



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PROJETO DE LEI 01-00717/2021 do Executivo

(Encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o ofício ATL SEI nº 053837521).

Dispõe sobre a implantação do Perímetro de Regulação Urbanística - PRU para a Zona de Ocupação Especial (ZOE) do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães - Ginásio do Ibirapuera, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica aprovado o Perímetro de Regulação Urbanística da ZOE do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães - PRU Ginásio do Ibirapuera, instituído pelo Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães - Ginásio do Ibirapuera, estabelecido de acordo com os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades.

Parágrafo Único. Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos por decreto específico, conforme os termos do art. 15, § 1º, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.

Art. 2º Para fins do disposto nesta Lei, consideram-se as seguintes definições:

I - Perímetro de Regulação Urbanística - PRU: perímetro correspondente à ZOE do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães, demarcado no Mapa 01 desta Lei, para o qual serão estabelecidos, conforme decreto, parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, necessários à implantação do PIU Ginásio do Ibirapuera e ao desenvolvimento urbanístico da área, por parte do cessionário do referido Complexo;

II - Usos principais: empreendimentos destinados aos usos não residenciais de esportes, cultura e lazer, bem como aos grupos de atividades definidos no art. 173 da LPUOS, compatíveis com a destinação do imóvel para fins de instalação escolar e esportiva da Diretoria de Esportes, os quais serão executados pelo cessionário da área onde se encontra instalado o Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães;

III - Usos acessórios: empreendimentos destinados aos usos não residenciais, associados e complementares aos empreendimentos de usos principais, os quais poderão ser implantados pelo cessionário da área onde se encontra instalado o Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães;

IV - Porção virtual do lote: parcela da área do lote correspondente ao conjunto de empreendimentos destinados ao grupo de usos principais ou ao grupo de usos acessórios, obtida a partir da relação entre a área construída computável do referido grupo de uso e a área construída computável total, multiplicando-se o resultado pela área remanescente do lote.

Art. 3º Com a finalidade de adequar o aproveitamento urbanístico da ZOE do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães às diretrizes e objetivos estratégicos da política municipal de desenvolvimento urbano, a implantação do PRU Ginásio do Ibirapuera, sem prejuízo da legislação estadual aplicável, deverá observar os seguintes objetivos e estratégias específicos:

I - possibilitar a qualificação urbanística, paisagística e ambiental da área por meio da concessão de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação adequados ao interesse público municipal, garantindo-se uma utilização mais intensiva do Complexo por parte da população;

II - possibilitar a continuidade dos serviços públicos esportivos, culturais e de lazer prestados à cidade, especialmente por meio da implantação ou reforma dos empreendimentos destinados aos usos principais;

III - ampliar a fruição pública e a permeabilidade de circulação no âmbito do PRU Ginásio do Ibirapuera, promovendo a qualificação da acessibilidade de pedestres, ciclistas e demais modais ativos e possibilitando a transposição interna da quadra onde se localiza o Complexo e a integração aos sistemas de transporte coletivo e aos demais equipamentos institucionais do Polo Ibirapuera;

IV - garantir o tratamento adequado das incomodidades à vizinhança, inclusive daquelas geradas pelo tráfego de veículos e pelos eventos realizados no local, de maneira a preservar a qualidade de vida da população.

CAPÍTULO II

DO ORDENAMENTO NO PERÍMETRO DE REGULAÇÃO URBANÍSTICA GINÁSIO IBIRAPUERA

Art. 4º A implantação de novas edificações no âmbito do PRU Ginásio do Ibirapuera está dispensada da obrigatoriedade de parcelamento da gleba, bem como do atendimento das dimensões máximas de lote, conforme os termos dispostos pelo art. 42 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e por esta Lei.

Parágrafo único. Em caso de parcelamento da gleba abrangida pelo PRU Ginásio do Ibirapuera, deverá ser adotado o parcelamento na modalidade de loteamento, sendo obrigatória a expedição de Certidão de Diretrizes Urbanísticas, cujo pedido deverá ser protocolado na Secretaria Municipal Urbanismo e Licenciamento - SMUL e encaminhado à São Paulo Urbanismo - SPUrbanismo para fins de avaliação da adequação do projeto de loteamento ao regramento urbanístico específico.

