

## **PROJETO**

**“PESQUISA E ANÁLISE DE APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS EM  
PLANEJAMENTO URBANO AMBIENTAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO”**

## **PRODUTO 06**

**Estudos de viabilidade de Parques Lineares**  
agosto de 2006



contratação

Secretaria do Verde e do Meio Ambiente da Prefeitura do Município de São Paulo - SVMA/PMSP

contratado

Fundação para a Pesquisa Ambiental - FUPAM

executor

Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - LabHab FAUUSP

equipe técnica

coordenação

Prof. Dr. Nabil Bonduki

Prof. Dr. João Sette Whitaker Ferreira

arquitetos pesquisadores

Giselle Megumi Tanaka

Lara Figueiredo

Márcia Renata Itani

estagiários

Andrea Quintanilha de Castro

Bruno Maricato Villela

Helena Galvão Rios

Vanessa Prado Barroso

consultores

Arq. Caio Boucinhas

Profa. Dra. Catharina Pinheiro Cordeiro dos Santos Lima

Arq. José Carlos Gomes Alves

Arq. Luciana Nicolau Ferrara

Arq. Rossella Rossetto

Prof. Dr. Vladimir Bartalini

autoria dos textos

Prof. Dr. Nabil Bonduki, Prof. Dr. João Sette Whitaker Ferreira, Giselle Megumi Tanaka, Lara Figueiredo, Márcia Renata Itani, Andrea Quintanilha de Castro, Bruno Maricato Villela, Helena Galvão Rios, Vanessa Prado Barroso, Arq. Caio Boucinhas, Profa. Dra. Catharina Pinheiro Cordeiro dos Santos Lima, Arq. Luciana Nicolau Ferrara, Prof. Dr. Vladimir Bartalini

vigência

Período de 6 (seis) meses



# Índice

07	1. Introdução
13	2. Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista
15	2.1 Diretrizes gerais do projeto
21	2.2 Estudo de viabilidade por trecho
26	2.3 Proposta de Implantação do Parque Linear por Trechos
65	3. Parque Linear Córregos Itararé, Pires e Charque Grande - Subprefeitura Butantã
67	3.1 Introdução
67	3.2 Caracterização geral das áreas incluídas no Plano Urbanístico da AIU
67	3.3 Diretrizes orientadoras do projeto do Parque Linear
71	3.4 Estratégia de utilização dos instrumentos urbanísticos para viabilizar a implantação do Parque Linear
73	3.5 Plano Urbanístico para a AIU ou OUC
79	3.6 Implantação do Parque Linear
85	3.7 Proposta de Implantação do Parque Linear por Trechos
105	4. Parque Linear Ribeirão e Braço do Cocaia - Subprefeitura Capela do Socorro
107	4.1 Introdução
109	4.2 Diretrizes gerais para o Parque Linear
117	4.3 Diretrizes para Implantação do Parque Linear por Trechos
135	4.4 Considerações sobre a implantação do Parque Linear
137	5. Bibliografia



# 1. Introdução

Este relatório faz parte do Produto 6 da “Pesquisa e Análise de Aplicação de Instrumentos em Planejamento Urbano Ambiental no Município de São Paulo”, que vem sendo desenvolvida pelo LabHab FAUUSP, executor do contrato realizado entre a Secretaria do Verde e Meio Ambiente – SVMA e a Fundação para a Pesquisa Ambiental – FUPAM.

Na primeira parte da pesquisa desenvolvemos uma sistematização e análise dos instrumentos urbano-ambientais do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei no. 13.430/02) do Município de São Paulo, baseada no levantamento dos principais instrumentos de planejamento e gestão, apontados pelos técnicos e gestores públicos da SVMA, e pesquisadores e profissionais envolvidos com o tema, através da realização de reuniões técnicas, oficinas e seminários. A sistematização e análise resultante foi base para a realização de oficina com técnicos das Subprefeituras, envolvidos na revisão do Plano Diretor Estratégico e dos Planos Diretores Regionais – PRE’s (Lei no. 13.885/04), em curso. Paralelamente, nos produtos 4 e 5, e neste relatório, vimos desenvolvendo uma análise sobre a aplicação dos instrumentos de planejamento e gestão do PDE e PRE’s para a implantação de Parques Lineares.

Os Parques Lineares são uma proposta inovadora e de grande importância para a gestão urbano-ambiental do município. Associado ao Programa de Recuperação dos Cursos D’Água e Fundos de Vale, consiste na implantação de parques e caminhos verdes ao longo dos cursos d’água visando a melhoria da qualidade ambiental – através de ações de recuperação ambiental, de recuperação da estrutura hídrica do município, por meio da ampliação de áreas verdes e áreas livres em fundos de vale; e urbana – qualificação dos espaços urbanos ampliando áreas verdes, de lazer, e de integração e conexão entre bairros.

Foram selecionados, conforme estabelecido no Plano de Trabalho, quatro parques previstos no PDE e respectivos PRE’s para a realização de uma caracterização e de estudo de viabilidade. A seleção das áreas considerou a necessidade de abordar situações variadas, passíveis de serem transformadas em Parques Lineares, a partir de demanda por parte da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente e de Subprefeituras. Foram selecionadas as áreas do Córrego Itaim - Subprefeitura de Itaim Paulista,

Córrego Itararé - Subprefeitura de Butantã, Córrego Capão Redondo - Subprefeituras de Campo Limpo e M’Boi Mirim e Braço do Cocaia - Subprefeitura de Capela do Socorro (vide mapa geral de localização dos Parques Lineares propostos).

No relatório I produto 5, “Caracterização de Áreas de Estudo para a Implantação de Parques Lineares”, já pudemos verificar significativas diferenças entre estes parques com relação à sua inserção urbana, características físicas e situação de uso e ocupação do entorno imediato, características e situação da área da várzea e da APP (área de preservação permanente), o que leva à necessidade de utilização de meios bastante distintos para viabilizar a implantação de cada um deles. Implicam também em demandas diferenciadas para cada situação, tais como: carências por espaços verdes e equipamentos de lazer; necessidade de garantir usos que inibam futuras invasões e ocupações irregulares da APP; necessidades diferenciadas com relação à estruturação do espaço urbano a partir da interligação de espaços verdes existentes, implantação de ciclovias e caminhos verdes; entre outras.

Estas diferenças foram apresentadas em reunião realizada na SVMA em 11 de setembro de 2006. Nesta reunião foram ponderados os aspectos de viabilização de cada um dos parques e definido que seriam detalhados os estudos de viabilidade para apenas dois dos quatro parques: o Parque Linear previsto para o Córrego Itararé, na Subprefeitura de Butantã; e o previsto para o Córrego Itaim, na Subprefeitura de Itaim Paulista. Foi verificado que, embora por meio de instrumentos e mecanismos de gestão bastante diferenciados, estes são os que têm maiores possibilidades concretas de viabilização por meio da aplicação dos instrumentos do PDE, sendo que, no caso do Itaim Paulista, remoções nas margens do córrego já foram realizadas, assim como o projeto de um pequeno trecho do parque, em ações da Subprefeitura em conjunto com a SVMA.

O Córrego Itararé na Subprefeitura do Butantã apresenta ainda muitos trechos com a várzea e o entorno imediato livre de ocupação urbana e, principalmente, está inserido em uma área com interesse crescente do mercado imobiliário residencial, o que potencializa a utilização de instrumentos de captação de recursos privados para

a implantação do parque, como venda de outorga onerosa e transferência de potencial construtivo com doação de imóvel. A caracterização da área demonstrou ser necessário o tratamento conjunto de toda a área da BT AIU – Ambiental – 02 Parque Linear, e incorporação dos outros 2 córregos circundados pela AIU – os Córregos Pires e Charque Grande, como será visto no tópico referente a este parque; assim como a análise integrada da área com a área da Operação Urbana Consorciada – Vila Sônia, adjacente à AIU. O estudo de viabilidade deste Parque Linear pretendeu, portanto, destacar formas de implantação do parque a partir de diretrizes urbanísticas e ambientais de interesse público, através de mecanismos de gestão em parceria com agentes privados, e utilização de instrumentos de captação de recursos privados decorrentes de interesse imobiliário.

Quanto ao Córrego Itaim na Subprefeitura de Itaim Paulista, o Parque Linear torna-se viável a partir da combinação de dois fatores: ações da Subprefeitura nas margens do córrego, de remoção de famílias em áreas de risco e intenção de promover melhorias nestas áreas para evitar futuras ocupações irregulares, e a necessidade de ações habitacionais voltadas para a população de baixa renda. Trata-se de uma área com grande quantidade de ZEIS, principalmente ZEIS 1, e algumas ZEIS 2, e grande presença de conjuntos habitacionais de construção recente, assim como alguns conjuntos de mercado popular. São extensas áreas de ZEIS 1 de favelas e loteamentos irregulares, que inclusive atravessam a área do Parque Linear previsto. Nestas áreas faz-se urgente a ação pública por meio de programas habitacionais voltados para a população de baixa renda, como já vem sendo realizado pelo poder público municipal e estadual, mas até agora com pouca integração com ações de qualificação ambiental do espaço urbano. No que diz respeito ao Parque Linear, é quase possível dizer que sua implantação depende, antes de tudo, de uma política habitacional para a área, integrada com as demais secretarias e, em especial, a subprefeitura, no sentido de liberar a potencial área verde e oferecer alternativas habitacionais próximas para a população que ocupa as margens do córrego.

Por ser uma várzea com áreas de inundação freqüente, decorrente da ocupação irregular do solo com grande impermeabilização, e com áreas de risco, em função de invasões na beira do córrego e mesmo sobre o curso d'água, a Subprefeitura vem realizando remoções pontuais nas áreas de maior risco. Além de já ter liberado área para a implantação do parque em um pequeno trecho, a partir de projeto elaborado pela SVMA, a Subprefeitura tem intenção de aumentar o número de remoções, para viabilizar a implantação de todo o Parque Linear e, para tanto, busca alternativas de solução habitacional em conjunto com a SEHAB - PMSP (Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo) e CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo). Há, portanto, uma situação favorável de possível concatenação de ações dos diversos níveis de governo para a realização de ações habitacionais combinadas com a efetivação

do Parque Linear. Porém, vale lembrar que sem a vontade política para que tal integração se torne efetiva, a possibilidade de sucesso na implantação do parque é muito remota. Por isso a importância de que a implantação do parque seja considerada, pela prefeitura, como uma ação inicialmente de política habitacional e fundiária, aproveitando-se o potencial que representam as diversas ZEIS existentes na área que, como se sabe, deverão ter a médio prazo planos de urbanização que poderão incorporar as demandas de implantação do parque. Assim, o estudo de viabilidade do Parque Linear, apresentado neste produto, destaca formas de sua implantação através da combinação de programas habitacionais com ações de recuperação e qualificação urbana e ambiental da área da várzea.

Para cada uma das áreas, no Butantã e no Itaim Paulista, foram elaboradas propostas para os Parques Lineares, para as margens dos córregos, que contemplem a contribuição de espaços livres verdes e permeáveis para retenção, percolação e desaceleração de águas pluviais. Estes espaços foram pensados também de modo a compor um sistema de áreas verdes na microbacia, estruturado pela rede hídrica, visando qualificar a estrutura ambiental urbana, conectando bairros, ampliando a acessibilidade da região e, ao mesmo tempo, promovendo uma ampliação dos espaços de esporte e lazer para a população.

A análise dos dados levantados evidenciou uma realidade bastante complexa, em ambos os casos, no que se refere ao comprometimento dos aspectos sócio-ambientais do entorno dos cursos d'água. Trata-se de uma situação que não difere em muito da grande maioria das áreas definidas como de preservação permanente às margens dos corpos d'água (APP - Resolução CONAMA 369/2006 em consonância com o Código Florestal), que historicamente foram se configurando como um extenso mosaico de irregularidades, onde se alternam a ousadia do mercado imobiliário na transgressão da legalidade, a situação crítica e injusta das habitações precárias de baixa renda e, finalmente, o inadequado e histórico tratamento dos cursos d'água urbanos promovido pelo poder público, com a abertura de vias em fundos de vale. Cumpre acrescentar, a respeito desse último aspecto, que, a despeito de iniciativas importantes de reversão dos impactos negativos deste tipo de ocupação do espaço urbano, em muitas instâncias governamentais a cultura do coletar, conduzir e tratar as águas urbanas em uma apreensão de máquina hidráulica ainda parece longe de ser substituída pela vanguarda do enfrentamento da questão que preconiza a gestão participativa dos recursos hídricos, onde a prática de canais e pisciões (muitas vezes referendada pela sociedade) vem sendo substituída por uma visão sistêmica e capilar, cuja orientação é a de re-permeabilizar, percolar, recarregar aquíferos, desacelerar, reter e, só em casos extremos, deter.

As propostas para os Parques Lineares seguem esta linha de tratamento dos recursos hídricos, privilegiando a configuração de um sistema de áreas livres e verdes na microbacia, com recuperação das margens dos córregos e liberação da APP, que permita um tratamento ambientalmente mais

adequado às águas no espaço urbano, que devem contribuir inclusive para a melhoria da qualidade ambiental de uma região mais ampla, já que são córregos afluentes de rios importantes na estrutura da cidade – o Córrego Itaim deságua no Rio Tietê, e os Córregos Itararé, Pires e Charque Grande, no Rio Pirajussara, principal afluente do Rio Pinheiros. As propostas que seguem foram fundamentadas nas bases conceituais e definições tipológicas para Parques Lineares expressas no relatório II do produto 5, que define diretrizes para o planejamento e projeto de parques lineares no Município de São Paulo.

No estudo de viabilidade proposto, a implantação dos Parques Lineares foi pensada para acontecer em etapas, sendo que a primeira etapa consiste em ações prioritárias, que podem ser iniciadas imediatamente.

Na etapa 1 são apresentadas propostas mais conservadoras, de viabilização mais imediata, com o mínimo de investimentos públicos possível. São propostas ações que já permitiriam a delimitação de uma área de Parque, conectando espaços livres e espaços verdes ao longo do córrego, recuperando as margens e marcando também simbolicamente a integração do curso d'água na estrutura urbana. Visam garantir ações ao longo das margens que impeçam a sua ocupação irregular (principalmente para o caso do Itaim Paulista), promovendo remoções necessárias para garantir a continuidade dos espaços livres e verdes, e configurando já um desenho de Parque Linear ao longo da rede hídrica.

Para as etapas seguintes, foram propostas ações de maior envergadura, que objetivam uma ampla recuperação da área da várzea e a efetiva implantação de um Parque Linear, priorizando a liberação do solo na APP e a incorporação ao parque das áreas livres e áreas verdes do entorno, com especificidades para cada situação encontrada. Mesmos nestas etapas, o cenário é também bastante realista e limitado, se consideradas as dimensões da planície aluvial, já que considera o alto grau de consolidação da ocupação urbana nas duas micro-bacias estudadas. Mas prevê um número maior de realocações de moradores, desocupações e desapropriações nas áreas das várzeas, seguindo as seguintes diretrizes gerais: promoção da conexão dos espaços livres e verdes; implantação de caminhos verdes – e ciclovias, que de fato promovam conexões importantes no bairro e com dimensões que permitam uma maior fruição da paisagem; recuperação ambiental do leito do córrego e das suas margens; e recuperação ambiental da área da APP. A configuração completa do Parque Linear, conforme previsto, requer maiores investimentos públicos: no caso do Butantã, baseados em ações para viabilizar a obtenção de recursos privados (financeiros e imóveis) com a venda e transferência de potencial construtivo; e, no caso do Itaim, por meio da implantação de programas habitacionais.

