

PROPOSTAS PARA A

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

**COFIP ABC**

**Comitê de Fomento Industrial do Polo do Grande ABC**

# COFIP ABC

## COMITÊ DE FOMENTO INDUSTRIAL AO POLO DO GRANDE ABC

### Crença

Unidos e Integrados geramos mais Valor

### Propósito

Fomentar o Desenvolvimento Sustentável do Polo Petroquímico do Grande ABC e de sua Cadeia de Valor

### Foco

Representar suas associadas, promovendo ações positivas e obtendo sinergias por meio de Comissões

Temáticas: SSA, Relações institucional, Sinergias

### EMPRESAS ASSOCIADAS







Oronite



ultragaz



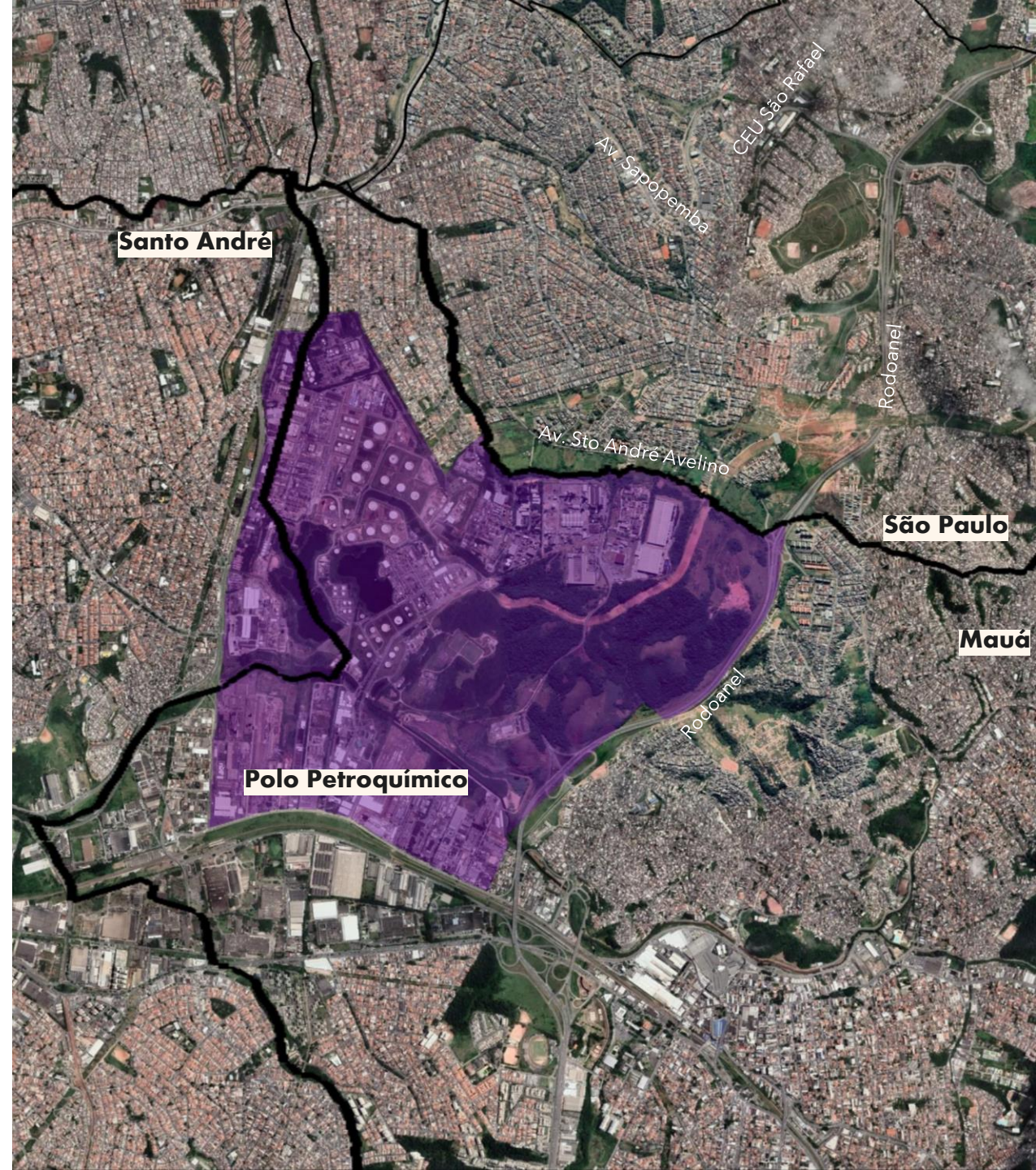
POLO PETROQUÍMICO	 Faturamento	 Geração de Valor Adicional Fiscal (VAF)*	 Empregos formais diretos	 Empregos formais indiretos
2013	R\$ 8,5 bilhões	R\$ 2,98 bilhões	2.500	7.500
2018	R\$ 9,7 bilhões	R\$ 3,2 bilhões	2.550	7.350
%	14,1%	7,4 %	2,0%	-2,0%

Fonte: MaxiQuim (ano base: 2019)

# POLO PETROQUÍMICO DO GRANDE ABC

Instituído por meio dos Decretos nº 17978/22 e 9.052/22 dos municípios de Santo André e Mauá, respectivamente.