Art. 5º Com a finalidade de qualificar a circulação de pedestres no passeio público lindeiro ao PRU Ginásio do Ibirapuera, a implantação de edificações no âmbito do referido perímetro deverá observar:

I - a largura mínima de calçada de 8 (oito) metros em cada uma das testadas do lote, contada a partir do leito carroçável;

II - a ampliação em chanfro das esquinas com, no mínimo, 100 m² (cem metros quadrados) medidos a partir dos novos alinhamentos formados pelos alargamentos das calçadas.

§ 1º A área destinada ao alargamento da calçada deverá estar fisicamente integrada ao passeio preexistente, com acesso permanentemente irrestrito, pavimentado e livre de quaisquer edificações, interferências ou barreiras arquitetônicas, inclusive no subsolo, destinada prioritariamente à livre circulação de pedestres.

§ 2º Os novos trechos de calçada, nos termos previstos no caput, deverão ser implantados pelo cessionário do imóvel abrangido pelo PRU Ginásio do Ibirapuera até a conclusão das obras previstas no licenciamento e serão afetados como bem público de uso comum do povo.

Art. 6º Aplicam-se às edificações abrangidas pelo PRU Ginásio do Ibirapuera, demarcado no Mapa 01 desta Lei, os parâmetros de uso e ocupação do solo específicos de acordo com o decreto específico a que se refere o parágrafo único do artigo 1º desta Lei.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação incidentes no âmbito do PRU Ginásio do Ibirapuera, bem como os percentuais atribuídos aos parâmetros qualificadores da ocupação deste perímetro, deverão ser definidos a partir dos novos alinhamentos do lote e calculados sobre a área remanescente após o processo de alargamento das calçadas, observada a necessidade de retificação da dimensão do Lote 0154, Quadra 138 do Setor 036.

Art. 7º No âmbito do PRU Ginásio do Ibirapuera, as áreas destinadas à fruição pública deverão ocupar, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do lote com a finalidade de garantir a qualificação da acessibilidade dos empreendimentos instalados no perímetro por parte da população usuária, em consonância com o objetivo específico trazido no inciso III do art. 3º desta Lei.

§ 1º Para o cumprimento do disposto no caput, poderão ser associadas às áreas de fruição pública as seguintes instalações:

I - a área destinada ao calçadão central de conexão entre os logradouros lindeiros ao PRU Ginásio do Ibirapuera, devendo ter função de concentração e dispersão de público;

II - a área destinada à implantação de via interna de fruição pública;

III - a área livre destinada à implantação de bilheterias, desde que voltada ao interior do lote;

IV - as áreas livres associadas aos espaços para realização de atividades esportivas, de fruição gratuita, desde que atendam às características constantes no art. 70 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

§ 2º Fica admitida a instalação de áreas de fruição pública cobertas, respeitadas as características específicas previstas para as áreas de fruição pública obrigatória.

§ 3º O percentual de áreas de fruição pública indicado no caput poderá ser ampliado para fins de cumprimento de diretrizes posteriormente estabelecidas pelo órgão regulador de trânsito com a finalidade de adequar a ocupação do lote às condições de instalação constantes no art. 12 desta Lei.

Art. 8º Os empreendimentos principais e acessórios implantados no âmbito do PRU Ginásio do Ibirapuera estarão associados a um calçadão central descoberto, implantado em área interna ao lote, com largura mínima de 15 (quinze) metros, devendo corresponder à proporção de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do lote com a finalidade de abrigar os espaços destinados à concentração e à dispersão de público, além de garantir a conexão entre os logradouros lindeiros ao PRU Ginásio do Ibirapuera.

