

São Paulo, 24 de outubro de 2022.

Ao Ilmo. Sr. Marcos Duque Gadelho
Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Ao Ilmo. Sr. José Armênio de Brito Cruz
Secretário-adjunto de SMUL

A Ilma. Sra. Heliana Lombardi Artigiani
Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURB)

Assunto: Proposta de criação de Parque no âmbito da Revisão do Plano Diretor - PDE

Prezada/os,

O Comitê de Fomento Industrial do Polo do Grande ABC - COFIP vem respeitosamente apresentar sua proposta de criação de parque no âmbito da Revisão do PDE (Lei Municipal nº 16.050/2014) mediante alteração do Mapa 05 e Quadro 07 anexos à referida lei e de regramento para possibilitar que parques sejam instalados por agentes privados mediante incentivos e condicionantes.

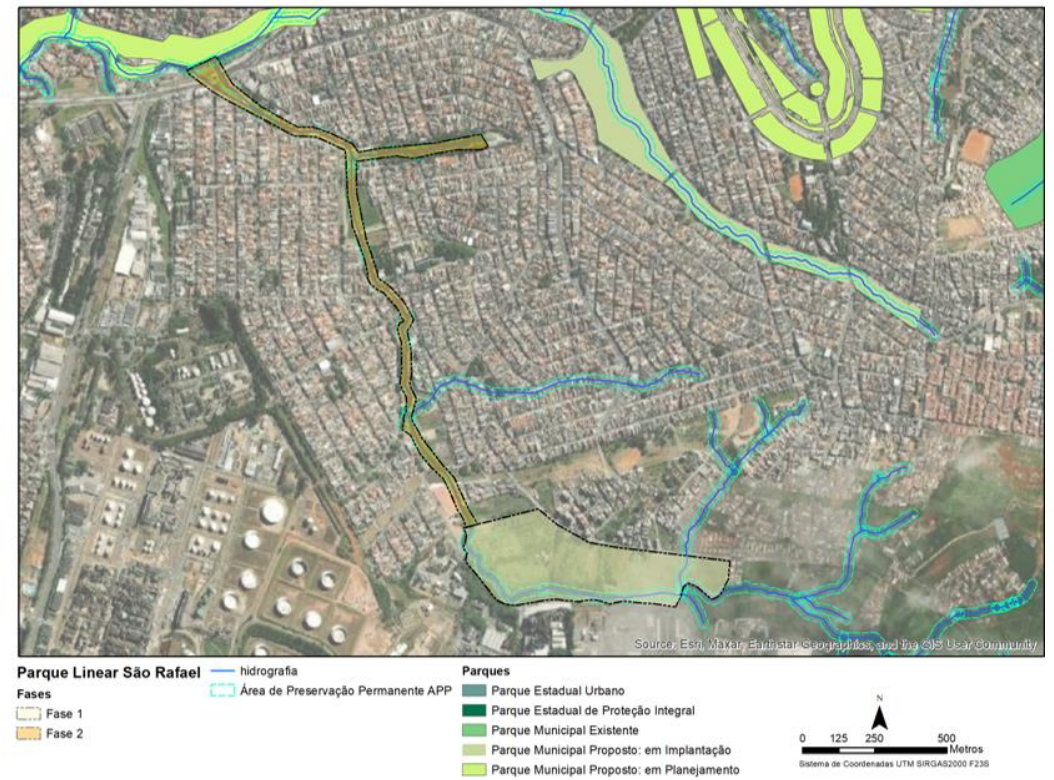
Do Parque

A proposta visa a criação de um parque no distrito de São Rafael, subprefeitura de São Mateus, no município de São Paulo, em uma faixa de terrenos atualmente vazios localizados no entorno imediato do Polo Petroquímico do Grande ABC, seguindo a rua Santo André Avelino (Setor 253, Quadras 023 e 024, lotes variados).

Duas propostas são sugeridas:

- Proposta 1: Criação do Parque São Rafael, delimitado nos termos da figura abaixo;
- Proposta 2: Extensão do Parque Linear Ribeirão Oratório, este já constante no Mapa 05 e Quadro 07 anexos ao PDE-SP, para contemplar a faixa de terrenos delimitada (Parque São Rafael), e parte da Área de Preservação Permanente em torno do córrego do Oratório, de maneira a fazer a conexão com o Parque Linear Ribeirão Oratório.

