
3. Córrego Capão Redondo

Subprefeituras Campo Limpo e M'Boi Mirim



Imagem 5: Ocupação dos fundos de vale por favelas – Capão Redondo 1972/73 – 2002/06

Fonte: Laboratório de Aerofotografia FFLCH-GEO/USP; SEMPLA

3.1 Situação Subprefeituras

A Zona Sul

Os territórios das Subprefeituras de Campo Limpo e M'Boi Mirim, localizados na região sul do município, constituem uma das áreas com maior crescimento populacional nos últimos vinte anos, com taxa de crescimento de 2,7 em Campo Limpo e 2,67 em M'Boi Mirim entre 1991 e 2000, chegando a 3,63 no Jardim Ângela (contra 0,88 de taxa de crescimento para o município). A expansão dessa região é caracterizada pela ocupação irregular, realizada à margem dos processos formais de produção da cidade, e com carência de investimentos públicos na urbanização.

Uma das principais características desta forma de ocupação da cidade é o parcelamento de antigas glebas rurais, hoje ocupadas por inúmeros loteamentos irregulares e favelas, para as quais se dirigiram milhares de trabalhadores expulsos das áreas valorizadas do centro.

O crescimento populacional nesta região é decorrente de um deslocamento da área industrial de São Paulo de bairros tradicionais, como Brás e Mooca, para a zona sul – Santo Amaro, e para o ABC paulista, nas décadas de 1950 e 60. Esta maior atração populacional em função do emprego industrial levou a um adensamento desta região periférica, que já vinha sendo loteada com um padrão popular. Seguiu-se a abertura de novos loteamentos irregulares, que a partir desta década vão sofrendo um processo de adensamento. O que pode ser observado na comparação das fotos aéreas de 1972-73 com a de 2002-06. Observa-se que grande parte dos loteamentos já estavam implantados no início da década de 70, e foram bastante adensados nas décadas seguintes. As poucas glebas existentes foram também loteadas, utilizadas para implantação de conjuntos habitacionais, com poucas permanecendo como áreas verdes ou equipamentos sociais.

Um processo que deve ser destacado é a crescente degradação ambiental, com redução de áreas verdes e ocupação das beiras de córregos e nascentes por favelas, como pode ser observado na imagem 5.

Outra característica é a falta de investimentos públicos voltados para os equipamentos e a infraestrutura local, além da falta de qualidade nas intervenções realizadas. Em diversos loteamentos irregulares o abastecimento de água potável é feito por caminhões-pipa, a eletricidade é obtida através de ligações clandestinas, informação que contraria os dados oficiais da prefeitura e concessionárias, que afirmam que esses serviços se encontram

universalizados nesses distritos. (BARAVELLI, 2002)

Quanto aos equipamentos públicos, verifica-se uma carência de creches (média de -87% para os distritos das Subprefeituras de Campo Limpo e M'Boi Mirim), escolas de educação infantil (média de -53%) principalmente. Nestes distritos encontramos os maiores déficits de atendimento do município. Não há uma carência tão grande de escolas de ensino fundamental e médio, mas verifica-se que apresentam sérias limitações funcionais, como a insuficiência de salas de aula, o que leva a divisão em três turnos com redução da carga horária, carência de professores e infra-estrutura precária (LABHAB, 2003).

Dinamização do Mercado Imobiliário Popular

Apesar deste quadro de carências, que faz com que esta seja uma das regiões da cidade de maior concentração de pobreza e com maior índice de vulnerabilidade social da população como mostra a imagem 6, é uma região que vem sofrendo transformações, com investimentos públicos em infra-estrutura, gerando uma valorização imobiliária.

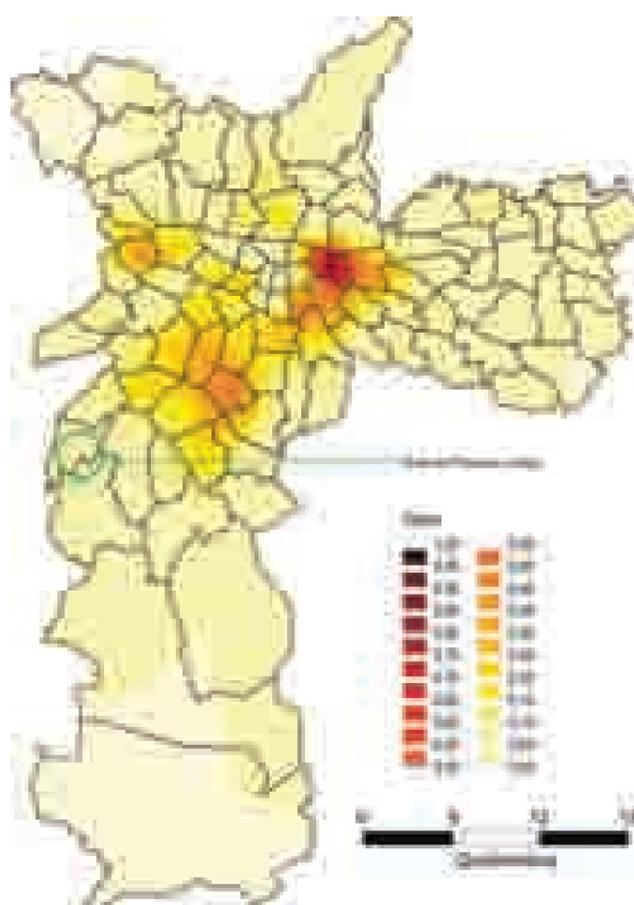
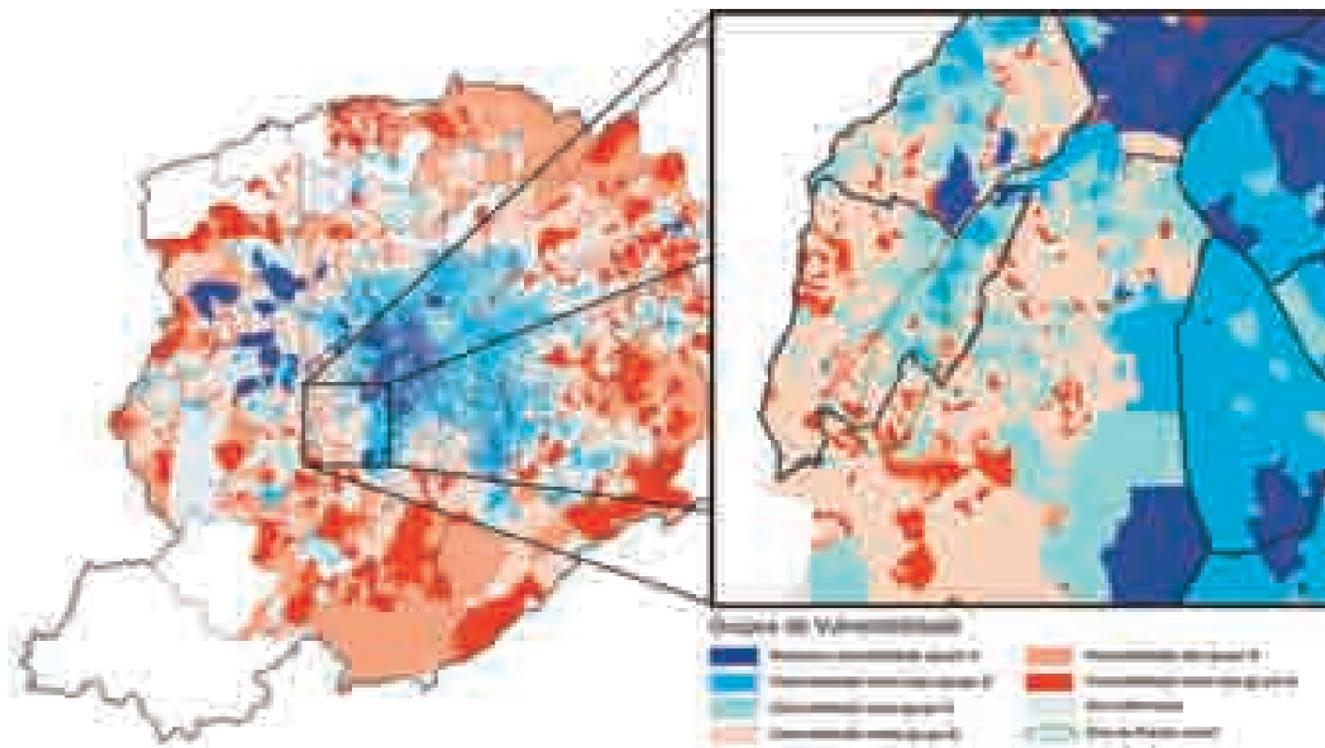


Imagem 6: Índice de Lançamentos Imobiliários Verticalizados
Distritos do Município de São Paulo, 2002

Fonte: SEMPLA, 2002

Imagem 7: Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, 2000
Região Metropolitana de São Paulo e Entorno do Parque Linear

Fonte: SEMPLA e FSEADE, 2000



¹ Segundo Baravelli (2002), que se baseia no mapa de 1954 de Aroldo de Azevedo, estas estradas já representavam nesse período importantes vias de conexão da porção sudoeste do município com os centros de Santo Amaro e Pinheiros.

Com relação aos investimentos recentes, destaca-se a abertura da Av. Carlos Caldeira Filho, na última década, e a recente implantação da linha 5 do metrô. É ainda uma valorização restrita, com relação à outras áreas da cidade, de maior interesse do mercado, como a região de Moema e Pinheiros, mas já tem gerado efeitos na dinâmica demográfica e imobiliária da região. É uma valorização imobiliária relativa, não chegando a ter uma grande produção de mercado de alto padrão, mas já se verificam alguns novos lançamentos de mercado, e um incremento na área construída residencial de médio padrão (ver tabela abaixo).

Esta dinâmica de mercado não parece ser suficiente para viabilizar instrumentos urbanísticos de combinação de ações públicas e privadas, ou de canalização de recursos privados para a promoção de ações públicas como a implantação do parque linear, mas podem ser pensadas alternativas intermediárias. O que esta situação nos chama a atenção é para a necessidade de garantir nas áreas de intervenção pública, áreas para assentamento da população de baixa renda, para que a valorização imobiliária não gere uma expulsão da população pobre, que nesta região tende a se deslocar cada vez mais para a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Represa Guarapiranga.

