

### 5.3.11.2) Área de Influência Direta – AID

#### ➤ Aspectos Metodológicos

Conforme mencionado, os indicadores sintéticos são amplamente aceitos e utilizados em levantamentos socioeconômicos, sendo desenvolvido e divulgado por diversas instituições de pesquisa. Entre os indicadores clássicos temos o IDH – Índice de Desenvolvimento Humano, sistematizado pela ONU, o IPRS – Índice Paulista de Responsabilidade Social e o IPVS – Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, criado pelo SEADE.

O IDH e o IPRS são indicadores que retratam uma sociedade no nível nacional e/ou municipal, já o IPVS disponibiliza informações na escala intraurbana, uma vez que seus dados estão desagregados até o nível de setor censitário do IBGE.

Como já citado anteriormente o IPVS foi elaborado justamente para suprir as deficiências de análise do IDH e IPRS, que não chega a uma escala de detalhe capaz de mostrar as desigualdades sociais e territoriais internas de um município.

A descrição do IPVS e as características de cada Grupo já foram descritas no Item anterior 5.3.11.1.

#### ➤ Análise da distribuição espacial do IPVS na AID

Como o IPVS é um indicador que está desagregado até o nível de setor censitário, pôde-se construir o *Mapa da Distribuição do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) na AID (AB 01 5P 025 – 0)*. Este mapa mostra onde estão as áreas com maior ou menor vulnerabilidade social da AID, considerando a dimensão socioeconômica (renda e escolaridade do chefe de família) e demográfica (ciclo de vida familiar).

Além deste mapa, foi elaborada a Tabela 5.3.11.2-1, que apresenta a quantidade de setores censitários classificados para cada grupo de vulnerabilidade social.

**Tabela 5.3.11.2-1**

**Distribuição dos setores censitários da AID nos Grupos de Vulnerabilidade Social do IPVS para o ano 2000**

Grupos do IPVS	Nº de setores censitários na AID	
	Valor absoluto	Valor relativo (%)
<b>1 - Nenhuma Vulnerabilidade</b>	176	47,3
<b>2 - Vulnerabilidade Muito Baixa</b>	145	39,0
<b>3 - Vulnerabilidade Baixa</b>	41	11,0
<b>4 - Vulnerabilidade Média</b>	4	1,1
<b>5 - Vulnerabilidade Alta</b>	0	0,0
<b>6 - Vulnerabilidade Muito Alta</b>	5	1,3
<b>Situação não aplicável</b>	1	0,3
<b>Total da AID</b>	<b>372</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SEADE (2009)

Por meio do *Mapa da Distribuição do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) na AID (MAPA AB 01 5P 025 – 0)*, verifica-se que o IPVS é bastante heterogêneo na AID, pois ocorrem 5 dos 6 Grupos definidos pelo SEADE. Embora tenha essa diversidade de Grupos, os setores censitários classificados em um mesmo Grupo de Vulnerabilidade social localizam-se, muitas vezes, de forma concentrada e aglomerada. Por exemplo, os setores classificados no Grupo 1 (Nenhuma Vulnerabilidade) estão localizados de forma conjunta na extremidade sul da AID, nos distritos de Perdizes, Santa Cecília e Consolação. Este Grupo 1 ainda aparece em outras localidades da AID, nos distritos da Casa Verde, Freguesia do Ó e Lapa, porém os setores não estão aglomerados como no trecho sul, pelo contrário, estão isolados, mesmo que entremeados por setores do Grupo 2 (Vulnerabilidade Muito Baixa).

Na porção nordeste da AID, o setor censitário onde está localizado o Parque Anhembi e o Aeroporto/Base Área Campo de Marte, foi classificado no Grupo 1.

Os outros setores que foram classificados neste Grupo, correspondem a aqueles que comportam condomínios residenciais de médio e médio-alto padrão, como acontece com o Condomínio Chateau Vert e o Edifício Green House, localizados, respectivamente, nas ruas Urandi e Vichy, próximo à Praça Geraldo Avarenga Stokler, no distrito da Casa Verde.

No distrito da Freguesia do Ó, o Condomínio Chácara Monte Verde, localizado na rua Manuel de Arzão e o Condomínio Stella Maris situado na rua Chico de Paula, também foram classificados no Grupo 1.

No distrito da Lapa, os setores censitários classificados no Grupo 1 encontram-se na região denominada Vila Pompéia, estando relacionado também à ocupação de médio-alto padrão, como é o caso do Condomínio Allori Vila Romana, situado na rua Fábria.

De acordo com a Tabela 5.3.11.2-1, a maioria dos setores censitários da AID foi classificada neste Grupo 1, totalizando 176 setores censitários, ou seja, 47,3% dos 372 setores censitários que compõem a AID.

Os setores censitários classificados no Grupo 2 (Vulnerabilidade Muito Baixa) estão presentes predominantemente ao norte da ferrovia, sobretudo nas ocupações de padrão médio com alguma situação peculiar relacionada à demografia, como por exemplo, presença de responsáveis (chefes de família) jovens, ou com a maioria dos membros da família em idade superior a 65 anos (idosos). Ao todo existem 145 setores censitários com Vulnerabilidade Muito Baixa, o que representa 39% do total de setores da AID.

O Grupo 3 (Vulnerabilidade Baixa) ocorre em menor quantidade do que os Grupos 1 e 2, configurando-se de forma esparsa e predominantemente na extremidade sudeste da AID, nos distritos de Santa Cecília e Bom Retiro, ou na porção noroeste, no distrito da Freguesia do Ó. Outros setores estão classificados no Grupo 3, mas ocorrem de maneira isolada.

De certa forma, os setores censitários classificados nos Grupos 2 e 3 estão em situação social confortável, contudo, deve-se atentar para uma possível tendência de piora ou mesmo melhora nos padrões de vida dessa população, que poderá ser revelado quando da divulgação do novo censo demográfico do IBGE em agosto de 2010, permitindo que o SEADE produza novamente o IPVS.

Somando-se os três primeiros Grupos (1, 2 e 3) existentes na AID, chega-se a 97,3% do número de setores censitários na AID. Portanto, de forma geral, a AID apresenta baixa vulnerabilidade social. Mesmo com essa média (muito boa), deve-se atentar para casos específicos, em que alguns setores censitários foram classificados nos Grupos 4 e 6, sendo necessário observar com

maior intensidade essa situação, uma vez que podem direcionar políticas públicas e ações que visem melhorar a condição de vida dessa população.

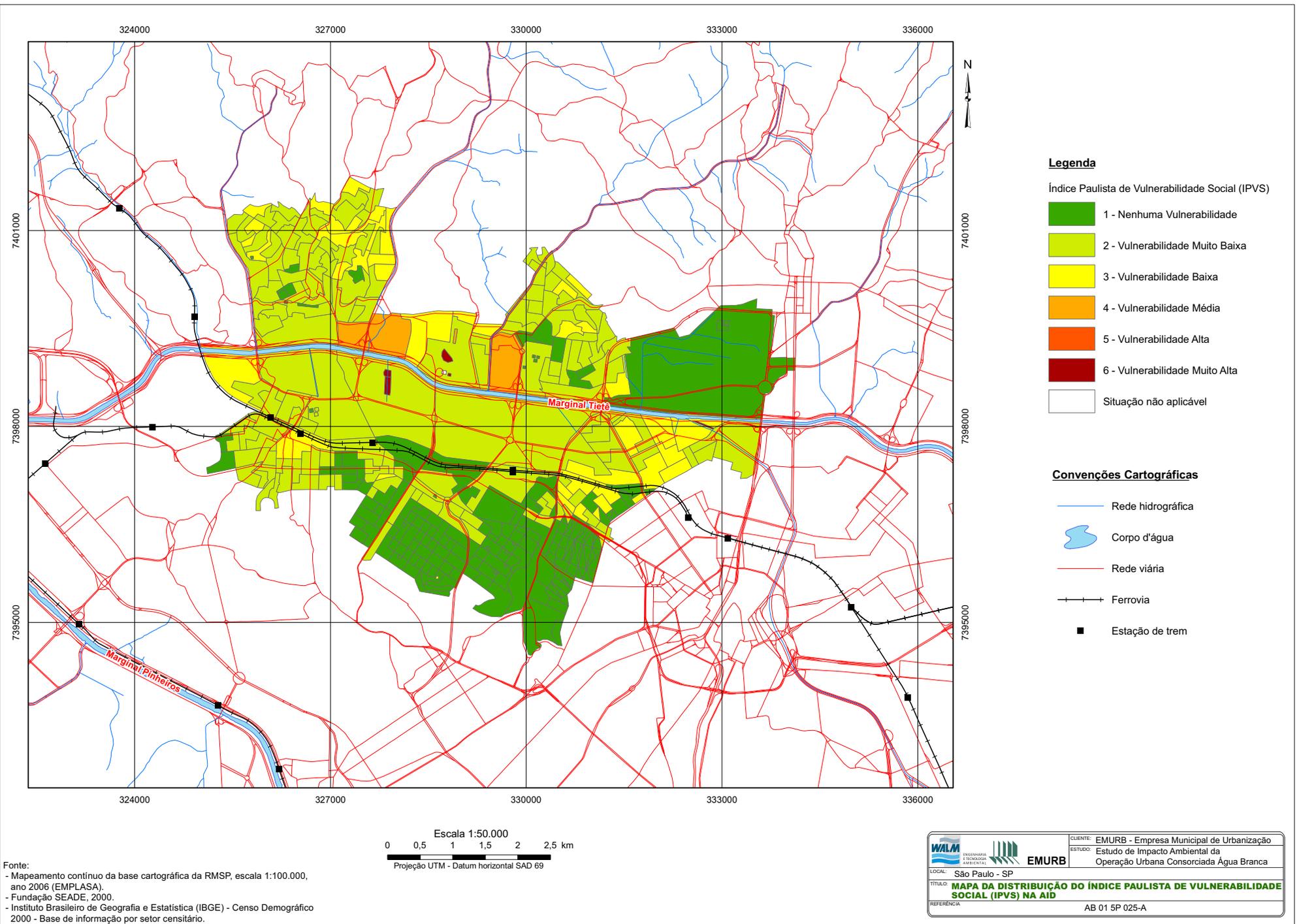
Os quatro setores censitários classificados no Grupo 4 (Vulnerabilidade Média) localizam-se ao norte e lindeiros à marginal do Tietê. Os setores nessa situação são encontrados nos distritos da Freguesia do Ó, Limão e Casa Verde.

Na Casa Verde, o Grupo 4 ocorre ao lado da ponte do Limão, onde estão localizados o Fórum Regional de Santana e a Editora Escala (Antigo prédio da Rede Manchete).

Existe um setor censitário de pequeno porte inserido na área do distrito do Limão que está classificado no Grupo 4. Segundo os levantamentos do Centro de Estudos da Metrópole (CEM), em 2000, existia uma ocupação subnormal nesta área denominada de Favela Beira Rio.

No entorno da ponte da Freguesia do Ó também existem setores censitários do Grupo 4, notadamente nas adjacências do Hipermercado Extra e da Escola de Samba Rosas de Ouro, onde estão localizadas duas favelas denominadas Minas Gás e Minas Gás II.

Embora apenas 1,1% dos setores censitários da AID estejam classificados no Grupo 4, fica evidente que quanto mais se afasta da região de Perdizes em direção ao norte da AID, a vulnerabilidade social amplia-se gradativamente até chegar a extrema condição do Grupo 6 (Vulnerabilidade Muito Alta), onde são encontradas as Favelas do Sapo (dentro da ADA); Lidiane ao norte da AID; e do Gato a leste da AID no distrito de Bom Retiro.



**Legenda**

Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS)

- 1 - Nenhuma Vulnerabilidade
- 2 - Vulnerabilidade Muito Baixa
- 3 - Vulnerabilidade Baixa
- 4 - Vulnerabilidade Média
- 5 - Vulnerabilidade Alta
- 6 - Vulnerabilidade Muito Alta
- Situação não aplicável

**Convenções Cartográficas**

- Rede hidrográfica
- Corpo d'água
- Rede viária
- Ferrovia
- Estação de trem

Escala 1:50.000  
 0 0,5 1 1,5 2 2,5 km  
 Projeção UTM - Datum horizontal SAD 69

Fonte:  
 - Mapeamento contínuo da base cartográfica da RMSP, escala 1:100.000, ano 2006 (EMPLASA).  
 - Fundação SEADE, 2000.  
 - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censo Demográfico 2000 - Base de informação por setor censitário.

 <small>ENGENHARIA E TECNOLOGIA AMBIENTAL</small>	 <b>EMURB</b>	CLIENTE: EMURB - Empresa Municipal de Urbanização
		ESTUDO: Estudo de Impacto Ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca
LOCAL: São Paulo - SP		
TÍTULO: <b>MAPA DA DISTRIBUIÇÃO DO ÍNDICE PAULISTA DE VULNERABILIDADE SOCIAL (IPVS) NA AID</b>		
REFERÊNCIA	AB 01 5P 025-A	

### 5.3.11.3) Área Diretamente Afetada – ADA

#### ➤ Aspectos Metodológicos

O indicador sintético utilizado para a escala da ADA foi apenas o IPVS.

Como já citado anteriormente o IPVS foi elaborado justamente para suprir as deficiências de análise do IDH e IPRS, que não chega a uma escala de detalhe capaz de mostrar as desigualdades sociais e territoriais internas de um município.

A descrição do IPVS e as características de cada Grupo já foram descritas em Item anterior 5.3.11.1.

#### ➤ Análise da distribuição espacial do IPVS na ADA

Para analisar a distribuição do IPVS na ADA, foi gerado o *Mapa da Distribuição do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) na ADA (AB 01 5P 026 – 0)*. Este mapa mostra onde estão as áreas com maior ou menor vulnerabilidade social, considerando a dimensão socioeconômica (renda e escolaridade do chefe de família) e demográfica (ciclo de vida familiar).

Além deste mapa, a Tabela 5.3.11.3-1, apresenta a quantidade de setores censitários classificados para cada grupo de vulnerabilidade social.

**Tabela 5.3.11.3-1**  
**Distribuição dos setores censitários da ADA nos Grupos de Vulnerabilidade Social do IPVS para o ano 2000**

Grupos do IPVS	Nº de setores censitários na ADA	
	Valor absoluto	Valor relativo (%)
<b>1 - Nenhuma Vulnerabilidade</b>	17	48,6
<b>2 - Vulnerabilidade Muito Baixa</b>	11	31,4
<b>3 - Vulnerabilidade Baixa</b>	5	14,3
<b>4 - Vulnerabilidade Média</b>	0	0,0
<b>5 - Vulnerabilidade Alta</b>	0	0,0
<b>6 - Vulnerabilidade Muito Alta</b>	2	5,7
<b>Total da AID</b>	<b>35</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SEADE (2009)

O *Mapa da Distribuição do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) na ADA (MAPA AB 01 5P 026 – 0)* mostra que os setores censitários classificados em um mesmo Grupo de Vulnerabilidade Social, estão localizados de forma concentrada e aglomerada.

Os 17 setores censitários classificados no Grupo 1 (Nenhuma Vulnerabilidade), correspondem a 48,6% do total de setores. A localização dos setores deste Grupo 1 encontra-se de forma agrupada na extremidade sudeste da ADA, nos distritos da Barra Funda (ao sul da ferrovia), Perdizes e Santa Cecília.

O Grupo 1 na ADA pode ser entendido pela presença da população de médio e alto padrão, que residem em domicílios do tipo casa e em condomínios de apartamentos. A população deste Grupo que residem em casas, localizam-se ao sul da ferrovia entre a avenida Antártica e o Parque da Água Branca, notadamente nas ruas Dr. Costa Júnior, Des. Guimarães, Melo Palheta e Airosa Galvão. Enquanto a população residente em condomínios de apartamento está distribuída a leste do Parque da Água Branca, entre a avenida Pacaembu e a rua Ministro de Godói. Além desta área, verifica-se a presença de condomínios residenciais de médio e alto padrão a oeste da avenida Pompéia, como é o caso do Condomínio Sphera e do Rail Pompéia, localizados respectivamente na avenida Santa Marina e Rua Joaquim Ferreira, ao sul da ferrovia.

O SEADE classificou 11 setores censitários no Grupo 2 (Vulnerabilidade Muito Baixa), que equivale a 31,4% do total de setores da ADA.

A população deste grupo reside principalmente em domicílios do tipo casa e estão localizadas ao norte da ferrovia e a oeste da ADA. Essa ocupação acontece em eixos de uso misto, típicos dessas áreas ao norte da ferrovia.

Conforme mencionado, os setores censitários classificados no Grupo 2 (Vulnerabilidade Muito Baixa) estão presentes predominantemente ao norte da ferrovia, sobretudo nas ocupações de padrão médio com alguma situação peculiar relacionada à demografia, como por exemplo, presença de responsáveis (chefes de família) jovens, ou com a maioria dos membros da família em idade superior a 65 anos (idosos).

Os cinco setores classificados no Grupo 3 (Vulnerabilidade Baixa) correspondem a 14,3% dos setores da ADA. A localização destes encontra-se ao sul da ferrovia. Existe um setor a leste da Av. Pacaembu classificado neste Grupo e três outros setores na interseção com a Av. Pompéia.

De certa forma, os setores censitários classificados nos Grupos 2 e 3 estão em situação social confortável, contudo, deve-se atentar para uma possível tendência de piora ou mesmo melhora nos padrões de vida dessa população, que poderá ser revelado quando da divulgação do novo censo demográfico do IBGE em agosto de 2010, permitindo que o SEADE produza novamente o IPVS.

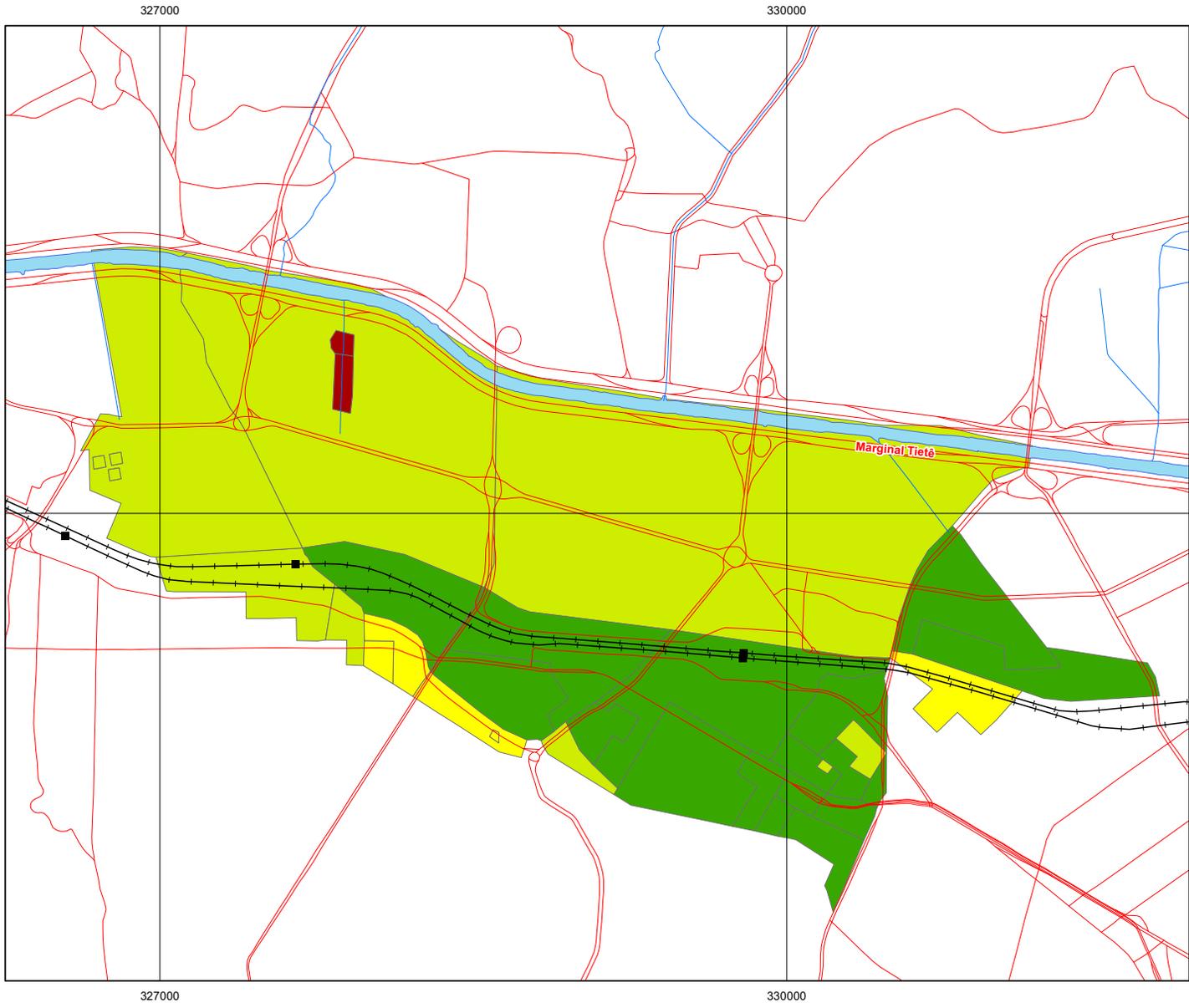
Somando-se os três primeiros Grupos (1, 2 e 3) existentes na ADA, chega-se a 94,3% do total de setores censitários da ADA. Portanto, de forma geral, a ADA assim como a AID, apresenta baixa vulnerabilidade social.

Contudo, deve-se atentar para casos específicos, em que dois setores censitários foram classificados no Grupo 6, sendo necessário observar com maior intensidade essa situação, uma vez que podem direcionar políticas públicas e ações que visem melhorar a condição de vida dessa população.

Essa vulnerabilidade muito alta (Grupo 6) foi identificada nos setores censitários que correspondem a Favela do Sapo e ao Conjunto Habitacional Cingapura, ambos localizados à margem do córrego Água Branca, na rua Prof. José Nelo Lorenzon.

#### **5.3.11.4) Síntese dos Aspectos Relevantes**

- ⇒ Os 17 setores censitários classificados no Grupo 1 (Nenhuma Vulnerabilidade), correspondem a 48,6% do total de setores. A localização dos setores deste Grupo 1 encontra-se de forma agrupada na extremidade sudeste da ADA, nos distritos da Barra Funda (ao sul da ferrovia), Perdizes e Santa Cecília.
- ⇒ O SEADE classificou 11 setores censitários no Grupo 2 (Vulnerabilidade Muito Baixa), que equivale a 31,4% do total de setores da ADA.
- ⇒ A população deste grupo reside principalmente em domicílios do tipo casa e estão localizadas ao norte da ferrovia e a oeste da ADA. Essa ocupação acontece em eixos de uso misto, típicos dessas áreas ao norte da ferrovia.
- ⇒ Os cinco setores classificados no Grupo 3 (Vulnerabilidade Baixa) correspondem a 14,3% dos setores da ADA. A localização destes encontra-se ao sul da ferrovia. Existe um setor a leste da avenida Pacaembu classificado neste Grupo e três outros setores na interseção com a avenida Pompéia.
- ⇒ Deve-se atentar para casos específicos, os dois setores censitários foram classificados no Grupo 6, os quais correspondem a Favela do Sapo e ao Conjunto Habitacional Cingapura, sendo necessário observar com maior intensidade essa situação, uma vez que podem direcionar políticas públicas e ações que visem melhorar a condição de vida dessa população.



**Legenda:**

**Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS)**

- 1 - Nenhuma Vulnerabilidade
- 2 - Vulnerabilidade Muito Baixa
- 3 - Vulnerabilidade Baixa
- 4 - Vulnerabilidade Média
- 5 - Vulnerabilidade Alta
- 6 - Vulnerabilidade Muito Alta

**Convenções Cartográficas**

- Estação de trem
- Ferrovias
- Rede hidrográfica
- Rede viária
- Corpo d'água

Escala 1:20.000  
 0 0,2 0,4 0,6 0,8 1 km  
 Projeção UTM - Datum horizontal SAD 69

Fonte:  
 - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censo Demográfico 2000 - Base de informação por setor censitário.  
 - Fundação SEADE, 2000.  
 - Mapeamento contínuo da base cartográfica da RMSP, escala 1:100.000, ano 2006 (EMPLASA).

 	CLIENTE: EMURB - Empresa Municipal de Urbanização
	ESTUDO: Estudo de Impacto Ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca
LOCAL: São Paulo - SP	TÍTULO: MAPA DA DISTRIBUIÇÃO DO ÍNDICE PAULISTA DE VULNERABILIDADE SOCIAL (IPVS) NA ADA
REFERÊNCIA	AB 01 5P 026-A

### 5.3.12) ASPECTOS URBANÍSTICOS

#### 5.3.12.1) Caracterização do Uso e da Ocupação do Solo

##### ⇒ Área de Influência Direta - AID

A análise do uso e ocupação do solo na Área de Influência Direta – AID foi realizada com base no Mapeamento de Uso do Solo da RMSP, executado pela EMPLASA em julho de 2006, feito através da interpretação de imagens do satélite Ikonos. Esta fonte permitiu a elaboração do “*Mapa de Uso e Ocupação do Solo na AID*” – (AB 01 5P 027 – 0), em escala 1:50.000, apresentado a seguir.

