

produto 5 relatório I
Caracterização de áreas de estudo para
a implantação de Parques Lineares

Pesquisa e análise de aplicação de
instrumentos em planejamento urbano
ambiental no Município de São Paulo

Secretaria do Verde e do Meio Ambiente
Município de São Paulo



Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP

PROJETO

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

PRODUTO 05

**Relatório I - Caracterização de áreas de estudo para a implantação 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

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

vigência

Período de 6 (seis) meses

Índice

07	1. Introdução
11	2. Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista
13	2.1. Situação Subprefeitura
21	2.2. Diretrizes - Plano Regional Estratégico e Lei de Zoneamento
25	2.3. Meio Físico
26	2.4. Estrutura e Ocupação Urbana
35	2.5. Caracterização do córrego por trechos
45	3. Córrego Capão Redondo - Subprefeituras Campo Limpo e M'Boi Mirim
47	3.1. Situação Subprefeitura
55	3.2. Diretrizes - Plano Regional Estratégico e Lei de Zoneamento
61	3.3. Meio Físico
62	3.4. Estrutura e Ocupação Urbana
73	3.5. Caracterização do córrego por trechos
81	4. Braço Cocaia Represa Billings - Subprefeitura Capela do Socorro
83	4.1. Situação Subprefeitura
91	4.2. Diretrizes - Plano Regional Estratégico e Lei de Zoneamento
97	4.3. Meio Físico
98	4.4. Estrutura e Ocupação Urbana
107	4.5. Caracterização do córrego por trechos
115	5. Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
117	5.1. Situação Subprefeitura
125	5.2. Diretrizes - Plano Regional Estratégico e Lei de Zoneamento
131	5.3. Meio Físico
132	5.4. Estrutura e Ocupação Urbana
143	5.5. Caracterização do córrego por trechos
153	6. Quadro Síntese de Caracterização dos Parques Lineares
157	7. Bibliografia
161	8. Anexos

Introdução

Este relatório, *Caracterização de Áreas de Estudo para a Implantação de Parques Lineares*, é integrante do produto 5 do projeto *Pesquisa e Análise da Aplicação de Instrumentos em Planejamento Urbano Ambiental no Município de São Paulo*. Nas atividades realizadas nas etapas anteriores, foram identificados, sistematizados e analisados os instrumentos contidos nas leis municipais Plano Diretor Estratégico - Lei Nº 13.430/02 - PDE e Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei Nº 13.885/04 - LUOS, com relação à sua aplicação visando o planejamento e gestão ambiental. Foram também realizadas reuniões técnicas, oficinas e um seminário com especialistas para avançar no debate e compreensão da aplicação dos instrumentos.

A partir do produto 4, entramos em um tema mais específico, sobre instrumentos urbanísticos e ambientais que podem ser aplicados para a implantação de Parques Lineares. A implantação de Parques Lineares ao longo dos cursos d'água como uma ação estruturadora do território do município de São Paulo, como elemento de qualificação da paisagem urbana e associado à recuperação ambiental dos cursos d'água e fundos de vale, é uma proposta inovadora do PDE.

O PDE propõe que a implantação de Parques Lineares seja viabilizada por meio de Áreas de Intervenção Urbana, aplicando instrumentos inovadores da política urbana introduzidos pelo Estatuto da Cidade. São formas novas de planejamento e gestão urbanas e ambientais, e portanto, ainda não é possível ter pleno domínio sobre suas possibilidades e alcances. No relatório anterior, *Análise dos Instrumentos Legais Necessários à Implantação de Parques Lineares*, apresentamos potencialidades e limitações para a aplicação destes instrumentos.

Neste relatório e no produto seguinte (produto 6), serão estudados quatro casos do município de São Paulo para a verificação das possibilidades efetivas de aplicação destes instrumentos em situações distintas, para a viabilização da implantação dos Parques Lineares.

Inicialmente, no plano de trabalho (produto 1), foi proposto trabalhar com o estudo de caso de implantação de Parques Lineares através das Áreas de Intervenção Urbana – AIUs. O objetivo de priorizar as AIUs era de justamente avançar no domínio sobre estes instrumentos novos contidos

no PDE. No entanto, diante da diversidade de situações onde foram propostos *Parques Lineares*, em todas as regiões do município e em situações de inserção urbana bastante diferenciadas – áreas urbanas consolidadas, áreas urbanas com maior ou menor interesse de mercado, áreas em processo de expansão urbana, áreas com restrições à ocupação em função das fragilidades ambientais, entre outras – optamos, em conjunto com a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, por trabalhar com situações que abordem esta diversidade, dentro das possibilidades deste trabalho.

Portanto, a seleção das quatro áreas foi feita com base em uma proposta de abordar situações variadas de inserção urbana de áreas passíveis de serem transformadas em Parques Lineares, e também áreas onde foi identificado um interesse prioritário para sua implantação. Foi realizada uma reunião, em 10 de julho de 2006, com o grupo de trabalho da SVMA que está trabalhando com a questão dos Parques Lineares, para discussão dos critérios de escolha, e foram indicados os quatro parques seguintes:

1. Córrego Itaim - Subprefeitura de Itaim Paulista: Inserido em uma área periférica da cidade, caracterizada pela carência de áreas livres, espaços verdes e equipamentos de esporte e lazer. Tem uma ocupação urbana consolidada, mas resultante de um processo de ocupação desordenado e caracterizado pela precariedade urbana. Na área do Córrego do Itaim a subprefeitura recentemente realizou um processo de remoção da população e de demolição de barracos sobre o córrego, com o objetivo de minimizar o problema de enchentes, freqüentes na bacia deste córrego, e implantar o parque linear. O estudo de viabilidade vem a atender também a esta demanda urgente da subprefeitura em dar uma destinação à área desocupada, para evitar novas invasões.

2. Córrego Itararé - Subprefeitura de Butantã (Parques Lineares nº BT - 36, 37, 38 e 39): Inserido em uma área da cidade com ocupação consolidada e de renda média a alta, e em um eixo de interesse do mercado imobiliário residencial. É uma área onde há maior potencial para a implantação do parque por meio dos instrumentos urbanísticos que visam captar a valorização imobiliária para viabilizar ações de interesse público. Tem também uma sobreposição

entre AIU de Parque Linear e AIU e sistema viário, e caberá analisar também as formas e possibilidades de compatibilização das diretrizes destas duas AIUs.

3. Córrego Capão Redondo - Subprefeituras de Campo Limpo e M'Boi Mirim: Inserido em uma região periférica, caracterizada por enorme carência de espaços livres, áreas verdes, equipamentos públicos e de infra-estrutura urbana. Diferencia-se da situação do Itaim Paulista, pois está próximo da linha 5 do metrô, o que leva a se fazer considerações sobre o uso da valorização imobiliária decorrentes do metrô.

4. Braço do Cocaia - Subprefeitura de Capela do Socorro (Parque Linear nº RH 13 e 18): O estudo da área do Braço do Cocaia, por sua vez, objetiva verificar a possibilidade de implementação de um parque linear ao longo das margens da Represa Billings, em uma área densamente ocupada por moradias precárias e em situação irregular e onde há falta de infra-estrutura urbana.

Para caracterização das áreas de estudo, foram utilizados dados secundários e levantamentos de campo. Os dados secundários incluíram a seleção de bases cartográficas, fotos aéreas (recentes - 2003/06 e de 1972/73, para caracterizar o processo de ocupação urbana), e dados sociais, econômicos e ambientais.

Os dados foram selecionados de forma a abranger os seguintes aspectos:

- Levantamento de Campo e Situação do Entorno: Mapas do PDE e PRE (Mapa 1 – Rede Estrutural Hídrica Ambiental, Mapa 4 – Uso e Ocupação do Solo), Bases São Paulo Protege (loteamentos clandestinos, localização de equipamentos públicos), Guia Quatro Rodas 2006 (localização de

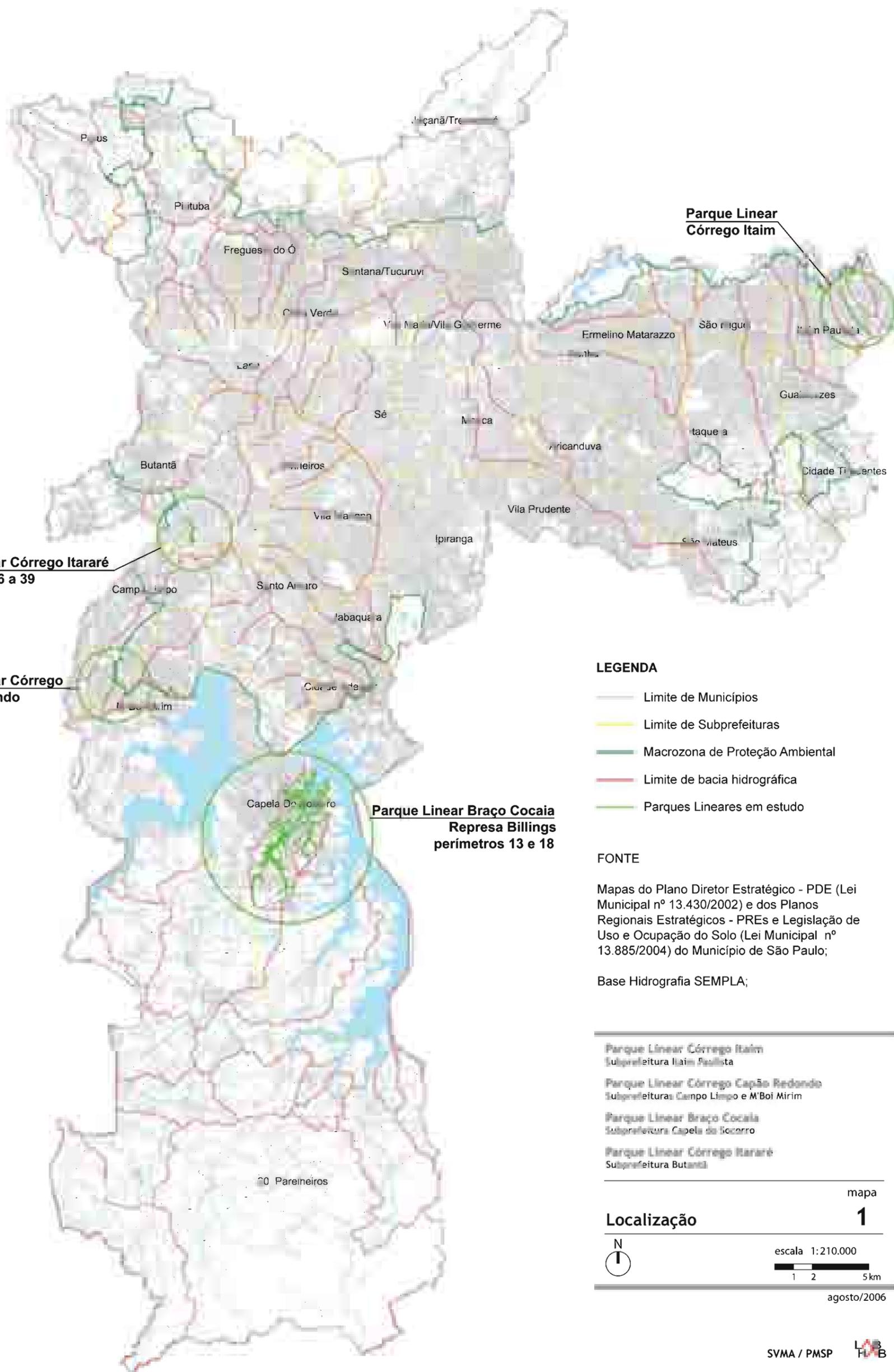
equipamentos e conjuntos habitacionais), SECOVI (lançamentos imobiliários e localização de favelas), Fotos aéreas 2002/2006 (localização das áreas livres e conjuntos habitacionais).

- Diretrizes e parâmetros urbanísticos que incidem sobre a área de estudo: PDE, LUOS, PREs das Subprefeituras.

- Meio Físico: Bases São Paulo Protege (curvas de nível), Base de Hidrografia SEMPLA, Atlas Ambiental do Município de São Paulo (Vegetação Significativa do Município de São Paulo 1984/85; Macro drenagem de São Paulo - carta índice de bacias). Para a análise de bacias hidrográficas foram utilizadas outras referências bibliográficas, listadas no capítulo 7 - Bibliografia.

Asituação local de cada curso foi verificada por meio de levantamento de campo, onde procurou-se observar os seguintes aspectos: verificar informações obtidas pelos dados secundários sobre o entorno, situação do curso d'água e suas margens, acessibilidade e estrutura urbana do entorno imediato. Nas visitas de campo foram obtidas as fotografias e depoimentos de funcionários da subprefeitura. Estas informações foram espacializadas em um mapa de caracterização de cada área.

O relatório está estruturado em 4 capítulos, cada um referente a uma das áreas de estudo, onde foram sistematizadas informações sobre situação geral do território da subprefeitura que compreende o projeto de parque linear em estudo, diretrizes do Plano Regional Estratégico e da Lei de Zoneamento (Lei nº 13.885/2004), a estrutura físico-natural da área de estudo – com destaque para os recursos hídricos, a cobertura vegetal e a geomorfologia, a ocupação urbana do entorno e os limites de implantação do parque linear. Em cada um dos capítulos estão anexados os mapas de caracterização das áreas.



