

# PIU Ginásio do Ibirapuera

Proposta de Regulação Urbanística  
10/06/2021



CIDADE DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO



SPUrbanismo

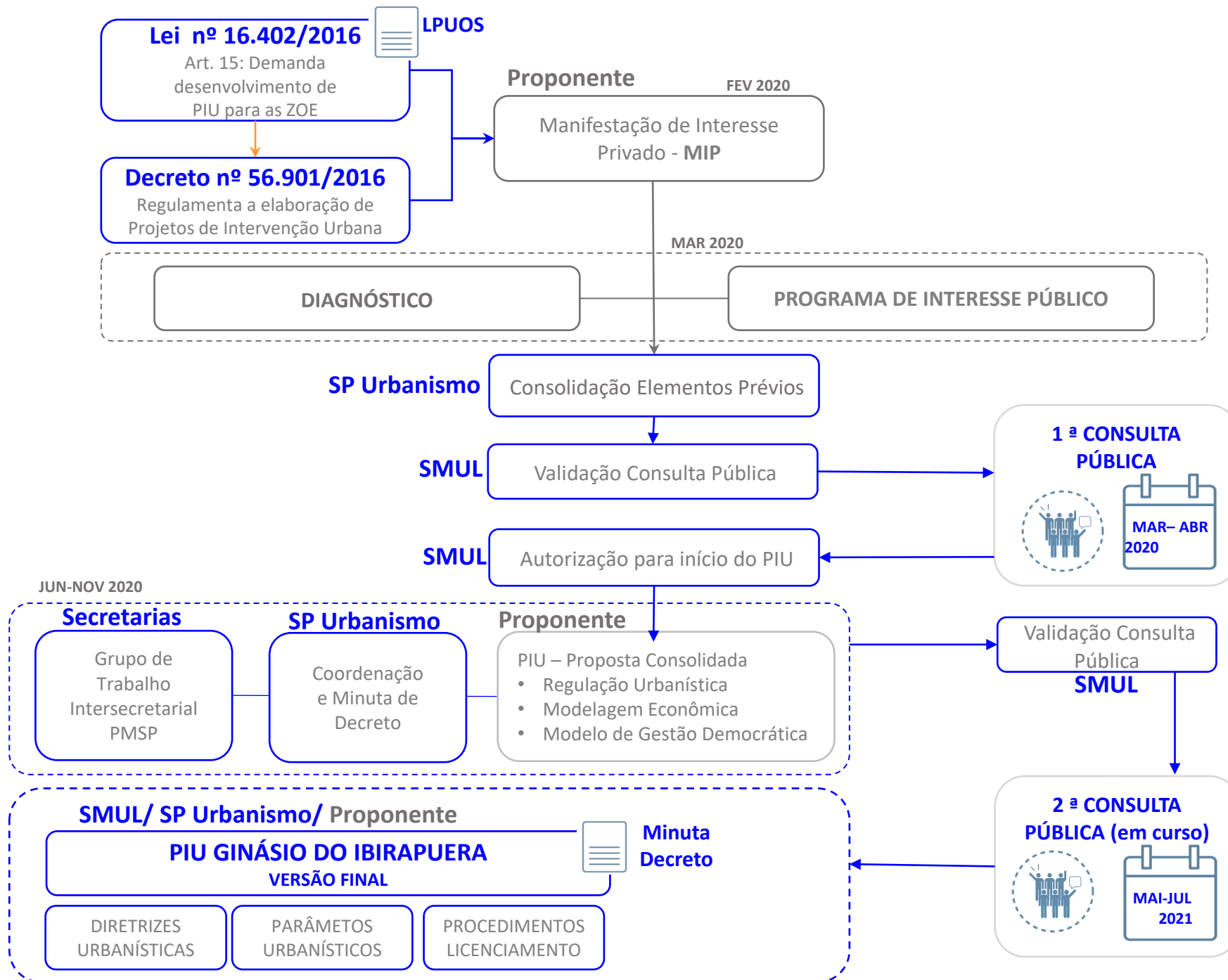
# PIU Ginásio do Ibirapuera

## 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/>



# 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 ...

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/>

Introdução

SEI / PMSP

PMSP

GeoSampa

Gestão Urbana

CMSP

Participemais

Participemais

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.

