



ASSUNTO: Pedido de manejo arbóreo

INTERESSADO: Construtora Lettieri Cordaro LTDA

INF TÉCNICA 452 SVMA/CPA/ DEAPT 2022

SEI/PMSP: 6027.2021/0016418-0 Coordenadas: 326855.7398641

Divisão de Estudos Ambientais e Planejamento Territorial - DEAPT,
Sra. Diretora,
Arq. Urb. Lígia Pinheiro de Jesus

Em atendimento à sua solicitação (05957382) informamos que se trata de pedido de manejo arbóreo (056938924), visando a instalação de equipamento social – quadra esportiva – em Área Verde Pública.

A área verde pública em questão é denominada Praça Marechal Carlos Machado Bittencourt, estando situada na Rua Renata Crespi, Subprefeitura Lapa. Tem origem no ARR 2.091, aprovado em 1974, com dimensão de 16.330,00 m², conforme Croqui Patrimonial 102219.

Figura 1: Croqui Patrimonial 102219 – Sistemas de Recreio (áreas verdes públicas) do ARR 2091.

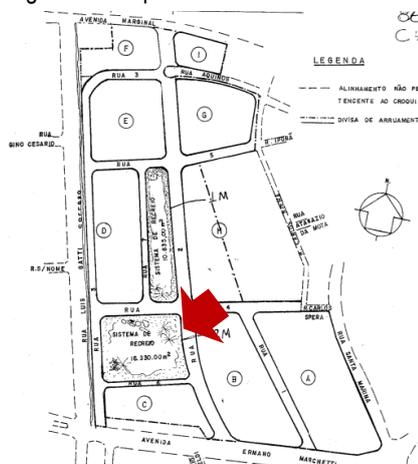


Figura 2: Local





O Cadastro Fiscal, acima (Figura 2), mostra a escassez de Áreas Verdes Públicas no entorno da área em questão. As áreas verdes existentes são majoritariamente originárias de intervenções para implantação da estrutura viária, formando canteiros nas alças de acesso e canteiros centrais das avenidas.

Como mostra a Figura 3, o local está situado na área inundável do Córrego do Curtume e Canal do Rio Tietê. A Microbacia do Córrego do Curtume apresenta-se associada a antigas áreas de brejo e lagoas, ao longo dos meandros do Rio Tietê posteriormente retificado, o que mostra o Mapeamento 1930 – Sara (Figura 3) e persistiu por longo período como se vê no Mapeamento 1954 – Vasp Cruzeiro (Figura 4).

Considerando que o Loteamento e Arruamento ARR 2091 foi aprovado em 1974, compreende-se que as duas áreas verdes públicas exercem uma importante função de drenagem, pela sua permeabilidade natural, particularmente a Praça Marechal Carlos Machado Bittencourt, em análise neste processo SEI.

Figura 3: Área Inundável (hachurado em azul)

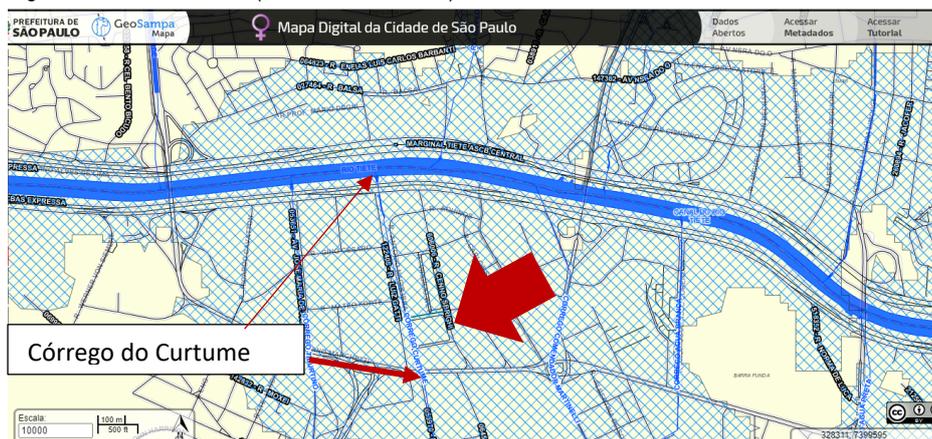


Figura 4: Mapeamento 1954 – Vasp Cruzeiro. Em azul, áreas lacustres.

