

3. Parque Linear Córregos Itararé, Pires e Charque Grande Subprefeitura Butantã

3.1 Introdução

De acordo com o que foi proposto no Relatório 5, os parques lineares estudados estão localizados ao longo do Córrego Itararé, na Subprefeitura do Butantã. Os parques estão previstos no PRE e foram analisados e caracterizados no produto anterior.

Ao desenvolver o diagnóstico propositivo, objetivando elaborar a proposta para o Parque Linear e seu respectivo estudo de viabilidade para implantação, foi levantado, já no relatório anterior, a necessidade de tratamento conjunto do córrego em toda a sua extensão, unificando e revisando o perímetro do Parque Linear – anteriormente fragmentado nos Parques Lineares de números 36, 37, 38 e 39 (no PRE - Butantã).

Ao realizar novos levantamentos de campo na região, foi verificada, também, a necessidade de serem incluídos, ainda, dois outros córregos, com nascentes na mesma área – o Pires e o Charque Grande, sendo que o primeiro já faz parte da mesma AIU do Córrego Itararé, e o segundo é circundado pelos outros dois. Para o Córrego Pires, também estavam previstos Parques Lineares, conforme pode ser observado no mapa 01 do PRE Butantã – Rede Hídrica Estrutural, seguindo a mesma lógica de fragmentação que orientou a demarcação no PRE dos parques ao longo do Itararé – Parques Lineares números 31, 32, 33, 34 e 35. Foi, portanto, diretriz inicial do projeto e estudo de viabilidade, o tratamento conjunto destes três cursos d'água, e redefinição do perímetro do Parque Linear (o perímetro da AIU também foi revisado, como será visto no *item 3.4*).

3.2 Caracterização geral das áreas incluídas no Plano Urbanístico da AIU

O Córrego Itararé, têm sua nascente em área permeável e vegetada nas proximidades do cemitério Getsêmani, no bairro Jardim Colombo; segue, então, pelo bairro Monte Kemmel, onde é acompanhado pela Av. Getsêmani, e deságua sob o asfalto – canalizado – no Rio Pirajuçara.

Nesse percurso, observa-se uma ocupação diversificada onde alternam-se, em suas margens, loteamentos e habitações precárias (núcleos de favelas), ruas asfaltadas muito próximas ao leito, apropriações ilegais por parte de empresas que, além de ocuparem as APPs, por vezes obstruem a visão do próprio curso d'água. Entretanto, além da possibilidade de recuperar as áreas de ocupação irregular e depredadora do ambiente foram identificadas ainda trechos não totalmente comprometidos, onde é possível atuar de forma preventiva para preservar o fundo de vale e promover a implantação de espaços livres para a recreação, o lazer e a convivência da população dos bairros envolvidos.

Foram igualmente identificadas na mesma micro bacia outras áreas ocupadas que são recortadas por pequenos cursos d'água, com potencial de

reversão, mitigação e/ou compensação dos impactos causados, sobretudo, pelo mercado imobiliário. Foram mapeados também, outros espaços - praças e áreas de CDM, entre outras - passíveis de serem conectadas a um conjunto articulado de espaços livres públicos vegetados.

A nascente do Córrego Charque Grande situa-se em uma área parcialmente livre, com remanescente de vegetação de várzea, que vem sendo afetada pela construção recente de empreendimentos imobiliários. Segundo as bases cartográficas utilizadas, três empreendimentos recentes ocupam o raio de 50m desta nascente, perímetro demarcado como Área de Proteção Permanente - APP. O córrego segue por um conjunto de áreas verdes públicas, dentro de uma área residencial de alto padrão, e apresenta uma situação mais favorável, com vegetação em suas margens nesta parte do trajeto. Aproximando-se da Av. Francisco Morato, o córrego é canalizado, sob as vias, até desaguar no Pirajuçara.

O Córrego Pires é o que apresenta maior comprometimento de suas margens. A área onde deveria estar localizada a sua nascente, foi ocupada por diversos empreendimentos imobiliários de alto padrão, que não respeitaram a APP, e levaram ao desaparecimento da nascente. As áreas livres remanescentes neste trecho também estão sendo ocupadas por outros empreendimentos, com obras iniciadas, seguindo o mesmo padrão de incorporação, sem respeitar a APP.

O córrego aparentemente foi canalizado sob a Av. Guilherme Dummont Villares: no trecho entre a nascente e esta avenida não encontramos o curso d'água, conforme o desenho das bases cartográficas. Neste trecho, onde está previsto um parque (Identificado pelo nº 35) não conseguimos aferir se o córrego foi canalizado ou se secou completamente. Outro córrego, que segue paralelo a avenida Guilherme Dummont Villares, deságua no Pires e os dois se encontram em uma pequena praça pública.

Acompanhando a Rua Olímpio Rodrigues da Silva, o Córrego Pires segue à céu aberto, com uma pequena faixa verde na margem direita, sendo que a margem esquerda está bastante comprometida, com muros de arrimo de edifícios residenciais verticais, chegando ao leito d'água. Mais próximo da Av. Francisco Morato, apresenta situação mais favorável, com uma área verde pública, com vegetação, e uma área particular, também livre e vegetada. Segue, em seguida, por algumas quadras, onde se misturam galpões e lotes residenciais, passando sob a Av. Fco. Morato, e desaguando no Ribeirão Poá, no município de Taboão da Serra, contribuinte do Pirajuçara.

3.3 Diretrizes orientadoras do projeto do Parque Linear

Em função das configurações paisagísticas heterogêneas identificadas e do encaminhamento da discussão e tramitação da proposta junto aos órgãos competentes, momento em que a sua viabilidade poderá ser melhor aferida, propõem-se a implantação do Parque Linear em etapas.

Na primeira, mais conservadora, estuda caso a caso a exequibilidade de implantação da proposta a curto prazo e sugere-se uma abordagem mais cautelosa, procurando dar um uso compatível imediato para evitar uma ocupação maior das APPs; nas etapas seguintes, considera-se como referência a legislação federal vigente para APP's no que se refere às faixas a ser preservadas nas margens dos córregos no ambiente urbano, recomendando-se a recuperação de uma área permeável e vegetada tendo como referência a largura de trinta metros ao longo dos córregos, com largura maior em situações urbanas mais favoráveis, e menores onde a ocupação está mais consolidada e apresenta maior dificuldade para sua reversão.

Considerando esta referência, a proposta apresentada orienta-se por algumas diretrizes gerais com relação aos seguintes aspectos:

- Integração das áreas livres e verdes

Propõe a configuração um conjunto integrado de áreas livres e verdes nas microbacias consideradas, incluindo praças, áreas verdes e CDM e interligando estes espaços. Com esta diretriz, objetiva-se ampliar a área do Parque Linear através da incorporação destes espaços existentes adjacentes e conformar percursos de pedestres e caminhos de tratamento das águas pluviais.

- Caminhos verdes

Os caminhos verdes propostos devem ter o papel de integrar as áreas livres e verdes do entorno, assim como marcar os acessos ao parque, os caminhos das águas até chegar ao córrego – marcando o trajeto de outros pequenos córregos canalizados que nele deságuam. Com esta alternativa, objetiva-se promover uma maior integração do parque no cotidiano da população moradora do entorno. Foi privilegiada, ainda, a configuração de um percurso que integre os três córregos, na área das nascentes, que visando reforçar caminhos de pedestres existentes e bastante utilizados pela população.

- Ciclovias

Nesta região caracterizada pela presença de morros e declividades acentuadas nas vias existentes, as várzeas dos córregos configuram vias de penetração mais planas, e que conectam áreas residenciais mais densas às vias por onde passam corredores de transporte coletivo de massa – Av. Fco. Morato, Av. Eliseu de Almeida e Av. Giovanni Gronchi, e futura estação de metrô Vila Sônia. São situações favoráveis à implantação de ciclovias, que tendem a ser bastante utilizadas pela população, principalmente de mais baixa renda, que já faz estes longos percursos à pé, lembrando a proximidade de uma das maiores favelas de cidade, Paraisópolis. Embora a proposta não chegue a este nível de detalhamento, cabe lembrar que é fundamental que as estações de metrô e nas proximidades de paradas de ônibus, sejam implantados equipamentos adequados para estacionamento de bicicletas, de modo a gerar uma adequada integração destes modos de transportes.

É importante citar ainda a previsão de uma ciclovia

ao longo do rio Pirajuçara (Av. Eliseu de Almeida), em São Paulo, e de uma rede de ciclovias proposta no Plano Diretor de Taboão da Serra, o que permite prever uma rede de ciclovias de grande abrangência na região.

Além de da sua importância para a mobilidade, as ciclovias foram propostas também por criar percursos que tendem a ser mais de lazer, passando pelas áreas públicas, áreas de nascentes, onde o parque deverá ter maiores dimensões e equipamentos.

- Transposição do curso d'água

O Córrego Itararé hoje representa uma barreira física para diversos percursos no bairro, principalmente de acesso às escolas municipais e estaduais. Existem transposições de pedestres improvisadas pelos moradores, para romper esta barreira. Para enfrentar este problema, foram propostas, desde a etapa 1, transposições adequadas que devem ser implementadas junto com os caminhos verdes.

- Compatibilização da Qualificação Ambiental e Urbana com a melhoria do sistema viário da região

O desenho do Parque Linear foi proposto considerando a configuração viária e o padrão de ocupação existente. No PRE, está demarcada, sobre parte do Córrego Itararé, uma AIU de melhoramentos viários, conflitante com a AIU de Parque Linear. O projeto proposto pretende se contrapor à este modo de intervenção predominante na estrutura viária, que tende a comprimir e impermeabilizar as áreas de várzea, ou mesmo canalizar e sobrepor completamente a via ao curso d'água.

Visando qualificar a estrutura ambiental e urbana do bairro, a proposta vai no sentido de garantir a recuperação do fundo de vale e do curso d'água, ampliando o perímetro do Parque Linear nas áreas mais favoráveis, considerando também a necessidade de qualificação da estrutura viária. Nesse sentido, foram propostos melhoramentos viários, que pode inclusive prever alargamento em duas vias existentes - Rua André Saraiva e Rua Desidério Ferreira - formando um sistema binário (ver mapa ao lado), que deve suprir de modo mais eficiente, a necessidade de uma via conectando a Av. Giovanni Gronchi à Av. Fco. Morato, considerando ainda o adensamento previsto, sem comprometer ainda mais o fundo de vale.













- Arborização, implantação de mata ciliar

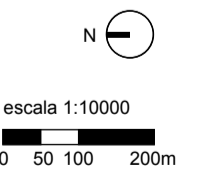
Ao longo de todo o córrego, mesmo na etapa 1 de implantação do parque, já está garantida uma faixa livre nas margens onde devem ser realizadas ações de re-vegetação, recomposição do talude, e tratamento de drenagem das águas pluviais para evitar processos de erosão, observados em vários trechos. Esta ação depende de estudos e projetos executivos específicos e deve ser combinada com a implantação dos caminhos verdes, ciclovia, e implantação de equipamentos e mobiliário de lazer nos trechos de maior largura.

Segue a proposta do desenho e novo perímetro do Parque Linear e da proposta da Área de Intervenção Urbana.



Parque Linear Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
Proposta geral

- | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---|-----------------|---|---|
|  | córrego |  | área municipal |  | ZEIS 1 - existentes |
|  | transposição do córrego e de vias |  | ZEIS 1 proposta |  | ZEIS 2- existentes |
|  | caminho verde |  | ZEIS 3 proposta |  | perímetro do parque |
|  | ciclovía | | |  | proposta de revisão do perímetro da AIU |
|  | melhoramento viário | | | | |



3.4 Estratégia de utilização dos instrumentos urbanísticos para viabilizar a implantação do Parque Linear

A viabilidade da implantação do Parque Linear está diretamente vinculada à possibilidade de implementação de instrumentos urbanísticos capazes de gerar recursos financeiros ou fundiários capazes de suprir a carência orçamentária presente na administração municipal. Frente ao grande interesse imobiliário existente na região, neste caso parece ser viável obter do processo imobiliário meios para garantir a implantação do parque. No entanto, existem algumas alternativas para articular uma proposta neste sentido.