Parque Linear Córrego Itararé
perímetros 36 a 39

Parque Linear Córrego Capão Redondo

Parque Linear Braço Cocaia
Represa Billings
perímetros 13 e 18

Parque Linear Córrego Itaim

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
Subprefeitura Itaim Paulista

Parque Linear Córrego Capão Redondo
Subprefeituras Campo Limpo e M'Boi Mirim

Parque Linear Braço Cocaia
Subprefeitura Capela do Socorro

Parque Linear Córrego Itararé
Subprefeitura Butantã

Localização

mapa
1



escala 1:210.000
1 2 5km

agosto/2006

2. Córrego Itaim

Subprefeitura Itaim Paulista

2.1 Situação Subprefeitura

A Zona Leste

A subprefeitura de Itaim Paulista localiza-se, no extremo leste do Município de São Paulo, entre as Subprefeituras de São Miguel Paulista e Guaianases, na sub-região conhecida como Leste 2, na divisa do Município com os municípios de Itaquaquecetuba, Poá e Ferraz de Vasconcelos.

Inserida dentro desta região maior que é o da Zona Leste, pode-se dizer que a ocupação urbana da região se deu como em outras áreas periféricas da cidade, dentro de uma lógica de segregação espacial perversa, de contínua expulsão da população mais carente das áreas mais valorizadas e bem dotadas de infra-estrutura.

A Zona Leste foi se urbanizando a partir de dois processos basicamente: a instalação de loteamentos populares sem infra-estrutura e muitas vezes irregulares, aliados à autoconstrução, e da implantação de grandes conjuntos habitacionais desconectados do tecido urbano. Os investimentos públicos têm ocorrido, ao longo dos anos, a reboque dessa ocupação, sendo muitas vezes funcionais e paliativos, se restringindo, em um primeiro momento, a ações essenciais como obras viárias e de saneamento.

Com o passar do tempo, algumas áreas localizadas próximas ao centro ou a eixos viários de importância municipal passaram a receber novos investimentos e se consolidaram, criando um cenário de heterogeneidade dentro da própria periferia. A sub-região Leste 1 junto com a faixa mais à esquerda da sub-região Leste 2, que engloba as subprefeituras

de Itaquera e partes de São Miguel e São Mateus, caracterizam-se exatamente como uma dessas áreas que se consolidaram e valorizaram. Um exemplo desse processo é a **Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacú**, com uma área de 77 km² ao longo da Av. Jacu-Pêssego.

A operação urbana¹ objetiva reforçar as transformações recentes na dinâmica econômica da região - caracterizada pelo aporte considerável de investimentos públicos e pelo crescimento do setor de comércio e serviços e dos investimentos imobiliários para a classe média baixa² - através da criação de um Pólo de Desenvolvimento Econômico. Para tanto, estão previstas, dentre outras diretrizes, intervenções no sistema viário e a indução dos investimentos imobiliários - através de coeficientes de aproveitamento (CA) mínimo, básico e máximo iguais a 0,5, 1,0 e 4,0, respectivamente.

Outra dinâmica imobiliária significativa na região Leste é a recente valorização da região do Tatuapé, com destaque para o Jardim Anália Franco. Esta região têm recebido consideráveis investimentos públicos nas últimas décadas, de infra-estrutura, destacando-se obras de contenção de enchentes e obras viárias de estruturação do tecido urbano. É hoje uma das regiões mais dinâmicas e que concentra grande parte dos novos lançamentos imobiliários do município.

Aporção mais a oeste da sub-região Leste 2, o extremo da Zona Leste, constituído pelas subprefeituras de Itaim Paulista, Guaianases, Cidade Tiradentes e partes de São Miguel e São Mateus, permaneceram à margem desse processo e representam, ainda hoje, uma das porções mais carentes da cidade, configurando-se como grandes bolsões de pobreza.

Como pode ser visto na imagem 1, é uma região

¹ Constitui um dos instrumentos de intervenção urbana estratégica regional, definidos pela Lei n° 13.885/2004 para a zona leste e, segundo o Plano Regional de Itaquera, deverá ser estruturada e desenvolvida em consonância com os objetivos da Área de Intervenção Urbana (AIU) Projeto Estratégico do Programa de Desenvolvimento Econômico Leste - PRODEL.

² Deve-se destacar que, apesar das transformações recentes, uma porção extensa do território dentro desse perímetro ainda se mantém à margem desses investimentos, que são as áreas ocupadas por favelas e os loteamentos irregulares (SARAIVA, 2005).

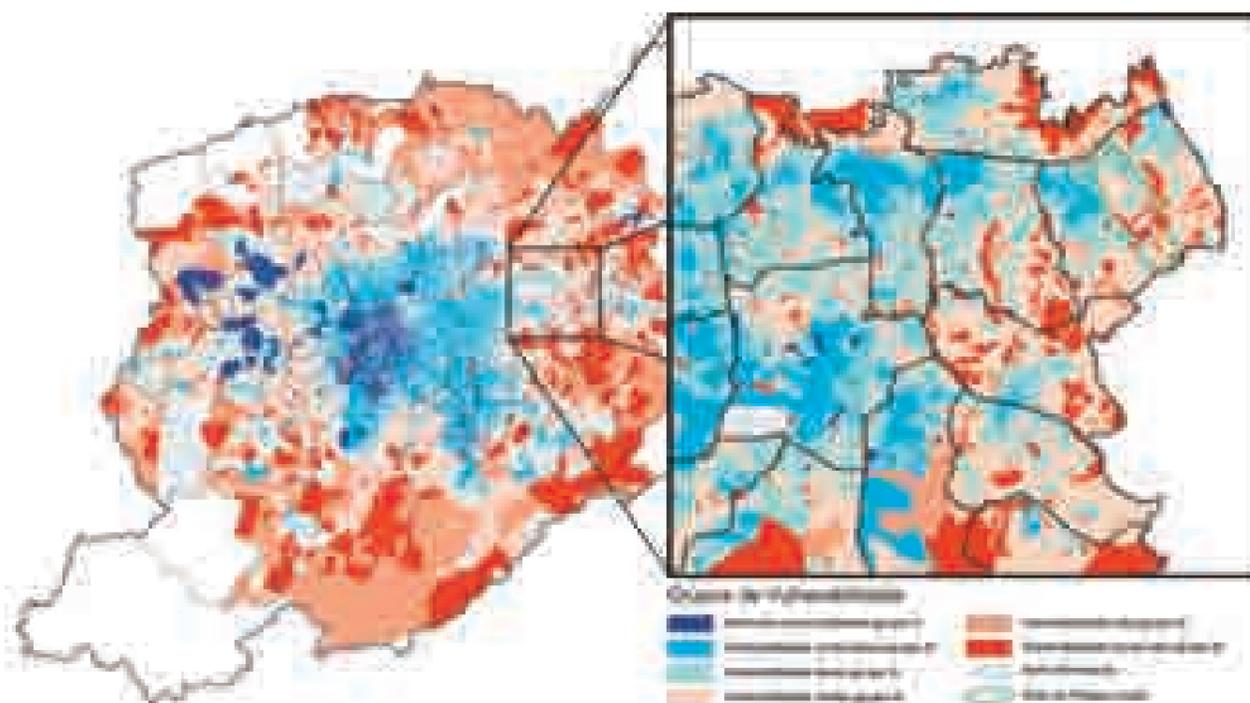


Imagem 1: Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, 2000

Região Metropolitana de São Paulo e Entorno do Parque Linear

Fonte: SEMPLA e FSEADE, 2002

que concentra indicadores sociais negativos, como baixa renda da população, baixa escolaridade, condições precárias de habitabilidade e alta concentração de população economicamente ativa sem emprego. Estes dados compõem o índice paulista de vulnerabilidade social, que mostra que é uma das regiões da cidade com pior quadro sócio-econômico.

Como pode ser observado na comparação das duas fotos aéreas, a ocupação urbana periférica, que caracterizou o processo de ocupação desta região da cidade, se deu através da abertura de loteamentos desconexos, avançando sobre áreas rurais. Os loteamentos foram abertos sem conexões entre si, com a estrutura viária direcionada para os eixos viários (nomes das avenidas), deixando vazios, onde foram abertos posteriormente outros loteamentos seguindo o mesmo padrão.

Os conjuntos habitacionais de promoção pública seguiram essa mesma lógica, buscando terrenos mais baratos e aumentando a fronteira do município para áreas cada vez mais periféricas. Esse modo de produção da cidade resultou no que encontramos hoje, uma ocupação predominantemente horizontal, que foi se adensando ao longo dos anos em um padrão que não segue nenhuma norma urbanística

ou código de obras, resultando em um mar de casas, com raras áreas livres ou áreas verdes, e insalubridade habitacional. Pode-se observar também que este padrão de ocupação não respeitou as condições naturais, vegetação natural, cursos d'água e nascentes.

Uma grande Zona Mista

Dentro desse contexto, atualmente, o Itaim Paulista caracteriza-se por sua ocupação predominantemente residencial, horizontal e de baixa renda. Em toda o território da subprefeitura, podemos encontrar apenas uma única zona de centralidade polar no entorno da estação de trem Itaim Paulista da linha "F" da CPTM e mais dois corredores de comércio e serviços - zonas de centralidade linear ao longo das Avenidas Marechal Tito e Tibúrcio de Souza. Essas áreas, além de serem as que concentram os estabelecimentos de comércio e serviços de maior porte, são também as únicas que permitem um maior coeficiente de aproveitamento em todo o território da subprefeitura, configurando-se atualmente como as únicas possíveis áreas de interesse para o mercado imobiliário. Ver Imagem 2 abaixo.

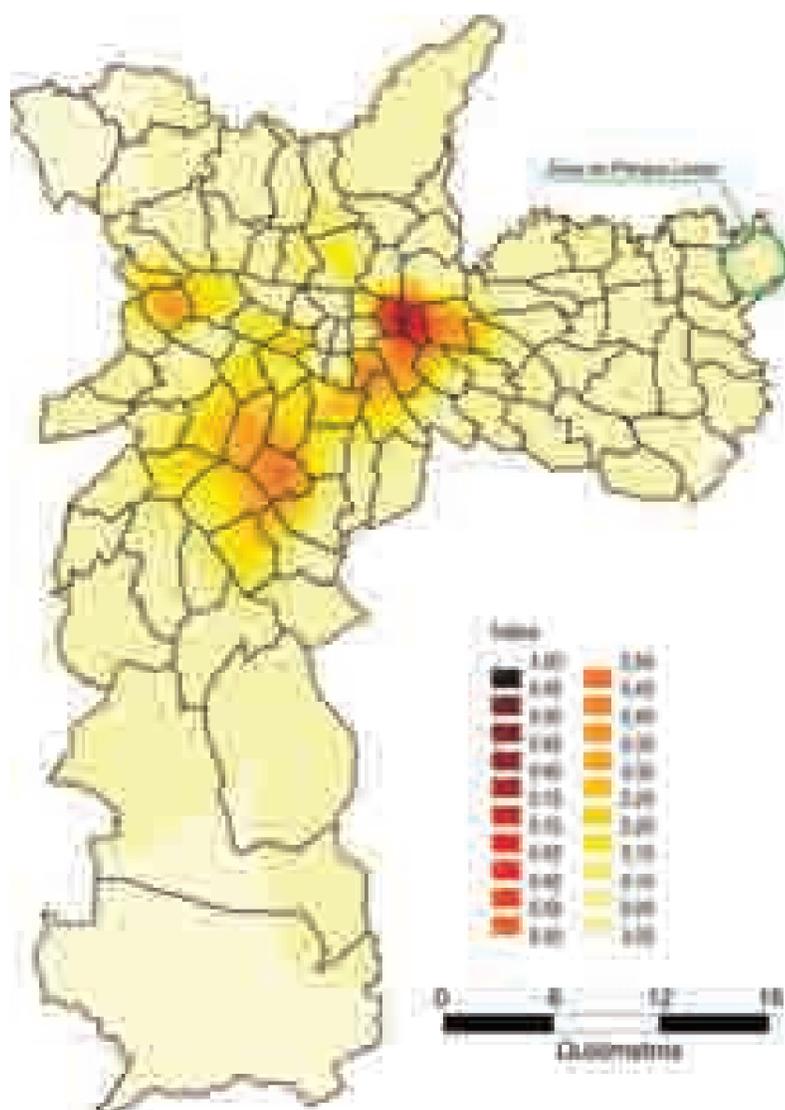


Imagem 2: Índice de Lançamentos Imobiliários Verticalizados
Distritos do Município de São Paulo, 2002
Fonte: SEMPLA, 2002

Necessidade de frear a construção de novas periferias

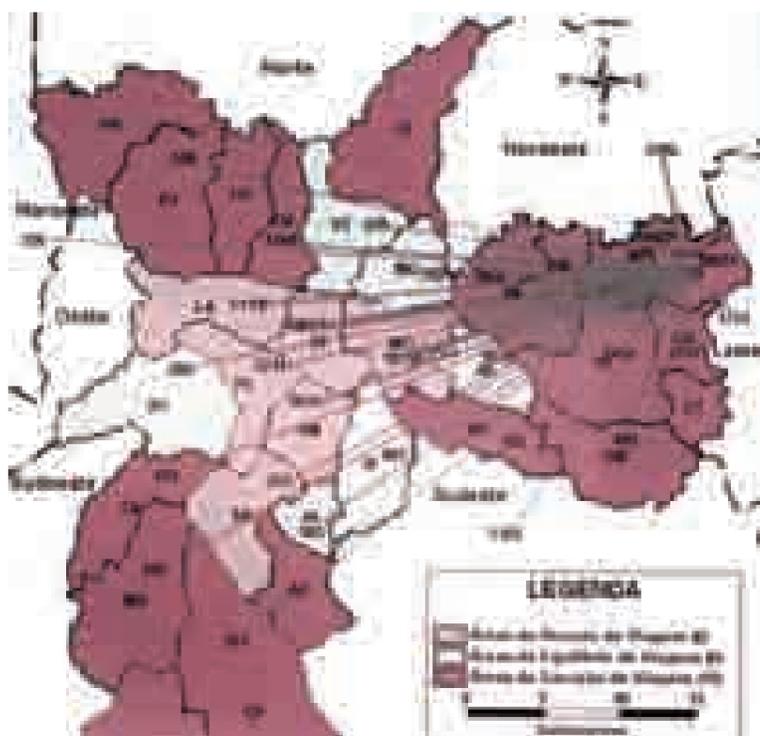
Este avanço do mercado imobiliário em direção à zona leste, resultado de investimentos públicos em infraestrutura, que levaram à maior qualificação urbana às áreas tradicionalmente periféricas, como o Tatuapé, e as recentes ações na região – Operação Urbana Rio Verde-Jacú, USP - Zona Leste, demonstram o grande potencial dos investimentos públicos na reestruturação da cidade, e conseqüente valorização imobiliária.

