PIU GINÁSIO DO IBIRAPUERA

Análise do Diagnóstico Físico Territorial e Ambiental e Programa de interesse Público

A área onde se encontra instalado o Conjunto Desportivo "Constâncio Vaz Guimarães", está situada à Rua na Rua Manoel da Nóbrega, número 1.361, ocupando parte da Quadra 138 do Setor Fiscal 036 e encerrando área real de 91.861,34m². Está localizada no distrito de Moema da Subprefeitura de Vila Mariana.

Esta área é bem de domínio público municipal, cedido ao Governo do Estado para instalação esportiva concretizada pelo complexo esportivo.

Em 2019 o Governo do Estado promulgou a LEI Nº 17.099, que autoriza a Fazenda a conceder o uso da área onde se encontra instalado o Conjunto Desportivo "Constâncio Vaz Guimarães", com prazo máximo de concessão de 35 anos. Essa concessão, precedida de procedimento licitatório, tem como finalidade a construção, instalação, manutenção e exploração de uma arena multiuso, bem como a construção, reforma, modernização, instalação, manutenção e exploração de outros equipamentos no local. A concessionária poderá realizar outras intervenções no imóvel e explorar as atividades decorrentes, bem como explorar os serviços associados. Está também estipulado que a concessionária deverá realizar eventos culturais e atividades esportivas, voltadas à saúde, ao bem-estar e ao lazer da população; prover instalações adequadas para residência dos atletas vinculados aos programas de formação e treinamento; disponibilizar equipamentos esportivos adequados ao treinamento de atletas e sua formação, preferencialmente no mesmo local onde venham a residir. Para tanto, a concessionária deverá instalar de nova arena multiuso para realização de eventos esportivos, musicais, culturais, religiosos e os espaços destinados para realização de atividades esportivas, voltadas à saúde, ao bem-estar e ao lazer da população serão de fruição gratuita.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei nº 16.402/2016, define esta área como zona de uso ZOE – Zona de Ocupação Especial, que por suas características exclusivas, necessitam disciplina especial de uso e ocupação do solo. Nos termos do §1º de Artigo 15 do PDE, as zonas de uso "ZOE" devem ser objeto de PIU – Projetos de Intervenção Urbana, contemplando a definição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados a suas especificidades.

O Decreto 56.901 de 29 de março de 2016 estabelece orientações para a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana. Preliminarmente a execução do PIU deverão ser elaborados o diagnóstico da área objeto de intervenção, com caracterização dos seus aspectos socio territoriais, o programa de interesse público da futura intervenção, considerando a sua diretriz urbanística, viabilidade da transformação, impacto ambiental ou de vizinhança esperado,

possibilidade de adensamento construtivo e populacional para a área e o modo de gestão democrática da intervenção proposta. Após a conclusão desses documentos, eles são divulgados para a consulta pública e após a sua realização, são analisadas as sugestões recebidas e a SMDU analisará a adequação da proposta à política de Desenvolvimento Urbano do município, e autorizará a elaboração do PIU, se a proposto estiver adequada.

Em 19 de fevereiro desse ano a Secretaria de Governo do Estado de São Paulo encaminhou a SMDU oficio (documento nº 026374032) com os trabalhos técnicos contratados por ela, exigidos para o desencadeamento do processo de elaboração do PIU, compostos por diagnóstico da área objeto de intervenção e programa de interesse público da futura intervenção, nos termos do decreto 56.901/2016.

Após análise técnica da SP Urbanismo (documento 026900707) o Diagnóstico e o Programa de Interesse Público foram revistos e publicitados para consulta pública. Durante a consulta foram feitas diversas sugestões e comentários que deram origem ao Relatório Devolutivo da Consulta Pública (documento 028548173).

Atendendo determinação explicitada no Decreto 56.901/2016 coube ao PLANURBE, entre outros departamentos da SMDU, a análise do material técnico já produzido, ou seja: o Diagnóstico da Área Objeto de Intervenção, o Programa de Interesse Público da futura intervenção e o Relatório Devolutivo da Consulta Pública.

A análise a seguir foi feita a partir do material divulgado para a consulta pública.