Cabe considerar que, em função da proximidade da área com a Operação Urbana Consorciada Vila Sônia, inclusive com sobreposição de algumas quadras, existem diferentes hipóteses para viabilizar as operações de venda de outorga onerosa e transferência de potencial construtivo, instrumentos que podem gerar os recursos necessários para viabilizar a implantação do Parque Linear. O opção a ser seguida é essencial para a tomada de decisões relativas aos aspectos a serem considerados na revisão do PDE e PRE, que deve se dar no âmbito do poder público municipal, envolvendo as secretarias competentes, no caso SEMPLA, em conjunto com a SVMA, por se tratar de uma AIU para Parque Linear, e Subprefeitura, dentro de um processo participativo.

As três alternativas que podem ser utilizadas são:

- **manter a área como uma AIU**, mas alterando na revisão do Plano Diretor seu perímetro e introduzindo seu Plano Urbanístico para viabilizar a implantação do Parque Linear e conferir tratamento conjunto de toda a microbacia;
- **incorporar a área à OUC – Vila Sônia**, que é adjacente, na revisão do Plano Diretor, introduzindo o Plano Urbanístico da AIU no Projeto de Lei específico relativo a esta operação;
- **converter a AIU em uma Operação Urbana Consorciada independente**, que além de estar prevista na revisão do Plano Diretor, deverá ser aprovada em lei específica, e terá gestão própria.

A seguir serão apresentadas as vantagens e limitações destas três alternativas.

3.4.1 Manter a área como uma AIU

Para se configurar plenamente como uma Área de Intervenção Urbana, que diferentemente da OUC, não depende de Lei Específica para ser colocada em prática, são necessárias especificações adicionais que devem ser introduzidas na revisão do PDE. Do modo como está colocado atualmente, no PDE e PRE aprovados, faltam parâmetros e regras claras para o uso e ocupação do solo – zoneamento, o que impede sua aplicação sem uma lei específica.

As normas de uso e ocupação deverão, nesta

hipótese, serem estabelecidas, para refletir a proposta formulada para os diversos setores, conforme está proposto no item 3.4. incluindo as regras de venda de outorga onerosa e transferência de potencial construtivo que serão especificadas.

A principal vantagem de manter a área como AIU é que, aprovadas estas regras na revisão do PDE, uma Lei específica pode não ser necessária, e as regras propostas já passam a ser vigentes.

A principal limitação é a impossibilidade de criar um fundo específico (financeiro) relativo a esta AIU, que ficaria limitada à transferência de potencial construtivo com doação de imóvel. A AIU, tal como está prevista no PDE, difere da Operação Urbana, regulamentada pelo Estatuto da Cidade, na medida em que não permite, para a realização das intervenções previstas na AIU, a utilização de recursos provenientes da venda de outorga onerosa nem a realização de leilões de venda potencial construtivo para acelerar a obtenção de recursos (venda de títulos de potencial construtivo _ CEPAC). Neste caso, a venda de outorga onerosa deve se destinar ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e sua utilização pode se localizar em qualquer área da cidade.

Em função desta limitação, a obtenção de terrenos para a implantação do parque se dará de forma mais lenta, vinculada a transferência de potencial construtivo com doação, vinculando-se o imóvel que transfere potencial a um imóvel receptor.

Esta forma de funcionamento limita as operações de transferência de potencial construtivo e torna o processo muito lento, embora tenha a vantagem de implementação mais imediata, sem a necessidade de aprovação de lei específica. Uma alternativa seria, na revisão do PDE introduzir uma alteração que permita as AIU's a criação de fundo próprio a ser obtido com a venda de potencial construtivo. Esta alternativa, na prática significaria a sua transformação em Operação Urbana e isto poderá ser questionado por estar em desacordo com o Estatuto da Cidade.

3.4.2 Incorporar a área à OUC – Vila Sônia

Nesta segunda alternativa, a área delimitada na AIU seria incorporada à Operação Urbana Vila Sônia. Isto precisaria ser introduzido na revisão do PDE e na elaboração da Lei Específica de regulamentação da operação urbana Vila Sônia, introduzindo as proposta que foram formuladas.

Esta opção tem a vantagem de garantir uma alternativa também de implementação mais ágil, já que trata-se de uma OUC já aprovada no PDE. A OUC tem a vantagem de, por incorporar uma área maior, de maior interesse de mercado, incluindo o entorno de três futuras estações de metrô da linha 4, e de um corredor comercial ao longo de uma via estrutural – Av. Fco. Morato, tem maior potencial de obtenção de recursos num prazo mais curto.

A implantação do Parque Linear se beneficiaria das vantagens de uma operação urbana, que é de possibilidade de realização de venda de outorga onerosa por meio de títulos – CEPACs, e

da realização de Leilões, que permitem, havendo interesse de mercado, de obtenção de parte dos recursos previsto na OUC rapidamente.

A principal desvantagem desta hipótese é a perda do controle sobre a gestão da área e dos recursos exclusivamente com os objetivos de implantação do Parque Linear e melhoria da qualidade ambiental das micro bacias em questão. Estes objetivos entrariam diluídos dentro do conjunto de objetivos e prioridades já previstos na OUC – Vila Sônia.

Cabe ressaltar que as diretrizes colocadas para a OUC – Vila Sônia não são conflitantes com as diretrizes do Parque Linear, principalmente por estarem colocados aspectos referentes ao controle do aumento das áreas impermeabilizadas, aumento da arborização, criação de áreas verdes e de áreas de drenagem e contenção de águas pluviais. (ver artigo 74 do PDE) No entanto estão previstas também ações relativas ao sistema viário e transporte coletivo, que certamente demandarão um volume de recursos grande, e que podem ser considerados prioritários pelos gestores da OUC.

Uma alternativa seria a possibilidade de se criar uma conta específica para este fim, de modo que os recursos obtidos com a venda de outorga nos setores a serem incorporados na Operação sejam

destinados exclusivamente para as finalidades previstas no Parque Linear e seu entorno. Trata-se de uma possibilidade de difícil operacionalização e aceitação pelos demais órgãos da administração municipal.

3.4.3 Criação de uma OUC independente

Para a criação de uma nova Operação Urbana (OU Parque Linear Itararé), a proposta deve ser aprovada na revisão do PDE e PRE, e posteriormente deverá ser aprovada em lei específica, regulamentando-a.

Com relação à AIU, a principal diferença se refere à facilidade e rapidez de negociação de recursos de venda de outorga onerosa. A venda de outorga onerosa poderá se dar através de títulos – CEPACs, apresentando grandes vantagens em relação a mera transferência com doação. O título pode ser adquirido sem vinculação direta com um imóvel na área de recepção, podendo ser utilizado futuramente quando houver uma “oportunidade de negócio imobiliário”.

A vantagem com relação à hipótese 2, é que a gestão da OUC, dos recursos obtidos e de sua destinação estarão vinculados diretamente aos objetivos propostos pelo Parque Linear. No entanto, são visíveis as dificuldades políticas de sua viabilidade.

3.5 Plano urbanístico para a AIU ou OUC

Como já foi explicitado no item anterior, a viabilização do Parque Linear dos Córregos Itararé, Pires e Charque Grande depende da obtenção de recursos através da utilização dos novos instrumentos criados pelo PDE. Uma AIU ou OUC não são apenas instrumentos de obtenção de recursos para executar obras e desapropriar terrenos; trata-se antes de mais nada de um plano urbanístico, onde são definidos novos índices de uso e controle do solo associados a intervenções físicas capazes de melhorar a qualidade urbana e ambiental das regiões onde eles se inserem.

Nesta perspectiva, pode-se dizer que o Plano Urbanístico da AIU deve ser concebido independentemente da preocupação de arrecadação, pois não é correto admitir uma proposta urbanística apenas visando uma receita financeira. No caso de uma AIU que objetiva a implantação de um parque linear, o raciocínio orientador parte do princípio que a implantação do parque, liberando as faixas de proteção dos córregos gera condições urbanas e ambientais para um maior adensamento do entorno, com grandes vantagens para a população e o meio ambiente. Assim, quando se propõe elevar os coeficientes de aproveitamento de alguns dos setores que fazem parte da AIU, instrumento que irá gerar os recursos para a implantação do parque, isto deve ser analisado sob o ponto de vista do seu impacto, vis a vis com as vantagens obtidas pelo conjunto do plano.

Esta introdução é indispensável, uma vez que estudo de viabilidade da implantação do Parque Linear dos Córregos Itararé, Pires e Charque Grande, como já apontado, está fundamentado na utilização dos instrumentos urbanísticos de captação de recursos financeiros e imobiliários do setor privado, em particular na outorga onerosa e na transferência do direito de construir.

O estudo para a elaboração do Plano Urbanístico começou com a análise do perímetro previsto da AIU – Área de Intervenção Urbana no PRE e do seu entorno, na perspectiva de combinar diversos instrumentos urbanísticos em um mesmo espaço urbano, para a implantação dos parques lineares. Foi realizada uma análise das possibilidades e limitações de aplicação da AIU de Parque Linear, conforme proposto pelo PDE, e verificamos a necessidade de definição de critérios e parâmetros específicos para a AIU estudada, para garantir sua viabilidade, assim como um conjunto de princípios indispensáveis para aceitar sua utilização.

O Plano Urbanístico elaborado independe das alternativas debatidas no item 3.3, pois qualquer que venha a ser a opção adotada sua concepção básica não deve se alterar. Em relação a este aspecto, a única questão que está em jogo é a velocidade de implantação e o controle política da intervenção, mas a proposta urbanística é essencialmente a mesma.

Assim, com base nas diretrizes e no estudo preliminar elaborados para o Parque Linear, foi delimitado o novo perímetro da AIU (ou da OUC conforme a opção adotada), abrangendo as todas as áreas que

deverão sofrer alguma alteração com a intervenção, ou seja, novas regras de uso e ocupação do solo, com a aplicados ou não dos instrumentos de outorga ou transferência de potencial construtivo em função dos novos parâmetros de coeficiente de aproveitamento propostos ou qualquer outros tipos de ação (a implantação de caminho verde, melhoria viária, construção de conjunto habitacional etc) ou aplicação de instrumentos (Direito de Preempção, Termo de Ajuste de Conduta).

O Plano Urbanístico da AIU está baseado em alguns pressupostos básicos, a saber:

- garantir alternativa habitacional na própria região para a população moradora nos assentamentos precários localizados na área de implantação do parque linear que precisarem ser removidos;
- evitar a transformação acelerada das áreas de habitação de classe média baixa moradora do entorno da intervenção, atenuando sua eventual “*expulsão branca*”;
- garantir a preservação das zonas estritamente residenciais localizadas no perímetro do plano (ZER 1 e ZER2);
- permitir a elevação dos coeficientes de aproveitamento máximo com outorga ou transferência do potencial construtivo em áreas que deverão ser beneficiárias das melhorias urbanísticas e ambientais, propiciadas pela proposta;
- evitar alterar de forma significativa o perímetro da OUC Vila Sônia, para as hipóteses em que não há junção dos perímetros (itens 3.1 e 3.3);
- buscar o ressarcimento dos impactos negativos criados pelos empreendimentos imobiliários irregularmente aprovados nas APP's.

Considerando estes pressupostos, o perímetro proposto para a AIU foi dividido em 9 (nove) setores relativamente homogêneos no que se refere à sua destinação e à aplicação de instrumentos urbanísticos ou intervenções. Os setores estão delimitados no mapa “Proposta de Revisão do Perímetro da AIU”, e suas características básicas estão definidas a seguir:

3.5.1 Setor A: Quadras de propriedade particular a serem incorporadas ao parque

Este setor está destinado à implantação do parque linear, visando a liberação da área dentro da faixa da APP do Córrego Itararé, com recuperação ambiental e recomposição da vegetação, associada à implantação de equipamentos de lazer. O perímetro foi definido considerando o limite da APP, a situação das quadras e da acessibilidade à área, visando sua integração ao tecido urbano do bairro e a configuração de um sistema de espaços livres e verdes estruturado pela rede hídrica.

