

# PIU Ginásio do Ibirapuera

Proposta de Regulação Urbanística  
24/06/2021 - CMPU



CIDADE DE  
**SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO



SPUrbanismo

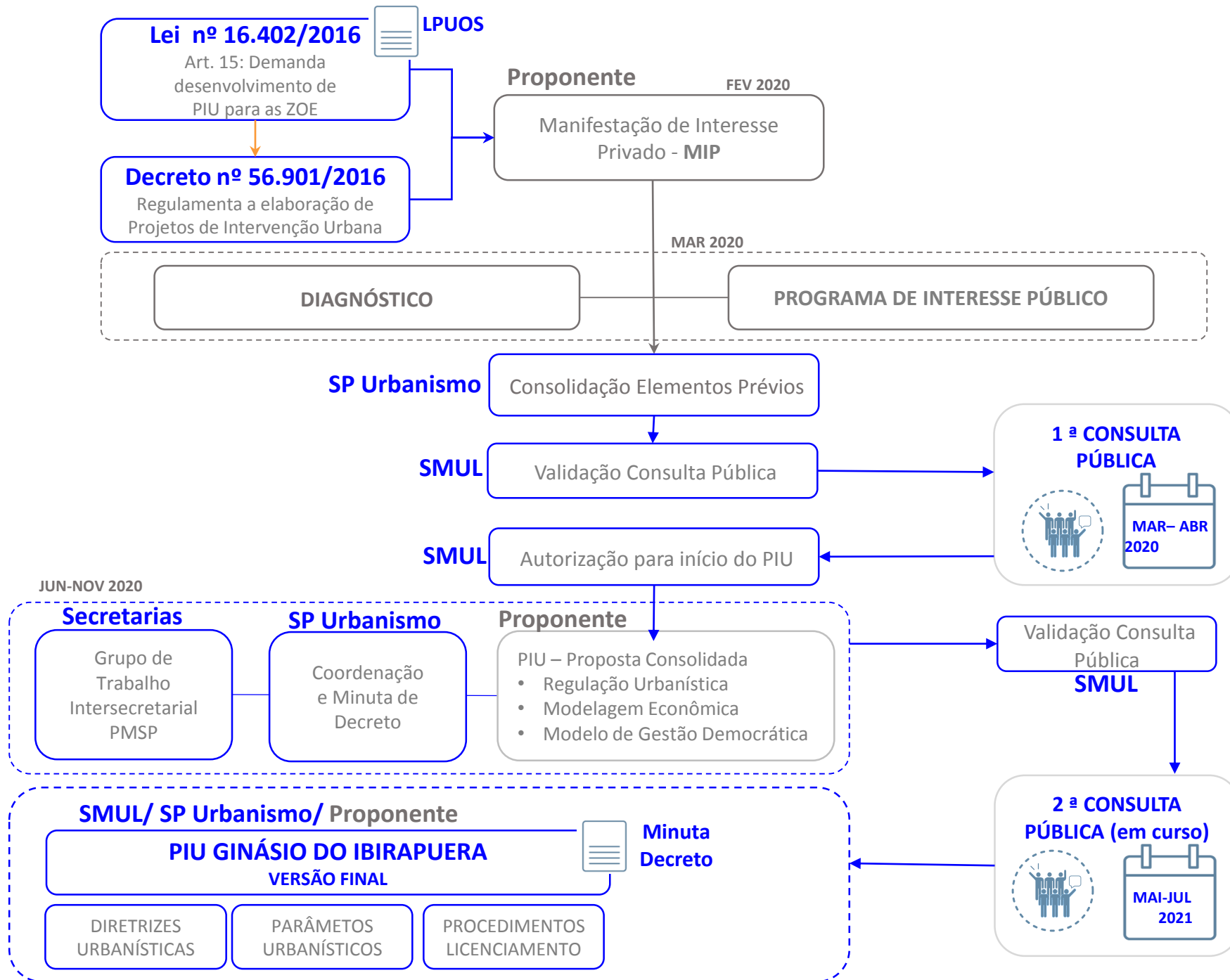
# PIU Ginásio do Ibirapuera

## 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



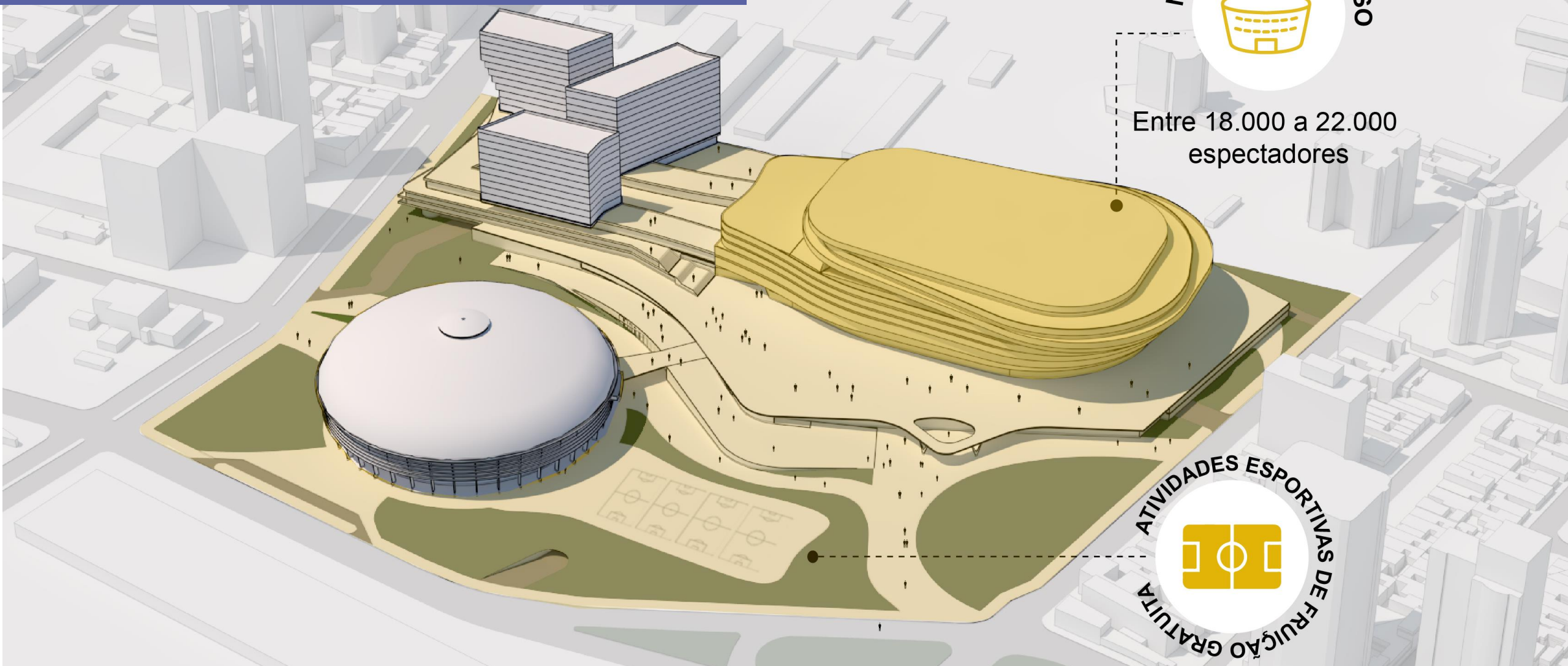
# CENÁRIO REFERENCIAL (\*)



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

# CENÁRIO REFERENCIAL (\*)

## Exigências da Legislação Estadual de Concessão



NOVA ARENA MULTIUSO



Entre 18.000 a 22.000  
espectadores

ATIVIDADES ESPORTIVAS DE  
FRUIÇÃO GRATUITA



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

## CENÁRIO REFERENCIAL (\*)



**Vegetação arbórea** necessária ao atendimento à **Quota Ambiental** deverá ser prioritariamente implantada em **faixa contínua** que conecte a **Praça Ícaro de Castro Mello** à **Rua Manoel da Nóbrega**

**Diretrizes Ambientais**

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

# CENÁRIO REFERENCIAL (\*)

\*Acessos de pedestre e autos em todas as frentes de lote



\*Interligação com Plano Cicloviário

Diretrizes de Mobilidade

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

# CENÁRIO REFERENCIAL (\*)

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

\*Garantir a permeabilidade visual da vedação do lote



\*Largura total mín. = 5 metros



Diretrizes Urbanísticas



## CENÁRIO REFERENCIAL (\*)

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

FACHADA ATIVA

ARENA MULTIUSO CAPACITADA PARA RECEBER EVENTOS ESPORTIVOS E INTERNACIONAIS INDOOR

INSTALAÇÃO DE ARENA MULTIUSO PARA ~ 20.000 ESPECTADORES

CICLOVIA INTERNA

FACHADA ATIVA

INSTALAÇÃO DE 4 QUADRAS POLIESPORTIVAS DE FRUIÇÃO GRATUITA, INCLUINDO QUADRA DE AREIA, QUADRA DE TÊNIS, PISTA DE SKATE, PLAYGROUND E PISTA DE COOPER.