Art. 9º Para fins de aprovação de projeto edifício no âmbito do PRU Ginásio do Ibirapuera será obrigatória a implantação de uma via interna de fruição pública com, no mínimo, 17 (dezesete) metros de largura, devendo ser mantida livre de edificações no sobressolo com a finalidade de melhorar as condições de acessibilidade de pedestres, ciclistas e veículos ao empreendimento.

§ 1º A via interna de fruição pública deverá ser implantada pelo cessionário da área abrangida pelo PRU Ginásio do Ibirapuera e conterà, no mínimo:

I - faixa destinada exclusivamente à circulação de pedestres;

II - faixa destinada exclusivamente à circulação de ciclistas;

III - faixa destinada à circulação de veículos em geral.

§ 2º A faixa destinada à circulação de veículos em geral, prevista no inciso III do § 1º deste artigo, poderá ser computada, desde que obtida anuência do órgão regulador de trânsito, cumulativamente como:

I - área de embarque e desembarque de serviço de transporte individual;

II - área de embarque e desembarque de serviço de transporte coletivo privado;

III - área de acesso aos estacionamentos dos empreendimentos;

IV - área de acesso às docas de carga e descarga dos empreendimentos.

Art. 10. A instalação de fachada ativa nos empreendimentos contidos no âmbito do PRU Ginásio do Ibirapuera é facultativa e, em caso implantação, deverá atender, além da disciplina contida no art. 71 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, às seguintes diretrizes:

I - a face de acesso à fachada ativa voltada para o logradouro público deve estar contida na faixa de 5 (cinco) metros medida a partir do novo alinhamento do lote;

II - são admitidas aberturas e acessos para as áreas de fruição, inclusive em forma de galeria interna ao edifício, desde que garantido o acesso direto ao logradouro público.

§ 1º A área construída no nível da rua destinada à fachada ativa será considerada área não computável incentivada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da porção virtual do lote destinada aos usos acessórios desde que implantada, cumulativamente:

I - em 25% (vinte e cinco por cento) de cada uma das testadas do lote;

II - em 50% (cinquenta por cento) da extensão do calçamento central.

§ 2º O atendimento ao inciso I do § 1º deste artigo, poderá ser realizado em apenas duas das testadas do lote desde que a terceira testada tenha acesso aos espaços esportivos de fruição gratuita.

§ 3º A área destinada à fachada ativa implantada no Ginásio Geraldo José de Almeida poderá ser computada no percentual definido no inciso II do § 1º, desde que compatíveis com as características descritas no inciso II do art. 71 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

§ 4º Os edifícios que implantarem fachada ativa nos termos previstos neste artigo estarão dispensados do atendimento dos parâmetros de recuo do lote.

Art. 11. Com a finalidade de associar a qualificação urbanística do PRU Ginásio do Ibirapuera aos objetivos específicos constantes no art. 3º desta Lei, o cessionário do imóvel abrangido pelo Perímetro estará sujeito ao atendimento das seguintes diretrizes de ocupação do lote:

I - a implantação do calçamento central deverá promover:

1. a conexão das ruas Abílio Soares e Manuel da Nóbrega à Avenida Marechal Estênio de Albuquerque Lima, em posição não contígua à via interna de fruição pública e aos alargamentos de calçadas;

2. o acesso da Rua Manuel da Nóbrega em alinhamento geométrico ao eixo da Rua Jundiá;

II - a implantação da via interna de fruição pública deverá promover a ligação entre a Rua Abílio Soares e a Rua Manuel da Nóbrega, nos cruzamentos com a Rua Joinville e a Rua Salto, respectivamente, garantindo o alinhamento geométrico das vias e esquinas;

III - a vegetação arbórea necessária ao atendimento à Quota Ambiental e eventualmente exigida pelo licenciamento ambiental deverá ser prioritariamente implantada em faixa contínua que conecte a Praça Ícaro de Castro Mello à Rua Manuel da Nóbrega;

IV - as áreas destinadas às instalações esportivas de fruição gratuita deverão ter, no mínimo, um acesso direto ao calçamento central, admitindo-se acessos adicionais a partir dos logradouros públicos.

