



## CADERNO DIAGNÓSTICO

### 1. CONTEXTO HISTÓRICO

O Parque da Cidade Roberto Burle Marx está localizado na região norte de São José dos Campos, no bairro Santana, o mais antigo da cidade (depois do centro fundacional), a aproximadamente 1 km do centro da cidade, sendo instituído inicialmente pelo Decreto nº 9.003 de 9 de maio de 1996, seguido do Decreto nº 9.082, de 22 de agosto de 1996 que o denominou, contemplando uma área aproximada de 800.000 m<sup>2</sup> constituída de ampla área verde, lagos e um rico acervo arquitetônico, histórico e paisagístico.

O Município de São José dos Campos é considerado um centro urbano de destaque nacional pelo seu desenvolvimento econômico e tecnológico, sendo a principal cidade da região do Vale do Paraíba Paulista, dispendo de um dinâmico ambiente de negócios formado por um complexo de indústrias, institutos de pesquisa de natureza militar e estratégica, bem como universidades.

O município também se destaca por estar localizado em uma região privilegiada e estratégica para o setor de logística. O sistema rodoviário é caracterizado pelas rodovias Presidente Dutra (BR-116), Carvalho Pinto (SP-70) e dos Tamoios (SP-99), compreendendo um importante Terminal de Cargas (TECA) atendendo às inúmeras indústrias da região com incentivos tarifários e operacionais, tornando-se atrativo à operação de desembarço aduaneiro. Contempla também um porto regional o qual está ligado ao Planalto pelo complexo “Tamoios – Contorno Sul”, visando à Logística Integrada Regional (RMVale). Quanto ao aspecto ferroviário, a linha férrea encontra-se em funcionamento apenas para o transporte de cargas, sendo operada sob regime de concessão pela MRS Logística S.A.

A origem do Parque da Cidade Roberto Burle Marx remete ao ano de 1927, data da inauguração da Tecelagem Parahyba (Figura 1 – Linha do Tempo da Tecelagem Parahyba), quando esta se instalou na cidade de São José dos Campos, atraída pelos incentivos fiscais da época, na fase inicial de industrialização do município. A empresa passou por muitas dificuldades quando, por isso, foi requisitado o auxílio de Olivo Gomes, um experiente comerciante que posteriormente tornou-se acionista da empresa e passou a morar na área da indústria. Com o aumento da família Gomes e o crescimento da Tecelagem houve a necessidade de ampliação das edificações e estas foram realizadas com a contribuição de projetos dos arquitetos Carlos Millan e Rino Levi, juntamente com projetos paisagísticos de Roberto Burle Marx.





histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico ou ambiental, visando a sua valorização, proteção e preservação”.

Em 2013, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat) promoveu o tombamento da Residência Olivo Gomes e seu parque ajardinado. Conforme a Resolução de Tombamento SC 97, de 23 de outubro de 2013, as justificativas primordiais para o tombamento foram as de que, em concepção única de 1950, a residência de projeto do arquiteto Rino Levi e os painéis artísticos e o paisagismo desenhados por Roberto Burle Marx constituem um exemplar de destaque na produção de seus autores, reconhecidos por suas contribuições para a cultura brasileira do século 20 e em particular a história da arquitetura.

A Portaria MTUR Nº 23, de 3 de maio de 2022, homologou o tombamento do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico das Antigas Tecelagem Parahyba e Fazenda Sant'ana do Rio Abaixo, no município de São José dos Campos, no estado de São Paulo, a que se refere o Processo de Tombamento nº 1368-T-96 do IPHAN.

## 2. DIAGNÓSTICO

O Parque da Cidade – Roberto Burle Marx se origina do antigo Complexo da Tecelagem Parahyba e da Fazenda Sant'ana do Rio Abaixo. A fundação da empresa ocorreu em 14 de março de 1925, porém a inauguração da fábrica ocorreu em 1927, ou seja, completará 100 anos em 2027.

Em 2019 a prefeitura contratou a empresa Detzel Consultores Associados S/S EPP (através do contrato nº 496/2019) para estudos referentes à estruturação de um projeto de concessão ou instrumentos análogos para o parque.

Neste estudo foi realizada Pesquisa de Demanda, entre os dias 10 e 12 de janeiro de 2020, em que os visitantes do Parque da Cidade Roberto Burle Marx foram incentivados a falar sobre problemas ou questões conflitantes que pudessem interferir na dinâmica atual de visitação. Não houve uma tendência em relação à determinada questão chave e, sim, um equilíbrio entre as ocorrências de maior destaque. Vale ressaltar que 11,8% [46] dos entrevistados não identificaram problemas ou conflitos no parque.