Sistema Viário

As principais ligações viárias estruturais no território das Subprefeituras de Campo Limpo e M'Boi Mirim são as Estradas de Itapeperica da Serra, do Campo Limpo e do M'Boi Mirim – estradas que, historicamente¹, conectam esta parte sudoeste do município com os distritos de Santo Amaro e Pinheiros - e a Av. Carlos Caldeira Filho - que desemboca na Av. Giovanni Gronchi.

O trecho sul da Estrada do Campo Limpo, as Avenidas Comendador Sant'Ana e Elias Maas, que conectam a Estrada do M'Boi Mirim com a Estrada de Itapeperica, e a Av. Carlos Lacerda, que interliga o Pq. Santo Dias com a Estrada do Campo Limpo, constituem as poucas vias transversais de ligação entre os bairros da Subprefeitura. Essas vias estruturais e de ligação entre bairros configuram um sistema radial de circulação, com pouca transversalidade.

Em função do modo de ocupação do território, baseado na abertura de loteamentos no formato de 'espinha de peixe', ou seja, loteamentos abertos fazendo apenas uma ligação com a via principal, e sem conexões entre si, os fundos de vale se tornaram verdadeiras barreiras físicas, configurando extensas áreas sem nenhuma transposição. A imagem abaixo mostra uma área com extensão de 1km onde de não há nenhuma ligação transversal, situação bastante comum no distrito, inclusive com extensões ainda maiores.

Tabela 3: Áreas Construídas Residenciais (mil m²)²
Subprefeituras de Campo Limpo e M'Boi Mirim

Fonte: SEMPLA, 2003

Subprefeitura	Total		Horizontal						Vertical									
			Total		baixo padrão		médio padrão		alto padrão		Total		baixo padrão		médio padrão		alto padrão	
	1.991	2.000	1.991	2.000	1.991	2.000	1.991	2.000	1.991	2.000	1.991	2.000	1.991	2.000	1.991	2.000	1.991	2.000
Campo Limpo	8.926	16.378	2.815	4.377	1.548	2.442	1.007	1.500	260	435	1.648	3.812	133	205	788	1.402	727	2.205
Vila Andrade	511	511	409	511	80	92	106	112	223	307	1.011	2.908	-	-	293	703	718	2.205
Campo Limpo	1.956	1.956	1.274	1.956	753	1.069	511	795	10	92	448	654	125	144	314	510	9	-
Capão Redondo	1.910	1.910	1.132	1.910	715	1.281	390	593	27	36	189	250	8	61	181	189	-	-
M'Boi Mirim	5.064	8.648	2.304	3.815	1.402	2.317	810	1.381	92	117	228	509	24	42	197	467	7	-
Jardim São Luis	2.282	2.282	1.574	2.282	870	1.190	629	996	75	96	218	475	24	26	187	449	7	-
Jardim Ângela	1.533	1.533	730	1.533	532	1.127	181	385	17	21	10	34	-	16	10	18	-	-

² Inserir nota sobre metodologia - não incluir área construída de favelas e loteamentos clandestinos.



Imagem 8: Falta de conexões entre os loteamentos contíguos, limitando a mobilidade da população.

Fonte: BARAVELLI, 2002 in MARICATO, 2003.

A linha 5 de metrô, apesar de contribuir para a locomoção de milhares de moradores, reforça esse sistema radial de circulação, pois consolida a antiga barreira física que o Ribeirão Morro do “S” representava para a região.

Rede Hídrica e Áreas Verdes

O parque linear do Córrego Capão Redondo está localizado dentro de uma das quatro microbacias que permeiam o território da Subprefeitura de Campo Limpo. Além desse córrego, fazem parte também dessa microbacia os córregos Moenda Velha, Freitas, Jardim das Oliveiras, São Luiz e Morumbi.

As poucas áreas verdes existentes no território da Subprefeitura de Campo Limpo e que são o resultado do loteamento das antigas glebas, hoje são ocupadas irregularmente por favelas e condomínios residenciais (BARAVELLI, 2002).

Há uma grande coincidência entre áreas verdes e fundos de vale. Estas áreas, por serem as de maior dificuldade para a ocupação urbana foram destinadas para área verde e uso institucional, reservando as áreas de maior valor para venda de lotes. Na medida em que avançou a ocupação irregular do bairro, estas

áreas foram ocupadas por favelas, como pode ser visto claramente na imagem 8. A imagem 9 seguinte também retrata como esta é uma situação recorrente no distrito.

O Parque Santo Dias, localizado no centro da subprefeitura e próximo à estação de metrô, constitui a única área verde de maiores dimensões nas proximidades do Parque Linear proposto, este mais com características de parque de bairro ou regional (não temos informações precisas sobre o raio de alcance deste parque). As práticas de sociabilidade, no entanto, são verificadas nas ruas locais, onde acontecem, por exemplo, as festas de hip hop (Ibid.), e nos centros de bairro. Outros espaços de lazer, são os poucos campos de futebol, áreas sem nenhuma arborização, inseridos no meio das favelas e loteamentos irregulares.

Área de Lazer – Parque Novo Santo Amaro, Subprefeitura de M’Boi Mirim

Os caminhos verdes propostos no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Campo Limpo seguem os cursos dos córregos ou rios (Ribeirão Pirajussara, Ribeirão Morro do “S” e continuação