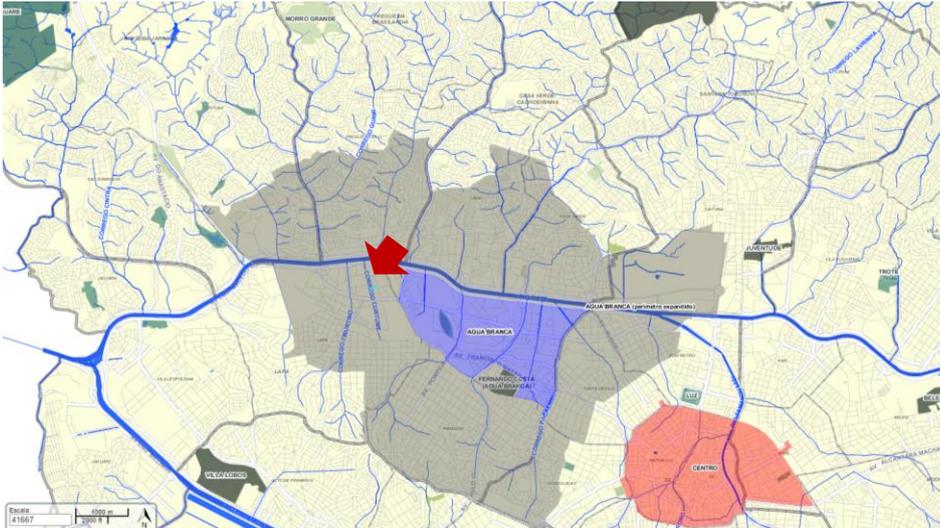




Ao longo do tempo o ARR 2091 e loteamentos adjacentes configuraram uma área de ocupação industrial, classificada pela legislação estadual de Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI, desde 1978.

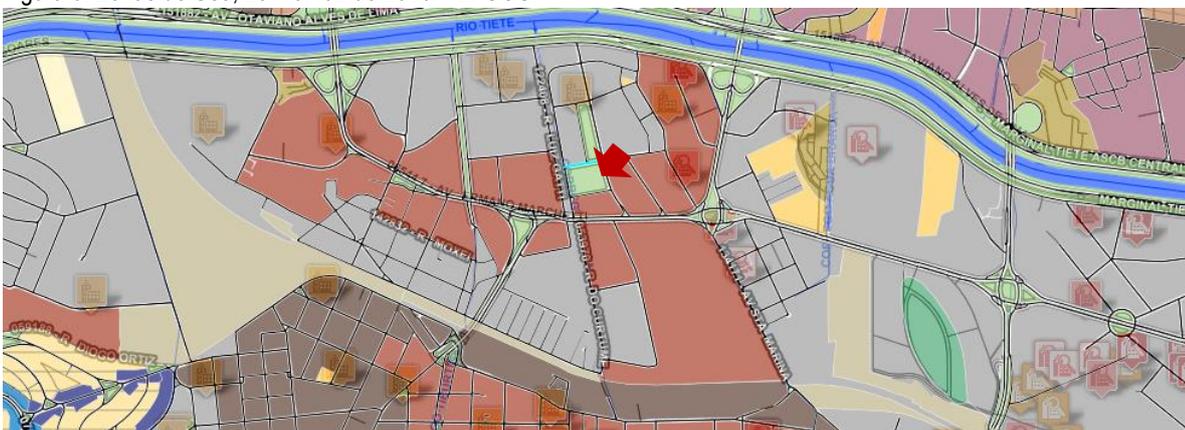
Em decorrência de processos econômicos, particularmente no âmbito do MSP, a área vem perdendo sua condição industrial, e é observada uma gradual substituição de uso e das edificações originais existentes.

