

PROJETO Projeto de Intervenção Urbana – PIU Ginásio do Ibirapuera

REUNIÃO Conselhos Participativos Municipais - CPM das Subprefeituras Vila Mariana e Pinheiros e Conselho Regional de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz - CADES Regional da Subprefeitura Pinheiros

Data: 25/06/2021

Local: Plataforma *Microsoft Teams*

Horário: 14h00 – 15h15

ELABORAÇÃO DO TERMO DE REUNIÃO: Maria Fernanda Willy Fabro

PARTICIPANTES

Carmen Godoy Vieira de Souza Rocha	CPM Vila Mariana
Lucian de Paula Bernardi	CPM Vila Mariana
Eliana Aparecida Conquista	CPM Vila Mariana
Durval Tabach	CPM Vila Mariana
Alexandre Macaroni Nardy	Subprefeitura Vila Mariana / CHG
Adilson Gregorio	Subprefeitura Vila Mariana / Coordenador de Governo Local
Deiny Façanha Costa	CPM Pinheiros
Vitor Ricardo Ferreira Veloso	CPM Pinheiros
Neiva Otero	CPM Pinheiros
Sidinei Couto Jr.	Subprefeitura Pinheiros
Maria Tereza Gomes da Silva	-
Denise Delfim	-
Heloísa Proença	Governo do Estado de SP
Adriana Levisky	Levisky Arquitetos
Larissa Garcia Campagner	SPUrbanismo / DDE

Fernando Henrique Gasperini	SPUrbanismo / DDE / GPU
Eduardo Tavares de Carvalho	SPUrbanismo / DDE / GPU
Alexandre Baptista Pires	SPUrbanismo / DIP / GGP
Maria Fernanda Willy Fabro	SPUrbanismo / DIP / GGP
Francila Natália dos Santos	SPUrbanismo / DIP / GGP

PAUTA PIU Ginásio do Ibirapuera: Proposta de Regulação Urbanística

1. APRESENTAÇÃO:

1.1. SPUrbanismo/GGP cumprimenta a todos, passa orientações gerais para o melhor funcionamento da reunião de forma virtual e explica o roteiro proposto para a agenda sobre o Projeto de Intervenção Urbana - PIU Ginásio do Ibirapuera junto a representantes dos Conselhos Participativos Municipais das Subprefeituras Vila Mariana e Pinheiros e o Conselho Regional de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz - CADES Regional da Subprefeitura Pinheiros. Destaca que a Consulta Pública on-line encontra-se aberta para contribuições através da Plataforma Participe+, até 02 de julho de 2021.

1.2. SPUrbanismo/DDE faz uma breve introdução sobre o PIU Ginásio do Ibirapuera, abrangendo os seguintes itens:

- Motivação, destacando a intenção de transformar a Zona de Ocupação Especial – ZOE do Complexo Constâncio Vaz Guimarães pelo Governo do Estado de São Paulo – GESP, tendo como objeto a regulação urbanística da ZOE para definir as regras de transformação do equipamento desportivo e como escopo, diretrizes de ocupação, parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e procedimentos de licenciamento.
- Contextualização do Projeto de Intervenção Urbana – PIU como ferramenta de ordenamento do território, a partir do Plano Diretor Estratégico – PDE e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, regulamento pelo Decreto Municipal nº 56.901/2016.
- Rito de desenvolvimento do PIU do Ginásio do Ibirapuera, a partir de Manifestação de Interesse Privado – MIP pelo Governo do Estado de São Paulo, em fevereiro de 2020,

destacando as fases de elaboração e seus responsáveis, bem como as etapas de consulta pública. Explica, ainda, o caminho para registro das contribuições na Plataforma Participe+ e reforça a importância da participação de cada um para aprimoramento da minuta de Decreto.