Esse Mapa contempla uma visão abrangente sobre a ocupação atual na área em estudo, mostrando dentro da AID do meio socioeconômico, a extensão e concentrações de usos predominantemente urbanos em detrimento dos rurais.

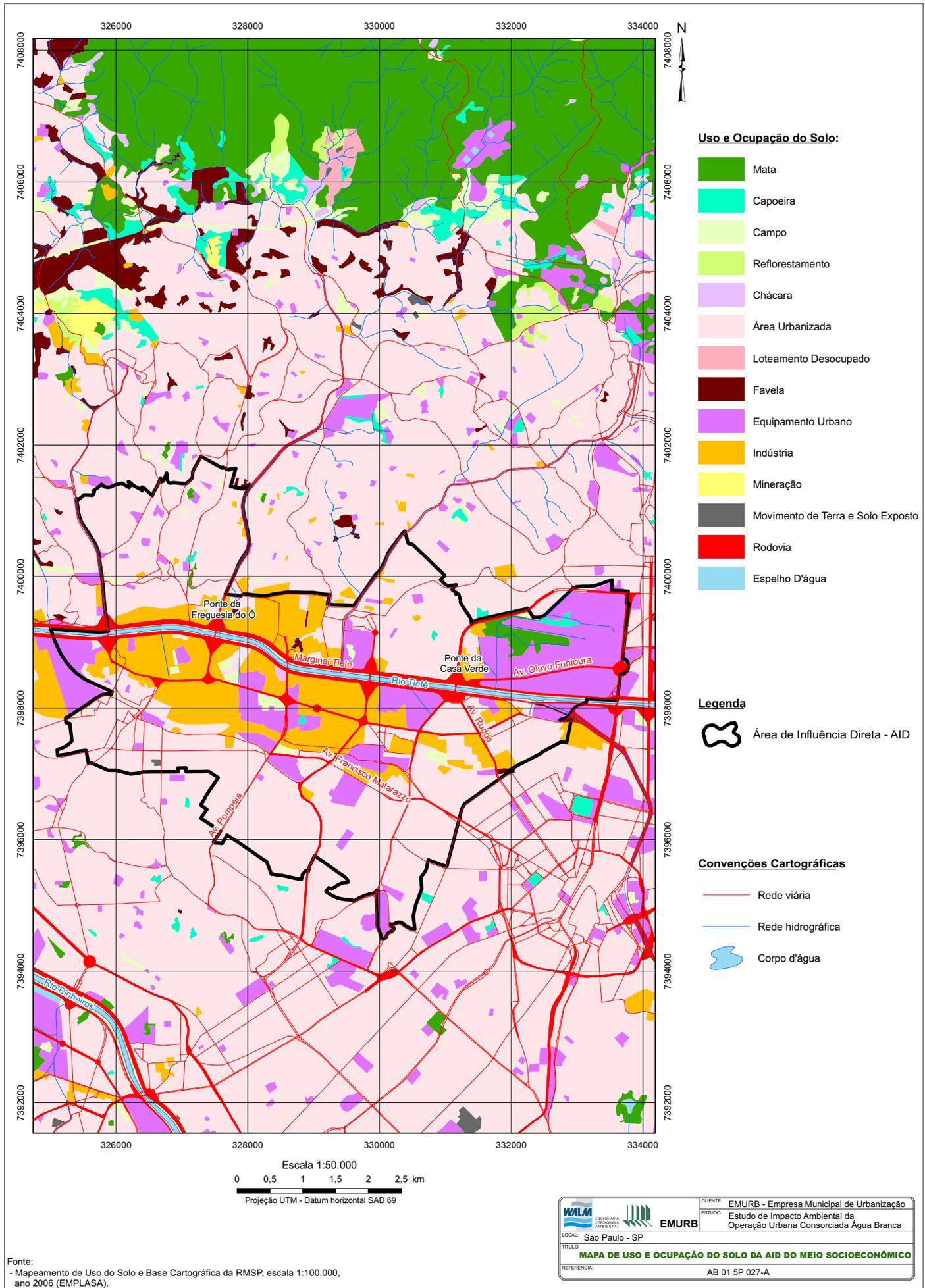
Tendo em vista a dimensão da AID (aproximadamente 18.746,54 hectares) e as características do mapeamento da EMPLASA de 2006, foram definidas algumas categorias de uso do solo que pudessem identificar as grandes feições da ocupação ou cobertura da terra.

Dentro da AID do meio socioeconômico foram identificadas as seguintes categorias de uso e ocupação do solo:

- **Área Urbanizada** – são as áreas urbanizadas do município de São Paulo, incluindo áreas residenciais e comerciais, tanto com padrão horizontal como vertical. Esta categoria de uso abrange a mancha urbana contínua e também as áreas com esse uso dispostas de forma isolada pelo restante dos territórios.
- **Indústria** – abrange as áreas em que se encontra concentração de indústrias.
- **Favela** – habitações subnormais (sem título de propriedade e precários serviços públicos - saneamento básico, equipamento urbano e etc.) auto construídas em barracos ou alvenaria.
- **Equipamento Urbano** – locais de oferta de serviços públicos como escolas, hospitais, teatros, bibliotecas, quadras de esporte e etc.
- **Chácara** – áreas com imóveis residenciais ou de veraneio (segunda residência), instalados em áreas com características rurais ou na interface com áreas urbanizadas.
- **Mata** – áreas com cobertura vegetal com porte predominantemente arbóreo.
- **Capoeira** – áreas em estado inicial de regeneração com espécies vegetais de gramíneas, herbáceas e arbustos.
- **Campo** – áreas com interferência antrópica recente, com predomínio de espécies vegetais de gramíneas.
- **Movimento de Terra/Solo Exposto** – áreas com movimentação de terra (terraplanagem, bota-fora e empréstimo de sedimentos) e de solo exposto.
- **Rodovia** – traçado da hierarquia superior do viário local.
- **Espelho d’água** – corpos d’água onde ocorre espelho d’água definido.

Para visualizar a AID de forma ampla, contemplando outras referências geográficas, como por exemplo, a Serra da Cantareira na porção norte, procedeu-se a abertura de uma janela de mapeamento com recorte espacial maior. Desta forma, também aparecem no mapa outras categorias de uso que não estão inseridas na AID, mas estão na janela de mapeamento. Essas categorias de uso que estão fora da AID, mas inseridas nessa janela de mapeamento são:

- **Loteamento Desocupado** – abrange as quadras que se configuram como loteamentos imobiliários desocupados.
- **Reflorestamento** – áreas com cobertura vegetal reflorestada.



**Uso e Ocupação do Solo:**

- Mata
- Capoeira
- Campo
- Reflorestamento
- Chácara
- Área Urbanizada
- Loteamento Desocupado
- Favela
- Equipamento Urbano
- Indústria
- Mineração
- Movimento de Terra e Solo Exposto
- Rodovia
- Espelho D'água

**Legenda**

- Área de Influência Direta - AID

**Convenções Cartográficas**

- Rede viária
- Rede hidrográfica
- Corpo d'água

Escala 1:50.000  
 0 0,5 1 1,5 2 2,5 km  
 Projeção UTM - Datum horizontal SAD 69

 <b>WALM</b> <small>ENGENHARIA E TECNOLOGIA AMBIENTAL</small>	 <b>EMURB</b>	<small>CLIENTE:</small> EMURB - Empresa Municipal de Urbanização
	<small>ESTUDO:</small> Estudo de Impacto Ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca	<small>LOCAL:</small> São Paulo - SP
<small>TÍTULO:</small> <b>MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA AID DO MEIO SOCIOECONÔMICO</b>		
<small>REFERÊNCIA:</small> AB 01 5P 027-A		

Fonte:  
 - Mapeamento de Uso do Solo e Base Cartográfica da RMSPL, escala 1:100.000, ano 2006 (EMPLASA).

## EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Como visto anteriormente no “*Mapa de Uso e Ocupação do Solo da AID*” – **(AB 01 5P 027 – 0)**, o primeiro aspecto que chama a atenção é a extensão das áreas urbanizadas, abrangendo 73,31% de toda AID (ver Tabela 5.3.12.1-1 e Foto 5.3.12.1-1).

As áreas urbanizadas estão distribuídas predominantemente na periferia da AID, uma vez que na metodologia da EMPLASA (2006) esta categoria de uso se distingue das de uso industrial, de equipamento urbano e rodovia, que estão localizadas preferencialmente na porção central e também na extremidade nordeste da AID.

De certa forma, outras categorias remetem ao conceito do urbano, sobretudo as três categorias de uso mencionadas anteriormente. Quando essas categorias são somadas à de áreas urbanizadas, chega-se a 97,73% de toda AID. Isto permite concluir que a AID, de forma geral, está inserida em área densamente urbanizada.

Para visualizar as predominâncias de uso na AID foi elaborado o Gráfico 5.3.12.1-1. Nota-se que a participação das categorias de áreas urbanizadas e rodovias estão em destaque em relação às demais. Em seguida, as classes que estão mais presentes na AID são: indústria e equipamento urbano.

Embora a categoria indústria esteja menos presente na AID, verifica-se que ela se concentra na porção central, perfazendo grande parte da área onde está inserido o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Esta relação do distrito da Barra Funda com as indústrias é largamente conhecida e difundida por diversos pesquisadores, entre eles Brunelli *et al* (2006), ou mesmo em obras literárias como *Brás, Bexiga e Barra Funda* de Antônio Alcântara Machado.

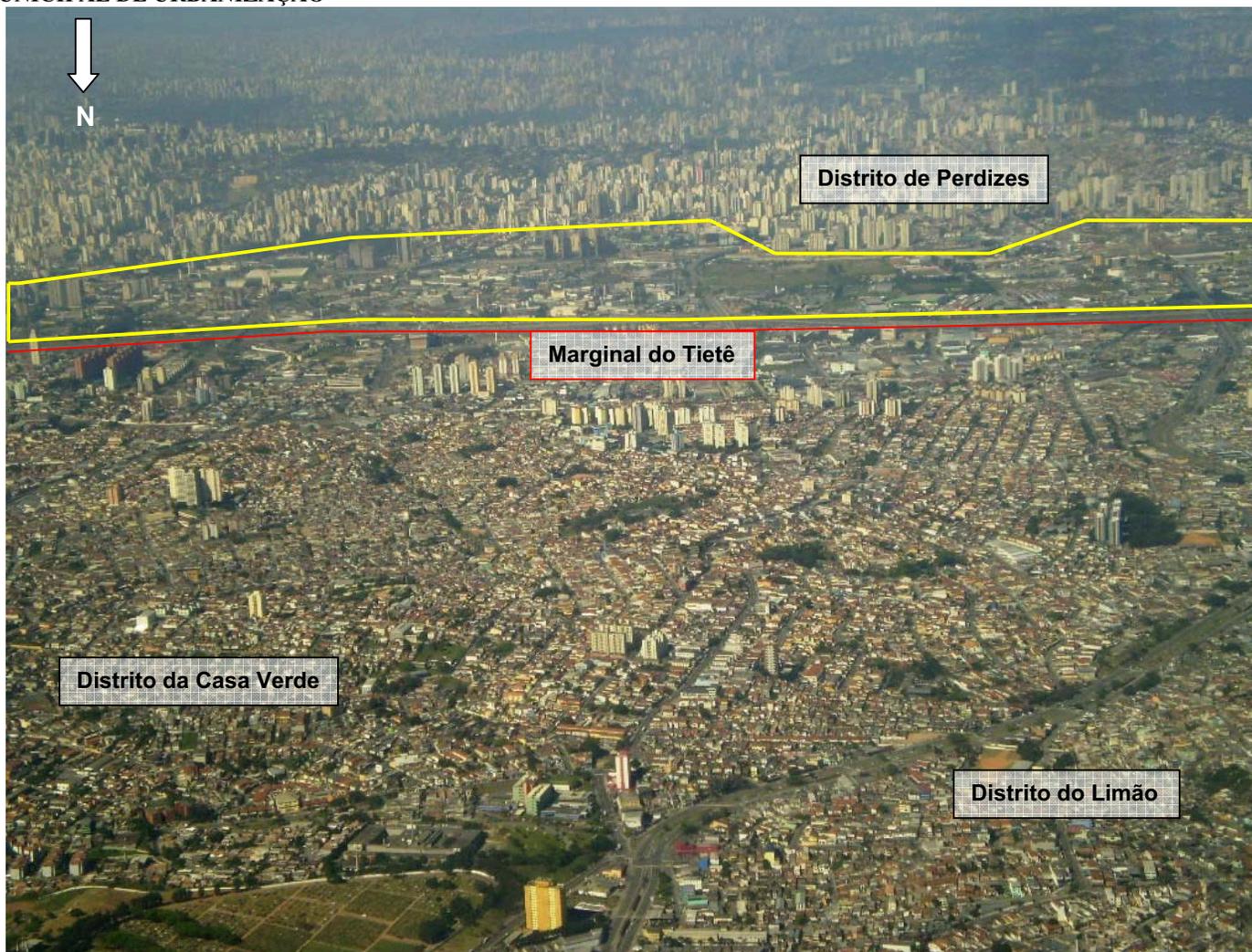
As indústrias estão localizadas preferencialmente nos eixos viários estruturais, como da Marginal do Tietê, da avenida Marquês de São Vicente e avenida Rudge.

Segundo a EMPLASA (2006), dentro das áreas que foram classificadas como indústrias, existem empresas e armazéns de grande porte, os quais puderam ser identificados e desagregados dessa classe através do *Mapa de Uso e Ocupação do Solo da ADA do Meio Socioeconômico* **(AB 01 5P 029 – 0)**, que está apresentado e descrito no próximo item deste diagnóstico.

A mesma tendência de localização das indústrias é verificada com os equipamentos urbanos inseridos na AID. Ou seja, estão localizados nos eixos viários estruturais. Essa categoria de uso representa 3,13% de toda AID e comportam grandes e significativos equipamentos urbanos, por exemplo, o Aeroporto e Base Aérea Campo de Marte (ver Foto 5.3.12.1-2), situado na extremidade nordeste da AID (avenida Olavo Fontoura); o Parque Anhembi (localizado na Marginal do Tietê (ver Foto 5.3.12.1-3); o Memorial da América Latina, situado na porção central da AID (avenida Auro Soares de Moura Andrade); os Centros de Treinamentos do São Paulo e Palmeiras, localizados também na porção central (avenida Marquês de São Vicente); o Estádio Palestra Itália e o Parque da Água Branca, localizados entre a avenida Francisco Matarazzo e a rua Turiassu.

Grande parte desses equipamentos urbanos está inserida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, portanto, serão tratados de forma mais detalhada no diagnóstico da ADA, tanto nos aspectos do uso do solo como também de estrutura urbana.

Para oferecer maior visibilidade aos equipamentos urbanos relacionados à saúde e educação foi gerado o *Mapa de Localização dos Equipamentos Urbanos de Saúde e Educação na AID* **(AB 01 5P 028 – 0)**. Este Mapa apresenta a localização de hospitais e ambulatórios ligados ao Sistema Único de Saúde – SUS, bem como das escolas públicas de todas as esferas de administração.

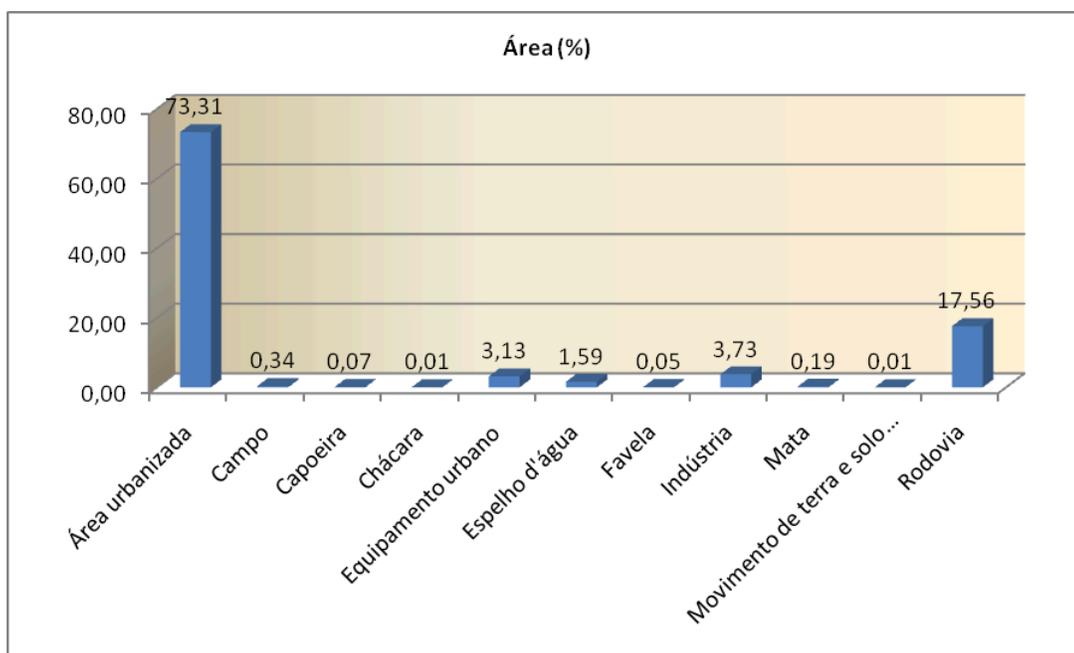


**Foto 5.3.12.1-1:** Foto Aérea Oblíqua com os distritos de Casa Verde e Limão no primeiro plano, Barra Funda em destaque de amarelo no centro e em seguida, mais ao fundo, o distrito de Perdizes (Fonte: [www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=44070236](http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=44070236) – consulta realizada em 21/10/2009).

**Tabela 5.3.12.1-1**
**Quantificação das classes de uso e cobertura do solo na AID do meio socioeconômico**

<b>Classes</b>	<b>Área (ha)</b>	<b>%</b>
Área urbanizada	13.756,99	73,31
Campo	64,31	0,34
Capoeira	12,41	0,07
Chácara	2,72	0,01
Equipamento urbano	588,09	3,13
Espelho d'água	298,18	1,59
Favela	10,25	0,05
Indústria	699,47	3,73
Mata	36,30	0,19
Movimento de terra e solo exposto	1,33	0,01
Rodovia	3.294,49	17,56
<b>Total</b>	<b>18.764,54</b>	<b>100,00</b>

Fonte: EMPLASA (2006)



Fonte: EMPLASA (2006)

**Gráfico 5.3.12.1-1**
**Ocorrência das categorias de uso na AID**

Através do *Mapa de Localização dos Equipamentos Urbanos de Saúde e Educação na AID (AB 01 5P 028 – 0)*, constata-se que nas áreas ao sul da ferrovia existe maior número de equipamentos de saúde. Enquanto na porção ao norte da Marginal do Tietê, verifica-se maior presença de equipamentos de educação. Já na área central, onde está localizada a Operação Urbana, verifica-se menor quantidade de equipamentos urbanos de saúde e educação, quando comparada com as demais áreas da AID.

Este fato sinaliza um possível impacto ambiental decorrente do adensamento residencial proposto pelo empreendimento. Isto porque, com a introdução de maior número de habitantes, ocorrerá um aumento da demanda e da procura por serviços públicos (saúde, educação e lazer), havendo então uma pressão pelos serviços públicos hoje existentes na AID, uma vez que na área central (ao norte da ferrovia e ao sul da Marginal do Tietê) existem poucos equipamentos urbanos de saúde e educação. Desta forma, as recomendações e medidas dos Programas Ambientais deste EIA (**capítulo 9**) se atentarão para essa questão de suma importância para a qualidade ambiental urbana de toda população residente na AID.

A existência de vias largas, como as avenidas Marquês de São Vicente, Rudge, Francisco Matarazzo e Pompéia, somadas à Marginal do Tietê, fazem com que a categoria rodovia esteja presente em 17,56% da AID.

A categoria favela representa 0,05% da área total da AID. Contudo, os novos levantamentos do Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da própria Superintendência de Habitação Popular indicam que existe maior número de favelas. Por exemplo, a favela do Sapo não foi considerada pelo levantamento da EMPLASA. De fato as favelas que foram consideradas são: Lidiane, situada próximo a ponte Júlio Mesquita Neto; e Beira Rio.

A localização das favelas identificadas em levantamentos direcionados ao tema de habitações precárias pode ser consultada novamente através do Cartograma 5.3.1.2-5 (item **5.3.1.2 Caracterização da Dinâmica Demográfica**).

As categorias de uso campo e capoeira são encontradas na porção central da AID, notadamente dentro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, e perfazem, respectivamente, 0,34% e 0,07% do total da AID.

A categoria mata localiza-se nas adjacências do Aeroporto Campo de Marte (nordeste da AID) e corresponde a 0,19% da AID.

A categoria espelho d'água representa 1,59% da AID e engloba o rio Tietê e os córregos da Água Branca, Água Preta e outros localizados ao norte da marginal do Tietê.

Na Foto 5.3.12.1-1, apresentada anteriormente, percebe-se claramente que o distrito de Perdizes está densamente urbanizado, com padrão vertical de ocupação. Já na área do distrito da Barra Funda, onde está inserida a Operação Urbana, o padrão é predominantemente horizontal, com grandes lotes e quadras, havendo também diversas áreas cobertas por vegetação rasteira de capoeira e campo. Na região dos distritos da Casa Verde e Limão, o cenário volta para uma paisagem urbanizada e com lotes e quadras menores que as do distrito da Barra Funda. Contudo, com a presença maior de ocupação vertical, sobretudo nas proximidades da Marginal do Tietê.

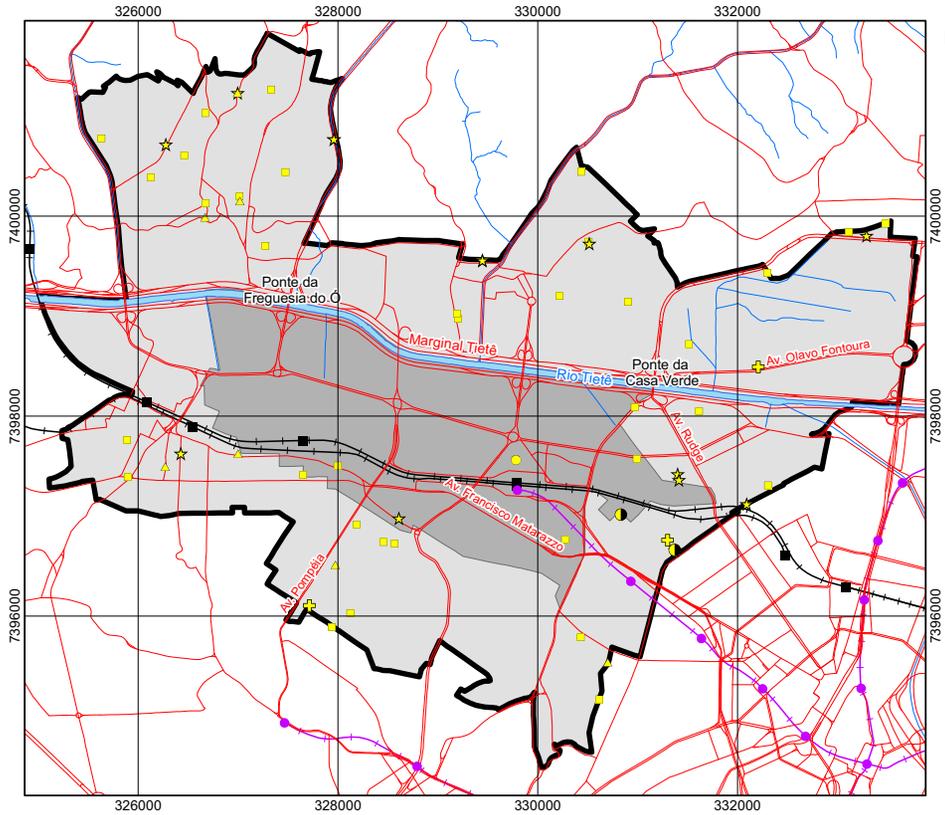


**FOTO 5.3.12.1-2:** Aeroporto e Base Aérea Campo de Marte – Localizado na extremidade nordeste da AID, avenida Olavo Fontoura.