Estas ações têm gerado uma crescente expulsão da população de baixa renda para áreas cada vez mais distantes, como demonstram as taxas de crescimento populacional maiores nas áreas periféricas e mais pobres e menores e até decrescentes nas áreas de mais intensa ação do mercado. Sem estar combinadas com ações de fixação da população de baixa renda, tais como programas habitacionais, investimentos públicos acabam não beneficiando a população inicialmente moradora destas regiões, e embora tenha efeitos locais positivos (de estruturação e qualificação do tecido urbano), na escala da aglomeração urbana, têm efeito perverso de piora das condições urbano-ambientais gerais.

À medida que a população de baixa renda não encontra mais alternativas habitacionais dentro das áreas urbanas consolidadas, esta se desloca para as fronteiras de expansão da cidade, que coincidem com as áreas onde ainda podem ser encontradas grandes massas de mata atlântica preservadas, maiores fragilidades do solo, maiores declividades, e áreas de mananciais.

As Áreas de Intervenção Urbana, como pequenas operações urbanas, podem ter esse efeito transformador e estruturador do tecido urbano, mas

devem ser observadas diretrizes tais como fornecer alternativas habitacionais à população de baixa renda removida, para que esta represente de fato uma melhoria da qualidade de vida da população carente. Nestas áreas faz-se mais ainda necessário combinar ações setoriais (habitação, transporte, saneamento e meio ambiente principalmente) para buscar um equacionamento das questões urbanas e ambientais.



As Micro-regiões

O território do Itaim Paulista está contido dentro da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê. Sua rede hídrica é composta por 6 cursos principais (Itaquera – Itaquera, Água Vermelha, Lageado, Itaim, Tijuco Preto e Três Pontes) todos paralelos e afluentes do Tietê.

Essa configuração natural, como pode ser observado mais adiante na sistematização das diretrizes do Plano Regional Estratégico, marcou profundamente a organização espacial do território do Itaim Paulista, e delimitou, claramente nos entre-rios, 6 micro-regiões. A forma de ocupação do território sem integração com o meio natural e *'dando as costas'* para os cursos d'água, fez com que estes se tornassem barreiras físicas configurando-se como elemento fragmentador da malha urbana, interrompendo em diversos pontos a continuidade do sistema viário. Soma-se a isso, no limite norte da subprefeitura, a Linha "F" da CPTM, que vai da Estação da Luz até a Estação Calmon Viana no Município de Poá, e desconecta o tecido urbano entre os territórios das subprefeituras de Itaim e São Miguel, configurando uma grande barreira física.

O Sistema Viário

O sistema viário da subprefeitura está estruturado sobre um número bastante reduzido de vias estruturais,

dentre elas se destacam a Avenida Marechal Tito, única via estrutural que corta a subprefeitura transversalmente ao norte, passando por todas as seis micro-regiões e algumas vias longitudinais que seguem essa estruturação perpendicular ao Rio Tietê, como a Rua Tibúrcio de Souza e a Estrada Dom João Nery, ambas localizadas entre os córregos Itaim e Lageado, e as Avenidas Nordeste e Presidente do Rio, próximas ao limite oeste da subprefeitura. Excluindo-se essas cinco vias estruturais, o restante do território é marcado por uma seqüência de loteamentos implantados sem nenhuma preocupação em conciliar seus arruamentos, formando um tecido urbano fragmentado, sem grandes eixos de ligação.

Esse cenário evidencia uma grande carência de vias estruturais que organizem o sistema viário e melhorem a acessibilidade geral interna às diversas micro-regiões e principalmente, que as interliguem transversalmente entre si e com Av. Marechal Tito.

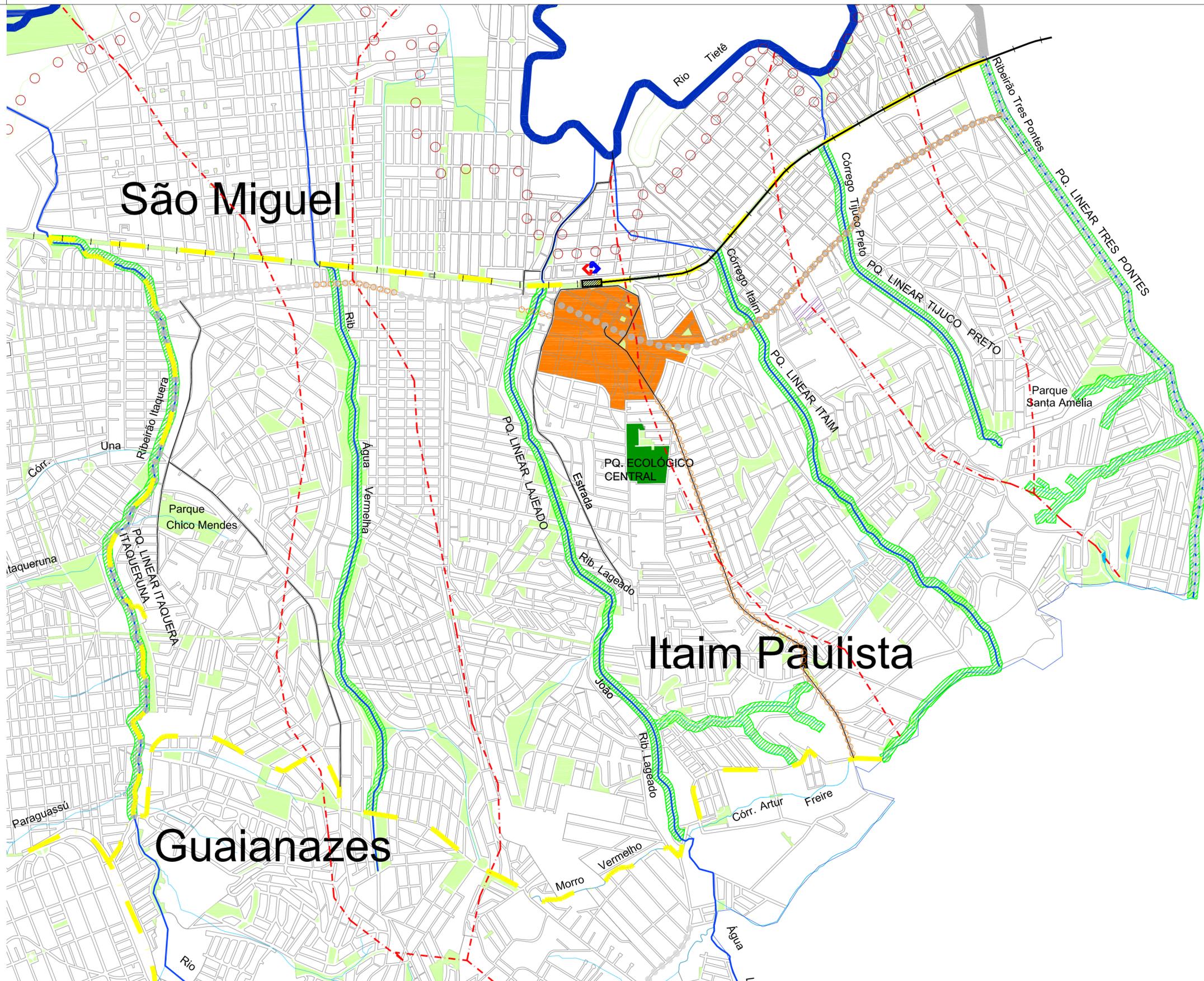
As Áreas Verdes

Devido ao seu histórico de ocupação, o território do Itaim Paulista é extremamente carente de áreas verdes e de lazer. Em toda a subprefeitura existem apenas dois parques públicos de pequeno porte, o Chico Mendes e o Santa Amélia. Com o intuito de reverter essa situação, o Plano Regional Estratégico propõe a implantação de mais dois parques, o Parque Kemel e o Parque Ecológico Central, este segundo bem próximo ao Córrego Itaim, e também de parques lineares ao longo dos seis principais córregos. Além desses parques, está prevista também a implantação de um caminho verde sobre a Av. Marechal Tito, que corta transversalmente todos os seis parques lineares.

A implantação do Parque Linear do Itaim, assim como dos outros cinco propostos no Plano Regional, pode significar um incremento significativo de áreas verdes além, é claro, de contribuir para recuperação dos cursos hídricos e seus fundos de vale. No entanto, mais do que isso, devido às características espaciais e sociais do território da subprefeitura, a implementação desses parques pode vir a ter um papel transformador na região, ao se configurarem como áreas de lazer, de sociabilidade e principalmente de acessibilidade a pé ou por bicicleta para a população local, funcionando como vias de escoamento em direção à Av. Marechal Tito, à estação de Trem e ao principal centro de comércio da região. Faltaria, ainda, no entanto, apenas uma maior estruturação transversal entre as micro-regiões.

Vale ressaltar que, devido aos sérios problemas de enchentes sobre o Córrego Itaim, a administração pública local já realizou algumas ações de remoção da população e de demolição de barracos sobre o mesmo, liberando em alguns trechos parte da área necessária à implantação do Parque Linear. A subprefeitura está bastante interessada na construção do parque, pois isso poderá preservar o trabalho já realizado, além de ajudar a minimizar a ocorrência de enchentes e a recuperar o córrego.

Imagem 3: Viagens Geradas das 5:00 às 9:00, partindo da Subprefeitura do Itaim Paulista.
Sumário de Dados do Município de São Paulo, 2004
Fonte: SEMPLA, 2004



