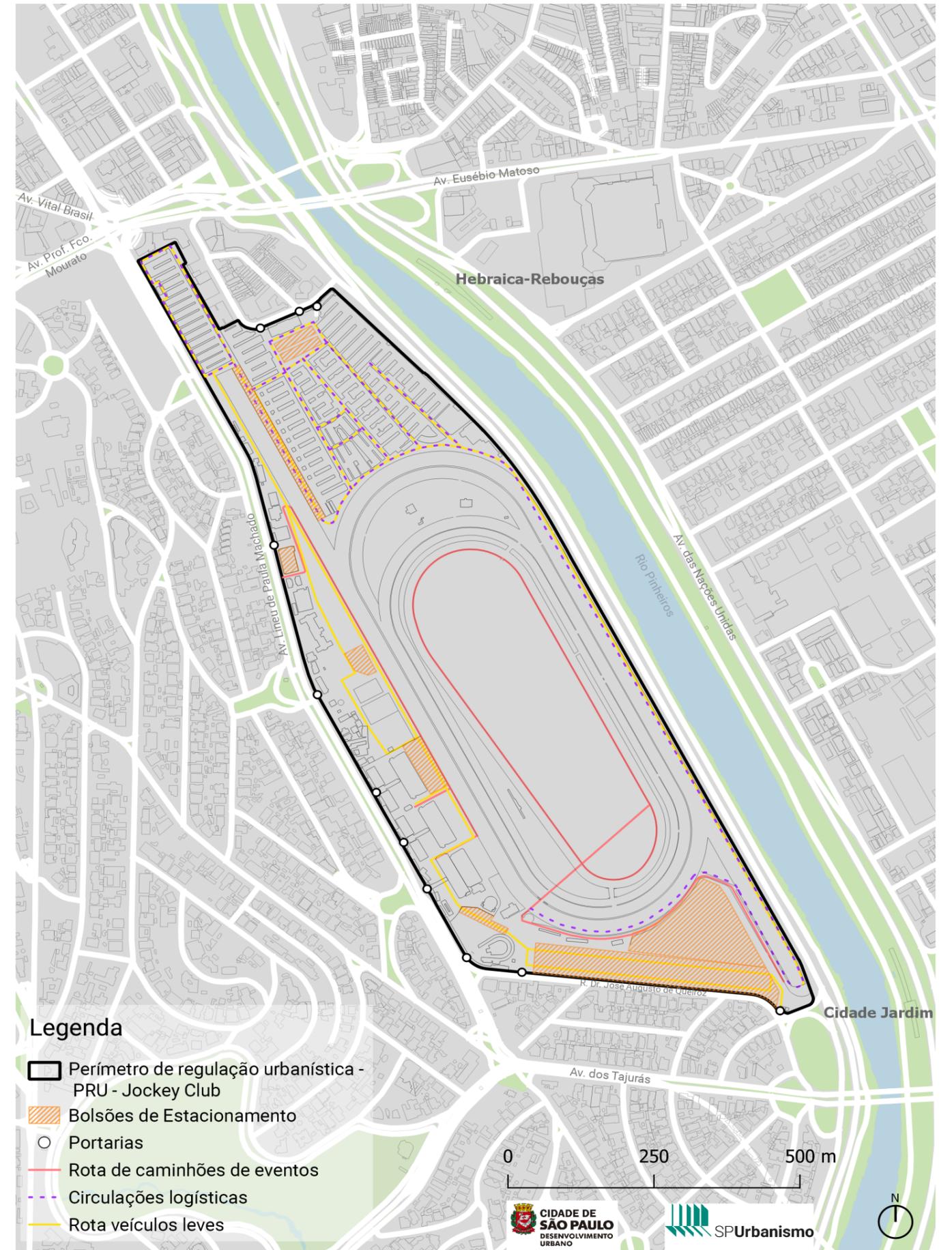
4.6 SETORIZAÇÃO

A partir das diretrizes do partido urbanístico, foram avaliadas as diferentes áreas que compõem o Hipódromo de Cidade Jardim, bem como sua potencial articulação com o entorno e contribuição para os objetivos de desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana. Tal avaliação resultou na definição de setores e subsetores, apresentados a seguir.

O espaço do Hipódromo é composto por áreas bastante diversas. Há o grande espaço livre formado pelas pistas de grama e areia, onde ocorrem as corridas de cavalos e atividades de treinamento, e pelo Pião do Prado- o vazio central gramado onde se localiza o placar ou quadro de rateios das apostas. O público em geral circula entre o Estacionamento dos Eucaliptos e o complexo formado pelas tribunas, onde se localizam os acessos principais, as arquibancadas, restaurantes e salões nobres, o Paddock, o Tattersal, e as bilheterias de apostas ou “casas de poules”. Para dar suporte às atividades do turfe, a Vila Hípica possui 86 conjuntos de cocheiras, alojamentos para jockeys e funcionários, escola para jockeys, áreas de manutenção, centro veterinário, selaria, ferraria, crematório, farmácia, armazém e áreas administrativas. As Sedes social e esportiva do Jockey Club também estão instaladas no hipódromo, estando distribuídas em salões das tribunas, em edifícios de menor porte situados na Av. Lineu de Paula Machado, e em áreas livres que abrigam campos gramados, quadras e piscinas. Associações e agremiações diversas ligadas ao turfe ocupam edifícios de menor porte, situados entre a Vila Hípica e as tribunas. Os estacionamentos, todos implantados a céu aberto, são compostos por oito bolsões, totalizando cerca de 2.000 vagas. O maior é o Estacionamento dos Eucaliptos, localizado na Rua José Augusto de Queiroz, com cerca de 800 vagas. Os demais bolsões estão dispersos entre a Vila Hípica e as tribunas, com cerca de 1.200 vagas. Os acessos do público ao hipódromo e aos eventos, bem como dos associados ao clube, acontece pela Av. Lineu de Paula Machado e pela Rua José Augusto de Queiroz. O acesso à Vila Hípica se dá pela Rua Bento Frias e as operações logísticas (transporte de animais, montagem e desmontagem de eventos, manutenção, carga e descarga) se dão pelas ruas José Augusto de Queiroz e Bento Frias.



Mapa 3 – Organização interna do hipódromo. Fonte: PD Jockey 2013-2024. Elaboração: SP Urbanismo



Mapa 4 – Organização interna do hipódromo. Fonte: PD Jockey 2013-2024. Elaboração: SP Urbanismo

A partir do reconhecimento das áreas internas do hipódromo, foi possível distinguir dois grupos. O primeiro, denominado Setor de Preservação, corresponde a 83% da área do terreno do hipódromo e compreende os subsetores com áreas funcionalmente ativas e diretamente utilizadas para as atividades do turfe, além de outras atividades do Jockey Club de São Paulo, com presença marcante de edifícios históricos e espaços livres preservados pelas resoluções de tombamento vigentes, que configuram os usos principais do equipamento. O segundo, denominado Setor de Transformação, corresponde a 17% da área do terreno do hipódromo e compreende os subsetores com áreas funcionalmente dissociadas das atividades do turfe, as quais poderão ser transformadas sem prejuízo do funcionamento do equipamento e das disposições das resoluções de tombamento, contribuindo para o maior aproveitamento do solo urbano na Macroárea de Estruturação Metropolitana e para a diversificação de usos no entorno.

Os objetivos específicos a serem alcançados no Setores de Preservação são:

- possibilitar a requalificação das áreas funcionais do Hipódromo de Cidade Jardim ligadas ao turfe, com atualização tecnológica dos equipamentos e infraestruturas e com ações voltadas ao restauro dos edifícios históricos;
- permitir a introdução de novos usos no interior dos edifícios históricos existentes desde que não inviabilizem as atividades ligadas ao turfe e sejam compatíveis com as particularidades de ambiência do conjunto do hipódromo e dos edifícios históricos preservados, devendo ser observadas as disposições instituídas pelas resoluções de tombamento e as características da vizinhança;
- garantir a preservação dos atributos paisagísticos e ambientais do Hipódromo de Cidade Jardim, valorizando a identificação do conjunto como patrimônio histórico do Município de São Paulo e como espaço livre de fruição da paisagem, admitindo-se a ampliação dos seus serviços ambientais;
- possibilitar o aumento da integração do Hipódromo de Cidade Jardim e das novas atividades com o entorno e com a cidade, contribuindo para uma maior permeabilidade visual do equipamento.

Os objetivos específicos a serem alcançados no Setor de Transformação são:

- possibilitar a transformação urbanística, em conformidade com o ordenamento territorial expresso na Lei nº 16.050 de 2014, com a finalidade de contribuir para o aproveitamento mais intensivo do solo urbano, com parâmetros compatíveis às características do desenho da paisagem no entorno;
- induzir a transformação das áreas do terreno do Hipódromo de Cidade Jardim que estão dissociadas da atividade do turfe, visando a introdução de novos usos que contribuam para o aumento da diversidade e vitalidade do entorno, com a mobilidade e a ampliação das áreas verdes;
- possibilitar a implantação de fachadas ativas ou áreas de fruição pública na Av. Lineu de Paula Machado e na Rua José Augusto de Queiroz, contribuindo para uma maior integração do hipódromo com o entorno e para a ampliação da oferta de serviços de conveniência à vizinhança.



Mapa 5 – Setores de Preservação e Transformação. Elaboração: SP Urbanismo

A partir da definição dos setores de preservação e transformação, foram avaliados pormenores relativos a barreiras físicas e funcionais, aos edifícios e espaços livres, aos acessos e relações com o entorno e aos cenários de transformação, redundando na formulação da presente proposta de subdivisão dos setores em sete subsetores: Pistas de Corrida, Pião do Prado, Tribunas, Vila Hípica, Lineu de Paula Machado, José Augusto de Queiroz e Eusébio Matoso.