A questão mais lembrada foi a necessidade de manejo das trilhas, com 25,6% [100] das respostas. Deve-se considerar que o problema pode ter sido amplificado com o período das chuvas que coincidiu com a realização da pesquisa. Problemas envolvendo a infraestrutura, em especial banheiros, bebedores e o Espaço 4 Patas, apareceram em 21,5% [84] das respostas. Em geral o problema da infraestrutura entre os entrevistados indicou um número reduzido de estruturas, necessidade de manutenção ou indisponibilidade de uso, como a falta de água. Em relação ao Espaço 4 Patas as principais demandas são a construção de uma entrada pelo lado oposto, próximo ao Galpão Gaivotas e a instalação de bebedouros para os tutores.

A falta de segurança foi o terceiro ponto crítico mais lembrado com 20,5% [80] das respostas. A percepção negativa de segurança (68,7% dos entrevistados disseram



não se sentirem seguros no interior do parque) envolve notícias ou experiências com assaltos, roubos, furtos e extorsão, principalmente. A presença de carrapatos e, mais precisamente, as doenças causadas por esses animais, foram lembradas em 17,4% [68] das respostas. A ausência ou má conservação da estrutura de sinalização foi destacada em 8,95% [35] das vezes. O vandalismo foi lembrado em 8,7% [34] das respostas. A ausência de controle de acessos em 7,16% [28]. O consumo de drogas ilícitas apareceu em 6,3% [20] das respostas e a falta de cuidado com a proteção da natureza em 3,3% [13]. Outros pontos negativos observados foram a falta de manutenção de espaços, estruturas e edificações que apareceu em 2,6% [10] das respostas e o tráfico de drogas ilícitas em 1,8% [7]. Horários de funcionamento inadequados e falta de funcionários para dar informações foram lembrados por 1,3% [5] das respostas.

Uma análise do Relatório de Monitoramento da Demanda de Atendimento ao Parque, organizado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento (IPPLAN), a partir das ligações feitas à Central 156 da prefeitura de São José dos Campos, realizadas entre janeiro de 2017 e dezembro de 2019, aponta para um número expressivo de solicitações envolvendo necessidades de melhoria da infraestrutura. Nem todos os contatos são para solicitações ou reclamações, sendo que em menor número são verificados elogios ao atendimento ou à organização de algum evento.

Dos 455 contatos realizados no período, 46,6% [213] foram associados ao pedido de melhoria da infraestrutura, reparos, manutenção de equipamentos de ginástica, trocas de lâmpadas, manejos de vias, ampliação do número de banheiros, corte de grama, manutenção de bebedouros, cercamento do parque, estado ruim de conservação de estruturas, adequações na entrada do Espaço 4 Patas, principalmente. Outros 23,7% [108] dos contatos fizeram referência ao manejo de flora e fauna, principalmente o pedido de informações sobre doenças transmitidas pelos carrapatos, a solicitação de dedetização, o plantio e poda de árvores, a retirada de animais silvestres mortos (capivaras, gambás, peixes) e enxame de abelhas, o recolhimento de cães e gatos abandonados no parque, o controle da circulação de animais domésticos acompanhados pelos tutores e incêndios em áreas de mata.

As ligações para o número 156 também destacaram problemas envolvendo a percepção de segurança dos visitantes. Corresponderam a 15,2% [69] das ligações os assuntos relacionados às ocorrências de tentativa de assalto, uso de drogas ilícitas, consumo de bebidas alcólicas, presença de pedintes de esmola e guardadores de carro nos estacionamento, atitudes truculentas da guarda municipal e solicitação de ronda. Questões ligadas ao atendimento ao público, como informações sobre regras e horários de funcionamento, participação de eventos, comercialização de produtos, sinalização de eventos, poluição sonora causada pela realização de eventos, somaram 14,3% [65] das solicitações.

Os problemas envolvendo a infraestrutura (ou ausência de infraestrutura) são mais evidentes para os usuários do Parque. Questões envolvendo a segurança (ou falta de segurança) são também facilmente perceptíveis, tanto temores quanto problemas comuns ao dia a dia acabam sendo levados para o interior do parque, principalmente pela ausência de controle da visitação e da cobertura de segurança insuficiente. A atenção com os carrapatos é também um assunto que se liga ao dia a dia do Parque



da Cidade. Como se observa na pesquisa e nas ligações espontâneas, o tema desperta medo e exige cautela por parte dos frequentadores. Não é possível dimensionar o impacto da presença dos carrapatos na diminuição do número de visitantes, mas pode-se perceber que os gramados e as trilhas continuam a ser utilizados.