1.3. Na sequência, **representante do Governo do Estado de São Paulo – GESP** apresenta o cenário referencial para o Complexo, explicando os seguintes pontos:

- Objeto de discussão da reunião é a regulação urbanística proposta para a ZOE do Complexo Constâncio Vaz Guimarães, através do PIU, e não os aspectos referentes à concessão proposta pelo Governo do Estado, que tem o seu rito e canais próprios de discussão.
- O cenário referencial apresentado pelo GESP à Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, juntamente com o diagnóstico e programa de interesse público, tem como objetivo avaliar a viabilidade do projeto e propor o início da discussão de diretrizes urbanísticas, destacando que o projeto final será definido somente após a licitação.
- Premissas adotadas no cenário referencial: integração peatonal com o Parque do Ibirapuera; enriquecimento arbóreo; incremento de permeabilidade; conectividade com o entorno; alargamento de calçadas; fruição pública; fachada ativa; via interna de acumulação para mitigação dos impactos viários; anel operacional interno; e ampliação das possibilidades de acesso de veículos, ciclovitário e peatonal, hoje muito restritas.

1.4. SPUrbanismo/DDE passa a apresentar síntese do conteúdo do PIU Ginásio do Ibirapuera e da minuta de Decreto, disponíveis de forma mais detalhada na Consulta Pública on-line, com destaque para os seguintes itens:

- Desenvolvimento do PIU, a partir da proposta inicial do GESP, com a consolidação dos elementos prévios (Diagnóstico e Programa de Interesse Público); autorização da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL para sua elaboração; e constituição de Grupo Técnico Intersecretarial, com a participação de diversos órgãos da PMSP (SPUrbanismo, SMUL, SVMA, SMSUB – Subprefeituras Vila Mariana e Pinheiros e SMT – CET e SPTrans), para a construção de diretrizes técnicas, tendo sido realizadas 11 reuniões no período de junho a novembro de 2020.
- Diretrizes Gerais do Modelo Urbanístico discutidas pelo Grupo Técnico Intersecretarial, com foco na autoaplicabilidade do Perímetro de Regulação Urbanística - PRU; na distinção entre atividades esportivas, que são usos principais e obrigatórios, e usos acessórios; na integração do complexo ao entorno, com mix de usos, mobilidade e meio ambiente; em

melhorias operacionais, de conforto e segurança ao público; e na redução dos impactos no entorno.

- Parâmetros de Parcelamento; Usos principais (arena multiuso e espaços esportivos de fruição gratuita), considerando proporção mínima de 25% da área do lote, e usos acessórios, com vedação à instalação de usos residenciais e usos com maior potencial de impacto à vizinhança, como atividades logísticas, agropecuárias e locais de culto; Parâmetros de Incomodidade, seguindo como referência os definidos para a Zona de Centralidade - ZC, que é a zona predominante no entorno do complexo.
- Parâmetros de Ocupação (Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Gabarito de Altura das Edificações, Recuos e Afastamentos), utilizando como referência aqueles definidos para as zonas do entorno do complexo, em especial a ZC.
- Condições de instalação, propondo que as várias atividades passem a ocorrer internamente ao lote, reduzindo impactos de vizinhança, com previsão de acessos de pedestres e veículos em todas as testadas, propiciando maior flexibilidade de operação; áreas de embarque e desembarque de veículos, logística e transmissão de eventos e transporte coletivo privado no interior do lote; limite máximo de 2.065 vagas, menor do que o da legislação ordinária, sendo que 10% dessas vagas deverão ser reservadas para táxis e aplicativos; e que os demais parâmetros sejam definidos pela CET a partir da análise do projeto definitivo.
- Parâmetros Qualificadores, propostos de acordo com a escala do projeto, com o objetivo de assegurar maior suporte à realização de eventos e melhor integração com o entorno. Para isso, há previsão de alargamento de calçadas para 8m nas três ruas lindeiras; limite de 25% para vedação por muros em cada testada; arborização interna mantendo a continuidade do entorno, com indicação de que a vegetação arbórea decorrente de licenciamento ambiental e quota ambiental seja prioritariamente implantada em faixa contínua que conecte a Praça Arq. Ícaro de Castro Mello à Rua Manuel da Nóbrega; e fruição pública, com acesso irrestrito da população a, no mínimo, 20% da área do lote (aproximadamente 17.500m²), sendo composta por: calçadão interno com largura mínima de 15m, via interna com largura mínima de 17m, espaço livre das bilheterias e espaços esportivos de fruição gratuita.
- Fachada ativa incentivada para os usos acessórios, nas testadas do lote (25%) e na extensão do calçadão central (50%);