Os estudos dos Parques Lineares propostos para o Córrego e Braço do Cocaia da Represa Billings,

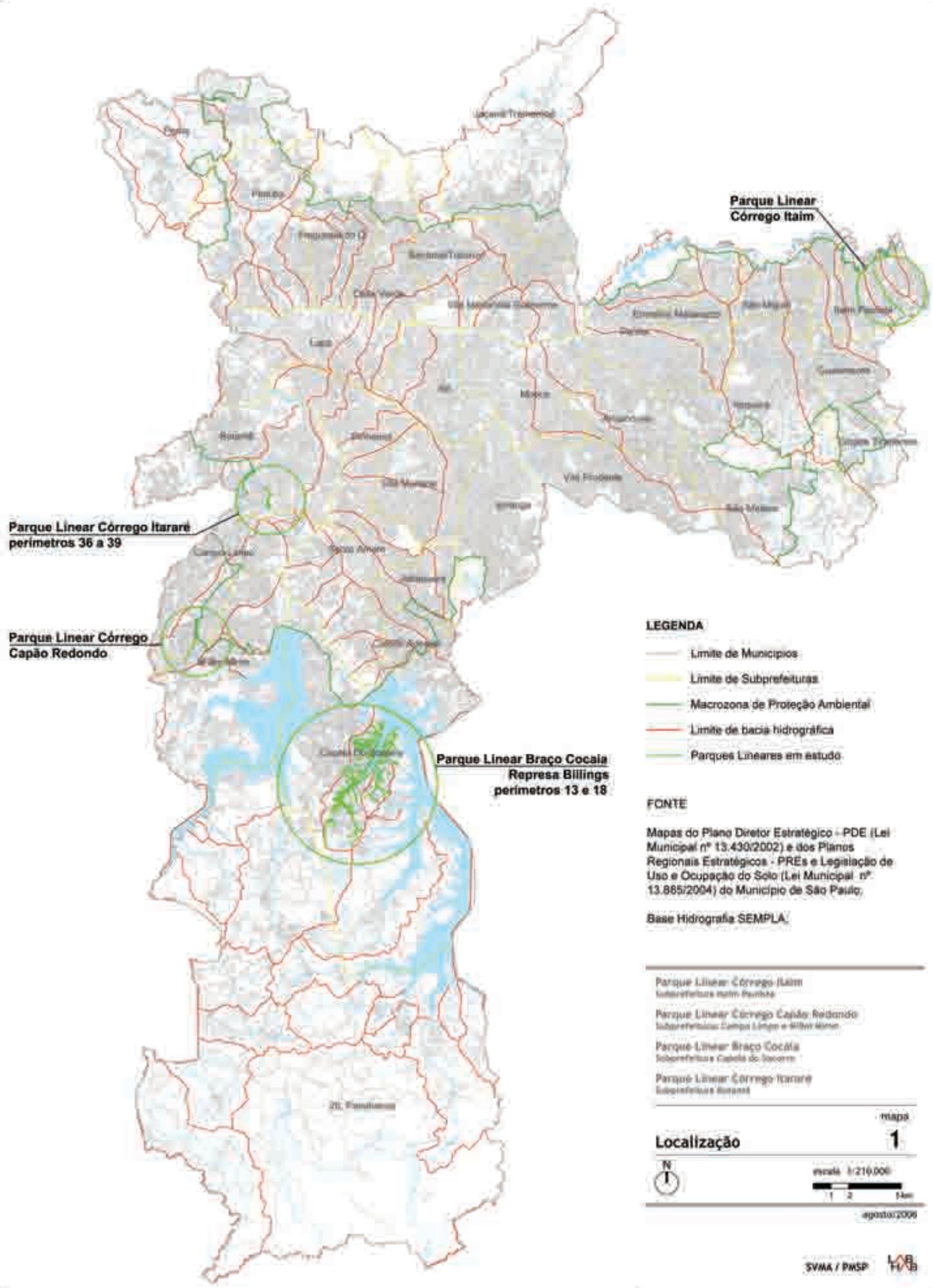
na Subprefeitura de Capela do Socorro, e Córrego Capão Redondo, na Subprefeitura de Campo Limpo, apresentam as diretrizes específicas que devem ser consideradas para viabilizar a implantação dos parques. O Estudo de Viabilidade do Itaim Paulista serve também de referência para ações necessárias para a implantação do parque linear do Córrego Capão Redondo. O do Córrego e Braço do Cocaia apresenta particularidades em função de estar situado em Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM) – este aspecto foi mais detalhado na indicação das diretrizes para o Parque Linear proposto.

Para o estudo do Córrego e Braço do Cocaia, são apresentados instrumentos que podem ser aplicados para sua viabilização, assim como diretrizes que devem ser consideradas para a priorização das intervenções na área, levando em conta ser uma Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica da Represa Billings. Foram consideradas as diferentes características do uso e ocupação do solo, para definição destas diretrizes específicas, que devem nortear a implantação do Parque Linear. Não se trata de um estudo de viabilidade, mas de uma maior caracterização das especificidades da área e apresentação de diretrizes gerais que devem ser observadas ao desenvolver o estudo específico de implantação do parque.

No caso do Córrego do Capão Redondo, as diretrizes para sua viabilidade se assemelham muito com as diretrizes habitacionais propostas para o Córrego do Itaim, no entanto com maior complexidade de viabilização em função da alta densidade da ocupação urbana, o que implica na necessidade de maiores investimentos públicos. Conforme definido na reunião entre SVMA PMSP e LabHab FAUUSP, para este parque não foi desenvolvido o estudo de viabilidade. Os estudos de viabilidade elaborados tiveram como objetivo apresentar instrumentos e formas de intervenção em situações diferenciadas, que podem ser referências para outros parques no município de São Paulo. No caso, o estudo do Parque Linear do Córrego Itaim apresenta diversas semelhanças, instrumentos e ações propostas que podem orientar a elaboração de um estudo específico para o parque previsto para o Córrego Capão Redondo.

As diretrizes e propostas para os Parques Lineares do Butantã e Itaim Paulista contaram com a consultoria do Prof. Dr. Vladimir Bartalini e Profa. Dra. Catharina Pinheiro Cordeiro dos Santos Lima, do LabParc-FAUUSP, e do arquiteto paisagista, doutor pela FAU USP, Caio Boucinhas. As diretrizes para o Córrego e Braço do Cocaia contaram com a consultoria da arquiteta Luciana Nicolau Ferrara, pesquisadora do LabHab FAUUSP na linha de pesquisa Moradia Social e Meio Ambiente, com enfoque na ocupação urbana em Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais.





**Parque Linear Córrego Itaim**

**Parque Linear Córrego Itararé perímetros 36 a 39**

**Parque Linear Córrego Capão Redondo**

**Parque Linear Braço Cocaia Represa Billings perímetros 13 e 18**

**LEGENDA**

- Limite de Municípios
- Limite de Subprefeituras
- Macrozona de Proteção Ambiental
- Limite de bacia hidrográfica
- Parques Lineares em estudo

**FONTE**

Mapas do Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei Municipal nº 13.430/2002) e dos Planos Regionais Estratégicos - PREs e Legislação de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 13.885/2004) do Município de São Paulo;

Base Hidrografia SEMPLA

- Parque Linear Córrego Itaim  
Subprefeituras Itaim Paulista
- Parque Linear Córrego Capão Redondo  
Subprefeituras Capão Redondo e Vila Maria
- Parque Linear Braço Cocaia  
Subprefeitura Capela do Socorro
- Parque Linear Córrego Itararé  
Subprefeitura Itararé

**Localização**

mapa  
**1**



escala 1:210.000  
1 2 3 km

agosto/2008



## 2. Parque Linear Córrego Itaim

Subprefeitura Itaim Paulista



## 2.1 Diretrizes gerais do projeto

O Parque Linear do Córrego Itaim tem início em um afluente do córrego principal que faz a divisa com o Município de Ferraz de Vasconcelos, atravessa todo o território da Subprefeitura de Itaim Paulista, terminando na divisa com a Subprefeitura de São Miguel Paulista. O Córrego Itaim nasce em Ferraz de Vasconcelos (por falta de dados disponíveis sobre este município no prazo deste trabalho, não conseguimos localizar a nascente, as fotos aéreas disponíveis não permitiram identificar o local mais exato), e segue nos territórios das Subprefeituras de Itaim Paulista e São Miguel Paulista até desaguar no Rio Tietê, dentro da Área de Proteção Ambiental da Várzea do Tietê. O trecho do córrego dentro do território da Subprefeitura de São Miguel Paulista, que não foi demarcado como Parque Linear, tem extensão de apenas duas quadras.

O Parque Linear na Subprefeitura de Itaim Paulista atravessa um espaço urbano bastante homogêneo, caracterizado pela ocupação tipicamente periférica, com extensas áreas residenciais de baixa renda, ocupadas de modo irregular. Mais próximo à divisa com o Município de Ferraz de Vasconcelos, há uma concentração maior de conjuntos habitacionais de promoção pública verticais. Em seu trajeto, aproximando a análise, há uma diversidade na ocupação das margens, alternando entre áreas com condições mais propícias à implantação do Parque Linear, com algumas áreas livres e vias de acesso ao Córrego, e áreas completamente comprometidas, com ocupação irregular até em palafitas sobre o leito d'água, conforme já apresentado no relatório anterior. A maior parte das áreas são demarcadas como ZEIS-1.

A escolha do Parque Linear para a realização deste estudo de viabilidade teve muita relação com as ações da Subprefeitura de remoção das áreas de risco da beira do córrego e de elaboração de um projeto de parque para o primeiro trecho do parque proposto, conforme mencionado anteriormente. São ações pontuais, mas que já têm um impacto positivo importante de liberar as margens do córrego e permitir a implantação de pequenas áreas de lazer ao longo do curso d'água. A implantação de um Parque Linear, conforme previsto no Plano Diretor Estratégico e Plano Regional Estratégico, efetivamente, no entanto, depende de ações muito mais amplas, ao longo do curso hídrico e sua planície aluvial.

De início, ao desenvolver um diagnóstico propositivo, foi considerada a importância de incorporar no tratamento do Parque Linear a região da nascente do córrego – apesar de estar localizada em outro município - e sua foz no Rio Tietê, na Subprefeitura vizinha. O tratamento integral do curso d'água, ou seja, considerando sua bacia hidrográfica como unidade de planejamento e toda a extensão do curso d'água para além dos limites administrativos e da gestão local, é fundamental para propor uma ação como a de Parque Linear que, além de propiciar espaços de lazer e de contato da população com os recursos naturais, tem o objetivo de recuperar o

curso d'água e o fundo de vale.

Considerar a bacia hidrográfica e a planície aluvial em uma situação urbana como a encontrada no Itaim Paulista é, no entanto, insuficiente para definição de um perímetro de Parque Linear. No PRE, diferentemente das diretrizes gerais do PDE que definem o perímetro do parque como sendo a delimitação da planície aluvial, o perímetro foi delimitado como a faixa marginal de 30 metros da APP. Esta é uma referência mais concreta, já que a planície aluvial encontra-se bastante comprometida com a ocupação urbana. Para a definição do perímetro do Parque Linear foram, portanto, considerados os seguintes aspectos:

- Nova definição do perímetro do Parque Linear elaborada pela Subprefeitura para ser proposta na revisão do PDE/PRE, que considera a faixa de 30 metros da APP como referência geral, mas que amplia esta faixa nas áreas de ocorrência de inundações;
- Situação real da ocupação urbana: nas áreas de ocupação por favelas e loteamentos irregulares com alta densidade dentro da APP, demarcadas como ZEIS, em raras situações a faixa marginal de APP considerada foi a de 15 metros, e não 30 metros, conforme permitido pela nova resolução do CONAMA no. 369/2006 (nas situações onde não há condição de risco de inundação); e alargamentos para além dos 30 metros, nos trechos favoráveis pela menor densidade da ocupação;
- Identificação de afluentes do Córrego Itaim não canalizados, que foram incorporados ao perímetro do parque, considerando os mesmos critérios colocados acima para definição de faixa a ser liberada para sua implantação.

Outra diretriz adotada foi a identificação de todas as áreas verdes livres municipais do entorno da área do parque proposto, para privilegiar sua integração ao Parque Linear. Esta diretriz está relacionada à possibilidade de alargamento do parque em alguns trechos e à possibilidade de criação de um sistema de áreas verdes na microbacia, que garanta áreas vegetadas e arborizadas, conectadas entre si por caminhos verdes, e mesmo a futura implantação de sistemas de drenagem pluvial direcionadas para áreas permeáveis passíveis de receberem tratamento para permitir a infiltração da água no solo ou para sua retenção, de modo a diminuir o fluxo e a velocidade do escoamento superficial (que podem ser a causa de alagamentos em áreas bastante impermeabilizadas, como é o caso do padrão de ocupação dominante na bacia).

### Sobre a Área de Preservação Permanente:

Segundo o **Código Florestal – Lei Federal 4.771/65 - Art. 2º** - “Consideram-se de preservação permanente, (...), as florestas e demais formas de vegetação natural situadas ao longo dos rios ou

de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura”.

Já segundo o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo (COE) – **Lei Municipal 11.228/92 e Decreto 32.329/92** – o recuo em relação ao curso d'água e que define a faixa não edificável varia de acordo com a contribuição hídrica da micro-bacia na qual se localiza o curso d'água. Sendo o Código Florestal mais restritivo adotou-se, na maior parte do córrego, a faixa de trinta metros no diagnóstico do parque linear. Para alguns trechos, localizados em ZEIS-1, foram seguidas as determinações da **Resolução CONAMA no. 369/2006**, que permite a regularização fundiária e a edificação em área urbana distante apenas 15 metros dos cursos d'água com até 50 metros de largura.

O estudo de viabilidade considerou também a implantação em duas etapas. A primeira etapa é a de implantação imediata. Considera as remoções que vêm sendo realizadas pela Subprefeitura, e o projeto elaborado pelo DEPAVE / SVMA, e propõe ações adicionais, como descrito no item seguinte, referente às diretrizes da *etapa 1*, que garantam a implantação de toda a extensão do parque na área da Subprefeitura de Itaim Paulista (em alguns trechos só em uma das margens, pela viabilidade de implantação), com recuperação das margens do córrego, implantação de ciclovia e caminho verde contínuo. A segunda etapa prevê a implantação integral do parque proposto.

Tanto na *etapa 1* quanto na *etapa 2* a implantação do parque depende da ação conjunta com a promoção habitacional. O maior impedimento hoje para a sua implantação é o custo de remoções que devem necessariamente ser realizadas para garantir áreas livres na APP. São ações que são também prioritárias para serem realizadas do ponto de vista do planejamento urbano e ambiental do município. As áreas demarcadas como ZEIS-1, que compreendem a maior parte da ocupação na beira do córrego, estão previstas para receberem um **Plano de Urbanização de ZEIS**, que oriente ações principalmente urbanas e habitacionais de qualificação do espaço construído e garantia de moradia digna para esta população que teve como única alternativa de acesso à habitação a casa nestas condições – loteamentos irregulares e favelas na periferia.

No caso destas ZEIS-1, que incluem áreas na beira do córrego, o Plano de Urbanização deve considerar as particularidades ambientais da área, o risco existente pela ocupação das margens do córrego e áreas de alagamento e as prioridades de recuperação do fundo de vale e de implantação do parque linear expressas no PDE e PRE.

Considerando a precariedade das condições urbanas e habitacionais destas áreas de ocupação de beira de córrego e a prioridade da ação habitacional nestas áreas, o estudo de viabilidade do Parque

Linear do Córrego Itaim está baseado em um projeto que prevê a reestruturação das quadras que estão inteiramente ou majoritariamente inseridas na APP, combinando a promoção habitacional – que deve ser realizada com recursos específicos - e ações de implantação do parque, tais como instalação de equipamentos e infra-estrutura de esporte e lazer, ciclovia e caminhos verdes. Outras ações, como melhoramentos viários e abertura de vias devem ser realizadas em conjunto com outras secretarias, como a SMT – Secretaria Municipal dos Transportes – e a SIURB – Secretaria Municipal de Infra-estrutura Urbana e Obras.