**FOTO 5.3.12.1-3:** Parque Anhembi, nordeste da AID – Localizado na Marginal do Tietê.

### Equipamentos Públicos



Escala 1:50,000  
0 0,5 1 1,5 2 2,5 km  
Projeção UTM - Datum horizontal SAD 69

### Equipamentos Urbanos

#### Saúde

- Laboratórios Públicos
- Laboratórios Particulares
- Clínicas Públicas
- Clínicas Particulares
- Postos de Saúde Públicos
- Postos de Saúde Particulares
- Hospitais Públicos
- Hospitais Particulares

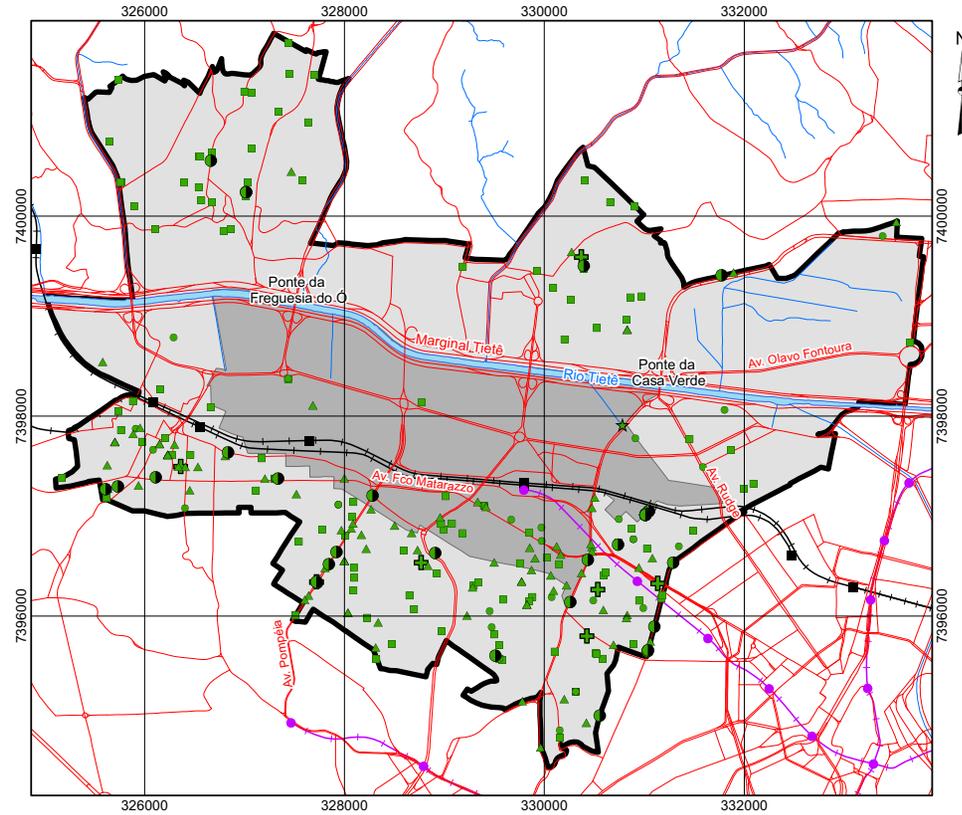
#### Educação

- Faculdades Públicas
- Faculdades Particulares
- Escolas Públicas
- Escolas Particulares

### Legenda

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Área de Influência Direta - AID

### Equipamentos Particulares



Escala 1:50,000  
0 0,5 1 1,5 2 2,5 km  
Projeção UTM - Datum horizontal SAD 69

### Convenções Cartográficas

- Rede hidrográfica
- Corpo d'água
- Rede viária
- Linha do metrô
- Ferrovia
- Estação de metrô
- Estação de trem

Fonte:  
- Mapeamento contínuo da base cartográfica da RMSP, escala 1:100.000, ano 2006 (EMPLASA).  
- INEP - Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira - www.inep.gov.br.  
- DATASUS - Departamento de Informática do Sistema Único de Saúde - http://cnes.datasus.gov.br

		CLIENTE: EMURB - Empresa Municipal de Urbanização
		ESTUDO: Estudo de Impacto Ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca
LOCAL: São Paulo - SP		TÍTULO: MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS URBANOS DE SAÚDE E EDUCAÇÃO NA AID
REFERÊNCIA	AB 01 5P 028-A	

➤ **Uso e Ocupação do Solo na Área Diretamente Afetada - ADA**

⇒ **Aspectos Metodológicos**

O estudo de uso e ocupação do solo na ADA é uma síntese dos dados e informações consolidados nos demais itens do meio socioeconômico. Os registros fotográficos disponíveis nos itens do diagnóstico do meio socioeconômico devem ser considerados para a descrição do uso e ocupação do solo na ADA.

A metodologia empregada para detectar o uso e ocupação do solo da ADA está alinhada às concepções de espaço geográfico e suas categorias analíticas de *forma*, *função*, *estrutura* e *processo* (SANTOS, 2008:69).

Conforme já mencionado, esta metodologia considera como *forma* os objetos geográficos naturais (1ª natureza, por exemplo, substrato geológico) ou construídos pelo homem (2ª natureza, por exemplo, edifícios, ruas, viadutos e etc). Desta maneira, a *forma* é o aspecto visível e exterior de um objeto geográfico. A *função* consiste no papel a ser desempenhado através do objeto. A relação entre *forma* e *função* é direta: uma *forma* é criada para desempenhar uma *função*; não existe *função* sem uma *forma* correspondente. A *estrutura* compreende a natureza social e econômica de uma sociedade em um determinado momento histórico. Enquanto o *processo* é a *estrutura* em seu movimento de transformação ao longo do tempo.

O objetivo do estudo de uso e ocupação do solo da ADA consiste no diagnóstico local para subsidiar a identificação e posterior avaliação dos impactos decorrentes do empreendimento. Portanto, faz-se pertinente considerar as categorias analíticas de *forma* e *função*, já que nos demais itens do diagnóstico do meio socioeconômico, foram abordados de maneira direta e indireta a *estrutura* social e o *processo* histórico de ocupação desta área de estudo.

A identificação das classes de uso e ocupação do solo da ADA foi subsidiada pela análise e interpretação de fotografias aéreas verticais métricas coloridas (disponibilizadas pela EMURB), que permitiram consolidar o “Mapa de Uso e Ocupação do Solo da ADA do Meio Socioeconômico” – **AB 01 5P 029– 0**, escala 1:10.000.

Sobre esse mosaico foram lançados as Bases Cartográficas de rede viária (logradouros) e rede hidrográfica (drenagem), provenientes respectivamente, do Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Planta de Bacia Hidrográfica - Hidrostudio Engenharia Ltda. Esta última fornecida pela EMURB. A elaboração deste mapa considerou os usos predominantes por quadras, na área da Operação Urbana.

Para melhor identificação dos usos e definição das categorias de ocupação, foram consultados também dados secundários obtidos principalmente no trabalho “Mapeamento de Uso do Solo da Região Metropolitana de São Paulo” (EMPLASA, 2006/07), que permitiu uma melhor visualização dos usos predominantes por quadra dentro e no entorno do perímetro da Operação Urbana. Esses trabalhos foram, posteriormente, complementados por levantamentos de campo realizado em outubro de 2009.

As categorias/classes de uso e ocupação do solo definidas para este estudo são:

- ✓ **Mata pioneira** – áreas ocupadas por formações arbóreas e arbustivas em estágio inicial de regeneração, representadas, nesta região, pelas diferentes categorias de vegetação exótica e nativa.

- ✓ **Áreas verdes** – praças e outras áreas públicas.
- ✓ **Campo antrópico, solo exposto ou alagados** – áreas ocupadas por vegetação herbáceo-arbustiva, representando áreas vizinhas ou intersticiais à urbanização já alteradas por usos antrópicos; esta categoria inclui também as ocorrências de solo exposto ou áreas alagadas.
- ✓ **Residencial horizontal** – áreas com predomínio de edificações residenciais horizontais, podendo incluir um ou outro edifício de apartamentos e alguma atividade comercial e de serviços de interesse local.
- ✓ **Residencial vertical** – áreas com predomínio de edifícios de apartamentos, podendo incluir uma ou outra edificação residencial horizontal e alguma atividade comercial e de serviços de interesse local.
- ✓ **Habitações precárias** – e população de baixa renda.
- ✓ **Comércio e serviços** – predomínio de atividades terciárias de médio e grande porte.
- ✓ **Uso Industrial** – áreas com edificações de médio ou grande porte relacionadas ao uso industrial.
- ✓ **Equipamentos sociais** – infra-estruturas de saúde, educação, cultura ou lazer, bem como uso institucional (órgãos públicos, autarquias e etc.).
- ✓ **Lançamento imobiliário vertical** – áreas onde estão sendo implementadas ações para instalação e lançamento futuro de edifícios de médio a grande porte.

⇒ **Caracterização do uso e ocupação do solo na ADA**

A estrutura fundiária existente na ADA é resultante do processo de ocupação que caracterizou a formação da região da Barra Funda e Água Branca. Verifica-se que ao sul da ferrovia – próximo aos distritos de Perdizes e Santa Cecília – predomina o uso residencial, sobre quadras de traçado e dimensões regulares; já ao da ferrovia e até a calha do rio Tietê predominou o uso industrial, com lotes e quadras de grandes dimensões, ao lado de extensas glebas de propriedade pública e particular ainda hoje com baixo aproveitamento (categoria de uso Campo antrópico).

Conforme analisado no perfil econômico, a ADA e também a AID, teve como indutor do desenvolvimento urbano a própria ferrovia, que atraiu diversas indústrias, como as Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo - IRFM.

Como consequência dessa ocupação industrial, nota-se que a atual paisagem construída está atrelada ao pretérito e também atual desenvolvimento da indústria na ADA. Essa paisagem é constituída por depósitos, armazéns e galpões industriais.

Com a dinâmica industrial paulista durante a segunda metade do século XX, ocorreu a desconcentração industrial, que teve como reflexo a desativação de parte das unidades existentes ao longo da ferrovia. Essas unidades “migraram” para cidades do interior ou mesmo nas áreas da região metropolitana de São Paulo, próximas às rodovias Presidente Dutra, Fernão Dias entre outras.

Pode-se dizer que dois elementos geográficos marcam ADA, sendo eles: o rio Tietê e a ferrovia. Por muito tempo esses elementos foram obstáculos físicos que dificultaram a integração espacial e também fatores de degradação da paisagem.

Após a superação de algumas barreiras, como o próprio rio Tietê, passou-se a induzir a renovação urbana, na medida em que se encontram em andamento as obras de rebaixamento da calha e despoluição do rio e prevê-se a modernização da linha férrea, adequando-a ao padrão de funcionamento das linhas de metrô. Em ambos os casos abrem-se a possibilidade de uma nova concepção urbanística que recupere a função paisagística do Tietê e de parte de sua várzea, além da reorganização espacial da orla das ferrovias através da readequação de seus traçados, e que induza novos padrões de uso e ocupação do solo.

Os viadutos da avenida Antártica e avenida Pompéia, eixos principais de transposição da ferrovia, foram implantados entre o final da década de 60 e início da década de 70. Até então, os únicos pontos de travessia eram os viadutos da avenida Pacaembu e o viaduto da Lapa, a passagem em desnível na Estrada Velha de Campinas (atual avenida Raimundo Pereira de Magalhães) e as passagens em nível na avenida Santa Marina e Rua do Curtume.

A ligação longitudinal com os distritos da Barra Funda e Bom Retiro, atual avenida Ermano Marchetti/ Marquês de São Vicente, não estava totalmente implantada no início dos anos 70. Como resultado desta situação verifica-se a ocupação recente da região, principalmente a partir da avenida Pacaembu e avenida Santa Marina.

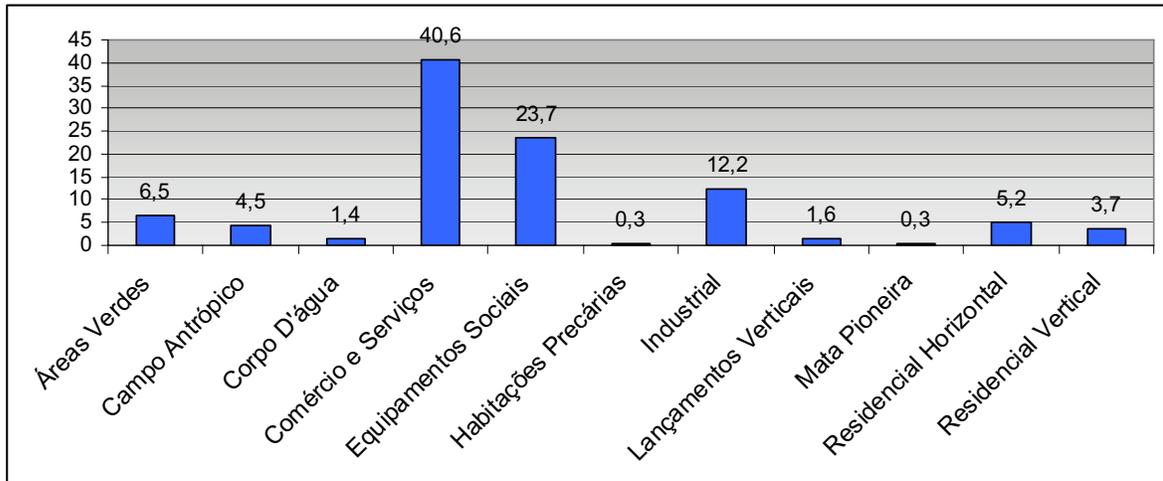
Após a consolidação do “*Mapa de Uso e Ocupação do Solo da ADA do Meio Socioeconômico*” – **AB 01 5P 029 – 0** pôde-se quantificar as diversas categorias de uso do solo, que estão exibidas na Tabela 5.3.12.1-2 e Gráfico 5.3.12.1-2. Esta Tabela mostra os valores absolutos e relativos da área de cada classe de uso e ocupação do solo na ADA.

**Tabela 5.3.12.1-2**  
**Quantificação de áreas das classes de uso e ocupação do solo na ADA**

Classes	Área	
	Hectares	%
Áreas Verdes	50,2	6,5
Campo Antrópico	34,4	4,5
Corpo D'água	11,1	1,4
Comércio e Serviços	312,2	40,6
Equipamentos Sociais	182,0	23,7
Habitações Precárias	2,0	0,3
Industrial	93,4	12,2
Lançamentos Verticais	12,5	1,6
Mata Pioneira	2,1	0,3
Residencial Horizontal	39,6	5,2
Residencial Vertical	28,7	3,7
<b>Total</b>	<b>768,3</b>	<b>100,0</b>

A classe de uso Equipamentos Sociais ocupa 182 hectares, o equivalente a 23,7% da ADA. Essa classe é composta por edifícios em sua maioria públicos, que possuem a função de prestar serviços à sociedade. Dentre vários equipamentos, destacam-se na ADA o Parque da Água Branca, o Memorial da América Latina, o SESC Pompéia, a Casa das Caldeiras, o Estádio do Palestra Itália, os Fóruns (Criminal e Trabalhista), o Terminal Intermodal Barra Funda e a UNESP. As Fotos 5.3.12.1-4 a 5.3.12.1-21, ilustram a fachada de diversos equipamentos sociais da ADA.

**Gráfico 5.3.12.1-2**  
**Ocorrência das categorias de uso na ADA**



**Foto 5.3.12.1-4:** Parque da Água Branca – área verde e equipamento social, localizado na avenida Francisco Matarazzo.



**Foto 5.3.12.1-5:** Memorial da América Latina, localizado na rua Auro Soares de Moura Andrade – próximo ao terminal Intermodal da Barra Funda.



**Foto 5.3.12.1-6:** Memorial da América Latina, localizado na rua Auro Soares de Moura Andrade – próximo ao terminal Intermodal da Barra Funda.



**Foto 5.3.12.1-7:** Memorial da América Latina, localizado na rua Auro Soares de Moura Andrade – próximo ao terminal Intermodal da Barra Funda.



**Foto 5.3.12.1-8:** Terminal Intermodal da Barra Funda.



**Foto 5.3.12.1-9:** Creche (MMDC) e atendimento a deficientes visuais – Associação Cívica Feminina – rua Ministro de Godoy - próximo ao Parque da Água Branca.



**Foto 5.3.12.1-10:** Associação Cívica Feminista – localizada na Rua Ministro de Godoy e avenida Francisco Matarazzo – próximo ao Parque da Água Branca



**Foto 5.3.12.1-11:** UNINOVE – localizada na Rua Auro Soares de Moura Andrade – próximo ao terminal Intermodal Barra Funda.



**Foto 5.3.12.1-12:** SENAC – localizado na avenida Francisco Matarazzo - próximo ao Parque da Água Branca.



**Foto 5.3.12.1-13:** UNIP – localizada na avenida Marquês de São Vicente com a avenida Santa Marina - próxima Indústria Saint Gobain.



**Foto 5.3.12.1-14:** CET – Companhia de Engenharia de Tráfego – local onde funciona o Centro de Treinamento e Educação e Educação de Trânsito – localizada na avenida Marquês de São Vicente – próximo aos C.T. (SP e Palmeiras).



**Foto 5.3.12.1-15:** Centro de Treinamento do São Paulo F.C. (C.T. SP), localizado na avenida Marquês de São Vicente.



**Foto 5.3.12.1-16:** Centro de Treinamento do Palmeiras, localizado na avenida Marquês de São Vicente.



**Foto 5.3.12.1-17:** Instituto Rogacionista – localizado na avenida Santa Marina, em frente a fábrica da Saint Gobain—atende 400 crianças em projetos educacionais.



**Foto 5.3.12.1-18:** Federação Paulista de Futebol, localizada na rua da Federação Paulista de Futebol.



**Foto 5.3.12.1-19:** Escola de Samba Camisa Verde e Branco, localizada na rua Norma Pierucini Giannotti



**Foto 5.3.12.1-20:** SESC Pompéia, localizado na Rua Clélia.



**Foto 5.3.12.1-21:** Casa das Caldeiras, localizada na Rua Auro Soares de Moura Andrade.

Para visualizar a concentração desses equipamentos sociais na ADA recomenda-se a consulta ao *Mapa da Infra-estrutura e Equipamentos Sociais da ADA – AB 01 5P 037- 0*.

A classe de comércio e serviços representa 40,6% da ADA, predominando sobre as demais categorias de uso. Vale ressaltar que em alguns casos os locais enquadrados nesta classe também prestam serviços que podem esbarrar com a dos equipamentos sociais, como é o caso da Fundação Padre Anchieta, localizada na rua Cenno Sbrighi. Nestes casos, a classificação baseou-se na predominância do serviço prestado.

A localização desses estabelecimentos está disposta preferencialmente nas vias estruturais da ADA, como pode ser observado nos eixos da avenida Marquês de São Vicente, Marginal do Tietê, avenida Thomas Edson e avenida Francisco Matarazzo. Além dessas vias, constatou-se durante os levantamentos de campo que as ruas situadas ao norte da linha férrea, também são locais onde estão instalados diversos estabelecimentos de comércio e serviços. As Fotos 5.3.12.1-22 a 5.3.12.1-41 ilustram alguns desses estabelecimentos de comércio e serviços que estão inseridos na ADA.



**Foto 5.3.12.1-22:** Escritório, localizado na rua Ministro de Godoy, em frente ao Parque da Água Branca.



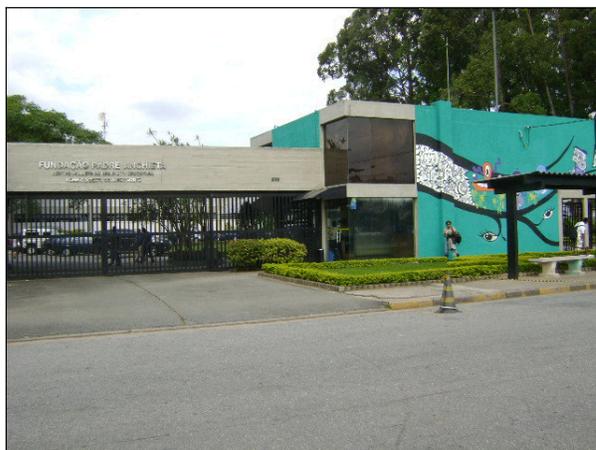
**Foto 5.3.12.1-23:** Estacionamento e Escola de Caligrafia (Prof. De Franco), localizado na avenida Francisco Matarazzo.



**Foto 5.3.12.1-24:** Emissora Record de Televisão, localizada na rua da Várzea.



**Foto 5.3.12.1-25:** Concessionária da Ford - Sonnervig, localizada na rua James Holland com a rua Norma Pierucini Giannotti.



**Foto 5.3.12.1-26:** Fundação Padre Anchieta – TV Cultura, localizada na rua Cenno Sbrighi.



**Foto 5.3.12.1-27:** Centro Empresarial IOB (Advocacia e Contabilidade), localizada na rua Virgílio Wey, em frente à Fundação Padre Anchieta.



**Foto 5.3.12.1-28:** Edifício empresarial – empresas Confix e Doublé Fastener, localizada na rua Santa Marina.



**Foto 5.3.12.1-29:** Edifício empresarial – localizada na rua Adriano Marchini.



**Foto 5.3.12.1-30:** Empresa Neblina – localizada na rua Adriano Marchini.



**Foto 5.3.12.1-31:** Casa de Pães Villa Real – localizada na avenida Santa Marina – ao sul da ferrovia, em frente ao Condomínio Residencial Sphera.



**Foto 5.3.12.1-32:** Empresa Infolev – localizada na avenida Com. Martinelli.



**Foto 5.3.12.1-33:** Centro Empresarial Água Branca – localizada na rua Auro Soares de Moura Andrade.



**Foto 5.3.12.1-34:** Vista geral da avenida Marquês de São Vicente – notar a presença dos estabelecimentos de comércios e serviços neste eixo viário.



**Foto 5.3.12.1-35:** Vista geral da avenida Marquês de São Vicente, com o Fórum Trabalhista ao fundo – notar a presença dos estabelecimentos de comércios e serviços neste eixo viário.



**Foto 5.3.12.1-36:** Centro de Eventos Espaço das Américas – localizado na rua Tagipuru.



**Foto 5.3.12.1-37:** Vista Geral da rua Joaquim de Manuel Macedo – notar a presença de estabelecimentos comerciais e de serviços.



**Foto 5.3.12.1-38:** Shopping Bourbon, localizado na rua Turiassu – ao sul da ferrovia.



**Foto 5.3.12.1-39:** Edifício empresarial, localizado na avenida Santa Marina – norte da ADA



**Foto 5.3.12.1-40:** Edifício empresarial, localizado na Rua Vladimir Herzog – porção oeste da ADA



**Foto 5.3.12.1-41:** Vista geral da Rua Tagipuru, localizada próxima ao Terminal Intermodal Barra Funda – notar a presença de estabelecimentos comerciais.

Assim como os comércios e serviços, as áreas onde predominam Indústrias estão inseridas em um contexto de facilidade de escoamento de mercadorias e acesso de consumidores. Desta forma, esta classe de uso, que representa 12,2% da ADA, localiza-se predominantemente nas proximidades dos seguintes eixos viários:

- Marginal do Tietê;
- Avenida Santa Marina;
- Avenida Comendador Martinelli;
- Avenida Thomas Edson; e
- Avenida Marquês de São Vicente.
- Rua Moisés Kauffman;
- Rua Moisés Kahan;
- Rua José Kryss;
- Rua Achilles Orlando Curtolo;
- Rua Gustav Willi Borghoff; e
- Rua Alfredo de Castro.

As Indústrias Saint Gobain e da Duratex-Deca, localizadas respectivamente, na avenida Santa Marina e avenida Marquês de São Vicente, são as que mais de destacam na paisagem, devido principalmente a localização privilegiada e também dimensão da área do parque industrial.

Conforme mencionado anteriormente, a Indústria Saint Gobain era denominada antigamente Vidraçaria Santa Marina.

Além dessas, existem diversas outras indústrias de pequeno e médio porte. Entre essas, vale destacar a presença das que possuem maior relevância, tais como: SGD Brasil (indústria fabricante de frascos de vidros para perfumes), Alcoa (alumínio), Brasilata (fabricante de embalagens de lata), Kurz (Fábrica de materiais de plástico), Hucotex (Acessórios Têxteis), Sony Brasil, Bandeirante Brazmo (Produtos químicos – tintas e resinas), Crawford e Impol Aluminium (distribuidor de vigas e perfis de alumínio). Todas essas indústrias estão localizadas ao norte da ferrovia.

Nas Fotos 5.3.12.1-42 a 5.3.12.1-47 ilustram parte destas indústrias inseridas na ADA.



**Foto 5.3.12.1-42:** Fachada da Indústria Saint Gobain – notar a presença da chaminé feita de tijolos de barro – localizada na avenida Santa Marina.



**Foto 5.3.12.1-43:** Indústria Saint Gobain –localizada na avenida Santa Marina.



**Foto 5.3.12.1-44:** Fachada da Indústria Tyco Eletronics – localizada na avenida Comendador Martinelli.



**Foto 5.3.12.1-45:** Fachada da Indústria Crawford – localizada na avenida Marquês de São Vicente.



**Foto 5.3.12.1-46:** Áreas da Indústria Duratex-Deca – localizada na avenida Marquês de São Vicente.



**Foto 5.3.12.1-47:** Fachada da Indústria Impol Aluminum – localizada na rua Dr Moisés Kahan.

As classes de uso Residencial Horizontal e Residencial Vertical correspondem respectivamente a 5,2% e 3,7% da ADA.