Como referência geral, a linha divisória entre o Subsetor Pistas de Corrida e os demais setores corresponde a uma ampliação em 5m do limite externo da pista de grama, de modo a afastar o limite físico das pistas de eventuais elementos de vedação que venham a ser implantados entre os subsetores. Quando os demais subsetores possuem edificações implantadas a distâncias menores que esta, prevalecem as edificações, como por exemplo nos subsetores Vila Hípica e Tribunas. Outras exceções à regra geral são a extensão do Subsetor Pistas até o limite nordeste do lote, onde se encontra o muro de vedação da Av. Magalhães de Castro (Marginal Pinheiros), e o limite da área de preservação permanente (APP) de 100m a partir da borda do leito regular do Rio Pinheiros, conforme disposições do art. 4º, alínea “c” do Código Florestal (Lei Federal nº12.651/2012), que define um dos limites entre os subsetores Pistas de Corrida e José Augusto de Queiroz. O limite físico entre a Tribuna Especial e o Clube define a divisão entre os subsetores Lineu de Paula Machado e Tribunas. As edificações secundárias que compõem o conjunto tombado do Subsetor Tribunas, como a Portaria do Estacionamento dos Eucaliptos e a Ducha de Cavalos, definem o limite entre os subsetores Tribunas e José Augusto de Queiroz. Por fim, os limites físicos dos conjuntos de cocheiras definem as divisões entre os subsetores Eusébio Matoso, Vila Hípica e Lineu de Paula Machado. As diretrizes para cada subsetor estão descritas a seguir:

1. Subsetor Pistas de Corridas: principal componente de hipódromo, palco das corridas de cavalos e grande espaço vazio estruturador do equipamento. São quatro pistas: uma externa, de grama e três de areia (sendo duas para treino), formando anéis circunscritos um ao outro. Este subsetor não inclui o “miolo” das pistas, que se constitui em outro subsetor, denominado “Pião do Prado”. Mais ao norte, no espaço entre as pistas de areia, há a piscina para fisioterapia dos cavalos e dois picadeiros utilizados para exercício e doma dos potros. Além de indissolúvel em termos de funcionamento, este subsetor condiciona a distribuição de todos os demais no hipódromo. As resoluções de tombamento o definem como área non aedificandi em sobressolo, possibilitando um eventual aproveitamento do subsolo, sem prejuízo da funcionalidade principal.



Figura 1 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Pistas de Corrida. Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração SP Urbanismo, 2020.

2. Subsetor Pião do Prado: espaço livre que compreende o anel interno da pista de corridas, onde está instalado o Quadro de rateios e equipamentos de infraestrutura do hipódromo. As resoluções de tombamento a classificam como área non aedificandi em sobressolo, com o objetivo de preservar a visão completa das pistas pelo público a partir das tribunas durante as corridas. Portanto deve-se manter como área livre, dedicada à preservação da ambiência do hipódromo e da paisagem. Há potencial para aproveitamento como área de lazer e prática de esportes de associados e, eventualmente, do público, fora do período de realização de treinos e corridas e sem que o acesso prejudique as pistas. A área também pode continuar prestando relevantes serviços ambientais para detenção e absorção de águas pluviais. A possibilidade de transformações permanentes está limitada a construções em subsolo, sem prejuízo da funcionalidade principal.



Figura 2 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Pião do Prado. Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração SP Urbanismo, 2020.

3. Subsetor Tribunas: compreende os principais edifícios históricos do hipódromo, projetadas por Elisiário Bahiana, como os edifícios das Tribunas, Paddock e Tatersal, entre outros. São ainda hoje utilizados pelo Jockey Club, tanto para as atividades ligadas ao turfe, como para eventos não relacionados, além de abrigar os restaurantes hoje existentes. As edificações devem ser todas preservadas, ainda que seu uso possa ser transformado para se adaptar ao novo perfil multifuncional do conjunto. As áreas livres, situadas entre a Av. Lineu de Paula Machado e a pista do hipódromo também podem ter um aproveitamento mais nobre, substituindo áreas de estacionamento por atividades de cultura, lazer e gastronomia, por exemplo. Considerando sua localização e visuais privilegiadas, são áreas fundamentais para a qualificação e dinamização do conjunto. Neste subsetor também existem oportunidades de demolição de muros em trechos do perímetro, possibilitando maior amplitude visual do marcante conjunto de edifícios.



Figura 3 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Tribunas. Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração SP Urbanismo, 2020.

4. Subsetor Vila Hípica: abarca o conjunto de cocheiras, edifício administrativo, clínica veterinária e demais usos de apoio ao turfe, implantados em edificações tombadas. Esse subsetor deve ser inteiramente preservado como patrimônio construído, sendo uma área fundamental para o funcionamento do hipódromo. Conforme indicado no Plano Diretor do Jockey, atualmente possui grande ociosidade pela redução do plantel de animais, o que indica que pode receber outras atividades compatíveis com as características dos edifícios existentes, com configuração pavilhonar de piso único, tais como equipamentos culturais, oficinas, eventos, atividades socioeducativas e de qualificação profissional, além de áreas administrativas e de apoio ao funcionamento do conjunto. Além da preservação e restauração, a adaptação dos edifícios deste subsetor para novas atividades pode demandar a instalação de novas infraestruturas e a reformulação dos espaços interiores.



Figura 4 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Vila Hípica. Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração SP Urbanismo, 2020.

5. Subsetor Lineu de Paula Machado: em posição central no conjunto e situado entre a Av. Lineu de Paula Machado e a pista do hipódromo, é um subsetor onde estão implantadas edificações tombadas, como o antigo Ambulatório (que nos últimos anos tem abrigado a exposição Casa Cor) e a Caixa d'Água, juntamente com edificações registradas e edificações não mencionadas nas resoluções de tombamento. É também onde se encontra o clube e suas áreas esportivas, além de pequenos bolsões de estacionamento. Hoje a avenida não possui nenhum atrativo que dinamize sua frequência e crie alguma movimentação de pedestres. Do lado do hipódromo são quase 1.400 metros de muros, com poucos pontos de contato com a avenida. Do outro lado, conformando a borda da ZER (Zona Exclusivamente Residencial) encontram-se imóveis não residenciais classificados como ZCOR2 (Zona Corredor 2). Na maioria dos casos, são antigas residências que tiveram seu uso alterado para atividades relacionadas ao setor de serviços, mas que também não propiciam atratividade e movimento à avenida. Muitos desses imóveis encontram-se subutilizados, à venda ou disponíveis para aluguel. A proposta para esse subsetor é permitir uma transformação controlada no lado do hipódromo, possibilitando a implantação de novos edifícios ou a transformação dos existentes, voltados diretamente para a avenida para criar atratividade e movimento, fazendo com que o conjunto se relacione com maior intensidade com o bairro e contribuindo para trazer mais segurança ao entorno nos períodos em que a maioria dos moradores está ausente. A possibilidade da demolição dos muros, substituindo-os por gradis ou outras barreiras permeáveis visualmente também é importante para aproximar o conjunto do Jockey do bairro e qualificar a paisagem da Av. Lineu de Paula Machado.



Figura 5 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Lineu de Paula Machado. Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração SP Urbanismo, 2020.

6. Subsetor Eusébio Matoso: compreende a área relativa ao conjunto de cocheiras mais ao norte do Jockey, próximo ao encontro das avenidas Lineu de Paula Machado, Eusébio Matoso, Prof. Francisco Morato e Vital Brasil. É o ponto de melhor acessibilidade do Jockey, a 550 metros da estação Butantã do Metrô (Linha 4 – Amarela), próximo à estação Hebraica-Rebouças da CPTM (Linha 9 – Esmeralda) e a poucos metros da Parada Vital Brasil do Corredor Campo Limpo – Rebouças – Centro da SPTrans, situado na Av. Prof. Francisco Morato. Pela proximidade com o corredor de ônibus e pelo fato das edificações constarem apenas como registradas nas resoluções de tombamento – o que possibilita sua transformação –, o subsetor poderia receber parâmetros similares aos da ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) vizinha, compatibilizando-o ao entorno, com ocupação mais intensa do solo, maior diversidade de usos e buscando promover a qualificação dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.



Figura 6 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Eusébio Matoso. Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração SP Urbanismo, 2020.

7. Subsetor José Augusto de Queiroz: localizado na extremidade sul do lote, é composto pelo chamado Estacionamento dos Eucaliptos (800 vagas), que margeia o terreno junto à R. Dr. José Augusto de Queiroz, e pela área livre de formato triangular situada entre o estacionamento e a pista do hipódromo. O subsetor é o mais próximo da Ponte Engenheiro Roberto Rossi Zuccolo (Cidade Jardim), da estação Cidade Jardim da CPTM (Linha 9 – Esmeralda) e do Parque do Povo. Ao mesmo tempo em que se constitui atualmente como o principal acesso de veículos ao conjunto, é um subsetor que demanda intervenções que contribuam para a mitigação do impacto de vizinhança do hipódromo à zona exclusivamente residencial próxima. Nesse subsetor, encontra-se outra área passível de transformação mais intensa, que pode receber empreendimentos que tragam diversidade de usos e maior densidade construtiva, afastados das residências para uma inserção sensível à vizinhança e à ambiência do conjunto do hipódromo, com preservação da vegetação existente.



Figura 7 – Vista Aérea com destaque do Subsetor José Augusto de Queiroz. Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração: SP Urbanismo, 2020.

As áreas e distribuição dos setores é a seguinte:

Setor	Subsetor	Área (m²)		Distribuição (%)	
		Setor	Subetor	Setor	Subetor
Preservação	Pistas de Corrida	486.906,79	252.252,91	83	43
	Pião do Prado		99.727,90		17
	Tribunas		52.797,12		9
	Vila Hípica		82.128,86		14
Transformação	Lineu de Paula Machado	99.727,89	46.930,77	17	8
	José Augusto de Queiroz		41.064,43		7
	Eusébio Matoso		11.732,69		2
Total		586.634,68			100

Quadro 3 – Setores e Subsetores do PIU Jockey Club. Elaboração: SP Urbanismo.

