

PIU Ginásio do Ibirapuera

Proposta de Regulação Urbanística
10/06/2021 - CTLU



CIDADE DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO



SPUrbanismo

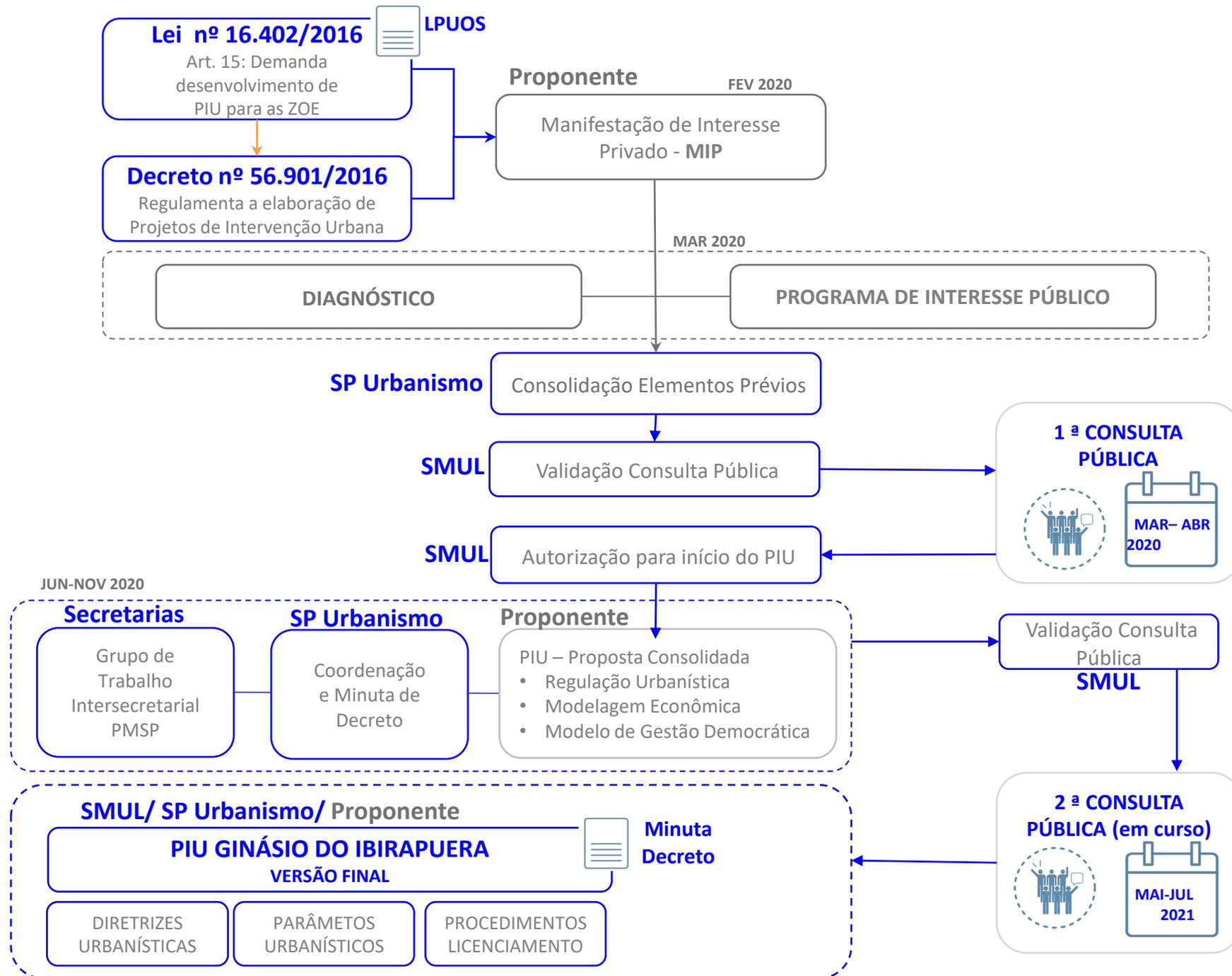
PIU Ginásio do Ibirapuera

Motivação, Objeto, Escopo

Motivação: intenção de transformação da ZOE do Complexo Constâncio Vaz Guimarães pelo Governo do Estado de São Paulo (GESP)

Objeto: Regulação urbanística da Zona de Ocupação Especial – ZOE para definir as regras de transformação do equipamento desportivo

Escopo: Diretrizes de ocupação, parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e procedimentos de licenciamento