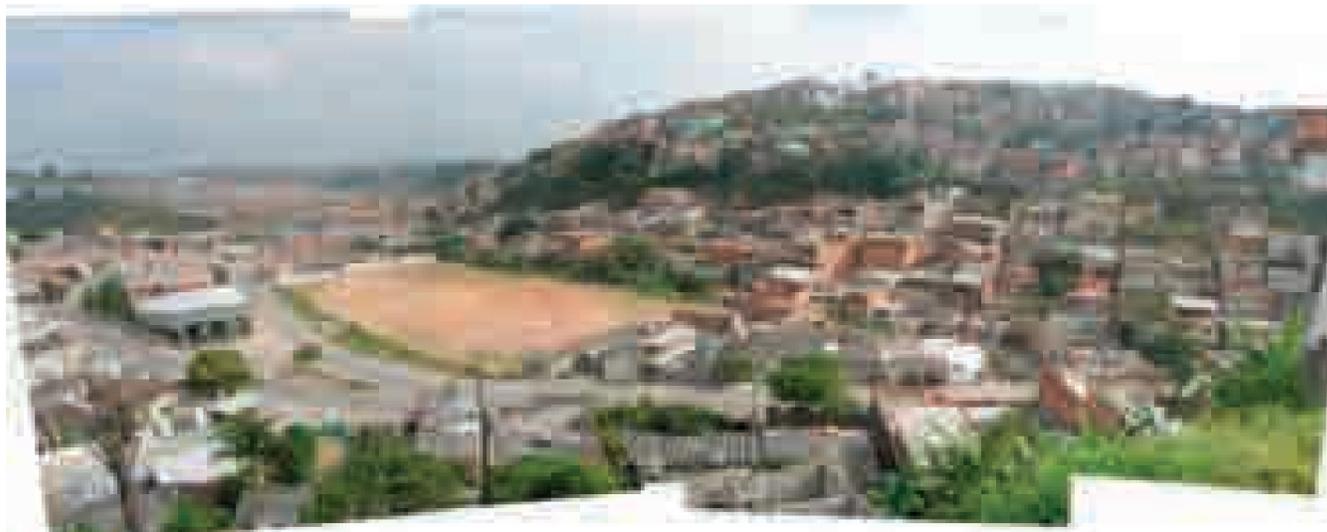


Foto 18: campo de futebol

Fonte: LabHab, 2003

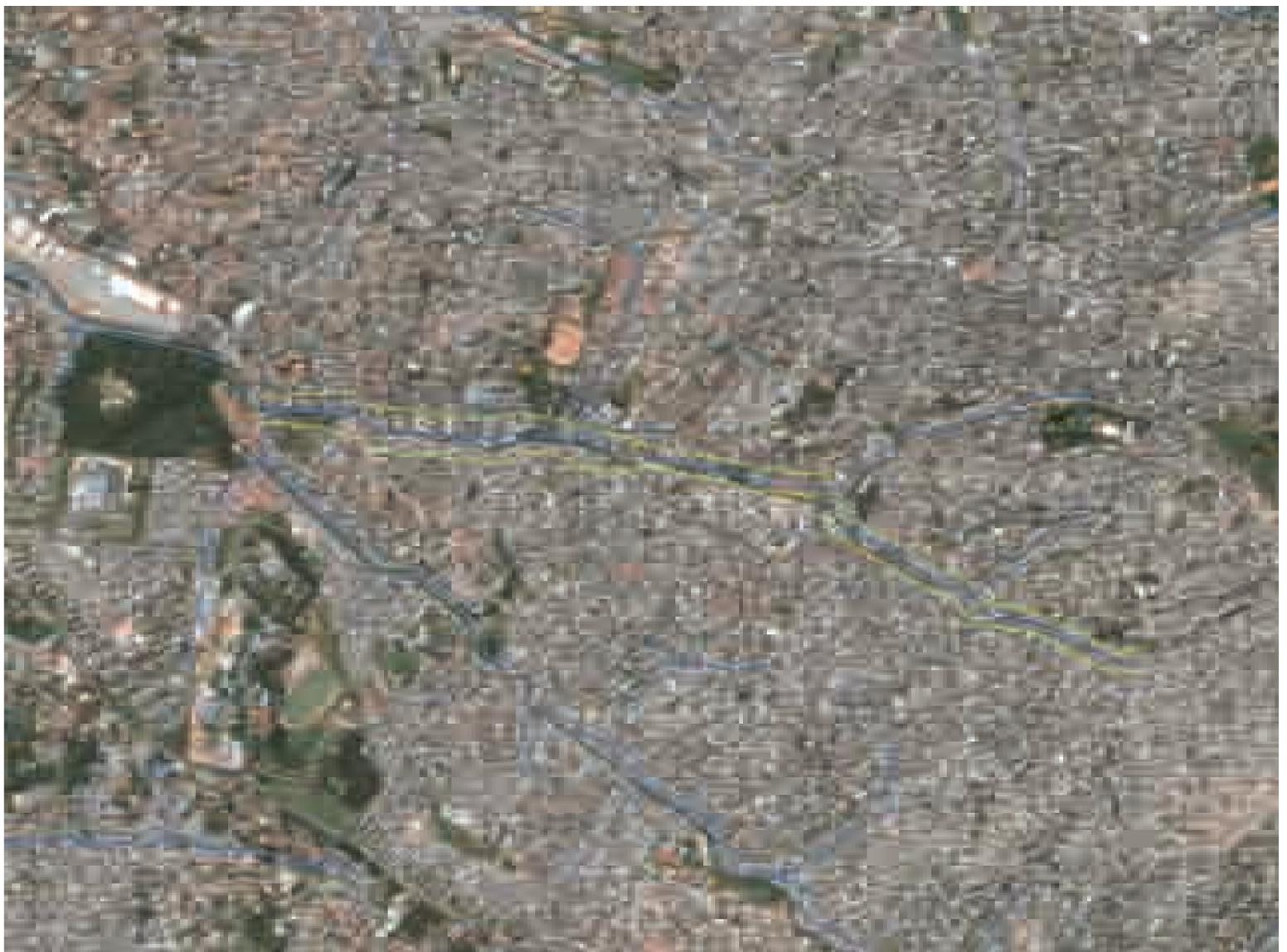


Imagem 9:
Sobreposição
favelas e Áreas
Verdes na Zona Sul

Fonte: BARAVELLI, 2002

no Rio Pinheiros, Córrego do Parque Fernanda, Córrego Moenda Velha, Córrego do Engenho e Córrego Freitas) e não se apresentam interligados. Suas direções seguem o sistema radial das vias de transporte, reforçando ainda mais o viário radial, sem estruturar ligações de bairro transversais. No diagnóstico do PRE de M'Boi Mirim a demanda por ligações transversais foi uma das mais reforçadas pelos moradores, que inclusive reivindicavam linhas de ônibus circulares.

A construção do parque linear do Capão Redondo pode significar uma melhoria na provisão de área verde de uso público, considerando a carência de áreas verdes na região e o formato linear e não concentrado do parque, que facilita o acesso a um número maior de frequentadores. No entanto, é necessário destacar que, além dos caminhos verdes radiais, a implementação de caminhos verdes transversais às vias estruturais e em direção ao parque pode contribuir de forma significativa para aumentar a qualidade ambiental desejada para esse entorno.



Parque Linear Córrego Capão Redondo
Subprefeituras Campo Limpo e M'Boi Mirim Butatã
Fonte: Levantamento 1972/1973 - Governo do Estado de São Paulo

Comparação fotos aéreas 1972/73 e 2002/06

N  sem escala
agosto/2006

SVMA / PMSP



3.2 Diretrizes - Plano Regional Estratégico e Lei de Zoneamento

O Córrego Capão Redondo está inserido em duas subprefeituras diferentes – Campo Limpo e M' Boi Mirim e em ambas está definido um parque linear sobre sua extensão com meta de execução fixada para o ano de 2006 (meta que certamente tem que ser revista, já que ainda não foram iniciadas ações concretas para a implantação do Parque Linear), sendo um continuidade do outro. Sendo assim, levantaremos aqui aspectos gerais da legislação, em referência aos objetivos e diretrizes específicos norteadores da implantação desse Parque Linear e dos parâmetros de uso e ocupação do solo presentes em ambos os Planos Regionais Estratégicos.

Plano Regional Estratégico do Campo Limpo

No PRE do Campo Limpo podemos destacar os seguintes pontos:

A rede hídrica ambiental refere-se a Parques, Parques Lineares, Caminhos Verdes e Piscinões e incorpora as propostas estabelecidas pela Lei Municipal Nº 13.430 de 13 de setembro de 2002 – Plano Diretor Estratégico (PDE) para esta Subprefeitura, ficando assim consolidada (artigo 6º):

I. parques:

- a) parque entre as Ruas Padre Joaquim Correia de Almeida e Vilar de Figos no distrito de Campo Limpo;
- b) parque localizado próximo à favela Paraisópolis no distrito de Vila Andrade;

II. parques lineares:

- a) *córrego Capão Redondo, na divisa com a Subprefeitura M' Boi Mirim;*

III. caminhos verdes:

- a) córrego Pirajussara, na divisa com o município de Taboão da Serra;
- b) córrego do Parque Fernanda, no distrito de Capão Redondo;
- c) córrego Freitas, no distrito de Capão Redondo;
- d) córrego dos Brancos/córrego Moenda, no distrito de Capão Redondo;
- e) córrego Engenho, no trecho paralelo à Avenida Carlos Lacerda;
- f) ribeirão Morro do "S", no trecho paralelo à Avenida Carlos Caldeira Filho;
- g) córrego paralelo à Avenida Morumbi, no distrito Vila Andrade;
- h) rio Pinheiros, no trecho paralelo à Avenida das Nações Unidas.

IV. piscinões:

- a) córrego dos Mirandas, na estrada dos Mirandas;
- b) ribeirão Pirajussara, na estrada do Campo Limpo com estrada velha de Itapeperica;
- c) córrego Olaria, na Rua Clemente Argolo;
- d) córrego Engenho com córrego Pirajussara, na

Avenida Carlos Lacerda;

e) córrego Engenho, na Avenida Carlos Lacerda;

f) córrego Pirajussara, na Rua Dr. Jorge Arida.

§ 1º - Deverá ser implantada pista de ciclismo no entorno do parque Santo Dias, distrito Capão Redondo.

§ 2º - Deverá ser implantada Horta Comunitária na faixa de domínio da Eletropaulo, visando à implementação de Programa para distribuição de renda e melhoria do meio ambiente.

O artigo 32 define a possibilidade de transferência do direito de construir para imóveis contidos em áreas destinadas a Parques Lineares e Caminhos Verdes.

Com relação às Áreas de Intervenção Urbana, o artigo 34 estabelece as seguintes Áreas de Intervenção Urbana – AIUs, definindo que o coeficiente de aproveitamento máximo poderá chegar à 4,0:

I. AIU-1 – Metrô/Escola Técnica: para readequação urbana no entorno de toda extensão da linha do Metrô Capão Redondo – Largo 13, entre as estações João Dias, passando por Vila das Belezas, Campo Limpo, até atingir o terminal Capelinha, onde será implantado o Centro Educacional de Curso Técnico e Superior. O perímetro desta AIU abrange:

- a. a faixa de 150 metros de cada lado do eixo da linha do Metrô;
- b. a faixa lindeira à estrada de Itapeperica;
- c. as centralidades polares João Dias, Parque Arariba e a nova sede da Subprefeitura;
- d. o Terminal Capelinha;
- e. o futuro Centro Educacional de Curso Técnico e Superior;

II. AIU-2 – Parque Santo Dias/Elias Maas: para requalificação urbana do entorno do Parque Santo Dias, da centralidade polar Parque Santana e implantação de melhorias viárias ao longo das Avenidas Comendador Santana e Elias Maas;

III. AIU-3 – Campo Limpo/Carlos Lacerda: para implantação de melhorias viárias ao longo da estrada do Campo Limpo e da Avenida Carlos Lacerda e requalificação urbana do entorno das centralidades polares Jardim Umarizal, Jardim Orly e Jardim Bom Refúgio;

IV. AIU-4 – Vila Andrade/Paraisópolis, com o objetivo de implantar projeto estratégico visando, em especial, à execução do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária do conjunto de ZEIS que integram o Complexo Paraisópolis, nos termos das disposições da Parte II desta Lei.

V. AIU para implantação de Parque Linear e Caminhos Verdes, definidos no art. 6º, incisos II e III deste Livro.

Como podemos observar no mapa 2C de Situação Geral da Subprefeitura do Campo Limpo, o Parque Linear do Córrego Capão Redondo está contido parcialmente na AIU - 2 Parque Santo Dias/Elias Maas, e segundo o Quadro 5A anexo ao Plano também completamente inserido na AIU – 5.1 para implantação do Parque Linear Capão Redondo, entretanto, essa segunda área não tem seu perímetro

definido nem está desenhada no Mapa 1 do PRE.

Os quadros anexos constam apenas perímetros e localização dos parques lineares e Áreas de Intervenção Urbana – AIUs propostos.

Plano Regional Estratégico do M' Boi Mirim

Já no PRE do M' Boi Mirim podemos destacar apenas o artigo 5º que estabelece para a Rede Hídrica Ambiental da Subprefeitura M'Boi Mirim (sem indicar diretrizes específicas para os Parques Lineares) as seguintes diretrizes:

- I. promover soluções de saneamento para todas as áreas com assentamento consolidado, priorizando-se os córregos na área de mananciais;
- II. remoção da população residente às margens dos córregos e no meio da Av. Itália, propiciando alternativas de reassentamento, preferencialmente em área mais central na cidade ou na própria região;
- III. recuperar córregos, promovendo sua regularização em canais abertos, conforme estudos técnicos previamente realizados;
- IV. implementar soluções para áreas de risco;
- V. implantar os seguintes parques, previstos no PDE para 2006;
 - a) Jardim Herculano e Parque Linear;
 - b) *longo do Córrego Capão Redondo*;
- VI. criar os parques;
 - a) na área da antena da Rádio Mulher;
 - b) no Jd. Horizonte Azul.
- VII. implantar e qualificar equipamentos de lazer e prover melhor acessibilidade e transporte regular no Parque Ecológico do Guarapiranga.

