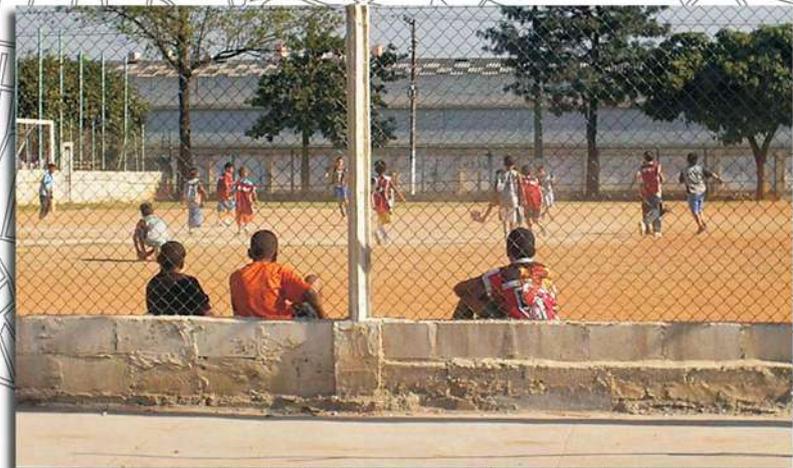


**SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS:  
uma contribuição ao planejamento local**



**MARIA HELENA DE FÁTIMA PRETO  
SÃO PAULO - 2009**

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

**MARIA HELENA DE FÁTIMA PRETO**

**Sistema de espaços livres públicos:  
uma contribuição ao planejamento local**

**Dissertação apresentada à  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo,  
para obtenção do título de mestre  
em Arquitetura e Urbanismo.**

**Área de Concentração: Paisagem e Ambiente**

**Orientador: Prof. Dr. EUGENIO FERNANDES QUEIROGA**

**São Paulo • 2009**

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL: mhpreto@uol.com.br

Preto, Maria Helena de Fátima  
P937s Sistema de espaços livres públicos: uma contribuição ao planejamento local / Maria Helena de Fátima Preto . --São Paulo, 2009.  
273 p. : il.

Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Paisagem e Ambiente) - FAUUSP.

Orientador: Eugenio Fernandes Queiroga

1..Espaços livres 2.Espaço urbano 3.Espaço público  
3.Planejamento territorial urbano I.Título

CDU 712.25

***\_\_ Eu não tenho desejos nem medos – declarou o Khan – e meus sonhos são compostos pela mente ou pelo acaso.***

***\_\_As cidades também acreditam ser obra da mente ou do acaso, mas nem um nem o outro bastam para sustentar as suas muralhas. De uma cidade, não aproveitamos as suas sete ou setenta e sete maravilhas, mas a resposta que dá às nossas perguntas.***

***\_\_ Ou as perguntas que nos colocamos para nos obrigar a responder (...)***

**Ítalo Calvino, *As Cidades Invisíveis***



## AGRADECIMENTOS

---

Esta dissertação está inserida no projeto de pesquisa nacional "Os Sistemas de Espaços Livres e a Constituição da Esfera Pública Contemporânea no Brasil", em desenvolvimento no Laboratório da Paisagem – LABPA – da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. A participação nesta pesquisa, a experiência de seus coordenadores, as discussões calorosas dos colegas do Núcleo São Paulo, e o contato com experiências de outras cidades são de fundamental importância na ampliação dos horizontes iniciais desta pesquisa e para o seu resultado final.

Desta forma, agradecimentos especialíssimos aos coordenadores Prof. Dr. Eugenio Fernandes Queiroga e ao Prof. Dr. Silvio de Soares Macedo.

Ainda, ao Prof. Eugenio, pela orientação gentil e crítica, estímulo à reflexão e aos enfoques mais abrangentes; ao Prof. Silvio pela oportunidade de compartilhar o ambiente descontraído e estimulante do LABPA.

Ao Prof. Dr. Vladimir Bartalini e Prof. Dr. Denio Munia Benfatti, membros da banca de qualificação pelas considerações feitas nesta ocasião quanto à necessidade de circunscrever o foco preciso da pesquisa, deixando em segundo plano temas acessórios e à necessidade de aprofundar a visão de 'sistema', questionando o papel das vias.

Aos colegas do Núcleo São Paulo de forma geral e especialmente a Dra. Ana Cecília de Arruda Campo pelas indicações valiosas e pelo *Abstract*, e a Antonio Augusto Santos pela colaboração na elaboração de mapas e figuras. A Sheila Ladeira pela revisão ortográfica e Helô Yoshida pela 'colorido' das fotos das intervenções.

Às pessoas mais próximas e queridas, um agradecimento especial pelo tempo e compreensão compartilhados que me permitiram a dedicação a esta pesquisa.



## RESUMO

---

PRETO, Maria Helena de Fátima. *Sistema de Espaços Livres Públicos: uma contribuição ao planejamento local*. São Paulo, 2009, 273 p. Dissertação (mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

O presente estudo preocupa-se em compreender a importância do Sistema de Espaços Livres Públicos – SELP – na estruturação do ambiente urbano e seu potencial para valorização do sentido “público”. Centra sua análise em área de urbanização consolidada e tem como objetivo caracterizar as principais atribuições do sistema a serem consideradas no processo de elaboração de políticas públicas e de sua contribuição ao planejamento urbano local; simultaneamente salienta a pertinência de convergir as preocupações ambientais com as políticas de valorização do espaço livre. Importante elemento de análise é a forma de estruturação do SELP no contexto do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo e a legislação urbanística pertinente, para verificar como o Plano Diretor Estratégico do Município, aprovado em 2002, avança nessas questões. O estudo de caso – a Subprefeitura de Vila Maria / Vila Guilherme na região nordeste do Município - busca estruturar um processo de análise que possa ser reproduzido em outros territórios buscando destacar conflitos e potencialidades sugeridos pela análise do SELP e compreender como a interação entre plano e gestão tem ocorrido no período recente.

Palavras-chave: Espaços Livres Urbanos, Espaços Públicos, Políticas Públicas, Planejamento Territorial Urbano.



## ABSTRACT

---

PRETO, Maria Helena de Fátima. *Public Open Spaces System: a contribution to local planning*. São Paulo, 2009, 273 p. Master's Thesis – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

The present work focuses in the importance of the Public Open Space System (or SELP Sistema de Espaços Livres Públicos) on structuring the urban environment and its potential on valuating the “public” sense. Based on a consolidated area, the analysis objective is to characterize the main attributions of the system in order to develop urban public politics, and contribute to the local planning. Therefore, it emphasizes the importance of environmental issues combined to urban politics that value the open spaces. The Public Open Space System structuring is an important element for the analysis of the urban development of São Paulo city, besides its legislation, to verify how the Strategic Urban Plan approved in 2002 deals with these issues. The study case is Vila Maria/ Vila Guilherme administrative unit, located at the northeast portion of São Paulo - its process analysis intends to create a method to be applied in order portions of the territory, emphasizing conflicts and potentials suggested by the SELP analysis, and comprehending how the urban plan and public management interact in recent time.

Key words: Urban Open Spaces, Public Spaces, Public Policies, Urban Local Planning.



## TABELAS

		página
<b>Tabela</b>	<b>1</b> Comparativo de parâmetros para dimensionamento de parques urbanos Organizado pela autora.	38
<b>Tabela</b>	<b>2</b> Vias de circulação para parcelamentos e arruamentos Fonte: SÃO PAULO, cidade, 2002a, Quadro no. 01, anexo à Parte III.	77
<b>Tabela</b>	<b>3</b> Indicadores Sócio-Econômicos (2000) Fonte: São Paulo, cidade, 2002b, tabela 2, recortado pela autora.	126
<b>Tabela</b>	<b>4</b> População e Cobertura Vegetal por Distrito (1999). Fonte: SÃO PAULO, cidade, 2002b, tabela 5; SÃO PAULO, cidade, 2004c.	132
<b>Tabela</b>	<b>5</b> Levantamento dos Espaços Livres SP-MG – Áreas Livres e Usos Diversos Elaborado pela autora.	186
<b>Tabela</b>	<b>6</b> Levantamento dos Espaços Livres – Equipamentos e Mobiliário Elaborado pela autora.	190
<b>Tabela</b>	<b>7</b> Levantamento dos Espaços Livres – Padrão de Urbanização Elaborado pela autora.	195
<b>Tabela</b>	<b>8</b> Levantamento dos Espaços Livres – Permeabilidade e Vegetação Elaborado pela autora.	198
<b>Tabela</b>	<b>9</b> Áreas Sujeitas ao Direito de Preempção. Fonte: PRE-MG, São Paulo, cidade, 2004a, quadro 6.	209
<b>Tabela</b>	<b>10</b> Situação Praças e Áreas Verdes. Fonte: SP-MG, recortado pela autora.	215
<b>Tabela</b>	<b>11</b> Intervenções Praças 2005-2008. Fonte: SP-MG; organizado pela autora	216

## FIGURAS

		página
<b>Figura</b>	<b>1</b> " <i>Visão Serial</i> " Fonte: Cullen, 1984, p. 19.	29
<b>Figura</b>	<b>2</b> Tráfego de veículos e contatos sociais. Fonte: ROGERS, 2006, p. 37.	34
<b>Figura</b>	<b>3</b> O tráfego como elemento definidor da qualidade ambiental da rua. Fonte: PRINZ, 1980, p. 157	35
<b>Figura</b>	<b>4</b> A praça definida pelas edificações envoltórias e centro da vida pública. Fonte: CULLEN, 1984, p. 124	36
<b>Figura</b>	<b>5</b> Representação da 'ilha de calor urbana'. Fonte: Harris e Dines apud PALOMO, 2003, p. 15.	41
<b>Figura</b>	<b>6</b> Corredores de vegetação em diferentes gradações, e suas tramas. Fonte: FORSYTH e MUSACCHIO, 2005, p.14.	44
<b>Figuras</b>	<b>7-8</b> Atlas Ambiental e seu retrato do município. <u>Disponível em: <a href="http://www.atlasambiental.prefeitura.sp.gov.br/mapas">www.atlasambiental.prefeitura.sp.gov.br/mapas</a></u>	67
<b>Figura</b>	<b>9-10</b> A hidrografia do Município no PDE. Devecchi (QUAPÁ-SEL, palestra de 25/09/2007) e <u><a href="http://www.sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb_pde_download.php">www.sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb_pde_download.php</a></u>	71
<b>Figura</b>	<b>11</b> Localização da SP-MG na Região Metropolitana . FONTE: Geolog, SEMPLA, 2000	86
<b>Figura</b>	<b>12</b> Subdivisão dos distritos administrativos da Subprefeitura e parques. FONTE: Geolog, SEMPLA, 2000	86

<b>Figura</b>	<b>13</b> Condições Morfológicas da área da SP-MG. Fonte: Geolog, SEMPLA, 2000	87
<b>Figura</b>	<b>14</b> Planta da Cidade de São Paulo (1924) <u>Disponível em: &lt;<a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/sempla/histórico/1920">www.prefeitura.sp.gov.br/sempla/histórico/1920</a>&gt;</u>	92
<b>Figuras</b>	<b>15-16</b> A ocupação urbana frente às condições 'naturais'. Fonte: AB´SABER, 1957, p. 154 e 168	94
<b>Figura</b>	<b>17</b> Planta da Cidade de São Paulo e Municípios Circumvizinhos 1943 <u>Disponível em: &lt;<a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/sempla/histórico/1940">www.prefeitura.sp.gov.br/sempla/histórico/1940</a>&gt;</u>	98
<b>Figuras</b>	<b>18-19</b> Projeto e obras em andamento da retificação do rio Tietê. Disponível em: < <a href="http://www.adhemardebarros.com.br">www.adhemardebarros.com.br</a> >	101
<b>Figuras</b>	<b>20-21</b> São Paulo, Projeção hiperboloid com rêde kilométrica em 1951 e 1952 <u>Disponível em: &lt;<a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/sempla/histórico/1950">www.prefeitura.sp.gov.br/sempla/histórico/1950</a>&gt;</u>	102
<b>Figura</b>	<b>22</b> Os pontos de interesse regional e metropolitano na SP-MG. Fonte: Geolog (SEMPLA, 2000); destaques da autora.	109
<b>Figura</b>	<b>23</b> Sistema Viário e Transporte Coletivo. Fonte: Geolog (SEMPLA, 2000); Linhas de Ônibus: SPTrans (jan. 2008)	112
<b>Figura</b>	<b>24</b> Uso do solo Fonte: Geolog, SEMPLA, 2000	117
<b>Figura</b>	<b>25</b> Ocupação do Solo Espaço Livre e Verticalização intra-quadras. Fonte: Geolog, SEMPLA, 2000; Espaço Livre: Projeto QUAPÁ-SEL, 2008	123
<b>Figuras</b>	<b>26-34</b> Parâmetros de 'espaço livre intra-quadra' e 'verticalização' Imagens: Google Earth, maio 2008.	124
<b>Figura</b>	<b>35</b> Perfil Sócio-Econômico, recortado para a SP-MG Fonte: São Paulo (cidade), 2002b; Geolog, SEMPLA, 2000.	128
<b>Figura</b>	<b>36</b> Mapa de Vulnerabilidade Social <u>Disponível em: <a href="http://www.seade.gov.br/produtos/ipvs">www.seade.gov.br/produtos/ipvs</a></u>	128
<b>Figura</b>	<b>37</b> Densidade Populacional. Fonte: Geolog (SEMPLA, 2000); Dados Populacionais IBGE (2000).	129
<b>Figura</b>	<b>38</b> Renda – densidade de responsáveis com renda até 3 Salários Mínimos. Fonte: Geolog, SEMPLA, 2000; Dados Populacionais IBGE, 2000.	130
<b>Figura</b>	<b>39</b> Equipamentos públicos e densidade populacional. Fonte: Geolog, SEMPLA, 2000, Dados Populacionais IBGE (2000).	131
<b>Figura</b>	<b>40</b> Desmatamento (1991-2000) Fonte: São Paulo, cidade, 2002b; Geolog, SEMPLA, 2000.	133
<b>Figura</b>	<b>41</b> Temperatura aparente de superfície Fonte: São Paulo, cidade, 2002b ; Geolog, SEMPLA, 2000.	134
<b>Figura</b>	<b>42</b> Unidades Climáticas Urbanas Fonte: São Paulo (cidade), 2002b; Geolog, SEMPLA, 2000	135
<b>Figura</b>	<b>43</b> Cobertura Arbórea. Fonte: Geolog (SEMPLA, 2000). Elaborado pela autora.	137
<b>Figura</b>	<b>44</b> Unidades de Paisagem Urbanas. Fonte: Geolog (SEMPLA, 2000). Elaborado pela autora.	141
<b>Figura</b>	<b>45</b> Parque do Trote Imagem do Google Earth, (maio 2008). Destaques da autora.	177
<b>Figura</b>	<b>46</b> Parque Faria Lima Imagem Google Earth (maio 2008). Destaques da autora.	180
<b>Figura</b>	<b>47</b> Ocupações diversas SELP. Fonte: Geolog (SEMPLA, 2000). Elaborado pela autora.	184

<b>Figura</b>	<b>48</b> Desenvolvimento urbano Fonte: São Paulo, cidade, 2002a, Mapa 10. Recorte da autora.	206
<b>Figura</b>	<b>49</b> Comparativo da LUOS e as áreas propostas para preempção. Fonte: São Paulo, cidade, 2004a e 2004d; MAPOFRAF, 1997. Elaborado pela autora.	207
<b>Figura</b>	<b>50</b> Proposta para a Operação Urbana Carandiru <u>Disponível em: &lt; <a href="http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg065/arg065_03">www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg065/arg065_03</a>&gt;</u>	211
<b>Figura</b>	<b>51</b> Alargamento de calçadas em eixos comerciais. Elaborado pela autora.	227
<b>Figuras</b>	<b>52-53</b> Alargamento de calçadas em eixos comerciais. Elaborado pela autora.	228
<b>Figuras</b>	<b>54-55</b> Ciclofaixa e alargamento das calçadas R. Curuçá. Elaborado pela autora.	229
<b>Figura</b>	<b>56</b> Ciclovia no viaduto rua Curuçá. Elaborado pela autora.	230
<b>Figuras</b>	<b>57</b> Intervenção em via local – R. Carlos dos Santos. Elaborado pela autora.	230
<b>Figura</b>	<b>58</b> Intervenção em via local – R. Carlos dos Santos. Elaborado pela autora.	231
<b>Figura</b>	<b>59</b> Possibilidades de intervenções em vias e alterações de zoneamento Fonte: Geolog, SEMPLA, 2000. Elaborado pela autora	233
<b>Figura</b>	<b>60</b> Áreas de Recreação - possibilidades de atendimento. Fonte: Geolog (SEMPA, 2000). Elaborado pela autora.	237
<b>Figuras</b>	<b>61-62</b> Integração de espaços livres - CDM Salvelino Pereira Imagem Google Earth, maio 2008. Elaborado pela autora.	238
<b>Figura</b>	<b>63</b> Integração de espaços livres - CDM Lauro Megale Imagem Google Earth, maio 2008. Elaborado pela autora.	239
<b>Figura</b>	<b>64</b> Integração de espaços livres - CEE Amigos de Vila Constança Imagem Google Earth, maio 2008. Elaborado pela autora.	240
<b>Figura</b>	<b>65-66</b> Integração vias e escolas: R. Carlos dos Santos/R. Cônego Vicente Imagem Google Earth, maio 2008. Elaborado pela autora.	241
<b>Figura</b>	<b>67</b> Espaços livres e escola, junto ao córrego Maria Paula. Imagem Google Earth, maio 2008. Elaborado pela autora.	242
<b>Figura</b>	<b>68</b> Quadras ocupadas por diversos equipamentos públicos Imagens Google Earth, maio 2008. Elaborado pela autora.	242
<b>Figura</b>	<b>69</b> Quadras ocupadas por diversos equipamentos públicos Imagens Google Earth, maio 2008. Elaborado pela autora.	243
<b>Figura</b>	<b>70</b> Área da Viação Parada Inglesa. Imagem Google Earth, maio 2008. Elaborado pela autora.	243
<b>Figura</b>	<b>71</b> Possibilidade de integração das diversas ZEIS Imagem Google Earth, maio 2008. Elaborado pela autora.	244
<b>Figuras</b>	<b>72-74</b> Possibilidades de intervenção junto ao córrego Novo Mundo Elaborado pela autora.	248