1.0. Diagnóstico Sócio territorial e Ambiental:

1.1 Histórico: O relatório aborda aspectos da área charcosa e alagadiça em bacia de fundo de vale formada pelos córregos Sapateiro, Caguaçú e Uberaba, ocupada por pastos e favelas, a qual foi incorporada ao patrimônio municipal em 1916. Descreve ao longo do tempo a implantação dos diversos equipamentos que vieram a se constituir no complexo esportivo, com destaque especial ao Ginásio Geraldo José de Almeida, mais conhecido por Ginásio do Ibirapuera.

1.2. Caracterização e utilização do complexo

1.2.1 Estrutura fundiária: O relatório traz informações sobre a transferência da área de 248.240,00m² pelo Governo do Estado de São Paulo ao município, como dessa área foram destacadas áreas menores para outros usos (sistema viário e instalações do Exército), resultando em área com 91.870,00m², onde foi implantado o complexo esportivo.

1.3. Ocupação Atual: o relatório descreve os diversos equipamentos existentes bem como os parâmetros urbanísticos decorrentes dessa ocupação. Cita também os principais já eventos realizados no local.

1.4. Perímetro de intervenção, contexto urbano e unidades de análise: informa a transferência da área do município para o Governo do Estado para instalação esportiva. Adoção do raio de 1km para a análise dos temas setoriais, visto configurar-se como área de influência a ser avaliada a partir da implantação futura da intervenção.

1.5. Limites Administrativos: informa sua localização

1.6. Contexto Legal: informa onde o complexo está inserido de acordo com as macrozonas, macroáreas definidas pelo PDE e a zona incidente de acordo com LPUOS, assim como o seu entorno. Aborda também os aspectos relativos à área contidos no Plano Regional da Subprefeitura Vila Mariana.

1.7. Marcos Urbanos: informa os principais equipamentos culturais e esportivos existentes nos raios de até 1km, 2km, 5km e 10km. E constata a inexistência de um equipamento – arena multiuso com capacidade de 20.000pessoas.

1.8. Dados Socioeconômicos: o relatório traça o perfil da população e seus domicílios nos distritos que compões a subprefeitura da Vila Mariana e dos distritos vizinhos que compõem a Subprefeitura de Pinheiros.

1.9. Vulnerabilidade Social e Habitação: o relatório constata a que vulnerabilidade social no entorno imediato do Complexo é muito baixa e baixíssima. Apresenta as estimativas de domicílios em favelas nos distritos próximos, assim como o IDH-M nos diversos distritos do município.

1.10. Tipologia Construtiva e Uso do Solo Predominantes: o relatório observa que nas imediações a ocupação do solo é heterogênea, plenamente consolidada do ponto de vista imobiliário, com predominância de edificações com alta densidade construtiva e verticalização e expressa no enquadramento das zonas de uso.

1.11. Equipamentos Urbanos: o relatório destaca o local de concentração dos diversos equipamentos existentes e enfatiza a importância cultural dos diversos equipamentos contidos no Parque do Ibirapuera.

1.12. Equipamentos de Comércio e Serviços: o relatório destaca o comércio e os serviços de pequeno e médio porte predominantes no entorno imediato e a intensificação comercial na Av. paulista e proximidades, com destaque para “shoppings” e rede hoteleira.

1.13. Rede de Mobilidade: o relatório considera dois grupos, o de transporte motorizado e o de transporte não motorizado.

1.13.1. Sistema Viário - Rede Viária Estrutural: o relatório segue a classificação viária adotada no PDE e suas principais características físicas. Também se refere as zonas de restrição viária ((ZMRC e ZMRF) nas quais a área está inserida.

1.13.2. Rede de Transporte Coletivo: o relatório destaca às linhas de metrô existente e futura próxima e corredores de ônibus existentes.

1.13.3. Micro acessibilidade: o relatório discorre sobre o transporte ativo de pedestres.

1.13.4. Sistema Cicloviário: o relatório discorre sobre a quantidade e qualidade de vias com tratamento cicloviário na região e no município.

1.14. Patrimônio Histórico e Cultural: o relatório cita a existência de diversos exemplares urbanos e arquitetônicos de notável relevância, reconhecida pelos órgãos de preservação municipal, estadual e federal, CONPRESP, CONDEPHAAT e IPHAN. E ainda, faz referência existência de ZEPEC.