PIU Ginásio do Ibirapuera

<https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/>

The image shows a screenshot of a web browser displaying the Participemais website. The browser's address bar shows the URL <https://participemais.prefeitura.sp.gov.br>. The website's header features the logo on the left and navigation links for "ENTRAR" and "CRIAR CONTA" on the right. Below the header is a horizontal menu with the following items: "AUDIÊNCIAS ONLINE", "CONSULTAS PÚBLICAS" (highlighted with a blue border), "ORÇAMENTO CIDADÃO", "VOTAÇÕES", "GOVERNO ABERTO", and "SOBRE". The main content area is a large banner image of a city street with a yellow bus stop, a cyclist, a person in a wheelchair, and a street cleaner. Overlaid on this image is the "participemais" logo in blue and orange, with the text "CIDADE DE SÃO PAULO" underneath. A small blue icon is visible in the top right corner of the banner area.

PIU Ginásio do Ibirapuera

<https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/>

← → ↻ 🏠 <https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/legislation/processes/121> 📄 ☆ 📧 ⬇️ ☰

Introdução 🌐 SEI / PMSP 🏠 PMSP 🗺️ GeoSampa 🏠 Gestão Urbana 🏠 CMSP 🗨️ Participe|Gestão Urbana 🗨️ Participe+ 🗺️ TSP 🏠 MPSP 🌐 Sistema de Consulta ...

pr ENTRAR CRIAR CONTA

AUDIÊNCIAS ONLINE **CONSULTAS PÚBLICAS** ORÇAMENTO CIDADÃO VOTAÇÕES GOVERNO ABERTO SOBRE

← Voltar

PIU Ginásio do Ibirapuera

DESCRIÇÃO

A presente Consulta Pública, promovida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e pela São Paulo Urbanismo, tem como objetivo dar publicidade e colher contribuições da sociedade civil ao Projeto de Intervenção Urbana do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães – PIU Ginásio do Ibirapuera.

O Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães - CVG, mais conhecido por abrigar o “Ginásio do Ibirapuera”, é um equipamento público gerido pelo Governo do Estado de São Paulo - GESP, instalado em área que foi classificada como uma Zona de Ocupação Especial - ZOE pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei nº 16.402/2016).

As ZOE são porções do território destinadas a abrigar atividades que, por suas características ou destinação específicas, necessitam de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo, segundo o Art. 39 do PDE e Art. 15 da LPUOS. Diante de tal peculiaridade, a LPUOS definiu que a disciplina urbanística dessas porções territoriais deveria ser fixada mediante a elaboração de um PIU – Projeto de Intervenção Urbana. O PIU da ZOE definirá os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades, possibilitando assim que seus equipamentos possam se desenvolver, expandir e se adaptar às novas dinâmicas da cidade, em consonância com os marcos regulatórios municipais e com especial atenção aos temas primordiais de planejamento urbano, como mobilidade, meio ambiente, entre outros.

O PIU é composto pela Proposta de Regulação Urbanística, Modelagem Econômica e Modelo de Gestão Democrática. Já a minuta de Decreto especifica as diretrizes e parâmetros aplicáveis à Zona de Ocupação Especial onde está localizado o Complexo.

O Processo de elaboração do PIU Ginásio do Ibirapuera segue os passos definidos no Decreto Municipal nº 56.901/2016, que regulamenta os projetos de intervenção urbana e que prevê a participação da população em todas as etapas de seu desenvolvimento. Desta forma, as contribuições a serem colhidas nesta Consulta Pública, assim como

COMPARTILHAR

🐦 📘

2ª Consulta Pública!
CONTRIBUA AGORA ATÉ 2 DE JULHO

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA
PIU Ginásio Ibirapuera

PIU Ginásio do Ibirapuera

<https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/>

← → ↻ 🏠 <https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/legislation/processes/121> 📄 ☆ 📧 ⬇️ ☰

Introdução 🌐 SEI / PMSP 📄 PMSP 🗺️ GeoSampa 🏢 Gestão Urbana 🏢 CMSP 🗨️ Participe|Gestão Urbana 🗨️ Participe+ 🗨️ TSP 🗨️ MP MPSP 🌐 : Sistema de Consulta ...

localizado o Complexo.

O Processo de elaboração do PIU Ginásio do Ibirapuera segue os passos definidos no Decreto Municipal nº 56.901/2016, que regulamenta os projetos de intervenção urbana e que prevê a participação da população em todas as etapas de seu desenvolvimento. Desta forma, as contribuições a serem colhidas nesta Consulta Pública, assim como aquelas advindas de Audiência Pública e dos debates nos conselhos municipais associados à política urbana do município, irão colaborar para o aperfeiçoamento do projeto até sua versão final.