Com relação aos parâmetros de uso e ocupação do solo, podemos observar a partir da observação do mapa 5C que o Parque Linear do Capão Redondo no trecho dentro da Subprefeitura do Campo Limpo está localizado exatamente sobre a divisa da Macrozona de Proteção Ambiental – MPA, sendo assim, a leste do Parque temos uma grande área de Zona Mista de alta densidade – ZM – 3a e a oeste, na MPA, uma grande área de Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp que tem densidade mais baixa. Já no trecho dentro da Subprefeitura do M' Boi Mirim que está totalmente dentro da Macrozona de Proteção Ambiental – MPA, o Parque está cercado por todos os lados por uma grande mancha de Zona Mista de Proteção Ambiental – ZMp, sobreposta em grande parte por ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social.

No primeiro trecho temos também a proximidade de um corredor de comércio e serviços – ZCL a – Zona de Centralidade Linear e ao norte, logo no início do perímetro, temos uma pequena Zona de Centralidade Polar – ZCPa.

O perímetro da Área de Intervenção Urbana do Parque Santo Dias, acaba englobando os mesmos tipos de zona, sendo sua maioria composta por zona mista de alta densidade, destacando-se o próprio Parque Santo Dias e o pequeno perímetro de Zona de centralidade polar.

A presença de Zonas de Interesse Social – ZEIS 1 no trecho do Campo Limpo é mais reduzida e distante, tendo entretanto um pequeno perímetro de ZEIS 2 lindeiro ao limite do parque.

As zonas nas quais o Córrego Itararé está localizado e também àquelas mais próximas em seu entorno são: CL ZM – 3a/01; CL ZM- p/01; CL ZCP – a/06; CL ZCL – a/02; MB ZM – p/02; ZEIS – 1/W095, 096, 100, 101, 102, 103, 104, 122, 123, 124; ZEIS – 2/W016, 017. (Ver quadro de parâmetros de ocupação dessas zonas)

Tabela 4: Quadro 4 da Lei nº 13.885, 2004.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DAS ZONAS DO ENTORNO DO CÓRREGO CAPÃO REDONDO 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	FRENTE		ALT. EDIF. MENOR OU IGUAL A 6,00m	ALT. EDIF. SUPERIOR A 6,00m
CAMPO LIMPO	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	2,50	0,50 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZMp - 01	(e)	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m ² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZONA DE CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP - 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)
		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)
M' BOI MIRIM	ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZMp - 02	(e)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m ² (f)	10,00 m (f)	15,00 m	5,00 m (j)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)

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
- (j) a verticalização esta vinculada à adoção de um índice de revestimento vegetal de 0,30.

Caminhos Verdes X Parques Lineares

É curioso observar que no PRE do Campo Limpo foi definido apenas um parque linear, sobre o Córrego do Capão Redondo, sendo estabelecidos diversos caminhos verdes sobre os outros córregos da região. Essa talvez seja uma forma de indicar que o Córrego do Capão é aquele que precisa mais de uma intervenção efetiva, entretanto, é preciso verificar se a preservação ou recuperação dos outros cursos d'água e fundos de vale da região está mesmo assegurada com a implantação de caminhos verdes, correspondendo às necessidades reais de um Programa de Recuperação dos Cursos D' Água e Fundos de Vale, conforme previsto no Plano Diretor Estratégico.

Áreas de Intervenção Urbana

Conforme pudemos constatar acima, o PRE do Campo Limpo determina que tanto o Parque Linear proposto, como os caminhos verdes são alvos de

Áreas de Intervenção Urbana para sua implantação. Entretanto, a partir de uma análise mais detalhada dos quadros anexos ao Plano, verificamos que, assim como no texto da lei, nos quadros os perímetros dessas AIUs não estão bem definidos, sendo indicadas apenas trajetórias lineares ao longo de vias existentes. Esse tipo de especificação contraria totalmente a definição de AIU, conforme analisado no relatório anterior (Produto 4), pois a área compreende a área de proteção permanente – APP de 30 m a partir do eixo central do curso d' água, mais sua planície aluvial e além dela mais uma faixa envoltória de 200 metros receptora da transferência gerada pela desocupação das áreas necessárias à implantação do parque ou caminho verde.

Além disso, vale destacar que, assim como no caso das outras subprefeituras, uma AIU só é efetiva em áreas de interesse do mercado. No caso do Córrego Capão Redondo podemos identificar, conforme apontado anteriormente, que uma possível área de interesse do mercado ficará concentrada nas proximidades da linha do metrô, restringindo de forma significativa as possibilidades de negociação com o setor privado.

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 -
-  Área de Intervenção Urbana - AIU C.Limpo

Parque Linear Córrego Capão Redondo Subprefeituras Campo Limpo e M^oBoi Mirim

mapa

Zoneamento

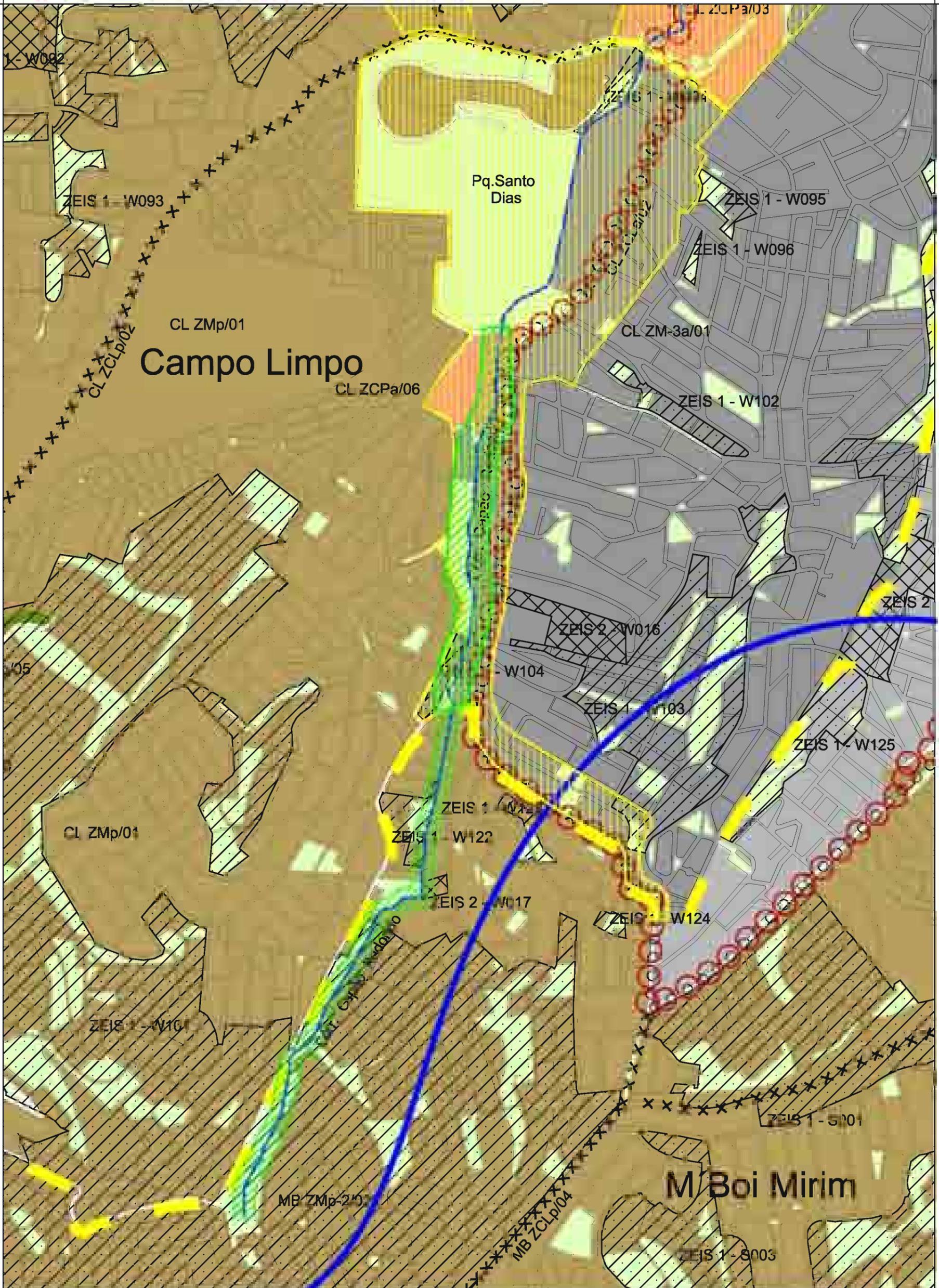
3.B



escala 1:10.000



agosto/2006



3.3 Meio Físico

Classificação hierárquica do canal e da Bacia Hidrográfica

O Córrego do Capão Redondo é um curso d'água de segunda ordem, com cinco tributários, um de segunda ordem e quatro de primeira ordem. Localiza-se na sub-bacia hidrográfica do Córrego do Morro do "S", córrego afluente do Rio Pinheiros. Ao encontrar o córrego da Moenda Velha, curso d'água de terceira ordem, ele muda de nome, dando origem ao Córrego do Morro do "S". Essa confluência ocorre dentro da área do parque Santo Dias.

A sub-bacia do córrego do Capão, bacia de segunda ordem, esta inserida dentro da sub-bacia do Córrego do Morro do "S", de terceira ordem. A sub-bacia do córrego do Capão, tem padrão de drenagem dendrítica, onde os cursos tributários distribuem-se em todas as direções da área da bacia, se unem formando ângulos agudos de gradações variadas mas sem chegar a formar ângulos retos. A presença de ângulos retos neste caso estão associados a fenômenos tectônicos antigos ou mais provavelmente a ações antrópicas de retificação dos cursos que provocaram padrões de drenagem anormais a estrutura dendrítica.

Geologia (PCegm, PCex Qa, Lineamento Morfoestrutural)

A maior parte do curso d'água, assim como o Parque Santo Dias, estão sobre embasamento de Depósitos Aluviais sedimentares, do período cenozóico (Qa). A área esta fortemente sujeita a inundações, já que se forma um lençol freático raso, sujeito a transbordar sempre que aumenta a quantidade de chuvas (índices pluviométricos).