Governo Aberto na Cidade de São Paulo

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

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





## PROJETO REFERENCIAL

Integração peatonal com o Parque do Ibirapuera

Enriquecimento Arbóreo

Conectividade com o entorno

Inserção na paisagem

Fruição Pública

AV. PAULISTA



PARQUE IBIRAPUERA







# 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  
SKATE, PLAYGROUND E PISTA DE  
COOPER.





# 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

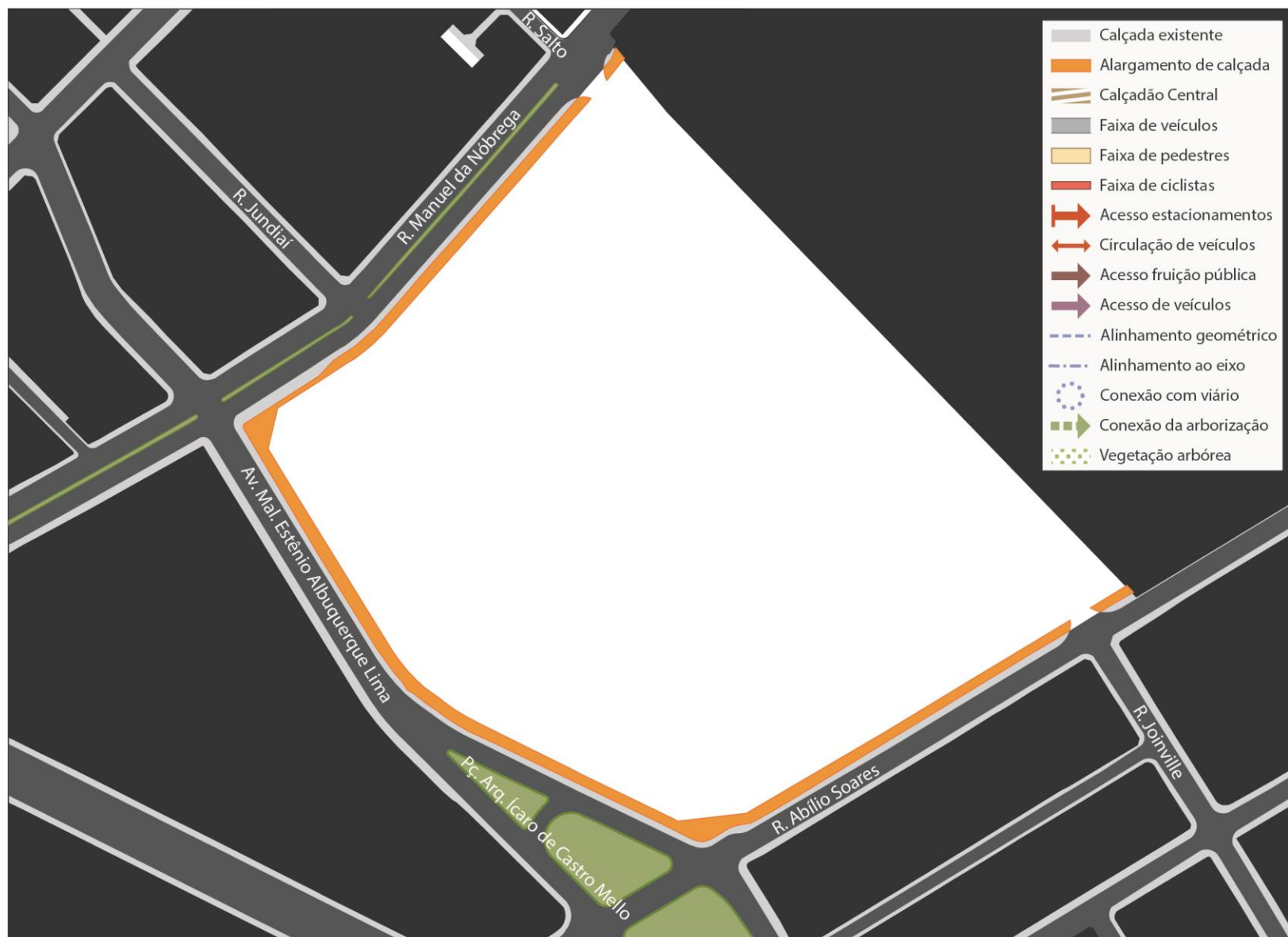
## PARÂMETROS QUALIFICADORES

### ALARGAMENTO DE CALÇADAS

- Largura mínima de 8 m nas três ruas
- Ampliação em chanfro das esquinas com, no mínimo, 100 m<sup>2</sup>
- 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