Documentação adicional

- 📄 Quadros 1, 2 e 2a (PDF | 94.9 KB)
- 📄 Mapa 1 (PDF | 2.55 MB)

Etapas de participação

Instruções **Anotações**
27 Maio 2021 - 02 Jul 2021

Para participar, entre na aba **Anotações**, acima. Nela, você poderá dar a sua opinião sobre o conteúdo proposto.

Durante o período da consulta pública cada pessoa poderá contribuir à medida da sua disponibilidade. Todas as vezes que acessar o sistema conseguirá ver suas contribuições, alterá-las se necessário e realizar novas contribuições. Lembre-se de que seus comentários são públicos.

  **CIDADE DE SÃO PAULO**

Supervisão para Assuntos de Governo Aberto
Secretaria Executiva de Gestão de Projetos Estratégicos
Secretaria de Governo Municipal
Viaduto do Chá, 15 - Centro - São Paulo, SP. CEP: 01002-020

participemais@prefeitura.sp.gov.br
f @participemais

O Participe+, 2021, usa o código aberto do Aplicativo CONSUL | Os dados da Cidade de São Paulo são seus, acesse o Portal da Transparência

Política de Privacidade | Termos de Uso | Acessibilidade

PIU Ginásio do Ibirapuera

<https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/>

The screenshot shows a web browser window with the URL https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/legislation/processes/121/draft_versions/4#process-list. The page title is "Etapas de participação". There are two tabs: "Instruções" and "Anotações" (27 Maio 2021 - 02 Jul 2021). Below the tabs, it says "Você está vendo a versão preliminar" for "PIU GINÁSIO DO IBIRAPUERA", updated on 01 Jun 2021. There is a button "Ver todos os comentários" and a link "ver resumo de mudanças". A button "Como eu posso comentar este documento?" is also visible. The main content area has two tabs: "TEXTO" (selected) and "COMENTÁRIOS". The text under "TEXTO" is titled "APRESENTAÇÃO" and contains the following text:

A presente Consulta Pública, promovida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e da São Paulo Urbanismo (SP URBANISMO), tem como objetivo dar publicidade e colher contribuições da sociedade civil ao Projeto de Intervenção Urbana do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães – PIU Ginásio do Ibirapuera, a ser realizada entre os dias 27 de maio a 2 de julho de 2021.

A Consulta tem como objetos o conteúdo do PIU e sua respectiva minuta de Decreto. O PIU é composto pela Proposta de Regulação Urbanística, Modelagem Econômica e Modelo de Gestão Democrática. Já a minuta de Decreto especifica as diretrizes e parâmetros aplicáveis à Zona de Ocupação Especial onde está localizado o Complexo.

O Processo de elaboração do PIU Ginásio do Ibirapuera segue os passos definidos no Decreto Municipal nº 56.901/2016, que regulamenta os projetos de intervenção urbana e que prevê a participação da população em todas as etapas de seu desenvolvimento. Desta forma, as contribuições a serem colhidas nesta Consulta Pública, assim como aquelas advindas de Audiência Pública e dos debates nos conselhos municipais associados à política urbana do município, irão colaborar para o aperfeiçoamento do projeto até sua versão final.

1. INTRODUÇÃO



Exigências da Legislação Estadual de Concessão



Diretrizes Ambientais



Diretrizes de Mobilidade



Diretrizes Urbanísticas

PIU Ginásio do Ibirapuera

PROJETO REFERENCIAL (*)



(*) apenas para fins de avaliação da viabilidade do projeto – não é o projeto final, que só será definido após a licitação

PIU Ginásio do Ibirapuera

PROJETO REFERENCIAL (*)

(*) apenas para fins de avaliação da viabilidade do projeto não é o projeto final, que só será definido após a licitação



ARENA MULTIUSO CAPACITADA PARA RECEBER EVENTOS ESPORTIVOS E INTERNACIONAIS INDOOR

INSTALAÇÃO DE ARENA MULTIUSO PARA ~ 20.000 ESPECTADORES

CICLOVIA INTERNA

INSTALAÇÃO DE 4 QUADRAS POLIESPORTIVAS DE FRUIÇÃO GRATUITA, INCLUINDO QUADRA DE AREIA, QUADRA DE TÊNIS, PISTA DE QUARTO DE MILE, PISTA DE TÊNIS