Somam-se a essas questões, outras que talvez não estejam tão óbvias à maioria dos visitantes, sendo questões que envolvem territórios e territorialidades. Basicamente, grupos de pessoas ocupam espaços não ocupados dando a ele destinação desejada, sem que, necessariamente, essa destinação esteja sob controle ou autorizada pela gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx. Essas territorialidades não são somente ilícitas ou danosas, mas após estabelecidas criam “brechas” ou exceções difíceis de serem revertidas sem prejuízos.

O Município arca com as despesas para o custeio atual do Parque da Cidade que atingem o montante de R\$ 3,2 milhões anuais com segurança, limpeza e manutenção. Desta forma, ao longo dos 25 anos da concessão, seriam dispendidos cerca de R\$ 80 milhões com o custeio com recursos públicos, que já foi identificado como insuficiente, diante dos problemas de existentes, apontados no estudo apresentado pela empresa Detzel.

As instalações existentes no Parque necessitam de reforma, em especial, as instalações elétricas e as instalações hidrossanitárias, que datam de sua inauguração e não atendem à demanda hoje existente, inclusive com risco de utilização. A iluminação ornamental é insuficiente para proporcionar adequada luminosidade à utilização do Parque em período noturno, o que traz consigo notória insegurança dos usuários. Estas obras citadas estão estimadas em mais de R\$ 22,7 milhões.

Na área de propriedade do Estado de SP, onde se localizam os galpões da antiga Tecelagem Parahyba, já pendem dois incidentes de cumprimento de sentença contra a Fazenda do Estado de São Paulo, na qual a mesma foi condenada à obrigação de executar as restaurações, reparos e demais obras necessárias à revisão de todo o cabeamento e fiação do complexo, bem como à obrigação de restaurar, recuperar, manter e conservar os telhados da cobertura dos galpões hoje interditados (antigos galpões 8 e 9), com área aproximada de 500m<sup>2</sup>. Estes imóveis são objeto de permissão de uso outorgada ao Município, a título precário, através do Decreto Estadual nº 61.973/2016. Esta condenação já decorre de desmoração dos referidos galpões, o que pode vir a acontecer nos demais integrantes do complexo, resultando assim na obrigação de execução de obras que podem chegar ao valor de R\$ 60 milhões – desconsiderando qualquer benfeitoria.

Desta forma, não fazer nenhuma alteração no modelo de administração hoje vigente importará uma despesa de mais R\$ 162,7 milhões aos cofres públicos durante os 25 anos, apenas com as obras hoje necessárias.

A concessão do parque sem os galpões, como demonstrado no trabalho elaborado pela empresa Detzel, carece de fontes de receitas alternativas para torná-la atrativa, e impõe ao concessionário um esforço adicional para a criação de novas fontes de receita – muitas delas consideradas indesejadas por parte da população. A inclusão dos galpões no objeto da concessão, além da sinergia natural e histórica com o





Parque, traz inúmeras alternativas de atração para o público, e conseqüentemente, novas alternativas de receitas – alavancando a viabilidade do modelo proposto.

O atual perímetro do Parque, embora limítrofe ao Rio Paraíba do Sul, possui pouca chance de utilização de sua margem. Ao anexar as áreas do antigo loteamento Parque das Palmeiras Imperiais, ocorre o aumento da extensão de margem, que além de viabilizar sua utilização, dobra a quantidade de mata preservada, potencializando as atividades hoje desenvolvidas nas trilhas. Sua relação histórica com o perímetro original da fazenda também agrega possibilidades de novos usos, e assim, aferição de novas receitas com as atividades que possuem total sintonia com a antiga fazenda e com o atual parque.

O município possui apenas teatros de pequeno porte, tanto públicos quanto privados. Nenhum deles, completamente adequado a eventos com grande público, nem tampouco com palcos adequados a eventos que exijam grandes estruturas. Cidades de tamanho similar à São José dos Campos possuem espaços adequados e possibilitam a realização destes tipos de eventos. Por não possuir tal espaço, estes espetáculos acabam por se utilizarem da infraestrutura disponível nas cidades menores vizinhas, ou mesmo não vindo para a região do Vale do Paraíba.

Esta demanda já foi identificada em 2009, quando a prefeitura licitou a construção de um teatro municipal em um terreno dentro dos limites do Parque da Cidade. Decorridos quase 15 anos, a população da cidade aumentou cerca de 10% e não houve a construção de nenhum teatro com a mesma capacidade do projetado naquele período. Concluindo-se então que a demanda permanece, e inclusive seja maior que aquela identificada à época.