Figura 1 – Propostas 1 e 2 de delimitação de parque

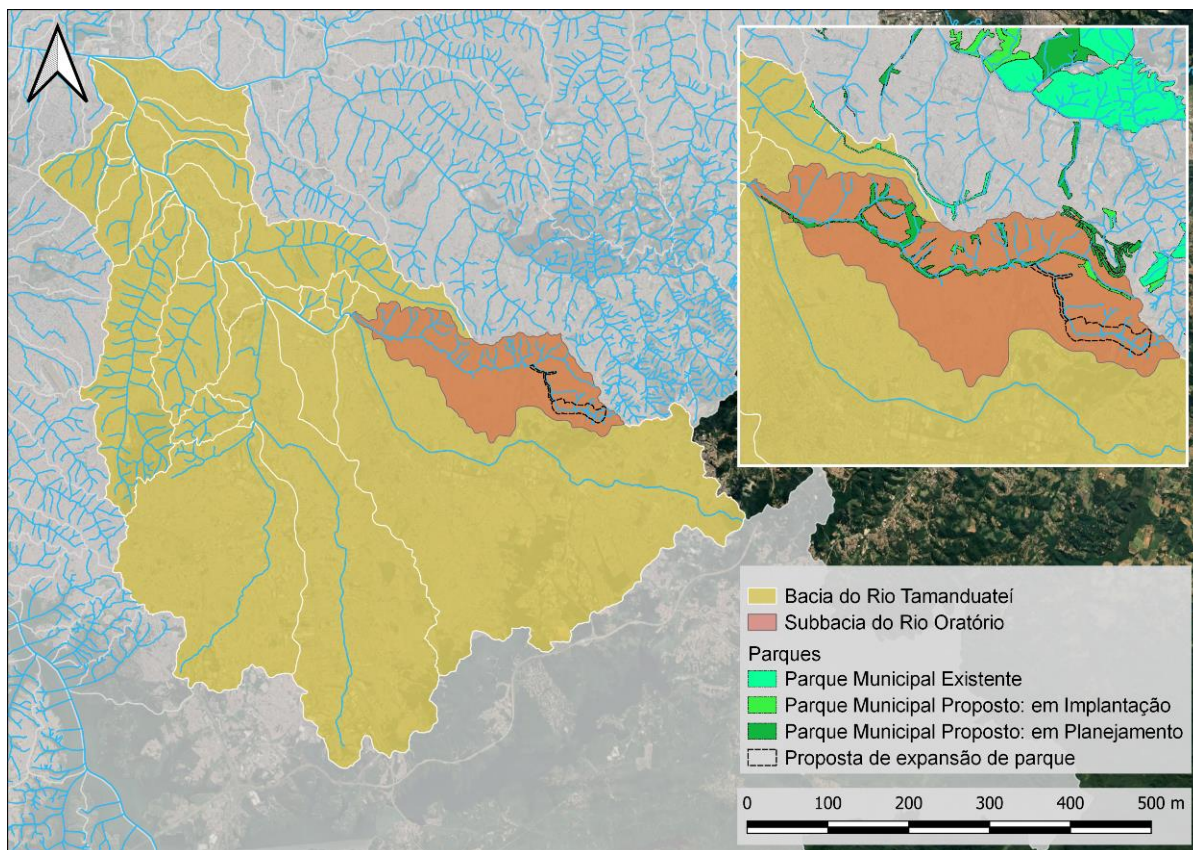


Fonte: Geosampa. Elaboração: Arcadis, 2022.

Das justificativas ambientais para a criação do parque

A área em questão está localizada no entorno das nascentes do ribeirão do Oratório, o qual é de extrema importância para o rio Tamandateí e, conseqüentemente, para o rio Tietê, por ser um de seus principais afluentes.

Figura 0 - Rede hidrográfica do entorno do parque linear São Rafael proposto.



Elaboração: Arcadis, 2022.

A poluição do rio Tamandateí e seu assoreamento (e, em consequência, do rio Tietê) estão intimamente ligados às áreas impactadas por esgoto e produção de sedimentos, seja em decorrência de erosões lineares ou laminares, em suas subbacias, tal qual a do ribeirão do Oratório.

Por sua vez, as áreas subsequentes às nascentes sempre são as mais impactadas por possuírem maior sensibilidade frente à urbanização, sendo em muitas vezes aterradas ou contaminadas, comprometendo toda a dinâmica hídrica e ambiental do curso hídrico em questão e todos os demais a jusante.

Tais áreas são muito sensíveis às inundações e alagamentos, possuindo maior fragilidade ambiental frente a estes fenômenos. Necessitam, neste sentido, de fundações mais profundas e outras tecnologias para construções de maior porte. Recebem sedimentos provenientes das áreas de maior altitude e de nascentes, em decorrência de

erosões e/ou movimentos de massa que facilitam o assoreamento do curso hídrico associado a estes setores.