PIU Ginásio do Ibirapuera

GT INTERSECRETARIAL - construção de diretrizes técnicas

- Participantes: SP Urbanismo, SMUL, SVMA, SMSUB (VM e PI) e SMT (CET e SPTrans)
- 11 reuniões (entre junho e novembro de 2020)
- Discussões com base no Projeto Referencial do GESP e definição do Modelo Urbanístico
- Estruturação de Minuta de Decreto a partir de diretrizes e parâmetros definidos

DIRETRIZES GERAIS DO MODELO URBANÍSTICO

- Autoaplicável – Perímetro de Regulação Urbanística (PRU)
- Distinção entre atividades esportivas (principais) e acessórias
- Integração do complexo ao entorno – mix de usos, mobilidade e meio ambiente
- Melhorias operacionais, de conforto e segurança ao público
- Redução dos impactos no entorno

PIU Ginásio do Ibirapuera

PARCELAMENTO

- Dispensado para ZOE e imóveis públicos (Art. 42 da LPUOS e Art. 5º, inciso II do Decreto 57.558/2016)
- Avaliação da articulação e integração entre os diversos usos do Complexo em superfície e subsolo

USOS PRINCIPAIS E ACESSÓRIOS

- Conexão entre obrigações do Decreto-Lei Estadual 13.291/1943 e Lei Estadual 17.099/2019 com usos definidos pela Lei de Zoneamento
- Usos principais (Arena Multiuso + Espaços esportivos de fruição gratuita) - proporção mínima de 25% da área do lote (projeção)
- Vedação de instalação de usos residenciais e usos com maior potencial de impacto à vizinhança, como atividades logísticas, agropecuárias e locais de culto
- Lote virtual: relação entre área construída dos usos acessórios e a área construída total, multiplicada pela área do lote - aplicação na Cota de Solidariedade e no incentivo às fachadas ativas

PIU Ginásio do Ibirapuera

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação

- C.A. Máximo = 2,0, conforme referência da ZC
- T.O. Máxima = 0,70, conforme referência da ZC

Gabarito de Altura das edificações

- **Usos Principais:** limite do COMAER = 52m
- **Usos Acessórios:** conforme referência da ZC = 48m

Recuos

- Frente: 5m a partir do novo alinhamento do lote após o alargamento das calçadas
- Dispensa nos trechos de fachadas ativas
- Afastamento de 5m na via interna de fruição pública

PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

- Adotados como referência da ZC

CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

- A serem definidas pela CET

PIU Ginásio do Ibirapuera

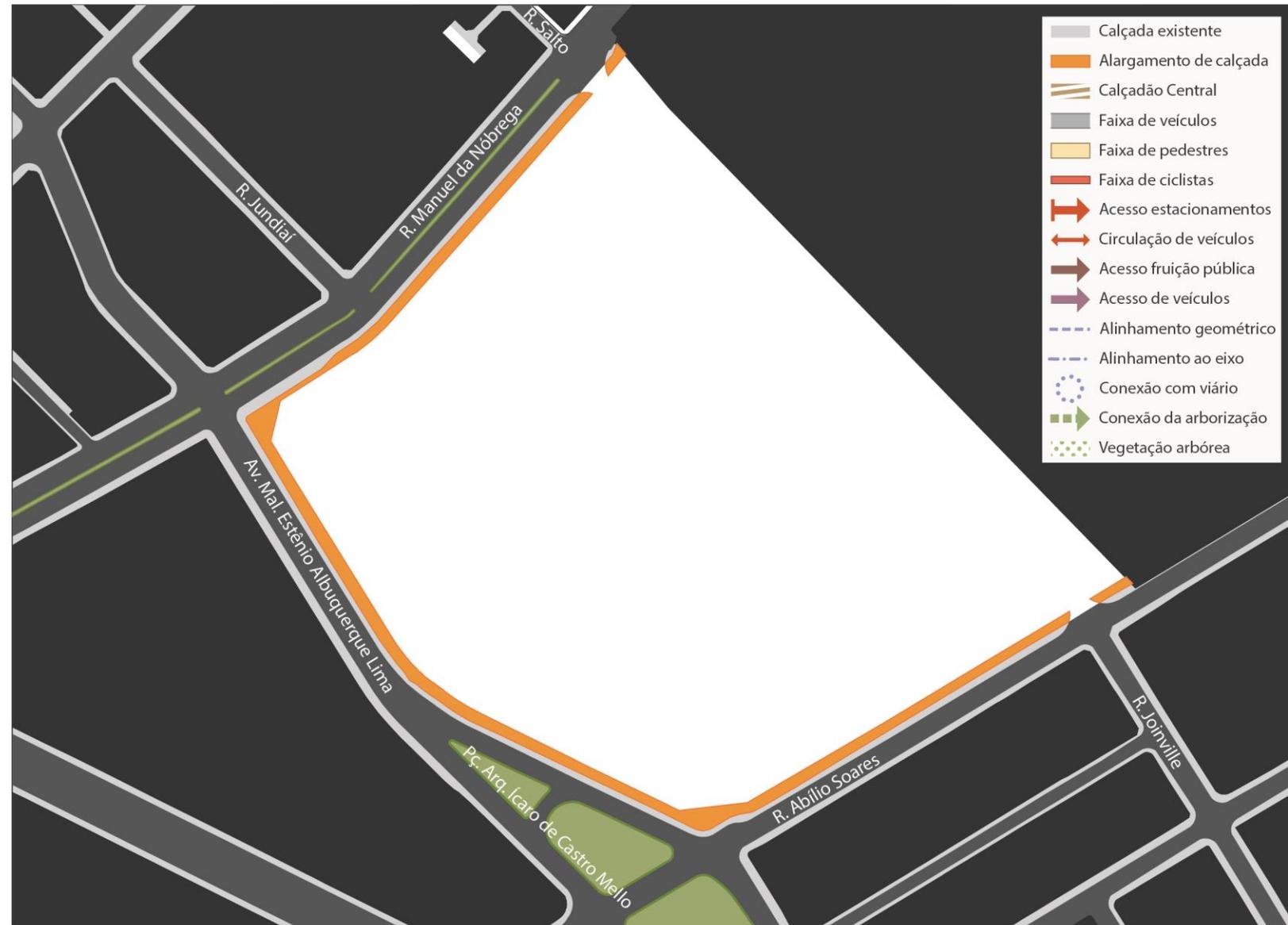
PARÂMETROS QUALIFICADORES

ALARGAMENTO DE CALÇADAS

- Largura mínima de 8 m nas três ruas
- Ampliação em chanfro das esquinas com, no mínimo, 100 m²
- Área equivalente a 4,6% do lote
- Afetação como área pública de uso comum e parâmetros incidentes sobre lote remanescente