- Aspectos ambientais, com previsão de aplicação da Quota Ambiental (QA) e Taxa de Permeabilidade (TP) conforme índices de PA-4, vigentes para os lotes da região; e subsolos sem limite de escavação, mediante anuência de CEUSO para análise do uso de técnicas que não provoquem rebaixamento permanente do lenço freático.
- Controle Social previsto através do monitoramento a fiscalização a serem realizados por colegiados (CMPU, CPM e CADES) e sistemas de monitoramento (PDE e PIU) já existentes.
- Modelagem econômica, destacando que a Cota de Solidariedade tem aplicação prevista para os usos acessórios; e que a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC não é aplicável por se tratar de lote de titularidade municipal. Caso haja mudança futura de titularidade, é prevista a aplicação do Fator de Planejamento – Fp da Macroárea de Urbanização Consolidada, conforme quaisquer lotes da região.
- Licenciamento através de Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública – TCAEP, por se tratar de empreendimento público, sendo prevista análise prévia da SPUrbanismo e CET sobre a aderência às diretrizes e parâmetros do PIU; apreciação de CTLU, a partir de análise de SPUrbanismo, sobre a compatibilidade do PIU com legislações supervenientes, como a de tombamento; e contrapartidas decorrentes de licenciamentos específicos como Polo Gerador de Tráfego - PGT e como empreendimento gerador de impacto de vizinhança – EGIV.

2. PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES E TEMAS DEBATIDOS:

Encerrada a apresentação, é aberta a palavra aos presentes para considerações e questionamentos, seguidos dos respectivos esclarecimentos pela equipe de SPUrbanismo/DDE e do Governo do Estado de São Paulo - GESP:

- 2.1. Sra. Neiva Otero**, representante do CPM Pinheiros, comenta sobre o material disponível na plataforma Participe+, em especial no que diz respeito à sugestão de uso do Ginásio do Ibirapuera como um centro comercial. Entende que Ginásio tem um papel muito relevante para os paulistanos e que o PIU deveria trazer como diretriz específica para o equipamento algum uso cultural e de maior interesse público, como centro cultural ou biblioteca, localizando as atividades variadas de serviços em outra edificação do empreendimento. A esse respeito, destaca a disponibilidade de outros centros comerciais na região, como o

Shopping Ibirapuera e os localizados na Av. Paulista e reforça o entendimento de que deve ser dada preferência à manutenção de um espaço público no Ginásio do Ibirapuera.

- **Esclarecimentos: SPUrbanismo/DDE** explica que, no processo próprio de concessão, o Governo do Estado de São Paulo avaliou os estudos feitos desde 2017, definindo como obrigações de modernização do Complexo a construção de arena multiuso para 20.000 lugares e a construção de espaços esportivos de fruição gratuita, incluindo quadras, área infantil e área de skate. Também foi decidido que áreas de treinamento de atletas, de maior especialização, seriam transferidas para outros equipamentos estaduais, para que fossem oferecidas melhores condições de treinamento em relação às atuais instalações. Esclarece que essas definições são competência do GESP por se tratar de equipamento estadual e que, a partir disso, o PIU delimita os demais usos permitidos no lote. O projeto definitivo a ser desenvolvido pelo futuro vencedor da concessão definirá esses usos, passando posteriormente pela aprovação do GESP e da PMSP, no que diz respeito à compatibilidade com os usos permitidos pelo PIU. Considera que as manifestações são muito pertinentes e devem ser consideradas, tanto no âmbito do PIU como no âmbito da concessão.