Figura 5: perímetros da OUC-Água Branca: em azul perímetro original, em cinza perímetro expandido.



Situada na Subprefeitura da Lapa e ao lado da Operação Urbana Consorciada Água Branca – OUC-AB, a área foi integrada recentemente ao perímetro expandido dessa operação urbana, sem, contudo, obedecer aos regramentos que incidem sobre os territórios das OUC, como a obtenção de recursos para melhoramentos, arrecadados mediante contrapartidas a modificações de índices e características do parcelamento, uso e ocupação. Segundo a legislação urbana, o local é abrangido pela Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e Macroárea de Estruturação Metropolitana, fazendo limite com a Zona de Estruturação Metropolitana – ZEM e a Zona Mista – ZM (Figura 6).

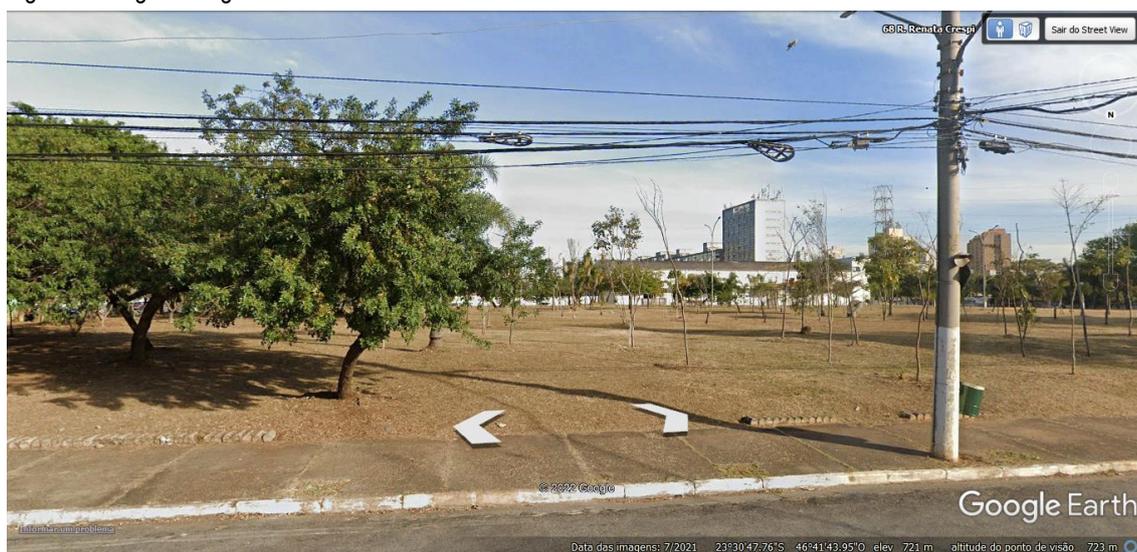
Figura 6: Zonas de Uso, Lei 16.402 de 2016 – LPUOS.





Apesar dos incentivos de transformação e qualificação urbana, os agentes imobiliários não aderiram às modificações visadas pelo PDE e LPUOS no espaço privado edificado, sendo em pequeno número os registros de pedidos de outorga onerosa do direito de construir, como indica o MDC.

Figura 7: imagem fotográfica GOOGLE STREET VIEW de 07/2021.



O Plano Diretor Estratégico – PDE, Lei 16.050 de 2014, prevê em seu Art. 275 a implantação de instalações de lazer e recreação de uso coletivo nas áreas verdes públicas, dispondo sobre os parâmetros urbanísticos a serem aplicados e em seu parágrafo 5º, determina que 60% da área total das áreas verdes públicas deve ser destinada à implantação ou preservação de ajardinamento e arborização.

Sendo a área em questão classificada como AVP-1, conforme o Art. 27 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei 16.402 de 2016, essa classificação de AVP-1 impõe a aplicação do Art. 275 do PDE acima mencionado (Art. 30 da LPUOS).