VEDAÇÃO POR MUROS

- No máximo 25% em cada testada do lote



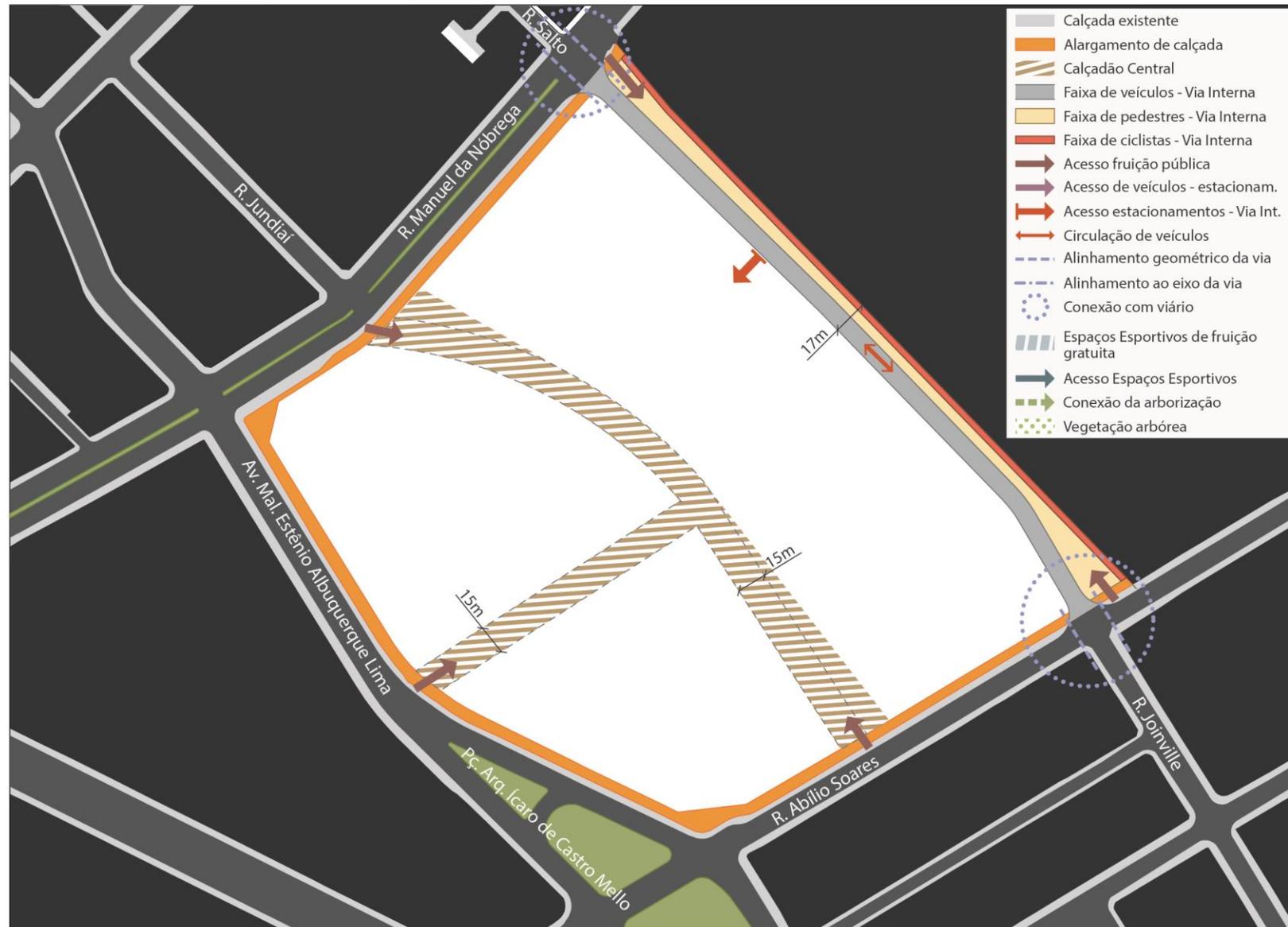
PIU Ginásio do Ibirapuera

PARÂMETROS QUALIFICADORES

FRUIÇÃO PÚBLICA

Min. 20% da área do lote (aprox. 17.500 m²), composta por:

- Calçadão interno com largura mínima de 15m (Min. 10% ~ aprox. 8.800m²) para concentração e dispersão de público e conexão entre ruas
- Via interna com largura mínima de 17 m (Min. 7,5%) destinada às funcionalidades operacionais (carga/descarga, embarque/desembarque, acessos) e mobilidade ativa.
- Espaço livre das bilheterias, desde que voltada ao interior do lote
- Espaços esportivos de fruição gratuita