A classe de uso Residencial Horizontal é composta por edificações de até 3 pavimentos com função de residência/moradia para a população inserida na ADA. Esta classe ocorre com maior frequência ao longo de ruas e não de avenidas, pois ao longo das últimas caracterizam-se o uso comercial. Vale destacar o predomínio de uso residencial horizontal ao sul da ferrovia, nas ruas Germaine Buchard, Costa Júnior, Guimarães e Airosa Galvão, localizadas entre a avenida Antártica e o Parque da Água Branca.

Ao norte da ferrovia, os dados do IBGE (2000) demonstram que do total de domicílios, 55 a 80% eram do tipo casa (ver *Mapa dos Domicílios do Tipo Casa, Apartamento e Cômodo da ADA – AB 01 5P 023 - 0* - item **5.3.8.3 Habitação – ADA**). Deste percentual, destacam-se as áreas com maior aglomeração deste uso nas ruas Dr. João Jair Banks, Dr. Bento Teobaldo Ferraz e do Bosque, limitadas pela avenida Thomas Edson, situadas na porção centro-leste da ADA.

As Fotos 5.3.12.1-48 a 5.3.12.1-53, registram as áreas de uso residencial horizontal localizada ao sul da ferrovia.

Em número de área, o uso residencial vertical está menos presente na ADA, contudo, pode-se dizer que grande parte da população da ADA vive em domicílios do tipo apartamento, já que se trata de uma ocupação de alto adensamento, onde residem diversos moradores em um mesmo condomínio. Para visualizar os dados do IBGE (2000) sobre os domicílios do tipo apartamento recomenda-se a consulta ao *Mapa dos Domicílios do Tipo Casa, Apartamento e Cômodo da ADA – AB 01 5P 023 - 0* - item **5.3.8.3 Habitação – ADA**.

Durante o mapeamento do uso e ocupação do solo constatou-se que a maioria do uso residencial vertical está localizada ao sul da ferrovia, sobretudo na rua Ministro de Godoy, Monte Alegre e São Geraldo, localizadas da porção sudeste da ADA. Essa ocupação encontra-se limitada a leste pela avenida do Pacaembu e a oeste pela rua Ministro de Godoy. Outra concentração foi averiguada na avenida Santa Marina, também ao sul da ferrovia.

Na área ao norte da ferrovia não foram verificadas esse tipo de uso de maneira concentrada, somente o Conjunto Habitacional Cingapura (dentro do perímetro da Operação Urbana) e casos isolados nas extremidades leste e oeste da ADA, no entanto, estes últimos estão fora do perímetro da Operação Urbana.

Durante os levantamentos de campo constatou-se que exatamente na área ao norte da ferrovia, localizada dentro da Operação Urbana, onde não existe concentração de uso residencial vertical, estão sendo implantados diversos Lançamentos Imobiliários Verticais. Isto demonstra que, embora ainda não seja ocupado por esse padrão (residencial vertical) existe uma tendência já em andamento, que certamente tornará o uso residencial vertical mais presente nesta área.

Esta classe de uso – Lançamento Imobiliário Vertical – foi registrada em 1,6% da ADA. Além dessa área ao norte da ferrovia, foi verificado esse uso em alguns locais ao sul da ferrovia, como por exemplo, na rua Tagipuru, Francisco Matarazzo e rua Margarida.

As Fotos 5.3.12.1-54 a 5.3.12.1-60 ilustram as paisagens com o uso residencial vertical e as Fotos 5.3.12.1-61 a 5.3.12.1-65 mostram alguns dos lançamentos imobiliários verticais.

A Foto 5.3.12.1-69 apresenta o Conjunto Habitacional Cingapura, classificado como ocupação residencial vertical e está localizado dentro do perímetro da Operação Urbana.



**Foto 5.3.12.1-48:** Área de uso residencial horizontal – localizado na Rua do Bosque



**Foto 5.3.12.1-49:** Área de uso residencial horizontal – localizado no entroncamento da Rua do Bosque com a Rua João Jair Banks.



**Foto 5.3.12.1-50:** Área de uso residencial horizontal – localizado na Rua João Jair Banks



**Foto 5.3.12.1-51:** Área de uso residencial horizontal – localizado na Rua João Jair Banks



**Foto 5.3.12.1-52:** Área de uso residencial horizontal – localizado na Rua Bento Teobaldo Ferraz.



**Foto 5.3.12.1-53:** Área de uso residencial horizontal – localizado na Rua Bento Teobaldo Ferraz – na parte esquerda da Foto está o muro da UNESP.



**Foto 5.3.12.1-54:** Área de uso residencial vertical – localizado na Rua Ministro de Godoy – próximo ao Parque da Água Branca.



**Foto 5.3.12.1-55:** Área de uso residencial vertical – localizado na Rua Ministro de Godoy – próximo ao Parque da Água Branca.



**Foto 5.3.12.1-56:** Área de uso residencial vertical – localizado na Rua Ministro de Godoy – próximo ao Parque da Água Branca.



**Foto 5.3.12.1-57:** Área de uso residencial vertical – localizado na Avenida Santa Marina (sul da ferrovia) – em frente a Casa de Pães Villa Real.



**Foto 5.3.12.1-58:** Área de uso residencial vertical – localizado na Avenida Santa Marina (sul da ferrovia) – em frente a Casa de Pães Villa Real.



**Foto 5.3.12.1-59:** Área de uso residencial vertical – localizado na Avenida Santa Marina (sul da ferrovia) – em frente a Casa de Pães Villa Real.



**Foto 5.3.12.1-60:** Ao fundo da foto, área de uso residencial vertical – localizada entre a Avenida Pacaembu e a Rua Ministro de Godoy.



**Foto 5.3.12.1-61:** Lançamento Imobiliário Vertical – localizado na Rua Tagipuru – próximo a UNINOVE.



**Foto 5.3.12.1-62:** Lançamento Imobiliário Vertical – localizado na Avenida Marquês de São Vicente – próximo ao Fórum Criminal.



**Foto 5.3.12.1-63:** Lançamento Imobiliário Vertical – localizado na Rua Alfredo de Castro – a Avenida Pacaembu.



**Foto 5.3.12.1-64:** Lançamento Imobiliário Vertical – localizado na Avenida Santa Marina (norte da ferrovia).



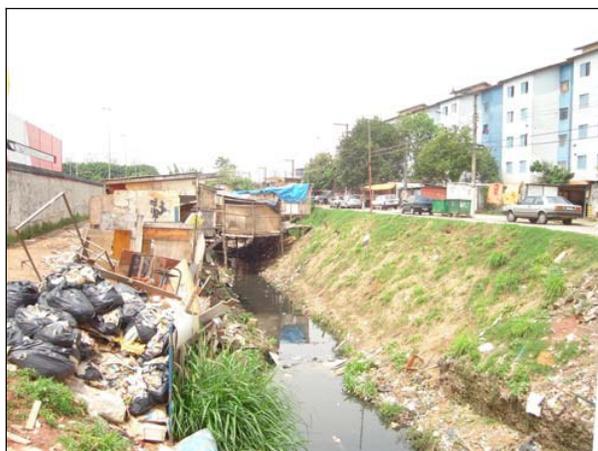
**Foto 5.3.12.1-65:** Lançamento Imobiliário Vertical – localizado na Avenida Santa Marina (norte da ferrovia).

De acordo com o item **5.3.2.1** *Estimativa da População Favela*, apresentado anteriormente, as Habitações Precárias da ADA estão localizadas na margem do córrego Água Branca, ao norte da ferrovia, cuja ocupação denomina-se Favela do Sapo.

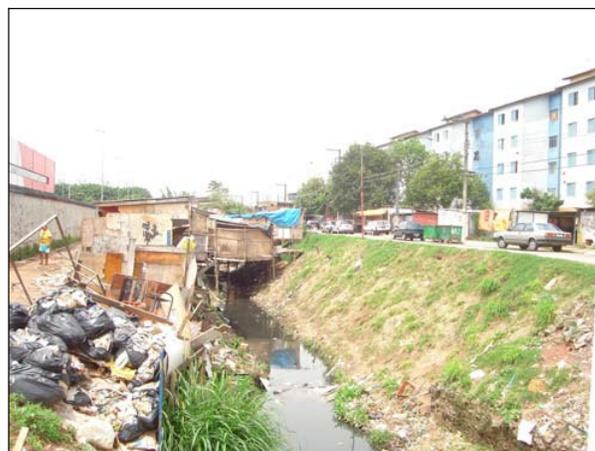
A classe de uso Habitações Precárias ocupa 0,3% da ADA e estão inseridas nas ruas Capitão Teixeira Nogueira e José Lorenzon.

As Fotos 5.3.12.1-66 a 5.3.12.1-69 apresentam essa ocupação.

O uso residencial, seja ele em habitação horizontal, vertical ou precária, está presente em 70,3 hectares, o equivalente a 9,2% da ADA. Desta forma, pode-se dizer que de fato a ADA não possui o uso residencial como predominante.



**Foto 5.3.12.1-66:** Habitações Precárias – Favela do Sapo – localizado na margem do córrego da Água Branca – notar a presença do Conjunto Habitacional Cingapura na parte direita da Foto.



**Foto 5.3.12.1-67:** Habitações Precárias – Favela do Sapo – localizado na margem do córrego da Água Branca – notar a presença do Conjunto Habitacional Cingapura na parte direita da Foto.



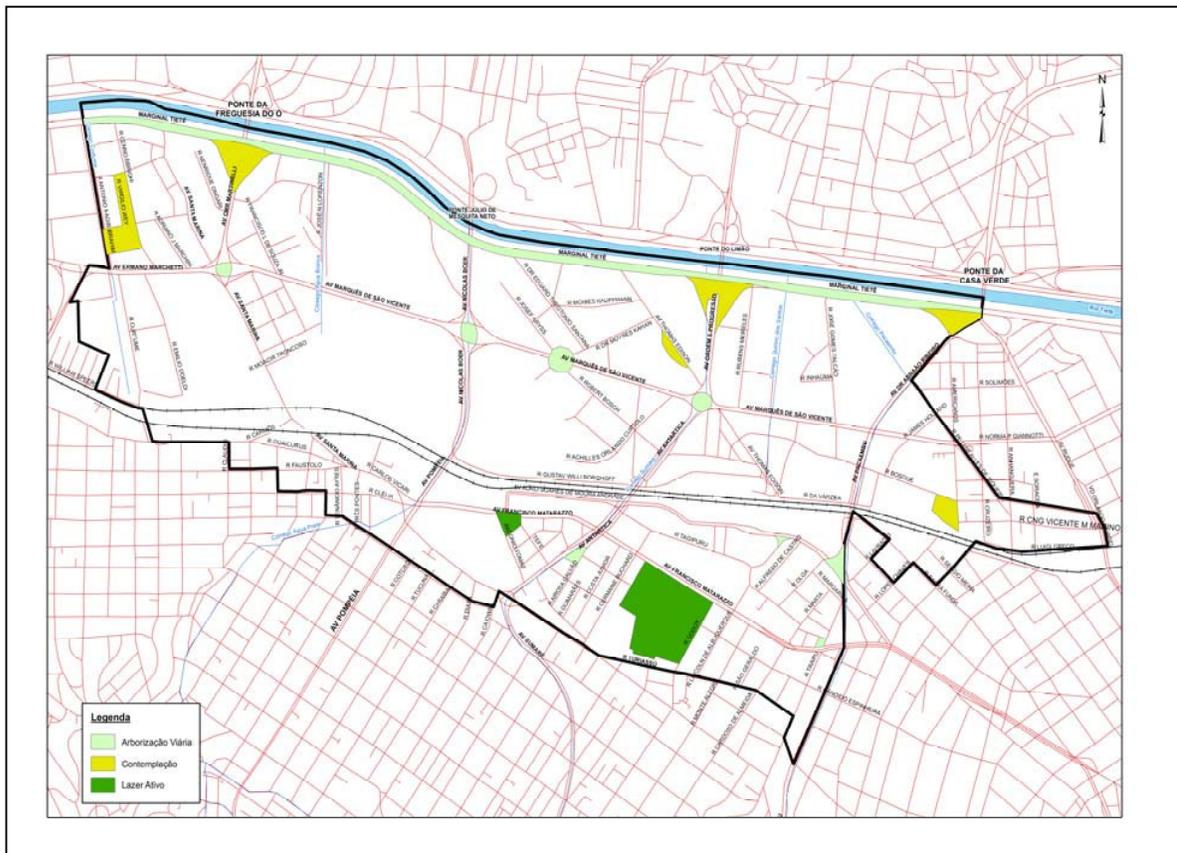
**Foto 5.3.12.1-68:** Habitações Precárias – Favela do Sapo – localizado na margem do córrego da Água Branca.



**Foto 5.3.12.1-69:** Habitações Precárias – Favela do Sapo – localizado na margem do córrego da Água Branca – notar a presença do Conjunto Habitacional Cingapura na parte direita da Foto.

As Áreas Verdes são compostas por praças, canteiros centrais e jardins públicos, cuja função, dentre outras, é deixar espaços livres e verdes para apropriação da população com atividades de lazer. De acordo com BARTALINI (1986), os espaços livres e as áreas verdes desempenham

três funções principais no urbano e são agrupadas em: visuais e paisagísticas, recreativas (sociais) e ambientais. Ainda de acordo com o autor em uma situação ideal estas funções devem estar interligadas. A totalidade dessa classe representa 6,5% da ADA. O Parque da Água Branca, além de ser um equipamento social também é considerado uma área verde. Outra localidade que é considerada área verde é a praça em frente a Fundação Padre Anchieta e o Centro Empresarial IOB, entre as ruas Cenno Sbrighi e Virgílio Wey – na extremidade oeste da ADA (ver Foto 5.3.12.1-70). O Parque da Água Branca é considerado um local de lazer ativo, por outro lado, a praça em frente a Fundação Parque Anchieta é uma área verde de contemplação (ver Figura 5.3.12.1-1).



**Figura 5.3.12.1-1 – Áreas Verdes na ADA.**

Na classe de Campo Antrópico enquadram-se as manchas de solo exposto e as áreas ocupadas por vegetação herbáceo-arbustiva sem representatividade florística. Essa classe ocupa 4,5% da ADA e estão inseridas em áreas vizinhas ou intersticiais à urbanização, já alteradas por usos antrópicos. Essas áreas encontram-se pontualmente de forma mais expressiva entre as avenidas Marquês de São Vicente e Nicolas Boer, e tem como proprietário a empresa Tecnisa. As Fotos 5.3.12.1-71 a 5.3.12.1-73, apresentam a paisagem composta por campo antrópico.

A classe Mata Pioneira foi considerada porque, em alguns casos, no interior das áreas de campo antrópico foram identificadas pequenas áreas onde existem indivíduos arbóreos (exóticos e nativos) indicadores de estágio inicial de regeneração. Ao todo, essa classe de ocupação do solo representa 0,3% da ADA; e está localizada no interior do terreno da Tecnisa e na porção ao fundo do Circo dos Sonhos.

Os corpos d'água cobrem 1,4% da ADA, sendo que a maior parte deles estão representando o rio Tietê. Os outros cursos d'água que estão em superfície e estão inseridos na ADA são todos afluentes do rio Tietê, sendo eles: Córrego da Água Branca, Córrego da Água Preta, Córrego Sumaré, Córrego Quirino dos Santos e Córrego Pacaembu. Esses cursos d'água foram analisados no Item 5.1.8 Recursos Hídricos Superficiais.

O Córrego do Curtume e Córrego Sumaré, inseridos na ADA, são cursos d'água que foram canalizados e dispostos de forma subterrânea, portanto, não cobrem a superfície da ADA, a não ser quando estão nas proximidades do rio Tietê.

As Fotos 5.3.12.1-74 e 5.3.12.1-75 retratam os Córregos do Pacaembu e Quirino dos Santos. O Córrego Água Branca está registrado na Foto 5.3.12.1-66.



**Foto 5.3.12.1-70:** Área Verde, localizada entre as ruas Cenzo Sbrighi e Virgílio Wey – na extremidade oeste da ADA.



**Foto 5.3.12.1-71:** Campo Antrópico, localizada entre as avenidas Marquês de São Vicente e Nicolas Boer – propriedade da Tecnisa.



**Foto 5.3.12.1-72:** Campo Antrópico, localizada entre as avenidas Marquês de São Vicente e Nicolas Boer – propriedade da Tecnisa.



**Foto 5.3.12.1-73:** Pequena área de Mata pioneira, localizada no interior da propriedade da Tecnisa.



**Foto 5.3.12.1-74: Córrego Pacaembu.**



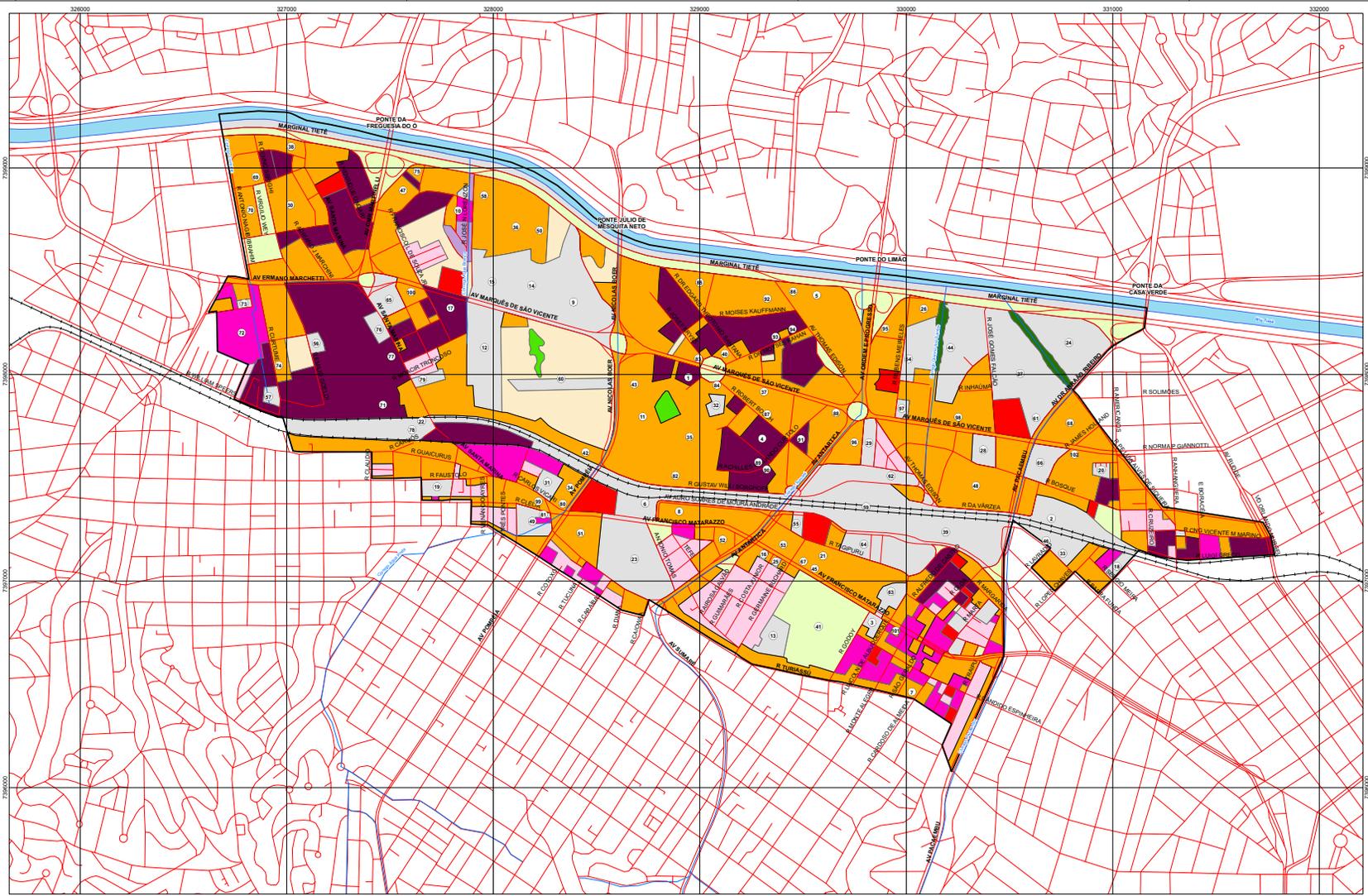
**Foto 5.3.12.1-75: Córrego Quirino dos Santos.**

### ➤ **Síntese dos Aspectos Relevantes**

- ⇒ Dois elementos geográficos marcam ADA, sendo eles: o rio Tietê e a ferrovia. Por muito tempo esses elementos foram obstáculos físicos que dificultaram a integração espacial e também fatores de degradação da paisagem.
- ⇒ Após a superação de algumas barreiras, como o próprio rio Tietê, passou-se a induzir a renovação urbana, na medida em que se encontram em andamento as obras de rebaixamento da calha e despoluição do rio e prevê-se a modernização da linha férrea, adequando-a ao padrão de funcionamento das linhas de metrô. Em ambos os casos abrem-se a possibilidade de uma nova concepção urbanística que recupere a função paisagística do Tietê e de parte de sua várzea, além da reorganização espacial da orla das ferrovias através da readequação de seus traçados, e que induza novos padrões de uso e ocupação do solo.
- ⇒ A classe de comércios e serviços representa 40,6% da ADA, predominando sobre as demais categorias de uso. Vale ressaltar que em alguns casos os locais enquadrados nesta classe também prestam serviços que podem esbarrar com a dos equipamentos sociais, como é o caso da Fundação Padre Anchieta, localizada na rua Cenno Sbrighi. Nestes casos, a classificação baseou-se na predominância do serviço prestado.
- ⇒ As Indústrias Saint Gobain e da Duratex-Deca, localizadas respectivamente, na avenida Santa Marina e avenida Marquês de São Vicente, são as que mais de destacam na paisagem, devido principalmente a localização privilegiada e também dimensão da área do parque industrial.
- ⇒ As classes de uso Residencial Horizontal e Residencial Vertical correspondem respectivamente a 5,2% e 3,7% da ADA.
- ⇒ A classe de uso Residencial Horizontal é composta por edificações de até 3 pavimentos com função de residência/moradia para a população inserida na ADA. Esta classe ocorre com maior frequência ao longo de ruas e não de avenidas, pois ao longo das últimas caracterizam-se o uso comercial. Vale destacar o predomínio de uso residencial

horizontal ao sul da ferrovia, nas ruas Germaine Buchard, Costa Júnior, Guimarães e Airosa Galvão, localizadas entre a avenida Antártica e o Parque da Água Branca.

- ⇒ As áreas verdes cobrem 6,5% da ADA e são representadas principalmente pelo Parque da Água Branca, que além de ser um equipamento social também é considerado uma área verde. Outra localidade que é considerada área verde é a praça em frente a Fundação Padre Anchieta e o Centro Empresarial IOB, entre as ruas Cenno Sbrighi e Virgílio Wey – na extremidade oeste da ADA. O Parque da Água Branca é considerado um local de lazer ativo, por outro lado, a praça em frente a Fundação Parque Anchieta é uma área verde de contemplação.
- ⇒ Durante os levantamentos de campo constatou-se que exatamente na área ao norte da ferrovia, localizada dentro da Operação Urbana, onde não existe concentração de uso residencial vertical, estão sendo implantados diversos Lançamentos Imobiliários Verticais. Isto demonstra que, embora ainda não seja ocupado por esse padrão (residencial vertical) existe uma tendência já em andamento, que certamente tornará o uso residencial vertical mais presente nesta área.