## FOTOS

		página
<b>Fotos</b>	<b>1-3</b> Rodovia Dutra (PRETO, jul. 2008).	113
<b>Foto</b>	<b>4</b> Marginal Tietê (PRETO, jul. 2008).	113
<b>Foto</b>	<b>5</b> Educ. Paulo Freire (PRETO, maio 2008).	113
<b>Foto</b>	<b>6</b> Rua Curuçá (PRETO, maio 2008).	113

<b>Foto</b>	<b>7</b> Maria Cândida (PRETO, maio 2008).	113
<b>Fotos</b>	<b>8-10</b> Av. Guilherme Cotching (PRETO, nov. 2008).	114
<b>Foto</b>	<b>11</b> Avenidas Joaquina Ramalho	114
<b>Foto</b>	<b>12</b> Ten. A.F.da Silveira (N3) (PRETO, maio 2008)	114
<b>Fotos</b>	<b>13-15</b> Av. Milton da Rocha e suas interligações (PRETO, ago. 2008).	114
<b>Fotos</b>	<b>16-17</b> Avenida Conceição. (PRETO, nov 2008)	114
<b>Fotos</b>	<b>18-19</b> Avenida Cerejeiras (PRETO, nov 2008).	115
<b>Fotos</b>	<b>20-21</b> Avenidas Jardim Japão e Julio Buono (PRETO, set.2006).	115
<b>Fotos</b>	<b>22-23</b> Ruas Gustavo Adolfo e Mendes da Rocha (PRETO, set. 2006).	115
<b>Fotos</b>	<b>24-25</b> Residencial unifamiliar de padrão médio (PRETO, set. 2006)	118
<b>Fotos</b>	<b>26-27</b> Favelas na área do P. Novo Mundo e Vila Medeiros (PRETO, maio 2008).	118
<b>Fotos</b>	<b>28-29</b> Conjunto Habitacional Cingapura (PRETO, maio 2008).	118
<b>Fotos</b>	<b>30-31</b> Conjunto Habitacional Promorar (PRETO, maio 2008)	119
<b>Fotos</b>	<b>32-35</b> Área de armazéns (PRETO, set. 2006).	119
<b>Fotos</b>	<b>36-37</b> Uso misto: residencial e industrial/armazéns (PRETO, set. 2006).	120
<b>Fotos</b>	<b>38-39</b> Grandes áreas comerciais (PRETO, nov..2008).	120
<b>Fotos</b>	<b>40-41</b> Comércio local ao longo das vias N3 (PRETO, maio 2008).	120
<b>Fotos</b>	<b>42-45</b> Áreas arborizadas (PRETO, set. 2006 e nov. 2008).	138
<b>Fotos</b>	<b>46-48</b> Canteiros centrais (PRETO, jun. 2008).	138
<b>Fotos</b>	<b>49-52</b> Vegetação arbórea nos equipamentos públicos (PRETO, abr. 2007).	139
<b>Fotos</b>	<b>53-61</b> Coroa (PRETO, set. 2006 a jun. 2008)	143
<b>Fotos</b>	<b>62-76</b> Vila Maria Baixa (PRETO, out.2007 a maio 2008)	145
<b>Fotos</b>	<b>77-79</b> Vila Guilherme (PRETO, abr. 2007)	147
<b>Fotos</b>	<b>80-88</b> Parque Novo Mundo (PRETO, set. 2006 a maio 2008)	148
<b>Fotos</b>	<b>89-111</b> Meandros do Tietê (PRETO, set. 2006 a set. 2008)	150
<b>Fotos</b>	<b>112-120</b> ETE Parque Novo Mundo (PRETO, abr. 2007)	154
<b>Fotos</b>	<b>121-123</b> Parque Novo Mundo 'Alto' (PRETO, set. 2006 a maio 2007)	155
<b>Fotos</b>	<b>124-141</b> Jardim Brasil (PRETO, set. 2006 a jun. 2008)	156
<b>Fotos</b>	<b>142-163</b> Vila Sabrina (PRETO, set. 2006 a jun. 2008)	160
<b>Fotos</b>	<b>164-173</b> Terminal de Cargas / Jd. Guançã (PRETO, set. 2006 a abr. 2007)	163
<b>Fotos</b>	<b>174-176</b> . Visuais na área de colinas. (PRETO, jun. 2008)	165
<b>Fotos</b>	<b>177-195</b> Vila Medeiros, Vila Gustavo, Vila Ede (PRETO, set. 2006 a out. 2007)	166
<b>Fotos</b>	<b>196-209</b> Vila Maria Alta / Jd. Japão (PRETO, set. 2006 a mai 2007)	169
<b>Fotos</b>	<b>210-221</b> Vila Isolina / Vila Isolina Mazzei (PRETO, abr. 2007)	172
<b>Fotos</b>	<b>222-225</b> Vila Paiva / Vila Leonor (PRETO, abr. 2007 a nov. 2008)	174
<b>Fotos</b>	<b>226-227</b> Acessos ao parque do Trote (PRETO, set. 2007).	177
<b>Fotos</b>	<b>228-231</b> Parque da Vila Guilherme (PRETO, jun.2008)	177
<b>Fotos</b>	<b>232-234</b> Parque do Trote: áreas implantadas a partir de 2005 (PRETO, jun.2008).	177
<b>Fotos</b>	<b>235-237</b> Parque do Trote: pista de Trote (PRETO, jun.2008).	178
<b>Fotos</b>	<b>238-239</b> Parque Ten. Faria Lima - vias de acesso (PRETO, set. 2006 e nov. 2008)	178

<b>Fotos 240-241</b>	Parque - campo de futebol e vestiários (PRETO, set. 2008)	180
<b>Fotos 242-243</b>	Implantação parque Ten. Faria Lima (PRETO, jul. 2008 e jan. 2009).	181
<b>Fotos 244-247</b>	Parque Tem. Faria Lima - novas instalações.	181
<b>Fotos 247-248</b>	CDC Adhemar de Barros e Clube da Coroa (PRETO, jun. 2008).	182
<b>Fotos 249-250</b>	Praça Oscar da Silva e Praça Novo Mundo (PRETO, jun. 2008)	188
<b>Fotos 251-252</b>	Praça Gal Milton Tavares (PRETO, jul. 2008).	191
<b>Fotos 253-254</b>	Praça Mikado e Imigrantes Boliviano (PRETO, jun. 2008).	192
<b>Fotos 255-256</b>	Praças do Caminhoneiro e Luísa de Marillac (PRETO, set. 2006).	193
<b>Fotos 257-258</b>	Praça Conchita de Moraes (PRETO, abr. 2007).	194
<b>Fotos 259-260</b>	Elementos introduzidos pela população (PRETO, set. 2006)	194
<b>Fotos 261-262</b>	Praça Carlos Koseritz e praça dos Bombeiros (PRETO, set. 2006).	199
<b>Fotos 263-264</b>	Praças Batista da Mata e do Caminhoneiro (PRETO, set.2006).	200
<b>Fotos 265-268</b>	Canteiros recém implantados (PRETO, jul. 2008).	201
<b>Fotos 269-272</b>	Intervenções recentes (PRETO, jun. 2008).	217
<b>Fotos 273-276</b>	Área de brinquedos infantis (PRETO, jun. 2008).	217
<b>Fotos 277-278</b>	Interferências mobiliário (PRETO, nov.2008).	219
<b>Fotos 279-280</b>	Canteiros e crianças (PRETO jun. 2008).	219
<b>Fotos 281-285</b>	Canteiro central Av. Guilherme Cotching (PRETO, maio 2008 e jul 2008).	220
<b>Fotos 286-287</b>	CEE Thomaz Mazzoni (PRETO, mar 2007).	221
<b>Fotos 288-289</b>	CDC Lauro Megale (PRETO, jul. 2008)	223
<b>Fotos 290-291</b>	CDCs Salvelino Pereira e Cecília Meirelles (PRETO, jul. 2008).	224
<b>Fotos 292-293</b>	Arborização viária (PRETO, maio 2008).	245
<b>Fotos 294-295</b>	Estacionamentos S. C. Norte e Parque Anhembi (PRETO, nov. 2008).	246

## ANEXOS

		página
<b>Anexo</b>	<b>1</b> Quadro Cronológico Legislação Urbanística no Município de São Paulo.	269
<b>Anexo</b>	<b>2</b> Quadro Comparativo Zoneamento (1972 e 2004) Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes	273



<b>INTRODUÇÃO</b>	17
<b>CAPÍTULO 1</b>	
<b>REFERÊNCIAS CONCEITUAIS E VIABILIDADE DA POLÍTICA PÚBLICA</b>	
<b>1.1 SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS - SELP</b>	28
1.1.1 Categorias do SELP frente à Esfera de Vida Pública	33
<b>1.2 O CONCEITO DE 'ÁREAS VERDES' E SUA RELAÇÃO COM O SELP</b>	37
1.2.1 'Áreas Verdes' e a Função Recreativa	37
1.2.2 'Áreas Verdes' e a Questão Ambiental	40
<b>1.3 UMA POLÍTICA PÚBLICA PARA O SELP</b>	46
1.3.1 Viabilidade 'Política'	46
1.3.2 Viabilidade 'Técnica'	48
<b>CAPÍTULO 2</b>	
<b>O SELP NOS PLANOS E LEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO</b>	
<b>2.1 QUESTÃO 'AMBIENTAL' E URBANA NO BRASIL</b>	54
2.1.1 O Brasil e a Agenda Ambiental	54
2.1.2 O Brasil e a Agenda Urbana	56
<b>2.2 O SELP NO PLANEJAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO</b>	60
<b>2.3 PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (PDE)</b>	66
2.2.1 Atlas Ambiental	66
2.2.2 PDE	69
<b>2.4 O PROCESSO DE IMPLANTAÇÃO DOS PARQUES LINEARES</b>	81
<b>CAPÍTULO 3</b>	
<b>A SUB-PREFEITURA VILA MARIA/VILA GUILHERME</b>	
<b>3.1 Caracterização</b>	86
3.1.1 Ocupação Urbana	88
3.1.2 Caracterização sócio-Territorial	110
3.1.3 Paisagem Urbana	140
3.1.4 Espaços Livres Públicos	175
<b>3.2 AÇÕES DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL – O PLANO E A GESTÃO</b>	
3.2.1 O Plano Regional Estratégico - PRE-MG	202
3.2.2 Ações Implantadas no Período 2005-2008	214
<b>3.3 PREMISSAS E POSSIBILIDADES DE QUALIFICAÇÃO DO SELP</b>	225
<b>CONCLUSÃO</b>	253
<b>REFERÊNCIAS</b>	259
<b>ANEXOS</b>	269



## INTRODUÇÃO

O presente estudo visa compreender a importância do Sistema de Espaços Livres Públicos – SELP – na estruturação do ambiente urbano, e seu potencial, para valorização do sentido do 'bem público'. Considera-se que as possibilidades de qualificação de áreas urbanas já estruturadas, e de forma geral consolidadas, passam pela análise da organização do SELP e de sua configuração em cada situação urbana específica e pela ampliação do estímulo ao uso e apropriação dos cidadãos.

O espaço livre público, entendido como locus privilegiado do encontro entre cidadãos, encerra o potencial da afirmação política, pela necessária negociação de regras de convivência e reconhecimento das diferenças, e pela troca informal de informações capaz de se contrapor à avalanche informacional dos meios de comunicação de massa. Sua qualificação, portanto, é uma oportunidade de ampliar o espaço da "*razão comunicativa*" e da cidadania, além de estimular o estabelecimento de uma relação mais afetiva com o local onde se vive, um lugar que se apreende como agradável e acolhedor.

A ênfase dada às questões ambientais nas últimas décadas tende a focar-se na valorização dos elementos 'naturais' presentes na cidade e na implantação de soluções de desenho que os valorizem. Oportunidade para se avançar no questionamento da relação dos cidadãos com a cidade e os objetos – 'naturais' e construídos que a conformam.

Neste sentido, julga-se oportuno a discussão de políticas públicas que possam integrar esforços de qualificação da cidade em seus aspectos ambientais e de avanço da cidadania e destacar a contribuição possível do SELP nesta direção, a partir do exame da forma de sua implantação e gestão e da compreensão de sua participação nas dinâmicas sociais de determinado território.

Tendo em vista o objetivo da procura de subsídios para a formatação de políticas públicas, em uma escala que permita um conhecimento relativamente detalhado da realidade local, optou-se pela escolha de uma Subprefeitura do Município de São Paulo. Embora reconhecendo que este recorte administrativo implique em limitações de compreensão da totalidade ao se tratar de um limite abstrato em nossos percursos

pela cidade, como objeto de estudo pretende delimitar uma área a ser (re)conhecida e estabelecer um método de análise que possa ser reproduzido. A Subprefeitura definida foi a de Vila Maria/Vila Guilherme.

A análise desta Subprefeitura, que teve seus primeiros arruamentos implantados no início do século XX, quando a legislação urbanística era ainda bastante incipiente, revela a dificuldade de intervenções do poder público frente à cidade real. A falta de espaços livres representativos, a largura insuficiente de calçadas para abrigar pedestres ou vegetação arbórea são heranças, mantidas no passar do tempo.

A escolha do recorte 'local' enfatiza a necessidade de análise em dois níveis: (i) a análise de mapas e imagens de satélite permitem o reconhecimento de uma estrutura geral e a verificação da existência de diferentes padrões e formas de ocupação distribuídas pelo território; (ii) os percursos realizados no interior desta estrutura consentem outro tipo de reconhecimento: os fluxos de veículos e pedestres e suas diferentes intensidades, as dificuldades dos deslocamentos, as dificuldades de localização e direção, as formas que convidam e as que desestimulam o caminhar; ruas plenas de movimento e ruas desertas. Busca-se que a conjugação destes dois níveis contribua para uma melhor compreensão do SELP e de suas diferentes formas de apropriação.

O objetivo geral desta pesquisa, portanto, é compreender a contribuição do SELP na qualificação de áreas urbanas e destacar as principais reflexões que pode sugerir ao processo de planejamento urbano, bem como a possibilidade de se tornar a base de análise e discussão de diretrizes de um planejamento local, que contemple suas especificidades: conflitos, potencialidades, usos e apropriações. Como objetivos específicos, revelou-se necessário refletir sobre a diferença entre a conceituação de 'áreas verdes' e 'espaços livres', já que o primeiro é o termo mais presente na legislação urbanística, e apreender como a chamada 'questão ambiental' se torna presente em contraponto à 'questão urbana'.

Um ponto fundamental é a necessidade do entendimento do processo pelo qual a legislação - e a gestão - contribuem para a estruturação de determinado SELP, e, em que medida, correspondem a interesses do setor imobiliário. Desta forma, avalia-se a legislação urbanística do Município de São Paulo - MSP - e seu reatamento na

Subprefeitura, chegando ao Plano Diretor Estratégico do Município - PDE, aprovado em 2002 e o Plano Regional Estratégico – PRE, de 2004.

A dissertação foi estruturada em três capítulos. O primeiro capítulo é dedicado à definição de *Sistema de Espaços Livres Públicos – SELP* e sua relação com o termo 'áreas verdes', levantando as principais questões suscitadas pelos dois temas. Em seguida, situa-se a questão do planejamento urbano, face à ampliação da repercussão dos temas ambientais. O terceiro capítulo enfoca a Subprefeitura de Vila Maria / Vila Guilherme (SP-MG), descrevendo suas principais características, a forma como o PRE-MG é estruturado, e as principais ações da gestão pública do período recente para, ao final, definir possibilidades de intervenções para qualificação do SELP local.

O capítulo 1 define o SELP, destacando a visão de processo que sua análise implica e sua potencialidade enquanto sistema privilegiado para o desenvolvimento da "*razão comunicativa*". Caracteriza-se a importância da valorização do sentido 'público', 'de e para todos', como forma de ampliar o espaço da cidadania.

Para a definição de elementos primordiais a serem considerados em uma política pública em determinado território de urbanização 'consolidada', questiona-se o papel de elementos constitutivos 'tradicionais' do sistema, como a rua, a praça, e o parque.

Da mesma forma, se estabelece a diferença entre o conceito de espaço livre e 'área verde', considerando esta como uma sub-categoria do primeiro. Embora na legislação do MSP prevaleça o segundo termo, vários autores buscam diferenciar e esclarecer o sentido dos dois conceitos. Destacamos algumas destas análises, que contribuem para dar maior precisão a nosso objeto de estudo; bem como a necessidade de aprofundar o entendimento do conceito de 'público' a ser utilizado.

Em seguida, traçam-se algumas considerações sobre a viabilidade de aplicação dos conceitos, tanto na questão 'política' quanto na 'técnica', entendendo que as questões do SELP local só podem ser encaminhadas dentro de processos participativos que qualifiquem não somente os objetos, mas, especialmente, as relações que se estabelecem com eles e através deles.

No capítulo 2 apresenta-se uma reflexão sobre o crescimento da 'questão ambiental' e as dificuldades de implementação da 'agenda urbana' mesmo após a promulgação do Estatuto da Cidade, que define uma série de instrumentos destinados a viabilizar a

“função social da propriedade”, mas que encontra dificuldades políticas para sua efetivação.

Em seguida, pontua-se a influência da legislação urbanística na estruturação do SELP no Município de São Paulo, chegando-se ao PDE, suas diretrizes para as ‘áreas verdes’ e ‘áreas públicas’, a principal das quais a implantação dos ‘Parques Lineares’, dentro do “*Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D’Água e Fundos de Vale*”, e os instrumentos que viabilizam sua implementação.

As diretrizes estabelecidas pelo PDE são a base para a análise dos Planos Regionais – elaborados pelas Subprefeituras, e para a elaboração – futura - dos Planos de Bairros previstos.

A análise da legislação foi realizada pela consulta direta a leis e planos e pela revisão bibliográfica de estudos focados nas questões da implantação de áreas verdes, do ‘sistema de áreas verdes’ e das intervenções em margens de córregos e rios, bem como a contribuição desses elementos para a estruturação da cidade.

O capítulo 3 divide-se em duas partes principais: a primeira caracteriza a Subprefeitura de Vila Maria / Vila Guilherme e a segunda analisa as ações do poder público, através do PRE e das ações empreendidas no período 2005-2008.