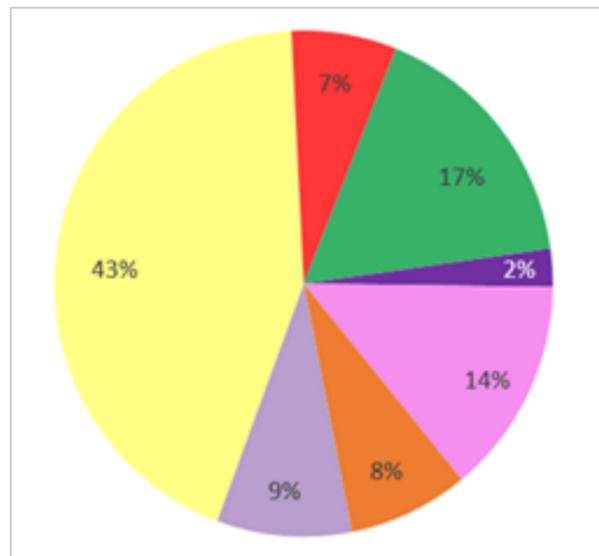
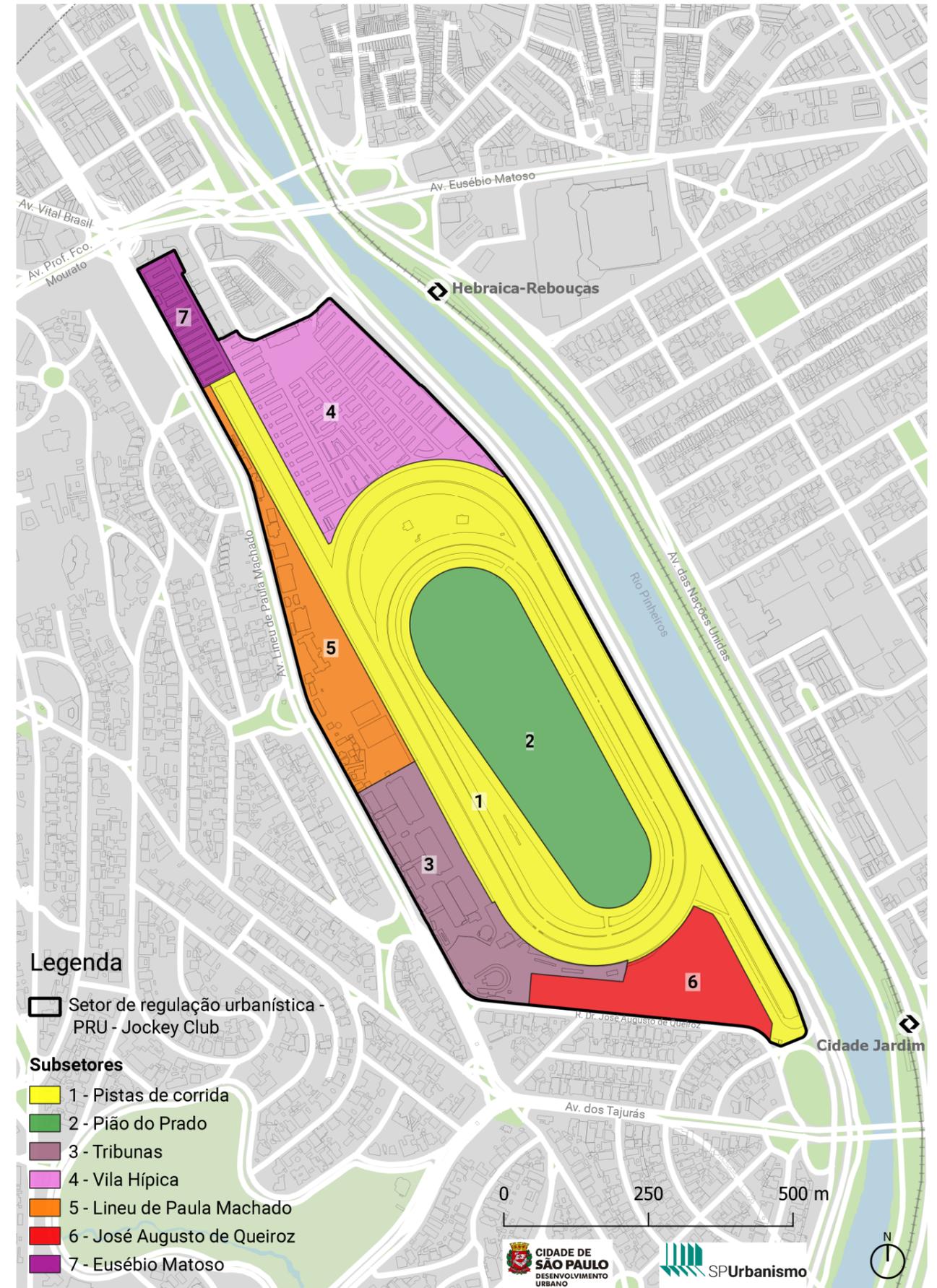


Gráfico 1 – Distribuição de áreas por Sub-setores



Mapa 6 – Subsetores do PIU Jockey Club. Elaboração: SP Urbanismo.

4.7 SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES DO GRUPO TÉCNICO

A partir das contribuições da população na Etapa Prévia, a proposta inicial do PIU Jockey Club considerava a hipótese de implantação de um parque público no Subsetor Pião do Prado, cuja utilização se daria fora dos períodos de realização de treinos e corridas. Além de Pião do Prado, que abrigaria campos, quadras e pistas de corrida, o novo parque demandaria a utilização de áreas situadas nos subsetores Lineu de Paula Machado e José Augusto de Queiroz, para a implantação de edificações (administração, sanitários, vestiários, etc), áreas livres com vegetação arbórea e acessos exclusivos.

Em decorrência do aumento da frequência da população ao conjunto do hipódromo, estavam previstas intervenções urbanísticas associadas à melhoria da acessibilidade por pedestres e ciclistas a partir das estações metro-ferroviárias e da infraestrutura cicloviária existente. Este programa de intervenções seria suportado por receitas provenientes da venda de potencial construtivo adicional (PCA) aos setores de transformação do PIU, alocados em uma conta segregada do Fundurb.

Esta proposta inicial foi a base para as discussões do Grupo Técnico Intersecretarial formado pelas Secretarias de Desenvolvimento Urbano, Verde e Meio Ambiente, Cultura, Transportes e de Subprefeituras, cujas principais contribuições estão sintetizadas a seguir:

- O encaminhamento jurídico deste PIU poderá ser realizado via decreto, estando assim limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo da MEM (2,0), conforme dispõe o art. 15, § 1º da Lei de Zoneamento. Eventuais intervenções deverão ser custeadas por recursos privados, sem utilização de recursos públicos, considerando que os recursos do Fundurb devem ser empregados prioritariamente em regiões com maior vulnerabilidade social, maiores carências de infraestrutura urbana e fragilidades ambientais.
- A Declaração de Potencial Construtivo passível de Transferência do Jockey está vinculada à integralidade do lote original do hipódromo, de modo que, caso haja parcelamento, o documento deverá ser reeditado para os novos lotes desmembrados, tendo em vista a alteração da condição fática que culminou no cálculo do Potencial transferível realizado em 2015.
- O Hipódromo de Cidade Jardim não é uma área definida pelo PDE para implantação de parque público e os distritos do Morumbi e Butantã, onde o equipamento está inserido, estão entre as que detém os melhores indicadores ambientais da cidade. Por outro lado, o hipódromo é, reconhecidamente, uma área de interesse ambiental e paisagístico do município, com potencial de utilização pela população através da fruição pública de determinadas áreas. No entanto, em relação à proposta de implantação de um parque público, o Grupo avaliou que os eventos do turfe coincidem com os dias e horários de maior utilização dos parques municipais, diminuindo o alcance de sua frequência por um público mais amplo. Além disso, avaliou que a implantação e gestão de um parque público no local seria inviável, considerando as condições geológicas da área e as restrições das resoluções de tombamento, que restringem o plantio de vegetação arbórea e a construção de edificações no Pião do Prado.
- Em relação às diretrizes de tombamento, destaca-se que o conceito de preservação deve compreender o uso compatível e contemporâneo do equipamento. Outra questão fundamental trazida é que os gabaritos dos edifícios nos setores de transformação não podem causar acanhamento do conjunto histórico do hipódromo.
- A oferta de transporte público de alta e média capacidade e a infraestrutura viária e cicloviária na região são relevantes para qualquer cenário de desenvolvimento do equipamento. No entanto, o hipódromo está situado a distâncias consideráveis das principais estações, prejudicando sua acessibilidade por esses modais. Devem também ser consideradas as linhas de ônibus que passam pela Av. Lineu de Paula Machado e os conflitos viários na Rua Bento Frias, nas proximidades dos subsetores Eusébio Matoso e Vila Hípica.
- As transformações previstas no hipódromo podem ser positivas para a região, desde que sejam bem equacionadas as relações de vizinhança e a articulação com os sistemas de transportes.

A partir destas contribuições e considerando as competências finalísticas das secretarias consultadas na matéria em que se manifestaram, a SP Urbanismo revisou as propostas do projeto, abandonando a proposta do parque público e, conseqüentemente, do programa de intervenções. Assim, no PIU Jockey Club o cerne do interesse público, que por sua vez justifica a continuidade da elaboração do presente PIU, passou a ter como objeto a definição dos parâmetros urbanísticos para a ZOE do Hipódromo de Cidade Jardim e a destinação dos recursos da venda do PCA dos setores de transformação para a conta geral do FUNDURB.

4.8 CENÁRIOS

O PIU Jockey Club tem como característica a regulação de uma ZOE (Zona de Ocupação Especial) incidente sobre um relevante equipamento privado, cujo interesse público reside na preservação do hipódromo e de seus atributos históricos, arquitetônicos e paisagísticos. Conforme proposto no Programa de Interesse Público e manifestado nas contribuições recebidas na primeira Consulta Pública, este projeto traz a oportunidade deste equipamento ampliar seu interesse público, intensificando sua utilidade e atratividade para a população através da introdução de novas atividades que possam conviver com as atividades do turfe promovidas pelo Jockey Club de São Paulo, visto que estas ocorrem atualmente com menor intensidade do que no passado. Pelo porte e características da área, as áreas de interesse de preservação histórica e paisagística podem ser combinadas a outras que possam se transformar para intensificar o aproveitamento do conjunto, tornando-o mais diversificado e dinâmico e contribuindo diretamente para a qualificação urbana do entorno.