Seu entorno encontra-se adensado e caracterizado pelo predomínio de ocupações urbanas de baixa renda.



# PROPOSTA PARA O PDE-SP

Criação de um **PARQUE** nos lotes vazios remanescentes no entorno do Polo, que cumprisse os seguintes objetivos:

- Aumentar a **oferta de áreas verdes** destinadas à conservação ambiental, lazer, fruição e atividades culturais em São Mateus;
- Servir como **zona de amortecimento** para as áreas urbanizadas próximas ao polo petroquímico do Grande ABC;
- Fornecer **áreas de lazer abertas** à população de baixa renda do entorno;



# PROPOSTA PARA O PDE-SP

## VIABILIZAÇÃO TÉCNICA

- Atualização do Mapa 05 e Quadro 07 anexos ao PDE-SP para atualização do status dos parques já definidos e criação de novos parques. Especificamente, propõe-se a **criação do Parque Linear São Rafael;**
- Possibilitar, por meio de novo dispositivo legal adicionado ao PDE-SP, que **parques abertos ao público sejam usos passíveis de implementação em lotes privados a partir da iniciativa de seus proprietários e incentivos**, tais como:
  - Isenção de IPTU;
  - Aplicação de instrumentos ambientais e urbanísticos, como PSA e TDC, cujos recursos financeiros deverão ser predominantemente aplicados no custeio da implementação, gestão e manutenção do parque.
  - Apoio dos órgãos governamentais para a fiscalização e proteção da área;
  - Receber apoio através de medidas compensatórias oriundas de empreendimentos e obras que causem impactos ambientais que afetem diretamente a área.

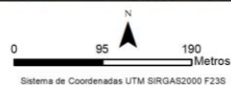
# PARQUE SÃO RAFAEL

## PROPOSTAS DE DELIMITAÇÃO

### PROPOSTA 1: Parque Linear São Rafael



**Parque Linear São Rafael** — hidrografia  
Fases — Área de Preservação Permanente APP  
Fase 1

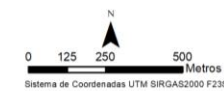


### PROPOSTA 2: Parque Linear São Rafael conectado com o Parque Linear Ribeirão Oratório



**Parque Linear São Rafael** — hidrografia  
Fases — Área de Preservação Permanente APP  
Fase 1  
Fase 2

**Parques**  
Parque Estadual Urbano  
Parque Estadual de Proteção Integral  
Parque Municipal Existente  
Parque Municipal Proposto: em Implantação  
Parque Municipal Proposto: em Planejamento



## PROPOSTA 1: BENEFÍCIOS

- Proteger e recuperar as áreas de preservação permanente e os ecossistemas ligados aos corpos d'água;
- Controlar enchentes e garantir a segurança das famílias que poderiam ocupar tais áreas e sofrer com alagamento ou inundações;
- Propiciar áreas verdes destinadas à conservação ambiental, lazer, fruição e atividades culturais;
- Servir como zona de amortecimento para as áreas urbanizadas próximas ao polo petroquímico do Grande ABC;
- Evitar a ocupação inadequada dos fundos de vale;

### Alteração no PDE-SP

Criação do Parque Linear São Rafael, nos termos do art. 273 PDE  
Alteração do Mapa 05 e Quadro 07 anexos à Lei

## PROPOSTA 2: BENEFÍCIOS ADICIONAIS

- Conectar áreas verdes e espaços públicos;
- Servir de área de conexão/fluxo vegetal e animal com outros setores relevância ecológica;
- Ampliar a percepção dos cidadãos sobre o meio físico e as APPs
- Regular microclima para áreas urbanizadas, evitando ilhas de calor;
- Garantir maior proteção às áreas de próximas as nascentes e preservação de todo o leito do ribeirão Oratório até seu desagüe no rio Tamanduateí;
- Contribuir para manutenção de outros serviços ecossistêmicos de regulação diminuindo erosões marginais, assoreamento e poluição da calha do ribeirão Oratório do rio Tamanduateí.

### Alteração no PDE-SP

Expansão do Parque Linear do Ribeirão Oratório  
Alteração do Mapa 05 anexo à Lei

# PARQUES PRIVADOS ABERTOS AO PÚBLICO

## EXEMPLO: PARQUE SUSTENTÁVEL DA GÁVEA - RJ

A Lei Complementar nº 228/2021 do Município do Rio de Janeiro estabelece condições para implantação do Parque Sustentável da Gávea - modelo de área privada com acesso aberto ao público.