A primeira parte descreve, inicialmente, as condições de ocupação do território hoje definido pela Subprefeitura, destacando, em um breve histórico, o processo de ocupação urbana, e a forma de como esta se insere na expansão dos limites urbanos do Município de São Paulo. Salienta-se, especialmente, a relação entre a legislação urbanística, o processo de ocupação urbana e a forma como esta relação contribuiu para a estruturação do SELP local.

Em seguida, evidenciam-se dados considerados relevantes para a caracterização territorial e social. Caracteriza-se o sistema viário, o uso e ocupação do solo, a forma como se distribui a população e sua renda, além de ressaltar dados selecionados a partir do Atlas Ambiental do Município de São Paulo, elaborado com o objetivo de “*subsidiar a formulação de políticas públicas*”.

O primeiro conjunto de dados, selecionados a partir da base organizada pelo Laboratório da Paisagem da FAU-USP<sup>1</sup>, foi registrado em mapas, destacando as informações que contribuem para a análise do SELP, segundo a perspectiva local e os objetivos específicos da pesquisa, e enriquecendo a leitura dos mapas 'oficiais' através do introdução de elementos obtidos pela imagem de satélite.

A caracterização prossegue com um retrato da paisagem urbana da região. Foram identificadas porções relativamente homogêneas – 'unidades de paisagem urbana' - levando em consideração as determinantes do sítio, as formas de implantação dos arruamentos e o uso do solo. A partir do mapeamento destas porções, procedeu-se uma série de visitas de campo, com o objetivo de registrar como as formas identificadas produzem diferentes paisagens e como são reconfiguradas pelos diferentes fluxos que as atravessam. Este registro evidencia, para cada uma das unidades, os principais marcos, pontos de concentração, vias de maior utilização pelos pedestres, além dos conflitos e das potencialidades que abrigam.

Por fim, é estabelecido um retrato do SELP, caracterizando os diversos espaços, seu grau de urbanização e características peculiares, bem como sua efetiva estruturação e apropriação enquanto sistema. Agrupa-se os diversos espaços nas unidades de paisagem estabelecidas, e identifica-se o grau de implantação de cada um deles, de modo a caracterizar sua distribuição pelo território e a relação com a população residente. Assim, identificam-se as unidades melhor atendidas e as mais carentes, tanto em relação à disponibilidade de áreas públicas como a adequação de sua implantação e as condições de manutenção.

A parte 2 do capítulo 3, analisa o Plano Regional Estratégico de Vila Maria / Vila Guilherme – PRE-MG: bastante conciso em relação à extensão e variedade de diretrizes e ações propostas pelo PDE. A análise do PRE-MG, a partir das diretrizes formuladas para o SELP, visa confrontá-lo, inicialmente, com a 'realidade local'

---

<sup>1</sup> Dentro do projeto de pesquisa QUAPÁ-SEL: "*Os Sistemas de Espaços Livres e a Constituição da Esfera Pública Contemporânea no Brasil*". Este projeto temático de pesquisa conta com os apoios da FAPESP E CNPq e tem por objetivo estruturar uma rede de pesquisadores, a nível nacional, que utilizando o mesmo referencial teórico e conceitual, amplie a compreensão sobre o Sistema de Espaços Livres em diversas áreas urbanas do país, refletindo sobre os agentes de sua produção e suas influências, sua contribuição para a constituição da esfera de vida pública contemporânea, e suas potencialidades ecológicas. É coordenado pelo Prof. Dr. Silvio Soares Macedo, Prof. Dr. Eugenio Fernandes Queiroga e Prof. Dr. Fabio Robba.

conforme caracterizada na parte 1 deste capítulo, identificando o que, na perspectiva desta pesquisa, é relevante e o que foi desconsiderado.

Nesta segunda parte, o segundo enfoque visa confrontar o plano com as ações que têm sido implementadas no período 2005-2008 pela administração local, bem como discutir a forma de apropriação e gestão das áreas esportivas – de administração direta e indireta – que tem especial presença na Subprefeitura.

Para esta avaliação, além de visitas às áreas, em diferentes dias e horários, confrontando sua situação antes e após as intervenções realizadas pelo poder municipal, foram obtidos dados com técnicos da administração pública envolvidos.

Finalizando a análise da Subprefeitura, apontam-se, a partir dos dados levantados, algumas possibilidades de intervenção, que podem qualificar o Sistema de Espaços Livres Públicos desta Subprefeitura, levando-se em conta as potencialidades e conflitos presentes em cada 'unidade de paisagem urbana'. As ideias são formuladas em diversos tópicos, com o objetivo de organizá-las, porém deve-se tomar em consideração que cada possibilidade de intervenção deve agregar o maior número possível de aspectos, valorizando características ambientais, de uso e apropriação, de valorização da paisagem e da facilidade dos deslocamentos dos pedestres.

♦ **CAPÍTULO 1** ♦

**REFERÊNCIAS CONCEITUAIS E**

**VIABILIDADE DA POLÍTICA PÚBLICA**

### 1.1 SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS - SELP

Inicialmente define-se 'espaço', considerando-o de forma mais abrangente como 'espaço total', conforme definição de Milton Santos: "*um conjunto inseparável de sistemas de objetos e sistemas de ações*" (1996, p. 83), onde a compreensão dos objetos só pode ser atingida quando relacionada às ações, ao significado humano: o espaço não é apenas forma, mas forma-conteúdo. Neste sentido, o espaço só pode ser compreendido enquanto processo histórico, no qual objetos e ações estão em interação contínua, modificando-se e redefinindo-se a cada momento.

Como instância social, o espaço é produto e produtor de conteúdo social, resultado e condição para os processos. Muitas vezes, tende-se a associar o componente inercial do espaço (o "*prático inerte*") cristalizado no espaço construído, com o espaço em si. Na compreensão do espaço total, no entanto, o espaço construído representa a síntese espacial e momentânea de determinado processo histórico, sempre em transformação, caracterizando uma "*inércia dinâmica*" (QUEIROGA, 2001, p. 41).

Desta forma, entende-se que a utilização da expressão 'espaço', nas diversas áreas de estudo, refere-se a frações menores desse 'espaço-total'. Podemos entender seu uso, como uma "*fração relacional, carregada de valores, do espaço total*" (LEITE, 1998, p. 60). Assim, quando falamos de 'espaço livre' referimo-nos a uma relação específica, característica do meio urbano, dos *espaços edificados e os não edificados*, relação esta que enseja a leitura da cidade no diálogo entre cheios e vazios, como figura e forma.

O espaço livre é um elemento primordial da estrutura e da paisagem urbana, constituído de forma primordial para integrar e relacionar os espaços edificados, "*propiciar luz, ar, perspectivas e vista*" (MAGNOLI, 2006, p. 143); é decisivo para distinguir determinado processo de urbanização e estabelecer a "*caracterização fisionômica da cidade*" (BARTALINI, 1994, p. 49).

As possibilidades paisagísticas dos espaços livres - da relação cheio-vazio - resulta no aprofundamento da experiência estética do circular pela cidade, traduzindo o conjunto de objetos numa relação expressiva - exemplificada por Cullen (1984) e sua proposta de "*visão serial*" - e, a importância da presença de elementos que facilitem a leitura da paisagem, reforcem sua imagem permitindo a criação de uma relação

mais afetiva de seus cidadãos e as relações de identidade com o lugar (LYNCH, 2006).



Figura 1. "Visão serial". A importância da relação cheios-vazios na experiência de caminhar pela cidade. Fonte: CULLEN, 1984, p. 19.

Esta relação, apreendida inicialmente em seu aspecto visual, possibilita a compreensão de outras - históricas, políticas e sociais - que se consolidam em determinada forma espacial: um conjunto de objetos, estruturado ao longo do tempo, aos quais se sobrepõem o conjunto de ações, que o resignificam e permitem sua leitura no presente momento. Esta percepção redefine a compreensão da 'paisagem' - e do campo do paisagismo - como a "*relação entre a materialidade e a sociedade*" que se pode apreender visualmente ou, dito de outra forma, a "*interação social com o suporte*" (MAGNOLI, 2006, p. 241). No campo da arquitetura a paisagem pode ser entendida pela relação - parcial e local - entre o sistema de objetos e o sistema de ações<sup>2</sup>.

A atuação do arquiteto frente à paisagem está inserida no processo de qualificar os objetos para que se tornem estímulos à diversidade de ações e compreender o conjunto de ações de forma a que sejam subsídios à qualificação dos objetos e da construção da paisagem. Uma oportunidade de "*articular as bases naturais e ações sociais*", e fomentar "*o avanço da autonomia dos grupos sociais, na decisão e controle dos processos de desenvolvimento*" (MAGNOLI, 2006, p. 204). O potencial transformador da compreensão da paisagem ocorre pela possibilidade leitura das "*contradições e conflitos presentes no cotidiano da sociedade*" (MAGNOLI, 2006, p.

---

<sup>2</sup> Esta noção de paisagem difere daquela proposta por Milton Santos que identifica paisagem com materialidade (1996, p. 83).

204), através daquilo que fica registrado no conjunto de objetos, em suas diversas camadas históricas.

Uma outra relação específica de relevante importância para o presente estudo é a condição pública dos espaços livres. Segundo Hannah Arendt, a condição primordial do público contempla dois sentidos: aquilo que pode ser "*visto e ouvido por todos*", e o próprio mundo na medida que é "*comum a todos*" (2005, p. 59, ), ou seja, o público como aquilo que pertence e é acessível a todos.

Ainda de acordo com Arendt, a esfera pública enquanto "mundo comum" permite que estejamos reunidos, como indivíduos, em torno dos mesmos objetos. Refere-se ainda à 'polis'<sup>3</sup> e ao conceito de liberdade relacionado a ela.

*Somente quando as coisas podem ser vistas por muitas pessoas, numa variedade de aspectos, sem mudar de identidade, de sorte que os que estão a sua volta sabem que vêem **o mesmo na mais completa diversidade**, pode a realidade do mundo manifestar-se de maneira real e fidedigna. (...) O mundo comum acaba quando é visto somente sob um aspecto e só lhe permite uma perspectiva (ARENDRT, 2005, p. 67-68, grifo nosso).*

Quanto ao poder público – o Estado, representante da sociedade em termos políticos<sup>4</sup>, Habermas define: "*Ele deve o atributo de ser público à sua tarefa de promover o bem público, **o bem comum a todos os cidadãos***" ; o conceito de *bem comum* como o que se opõe ao privado, "*aquilo que é restrito a poucos*", ou do interesse de poucos (Habermas, *apud* LEITE, 1998, p. 27, grifo nosso).

Os espaços livres 'públicos' são, portanto, os espaços – não edificados - destinados ao conjunto da sociedade, de livre acessibilidade, de livre manifestação e apropriação. Para que essas condições ocorram, pode-se discutir a questão da propriedade e a condição dos espaços para abrigarem as ações da esfera da vida pública.

Na questão da propriedade, o Código Civil brasileiro define três tipos de modalidade de propriedade pública:

---

<sup>3</sup> Chauí comenta que o principal conceito ligado a 'polis' é o de *espaço cívico*, uma comunidade organizada de cidadãos (CHAUI, 2006, p. 349).

<sup>4</sup> Chauí define a política como "*solução e resposta que uma sociedade oferece para suas diferenças, seus conflitos e suas contradições sem escondê-los sob a sacralização do poder e do governante e sem fechar-se à temporalidade e as mudanças*"(CHAUI, 2006, p. 353).

(a) **De uso comum** – são destinados ao uso indistinto de todos, como mares, ruas, estradas, praças, etc.; (b) **De uso especial** – são os afetados a um serviço ou estabelecimento público, isto é, locais onde se realiza a atividade pública ou onde está à disposição dos administrados um serviço público, como teatros, universidades, museus e outros abertos à visitação pública; (c) **Dominicais, ou dominiais** – são os próprios do Estado como objeto de direito real, não aplicados nem ao uso comum, nem ao uso especial, tais os terrenos ou terras em geral, sobre os quais tem senhoria, à moda de qualquer proprietário, ou que, do mesmo modo lhe assistam em conta de direito pessoal (Código Civil, art. 66, *apud* MENNEH, 2002, p. 57).

Todavia, de forma contraditória, a ampliação da esfera da vida pública implica na possibilidade de, frente ao Estado, como representante da classe dominante e sua “razão sistêmica”, estabelecer a “razão comunicativa” (conforme definida por Habermas). A “razão comunicativa” desenvolvida no cotidiano, no encontro dos diferentes, permite desencadear um processo de compreensão do mundo que fuja à razão sistêmica e que induza ao seu questionamento; para além do mundo social e das normas, formata-se um “mundo subjetivo das vivências e das emoções”, fomentador da “diversidade e conscientização” (QUEIROGA, 2001, p. 214-215).

*“Na ação comunicativa os interlocutores referem-se ao mundo objetivo das coisas (verdade factual), ao mundo social das normas (justiça normativa) e ao mundo subjetivo das vivências e emoções (veracidade subjetiva)”* (QUEIROGA, 2001, p. 331).

Boaventura de Souza Santos<sup>5</sup> utilizando expressões diversas discute a “necessidade de reconstruir as racionalidades locais” e associa a este conceito o de “comunidade interpretativa” meio para a formulação da racionalidade local, num processo em que se fortalece uma “obrigação política horizontal entre cidadãos” e a “democracia participativa” (2006, p. 110, 263, 270).

Assim, mais assertivamente, considera-se os ‘espaços livres públicos’ como os espaços não edificadas que abrigam as ações do cotidiano de maneira espontânea (ou menos sujeita a controles), e ensejam, enquanto processo histórico, a ampliação da cidadania.

No presente estudo, o foco é o espaço livre de *propriedade pública* – de uso comum, especial ou dominial - e seu potencial para o fortalecimento da “esfera de vida

---

<sup>5</sup> Analisa a necessidade de um novo paradigma, que denomina de ‘pós-moderno’ que substitua a racionalidade e as promessas não-cumpridas da modernidade (SANTOS Boaventura, 2002).

*pública*” e da “*razão comunicativa*”; a potencialidade destes espaços para o resgate e valorização do conceito de público – ‘de e para todos’ – na busca de refluir o processo que “*transforma o espaço público numa sobreposição de espaços privatizados*” (SERPA, 2006, p. 36). Destacamos a necessidade de reconhecer que espaços de uso especial, como escolas, universidades, fazem parte do espaço público e que, portanto, devem ser fomentadas as condições de livre acessibilidade e uso destes espaços (desde que preservadas as necessidades de sua destinação específica).

A propriedade pública garante maior estabilidade aos espaços livres, embora não implique a existência de condições para a apropriação pública, já que esta está relacionada à forma de gestão destes espaços, sua destinação e condição de manutenção, acessibilidade física e simbólica, entre outros.

O desafio do espaço livre de propriedade pública é dar campo à : “*razão comunicativa*”, ampliando a “*esfera de vida pública*” e as condições de participação da cidadania, valorizando o processo de encontro - contato - reconhecimento das diferenças/conflicto - entendimento.

Entende-se a escala local como aquela em que as possibilidades de construção da “*razão comunicativa*”, processada no cotidiano e no contato inter-subjetivo, pode ser estimulada, e a interação do sujeito e do cidadão com o seu espaço se ampliam e tem o potencial de se tornarem libertadoras.

Milton Santos enfatiza a importância do lugar como ponto em que se reterritorializam as decisões e ações globais, se estabelece o “*acontecer solidário*” e se reúnem “*numa mesma lógica todos os elementos: homens, empresas, instituições, formas sociais, jurídicas e geográficas*” (QUEIROGA, 2001, p. 47-48). O cotidiano e o lugar são locais de descobertas que permitem o surgimento de outras racionalidades em contraponto à racionalidade global e aos comportamentos determinados pela sociedade de massa (SANTOS, 1987, p. 53).

“*A existência **naquele espaço** exerce um papel revelador sobre o mundo*” (SANTOS, 2003, p. 114, grifo nosso).

Visto como conjunto de elementos estruturantes da trama urbana, os espaços livres devem ser analisados não por seus elementos isolados, mas por suas relações,

continuidades e complementariedades para suporte do conjunto das ações sociais, portanto, enquanto 'sistema': uma estrutura organizada à qual podem ser relacionadas características funcionais, de porte, nível hierárquico, entre outras.

A visão sistêmica enseja que, para além das finalidades específicas aos quais os diferentes elementos do sistema atendem (viária, de infraestrutura, paisagística, produtiva, de lazer, ecológica-ambiental), os espaços livres, em sua interação, reforcem a imagem da cidade, possibilitem a manifestação política, a apreciação estética, e as possibilidades de identidade com o 'lugar'. Somente na articulação dos espaços livres, e portanto, do sistema, a leitura da cidade é possível.

À medida em que os percursos são valorizados, as características de cada espaço específico ressaltadas, diversos usos e apropriações estimulados, qualifica-se a vida pública e comunica-se ao cidadão que os lugares públicos são também o 'seu' lugar. O SELP tem o potencial de informar aos cidadãos que é sua a cidade.

### 1.1.1 Categorias do SELP Frente à Esfera de Vida Pública

Diversos autores destacam a importância das vias como elementos essenciais da vida pública urbana.

*a primazia e a abertura das ruas; a circulação livre; os encontros impessoais e anônimos de pedestres, o uso público e espontâneo de ruas e praças e a presença de pessoas de diferentes grupos sociais, (...) o espaço público é o locus onde o significado do social e do que é legitimado são negociados (CALDEIRA, 2000, p. 303 e 307).*

*"Uma rua é um universo de múltiplos eventos e relações, (...) interação daquelas que não têm outros laços de união além de sua **igualdade enquanto cidadãos**" (SANTOS, Carlos Nelson, 1985, p. 24 e 70, grifo nosso).*

As vias são uma categoria primordial do sistema já que são o primeiro nível na gradação privado-público; é nelas que se estabelece o primeiro contato do cidadão com a vizinhança e sua cidade. Especialmente nas áreas residenciais mais pobres das cidades em que a mobilidade da população é reduzida, os lotes têm pouca área livre e a densidade residencial é alta, a rua possui uma dimensão de continuidade da casa, do quintal, aonde os vizinhos se reúnem e as crianças brincam.