Considerando que o cumprimento da função social desta área se relaciona justamente com essas possibilidades de uso mais intensivo, tanto do solo urbano, quanto em relação à frequência do equipamento, é importante que tais transformações ocorram mesmo na hipótese de impossibilidade de parcelamento da gleba, desde que atendam às diferentes diretrizes e parâmetros definidos para cada subsetor. Este é o conceito conhecido como "lote virtual". No entanto o Jockey Club consiga parcelar porções do lote - possibilidade esta que poderá ser melhor viabilizada a depender do afastamento das cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade gravadas na Matrícula do lote -, os mesmos parâmetros já definidos por subsetor permanecerão vigentes para os novos lotes frutos do desmembramento, somando-se a outros dispositivos exclusivos desse cenário, com a destinação de áreas públicas.

Em relação à alienação de partes da área, também é possível imaginar cenários diversos que considerem a condição fundiária atual. As condições definidas na matrícula do imóvel - notadamente as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade do bem - visam garantir e estão relacionadas à manutenção do equipamento do Hipódromo de Cidade Jardim, de modo a preservar as atividades ali desempenhadas pelo Jockey Club de São Paulo. Outra condição colocada na matrícula se refere à possibilidade de transferência do imóvel no qual se localiza o Hipódromo à Municipalidade, condição esta que se concretizará em caso de dissolução legal do Jockey Club de São Paulo enquanto uma associação civil sem fins lucrativos, ou seja, caso as funções precípuas de funcionamento do Jockey percam sua razão de ser ou deixem de existir.

Neste sentido, é relevante tratar a possibilidade de venda de parcelas do hipódromo sem desconsiderar a preservação das áreas funcionais que originaram o surgimento das cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade e que garantem a manutenção da função social pública do Jockey Club enquanto entidade. Logo, acreditamos ser possível tanto a implantação de novos edifícios no setor de transformação (dissociadas da atividade principal do Hipódromo e sem transferência da propriedade do Jockey Club), cujas unidades serão disponibilizadas ao mercado consumidor mediante locação (empreendimentos de renda). Da mesma forma, seria possível considerar, na hipótese de o Jockey Club conseguir a autorização necessária para alienar o todo ou parcelas de seu imóvel, que as mesmas unidades pudessem ser vendidas livremente ao mercado. Dessa maneira, a proposta urbanística visa garantir a edificação de novos empreendimentos nas áreas dissociadas do setor de preservação independentemente do afastamento do ônus de inalienabilidade constante na matrícula do Hipódromo.

Em relação à transferência de potencial construtivo, como o potencial passível de transferência da declaração atual em posse do Jockey é maior que o potencial a que teria direito pela legislação vigente pós 2016 e pelos parâmetros definidos neste PIU, a modelagem econômica indica que a maior probabilidade é que o Jockey transfira este potencial por pelo menos os próximos dez anos, até que se esgote. Caso opte pelo cenário menos provável de parcelar a área enquanto ainda detém saldo de potencial transferível, terá este potencial recalculado sob novas bases, com o desconto do potencial já transferido.

Em relação ao acesso do público a áreas do conjunto do hipódromo, parece haver uma grande compatibilidade entre os objetivos de transformação do conjunto do hipódromo em um centro de entretenimento multifuncional e o dispositivo da fruição pública, ampliando a atratividade da área para a população e possibilitando que o Jockey se beneficie dos incentivos urbanísticos previstos na legislação.

Como o Plano Diretor do Jockey 2013-2024 não indica um cronograma de quando a instituição pretende transformar os diversos espaços que compõem o hipódromo, os cenários descritos neste item demonstram como o PIU foi estruturado para responder a diversas hipóteses de desenvolvimento do conjunto no tempo, com diversas combinações possíveis entre a configuração fundiária, transferência de potencial, usos e produtos imobiliários, entre outras variáveis, possibilitando uma flexibilidade de escolhas à instituição conforme suas prioridades, ao mesmo tempo em que garante que tais transformações ocorram em consonância com as diretrizes de desenvolvimento urbano do PDE e características do entorno.

4.9 PARCELAMENTO

A área do Hipódromo de Cidade Jardim é constituída, atualmente, por um único lote com 586.634,68 m² (área matrícula) ou 617.971 m² (área conforme o Mapa Digital da Cidade - MDC). Com objetivo de compatibilizar os parâmetros aos dados utilizados para os cálculos da transferência do direito de construir (TDC), o PIU Jockey adotou a área da matrícula, definindo as áreas dos subsetores a partir da proporção aferida nos programas de geoprocessamento utilizados para a execução dos mapas deste projeto.

A Lei de Zoneamento ou Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei nº 16.402/2016) prevê o parcelamento de áreas acima de 20.000m², com destinação de 30 a 40% de área pública. No entanto, em uma ZOE (Zona de Ocupação Especial) como o Jockey Club, conforme o art. 42 da LPUOS, este parâmetro de lote máximo não é aplicável, tendo em vista as particularidades do equipamento (hipódromo), do terreno e de seu conjunto construído, não se vislumbrando a possibilidade de um parcelamento tradicional do terreno, com abertura de novas vias e destinação de áreas verdes e institucionais.

A escala e implantação em um lote único são compatíveis com as características do hipódromo, que demanda extensas áreas livres de pistas e treinamento conectadas a setores edificadas com funções ligadas ao turfe, como abrigo, tratamento e cuidado com os animais, alojamentos e vestiário para os jockeys, tribunas, áreas para apostas, leilões, eventos sociais e restaurantes, entre outras.

O projeto aponta para transformações mais intensivas no subsetor Eusébio Matoso, combinadas a transformações mais restritas nos subsetores José Augusto de Queiroz e Lineu de Paula Machado e ao restauro e retrofit de edifícios dos subsetores Tribunas e Vila Hípica. Conforme já exposto, tais transformações podem ocorrer mesmo em um lote único, com parâmetros específicos aplicados a cada setor, como se cada um destes subsetores estivesse construído em um lote diferente (lote virtual). Conforme as diretrizes definidas neste PIU, os novos empreendimentos que venham a ser implantados devem, necessariamente, estar implantados em um único setor, estando dispensados do atendimento das dimensões máximas de lote, estabelecidas ordinariamente, nos termos do artigo 42 da LPUOS, recebendo novas dimensões de área máxima de lote ajustáveis à característica desta ZOE.

Na hipótese de o Jockey Club conseguir a autorização necessária para parcelar porções do lote, este parcelamento deverá ocorrer, primeiramente, através da modalidade desmembramento, mantendo a subdivisão dos setores e subsetores definidos no PIU, possibilitando a manutenção da coesão interna necessária ao funcionamento das atividades de cada subsetor e necessárias à preservação das atividades associadas ao turfe.

Após o desmembramento, o parcelamento poderá ocorrer em fases, mediante Plano Integrado, de modo que cada subsetor possa se desenvolver a seu tempo, dentro de uma ordem geral. Os subsetores do setor de transforma-

ção deverão ser loteados, prevendo a destinação de áreas públicas para implantação de áreas verdes, sistema viário e áreas sem afetação definida, observando os limites máximos relativos à frente e área, conforme o quadro 3 a seguir.

Subsetor	Percentual Mínimo de Destinação de área pública (%)	Dimensão Máxima de lote	
		Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)
Eusébio Matoso	15	200	10.000
Lineu de Paula Machado	25		20.000
José Augusto de Queiroz	30		

Quadro 4: Percentuais de destinação de áreas públicas e dimensões máximas do lote. Fonte e elaboração: SP Urbanismo.

As áreas públicas a serem destinadas deverão atender às seguintes diretrizes urbanísticas específicas:

- I - No Subsetor Eusébio Matoso: destinação de área para implantação de via local, conforme os parâmetros do Quadro 2B da Lei nº 16.402 de 2016, a fim de promover a ligação entre a Av. Lineu de Paula Machado até a divisa da ZOE Jockey Club com o Lote 0010 da Quadra 055 do Setor 200, possibilitando futura conexão com a Rua Bento Frias;
- II - No Subsetor Lineu de Paula Machado: destinação de área para futura implantação de área verde no eixo da Praça Professor Cardim;
- III - No Subsetor José Augusto de Queiroz: destinação de área para futuro melhoramento da Rua José Augusto de Queiroz, entre as ruas Fonseca Teixeira e Itape-Açu, correspondente à faixa de 10 m a partir do alinhamento atual do lote, bem como para preservação de parte da significativa da vegetação arbórea existente no Estacionamento dos Eucaliptos.

As áreas públicas não especificadas acima não têm afetação de destinação previamente definida e deverão ser avaliadas no ato do licenciamento para definição de seu aproveitamento como áreas institucionais, verdes ou sistema viário, devendo atender as regras constantes nos artigos 46 e 47 da LPUOS.

No Subsetor Eusébio Matoso, a abertura de uma via local, de uso exclusivo para pedestres e ciclistas, contribuirá para ampliar a permeabilidade da área aos fluxos de mobilidade ativa, sem prejudicar a dinâmica de circulação de veículos da Rua Bento Frias, já muito carregada entre as Avenidas Magalhães de Castro (Marginal Pinheiros) e Eusébio Matoso.

No Subsetor José Augusto de Queiroz, o alargamento em 10 metros no trecho entre as Ruas Fonseca Teixeira e Itapê-Açu possibilitará a separação entre os fluxos de passagem entre as Avenidas Magalhães de Castro e Lineu de Paula Machado, e os fluxos internos do bolsão residencial, contribuindo ainda para uma melhor operação da CET em ocasiões de eventos e para a qualificação urbana local, com o alargamento de calçadas e implantação de um canteiro arborizado para separação dos fluxos.