PIU Ginásio do Ibirapuera

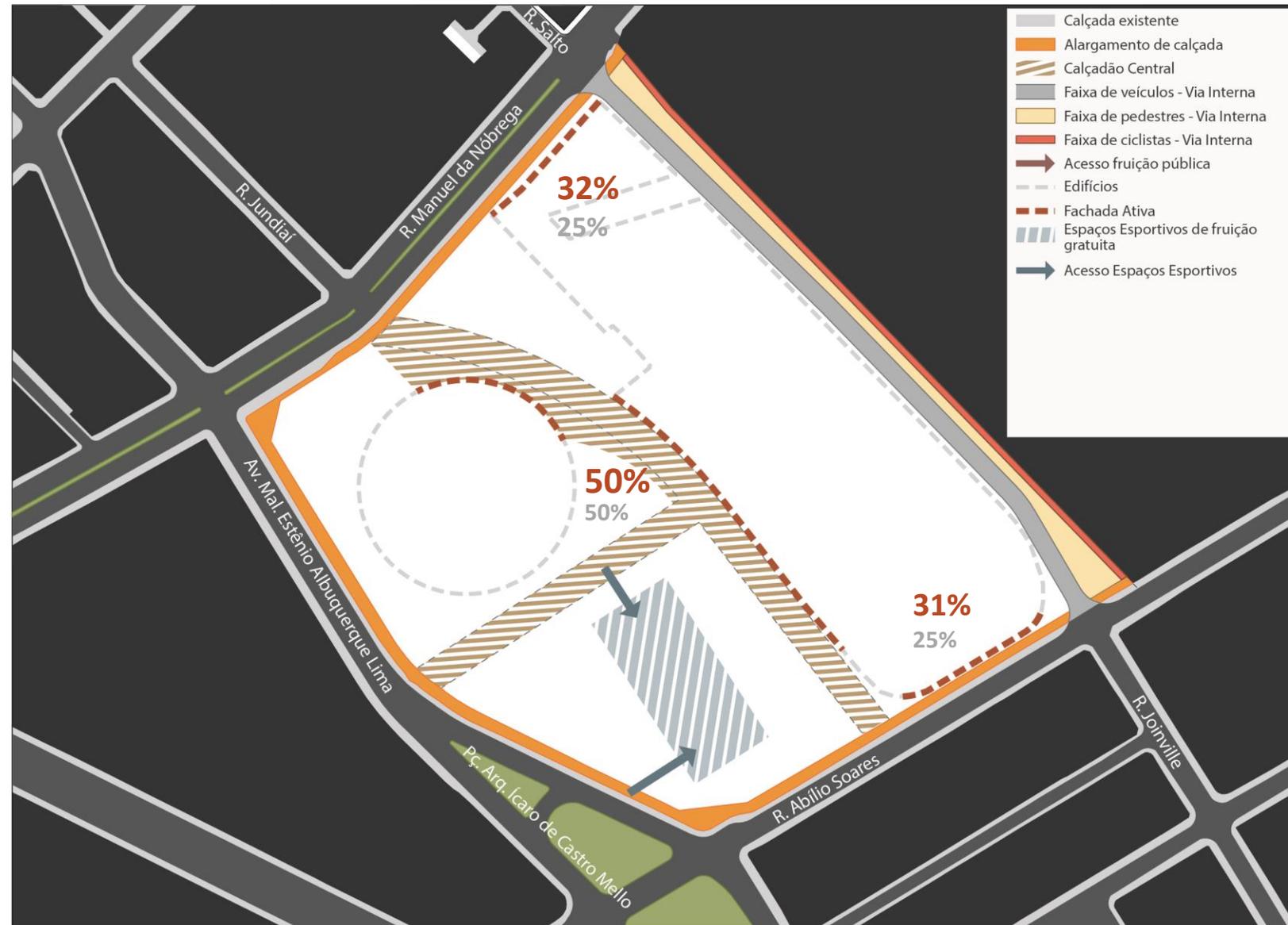
FACHADA ATIVA INCENTIVADA

- A área construída destinada à fachada ativa será considerada área não computável até o limite de 25% da porção virtual do lote destinada aos usos acessórios desde que implantada, cumulativamente:

I - em 25% de cada uma das testadas do lote;

II - em 50% da extensão do calçadão central.

- Poderá ser realizado em apenas duas das testadas do lote desde que a terceira testada tenha acesso aos espaços esportivos de fruição gratuita.
- Fachadas ativas podem ser implantadas no Ginásio Geraldo José de Almeida