Além disso, a importância do caminhar. Na escala do bairro, a possibilidade de resolver questões diárias sem o uso de veículos, permite um maior contato com o bairro e com os vizinhos, criando vínculos de afetividade com o lugar. Na questão da acessibilidade é também significativa a importância dos deslocamentos a pé como essencial componente nos percursos mais distantes, únicos ou complementares a outros modais de transporte, em direção ao trabalho ou ao estudo.

Um crescente desafio ao uso mais intenso da rua, pelo pedestre e pelos vizinhos, é o aumento de veículos particulares, estacionados ou em circulação, o que dificulta a utilização de vias para o ócio e convívio na escala local. A influência da densidade de tráfego em relação ao uso local foi estudada em São Francisco, onde se registrou a diminuição dos contatos sociais proporcionalmente ao aumento da circulação de veículos em ruas locais (figura 2). Equilibrar a utilização dos espaços públicos em favor do pedestre e da vida 'em comum', limitando a interferência do tráfego de passagem, é uma forma de contribuir para a valorização das vias, como espaço propício à ampliação da esfera de vida pública.

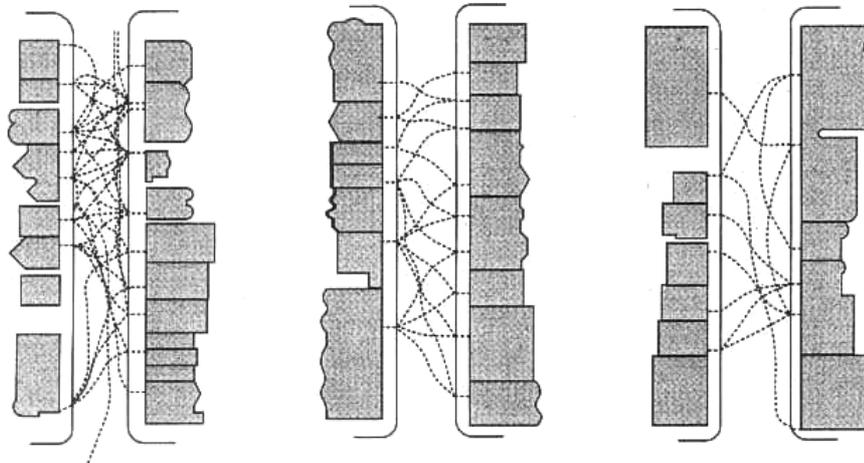


Figura 2. Tráfego de veículos e contatos sociais. À esquerda, tráfego leve (3 amigos por pessoa, 6,3 conhecidos); ao centro, tráfego moderado (1,3 amigos, 4,1 conhecidos); à direita, tráfego intenso (0,9 amigos por pessoa, 3,1 conhecidos). Fonte: ROGERS, 2006, p. 37.

Outra questão diretamente ligada à mobilidade é a condição do uso de calçadas. A preferência dada ao trânsito de veículos transforma as calçadas em sobras do espaço livre viário; além disso, elementos de infraestrutura, mobiliário urbano, bancas de jornal e comércio ambulante, acabam por restringir ainda mais o espaço destinado

ao pedestre<sup>6</sup>.



Figura 3. O tráfego como elemento definidor da qualidade 'ambiental' da rua.  
Fonte: PRINZ, 1980, p. 157.

Esta condição propicia que as atividades de lazer e convívio afastem-se da dinâmica do cotidiano e do lugar e procurem pontos excepcionais no contexto urbano, como os parques 'tradicionais'<sup>7</sup> (seguros, em razão dos rígidos limites que o isolam do tráfego de veículos, e da circulação aleatória de pedestres).

Dentro deste trabalho, importa analisar as vias a partir da escala do pedestre, as facilidades de seus deslocamentos – mobilidade e acessibilidade - e as possibilidades de sua qualificação que contribuam para a identificação do cidadão com seu 'lugar'.

A praça é outra fundamental categoria. Definida diretamente por seu entorno – o limite das edificações envoltórias e como lugar de identidade do bairro – é um local de encontro, atividades e eventos múltiplos e, especialmente, de manifestação pública.

*"Só há praça se ela se presta ao encontro no âmbito da esfera de vida pública"*  
(QUEIROGA, 2001, p. 8).

---

<sup>6</sup> A preocupação com a qualidade das calçadas tem sido demonstrada tanto na legislação quanto em trabalhos acadêmicos que buscam aferir suas condições como "Índice de Qualidade das Calçadas", "Auditoria de Caminhabilidade", conforme apresentado por Malatesta (2007, p. 67-76).

<sup>7</sup> Destacamos aqui o adjetivo 'tradicional', buscando ressaltar que o formato de parque linear, cada vez implantado com mais frequência, afasta-se do conceito de parque cercado e destinado a atividades de recreação e contemplação para aproximar-se do próprio conceito de 'via', caminho a ser percorrido e desfrutado.

Por estar intimamente relacionada aos usos do lugar, o sistema de objetos da praça deve responder diretamente ao conjunto de ações nela verificados (QUEIROGA, 2001, p. 57) e este é um desafio de projeto: adequar cada espaço às solicitações da comunidade que lhe dá suporte e uso.



Figura 4. A praça definida pelas edificações envoltórias e centro da vida pública.  
Fonte: CULLEN, 1984, p. 124.

Estes sistemas de objetos devem propor não somente um conjunto de atividades, mas proporcionar 'abertura' para que os usos potenciais tenham condição de manifestarem-se. Neste sentido, também a existência de vegetação deve servir como um estímulo ao uso; a presença da vegetação arbórea é fundamental como fator de amenização da temperatura e sombreamento, arbustos e forrações, que podem valorizar imensamente a qualidade paisagística do espaço, e devem estar adequados à fluidez e intensidade do uso e não se configurar como obstáculos à circulação. Sua adequação à programação de serviços de manutenção e replantio é essencial para que a implantação não se descaracterize rapidamente, e se consolide entre os cidadãos a convicção de que é possível estabelecer e manter um espaço público de qualidade.

Outra determinante física é a relação que esses espaços estabelecem com o entorno imediato – calçadas e edificações. Muitas vezes, também em função da prioridade ao tráfego de veículos e de seu irrestrito estacionamento ao longo das calçadas, limita-se esta relação - a praça se torna um elemento isolado, quando, o desejável é que os limites sejam fluidos, realçando a complementaridade.

## 1.2 CONCEITO DE 'ÁREAS VERDES' E SUA RELAÇÃO COM O SELP

### 1.2.1 'Áreas Verdes' e a Função Recreativa

A expressão 'áreas verdes' é comumente utilizada com a denotação de espaço livre, especialmente na legislação urbanística<sup>8</sup>. Isto ocorre por duas razões: inicialmente, no contexto brasileiro, em função das condições climáticas, a existência de vegetação é uma condição que amplia as possibilidades de utilização dos espaços livres, por garantir uma proteção e amenidade frente às elevadas temperaturas.

Por outro lado, a tradição do 'verde' como elemento de qualificação do espaço, passa pelas diversas concepções de cidades 'verdes'<sup>9</sup>, e chega ao urbanismo racionalista<sup>10</sup>, onde torna-se um elemento fundamental para adequar *"as cidades ao desejo da população de desenvolver sua vida num meio urbano mais human"*. **"O sol, o verde e o espaço são as três matérias primas do urbanismo"** ; uma forma de minorar *"o distanciamento, cada vez maior, em relação aos elementos naturais"* que a contínua expansão da cidade provoca (Carta de Atenas, *apud* LLARDENT, 1982, p. 48 e 50, grifo nosso).

Neste contexto, a necessidade das chamadas superfícies ou zonas verdes está intimamente relacionada à melhoria de condições nas áreas habitacionais, à previsão de espaços adequados para recreação, jogos e áreas esportivas, e ao melhor aproveitamento das horas livres. Este pensamento caracterizou o período de 1930-1970, em que as *"áreas vegetadas foram designadas essencialmente para esporte e recreação ou jardins formais"* (Douglas, *apud* NUCCI, 1996, p. 40).

Para o urbanismo racionalista, as demandas de recreação podem ser quantificadas a partir da distribuição da população em determinado nível de grupamento habitacional e atendendo a raios de distribuição que facilitem o acesso aos diversos

---

<sup>8</sup> A legislação do município de São Paulo é um exemplo: a lei de parcelamento do solo - Lei nº 9.413, de 1981 - define reserva de 15% da área total do loteamento para 'áreas verdes' (MAPOGRAF, 1997); também o Plano Diretor Estratégico, de 2002, mantém a denominação "Sistema de Áreas Verdes", que inclui os logradouros públicos (SÃO PAULO, cidade, 2002<sup>a</sup>, art. 133).

<sup>9</sup> Como exemplos : Ciudad Verde de Le Play, a Cidade Linar de A. Soria y Mata, a Cidade Jardim de E. Howard e na Cidade Industrial de T. Garnier (LLARDENT, 1982, p. 47).

<sup>10</sup> Definidos nos CIAMs – Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna, e detalhado na Carta de Atenas, de 1933.

grupos etários. O estudo “Áreas Verdes de Recreação” (KLIASS e MAGNOLI, 1969) é um exemplo da aplicação destes princípios, para dimensionamento da demanda de espaços livres em cinco regiões da cidade de São Paulo, partindo da categoria *parques públicos* – de vizinhança, de bairro e setorial – a partir das necessidades *de recreação* dos diversos grupos etários<sup>11</sup>.

De forma similar, trabalho recente de Bartalini e Pinheiro (s.d.) confirma que dentre as diversas categorias de espaços livres, é para os parques que se aplicam critérios de dimensionamento, usando como referência, neste caso, dados de utilização dos parques do município de São Paulo – quantidade de usuários em dias de pico, as densidades da região em que está localizado, estabelecendo valores de “m<sup>2</sup>” de parque / habitante da área de atendimento, para cada tipo de parque definido.

**TABELA 1**  
**COMPARATIVO PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTOS DE PARQUES URBANOS**

escala		Kliass e Magnoli	Bartalini e Pinheiro	Parques Montreal	Parques Valência	Falcon
parque vizinhança	area referencia (m2)	500 - 5.000	6.500 - 9.000	400 - 3.900	> 1.000	200 - 500
	m2/hab.	2,2	0,7	1,5	1,5	-
	raio atendimento(m)	500	500	250	250	500
parque bairro	area referencia (m2)	5.000 - 100.000	44.000 - 71.000	4.000 - 19000	5.000 - 10.000	1.000 - 15.000
	m2/hab.	2,6	1	-	2,5	-
	raio atendimento(m)	1.000	1.500	-	500	2.000
parque regional	area referencia (m2)	100.000-150.000	450.000	20.000 - 39.000	10000 - 24.000	3.000 - 40.000
	m2/hab.	7,6	0,7	-	5,0	-
	raio atendimento(m)	5.000	5.000	-	1.000	10.000
parque cidade	area referencia (m2)	-	715.000	acima de 40.000	> 25.000	-
	m2/hab.	-	0,36	-	5,0	-
	raio atendimento(m)	-	10.000	-	2.000	-

Fonte: KLIASS e MAGNOLI, 1967, p. 7-8; BARTALINI e PINHEIRO, s/data, p. 5-9; Parques Montreal e Valência, em PALOMO, 200 p. 237 e 243; FALCONI, 2007, P. 48. Organizada pela autora.

<sup>11</sup> O cálculo baseou-se em (i) **dados demográficos** – densidade, porcentagem dos grupos etários, níveis de atendimento -, (ii) **raios máximos de atendimento** – 500m para parque de vizinhança, 1.000m para parque de bairro e 5.000m para parque setorial -, (iii) **índice de frequência dos grupos etários** (1/3 nas faixas de 0 a 10 anos e 11 a 15 anos e 1/5 na faixa de 16 a 24 anos) e a (iv) **área total de parque necessária por usuário** - 22,5m<sup>2</sup>/usuário, para a faixa de 0 a 10 anos, 45 m<sup>2</sup>/usuário para a faixa de 11 a 15 anos, e 120m<sup>2</sup>/usuário para a faixa de 16 a 24 anos. (KLIASS e MAGNOLI, 1969, p. 7-8).

Um estudo com esse modelo, para áreas de urbanização consolidada que cresceram muito rapidamente, sem um processo de planejamento implantado, tem como principal mérito destacar ao governo e à opinião pública a situação de precariedade em que se encontra o sistema de ‘recreação’ e/ou ‘áreas verdes’; sua implementação é inviabilizada pela falta de reserva de terras públicas, pela falta de controle público sobre a ocupação do solo, pela falta da visão de sistema que faz com que as áreas existentes estejam isoladas, sem conexões ou hierarquia.

A Tabela 1 apresenta os parâmetros utilizados nestes dois estudos para a definição da área de parque necessária conforme o grupamento habitacional e inclui parâmetros de outros estudos que demonstram sua variabilidade. A utilização de algum desses parâmetros implica em estudos detalhados sobre o efetivo uso dos parques implantados em determinada cidade ou região, relacionando-os às demais características territoriais e populacionais.

O parque, por suas características de dimensão e predominância do componente vegetal, apresenta-se como uma "*ruptura no interior da trama urbana*" (CHACEL, 1983, p. 6) e mantém um caráter de espaço 'natural'. Embora o componente recreativo seja indispensável, outras finalidades como o passeio, a fruição da paisagem, e o descanso, são constantes. Sua configuração, no entanto, predispõe "*mais à dispersão do que à reunião*" (QUEIROGA, 2001, p. 61) e, desta forma, a criação de 'lugares', dentro de um parque, em que ações da esfera de vida pública se manifestem, tendem a ser ocasionais.

Com relação à expressão 'área verde', como parâmetro de avaliação da qualidade ambiental, registramos que acepções como 'mancha verde' ou 'cobertura vegetal' têm sido utilizadas para dar precisão ao termo 'verde', diferenciá-lo do conceito de espaço livre, e avaliar a contribuição dos espaços vegetados para a qualidade do meio ambiente urbano. No Brasil, pesquisadores ligados, por exemplo, à Sociedade Brasileira de Arborização Urbana – SBAU, têm contribuído nessa direção.

O termo 'mancha verde' foi definido como "*todo tipo de vegetação que pode ser visualizada a olho nu a partir de foto aérea*" (NUCCI, 1996) analisada em determinada escala, com o objetivo de registrar as diferenças na distribuição do 'verde urbano'. Outro exemplo é o estudo que busca definir o "Índice de Qualidade do Espaço Verde Urbano com Função Ecológica", que parte de variáveis de sombreamento, entre outras<sup>12</sup> (ALVAREZ, 2004).

Usando procedimentos técnicos mais elaborados – sensores especiais processados de imagens de satélites – é definido 'cobertura vegetal' utilizado, por exemplo, no Atlas Ambiental do Município de São Paulo (SÃO PAULO, cidade, 2004b), onde são

---

<sup>12</sup> Definido pelo sombreamento (altura e diâmetro médio das árvores de calçada), temperatura de superfície (sensor de satélite), hidrologia (permeabilidade do solo) e fixação de Carbono (ALVAREZ, 2004, p. 71).

identificadas as “classes de densidade de vegetação”; esta ferramenta permite o monitoramento ao longo do tempo, da evolução da cobertura. O Atlas Ambiental apresenta um “Mapa de Desmatamento”, que registra, pela comparação de imagens de duas datas, a evolução da diminuição da cobertura vegetal no território do Município.

Neste estudo, consideramos o termo ‘área verde’ como sinônimo de ‘mancha verde’, e, portanto, um componente do sistema de espaços livres, em que se destacam os estratos arbóreos e arbustivos.

### **1.2.2 ‘Áreas Verdes’ e a Questão ‘Ambiental’**

Com o repercussão da chamada ‘questão ambiental’, o ‘verde’ reafirma-se como qualificador do ambiente, e sua importância na configuração do clima urbano ganha considerável destaque. O crescimento das preocupações com relação à ‘ilha de calor urbana’, ao ‘efeito estufa’ e as repercussões advindas do fenômeno das ‘mudanças climáticas’ e do ‘aquecimento global’, vêm aumentar o destaque desta questão na discussão dos problemas urbanos e na busca de alternativas para minimizá-los.

A contribuição ambiental das ‘áreas verdes’ é amplamente conhecida, sendo os principais fatores:

- ♦ redução da poluição atmosférica, através de fixação de poeira, depuração bacteriana, processo clorofílico e absorção de certo tipo de gases;
- ♦ amenização das temperaturas pela filtração da radiação solar (15 a 35% da energia luminosa) e regulação da umidade do ar, nos processos de evaporação, transpiração, cloro vaporização (uma árvore de grande porte chega a emitir 30 a 40 toneladas água/ano);
- ♦ redução da velocidade do vento – em índices que podem estar entre 20 e 50% dependendo das dimensões do conjunto;

- ♦ absorção de ruídos, em uma proporção de 8 a 10 decibéis por metro de espessura para conjuntos de grande porte (LLARDENT,1982, p. 72-84)<sup>13</sup>;
- ♦ fixação do Carbono (ALVAREZ, 2004, p. 71).

Adicionalmente, cada vez mais tem sido destacado o resultado das intervenções humanas sobre o ambiente geradoras de condições desfavoráveis. É o caso, por exemplo, do fenômeno da 'ilha de calor'<sup>14</sup>: a diferença de temperatura entre diversas regiões da cidade, e destas em relação ao entorno não urbanizado, dificulta a dispersão dos poluentes e facilita a formação do *domo* de poluição sobre a cidade. Este fato decorre da diminuição da evaporação (com aumento da impermeabilidade), do acréscimo da rugosidade (verticalização) e da elevação da capacidade térmica que dificulta a circulação do ar, entre outras.