Para viabilizar a intervenção estão propostos a aplicação dos seguintes instrumentos urbanísticos:

- Demarcar todas as quadras com o **Direito de Preempção**, para que o poder público tenha prioridade na compra dos imóveis colocados à venda, permitindo um controle sobre o valor do preço da terra uma vez que a demarcação de uma área com o Direito de Preempção tende a reduzir o preço da terra, o que facilita sua aquisição pelo Poder Público);

- Os terrenos localizados neste setor devem ser **adquiridos com recursos obtidos através da venda de outorga onerosa** nos setores “C” e “D”, para sua incorporação ao Parque Linear;

- **Transferência do potencial construtivo com doação do terreno ao poder público:** como alternativa à aquisição, esta área é prioritária para transferência de potencial construtivo, para os setores de recepção de potencial construtivo – “C” e “D”, vinculada à doação da área para o poder público visando a ampliação gradual da área do parque linear para atingir sua configuração completa, conforme o plano proposto.

Neste setor, as áreas foram indicadas como etapa 2 ou etapa 3, conforme a prioridade para aquisição e incorporação ao Parque Linear, em função da velocidade com que as negociações de venda de outorga onerosa e transferência de potencial construtivo ocorram. As áreas demarcadas como etapa 2 são mais próximas ao córrego, estão situadas dentro da APP, ou foram consideradas prioritárias por promoverem uma maior integração das áreas verdes e da estrutura hídrica.

Área das quadras previstas para Desapropriação e respectivo custo:

- Etapa 1: Área = 4.197 m². Valor de desapropriação estimado = R\$ 1.219.102,59
- Etapa 2: Área = 36.868,62 m². Valor de desapropriação estimado = R\$ 16.703.682,60
- Etapa 3: Área = 77.915,79 m². Valor de desapropriação estimado = R\$ 33.580.419,02

Memória de cálculo

Etapa 1:

Área de ZEIS 3 x valor mercado (atualizado para 2005)=
= 4.197 m² x R\$ 290,47/m² = R\$ 1.219.102,59
Valor total desapropriação Etapa 1 = R\$ 1.219.102,59

Etapa 2:

Área das quadras a serem desapropriadas na etapa 2 x valor mercado (atualizado para 2005)=
2.525,14 m² x R\$ 474,24/m² = R\$ 1.197.522,39
4.528,70 m² x R\$ 385,30/m² = R\$ 1.744.908,11
6.542,30 m² x R\$ 385,30/m² = R\$ 2.520.748,19
7.184,44 m² x R\$ 374,38/m² = R\$ 2.689.710,65
16.088,04 m² x R\$ 531,50/m² = R\$ 8.550.793,26
Valor total desapropriação Etapa 2 = R\$ 16.703.682,60

Etapa 3:

Área das quadras a serem desapropriadas na etapa 3 x valor mercado (atualizado para 2005)=
5.589,17 m² x R\$ 474,24/m² = R\$ 2.650.607,98
16.781,15 m² x R\$ 385,30/m² = R\$ 6.465.777,10
10.116,20 m² x R\$ 404,00/m² = R\$ 4.086.944,80
25.769,26 m² x R\$ 396,50/m² = R\$ 10.217.511,59
6.077,57 m² x R\$ 483,83/m² = R\$ 2.940.510,69
13.582,44 m² x R\$ 531,50/m² = R\$ 7.219.066,86

Valor total desapropriação Etapa 3 = R\$ 33.580.419,02

Valor total desapropriação Etapas 1, 2 e 3 = R\$ 51.503.204,21

3.5.2 Setor B: Área destinada para Empreendimento Habitacional de Interesse Social

Neste setor deve ser realizado um empreendimento habitacional de promoção pública, ou de promoção pública com parceria com a iniciativa privada, garantido o financiamento público e subsídio para as famílias de menor renda, para a produção de HIS. O empreendimento deve ser voltado exclusivamente para a população que deverá ser removida de favelas para a implantação do Parque Linear ao longo de toda sua extensão. **Ação prioritária** para a implantação do parque, que deve ser realizada na etapa 1.

Na estratégia proposta, caberia a operação viabilizar os recursos necessários à desapropriação do terreno destinado a este empreendimento, sendo previsto que o financiamento para a construção deve ser garantido pelo Sistema de Habitação de Interesse Social.

Para viabilizar a implantação do plano neste setor devem ser utilizados os seguintes instrumentos urbanísticos:

- Demarcação das quadras deste setor como **ZEIS 3**, visando garantir a realização do empreendimento com HIS e evitar a valorização especulativa do terreno;

- Demarcação das quadras deste setor com o **Direito de Preempção**, visando garantir que o poder público tenha prioridade na compra dos imóveis colocados à venda e controle sobre o valor da terra; caso a intervenção venha a ser implementada antes das áreas serem adquirida através deste instrumento, poderá, em ultimo caso utiliza-se da desapropriação por interesse social;

- **Desafetação** das áreas públicas localizadas no setor e que sejam indispensáveis para a implantação do empreendimento habitacional. Os equipamentos públicos localizados na área deverão ser incorporados no projeto do empreendimento habitacional, que deve garantir o uso misto e áreas livres. Os recursos a serem obtidos com a **venda de outorga onerosa ou pela utilização de outros instrumentos na AIU** devem ser utilizados, em **primeira prioridade**, para a desapropriação desta área e realização do empreendimento, para viabilizar a implantação do Parque nas áreas delimitadas como *etapa 1* – áreas públicas com ocupação por favelas

Dados para o empreendimento:

Remoções de Favelas:

Número: 6 favelas

Área: 19.352m²

População estimada: 198 famílias
5 em área municipal, 1 sem informação

Novas Unidades:

200 HIS x 42m² = 8.400 m²

Outros usos (20% do total)–: 2.100 m²

Total de área construída: 10.500 m²

Área de terreno necessária (CA=2):
5.250m²

Área disponível:

Área de ZEIS (desapropriação): 4.197 m²

Área pública (desafetação): 2.633 m²

Área total de terreno: 6.830 m²

Área de APP: 848 m²;

Área para construção habitacional: 5.982 m² (com excedente de 732m)

Custos:

Valor Venal em 2002: R\$110,00/m²

Atualização para 2005¹: R\$133,10/m²

Valor de Mercado: R\$ 222,00/m²

(Considerando: Valor Venal= 60% de Valor de Mercado)

Custo total do terreno: R\$ 931.734,00

(área de desapropriação x valor de mercado)

outorga onerosa ao equivalente de um potencial de 2,5 para toda a área (50% do total possível no setor). O potencial construtivo adicional de 1,0 poderá ser adquirido mediante compra de outorga onerosa ou transferência do setor “A”, para os imóveis deste setor, mediante doação.

Recursos que poderão ser obtidos na área:

Total de quadras no setor: **21 quadras**

Área de quadras: **144.512,15m²** Estoque total para venda = 72.256 m² (50% do total da área)

Valor Venal médio – 2002 (base):

R\$240,00 m²

Valor Venal médio – 2005 (atualização):

R\$294,00 m²

Se for realizada a venda de outorga onerosa, passando de potencial construtivo 2 para 2,5, terá área potencial para venda de: **72.256 m².**

OO = VV x Ac x Fp x Fs / CAb

OO = 294 x 72.256 x 1 x 0,7 / 2 = **R\$**

7.435.142,00

(valor máximo que pode ser obtido com a venda de todo potencial construtivo)

OO: Outorga Onerosa

VV: Valor Venal

Ac: Área Construída

Fp: Fator de Planejamento

Fs: Fator de Interesse Social

CAb: Coeficiente de Aproveitamento Básico

3.5.3 Setor C: Área com alteração dos parâmetros urbanísticos

Neste setor, está prevista uma alteração dos parâmetros urbanísticos elevando-se o coeficiente de aproveitamento máximo, objetivando a outorga onerosa do direito de construir e a recepção de potencial construtivo a ser transferido do Setor A.

Para garantir os objetivos propostos propõe-se uma **alteração dos parâmetros de uso do solo**, elevando o coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0 para chegar ao **potencial construtivo máximo de 3,0, limitando-se o estoque de**

3.5.4 Setor D: Área com alteração dos parâmetros urbanísticos”

Neste setor, está prevista uma alteração dos parâmetros urbanísticos elevando-se o coeficiente de aproveitamento máximo, objetivando a outorga onerosa do direito de construir e a recepção de potencial construtivo a ser transferido do Setor A.

Neste setor será elevado o coeficiente de aproveitamento máximo, permitindo que a aquisição de potencial construtivo adicional, mediante a compra de outorga onerosa, ou recepção de

Parâmetros urbanísticos para ZM - 1 do setor C - Legislação vigente

zona de uso	coeficiente de aproveitamento			características de dimensionamento e ocupação dos lotes					recuos mínimos		
	min	bás	máx	taxa de ocupação máxima	taxa de perm. mínima	lote mínimo m ²	frente mínima m	gabarito de alt máx. m	frente	fundos e laterais	
										alt. da edificação menos ou igual a 6m	alt. da edificação superior a 6m
ZM-1	0,20	1,00	1,00 (2,00)*	0,50 (a)	0,15	125	5,0	15,0	5,0	não exig.(d)	(c) (d)

* Como esta área se localiza numa antiga Z-2, ela pode se beneficiar do dispositivo existente no PDE que garante para o uso residenciais, em determinadas condições (Fórmula de Adiron) o coeficiente 2 de aproveitamento Máximo, sem pagamento de outorga onerosa.

¹ Utilizando os índices para atualização do valor venal de 2002: para 2003:7%; para 2004: 8,5%; para 2005: 5,5%.

potencial construtivo do setor “A”, com doação do imóvel. Esta área já é uma área que vem sofrendo verticalização recente, o que indica interesse do mercado imobiliário. Este interesse pode ser verificado pelo grande número de lançamentos ocorridos no último ano nas regiões do Morumbi e Vila Andrade (EMBRAESP – não considera os limites do distrito, mas uma região expandida do Morumbi – ver relatório I, produto 5), que teve 35 novos lançamentos. É também uma área com tecido urbano uniforme, com áreas de sobrados residenciais, e terrenos vazios, e terrenos com áreas maiores, o que facilita a aquisição por empreendedores imobiliários para sua verticalização (processo já em curso).

É uma área de cotas mais elevadas, e com visual privilegiado dos vales, de um lado voltado para uma ZER, e de outro para a área de futura implantação do Parque Linear, o que potencializa o interesse de mercado, e ao mesmo tempo, a verticalização não deve prejudicar a qualidade urbano-ambiental dos bairros adjacentes (setores “F” e “J”). Deste modo, é uma área potencial para permitir a comercialização de potencial construtivo, permitindo atingir o limite máximo previsto no PDE e na LUOS: 4,0.

Propõe-se alterar o coeficiente de aproveitamento máximo de 2,0 para chegar ao **potencial construtivo máximo de 4,0**. O potencial construtivo adicional de 2,0 poderá ser adquirido mediante compra de outorga onerosa ou transferência do setor “A”, para os imóveis deste setor, mediante doação.

Recursos que poderão ser obtidos na área:

Total de quadras: **11 quadras**
 Área de quadras: **139.596,20m²**
 Estoque Total = 139.596m²
 Valor Venal médio – 2002 (base):
R\$250,00 m²
 Valor Venal médio – 2005 (atualização):
R\$306,20 m²

Se for realizada a venda do total do estoque terá área potencial para venda de: **139. 596m²**.

$OO = VV \times Ac \times Fp \times Fs / CAAb$
 $OO = 250 \times 140.000 \times 1 \times 0,7 / 2 = \mathbf{R\$ 12.250.000,00}$
 (valor máximo que pode ser obtido com a venda de todo potencial construtivo)

OO: Outorga Onerosa
 VV: Valor Venal
 Ac: Área Construída

Parâmetros urbanísticos para ZM - 2 do setor D - Legislação vigente

zona de uso	coeficiente de aproveitamento			características de dimensionamento e ocupação dos lotes					recuos mínimos		
	min	bás	máx	taxa de ocupação máxima	taxa de perm. mínima	lote mínimo m ²	frente mínima m	gabarito de alt máx. m	frente	fundos e laterais	
										alt. da edificação menos ou igual a 6m	alt. da edificação superior a 6m
ZM - 2	0,20	1,00	2,00 (g)	0,50 (a)	0,15	125	5,0	15,0	25,0	não exig.(d)	(c) (d)

Fp: Fator de Planejamento
 Fs: Fator de Interesse Social
 CAAb: Coeficiente de Aproveitamento Básico

3.5.5 Setor E: Área com alteração dos parâmetros urbanísticos e com ocupação planejada

Este Setor está integralmente situado em gleba atualmente pertencente à empresa de incorporação imobiliária, que já deu entrada de pedido de diretrizes para parcelamento na prefeitura. Propõe-se que as diretrizes sejam dadas em função do projeto do Parque Linear, já que o Córrego Itararé corta a área ao leste, com nascente na área verde adjacente à esta gleba.