**Pontos**  
 Referências Urbanas

- |   |                                     |   |
|---|-------------------------------------|---|
| 1 - Alcoa - Barra Funda                                       | 35 - Loixes de Veículos             | 69 - Loja Reobok                                |
| 2 - Antiga Estação Barra Funda                                | 36 - Larys Melin                    | 70 - IOR  |
| 3 - Associação Cívica Feminina                                | 37 - Livraria Saraiva               | 71 - Sarrá Gobain                               |
| 4 - Brasília  | 38 - Madri                          | 72 - Concessionária Central Park Lapa           |
| 5 - Diócio  | 39 - Memorial da América Latina     | 73 - Igreja São Pedro Apóstolo                  |
| 6 - Casas das Caldeiras                                       | 40 - Motel Optum                    | 74 - Contax - Lapa                              |
| 7 - Centro Comercial  | 41 - Parque da Água Branca          | 75 - Bula Gel Churrascaria                      |
| 8 - Centro Empresarial Água Branca - Price Waterhouse Coopers | 42 - Pedrafil                       | 76 - Santa Marina Atlético Clube                |
| 9 - CET   | 43 - Playcenter                     | 77 - SGO Brasil                                 |
| 10 - Cingapura  | 44 - Playcenter                     | 78 - MRS (CPTM)                                 |
| 11 - Circo dos Sonhos   | 45 - Porto Alcatraz                 | 79 - Instituto Rogacionista Capela Santa Marina |
| 12 - Clube Nacional   | 46 - Phocem                         | 80 - Concessionária Toyota - Cabanagem          |
| 13 - Conjunto Esportivo Estadual Baby Barioni                 | 47 - Rede Record                    | 81 - Shopping Nobre Pompéia - Teatro            |
| 14 - CT - S.E. Palmeiras                                      | 48 - Rede Record                    | 82 - Nacional Express                           |
| 15 - CT - São Paulo F.C.                                      | 49 - SESC Pompéia                   | 83 - HSBC                                       |
| 16 - Curso Objetivo   | 50 - Shark Trattoria                | 84 - Unibanco                                   |
| 17 - Duratex - Decca  | 51 - Shopping Bourbon               | 85 - C & C                                      |
| 18 - EE Dr. Alarico Silveira                                  | 52 - Shopping West Plaza            | 86 - Concessionária Volkswagen - Sabrico        |
| 19 - EDEP Experimental Dr. Edmundo de Carvalho                | 53 - Sonda Supermercado             | 87 - Jubi - Borracha e Autopecas                |
| 20 - EMEI Antonio Figueiredo Amaral                           | 54 - Subestação de Energia Elétrica | 88 - Itaú                                       |
| 21 - Espaço das Américas                                      | 55 - Subestação de Energia Elétrica | 89 - Sony Brasil                                |
| 22 - Estação Água Branca                                      | 56 - Subestação de Energia Elétrica | 90 - Hucrolex                                   |
| 23 - Estádio Palestra Itália                                  | 57 - Subestação de Energia Elétrica | 91 - Kurtz                                      |
| 24 - Fábrica dos Sonhos                                       | 58 - Telhanorte                     | 92 - Transportadora D'Agostini                  |
| 25 - Faculdade Flamengo                                       | 59 - Terminal Barra Funda           | 93 - Impol Alumínio                             |
| 26 - Feira de Automóveis                                      | 60 - Terreno - Técnica              | 94 - Bandeirante Bromo                          |
| 27 - Fórum Criminal   | 61 - URS Barra Funda                | 95 - Pacaembu Autopecas                         |
| 28 - Fórum Trabalhista  | 62 - UNESP - Campus Barra Funda     | 96 - Contax - Barra Funda                       |
| 29 - FPF - Federação Paulista de Futebol                      | 63 - Uninove                        | 97 - Igreja Nacional do Senhor Jesus Cristo     |
| 30 - Fundação Padre Anchieta (Cultura)                        | 64 - Univer                         | 98 - Telefônica                                 |
| 31 - Igreja - O Brasil para Cristo                            | 65 - UNIP                           | 99 - Sonda Supermercado                         |
| 32 - Igreja Batista da Água Branca                            | 66 - Usina de Asfalto               | 100 - Crawford Brasil                           |
| 33 - Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP)          | 67 - Vila Country                   | 101 - SENAC                                     |
| 34 - Kalunga  | 68 - Walmart                        | 102 - Concessionária Ford                       |



- Classes de Uso e Ocupação do Solo**
- Vegetação Ciliar
  - Vegetação Pioneira
  - Área verde, praças e outras áreas públicas
  - Campo antrópico, solo exposto ou alagados
  - Residencial Horizontal
  - Residencial Vertical
  - Habitacões Precárias
  - Comércio e Serviços
  - Uso Industrial
  - Equipamentos Sociais (Saúde, Educação, Cultura ou Lazer) ou Uso Institucional
  - Lançamento Imobiliário Vertical

**Legenda**  
 Área Diretamente Alagada - ADA

**Convenções Cartográficas**

- Rede hidrográfica
- Corpo d'água
- Rede viária
- Ferrovias

Fonte:  
 - Base de dados do Centro de Estudos da Metrópole (CEM), disponível em: www.centrodemetropole.org.br  
 - Planície das Bacias Hidrográficas - Avaliação dos Estudos Existentes e Diretrizes Gerais de Ordenação, escala 1:10.000, outubro/2007, realizada pela Hidrotecnia Engenharia Ltda. e fornecida pelo cliente e atualizada com base nas imagens da Google Earth  
 - Fotografias Aéreas cedidas pela EMURB (2005).  
 - Imagens Google Earth (2008).  
 - Trabalho de campo realizado em Outubro/2009

**WALM** INGENHARIA E TECNOLOGIA AMBIENTAL

**EMURB**

CLIENTE: **EMURB - Empresa Municipal de Urbanização**

ESTUDO: **Estudo de Impacto Ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca**

LOCAL: **São Paulo - SP**

TÍTULO: **MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ADA DO MEIO SOCIOECONÔMICO**

ESCALA: **1:10.000** DESenhO: **Juliano Zero** REsp. TÉCNICO: **Jacinto Costanzo Junior** CREA: **65844/D** VISTO: REFERENCIAL: **AB 01 SP 029-0**

### **5.3.12.2) Legislação urbanística vigente**

A Constituição Federal determina que uma das competências da União é estabelecer as diretrizes para o desenvolvimento urbano em seus diferentes componentes, a saber, saneamento básico, habitação e transportes urbanos (CARREGÃ BALZAN, 2006).

A política urbana nacional é definida na Constituição Federal, em dois artigos, a saber, 182 e 183, nos quais fica estabelecido que:

*Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

*§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.*

*§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*

*§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.*

*§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*

*I - parcelamento ou edificação compulsórios;*

*II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*

*III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.*

*Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

*§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.*

*§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.*

*§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.*

Os dois artigos citados foram regulamentados, a partir de 2001, com a aprovação da Lei Federal nº10.257/01, reconhecida como uma lei de responsabilidade social na qual em seu conteúdo são definidas as questões de interesse social relativas ao uso da propriedade de forma a garantir o bem coletivo, a qualidade do ambiente urbano e o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (CASSILHA, 2006).

Com a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), a legislação urbanística avança e suas diretrizes ficam mais claras e objetivas, assim como, a possibilidade de reforma urbana por meio da utilização de instrumentos urbanísticos disponíveis, como por exemplo, operação urbana consorciada, CEPACs, concessão urbanística, concessão do direito real de uso, concessão especial para fim de moradia, consórcio imobiliário, direito de superfície, direito de preempção, regularização fundiária, entre outros, que serão detalhados ainda neste item.

Portanto, pode-se dizer que a partir da aprovação do Estatuto da Cidade, criam-se condições para a aplicação de diversos instrumentos urbanísticos visando a regulação, a tributação e ainda a possibilidade de criação de mecanismos participativos objetivando o cumprimento da função social da cidade (CARREGÃ BALZAN, 2006).

De acordo com CARREGÃ BALZAN (2006), uma das diretrizes estabelecidas dentro do Estatuto da Cidade é a necessidade de criação de uma política de investimentos públicos baseada na equidade e universalização do acesso aos serviços e equipamentos públicos.

Para a consolidação da política urbana municipal é necessário a implementação das diretrizes do Estatuto da Cidade em uma legislação municipal. No município de São Paulo esta adequação a lei federal foi implementada durante a gestão da prefeita Marta Suplicy (2000-2004) a partir da aprovação do Plano Diretor Estratégico - PDE.

Dessa forma, atualmente no município de São Paulo a legislação urbanística em vigor é o Plano Diretor Estratégico (PDE) do Município de São Paulo (lei nº 13.430/02) e o Plano Regional Estratégico – PRE que será discutido no próximo item 5.3.12.3 para explicar a legislação de uso e a ocupação do solo.

No PDE estão disponibilizadas as diretrizes da política urbana municipal e os sistemas de planejamento e gestão do desenvolvimento urbano do município de São Paulo. De acordo com o artigo 2º é um instrumento estratégico da política de desenvolvimento urbano:

*Art. 2º - O Plano Diretor Estratégico é instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.*

Cabe aqui destacar o parágrafo do PDE do município de São Paulo, onde estão descritas as diretrizes de adequação ao Estatuto da Cidade, utilizadas para a execução da política urbana municipal visando o adequado planejamento, conforme o determinado no parágrafo 2º do artigo 2º:

*§ 2º - Além do Plano Diretor Estratégico, o processo de planejamento municipal compreende, nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, os seguintes itens:*

*I - disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;*

*II - zoneamento ambiental;*

*III - plano plurianual;*

*IV - diretrizes orçamentárias e orçamento anual;*

*V - gestão orçamentária participativa;*

*VI - planos, programas e projetos setoriais;*

*VII - planos e projetos regionais a cargo das Subprefeituras e planos de bairros;*

*VIII - programas de desenvolvimento econômico e social.*

No Capítulo II do PDE estão definidas as diretrizes do Uso e Ocupação do Solo, onde na seção II é definido o macrozoneamento municipal, onde o município de São Paulo é compartimentado em duas macrozonas, a saber, Macrozona de Proteção Ambiental e Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

A área do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca esta inserida dentro da grande área da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. Porém pelo definido na legislação em vigor, esta grande macrozona não é homogênea, isto é, apresenta algumas especificidades o que acarretou na necessidade de sua compartimentação em áreas menores de forma a orientar o desenvolvimento urbano e conseqüentemente a aplicação dos instrumentos urbanísticos, conforme o artigo 154:

*Art. 154 - A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, apresentando diferentes graus de consolidação e qualificação, fica dividida, para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos, em quatro macroáreas:*

*I - Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana;*

*II - Macroárea de Urbanização Consolidada;*

*III - Macroárea de Urbanização em Consolidação;*

*IV - Macroárea de Urbanização e Qualificação.*

A partir desta compartimentação em macroáreas, o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca ficou inserido na área correspondente a Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana.

O Plano Diretor Estratégico considera que as áreas pertencentes a esta macroárea correspondem aos locais que foram urbanizados e consolidados a mais de meio século, época em que se consolidaram como importantes áreas de industrialização, comércios e serviços. Cabe destacar aqui o texto do PDE:

*Art. 155 – A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana inclui o centro metropolitano, a orla ferroviária, antigos distritos industriais e áreas no entorno das marginais e de grandes equipamentos a serem desativados, foi urbanizada e consolidada há mais de meio século, período em que desempenhou adequadamente atividades secundárias e terciárias, e passa atualmente por processos de esvaziamento populacional e desocupação dos imóveis, embora seja bem dotada de infra-estrutura e acessibilidade e apresente alta taxa de emprego.*

*§ 1º – A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana é formada pelos distritos da Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília, Sé, Vila Leopoldina, pelas áreas das Operações Urbanas existentes e propostas, pelas atuais zonas de uso industrial Z6 e Z7 e ZUPI criadas por Lei Estadual, pelas áreas de Projetos Estratégicos e pelas Áreas de Intervenção Urbana ao longo das linhas de transportes de alta capacidade.*

*§ 2º – Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação objetiva-se alcançar transformações urbanísticas estruturais para obter melhor aproveitamento das privilegiadas condições locais e de acessibilidade, por meio de:*

*I - reversão do esvaziamento populacional através do estímulo ao uso habitacional de interesse social e da intensificação da promoção imobiliária;*

*II - melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente;*

*III - estímulo de atividades de comércio e serviço;*

*IV - preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico;*

*V - reorganização da infra-estrutura e o transporte coletivo.*

*§ 3º – Na Macroárea de Reestruturação e Requalificação devem ser utilizados, prioritariamente, os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:*

*I - Operação Urbana Consorciada, incluindo outorga onerosa do direito de construir;*

*II - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;*

*III - IPTU progressivo no tempo;*

*IV - desapropriação com pagamento em títulos;*

*V - ZEIS 3;*

*VI - Transferência do Direito de Construir;*

*VII - Zoneamento de usos;*

*VIII – ZEPEC;*

*IX - outros instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, quando se fizer necessário para atingir os objetivos.*

Portanto, ao definir as áreas inseridas dentro da Macroárea de Reestruturação e Requalificação, a qual esta inserida a área do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, o PDE dispõe a respeito dos instrumentos urbanísticos, implementados a partir de 2001 com a aprovação do Estatuto da Cidade, os quais se pretendem utilizar e detalhar na lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

#### ⇒ **Instrumentos Urbanísticos**

Para analisar as inovações na política urbana, após a aprovação do Estatuto da Cidade, utilizaremos a metodologia definida por CARREGÃ BALZAN (2006), em sua tese de doutoramento intitulada *A integração dos planos regionais entre si e com o PDE de São Paulo – os casos das subprefeituras do Butantã, Lapa, Pinheiros, Sé e Vila Mariana (2002-2004)*, onde os instrumentos urbanísticos são agrupados em quatro grupos.

No primeiro grupo estão incluídos os instrumentos necessários para a indução ao desenvolvimento urbano “são aqueles que se destinam a inferir na dinâmica de produção da cidade, inclusive no funcionamento do mercado imobiliário e podem promover o uso adequado dos vazios urbanos” (CARREGÃ BALZAN, 2006). Inserem-se neste grupo: parcelamento, edificação ou utilização compulsória, desapropriação com pagamento de títulos, consórcio

imobiliário, outorga onerosa, transferência do direito de construir, operações urbanas consorciadas e direito de preempção.

No segundo grupo estão incluídos os instrumentos de regularização fundiária, ou seja, *“aqueles que tem por objetivo legalizar a permanência de moradores em áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia, além de promover melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, e incentivar o pleno exercício da cidadania pelos moradores”* (CARREGÃ BALZAN, 2006). Inserem-se neste grupo: usucapião de imóvel urbano, direito de superfície e instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS).

No terceiro grupo estão incluídos os instrumentos de democratização da gestão urbana, que de acordo com CARREGÃ BALZAN (2006) são os que *“procura democratizar os processos de decisão e o controle social sobre implementação da política urbana, com o objetivo de tentar interromper o clientelismo na gestão das cidades, na medida que estabelece mecanismos transparentes, conhecidos e legitimados pelos diferentes setores da sociedade para a gestão urbana.”* Neste grupo são inseridos: referendo popular e plebiscito, debates e audiências públicas e conferências a respeito de assuntos urbanos.

No quarto grupo estão incluídos os instrumentos de financiamento para a política urbana que de acordo com a autora, *“visa dar condições para que o município amplie sua capacidade de arrecadação.”* (CARREGÃ BALZAN, 2006). Inserem-se neste último grupo os seguintes instrumentos urbanísticos: IPTU, contribuição de melhoria, outorga onerosa do direito de construir e incentivos e benefícios fiscais e financeiros.

De acordo com o PDE do município de São Paulo, no capítulo III, Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental na seção I - Dos instrumentos urbanísticos fica definido que:

*Art. 198 - Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano, o Município de São Paulo adotará, dentre outros, os instrumentos de política urbana que forem necessários, notadamente aqueles previstos na Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e em consonância com as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente:*

*I - disciplina do parcelamento, uso e da ocupação do solo;*

*II - gestão orçamentária participativa;*

*III - planos regionais;*

*IV - planos locais de bairro;*

*V - programas e projetos elaborados em nível local;*

*VI - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU progressivo no tempo;*

*VII - contribuição de melhoria;*

*VIII - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;*

*IX - desapropriação;*

*X - servidão e limitações administrativas;*

*XI - tombamento e inventários de imóveis, conjuntos urbanos, sítios urbanos ou rurais, acompanhados da definição das áreas envoltórias de proteção e instituição de zonas especiais de interesse social;*

*XII - concessão urbanística;*

*XIII - concessão de direito real de uso;*

*XIV - concessão de uso especial para fim de moradia*

*;*

*XV - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;*

*XVI - consórcio imobiliário;*

*XVII - direito de superfície;*

*XVIII - usucapião especial de imóvel urbano;*

*XIX - direito de preempção;*

*XX - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso*

*;*

*XXI - transferência do direito de construir;*

*XXII - operações urbanas consorciadas;*

*XXIII - regularização fundiária;*

*XXIV - assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;*

*XXV - referendo popular e plebiscito;*

*XXVI - Relatórios de Impacto Ambiental e de Impacto de Vizinhança;*

A partir de agora analisaremos cada um dos instrumentos que de acordo com Termo de Referência elaborado para o presente Estudo de Impacto Ambiental pretende-se utilizar na nova lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

### ⇒ **Operação Urbana Consorciada**

Em julho de 2001 com a aprovação da Lei Federal nº10.257/01, são estabelecidas as diretrizes gerais da política urbana e com ela é introduzida de forma definitiva o conceito de operações urbanas consorciadas:

*§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.*

Portanto, a Operação Urbana Consorciada Água Branca constitui-se em um destes instrumentos urbanísticos e previsto na legislação Lei Municipal nº 13.430/02, a qual estabelece que cada

uma destas áreas deva ser objeto de estudo prévio de impacto ambiental. Na seção VII – Das Operações Urbanas Consorciadas é definido:

*Art. 225 – As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro.*

*§ 1º – Cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.*

*§ 2º – Ficam delimitadas áreas para as novas Operações Urbanas Consorciadas Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru-Vila Maria, Rio Verde-Jacú, Vila Leopoldina, Vila Sônia e Celso Garcia, Santo Amaro e Tiquatira, além das existentes Faria Lima, Água Branca, Centro e Águas Espraiadas, com os perímetros descritos nas suas leis específicas e indicadas no Mapa nº 09, integrante desta lei. (ver [Figura 5.3.12.2-1](#) – Mapa Áreas de Operações Urbanas – PDE).*

O Plano Diretor Municipal determina a obrigatoriedade de aprovação de lei específica para cada Operação Urbana e quais informações serão necessárias para acompanhar a referida lei, Artigo 229:

*I - delimitação do perímetro da área de abrangência;*

*II - finalidade da operação;*

*III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;*

*IV - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;*

*V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;*

*VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;*

*VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;*

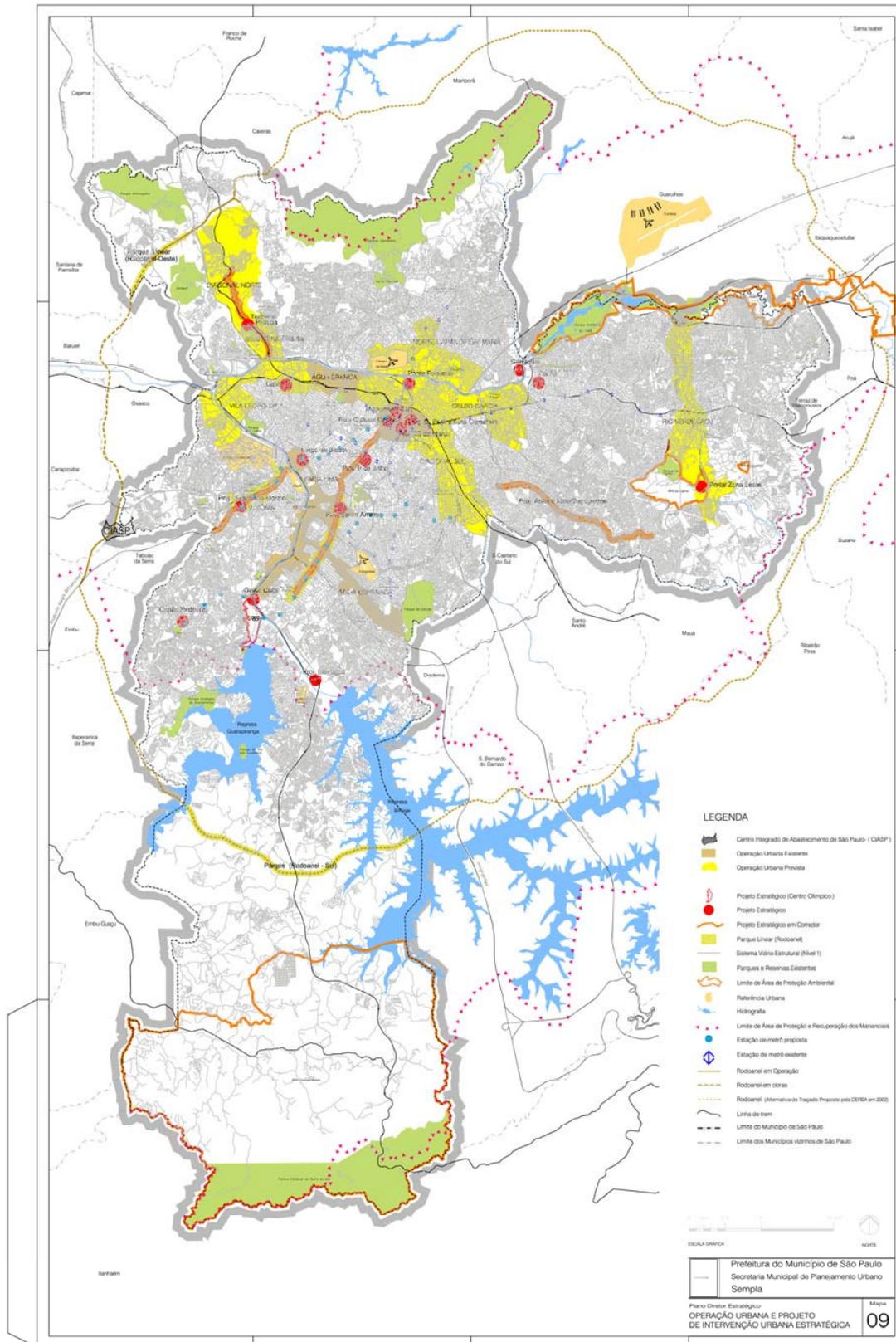
*VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;*

*IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;*

*X - estoque de potencial construtivo adicional;*

*XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;*

*XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.*



Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo – Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA, 2009.

**Figura 5.3.12.2-1 – Mapa Áreas de Operações Urbanas - PDE**

⇒ **Regularização Fundiária**

A regularização fundiária é uma das diretrizes estabelecida na política urbana e conforme dito anteriormente tem como objetivo regularizar, isto é, tornar legal a permanência de moradores que ocuparam irregularmente áreas para implantar suas moradias.

No caso específico da Operação Urbana Consorciada Água Branca, pretende-se atingir esta diretriz com a implantação das áreas de Habitação Interesse Social (HIS) para a regularização da população que atualmente vive em habitações subnormais na favela do Sapó (ver Fotos 5.3.12.1 -66 a 5.3.12.1-69, no item **5.3.12.1** deste relatório).

O PDE do município de São Paulo dispõe a respeito da implementação da regularização fundiária nos artigos 240, 241 e 242, inclusive referindo-se aos instrumentos específicos disponíveis para se alcançar esta meta, concessão do direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, o usucapião especial de imóvel urbano e o direito de preempção. O texto dos referidos artigos estipulam:

*Art. 240 – O Executivo com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição da República, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e na legislação municipal de regularização de loteamento e parcelamento do solo e edificações, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:*

*I - a criação de Zonas Especiais de Interesse Social, previstas e regulamentadas nos artigos 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180 e 181 e na legislação decorrente;*

*II - a concessão do direito real de uso, de acordo com o Decreto-lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967;*

*III - a concessão de uso especial para fins de moradia;*

*IV - o usucapião especial de imóvel urbano;*

*V - o direito de preempção;*

*VI - a assistência técnica urbanística, jurídica e social, gratuita.*

*Art. 241 – O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios Registrários, dos Governos Estadual e Municipal, bem como dos grupos sociais envolvidos visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.*

*Art. 242 – O Executivo deverá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com artigo 1º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001.*

*§ 1º - O Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito,*

*nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.*

*§ 2º - O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:*

*I - ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;*

*II - ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;*

*III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;*

*IV - ser área reservada à construção de represas e obras congêneres.*

Destaca-se que as áreas previstas para a implantação das HIS da Operação Urbana encontram-se de acordo com o estipulado no parágrafo 3º, próximas a área onde atualmente vivem os moradores da favela do Sapo. O parágrafo supracitado define:

*§ 3º – Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local desde que haja manifesta concordância do beneficiário.*

⇒ **Direito de Preempção**

O direito de preempção consiste na preferência garantida por legislação de forma que o Poder Público municipal tem prioridade para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. Este instrumento urbanístico poderá ser utilizado sempre que o poder público necessitar de áreas, por exemplo, para a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social ou para criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes. Desta forma este instrumento poderá ser utilizado dentro do âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca para a implantação das áreas verdes e de HIS, por exemplo, propostas dentro do Plano Urbanístico.

De acordo com a metodologia desenvolvida por CARREGÃ BALZAN (2006), insere-se no primeiro grupo, dos instrumentos necessários para a indução do desenvolvimento urbano.

O Plano Diretor Estratégico dispõe a respeito do direito de preempção nos artigos 204, 205 e 206, a saber:

*Art. 204 – O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.*

*Parágrafo único – O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:*

*I - regularização fundiária;*

*II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;*

*III - constituição de reserva fundiária;*

*IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;*

*V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*

*VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;*

*VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;*

*VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.*

*Art. 205 – Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.*

*§ 1º – Estão incluídos nas áreas de que trata este artigo os imóveis necessários à implantação de parques e reservatórios relacionados e indicados no Quadro nº 01 e Mapa nº 01 integrantes desta lei.*

*§ 2º – Os Planos Regionais poderão definir novas áreas para aplicação do direito de preempção.*

*Art. 206 – O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei que a delimitou.*

*§ 1º - No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no “caput”, o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.*

#### ⇒ **Concessão Urbanística**

A concessão urbanística é um dos instrumentos disponíveis para a indução do desenvolvimento urbano de forma a incentivar a dinâmica urbana e em alguns casos estimular a atividade do mercado imobiliário em uma determinada área da cidade.