Sua cabeceira se encontra em uma falha morfoestrutural entre rochas do complexo Embu, grupo onde estão as rochas mais antigas da área do município. Encontramos a leste da nascente, xistos, mica-xistos, filitos e corpos lenticulares de anfíbolitos, quartzitos e rochas calciossilicatadas (PCex). A oeste a litologia é composta por gnaisses graníticos e biotita-gnaisses migmatizados (PCegm). Esse tipo de litologia apresenta problemas com sua baixa capacidade de compactação de solos e de alta probabilidade de escorregamentos de aterros em encostas.

Caracterização

A sub-bacia do Córrego do Capão esta extremamente ocupada, em sua maioria por ocupações irregulares horizontais. Muitas ruas são de terra, porem, um numero enorme já se encontra asfaltada. Apesar do numero considerável de áreas vegetadas elas são pequenos focos, destacando-se o parque Santo Dias e uma área a oeste do córrego, provavelmente um clube, com maior significância. Temos a presença de

um resquício de vegetação ciliar em trechos próximos ao parque Santo Dias, composto por arvores isoladas e gramíneas. Porem o leito superior está ocupado em toda extensão do córrego. Há alguns pontos livres, parte do leito superior periódico. Essa configuração trás uma serie de conseqüências para as dinâmicas hídricas da bacia.

Primeiramente, por se tratar de uma área com baixa capacidade de permeabilidade de água, os fluxos fluviais que incidem na bacia ganham um acréscimo em seu volume que vai se somar ao aumento da velocidade desses fluxos e se concentrar no canal do córrego principal da bacia, aumentando as probabilidades de ocorrência de enchentes e transbordamento do nível "normal" do canal.

Outra forte conseqüência é a mudança nas temperaturas locais, alteradas devido a baixa capacidade de reflexão de radiação solar das construções. Verifica-se um aumento considerável nas temperaturas de superfície. As médias de temperatura aparente da superfície na bacia variam de 27°C a 29°C. As áreas com temperaturas mais baixas estão ao sul, próximo a nascente do córrego, e as com maiores médias de temperatura, ao norte, no sentido do parque Santo Dias.

Essa variação nos valores da temperatura de superfície na bacia esta condicionada ao seu entorno direto. Ao sul da área temos a proximidade da Represa Guarapiranga assim como grandes áreas não construídas, baixando drasticamente a temperatura, que no meio do corpo d'agua chega até 23°C. Já para o norte a área construída se intensifica originando maior acumulo de radiação e retenção da mesma.

O leito menor se encontra em condições variadas ao longo do curso do córrego. Na maior parte de sua extensão o solo foi modificado e pode-se ver o deposito de lixo e entulho tanto no leito menor na margem inferior e superior.

Declividade na cabeceira de 25 a 60%, logo a baixo de 5 a 25% e a maior parte do canal de 0 a 5%.

Dados Gerais da Bacia Hidrográfica

Área da bacia hidrográfica	3.033.370 m ²
Comprimento córrego principal	2.700 m
Comprimento total córregos	4.730 m lineares
Densidade de drenagem	1,56
Coefficiente de manutenção	641,02 km ² /m

Tabela 5: Dados Gerais da Bacia Hidrográfica.

Fonte: LabHab, 2006
– Ver nota metodológica em anexo

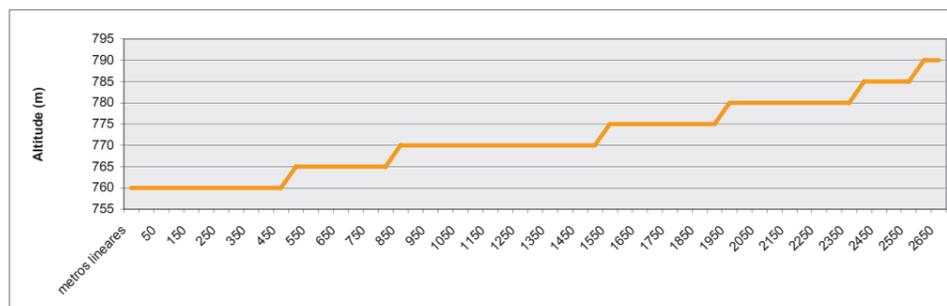


Imagem 10: Corte Longitudinal do Córrego Principal

Córrego Capão Redondo

Fonte: LabHab, 2006 – Ver nota metodológica em anexo

Foto 19: malha característica da região.

Fonte: LabHab, 2006.



Foto 20: viela que dá acesso ao córrego.

Fonte: LabHab, 2006.



Foto 21: obra de fresagem e recapeamento.

Fonte: LabHab, 2006.



Foto 22: obra de fresagem e recapeamento.

Fonte: LabHab, 2006.



Foto 23: exemplo de lote com fundo para o córrego.

Fonte: LabHab, 2006.



Foto 24: via comercial.

Fonte: LabHab, 2006.



3.4 Estrutura e Ocupação Urbana

a. Transporte público e Sistema viário e infraestrutura do entorno

A região é definida por grandes vias estruturadoras, são elas Av. Com. Sant'Ana, Estrada Guavirituba e Estrada do M'Boi Mirim, e é permeada por um tecido quase que homogêneo de grandes quadras, onde muitas delas são cortadas por estreitas vielas, sendo parte delas não asfaltadas. (foto 19 e 20) Entretanto, ainda que existam essas grandes vias, pode-se observar uma dificuldade de acessibilidade ao resto da cidade, já que não existe interligação entre os diferentes meios de transporte (ônibus, metrô, bicicleta, automóvel), nem meios suficientes para transportar toda a demanda da área.

Percebe-se que o grande fluxo de ônibus e carros se dá apenas nas vias estruturais, pela organização do sistema de transporte público e também por concentrarem pontos de comércio e de prestação de serviços em geral. Fora dessas vias nota-se a presença de pedestres caminhando, fato este acentuado pela existência no limite norte do parque da última estação do metrô Linha 5 Lilás – Estação Capão (junto a seu pátio de manobras), e do Terminal de Ônibus Jardim Ângela ao sul.

A mobilidade pela região do parque linear parece ser restringida pela presença de alguns córregos à céu aberto. A transposição dos córregos faz-se por pontos isolados, em algumas situações por pequenas pinguelas feitas pelos próprios moradores, onde a comunicação com o sistema viário do entorno é bastante precária. Observa-se uma obra da Prefeitura de São Paulo de fresagem e recapeamento da rua paralela ao córrego Capão Redondo em seu trecho mais ao norte, o que, indiretamente, está melhorando esse ponto de cruzamento do córrego. (foto 21 e 22)

A estrutura urbana da região sofre certa influência da configuração topográfica do terreno, uma vez que, ao longo do Córrego Capão Redondo, localizado no fundo de um vale, observamos a presença apenas da Avenida Com. Sant'Ana canalizando todo o trânsito no sentido norte-sul, e partir da qual saem vias locais subindo os morros. Nota-se que grande parte dos lotes lindeiros ao córrego dão seus fundos à ele, e em alguns pontos encontram-se muros fechando as ruas que acabariam no curso d'água. (foto 23) Em alguns pontos, tais vias são apenas de terra, o que dificulta a mobilidade dos moradores, além de serem possíveis pontos de "enxurrada" em dia de chuvas.

Percebe-se, assim, a carência na região de uma ligação tanto para os pedestres quanto para automóveis e ônibus entre o terminal de ônibus e a última estação do metrô Capão Redondo, sentido norte-sul. Além disso, a pouca quantidade de transposições do córrego também é um ponto que merece maior atenção.

b. Centralidades e Mercado imobiliário

Em função das próprias características de ocupação da região, com predominância de loteamentos irregulares e falta de estruturação do sistema viário, verifica-se a existência de poucas centralidades. As centralidades caracterizam-se por serem pontos de entroncamento das poucas avenidas estruturais, que têm maior concentração de comércio e serviços locais, ou terminais de transporte público e pontos finais de ônibus, estas de menor importância.

O Córrego Capão Redondo deságua no Córrego do Morro do "S" no entroncamento das Av. Com. Sant'Ana e Av. Elias Maas, ponto que se caracteriza por ser uma centralidade de maior porte, principalmente pela proximidade com a Estação do Metrô e entroncamento das Av. Elias Massa, Av. Carlos Caldeira Filho e Estrada de Itapeperica, que configuram uma centralidade de maior importância na região. (foto 24)

Com relação ao mercado imobiliário, num raio de 3 km do centro do parque linear observa-se a existência de apenas 5 lançamentos imobiliários, segundo SECOVI/EMBRAESP³. Todos são de uso habitacional, sendo 3 condomínios horizontais e 2 edifícios verticais. O valor da unidade varia de R\$ 50 a R\$ 80 mil, todos com 2 dormitórios, lançados entre os anos de 2000 e 2004 e com área útil entre 50 e 70m².

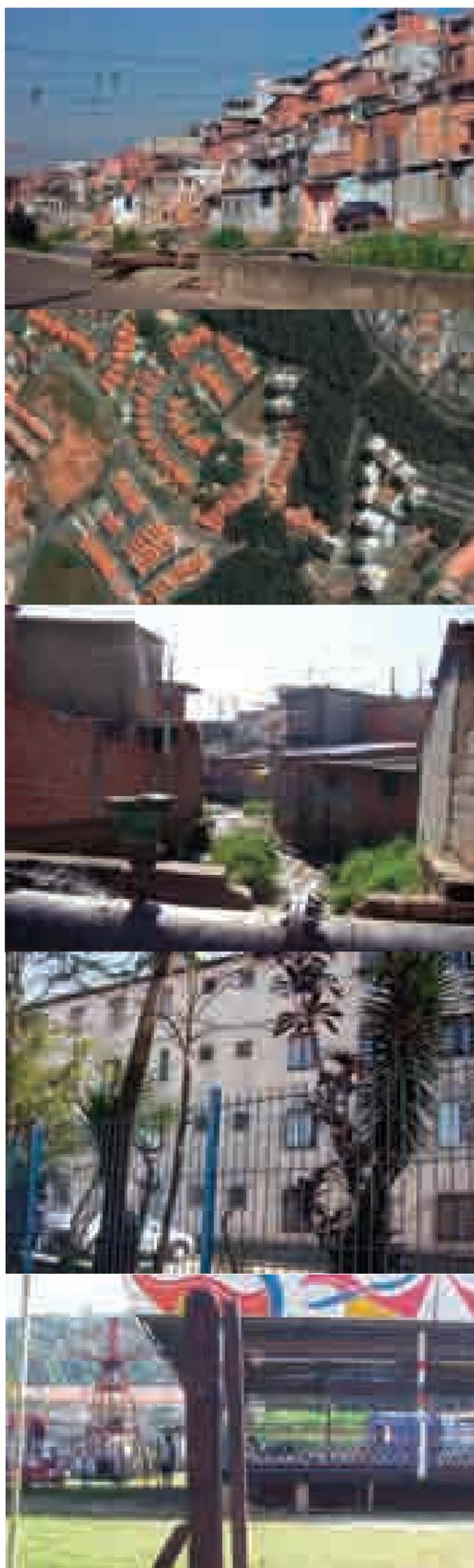
Já no mercado informal, existem placas de "venda-se" ou "aluga-se" isoladas, sem grandes destaques, concentradas nas casas mais precárias e próximas ao córrego.