Art. 12. As condições de instalação quanto aos acessos do empreendimento, deverão ser definidas pela Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), observando-se, dentre outras, as seguintes diretrizes:

I - implantação de, no máximo, 2.065 (duas mil e sessenta e cinco) vagas de automóveis, das quais serão reservados 10% (dez por cento) para acomodação de veículos destinados a serviço de transporte individual em dias de eventos;

II - implantação de área destinada à operação de serviço de transporte coletivo privado;

III - implantação de acessos de veículos e de pedestres em cada uma das testadas do lote;

IV - implantação de anel operacional interno que conecte as áreas de estacionamento e de acesso de veículos;

V - vedação de implantação de áreas de embarque e desembarque diretamente nos logradouros públicos confrontantes ao PRU Ginásio do Ibirapuera.

Art. 13. Nos termos do § 3º do art. 92 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, serão permitidos na ZOE, abrangida pelo PRU Ginásio do Ibirapuera, os usos não residenciais principais e acessórios definidos em decreto específico.

§ 1º A instalação de empreendimentos destinados aos usos principais está sujeita à observância dos seguintes requisitos:

I - em caso de execução da arena multiuso de que trata o art. 4º, inciso IV, alínea a da Lei Estadual nº 17.099, de 27 de junho de 2019, o referido equipamento deverá ter capacidade entre 18.000 (dezoito mil) a 22.000 (vinte e duas mil) pessoas;

II - o conjunto das instalações incluídas no grupo de usos principais deverá ocupar, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote, descontadas as áreas necessárias ao alargamento da calçada e afetadas como bem de uso comum do povo.

§ 2º Nas edificações ocupadas por mais de um uso não residencial, deverão ser atendidos os parâmetros urbanísticos e as condições de instalação mais restritivos.

Art. 14. Desde que mantida a titularidade municipal do imóvel abrangido pelo PRU Ginásio do Ibirapuera, o Fator de Planejamento (FP) será igual a zero para fins de cálculo da contrapartida financeira relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir, em atenção ao previsto pelo art. 171 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Parágrafo único. Em caso de transferência da titularidade do imóvel do Município de São Paulo para outros entes, públicos ou privados, aplicar-se-á o valor de Fator de Planejamento (FP) da Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC), constante no Quadro 6 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, para fins de cálculo da contrapartida financeira relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir.

CAPÍTULO III

DO LICENCIAMENTO EDILÍCIO NO PRU GINÁSIO DO IBIRAPUERA

Art. 15. A aprovação de projeto edilício no âmbito do PRU Ginásio do Ibirapuera, independentemente do enquadramento dos usos, está sujeita à expedição do Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública - TCAEP para a integralidade do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães, o qual deverá ser emitido nos termos do procedimento previsto pela legislação edilícia vigente, adotadas as diretrizes específicas trazidas nesta Lei.

CAPÍTULO IV

DA INCIDÊNCIA DA COTA DE SOLIDARIEDADE

Art. 16. A implantação de edificações no âmbito do PRU Ginásio do Ibirapuera está sujeita ao atendimento do regramento ordinário da Cota de Solidariedade constante nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, respeitada a regulamentação prevista no Decreto nº 56.089, de 30 de abril de 2015, ou outro que venha a substituí-lo.

Parágrafo único. Na hipótese de não execução de parcelamento para a gleba contida no PRU Ginásio do Ibirapuera, o cálculo das alternativas de cumprimento da Cota de Solidariedade constantes no § 2º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, deverá considerar como área construída computável ou área total do terreno a porção virtual do Lote 0154, Quadra 138 do Setor 036 destinada às categorias de atividades não enquadradas no art. 173 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Art. 17. Para fins de atendimento dos arts. 111 e 112 da Lei n 16.050, de 31 de julho de 2014, o cessionário do terreno abrangido pelo PRU Ginásio do Ibirapuera deverá optar, quando do pedido de aprovação edilícia mediante TCAEP, pela forma de cumprimento das obrigações relativas à Cota de Solidariedade.