A obra foi iniciada, tendo parte de suas fundações concluídas em 2012, e encontra-se paralisada desde então. Desta forma, finalizar a obra prevista, que já possui o terreno necessário à sua construção e parte dos custos já investidos, é considerado o mais indicado a ser feito.

Uma vez que o público-alvo do teatro tem, obviamente, profunda relação com arte e cultura, conseqüentemente também a terá com o parque projetado, já que é evidente sua inter-relação com as atividades desenvolvidas pela Fundação Cultural Cassiano Ricardo, com o uso planejado para os galpões da antiga Tecelagem Parahyba, com a exposição dos patrimônios existente, e potencializados pela concessão.

### **3. OBJETIVO**

Tornar o Parque Roberto Burle Marx o mais completo parque do país, sendo inclusive uma atração turística de âmbito nacional. Após a desapropriação, o parque crescerá dos atuais 800.000m<sup>2</sup> para 1.300.000m<sup>2</sup> e se tornará referência nacional de preservação ambiental, artística, histórica e cultural.

Na área cultural, destaca-se o patrimônio arquitetônico projetado por Rino Levi e Carlos Milan, com o resgate da história da fábrica e com a preservação de parte das máquinas e dos galpões da forma que eram, as atividades artísticas proporcionadas



pela construção do Teatro Municipal, as salas de cinema, e todas as possibilidades de eventos ao longo dos gramados.

Como práticas esportivas, notam-se as atividades aquáticas nas margens do Rio Paraíba do Sul, a atração do visual do mirante e do teleférico que acompanha a margem do rio, a implantação da hípica, o campo de futebol da ADC Parahyba e os passeios nas novas trilhas e nas passarelas suspensas.

As atrações, as exposições e os potenciais negócios no centro de convenções e nos auditórios, juntamente com o público atraído pelas lojas implantadas no *mall*, se utilizarão dos cafés, das lanchonetes e do restaurante próximo à avenida Olivo Gomes para alimentação e descanso.

A beleza dos jardins projetados por Burle Marx, além do lazer contemplativo que a paisagem permite, em conjunto com toda a sinergia entre as atividades propostas permitirão a utilização do parque em qualquer hora do dia, seja por crianças, por jovens ou por adultos. Desta forma, o parque se tornará uma importante alternativa completamente diferente dos espaços hoje disponíveis para lazer.

Ao transformá-lo no mais completo parque do país, a cidade será conseqüentemente reconhecida no cenário turístico nacional. Ancorada nos diversos usos do parque, a economia da cidade será positivamente impactada, em especial o setor hoteleiro e de alimentação.

Tendo os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas como referência em sua elaboração, o projeto de Concessão do Parque da Cidade mostra um alinhamento com ao menos 10 dos 17 ODS estabelecidos pela ONU:

- ODS 3 – Saúde e Bem Estar
- ODS 6 – Água Limpa e Saneamento
- ODS 8 – Emprego Digno e Crescimento Econômico
- ODS 9 – Indústria, Inovação e Infraestrutura
- ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis
- ODS 13 – Combate às Alterações Climáticas
- ODS 14 – Vida Debaixo d'Água
- ODS 15 – Vida Sobre a Terra
- ODS 16 – Paz, Justiça e Instituições Eficazes
- ODS 17 – Parcerias em Prol das Metas

Considerando que todos os objetivos estão interconectados, a concessão pretendida se mostra como um importante projeto de desenvolvimento urbano sustentável.



#### 4. LEGISLAÇÃO VIGENTE

Conforme diretrizes previstas para a Área de Desenvolvimento Estratégico – ADE Potencial Santana / Parque da Cidade, de acordo com o artigo 27 da lei complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, pretende-se:

*“I - fortalecer o Parque da Cidade Roberto Burle Marx como espaço e elemento associado às cenas do lazer, cultura, educação e meio ambiente no município; II - qualificar urbanisticamente o entorno do Parque da Cidade Roberto Burle Marx; promover atividades econômicas que estimulem e preservem as manifestações culturais tradicionais da região Norte e do bairro Santana, oferecendo ainda espaços para demais tradições culturais do Município; IV – buscar parcerias e projetos para o aproveitamento dos espaços livres da ADE para os segmentos ligados à arte, à cultura, ao meio ambiente, ao lazer e à educação, privilegiando atividades que contribuam para o desenvolvimento sustentável da comunidade; V – estimular a atração de instituições públicas e privadas que promovam uma atmosfera dinâmica ligada a educação, economia criativa, cultura, arte e lazer; VI – fortalecer o perfil da área como polo de cultura e de novas experiências, vinculando às atividades de criatividade humana e dos patrimônios culturais, artísticos, paisagísticos e ambientais, bem como instrumento de promoção socioeconômica; VII – desenvolver programa de preservação do patrimônio edificado, valorizando as referências históricas e estimulando a visitação, o turismo e a economia criativa; VIII – melhorar a acessibilidade, especialmente para pedestres, ciclistas, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida e usuários do transporte coletivo; IX - desenvolver programa de recuperação e valorização de fachadas, com normatização da publicidade e identificação visual dos comércios; e X – estimular a diversificação de usos na ADE Potencial Santana / Parque da Cidade”.*