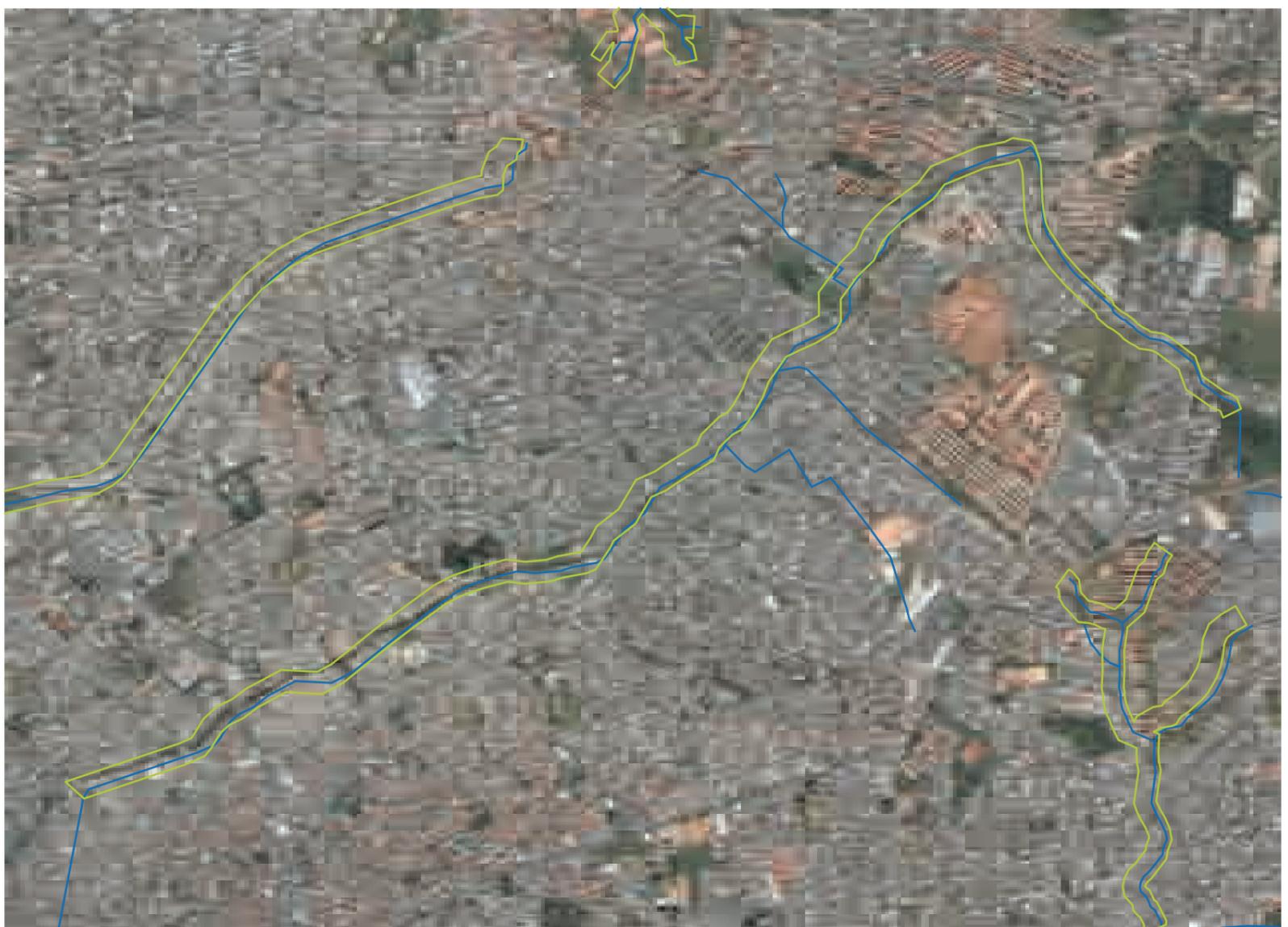
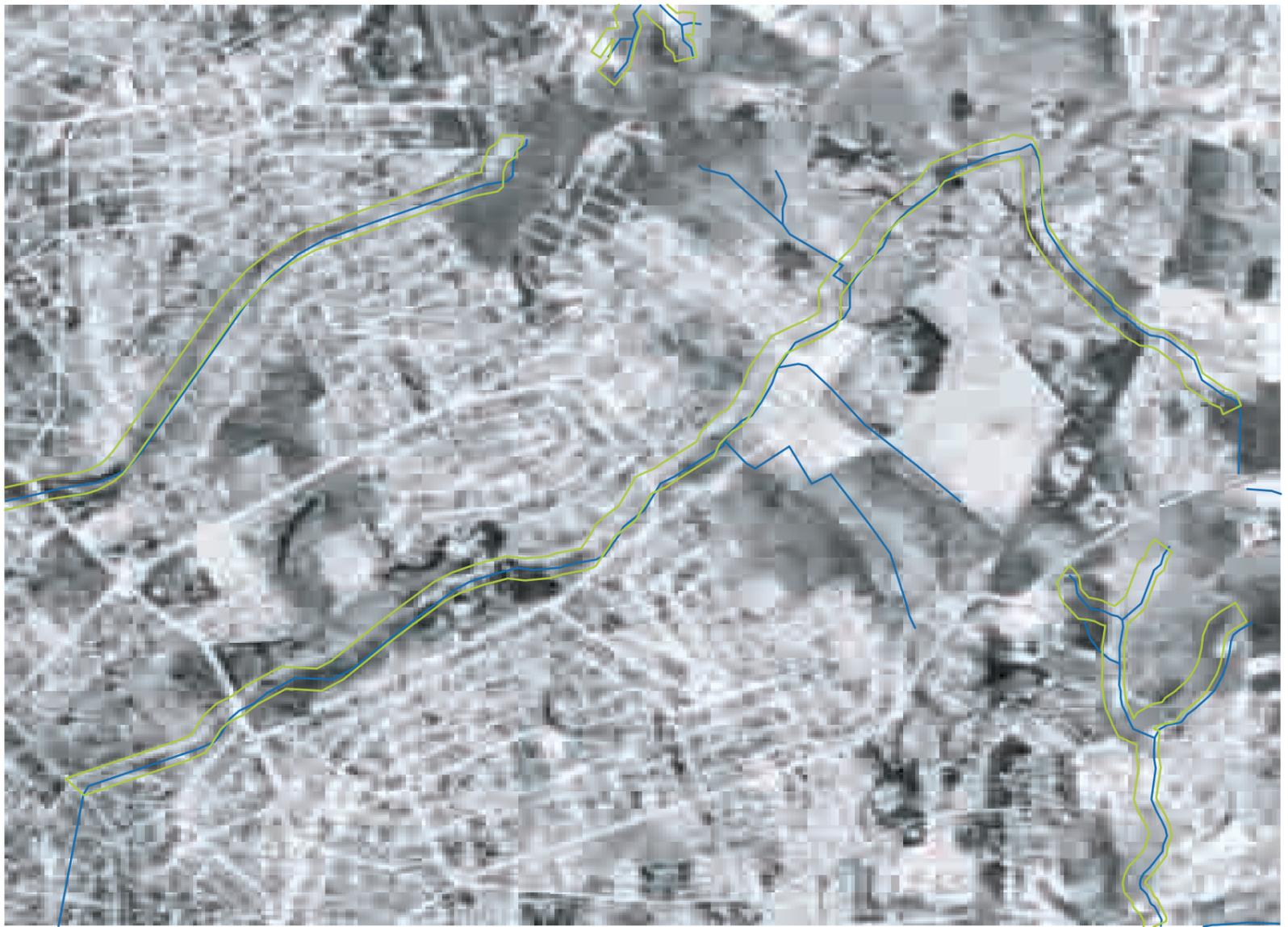
- LEGENDA**
- Limite do Município de São Paulo
 - Limite das Subprefeituras
 - - - Limite da Bacia Hidrográfica
 - Limite da Área de Proteção Ambiental
 - Limite da Macrozona de Proteção Ambiental
 - Limite da Área de Proteção dos Mananciais
 - Rodoanel
 - Sistema Viário Estrutural
 - Ferrovia
 - Hidrografia
 - ↕ Estações de Metrô Existentes
- SISTEMA DE ÁREAS VERDES**
- Parques e áreas municipais
 - Cemitérios
 - Clube Esportivo Social
 - Clube de Campo
- PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**
- Parque Linear - 2006 PDE
 - Parque Linear - 2012 PDE
 - Caminho Verde - 2006 PDE
 - Caminho Verde - 2012 PDE
 - Área de Estudo Parque - 20106 PDE
 - Área de Estudo Parque - 2012 PDE
 - Piscinão Existente
 - Piscinão Projetado
- PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO**
- Caminho Verde Proposto - 2006 PRE
 - Caminho Verde Proposto - 2012 PRE
 - Parque Linear Proposto - 2006 PRE
 - Parque Linear Proposto - 2012 PRE
 - Piscinão PRE
- ZONAS DE CENTRALIDADES POLARES E LINEARES**
- Zona de Centralidade Linear Polar - a
 - Zona de Centralidade Linear Polar - b
 - Zona de Centralidade Linear - a (ZCL-a) e b (ZCL-b)
 - ◇ Zona de Centralidade Linear I em ZER (ZCLz-I)
 - ◇ Zona de Centralidade Linear II em ZER (ZCLz-II)
 - ◇ Trechos de Logradouros Públicos Enquadrados em ZER-3
 - × Zona de Centralidade Linear -

Parque Linear Córrego Itaim
Subprefeitura Itaim Paulista

mapa
Situação Subprefeitura 1.A

escala 1:17.500
100 200 500m

agosto/2006



Parque Linear Córrego Itaim - Subprefeitura Itaim Paulista Comparação fotos aéreas 1972/73 e 2002/06

Fonte: Levantamento 1972/1973 - Governo do Estado de São Paulo

N  sem escala
agosto/2006

SVMA / PMSP



2.2 Diretrizes - Plano Regional Estratégico e Lei de Zoneamento

Como aspectos gerais em referência aos objetivos e diretrizes específicos norteadores da implantação de Parques Lineares e parâmetros de uso e ocupação do solo presentes no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura do Itaim Paulista, destacamos os seguintes:

Segundo o artigo 2º são objetivos para o desenvolvimento regional, entre outros, a recuperação dos fundos de vale dos principais rios regionais, eliminando os pontos críticos, conforme o grau e a extensão dos riscos de enchente e assoreamento das margens do Ribeirão Lajeado; Córrego Três Pontes; Córrego Sem Nome paralelo à R. Desembargador Fausto Witaker Machado Alvim; **Córrego Itaim**; Córrego Tijuco Preto; Córrego Água Vermelha; Córrego São João; Córrego Carioca; Córrego São José.

A Rede Estrutural Hídrica - Ambiental de Itaim Paulista está localizada na bacia do Tietê e é constituída de 6 (seis) sub-bacias, cujos entre-rios definem as (cinco) micro-regiões locais:

- I. Córrego Itaquera-Itaqueruna;
- II. Córrego Água Vermelha;
- III. Ribeirão Lajeado;
- IV. Córrego Itaim;
- V. Córrego Tijuco Preto;
- VI. Córrego Três Pontes.

Dentro dessas micro-regiões, dez córregos e entre eles o **Córrego Itaim**, receberão tratamento de Parque Linear a médio e longo prazo, sendo estabelecidas as seguintes metas para a implantação: 2006 para o Parque Linear do Córrego Lajeado e 2012 para todos os demais parques lineares (art. 9º).

São objetivos, diretrizes e ações estratégicas para os córregos e parques lineares regionais, segundo o artigo 10º:

- I. alavancar a recuperação ambiental e paisagística da região;
- II. minimizar as enchentes, melhorar o sistema de drenagem urbana, criar micro-sistemas de retenção;
- III. promover o desadensamento construtivo e a permeabilidade do solo das áreas ribeirinhas, por meio da transferência do direito de construir oferecida aos contribuintes lindeiros;
- IV. captar maior parcela de recursos dos programas para a remoção ou a reurbanização das favelas ribeirinhas e a preservação das áreas remanescentes;
- V. aumentar a quantidade de pontes de transposição;
- VI. distribuir o mobiliário urbano para a prática de esporte e lazer;
- VII. servir de esteio para a implantação das

ciclovias;

VIII. buscar e adotar iniciativas minimizadoras da poluição hídrica e da emissão de efluentes, juntamente à concessionária de serviços de saneamento;

IX. eliminar os pontos críticos de enchente e assoreamento das margens.

Segundo o artigo 11, poderão também ser criados Conselhos de Bacias de caráter consultivo com representantes do governo local, das concessionárias e da sociedade civil.

O Plano estabelece também as seguintes Áreas de Intervenção Urbana – AIU (art. 41) que deverão ter seus procedimentos de implantação, bem como os instrumentos nelas aplicáveis, definidos em legislação específica:

- I. lotes lindeiros aos córregos mencionados no art. 9º deste Livro
- II. aos imóveis contidos na faixa “non aedificandi” de 20 m (vinte metros) de ambos os lados das margens de córregos ou outros cursos d’água que venham ser indicados pelos Planos de Bairros e Planos de gestão ambiental;
- III. lotes lindeiros às vias dos eixos leste-oeste constantes do Quadro 02 deste Livro

O Quadro 1 – Rede Estrutural Hídrica Ambiental anexo ao livro determina o perímetro das AIUs de Parque Linear segundo os lotes lindeiros aos córregos citados no artigo 9º. No entanto, não define com precisão quais são os lotes que fazem parte desses perímetros e não apresenta seus desenhos nos mapas.

Apartir do Mapa 5A – Zoneamento, é possível verificar que o Parque Linear do Córrego Itaim está, em sua totalidade, inserido dentro da zona mista, alternando baixa, média e alta densidade. Ao mesmo tempo, sobre essa mesma zona, em diversos trechos, há a sobreposição de Zonas Especiais Interesse Social ZEIS 1, que se caracterizam pela presença de favelas, e de ZEIS 2 – áreas desocupadas destinadas à construção preferencial de habitação de interesse social (HIS).

Dentro desse contexto se destacam os corredores de ZCLa – Zonas de Centralidade Linear sobre as Avenidas Marechal Tito e Rua Tibúrcio de Souza e a Zona de Centralidade Polar – ZCPb/01 como áreas de maior densidade construtiva e de concentração de atividades não residenciais.

As zonas nas quais o Córrego Itaim está localizado e também àquelas mais próximas em seu entorno são: IT ZM – 3a/04, IT ZM 2/03, IT ZM 1/02, MP ZM 1/09, IT ZCPb/01, IT ZCLa (Marechal Tito e Tibúrcio de Souza), MP ZPDS/01 (Reserva Ecológica do Tietê), ZEIS 1: L057, 087, 088, 089, 091, 092, 094, 095 e ZEIS 2: L031. (ver quadro de parâmetros de ocupação dessas zonas)

AIUs

Sobre as AIUs, destaca-se que o PRE do Itaim

Paulista não fornece informações suficientes e claras. Segundo o artigo 41 ficam estabelecidas AIUs nos lotes lindeiros aos córregos e das vias dos eixos leste – oeste e os quadros não acrescentam nenhum detalhe. Esses perímetros não estão grafados nos mapas e nem detalhados textualmente, somando-se ainda a falta de determinações de objetivos, diretrizes e instrumentos para essas áreas.