Com relação aos recursos para as ações de promoção habitacional previstas, elaboramos o quadro de Programas e Financiamentos Habitacionais, dos três níveis de governo – Município, Estado e Governo Federal (ver quadros páginas 16, 17 e 18), que podem ser utilizados para viabilizá-las. A realização dos programas varia em função da faixa de renda da população atendida, forma de concessão dos financiamentos, subsídios, e tipologias construtivas permitidas. As situações específicas para cada trecho dependem de análises das condições sócio-econômicas da população e adequação do programa a cada caso. Esta análise deve fazer parte do **Plano de Urbanização da ZEIS, que deverá ser elaborado na etapa 1, para ser implementado na etapa 2.**

#### ZEIS-1; ZEIS-2 e Plano de Urbanização de ZEIS:

As Zonas Especiais de Interesse Social foram aprovadas no Plano Diretor Estratégico e regulamentadas pelo **Decreto Municipal no. 44.667**, de 26 de abril de 2004<sup>1</sup>.

Neste decreto define-se as ZEIS -1 como:

*“área ocupada por população de baixa renda, abrangendo favelas, parcelamentos e loteamentos irregulares ou precários, e EHIS [Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social] promovidos pela Administração Pública Direta e Indireta, em que haja o interesse público em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a promoção e manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local”* (Art. 2; item I)

No decreto, ZEIS-2 é definido como (existem poucas áreas de ZEIS-2 na microbacia; estas devem ser utilizadas para promoção habitacional, considerando a população que deverá ser realocada com a implantação do parque e urbanização das áreas de ZEIS-1):

*“área com predominância de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização, onde haja o interesse público na promoção e manutenção de HIS e HMP, incluindo equipamentos sociais, culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local”* (Art. 2; item II)

O Plano de Urbanização de ZEIS, segundo este decreto, nos artigos 18 a 22, deve ter como objetivos prioritários:

<sup>1</sup>Apresentamos uma síntese do decreto, referente principalmente ao Plano de Urbanização de ZEIS, principal instrumento a ser utilizado para a implantação deste Parque Linear. Para informações completas e parâmetros detalhados, consultar o referido decreto.

- Estabelecer parâmetros e condições específicas para a **recuperação física e regularização fundiária** dos assentamentos;

- Garantir a **participação da população** moradora em todas as etapas de planejamento e implementação das ações.

O Plano poderá abranger um perímetro, ou uma parcela do perímetro, e deverá ser implementado a partir das seguintes ações:

- Criação de um Conselho Gestor, que deverá ser composto por moradores, proprietários e poder público, em relação paritária entre poder público e sociedade civil, que deverá ter também o papel de definir proposta de participação da população e garantir a divulgação das informações à população envolvida nas suas discussões e elaborações;

- Elaboração de um diagnóstico contendo, no mínimo: análise físico-ambiental, abrangendo a área das bacias hidrográficas; análise fundiária, análise urbanística, caracterização sócio-econômica da população residente ou a ser atendida na área; potencialidades para geração de emprego e renda; diretrizes do Plano de Urbanização na forma de Plano de Massas.

- Aprovação das diretrizes do Plano de Urbanização pelo CAEHIS – Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, vinculada à SEHAB / PMSP;

- Elaboração do Plano de Urbanização,

compreendendo:

(a) projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização específica, abrangendo sistema viário, áreas públicas, lotes e edificações, se for o caso;

(b) projetos correspondentes às etapas de execução do Plano de Urbanização;

(c) parâmetros urbanísticos específicos para a aprovação de desdobros, remembramentos, novas edificações e mudanças de uso do solo;

(d) Plano de Ação Social.

- O Plano de Urbanização deve ser aprovado pelo Conselho Gestor e pelo CAEHIS, que deve aprovar também o decreto correspondente;

Neste caso, em que há uma sobreposição de áreas de ZEIS-1 com área de Parque Linear proposto, o Plano de Urbanização deve considerar o perímetro do Parque Linear, conforme detalhado na proposta por trechos. Sugere-se que haja **participação da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, assim como a Subprefeitura, no Conselho Gestor das ZEIS**, para acompanhamento do plano elaborado e verificação da compatibilidade das propostas com o Parque Linear.

Seguem as diretrizes gerais para implantação do Parque Linear para cada etapa, e o detalhamento das propostas por trecho de análise.

## Programas e Financiamentos Habitacionais para HIS

Programa*	Descrição	Modalidades	Gestão	Valor financiamento/unidade habitacional para aquisição de terreno e construção.	Renda familiar (salários mínimos - SM)	Tipologia da construção
1	<b>Programa Crédito Solidário/CEF</b> Programa de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) para pessoas físicas organizadas em cooperativas ou associações com fins habitacionais. A Caixa Econômica Federal (CEF) é o agente operador e financeiro do programa.	a) Aquisição de material de construção b) Aquisição de terreno e construção de unidade habitacional urbana ou rural c) Construção em terreno próprio d) Conclusão, ampliação e reforma de unidade habitacional urbana ou rural	a) autoconstrução, pelos próprios beneficiários; b) auto-ajuda ou mútuo; c) administração direta.	R\$ 25.000,00 (Região Metropolitana de São Paulo)	1 a 5 SM	Conjunto horizontal ou vertical
2	<b>Programa de Arrendamento Residencial (PAR)/CEF</b> Destina-se à construção e à reforma** de moradias a famílias com renda entre 4 e 6 salários mínimos, com arrendamento durante 15 anos e opção de compra ao final do prazo contratado. A Caixa Econômica Federal (CEF) é o agente operador e financeiro do programa.  No Município de São Paulo o PAR - Reforma tem sido viabilizado em edifícios na área central da cidade, indicados pela SEHAB e pelos movimentos populares. O PAR - COHAB SP corresponde à implementação do PAR em convênio com a SEHAB (Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo) e COHAB SP (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo) para construção de novas unidades habitacionais  Outra modalidade é o PAR - Iniciativa Privada, que viabiliza empreendimentos diretamente com a CEF, cabendo à SEHAB, por meio da Superintendência de Habitação Popular, a indicação da demanda.	a) Aquisição de unidades na planta ou em construção - PAR Construção b) Aquisição de unidades para reforma/recuperação de imóvel pronto - PAR Reforma c) PAR - Iniciativa Privada	empreitada global	a) R\$ 40.000,00 (especificação padrão) b) R\$ 34.000,00 (especificação mínima)	- até 4 SM para especificação mínima - 4 a 6 SM para especificação padrão	Conjunto horizontal ou vertical
3	<b>Carta de Crédito Individual FGTS</b> Linha de financiamento direta ao beneficiário final pessoa física para aquisição de imóvel novo ou usado.	a) Aquisição de imóvel novo b) Aquisição de imóvel usado	empreitada global ou autoconstrução	Para aquisição de imóvel novo: a) Faixa de renda de R\$ 300,01 a R\$ 1.500,00; valor de R\$ 3.000,00 a R\$ 43.000,00; b) Faixa de renda de R\$ 1.500,01 a R\$ 3.900,00; valor de R\$ 15.000,00 a R\$ 80.000,00; c) Faixa de renda de R\$ 3.900,01 a R\$ 4.900,00; valor de R\$ 10.000,00 a R\$ 100.000,00; Para aquisição de imóvel usado: a) Faixa de renda de R\$ 300,01 a R\$ 1.500,00; valor de R\$ 3.000,00 a R\$ 43.000,00; b) Faixa de renda de R\$ 1.500,01 a R\$ 3.900,00; valor de R\$ 15.000,00 a R\$ 80.000,00.	até 14 SM	-
4	<b>Imóvel na planta - associativo - recursos FGTS</b> Linha de financiamento destinada à produção de empreendimentos habitacionais, reabilitação de empreendimentos urbanos e produção de lotes urbanizados, vinculada ao Programa de Carta de Crédito Associativo, com financiamento direto às pessoas físicas, agrupadas em condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, pessoas jurídicas voltadas à produção habitacional, companhias de habitação ou órgãos semelhantes. Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos de sua administração direta ou indireta, com a participação ou não, de Construtora.	a) Aquisição de terreno e construção de unidade habitacional b) Construção em terreno próprio c) Aquisição de terreno e produção de lotes urbanizados d) Reabilitação de empreendimentos urbanos e) Parceria**	empreitada global ou mútuo autogerido ou autoconstrução	a) Valor mínimo = R\$ 3.000,00 Valor máximo = R\$ 100.000,00 b) Valor mínimo = R\$ 3.000,00 Valor máximo = R\$ 22.000,00 c) Valor mínimo = R\$ 3.000,00 Valor máximo = R\$ 80.000,00 d) Valor mínimo = R\$ 3.000,00 Valor máximo = R\$ 3.000,00 e) Valor mínimo = R\$ 43.000,00 Valor máximo = R\$ 100.000,00	-	-
5	<b>Imóvel na planta - recursos SBPE</b> Linha de crédito com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), com financiamento direto às pessoas físicas agrupadas em condomínios, sindicatos, cooperativas, associações ou pessoas jurídicas voltadas à produção habitacional, com a participação de uma construtora.	a) Aquisição de terreno e construção de unidade habitacional b) Construção de unidade habitacional em terreno próprio	empreitada global	Quota de financiamento é de 80% do valor de venda do imóvel, limitado ao valor de avaliação da CEF. Valor mínimo = R\$ 15.000,00 e valor máximo = R\$ 245.000,00. Valor máximo de avaliação do imóvel = R\$ 350.000,00	-	-
6	<b>Imóvel na planta - recursos FAT</b> Linha de crédito ao mutuário final com recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), destinada à aquisição de imóvel na planta e/ou em construção, com a participação de uma construtora.	a) Aquisição de terreno e construção de unidade habitacional b) Construção de unidade habitacional em terreno próprio	empreitada global	O valor de financiamento é limitado a R\$ 180.000,00 e ao valor de avaliação da CEF. A quota de financiamento é de até 90% do valor de venda do imóvel, limitado ao valor de avaliação da CEF. Na região metropolitana de São Paulo, o valor de avaliação da CEF é limitado a R\$ 450.000,00.	-	-
7	<b>Pro-Moradia/CEF</b> Programa de concessão de financiamentos com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) pela CEF aos Estados, Distrito Federal, Municípios ou empresas estatais.	a) Urbanização de áreas urbanizadas b) Aquisição e/ou Produção de lotes urbanizados c) Cesta de Materiais de Construção d) Produção de conjuntos habitacionais e) Desenvolvimento Institucional	-	a) Urbanização de áreas: R\$ 11.000,00 por família beneficiada b) Aquisição e/ou Produção de lotes urbanizados: R\$ 7.000,00 por família beneficiada c) Cesta de Materiais de Construção: R\$ 6.000,00 por família beneficiada d) Produção de conjuntos habitacionais: R\$ 17.000,00 por família beneficiada	-	-

Programa*	Descrição	Modalidades	Gestão	Valor financiamento/unidade habitacional	Renda familiar (salários mínimos - SM)	Tipologia da construção
8	Pró-Lar - Ação em favelas e áreas de risco/CDHU	Este programa da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) objetiva a recuperação de assentamentos irregulares ou áreas de urbanização informal.	O Pró-Lar Ação em Favelas e Áreas de Risco é composto por 3 subprogramas: a) Desfavelamento b) Áreas de Risco c) Urbanização Integrada	empireitada global	-	-
8.1	Pró-Lar Desfavelamento/CDHU	Objetiva a oferta de moradias a famílias que vivem em favelas e a requalificação da área da favela desocupada, impedindo novas ocupações através do Programa Pró-Lar Melhorias Habitacionais e Urbanas pela Secretaria de Habitação do Estado. A implementação deste subprograma é executada em parceria com as prefeituras. As soluções de atendimento são: a) Conjunto habitacional urbano dotado de infra-estrutura e produzido em regime de autoconstrução assistida, mediante repasse de recursos pela CDHU às prefeituras; b) Conjunto habitacional urbano dotado de infra-estrutura, produzido pela CDHU em regime de empreitada, por meio do Programa Pró-Lar Núcleos Habitacionais c) Concessão de Carta de Crédito, pelo Programa Pró-Lar Carta de Crédito, para o financiamento de imóveis novos ou usados no mercado imobiliário.	empireitada global	R\$ 9.402,97 (Dez. 2002)	-	-
8.2	Pró-Lar Áreas de Risco/CDHU	Objetiva atender, em parceria com prefeituras municipais, famílias residentes em áreas de risco (sujeitas a enchentes/inundações, desmoronamentos/deslizamentos, erosão/assoreamento, áreas contaminadas, etc.) reassentando-as em habitações seguras. As soluções de atendimento são: a) Conjunto habitacional urbano dotado de infra-estrutura e produzido em regime de autoconstrução assistida, mediante repasse de recursos pela CDHU às prefeituras; b) Conjunto habitacional urbano dotado de infra-estrutura, produzido pela CDHU em regime de empreitada, por meio do Programa Pró-Lar Núcleos Habitacionais c) Concessão de Carta de Crédito, pelo Programa Pró-Lar Carta de Crédito, para o financiamento de imóveis novos ou usados no mercado imobiliário.	empireitada global	R\$ 9.402,97 (Dez. 2002)	-	-
9	Programa Pró-Lar Múltiplo Associativo/CDHU	O programa promove a construção de moradias em regime de mútuo em parceria com entidades comunitárias, especialmente nas regiões metropolitanas.	mútuo autogerido	-	1 a 10 SM	Conjunto horizontal ou vertical
10	Programa Pró-Lar Crédito Habitacional Carta de Crédito/CDHU	Objetiva a concessão de crédito diretamente às famílias de baixa renda para aquisição de imóvel (novo ou usado) disponível no mercado imobiliário. O programa tem como foco principal o atendimento a segmentos sociais específicos, como os policiais militares, no entanto, em outra linha de atuação, oferece atendimento para complementar as ações de remoção do Pró-Lar Ação em Favelas, Áreas de Risco e Pró-Lar Atuação em Cortiços.	-	De R\$ 8.000,00 a R\$ 30.000,00	a) Segmentos sociais como policiais, civis e científicos: até 15 SM b) Famílias moradoras em áreas de risco e favelas: de 1 a 10 SM c) Famílias moradoras em cortiços: de 1 a 10 SM	-
11	Programa Pró-Lar Lotes Próprios com Prefeituras/CDHU	É realizado em parceria com as prefeituras municipais. Promove o atendimento às necessidades habitacionais das famílias de baixa renda, proprietárias de lotes de terreno, por meio de repasse de recursos pela CDHU às prefeituras para compra de materiais de construção, contratação de serviços especializados, despesas cartoriais, administração e gerenciamento da obra para produção de moradia.	empireitada global	R\$ 15.040,96 (Dez. 2004)	1 a 10 SM	-
12	Programa Microcrédito Habitacional/CDHU	Objetiva a promoção de melhorias em moradias existentes por meio de reforma e/ou ampliação, financiando recursos para a aquisição de materiais de construção. O programa é financiado pela CDHU e conta com parcerias do Banco do Povo Paulista - Secretaria das Relações do Trabalho do Estado de São Paulo, prefeituras municipais e do Banco Nossa Caixa S.A., responsável pela operacionalização da concessão de créditos e gestão. Este programa poderá complementar as soluções de atendimento ofertadas pelos programas Pró-Lar Rural e Pró-Lar Melhorias Habitacionais e Urbanas.	autoconstrução	De R\$ 500,00 a R\$ 5.000,00	1 a 5 SM	-
13	Pró-Lar Autoconstrução/CDHU	Objetiva a produção de novas moradias com menores custos de produção através de práticas associativas. O programa é composto por dois subprogramas, Demanda Geral e Loteamento Autoconstrução, que são desenvolvidos pela CDHU em parceria com as prefeituras municipais.	autoconstrução	R\$ 9.402,97 (Dez. 2002)	1 a 10 SM	-
13.1	Pró-Lar Autoconstrução Demanda Geral/CDHU	Neste subprograma a prefeitura municipal doa o terreno com infra-estrutura à CDHU, a qual repassa os recursos para a compra de cesta de material de construção, composta de materiais, ferramentas, administração de obras e treinamento de mão-de-obra.	autoconstrução	R\$ 9.402,97 (Dez. 2002)	1 a 10 SM	-
13.2	Pró-Lar Autoconstrução Loteamento Autoconstrução/CDHU	Objetiva a construção de moradia em regime de autoconstrução assistida em lotes designados pelas prefeituras municipais, com repasse de recursos da CDHU para o município.	autoconstrução	R\$ 9.402,97 (Dez. 2002)	1 a 10 SM	-
14	Pró-Lar Núcleo Habitacional por Empreitada Global/CDHU	Programa habitacional que visa atender população inscrita espontaneamente e demandas especiais indicadas pelas prefeituras (famílias assentadas em áreas de risco, reassentamento de famílias em processo de desfavelamento, famílias com membros portadores de deficiência e idosos e famílias de policiais militares e civis)	empireitada global	R\$ 31.476,00 a R\$ 40.799,00	1 a 10 SM	Conjunto horizontal ou vertical