Neste mesmo Subsetor, a maior parte da destinação prevista possibilitará a implantação de uma praça, com preservação da vegetação arbórea existente e a instalação de áreas de prática esportiva e de lazer. Combinada à área de fruição pública da porção privada deste subsetor, esta área verde formará uma faixa de transição entre o conjunto do Jockey e o entorno residencial, mantendo a qualidade ambiental existente e contribuindo para a diminuição do impacto de vizinhança.



Figura 8 – Ilustração do alargamento viário da Rua Dr. José Augusto de Queiroz. Elaboração: SP Urbanismo, 2020.

No Subsetor Lineu de Paula Machado, a implantação de uma praça, situada no eixo da Praça Professor Cardim, entre as atuais instalações da área esportiva do Jockey Club e o edifício do antigo Ambulatório, contribuirá para a integração física e funcional de duas áreas que já possuem uma integração ambiental, considerando a vegetação arbórea de porte que funciona como um corredor de fauna entre o hipódromo e o bairro de Cidade Jardim.



Figura 9 – Ilustração da implantação de nova praça na Av. Lineu de Paula Machado. Elaboração: SP Urbanismo, 2020.

4.10 OCUPAÇÃO

Os parâmetros de ocupação do solo previstos consideram a diversidade dos subsetores contidos nos setores de preservação ou transformação, atribuindo coeficientes de aproveitamento máximo, de modo que o conjunto do Hipódromo de Cidade Jardim tenha um Coeficiente de Aproveitamento global menor que o limite estabelecido para a MEM, conforme estabelecido pelo artigo 15 da LPUOS.

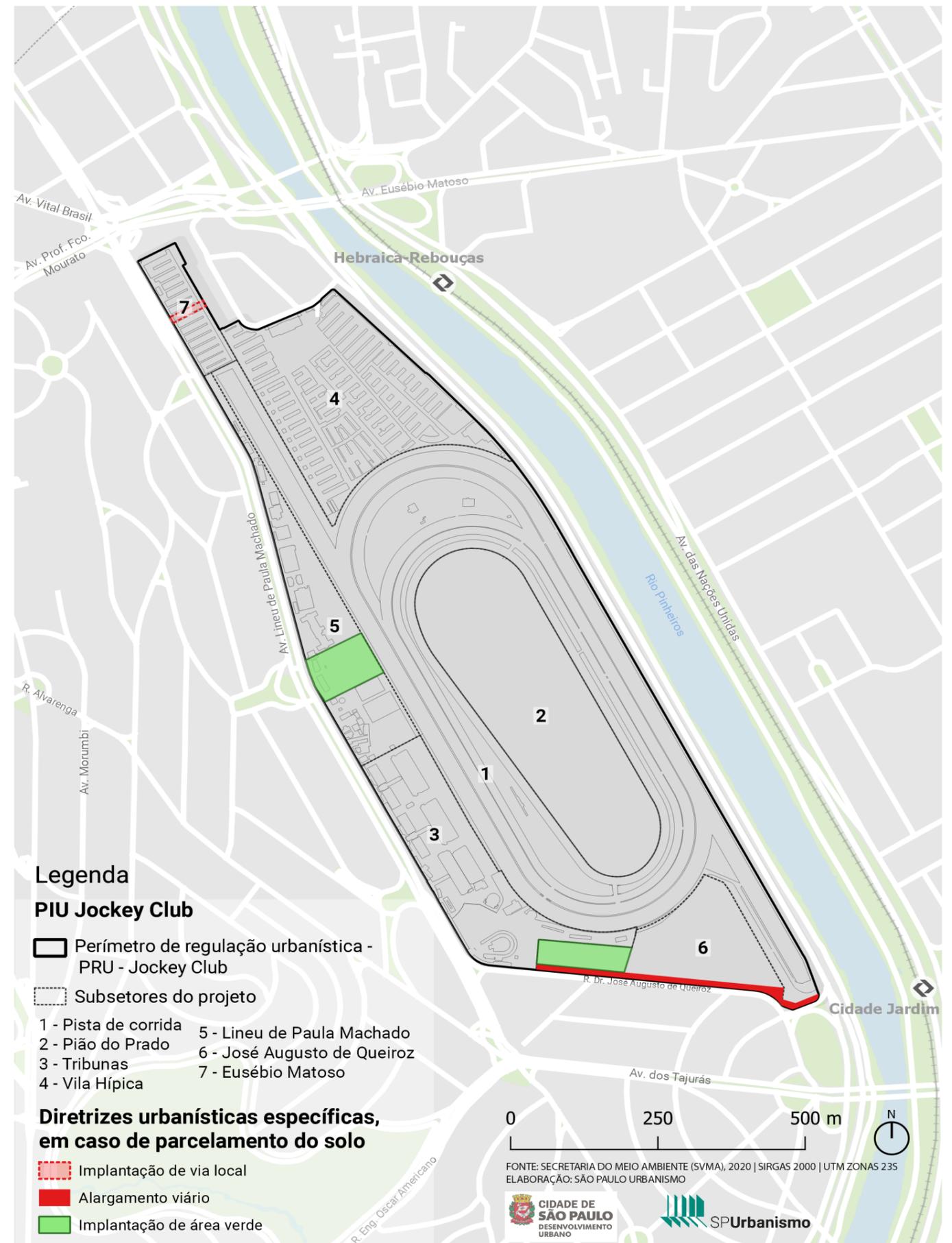
No Setor de Preservação, as características de ocupação devem preservar a funcionalidade das atividades ligadas ao turfe e a ambiência e integridade do conjunto do hipódromo, admitindo-se transformações restritas para qualificar e adaptar cada subsetor às demandas contemporâneas de maior diversidade de usos nos edifícios históricos e espaços livres.

Nos subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado, onde incidem restrições a edificações em sobressolo, é necessário preservar as áreas livres para o uso esportivo, a fruição da paisagem e o cumprimento dos serviços ambientais. Para esses subsetores, foram utilizados como referência os parâmetros da Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM, adaptados às características específicas do hipódromo, com definição do coeficiente de aproveitamento máximo igual a 0,1.

Já no subsetores Tribunas e Vila Hípica, onde a ocupação atual é extensiva e concentra as principais referências construídas do hipódromo, as possibilidades de transformação são limitadas, condicionando a adoção de coeficientes de aproveitamento máximo iguais a 1,0.

No Setor de Transformação, os critérios para a definição dos parâmetros visam possibilitar as transformações mais intensas e permitir que se crie uma nova ambiência urbana diversificada, na qual o Jockey estabelece uma nova relação com a cidade e com seu entorno imediato, considerando as questões ambientais e as relações entre os novos edifícios e os edifícios existentes preservados para valorizar os atributos históricos e paisagísticos do hipódromo de modo a criar uma coexistência harmoniosa.

Nos subsetores Lineu de Paula Machado e José Augusto de Queiroz, entende-se que esse coeficiente deve ser mais moderado, igual a 2,0, tendo em vista a maior proximidade com os edifícios históricos e com o bairro exclusivamente resi-



Mapa 7 – Diretrizes urbanísticas para parcelamento do solo. Elaboração: SP Urbanismo.

dencial, bem como o objetivo de possibilitar uma maior integração com o cotidiano do entorno.

Já para o subsetor Eusébio Matoso, por sua proximidade com os modais de transporte e grandes avenidas, propõe-se um coeficiente de aproveitamento mais alto (4,0), aumentando a densidade construtiva na extremidade norte do lote e estimulando um uso mais intenso dessa área.

Em relação aos gabaritos, a estratificação segue as mesmas diretrizes, reconhecendo os contrastes do contexto urbano, ao mesmo tempo em que propõe uma maior diversidade volumétrica na ambiência do conjunto.

Nos subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado, o gabarito de altura é zero, tendo em vista serem áreas non aedificandi em sobressolo. Nos subsetores Tribunas, Vila Hípica e Lineu de Paula Machado, para manter a relação volumétrica mais estreita com os conjuntos edificados existentes, o gabarito de altura definido é de 15 m.

Nos subsetores Eusébio Matoso e José Augusto de Queiroz, buscou-se estabelecer uma relação de contraste com as edificações existentes, reforçando as diretrizes de transformação mais intensa para estes subsetores. No sub-setor Eusébio Matoso, utilizando como referência as restrições do COMAER, tendo em vista os cones de aproximação do Aeroporto de Congonhas, o gabarito de altura de definido é de 80m.

No subsetor José Augusto de Queiroz, buscou-se permitir a verticalização no trecho mais próximo do Rio Pinheiros e mais afastado dos edifícios históricos e do entorno, evitando o acanhamento do conjunto e o sombreamento das residências. Neste setor, o gabarito definido é de 60 m. Adicionalmente, foi definida uma faixa de transição com a Zona Exclusivamente Residencial – ZER vizinha, onde incidirá o gabarito de altura de 10m no trecho do Estacionamento dos Eucaliptos junto à linha divisória com o Setor Tribunas e na faixa de 30m a partir da testada da Rua José Augusto de Queiroz no restante do subsetor.

As taxas de ocupação aplicáveis nos subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado são de 10%. No subsetor José Augusto de Queiroz, onde se busca preservar grande parte da área como espaço livre, a taxa de ocupação máxima será de 40%. Em todos os demais, a taxa de ocupação adotada é de 70%.

Os recuos definidos para toda a ZOE Jockey Club correspondem a 5m de frente e 3m nas laterais e fundos dos lotes virtuais dos subsetores ou novos lotes frutos de parcelamento do lote original, com exceção do subsetor Eusébio Matoso, onde os recuos laterais e de fundos são dispensados até 10m de altura e proporcionais à altura do edifício quando este for superior a 10m, sendo o mínimo de 3m, conforme disposições do Código de Obras e Edificações – COE (Lei 16.642/2017).

Adicionalmente, todas as novas edificações deverão observar um afastamento mínimo de 15 metros em relação às edificações tombadas e ao limite físico externo das pistas de grama.

No Subsetor Eusébio Matoso, considerando a referência da Zona de Estruturação Urbana – ZEU e a importância deste subsetor para o adensamento construtivo e populacional da região, em consonância com os objetivos de desenvolvimento urbano da Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, o PIU Jockey definiu a incidência de Cota Parte máxima de terreno por unidade habitacional igual a 20 m².