Deve também ser avaliada a efetividade do uso da transferência de potencial virtual construtivo e da venda de outorga onerosa no território do Itaim Paulista nas AIUs propostas. Conforme exposto anteriormente na caracterização da região e juntamente com a identificação do zoneamento estabelecido (comprovada também pela pesquisa de campo), fica evidente a escassez de áreas de interesse do mercado dentro do perímetro da subprefeitura, reforçada pela existência de grandes áreas ocupadas por favelas. Em uma região extremamente carente de infra-estrutura e ocupada predominantemente por uma população de baixa

renda, parecem poucas as chances do capital privado ter algum interesse de investimento e, mesmo que venha a ter, a grande quantidade de Áreas de Intervenção Urbanas sugeridas extrapolam em muito a capacidade de crescimento e de renovação da região.

Necessidade de Priorizar Ações

Destaca-se também a grande quantidade de Parques Lineares propostos (10), todos com AIUs propostas, com grandes extensões – semelhantes ao caso estudado. Além disso, quase todos foram estabelecidos para o ano 2012, sem um maior detalhamento ou estabelecimento de prioridades. Não se trata de diminuir a quantidade de parques grafados, muito pelo contrário, a região mostra-se extremamente carente de todo tipo de equipamento e ocupada de forma desordenada nos fundos de vale. No entanto, deve ser feito um estudo mais aprofundado que identifique quais ações devem ser priorizadas a curto, médio e longo prazos.

Tabela 1: Quadro 4 da Parte III da Lei 13.885, 2004.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DAS ZONAS DO ENTORNO DO CÔRREGO DO ITAIM PARTE II - LEI Nº 13.885/04		CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES								RECUOS MÍNIMOS			
		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					FRENTE	FUNDOS LATERAIS		
CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS	ZONAS DE USO	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERM. MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMA (m) (f)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO			ALT. EDIF. MENOR OU IGUAL A 6,00m	ALT. EDIF. SUPERIOR A 6,00m
ITAIM PAULISTA	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1/01 a ZM - 1/02	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2/01 a ZM - 2/03	0,20	1,00	1,50	0,5 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a/01 a ZM - 3a/04	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM - 3b/01 a ZM - 3b/02		2,00									
ZONA DE CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCL - a	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m ²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZCP - b/01		2,00										
SÃO MIGUEL	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1/01 a ZM - 1/09	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (f)	(c) (d)
	ZONA DE PROTEÇÃO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	ZPDS	(e)	0,10	0,10	0,30	0,50	10.000m ²	50,00 m	9,00 m	15,00 m	15,00 m	15,00 m

NOTAS:

- a) ver artigo 192 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- c) ver artigo 186 da Parte III desta lei, quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- d) ver §1º e §2º do artigo 186 da Parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
- e) não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Compulsória nessas zonas
- f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental Vigente

LEGENDA

-  Limite do Município de São Paulo
-  Limite das Subprefeituras
-  Limite da Bacia Hidrográfica
-  Limite da Área de Proteção Ambiental
-  Limite da Macrozona de Proteção Ambiental
-  Limite da Área de Proteção dos Mananciais
-  Rodoanel
-  Sistema Viário Estrutural
-  Ferrovia
-  Hidrografia
-  Estações de Metrô Existentes

SISTEMA DE ÁREAS VERDES

-  Parques e áreas municipais
-  EI-06 Cemitérios
-  EI-08 Clube Esportivo Social
-  EI-09 Clube de Campo

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO

-  Parque Linear Proposto
-  Zona Exclusivamente Residencial
-  Zona Predominantemente Industrial
-  Zona Mista de Baixa Densidade
-  Zona Mista de Média Densidade
-  Zona Mista de Alta Densidade
-  Zona de Centralidade Linear Polar - a
-  Zona de Centralidade Linear Polar - b
-  Zona Especial de Proteção Ambiental
-  Zona Especial de Produção Agrícola e Extração Mineral
-  Zona Especial de Preservação Cultural
-  Zona de Ocupação Especial
-  Zona de Centralidade Polar de Proteção Ambiental
-  Zona Mista de Proteção Ambiental
-  Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável
-  Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental
-  Zona de Lazer e Turismo
-  Zona Especial de Preservação
-  Zona de Centralidade Linear - a (ZCL-a) e b (ZCL-b)
-  Zona de Centralidade Linear I em ZER (ZCLz-I)
-  Zona de Centralidade Linear II em ZER (ZCLz-II)
-  Trechos de Logradouros Públicos Enquadrados em ZER-3
-  Zona de Centralidade Linear -

Parque Linear Córrego Itaim Subprefeitura Itaim Paulista

mapa

Zoneamento

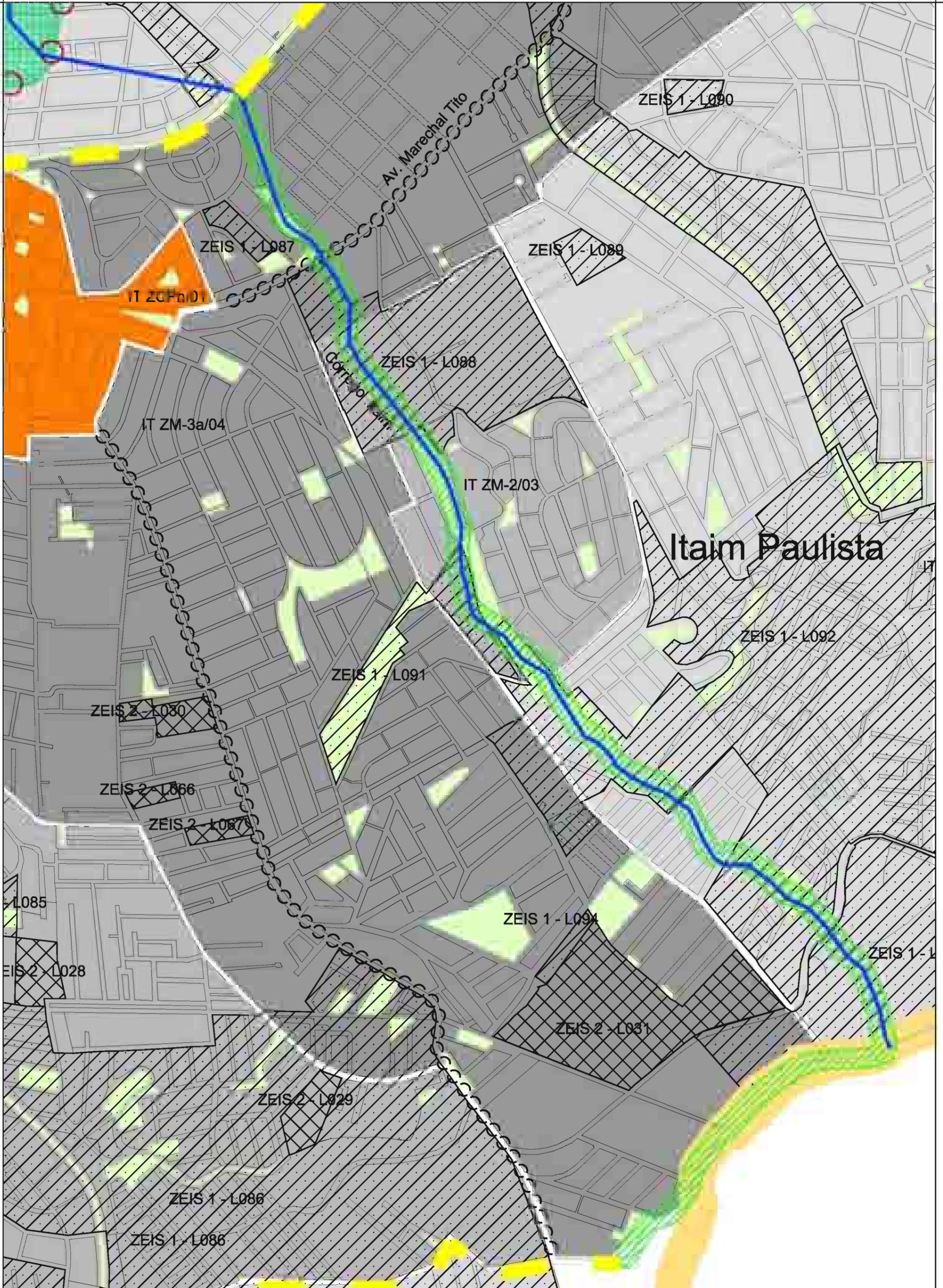
3.A



escala 1:10.000



agosto/2006



2.3 Meio Físico

Classificação hierárquica do canal e bacia de drenagem

O Córrego do Itaim é um curso d'água de terceira ordem, com nove tributários de primeira ordem e um de segunda ordem. É o rio principal da sub-bacia na qual esta inserido e termina desaguando no Rio Tiete. Sua nascente não é no município de São Paulo mas sim em Ferras de Vasconcelos, seguindo no sentido de sul para noroeste. Suas vertentes são voltadas para nordeste e sudoeste.

A sub-bacia do córrego do Itaim apresenta formas de drenagem dendríticas, onde os cursos tributários distribuem-se em todas as direções da área da bacia e ao se unirem formam ângulos agudos de gradações variadas mas sem chegar a formar ângulos retos. Possíveis variações estão associadas a falhamentos morfoestruturais ou retificação dos cursos d'água.

Geologia (Qa, TRd, PCex)

A nascente do córrego assim como a porção sul de sua bacia, esta sobre embasamento rochoso composto por mica-xistos, filitos e corpos lenticulares de anfibólitos, quartzitos e rochas calciossilicatadas do complexo Embu (PCex). Esse embasamento tem como característica formar solos de difícil compactação, e altos índices de escorregamento de aterros lançados em encostas.

Já na porção media do curso, assim como no centro de sua bacia temos depósitos de sedimentos do cenozóico, da Formação Resende, onde ocorrem lamitos, arenitos, e conglomerados (TRd).

Na jusante do curso hídrico e norte da bacia predomina embasamento de Depósitos Aluviais sedimentares, do período cenozóico (Qa), com características de lençol freático raso e auto risco de alagamento, áreas mais sujeitas a alagamentos do leito maior periódico.

Descrição

O córrego do Itaim esta em uma área de urbanização consolidada e praticamente todo seu leito maior esta ocupado. São muito variadas as condições do córrego ao longo de seu percurso. Sua nascente especificamente esta em uma área vegetada, mas em seguida o curso d'água é retificado e suas margens são tomadas por moradias precárias. Seguindo um

pouco mais para adiante, temos um trecho onde o curso do córrego volta a ganhar formas meandricas e aparece vegetação em suas margens. Existem trechos também, onde o córrego esta canalizado a céu aberto.

O córrego sofre transbordamento para o nível do leito maior periódico todo ano, alagando toda área correspondente ao leito maior periódico. A bacia hidrográfica do córrego, fortemente urbanizada concentra os fluxos de escoamento para o canal principal assim como aumenta as velocidades desses fluxos. Outro fator que contribui para esse transbordamento é a presença de uma tubulação por onde o córrego passa, em baixo da rua Marechal Tito. Existe uma relação entre a quantidade e a velocidade dos fluxos de água no córrego e a capacidade que os dutos suportam. Quando os fluxos são maiores do que a capacidade de fruição do duto a água passa a inundar o leito superior periódico podendo até chegar a atingir o excepcional. Quando a bacia do córrego recebe torrentes pluviais, provocando fluxos de muita força os dutos podem se estreitar com o acumulo de lixos sedimentos e entulhos.

Há muito entulho jogado por todo leito maior periódico. Parte do entulho foi usada para recompor partes do leito menor, que apresenta em pouquíssimos pontos uma estrutura original, não alterada. Foram transplantedas arvores para tentar se conter a ocupação das margens, mas não se trata de um plantio que garanta a integridade das margens.

As declividades na bacia não passam de 60%, em suas partes mais acentuadas ao sul, próximo a nascente. O leito maior periódico tem inclinações de 0 a 5% e o excepcional de 5 a 25%.

As temperaturas médias em superfície são bastante elevadas, variando de 28 a 30C. Essas altas médias de temperatura em superfície em parte pode ser atribuída a falta de espaços com vegetação e lotes com áreas verdes.

Tabela 2: Dados Gerais da Bacia Hidrográfica

Fonte: LabHab, 2006 – Ver nota metodológica em anexo

Área da bacia hidrográfica	8.372.000 m ²
Comprimento córrego principal	4.300 m
Comprimento total córregos	13.400 m lineares
Densidade de drenagem	1,81
Coefficiente de manutenção	632,12 km ² /m

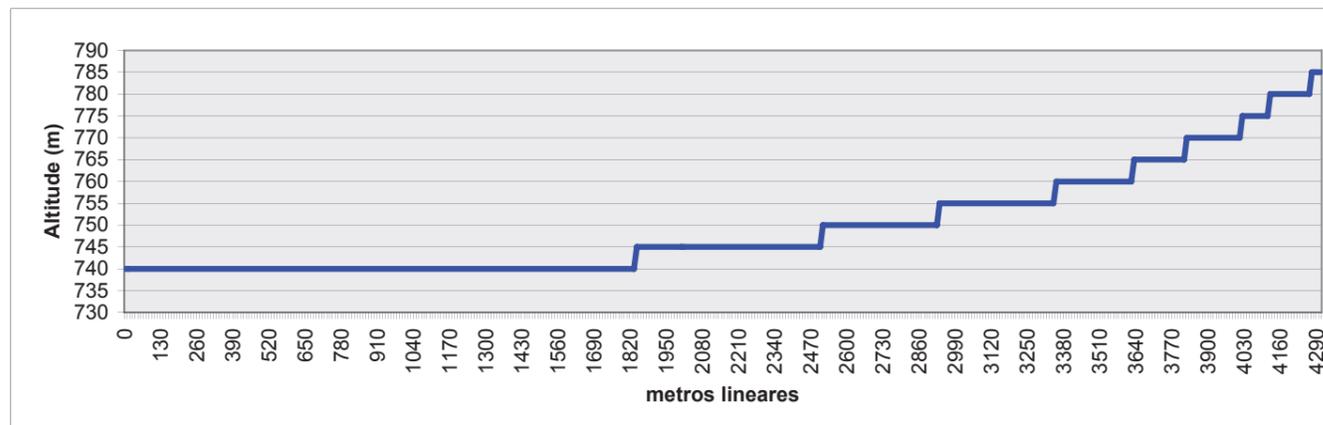


Imagem 4: Corte Longitudinal do Córrego Principal

Córrego do Itaim

Fonte: LabHab, 2006 – Ver nota metodológica em anexo. O corte longitudinal do córrego foi realizado no perímetro da área demarcada do parque e não de sua nascente até sua confluência, em função da dificuldade de obtenção de uma base cartográfica do município de Ferras de Vasconcelos, onde está situada a nascente do rio.