Programa*	Descrição	Gestão	Valor financiamento/unidade habitacional	Renda familiar (salários mínimos - SM)	Tipologia da construção
15 Programa Bairro Legal/SEHAB	Este programa, desenvolvido pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), objetiva a urbanização e regularização de favelas e loteamentos clandestinos e irregulares, qualificação de conjuntos habitacionais existentes, melhoria de moradias autoconstruídas, produção de novas moradias (por empreitada global ou por mutirões autogeridos), instalação de infra-estrutura urbana, melhoria do acesso aos serviços e equipamentos públicos.  As linhas de atuação do programa são: a) Obras de urbanização b) Regularização urbanística e fundiária c) Reassentamento d) Recuperação e preservação sócio-ambiental das áreas de proteção dos reservatórios Guarapiranga e Billings (Programa Mananciais) e) Programa Viver Melhor, coordenado pela COHAB SP f) PROVER - Programa de Urbanização e Verticalização de Favelas  Dentro do Programa Bairro Legal existe parceria da SEHAB com a CDHU. A CDHU investe nos projetos, obras de edificação e infra-estrutura condominial e faz a comercialização das unidades habitacionais, enquanto a COHAB SP e a Prefeitura Municipal fazem a doação de terrenos.	empreitada global	-	-	Conjunto horizontal ou vertical
16 Programa Mananciais	Este programa desenvolvido pela SEHAB constitui uma das linhas de atuação do Programa Bairro Legal. Consiste na recuperação sócio-ambiental das bacias dos reservatórios Guarapiranga e Billings, tendo como objetivo a adequação da infra-estrutura urbana e do saneamento a condições compatíveis com a conservação da qualidade da água dos reservatórios e a melhoria das condições de vida da população moradora.	-	-	-	-
17 Programa de Regularização de áreas públicas ocupadas/SEHAB	Este programa desenvolvido pela SEHAB objetiva a regularização de favelas. A SEHAB faz a desafetação de áreas públicas, aplicando instrumentos regulamentados no Estatuto da Cidade, como a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso.	-	-	-	-
18 Programa de Reassentamento/SEHAB	O programa da SEHAB objetiva o reassentamento de famílias localizadas em áreas de risco e insalubridade ou em moradias que, pela localização, inviabilizam as obras de urbanização de favelas. O reassentamento é realizado nas áreas próximas às de origem ou na própria área. O programa prevê algumas alternativas para as famílias removidas, de modo a considerar o investimento já direcionado a cada unidade: a) Novas unidades habitacionais financiadas pelo FMH e recursos orçamentários, com desconto do valor já investido pela família na moradia a ser removida. b) Carta de crédito de acordo com a renda familiar para aquisição de imóvel regularizado c) Deslocamento das famílias dentro da própria área. d) Possibilidade de entrada nos Programas Moradia Transitória e Bolsa Aluguel.	empreitada global	-	-	Conjunto horizontal ou vertical
19 Programa de Construção de Moradias em Regime de Mutirão Autogerido da SEHAB/COHAB SP	A produção de moradia conta com recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMH) para aquisição de terreno, unidade habitacional, equipamento comunitário, infra-estrutura básica ou pública e condominial. Os agentes promotores são sociedades civis sem fins lucrativos que tenham entre suas finalidades a de organizar grupos para a construção habitacional em regime de mutirão. O órgão gestor é a SEHAB e o órgão operador é a COHAB SP.	mutirão autogerido	-	-	Conjunto horizontal ou vertical
20 PROVER - Programa de urbanização e verticalização de favelas	Objetiva a urbanização e verticalização de assentamentos com características de favelas, substituição de barracos por edifícios de apartamentos e implementação de infra-estrutura urbana.	empreitada global	-	-	Conjunto vertical
21 PROCAV - Programa de canalização de córregos, implantação de vias e recuperação ambiental e social de fundos de vale/SULB	Objetiva melhorar a qualidade de vida e as condições de salubridade dos moradores dos fundos de vale das sub-bacias mais críticas. O programa compreende a construção de unidades habitacionais para o reassentamento de favelas situadas próximas aos córregos envolvidos. É executado pela Secretaria de Obras e Infra-estrutura Urbana, tendo caráter intersecretarial.	empreitada global	-	-	Conjunto horizontal ou vertical
22 Programa Moradia Transitória	Objetiva a locação de imóveis pela Verba de Atendimento Habitacional e pelo Fundo Municipal de Habitação (FMH) para famílias provenientes de áreas de risco ou insalubres, vãos de viadutos e para aquelas famílias que estão aguardando os programas PAR (Programa de Arrendamento Residencial) ou Locação Social.	-	-	-	-
23 Programa Bolsa Aluguel	O programa oferece às famílias com renda de 1 a 10 salários mínimos, priorizando famílias com renda de 1 a 6 salários mínimos e moradores de áreas sob intervenção de programas da Política Municipal de Habitação, uma ajuda financeira por tempo determinado, direcionada ao pagamento do aluguel junto ao mercado privado. A bolsa aluguel tem validade de 30 meses, podendo ser prorrogada uma única vez por mais até 30 meses.	-	-	1 a 10 SM	-
24 Programa Morar no Centro	Objetiva a reabilitação e a inclusão social no centro da cidade. É direcionado à melhoria das condições de vida de quem já reside na área central e à atração de novos moradores para a região. Engloba um conjunto de ações que são a viabilização das ZEIS 3, a produção habitacional através do PAR - Reforma, Programa de Locação Social, Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRH) e Programa de Cortiços.	-	-	-	-
25 Programa Viver Melhor/COHAB SP	Objetiva a qualificação dos conjuntos habitacionais da COHAB SP já existentes. São levantadas as demandas e necessidades da população moradora e implementadas atividades de integração social, de esporte e lazer, de geração de renda (padarias comunitárias), telecentros (centros de informática e internet) e equipamentos de educação e saúde. O programa busca estabelecer parcerias com entidades da sociedade civil que promovam o associativismo e cooperativismo e se articula com outros programas sociais desenvolvidos pela Prefeitura.	-	-	-	-

## Fonte:

- COHAB SP Relatório de gestão 2001-2004;
- Balanco qualitativo de gestão 2001-2004 da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo - SEHAB e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB;
- Manual do Programa Crédito Solidário. VIBENSUFUS/GESEF, vigência de 09/06/04;
- Site da CEF - www.caixa.gov.br
- Site da CDHU - www.odhu.sp.gov.br

## Obs.:

- \* Nesta tabela constam os programas e linhas de financiamento existentes no Município de São Paulo, com exceção daqueles voltados à requalificação de cortiços, como o Programa de Cortiços da SEHAB e o Programa Pro-Lar de Atuação em Cortiços (PAC) da CDHU, os programas de moradia rural da
- \*\* No caso de projetos integrados a programas de requalificação de centros urbanos o valor máximo de aquisição de cada unidade habitacional está limitado em R\$ 40.000,00 nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.
- \*\*\* A modalidade de Parceria ocorre quando os beneficiários pessoas físicas, organizados de forma coletiva, firmam parceria com Poder público, companhias de habitação, condomínios, cooperativas, associações ou pessoas jurídicas voltadas à produção de unidades habitacionais.

## 2.2. Estudo de Viabilidade por Trecho

Nas plantas esquemáticas formuladas para as *etapas 1 e 2* estão representados: o córrego e seu leito, inacessíveis à população; as vias para pedestres, automóveis e as transposições do curso d'água; as áreas que ficam livres, devido às remoções e desapropriações propostas, e que devem ser alvo de projeto de arborização e de equipamentos de esporte e lazer; além de peculiaridades de cada um dos trechos.

### Etapa 1 – Recuperação do córrego e das margens

No estudo de viabilidade para o Parque Linear em uma etapa para implantação imediata, foram trabalhadas as seguintes diretrizes:

- **Identificação das áreas onde estão sendo realizadas remoções pela Subprefeitura:** São 228 unidades habitacionais em área de risco que estão sendo removidas. Faz-se necessária a realização de ações imediatas para que tais áreas não sejam novamente ocupadas de forma irregular.

- **Remoções mínimas necessárias:** Identificamos que além das remoções que vêm sendo realizadas, serão necessárias remoções adicionais mínimas, totalizando 105 habitações, a fim apenas de manter a continuidade das vias de pedestres e da ciclovia ao longo do córrego. São remoções e desapropriações mínimas, conforme poderá ser verificado em cada trecho.

- **Ciclovia e Caminhos verdes:** O desenho procura garantir a implantação de vias de pedestres e ciclovia que conectem os bairros da Subprefeitura com a estação da linha de trem da CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos), e os bairros do entorno do Parque Linear às vias com maior número de linhas de ônibus, ampliando a acessibilidade da região.

- **Equipamentos sociais:** Foram identificadas áreas que, mesmo nesta etapa de maior limitação das ações de intervenção, possibilitam ir um maior alargamento do Parque Linear, para a implantação de equipamentos de esporte e lazer.

- **Transposição do curso d'água:** Em função desta etapa mais limitada quanto à área do parque, em alguns trechos o Parque Linear fica restrito a apenas uma das margens. Foram propostas transposições de pedestre para garantir o acesso à área de parque à população, além da manutenção das transposições existentes.

Por seus objetivos pouco abrangentes, de apenas

recuperar as margens e manter a continuidade de pequenas vias ao longo do curso d'água, o desenho da *etapa 1* para o parque pretende principalmente marcar a continuidade do Parque Linear ao longo do curso d'água, com áreas de maior e menor recuperação das margens, em função da consolidação da ocupação existente e das remoções que vêm sendo realizadas pela Subprefeitura. Muitas vezes o Parque Linear fica restrito a apenas uma das margens, mas sempre mantendo a preocupação em garantir uma continuidade de caminhos verdes, com maior arborização e equipamentos sociais na medida do possível nesta etapa.

Para a implantação de vias para automóveis, pedestres e ciclovias, cabe reforçar que, ao longo de todo o Parque Linear, deve ser priorizada a utilização de piso intertravado e drenante, utilizado no projeto do DEPAVE desenvolvido para o trecho entre a linha da CPTM e a Avenida Marechal Tito (trecho 1).

### Etapa 2 – Implantação do Parque Linear

Nesta etapa, o Parque Linear deverá ser implantado em sua totalidade, conforme projeto desenvolvido considerando a viabilidade, diante das atuais condições de ocupação do espaço urbano. As diretrizes definidas para tal consideram como base a liberação de uma faixa distante de 30 metros de cada margem do córrego, que constitui a faixa de APP. A partir dela são propostos alargamentos do parque em áreas de inundação, e estreitamentos em áreas de ZEIS 1 ou de urbanização consolidada mais estruturada, com uma faixa de 15 metros de APP segundo a resolução CONAMA no. 369/2006.

- **Reestruturação de Quadras:** Como a faixa de 30 metros da APP encontra-se ocupada praticamente em todo o trecho, identificamos que a maior parte das quadras adjacentes ao córrego deverá passar por uma reestruturação. Esta reestruturação implica na total retirada das construções, para implantação do parque na faixa contígua ao curso d'água – que pode ser mais larga ou mais estreita, dependendo da consolidação da ocupação urbana, e construção de habitação verticalizada no restante da quadra, fora da APP.

- **Gestão compartilhada:** Nestas situações de reestruturação das quadras com a realização de empreendimentos habitacionais a implantação do parque deve ser feita conjuntamente com a construção das habitações, como parte de seu projeto, e deve-se buscar formas de gestão desta área de parque, compartilhada com associações de moradores destas novas áreas residenciais – ou, quando não houver a proposição de habitação – dos moradores dos bairros próximos.

- **Plano de Urbanização de ZEIS:** Quando as áreas em estudo estiverem dentro de perímetros de ZEIS

1, o conjunto de intervenções deve fazer parte de um *Plano de ZEIS*, conforme previsto no PDE e no decreto de regulamentação das ZEIS (Decreto Municipal no. 44.667/2004). Nestes casos, tendo em vista a alta densidade populacional da ocupação urbana e a escassez de terrenos e recursos para a provisão habitacional, a faixa de parque proposta limita-se aos 15 metros de APP.

- **Integração com o bairro:** Assim como na etapa 1, são propostas transposições para automóveis e pedestres para permitir o acesso ao parque e a integração do bairro. Para a etapa 2, é proposta a criação de bolsões de estacionamento no limite do parque, em áreas que devem ser prioritariamente mais equipadas do parque, para assumir o caráter de parque nuclear, e a arborização das ruas que levam ao córrego como forma de sinalização de seus acessos e de possíveis interligações de áreas verdes.

Além disso, a reestruturação das quadras, associada à gestão compartilhada e às transposições para automóveis e pedestres, visa estabelecer um recorte transversal do parque em trechos – sem seccionar a linearidade longitudinal ao córrego - de forma que

cada trecho se relacione com as quadras adjacentes, criando uma integração de cada bairro com seu trecho de parque. Nesse sentido, pode-se entender o parque linear como uma soma de pequenos parques nucleares ligados às quadras de cada trecho, que oferecem aos usuários desses quarteirões uma área de lazer, ao mesmo tempo que se permite a fluidez do deslocamento e uso do parque no sentido linear, longitudinal ao córrego.

- **Arborização, implantação de mata ciliar:** Ao longo de todo o córrego foi indicada a faixa de parque, onde são previstas ações de recuperação ambiental da margem do córrego, combinando ações de drenagem, contenção e recuperação da massa vegetal – mata ciliar, e arborização mais intensa nas faixas de maior largura. Esta recuperação ambiental depende de projeto específico.

- **Equipamentos sociais:** a área destinada ao parque está representada nas plantas a seguir apenas como uma mancha esquemática – na cor verde clara – e deve ser alvo de projeto de arborização e de implantação de equipamentos de esporte e lazer.