Este Setor encontra-se entre o Córrego Itararé a área de nascentes dos Córregos Pires e Charque Grande, sendo uma área importante a ser tratada com bastante atenção e ocupação planejada, fornecendo diretrizes adequadas aos futuros empreendimentos como este, para garantir não deteriorização dos recursos ambientais da região como vem ocorrendo principalmente no setor “H”, onde devem ser aplicados instrumentos voltados para a reversão dos danos ambientais causados por empreendimentos deste tipo, como o aterramento de uma nascente. Nesta gleba, é fundamental que o empreendimento siga diretrizes ambientais mais adequadas, para que não tenha que no futuro mitigar danos causados – o que nunca permite reverter completamente o impacto negativo causado.

Nesta área deve-se permitir também a aquisição de potencial construtivo adicional com dois objetivos: obtenção de recursos mediante venda de outorga onerosa para a implantação do parque no setor “A”; transferência de potencial construtivo com doação, dentro da própria gleba, para ampliação de áreas públicas nas suas bordas, para a conexão das áreas verdes do Parque Linear de seus três córregos.

O empreendimento deverá obedecer as seguintes diretrizes:

- doar, no parcelamento da gleba, 15% da área para o município como área verde;
- garantir uma **faixa verde pública ao longo do Córrego Itararé**, na *faixa non aedificandi* de 30m da APP, permitindo a conexão do Parque no *trecho 1* (ver a seguir

proposta de implantação por trechos) com a área pública existente na Vila Suzano, neste trecho do Parque Linear, permitindo amplo acesso público à esta área pública e uma faixa adequada para o leito do córrego, com a recomposição de seu talude e re-vegetação das margens (no projeto apresentado, o córrego parece estar retificado e comprimido à borda da gleba, o que não parece a solução mais adequada ambientalmente);

- Garantir um **caminho verde ligando a Praça da Ressureição à Rua David Ben Gurion**, caminho de pedestres existente e bastante utilizado pela população para chegar à avenida Giovanni Gronchi e aos equipamentos públicos localizados no topo do morro, e que deve ser mantido e qualificado, pois com a implantação do Parque Linear, será também um acesso importante às novas áreas públicas de esporte e lazer. Conforme o projeto do Parque Linear proposto, deve-se garantir uma área de maior largura como área de lazer, ao norte, no encontro com Córrego Itararé e onde chegam ruas sem saída do bairro – a área atualmente já é utilizada pelos moradores como área de lazer, inclusive com um campinho de futebol;

- Garantir uma **passeio de largura adequada, incluindo uma Ciclofaixa** ao longo da Rua David Ben Gurion, que deverá ter continuidade com os espaços públicos existentes, conforme o projeto do Parque Linear.

Por outro lado, deve ser alterado o coeficiente de aproveitamento máximo, elevando-se de 2,0 para alcançar o **potencial construtivo máximo de 4,0**. O potencial construtivo adicional de 4,0 poderá ser adquirido mediante compra de outorga onerosa ou transferência das áreas indicadas acima, para doação para compor áreas verdes públicas de maiores dimensões – além dos 15% a serem doados para a aprovação do parcelamento, e complementarmente, transferência do setor “A”, para os imóveis deste setor, mediante doação.

Recursos que poderão ser obtidos na área:

Área: 135.915 m²

Valor Venal médio – 2002 (base):

R\$400,00 m²

Valor Venal médio – 2005 (atualização):

R\$490,00 m²

Se for realizada a venda de outorga onerosa, passando de potencial construtivo 2 para 4, terá área potencial para venda de: **155.622,45 m²**.

$$OO = VV \times Ac \times Fp \times Fs / Cab$$

$$OO = 490 \times 155.622,45 \times 1 \times 0,7 / 2 = \mathbf{R\$ 26.869.250,00}$$

(valor máximo que pode ser obtido com a venda de todo potencial construtivo)

OO: Outorga Onerosa

VV: Valor Venal

Ac: Área Construída

Fp: Fator de Planejamento

Fs: Fator de Interesse Social

Cab: Coeficiente de Aproveitamento Básico

3.5.6 Setor F: Área para aplicação de recursos da AIU visando a melhoria da qualidade ambiental – ZM-1 e ZM-2

ZM – 1: 18 quadras; ZM – 2: 15 quadras

Este Setor é atualmente ocupada por famílias de renda média e média-baixa, em um padrão urbanístico homogêneo de sobrados e casas térreas em lotes pequenos. Praticamente não há lotes vazios, e este padrão de ocupação tem hoje alto grau de impermeabilização do solo. É um bairro pouco arborizado, conforme pode ser observado inclusive na foto aérea, com calçadas estreitas, mas com ruas locais de largura razoável, de cerca de 12 metros.

Para este setor não devem ser alterados os coeficientes de aproveitamento, visando manter as condições atuais e não fornecer incentivos à uma renovação da área pelo mercado, o que certamente promoveria uma expulsão da população atual e substituição por outra de maior renda.

No entanto, esta área deverá ser incluída na AUI e estudada em conjunto com o projeto do Parque Linear, por estar dentro da microbacia do Córrego Itararé, e deve receber melhorias com relação ao escoamento e retenção de águas pluviais, maior arborização das vias e permeabilidade do solo nas áreas públicas.

Foram propostos parâmetros de permeabilidade do solo diferenciados, alterando o as regras de uso e ocupação do solo existentes, para novos empreendimentos, com **alteração da taxa de permeabilidade mínima de 0,15 para 0,25**, para

Parâmetros urbanísticos para ZM - 1 e ZM - 2 do setor F - Legislação vigente

Zona de uso	coeficiente de aproveitamento			características de dimensionamento e ocupação dos lotes					recuos mínimos		
	min	bás	máx	taxa de ocupação máxima	taxa de perm. mínima	lote mínimo m ²	frente mínima m	gabarito de alt máx. m	frente	fundos e laterais	
										alt. da edificação menos ou igual a 6m	alt. da edificação superior a 6m
ZM - 1	0,20	1,00	1,00 (2,00)	0,50 (a)	0,15	125	5,0	15,0	5,0	não exig. (d)	(c) (d)
ZM - 2	0,20	1,00	2,00 (g)	0,50 (a) (g)	0,15	125	5,0	15,0	25,0	não exig. (d)	(c) (d)

novos empreendimentos que venham a ocorrer na área.

Além disto, devem ser feitos investimentos públicos no sentido de favorecer o aumento da arborização do bairro, e qualificar as áreas públicas e do passeio, visando o tratamento das águas pluviais - retenção, percolação e desaceleração das águas pluviais. Estudos devem ser realizados para avaliar a possibilidade de alargamento e arborização dos passeios nas vias de menor fluxo de veículos (maior parte das vias do bairro).

3.5.7 Setor G: Área de ZER

Esta área é atualmente ocupada por famílias de renda média e alta, em um padrão urbanístico homogêneo de casas em lotes maiores. Há ainda a presença de lotes vazios, e já é um bairro bastante arborizado, com grande quantidade de áreas públicas. As alterações de zoneamento propostas, de caráter restritivo, visam garantir que novas construções e empreendimentos mantenham e até melhorem a qualidade urbano-ambiental existente.

Para este setor propõe-se alterar o zoneamento, com a mudança da taxa de permeabilidade mínima de 0,30 para 0,35, para novas construções e empreendimentos que venham a ocorrer na área.

Além disto, deve ser estimulado o investimentos dos proprietários, em parceria com o poder público (sem investimentos de recursos da AIU) no sentido de favorecer o aumento da arborização do bairro, e qualificação das áreas públicas e do passeio, visando o tratamento das águas pluviais - retenção, percolação e desaceleração das águas pluviais. Neste sentido, estudos devem ser realizados para avaliar a possibilidade de alargamento e arborização dos passeios nas vias de menor fluxo de veículos (maior parte das vias do bairro).

3.5.8 Setor H: Área para aplicação de Termos de Ajustamento de Conduta

Áreas onde houveram empreendimentos residenciais de mercado de alto padrão recentes, causando impactos negativos ao meio ambiente e à rede hídrica, inclusive com irregularidades visíveis como: aterramento de nascente e construção dentro do raio de 50m das nascentes; aterramento de curso hídrico,

resultando no seu desaparecimento, e construção dentro da faixa de 30m da APP.

Propõe-se uma ação concentra do poder publico municipal para obter dos responsáveis (empreendedores e moradores) contrapartidas pelos danos ambientais causados, Dentre as ações que podem ser implementadas, podem ser citadas:

- representação junto ao Ministério Público, visando o estabelecimento de Termo de Ajuste de Conduta para obter contrapartida a serem empregues na implantação do Parque Linear, dentro da visão geral da microbacia;
- fiscalizar as irregularidades cometidas pelos empreendimentos ainda em construção, objetivando seu embargo e mitigação dos danos;
- apurar as responsabilidades dos agentes públicos envolvidos na aprovação e fiscalização destes empreendimentos;
- rever os procedimentos que tem permitido a aprovação de projetos imobiliários em APP's.

3.5.9 Setor I: Área pública para aplicação de recursos da AIU para implantação do Parque Linear

Existem inúmeras áreas públicas que devem compor o Parque Linear desde a primeira etapa de sua implantação. A maior parte consiste em áreas verdes públicas desocupadas, sem equipamentos ou mobiliário urbano, e com pouca manutenção. Elas devem receber tratamento adequado, segundo projeto de implantação do Parque, considerando este em sua totalidade, e não como áreas isoladas.

Devem ser realizados investimentos públicos no sentido de desenvolver projeto adequado e implantar o Parque Linear nestes trechos, criando conexões entre as áreas livres e verdes, áreas de esporte e lazer para a população, viabilizando passeios públicos e uma ciclovia contínua, que permita a conexão das áreas residenciais e as áreas de maior densidade de ocupação, com trajetos de acesso ao transporte público de massa e áreas comerciais e de trabalho da população.

O tratamento destas áreas deve sempre privilegiar infra-estrutura adequada para as águas pluviais visando sua retenção, percolação e desaceleração das águas, e mesmo sua filtragem para retenção de poluição difusa antes de chegar aos cursos d'água, conforme as diretrizes gerais do projeto.

Parâmetros urbanísticos para ZM - 1 e ZM - 2 do setor G - Legislação vigente

Zona de uso	coeficiente de aproveitamento			características de dimensionamento e ocupação dos lotes					recuos mínimos		
	min	bás	máx	taxa de ocupação máxima	taxa de perm. mínima	lote mínimo m ²	frente mínima m	gabarito de alt máx. m	frente	fundos e laterais	
										alt. da edificação menos ou igual a 6m	alt. da edificação superior a 6m
ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250	10,0	10,0	5,0	não exig.(k)	(c) (k)
ZER - 2	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250	10,0	10,0	5,0	não exig.(k)	(c) (k)

3.6 Implantação do Parque Linear

3.6.1 Etapa 1

São **ações prioritárias** para a implantação do Parque Linear na primeira etapa, a serem realizadas com recursos provenientes da venda de outorga onerosa e/ou transferência de potencial construtivo com doação de imóvel:

1 Remoção das favelas, totalizando 198 famílias;

2 Desapropriação das áreas particulares na área da nova ZEIS 3 e destinação para uso habitacional.

proposta	área	custo
desapropriação de área ZEIS 3	4.197m ²	R\$ 1.219.102,59
desafetação de área pública	2.633m ²	

Ações prioritárias a serem realizadas com recursos orçamentários habitacionais:

3 Empreendimento habitacional de HIS, com 200 unidades habitacionais, destinadas às famílias provenientes das favelas removidas;

quadras	área
área terreno	5.982m ²
área construída estimada de HIS	8.400m ²

Ações prioritárias a serem realizadas com recursos orçamentários da SVMA, combinados com recursos possíveis de outras secretarias (Secretaria Municipal dos Transportes por exemplo, para ciclovias):

4 Implantação do Parque Linear nas áreas definidas como *Etapa 1* na proposta (ver detalhamento por trechos);

5 Implantação do caminho verde e ciclovias.

3.6.2 Etapa 2

São ações que devem ser previstas em uma segunda etapa de implantação do Parque Linear com recursos provenientes da venda de outorga onerosa e/ou transferência de potencial construtivo com doação de imóvel:

6 Aquisição dos imóveis particulares situados nas quadras identificadas como *Etapa 2* da proposta;

7 Realização de melhoramentos viários nas

vias: Rua André Saraiva, Rua Silvio Dante Bertacchi, Rua Desidério Ferreira e Av. Prof. Gióia Martins, para configuração de um sistema binário. Esta ação depende de um projeto viário específico e pode implicar na necessidade de desapropriação de imóveis para alargamento do sistema viário – neste caso, podem ser adiantadas a liberação das quadras identificadas como *Etapa 3*. Recursos que devem ser complementados com recursos orçamentários destinados à estrutura viária do município.

proposta	área	custo
aquisição de imóveis particulares	36.868,62m ²	R\$ 16.703.682,60

Ações prioritárias a serem realizadas com recursos orçamentários da SVMA:

8 Implantação do Parque Linear nas áreas definidas como *Etapa 2* na proposta (ver detalhamento por trechos);

proposta	área	custo unitário	custo
área do parque	36.868,62m ²	R\$ 35,00/m ²	R\$ 1.290.401,70

3.6.3 Etapa 3

São que devem ser previstas em uma terceira etapa de implantação do Parque Linear com recursos provenientes da venda de outorga onerosa e/ou transferência de potencial construtivo com doação de imóvel:

9 Aquisição dos imóveis particulares situados nas quadras identificadas como *Etapa 3* da proposta;

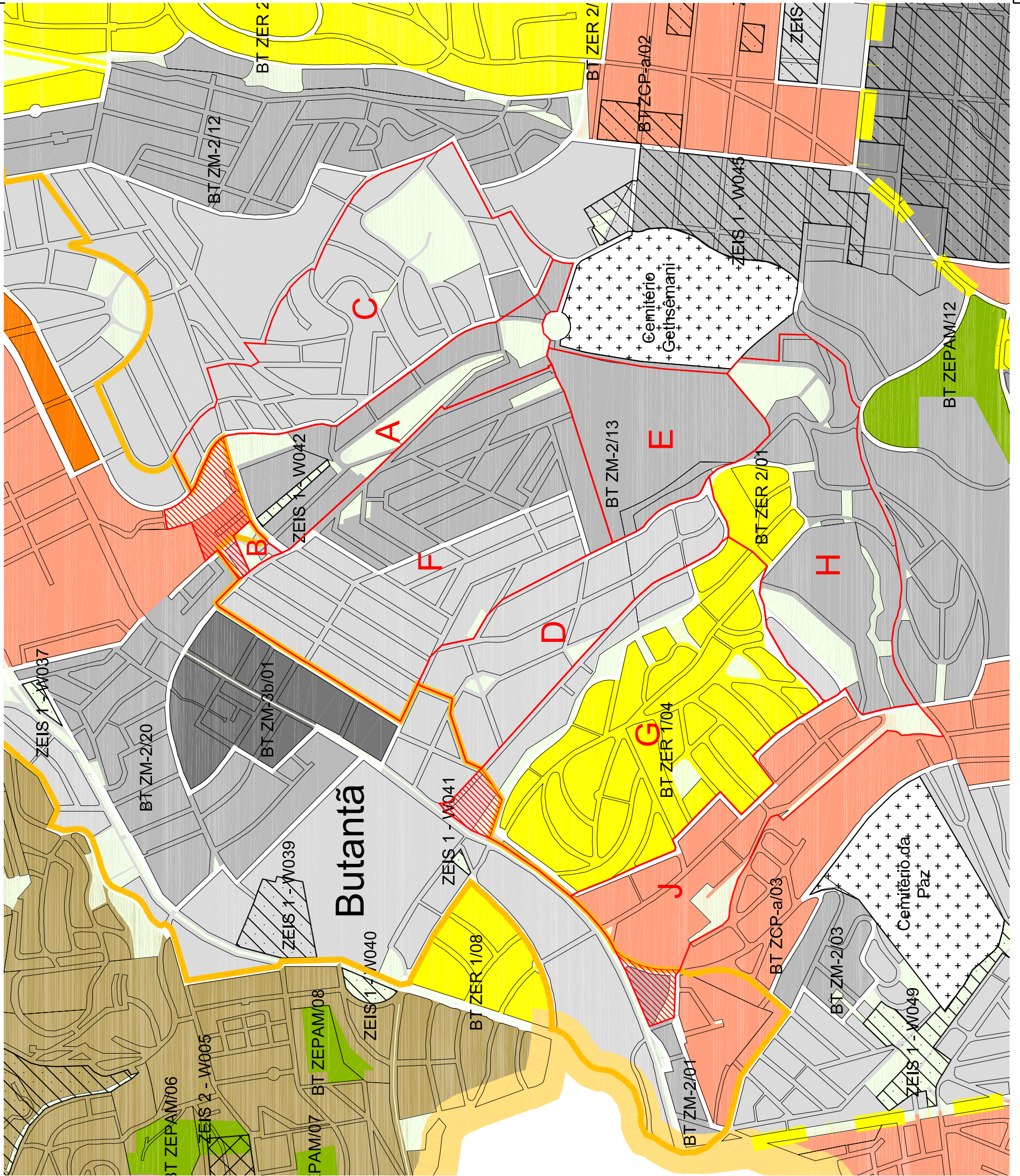
proposta	área	custo
aquisição de imóveis particulares	77.915,79m ²	R\$ 33.580.419,02

Ações prioritárias a serem realizadas com recursos orçamentários da SVMA:

10 Implantação do Parque Linear nas áreas definidas como *Etapa 3* na proposta (ver detalhamento por trechos).

proposta	área	custo unitário	custo
área do parque	77.915,79m ²	R\$ 35,00/m ²	R\$ 2.727.052,65

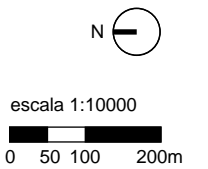
proposta	área (m ²) ou comprimento (m)	custo unitário	custo
área de parque	342.308,92 m ²	R\$ 35,00/m ²	R\$ 11.980.812,00
calçada	2.423,70 m ²	R\$ 50,00/m ²	R\$ 121.185,00
caminho verde	2.090,95 m ²	não disponível	-
ciclovias e ciclofaixa	4.505,85 m ² + 562,95 m ²	R\$ 42,00/m	R\$ 212.889,20
custo total			R\$ 12.314.886,80

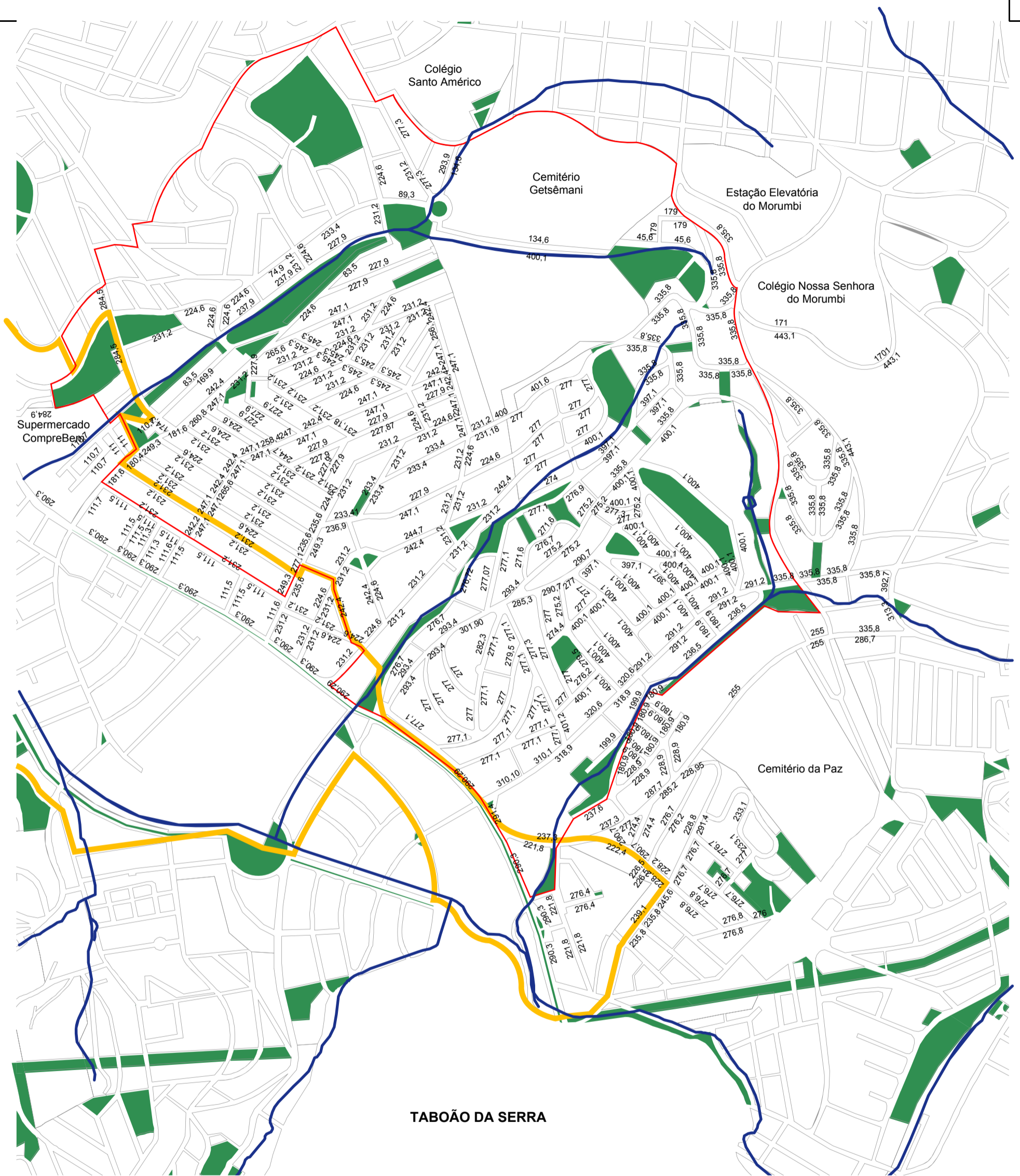


Parque Linear Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
Proposta de revisão do perímetro da AIU

- Limite das Subprefeituras
- Parques e áreas municipais
- Cemitérios
- Área de Intervenção Urbana Proposta - AIU
- Operação Urbana Vila Sônia - O.U.
- área retirada da O.U. Vila Sônia e acrescentada na nova A.I.U.

- Zona Exclusivamente Residencial
- 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





Parque Linear Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
Valor venal das quadras no perímetro de estudo

— córrego

valor venal
 fonte: SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO

área municipal

Área de Intervenção Urbana Proposta - AIU

Operação Urbana Vila Sônia - O.U.

N

escala 1:10000

0 50 100 200m

3.7 Proposta de Implantação do Parque Linear por Trechos

Trecho 1: Diagnóstico Propositivo

Av. Francisco Morato - supermercado Assai, até a Praça da Ressurreição - rotatória em frente ao Cemitério Getsêmani

Este trecho caracteriza-se por uma ocupação urbana diversificada, e grande presença de praças e áreas públicas no entorno imediato. Tem como característica principal o alargamento da área do Parque Linear, englobando estas áreas públicas, e incorporação gradual de áreas particulares (conforme a proposta geral do Parque Linear), como forma de trazer os usuários destas praças para dentro do parque, percebendo de forma mais efetiva a presença deste córrego, e usando suas margens com atividades de lazer. Também se destaca por englobar uma área municipal, ocupada hoje por um CDM, com cerca de 40 mil m² para dentro do limite do parque linear.

Uso e Ocupação das Quadras:

- a *área 1* é inteira ocupada por um supermercado, que chega até a beira do córrego, ocupando inclusive a APP com construções. O terreno é praticamente inteiro impermeabilizado. O supermercado está voltado para a Av. Francisco Morato, com área de carga e descarga voltada para o bairro. Esta inserido na OUC – Vila Sônia.

- a *área 2* é ocupada por conjuntos de sobrados geminados residenciais, de médio padrão, bastante consolidado, com uma rua interna de acesso às casas.