1.15. Comando da Aeronáutica – COMAER: o relatório esclarece sobre a altura máxima permitida para as edificações a serem implantadas na área.

2.0. Diagnóstico Ambiental:

2.1. Meio Físico: o relatório destaca as consequências da canalização dos Córregos Iguatemi e Sapateiro com a formação de áreas com enchentes e as áreas sujeitas à problemas geotécnicos. Também relaciona dados coletados na Carta Geotécnica do Município de São Paulo e de relatório de sondagens executadas.

2.2. Áreas Verdes: o relatório destaca as informações contidas no PDE, na LPUOS, no PMMA demarcado no Geosampa e no Plano Regional da Subprefeitura Vila Mariana e por observações no local.

2.2.1. Parque do Ibirapuera: o relatório indica algumas particularidades do parque em relação a vegetação e algumas aves frequentadoras.

2.3. Arborização Viária: o relatório destaca dados do município de São Paulo, das subprefeituras de Pinheiros e Vila Mariana.

2.4. Áreas Contaminadas: o relatório informa que no imóvel em análise não foram encontrados registros de contaminação, mas observa a existência de pontos no entorno.

- ***Comentários*:**

Após esse resumo, explicitamos nossas observações a partir da análise do Diagnóstico Físico Territorial e Ambiental encaminhado:

1. Observamos que o diagnóstico apresentado não atendeu a toda as solicitações da análise técnica as SP Urbanismo.

2. A determinação contida na Lei 17,099/ 2019 de "construção, instalação, manutenção e exploração de uma arena multiuso, bem como a construção, reforma, modernização, instalação, manutenção e exploração de outros equipamentos no local" resulta na preocupação com a condição de suporte do sistema viário do local, face a demanda decorrente da implantação do novo complexo. Por isso, as condições do sistema viário existente necessitam ser mais profundamente analisadas. É importante a informação sobre o volume de tráfego existente em condições normais (evidentemente em época anterior a pandemia), se essas vias já atingiram a sua capacidade máxima de suporte e o quanto ainda teriam condições de suportar sem a realização de grandes obras. Deve ser lembrada também a existência de um sistema viário de muito pequena capacidade bem próximo a área em questão, que demita as quadras 034, 139 e parte da 138. Tal sistema atende a uma ocupação com edificações assobradas, geminadas com uso predominantemente residencial, apesar da existência de algum comércio local e de pequenos estabelecimentos de serviço. Essa ocupação urbana está presente na própria quadra do complexo, seria prudente que seu levantamento e análise fosse incorporado ao Diagnóstico físico-territorial.

3. Não foi encontrada alguma referência ao excessivo comprimento da quadra 138, que hoje dificulta a circulação principalmente de pedestres. A constatação desse problema conduz à necessidade de alguma solução para o seccionamento da quadra 138, embora a abertura de via nessa quadra não tenha sido abordada na lei de concessão do complexo.
4. Não consta do relatório do Diagnóstico Ambiental a análise dos elementos climáticos, atmosféricos e meteorológicos da área. Esses elementos são importantes porque se pretende fazer uma alteração radical no padrão de ocupação da área e servirão de balizamento em relação as alterações pretendidas num programa de mitigação para o licenciamento ambiental.
5. De modo geral observamos que as abordagens contidas no relatório apresentado requerem maior detalhamento face a complexidade da intervenção que se pretende fazer na quadra 138 do setor 036, baseadas pouco em avalições "in loco" e na dinâmica urbana presente.
6. O diagnóstico necessita ser suficiente esclarecedor para o atendimento à formulação do Programa de Interesse Público "*considerando a sua diretriz urbanística, viabilidade da transformação, impacto ambiental ou de vizinhança esperado, possibilidade de adensamento construtivo e populacional para a área e o modo de gestão democrática da intervenção proposta*", como consta no inciso II do art. 2º do Decreto nº 56.901/2016.

3.0. Programa de Interesse Público

O relatório contém algumas diretrizes gerais, na escala local, na escala regional, na escala metropolitana e estadual.

É apontada a proposta para a concessão de uso de Arena Multiuso coberta, reestabelecendo e reforçando a vocação original do complexo, capaz de abrigar grande capacidade de público com versatilidade tanto para os eventos esportivos, quanto aos musicais, teatrais e socioculturais, e ainda, propondo atividades acessórias identificadas a partir de análises estratégicas do território e oportunidades e demandas de mercado.