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										
Vila Hípica	0,5	1,0	2,0	0,7	15	5	3	3	20	2,20
Lineu de Paula Machado										
José Augusto de Queiroz										
Eusébio Matoso			4,0	0,7	80	NA (d)				2,40

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) Todos as novas edificações devem observar afastamento mínimo de 15m dos edifícios tombados e do limite físico externo

Quadro 5 – Parâmetros de Ocupação, de acordo com o subsetor. Elaboração: SP Urbanismo, 2019

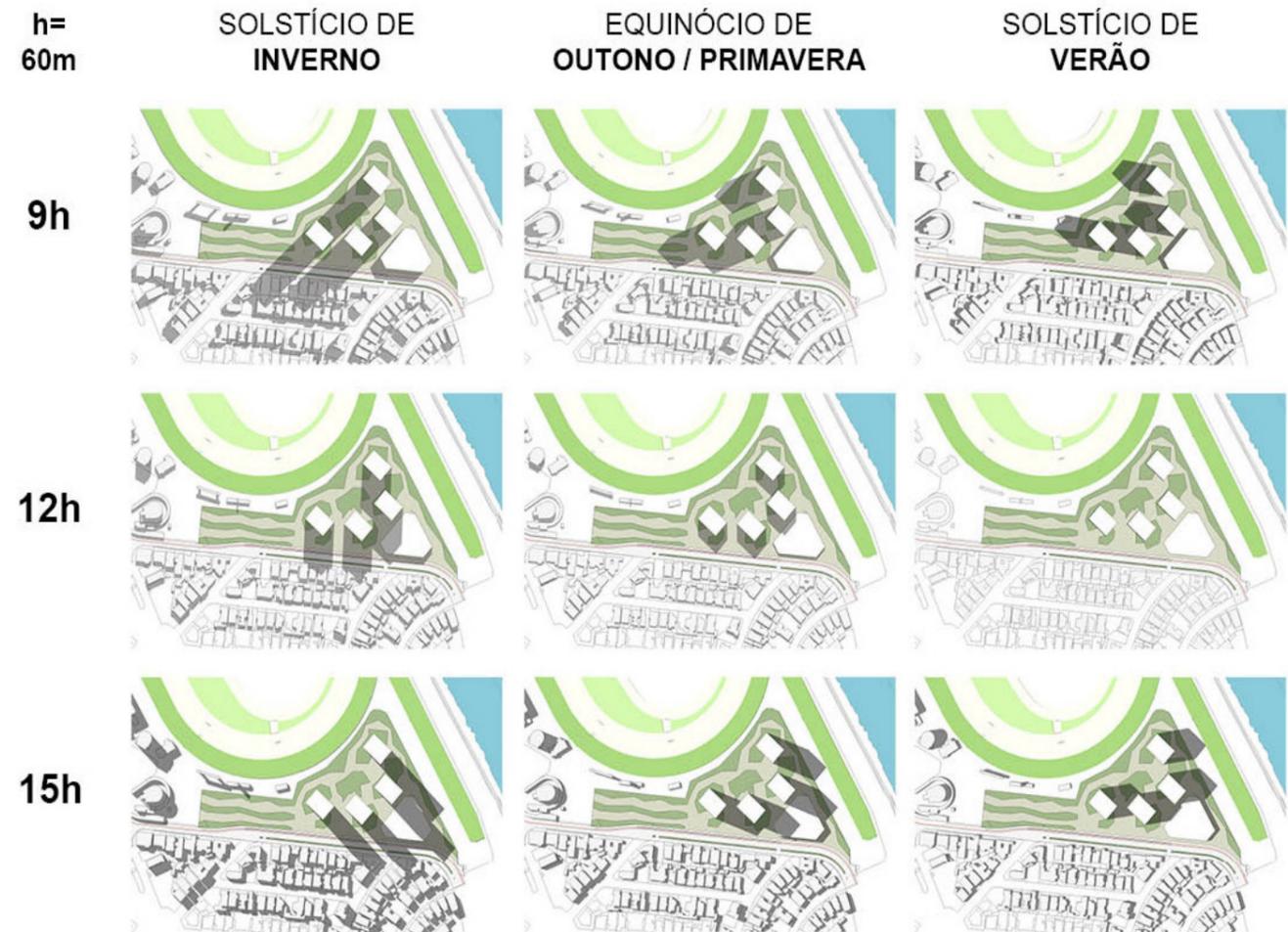
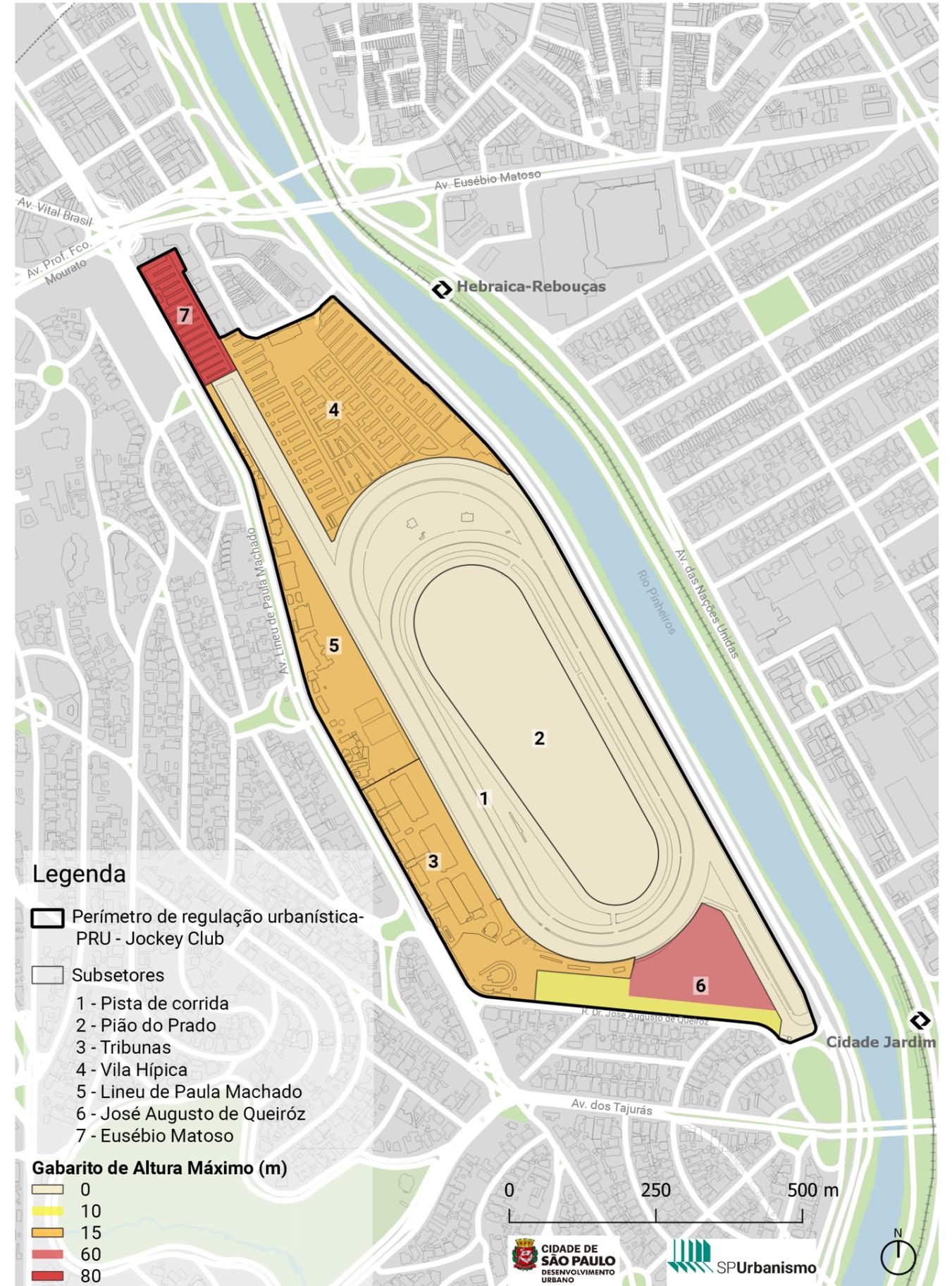


Figura 10 - Estudos de Sombreamento para o Subsetor José Augusto de Queiroz com gabarito de 60m. Elaboração: SP Urbanismo, 2020.



Mapa 8 – Coeficientes de Aproveitamento Máximo. Elaboração: SP Urbanismo.



Mapa 9 – Gabaritos de Altura Máximos. Elaboração: SP Urbanismo.

Os parâmetros de Quota Ambiental são fundamentais para que o conjunto do Jockey possa ampliar os serviços ambientais prestados à cidade, considerando que o conjunto já possui atributos relevantes que devem ser preservados. Os parâmetros seguem uma lógica associada à diferenciação entre os subsetores.

No setor de transformação, incidirão os mesmos parâmetros ordinários definidos na LPUOS para o Perímetro de Qualificação Ambiental 4 (PA 4), onde está inserida a ZOE Jockey Club. No cenário de transformação sem parcelamento, deverá ser adotada a pontuação para 10.000 m², igual a 0,78, pois a referência utilizada é a área dos subsetores e todos têm área superior a esta. No cenário de transformação após o parcelamento, o empreendimento deverá adotar a pontuação correspondente ao novo lote. Em qualquer cenário, a Taxa de Permeabilidade – TP definida é de 25%.

No setor de preservação, os subsetores possuem características distintas, mas tem em comum a restrição às possibilidades de alteração dos atributos ambientais atuais. Os subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado, que ocupam 60% do lote e são compostos integralmente por áreas livres permeáveis, são os principais contribuintes para a drenagem da área. Por outro lado, as restrições funcionais e de tombamento impedem a introdução de vegetação arbórea.