De acordo com os dados da Secretária do Verde e Meio Ambiente - SVMA (2017), divulgados pela Rede Social Brasileira de Cidades Justas e Sustentáveis, o município de São Paulo apresenta um índice de 16,59m² de área verde por habitante^{1,2} parâmetro dentro do recomendado segundo a literatura (Silva, A., Santos, A., Oliveira, L., 2016). No entanto, ao se observar as Subprefeituras da cidade, esse índice se distribui de maneira irregular pelo território, sobretudo na Subprefeitura de São Mateus, com apenas 3,04m² de áreas verdes por habitante, representando uma desigualdade de pouco mais 676 vezes ao se comparar com o valor máximo de 505,06m² de Parelheiros³.

Dessa forma, ainda que São Paulo como um todo apresente índices relativamente satisfatórios, não são todas as áreas do município na mesma situação, como é o caso da subprefeitura aqui tratada, que engloba o Distrito de São Rafael. Logo, ainda há a necessidade de criar mais áreas verdes na cidade, especialmente em regiões bem adensadas. Dentre os distritos da Subprefeitura de São Mateus, São Rafael é o que apresenta mais habitantes por km², com cerca de 12.165 pessoas (SEADE, 2020). Ao se olhar para a projeção populacional, esses números podem ser ainda mais preocupantes, uma vez que para 2030, o incremento populacional em São Rafael será de 8%, e em 2040, de 16%⁴, sobrecarregando e pressionando ainda mais as áreas verdes existentes no distrito e gerando consequências à qualidade de vida ambiental e urbana.

Aliado a isso, entende-se que a criação de um parque no Distrito de São Rafael auxiliará na redução de incomodidades relacionadas a ocupação urbana e as estruturas presentes no Polo Petroquímico. As áreas verdes urbanas são fundamentais na melhora das condições de vida das cidades, uma vez que a sua escassez, aliada a impermeabilização do solo acentua a formação das ilhas de calor, interfere na qualidade do ar, na diminuição da temperatura e do escoamento superficial de águas (CARBONE; COUTINHO; TOMERIUS & JUNIOR, 2015).

A Associação Brasileira para a Qualidade Acústica (Pro Acústica) (2020)⁵ aponta que há problemas de saúde ligados ao barulho, sendo os mais comuns aqueles relacionados à audição, estresse, distúrbios endócrinos e problemas psicológicos, configurando-se como um problema de saúde pública, sobretudo nas grandes cidades. Novamente, as áreas verdes representam um fator chave para gerar conforto acústico e diminuir a poluição sonora. A título de exemplo, de acordo com a Prefeitura de São Paulo, em

¹ Dados de 2017 apontam para a existência de 194.138.890 m² de áreas verdes, distribuídos para uma população total de 11.696.088 habitantes no Município de São Paulo. Conforme dados disponibilizados pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA), Departamento de Planejamento Ambiental e Parques e Áreas Verdes da Secretaria Estadual do Meio Ambiente, e Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano (SMDU); e projeções do Censo (IBGE). <https://www.redesocialdecidades.org.br/br/SP/sao-paulo/area-verde-por-habitante>

² É importante destacar que são consideradas como áreas verdes a totalidade das áreas de propriedade pública, concebidas e geridas pelo Poder Público Municipal e pelo Poder Público Estadual, inclusive os parques públicos urbanos municipais, parques estaduais urbanos, praças e todas as Unidades de Conservação de Proteção Integral definidas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC, efetivamente implantadas na cidade.

³ Ver em Disponível em <https://www.redesocialdecidades.org.br/br/SP/sao-paulo/regiao/sao-mateus/area-verde-por-habitante>
⁴ Cálculos realizados a partir dos dados de projeção da população disponibilizados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/dados_estatisticos/info_cidade/demografica/index.php?p=260265.

⁵ Prefeitura de São Paulo. Prefeitura regulamenta a elaboração do Mapa do Ruído Urbano da Cidade de São Paulo. 2019. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/noticias/?p=275870>

2019, a Pro Acústica, em parceria com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento (SMDU), divulgou um estudo mostrando que os ruídos urbanos no entorno do Minhocão podem ser reduzidos pela metade com a implantação de um Parque, mostrando então a efetividade dessa ação.