Dessa forma pode-se perceber claramente que a única área de interesse do mercado é aquela mais ao norte do parque. A presença do Parque Santo Dias, da estação de metrô, da Escola Adventista e da centralidade polar de comércio e serviços mais ao norte da Avenida Com. Sant'Ana são elementos incentivadores do mercado imobiliário. Possivelmente, a implantação do parque traria novos investimentos para a região, valorizaria a área, melhora a vida de seus moradores, e melhor aproveitaria a infraestrutura já instalada (metrô, Parque Santo Dias, Terminal Jardim Ângela e equipamentos públicos). Entretanto deve-se salientar a possível expulsão de seus moradores de menor renda.

c. Tipologia das edificações – favelas e loteamentos irregulares

A região de Campo Limpo e M'Boi Mirim na qual está inserido o parque caracteriza-se por seu uso misto, com pontos localizados de comércio e serviços concentrados nas vias de maior porte, e uso habitacional de média e baixa renda em seu entorno. As edificações de toda região são de no máximo cinco pavimentos (conjuntos habitacionais COHAB e alguns particulares), com pouquíssimos edifícios de maior porte, configurando assim um tecido extremamente homogêneo e horizontal.

O que se pode diferenciar na região são as tipologias



³ Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis.

Foto 25: habitação horizontal de baixa renda no morro próximo ao córrego.

Fonte: LabHab, 2006.

Foto 26: condomínio Horto do Ipê e Morumbi Sul.

Fonte: LabHab, 2006.

Foto 27: habitações precárias de auto-construção.

Fonte: LabHab, 2006.

Foto 28: conjunto habitacional da COHAB.

Fonte: LabHab, 2006.

Foto 29: circo.

Fonte: LabHab, 2006.

das construções, que variam claramente segundo a densidade e faixa de renda das famílias, de médio padrão a baixo. Destaca-se, em quase toda margem oeste do córrego, a presença de autoconstrução, habitações de baixa renda, bastante densa. (foto 25) Nos setores censitários ao sul do córrego, onde a densidade populacional é mais elevada, o rendimento da maioria dos responsáveis é também muito baixo (vide mapa 6C de renda e densidade).

Nas regiões mais próximas da Av. Elias Maas, verifica-se a maior presença de áreas de médio padrão, com a presença de alguns pequenos condomínios residenciais fechados, voltados para a classe média. Estes estão localizados mais no Campo Limpo, com destaque para o “*Horto do Ipê*”, e o “*Morumbi Sul*”, próximos à Estação Campo Limpo do metrô. (foto 26)

Quanto às áreas de uso habitacional destacam-se aquelas caracterizadas como favelas. Estas ocupam grande parte da área do entorno do parque. Nas beiras do córrego Capão Redondo observam-se casas bastante simples e com condições de saneamento básico extremamente precárias. Já nos topos de morro, predominam as habitações de autoconstrução, com condições levemente melhores, apesar de ainda ocuparem vielas estreitas, sem iluminação ou ventilação adequadas. (foto 25 e 27)

Também encontram-se loteamentos habitacionais irregulares e bastante precários. Estes em muitos pontos estão sobrepostos pelas favelas, ainda que em campo quase não se possa observar tal diferença no desenho do tecido urbano ou de suas edificações.

Outra tipologia de uso habitacional na área observada são os conjuntos habitacionais. Estes são em sua maioria edifícios verticais de até 5 pavimentos da COHAB (foto 28), mas também existem casas de mutirão.

d. ZEIS

De acordo com os PREs das duas subprefeituras que abrigam este parque linear, as áreas de favelas e loteamentos irregulares não se sobrepõem exatamente aos perímetros das ZEIS 1.

Já as ZEIS 2 estão grafadas, corretamente, sobre áreas de vazios urbanos, sendo que duas delas estão em lugares muito próximos ao perímetro do parque, o que facilitaria sua implantação.

Assim, pode-se destacar a existência de tais áreas vazias, tanto para o desadensamento das áreas de favelas e loteamentos irregulares, quanto para a futura implantação do parque, já que pelo menos uma dessas áreas já é utilizada pelos moradores da região como área de lazer e prática de esportes.

e. Equipamentos públicos

Verifica-se uma presença considerável de equipamentos públicos na região, como escolas, UBS, centros de lazer e esporte, no entanto

ainda insuficientes para atender a esta populosa região da cidade, conforme apontado no início. Os equipamentos públicos estão concentrados ao norte do parque, mas também observa-se sua existência dentro dos perímetros de algumas ZEIS 1 e ZEIS 2, mais ao sul da região estudada.

A carência na região por escolas de educação infantil, creches e equipamentos de saúde, assim como por equipamentos de lazer e cultura (toda a região de Campo Limpo e M’Boi Mirim é atendida por uma única Casa de Cultura) gera uma pressão pela ocupação das poucas áreas livres e verdes por equipamentos públicos, 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

f. Áreas Municipais, Áreas Livres e Áreas Verdes

Ao longo do córrego observa-se a existência de áreas verdes estreitas, algumas delas são áreas municipais, mas a grande maioria destas já se encontra ocupada por habitações de baixa renda, conforme a situação geral vista na Subprefeitura.

Além das áreas municipais que acompanham o córrego, existem ainda diversos outros perímetros destas, assim grafados no PRE, que estão quase que em sua totalidade ocupadas por habitação de baixa renda. Outra característica dessas áreas é sua concentração dentro dos perímetros de ZEIS 1.

Um elemento a ser destacado dessa região é a escassez de áreas livres de edificações. Ainda assim, todas aquelas áreas sem uso que podem ser identificadas por meio de foto aérea não compreendem áreas municipais, nem áreas de loteamentos, ainda que exista um grande número de áreas livres dentro do perímetro de ZEIS 1 (além daquelas que são ZEIS 2).

Aparentemente essas áreas são particulares, e cuidadas (mantidas desocupadas) por seus proprietários. (foto 23)

Assim, mais uma vez pode-se tentar justificar a implantação do parque linear nessa região justamente pela carência de áreas livres que possibilitem atividades de lazer a seus moradores. E também por melhorar as condições de saneamento das famílias instaladas sobre, ou muito próximas, ao córrego, e também requalificar as condições naturais do curso d’água.

Com relação às áreas verdes, destaca-se apenas o Parque Santo Dias encontra-se ao norte do parque linear, com grande extensão de cobertura vegetal, porém, aparentemente, existe um uso concentrado e restrito localizado em uma clareira no centro do parque, que não pode ser identificado. Também existe uma área em sua borda que está atualmente ocupada por um circo. (foto 29)

Existe também um grande campo de futebol que parece ser utilizado por grande parte dos moradores da região, e está grafado como ZEIS 2 pelo PRE.

Não se pode observar nenhum tipo de ligação entre o Parque Santo Dias e o perímetro do parque linear, ainda que exista o córrego fazendo tal ligação, e também manchas esparsas de vegetação ao longo do curso d'água. Além disso, os demais equipamentos

públicos que se encontram nas margens do córrego tampouco têm entre em si qualquer outro tipo de interligação, que poderia ser facilmente realizada a partir do próprio Córrego Capão Redondo.

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 Capão Redondo Subprefeituras Campo Limpo e M^oBoi Mirim