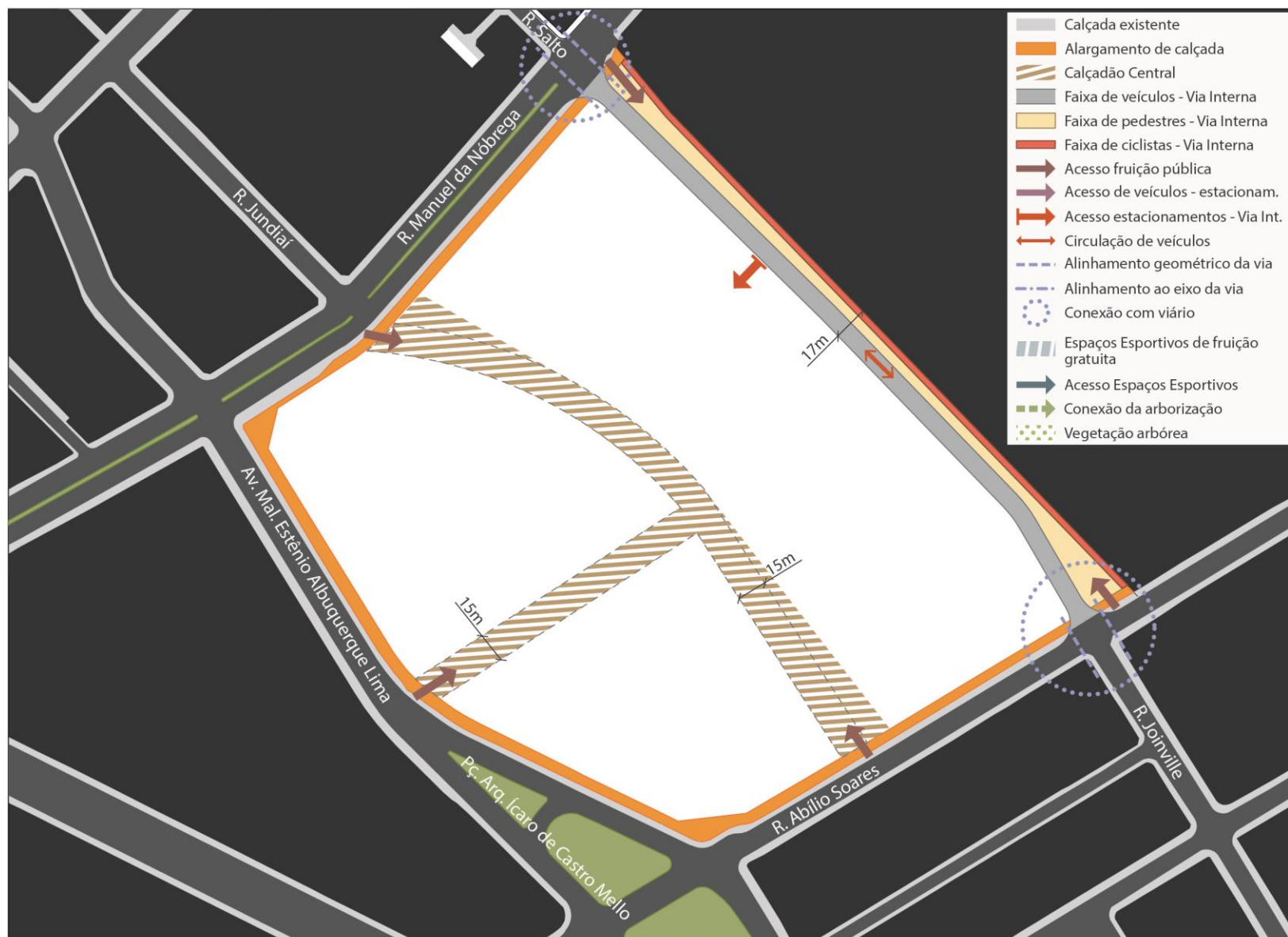
# PIU Ginásio do Ibirapuera

## PARÂMETROS QUALIFICADORES

### FRUIÇÃO PÚBLICA

Min. 20% da área do lote (aprox. 17.500 m<sup>2</sup>), composta por:

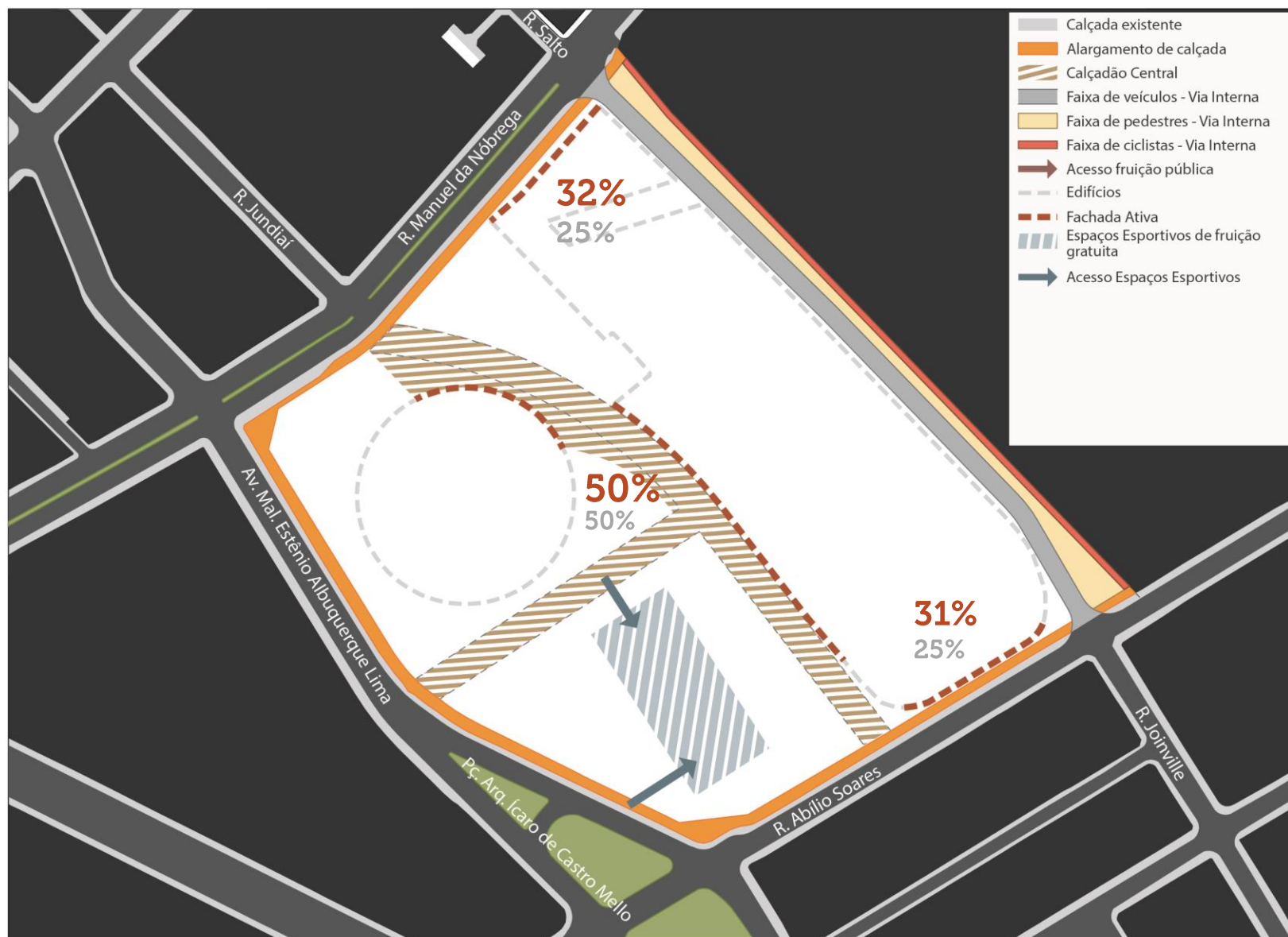
- Calçadão interno com largura mínima de 15m ( Min. 10% ~ aprox. 8.800m<sup>2</sup>) para concentração e dispersão de público e conexão entre ruas
- Via interna com largura mínima de 17 m ( Min. 7,5%) destinada às funcionalidades operacionais (carga/descarga, embarque/desembarque, acessos) e mobilidade 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