2.4 Estrutura e Ocupação Urbana

a. Transporte público e Sistema viário e infraestrutura do entorno

A situação do entorno desse córrego é comum às áreas de periferia da cidade: sistema de transporte público precário. O principal sistema modal de transporte público é a linha de trem da CPTM a qual delimita o limite do parque linear ao norte. Linhas de ônibus atendem a região, distribuídas por um sistema viário desordenado e precário, sem um eixo ou corredor principal para atender a esta imensa região da cidade.

Apesar de grande parte das vias serem pavimentadas, muitas delas são estreitas e mal comportam a faixa de calçada adequada para os pedestres. Possuem, em sua maioria, uma a duas faixas.

Junto ao córrego, esta pavimentação de vias inexistente em grande parte de seu percurso, onde transparece também outro problema grave desta área: a falta de um sistema de esgotamento sanitário e de drenagem. Por conta de uma ocupação intensa e desordenada da área de várzea dos córregos, há um problema sério de enchentes na região, principalmente nos períodos de chuva no mês de março. A precariedade do leito viário não tem adequado tratamento para os fluxos de águas pluviais.

Observamos no levantamento de campo, várias tubulações ao longo do córrego despejando grande volume de esgoto - sendo de origem direta das residências lindeiras ao córrego ou pelos próprios tubos de esgoto que acompanham as vias - e em alguns trechos, há considerável lixo doméstico jogado em suas margens.

Ao longo dos quatro quilômetros de extensão do córrego existem hoje oito transposições para carros, sendo a principal delas a Av. Marechal Tito. Todas as outras vias transversais acabam junto ao córrego ou, como em alguns poucos trechos, ligam-se a vias longitudinais e contíguas ao córrego. As principais vias estruturais da região estão dispostas longitudinalmente ao parque proposto. Entre elas, a Rua Tibúrcio de Souza e a Av. Marechal Tito estão grafadas como centralidades lineares. Ambas são conectadas a uma região grafada como centralidade polar junto à estação de trem Itaim Paulista e onde também é proposta uma estação de transferência e outra intermodal. Além destas propostas, poucas melhorias e aberturas de novas vias são colocadas como prioritárias. A questão da transposição do córrego por pontes que comportem a passagem de carros não é destacada no PRE, porém constatamos no levantamento de campo a necessidade da construção de pontes transposições para pedestres.

b. Mercado Imobiliário e Centralidades

Como pólo de atração para investimentos imobiliários, esta região apresenta-se de pouco interesse e,

portanto, há pouca efetividade para a aplicação dos instrumentos da AIU relativos à captação de recursos privados para a promoção de ações públicas. Como já observado com relação à Subprefeitura como um todo, são raras as centralidades comerciais e a maior parte se caracteriza como uma grande zona mista, predominantemente horizontal, de baixo interesse de mercado.

Conforme base de dados dos lançamentos do SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis, observa-se que existem apenas dois casos de novos empreendimentos próximos à região do parque proposto, sendo um mais ao norte, residencial horizontal, e outro ao sul, residencial vertical. Em ambos os casos o acesso é feito por vias servidas por ônibus. Porém, somente o caso mais ao sul encontra-se situado dentro de uma área economicamente mais dinâmica. Nessa área a Rua Tibúrcio de Souza está grafada como centralidade linear e possui importante ligação mais ao norte com a avenida Marechal Tito, onde está grafada uma área de centralidade polar próxima à estação de trem da CPTM.

c. Tipologia das edificações - favelas e loteamentos irregulares

Esta região caracteriza-se predominantemente por uma ocupação irregular, aparentemente de média a baixa renda, conforme mapa de renda no final do item - mapa 6A: densidade e renda. Nesse mapa é possível verificar o elevado número de pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes com rendimento de até 3 salários mínimos, principalmente na região leste do território da subprefeitura, ao sul e ao longo dos córregos Itaim e Lageado, por exemplo. Em sua maioria as construções apresentam-se horizontais como as verificadas nas grandes áreas de loteamentos e predominantemente verticais apenas nos casos dos conjuntos habitacionais de promoção pública.

A maior parte favelas desta região coincide com as áreas de várzea dos córregos ou com áreas públicas municipais. A situação do entorno imediato ao córrego Itaim apresenta-se bastante precária, com situações diversas compostas por habitações principalmente de auto-construção de alvenaria, com um ou dois pavimentos, por algumas áreas comerciais e de serviços, ou por favelas que dão fundo para o córrego Itaim, construídas predominantemente com blocos cerâmicos e alguns poucos casos em madeira e papelão.

As situações de habitação precária nessa região não acompanham necessariamente os fundos de vale dos córregos existentes, mas estão presentes em todo o tecido urbano. Também se presenciam muitas quadras com ocupação insalubre e precárias condições de vida. Na área de estudo há a predominância das favelas ao longo dos cursos hídricos, as quais também aparecem mais ao sul, junto a uma área com grande concentração de produção habitacional. Em todas essas áreas o rendimento da maioria dos responsáveis pelos domicílios é baixo, de até 3 salários mínimos (vide mapa 6A). Causa

certa dúvida o perímetro dos loteamentos, uma vez que há casos em que as características da ocupação não se diferenciam muito das favelas próximas.

Ao longo de todo o córrego Itaim, notou-se estágios diferentes de intervenção da subprefeitura para viabilizar a implantação do Parque Linear. Em alguns trechos as famílias já foram removidas e as casas derrubadas para a liberação da área de várzea. Também há situações pontuais em que se mantém algum equipamento esportivo ou de lazer, em estado precário, porém que ajuda a manter a área desocupada. Contudo, algumas partes do córrego ainda possuem pouca faixa livre e permeável de suas margens, pois as habitações estão junto ao seu leito.

d. ZEIS

A subprefeitura de Itaim Paulista possui grande parte de seu território grafado como ZEIS 1, apresentando um dos maiores índices de loteamentos irregulares e favelas da cidade e algumas poucas áreas como ZEIS 2, com perímetros muito menores. Algumas ZEIS 1 correspondem também a conjuntos habitacionais existentes ou em implantação. Há inclusive situações de conjuntos habitacionais dentro do trechos do perímetro previsto para o Parque Linear.

Dentro do perímetro do Parque Linear verificam-se variados tipos de ocupação, incluindo desde situações comuns a toda a região com grandes áreas de construção caracteristicamente de baixa renda, como também terrenos com outros usos e de maior porte como o da fábrica de blocos, um campo de kriket e algumas áreas aparentemente vazias e sem uso.

As áreas de ZEIS 2 são menores, com exceção de um perímetro mais ao sul, e possuem duas principais características de uso, sendo ou aparentemente desocupado e coberto com vegetação rasteira e solo exposto, ou com conjuntos habitacionais construídos ou em processo de construção. No total a área de ZEIS 2 é de 23 ha, visivelmente uma porcentagem muito pequena com relação às favelas e loteamentos clandestinos (ver mapa 7A), que certamente demandarão remoções para sua regularização urbanística e fundiária, e mesmo para abrigar a população possivelmente removida para a implantação do Parque Linear.

e. Equipamentos públicos

A região apresenta uma escassez de equipamentos públicos. De modo geral, há uma predominância de equipamentos de educação e poucas unidades de esportes, saúde e cultura para assistirem à região. Os dois principais equipamentos de lazer e cultura

identificados são o CEU Parque Veredas ao sul e o Parque Ecológico Central a oeste.

O Itaim Paulista é um dos distritos com maior carência de creches, com índice de -93,80%, escolas de educação infantil, com índice de -71,93% e equipamentos de saúde, -5,63% (Mapa da Exclusão e Inclusão Social, 2000), com índice positivo apenas para equipamento de educação fundamental (negativo apenas para distritos ainda mais periféricos com Marsilac, Lageado e Tremembé). Esta grande demanda por equipamentos sociais gera uma demanda de ocupação das poucas áreas livres e verdes da Subprefeitura por equipamentos, o que ressalta a importância de ações intersetoriais integradas, evitando a tomada de decisões unilaterais, que podem vir a comprometer ainda mais a carência de áreas verdes e de lazer da região.

Conforme a análise das bases do plano regional, foi verificada a demarcação equivocada de alguns clubes e cemitérios (categorias de Especial Interesse – EI - do Sistema de Áreas Verdes) pois, conforme foto aérea, comprova-se a existência de outros usos como, por exemplo, áreas já ocupadas por conjuntos habitacionais.

f. Áreas Municipais, Áreas Livres e Áreas Verdes

Conforme análise de foto aérea, percebe-se que a maior parte das áreas municipais estão ocupada por favelas, com algumas situações em que estão desocupadas e sem uso aparente. Muitas dessas áreas que se mostram livres parecem ter uso de praças, campos de futebol de terra ou gramado, e somente em alguns casos são aparentemente áreas públicas realmente significativas e com equipamentos. Excetuando-se casos como o do CEU e de algumas escolas, poucas são as áreas municipais que coincidem com os equipamentos.

Ao longo do córrego Itaim, existem extensas faixas de áreas municipais, agrupadas principalmente na região central do parque, que hoje se encontram totalmente ocupadas. Há, porém, somente um trecho exceção, localizado logo em frente ao pesqueiro, que possui uma grande faixa de margem gramada e sem ocupação, como pode ser no mapa 7A.

Além deste trecho, que contém considerável área livre, há também alguns casos isolados ao longo do córrego que são desde propriedades particulares como o terreno do pesqueiro, do campo de kriket, como também existem margens um pouco mais abertas e amplas que ainda apresentam uma vegetação de várzea. No resto da região, as áreas verdes livres são garantidas em parte pelas áreas municipais, e outras por grandes terrenos particulares que ainda mantêm uma vegetação rasteira e algumas árvores isoladas. Aparentemente, não há conexões entre esses espaços.

LEGENDA

-  Parque Linear
-  Hidrografia
-  Bacia hidrográfica
-  Base de quadras
-  Curvas de nível

-  Vegetação significativa - Atlas Ambiental do Município de São Paulo (Vegetação Significativa do Município de São Paulo 1984/85)

- R** Reservas e Áreas de Proteção
- P** Parques Estaduais e Municipais
- Pr** Praças e espaços públicos
- PI** Áreas de uso público e/ou institucional
- Cm** Cemitérios
- CI** Clubes e área de recreação particulares
- Es** Escolas
- Bj** Bairros-jardins
- BA** Bairros arborizados
- V** Vias arborizadas
- J** Jardins de residências
- In** Indústrias
- Ag** Agrupamento de espaços arborizados
- GI** Glebas não ocupadas em áreas urbanizadas
- Chr** Chácaras remanescentes em áreas urbanizadas
- Ch** Áreas com ocupação predominante de sítios e chácaras
- Re** Áreas reflorestadas
- Ca** Capoeiras
- M** Matas e capoeiras de bom porte
- E** Exemplos isolados

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;

São Paulo Protege;

Atlas Ambiental do Município de São Paulo (Vegetação Significativa do Município de São Paulo 1984/85).