Os subsetores Tribunas e Lineu de Paula Machado possuem áreas arborizadas e áreas livres ora permeáveis, ora compostas por pavimentos implantados em conjunto com os edifícios históricos e que, portanto, devem ser em grande parte preservados, limitando as possibilidades de incremento de vegetação arbórea e áreas permeáveis. Nestes subsetores também são limitadas as possibilidades de implantação de reservatórios de retenção de águas pluviais. Os parâmetros de ocupação definidos limitam as possibilidades de transformação com acréscimo de área construída acima de 20%.

Assim, para este subsetor, a quota ambiental não será aplicável se, mesmo que ocorram transformações que superem os 20% de área construída, os atributos ambientais característicos de cada subsetor sejam mantidos conforme a situação atual, sem supressão de vegetação arbórea e área permeável. No caso de alteração destes atributos, o atendimento à quota ambiental deverá ser relativo ao setor de preservação, considerando o conjunto dos quatro subsetores que o compõem.

Subsetor	Taxa de Permeabilidade (TP)	Quota Ambiental - Pontuação Mínima (b)					Fatores	
		Lote > 500 e ≤ 1.000 m ²	Lote > 1.000 e ≤ 2.500 m ²	Lote > 2.500 e ≤ 5.000 m ²	Lote > 5.000 e ≤ 10.000 m ²	Lote > 10.000 m ²	Cobertura Vegetal (alfa)	Drenagem (beta)
Pistas de Corrida	0,30 (a)	NA					0,5	0,5
Piã 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.

Quadro 6 – Quota Ambiental, Taxa de Permeabilidade e Fatores por subsetores. Elaboração: SP Urbanismo, 2019.

Em relação aos parâmetros qualificadores da ocupação, constituídos por fruição pública, fachada ativa, e limites de vedação do lote, são aplicáveis na ZOE Jockey Club os incentivos e obrigações previstos nos artigos 62 e 87 da LPUOS

correspondentes a:

- Zona de Centralidade – ZC para os subsetores Tribunas, Vila Hípica e Lineu de Paula Machado;
- Zona de Estruturação Urbana – ZEU para o Subsetor Eusébio Matoso

Tendo em vista as características dos passeios públicos das vias de acesso ao Hipódromo de Cidade Jardim, com passeios mais largos do que 5m de largura, não serão aplicados à ZOE Jockey Club os incentivos para alargamento das calçadas.

Tendo em vista as características dos Subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado, não são aplicáveis a estes subsetores os incentivos para os parâmetros qualificadores, valendo entretanto, as regras de Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM.

Tendo em vista a necessidade de melhorar a integração do hipódromo com o bairro de Cidade Jardim, os limites de vedação por muros são obrigatórios para o setor de transformação e facultativos para o setor de preservação, já que neste existem trechos de muros integrados aos edifícios implantados junto ao limite do lote, sem recuos, bem como gradis com desenho integrado ao projeto dos edifícios. Neste setor, as alterações das características das vedações deverão ser aprovadas pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico. Em relação ao muro de vedação da Av. Magalhães de Castro (Marginal Pinheiros), eventuais alterações também deverão ser submetidas à aprovação da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET, que deverá avaliar a adequação da solução em relação à segurança viária, a fim de evitar que a iluminação e as atividades do hipódromo não ofusquem a visão ou distraiam os motoristas.



Figura 11: Ilustração da Av. Lineu de Paula Machado com vedações mais transparentes e fachadas ativas. Elaboração SP Urbanismo, 2020.

Em relação ao Subsetor José Augusto de Queiroz, a proposta trazida pelo PIU tem o objetivo de possibilitar a introdução de atividades de comércio e serviços que ampliem as opções de conveniência à vizinhança, evitando, por outro lado, que tais atividades tragam impactos negativos aos moradores. Para tanto, a estratégia de definição de obrigações e incentivos para este subsetor prevê a proibição da implantação de fachadas ativas e, ao mesmo tempo, a adoção do percentual mínimos de fruição pública em 40%, de modo que tais atividades possam ser implantadas em posição interna ao lote, afastadas da Rua José Augusto de Queiroz e das residências, porém abertas ao acesso público e integradas à vegetação arbórea da faixa de transição.

Os parâmetros de incomodidade definidos tem como referência a Zona de Centralidade – ZC, cujo mix de usos mais se aproxima da maioria dos subsetores do hipódromo e cujos limites estabelecidos na LPUOS possibilitam a necessária dinamização e diversidade ao conjunto, ao mesmo tempo em que impedem que os eventos que ocorram no hipódromo

causem maiores impactos à vizinhança residencial. Estes parâmetros compreendem limites relativos à emissão de ruídos, de odores, de gases, de vapores e material particulado, de vibração associada, e de radiação – faixa de frequência de 0 a 300 GHz. Considerando as especificidades das atividades esportivas do turfe pré-existentes, não se aplicam os parâmetros de incomodidade especificamente a estas atividades.



Figura 12: Ilustração da Rua José Augusto de Queiroz com melhoramento viário e fruição pública. Elaboração SP Urbanismo, 2020.

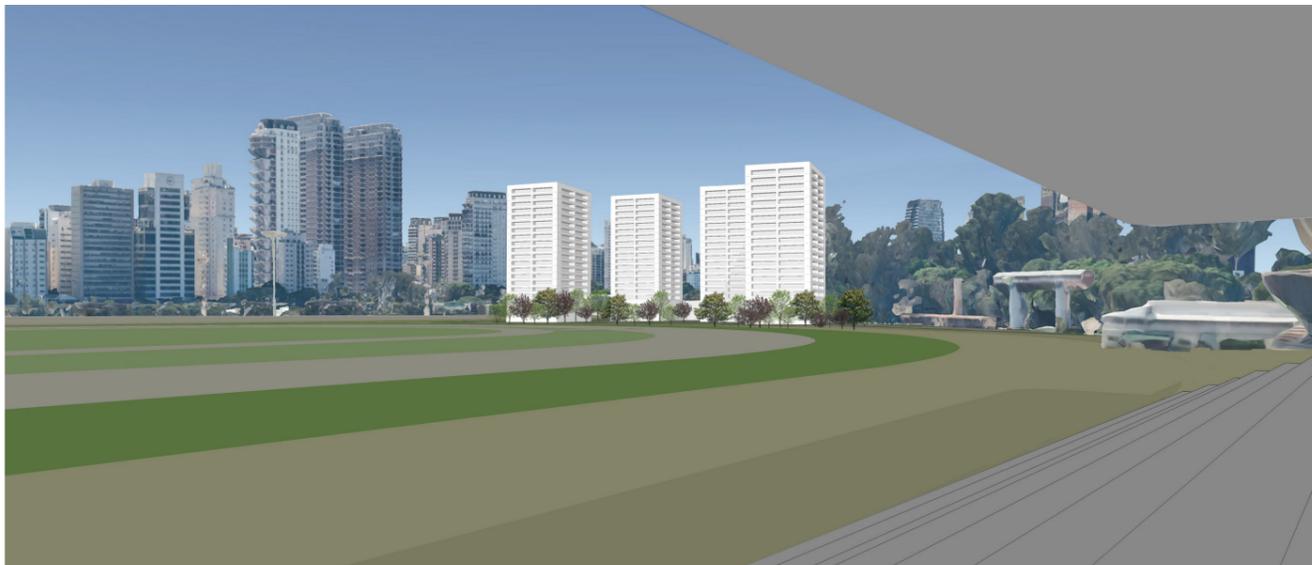


Figura 13: Ilustração do subsetor José Augusto de Queiroz vista a partir das Tribunas. Elaboração SP Urbanismo, 2020.

4.11 USO

As propostas de parâmetros relativos aos usos também têm como base a setorização. No Setor de preservação, além de considerar as atividades inerentes ao hipódromo, o projeto considera uma ampla gama de usos não residenciais, que podem funcionar concomitantemente com as atividades do turfe ou em horários em que não esteja ocorrendo corridas e treinamentos nas pistas. No Setor de transformação, o projeto admite a implantação de usos residenciais verticais nos subsetores Eusébio Matoso e José Augusto de Queiroz e usos não residenciais em todos os subsetores, excluindo grupos de atividades que possam causar maior impacto à vizinhança residencial.

Quanto ao uso principal do equipamento, todas as atividades associadas às funcionalidades do turfe devem ser permitidas na ZOE, pois o hipódromo pode continuar funcionando tal como atualmente. Quanto aos usos acessórios, nos subsetores Tribunas e Vila Hípica são permitidos usos não residenciais compatíveis com o uso principal, como serviços de

alimentação, compras, equipamentos culturais e de lazer, feiras e atividades voltadas à economia criativa e ambiental.

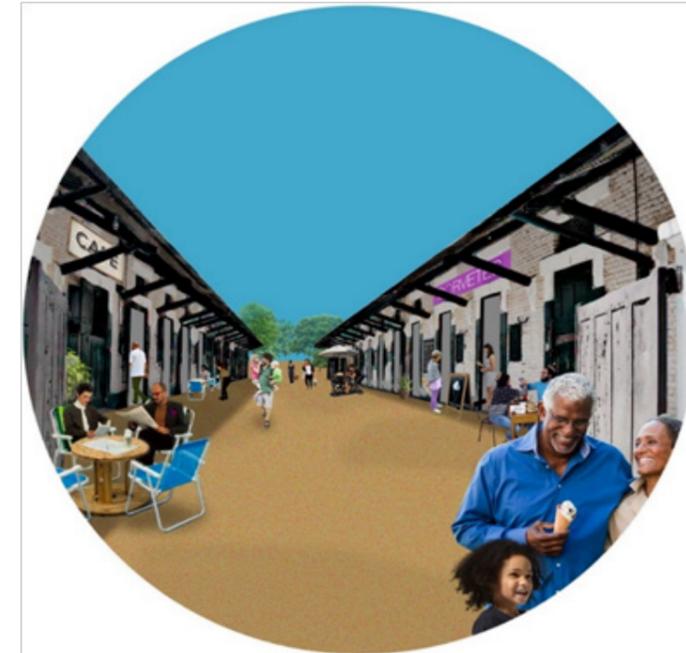


Figura 14: Ilustração da Vila Hípica, com novos usos compatíveis com as particularidades do conjunto. Elaboração SP Urbanismo, 2020.