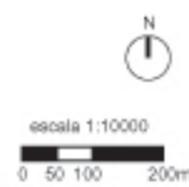


Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Proposta Geral - Etapa 1**

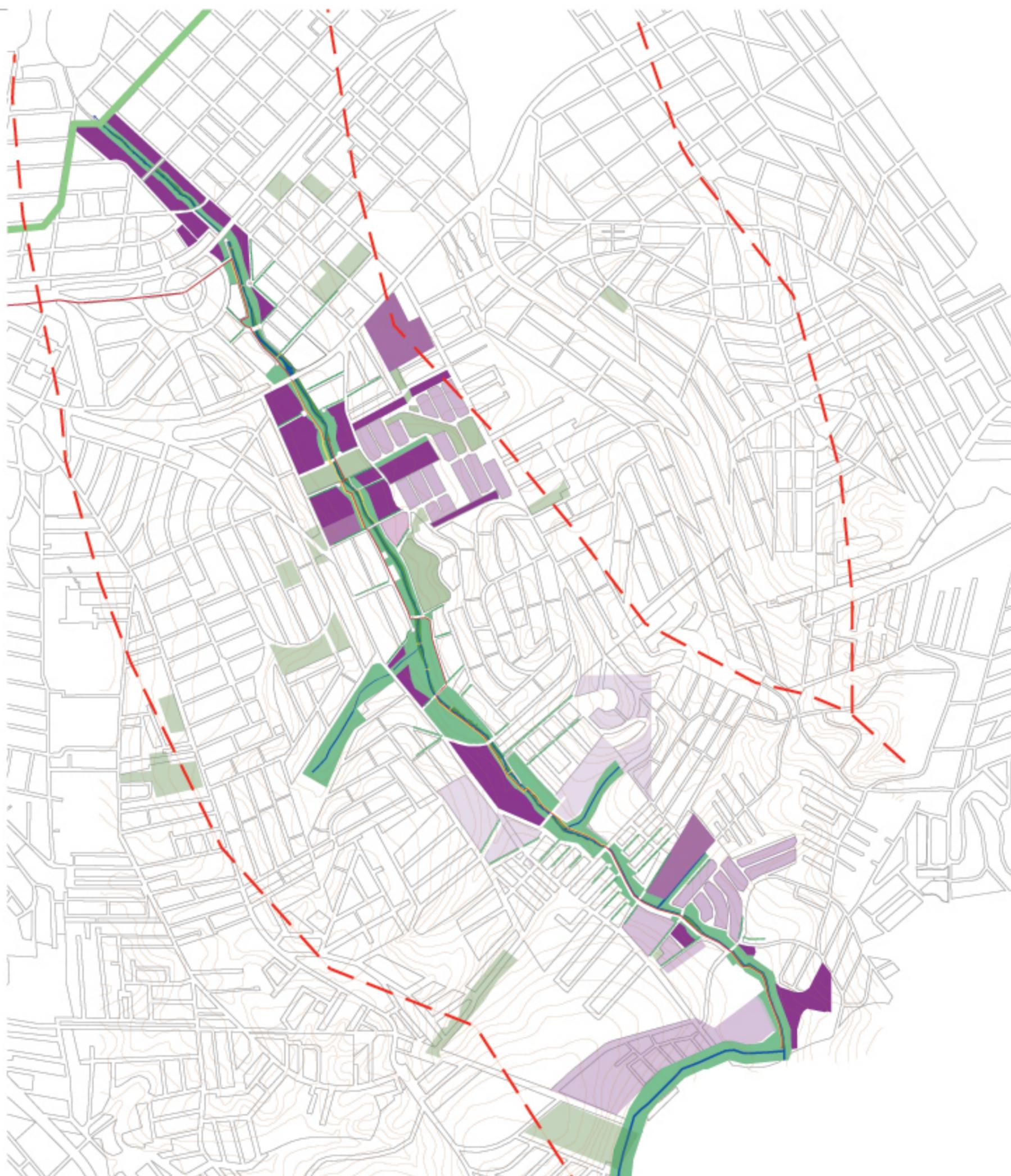
-  córrego
-  bacia hidrográfica
-  curvas de nível

-  via proposta - pedestres
-  ciclovia
-  caminhos verdes

-  leito do rio
-  área livre para a implantação de equipamentos e arborização
-  áreas livres
-  habitação proposta - etapa 1







Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Proposta Geral - Etapa 2**

-  córrego
-  bacia hidrográfica
-  curvas de nível
-  via proposta - pedestres
-  ciclovia
-  caminhos verdes

-  leito do rio
-  área livre para a implantação de equipamentos e arborização
-  áreas livres

-  habitação proposta - etapa 1
-  habitação proposta - etapa 2 - de acordo com Plano de ZEIS
-  urbanização proposta - de acordo com Plano de ZEIS



## 2.3 Proposta de Implantação do Parque Linear por Trechos

### Trecho 1: Diagnóstico Propositivo

#### Uso e Ocupação das Quadras:

- As áreas 1, 2, 5 e 7 possuem, em sua maioria, habitação horizontal de baixa renda. Em todas elas existem um grande número de edificações dentro da faixa de APP. A nova delimitação do parque linear proposta pela subprefeitura para a revisão do PRE inclui a área 1 em sua totalidade por tratar-se de área de inundação.

- A área 3 é ocupada por uma fábrica de bolas, com edificação a menos de 30 metros do córrego.

- A área 4 é utilizada atualmente como depósito de lixo; sua porção sul é de propriedade municipal.

- A área 6 é ocupada por habitação horizontal de baixa renda nas extremidades e por uma quadra e um ginásio de esportes na parte central, sendo que todas as áreas possuem construções na APP. A Subprefeitura já removeu 57 famílias ao longo de grande parte da quadra, pois encontravam-se em área de risco. Tal medida permitiu a abertura de um caminho paralelo e de acesso ao córrego ao longo da quadra (antes inacessível).

- Ao longo das áreas 5 e 7 existem vias de terra adjacentes ao córrego.

#### Remoções:

- Etapa 1: Além das 57 famílias removidas pela subprefeitura, o que já permitiu, ao longo da área 6, a abertura de um caminho paralelo ao córrego por quase toda a extensão da quadra; para possibilitar vias de pedestres e ciclistas ao longo do córrego neste trecho, é proposta a remoção das famílias localizadas na porção sul da área 6: 5 domicílios (estimativa feita a partir da observação da imagem aérea).

- Etapa 2: Por se tratar de área de inundação, é proposta a retirada de todas as construções localizadas nas áreas 1, 6 e 7 dentro da APP, com exceção apenas do ginásio e da quadra de esportes, localizados na área 6. Total: 118 domicílios (estimativa feita a partir da observação da imagem aérea).

#### Conexões e Transposições:

- Existe uma transposição para automóveis na Rua Salvador Balbino de Matos e uma para pedestres próxima à linha da CPTM.

#### Situação do Curso D'Água:

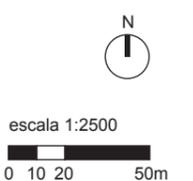
- O córrego aparece a céu aberto em todo o trecho 1. Encontra-se canalizado na transposição da linha da CPTM.

Existe para esse trecho um projeto de intervenção do DEPAVE, que será descrito a seguir.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 1 - Diagnóstico**

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  córrego  |  área municipal  |  remoções realizadas / a realizar - subprefeitura |
|  perímetro ideal do parque  |  Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1              |  desapropriação / remoção etapa 1                 |
|  Área de Proteção Permanente - APP - faixas de 30m de largura, adjacentes a cada uma das margens do córrego |  área sujeita ao Direito de Preempção - revisão PRE 2006 |  desapropriação / remoção etapa 2                 |



## Trecho 1: Etapa 1

No início do segundo semestre deste ano foi aprovado no DEPAVE – Departamento de Parques e Áreas Verdes da SVMA um projeto de intervenção para esse trecho do Parque Linear Córrego Itaim. O projeto propõe a arborização do caminho aberto ao longo da *área 6* pela retirada das famílias pela Subprefeitura, e da via paralela ao córrego ao longo da *área 5*. Na *área 4*, atualmente um depósito de lixo, o projeto propõe a implantação de uma praça com equipamentos de lazer e espécies vegetais diversas.

Como complementação ao projeto do DEPAVE, e dando continuidade ao Parque Linear nas áreas não abrangidas pelo projeto, propomos as seguintes ações:

- **Uma praça no espaço livre** aberto entre o córrego e a Rua Luis F. Machado, na porção sul da *área 6*;

- **Ciclovias e Caminhos Verdes:** Uma via de pedestres arborizada deve seguir paralela ao curso d'água, entre as ruas Itaim e Camilo de Nardi. A ciclovia seguirá pela margem esquerda do córrego, e posteriormente pela Rua Itaim para permitir o acesso à estação Itaim Paulista da linha F da CPTM, ampliando a acessibilidade dos bairros do entorno do Parque Linear.

- **Acesso ao Parque:** Para a porção entre a Rua Salvador Balbino de Matos e a Avenida Marechal Tito, foram incorporadas neste trabalho as propostas contidas no projeto do DEPAVE, acrescentando apenas a criação de uma transposição para pedestres na continuação da Rua Lourival Rodrigues da Silva.

Para ampliar o acesso ao parque e qualificar as ruas por onde deverá passar a ciclovia, a Rua Itaim, no trecho em que dá acesso ao parque, deve receber melhoramentos viários.

- **Transposição de pedestres:** Entre as *áreas 2 e 5*, em continuação da Rua Lourival Rodrigues da Silva, propomos a construção de uma transposição para pedestres, para dar acesso à área onde o parque poderá efetivamente ser implantado nesta etapa, já que uma das margens continuará com as edificações próximas ao córrego, permitindo apenas ações de recuperação ambiental do leito e das margens do curso d'água.

- **Transposição de ciclovia e pedestres sob a Av. Marechal Tito:** passagem sob a avenida. A criação desta passagem implica em uma elevação do leito viário, o que se justifica inclusive por ser este um ponto de estrangulamento do curso d'água, o qual tem gerado alagamentos. Atualmente o curso d'água passa sob a avenida por tubos que não são suficientes para a drenagem das águas em época de chuvas. Com essa medida o córrego pode ser descanalizado e podem ser mantidas as transposições de pedestres, ciclistas e da mancha verde sob a avenida. Também são necessárias ações de tratamento do fluxo do córrego no trecho em que este se encontra canalizado para transpor a linha da CPTM. Caso contrário, o aumento da vazão resultante da descanalização da transposição da Av. Mal. Tito apenas deslocaria o ponto de inundações deste local para mais adiante.

Para as vias paralelas ao córrego ao longo das *áreas 5 e 7*, atualmente de terra, propomos a colocação do piso intertravado e drenante, utilizado no projeto do DEPAVE.

- **Verificar a possibilidade de um TAC:** para que as edificações distantes menos de 30 metros do córrego sejam mantidas, podem ser feitas compensações pelos proprietários. São duas as situações. A primeira é a fábrica de bolas localizada na *área 3*, que tem edificações quase que inteiramente inseridas na APP. Entende-se que não é o caso de desapropriar a área, por se tratar de um estabelecimento gerador de empregos nesta região da cidade, onde a relação entre empregos e População Economicamente Ativa – PEA é bastante baixa, como foi visto no relatório de Caracterização do Parque Linear proposto. O TAC pode garantir recursos para ações de recuperação ambiental e implantação do parque neste trecho

A segunda situação é o ginásio de esportes. Neste caso, pode-se avaliar a possibilidade de abertura do espaço à população em dias ou horários determinados durante a semana, incorporando o ginásio como um equipamento esportivo público local. Esta ação teria ainda o papel simbólico de aproximar a população do bairro ao Parque Linear.

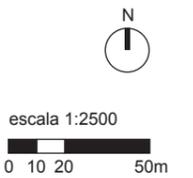
- **Área do Parque Linear:** a área representada na planta esquemática pela cor verde clara é aquela destinada à implantação do parque com vegetação e tratamento de drenagem adequada. Nos trechos mais largos dessa área podem ser construídos equipamentos de esporte e lazer.

Como resultado das intervenções, o Parque nesta etapa terá uma área total estimada de 11.608,33 m<sup>2</sup>.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 1 - Etapa 1**

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  córrego                          |  via proposta - carros        |  área atualmente ocupada, porém aparentemente livre na imagem aérea |
|  via de terra existente - carros  |  melhoramento viário proposto |  leito do rio   |
|  via asfaltada existente - carros |  via proposta - pedestres     |  área livre para a implantação de equipamentos e arborização        |
|  transposição existente           |  ciclovia                     |  |



## Trecho 1: Etapa 2

- **Remoções na faixa de inundação:** Por se tratar de área de inundação, a *área 1* deve ser reestruturada, com a liberação da faixa de 30 metros de largura contígua ao córrego e a construção de habitação no restante da quadra.

- **Acesso ao Parque:** Somando à ciclovia e ao caminho de pedestres, esta etapa inclui a criação de um bolsão de parada de veículos no ponto em que a Rua Antônio Nunes Pinto dá acesso ao parque; neste ponto também será implantada uma transposição de pedestres para dar acesso à outra margem do córrego.

A Rua Itaim, no trecho que dá acesso ao Parque com a reestruturação das *áreas 6 e 7*, deverá ser alargada, ampliando as áreas de pedestres, de arborização e da ciclovia.

- **Áreas sem alteração:** Apesar de possuírem construções a menos de 30 metros do curso d'água, as *áreas 2 e 5* mostram-se bem mais estruturadas. Existem vias de separação entre o córrego e as quadras em questão – Rua Luis F. Machado e Rua João Cleto da Silva, respectivamente – fazendo com que os lotes não dêem fundo para o curso d'água. Em função disso e do alargamento do parque proposto nas *quadras 1, 4 e 7*, não há alteração no desenho da etapa 2, em relação à *etapa 1*, para essas quadras.

Para a *área 4*, já integrada totalmente ao parque na *etapa 1*, também não existem alterações para o projeto da *etapa 2*.

A fábrica de bolas, localizada na *área 3*, deve também ser mantida, mesmo para essa etapa, pela importância da manutenção dos estabelecimentos geradores de empregos, nesta região bastante populosa e com baixa relação emprego - população economicamente ativa. Assim como na *etapa 1*, deve

ser estudada a possibilidade de um TAC por haver ocupação sobre a APP.

- **Promoção habitacional e implantação do Parque Linear:** Na porção norte da *área 6* é proposta a remoção de todas as construções e a liberação da área, quase integralmente pertencente à APP. A porção sul dessa quadra já se encontrava integrada ao parque na *etapa 1*. A área que abrange a quadra e o ginásio de esportes é mantida, desde que haja ajustamento de conduta por parte do proprietário, como a abertura do espaço à população em determinados dias de semana ou a implantação de equipamentos no parque, incorporando este equipamento esportivo aos equipamentos do parque público.

A *área 7* é também reestruturada, com a liberação da faixa de 30 metros de largura contígua ao curso d'água e a construção de habitação no restante da área.

- **Caminhos verdes:** Sugere-se também a arborização das ruas: Antônio Nunes Pinto, Salvador Balbino de Matos, Lourival Rodrigues da Silva, Bartolomeu Bernardi, Lui F. Machado e Itaim. Essa medida possibilita a ligação de espaços livres na bacia e serve também para indicar os acessos ao parque.

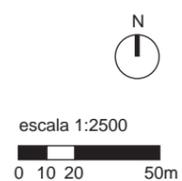
- **Gestão compartilhada:** A gestão dessa porção do parque deve ser feita de forma compartilhada com associação de moradores da Vila Neila para que se viabilize a manutenção do mesmo e se propicie a apropriação do espaço pela população.

- **Área do Parque Linear:** Como resultado destas intervenções, o Parque nesta etapa terá uma área total estimada de 18.212,97m<sup>2</sup>.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 1 - Etapa 2**

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  córrego                          |  via proposta - carros    |  leito do rio  |
|  via de terra existente - carros  |  via proposta - pedestres |  área livre para a implantação de equipamentos e arborização |
|  via asfaltada existente - carros |  ciclovia                 |  habitação proposta  |
|  transposição existente           |  caminhos verdes          |   |



## Trecho 2: Diagnóstico Propositivo

### Uso e Ocupação das Quadras:

- O *trecho 2*, com exceção apenas das áreas que indicamos como *trechos 2.1* e *2.2*, (já que fazem parte de uma única quadra) está incluído no perímetro de ZEIS 1 – L088 que se prolonga até a Rua Manuel Bueno da Fonseca.

- o *trecho 1* é ocupado por um posto de gasolina, que não possui construções a menos de 30 metros do córrego.