O parque aqui proposto é formado por remanescentes de Mata Atlântica e podem aumentar o conforto térmico da região. A região do Distrito São Rafael é limítrofe ao Polo Petroquímico do Grande ABC e apresenta um elevado índice de estresse térmico de acordo com o Mapeamento do PlanClima SP, 2020. Ainda segundo o Plano, os fragmentos de Mata Atlântica presentes no território da cidade são responsáveis por manter as temperaturas mais amenas. Caso todo o pequeno remanescente for desflorestado, o impacto na temperatura máxima local pode chegar a 4 °C (Alisson, 2020, citado por PlanClima, 2020), mostrando então que o desmatamento promove o aquecimento do ar em escala local. De acordo com o Plano Municipal de Mata Atlântica (PMMA, 2017), a área onde se localizam os terrenos do COFIP ABC são remanescentes de Mata Atlântica, podendo então desempenhar a função aqui descrita. Como forma de minimizar e evitar a formação de ilhas de calor, o PlanClima recomenda o aumento das áreas verdes na cidade, aumentando assim o conforto térmico.

Além de todos estes benefícios, caso o parque seja delimitado tal qual sugerido pela Proposta 2, ele criará conectividade com o parque linear Ribeirão do Oratório, um elemento fundamental para o planejamento ambiental. Vale dizer que, com o objetivo de evitar a fragmentação dos remanescentes vegetais, a promoção de conectividade entre áreas a serem conservadas tem sido uma recomendação constante na literatura (HIRSH, 2003⁶; CROOKS; SANJAYAN, 2006⁷).

Portanto, a criação de um parque auxiliaria não apenas no conforto térmico e acústico local, mas também na execução da sua função social de lazer, uma vez que se torna um equipamento público à disposição da comunidade, capaz de promover diferentes benefícios psicológicos, sociais e físicos a saúde da população indivíduos, como, a diminuição do sedentarismo e mitigação do estresse do cotidiano urbano (Szeremeta, B., Zannin, P., 2013)⁸.

A questão da infraestrutura sanitária também é uma das maiores problemáticas para a região, considerando que a projeção do adensamento populacional irá sobrecarregar ainda mais a rede coletora existente, conforme pode ser verificado no Mapa 7 do Plano Diretor vigente; não só sobre a mancha consolidada, mas também sobre os vazios urbanos, como é o caso da área limítrofe ao Polo Petroquímico do Grande ABC. A área da localização do parque ora proposto, atualmente não conta com rede coletora, não apenas nos terrenos ainda vazios, mas no entorno imediato já adensado.

Em termos de mobilidade urbana e lazer, em abril de 2021 foi inaugurada a Ciclofaixa Baronesa de Muritiba, na Avenida Bra de Muritiba, com cerca de 1,5km de extensão, ligando-se a demais ciclovias em São Mateus e Sapopemba. Nesse sentido, a interligação desse modal com o Parque linear São Rafael proposto, promoverá ainda mais o

6 HIRSH, A. Avaliação da Fragmentação do Habitat e Seleção de Áreas Prioritárias para a conservação dos Primatas da Bacia do Rio Doce, Minas Gerais, Através da Aplicação de um Sistema de Informações Geográficas. 2003. 277 f. Tese (Doutorado em Ecologia, Conservação e Manejo de Vida Silvestre) -Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2003.

7 CROOKS, K. R.; SANJAYAN, M. Connectivity Conservation. Cambridge University Press, 732 p., 2006.

8 A importância dos parques urbanos e áreas verdes na promoção da qualidade de vida em cidades. Szeremeta, B., Zannin, P. 2013. Curitiba, v.29, p.177-193, dez/2013ISSN: 2177-2738177. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/30747/21483>

lazer, a saúde, a diversidade de usos e a interação social, bem como é capaz de fomentar a conexão com o entorno. Tais fatores positivos foram observados pela pesquisa de mestrado que trata a relação dos Parques Urbanos com as Ciclovias (Domeneghini, 2019)⁹.

Dito isso, todos os fatores que intensificam o adensamento populacional e, por consequência sobrecarregam a infraestrutura urbana, bem como pressionam as áreas verdes (que já são escassas no momento), podem gerar ainda mais adversidades urbano-ambientais. Dessa forma, é necessário planejar o território considerando os múltiplos fatores que se interligam entre si, a fim de gerar um ambiente que favoreça a população local e mitigue os desconfortos até então brevemente apresentados. Para isso, a criação de um Parque no distrito São Rafael constitui-se como uma alternativa para criar espaços de lazer e recreação, conforto sonoro e térmico, bem como, não intensificar o adensamento sobre as áreas vazias da localidade, considerando todas as adversidades que poderiam surgir a partir disso, conforme aqui descrito.