- ***Comentários***:

  O programa apresentado possui orientações urbanísticas coerentes com a realidade do local. Porém não aponta como a população local se beneficiaria com novo complexo, principalmente em relação as atividades esportivas hoje praticadas, já que estas não mais aconteceriam.

4.0. Estudo de vocação de mercado e benchmarking

O relatório faz referência a realização de uma análise estratégica do território para avaliação de oportunidades de mercado e identificou a viabilidade de implantação de atividades complementares. Foram apontados 3 cenários e concluído pelo último: Mix: incluindo arena multiuso, atividades esportivas, hotel, casa de espetáculos, convenções, edifício multiuso e comércio e serviços. Foram citados 3 exemplos internacionais que se assemelhariam à proposta do PIU: The O2 Arena de Londres, Sony Center de Berlim e L.A. Live de Los Angeles.

- ***Comentários*:**

  1- O benchmarking apresentado só reforçou a sensação de transformação de um equipamento público, mal conservado e tornado obsoleto num grande negócio para o concessionário.

  2- Os exemplos citados pouco têm em comum com o potencial do complexo, com a sua localização e com a sua relação com a população. Aquele que mais se aproximaria seria a Arena O2 de Londres, em termos de programa de algumas atividades, porém em termos de localização, esta é bem distinta da realidade do complexo do Ibirapuera. A Arena 2 está situada na periferia de Londres, que é área com baixa ocupação e com acesso facilitado.

5.0. Devolutiva Consulta Pública - Elementos Prévios

O relatório inicialmente traduz estatisticamente as 85 contribuições feitas durante a consulta e estabelece 6 respostas padronizadas que atenderiam aos questionamentos. O relatório se encerra com uma “devolutiva”, concluiu-se que devem ser observados com atenção os aspectos relativos ao impacto do Complexo no entorno e que determinadas informações devem ser mais

esclarecidas. Das 85 contribuições coletadas, 82% são contra a implantação do novo complexo.

- ***Comentários:***
  Observamos a grande rejeição da população que se manifestou, da ordem de 82% em relação as mudanças pretendidas.
  Acreditamos que isso ocorreu porque os estudos apresentados não apontam para benefícios para a população do entorno e usuários do complexo.

<u>Comentários finais</u>

Tendo em vista que todo o processo está amparado por uma lei estadual, Lei 17.099/2019 que deixa claro que não é mais intenção do Estado em manter esse equipamento público, seguem os comentários a seguie:

1- É inegável que São Paulo necessita de uma arena multiuso coberta, com capacidade de até 20.000 pessoas, confortável, com instalações técnicas de alta qualidade, capaz de receber grandes eventos culturais e esportivos nacionais e internacionais. Também é inegável que a implantação e manutenção de equipamento de tal porte necessite de recursos que vão além do aluguel de instalações e parte de bilheteria. Mas seria o melhor lugar para a sua implantação? Seria realmente preciso para a sua viabilização na quadra 0138 do setor 036 a implantação de um complexo como aquele indicado no cenário 3, contendo arena multiuso, atividades esportivas, hotel, casa de espetáculos, centro de convenções, edifício multiuso, comercio, serviços? O tecido urbano existente no entorno tem realmente condições de suportar a implantação desse cenário?

2- Qualquer que seja o modelo adotado, é importante a sua integração com o parque e que não seja o motivo de sua deterioração.

3- É preciso ter em mente as diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano definidas no art, 6º do PDE, que dentre ela se destacam:

"...

III - Distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;

...

V - Adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;

...

XIII - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados do solo em relação à infraestrutura urbana;

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;

f) a poluição e a degradação ambiental;

g) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;

h) o uso inadequado dos espaços público
...”

4- Esclarecemos que as considerações feitas nessa análise, visam contribuir para o aperfeiçoamento de aspectos da proposta, não impedem o prosseguimento dos estudos para o desenvolvimento do PIU Ginásio do Ibirapuera, nos termos do Decreto 56.901/2016.

Arqtª. Maria Stella Cardeal de Oliveira
RF: 7521111
Diretora de Divisão Técnica
PLANURBE/SMDU

14/05/2020