- o *trecho 2* é ocupado por um conjunto habitacional particular, cujos 2 primeiros andares foram abandonados no início desse ano devido às inundações. Tais apartamentos foram posteriormente ocupados irregularmente e hoje há a tentativa de reintegração de posse por parte dos moradores originais. Parte de um dos prédios do conjunto está na APP.

- as *áreas 3, 5, 7 e 8* (que abrangem várias quadras) apresentam habitação horizontal de baixa renda. A ocupação parece ser fruto de loteamento irregular. Pela análise de imagens aéreas de 2000 e 2003 pode-se perceber que tal ocupação é recente, ainda pouco densa nas primeiras imagens. Aparecem construções dentro da APP ao longo das 4 áreas. Foram realizadas remoções de 40 famílias que se localizavam em área de risco nas *áreas 3, 5 e 8* pela subprefeitura.

- a *área 4* é particular, o “Clube do Japonês”, e se apresenta em grande parte livre, possuindo edificações apenas à margem esquerda do córrego, distantes mais de 30 metros do mesmo. No terreno à margem direita do córrego funciona um campo de críquete – a Subprefeitura propõe que passe a incidir sobre este o *direito de preempção* na revisão do PDE/PRE. Foram removidas pela subprefeitura as famílias que ocupavam a área entre esse terreno e o córrego.

- a *área 6* é ocupada atualmente por uma fábrica de blocos, aparentemente é apenas uma área de estocagem e venda. A Subprefeitura propõe que seja também área de *direito de preempção* na revisão do PDE/PRE.

A porção norte da *área 8* é ocupada por um posto de gasolina desativado e, a área mais próxima ao córrego, também na porção norte, por habitação horizontal de baixa renda. Foram removidas pela subprefeitura as famílias que residiam na faixa adjacente ao curso d’água.

### Remoções:

- Etapa 1: Além das 40 famílias removidas pela subprefeitura, serão necessárias remoções em pequenos trechos das *áreas 7 e 8* - 44 famílias - para permitir a implantação de via de pedestre e de ciclovia ao longo do trecho.

- Etapa 2: Para esta etapa será necessária a remoção de todas as construções das *áreas 3, 5, 7, 8 e 9*, além de alguns trechos também pertencentes ao perímetro da ZEIS 1 – L088 mais afastados do córrego. Total estimado de 487 famílias.

### Conexões e Transposições:

- Existem 3 transposições para pedestres neste trecho, 2 delas na *área 4*, ligando os dois lados do “Clube do Japonês”, e 1 entre as *áreas 5 e 7*.

### Situação do Curso D’Água:

- O córrego aparece a céu aberto ao longo de todo o trecho 2, apresentando vários pontos de assoreamento das margens.

- Grande parte das vias transversais que chegam até as margens do córrego é de terra.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
 Trecho 2 - Diagnóstico

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  córrego  |  área municipal  |  remoções realizadas / a realizar - subprefeitura |
|  perímetro ideal do parque  |  Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1              |  desapropriação / remoção etapa 1                 |
|  Área de Proteção Permanente - APP - faixas de 30m de largura, adjacentes a cada uma das margens do córrego |  área sujeita ao Direito de Preempção - revisão PRE 2006 |  desapropriação / remoção etapa 2                 |

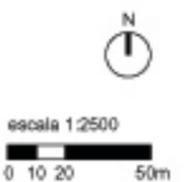




foto e imagem ilustrativa das propostas para a etapa 1 do trecho 2

## Trecho 2: Etapa 1

- **Ciclovias e Caminhos Verdes:** A retirada das famílias, parte realizada pela subprefeitura (40 famílias) e parte proposta neste estudo (44 famílias), permite a continuidade de vias de pedestre e ciclovia ao longo do trecho. São propostas calçadas, sempre que possível, para ligar vias de acesso à mesma margem do córrego, e transposições entre as áreas 2 e 8 e 3 e 8.

- **Acesso ao Parque:** Propõe-se a criação de via para automóveis paralela ao curso d'água na porção norte da área 5 e transposição entre as áreas 5 e 6. As vielas que dão acesso ao Parque Linear das áreas 3, 7 e 8 deverão receber melhoramentos viários, mantendo-se como vias de terra (já que estas deixarão de existir na etapa 2, com a reestruturação das quadras), mas marcando as entradas do parque e qualificando o acesso. A via mais ao norte da área 8, identificada no mapa, as Travessas Adam Drese e Adamos de Dore poderão já receber melhorias permanentes, já que devem permanecer também na etapa 2.

- **Promoção habitacional e implantação do Parque Linear:** A área 6, atualmente ocupada por uma fábrica de blocos e onde a Subprefeitura tem intenção de grafar como *direito de preempção*, visando justamente assentar famílias removidas, deve ser uma área prioritária para a construção de unidades habitacionais. Esta área é adequada para o assentamento da população removida na etapa 1 e inclusive parte da população que terá de ser removida para a implantação da etapa 2 do parque. A construção prévia de habitação para as famílias removidas é fundamental para a implantação do parque, que deverá ser realizada por partes, na

medida em que as unidades habitacionais forem concluídas.

A porção do parque ligada à área 6 deve ser implantada na ocasião da construção das habitações, como parte de seu projeto, e mantida com gestão compartilhada com os futuros moradores da área. Relações dessa natureza, entre a comunidade mais próxima e a manutenção do trecho em questão do parque, devem ser criadas, sempre que possível, a fim de viabilizar a manutenção do parque e sua apropriação pela população.

- **Áreas particulares:** A área 4 poderá manter-se particular, reduzindo custos de desapropriação, porém integrada ao parque visualmente por tratar-se de área livre, permeável e com vegetação. É indispensável, porém, que o proprietário mantenha a faixa *non aedificandi* livre.

A área 1, ocupada por um posto de gasolina, também mantém-se particular e, assim como mencionado para a área 4, é necessário que o proprietário respeite a faixa *non aedificandi*.

- **Verificar a possibilidade de um TAC** para o conjunto habitacional particular localizado na área 2. Para que as construções dentro da APP sejam mantidas, pode ser feita compensação como a implantação de equipamentos no parque, por exemplo.

- **Área do Parque Linear:** a área representada na planta esquemática pela cor verde clara é aquela destinada à implantação do parque, com vegetação, tratamento de drenagem adequada e passível de recebimento de equipamentos de esporte e lazer nos trechos mais largos. Como resultado destas intervenções, o Parque nesta etapa terá uma área total estimada de 14.982,85m<sup>2</sup>.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 2 - Etapa 1**

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  córrego                          |  via proposta - carros        |  leito do rio  |
|  via asfaltada existente - carros |  melhoramento viário proposto |  área livre para a implantação de equipamentos e arborização |
|  transposição existente           |  via proposta - pedestres     |  habitação proposta - etapa 1                                |
|  |  ciclovia                     |   |

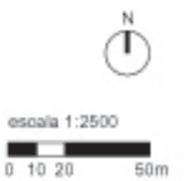




foto e imagem ilustrativa das propostas para a etapa 2 do trecho 2

## Trecho 2: Etapa 2

- **Áreas sem alteração:** As áreas 1 e 2 – ocupadas respectivamente por um posto de gasolina e por um conjunto habitacional particular – deverão ser mantidas, assim como na etapa 1. Deve ser respeitada a faixa *non aedificandi* pelo proprietário do posto de gasolina e deve ser feito ajuste de conduta, por parte do empreendedor do conjunto habitacional, para que sejam mantidas as construções dentro da APP.

A área 4, como na etapa 1, deve ser mantida particular, mas integrada ao parque por se tratar de área livre, permeável e com vegetação. É indispensável, porém, que o proprietário mantenha a faixa *non aedificandi* livre.

- **Promoção habitacional e implantação do Parque Linear:** Com exceção destas áreas que deverão ser mantidas como estão hoje, todo o restante deste trecho, inclusive a área englobada pelo perímetro da ZEIS 1 – L088, deve ser alvo de Plano de ZEIS, que deve ter como objetivo básico a liberação das faixas de 30 metros de largura contíguas às margens do córrego e, para isso, a verticalização e adensamento das demais áreas. Nas quadras não adjacentes ao córrego em que não está proposta a remoção das construções, propõe-se a urbanização, com a implantação de infra-estrutura adequada. Sendo a área estimada de urbanização 63.972,47 m<sup>2</sup>, e sabendo-se que aproximadamente 15% dessa área deve ser liberada para viabilizar esse tipo de intervenção, estima-se que 52 domicílios sejam daí removidos.

O Plano de ZEIS deve prever a implantação do parque e a construção das habitações por trechos. A utilização da área 6, já na etapa 1, para a construção de habitação, ajuda a viabilizar esse processo.

Apesar de ter sido mencionado no início que seriam adotadas faixas de 15 metros de largura de cada lado do córrego para a implantação do parque em área de ZEIS 1, são propostas para esse trecho faixas de 30 metros já que, com a remoção das construções das áreas em estudo – 3, 5, 7, 8 e 9 –, são liberados, além da área destinada ao parque, 76.892,79 m<sup>2</sup> para a construção de habitação.

- **Acessibilidade e melhoramentos viários:** são mantidas as vias de pedestre, ciclovia e transposições propostas na etapa 1. Nesta etapa, a acessibilidade deve ser melhorada, por meio do alargamento das vias perpendiculares e de acesso ao parque e a criação de nova via no limite norte da área 3 e de transposição para automóveis na Travessa Adam Drese. Estas vias devem ser arborizadas e propõe-se a criação de bolsões de parada de veículos ou de estacionamento nos pontos em que dão acesso ao parque.

- **Gestão compartilhada:** A gestão desse trecho do parque deve ser feita de forma compartilhada com associação de moradores do Jardim Virgínia.

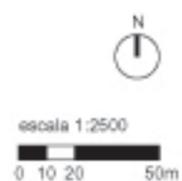
- **Área do Parque Linear:** Como resultado destas intervenções, o Parque nesta etapa terá uma área total estimada de 27.624,85 m<sup>2</sup>.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 2 - Etapa 2**

- |                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| córrego                          | via proposta - carros    |
| via asfaltada existente - carros | via proposta - pedestres |
| transposição existente           | ciclovia                 |
| melhoramento viário proposto     | caminhos verdes          |

- |  |   |
|--|---|
|  | leito do rio  |
|  | área livre para a implantação de equipamentos e arborização |
|  | habitação proposta - etapa 1                                |
|  | habitação proposta - etapa 2 - de acordo com Plano de ZEIS  |
|  | urbanização proposta - de acordo com Plano de ZEIS          |



### Trecho 3: Diagnóstico Propositivo

#### Uso e Ocupação das Quadras:

Este trecho é o que apresenta maior proporção de áreas livres.

- a *área 1* é ocupada por um pesqueiro, apresenta grande parte de sua área livre e poucas edificações, porém algumas dessas encontram-se a menos de 30 metros do córrego. A Subprefeitura propõe que passe a incidir sobre esta área o *direito de preempção* na revisão do PDE/PRE.

- a *área 2* é de propriedade municipal e se encontra livre, com exceção apenas de pequena área, com 584,98 m<sup>2</sup>, ocupada por habitação horizontal de baixa renda na porção sul, com aproximadamente 4 domicílios. Possui um campo de futebol e uma bica d'água.

- a *área 3* está inserida no perímetro da ZEIS 1 – L091 e encontra-se parcialmente ocupada pela Favela Itajuíbe (Base Cartográfica de Favelas 2002, Sehab-PMSP). Sua porção central é ocupada por um terreno com um galpão de uso não identificado, com o restante da área livre. A quadra é cortada por um afluente do Córrego Itaim, aparentemente a céu aberto, que se encontra totalmente ocupado pela favela citada. O novo perímetro proposto para o Parque Linear pela subprefeitura para a revisão do PDE/PRE engloba parte da quadra, além da APP, por se tratar de área de alagamento.

A ZEIS deve ser ampliada para incorporar um pequeno pedaço de quadra na margem sul do afluente do Córrego Itaim, para permitir o tratamento conjunto das duas margens visando sua recuperação ambiental e urbanística.

- a *área 4* é de propriedade municipal e também

se encontra livre em sua grande parte. Possui um galpão ocupado por um movimento de moradia que presta serviços à comunidade, construído a menos de 30 metros do córrego. Nesta área encontra-se também um campo de futebol gramado.

- o rio aparece em estado natural ao longo de todo o trecho 3.

#### Remoções:

Não houve remoções da Subprefeitura neste trecho.

- Etapa 1: Prevê-se a remoção apenas dos 4 domicílios que ocupam pequena área dentro da APP, na *área 2*.

- Etapa 2: Para esta etapa, serão removidas todas as construções da *área 3*, visando a liberação da APP e da área de alagamento, demarcada como área de Parque Linear proposto. Toda a área deverá ser reestruturada, com adensamento das áreas identificadas como adequadas para a implantação habitacional. Remoção estimada de 333 domicílios.

#### Conexões e Transposições:

- existe neste trecho 2 transposições para automóveis nos limites do trecho, e uma no centro, entre as *áreas 2 e 4*. Existe ainda uma transposição de pedestres bem em frente ao pesqueiro. Trata-se de uma área extensa, com demanda de um número maior de transposições para pedestres, principalmente.

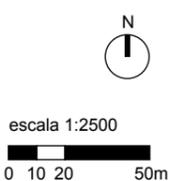
#### Situação do Curso D'Água:

- o córrego encontra-se a céu aberto em todo o trecho 3.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 3 - Diagnóstico**

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  córrego  |  área municipal  |  remoções realizadas / a realizar - subprefeitura |
|  perímetro ideal do parque  |  Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1              |  desapropriação / remoção etapa 1                 |
|  Área de Proteção Permanente - APP - faixas de 30m de largura, adjacentes a cada uma das margens do córrego |  área sujeita ao Direito de Preempção - revisão PRE 2006 |  desapropriação / remoção etapa 2                 |



### Trecho 3: Etapa 1

- **Remoções na APP e faixa de inundação:** A margem direita do córrego, *área 2*, está ocupada por apenas 4 domicílios, que devem ser removidos na etapa 1, inclusive com o objetivo de impedir o avanço desta ocupação sobre a APP. Trata-se de uma área dinâmica, com invasão crescente das poucas áreas livres remanescentes. Pequenos focos de ocupação irregular como este em APP, em início e de poucas famílias, devem ser inibidos.

- **Acesso ao Parque:** Já existem vias paralelas ao córrego ao longo das *áreas 1, 2 e 4*, o que permite a continuidade das vias de pedestres e ciclistas, mesmo na etapa 1, ao longo destas vias. Por serem grandes áreas livres circundadas por vias existentes, já são áreas para implantação do Parque Linear mais acessíveis do que os demais trechos (onde a ocupação irregular chega até as margens do córrego). Propõe-se apenas a continuidade da via 3 da *área 1* até a Rua Itajuíbe, visando configurar uma ligação direta da Avenida Itamerendira com essa última rua, e tornar as demais vias que chegam na *área 4* apenas de acesso local.

- **Áreas sem alteração:** para a *área 1*, hoje

ocupada por um pesqueiro, propõe-se apenas sua integração ao Parque Linear, por se tratar de área permeável, em grande parte livre e vegetada, que já mantém usos de esporte e lazer. Deve-se avaliar as construções existentes dentro da APP, para verificar se devem ou não ser removidas. Mantendo o uso particular, deve-se buscar a continuidade visual das áreas livres e áreas verdes, e estudar possibilidade de integrar parte da área ao acesso público. Para a revisão do PDE/PRE, a Subprefeitura propõe a demarcação da área como *direito de preempção*, o que é interessante, caso a área seja colocada à venda, para sua incorporação integral ao Parque Linear.

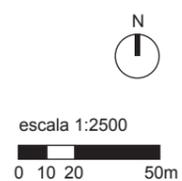
Propõe-se também manter o galpão na *área 4*, que presta serviços à população de baixa renda da comunidade.