É necessário, contudo, considerar a questão da realização de eventos, cujas manifestações da população revelaram diversos conflitos de convivência entre o Jockey e a vizinhança. Pela escala, localização e infraestrutura do equipamento, avalia-se que a permissão para que possam continuar a ocorrer no Hipódromo é positiva para o conjunto, ampliando sua utilização, desde que os parâmetros de incomodidade e condições de instalação possam controlar excessos e regular as condições para que grandes shows e outros eventos de maior impacto não mais ocorram.

Com o objetivo de estimular a diversidade de usos no conjunto e uma maior dinâmica urbana nos espaços públicos do entorno, a proposta de usos para o setor de transformação prevê a presença mais intensa de usos não residenciais. Esses usos surgem como complementares ao uso residencial do bairro Cidade Jardim, provocando efeitos positivos nas dinâmicas de mobilidade da região, na medida em que criam postos de trabalho na própria subprefeitura, trazendo trabalhadores de outras localidades para uma área atualmente vazia na maior parte do dia. Este contingente de trabalhadores ajuda a dinamizar a economia local nas centralidades próximas, trazendo maior movimento às ruas e, conseqüentemente, maior segurança. Será admitido o uso residencial vertical em empreendimentos de uso misto, com proporção máxima de áreas construídas computáveis de até 80% do empreendimento.

Nos subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado, considerando as restrições do tombamento e as funcionalidades relativas ao hipódromo, serão permitidas as atividades do turfe (Subsetor Pistas) e outras atividades de caráter esportivo, cultural e ambiental (Subsetor Pião do Prado), desde que realizadas ao ar livre e em horários em que não estejam ocorrendo atividades do turfe.

No subsetor Lineu de Paula Machado, esta avenida é atualmente uma via de passagem, tendo de um lado o hipódromo, com poucos acessos e grande extensão de muros e, do lado oposto, a maior parte dos imóveis vazios na Zona Corredor existente - ZCOR2. Um exemplo bem sucedido das Zonas Corredor (ZCOR) do bairro Cidade Jardim é a Avenida dos Tajurás, onde é possível encontrar bancos, lojas, postos de conveniência, escola e diversos outros serviços que atendem às necessidades mais corriqueiras dos moradores do entorno sem causar incomodidade à vizinhança direta. Entende-se que a Av. Lineu de Paula Machado pode ser como uma extensão da Av. Tajurás no que tange a vitalidade do espaço público, criando um ambiente agradável ao pedestre de uma ponta a outra, chegando até a Av. Francisco Morato. A introdução

de novos usos não residenciais similares à ZCOR2, com incentivo à fachada ativa, objetiva possibilitar a implantação de usos que possam impulsionar a transformação nunca vista no outro lado da avenida, fazendo com que o local se torne mais seguro e agradável para os moradores do entorno e para quem passa pela região.

No subsetor José Augusto de Queiroz prevê-se atividades que possam conviver com a zona exclusivamente residencial no entorno imediato do Jockey – o chamado Bolsão 1 do bairro, situado entre a Rua Dr. José Augusto de Queiroz e a Av. dos Tajurás, com menor impacto na vizinhança. Além de atividades não residenciais de menor nível de incomodidade no térreo dos edifícios, serão admitidos usos residenciais verticais e de escritórios, com as condições de distanciamento definidas pelos parâmetros de ocupação.

A proposta de usos para o subsetor Eusébio Matoso é mais permissiva, similar às zonas eixo de estruturação urbana – ZEU que caracterizam o eixo das Avenidas Eusébio Matoso, Vital Brasil e Francisco Morato, de modo a estimular atividades diversificadas. Pelo fácil acesso de pedestres através de metrô ou ônibus, as atividades que ali acontecerem pode estimular uma maior ocupação dos imóveis na Av. Lineu de Paula Machado.

Em todos os subsetores, é admitida a atividade de estacionamento de veículos para dar suporte não só às atividades do hipódromo, mas a eventos e demais atividades que venham a se instalar no conjunto, suprimindo a demanda e buscando diminuir o impacto de estacionamento de veículos nas ruas das zonas residenciais próximas. Considerando que atualmente todos os bolsões existentes são em superfície, as possibilidades de preservação, transformação e qualificação do conjunto do hipódromo podem utilizar áreas atualmente reservadas para este uso para um aproveitamento mais nobre, transferindo as vagas existentes para estacionamentos em subsolo. Os usos permitidos para cada subsetor são apresentados no quadro 4, a seguir:

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)	
Piã 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

(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 subsetores.

(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, complementarmente aos parâmetros previstos neste Quadro, os parâmetros definidos pela Lei 16.402/2016 para a Zona de Estruturação Urbana - ZEU ao Subsetor Eusébio Matoso, para a Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM aos Subsetores Pistas de Corridas e Pião do Prado e para a Zona de Centralidade - ZC aos demais subsetores.

Quadro 7: Usos permitidos por subsetor. Elaboração: SP Urbanismo, 2020.

Em relação às condições de instalação, a aplicação dos parâmetros deverá considerar a diversidade de usos, a divisão entre os perímetros deste PIU e os cenários de parcelamento previstos neste PIU.

No setor de transformação, para o cenário de implantação de empreendimentos sem parcelamento do lote original, será necessária a análise da CET para definição dos parâmetros gerais e específicos por subcategoria de uso, admitindo-se a adoção de soluções que atendam ao conjunto de usos da ZOE Jockey Club, tais como número de vagas, áreas de embarque e desembarque, áreas e vagas para veículos de carga e fretamento. Para o cenário de parcelamento do solo, deverão ser aplicados em cada lote os parâmetros correspondentes a cada subcategoria de usos definidos no Quadro 4A da LPUOS.

No setor de preservação, em qualquer cenário de parcelamento, admite-se a adoção de soluções que atendam ao conjunto dos subsetores deste setor, sendo também neste caso, necessária a análise da CET para definição dos respectivos parâmetros.

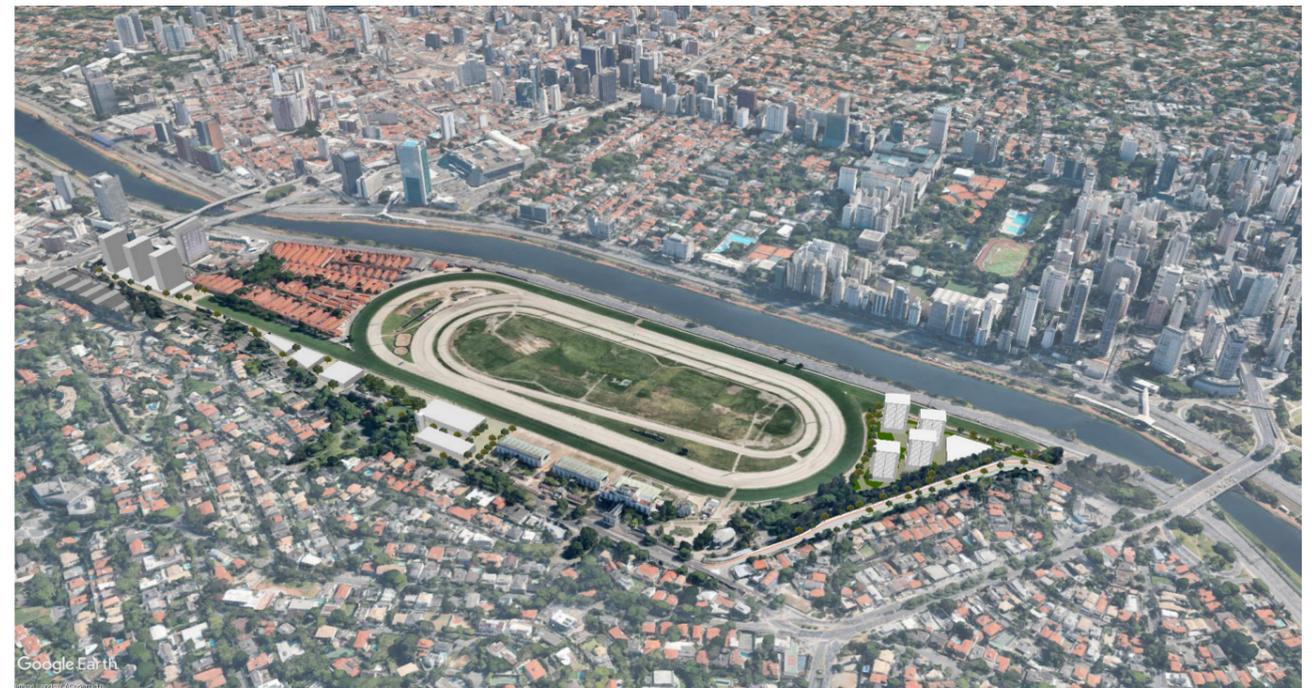


Figura 15 - Ilustração da aplicação dos parâmetros na ZOE Jockey Club. Elaboração SP Urbanismo, 2020.

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA JOCKEY CLUB

FICHA TÉCNICA

José Armênio de Brito Cruz

Presidência da São Paulo Urbanismo

Luís Oliveira Ramos

Diretoria de Desenvolvimento

Daniel Wasem Quesada

Gerência Jurídica

Marlon Rubio Longo

Gerência de Estruturação de Projetos

Melina Giannoni de Araújo

Gerência de Planejamento e Projetos Urbanos

Patrícia Saran

Gerência de Gestão Participativa

Fernando Henrique Gasperini

Coordenação

Modelagem Urbanística

Adriano Meiken Morelli

Allan Martino Matos

Shayene Juliana de Souza Carneiro

Modelagem Econômica

Gabriel Vasquez Rodriguez

Guilherme Denes

Rafael Giorgi Costa

Modelagem Jurídica

Marília Formoso Camargo

Estimativa de custos

Maria Cristina Fernandes

Leonardo Machert Pereira Bueno

Gestão Participativa

Maria Fernanda Willy Fabro