§ 1º O cumprimento das alternativas previstas no § 2º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, no âmbito do PRU Ginásio do Ibirapuera ficará condicionado, conforme hipótese cabível:

I - à apresentação do Certificado de Conclusão das unidades de HIS construídas em outro imóvel, no prazo de 3 (três) anos após a emissão do TCAEP;

II - à apresentação da escritura de doação de terreno, no prazo de 1 (um) ano após a emissão do TCAEP, respeitadas as condições previstas nos §§ 3º e 4º do Decreto 56.538, de 23 de outubro de 2015, ou outro que vier a substituí-lo;

III - ao depósito do valor devido em conta segregada para Habitação de Interesse Social do FUNDURB, que poderá ser realizado de forma parcelada, observadas as seguintes condições:

1. 50% (cinquenta por cento) do valor devido deverá pago até a expedição do TCAEP, sob prejuízo de não emissão do referido documento;

2. 50% (cinquenta por cento) do valor restante deverá ser pago em 5 (cinco) parcelas iguais, mensais e sucessivas, sendo que a primeira parcela vencerá no prazo de 90 (noventa) dias da expedição do TCAEP.

§ 2º Em caso de opção pela alternativa de cumprimento da Cota de Solidariedade prevista no inciso I do § 2º do art. 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, a demanda pelas novas unidades habitacionais de interesse social deverá ser indicada pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB.

§ 3º O procedimento necessário ao cumprimento da Cota de Solidariedade nas hipóteses previstas pelo § 2º deste artigo será detalhado pelas Secretarias municipais responsáveis pelo monitoramento do instrumento, observado, no que couber, o regramento aplicável ao cumprimento da Cota de Solidariedade por imóveis de titularidade privada.

Art. 18. O não cumprimento da Cota de Solidariedade, respeitados os procedimentos previstos nesta Lei, acarretará na impossibilidade de atestar a habitabilidade das edificações executadas e de dar início aos procedimentos necessários ao funcionamento do empreendimento.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

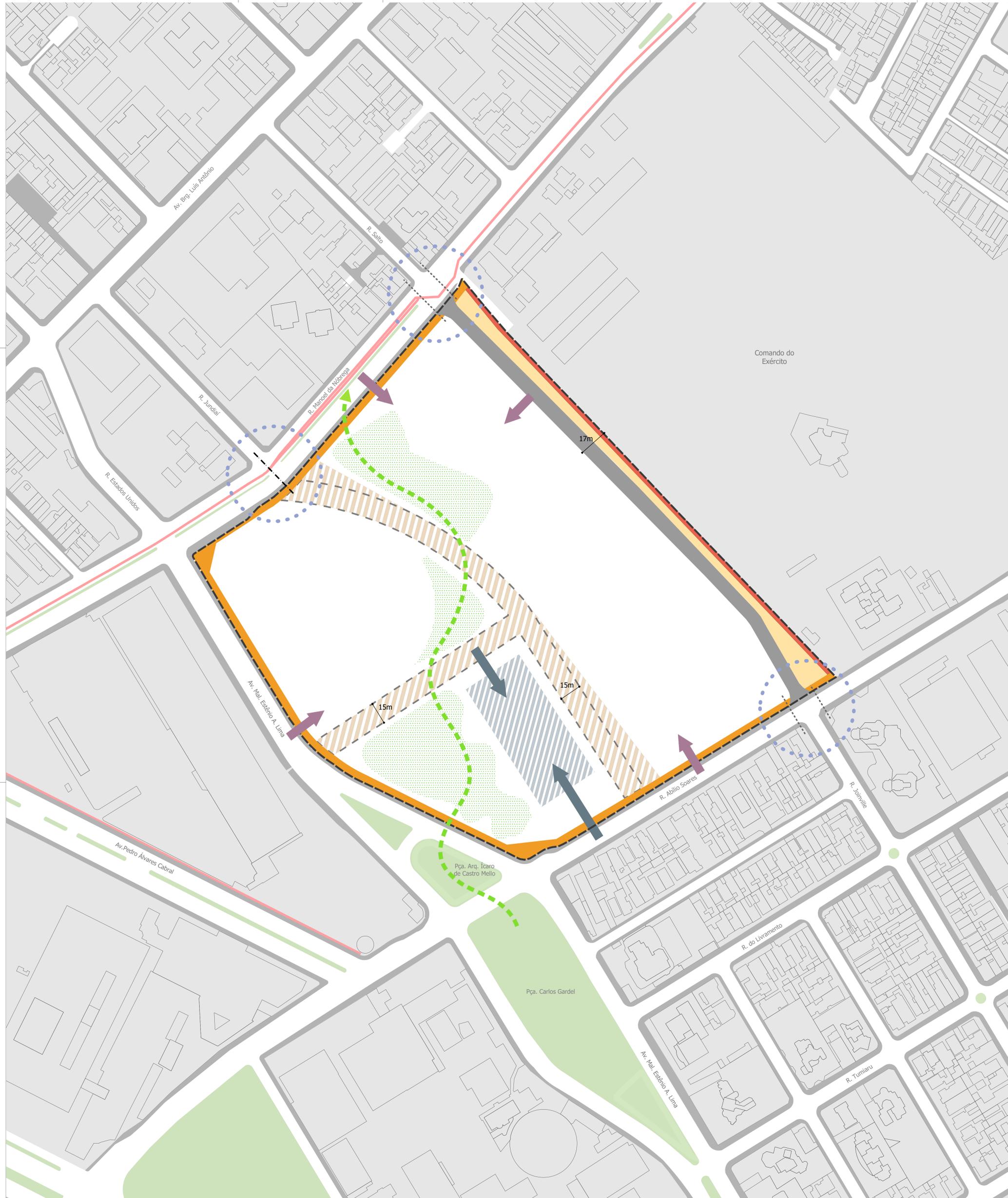
Art. 19. Integra esta Lei o Mapa 01 - Perímetro de Regulação Urbanística do Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