Parque Linear Córrego Itaim

Subprefeitura Itaim Paulista

mapa

Meio Físico

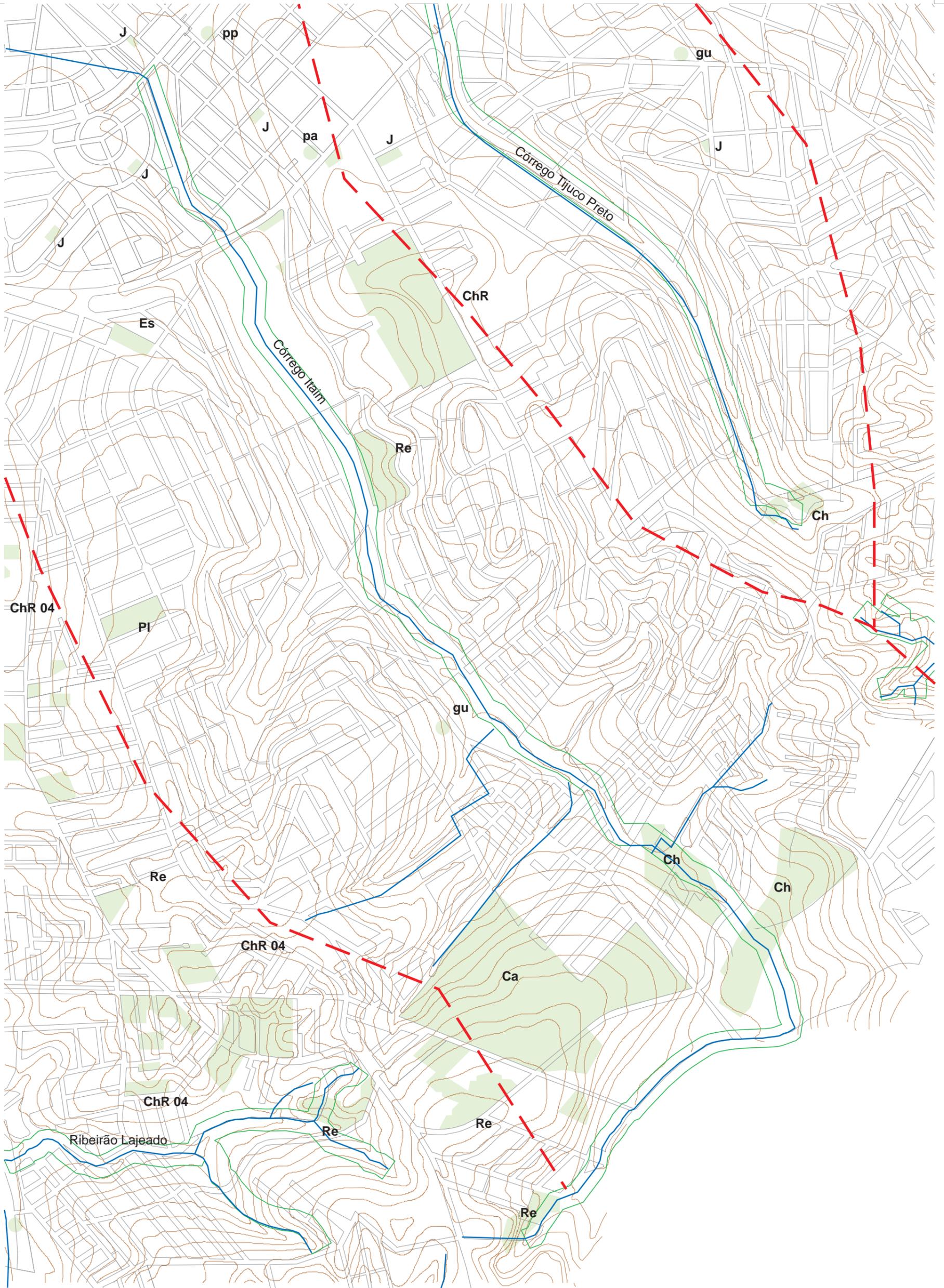
4.A



escala 1:10.000



agosto/2006



LEGENDA

- Limite do Município de São Paulo
- Limite das Subprefeituras
- Limite da Bacia Hidrográfica
- Limite da Área de Proteção Ambiental
- Limite da Macrozona de Proteção Ambiental
- Limite da Área de Proteção dos Mananciais
- Rodoanel
- Sistema Viário Estrutural
- Ferrovia
- Hidrografia
- Estações de Metrô Existentes

SISTEMA DE ÁREAS VERDES

- Parques e áreas municipais
- Cemitérios
- Clube Esportivo Social
- Clube de Campo

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO

- Caminho Verde Proposto - 2006 PRE
- Caminho Verde Proposto - 2012 PRE
- Parque Linear Proposto - 2006 PRE
- Parque Linear Proposto - 2012 PRE
- Piscinão PRE
- Terminal Intermodal - 2006
- Terminal Intermodal - 2012
- Estação de Transferência - 2006
- Estação de Transferência - 2012
- Estação de Metrô Existente
- Passa Rápido - 2006
- Passa Rápido - 2012
- Programa Via Livre - 2006
- Programa Via Livre - 2012
- Vias a Melhorar - 2006
- Vias a Melhorar - 2012
- Vias a Abrir - 2006
- Vias a Abrir - 2012
- Corredor Metropolitano (2012 - EMTU)

ZONAS DE CENTRALIDADES POLARES E LINEARES

- Zona de Centralidade Linear Polar - a
- Zona de Centralidade Linear Polar - b
- Zona de Centralidade Linear - a (ZCL-a) e b (ZCL-b)
- Zona de Centralidade Linear I em ZER (ZCLz-I)
- Zona de Centralidade Linear II em ZER (ZCLz-II)
- Trechos de Logradouros Públicos Enquadrados em ZER-3
- Zona de Centralidade Linear -

Parque Linear Córrego Itaim Subprefeitura Itaim Paulista

mapa

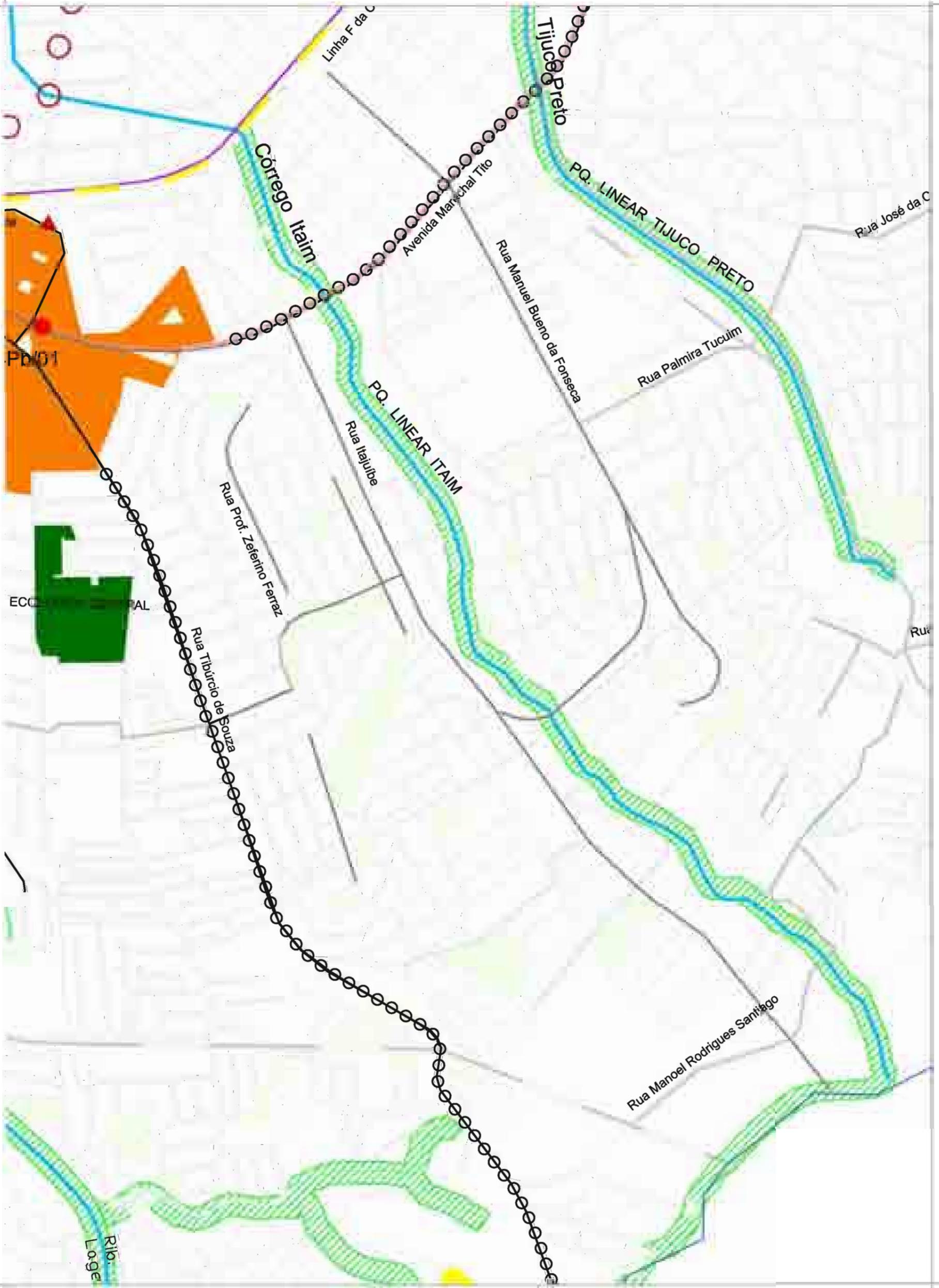
Acessibilidade e Mobilidade 5.A



escala 1:10.000



agosto/2006



A densidade demográfica no entorno do parque linear do Córrego Itaim se apresenta baixa, em torno de 100 a 300 hab./ha. Essa densidade também ocorre na porção norte e central do trajeto do córrego (1 e 2). A densidade maior, de 300 a 500 hab./ha, ocorre ao sul do córrego (3), onde estão localizadas as extensas áreas de favelas. O rendimento mensal dos responsáveis pelos domicílios é baixo em todo o trajeto do parque linear e em grande parte do entorno. Nessas áreas acima de 60% dos responsáveis pelos domicílios possuem renda de até 3 salários mínimos.

LEGENDA

-  Parque Linear
-  AIU
-  Hidrografia
-  Limite da Macrozona de Proteção Ambiental

Porcentagem relativa no setor censitário de pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes com renda de até 3 salários mínimos

-  0 < a < 15%
-  15 < a < 30%
-  30 < a < 45%
-  45 < a < 60%
-  > 60%

Densidade demográfica

-  0 < a < 100 hab./ha
-  100 < a < 300 hab./ha
-  300 < a < 500 hab./ha
-  500 < a < 800 hab./ha
-  > 800 hab./ha

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;

IBGE 2000;

Centro de Estudos da Metrópole - CEM - 2000.

Parque Linear Córrego Itaim

Subprefeitura Itaim Paulista

mapa

Densidade e Renda

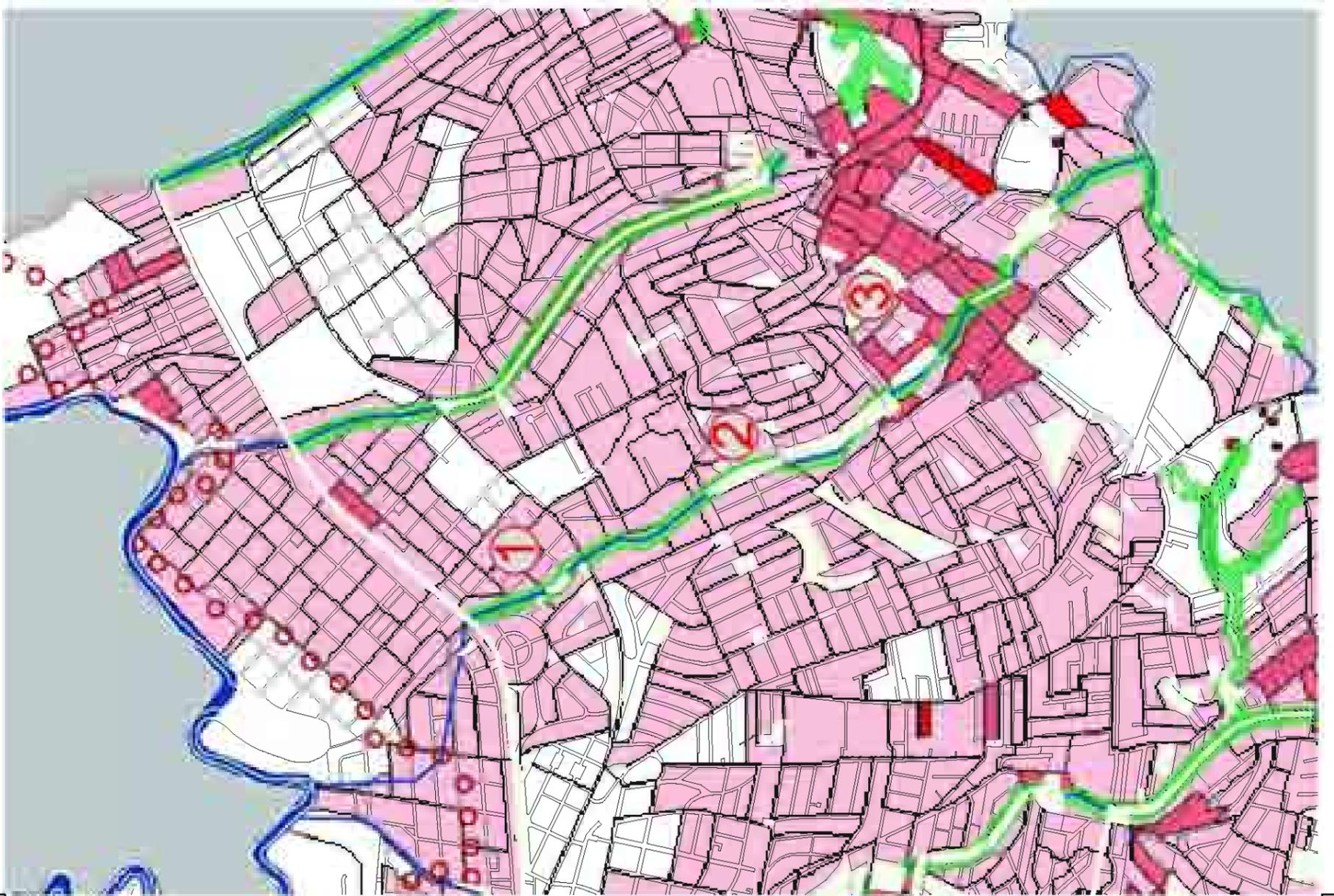
6.A



escala 1:20.000



agosto/2006



2.5 Caracterização do córrego por trechos

Os trechos de análise correspondem aos trechos de intervenção definidos pela Subprefeitura do Itaim, para ações de combate a enchentes que incluem remoções de unidades habitacionais das margens do córrego.