- a *área 3* é uma área pública com uma praça implantada - Praça Maria do Céu Correia - e uma escola pública. A maior parte é bem arborizada e vegetada, com alto índice de permeabilidade. O acesso à praça e aos equipamentos é pela Rua André Saraiva.

- a *área 4* tem um conjunto de imóveis comerciais de pequeno porte (sobrados e casas) voltados para a Av. Francisco Morato e para a Av. Prof. Gióia Martins, intercalado por alguns imóveis residenciais. Os imóveis voltados para a Av. Fco. Morato são bastante degradados e alguns aparentemente pouco ocupados ou mesmo vazios. Há um grande terreno vazio, parcialmente na APP, para alugar. Mais internamente à área, há um conjunto de sobrados geminados de padrão médio e médio-baixo. Na área pública existem dois equipamentos públicos, segundo os moradores implantado a seu pedido, para evitar o avanço da favela existente na quadra seguinte.

- a *área 5* é ocupada por sobrados geminados, sobrados e casas térreas de padrão médio-baixo residenciais, com alguns imóveis comerciais voltados para a Av. Prof. Gióia Martins.

- a *área 6* é a margem do córrego, ocupada pela Favela Valdo Paoliello Jr - Dias Vieira (a), com

aproximadamente 47 famílias, nos fundos de lote das quadras da *área 2* e da *área 5*, com entrada das casas bastante precária, praticamente sobre o leito do córrego. A favela está sobre uma área pública.

- a *área 7* é ocupada por sobrados e casas térreas, maior parte residencial, com alguns imóveis com pequeno comércio local (quitanda, vidraceiro, etc.) voltados para a Av. Silvio Dante Bertacchi. Há uma rua entre as quadras e o córrego e os moradores das casas voltadas para o córrego fazem uma manutenção de uma faixa ajardinada implantada por eles nas margens do córrego.

- na *área 8* estão duas praças públicas. A Praça Engo. Noriyuki Yamamoto tem mobiliário urbano implantado e teve o piso recentemente reformado pela prefeitura, através do programa *Via Livre*. A Praça da Ressurreição é uma rotatória mantida pelo Cemitério Getsêmani, e que apesar das pequenas dimensões é bastante utilizada, assim como a outra praça citada, pela população como espaço de lazer.

- na *área 9* estão duas praças públicas – Rômulo Mariano Carneiro da Cunha e Moisés Fucs. Não há nenhum equipamento ou mobiliário urbano nestas praças, mas mesmo assim sempre há crianças brincando na área. Por estar bem em frente à uma escola pública, é também bastante utilizada.

- a *área 10* é também área municipal. Apresenta uma faixa livre na margem do córrego, que vai se estreitando ao norte. Voltados para a Rua Desidério Ferreira, há uma faixa de edificações residenciais em lotes regulares. Entre estes lotes, tem uma ocupação irregular identificada como favela inclusive na Base Cartográfica de Favelas – Sehab, 2002 – Favela Desidério Ferreira (b), com cerca de 43 famílias. No final desta área, junto à favela da *área 11*, há um pequeno largo, arborizado, com vagas para estacionamento de carros, possivelmente de moradores da favela.

- a *área 11* é ocupada pela favela Monte Kemel I - Colombo I (c), com aproximadamente 50 famílias.

- a *área 12* é ocupada por sobrados geminados e casas térreas de padrão médio-baixo e baixo, residenciais.

- a *área 13* é ocupada pela favela Monte Kemel II, com aproximadamente 33 famílias.

Remoções e Desapropriações:

- Etapa 1: Remoção da favela Valdo Paoliello Jr - Dias Vieira, com cerca de 47, que estão em situação bastante precária, de habitabilidade com casas sob palafitas com escassas vias de circulação interna da. Remoção da Favela Monte Kemel I – Colombo I, com aproximadamente 50 famílias, e caracterizada por autoconstrução de alvenaria. Remoção da Favela Desidério Ferreira, com aproximadamente 43 famílias, totalizando 133 famílias.

- Etapa 1: Deverá ser desapropriada e desafetada as quadras da área 4 (identificadas no mapa), para a construção de unidades habitacionais de interesse social de todas as favelas que deverão ser removidas

para a implantação do Parque Linear (total de 198 famílias).

- Etapa 2: as quadras identificadas no mapa como *etapa 2, das áreas 2, 5 e 10* deverão ser adquiridas para a implantação do Parque Linear, através da utilização dos instrumentos urbanísticos propostos (setor "A"), já que estão dentro da APP.

- Etapa 3: as quadras identificadas no mapa como *etapa 3, das áreas 2, 5 e 7* deverão ser adquiridas para a implantação do Parque Linear, através da utilização dos instrumentos urbanísticos propostos (setor "A"), que deverão a médio e longo prazo permitir a liberação destas áreas em parte APP, e ampliação da área do Parque Linear.

Remoção da favela Valdo Paoliello Jr - Dias Vieira, com aproximadamente 47 famílias, com situação bastante precária

Remoção de favela Desidério Ferreira, com aproximadamente 43 famílias, com situação de muitos fundos de lotes para o córrego.

Conexões e Transposições:

- Neste trecho a transposição do córrego é feita

apenas em 4 pontos por pedestres e automóvel, na Av. Fco Morato, onde não ha praticamente contato visual com o córrego, e pelas Rua Dias Vieira, R. Valdo Paoliello Jr. e Rua Frei Bonifácio Dux.

- Entre as áreas 2 e 4, ha uma transposição improvisada de pedestres, uma pequena ponte metálica, feita por um morador para acessar sua casa na *área 2*.

- No ponto mais ao norte, entre as *áreas 8 e 11*, há uma pinguela improvisada por moradores, para transposição do córrego. É um caminho bastante utilizado pelos moradores à pé. É um trecho bastante longo, onde o córrego acabou se tornando uma barreira física, segmentando o bairro.

Situação do Curso D'Água:

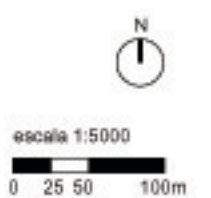
- O córrego está canalizado com gabião no trecho adjacente ao supermercado (área 1). A partir deste ponto, segue à céu aberto por todo o restante do trecho 1. Na parte entre as *áreas 7 e 10*, há um pequeno trecho com gabião apenas na margem direita do córrego, de cerca de 50m, sem continuidade, realizado possivelmente para conter a erosão resultante da proximidade da Av. Getsêmani e ausência de drenagem adequada nesta via.



Parque Linear Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
 Trecho 1 - DIAGNÓSTICO

- córrego
- perímetro ideal do parque
- área municipal
- favelas - base SEHAB 2002 PMSP

- Área de Proteção Permanente - APP - faixas de 30m de largura, adjacentes a cada uma das margens do córrego
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 2



Trecho 1: Propostas de Implantação do Parque

- **Conexão de áreas verdes:** neste trecho o Parque Linear deverá ser implantado em conexão com a Praça Maria do Céu Correia existente, na etapa 1, a conexão se dará principalmente pela faixa livre entre o supermercado e o conjunto de quadras da área 2. Na etapa 2 deve ser privilegiada a aquisição e incorporação das casas das áreas 2, dentro da APP, com fundos de lotes para o córrego, abrindo o Parque Linear para a Rua Ibertioga, e da área 5, também com casas dentro da APP e com fundo de lote para o córrego. Na etapa 3, o parque será completamente integrado à esta praça, com a desocupação total da área 2. Nesta etapa, a área 7 também deverá ser incorporada ao parque progressivamente. Apesar de ter casas na APP, a Av. Getsêmani, entre as casas e o córrego, já garante o acesso ao futuro parque.

Outra conexão importante neste trecho será, na etapa 1, da realização de um calçadão verde que conecta o Parque Linear ao CDM – Pequeninos do Jôquei, espaço público bastante utilizado pelos moradores do bairro. A rua é bastante larga, e permite a criação de um caminho arborizado e largo, neste trajeto já utilizado para chegar ao CDM.

Serão integradas ao Parque Linear as praças Rômulo Mariano Carneiro da Cunha e Moisés Fucs, que devem receber equipamentos de lazer, e a Praça Engo. Noriyuki Yamamoto, já implantada.

- **Ciclovias e Caminhos Verdes:** ao longo de todo este trecho passará a ciclovia que conecta o bairro com a futura estação de metrô Vila Sônia pela várzea. Prevê-se que esta ciclovia seja bastante utilizada, já que o restante do bairro apresenta declividades acentuadas e seguindo o córrego a conexão se faz por áreas bastante planas. As ruas de acesso ao parque neste trecho deverão ser arborizadas, marcando os acessos ao parque. Estas ações deverão ocorrer na etapa 1.



- **Acesso ao Parque e transposição de pedestres:** O acesso ao parque para pedestres será potencializado pela entrada na Av. Francisco Morato, e na área que conecta à Praça Maria do Céu Correia, onde deverá ser implantada uma ponte de pedestres. Outras duas transposições de pedestres devem ser implantadas seguindo pelas ruas: R. Prof. J. E. Carramenha e R. Judite Passald Esteves, para que o córrego deixe de representar uma barreira física neste trecho. Estas ações deverão ocorrer na etapa 1.

- **Sistema Viário - Binário:** O PRE do Butantã prevê a realização de melhoramentos viários na Av. Getsêmani, continuando esta avenida sobre o Córrego Itararé até a Av. Fco. Morato. Embora esta ligação viária seja importante para a estruturação do bairro e da região, da forma como está proposta é conflitante com a proposta do Parque Linear e de recuperação do fundo de vale deste córrego. A análise da estrutura viária do entorno, permitiu verificar que é possível a realização de melhoramentos viários na Av. Prof. Gióia Martins, seguindo pela R. Desidério Ferreira, e Rua André Saraiva, seguindo pela R. Valdo Paoliello Jr e pela R. Silvio Dante Bertacchi, de modo que estas duas configurem um sistema binário de ligação com a Rua Pamônia e R. Santo Américo, fazendo a ligação da Av. Fco. Morato com a Av. Giovanni Gronchi. A Rua Desidério Ferreira, sofre um estreitamento no trecho áreas ocupadas pela favela com o mesmo nome da via - área que deverá ter a favela removida, o que permitirá seu alargamento para formar o sistema binário chegando na Rotatória da Praça da Ressurreição.

- **Remoções:** Todas a serem realizadas na etapa 1:

Favela Valdo Paoliello Jr - Dias Vieira: 47 famílias

Favela Desidério Ferreira: 43 famílias

Favela Monte Kemel I – Colombo I: 50 famílias

Favela Monte Kemel II: 33 famílias



foto e imagem ilustrativa
- proposta de implantação
para o trecho 1

- **Desapropriação e Desafetação para promoção habitacional e implantação do parque:** Redesenho de quadra demarcada como ZEIS para receber HIS e HMP. Deverá ser liberada a faixa de 30m da APP para implantação do Parque Linear, e o restante receber empreendimento de uso misto, com 200 unidades habitacionais de HIS, 70 de HMP e 20% da área de uso misto, prioritariamente institucional. Esta é uma ação prioritária da etapa 1.

área de desapropriação	4.197m ²
desafetação de área pública	2.633m ²

- **Área do Parque Linear:** Neste trecho o parque linear terá maiores dimensões, inclusive em função do grande potencial de integração da área do Parque Linear com a área de praças existentes e implantadas: Praça Maria do Céu Correia; Praça Rômulo Mariano Carneiro da Cunha, Praça Moisés Fucs, Praça Engo. Noriyuki Yamamoto e Praça da Ressurreição. Será promovida também a integração através de um calçadão verde, com o CDM - Pequeninos do Jóquei, com cerca de 40 mil m².

O Parque terá uma alternância entre áreas mais largas, equipadas e com características de um parque nuclear na etapa 1, nas áreas de maior concentração de áreas verdes públicas livres hoje. Terá pontos de estreitamento nas áreas onde há ocupação consolidada de casas unifamiliares, em lotes regulares. Estas áreas serão adquiridas e incorporadas ao parque, para que este seja ampliado para chegar à seu desenho proposto, nas etapas 2 e 3, conforme demarcado no mapa ao lado. Neste trecho o Parque também terá **importante função de estruturação do bairro**, ampliando bastante a acessibilidade por pedestres à via estrutural, com corredor de ônibus – Av. Fco. Morato, e por bicicleta, através da ciclovia proposta. Somando as melhorias viárias – binário proposto – ao parque e caminhos verdes, esta área promoverá além dos ganhos de qualidade ambiental, qualificação urbanística adquirindo centralidade na região. Quando completamente implantado, deverá ser um Parque Linear de alcance regional.