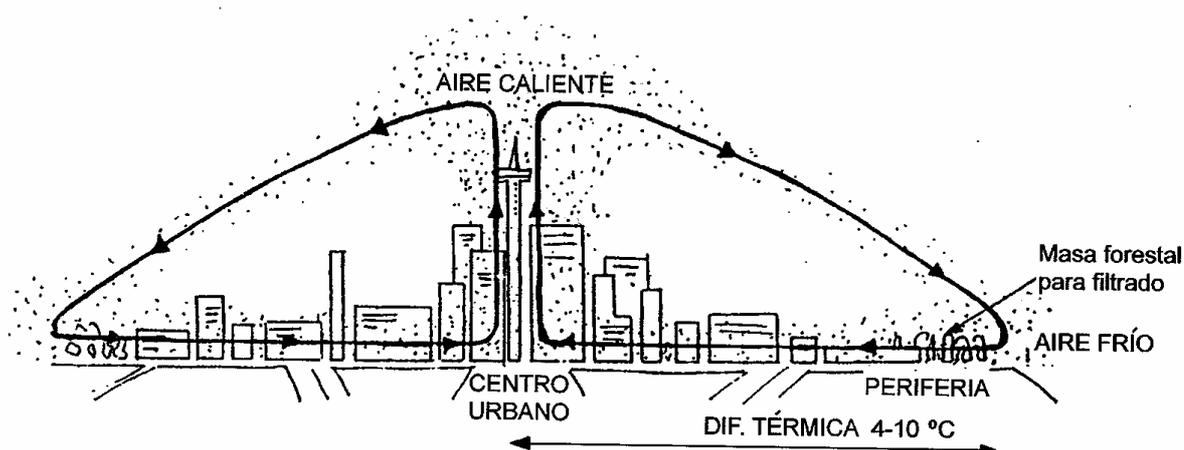


Figura 5. Representação da 'ilha de calor urbano'. Fonte: Harris e Dines, *apud* PALOMO, 2003, P. 115.

Conforme destacado por Nucci, um dos fatores predominantes para a formação da *ilha de calor* é o uso do solo urbano: "*Áreas mais densas, com mais concreto, mais impermeabilização do solo, mais movimentação de autos e máquinas, são mais quentes do que áreas residenciais, térreas, com jardins, árvores*" (Douglas, *apud* NUCCI, 1996, p. 25). Por outro lado, a insuficiência de espaços verdes no interior na mancha urbana compondo um sistema contínuo - corredores de ventilação – é apontado como um fator agravante.

<sup>13</sup> Todos estes benefícios são função da dimensão dos estratos arbóreos, e de densidade e textura das copas.

<sup>14</sup> A conceito de "ilha de calor" é detalhado em Lombardo, 1985 (*apud* NUCCI, 1996, p. 36).

*Em termos da quantidade de superfície urbanizada coberta por vegetação, podem-se citar alguns índices que podem servir de parâmetros para a qualidade ambiental. Oke (1973) (...) estima que um índice de cobertura vegetal na faixa de 30% seja o recomendável para proporcionar um adequado balanço térmico em áreas urbanas, sendo que áreas com um índice de arborização inferior a 5% determinam características semelhantes às de um deserto (Lombardo, apud NUCCI, 1996, p. 36).*

Proporcionalmente ao crescimento dos problemas relacionados ao 'ambiente' urbano, surgem abordagens que analisam estas questões de forma sistêmica formulando processos de intervenção que atuam sobre o conjunto dos condicionantes biofísicos. Como exemplos, o "Planejamento da Paisagem"<sup>15</sup> que trata de avaliar a qualidade ambiental conjuntamente às outras condicionantes do meio urbano, como o uso do solo, poluição e fontes de energia, e a "Ecologia da Paisagem"<sup>16</sup> que considera a cidade um ecossistema, e a possibilidade de espacialização das questões ecológicas.

Uma proposta metodológica dentro do planejamento da paisagem é a de Ian McHarg, exposta no clássico *Design with Nature*, de 1969. Neste livro, desenvolve o método conhecido com *suitability analysis*, que revela as "áreas mais apropriadas aos diferentes usos humanos", ou seja a adequação do uso do solo à capacidade de suporte (PELLEGRINO, 2000, p. 165).

Pellegrino destaca que "no final dos anos 70, com a mentalidade de proteção ambiental já consolidada, os princípios ecológicos do planejamento se voltam à paisagem urbana, considerada como parte integrante da natureza" (2000, p. 166). Um dos trabalhos representativos daquela época é o livro "O Jardim de Granito" de Anne Spirn.

Este livro (SPIRN, 1995) destaca como a compreensão sobre elementos como ar, solo, água, vegetação devem estar incluídos em todo processo de planejamento e projeto. A diretriz das intervenções é a busca de uma percepção de totalidade que permita a convivência dos diversos sistemas – sociais e naturais – de forma

---

<sup>15</sup> "Planejamento da paisagem como contribuição ecológica e de design para o planejamento do espaço" – elaborado no contexto alemão do pós 2ª Guerra Mundial (NUCCI, 1996, p. 14).

<sup>16</sup> O termo "ecologia da paisagem", cunhado por Trolll em 1939, foi se descolando da área da biologia para a busca da espacialização das questões ecológicas, propondo uma classificação de unidades de regiões naturais, que se dedica hoje a estudar "(...) as interações entre os fatores no ecossistema de uma dada paisagem (...)"(Ehlers, apud NUCCI, 1996, p. 10).

integrada e que, mutuamente se agreguem valor, na construção de um ambiente de maior qualidade e com maior eficiência no uso dos seus recursos.

Spirn defende que “*ver a cidade como um ecossistema permite a cada indivíduo perceber seu impacto cumulativo sobre a cidade, e ao arquiteto de cada edifício ou parque perceber seu lugar no todo*” (1995, p. 269).

Uma correta compreensão dos processos no ecossistema é a base para a elaboração de um *plano de espaço livre natural* que identifique as áreas que devam ser adquiridas pela cidade e a forma de como administrá-las (SPIRN, 1995, p. 280). Segundo Spirn, o sistema de espaços livres tem um papel fundamental para enfrentar estas questões. Cita a experiência do arquiteto paisagista Frederick Law Olmsted que no final do século XIX conseguiu unir no espaço livre urbano as funções de recreação e preservação da natureza, e complementa

*...a integração de toda a área livre num plano unificado promete estender o tradicionalmente aceito valor estético e recreacional dos espaços livres a um papel crucial na saúde, segurança e bem-estar. Parques e praças, corpos d'água e correntezas, várzeas e baixios pantanosos, encostas íngremes e afloramentos rochosos e até estacionamentos e corredores de rodovias podem ser incluídos num **sistema coeso de espaços abertos**, para melhorar a qualidade do ar e do clima, reduzir as enchentes e melhorar a qualidade da água, diminuir o impacto de riscos geológicos, como terremotos, afundamentos e deslizamentos, criar na cidade uma comunidade de plantas e animais diversificada, conservar energia, a água e os recursos minerais e promover uma assimilação mais segura dos resíduos da cidade (SPIRN, 1995, p. 287, grifo nosso).*

Não se pode deixar de mencionar, no entanto, toda a crítica à ambientalização dos problemas urbanos, expressa por Harvey quando cita diretamente as propostas de Olmsted e de McHarg, considerando-as

*uma visão burguesa que busca reduzir a 'natureza' a um conceito de tempo livre, como algo a ser 'consumido' no decurso de uma pausa recuperadora daquilo que era de fato uma relação degradante com a natureza, na mais fundamental de todas as atividades humanas: o trabalho (HARVEY, 1982, p. 27).*

De fato, o destaque que a questão ambiental tem ganho e toda a repercussão do tema 'sustentabilidade' pode ser considerado parte de um novo discurso cujo objetivo é apenas manter as condições de reprodução do sistema capitalista

perpetuando as injustiças e permitindo o aprofundamento das desigualdades que o caracterizam. Souza nos lembra que o discurso ambiental só pode ter consistência se for vinculado à questão social, compreendendo que “*os processos sociais é que (...) definem os projetos de exploração da natureza*” (2002, p. 6).

Um dos conceitos da ecologia da paisagem que tem sido muito discutido e formulado é o de ‘corredores’ de vegetação e água que permitem estabelecer certa conectividade entre ‘manchas’ de vegetação como parques e áreas de proteção, por exemplo<sup>17</sup>.

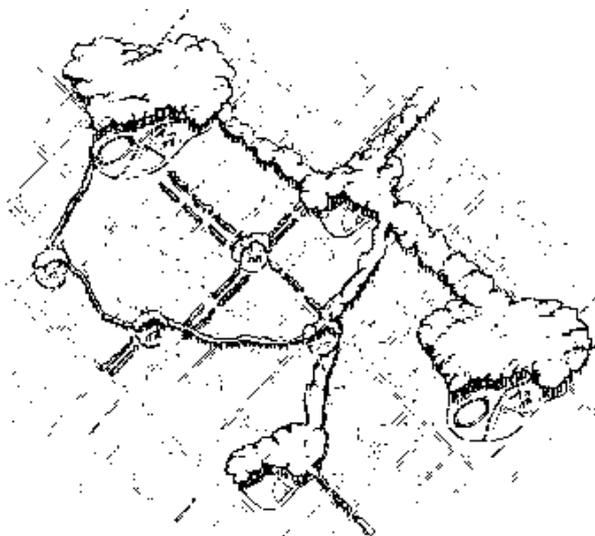


Figura 6. Corredores de vegetação em diferentes graduações, formando tramas.

Fonte: FORSYTH e MUSACCHIO, 2005, p.14.

Este conceito permite a proposição de uma ‘infraestrutura verde’, constituída por *corredores verdes urbanos* que podem ser ruas arborizadas, parques lineares, faixas de preservação de cursos d’água, faixas lindeiras a linhas de transmissão, bem como uma ‘infraestrutura azul’ que, aproveitando os corredores verdes, propicia condições para a a percolação das águas de chuva no solo, ou seu direcionamento a ‘alagados construídos’, nos quais ocorre sua depuração, permitindo a regularização dos fluxos d’água, amortecendo enchentes e controlando a erosão.

---

<sup>17</sup> “*Sob uma ótica mais pragmática, pode-se considerar a paisagem como um conjunto interativo de manchas, corredores e matrizes, e a Ecologia da Paisagem como a ciência que estuda os processos de fragmentação, isolamento e conectividade realizados pelo homem nos ecossistemas naturais para investigar a influência de padrões espaciais sobre os processos ecológicos*” (PELLEGRINO, 2006, p. 8).

Entendemos que a valorização destas 'infraestruturas de baixo impacto', como são designadas, que implicam no redesenho de elementos da infraestrutura urbana, têm um interessante aspecto integrador: o redesenho para abrigá-las pode requerer (e normalmente o faz) intervenções em canteiros centrais, calçadas, e espaços residuais da cidade que podem estar associadas, por exemplo, a medidas que reduzam a velocidade do tráfego de passagem em áreas residenciais, redesenho de calçadas com melhor condições de 'caminhabilidade' ao pedestre, entre outras<sup>18</sup>.

Assim, a implantação destas infraestruturas - de modo difuso e na escala local - é também, potencialmente, uma ferramenta para a valorização do espaço público.

---

<sup>18</sup> As possibilidades de aproveitamento de infraestruturas de 'baixo impacto', no redesenho de setores urbanos, foram exploradas pela disciplina AUP-5859 – Estúdio da Paisagem, sob coordenação do Prof.Dr. Paulo Pelegrino, no 2º semestre de 2006, tendo como objeto a microbacia de drenagem do Córrego da Invernada.

### 1.3 UMA POLÍTICA PÚBLICA PARA O SELP

Nesta ocasião nos empenharemos na definição dos elementos fundamentais para que seja estabelecida uma política pública para o SELP.

Inicialmente gostaríamos de esclarecer que o termo 'política' aqui significa "*a modalidade de direção de grupos sociais que envolva poder, administração e organização*" (CHAUI, 2006, p. 346), e a 'política pública' qualifica que a direção primordial é o 'bem comum', ressaltando-se que este é um atributo definido dentro das relações de poder de determinada sociedade. A política pública, formulada a partir das diretrizes da sociedade, e da relação de forças dos diversos grupamentos sociais, é um instrumento do Estado, que permite estabelecer programas, planos e projetos.

#### 1.3.1 Viabilidade Política

Partindo da vocação primordial do SELP, de fortalecimento da "*esfera de vida pública*", e, portanto, da "*razão comunicativa*", nos deparamos com um primeiro questionamento que é a forma de como esta pode operar dentro uma política pública - produto da razão sistêmica.

Como introduzir valores do cotidiano, do 'lugar', nos programas, planos e projetos? Será possível considerá-los dentro da atividade de planejamento?

O planejamento centralizador é questionado, em sua essência, de muitas formas. Lefebvre o identifica como "*o pior inimigo do urbano por destruir a vida cotidiana*" (*apud* MARICATO, 1997, p. 116). Sua constituição de 'horizonte normativo' reduz e limita a complexidade e a diversidade social, agindo sob a lógica de suas próprias necessidades e formas de atuação, tendendo sempre a refletir o olhar da classe dominante (LEITE, 1997, 2003).

No entanto, dentre as críticas ao processo de planejamento no modelo que tem sido praticado no contexto brasileiro, são destacados alguns instrumentos com potencial de promover mudanças. Villaça, que periodiza o planejamento brasileiro em fases, supõe a possibilidade da terceira, caracterizada por uma maior participação e

importância dos movimentos populares setoriais, conjugada à implementação dos novos instrumentos definidos pelo Estatuto da Cidade<sup>19</sup> (1999, p. 237).

Maricato aponta programas e instrumentos inovadores, bem sucedidos, que indicam uma redefinição do papel do planejamento: as experiências do orçamento participativo, os projetos de renda mínima e as AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social (1997, p. 127). O orçamento participativo também é destacado por Souza e Rodriguez como uma das mais importantes questões do planejamento e gestão urbanas, permitindo que a sociedade participe diretamente na formulação do orçamento público, desde que empregado como instância deliberativa, e acrescenta:

*(...) além de contribuir para a diminuição das disparidades de infra-estrutura entre as diversas partes do município (sua utilidade mais material, palpável), ele pode funcionar como uma verdadeira 'escola' de participação e exercício da cidadania (sua utilidade, por assim dizer, político-pedagógica) (...) e pode promover a politização das discussões sobre o uso e a transformação do espaço urbano (SOUZA e RODRIGUEZ, 2004, p. 80).*

Os mesmos autores advogam a necessidade de participação efetiva e direta da sociedade na construção de propostas, projetos, políticas públicas, planejamento e gestão urbanos para que alguma transformação sócio-espacial seja possível. Relembrem sobre a experiência norte-americana do *advocacy planning*<sup>20</sup>, considerando a possibilidade da sociedade contar com a assessoria de técnicos, não integrados à estrutura de governo, criando condições para a formulação de alternativas às propostas dos técnicos do Estado. Uma participação que possa ser, antes de tudo, propositiva.

A possibilidade e a amplitude da inclusão do envolvimento da sociedade de forma radical, no entanto, é uma possibilidade de difícil avaliação: depende da capacidade de organização dos movimentos sociais, e da abertura de espaços dentro do próprio sistema de poder e da atuação do Estado, com a criação de condições institucionais. Todavia, aponta caminhos tanto para a crise da democracia representativa quanto para a manutenção da atividade de planejamento como necessidade social.

---

<sup>19</sup> Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (MATOS, 2002, p. 453-470).

<sup>20</sup> A experiência norte-americana do *advocacy planning* foi criticada por Topalov (1997) por considerar que os técnicos passaram a tomar a voz da população, ao invés de subsidiá-la.

De acordo com Boaventura de Souza Santos, a ideia da participação e da solidariedade concretas são as únicas suscetíveis de fundar uma nova cultura política "(...) e uma nova qualidade de vida pessoal e coletiva", baseada na "obrigação política horizontal entre cidadãos", e na "repolitização global da prática social". Onde "politizar significa identificar relações de poder e imaginar formas práticas de as transformar em relações de autoridade partilhada" (2001, p. 263 e 271).

### 1.3.2 Viabilidade Técnica

A elaboração de uma política pública para o SELP, em determinada área urbana, pressupõe a compreensão dos principais elementos sociais, ambientais e paisagísticos envolvidos. O levantamento de dados é a fase inicial do processo, devendo levantar subsídios para a elaboração de conjuntos de possibilidades a serem discutidas com a população, bem como criar parâmetros que possam coadjuvar o monitoramento e avaliação das políticas públicas em implantação.

- A caracterização territorial

Um primeiro passo para compreensão da estruturação de determinada região é a estrutura territorial: "uma informação básica da evolução da propriedade e dos usos da terra" (PALOMO, 2003, p. 66) pode ser elaborada pela análise das fases e dos agentes envolvidos na produção do espaço urbano. A legislação referente ao parcelamento do solo e as regras para ocupação dos espaços privados e públicos permitem reconhecer, primeiramente, o conjunto de interesses para os quais a legislação foi estabelecida e como ela contribui para a configuração de determinado território. A ocupação deste frente às condições da base biofísica permite compreender como se configura o "valor das localizações" (Villaça, apud PEQUENO, 2002, p. 126) ao longo do tempo, na distribuição dos grupos sociais, sua acessibilidade e mobilidade em relação aos pontos 'centrais' do território.

A caracterização territorial também inclui mapas de uso e ocupação do solo, que além de registrarem a distribuição das atividades (funções urbanas) pelo território, indicam o modo como estas se estruturam em termos de densidades construtivas, espaço livre intra-lote, condições de permeabilidade, ocupação horizontal e

verticalização. Do mesmo modo destaca-se a contraposição dos espaços livres e dos espaços construídos, tanto públicos como privados, e sua relação com as áreas residenciais; a identificação dos equipamentos sociais; a caracterização das vias, os principais eixos de tráfego, e a situação das vias locais.

A caracterização sócio-econômica permite distinguir a população residente. Dados referentes a densidade residencial e renda familiar são especialmente importantes para retratar as demandas de espaços livres. A referência a indicadores sociais, como o IDH – Índice de Desenvolvimento Humano ou o IPVS – Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, é igualmente relevante considerando que são índices desenvolvidos para avaliar diferenças regionais e, sempre que disponíveis, devem ser incorporados à análise, permitindo identificar áreas mais vulneráveis do ponto de vista social e definir hierarquias de prioridades dentro das políticas públicas.

Considerando a análise de áreas urbanas de ocupação consolidada, a caracterização ambiental deve salientar os principais conflitos e potenciais originários da ocupação sobre o sítio: ocupação de várzeas, pontos de alagamento, áreas com diminuição de cobertura vegetal, impermeabilização excessiva do solo, *temperatura aparente de superfície* acima da média, concentração de poluentes, entre outros, bem como visuais privilegiadas a serem valorizadas, vegetações remanescente ou exótica significativa, corredores com vegetação de porte, e margens de cursos d'água não ocupados.