“§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, entende-se como **Parque Sustentável o espaço público de propriedade privada**, que compreende área com função ecológica e de lazer, de uso público, conjugado com empreendimento privado, de uso misto, que lhe dê viabilidade econômica e cuja implantação garanta prioridade ao pedestre, densidade equilibrada e uso de tecnologias e soluções sustentáveis.”

O empreendimento será privado, mas o parque será aberto ao público e terá equipamentos para contemplação da natureza. Os proprietários do terreno terão que arcar com os custos de implantação e manutenção de todo o parque, sem ônus para os cofres públicos. A lei garante ainda o uso da área pela população durante todo período diurno, como ocorre com os demais parques municipais da cidade.



**2014** Criação do Parque Sustentável da Gávea (Lei 5.757)

Desapropriação inviável devido as grandes restrições orçamentárias do município

**2018** Projeto de Lei complementar para viabilizar a implantação e manutenção do Parque

**2021** Projeto de Lei complementar aprovado



# PARQUES PRIVADOS ABERTOS AO PÚBLICO

## Sugestão de inclusão de artigo na Lei nº 16.050/2014

**Art. XXX-A.** Fica permitida a instalação por agentes privados de parques definidos no Mapa 05 e Quadro 07 anexos a esta lei, desde que:

I - sejam abertos ao público em geral no mínimo durante o horário comercial e inclusive aos finais de semana, sendo permitida o seu fechamento em um dia da semana para atividades de manutenção;

II - não seja instituída contrapartida financeira para a entrada do público;

III - seu pedido de instalação, munido de projeto de implantação, cronograma e diretrizes de gestão, seja aprovado pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente;

IV - suas atividades sejam monitoradas pelo órgão municipal competente mediante a avaliação de relatórios anuais de responsabilidade do agente privado;

V - o agente privado seja responsável por garantir as obras de implantação e atividades de gestão e manutenção do parque, podendo recorrer a diferentes fontes de financiamento e sistemas de gestão.

§1º Como forma de estimular a instalação de parques e áreas de lazer nos termos do caput deste artigo pelos agentes privados, serão adotadas as seguintes medidas:

I - isenção de IPTU;

II - Aplicação de instrumentos ambientais e urbanísticos, como o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) e Transferência do Direito de Construir (TDC) sem doação de terreno, cujos recursos financeiros deverão ser predominantemente aplicados no custeio da implementação, gestão e manutenção do parque;

III - Apoio dos órgãos governamentais para a fiscalização e proteção da área;

VI - Receber apoio através de medidas compensatórias oriundas de empreendimentos e obras que causem impactos ambientais que afetem diretamente a área.

§2º Os procedimentos e medidas necessárias para garantir a aplicação deste artigo deverão ser estabelecidas em decreto regulamentador, publicado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a publicação desta lei.

**Caso haja concordância com a incidência de TDC aos parques privados de uso público, sugere-se as seguintes alterações legislativas na Lei nº 16.050/2014:**

**Art. 123.** Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar:

(...)

~~III - a implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana; a implantação de parques definidos no Mapa 05 e Quadro 07 anexos a esta lei situados na Zona Urbana do Município, definida nos termos do Mapa 1A anexo a esta lei;~~

(...)

**Art. 124.** O potencial construtivo passível de transferência, nos casos em que não há a doação do imóvel cedente, deverá observar as seguintes disposições:

(...)

~~II - os imóveis enquadrados como ZEPAM, localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e cadastrados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo poderão transferir seu potencial construtivo básico; os imóveis enquadrados como ZEPAM situados na Zona Urbana do Município, definida nos termos do Mapa 1A anexo a esta lei, e cadastrados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo poderão transferir seu potencial construtivo básico;~~

**Art. 126.** A transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada nos casos de doação de imóveis ou nos casos de desapropriação amigável para viabilizar:

(...)

~~IV - implantação de parques planejados, de acordo com o Quadro 7 anexo a esta lei, situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. implantação de parques definidos no Mapa 05 e Quadro 07 anexos a esta lei, localizados na Zona Urbana do Município conforme Mapa 1A anexo a esta lei.~~

# Obrigada!

**Fernanda Gomes Corrêa Laham**

Gerente de Projetos | Planejamento Urbano e Territorial

[fernanda.correa@arcadis.com](mailto:fernanda.correa@arcadis.com)

T. + 55 11 97242-8683

+ 55 11 2180-7251

**Amanda Paulista de Souza**

Advogada | Planejamento Urbano e Territorial

[amanda.souza@arcadis.com](mailto:amanda.souza@arcadis.com)

T. + 55 11 94824 0106