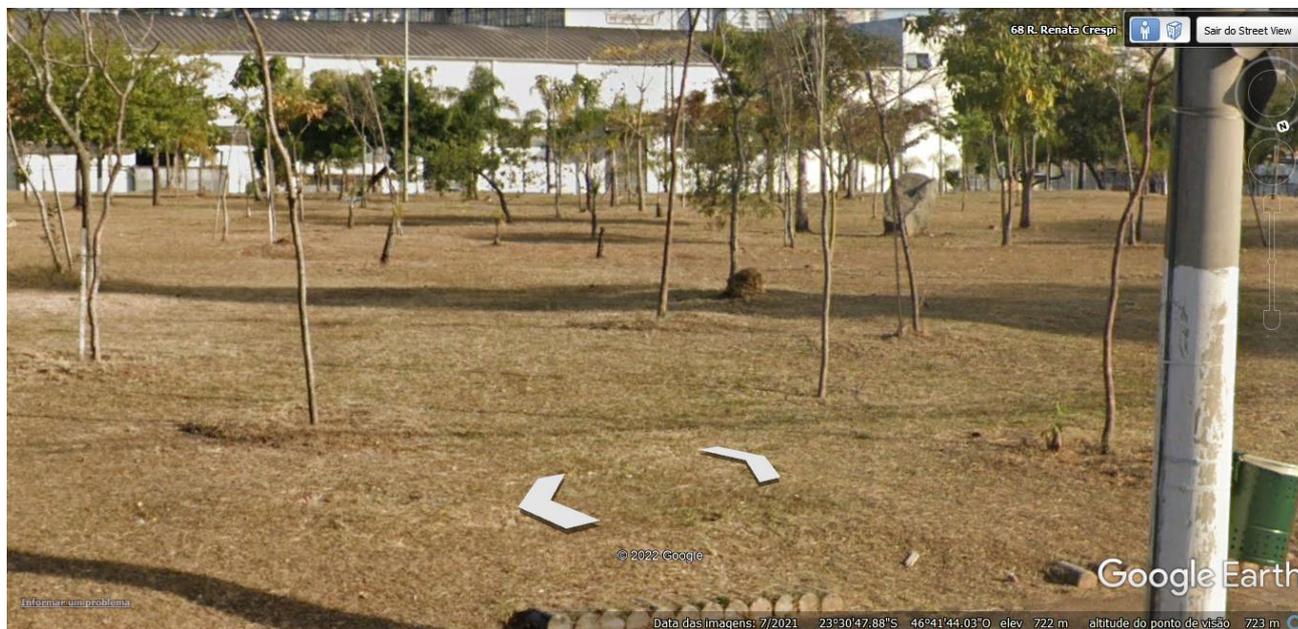
A implantação de quadra esportiva na Praça Marechal Carlos Machado Bittencourt, como proposto pela construtora interessada (058412707), não atende aos parâmetros acima citados do PDE/2014 e LPUOS/2016.

Sendo importante destacar, mais uma vez, a importância ambiental da Praça Marechal Carlos Machado Bittencourt, cuja função de área permeável, possibilitando a drenagem de águas em local anteriormente lacustre junto aos brejos e antigos meandros do Rio Tietê, deve ser preservada, sobretudo considerando a escassez de áreas verdes públicas na região.

Ademais, constatamos existir arborização recente na Praça Marechal Carlos Machado Bittencourt, como mostram a Figura 7 e Figura 8, indicando possível intervenção da Subprefeitura da Lapa no local.



Figura 8: Arborização, aparentemente recente, na Praça Marechal Carlos Machado Bittencourt. GOOGLE STREET VIEW, DATA: 07/2021.



Considerações Finais

Em vista do exposto e em atendimento à solicitação de SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP (059263625), sugerimos:

- Subprefeitura da Lapa:
- Dar ciência da inviabilidade de efetivação da quadra esportiva em face dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDE/2014 e LPOUS/2016, como acima exposto.

Arq. Urb. Lucia Noemia Simoni