# Cenário Referencial

AV. PAULISTA



PARQUE IBIRAPUERA

## GANHOS URBANÍSTICOS

Integração peatonal com o Parque do Ibirapuera

Enriquecimento Arbóreo

Conectividade com o entorno

Fruição Pública

# 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 Cenário 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 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

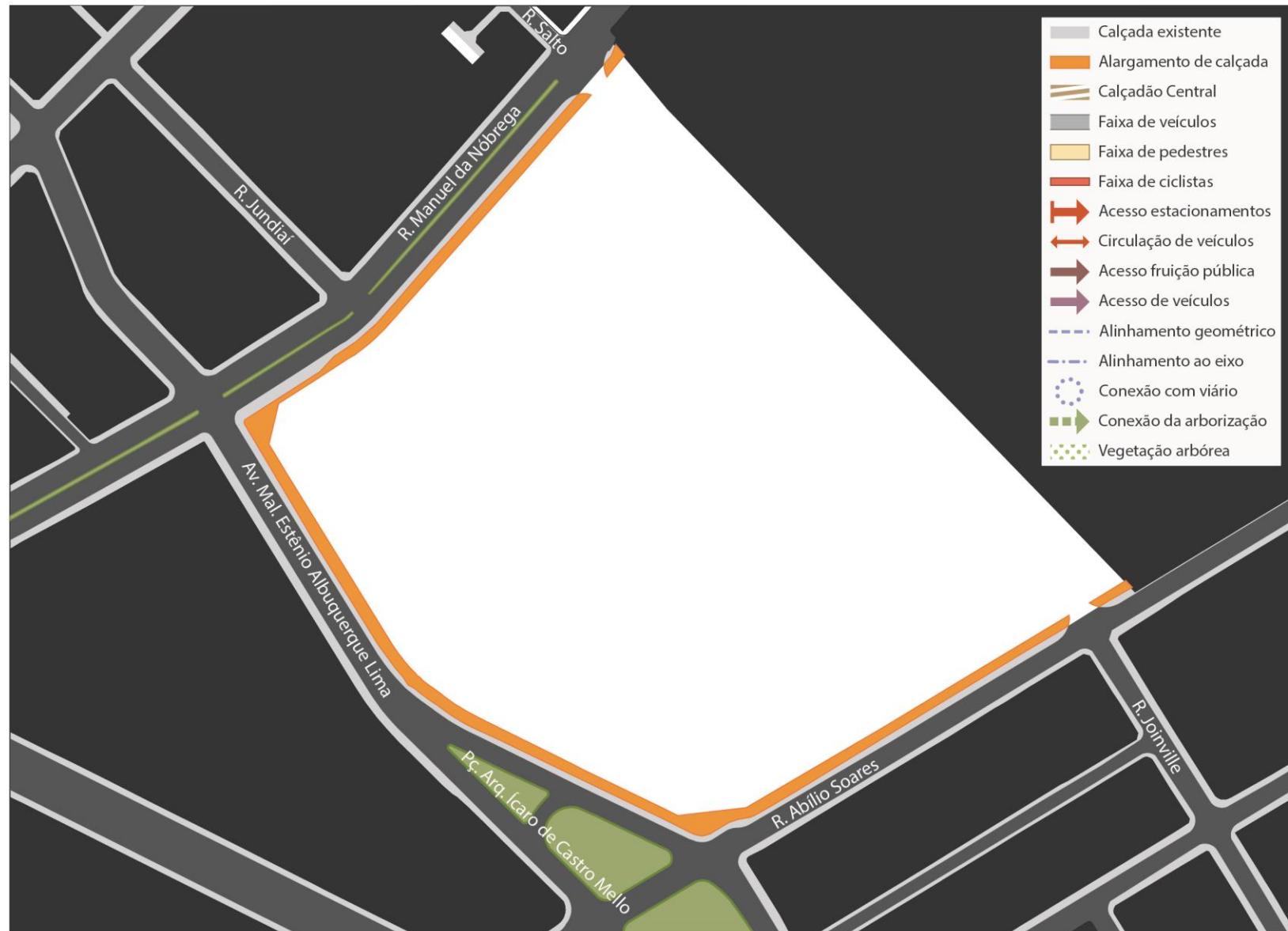
## PARÂMETROS QUALIFICADORES

### 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

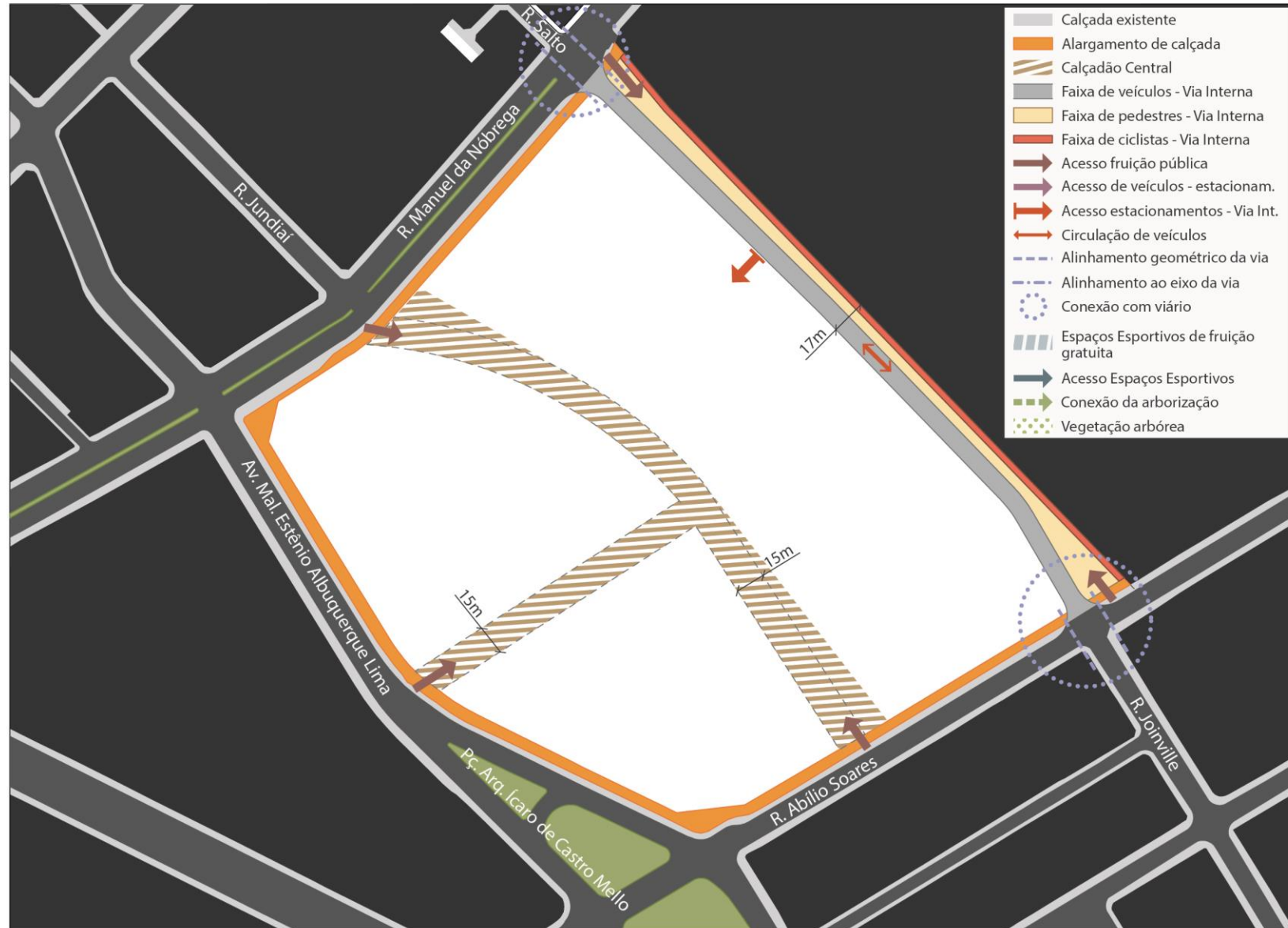


# PIU Ginásio do Ibirapuera

## PARÂMETROS QUALIFICADORES

### FRUIÇÃO PÚBLICA

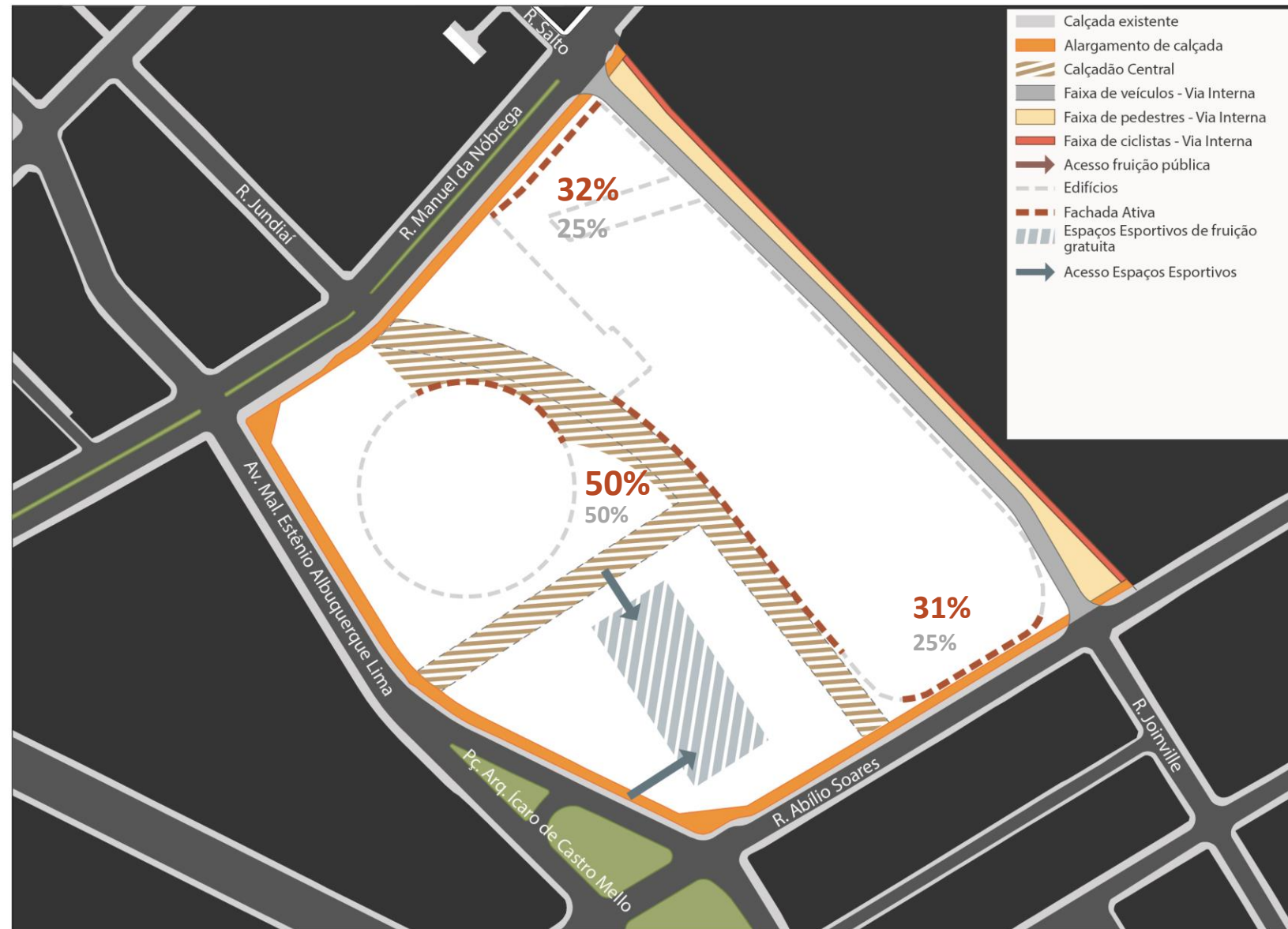
- mínimo **20% da área do lote** (aprox. 17.500 m<sup>2</sup>), composta por:
  - calçadão interno com largura mínima de 15m ( Min. 10% ~ aprox. 8.800m<sup>2</sup>) para concentração e dispersão de público e conexão entre ruas
  - via interna com largura mínima de 17 m ( Min. 7,5%) destinada às funcionalidades 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