2.2. Sra. Deiny Façanha Costa, representante do CPM Pinheiros, passa a fazer considerações sobre os seguintes pontos:

2.2.1. Questiona como se dará a distribuição entre áreas de uso da população em geral e áreas controladas pela empresa responsável pela administração do espaço, na proposta apresentada. Em relação à planta demonstrada, pergunta sobre proposições de acesso ao Ginásio por bicicleta e transporte coletivo, comentando sobre as condições das calçadas do entorno, estreitas e com bloqueios decorrentes de empreendimento em construção. Cita como exemplo as dificuldades encontradas no trajeto a partir da Av. Brigadeiro Luís Antônio e na conexão entre o Ginásio e o Parque do Ibirapuera, destacando conflito de acesso entre pedestres e ciclistas.

- **Esclarecimentos: SPUrbanismo/DDE** informa que foram feitas reuniões com a Companhia de Engenharia de Tráfego – CET e São Paulo Transporte - SPTrans para análise não só das linhas de ônibus da Av. Brigadeiro Luís Antônio, mas também das linhas locais que passam pela Rua Manuel da Nóbrega e Rua Abílio Soares. Destaca que foram avaliadas as principais rotas de público, incluindo acessos de pedestres e ciclistas, em situações de eventos. Explica que, apesar de não dispor de recursos próprios para intervenções diretas, o PIU elenca intervenções cuja execução é considerada importante no âmbito das contrapartidas de

licenciamento do Complexo para melhoria das questões ambientais e de mobilidade urbana, a serem avaliadas pelas instâncias de licenciamento (CET e CADES). Destaca que CET analisou a infraestrutura cicloviária existente no entorno, imaginando integração com a ciclovia e calçadão internos ao lote.

2.2.2. Comenta que, a partir de imagem área (Google Maps), a taxa de permeabilidade atual aparenta ser mais elevada do que os 25% propostos, razão pela qual entende que a permeabilidade existente no lote deveria ser mantida como taxa mínima na proposta.

- **Esclarecimentos: SPUrbanismo/DDE** informa que a vegetação arbórea atual pode ser majorada com a qualificação ambiental. Explica que, apesar da grande arborização, grande parte da superfície em torno do Ginásio encontra-se asfaltada (impermeável), sendo a taxa de permeabilidade de 25% proposta um pouco acima da atual. Destaca, ainda, que essa taxa pode ser majorada para cumprimento dos requisitos da Quota Ambiental – QA.

2.2.3. Entende que a porcentagem de extensão de fachada ativa, tanto nas testadas quanto no calçadão central, deveria ser aumentada.

- **Esclarecimentos: SPUrbanismo/DDE** explica que a porcentagem mínima definida para a fachada ativa incentivada é superior à prevista na legislação ordinária e que o valor estabelecido considerou a participação significativa dos usos principais esportivos. Ressalta se tratar de porcentagem mínima para fazer jus ao incentivo, não havendo impedimento para que as fachadas ativas sejam implantadas em maior proporção no empreendimento, podendo a porcentagem ser reavaliada.

2.2.4. Considera que as atividades e estrutura esportiva (ginásios, piscinas, etc.) atualmente disponíveis para a população em geral devem ser mantidas, como de fato um espaço público, não restringindo o novo uso a atividades ligadas ao consumo.

2.3. Sra. Carmen Godoy Vieira de Souza Rocha, representante do CPM Vila Mariana, questiona como a destinação esportiva está sendo contabilizada no projeto, tendo em vista que a transferência inicial do imóvel foi condicionada à utilização da área para atividades esportivas. Pergunta por que não preservar o uso público e esportivo como principal, considerando que a manutenção de apenas quatro quadras não parece atender ao disposto na legislação no que diz respeito à vocação esportiva. Questiona se no momento de licenciamento do projeto será previsto, então, o Conselho Gestor. Entende que a forma de elaboração do PIU deixa todas as questões em aberto, postergando as definições para um momento de projeto e licenciamento futuro. A partir disso, pergunta como a população terá

garantia da observância das regras na destinação dos usos futuramente se nesse momento de definição de diretrizes não se observa a delimitação do que pode ser feito. Expõe que, da forma como apresentado, o PIU lhe parece ser um projeto de possibilidades infinitas.