Com relação à análise das massas de vegetação, pode-se introduzi-la através da definição do ecossistema da região urbana, constituído pela "*trama verde de aglomeração, cinturão verde, a área rural, os vales e conexões verdes*" (PALOMO, 2006). Nesta escala macro podem ser utilizados recursos como as imagens de satélite e os sensores térmicos para reconhecer as massas vegetais e identificar a carência de cobertura, bem como definir possibilidades de *corredores verdes*. Na escala local, é interessante realizar o levantamento da arborização urbana e das condições de seu desenvolvimento.

Uma caracterização da paisagem local representa uma aproximação da escala de análise, onde os elementos anteriormente analisados em mapas e fotos aéreas ganham proximidade e permitem a identificação das condições de uso dos espaços,

conflitos de fluxos, tipologias de edificações e a relação dos edifícios com as vias; pontos nodais, pontos focais que dirigem a atenção do pedestre, entre outras. A definição de 'unidades' pode ser útil para delimitar "*padrões espaciais específicos*" (PEQUENO, 2001, p. 171) que auxiliem o diagnóstico e permitam diferentes alternativas propositivas.

*Ler a paisagem é extrair formas de organização do espaço, extrair estruturas, formas, fluxos, tensões, direções e limites, centralidades e periferias (...) e encontrar no território **aquilo que o especifica e distingue entre todos os outros** e que é preciso compreender (BESSE, 2006, p. 64 e 66, grifo nosso).*

- Análise do SELP

A análise anterior nos permite identificar os elementos potencialmente constituidores do SELP. Caberá então examiná-los, de modo a determinar qual o seu papel no sistema, sua forma de gestão, e os usos que estão a eles incorporados.

A distribuição dos espaços livres e sua configuração são partes integrantes e fundamentais para definir sua relação com o entorno imediato, com o bairro ou com a região. Uma das possibilidades de análise é o estabelecimento de 'raios de influência', considerando as distâncias médias adequadas para percursos a pé, que permitem caracterizar a população mais diretamente vinculada a uma determinada área<sup>21</sup>. Contudo, não somente estes 'raios' são essenciais, mas também as condições gerais das vias para o uso do pedestre, sua acessibilidade, assim como a adequação das calçadas, existência de pontos de travessia, entre outros.

Partindo deste tipo de análise, determinam-se as 'áreas brancas' - áreas não cobertas pelo 'raio de influência' de nenhum tipo de espaço livre - que destaca a necessidade de uma avaliação mais próxima que indique a existência de áreas não ocupadas ou ociosas que possam ser formal ou informalmente<sup>22</sup> incorporadas ao

---

<sup>21</sup> Como exemplo: distância a áreas locais de jogos: 100m (1 min); distância a áreas locais equipadas: 400m (5 min); distância a áreas de vizinhança equipadas: 1000m (15 min) (Box et al., 1993) / Passeios: 50m; espaços de 1 a 10 ha: 250m; espaços de 10 a 30 ha: 500m; espaços maiores de 30 ha: 1.000m (Iaurif, *apud* NUCCI, 1996).

<sup>22</sup> Carneiro et al. (2000) registra a implantação, em Recife, de campos de futebol em lotes vagos ("*geralmente terrenos privados aguardando especulação*"), de maneira negociada e provisória (p. 30).

sistema, ou a indispensabilidade de ações de amortização do tráfego de passagem que permitam que as vias locais sejam utilizadas de forma mais adequada para atividades de lazer e convívio.

Uma importante consideração é avaliar a destinação dos elementos do SELP, já que é habitual a ocupação dos espaços por usos institucionais ou simplesmente a sua não implantação<sup>23</sup>, impossibilitando qualquer tipo de apropriação. O cadastro oficial, muitas vezes, encontra-se desatualizado. A possibilidade de integração de elementos do SELP com outros equipamentos públicos e suas respectivas áreas livres pode ampliar o uso público, criar um ponto nodal e valorizar a paisagem.

Para tanto, uma visita a cada espaço formal do SELP faz-se necessária, verificando-se seu grau de implantação, o padrão de manutenção – equipamentos, mobiliário e vegetação –, existência e adequação de mobiliário privado como bancas de jornal, terminais de empresas de ônibus, entre outros. Uma análise deste tipo permite identificar as principais fragilidades do sistema, bem como as assimetrias existentes dentre as diversas unidades urbanas e fornecer importantes dados para a avaliação da gestão pública.

Outro vantajoso levantamento é a existência de equipamentos e/ou edifícios públicos que, embora tenham suas destinações específicas, podem agregar valor ao espaço público. É estabelecida, como premissa, que a valorização do 'público' seja principiada pelas áreas de propriedade pública: valorizados como 'marco' urbano, devem ter sua acessibilidade física e simbólica alargada tanto quanto as limitações da sua função básica permitam. O uso de suas instalações, áreas livres e equipamentos é também uma forma de alargamento da cidadania. Pode-se considerar neste caso os 'próprios' municipais quanto os de outros níveis de governo, e empresas prestadoras de serviços públicos que podem ser instadas a participar de um esforço nessa direção.

Um olhar que se detenha sobre a realidade local também deve identificar espaços informais ocupados pela população, no entorno de fragmentos do sistema viário,

---

A negociação junto aos proprietários pode ocorrer para possibilitar ou ampliar o acesso público e também para a preservação de vegetação existente.

<sup>23</sup> Exemplo da cidade de Ribeirão Preto onde 60% dos espaços livres de cadastro não estavam implantados (CARNEIRO e GUZZO, Ciclo de Palestras QUAPÁ-SEL, em 14/06/2007).

pequenas rotatórias, esquinas ou campos de pelada que permitem identificar usos e preferenciais existentes. Uma abordagem local deve consentir com a valorização de pequenos espaços de apropriação cotidiana, que se perdem em planos gerais.

Em se tratando de um estudo em área urbana consolidada e feita a escolha da escala local, julga-se desnecessário o estabelecimento, a priori, de categorias para os espaços livres. A valorização do uso do território, a partir do cotidiano, implica que, a cada momento e para cada localização específica, situações 'híbridas' sejam encontradas ou formuladas. As atividades recreativas que exigem equipamentos especiais e, conseqüentemente uma maior área física, normalmente associadas aos parques, podem se ajustar a uma praça ou a uma quadra de escola que tenha sua acessibilidade ampliada.

Ideal seria se as regras de uso forem estabelecidas localmente e tenham informação generalizada.

A proposição de um sistema implica que todos os elementos sejam analisados abertamente, atendendo a demandas específicas sem perder a visão de conjunto que valorize os deslocamentos no interior do bairro ou da vizinhança.

Da mesma forma, a importância de prever que os elementos da base bio-física do território, como cursos d'água, massas vegetais, mirantes naturais sejam incorporados às propostas e contribuam na criação de referenciais urbanos e pontos de identidade da população. A consideração das necessidades sociais, fortalecimento da cidadania, valorização do patrimônio público – construído e natural - são, cada vez mais, ações que podem e devem estar coordenadas no sentido de valorização dos espaços e das condições de sua apropriação. O desafio do planejamento e projeto é reforçar todos estes valores simultaneamente, tirando partido das possibilidades de interação <sup>24</sup>, das diversas diretrizes de ações.

---

<sup>24</sup> Um exemplo de uma possível contribuição de projeto para a 'construção' destes espaços está em Forsyth e Musacchio, 2005.

♦ **CAPÍTULO 2** ♦

**O SELP NOS PLANOS E LEIS  
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

## 2.1 A QUESTÃO AMBIENTAL E URBANA NO BRASIL

### 2.1.1 O Brasil e a Agenda Ambiental

No Brasil, o tema da proteção ambiental foi abordado, pela primeira vez, na forma de lei, em 1934, com a aprovação do Código Florestal. Sua principal preocupação era a proteção de ecossistemas de valor estético e cultural, postura defendida pelos naturalistas, e o controle do processo de apropriação dos recursos naturais pelos diversos agentes do desenvolvimento. Em 1964, com o objetivo de fortalecer o papel do Estado, foi criado o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis – IBAMA, e em 1965 revisto o Código Florestal, com foco "*proteção de ecossistemas e espécies ameaçadas*" (MARTINS, 2006, p. 32-33).

A criação da Secretaria Especial de Meio Ambiente, em 1973, obedeceu a uma "*necessidade diplomática de corrigir a imagem negativa do Brasil a nível internacional*" (STEINBERGER, 2001, p. 11) após a Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente Humano, realizada em Estocolmo, onde o país afirmou a autonomia dos países em desenvolvimento na definição de suas estratégias de crescimento, e caracterizou os países desenvolvidos como responsáveis pela situação do planeta. O surgimento das primeiras organizações da sociedade civil, preocupadas com a defesa da 'natureza', só ocorrerá no final da década de 1970.

Como decorrência da atuação da Secretaria, é definida, em 1981, a Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981), e a criação do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA, e do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA.<sup>25</sup>

A Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988) apresenta um capítulo específico para o meio ambiente, que define como direito de todos o "*meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-*

---

<sup>25</sup> O CONAMA tem sido um órgão fundamental na ampliação da normatização das questões ambientais, através de suas resoluções: definição de obrigatoriedade de EIA-RIMA (resolução 01/1986), regulamentação dos Comitês de Bacias Hidrográficas (20/1986), definição de competência do órgão municipal para o licenciamento ambiental (237/1997), limites e definições aplicáveis às Áreas de Preservação Permanente – APP (302 e 303/2002), possibilidades de intervenções nas APPs, permitindo a regularização fundiária em faixas de preservação com ocupação urbana (369/2006), entre outras.

*lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”* (art. 225). Segundo Martins (2006), a caracterização do “bem de uso comum do povo” remete a uma tendência de reconhecimento do meio ambiente como direito social, associado ao conceito de *interesses difusos* (interesses de um número indeterminado de pessoas, que passam a ser ‘defendidos’ através do Ministério Público).

A consideração do Município como ente federativo feito pela Constituição Federal (art. 1º), com autonomia administrativa (art. 18), lhe atribui algumas funções concorrentes com outros níveis de governo, entre outras: “*proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas*” (art. 23).

A Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, realizada no Rio de Janeiro em 1992, a ECO-92, aprova a Agenda 21 Global e compromete todos os países participantes à elaboração de suas Agendas Nacionais. A Agenda 21 Nacional foi desenvolvida pela *Comissão de Políticas de Desenvolvimento Sustentável* entre 1997 e 2001. Esta comissão, composta de forma paritária por membros do governo e da sociedade civil, elaborou dois documentos básicos: as “Bases para Discussão” (BRASIL, 2000) e “Ações Prioritárias” (BRASIL, 2001).

No Capítulo “Cidades Sustentáveis”, do documento “Ações Prioritárias”, apresenta-se como questão “*introduzir a **dimensão ambiental** nas políticas urbanas vigentes ou que venham a ser adotadas*”. Dentre as premissas que o nortearam, merece destaque “*crescer sem destruir, por traduzir que o **desenvolvimento sustentável** das cidades implica, ao mesmo tempo, o crescimento dos **fatores positivos da sustentabilidade urbana** e a **diminuição dos impactos** ambientais, sociais e econômicos indesejáveis no espaço urbano*” (STEINBERGER, 2001, p. 12, grifo nosso).

São definidas quatro estratégias prioritárias:

*aperfeiçoar a regulação do uso e ocupação do solo urbano; promover o desenvolvimento institucional e o fortalecimento da capacidade de planejamento e gestão democrática da cidade; promover mudanças nos padrões de produção e consumo da cidade, reduzindo custos e desperdícios e fomentando o desenvolvimento de **tecnologias urbanas sustentáveis** e estimular a aplicação de instrumentos econômicos no **gerenciamento dos recursos naturais** visando a sustentabilidade urbana* (STEINBERGER, 2001, p. 13, grifo nosso).

Um dos fatores citados para a melhoria da qualidade ambiental das cidades (como estratégia de sustentabilidade urbana) é a "*ampliação das **áreas verdes** e das **áreas públicas** das cidades, da conservação do patrimônio ambiental urbano, tanto o construído como o **natural e paisagístico**" (BRASIL, 2000, p. 16, grifo nosso).*

### 2.1.2 O Brasil e a Agenda Urbana

O capítulo da Constituição Federal de 1988, dedicado à política urbana, define a execução da política de desenvolvimento urbano pelo Poder Público Municipal, com o objetivo de "*ordenar o **pleno funcionamento das funções da cidade** e garantir o bem-estar de seus habitantes*". O instrumento básico para tal é o plano diretor<sup>26</sup>, onde se definem os fundamentos para que a cidade cumpra sua função social, prevendo-se exigências para proprietários de imóveis "*não edificadas, subutilizados ou não utilizados*" (BRASIL, 1988, art. 182). O art. 183 trata do usucapião urbano.

No contexto da autonomia municipal estabelecida pela Constituição Federal exige-se Lei Orgânica específica para cada município<sup>27</sup> (art. 29) e sua competência específica para "*promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*" (art. 30). À lei federal cabe dispor sobre "*normas gerais do direito urbanístico*", sendo "*os temas de sua exclusiva competência: **a regulamentação da propriedade e sua função social***" (MOTTA, 2001, p. 21, grifo nosso).

A necessária regulamentação destes dois artigos da Constituição que tratam da questão urbana, ocorreu após treze anos com a aprovação, em 2001, do Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001 (MATTOS, 2002, p. 453-470)). Seu principal objetivo é prover ao poder municipal os instrumentos legais indispensáveis para a implementação da função social da propriedade<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> Obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes (BRASIL, 1988, art. 182, parágrafo 1º).

<sup>27</sup> Até então, era atribuição do Estado a elaboração de uma Lei Orgânica geral para todos os seus municípios (Martins, 2006, p. 25).

<sup>28</sup> A questão do meio ambiente se manifesta no Estatuto da Cidade (MATTOS, 2002, p. 453), no "*direito a **cidades sustentáveis** (...) para as presentes e futuras gerações*", "*ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a poluição e a degradação ambiental*" (art. 2º); na necessidade de incluir no planejamento

Para Someck, “a **função social da cidade** estará sendo atendida de forma plena quando forem **reduzidas as desigualdades sociais**, e promovidas a justiça social e a qualidade de vida urbana”; devendo esta definição “servir como referência para **impedir ações dos agentes públicos e privados que gerem uma situação de segregação e exclusão da população de baixa renda**” (2001, p. 87, grifo nosso).

Esta explanação pode justificar o retardo na aprovação da lei, bem como as posteriores dificuldades de sua aplicação. Martins sugere que a promulgação do Estatuto da Cidade ocorreu após muita persistência dos movimentos sociais, na condição de que seus “**aspectos mais transformadores tivessem sua aplicabilidade postergada ou diluída no tempo**” (MARTINS, 2006, p. 37, grifo nosso).<sup>29</sup>

Os instrumentos definidos pelo Estatuto da Cidade são: planos e projetos em diversas escalas, institutos tributários e financeiros, institutos jurídicos e políticos, estudo prévio de impacto ambiental e estudo prévio de impacto de vizinhança. Da mesma forma são definidas as condições para o “*parcelamento, edificação ou utilização compulsórias*” (art. 5º). Este instrumento é um dos principais meios para desestímulo da retenção especulativa da terra urbana. No entanto, o processo para sua efetivação é complexo e prolongado - necessita o estabelecimento de lei específica municipal, a notificação do proprietário com a estipulação de prazos para que o proprietário altere esta condição, seguidas de aplicação “*do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU - progressivo no tempo*” (art. 7º) e “*da desapropriação com pagamentos em títulos*” (art. 8º). Outros instrumentos igualmente previstos: usucapião especial de imóvel urbano, direito de superfície, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas, transferência do direito de construir, estudo de impacto de vizinhança.

O plano diretor é definido como “*instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana*”, sendo que deverá ser garantida: “*a promoção de audiências*

---

municipal o zoneamento ambiental, estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) (art. 4º).

<sup>29</sup> O cumprimento da função social está vinculada ao plano diretor e à lei federal, que tardou 13 anos para ser aprovada; o plano diretor, com prazo para elaboração até 2006, deve ainda estabelecer as áreas sujeitas à aplicação dos diversos instrumentos previstos no Estatuto; e ainda, a forma sucessiva das sanções ao longo do tempo (MARTINS, 2006, p. 38).

*públicas e debates com a participação da população (...), a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos"* (art. 40), acessíveis a qualquer interessado. Desta forma, o Plano Diretor deve ser acompanhado pela "Gestão Democrática da Cidade", garantindo a "*participação nos processos de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação*" (art. 39).

A apresentação pelo Estatuto dos instrumentos 'em si', sem recorrer a "*um receituário dos passos e instrumentos que garantem uma cidade perfeita e sem conflitos*" é, na expectativa de Rolnik, um de seus avanços. Essa autora considera os instrumentos previstos "*formas possíveis de diálogo entre planejamento e gestão, planejamento e política*" e como ponto positivo vincular o "*processo de elaboração do Plano Diretor a um processo público de debate na cidade sobre seu futuro*" (ROLNIK, 2001, p. 119-120, grifo nosso).

A questão urbana também tem sido examinada a nível dos organismos internacionais nas Conferências das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos<sup>30</sup>. Contudo, embora a Agenda Habitat, elaborada em Istambul, aprofunde diversos temas, não alcança a mesma proeminência da questão 'ambiental' em termos globais. De acordo com Martins, isto decorre da especificidade da questão urbana, onde as questões locais são mais relevantes e deriva do maior número de aspectos envolvidos, oscilando desde a ampliação dos direitos sociais (e do Direito à Cidade) até os "*modelos 'de mercado' para o desenvolvimento urbano*" (2006, p. 37).

Em 1986, surge a iniciativa da Organização Mundial da Saúde denominada "Cidades Saudáveis", que propõe um sistema de indicadores para controlar o nível de qualidade sanitária da cidade (PALOMO, 2003, p. 25). E em 2004, o Programa "Metrópoles Saudáveis" (FIGUEIREDO, 2005).