A Concessão Urbanística é definida no PDE, por meio, do artigo 239, a saber:

*Art. 239 – O Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico.*

*§ 1º – A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.*

*§ 2º – A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que*

*forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.*

*§ 3º – A concessão urbanística a que se refere este artigo rege-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente, e, no que couber, pelo disposto no artigo 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 08 de maio de 1992.*

A Concessão Urbanística é definida também por legislação específica, Lei nº 14.917/09, a qual define que:

*“Art. 1º A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infra-estrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana ou área de intervenção urbana para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.”*

*Parágrafo Único - São diretrizes que podem justificar a realização de intervenção urbana mediante a concessão urbanística:*

*I - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;*

*II - racionalizar o uso da infraestrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;*

*III - promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;*

*IV - prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;*

*V - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;*

*VI - recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;*

*VII - estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;*

*VIII - estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;*

*IX - adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;*

*X - possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.*

Dentro do Plano Urbanístico elaborado para o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, a princípio estão previstas três áreas de concessão urbanística.

Neste momento é necessário destacar que, a utilização deste instrumento nestas três áreas só será efetivada com a aprovação destas áreas pela Câmara de Vereadores.

Na Figura 5.3.12.2-2 esta representada em azul a área de Concessão Urbanística na área próxima a linha férrea, localizada no subsetor C do Plano Urbanístico. Trata-se de local inserido entre as linhas férreas, próximo a Estação Água Branca, em área ocupada atualmente pela empresa Pedrasil e edificações comerciais. A ocupação desta área esta detalhada no item **5.3.15 Áreas Passíveis de Desapropriação**.



Fonte: EMURB, 2009.

**Figura 5.3.12.2-2 – Área de Concessão Urbanística próxima a linha férrea**

De acordo com dados do Estudo da CONTACTO (2008) e apresentados na Tabela 5.3.12.2- 1, no subsetor C, em 2000 a população era de 3.809 habitantes e a densidade demográfica era de 102 (hab/ha), no Plano Urbanístico pretende-se que ocorra o adensamento deste subsetor de forma que a população alcance um total de 7.436 habitantes e a densidade chegue a uma densidade de 200 (hab./ha).

**Tabela 5.3.12.2-1**  
**Projeção das Densidades Popacionais Futuras**  
**Operação Urbana Água Branca**

SUBSETOR OUAB	População IBGE 2000	Área Bruta (ha)	Densidade Demográfica 2000	Densidade Projetada	Incremento População Projetada
A	1.696	56,34	30	125	6.755
B	362	57,40	6	200	11.118
C	3.809	37,18	102	200	3.627
D	1.211	23,29	52	75	536
E	0	48,89	0	175	8.800
F	0	64,20	0	125	8.025
G	2.012	62,74	32	150	7.399
H	2.441	76,46	32	200	12.851
I	13.772	45,51	303	320	1.246
<b>TOTAIS</b>	<b>25.303</b>	<b>472,01</b>	<b>54</b>	<b>174</b>	<b>60.357</b>

Fonte: Relatório Final – Estudo de Mercado – CONTACTO, 2008.

Na Figura 5.3.12.2-3 esta apresentada em azul a área de Concessão Urbanística no local conhecido como Gleba Pompéia, localizada no subsetor E do Plano Urbanístico. Trata-se de uma grande área de cerca de 240 mil m<sup>2</sup>, caracterizada pela ocupação de baixa densidade (ver Tabela 5.3.12.2-1), com uso industrial e de serviços. Nesta área ocorreu um parcelamento irregular, onde vivem cerca de 30 proprietários.

As diretrizes definidas na concepção do Plano Urbanístico para este subsetor E estabelecem a proposta de incremento da população na área, que de acordo com os dados do Estudo da CONTACTO (2008) alcançaria cerca de 8.800 habitantes.



Fonte: EMURB, 2009.

**Figura 5.3.12.2-3 – Área de Concessão Urbanística Próxima a avenida Nicolas Boer**

Na Figura 5.3.12.2-4 está apresentada em azul a área de Concessão Urbanística próxima ao Terminal Intermodal Barra Funda, localizada no subsetor H do Plano Urbanístico. Trata-se de uma área onde antigamente existia uma Vila Ferroviária e atualmente o uso é predominantemente residencial.



Fonte: EMURB, 2009.

**Figura 5.3.12.2-4 – Área de Concessão Urbanística Próxima ao Terminal Intermodal Barra Funda**

⇒ **Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs**

No capítulo II, Do Uso e Ocupação do Solo Seção I das Definições, da Lei Municipal nº 13.430/02 é definido Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC

*“VIII - Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas”*

O Plano Diretor Estratégico na seção VII, específica a respeito das Operações Urbanas Consorciadas, no artigo 230, dispõe a respeito dos CEPAC, sua forma de implementação vinculada a criação da lei específica da Operação Urbana Consorciada.

*Art. 230 – A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.*

*§ 1º – Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.*

*§ 2º – A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.*

*§ 3º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs poderão ser vinculados ao terreno através de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de certidão.*

*§ 4º - Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.*

O artigo 230 ainda estipula que a quantidade de CEPAC que poderá ser emitida deverá ser proporcional ao estoque de potencial construtivo disponível para a Operação urbana, assim como seu valor mínimo, como serão calculadas as contrapartidas, as formas de conversão da equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional e também de metros quadrados de terreno de alteração de uso. De acordo com a lei nº 13.430/02 a lei específica da operação urbana deverá conter o limite do valor de CEPAC que poderá ser utilizado para a aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social – HIS.

#### ⇒ **Direito de Superfície**

O direito de superfície é o instrumento urbanístico onde é garantida a possibilidade de separação do direito de propriedade do direito de construir, de forma a permitir a transferência do direito de construir sem transferir o direito de propriedade.

De acordo com a metodologia de CARREGÃ BALZAN (2006), este instrumento insere-se no segundo grupo, os disponíveis para a regularização fundiária.

De acordo com o artigo 247 do Plano Diretor Estratégico, o direito de superfície fica regulamentado:

*Art. 247 – O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.*

*Parágrafo único – Este instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município também em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta lei.*

⇒ **Consórcio Imobiliário**

De acordo com a metodologia desenvolvida por CARREGÃ BALZAN (2006), o Consórcio Imobiliário, insere-se no primeiro grupo, dos instrumentos necessários para a indução do desenvolvimento urbano.

O artigo 5º do Estatuto da Cidade estabelece que o Município, mediante a edição de lei específica, poderá determinar compulsoriamente aos proprietários o parcelamento, a edificação ou a utilização de áreas, incluídas no Plano Diretor, cujo solo urbano não esteja edificado, não seja utilizado, ou ainda, seja subutilizado.

A lei municipal específica, que terá como finalidade dispor sobre o aproveitamento compulsório do imóvel, deverá fixar as condições para que as medidas de parcelamento, edificação ou utilização sejam realizadas, bem como, deverá definir os prazos para que a referida obrigação seja cumprida pelo proprietário.

O proprietário sujeito ao aproveitamento compulsório de seu imóvel deverá, após a edição de lei municipal que trate da questão, ser notificado pelo Poder Executivo Municipal, devendo tal notificação ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente. Para o proprietário que não detenha condições econômicas para o cumprimento de tal obrigação, o Poder Público Municipal poderá facultar o estabelecimento de *consórcio imobiliário*, como forma de viabilização financeira de aproveitamento do imóvel.

O consórcio imobiliário previsto no artigo 46 do Estatuto da Cidade é um instrumento de cooperação entre Poder Público e a iniciativa privada que visa à realização da urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos, ou, contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados. Por meio do consórcio imobiliário o proprietário sujeito ao aproveitamento compulsório transfere seu imóvel ao Poder Público, que, após a realização de obras, devolve ao proprietário, a título de pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. O valor do pagamento, conforme dispõe o Estatuto da Cidade, corresponderá ao valor do imóvel antes da execução das obras (Lei Federal n.º 10.257/01, art. 8º, §2º).

Através do consórcio, o Poder Público realiza obras de urbanização (aberturas de vias públicas, pavimentação, rede de água, iluminação pública, etc.) e o proprietário da área recebe uma quantidade de lotes urbanizados, correspondente ao valor total das áreas antes da realização dos benefícios.

Os demais lotes que não contemplam esse valor ficam para o Poder Público, que poderá comercializá-los com a finalidade de atender as necessidades de habitação da população.

O consórcio imobiliário deve ser requerido pelo proprietário sujeito ao aproveitamento compulsório de seu imóvel e será celebrado por meio de um contrato com a Administração Pública Municipal, que especificará as condições de transferência do imóvel para o Poder Público, a forma de pagamento ao proprietário que poderá ocorrer através de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

Neste sentido, importante observar que o pagamento através de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas se dará conforme a obrigação compulsória estabelecida ao

proprietário nos termos do artigo 5º do Estatuto da Cidade. Assim, se o proprietário estava sujeito ao parcelamento compulsório, este deverá receber como pagamento os lotes urbanizados contendo a infraestrutura construída pelo Poder Público. No caso de utilização ou edificação compulsória, o pagamento será sob a forma de unidades edificadas.

O valor a ser recebido a título de pagamento, conforme já explicitado, será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização correspondentes, nos termos do §2º, do artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Para que seja definido o valor do imóvel para fins de realização do consórcio imobiliário, deve-se considerar: (i) o valor da base de cálculo do IPTU descontado montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação da necessidade de realização de aproveitamento compulsório do imóvel; (ii) não será computado ao valor do imóvel as expectativas de ganhos, lucro cessantes e juros compensatórios.

O cálculo do valor do pagamento tem como razão o não cumprimento da função social da propriedade. Em outras palavras, como consequência do não cumprimento da função social de sua propriedade, o proprietário que requereu o consórcio imobiliário não poderá incorporar no valor a ser recebido a valorização imobiliária decorrente das obras realizadas pelo Poder Público, como forma de ser penalizado por sua inércia ante o não cumprimento da função social da propriedade. Tal razão se dá como forma de conferir um tratamento isonômico aos proprietários de imóveis urbanos, com base no princípio da igualdade, previsto na Constituição Federal.

Por fim, importante ressaltar que o Poder Público quando estabelece um consórcio imobiliário assume a responsabilidade de promover a obrigação de parcelar, edificar ou dar utilização para um imóvel urbano que não cumpre sua função social, em determinado prazo a ser estabelecido por Lei Municipal específica. O não cumprimento desse prazo poderá acarretar autuações por improbidade administrativa aos agentes públicos.

O pagamento aos proprietários sujeitos ao consórcio imobiliário de unidades imobiliárias acima do valor do imóvel, conforme os parâmetros determinados pelo art. 8º, §2º do Estatuto da Cidade, também poderão configurar lesão à ordem urbanística e ao patrimônio público, ensejando a responsabilização dos agentes da administração, por meio de ação civil pública ou ação popular.

Conforme especificado, o consórcio imobiliário deve ser regulamentado pelo Município, sendo que o Plano Diretor deverá dispor sobre os objetivos, as diretrizes e os critérios para a utilização desse instrumento em razão de sua finalidade, de acordo com as regras previstas nos artigos 5º, 8º e 46 do Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/01).

No Município de São Paulo, a Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que institui o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), estabelece em seus artigos 198, XVI; art. 200, caput e parágrafo único e art. 246 as diretrizes e os critérios para a utilização do Consórcio Imobiliário.

Nos termos do art. 246 do PDE, poderá a Prefeitura promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística, prevista no art. 239 do PDE, ou outra forma de contratação (§1º). Referida contratação deverá especificar as condições de realização das obras de urbanização e/ou edificação, prazos de execução, formas de remuneração do contratado, etc.

Assim como disposto no Estatuto da Cidade, prevê o art. 246 do PDE que o proprietário de imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que transferi-lo para a Prefeitura,

receberá como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas (§2º). No tocante ao valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário, estabelece o PDE que este corresponderá ao valor do imóvel antes da execução das obras (§3º).

De igual forma, prevê o PDE que o valor real desta indenização deverá: (i) refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza; e (ii) excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios (art. 246, §4º).

Ressalte-se, ainda, que o disposto no art. 246 do PDE aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas no PDE.

Nesse particular, no que tange a área delimitada para a implementação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, importante observar que o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa (PRE), instituído pela Lei municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, estabelece que nas Áreas de Intervenção Urbana – AIU delimitadas no PRE, poderá o Poder Público notificar os proprietários de terrenos e edificações subutilizados que não atendam aos objetivos e diretrizes estabelecidos para as transformações urbanísticas que se desejam alcançar nessas áreas (art. 54).

Desta forma, destaca o art. 71 do PRE que para a Área de Intervenção Urbana contida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca (AIU -08), deverá o Poder Público Municipal adotar o instrumento do Consórcio Imobiliário visando à redução das desapropriações e à viabilização das transformações urbanísticas (art. 71, V e VIII).

Por fim, importante observar que com o estabelecimento do consórcio imobiliário, assume o Poder Público a responsabilidade de promover a obrigação de parcelar, edificar ou dar utilização para um imóvel urbano que não cumpre com a função social, o que resulta no cumprimento do prazo estabelecido no PDE (art. 203). O não cumprimento deste prazo implica em improbidade administrativa para os agentes públicos.

### **5.3.12.3) Histórico do parcelamento, da ocupação do solo e dos usos, zoneamento**

Para a compreensão do parcelamento e ocupação do solo de uma determinada região é necessária a compreensão o histórico desta ocupação, isto é, a história deste lugar.

Conforme dito anteriormente é necessário salientar que, a região objeto de estudo, por volta de 1850, correspondia a uma única propriedade, a Fazenda Iguape, propriedade do Barão de Iguape. Como consequência do crescimento da cidade esta fazenda foi loteada em chácaras menores, sendo que uma delas denominada, Chácara Carvalho pertenceu a um neto do Barão de Iguape, o Conselheiro Antônio Prado, que se tornou prefeito da cidade de São Paulo no ano de 1899.

Na Figura 5.3.12.3.-1 da década de 30 ilustra a ocupação rarefeita da região, pode-se considerar como uma das razões a proximidade do rio Tietê, e dessa forma se localizar em uma área de várzea.



Fonte: SARA BRASIL.

**Figura 5.3.12.3-1 – Ocupação da Área do Perímetro da Operação Urbana década de 30**

A ocupação desta região foi impulsionada por sua localização estratégica. Ou seja, a Barra Funda, localiza-se em região limítrofe ao bairro de Campos Elíseos, local de moradia da elite paulistana, fator este determinante para o povoamento da área, primeiramente por imigrantes italianos, que trabalhavam na ferrovia ou em serralherias e oficinas mecânicas.

A partir de 1875, com a inauguração da Estação Barra Funda da Estrada de Ferro Sorocabana, o desenvolvimento no bairro é impulsionado, visto que a região ganha uma importância como ponto de escoamento da produção cafeeira do interior para o porto de Santos.

Pode-se dizer que a localização da estação funciona como um fator determinante para a ocupação do bairro, isto é, a população que passa a morar no bairro, instala-se nas áreas aos arredores da estação. Processo intensificado a partir de 1892 com a inauguração da São Paulo Railway, na área que atualmente localiza-se o Viaduto Pacaembu.

Este processo de ocupação das áreas próximas às estações de trem, observado na região, ocorreu em outras localidades do município onde existiam estações e foi importante para que a partir de 1920 fosse implantado o transporte de passageiros. A partir de 1929, com a crise da Bolsa a atividade cafeeira entrou em declínio.

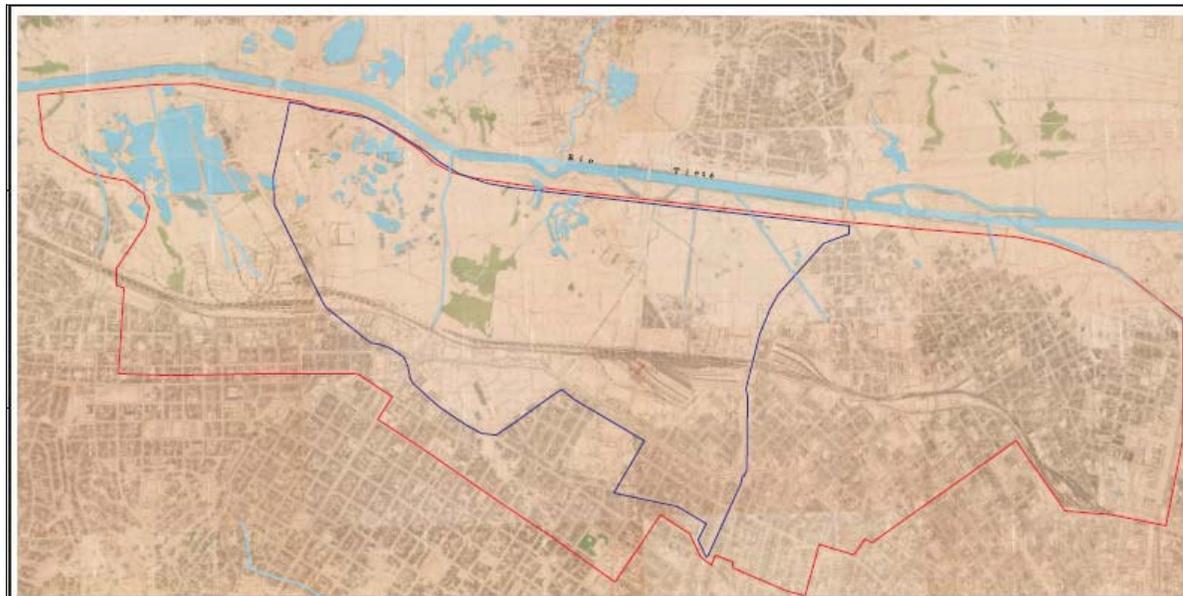
A presença da ferrovia condicionou a implantação da atividade industrial na região, pois a proximidade da linha férrea facilitava o escoamento da produção. Dessa forma, a Barra Funda tornou-se uma importante área industrial para o município de São Paulo e ao mesmo tempo um bairro operário, pois muitos proprietários de indústrias construíram vilas operárias para moradia de seus empregados.

Pode-se considerar a presença da ferrovia induziu a ocupação da área de duas formas, ao norte da ferrovia, entre a marginal do rio Tietê e a linha férrea, foi baseado no desenvolvimento da atividade industrial. Como resultado, verifica-se o parcelamento do solo em lotes grandes e quadras extensas, e conseqüentemente, o traçado é irregular e a ocupação mais esparsa.

Por outro lado, a urbanização ao sul da ferrovia, entre a linha férrea e o bairro de Perdizes, com uso predominantemente residencial resultou em lotes e quadras menores, resultando em um traçado regular e um maior adensamento.

Inicialmente instalaram-se pequenas fábricas de caráter familiar que produziam tintas de escrever, por exemplo, e outras de grande porte, como por exemplo, as têxteis, químicas e metalúrgicas.

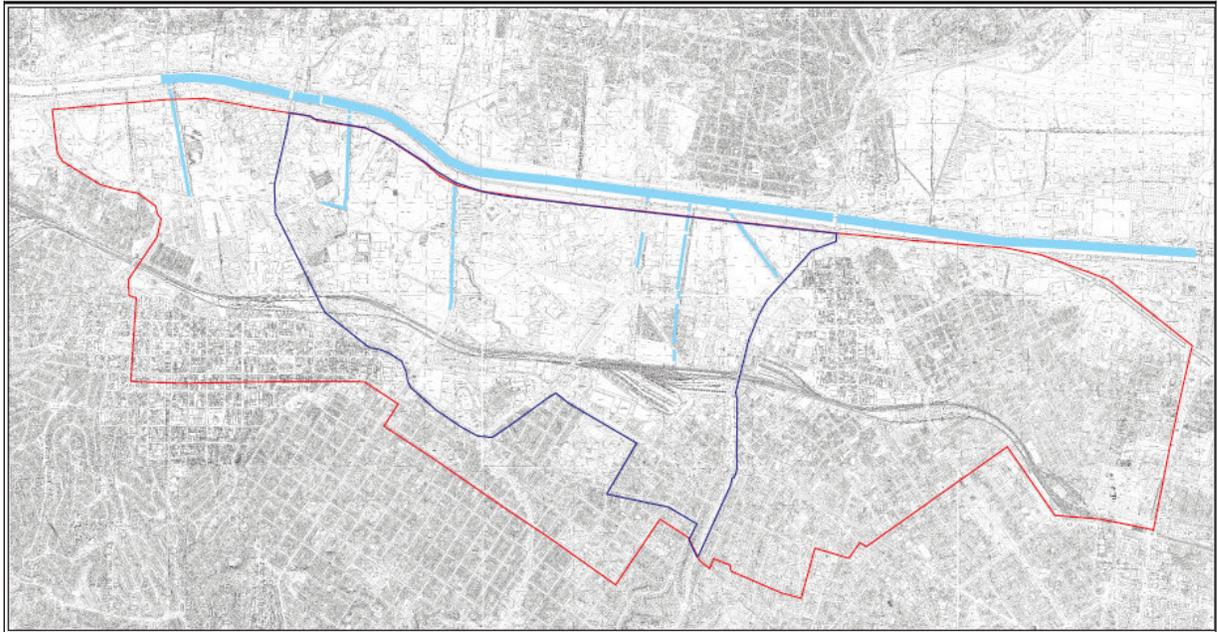
A partir de 1950 com a implementação do processo de substituição do modo de transporte padrão, a ferrovia, pela rodovia, ocorre o deslocamento da atividade industrial para as áreas próximas as rodovias, como por exemplo, Rodovia Presidente Dutra e Fernão Dias, de forma a facilitar o escoamento da produção, a ocupação desta área neste período pode ser verificada por meio da Figura 5.3.12.3.-2.



Fonte: Base Vão – Década de 50.

**Figura 5.3.12.3-2 – Ocupação da Área do Perímetro da Operação Urbana década de 50**

Conforme dito no capítulo I deste EIA a construção do Elevado Costa e Silva, o Minhocão, inaugurado em 1970, obra viária responsável pela ligação Leste-Oeste do município contribuiu para a deteriorização da região, a construção ficou muito próxima aos edifícios do entorno provocando problemas com poluição sonora e do ar. Além das edificações do entorno imediato, a região da Barra Funda também foi afetada de forma que ocorreu a desvalorização de terrenos e imóveis. Processo este contrário ao que ocorreu no bairro de Perdizes, onde os preços têm aumentado.



Fonte: Base Gegrar – Década de70.

**Figura 5.3.12.3-3– Ocupação da Área do Perímetro da Operação Urbana década de 70**

A partir dos anos 80 a inauguração de dos grandes equipamentos, o Terminal Barra Funda do Metrô e o Memorial da América Latina, impulsionaram a ocupação da área novamente.



**Figura 5.3.12.3-4– Ocupação da Área do Perímetro da Operação Urbana - atual**

Na década de 80, o país entra em uma importante fase da política nacional com a redemocratização do país, neste período em 1985, quem governa o município de São Paulo é o prefeito Mário Covas nomeado pelo então governador do Estado Franco Montoro. Em 1985, o então secretário de planejamento arquiteto Jorge Wilhelm é responsável pela elaboração do projeto de lei do Plano Diretor, que se acordo com CARREGÃ BALZAN (2006), *“constitui-se em um conjunto de objetivos e diretrizes de cunho político, social, físico-ambiental e administrativo.”* Neste projeto de lei, organizado em quatro capítulos e vinte e dois artigos, não há referência a cerca do crescimento da cidade, padrões de serviços ou custos de urbanização.

Cabe destacar aqui que, o Plano Diretor de 1985, propunha a criação da parceria público-privada e 35 áreas de Operação Urbana, entre as quais, uma era a área da Barra Funda.

No final de 1985 assume a prefeitura de São Paulo, Jânio Quadros (entre 1985 e 1988), e com ele é criada uma nova proposta de Plano Diretor, algumas diretrizes estabelecidas no projeto de lei do Plano Diretor de 1985, foram mantidas na revisão de 1988.

A proposta do projeto de lei da gestão Jânio Quadros (1985-1988) traz a inovação de instituir o plano diretor na forma de um instrumento normativo e orientador dos processos de transformação urbana em seus diferentes aspectos. Destaca-se como um de seus objetivos a maior parceria da iniciativa privada como parceira da prefeitura nas intervenções urbanas, o estímulo ao adensamento populacional no interior da malha urbana existente e o aumento das faixas exclusivas para ônibus. (CARREGÃ BALZAN, 2006).

Destaca-se nesta proposta *“defende a alteração pontual do zoneamento por meio das Operações Interligadas e Operações Urbanas, assumindo como parceiro principal o setor privado, tanto no que diz respeito a provisão de infraestrutura, equipamentos e serviços, como nas iniciativas de renovação urbanística”* (CARREGÃ BALZAN, 2006). Este Plano não foi aprovado, pois o prazo para sua análise espirou, desta forma foi determinada sua aprovação por decurso de prazo (Lei nº 10.676/88), deixando dúvidas a respeito de sua legitimidade.

O processo de instituição de planos diretores mais trabalhados que garantam o conhecimento integral da cidade de forma que suas propostas sejam mais efetivas no cumprimento do desenvolvimento e ordenamento municipal são desenvolvidos após a aprovação da Constituição Federal de 88, Estadual de 89 e finalmente a Lei Orgânica do Município em 1990.