- **Esclarecimentos: GESP** reforça que o cenário referencial foi elaborado para verificar a viabilidade do projeto do ponto de vista da concessão e fornecer subsídios iniciais à discussão de parâmetros urbanísticos do PIU. Reitera que, salvo os usos obrigatórios pela Lei da Concessão – Lei nº 17.099/2019, que incluem uma arena multiuso coberta para 20 mil espectadores, espaços e equipamentos esportivos de fruição gratuita, os demais usos dependerão da solução de projeto a ser definida para a área. Explica que o PIU define os usos permitidos, passíveis de implantação no local, e que o projeto a ser desenvolvido pelo futuro vencedor da licitação ainda passará por etapa de verificação e análise de SMUL e SPUrbanismo, anterior ao licenciamento. Comenta, ainda, sobre os procedimentos e controles próprios da concessão. Agradece e informa que levará as contribuições para avaliação.

- **SPUrbanismo/DDE** expõe que a obrigatoriedade de usos esportivos apresenta dimensão jurídica e dimensão programática. Em relação à dimensão jurídica, explica que não há obrigatoriedade de 100% de usos esportivos no equipamento. O PIU considera os usos acessórios importantes para a qualificação do Complexo, de modo que o equipamento não se relacione com a cidade apenas nos momentos de eventos, mas que garanta a vitalidade urbana no cotidiano. Retoma exemplos de outros equipamentos esportivos com essas características apresentados na 1ª Consulta Pública, reforçando que o aspecto urbanístico de variedade de usos também assegura que o equipamento cumpra melhor sua função social. Quanto ao controle social, informa que não há definição na legislação de que haja Conselho Gestor específico nos Projetos de Intervenção Urbana – PIU. O Decreto Municipal dos PIU - Decreto nº 56.901/2016 prevê a Gestão Democrática, em consonância com o Plano Diretor Estratégico – PDE e o Estatuto da Cidade, estabelecendo que a população participe não só da construção dos projetos, mas também do monitoramento e fiscalização da sua implantação. Destaca que os PIU apresentam escala muito variada e que alguns têm previsão de arrecadação de recursos por Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e programa de intervenções específico, o que não é o caso das Zonas de Ocupação Especial – ZOE com equipamentos públicos, como o Pacaembu, o Anhembi e o próprio Ginásio do Ibirapuera. Não havendo programa de intervenções nem recursos específicos, considera não existir objeto de discussão que justifique a constituição de um conselho próprio, cuja atuação

típica é relacionada à priorização de intervenções. Destaca que as intervenções no entorno serão decorrentes do processo de licenciamento nas instâncias específicas, como a análise da CET como Pólo Gerador de Tráfego – PGT e a análise da questão ambiental pelo CADES, que conta com representantes da sociedade civil. Pontua, ainda, que o acompanhamento e fiscalização da população podem ser feitos pelo Conselho Participativo Municipal das Subprefeituras – CPM e pelo Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, como instâncias competentes pela gestão democrática prevista na legislação.

2.4. Sr. Adilson Gregorio, Coordenador de Governo Local da Subprefeitura Vila Mariana, relata problemas com comércio ambulante na entrada do Ginásio do Ibirapuera, em períodos de eventos. Acredita que, assim como há proposta de melhoria do espaço interno ao lote, o espaço externo também deve ser pensado, considerando o acúmulo de vendedores ambulantes e a responsabilidade de fiscalização da Subprefeitura Vila Mariana.

- **Esclarecimentos: SPUrbanismo/DDE** explica que, em análise conjunta com CET, foi definida largura mínima de 8 metros para as calçadas das três vias lindeiras, superior ao valor estabelecido na legislação ordinária para a Zona de Centralidade do entorno, assim como área adicional de 100m² nas esquinas, considerando a concentração de público e de comércio ambulante para o Ginásio do Ibirapuera. Destaca também a previsão de áreas para acumulação e dispersão de público internas ao lote, pensando no maior conforto e segurança.

3. ENCERRAMENTO:

Encerradas as manifestações, **SPUrbanismo/GGP** agradece a presença de todos e reforça convite para a audiência pública do PIU Ginásio do Ibirapuera, a ser realizada no dia 29/06/2021 (terça-feira), às 19h00.