- **Área do Parque Linear:** Ao longo das áreas livres das *áreas 2 e 4*, devem ser implantados equipamentos de esporte e lazer. Por serem extensas áreas livres, devem ser privilegiadas para a implantação de um parque com características de parque nuclear, visando um atendimento maior para a população da região – mais amplo que apenas praças de vizinhança. Isto é possível neste trecho mesmo na etapa 1, que dispõe de menos áreas para o Parque como um todo. A área total estimada para o parque nessa etapa é de 23.486,16 m<sup>2</sup>.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 3 - Etapa 1**

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  córrego                          |  via proposta - carros        |  leito do rio  |
|  via asfaltada existente - carros |  melhoramento viário proposto |  área livre para a implantação de equipamentos e arborização |
|  transposição existente           |  via proposta - pedestres     |   |
|  |  ciclovía                     |   |



### Trecho 3: Etapa 2

Como este trecho já se encontra com condições mais propícias para a implantação do Parque Linear, na *etapa 1* já devem ser viabilizadas a maior parte das ações para tal. Nesta segunda etapa, deve ser liberada a área de APP da *área 3*, e recuperado também o córrego afluente do córrego Itaim, que chega na *área 3*, e corta a mesma área da ZEIS 1 – L091.

- **Áreas sem alteração:** Para as *áreas 2 e 4* mantém-se as mesmas propostas da etapa 1.

- **Verificar a possibilidade de um TAC:** A *área 1* é ocupada por um pesqueiro com construções dentro da APP. Deve-se verificar as condições de funcionamento do pesqueiro, para avaliar o impacto das atividades realizadas sobre a qualidade da água do córrego, e buscar medidas para mitigá-lo. Deve-se também avaliar a possibilidade de remoção das construções dentro da APP, ou realização de ajuste de conduta, com objetivo de abrir áreas do pesqueiro para uso público durante períodos do dia.

- **Promoção habitacional e implantação do Parque Linear:** Toda a *área 3* pertencente ao perímetro da ZEIS 1 – L091, inclusive a área que sugerimos que seja incluída nesse perímetro, deve ser alvo de Plano de ZEIS, que deve ter como objetivo básico a liberação das faixas de 15 metros de largura contíguas às margens do Córrego Itaim e de seu afluente que aparece cortando as quadras nesta área (sem nome identificado), e para isso, a verticalização e adensamento das demais áreas da ZEIS.

As áreas previstas para a promoção habitacional são aquelas fora da APP e da faixa de inundação, assim como o restante da área integrante do perímetro da ZEIS 1 – L091, a ser objeto de urbanização, com a implantação de infra-estrutura adequada. Por ser uma área com maior número de remoções previstas, deverá também prever a realocação de população para as áreas de promoção habitacional do trecho 2 e do trecho 5.

O terreno livre localizado no centro da quadra 3 deve ser utilizado para a construção de habitação, anteriormente à remoção das famílias do trecho em questão, para que se possa viabilizar o processo.

A área liberada da APP e faixa de inundação deve também receber tratamento adequado de drenagem e contenção de águas pluviais, visando eliminar o problema de inundação deste trecho.

- **Acessibilidade e melhoramentos viários:** propõe-se a criação de 2 transposições para pedestres ao longo da *área 3*, por se tratar de uma área mais extensa do parque, que deverá receber maior quantidade de equipamentos de esporte e lazer e mobiliário urbano e, portanto, permitir melhor circulação de pedestres. A área deve também receber um bolsão para a parada de veículos ao final da Rua Tristão Achaval, já que esta deve ser uma área do parque de alcance regional. Ciclovias e vias de pedestres já estão previstos na *etapa 1*.

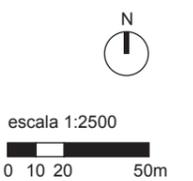
- **Gestão compartilhada:** A gestão desse trecho do parque deve ser feita de forma compartilhada com associação de moradores do Jardim Camargo.

- **Área do Parque Linear:** Como resultado destas intervenções, o Parque nesta etapa terá uma área total estimada de 69.418,95 m<sup>2</sup>.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 3 - Etapa 2**

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  córrego                          |  via proposta - carros    |  leito do rio  |
|  via asfaltada existente - carros |  via proposta - pedestres |  área livre para a implantação de equipamentos e arborização |
|  transposição existente           |  ciclovia                 |  habitação proposta - etapa 2 - de acordo com Plano de ZEIS  |
|  melhoramento viário proposto     |  caminhos verdes          |  urbanização proposta - de acordo com Plano de ZEIS          |



#### Trecho 4: Diagnóstico Propositivo

##### Uso e Ocupação das Quadras:

- O trecho 4 está totalmente inserido no perímetro das ZEIS 1 – L091 e L092, com exceção apenas da *área 2*. Apresenta ocupação habitacional horizontal de baixa renda ao longo de toda sua extensão, com alta densidade, inclusive na APP.

- a *área 4* é cortada por um afluente do Córrego Itaim, que foi incorporado ao Parque Linear.

##### Remoções:

Etapa 1: A *área 1* é de propriedade municipal e, por ser área de alagamento está totalmente inserida no novo perímetro proposto para o Parque Linear pela subprefeitura (para a revisão do PDE/PRE). Há previsão de remoção das famílias em área de risco pela Subprefeitura, algumas delas já realizadas.

A maior parte da *área 3* é de propriedade municipal. Há também a previsão de remoção das famílias em área de risco na porção inferior, algumas já realizadas.

As *áreas 4 e 5* tem remoções previstas apenas em uma parte (indicada no mapa). Não há levantamento das famílias que ocupam a área mais próxima à Rua Domingos Martins Pacheco.

A porção norte da *área 6* é de propriedade municipal. Há previsão de remoção das famílias em área de risco em grande parte da quadra.

Não há intervenção prevista pela subprefeitura para a *área 7*.

As remoções adicionais propostas visam unicamente a liberação de uma faixa contínua ao longo de pelo menos uma das margens, onde estão sendo realizadas as remoções pela Subprefeitura, para implantação do Parque Linear, da ciclovia e caminho verde de pedestres. São previstas remoções nas

*áreas 4 e 7*.

Remoções subprefeitura: 131 domicílios

Remoções estimadas propostas: 31 domicílios

Etapa 2: Para esta etapa, serão removidas todas as construções das *áreas 1, 3, 4, 5 e 7*, visando a liberação da APP para implantação do Parque Linear, são áreas de alagamento e por isso, as remoções devem se estender para além da faixa da APP. Serão removidas também as construções da *área 6*, visando a sua reestruturação com adensamento das áreas fora da APP e liberação da APP para implantação do Parque Linear.

Remoções estimadas propostas: 377 domicílios

##### Conexões e Transposições:

- Existem transposições para automóveis na Avenida Bandeira de Cataguases e na Rua 3.

- Algumas das vias transversais que chegam próximo ao córrego são de terra, em grande parte pequenas vielas internas às áreas mais adensadas, ocupadas irregularmente por população de baixa renda, muito presentes principalmente na *área 6*.

- A *área 4* é cortada por um afluente do Córrego Itaim, também a céu aberto, densamente ocupado em suas margens por habitação de baixa renda. Essa ocupação está contida dentro da faixa de 30 metros de APP desse afluente.

- Próximo a essa ocupação da *área 4*, existe um conjunto habitacional que possui uma área mais próxima ao córrego de uso aparentemente de equipamentos, e que poderia ser identificado para possível integração ao parque.

##### Situação do Curso D'Água:

- o córrego encontra-se a céu aberto em todo o trecho 4.



#### Trecho 4: Etapa 1

- **Remoções mínimas necessárias na APP:** As áreas 1, 3, 4, 5 e 6 já têm áreas de remoções sendo realizadas pela Subprefeitura, totalizando 131 domicílios. Somadas a estas, serão feitas, nesta etapa, pequenas remoções complementares nas áreas 7 e 4 - 31 domicílios - visando a continuidade do Parque Linear, mesmo que bastante estreito neste trecho, e a continuidade da ciclovia e caminho verde de pedestres.

- **Ciclovia e Caminhos verdes:** Com as remoções propostas pela subprefeitura e com as poucas remoções adicionais, é possível manter a continuidade das vias de pedestres e ciclistas ao longo do trecho. Como em alguns pontos nesta etapa o Parque Linear só será implantado em uma das margens do córrego, novas transposições de pedestres devem permitir o acesso às áreas de esporte e lazer. As novas transposições se justificam também pela extensão do trecho, com quadras

extensas sem conexões existentes. São propostas transposições para pedestres entre as áreas 1 e 7 e entre as áreas 3 e 6.

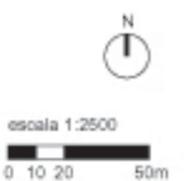
- **Acesso ao Parque:** Para dar acesso ao parque, as vielas que saem da Rua Itajuibe e Rua Anastácio de Trancoso e dão acesso ao parque, na área 6, deverão receber melhoramentos viários mantendo-se como vias de terra (já que estas deixarão de existir na etapa 2, com a reestruturação das quadras), mas marcando as entradas do parque e qualificando o acesso.

- **Área do Parque Linear:** a área representada na planta esquemática pela cor verde clara é aquela destinada à implantação do parque, com vegetação, tratamento de drenagem adequada e passível de recebimento de equipamentos de esporte e lazer nos trechos mais largos. Como resultado destas intervenções, o Parque nesta etapa terá uma área total estimada de 19.030,69 m<sup>2</sup>.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 4 - Etapa 1**

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  córrego                          |  via proposta - carros        |  leito do rio  |
|  via asfaltada existente - carros |  melhoramento viário proposto |  área livre para a implantação de equipamentos e arborização |
|  transposição existente           |  via proposta - pedestres     |   |
|  |  ciclovia                     |   |



#### Trecho 4: Etapa 2

- **Área sem alteração:** A área 2, apesar de apresentar construções a menos de 30 metros do córrego, não sofre alterações por não possuir lotes que dêem fundo ao curso d'água – a Rua Bartolomeu do Prado faz a separação entre a quadra e a área do parque previsto – e por não estar inserida em perímetro de ZEIS 1.

- **Remoção de áreas de alagamento para implantação do Parque Linear:** Todas as quadras das áreas 1, 2, 3, 5 e 7, por serem áreas de alagamento, deverão ser desocupadas para a implantação do Parque Linear.

- **Promoção habitacional e implantação do Parque Linear:** Todas as quadras da área 6, integrantes do perímetro da ZEIS 1 – L092 devem ser alvo de Plano de ZEIS que vise a liberação das áreas adjacentes ao córrego, na faixa de 15 metros da APP, destinadas à implantação do parque, e a construção de habitação vertical no restante das áreas. Nas demais quadras da ZEIS, em que não se propõe a remoção das construções, deve ser feita urbanização, também constante no Plano de ZEIS - área estimada de urbanização de 704.565,33 m<sup>2</sup>. A estimativa de remoções, referente aos 15% da área a ser urbanizada, é de 748 domicílios.

A área 4 é cortada por um córrego afluente do Córrego Itaim. As quadras dentro da APP deverão receber o mesmo tratamento, de desocupação da APP e implantação do Parque Linear, e promoção

habitacional nas áreas demarcadas como habitação propostas.

Na área 4, pode ser feita a integração do parque com a área de lazer do conjunto habitacional próximo, na Rua Domingos Martins Pacheco.

- **Acesso ao Parque:** Ampliando o acesso ao parque, que nesta etapa deverá representar uma grande área, podendo ter características de parque nuclear e alcance regional, são propostos bolsões de parada e de estacionamento de veículos na porção norte das áreas 3 e 5.

- **Caminhos Verdes:** as vias de acesso ao parque deverão receber arborização nesta etapa, marcando as entradas do parque.

- **Área do Parque Linear:** a área representada na planta esquemática pela cor verde clara é aquela destinada à implantação do parque, com vegetação, tratamento de drenagem adequada e passível de recebimento de equipamentos de esporte e lazer nos trechos mais largos. Neste trecho, o parque terá grandes dimensões, com fácil acesso tanto para pedestres, como para o automóvel, e pode assumir características de parque nuclear, atendendo à população de toda a subprefeitura. Como resultado destas intervenções, o Parque nesta etapa terá uma área total estimada de 40.643,06 m<sup>2</sup>.

- **Gestão compartilhada:** A gestão desse trecho do parque deve ser feita de forma compartilhada com associação de moradores do Jardim Elza.

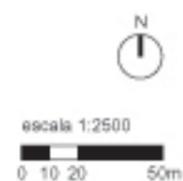


Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 4 - Etapa 2**

-  córrego
-  via asfaltada existente - carros
-  transposição existente
-  melhoramento viário proposto

-  via proposta - carros
-  via proposta - pedestres
-  ciclovia
-  caminhos verdes

-  leito do rio
-  área livre para a implantação de equipamentos e arborização
-  habitação proposta - etapa 2 - de acordo com Plano de ZEIS
-  urbanização proposta - de acordo com Plano de ZEIS



## Trecho 5: Diagnóstico Propositivo

### Uso e Ocupação das Quadras:

- na *área 1* do trecho 5 o córrego encontra-se canalizado a céu aberto, com vias paralelas asfaltadas nas duas margens. Existem habitações horizontais de baixa renda ao longo da faixa de APP também em ambos os lados.

- a *área 2* encontra-se totalmente inserida no perímetro da ZEIS 1 – L092 e foi alvo de intervenções da subprefeitura. As vias paralelas ao córrego foram asfaltadas e foram implantados equipamentos de esporte e lazer em locais onde a margem do córrego encontrava-se mais livre. No limite superior da *área 2*, à margem direita, existe um terreno particular livre de aproximadamente 2,3 hectares. No limite sudeste desse terreno parece existir um afluente do Córrego Itaim.

- A *área 3* está inserida no perímetro da ZEIS 1 – L093. Não houve intervenção da subprefeitura nessa *área*. Na parte superior, à margem esquerda, aparece um conjunto habitacional e o restante da *área 3* é ocupada por habitação horizontal de baixa renda, com construções a menos de 30 metros do córrego.

- Foram executadas as seguintes obras pela Subprefeitura<sup>1</sup>: asfaltamento das vias paralelas ao córrego, transposição para automóveis na

continuação da Rua Cristóvão Benitez, criação de uma pequena praça à margem esquerda do córrego na altura da Rua Cristóvão Benitez, implantação de quadra de futebol à margem direita do córrego. Não foram realizadas intervenções da subprefeitura na *área 3*.

### Remoções:

- *Etapa 1*: Serão necessárias remoções na margem esquerda do córrego na *área 3* - 21 domicílios estimados.

- *Etapa 2*: Para esta etapa serão necessárias a remoção das construções que estão dentro da APP em todos os trechos - 258 domicílios estimados.

### Conexões e Transposições:

- existem apenas 2 transposições para pedestres ao longo da *área 2*.

- as vias transversais que chegam nas paralelas ao córrego são asfaltadas e, principalmente as da margem esquerda, possuem maior inclinação.

### Situação do Curso D'Água:

- o córrego aparece à céu aberto ao longo de todo o trecho.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
 Trecho 5 - Diagnóstico



### Trecho 5: Etapa 1

- **Áreas sem alteração:** A *área 1* não terá intervenções nesta etapa por apresentar malha urbana bem estruturada e vias asfaltadas dos dois lados do córrego, o que garante área para a passagem de ciclovia e caminho de pedestres.

- **Ciclovias e Caminhos Verdes:** A ciclovia e o caminho de pedestres seguirá ao longo de toda a margem esquerda do córrego, nas *áreas 1* e *2* como ciclofaixa, ao longo da Rua Luis de Brito Almeida.

- **Promoção habitacional:** O terreno livre localizado no limite superior da *área 2*, deverá ser destinado à promoção habitacional desde a *etapa 1*, para receber a população que está sendo removida pela Subprefeitura e novas remoções propostas. Neste terreno, o Parque Linear deverá se estender ao longo da APP existente no limite deste.