Outro fórum de participação que tem se estruturado, a partir de 1999, são as iniciativas de realização anual de Congressos das Cidades (promovido pela Câmara dos Deputados e o Movimento Nacional de Reforma Urbana). Além disto, a partir da

---

<sup>30</sup> Dada a proeminência da questão, frente à contínua expansão da população urbana. Os dados dos documentos da Segunda Conferência Mundial sobre os Assentamentos Humanos - Habitat II, Nações Unidas, 1996, e do *Relatório de desenvolvimento humano*, 1996, do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento-PNUD, apresentam dados e projeções para aumento da população urbana: em 1975, 37,7% da população mundial era urbana, com projeção de 50% em 2005 e 61% em 2025; para o Brasil no mesmo período, os números são de 61,15%, 81,21% e 88,94% (Bezerra, 2000).

criação do Ministério das Cidades, em 2003, organizam-se Conferências Municipais, Conferências Estaduais e a Conferência Nacional das Cidades que elege o Conselho Nacional das Cidades, com o objetivo de discutir e formatar políticas urbanas nas diferentes escalas (MARTINS, 2006, p. 28).

## 2.2 O SELP NO PLANEJAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

As primeiras preocupações em relação às 'áreas verdes' na cidade de São Paulo no final do século XIX, no marco do higienismo/sanitarismo, têm por objetivo o saneamento dos terrenos. Já no início do século XX, dentro do período caracterizado por Villaça (1999) como o dos planos de melhoramentos e embelezamento -1875 a 1930, valoriza-se a vegetação urbana como forma de purificar o ar, e sua presença passa a ser considerada como elemento de *"embelezamento dos logradouros e construção de novas formas de sociabilidade"*<sup>31</sup> (ANCONA, 2002, p. 134).

Outra recorrente preocupação em relação ao saneamento urbano é o tratamento de rios e suas várzeas. Malheiros destaca os estudos realizados desde o final do século XIX para a retificação do rio Tietê: ao primeiro projeto (de 1887, do Visconde de Parnaíba) seguiram-se o "O Plano de Melhoramentos do Tietê" (1922) e da Comissão de Melhoramentos do Rio Tietê, de 1924, coordenado pelo Engenheiro Saturnino de Brito. Embora estes estudos mencionassem a preocupação com as várzeas e a previsão de espaços públicos, a solução final os desconsiderou com a justificativa dos *"custos de desapropriação"* (BARTALINI, 1999, p. 75).

Implantou-se um modelo urbanístico de valorização do espaço a partir da *"retificação e canalização dos cursos d'água e o aterramento de suas várzeas"* (MALHEIROS, 2002, p. 128), liberando-as para a ocupação urbana, rejeitando sua contribuição ao controle do regime hidrológico, de 'aformoseamento' da paisagem e de espaço de lazer da população no início do século XX (BARTALINI, 1999, p. 45)<sup>32</sup>.

A partir de 1930, os planos elaborados para a cidade ampliam a base de diagnóstico, considerando não apenas os aspectos físico-territoriais, mas também os econômicos

---

<sup>31</sup> São dessa época os projetos de remodelação do Vale do Anhangabaú e da Várzea do Carmo (Parque D. Pedro II), integrantes do plano Bouvard, de 1911. Da mesma forma, as áreas privadas correspondentes à Praça Buenos Aires (desapropriada em 1912, teve projeto de remodelação de Bouvard implantado em 1918) e o Parque Villon (desapropriado em 1911, remodelado conforme projeto do arquiteto inglês Barry Parker em 1918) são integrados ao patrimônio do município.

<sup>32</sup> Segundo Bartalini, a *"única providência da municipalidade para a reserva de áreas destinadas a parques públicos, junto a corpos d'água"* foi a *"desapropriação dos terrenos que viriam a constituir o atual parque municipal Guarapiranga (1939). Foram os únicos 152.600m<sup>2</sup> de terra pública situada à beira de um dos principais corpos d'água do município que a prefeitura reteve, contra 40.000.000m<sup>2</sup> de terras que seriam gradativamente entregues ao mercado a partir de meados da década de 1940"* (BARTALINI, 1999, p. 87), com a retificação dos rios Pinheiros e Tietê.

e sociais. É a fase do 'plano intelectual', na qual se valorizam os aspectos técnicos e a análise detalhada dos problemas urbanos (VILLAÇA, 1999, p. 191).

Neste período foram elaborados o "Plano de Melhoramentos Públicos para a Cidade de São Paulo", conhecido como Plano Moses, em 1950; "Estrutura Urbana da Aglomeração Paulistana", formulada pela SAGMACS, sob orientação do Padre Joseph Lebret, em 1956; e o Plano Urbanístico Básico (PUB), já contando com a estrutura de planejamento do município<sup>33</sup>, em 1969.

Embora todos estes planos considerem a necessidade do aumento de 'áreas verdes' ou espaços públicos, prevendo, em muitos casos, áreas e localizações para novos parques, aqueles implantados nessa fase não atendem a qualquer plano prévio, e são definidos caso a caso<sup>34</sup> conforme as condições do momento. A medida efetiva para obtenção de áreas com o propósito da implantação de áreas verdes está em função da lei que exige a doação à prefeitura de percentual de área na abertura de novos parcelamentos.

No entanto, no período entre 1923 (ano da primeira lei que exige essa doação) e 1970<sup>35</sup>, fase de grande crescimento da cidade, poucos parques foram implantados, e os que o foram com grande defasagem entre a incorporação da área ao patrimônio público e sua efetiva abertura à população<sup>36</sup> (BARTALINI, 1999, p. 104 e 151).

---

<sup>33</sup> Em 1967 foi criado o GEP – Grupo Executivo de Planejamento – precursor da COGEP – Coordenaria Geral de Planejamento, e da atual SEMPLA – Secretaria Municipal de Planejamento (criada em 1983).

Em 1967 são instituídas as Administrações Regionais, descentralizando parcialmente as ações de gestão do governo municipal.

Também em 1968, na re-estruturação administrativa do prefeito Faria Lima, foi criado o Departamento de Parques e Jardins - DEPAVE (BARTALINI, 1999, p. 11 e 119). A estruturação, projetos e profissionais envolvidos na primeira fase do DEPAVE são relatados em Steschenko (2001).

<sup>34</sup> A área do Parque da Aclimação foi desapropriada em 1939 e o Parque do Ibirapuera inaugurado em 1954; o parque do Alto da Serra, que coincidia com a Estação Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba foi doada ao governo do Estado entre 1909 e 1917 (ANCONA, 2000, p. 166).

<sup>35</sup> Os percentuais de doação para processos de arruamento, parcelamento e loteamento são citados no Anexo 1 – Quadro Cronológico da Legislação Urbanística do Município de São Paulo e no capítulo 3, dedicado ao estudo de caso.

<sup>36</sup> Os parques implantados no período, decorrentes de áreas doadas para a implantação de loteamentos, conforme Bartalini, são: Parque Alfredo Volpi, de 1949 (com 14,4ha, aberto ao público em 1966), Parque São Domingos, de 1951 (com 8ha e aberto ao público em 1979), Parque Santa Amélia, de 1951 (3,40ha, aberto ao

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI, é o primeiro plano aprovado como lei<sup>37</sup> - Lei nº 7.688, de 30 de dezembro de 1971-, tendo como desdobramento a lei de zoneamento – Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972<sup>38</sup>.

O PDDI institui o Sistema de Áreas Verdes – SAV com o objetivo de "**assegurar condições ambientais e paisagísticas**" (MAGLIO, 2005, p. 159, grifo nosso); classifica as áreas verdes de propriedade pública: I. área para recreação infantil; II. parque de vizinhança; III. praça pública; IV. campo esportivo; V. centro educacional e esportivo; VI. parque distrital; VII. reserva natural (art. 42) e determina, também, que todos os "**espaços livres de arruamento, já existentes ou cujos projetos vierem a ser aprovados**" sejam incorporados ao SAV (SÃO PAULO, cidade, 1982, grifo nosso).

Também estabelece as metas para o SAV, dentro da denominação "Recreação, Esporte e Cultura", com as considerações de 'padrões mínimos' (área de terreno), 'níveis de atendimento' (faixa etária ou unidades territoriais), 'novas unidades a serem implantadas em cada período' (1972-74 / 1975-76 / 1977-1981), e a destinação das áreas dividindo-as em 'recreação ativa', 'recreação contemplativa', 'prática de esporte', 'lazer'. Desta forma, concentra o esforço de dimensionamento de áreas, a partir do pressuposto da recreação e lazer (SÃO PAULO, cidade, 1982, quadro 2).

A Lei de Zoneamento reformula a destinação dos percentuais a serem doados nos processos de parcelamento, estabelecendo 20% para vias de circulação, 15% para áreas verdes, e prevendo 5% para áreas institucionais. A falta de previsão na lei anterior para o uso institucional, certamente contribui para a ocupação de espaços destinados a 'áreas verdes' por equipamentos sociais. Todavia, a possibilidade de

---

público em 1991), Parque Lions Clube do Tucuruvi, de 1952 (com 2,37 ha, aberto ao público em 1987), Parque Luiz Carlos Prestes (com 2,71ha, aberto ao público em 1988), Parque Previdência, de 1955 (com 9,15ha, aberto ao público em 1979), Parque Rodrigo de Gasperi, de 1960 (com 3,90ha, aberto ao público em 1980) e Parque Jardim da Felicidade, de 1960 (2,88ha, aberto ao público em 1990) (1999, p. 151).

<sup>37</sup> "*Foi ele aprovado pela mais arrochada, expurgada e amedrontada Câmara Municipal que a cidade já teve*" (VILLAÇA, 1999, p. 220).

<sup>38</sup> A complementaridade das duas leis é controversa: Someck e Campos (2000) e Maglio (2005) consideram este zoneamento como o principal instrumento de controle do desenvolvimento urbano, elaborado em consonância com o PDDI, enquanto Villaça (1999) avalia que o zoneamento da cidade vinha em uma dinâmica própria, fruto direto dos interesses imobiliários, e que, portanto, independia de qualquer plano.

ocupação parcial de áreas pertencentes ao SAV, para a implantação de equipamentos sociais, é mantida (apesar da expressa proibição da lei estadual<sup>39</sup>) com limites de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento para estes casos<sup>40</sup>.

A lei de zoneamento também prevê a necessidade de incorporar ao plano de parcelamento o projeto de ajardinamento e arborização das áreas verdes e das vias de circulação (SILVA FILHO, 2005, p. 82).

Nova alteração nos parâmetros das áreas a serem doadas é prescrita pela lei do parcelamento do solo urbano<sup>41</sup> - Lei nº 9.413, de 30 dezembro de 1981 - que, embora mantendo os percentuais de doação, estabelece regras adicionais: 5% para áreas institucionais e equipamentos comunitários, implantados em áreas com declividade de até 15%; 15% para áreas verdes, sendo que 50% do total deve ser não fragmentado e em áreas com declividade menor de 30%; 20% para circulação (MAPOGRAF, 1997, p. 137). Estas regras visam interromper o procedimento comum, entre os loteadores, de reservar as piores áreas da gleba para a doação e fragmentá-las excessivamente.

A largura mínima determinada para as vias é de 12m. As faixas *non aedificandi* de 15 metros de cada lado de águas correntes ou dormentes pode ser computada como área verde ou utilizada como elemento do sistema viário (SÃO PAULO, cidade, 1981). É mantida a "*obrigatoriedade de apresentação dos projetos de arborização para vias e áreas verdes (...) mas tratada de forma vaga a obrigatoriedade de execução das mesmas*" (SILVA FILHO, 2005, p. 82).

A proposta de Plano Diretor, elaborada em 1985 (gestão Mário Covas), embora não aprovada como lei (nem sequer debatida) avançou nas análises sociais e ambientais, abordando temas que serão retomados posteriormente.

---

<sup>39</sup> Segundo o Decreto-Lei nº 52.497, de 1970: "*é vedada expressamente a construção de edifícios públicos ou de entidades privadas nas áreas destinadas a sistemas de recreio*" (art. 299).

<sup>40</sup> Taxa de Ocupação - TO=0,1 para edificações cobertas e TO=0,4, para qualquer tipo de instalação (incluindo edificações, áreas de estacionamento, quadras esportivas e equipamentos de lazer ao ar livre) e Coeficiente de Aproveitamento - CA=0,2; exceto para os clubes esportivo-sociais que podem chegar a TO=0,2 / 0,4 e CA=0,5. (São Paulo, cidade, 1982, p. 31)

<sup>41</sup> Lei de parcelamento do solo em vigor; função da necessidade de adequação à legislação federal de parcelamento do solo - Lei nº 6.766, de dezembro de 1979 - conhecida como Lei Lehmann.

O plano reforça os conceitos de descentralização, através da previsão de implantação de 28 'Praças de Serviços'<sup>42</sup>, por meio do instrumento da 'Operação Urbana'; também incorpora um diagnóstico da 'Qualidade Ambiental do Município', enfocando-o especialmente sob três aspectos: erosão, qualidade do ar e drenagem, com "*análise dos seguintes temas: geomorfologia, **comprometimento dos fundos de vale, áreas verdes e parques**, elementos naturais do clima (ventos e pluviosidade), poluição do ar, ocupação do solo e sistema de drenagem. O diagnóstico continha um levantamento das áreas verdes públicas do Município*" (ANCONA, 2000, p. 247, grifo nosso)<sup>43</sup>.

Resultou deste processo o "Cadastramento dos Espaços Arborizados Significativos do Município"<sup>44</sup>, originando o estabelecimento de instrumentos para sua proteção e a incorporação na política municipal das diretrizes para a drenagem urbana, formuladas pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE e Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano - Emplasa.

Além disso, foi introduzida nessa época uma legislação a respeito da área mínima permeável para cada lote – 15% da área total (Lei nº 10.774/1989), ou sua substituição pela construção de reservatórios de retardo de águas pluviais (Lei nº 11.228/1992, Anexo I, *apud* ANCONA, 2000, p. 249).

Quanto à questão da drenagem urbana, estudos realizados entre 1974 e 1981 destacam a necessidade de "*manutenção dos canais naturais através da reservação de águas pluviais à montante e manutenção das várzeas com parques lineares*" (MALHEIROS, 2006, p. 143); a partir desses estudos, a PMSP passou a diferenciar o

---

<sup>42</sup> As praças de serviços foram pensadas como 'centros de bairros', incluindo equipamentos sociais e serviços, ligados por espaços arborizados.

<sup>43</sup> No período de 1974 a 1981, foram abertos ao público 11 parques, com área total de 1195 ha, com destaque para as áreas do parque do Carmo com 150 ha e do Parque Anhanguera como 950ha (BARTALINI, 1999, p. 151). Deste total, 3% da área foi originada de doação para loteamentos, 17,5% derivada de áreas desapropriadas e 79,5% como pagamento de dívidas, no caso do Parque Anhanguera.

<sup>44</sup> Esse cadastro originou o livro "Vegetação Significativa do Município de São Paulo", publicado pela recém criada Secretaria Estadual do Meio Ambiente e pela SEMPLA, em 1988, estabelecido como 'patrimônio ambiental' e, portanto, imune a corte, pelo Decreto Estadual nº 30.443, de 1989.

O Município, por sua vez, estabelece a Lei nº 10.365/1987 com o objetivo de proteger essa vegetação e regulamentar os casos possíveis para sua supressão. Após 1994, a responsabilidade pelo controle desse patrimônio e a autorização para supressão, *em caráter excepcional*, passam progressivamente do âmbito do Estado para o do Município (SILVA FILHO, 2005, p. 76)

tratamento de fundo de vales, segundo o grau de urbanização das áreas - 'urbanizadas', 'com urbanização em consolidação' e 'em urbanização' e em 1984 foi desenvolvido pela SEMPLA (com apoio técnico do DAEE) o "Plano de Aproveitamento de Fundos de Vale" para a área de 5 córregos.<sup>45</sup>

Um novo Plano Diretor foi aprovado em 1988 - Lei nº 10.676/1988 - (gestão Jânio Quadros) "*sem nenhum debate com a sociedade e por decurso de prazo*" (ANCONA, 2000, p. 251). A política urbana do período caracterizou-se pela aprovação de 'projeto-por-projeto', pelo instrumento denominado "Operação Interligada". O Plano, além da falta de legitimidade, "*perdeu rapidamente a atualidade por não incluir novos conceitos da Constituição Federal de 1988*" (MAGLIO, 2005, p. 226-231).

A Lei nº 10.948/1991 que "Dispõe sobre a Obrigatoriedade de Arborização de Vias e Áreas Verdes nos Planos de Parcelamento do Solo para Loteamentos e Desmembramentos" vincula "*a aprovação dos planos de parcelamento do solo à execução da arborização de vias e áreas verdes*" e confere ao Departamento de Parques e Áreas Verdes – DEPAVE a "*competência para a análise e aprovação*", bem como para "*a verificação de sua execução*" (SILVA FILHO, 2005).

Em 1993 foi criada a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente - SVMA e o Conselho Municipal do Meio Ambiente – CADES (Lei nº 11.426/1993) que representam uma 'resposta' do governo municipal às questões ambientais, mas que durante as administrações de Paulo Maluf e de Celso Pitta foram utilizadas como instrumentos para a viabilização de obras viárias. Ancona descreve este processo, enfatizando que a criação destes órgãos tinha como objetivo final trazer para o âmbito municipal as decisões sobre o EIA-RIMA e torná-las mais permeáveis aos interesses do executivo.

Foi realizado também um novo levantamento da cobertura vegetal da cidade a partir de imagens de satélite. Os dados, citados por Ancona, revelam uma perda, entre 1986 e 1999, de cerca de 30% do total da cobertura vegetal. Este fato aponta para a "*manutenção do padrão periférico da expansão urbana*", conforme também demonstram os dados demográficos (ANCONA, 2002, p. 277).

---

<sup>45</sup> Córregos Tiquatira, Aricanduva, Jacu/Verde, Rincão/Gamelinha e Biquinha (MALHEIROS, 2006, p. 143).

## 2.3 PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (PDE)

O PDE, Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, possui caráter bastante abrangente, buscando analisar e propor ações para a política da administração municipal nos mais diversos setores<sup>46</sup>. Foi proposto sob a vigência do Estatuto da Cidade, incorporando os instrumentos nele previstos. O processo de elaboração e aprovação incluiu a participação popular em suas distintas fases. Embora a abrangência e o nível de participação possam ser relativizados (VILLAÇA, 2005, p. 50-64), trata-se de um momento significativo, dada a fragilidade da experiência anterior de participação popular no planejamento do município.