Recuperação do Curso d'água: Desde a etapa 1 serão liberadas áreas das margens do córrego que possibilitarão a recuperação do canal, recomposição dos taludes e vegetação das margens, com a remoção das favelas. As áreas que permanecerão estreitas, entre as áreas 2 e 5, deverão ter canalização

com gabião, considerando a profundidade e largura do canal de água – a partir de estudos específicos – necessárias para evitar alagamentos e assoreamento. Ressalta-se que, enquanto não forem realizadas ações de saneamento reduzindo e mesmo acabando com o despejo de esgoto no córrego, e de drenagem para retenção da poluição difusa, o gabião deverá receber manutenção com maior frequência, para evitar o assoreamento do canal do córrego e garantir a qualidade ambiental e paisagística do parque implantado.

Na margem direita do córrego, há trechos com solapamento das margens, estes devem receber atenção especial, com a introdução de espécies arbóreas e arbustivas, e ações de drenagem nas vias adjacentes. Nas áreas de maior largura, podem ser introduzidas espécies arbóreas de maior porte. É recomendável um estudo de espécies diferenciadas relacionadas às áreas permanentemente encharcadas, áreas com encharcamento temporário e as áreas bem drenadas, livres de inundação. Apesar de não se tratar de uma recuperação da mata ciliar original, a vegetação ciliar deve ser implantada para se tentar garantir a manutenção natural da integridade das margens.

A Av. Getsêmani, de fluxo de veículos apenas de acesso às residências das áreas 7, pode ter o leito carroçável diminuído na etapa 1, com aumento de área permeável e tratamento adequado de drenagem, ações necessárias em função do pontos de erosão identificados. Esta via, nas etapas 2 e 3 deve deixar de existir, com a incorporação da área 7 ao Parque Linear. Em todas as áreas é recomendado, mas principalmente neste trecho, a construção de rede de drenagem ao longo da via para evitar a degradação das margens.

- **Incorporação gradual de novas áreas ao parque:** as áreas identificadas como etapa 2 e etapa 3, deverão ser gradualmente incorporadas ao Parque Linear, através da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos (setor "A").

Dimensões do Parque Linear neste trecho

área total do parque	217.502,80m ²
calçadão verde	2.423,70m ²
caminho verde	1.021,82m ²
ciclovias e ciclofaixas	1.930,52m ²

imagem ilustrativa - proposta de implantação para o trecho 1

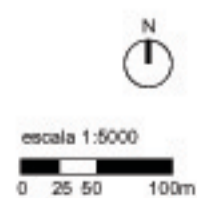




Parque Linear Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
 Trecho 1 - PROPOSTA

- córrego
- transposição do córrego e de vias
- ⋯ caminho verde
- ciclovia
- melhoramento viário

- etapa 1 de implantação do parque
- etapa 2 de implantação do parque
- etapa 3 de implantação do parque
- ZEIS 1 proposta
- ZEIS 3 proposta



Trecho 2: Diagnóstico Propositivo

Praça da Ressurreição até a Av. Guilherme Dumont Villares

Essa área é caracterizada por apresentar, pelo menos, três importantes nascentes, de córregos afluentes do Rio Pirajuçara, que compõe o Parque Linear.

Este trecho caracteriza-se por ser a área mais dinâmica com relação ao mercado imobiliário. Nesta área, em 2005, foram lançados 14 empreendimentos imobiliários (EMBRAESP) e tem pelo menos dois novos empreendimentos em construção atualmente, identificados em visita de campo. Apresenta duas glebas que deverão ter novos empreendimentos em breve, a maior (*área 14*) já deu entrada no projeto na prefeitura. Os empreendimentos realizados, residenciais de alto padrão, realizaram construções sobre a APP, inclusive aterrando área de nascentes. A gleba da *área 14*, tem cerca de 135 mil m², com projeto já na prefeitura para receber diretrizes. Destaca-se a obrigatoriedade de doação de 15% dessa área para área verde pública, o que corresponde a 20 mil m², que podem ser incorporados ao Parque Linear junto ao Córrego Itararé.

Uso e Ocupação das Quadras:

- a *área 14* é uma grande gleba pertencente à incorporadora imobiliária Rossi, que já apresentou projeto à prefeitura para receber diretrizes de parcelamento e implantação. É uma área cortada por diversos caminhos de pedestres, com duas pinguelas improvisadas pelos moradores para transpor o curso d'água. São caminhos bastante utilizados como acesso à uma escola pública, e como caminho para a Av. Giovanni Gronchi. Na gleba existe ainda um campo de futebol, e é utilizada para lazer pelas crianças do bairro. Adjacente à essa gleba está a Av. Frei Macário de São João, que funciona apenas como acesso à uma entrada lateral do cemitério

Getsêmani.

- a *área 15* é uma área pública. É a antiga área da favela Nova República, que sofreu desmoroamento no final da década de 1980, em função da realização de obras no topo do morro para empreendimentos residenciais de alto padrão. A área recebeu o nome de *Espaço Criança I – Vila Suzana*, em homenagem às crianças mortas no desmoroamento da favela. Área pouco acessível hoje, não tem equipamentos ou manutenção, e não é utilizada pela população. É uma área importante do Parque Linear, por ser a nascente do Córrego Itararé;

- as *áreas 16, 17 e 18* compõe a área mais dinâmica com relação ao mercado imobiliário. Teve 6 lançamentos no último ano, e outros 10 nas quadras adjacentes (EMBRAESP), de edifícios residenciais verticalizados de alto padrão. Parte destes lançamentos foram construídos gerando impactos extremamente negativos sobre os recursos hídricos. Esta é uma área com três nascentes, e aparentemente, uma delas, do Córrego Pires, desapareceu ou foi canalizada. As construções ocupam áreas de APP de nascente e beira de córrego. São empreendimentos com grandes áreas de aterro, em uma área ambientalmente frágil.

Conexões e Transposições:

- Pequena pinguela em caminho de pedestres aberto dentro da gleba, no ponto de maior circulação, na parte sul deste trecho, e uma outra mais ao norte, próximo ao fim da Av. Frei Macário de São João.

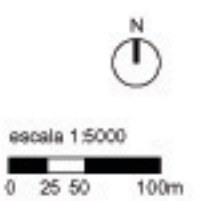
Situação do Curso D'Água:

- Neste trecho o córrego apresenta as melhores condições, com a extensa área livre vegetada em sua margem esquerda, e nascente em área também livre e vegetada. A água corre cristalina, até o encontro com seu afluente na Praça Engo. Noriyuki Yamamoto.



Parque Linear Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
 Trecho 2 - DIAGNÓSTICO

- córrego
- perímetro ideal do parque
- área municipal
- favelas - base SEHAB 2002 PMSP
- Área de Proteção Permanente - APP - faixas de 30m de largura, adjacentes a cada uma das margens do córrego
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 2



Trecho 2: Propostas de Implantação do Parque

- Conexão de áreas verdes: A principal característica do Parque Linear neste trecho é a existência de áreas públicas, localizadas em área de nascentes, dos três córregos que compõem o parque. As propostas vão no sentido de conectar estas áreas públicas e valorizar a área de nascentes. Esta conexão apresenta dificuldades que devem ser tratadas em projeto específico de implantação. Para sua realização é necessário:

- definir diretrizes que garantam a destinação de uma faixa de calçada verde junto à gleba da incorporadora Rossi;
- negociar a liberação de uma faixa de parque na área verde hoje ocupada por uma delegacia, mas com áreas livres e verdes no terreno – a parte superior deste terreno é bastante favorável à implantação de um mirante, que por estar em um trecho de maior altitude da microbacia, permite um visual do bairro e da área do futuro Parque Linear privilegiado;
- Garantir acesso público às áreas públicas do interior da quadra circundada pelas R. Fco. Marcondes Vieira, R. Dr. Martins de Oliveira, R. Prof. José Horácio Meireles Teixeira e Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares.

Outra ação importante sugerida para este trecho é promoção da integração visual com a área verde do cemitério, que com seu muro hoje configura uma barreira visual adjacente à área pública da Vila Suzano.

- Ciclovias e Caminhos Verdes: Os caminhos verdes devem permitir a ligação das áreas públicas nos trechos em que não é possível a conexão direta. As vias têm largura suficiente para receberem arborização de grande porte. A ciclovia neste trecho tem duas características. Como vias de circulação cotidiana, permitem a ligação dos bairros com os eixos viários próximos – Av. Giovanni Gronchi e Av. Fco. Morato. Como trajetos de lazer, permitem um percurso pelo Parque Linear por dentro de áreas verdes arborizadas, mas com declividades mais acentuadas.

- Acesso ao Parque e transposição de pedestres: Os caminhos de pedestres e transposições dos córregos neste trecho foram propostos para qualificar caminhos existentes e bastante utilizados pela população, e compatibilizá-los com o desenho do Parque Linear e com o empreendimento previsto para ser realizado na gleba, por onde passam estes caminhos. As principais dificuldades de acesso à área do parque se referem à área pública da Vila Suzano, mais isolada e de acesso mais difícil pela Av. XX, em função da declividade acentuada. O projeto procurou definir um perímetro que permita

ampliar a acessibilidade a este área, importante por conter a nascente do Córrego Itararé.

- Remoções: A ser realizada na etapa 1:

Favela Monte Kemel III (e), com apenas 10 famílias em situação completamente isolada em meio à vegetação.

- Verificar possibilidade de TAC: Nesta área há um grave problema de construção de edifícios sobre as nascentes e áreas com remanescentes de vegetação. São ocupações predatórias ao meio ambiente, como já apontado, com grandes volumes de movimentação de terra. Considerando as bases cartográficas que registraram a presença das nascentes e cursos d'água no município (GEGGAN), podem ser abertos processos no sentido de mitigar as transgressões realizadas, e favorecendo a implantação do Parque Linear, que é uma forma de recuperação ambiental possível para esta área.

- Área do Parque Linear: O Parque neste trecho tem grande importância por garantir áreas verdes entre as nascentes, em uma área que vem sendo ocupada de modo extremamente predatório pelo mercado imobiliário, aproveitando as poucas áreas livres verdes públicas que restam nessa área. A área do parque proposto junto à nascente do Itararé terá grandes dimensões e poderá ter características de parque nuclear, de alcance regional.

O Parque Linear pode ser uma importante forma de garantir a integridade das nascentes e a preservação dos mananciais. O raio mínimo de cinquenta metros que uma nascente deve ter sem ocupações é uma medida mínima para se preservar a dinâmica água, solo e vegetação, que não foi respeitado, o que faz com que sejam necessárias ações de mitigação. Quanto maior a abrangência desta área maior o grau de preservação do sistema hídrico.

Dimensões do Parque Linear neste trecho

área total do parque	127.300,44m ²
calçada verde	-
caminho verde	837,68m ²
ciclovias e ciclofaixa	1.881,45m ²

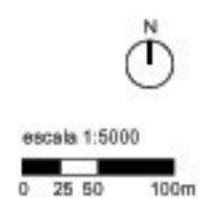
Toda a área do parque neste trecho deve ser implantada já na primeira etapa. Pode-se prever uma qualificação maior dos espaços, mais equipamentos de lazer e arborização, à medida que entram mais recursos de venda de outorga onerosa e forem colocados em prática os Termos de Reajustamento de Conduta, referentes aos empreendimentos que ocuparam as áreas de APP, e promoveram o aterramento do fundo de vale.



Parque Linear Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
 Trecho 2 - PROPOSTA

- córrego
- transposição do córrego e de vias
- ⋯ caminho verde
- ciclovia
- melhoramento viário

- etapa 1 de implantação do parque
- etapa 2 de implantação do parque
- etapa 3 de implantação do parque
- ZEIS 1 proposta
- ZEIS 3 proposta



Trecho 3: Diagnóstico Propositivo

Av. Guilherme Dummont Villares até a Av. Fco. Morato

Este trecho caracteriza-se por uma ocupação urbana que chega até a margem do córrego, bastante consolidada e de alto padrão. A faixa do córrego é bastante estreita, com um alargamento nas últimas quadras, já próximo à Av. Fco. Morato.