. Trecho 1: linha da CPTM até a Avenida Marechal Tito

Nesse trecho, na margem esquerda para quem olha para a foz do córrego, houve a retirada de 57 unidades habitacionais, liberando uma faixa de várzea. Para impedir novas ocupações foram plantadas algumas árvores. (foto 1) Está prevista pela subprefeitura a limpeza da margem direita do córrego. Já nesse trecho, próximo à linha da CPTM, está sendo construída uma das diversas pontes para pedestre, previstas para facilitar a transposição do córrego. (foto 2)

A segunda parte desse trecho, localizada ao sul da primeira ponte para automóveis, é considerada mais adequada, pois as casas possuem considerável recuo até a margem do córrego e onde está prevista a implantação de uma via. Junto à avenida Marechal Tito, encontram-se dois grandes terrenos, um em cada margem do córrego: uma fábrica de bolas e um depósito de entulho. A ponte que permite a travessia da Av. Marechal Tito sobre o córrego encontra-se em situação precária, pois apresenta forte erosão da terra por conta das fortes chuvas que elevam o volume das águas e forçam as tubulações sob a ponte.

. Trecho 2: Avenida Marechal Tito até fábrica de blocos

O ponto crítico de enchentes desse córrego está na área próxima à ponte da Av. Marechal Tito. Algumas unidades do conjunto habitacional próximo foram desocupadas depois de forte enchente no período de março deste ano. Já houve desapropriação no trecho, o que atingiu famílias das duas margens do córrego, totalizando 40 unidades habitacionais. A desapropriação abriu áreas de largura variável ao longo do córrego. Ainda há projeto para retirada de algumas casas. Nessa área a situação das habitações era ainda pior: na gestão municipal passada foram retiradas muitas casas em palafitas que sofriam grande risco com as enchentes.

Há material de assoreamento do córrego depositado em suas margens, além de grande irregularidade na topografia. (foto 3 e 4) Transversalmente ao córrego há vielas sem pavimentação, sem tratamento de drenagem e com esgoto a céu aberto ao longo delas. (foto 5) Algumas das vielas que possuem alta declividade, agravando ainda mais o problema das enchentes que atingem as casas próximas ao córrego. Para a transposição do córrego existem



Foto 1: faixa de casas removidas na margem esquerda.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 2: passarela em construção.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 3: assoreamento das margens.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 4: margem com irregularidades na topografia.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 5: vielas sem pavimentação.

Fonte: LabHab, 2006

Foto 6: campo de futebol gramado.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 7: campo de futebol de terra.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 8: fundo de lotes virados para o córrego.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 9: presença de uma nascente que deságua no córrego.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 10: via asfaltada próxima à margem do córrego.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 11: esgotamento direto no córrego.

Fonte: LabHab, 2006



algumas pontes metálicas antigas, usadas somente por pedestres. A parte mais ao sul do trecho apresenta uma vegetação de margem maior.

. Trecho 3: Fábrica de blocos até campo de futebol

Esse trecho é o menos ocupado e que, portanto, possui maior faixa lateral ao leito do córrego. Há somente algumas construções de associações comunitárias locais que ocupam parte dessa faixa na margem oeste, na qual encontra-se uma via asfaltada longitudinal ao curso d'água, até a ponte mais ao sul para carros. Entre essa via e o córrego existe um campo de futebol gramado bastante utilizado pelas crianças da região e logo em frente a esse campo, do outro lado da margem, está localizado um pesqueiro. (foto 6)

Um outro campo de futebol de terra mais ao sul do trecho também é bastante utilizado. (foto 7) Nesse mesmo local, mais próxima ao córrego há uma saída de bica que traz água de uma nascente próxima. Algumas pessoas da região levam roupas para lavar nessa bica. Apesar dessa fonte de água limpa, a situação do córrego nessa parte do trecho é pior, pois a área de várzea se estreita novamente devido à ocupação e pelo fato de algumas habitações com seus fundos para o curso d'água despejarem diretamente seus esgotos e lixo doméstico. (foto 8 e 9)

. Trecho 4: Campo de futebol até Conjunto CDHU

Esse é o trecho mais adensado do percurso (vide mapa 6A: densidade e renda) e onde está prevista a retirada de 131 unidades habitacionais. Grande parte delas já foi removida, principalmente nas duas margens próximas à rua 03, via transversal ao curso d'água e ao sul da Av. Bandeira dos Cataguazes. Próximo a essa avenida existe um pequeno trecho de via asfaltada junto ao córrego. (foto 10)

A situação das habitações é muito precária ao longo de todo o trecho do curso d'água. As casas, em sua maioria, dão fundo para o córrego, possuem esgotamento direto na água, e em alguns casos estão parcialmente apoiadas em palafitas. (foto 11)

Há uma vegetação alta, desde mata de várzea até árvores frutíferas, como bananeiras. (foto 12) Na área de remoção das casas - que possuíam um padrão de construção um pouco mais salubre - com recuo, construção em alvenaria e azulejos, casas de dimensões maiores - houve grande movimentação de terra e toda a vegetação da margem foi retirada. (foto 13)

. Trecho 5: Conjunto CDHU até Rua Manoel Rodrigues Santiago

Na travessia junto ao conjunto habitacional verificam-

se variedades de situações: no início do trecho ao norte há um aparente problema de assoreamento do córrego devido à movimentação do solo com a retirada de algumas habitações. (foto 14)

Seguindo a sudeste, há um pequeno setor canalizado do córrego que apresenta alguns problemas de rompimento do muro de gabião para a contenção. (foto 15) Esta faixa também possui viário contíguo asfaltado, que se interrompe na margem a leste do córrego, devido a um pequeno conjunto de casas em precárias condições de construção, que estão sobre área municipal e serão retiradas em curto prazo. Contígua a essa faixa existe um terreno particular de grandes dimensões que aparentemente apresenta grande parte de sua superfície permeável e vegetada.

Após esse pequeno trecho, na parte final do parque proposto, existe uma pequena área já reurbanizada, com vias asfaltadas, ponte metálica para pedestres construída, melhorias na ponte para automóveis, pequena quadra para esportes em construção e plantio de vegetação rasteira junto ao curso d'água. (foto 16 e 17)



Foto 12: faixa de margem com ocupação consolidada.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 13: faixa de retirada de casas e com grande movimentação de terra.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 14: assoreamento do córrego.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 15: pequeno trecho canalizado do córrego.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 16: ponte para pedestres.

Fonte: LabHab, 2006



Foto 17: faixa de margem vegetada, com ponte nova para veículos. Ao fundo CDHU.

Fonte: LabHab, 2006

LEGENDA

 Parque Linear

 Hidrografia

 Base de quadras

 Transposição do córrego - automóveis

 Transposição do córrego - pedestres

 Áreas livres

 Conjuntos habitacionais verticais

 Loteamentos irregulares

 Favelas

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;

Guia Quatro Rodas do Estado de São Paulo - 2006;

São Paulo Protege;

SECOVI - SP;

Levantamento de campo - LabHab 2006

Parque Linear Córrego Itaim
Subprefeitura Itaim Paulista

mapa

Levantamento de campo

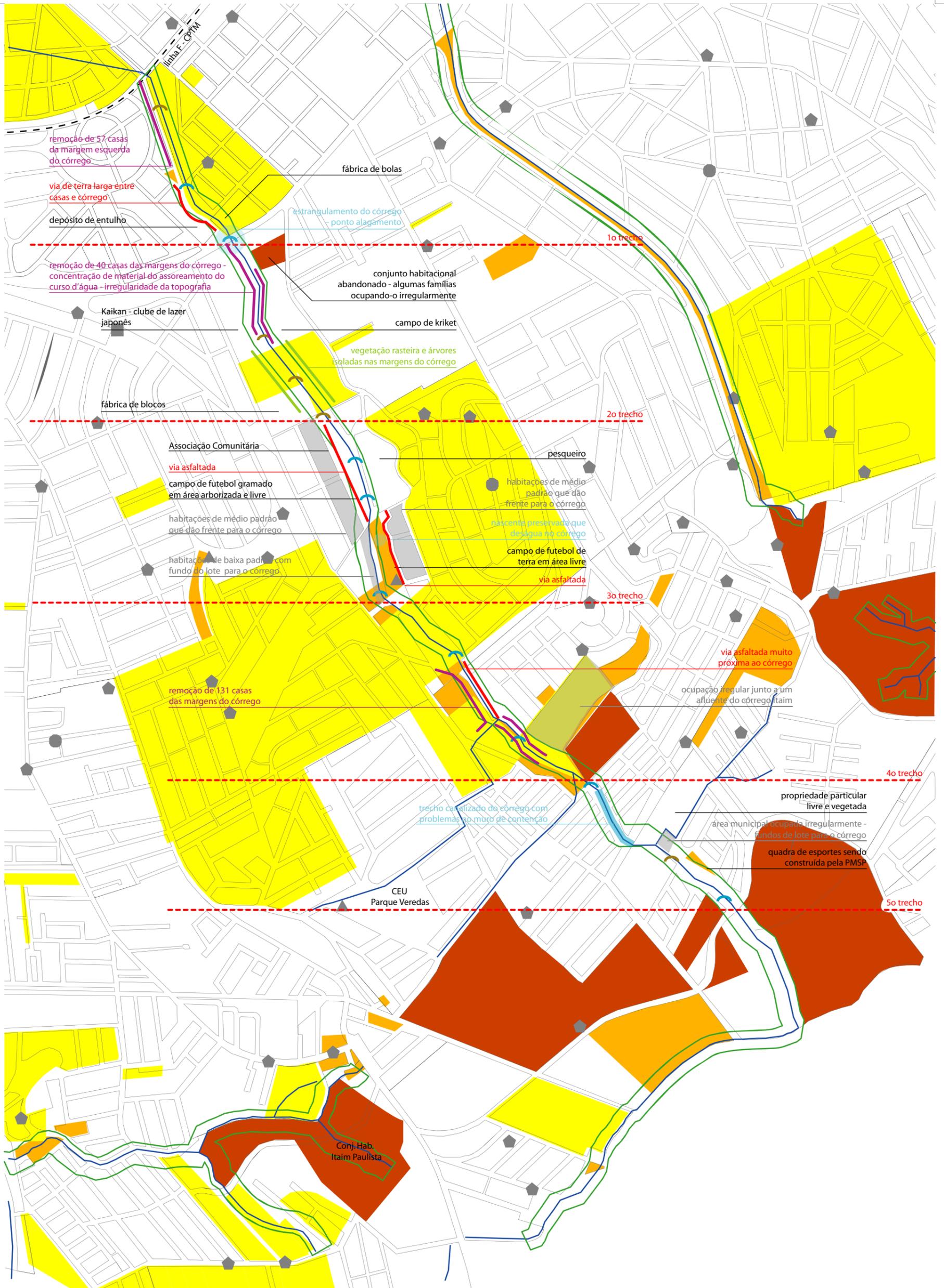
7.A



escala 1:10.000



agosto/2006



remoção de 57 casas da margem esquerda do córrego

via de terra larga entre casas e córrego

depósito de entulho

remoção de 40 casas das margens do córrego - concentração de material do assoreamento do curso d'água - irregularidade da topografia

Kaikan - clube de lazer japonês

fábrica de bolas

estrangulamento do córrego - ponto alagamento

conjunto habitacional abandonado - algumas famílias ocupando-o irregularmente

campo de kriket

vegetação rasteira e árvores isoladas nas margens do córrego

fábrica de blocos

Associação Comunitária

via asphaltada

campo de futebol gramado em área arborizada e livre

habitações de médio padrão que dão frente para o córrego

habitação de baixa padrão com fundo do lote para o córrego

pesqueiro

habitações de médio padrão que dão frente para o córrego

campo de futebol de terra em área livre

via asphaltada

remoção de 131 casas das margens do córrego

via asphaltada muito próxima ao córrego

ocupação irregular junto a um afluente do córrego Itaim

trecho canalizado do córrego com problemas no muro de contenção

propriedade particular livre e vegetada

área municipal ocupada irregularmente - fundos de lote para o córrego

quadra de esportes sendo construída pela PMSP

CEU Parque Veredas

Conj. Hab. Itaim Paulista

1o trecho

2o trecho

3o trecho

4o trecho

5o trecho

LEGENDA

-  Parque Linear
-  Hidrografia
-  Base de quadras

-  Equipamento de educação
-  Equipamento de cultura
-  Equipamento de saúde
-  Equipamento de esporte
-  Lançamento imobiliário

-  Zona Especial de Interesse Social 1
-  Áreas municipais
-  Clubes e cemitérios

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;

Guia Quatro Rodas do Estado de São Paulo - 2006;

São Paulo Protege;

SECOVI - SP.

Parque Linear Córrego Itaim
Subprefeitura Itaim Paulista

mapa

Situação do entorno

8.A



escala 1:10.000



agosto/2006