PIU Ginásio do Ibirapuera

ÁREAS ESPORTIVAS

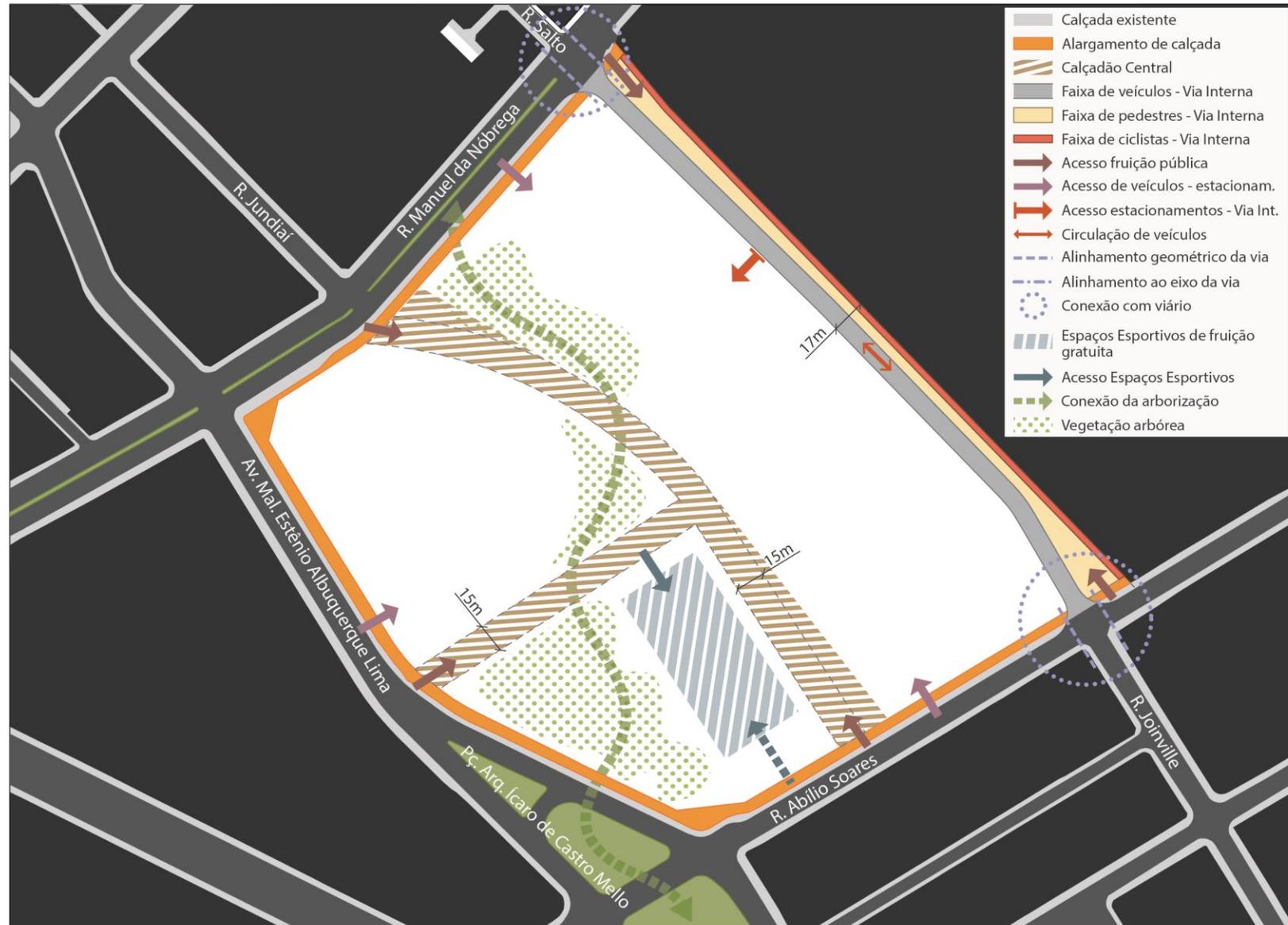
- Min. 1 acesso direto ao calçadão central, admitindo-se acessos adicionais a partir dos logradouros

ARBORIZAÇÃO

- vegetação arbórea decorrente de QA e licenciamento ambiental prioritariamente implantada em faixa contínua que conecte a Praça Arq. Ícaro de Castro Mello à Rua Manuel da Nóbrega

ACESSOS E ESTACIONAMENTOS

- Acessos em todas as testadas – maior flexibilidade de operação
- Limite máx. 2.065 vagas – 10% taxis e aplicativos



PIU Ginásio do Ibirapuera

ASPECTOS AMBIENTAIS

Quota Ambiental (QA) e Taxa de Permeabilidade (TP)

- **QA** aplicável conforme índices de PA-4 para lotes acima de 10.000 m²
- **Taxa de Permeabilidade** mínima de 25% (ordinária do PA-4)

Subsolos

- **Sem limite de escavação**, mediante anuência de CEUSO (técnicas **sem rebaixamento do lençol freático**)
- Permitido sob a via interna de fruição

CONTROLE SOCIAL

- Ausência de competências de fiscalização e deliberação típicas de Conselho Gestor específico (sem programa de intervenções e recursos específicos; parâmetros e diretrizes a serem verificados por órgãos de licenciamento)
- Controle Social e monitoramento a serem realizados por colegiados (CMPU, CPM e CADES) e sistemas (PDE e PIUs) já existentes

PIU Ginásio do Ibirapuera

MODELAGEM ECONÔMICA

Outorga Onerosa

não aplicável, tendo em vista a titularidade municipal do imóvel. Em caso de mudança, será aplicável com Fp da Macroárea de Urbanização Consolidada

Cota de Solidariedade

aplicável aos usos não enquadrados no art. 173 da LPUOS, utilizando a área do lote virtual correspondente aos usos acessórios

LICENCIAMENTO

- Como empreendimento público, licenciamento através de Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública – TCAEP
- Análise prévia da SP Urbanismo e CET sobre aderência às diretrizes e parâmetros do PIU
- Apreciação de CTLU, a partir de análise de SP Urbanismo, sobre compatibilidade do PIU com legislações supervenientes

SP Urbanismo – DDE/ GPU

participacaosocial@spurbanismo.sp.gov.br

Junho/2021

Acompanhe
nossas redes:



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO



SPUrbanismo