Uso e Ocupação das Quadras:

- Este trecho começa com uma área pública – praça (sem nome) situada na esquina da Av. Guilherme Dummont Villares e R. Prof. José Meireles Teixeira. A praça está implantada, mas tem principal função de estacionamento de veículos. A maior parte é asfaltada, portanto bastante impermeabilizada. Esta praça é também um espaço de realização de feira livre.

- a *área 20* é composta por quadras com edificações horizontais e sobrados, predominantemente de comércio e serviços voltados para a Av. Guilherme Dummont Villares, e residenciais de frente para a Rua Olimpio Rodrigues da Silva e Rua José Luna, que faz a divisa das quadras com o córrego.

- a *área 21* tem ocupação mais heterogênea, intercalando condomínios e vilas de casas, com condomínios de prédios verticalizados. Todos chegam com a ocupação até o limite da margem do córrego, ocupando a APP. Um condomínio vertical que tinha seu muro distante alguns metros da margem do córrego, iniciou recentemente obra de aterro da margem e construção de um muro beirando o leito d'água. Os moradores das quadras da *área 21*, percebendo o impacto que poderia causar na sua rua – assoreamento, erosão e alagamento – realizaram uma denúncia e conseguiram embargar a obra, pelo

menos temporariamente. Nestas quadras tem uma pequena área públicas, sem acesso viário.

- a *área 22* é composta por uma área verde pública - Praça Dr. Eurypedes Luz Angelini, com vegetação e arborização. Neste trecho inclusive o córrego não está completamente retificado e há uma área de várzea maior. Há também áreas particulares também sem ocupação e vegetadas, e galpões voltados para a Av. Fco. Morato.

- a *área 23* é em parte área verde pública e parte ocupada por um galpão, voltado para a A. fco. Morato.

Remoções

- Há uma pequena favela – Franco Alfano (f) – com apenas 10 famílias na *área 22*, que deverá ser removida. As famílias foram consideradas para a definição do número de unidades da área de ZEIS -3 proposta para o trecho 1, na *etapa 1*.

Conexões e Transposições:

- Neste extenso trecho há uma única transposição do córrego, de pedestres, ao final da Rua José Luna, que permite a continuidade do percurso em sua margem, pela Rua Tomaso Albinoni.

Situação do Curso D'Água:

- O córrego vem canalizado até a praça sem nome, no início do perímetro do Parque Linear proposto, quando segue à céu aberto. As margens são bastante estreitas entre as *áreas 20 e 21*, com o canal bastante comprimido entre a Rua Olimpio Rodrigues da Silva, e muros das edificações da *área 21*. Ao chegar à área pública apresenta situação mais favorável, com pequena área de várzea, onde não está completamente retificado.



Parque Linear Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
 Trecho 3 - DIAGNÓSTICO

- córrego
- perímetro ideal do parque
- área municipal
- favelas - base SEHAB 2002 PMSP

- Área de Proteção Permanente - APP - faixas de 30m de largura, adjacentes a cada uma das margens do córrego
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 2

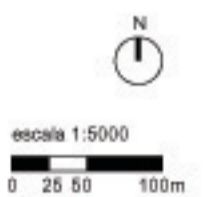




foto e imagem ilustrativa
- proposta de implantação
para o trecho 3



Trecho 3: Propostas de Implantação do Parque

- **Melhorias nas margens:** O trecho ao longo das áreas 20 e 21 deverá receber apenas melhorias no canal do curso d'água, de recuperação das margens e implantação de caminho verde, por ser uma área bastante comprimida entre a via e a ocupação residencial de alto padrão.

- **Ciclovias e Caminhos Verdes:** a principal característica do parque neste trecho e a implantação da ciclovia, seguindo junto à Rua Olimpio Rodrigues da Silva, onde atravessa o curso d'água, segue pela Rua Tomaso Albinon e R. Dr. Luis Migliano, até conectar-se à ciclovia na Av. Eliseu de Almeida. São propostos caminhos verdes que marquem as ruas de acesso ao parque, e acompanhando a ciclovia e o caminho de pedestres.

- **Transposição de pedestres:** São propostas duas transposições de pedestres neste trecho. Uma para dar acesso à pequena área pública que deverá receber equipamentos de praça destinada aos moradores do entorno imediato, na margem esquerda do córrego, e outra, estrutural, que permite a continuidade da ciclovia e o acesso à Av. Fco. Morato e Av. Eliseu de Almeida.

- **Remoções:** A ser realizadas na etapa 1:

Favela Franco Alfano: aproximadamente 10 famílias

- **Ampliação da área do Parque Linear:** A área a montante do córrego neste trecho, onde há um alargamento da faixa verde livre, deve ser destinada à implantação de equipamentos de lazer, englobando as duas áreas municipais existentes, já na etapa 1.

Esta área deve ser ampliada à medida que forem obtidos recursos da venda de outorga onerosa e transferência de potencial construtivo da AIU, incorporando as áreas identificadas como etapa 2 e etapa 3.

- **Verificar possibilidade de TAC:** Todas as

edificações das áreas 20 e 21 que realizaram construções na área *non aedificandi* da APP. Deve-se verificar a possibilidade de realização de melhorias para a implantação do Parque Linear neste trecho, que certamente promoverá a melhoria da qualidade de vida dos moradores destas áreas, com participação destes, inclusive compensando os danos ambientais causados.

Conexão de espaços verdes, rede hídrica Regional: Taboão da Serra e Pirajuçara: O Córrego Pires deságua no Rio Pirajuçara, em um entroncamento com o Córrego Poá, também afluente do Pirajuçara. O Córrego Poá nasce em Taboão da Serra, e está proposta no Plano Diretor recém aprovado deste município, a implantação de um Parque Municipal nesta área próxima da divisa com São Paulo. Esta confluência dos dois córregos para desaguar no Pirajuçara é uma área significativa do ponto de vista ambiental e deve ser valorizada simbolicamente, buscando formas de maior apropriação destas áreas pela população, como um recurso ambiental. No Plano de Taboão da Serra está também proposta uma ciclovia, que deve seguir pela Av. Eliseu de Almeida. Neste ponto, a ciclovia proposta neste trecho também deve fazer a conexão com estas vias.

Propõe-se a criação de um largo na Av. Francisco Morato, e potencializar esta área como área de lazer, e também como conexão para pedestres e usuários de bicicletas a diferentes pontos da região.

Toda a área do parque neste trecho deve ser implantada já na primeira etapa. Pode-se prever uma qualificação maior dos espaços, mais equipamentos de lazer e arborização, à medida que entrem mais recursos de venda de outorga onerosa e forem colocados em prática os Termos de Reajustamento de Conduta, referentes aos empreendimentos que realizaram obras irregulares nas margens do córrego nas áreas 20 e 21.

Dimensões do Parque Linear neste trecho

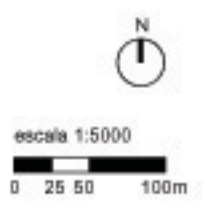
área total do parque	63.977,87m ²
caçadão verde	-
caminho verde	176,45m ²
ciclovia e ciclofaixa	1.256,83m ²



Parque Linear Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
 Trecho 3 - PROPOSTA

- córrego
- transposição do córrego e de vias
- caminho verde
- ciclovia
- melhoramento viário

- etapa 1 de implantação do parque
- etapa 2 de implantação do parque
- etapa 3 de implantação do parque
- ZEIS 1 proposta
- ZEIS 3 proposta



Trecho 4 – Diagnóstico Propositivo

Este trecho se caracteriza pela maior consolidação da ocupação urbana, e maior homogeneidade da ocupação. Trata-se de uma área estritamente residencial – ZER, de alto padrão, tornando mais difícil a implementação de propostas que permitissem uma maior liberação da faixa de APP e incorporação de áreas particulares ao parque, em função dos altos custos de aquisição. Por isso a análise e propostas deste trecho foram mais restritas.

Uso e Ocupação das Quadras:

Este trecho se caracteriza por quadras com casas unifamiliares de alto padrão em lotes grandes. As vias são bastante arborizadas, e há uma grande quantidade de áreas verdes públicas bastante arborizadas.

Na foto aérea é possível visualizar a maior arborização deste bairro, com relação às demais áreas da AIU estudada.

A distribuição das áreas públicas é bastante favorável à implantação do Parque Linear neste trecho, ao longo do Córrego Charque Grande, o que levou à proposta de revisão do perímetro global do Parque Linear, para incorporação destas áreas. São áreas

públicas já conectadas que seguem pela beira do córrego.

Conexões e Transposições:

- Neste trecho, a circulação de pedestres é menor, por ser um vale estritamente residencial, de menor densidade. O acesso aos equipamentos públicos, e à rede de transporte coletivo se faz passando pelos topos de morro, com pouca circulação de pedestres, pela população que utiliza estes serviços públicos, dentro desta área.

Situação do Curso D'Água:

- O córrego está à céu aberto na maior parte do trecho, com pequenas partes canalizadas para passar sob vias públicas. Chegando perto da Av. Fco. Morato, está canalizado e passa sob uma alça de acesso que conecta esta avenida à Av. Eliseu de Almeida, até desaguar no Rio Pirajuçara, também canalizado sob a Av. Eliseu de Almeida. Entre estas duas avenidas, fora da área de estudo (e parte da OUC-Vila Sônia), há uma situação favorável para a recuperação do curso d'água e de uma faixa verde nas suas margens, em função da existência de áreas verdes e vegetadas na área da Chácara do Jôquei Clube.



Parque Linear Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
 Trecho 4 - DIAGNÓSTICO

- córrego
- perímetro ideal do parque
- área municipal
- favelas - base SEHAB 2002 PMSP
- Área de Proteção Permanente - APP - faixas de 30m de largura, adjacentes a cada uma das margens do córrego
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 2



Trecho 4: Propostas de Implantação do Parque

- Conexão de áreas verdes para constituição do parque: neste trecho o Parque Linear deverá ser implantado através basicamente da promoção da conexão das áreas verdes existentes, com projeto adequado que permita esta leitura da paisagem com continuidade das áreas verdes ao longo do curso hídrico. São áreas públicas existentes que deverão receber projeto adequado e melhoramentos para configurar um desenho de Parque Linear. A conexão com as áreas do parque ao longo dos outros dois córregos – Itararé e Pires, deve ser promovida pelas vias existentes, através de caminhos verdes.

- Ciclovia e caminhos verdes: Os caminhos verdes foram propostos com objetivo principal de integrar este trecho do parque, de acesso mais difícil por estar contido em um vale, de ocupação estritamente residencial, e por não ter espaços e equipamentos atrativos para a população. Estes caminhos podem promover o contato da população com a rica rede hídrica desta área, ampliando o conhecimento sobre a bacia hidrográfica do Rio Pirajuçara, e percurso das águas no município. Deverão ser trajetos principalmente de lazer, sendo mais atrativos se houverem equipamentos públicos esportivos, de

lazer, ou cultura na área – dependendo de um estudo mais aprofundado, que deve ser realizado com participação da população para chegar a uma definição dos equipamentos mais adequados. Não foi proposto trajeto de ciclovia neste trecho, por ser menos prioritária que as demais, que promovem importantes conexões de áreas populosas, de população com características sócio-econômicas que dependem mais do acesso aos corredores de transporte coletivo, e utilizam mais a bicicleta como meio de transporte. Mas estudos futuros devem verificar a demanda local e viabilidade de implantação de ciclovia futuramente, prevendo a constituição de uma rede estruturada de vias para bicicleta em toda a cidade.

- Incorporação gradual de novas áreas ao parque: foram identificadas áreas verdes particulares na APP e faixas verdes do sistema viário que podem ser futuramente integradas ao parque. Em vista das dificuldades apresentadas – maior custo de aquisição da terra, principalmente, estas não deverão ser prioritárias no projeto geral de implantação do Parque Linear. Foram identificadas como etapa 3.

Dimensões do Parque Linear neste trecho

Total área do parque - 175.612,66m²



Parque Linear Córrego Itararé - Subprefeitura Butantã
 Trecho 4 - PROPOSTA

- córrego
- transposição do córrego e de vias
- ⋯ caminho verde
- ciclovia
- melhoramento viário

- etapa 1 de implantação do parque
- etapa 2 de implantação do parque
- etapa 3 de implantação do parque
- ZEIS 1 proposta
- ZEIS 3 proposta