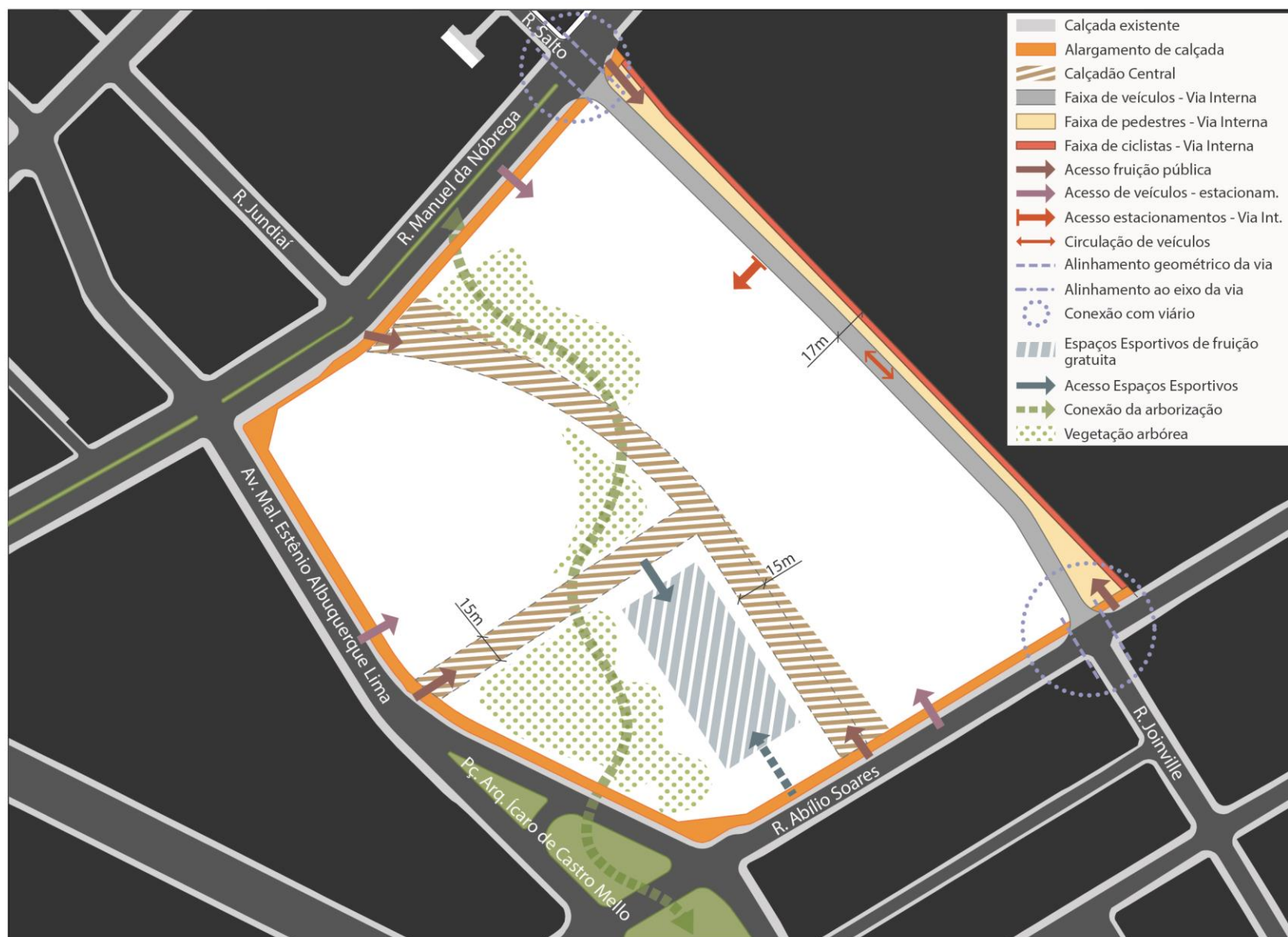
- Min. 1 acesso direto ao calçadão central, admitindo-se acessos adicionais a partir dos logradouros

## 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 m<sup>2</sup>
- **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

participacaoosocial@spurbanismo.sp.gov.br

Junho/2021

Acompanhe  
nossas redes:



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO



**SPUrbanismo**