mapa

Meio Físico

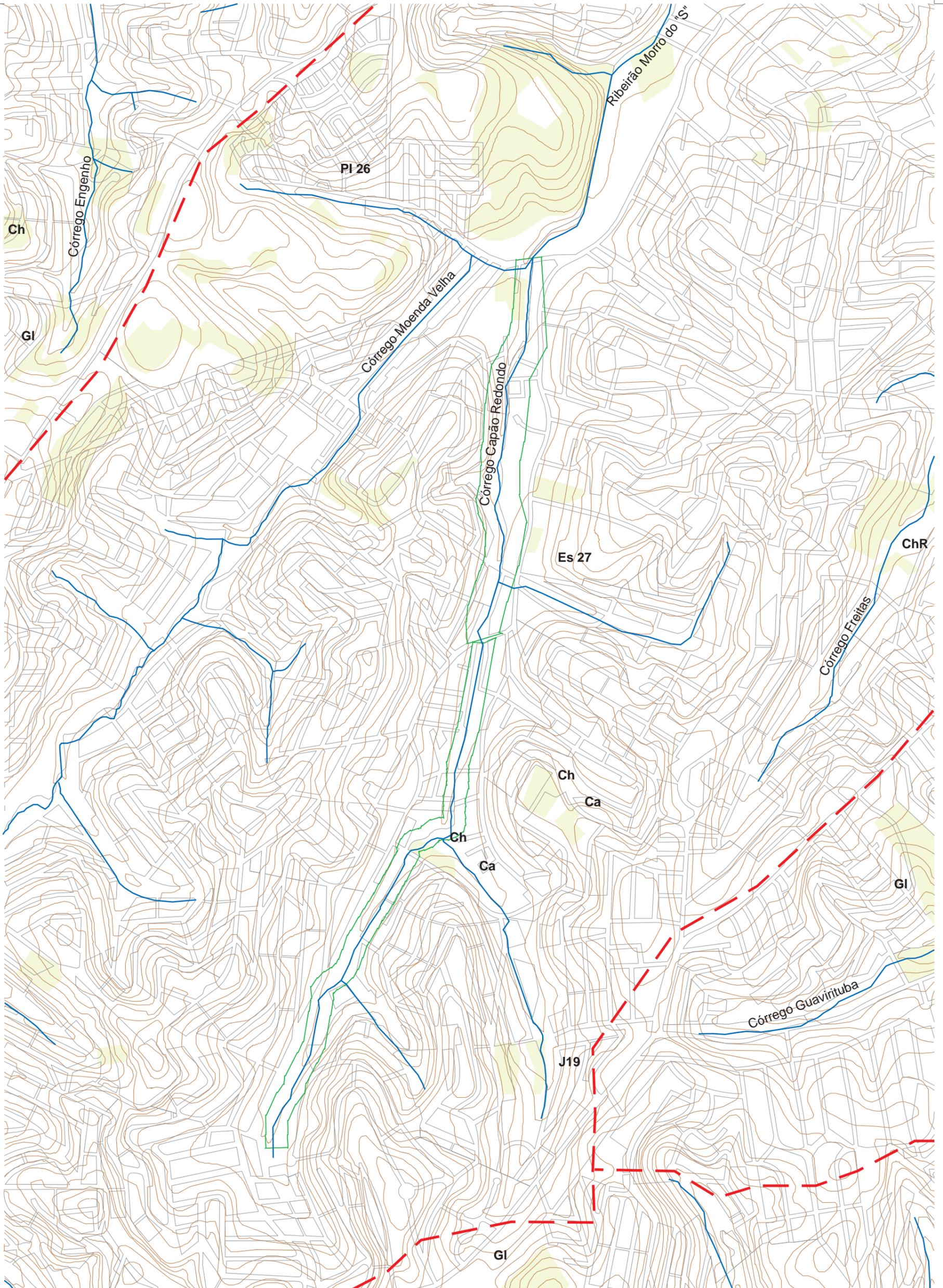
4.B



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
- 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 - Centralidade Polar - diagnóstico PRE M' Boi Mirim
- Área de Intervenção Urbana - AIU C.Limpo

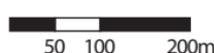
Parque Linear Córrego Capão Redondo Subprefeituras Campo Limpo e M'Boi Mirim

mapa

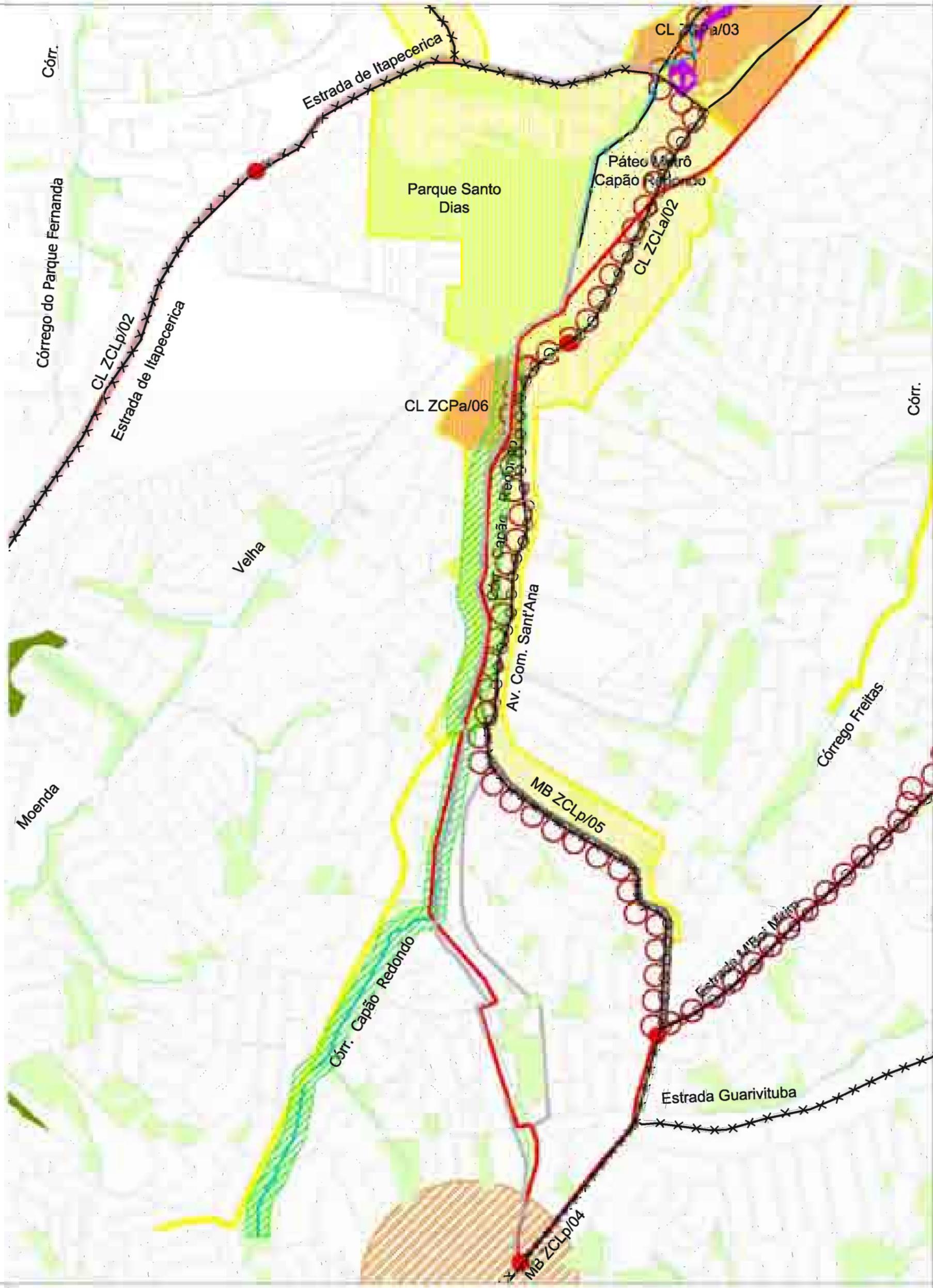
Acessibilidade e Mobilidade 5.B



escala 1:10.000



agosto/2006



Ao longo do parque linear do Córrego Capão Redondo e no entorno imediato (1) a densidade populacional se apresenta baixa, em torno de 100 a 300 hab./ha, com um padrão horizontal de ocupação. Ao sul do córrego (2) a densidade é maior e varia de 500 a 800 hab./ha e corresponde a uma extensa área de favela. Nessa área, assim como em outras partes do entorno também ocupadas por favelas (3), o rendimento mensal dos responsáveis pelos domicílios é baixo, com mais de 60% dos responsáveis pelos domicílios possuindo renda mensal 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 Capão Redondo
Subprefeituras Campo Limpo e M^oBoi Mirim

mapa

Densidade e Renda

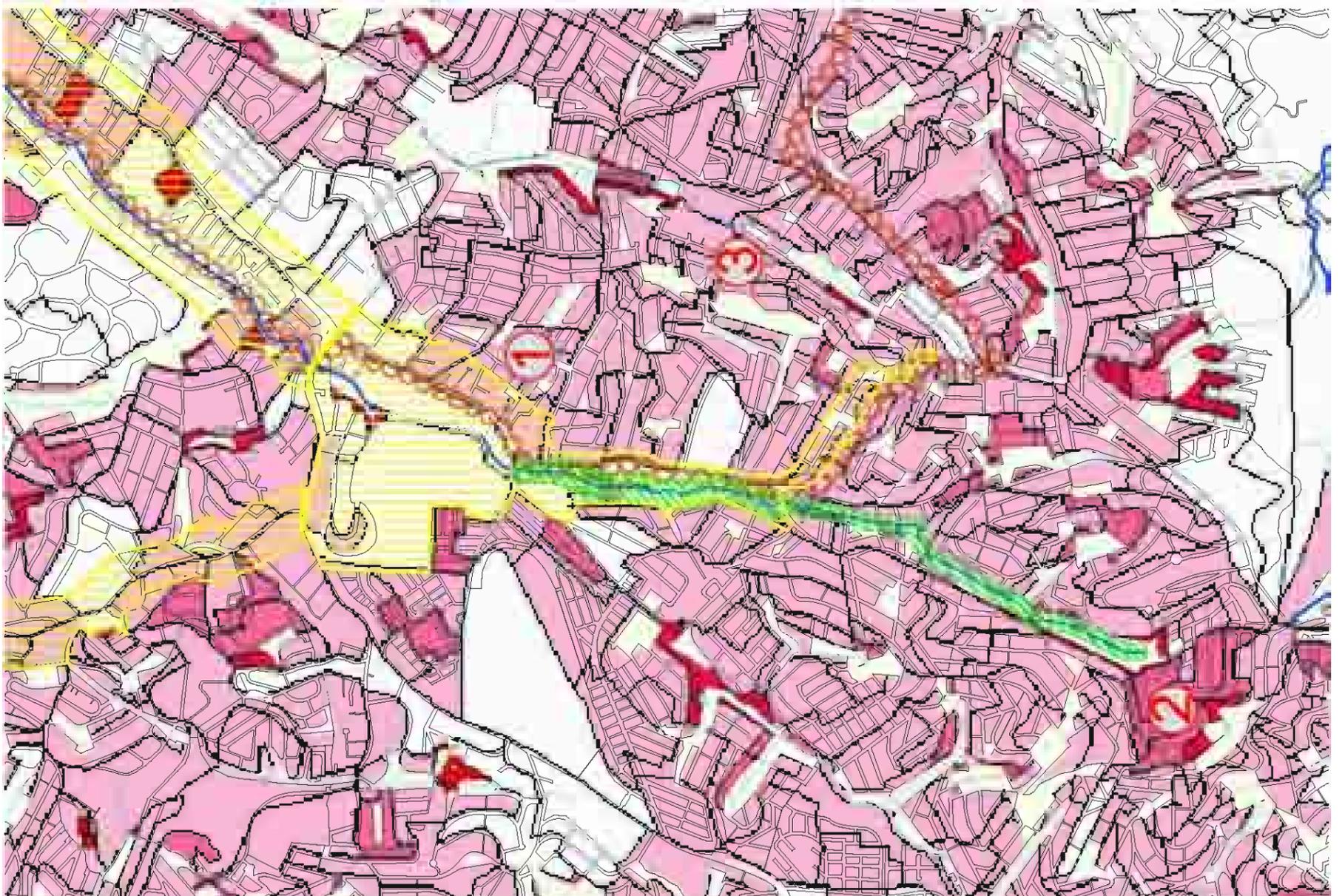
6.B



escala 1:20.000



agosto/2006



3.5 Caracterização do córrego por trechos

. Trecho 1

Percorrendo-se o parque linear ao longo do Córrego Capão Redondo, no sentido norte-sul, pode-se dividir esse percurso num primeiro trecho. Este é o mais dinâmico entre os demais, com maior concentração de comércio, serviços e alguns grandes galpões de uso não identificado, em função da proximidade com a Av. Com. Sant'Ana. (foto 24)