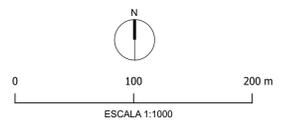
Às Comissões competentes.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 27/10/2021, p. 183

Para informações sobre este projeto, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.



- Legenda**
- PRU - Perímetro de Regulação Urbanística - PIU Ginásio do Ibirapuera
 - Diretrizes**
 - Alargamento de calçada
 - Calçada Central
 - Acesso - estacionamentos
 - Faixa de veículos
 - Faixa de pedestres
 - Faixa de ciclistas
 - Alinhamento geométrico
 - Alinhamento do eixo da via
 - Espaços Esportivos de fruição gratuita
 - Acesso Espaços Esportivos
 - Vegetação arbórea
 - Conexão da arborização
 - Calçadas existentes
 - Ciclovia Existente
 - Edificações
 - Parques, praças e canteiros existentes
 - Quadra viária



FONTES
 GEODATA MAPS - MDC - MAPA DIGITAL DA CIDADE 2020 | SIRGAS 2000 | UTM ZONAS 23S
 ELABORAÇÃO - SÃO PAULO URBANISMO

DESENHO Nº
G I B 9 9 6 U 0 0 1 |

SUBSTITUÍDO POR Nº
 SUBSTITUÍ Nº

PROJETO
PIU GINÁSIO IBIRAPUERA

TÍTULO
MAPA 1
 PERÍMETRO DE REGULAÇÃO URBANÍSTICA
 PRU GINÁSIO DO IBIRAPUERA
 DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO

NOME/VISTO	DATA
PROJETO SPURSI/DDE/GPU	-
DESENHO SPURSI/DDE/GPU	-
VERIFICAÇÃO SPURSI/DDE/GPU	-
APROVAÇÃO SPURSI/DDE/GPU	-
LIBERAÇÃO SPURSI/DDE/GPU	-



SPUrbanismo

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE DA SPURBANISMO NÃO DEVEDO SER REPRODUZIDO E/OU REVELADO NO TODO OU EM PARTE SEM SUA AUTORIZAÇÃO