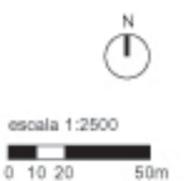
- **Acesso ao Parque:** Na *área 3*, onde são propostas remoções complementares às realizadas pela Subprefeitura para implantação do parque, deverá ser aberta uma via para automóveis, para permitir acesso a essa área.

- **Área do Parque Linear:** a área representada na planta esquemática pela cor verde clara é aquela destinada à implantação do parque, com vegetação, tratamento de drenagem adequada e passível de recebimento de equipamentos de esporte e lazer nos trechos mais largos. As remoções na *área 3* permitem a continuidade da ciclovia e caminho verde, assim como a ampliação do parque neste trecho. A faixa livre identificada na foto aérea, aparentemente com vegetação rasteira, também foi incorporada a este desenho de parque – cabendo levantamento recente para verificar se ainda permanece livre. Como resultado destas intervenções, o Parque nesta etapa terá uma área total estimada de 12.093,43 m<sup>2</sup>.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 5 - Etapa 1**

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  córrego                          |  via proposta - carros        |  leito do rio  |
|  via asfaltada existente - carros |  melhoramento viário proposto |  área livre para a implantação de equipamentos e arborização |
|  transposição existente           |  via proposta - pedestres     |  habitação proposta - etapa 1                                |
|  |  ciclovia                     |   |



## Trecho 5: Etapa 2

**-Regularização fundiária e recuperação ambiental de conjuntos na APP:** Os conjuntos habitacionais de promoção pública deste trecho com construções dentro da APP deverão ser avaliados com relação ao risco de alagamento. Não havendo risco, deverá ser proposta a regularização fundiária, com projeto de adequação de drenagem e vegetação nas áreas livres destes conjuntos.

**- Promoção habitacional e implantação do Parque Linear:** A quadra central da *área 2* da margem esquerda, incluída no perímetro da ZEIS 1 – L092, deve ser alvo de Plano de ZEIS que tenha por objetivo central a liberação da faixa de proteção permanente do Córrego Itaim e a construção de habitação ou a urbanização das demais áreas, mantendo como estão as áreas de conjunto habitacional.

A *área 3*, incluída no perímetro da ZEIS 1 – L093, também deve ser alvo de Plano de ZEIS, com a liberação da faixa de 30 metros de largura, adjacente à margem direita do córrego, e a construção de habitação, de acordo com Plano de ZEIS, no restante da área desapropriada. A área do Parque Linear da margem esquerda já deve ter sido implantada na etapa 1.

**- Remoção de áreas da APP para implantação do Parque Linear:** As quadras da margem direita do córrego na *área 2* deverão ser redesenhadas para a implantação do córrego na APP, com a realização das remoções necessárias, promovendo a reestruturação deste loteamento.

**- Urbanização de ZEIS:** As quadras identificadas como de urbanização na margem esquerda da *área 2* são áreas de melhor padrão construtivo e mais estruturadas. Por estarem contidas em área de ZEIS, poderão ter remoções apenas na faixa de 15 metros, e o restante receber infra-estrutura necessária para minimizar os impactos ambientais negativos sobre o córrego. Área estimada de urbanização - 95.005,66 m<sup>2</sup>. Estimativa de domicílios a serem removidos - 48.

**- Acesso ao Parque:** A Av. Luis de Brito Almeida na *área 1*, que segue paralela ao córrego, deve ser mantida apesar de estar inteiramente contida na APP. A manutenção desta via foi definida em função da sua importância como eixo de ligação local – mas deverão ser removidas as edificações na

APP neste trecho. Nesta área atualmente todas as vias chegam nesta avenida. Depois de implantado o parque, estas vias podem constituir o acesso local às residências (sem saída), mantendo apenas a conexão com a avenida pela Rua Vicente de Oliveira Leite, o que permite a criação de praças conectadas ao parque nesta área. Como esta avenida já estará cumprindo este papel de ligação viária na margem esquerda do córrego, esta deverá ser removida na margem esquerda, reconstituindo as margens do córrego. Ligações de circulação local, de moradores, de menor dimensão e fora da APP devem permitir acesso às quadras.

Deverá ser implantada uma transposição para veículos na Rua Sebastião Lopes Grandio e uma para pedestres na *área 2* identificada no mapa.

**- Promoção habitacional nas áreas livres dos conjuntos habitacionais:** Devem ser estudadas as possibilidades de adensamento das áreas dos conjuntos habitacionais existentes em toda a microbacia, para receber população das áreas de remoção. Este adensamento dos conjuntos existentes deverá ser compensado com a implantação de áreas verdes, somando à área do Parque Linear proposto. Esta ação pode gerar recursos adicionais, da área habitacional do Município e do Governo do Estado, para a implantação do Parque Linear.

**- Parque Linear na divisa de município:** O tratamento da APP do córrego afluente do Itaim incluído no perímetro do Parque Linear neste trecho, na divisa com o Município de Ferraz de Vasconcelos depende de ações combinadas entre os dois municípios. Estas ações se fazem necessárias em função também da necessidade de tratamento adequado da área da nascente do Córrego Itaim em direção ao Município de São Paulo. Se as áreas que hoje se encontram livres e vegetadas vierem a sofrer uma ocupação irregular com o mesmo padrão hoje dominante nas áreas periféricas do Município de São Paulo, certamente serão gerados impactos negativos, com possível aumento de áreas de alagamentos, aumento do assoreamento das margens em função de alterações na vazão da água, entre outros, em toda a bacia hidrográfica. A proposta desta área não foi detalhada por depender da cooperação entre os municípios com relação às diferenças entre a legislação (por exemplo, a não existência de ZEIS em Ferraz de Vasconcelos como em São Paulo) e programas habitacionais.

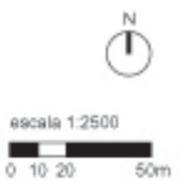
Como resultado destas intervenções, o Parque nesta etapa terá uma área total estimada de 74.176,60 m<sup>2</sup>.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho 5 - Etapa 2**

- |                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| córrego                          | via proposta - carros    |
| via asfaltada existente - carros | via proposta - pedestres |
| transposição existente           | ciclovia                 |
| melhoramento viário proposto     | caminhos verdes          |

- |  |   |
|--|---|
|  | leito do rio  |
|  | área livre para a implantação de equipamentos e arborização |
|  | habitação proposta - etapa 1                                |
|  | habitação proposta - etapa 2 - de acordo com Plano de ZEIS  |
|  | urbanização proposta - de acordo com Plano de ZEIS          |



### **Foz: Diagnóstico Propositivo**

O trecho da foz do córrego Itaim encontra-se inserido na Subprefeitura de São Miguel Paulista, ao norte da Subprefeitura de Itaim Paulista. Seu limite começa na transposição junto à linha da CPTM e acaba na área de APA do Tietê. Por ser uma área situada em outra Subprefeitura, em função das diferenças de gestão local, que influíram na elaboração do PRE, não foi proposto, na legislação, Parque Linear neste trecho. Por este motivo também, não estão sendo realizadas ações, como na parte situada na Subprefeitura de Itaim Paulista, de remoção da população moradora das áreas de risco e margens do córrego, para a implantação do parque.

A primeira etapa de implantação do Parque Linear foi proposta considerando a viabilidade de implantação imediata, o que se concretiza em Itaim Paulista justamente pelas ações da Subprefeitura. Assim, para a área da foz, foi proposta apenas uma etapa de implantação, seguindo as diretrizes gerais da *etapa 2*.

#### **Uso e Ocupação das Quadras:**

- a *área 1*, próxima à via férrea da CPTM, onde o

córrego se apresenta aparentemente canalizado, é ocupada por algumas habitações horizontais. Parte dessa área encontra-se livre e com uma pequena arborização.

- as quadras mais ao norte, nas *áreas 3 e 4* apresentam característica comuns entre elas, grafadas como área de ZEIS 1-L057, e com uma ocupação horizontal de baixa renda que avança a área de APP de 30 metros.

#### **Conexões e Transposições:**

- há apenas uma transposição para automóveis na altura da Rua Salvador Balbino de Matos e outra para pedestres mais próxima da área da APA do Tietê, na altura da rua Agostinho Alves Marinho.

- as vias transversais que chegam nas margens do córrego são asfaltadas e de pequeno porte.

#### **Situação do Curso D'Água:**

- o córrego encontra-se aparentemente canalizado na *área 1*, próximo à linha da CPTM.

- o córrego ao longo das demais quadras encontra-se a céu aberto e com pouca margem livre de ocupação.

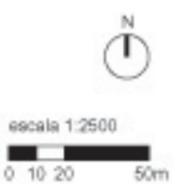


Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura São Miguel Paulista  
 Trecho da Foz - Diagnóstico

-  córrego
-  perímetro ideal do parque
-  Área de Proteção Permanente - APP - faixas de 30m de largura, adjacentes a cada uma das margens do córrego

-  área municipal
-  Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1
-  área sujeita ao Direito de Preempção - revisão PRE 2006

-  remoções realizadas / a realizar - subprefeitura
-  desapropriação / remoção cenário 1
-  desapropriação / remoção cenário 2



### **Foz: Parque Linear Proposto**

**- Promoção habitacional e implantação do Parque Linear:** A situação das habitações ao longo das margens do córrego neste trecho é precária e deve seguir a mesma diretriz da Subprefeitura de Itaim Paulista. Deve ser alvo de um Plano de ZEIS, com objetivo de liberação da faixa de proteção permanente do Córrego Itaim. Deste modo, praticamente todas as moradias terão que ser removidas, restando áreas estreitas no restante da quadra, o que faz com que seja mais interessante a implantação do Parque Linear em toda a área identificada no mapa. A implantação do parque com este desenho se torna ainda mais interessante, por fazer a conexão de todo o parque com a área da APA do Tietê. Esta região de confluência do Córrego Itaim com o Rio Tietê, deve ser valorizada também como uma área que pode receber equipamentos sociais

de educação ambiental como Centros de Educação Ambiental, por exemplo.

A *área 1*, próxima à linha da CPTM, a qual apresenta o trecho do córrego canalizado, deve receber o mesmo tratamento, apesar de não estar hoje grafada como ZEIS-1.

As áreas 2, 3 e 4, fora do Parque Linear podem ser áreas de provisão habitacional, que poderiam ter seus espaços livres do térreo interligados ao parque por caminhos verdes.

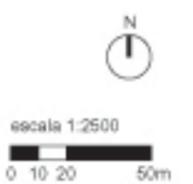
**- Acesso ao Parque:** Uma transposição de carros poderia ser criada para o melhor acesso dos moradores para ambas as margens do parque.

**- Gestão compartilhada:** A gestão desse trecho do parque deve ser feita de forma compartilhada com os moradores do entorno.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura São Miguel Paulista  
**Trecho da Foz - Cenário Ideal**

- |                                  |                          |   |
|----------------------------------|--------------------------|---|
| córrego                          | via proposta - carros    | leito do rio  |
| via de terra existente - carros  | via proposta - pedestres | área livre para a implantação de equipamentos e arborização |
| via asfaltada existente - carros | ciclovia                 | habitação proposta  |
| transposição existente           | caminhos verdes          |   |



### **Nascente: Diagnóstico Propositivo**

O estudo realizado para este trecho foi baseado apenas em análise de foto aérea, uma vez que, por extrapolar o limite administrativo entre os municípios de São Paulo e Ferraz de Vasconcelos, houve dificuldade ao acesso a bases mais precisas no tempo de desenvolvimento deste trabalho. Assim, foi delimitado um trecho de estudo um pouco mais extenso, o qual não considera o local da nascente pois esta não foi localizada com precisão. O estudo acaba buscando apenas ilustrar portanto a forma de ocupação ao longo desse trecho e possíveis diretrizes gerais para a implantação do parque.

#### **Uso e Ocupação das Quadras:**

- Nesse trecho foram identificadas quatro principais situações: (1) grande área de conjuntos habitacionais; (2) áreas com ocupação de várzea bastante densa e precária; (3) grandes glebas particulares com áreas arborizadas e livres – situação predominante; (4)

alguns galpões de grande porte próximos ou internos à área de APP.

- As áreas de conjuntos estão concentradas mais ao norte do trecho, próximo às ZEIS 1 identificadas nas bases do município de São Paulo. Encontram-se próximas ao córrego.

- As áreas de ocupação irregular junto à várzea são sujeitas à proposta de remoção, para adequação em projetos habitacionais e liberação de áreas para a recuperação do curso d'água e de toda sua mata ciliar. Eles se encontram dentro da faixa de 15 metros de APP.

- grande parte do trecho apresenta grandes glebas com áreas livres e arborizadas, próximas ao córrego, facilitando a integração futura de caminhos verdes de ligação do bairro ao parque.

- foram identificadas quatro propriedades com construções de galpões irregulares dentro da faixa de APP de 15 metros. Para possível utilização de TAC, essas áreas, assim como outras passíveis do mesmo instrumento, devem ser identificadas.



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista  
**Trecho da Nascente - Diagnóstico**



### **Nascente: Parque Linear Proposto**

- **Promoção habitacional e implantação do Parque Linear:** Considerando-se diretrizes gerais de implantação do parque (por não ter informações mais precisas), algumas possíveis propostas foram analisadas. Dentro da área de ZEIS-1, identificada nas bases do município de São Paulo, foram propostas áreas de urbanização e de provisão habitacional. Para esses projetos, os planos de ZEIS devem considerar a questão de integração dos espaços de pedestres e caminhos verdes. Isso valoriza qualitativamente os espaços internos aos conjuntos e os acessos de conexão do bairro com o parque. A mesma diretriz deve ser aplicada nas situações de ocupação residencial densa e precária, dentro das possibilidades da legislação municipal de Ferraz de Vasconcelos, considerando, como no Município de São Paulo, a possibilidade de liberação de 30 metros da APP, e deixando 15 metros nas situações de maior densidade e consolidação urbana.

- **Área do Parque Linear:** o curso d'água aparentemente encontra-se bastante preservado neste trecho. Todas as áreas verdes livres de grande potencial de conexão com o parque foram identificadas e englobadas num perímetro único ideal,

onde se considera a manutenção das propriedades como privadas, porém integrantes de um mesmo sistema de áreas verdes. Estas áreas encontram-se bastante próximas da área de ocupação urbana tipicamente periférica presente em todo a Subprefeitura do Itaim Paulista. Por serem áreas periféricas que apresentam ainda hoje crescimento demográfico significativo (taxa de crescimento de 2,98 a.a. na Subprefeitura de Itaim Paulista), podem em um futuro próximo sofrer pressões por sua ocupação, seguindo o mesmo padrão irregular. Esta ocupação teria impacto bastante negativo sobre o conjunto da bacia hidrográfica, principalmente nas áreas a jusante, no Município de São Paulo, com possível aumento de áreas de alagamentos, aumento do assoreamento das margens em função de alterações na vazão da água, entre outros.

- **Verificar possibilidade de TAC's:** Nos trechos de estreitamento do parque (pequeno trecho) em uma parte onde se identificam dois galpões muito próximos ao curso d'água, um em cada margem, deve-se verificar a possibilidade de aplicação do TAC. Este instrumento pode possibilitar a doação de áreas particulares para a formação do parque, ou garantir recursos para sua implantação. Além disso, deveriam ser estudadas hipóteses de seu remanejamento para outras áreas da região mais apropriadas, liberando mais área para parque.



Parque Linear Córrego Itaim - Município de Ferraz de Vasconcelos  
**Trecho da Nascente - Cenário Ideal**

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  córrego                          |  via proposta - carros    |  leito do rio  |
|  via de terra existente - carros  |  via proposta - pedestres |  área livre para a implantação de equipamentos e arborização |
|  via asfaltada existente - carros |  ciclovia                 |  habitação proposta  |
|  transposição existente           |  caminhos verdes          |   |