Uma área menor do Parque da Cidade, de 10 hectares, está inserida na ADE Potencial Rio Paraíba do Sul. Dentre as diretrizes previstas para a ADE que se aplicam ao estudo em elaboração, estão:

*“I – reconhecer e valorizar a capacidade produtiva e de prestação de serviços ambientais, bem como a função paisagística e recreativa das várzeas do rio Paraíba do Sul; III – propiciar o contato da população urbana com a natureza mediante a criação de parques e espaços de lazer, de prática de atividades esportivas e de contemplação, a fim de prover qualidade de vida à população e valorizar os atributos ambientais do rio Paraíba do Sul; IV – compatibilizar os planos de manejo das unidades de conservação ali presentes, com os objetivos da ADE; V – promover estudos técnicos para avaliar a aptidão das áreas a fim de disciplinar seu uso para preservação ambiental, produção florestal não madeireira e atividades agrossilvipastoris”.*

Entre os elementos estruturadores da política de desenvolvimento urbano sustentável da Prefeitura de São José dos Campos que influenciam diretamente a gestão do Parque da Cidade Roberto Burle Marx, destacam-se também as “Centralidades Urbanas”. De acordo com o artigo 29 da lei complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, as centralidades são “áreas mais dinâmicas da cidade e que exercem





atratividade sobre a população concentrando, principalmente, diversidade e intensidade de atividades (em especial comércio e serviços) e, também, polarizando grande quantidade de viagens”. Como especificado no artigo 31 da referida lei complementar, as centralidades foram agrupadas e classificadas de acordo com sua atratividade, abrangência atual e estágio de consolidação.

O Parque da Cidade não se insere em uma centralidade, entretanto tem seus limites ao sul contíguos à “Centralidade Municipal Centro Expandido”, e a oeste, à “Centralidade Local Existente Santana”. As Centralidades Municipais são “localidades reconhecidas da cidade pela concentração e diversidade de comércios e serviços que atendem a mais de uma região geográfica”. As Centralidades Locais Existentes são “aquelas cujo uso frequente é limitado à população da própria região”.

Outro elemento estruturador em que se enquadra o Parque da Cidade é o intitulado “Áreas Urbanas de Interesse Ambiental”. De acordo com o artigo 48 da lei complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, compreende “áreas urbanas com atributos naturais que deverão ser protegidos no âmbito da política de uso e ocupação do solo, pois favorecem o conforto ambiental e a manutenção da paisagem natural, considerada patrimônio da cidade”.

Parte do perímetro do Parque da Cidade (10 hectares) está inserido na Área de Proteção Ambiental Municipal (APA) Martins Guimarães, que por sua vez enquadra-se no elemento estruturador com a classificação “Planícies Aluvionares do Rio Paraíba do Sul e do Rio Jaguari”. Parte do perímetro (37,04 hectares) está inserido também no elemento estruturador com a classificação “Fragmentos de Vegetação Nativa”, cujo objetivo é “proteger os maciços florestais já identificados, assim como os que possam a vir a ser mapeados e considerados no desenvolvimento urbano da cidade”. Outra parcela do Parque da Cidade (31,6 hectares) insere-se na classificação “Área de Controle de Impermeabilização”, cuja principal característica é possuir “restrições urbano-ambientais visando a recarga dos aquíferos e a permeabilidade das cabeceiras, de forma a garantir a qualidade das águas e a prevenção de enchentes e inundações na malha urbana consolidada”.

Outro enquadramento na política de desenvolvimento urbano sustentável da Prefeitura de São José dos Campos, em que o Parque da Cidade Roberto Burle Marx está inserido, é o que versa sobre os parques urbanos. De acordo com o artigo 49 da Lei Complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, os parques urbanos são áreas verdes presentes no sistema de lazer público do município. Objetiva-se com esse elemento estruturador “fomentar a criação de uma rede de corredores verdes, estabelecendo conectividade entre os parques urbanos, que deverão conter infraestrutura mínima, com a presença predominante de vegetação, passeios para pedestres e ciclistas e áreas de permanência por meio de qualificação de áreas verdes”.

---

Alexandre Blanco Nema

Assessor de Projetos Especiais