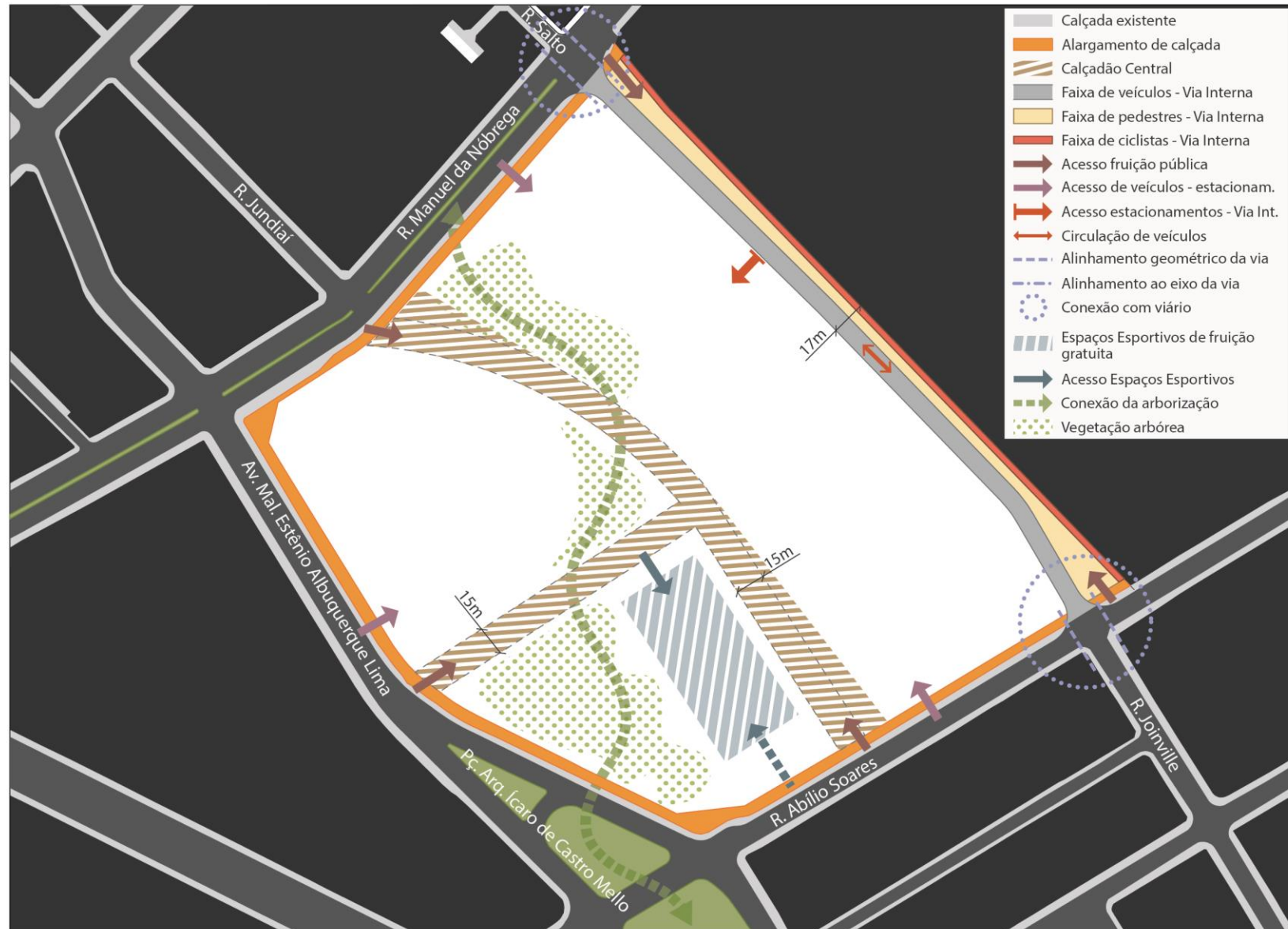
- Min. 1 acesso direto ao calçadão central, admitindo-se acessos adicionais a partir dos logradouros

## 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
- eventuais legislações supervenientes deverão ser contempladas
- neste caso, deverá haver apreciação de CTLU, a partir de análise de SP Urbanismo, sobre compatibilidade do PIU com tais legislações supervenientes