O Parque São Rafael proposto contribui também com o controle do uso e ocupação do solo em torno do Polo Petroquímico do Grande ABC.

Da permissão para a instalação de parques por agentes privados

De acordo com o Diagnóstico de Aplicação do Plano Diretor Estratégico 2014 - 2021 elaborado por PLABURB/SMUL/PMSP, dos 273 parques em planejamento ou em implantação previstos no Quadro 7, apenas 8 deles foram implantados e apenas outros 5 estão em processo de implantação. Tais números mostram que a Prefeitura Municipal tem encontrado dificuldade para efetivar essa importante parte do planejamento municipal, o que pode acarretar inúmeros prejuízos, como o aumento do *deficit* de áreas verdes para a população.

Como é sabido, a implantação de parques municipais pela Administração Pública é bastante onerosa e complexa, visto que abrange processos de desapropriação de áreas particulares, remanejamento de famílias (em alguns casos), custeio do projeto e obras, custeio das atividades de gestão, custeio das obras e atividades de manutenção, entre outros.

Diante disso, propõe-se que seja permitida a instalação de parques por agentes privados, mediante a definição de contrapartidas e incentivos, de maneira a viabilizar os empreendimentos. Atualmente, tal instalação não é possível, visto que não existe uma categoria de uso de parques ou áreas de lazer abertas ao público que pode ser instalada em lote privado pelo interessado. Vale dizer que outros municípios brasileiros já adotaram medida neste mesmo sentido como, por exemplo, a cidade do Rio de Janeiro, que por meio da Lei Municipal nº 228/2021, permitiu a instalação do parque da Gávea por agentes privados sob certas condicionantes que assegurem o bem comum.

Neste sentido, propõe-se a inclusão de artigo no texto normativo do PDE que autorize tal instalação, estabelecendo contrapartidas tais como: determinação de horários mínimos para que o parque permaneça aberto ao público; impossibilidade de cobrança de contrapartida financeira para a entrada do público no parque; procedimentos para o pedido

⁹Domeneghini, J. As relações entre Parques Urbanos que possuem ciclovias adjacentes e ciclistas que os frequentam: estudo de caso na cidade de Porto Alegre/RS. 2019. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura - Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre. Dissertação (Mestrado). Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/202122/001106724.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

de instalação e monitoramento das suas atividades pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal; e a obrigatoriedade do agente privado em garantir o projeto, as obras de implantação, a gestão e a manutenção do parque.

Além disso, sugere-se que sejam definidos incentivos aos agentes privados que se interessem pela instalação dos parques, tais como: isenção de tributos fiscais; permissão de aplicação de instrumentos ambientais e urbanísticos como o Pagamento por Serviços Ambientais e Transferência do Direito de Construir sem doação de terrenos; apoio de órgãos governamentais para proteção da área (assim como é previsto para as RPPNs no município de São Paulo, nos termos do Decreto Municipal nº 50.912/2009); e possibilidade de apoio de medidas compensatórias oriundas de empreendimentos e obras que causem impactos ambientais que afetem diretamente a área (também como previsto no Decreto Municipal nº 50.912/2009).

Das propostas de alteração normativa

Considerando todo o exposto, sugere-se as seguintes alterações/acréscimos normativas no Plano Diretor Estratégico de São Paulo – PDE:

- **Alteração do Mapa 05 anexo e Quadro 07 anexos ao PDE ao PDE**, para incluir o Parque Linear São Rafael (caso acolhida a Proposta 1) ou para ampliar o Parque Linear Ribeirão do Oratório, abrangendo também a área do Parque Linear São Rafael e a Área de Preservação Permanente em torno do córrego do Oratório (caso acolhida a Proposta 2)
- **Inclusão do seguinte artigo no texto do PDE, de forma a autorizar a instalação de parques por agentes privados:**

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.

- **Adicionalmente, alteração dos regramentos da Transferência do Direito de Construir (TDC), de maneira a viabilizar o incentivo aos parques em toda a área urbana do município:**

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

I - (...)

II - (...)

~~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:

I - (...)

~~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:

I - (...)

II - (...)

III - (...)

~~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.*

(...)

Sendo só para o momento, aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos de elevada estima e distinta consideração.

Respeitosamente,

Francisco Sérgio Ruiz
Representante COFIP
fsruiz@copifabc.com.br

Fernanda Gomes Correa Laham
ARCADIS
fernanda.correa@arcadis.com

Amanda Paulista de Souza
ARCADIS
amanda.souza@arcadis.com