Entretanto, comparando-se as tipologias de suas margens, pode-se observar que, do lado esquerdo do córrego, alternam-se faixas de autoconstrução em áreas com declividade acentuada, e áreas de habitação de renda média-baixa, com aproveitamento da margem com garagens para automóveis. (foto 25)

Nessa margem também existe, em um pequeno trecho, uma obra de fresagem e recapeamento do asfalto de uma via paralela ao curso do rio. Este ponto, aliás, é um dos únicos dois pontos de transposição do curso d'água, bastante semelhante ao segundo ponto que é um possível ponto de estrangulamento do córrego. Esse estrangulamento ocorre devido ao assoreamento provocado pela grande quantidade de lixo e devido à canalização sob a ponte de travessia dos automóveis, em um diâmetro menor que a sua largura. (foto 22 e 30)

Na margem à direita do córrego, existem grandes lotes de usos diversificados, com destaque a grandes galpões e outras edificações, que dão seus fundos ao córrego, com muros e paredes cegas. Nesta área, especificamente, o curso d'água está totalmente abandonado, como se não existisse. (foto 31)

Em toda a extensão deste trecho, o curso d'água apresenta-se extremamente sujo, suas margens estão completamente ocupadas por mato e assoreadas por lixo e entulho de construção. (foto 31)

Ponto de divisa

Mais adiante, tem-se um ponto de divisão importante na trajetória do parque linear: quando a AIU se separa do perímetro do parque linear. Aqui, caminhando-se em direção à extensão da AIU, observam-se casas de médio padrão, localizadas em um topo de morro. Nesse local fica evidente a existência de núcleos mais centralizados de uma população de faixa de renda mais elevada, com lotes maiores e casas com melhor acabamento. (foto 32)

. Trecho 2

Este segundo trecho caracteriza-se por ser, quase todo ele, ZEIS 1. Suas margens são ocupadas por casas de baixíssimo padrão, com péssimas

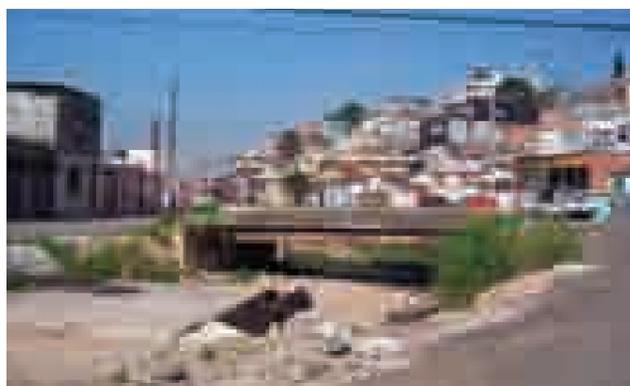


Foto 30: trecho de estrangulamento do córrego.

Fonte: LabHab, 2006.



Foto 31: trecho do córrego abandonado, com presença de lixo e entulho.

Fonte: LabHab, 2006.



Foto 32: área de casas com lotes maiores e de melhor acabamento.

Fonte: LabHab, 2006.



Foto 33: esgotamento direto sobre o curso d'água.

Fonte: LabHab, 2006.



Foto 34: pequenos comércios.

Fonte: LabHab, 2006.



Foto 35: moradias em situação precária.

Fonte: LabHab, 2006.

condições sanitárias, sendo algumas delas, inclusive, sobre palafitas. Aqui, e no trecho seguinte, as casas estão na situação mais próxima ao curso d'água, com ligações de esgotos diretas sobre a água, além de muito lixo e mato. (foto33)

. Trecho 3

Este último trecho, assim como o anterior, é bastante estreito, com péssimas condições de esgotamento sanitário das casas próximas ao curso d'água. (foto 33)

As casas localizadas nas margens do córrego estão

em situação bastante insalubre, muito próximas umas das outras, sem quase nenhuma ventilação e iluminação. Já as habitações do outro lado da via que acompanha todo esse último trecho do córrego são predominantemente de autoconstrução, permeadas por pequenos comércios, igrejas e oficinas mecânicas. As vielas que comunicam essa via de maior porte com as casas sobre o córrego têm alta declividade, com solo impermeabilizado. (foto 34)

Em direção ao sul, percebe-se que as moradias estão em situação ainda mais precária, caracterizadas por autoconstrução, sem nenhum tipo de acabamento, e com ruas cada vez mais estreitas. (foto 35)

LEGENDA

 Parque Linear

 Hidrografia

 Base de quadras

 Transposição do córrego

 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 Capão Redondo
Subprefeituras Campo Limpo e M^oBoi Mirim

mapa

Levantamento de campo

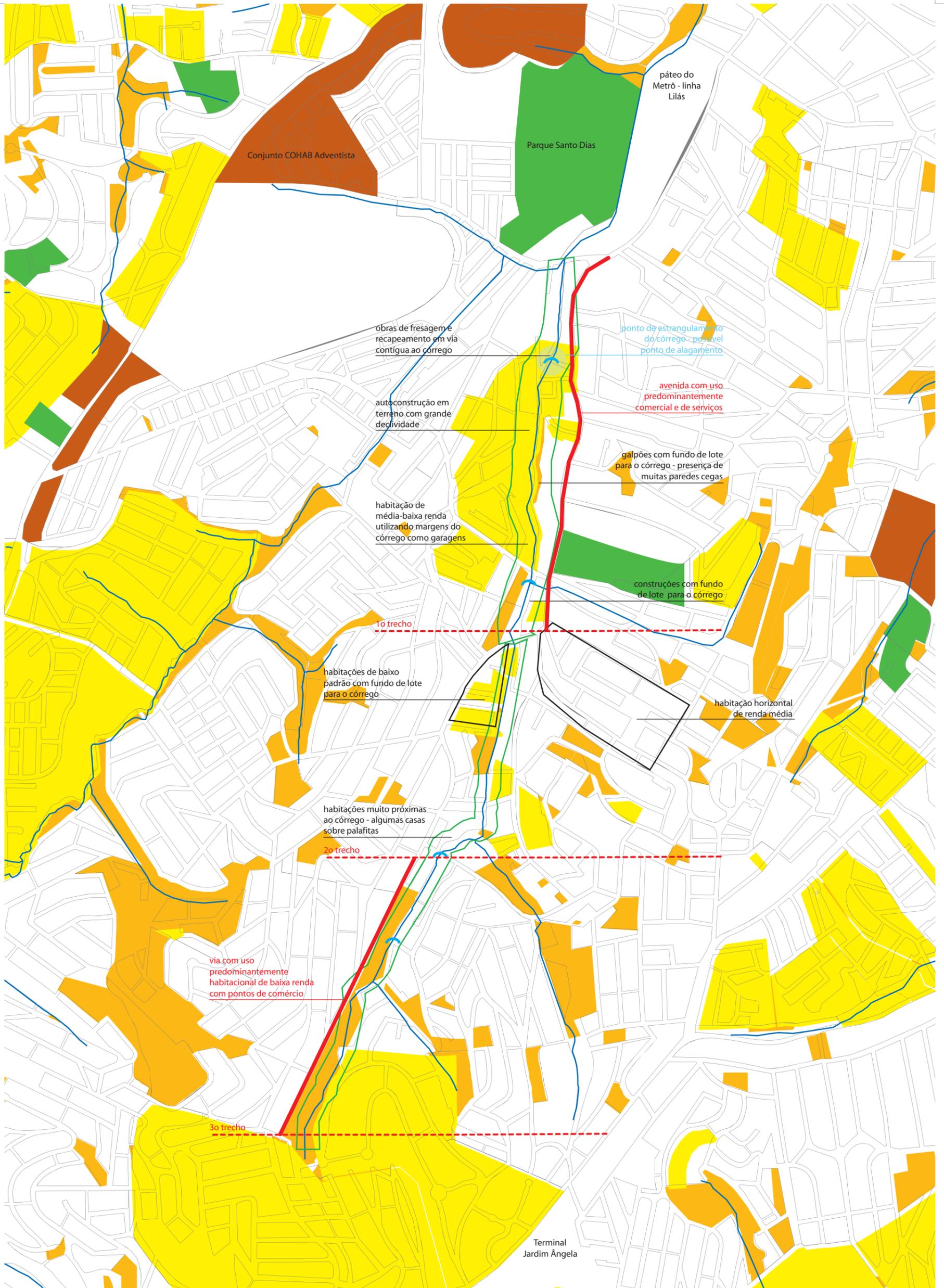
7.B



escala 1:10.000



agosto/2006



LEGENDA

-  Parque Linear
-  Área de Intervenção Urbana
-  Hidrografia
-  Base de quadras

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

-  Zona Especial de Interesse Social 1
-  Zona Especial de Interesse Social 2
-  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 Capão Redondo
Subprefeituras Campo Limpo e M^oBoi Mirim

mapa

Situação do entorno

8.B



escala 1:10.000



agosto/2006