Dessa forma em 1991 foi elaborada a revisão do Plano Diretor de 1988 para votação na Câmara. Deve-se neste momento destacar a inovação implantada com a aprovação deste plano: *“A cidade real, com favelas, cortiços, loteamentos irregulares e clandestinos e habitações precárias em desacordo com a legislação eram considerada, para determinação da viabilidade e possibilidades concretas de alternar e interferir nesta realidade.”* (CARREGÃ BALZAN, 2006).

Outra inovação deste Plano Diretor de 1991 é a adoção do instrumento do solo criado, onde é estabelecido um coeficiente de aproveitamento (C.A.) único para toda a cidade e igual a uma vez a área do terreno (C.A.=1), a partir do qual *“o potencial construtivo suplementar deveria ser adquirido da Prefeitura, dentro de estoques de área vendável calculados para cada região, de acordo com a oferta existente de infraestrutura. O adensamento deveria se concentrar em áreas com infraestrutura subutilizada, e seria pago pelos empreendedores privados para financiar os equipamentos e serviços necessários.”* (CARREGÃ BALZAN, 2006).

Para articular a política urbana e ao mesmo tempo efetivar o cumprimento da função social da cidade foi proposta a criação de um Fundo de Urbanização. A receita para este fundo provinha do pagamento da outorga onerosa do direito de construir, ou seja, do dinheiro proveniente dos valores pagos pelo solo criado. Cabe destacar aqui, que o montante adquirido pelo fundo seria aplicado para a produção de Habitações de Interesse Social (HIS), para a manutenção e criação

## **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO**

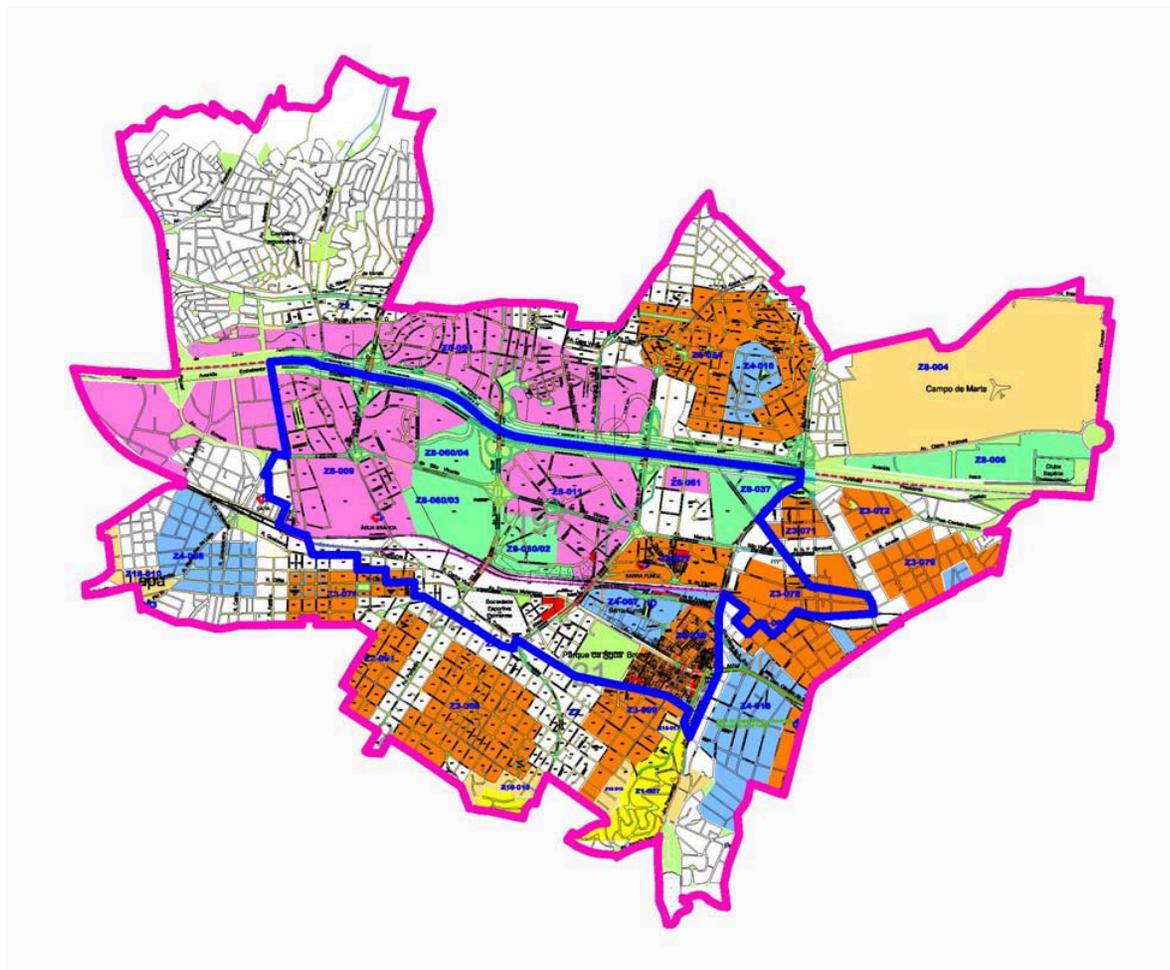
de novas áreas verdes, obras de drenagem e viárias. Desta forma este instrumento configura-se como uma forma de viabilizar economicamente as implementações e melhorais da qualidade de vida e ambiental para todos os moradores do município.

As Operações Urbanas, por sua vez, teriam seus estoques das áreas edificáveis específicas, isto é, seu solo criado mediante melhorias na infraestrutura realizados com recursos da própria operação.

Na Figura 5.3.12.3-5, é possível identificar as zonas de uso propostas para o ordenamento do uso e ocupação do solo no Plano Diretor de 1991, tanto para a AID como a ADA, esta última corresponde a área central delimitada pela linha azul.

Na AID destacam-se áreas de uso estritamente residencial, ao sul da ferrovia, em contraste as áreas de uso predominantemente industrial, ao norte, entre a Marginal Tietê e a Ferrovia. Existem três áreas de uso misto ao longo da AID, respectivamente, ao norte, sul e leste.

Na ADA o preponderante é o uso predominantemente industrial, principalmente ao norte, entre a ferrovia e a Marginal do Tietê. Nesta área o parcelamento do solo resultante é maior, ou seja, quadras e lotes maiores. Ao sul da ADA e da AID o parcelamento é mais regular e voltado ao uso residencial.



**LEGENDA**

Z1 Z15	estritamente RESIDENCIAL
Z9 Z14	predominantemente RESIDENCIAL
Z10 Z11 Z13 Z18	predominantemente RESIDENCIAL
Z3 Z12	predominantemente RESIDENCIAL
Z4 Z5	uso misto
Z6 Z7	predominantemente industrial
Z16	usos especiais

**Figura 5.3.12.3-5 –Uso e Ocupação do Solo Antigo- Plano Diretor 1991**

Conforme dito anteriormente, com a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001 os Planos Diretores aprovados em período anterior a esta data precisam ser revisados de forma a se adequar as especificações da nova lei. Desta forma, em 2002 é aprovada a lei nº 13.430/02 e a Lei nº 13.885/04 que regulamentou o uso e ocupação do solo no município, isto é, os Planos Regionais Estratégicos.

O Plano Diretor Estratégico – PDE dispõe a respeito da necessidade de elaboração dos Planos Regionais Estratégicos – PRE, pelas subprefeituras com a supervisão da SEMPLA, nos artigos 273 a 276. A elaboração dos PREs tem como objetivo principal efetivar o uso e ocupação do solo de acordo com o disposto na legislação e de acordo com as especificidades de cada região do município.

*Art. 273 – Os Planos Regionais serão elaborados pelas Subprefeituras com a supervisão da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEMPLA, e da Secretaria das Subprefeituras.*

*§ 1º – Os Planos Regionais poderão ser definidos para cada Subprefeitura ou para um conjunto delas.*

*§ 2º – A Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA fornecerá informações e assessoria técnica à elaboração dos Planos Regionais a que se refere este artigo.*

*§ 3º - Os planos regionais deverão ser elaborados com a participação dos munícipes dos diversos bairros que compõem cada região, nos diagnósticos, concepção, aprovação, monitoramento, fiscalização e revisão em todas as ações, com base em plena informação, disponibilizada pelo Executivo, a elas concernentes, em tempo hábil para subsidiar o processo de discussão, elaboração e decisão.*

*Art. 274 – Os Planos Regionais, observando os elementos estruturadores e integradores do Plano Diretor Estratégico, complementarão as suas proposições de modo a atender às peculiaridades do sítio de cada região e às necessidades e opções da população que nela reside ou trabalha.*

*§ 1º – A elaboração e gestão participativa dos Planos Regionais será organizada pelas Subprefeituras e pelas respectivas instâncias de participação e representação local a serem regulamentados por projeto de lei específico, contando com a orientação e apoio técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEMPLA e demais Secretarias e órgãos municipais.*

*§ 2º- O Executivo deverá garantir a formação dos técnicos do quadro do funcionalismo público, para possibilitar a implementação do planejamento e gestão em nível regional.*

*Art. 275 – Os Planos Regionais deverão versar sobre questões específicas de cada região e dos bairros que a compõem e serão aprovados em leis, complementando o Plano Diretor Estratégico.*

*Art. 276 – Os Planos Regionais serão objeto de parecer técnico emitido pelo Poder Executivo, por meio da manifestação conjunta da Secretaria de Planejamento Urbano e demais Secretarias pertinentes, e deverão ser apreciados em Assembléia Regional de Política Urbana e pelo Conselho Municipal de Política Urbana antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal.*

O Plano Regional Estratégico – PRE define como objetivos da política de desenvolvimento da região oeste do município, o incentivo a implantação de atividades terciárias e o incentivo ao turismo e as atividades culturais no Memorial da América Latina. Promover a qualificação de áreas de uso público relacionadas a centralidade da Lapa e Memorial da América Latina.

Quanto ao uso e ocupação do solo, esta disposto no art. 18 do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa que:

*Art. 18 – Segundo o artigo 147 do PDE, a Subprefeitura da Lapa encontra-se integralmente contida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.*

A área de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água Branca corresponde praticamente à área do distrito da Barra Funda. De acordo com o art. 155, §1º do PDE e art. 19 do PRE, esse distrito está inserido dentro da Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, uma das subdivisões da macrozona de estruturação e qualificação urbana.

Assinala o PRE como sendo objetivos, diretrizes e ações estratégicas para o distrito da Barra Funda (art. 19, II, “b”):

1. Objetivos específicos:

1.1. Transformar as zonas industriais em Zonas Mistas – ZM, visando à promoção do desenvolvimento urbano com diversidade de usos residenciais e não residenciais, de padrão arquitetônico, com qualidade ambiental;

1.2. Permitir a permanência e a expansão das indústrias diversificadas nas novas Zonas Mistas – ZM;

2. Diretrizes específicas:

2.1. Estimular, na nova centralidade, atividades culturais e a diversificação de atividades comerciais e de prestação de serviços, especialmente em áreas situadas nas proximidades do Memorial da América Latina;

2.2. Estimular atividades esportivas e de lazer em áreas desocupadas e próximas da calha do Rio Tietê, visando à manutenção de superfícies que contenham a água, por meio de pisos drenantes, que garantam maior permeabilidade do solo;

2.3. Preservar o Parque Fernando Costa, estabelecendo para as quadras lindeiras as características de uso e ocupação do solo da Zona Mista – ZM, com gabarito máximo das edificações igual a 9,00 metros, conforme Mapa 04, integrante deste Livro;

2.4. Manter, como integrante do Sistema de Áreas Verdes do Município de São Paulo, a Sociedade Esportiva Palmeiras (EI-8);

2.5. Transferir a centralidade prevista pelo PDE, no entorno da Avenida Pacaembu com as Avenidas General Olímpio da Silveira e Francisco Matarazzo, para o entorno do Memorial da América Latina;

3. Ações estratégicas:

3.1. Promover entendimentos com os órgãos municipais visando à revisão dos perímetros destinados para ZEIS 3 e a maior compatibilidade com as atividades propostas na nova centralidade de Água Branca;

3.2. Tratar de forma diferenciada os clubes esportivos que são vinculados a Clubes de Futebol, por serem estes, pólos geradores de tráfego;

3.3. Rever o perímetro e as disposições da Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995 – Operação Urbana Água Branca, visando à inclusão dos novos instrumentos de política urbana definidos no PDE e no Estatuto da Cidade.

No tocante ao zoneamento municipal, compreende a Macrozona de Estruturação e Qualificação as: (i) Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER; (ii) Zona Industrial em Reestruturação – ZIR, e (iii) Zonas Mistas (art. 159 do PDE).

As características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes das zonas de uso contidas na Subprefeitura da Lapa estão delineadas no PRE, Quadro 04 e Mapa 04 (art. 20), estando à área de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água Branca dentro das denominadas Zonas Mistas.

Subdividem-se essas as zonas nos seguintes tipos: (i) zona mista de baixa densidade – ZM-1; (jj) zona mista de média densidade – ZM-2; (ii) zona mista de densidade demográfica e construtiva altas – ZM3a e ZM3b (art. 28 do PRE).

Em suma, os objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Branca são compatíveis com os objetivos e as diretrizes estabelecidos no PDE e PRE, conforme assinalados.

Assim, deverá a Operação Urbana Consorciada Água Branca para sua implementação receber parecer favorável junto à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA e do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES e ter aprovada perante o Legislativo municipal sua lei de criação.

No que consiste a análise de compatibilidade entre os prazos de implementação da Operação Consorciada Água Branca com os prazos do PRE, o art. 3º do referido Plano Regional Estratégico determina que as prioridades definidas para as Macroáreas deverão observar os anos meta de 2006 e 2012.

Nos termos do PRE, o distrito da Barra Funda, objeto da Operação Urbana Consorciada Água Branca, conforme mencionado, faz parte da Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, onde deverão ser implementadas prioridades observando-se os objetivos, diretrizes e ações específicas acima apontados.

Definida no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa e parte integrante da área de estudo, a Área de Intervenção Urbana – AIU – 8, denominada Sistema Viário e Transportes e Revitalização do Centro da Lapa com a criação de nova Centralidade, distrito Lapa e Barra Funda. A especificação desta área tem como objetivo a implantação de projetos estratégicos para a revitalização do centro tradicional da Lapa e a criação de uma nova centralidade no Distrito da Barra Funda, área de estudo deste Estudo de Impacto Ambiental.

Algumas das diretrizes estabelecidas para AIU -8 podem ser aplicadas a área do perímetro da Operação Urbana objeto deste estudo, são elas:

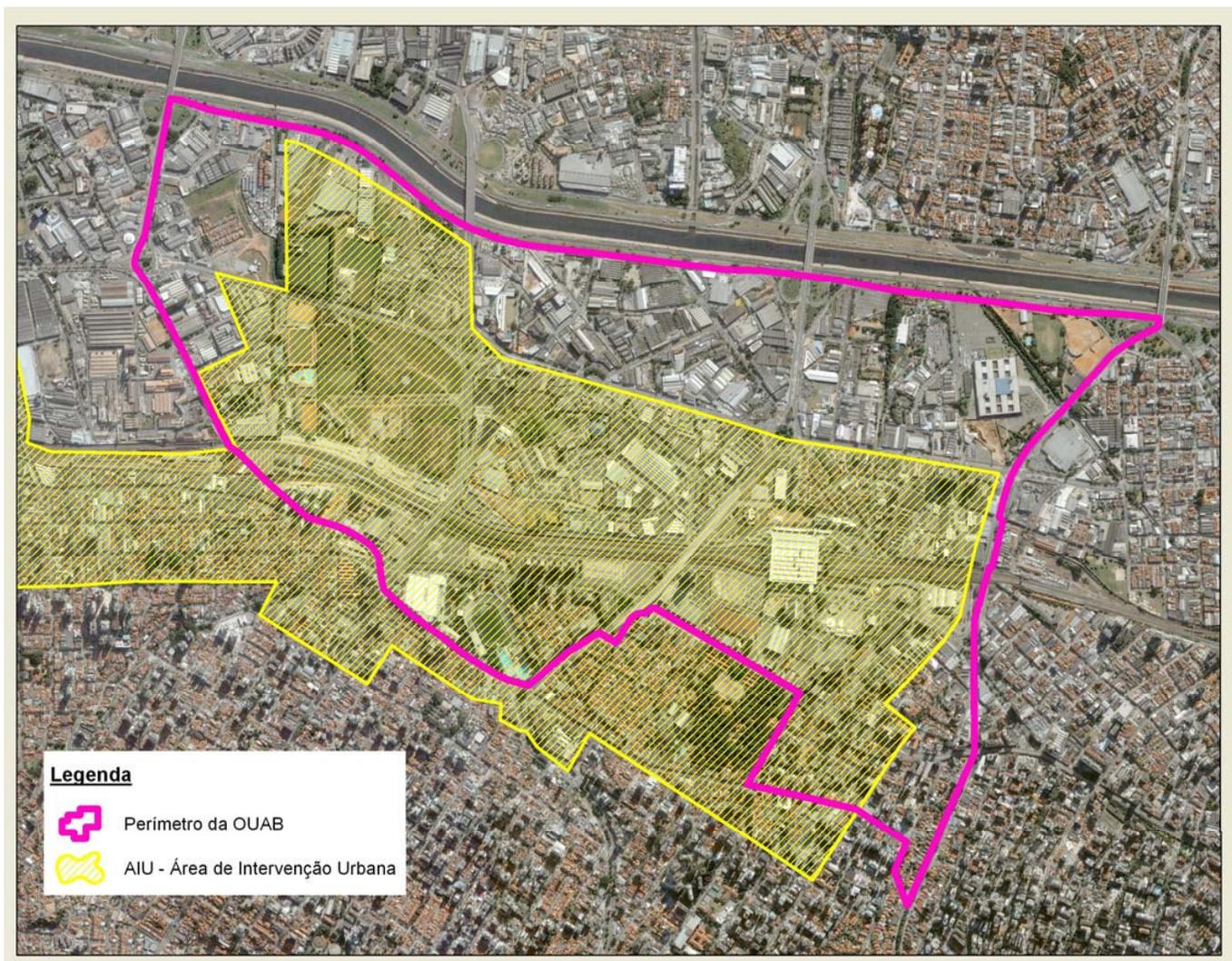
- estimular os proprietários e investidores a promoverem as transformações urbanísticas necessárias, por meio de projeto de desenho urbano para parcelas do território contidas no perímetro desta AIU a ser contratado ou ser objeto de concurso público;
- promover a regularização fundiária, especialmente da gleba voltada para a avenida Nicolas Bôer e avenida Marquês de São Vicente, visando a estimular a diversificação de atividades comerciais e de prestação de serviços relacionados com as atividades culturais, em áreas situadas nas proximidades do Memorial da América Latina;

- buscar maior interação dos organismos municipais presentes no Distrito da Barra Funda, de forma que as delimitações de áreas já feitas no Plano Diretor Estratégico e as novas delimitações feitas por HABI como ZEIS 3 possam ser implementadas com o objetivo de promover, de fato, a requalificação urbana do Distrito da Barra Funda;
- adotar o instrumento denominado “Consórcio Imobiliário”, visando à redução das desapropriações e à viabilização das transformações urbanísticas, em especial as associadas à implantação do Terminal Intermodal da Lapa;
- criar novas centralidades, contando com a participação de proprietários, usuários e investidores;
- promover gestões junto à Caixa Econômica Federal para fazer uso dos recursos de linhas de crédito e financiamento voltados à moradia para diferentes classes de renda;
- promover concessão urbanística e consórcio imobiliário para viabilizar projeto urbanísticos desta AIU de acordo com lei específica;
- fazer gestão junto aos órgãos municipais competentes para mitigar o impacto de pólos geradores de tráfego, em especial, os estabelecimentos de ensino localizados na AIU;
- contemplar no Programa de Obras desta AIU, a necessidade de execução de obras de drenagem de modo a minimizar os problemas de alagamentos ocorrentes na planície aluvial, levando em conta as contribuições advindas das cotas de nível dos terraços superiores.

Destaca-se ainda que o Plano Regional Estratégico - PRE dispõe de diretrizes para áreas para habitação de interesse social dentro do perímetro da AIU – 8 e da Operação Urbana Consorciada Água Branca, com destaque para:

*§ 6º - Destinar quota de terreno por unidade habitacional de interesse social correspondentes à área construída de até 50 m<sup>2</sup> por habitação, nos projetos de desenho urbano a serem contratados pelo Executivo para a AIU – 08, para atender a demanda de famílias moradoras em favelas e em cortiços contidos nos distritos Lapa e Barra Funda, permitindo dessa forma a distribuição das habitações de interesse social – HIS no perímetro da AIU – 08.*

O perímetro da área de intervenção urbana de acordo com PRE inicia-se na confluência da rua Gago Coutinho com a avenida Mercedes, segue pela rua Gago Coutinho, avenida Raimundo Pereira de Magalhães até encontrar a linha da Estrada de Ferro operada pela CPTM, segue pela linha da Estrada de Ferro CPTM, rua John Harrison, Estação da Lapa, rua William Speers, rua Antônio Fidelis, rua Engº Albertin, avenida Ermano Machetti, rua do Curtume, Passarela do Curtume, linha da Estrada de Ferro CPTM, Estação Água Branca, linha da Estrada de Ferro CPTM, avenida Santa Marina, rua Comendador Sousa, rua Francisco Luís de Sousa, avenida Marquês de São Vicente, rua Prof. José Nelo Lorenzon, avenida presidente Castelo Branco, Ponte Júlio de Mesquita Neto, avenida Nicolas Boer, Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, avenida Marquês de São Vicente, avenida Dr. Abrão Ribeiro, Viaduto Pacaembu, Praça Davi Raw, Alameda Olga, rua Tagipuru, Largo Padre Péricles, rua Cardoso de Almeida, rua Itapicuru, rua Pinto Gonçalves, rua Dr. Homem de Melo, avenida Sumaré, rua Dr. Homem de Melo, rua Cayowaá, rua Venâncio Aires, rua Cotoxó, rua Padre Chico, rua Dr. Augusto, rua Coriolano, rua Aurélia, rua Tito, Praça Cívica, rua Monteiro Melo, rua Coriolano, rua Pio XI, Praça Prof. José Azevedo Antunes, rua Barão de Jundiáí, rua Domingos Rodrigues, rua Albion, rua Guaricanga, rua Gago Coutinho, até o ponto inicial. (ver Figura 5.3.12.3 -6).



**Figura 5.3.12.3-6 – Área de Intervenção Urbana – AIU – 08**



Outra diretriz especificada no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura é a revisão da Lei nº 11.774/95, visando a inclusão dos novos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade. E ainda de acordo com o determinado no PRE, as ações das Operações Urbanas são uma das ações prioritárias para o desenvolvimento harmônico da região.

Pelo exposto verifica-se a adequação da revisão da Lei nº 11.774/95 ao previsto na legislação municipal aprovada em 2002, tanto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, como no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa.

De acordo com o disposto no PRE o controle do uso e ocupação do solo será realizado de por meio dos seguintes parâmetros (CARREGÃ BALZAN, 2006):

- *disciplina dos usos por porções do território, que são as Macrozonas, Zonas de Uso e Zonas Especiais;*
- *Disciplina da densidade da construção, por meio do estabelecimento de coeficientes de aproveitamento, inclusive da densidade máxima passível de ser atingida mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;*
- *Função e características físicas das vias que dão acesso ao imóvel, com controle da interferência mútua do uso do solo e da circulação viária mediante definição de categorias de uso e de parâmetros de incomodidade compatíveis com cada categoria de via;*
- *Implantação da edificação no lote e controle do parcelamento do solo nos aspectos referentes ao uso e ocupação do solo, tais como área e frente mínimas do lote e largura mínima de vias;*
- *Estabelecimento de condições de instalações dos grupos de atividades segundo as zonas de uso e na Zona Mista por categoria de via;*
- *Disciplina dos instrumentos urbanísticos nas AUI's;*
- *Controle da implantação de empreendimentos de significativo impacto no ambiente e na vizinhança, pela exigência de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos indesejáveis;*
- *Controle da preservação cobertura da vegetal significativa, bem como da ocupação das áreas junto às cabeceiras dos rios, do cinturão meândrico das várzeas e das áreas destinadas a contenção ou escoamento de águas pluviais.*

Na Área de Influência Indireta – AID e na Área Diretamente Afetada – ADA (área dentro do contorno azul) as zonas de uso, conforme especificado na Figura 5.3.12.3-7, são:

- Zona Predominantemente Industrial – ZPI: porções territoriais nas quais podem ser inseridas atividades diversas consideradas incomodas, porém com preferência aos usos industriais. Os parâmetros são: C.A.(mínimo) = 0,10, C.A.(básico) = 1,0 e C.A.(máximo) = 1,5 e lote mínimo de 500m<sup>2</sup>.



## EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

- Zona Mista – ZM: destinadas a implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incomodo e qualidade ambiental:

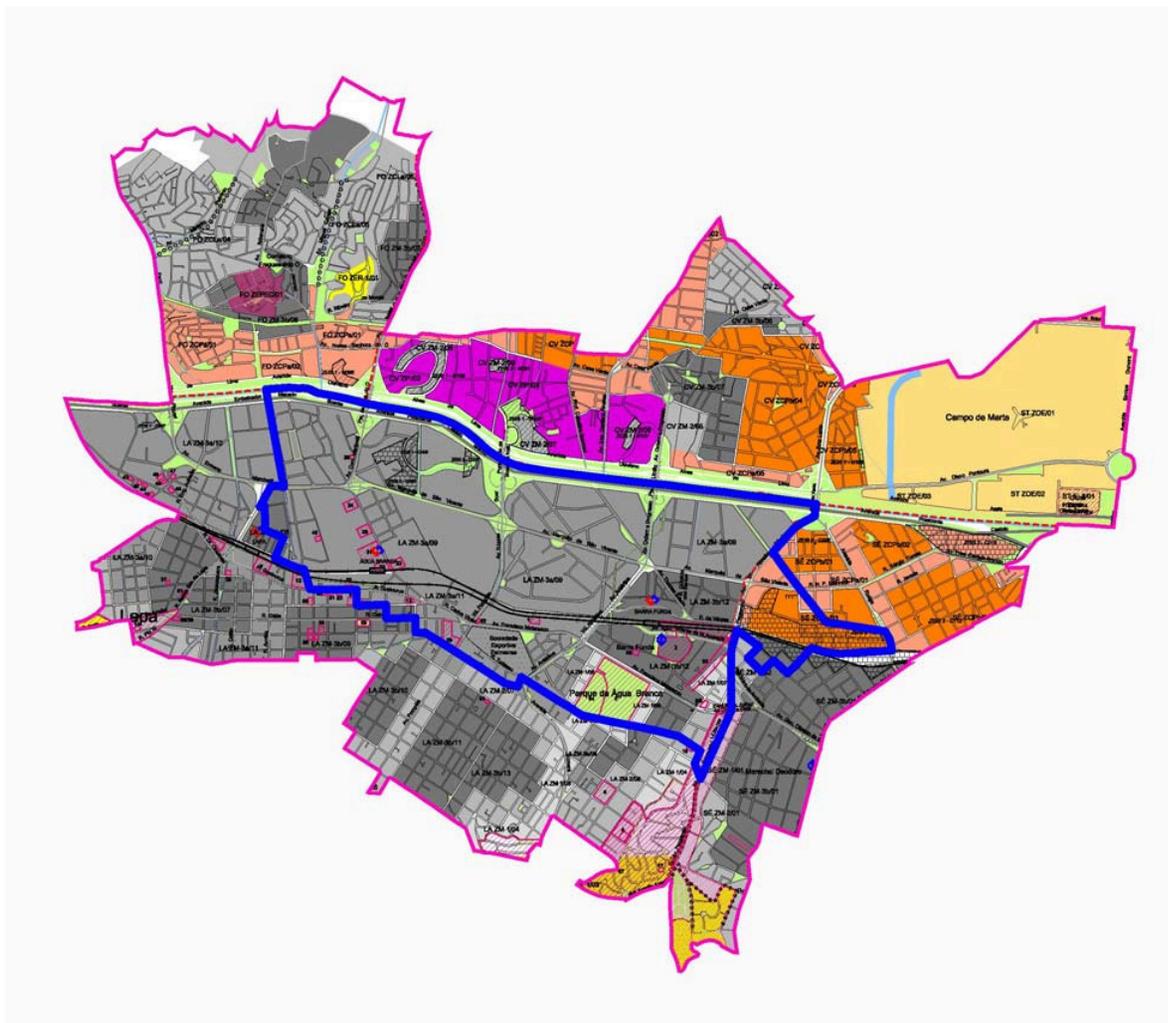
**Quadro 5.3.12.3-1**  
**Parâmetros de Uso Zona Mista**

ZM	Densidade	C.A.min	C.A. básico	C.A. máx
1	Baixa	0,20	1	1
2	Média	0,20	1	1-2
3a	Alta	0,20	1	1-2,5
3b	Alta	0,20	2	2,0-2,5

- Zonas Centralidade Linear - ZCL: lotes com frente para trechos de vias, em faixas de 40m ou 50m medidos a partir do alinhamento da via.

**Quadro 5.3.12.3-2**  
**Zonas de Centralidade Linear**

ZCL	C.A.min	C.A. básico	C.A. máx
ZCLa	0,20	1	1 a 2,5 (40m)
ZCLb	0,20	2,0	2 a 4,0 (50m)


**LEGENDA**

- Limites das Subprefeituras
- Limite de Macrozona de Proteção Ambiental
- Sistema Viário Estrutural
- Ferrovia
- Hidrografia

**SISTEMA DE ÁREAS VERDES DO MUNICÍPIO**

- PI Parques e áreas municipais
- EI-06 Cemitério
- EI-08 Clube Esportivo Social

**MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA**

- ZER-1 Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
- ZPI Zona Predominantemente Industrial
- ZM-1 Zona Mista de Baixa Densidade
- ZM-2 Zona Mista de Média Densidade
- ZM-3a Zona Mista de Alta Densidade - a
- ZM-3b Zona Mista de Alta Densidade - b
- ZCP-a Zona de Centralidade Polar - a
- ZCP-b Zona de Centralidade Polar - b

**ZONAS ESPECIAIS**

- ZEIS-1 Zona Especial de Interesse Social - 1
- ZEIS-2 Zona Especial de Interesse Social - 2
- ZEIS-3 Zona Especial de Interesse Social - 3
- ZEPAM Zona Especial de Proteção Ambiental
- ZEPEC Zona Especial de Preservação Cultural
- Zona Especial de Preservação Cultural
- ZOE Zona de Ocupação Especial

**Figura 5.3.12.3-7 – PRE –Uso e Ocupação do Solo Atual (2004)**

#### 5.3.12.4) Estruturação Urbana

A estrutura urbana representa o conjunto das infraestruturas que formam o espaço onde se efetiva a aglomeração urbana e ainda o conjunto das instalações dos processos individuais de produção e da reprodução, uso do solo, que ocupam as localizações daqueles espaços (DÉAK, 2001).

DÉAK (2001), afirma que se trata de um local em permanente mutação como consequência de um processo de transformação e/ou produção do espaço para adaptarem-se as alterações da reprodução social.

De acordo com VILLAÇA (1998) a estrutura urbana só pode se referir ao espaço intraurbano e a escala utilizada para a análise intraurbana deve permitir a análise dos fluxos da população urbana no seu cotidiano sobre um território urbano contínuo. E considera ainda que o espaço intraurbano é caracterizado fundamentalmente pelas condições de deslocamento do ser humano seja enquanto portador da mercadoria força de trabalho – como no deslocamento casa/trabalho, seja enquanto consumidor, sendo o primeiro, o deslocamento mais intenso. O autor destaca “*o enorme poder estruturador intraurbano das áreas comerciais e de serviços, a começar pelo próprio centro urbano.*”

Dessa forma podemos considerar que a consequência da produção do espaço intraurbano tem como produtos específicos a localização das praças, das ruas ou dos edifícios. Villaça considera que “*A localização é ela própria, também um produto do trabalho e é ela que especifica o espaço intraurbano. Esta associada ao espaço intraurbano como um todo, pois se refere às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais.*”

Portanto pode-se entender a análise da estrutura intraurbana como uma investigação a respeito das localizações do conjunto da cidade e suas funções, como por exemplo, as residências, atividades de comércio e serviços e as atividades industriais e como estas funções se articulam com o sistema viário e de transporte.

A investigação das localizações nos remete ao conceito de centro, o qual se constitui em um local onde se concentram as atividades de comercialização e de serviços, de gestão pública e privada, em alguns casos de lazer e de valores materiais e simbólicos em uma área da cidade.

Para VILLAÇA (1998), o conceito de centro é consequência do desenvolvimento de atividades distintas entre as diferentes camadas sociais, onde, “*as diferentes classes sociais têm condições distintas de acessibilidade aos diferentes pontos do espaço urbano. Têm diferentes condições de manipular a acessibilidade ao centro e a localização do centro em relação a elas. Em tais sociedades, o centro não é mais o ponto que minimiza os deslocamentos de toda a comunidade, pois as diferentes famílias agora têm distintas condições e necessidades de deslocamento.*”

A diferenciação de interesses resulta com que o centro se torne mais acessível para alguns devido as diferenciações de desenvolvimento de meios de transportes distintos, ou seja, “*através dos mais variados mecanismos: desde o desenvolvimento de um sistema viário associado a determinado tipo de transporte, até o deslocamento espacial do centro e suas transformações (sua decadência ou pulverização, por exemplo).*”

De acordo com SPOSITO (2004), “*o papel das ferrovias e a localização de seus terminais nas cidades influenciaram a concentração de atividades nessas áreas, em torno das quais também se estruturou o transporte intra-urbano, tornando-as setores urbanos de grande acessibilidade, mostrando as intrínsecas relações entre processo, forma e função.*”

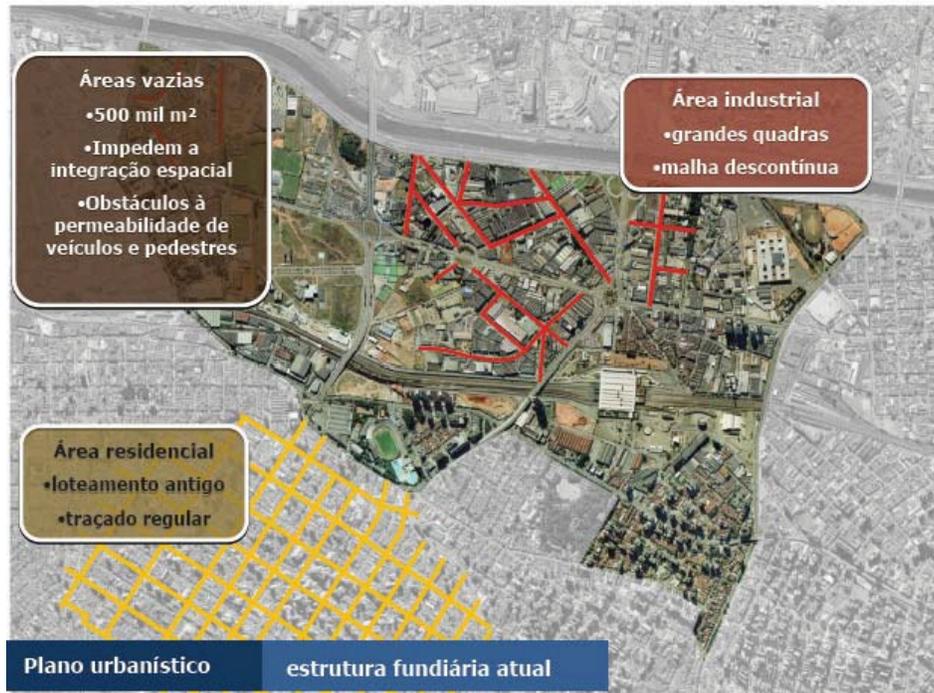
Pelo disposto considera-se que a análise da estrutura urbana de uma porção territorial, por exemplo, um bairro ou um distrito deve ter como ponto de partida a identificação dos fluxos dentro da área objeto de estudo, seja o fluxo de pedestres ou o de veículos.

A metodologia de trabalho adotada para a análise da estrutura urbana da Área Diretamente Afetada - ADA da Operação Urbana Consorciada Água Branca é, portanto centrada em dois principais pilares de análise sendo o primeiro o estudo do uso e ocupação do solo com o objetivo de entender a organização das principais funções da cidade e posteriormente a análise do sistema viário para a compreensão dos fluxos disponibilizados e utilizados para o desempenho de todas as funções da cidade, ou seja, o morar, o trabalhar e o lazer.

A Estrutura Urbana da ADA é consequência do processo histórico de ocupação da área, ou seja, ao norte da ferrovia a ocupação predominantemente industrial resultou em um parcelamento do solo em glebas maiores, com lotes e quadras mais extensa. Processo contrário ocorreu ao sul da ferrovia, onde a ocupação foi predominantemente residencial e conseqüentemente o parcelamento do solo em áreas menores.

O desenvolvimento da região acompanhou a tendência de ocupação da cidade de São Paulo, onde de acordo com VILLAÇA (1998), *“a clara ocupação do quadrante sudoeste da capital pelos bairros de camadas de mais alta renda, num caminamento que permanece até hoje e se firmou como um elemento básico na definição de toda a estrutura territorial da metrópole. As bordas do quadrante sudoeste foram ocupadas tanto pela alta renda como pela classe média, formando bairros como Perdizes, Ipiranga, Cerqueira César, Pacaembu, Alto da Lapa, Bosque da Saúde, etc”*.

Na Figura 5.3.12.4-1, a situação fundiária atual da ADA, na área inserida dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca esta ilustrada, em amarelo a área ao sul da ferrovia, com traçado regular, ao contrário, do traçado em vermelho da área ao norte da ferrovia, irregular e quadras maiores.



Fonte: EMURB, 2009.

**Figura 5.3.12.4-1: Estrutura fundiária atual da área objeto de estudo.**

Conforme descrito no item **5.3.12.1** Caracterização do *Uso e da Ocupação do Solo* deste Estudo de Impacto as áreas de uso comercial e de serviços predominam nas avenidas principais da ADA, ou seja, nas vias estruturais, entre as quais se destacam, avenida Marques de São Vicente, Ermano Marcheti, Rudge e Nicolas Bôer. Essas áreas comerciais são importantes para a formação de subcentros dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, com a presença de estabelecimentos de comércio variados e de estabelecimentos para de serviços variados, entre os quais bancos, os quais antigamente ocupavam as áreas centrais do município.



**FOTO 5.3.12.4-1: Eixo estrutural de comércio e serviços da ADA, avenida Francisco Matarazzo – sentido centro.**



**FOTO 5.3.12.4-2: Eixo estrutural de comércio e serviços da ADA, avenida Francisco Matarazzo – sentido Lapa.**

O viaduto Pompeia funciona como um elemento de conexão entre a área de uso predominantemente residencial localizada ao sul da ferrovia e a área ao norte caracterizado pelos usos misto, comércio, serviços e industrial. (ver Fotos 5.3.12.4-3 e 5.3.12.4-4).

Cabe destacar que a área ao sul da ferrovia conforme especificado no item Habitação deste relatório, corresponde a área mais verticalizada dentro da ADA. Para atender a população residente nestes condomínios verticais, ao redor dos mesmos formam-se subcentros de atendimento, com diferentes estabelecimentos de comércio locais, como por exemplo, farmácias, padarias, mercearias, entre outros. Estes estabelecimentos são importantes, pois reduzem o tempo de deslocamento e incentivam que a população realize pequenos deslocamentos a pé, favorecendo o reconhecimento do bairro como um local “seu”, o que contribui para o cuidar do local. De acordo com VILLAÇA (1998), “*Quanto maior a variedade de comércio e serviços existentes num centro, menor o número de viagens que o consumidor precisa fazer para ter todas as suas necessidades atendidas.*”



**FOTO 5.3.12.4-3:** Eixo de ligação entre a área ao norte e sul da ferrovia.



**FOTO 5.3.12.4-4:** Eixo de ligação entre a área ao norte e sul da ferrovia, ao fundo shopping Bourbon.

A ferrovia funciona como um elemento de fragmentação da paisagem da ADA, por meio da qual a área é nitidamente compartimentada em duas áreas, uma ao norte e outra ao sul da ferrovia e conforme já explicada e exemplificada ao longo deste Estudo de Impacto Ambiental. Destaca-se que a linha será realocada de forma a permitir a melhoria da acessibilidade na extremidade oeste da ADA. (ver Fotos 5.3.12.4-5 e 5.3.12.4-6).



**FOTO 5.3.12.4-5:** Área da Ferrovia, ao fundo lançamento do mercado imobiliário, Railway Pompéia.



**FOTO 5.3.12.4-6:** Área da Ferrovia

O Terminal Intermodal da Barra Funda condiciona a ocupação da área em seu entorno, conforme será explicado no item **5.3.12.6 Mercado Imobiliário** deste relatório, a produção e valorização do espaço urbano é condicionada as melhorias na acessibilidade e na proximidade a grande contingente e opções de transporte público. Verifica-se na ADA, próximo ao Terminal Barra Funda, uma ocupação em transformação, recente com prédios novos e alguns ainda em construção. No entorno do terminal verifica-se ainda uma tendência ao uso institucional, com a presença de duas Universidades, a UNESP e a UNINOVE. A avenida Auro Soares apresenta um fluxo intenso de veículos, seja particular ou de transporte coletivo e ainda de pedestres em direção ao terminal, compondo desta forma um importante elemento da estrutura urbana da ADA (ver Fotos 5.3.12.4-7 e 5.3.12.4-8). Associado a este uso institucional estão sendo implantados novos edifícios habitacionais que podem servir como moradia para estudantes. Outro ponto que merece destaque é a implantação nestas universidades em áreas próximas as editoras, o que pode contribuir para a instalação de editoras de livros universitários na área.



**FOTO 5.3.12.4-7:** avenida Auro Soares, próximo ao Terminal Intermodal Barra Funda.



**FOTO 5.3.12.4-8:** Área no entorno do Terminal Intermodal Barra Funda.

A presença do Memorial da América Latina representa um pólo de atração cultural da estrutura urbana da ADA, um local para eventos diversos e de divulgação da cultura da América Latina e ao mesmo tempo que representa um marco para uma renovação ocupação na área do distrito da Barra Funda. (ver Fotos 5.3.12.4-9, 5.3.12.4-10, 5.3.12.4-11 e 5.3.12.4-12). Na região da Barra Funda estão sendo instaladas algumas galerias aproveitando a presença de grandes galpões industriais, este uso pode criar uma nova centralidade cultural na região e ao mesmo tempo aumentar o publico e diversificar os eventos que ocorrem no Memorial da América Latina.



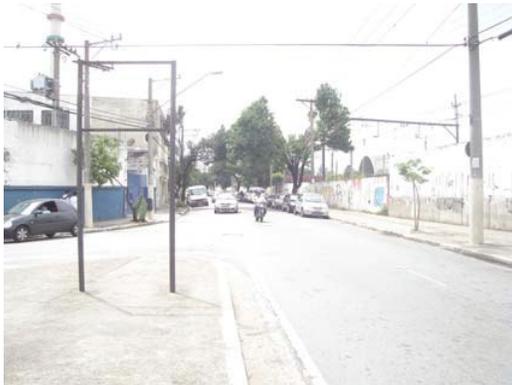
**FOTO 5.3.12.4-9:** Memorial da América Latina.



**FOTO 5.3.12.4-10:** Complexo do Memorial da América Latina.

**FOTO 5.3.12.4-11: Memorial da América Latina.****FOTO 5.3.12.4-12: Complexo do Memorial da América Latina.**

O sistema viário próximo ao Terminal Intermodal da Barra Funda diariamente absorve um intenso fluxo de veículos, seja para transporte individual, como para o transporte de passageiros (ônibus) ou ainda para o transporte de cargas (caminhões). Considerando que, as vias nesta porção territorial são caracterizadas pela presença de estacionamentos em ambos os lados, e que para o fluxo fica disponível uma única faixa pode-se dizer que em alguns pontos o sistema viário é estreito para o tráfego atual nesta região. (ver Foto 5.3.12.4-13, 5.3.12.4-14, 5.3.12.4-15 e 5.3.12.4-16).

**FOTO 5.3.12.4-13: rua da Várzea.****FOTO 5.3.12.4-14: característica do viário próximo ao Terminal da Barra Funda, rua da Várzea.****FOTO 5.3.12.4-15: sistema viário próximo ao Terminal Intermodal da Barra Funda e área do Campus da UNESP.****FOTO 5.3.12.4-16: sistema viário próximo ao Terminal Intermodal da Barra Funda local de intenso fluxo de ônibus.**

A avenida Ermano Marchetti, funciona como um eixo viário estrutural e organizador dos fluxos no sentido leste-oeste da ADA. Nesta via, por exemplo, estão estabelecidas as sedes de algumas editoras de livros didáticos, entre as quais, Editora Scipione e FDT. (ver Foto 5.3.12.4-17 e 5.3.12.4-18).



**FOTO 5.3.12.4-17:** eixo viário estruturador da ADA, avenida Ermano Marchetti, ao fundo WAL MART.



**FOTO 5.3.12.4-18:** eixo viário estruturador da atividade comercial na ADA, avenida Ermano Marchetti.

#### **5.3.12.4.1) Síntese dos Aspectos Relevantes**

- ⇒ A Estrutura Urbana da ADA é consequência do processo histórico de ocupação da área, ou seja, ao norte da ferrovia a ocupação predominantemente industrial resultou em um parcelamento do solo em glebas maiores, com lotes e quadras mais extensa. Processo contrário ocorreu ao sul da ferrovia, onde a ocupação foi predominantemente residencial e consequentemente o parcelamento do solo em áreas menores.
- ⇒ A área ao sul da ferrovia corresponde a área mais verticalizada dentro da ADA. Para atender a população residente nestes condomínios verticais, ao redor dos mesmos formam-se subcentros de atendimento, com diferentes estabelecimentos de comércio locais, como por exemplo, farmácias, padarias, mercearias, entre outros.
- ⇒ A ferrovia funciona como um elemento de fragmentação da paisagem da ADA, por meio da qual a área é nitidamente compartimentada em duas áreas, uma ao norte e outra ao sul da ferrovia e conforme já explicada e exemplificada ao longo deste Estudo de Impacto Ambiental.
- ⇒ A presença do Memorial da América Latina representa um pólo de atração cultural da estrutura urbana da ADA, um local para eventos diversos e de divulgação da cultura da América Latina e ao mesmo tempo que representa um marco para uma renovação ocupação na área do distrito da Barra Funda.

### 5.3.12.5) Paisagem Urbana

De acordo com Ferrari (2004), paisagem urbana em um sentido amplo é a impressão provocada por uma cidade em quem tem uma apreensão visual demorada do conjunto de suas fachadas arquitetônicas, logradouro público e mobiliário urbano. Pode-se fazer uma analogia com as roupas que usamos e considerarmos a paisagem urbana como as roupas que a cidade nos apresenta neste momento, suas formas, cores, texturas, tamanhos e organização.

Do ponto de vista etimológico paisagem engloba a descrição das características estáticas e dinâmicas de determinada região, tanto em seus aspectos naturais como culturais. Dessa forma é entendido como o local vivenciado, o espaço de inter-relação do homem com o seu ambiente (METZGER, 2001).

Sob este ponto de vista é fato que o espaço é vivenciado de diversas formas por meio de uma projeção de sentimentos e emoções pessoais, contemplação de uma beleza cênica, da organização ou planejamento da ocupação territorial, da modificação da natureza segundo padrões sociais do entendimento das relações da biota com o seu ambiente, ou como cenário/palco de eventos históricos. A paisagem como noção de espaço ganhando sentido ou utilidade através do olho ou da percepção de um observador é o consenso comum entre as diferentes definições de paisagem (METZGER, 2001).

Neste sentido a análise da paisagem urbana para este trabalho consiste no estudo das formas apresentadas pela cidade de maneira a fornecer elementos para a identificação dos possíveis impactos que poderão incidir a partir da implantação da proposta de planejamento para a reurbanização da área do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, por meio das intervenções propostas dentro de seu Plano Urbanístico.

Lynch (2006) desenvolveu uma teoria para a análise da paisagem urbana baseada em cinco conceitos, segundo o estudo desenvolvido por este autor estes parâmetros são facilmente observados e marcados pela população que vivencia a cidade. A seguir serão discriminados cada conceito e elementos que contribuem para a sua identificação.

As vias são os logradouros públicos adequadamente preparados para trajetos pelos quais existe a locomoção de indivíduos, seja diariamente ou em caráter ocasional. A existência de cruzamentos de vias de maior importância constitui-se em pontos estratégicos para a decisão da pessoa em movimento e para a construção da imagem da cidade. A largura das vias é um aspecto marcante para a análise do sistema viário dentro da paisagem urbana, pois ruas largas ou estreitas são fatores que chamam a atenção do observador e ao mesmo tempo ficam guardados na memória e ganham significados. As fachadas com características especiais são importantes para a construção da identidade do sistema viário.

Os limites são elementos lineares que não são usados ou entendidos como vias pelo observador da cidade. Segundo Lynch são *“as fronteiras entre duas fases, quebras de continuidade lineares: praias, margens de rios... cortes de ferrovias, espaços em construção, muros e paredes”*. Ainda, de acordo com o autor, os limites podem ser barreiras mais ou menos penetráveis que separam uma região da outra ou podem ser costuras, linhas ao longo das quais duas regiões se relacionam e se encontram.

Os pontos nodais também conhecidos como nós, são elementos de grande valor estratégico, nos quais, existe a participação intensa dos sujeitos no cotidiano. Alguns aspectos contribuem para enfatizar os pontos nodais: ele ser fechado, formado por elementos de destaque (focos de atenção), articulação entre os elementos e movimento. São exemplos de pontos nodais: cruzamentos, concentrações urbanas para variados fins.