Paralelamente à elaboração do PDE, produziu-se o Atlas Ambiental do Município, sob coordenação da SVMA, traçando um quadro sócio-ambiental do município, com o objetivo de “*subsidiar a definição de Políticas Públicas para as áreas verdes no Município de São Paulo*” (SÃO PAULO, cidade, 2002b, p. 189, grifo nosso). Pela simultaneidade dos dois documentos e pela relevância que o Atlas confere às áreas verdes julgamos importante destacar suas principais conclusões.

### 2.3.1 O Atlas Ambiental

O Atlas Ambiental do Município de São Paulo (SÃO PAULO, cidade, 2002b e 2004b) traça um quadro da situação ambiental do município relacionando-o aos aspectos sociais. Considera as ‘áreas verdes’ o “*primeiro aspecto a ser tratado*”, por representar “*um dos aspectos cruciais para a qualidade de vida da metrópole*” (2004b, p. 9).

O diagnóstico do Atlas para a situação atual das ‘áreas verdes’ no município ressalta:

a) a relação entre o processo de favelização e a perda de áreas públicas:

*A maioria das atuais 1855 favelas do município ocupou as áreas livres públicas e, em particular, as destinadas à implantação de áreas verdes (...) Estudos realizados no início da década de 90 pela Sempla (...) indicaram*

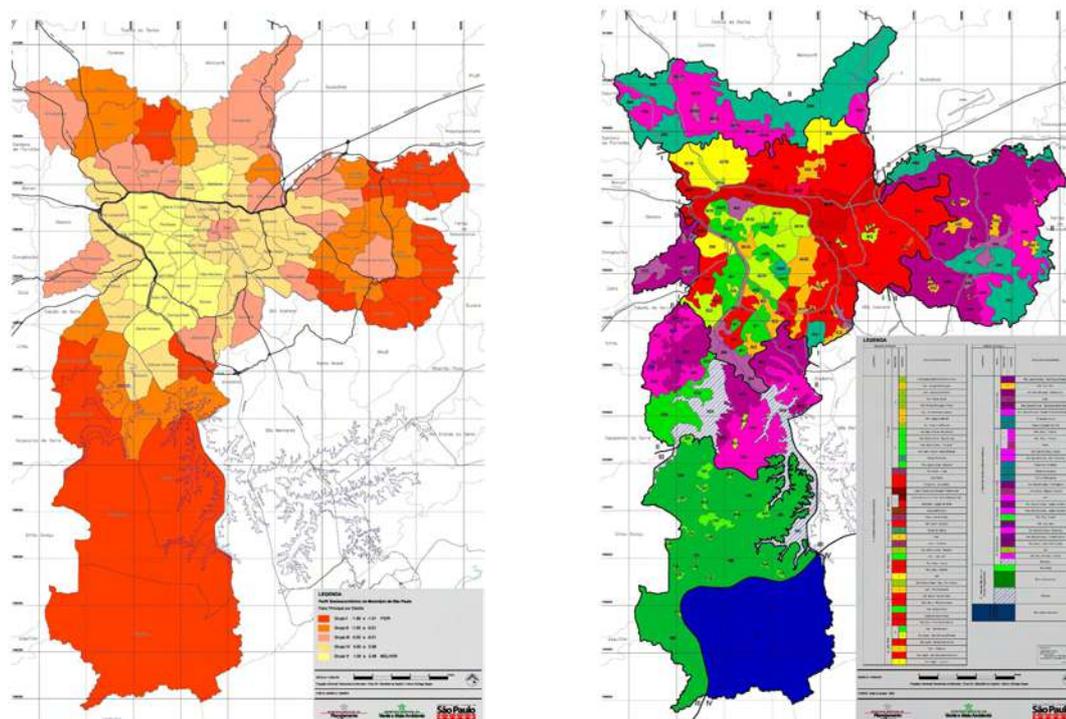
---

<sup>46</sup> O PDE é complementado através da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, subdividida em: Parte I – Normas Complementares ao Plano Diretor Estratégico; Parte II – Planos Regionais Estratégicos das Sub Prefeituras; PARTE III - Disciplina e Ordena o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LUOS. O conteúdo da Parte I será incluída nesta análise, as demais serão examinadas no estudo de caso.

*para a zona urbana, de um total de 31,3 km<sup>2</sup> de áreas efetivamente doadas para áreas verdes (...), 15,7 km<sup>2</sup> foram ocupados por outros usos, sendo 10 km<sup>2</sup> por favelas (SÃO PAULO, cidade, 2004b).*

- b) a estruturação da cidade a partir da 'lógica do loteador';
- c) a continuidade da expansão urbana em direção à periferia, resultando na progressão do avanço urbano sobre áreas de cobertura vegetal;
- d) a constatação de que *"48% do território apresenta carência significativa de cobertura vegetal de qualquer tipo"* e que esta carência é mais um reflexo da desigualdade social da cidade, registrada quer seja pela distribuição dos parques dentro do território municipal, quer seja pela *"distribuição do verde viário"* significativo *"nas regiões habitadas pela classe média-alta"* originadas *"de loteamentos de alto padrão"*.

Embora este diagnóstico, em si, não seja novo, ganha relevância por apresentar os dados em mapas e tabelas abrangendo todo o território do município, traçando um quadro geo-referenciado da questão da desigualdade e da precariedade do verde urbano, destacando as diferenças entre as sub-prefeituras e os distritos.



**Figuras 7 e 8.** O Atlas Ambiental e seu retrato do Município - Perfil Sócio Econômico e Unidades Climáticas Urbanas. Fonte: [www.atlasambiental.prefeitura.sp.gov.br/mapas](http://www.atlasambiental.prefeitura.sp.gov.br/mapas), acesso em 7/04/2007.

Para a questão do 'sistema de áreas verdes', o Atlas analisa a situação dos Parques Municipais, da Arborização Urbana e das Unidades de Conservação. Simultaneamente dispõe o Mapa da Cobertura Vegetal do Município e o Mapa do Desmatamento que permite identificar com clareza as áreas vegetadas que tem maior pressão de ocupação urbana.

Da mesma forma é relevante o registro do Mapa de Temperatura Aparente que identifica as áreas que apresentam os maiores gradientes térmicos permitindo relacioná-las com a distribuição de vegetação.

Apresenta, ainda, como área piloto para "*estudos de detalhe da vegetação significativa e de uso do solo para as áreas públicas*" e "*atualização da vegetação significativo do município de São Paulo*" (SÃO PAULO, cidade, 2002b, p. 32), a área da bacia do Córrego Cabuçu de Baixo. Neste piloto, destaca-se a preocupação da análise do uso do solo de áreas públicas, dividindo-as em: (i) áreas verdes; (ii) áreas de uso institucional (originalmente áreas verdes, cedidas para construção de escolas, postos de saúde e outros); (iii) áreas invadidas e ocupadas por favelas; (iv) áreas livres não ocupadas com ou sem vegetação, de forma a "*demonstrar o contraste entre as áreas verdes e outras formas de ocupação da Bacia*" (SÃO PAULO, cidade, 2002b, p. 33-34).

Para a análise da vegetação propõe as seguintes categorias: (i) agrupamento espaço arborizado; (ii) exemplares arbóreos; (iii) bairros e vias arborizados; (iv) áreas com ocupação predominante de chácaras e sítios; (v) escolas; (vi) glebas não ocupadas em áreas urbanizadas; (vii) jardins de residências; (viii) mata e capoeiras de bom porte; (ix) áreas de uso público e/ou institucional; (x) praças e espaços públicos; (xi) áreas reflorestadas (SÃO PAULO, cidade, 2002b, p. 71).

Se o Atlas busca oferecer uma visão macro do município, comparando a imagem 'de satélite', de todos as sub-prefeituras e seus distritos, reconhece também a necessidade de uma visão mais próxima que permita detalhar a ocupação das áreas livres públicas, confirmando sua real apropriação e a presença de vegetação significativa, fundamental para a elaboração de políticas que visem mantê-las ou ampliá-las.

### 2.3.2 O PDE

Nos princípios elencados pelo PDE (SÃO PAULO, cidade, 2002a) ganham destaque as questões da (i) *justiça social*: redução das desigualdades, inclusão social, direito à cidade para todos, respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade, direitos universais – moradia, acessibilidade, transporte público coletivo; (ii) *preservação e recuperação do ambiente natural*; e (iii) *questões de gestão*: fortalecimento do setor público e das funções de planejamento, articulação e controle, descentralização e participação popular (art. 7º).

- ♦ PDE, meio ambiente e áreas verdes'

A questão do meio ambiente tem destaque relacionando-se diretamente ao desenvolvimento urbano.

O tema 'áreas verdes' se sobressai em duas oportunidades. Na seção "*Da Política Ambiental*" está definida a implantação de 'parques lineares' como proposta para controlar o uso do solo e a ocupação dos fundos de vale, nas áreas sujeitas a inundações e nas cabeceiras de drenagem, bem como a necessidade de estabelecer planos de recuperação em áreas já ocupadas. Também se destaca a necessidade de ampliar as áreas integrantes do 'sistema de áreas verdes' e a relação m<sup>2</sup> de área verde por habitante no município (art. 55 a 58).

Outra medida que reforça a prioridade da implantação de áreas verdes nos fundos de vale é a determinação da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS que prevê que as áreas verdes públicas, nos novos projetos de parcelamento e desmembramento, estejam "*preferencialmente (...) localizadas nas **áreas de várzeas e fundos de vale** com o objetivo de preservar a vegetação ciliar*" (SÃO PAULO, cidade, 2004a, art.203).

Por outro lado, o art. 59 do PDE prevê "*o **disciplinamento** do uso, nas praças e nos parques municipais, das atividades culturais e esportivas, bem como dos usos de interesse turístico, compatibilizando-os ao **caráter essencial** desses espaços*" (grifo nosso); esta ressalva demonstra a preocupação em 'restringir' o uso em benefício das funções de preservação e proteção ambiental.

Ainda, a política ambiental inclui os temas "*Recursos Hídricos*" e "*Saneamento Básico*", que salientam a necessidade da prefeitura participar de todas as instâncias onde estes assuntos são debatidos de modo a assegurar o fornecimento de água de qualidade e implantação de rede de esgoto para a totalidade da população. No entanto, a ênfase dada ao saneamento é pequena face ao destaque dado, no conjunto do plano, aos córregos e fundos de vale. A questão do saneamento é fundamental tanto para a viabilização da implantação dos 'parques lineares' como para a valorização dos fundos de vale, com o necessário compromisso da população com relação a essas áreas.

Na questão da "*Drenagem Urbana*" destaca-se a necessidade de interromper o processo de impermeabilização do solo e a indispensabilidade de fomentar usos de solos compatíveis com as áreas de interesse para drenagem.

O tema áreas verdes reaparece no título "*Plano Urbanístico Ambiental*"<sup>47</sup> que subdivide-se em "*Elementos Estruturadores e Integradores*" e "*Uso e Ocupação do Solo*".

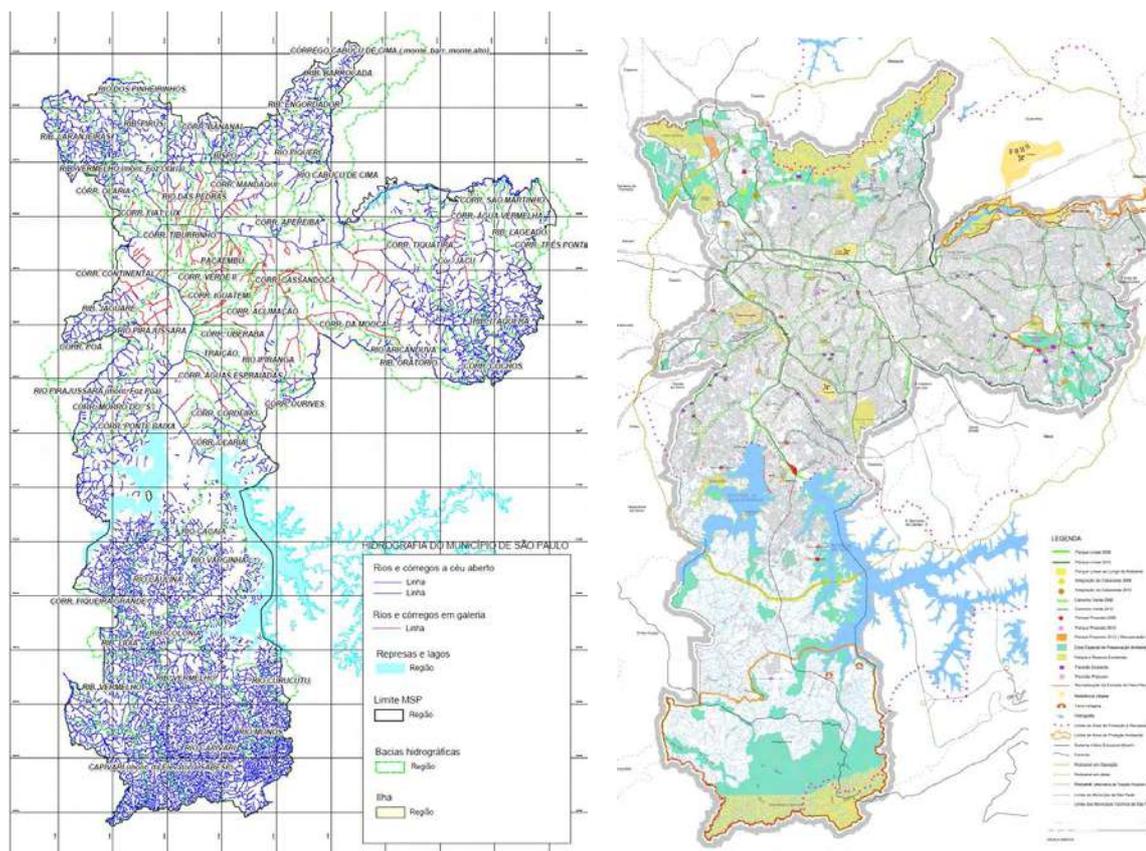
A Rede Hídrica é considerada um "*Elemento Estruturador*"<sup>48</sup> da cidade e a ela relaciona-se a questão das áreas verdes no "*Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água e Fundos de Vale*". Aos objetivos já mencionados, acrescenta-se o de

*atrair, para a vizinhança imediata (dos parques lineares), empreendimentos residenciais" (...)* "*criar condições para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com o Programa de Recuperação Ambiental forneçam os recursos necessários à sua implantação e manutenção, sem ônus para a municipalidade* (arts. 106 e 107, grifo nosso).

---

<sup>47</sup> Este título é, segundo Maglio, uma das principais inovações ambientais do plano: "*parte-se do reconhecimento da importância da rede hídrica como um elemento estruturador, com o objetivo de promover a recuperação ambiental e a proteção das planícies inundáveis*" (2005, p. 298).

<sup>48</sup> Os outros elementos estruturadores são a Rede Viária, a de Transporte Público Coletivo e de Eixos e Pólos de Centralidade.



**Figuras 9 e 10.** Destaque da rede hídrica no PDE. Hidrografia do Município de São Paulo; fonte: DEVECCHI (Ciclo de Palestras QUAPÁ-SEL,25/09/2007), e Rede Estrutural Hídrica, disponível em: [www2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/planejamento/plano\\_diretor/mapa](http://www2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/planejamento/plano_diretor/mapa), acesso em 15/11/2008.

Procura-se atrair o interesse do setor imobiliário com o estabelecimento de “Áreas de Intervenção Urbana” – AIUs. Estas definem uma faixa de recuperação, como área *non aedificandi*; é determinada uma segunda faixa, destinada a receber o potencial construtivo não utilizado na primeira, e portanto, criando condições favoráveis ao setor imobiliário. O que parece improvável é que este setor assuma a liderança do processo, sem um investimento inicial da prefeitura que recupere a área, haja visto a experiência das “Operações Urbanas Consorciadas” realizadas até o momento que, mesmo localizadas nas áreas mais valorizadas da cidade, exigem um investimento inicial do município.

Outra diretriz prevista é a implantação de ‘caminhos verdes’: ação para “*requalificação paisagística de logradouros por maior arborização e permeabilidade das calçadas*” (art. 106, parágrafo 2º). Os parques lineares referem-se a intervenções urbanísticas associadas aos cursos d’ água não canalizados, enquanto

que os caminhos verdes atentam para os canalizados, sendo que objetivo destes é interligar os parques existentes aos futuros 'parques lineares' de fundo de vale.

Malheiros destaca que a proposta dos parques lineares foi ganhando corpo ao longo da elaboração do PDE e dos Planos Regionais, atingindo um total de 138 intervenções (35 no PDE e 103 dentro dos PREs). Este fato, segundo essa autora, seria um indicativo do quanto *"é significativa a percepção da população do valor dessas áreas"*. Contudo, ela própria relata que, no período de 1999-2000, técnicos da SEMPLA já haviam formatado uma operação urbana (denominada "*Verde Pertd*") onde buscava-se valorizar os cursos d'água e talvegues como *"elementos estruturadores naturais do tecido urbano e da paisagem, recuperados de forma a se configurarem como parques lineares contínuos ou interligados"* (MALHEIROS, 2006, p. 152); ao mesmo tempo a falta de saneamento e abandono das áreas livres remanescentes junto aos córregos faz-nos descrever de sua valorização por parte da população.

Além disso, parece crescente o reconhecimento, por parte do poder público, da situação de total abandono com que foram tratados rios, córregos e fundos de vale no Município e da necessidade de recuperar estas áreas e reintegrá-las ao espaço público. Esta questão está presente tanto em planos anteriores como também na Lei Orgânica do Município (SÃO PAULO, cidade, 1990) e na Agenda 21 Local (SÃO PAULO, cidade, 1996).

As 'áreas verdes' são um "Elemento Integrador"<sup>49</sup> e definidas como "***o conjunto dos espaços arborizados e ajardinados, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental e ao desenvolvimento sustentável do Município***"<sup>50</sup> (art. 101, parágrafo 2º, inciso III, grifo nosso).

---

<sup>49</sup> Os demais "Elementos Integradores" são: Habitação, Equipamentos Sociais, Espaços Públicos, Espaços de Comércio, Serviço e Indústria.

<sup>50</sup> O termo 'desenvolvimento sustentável' é consolidado no relatório "Nosso Futuro Comum" da Comissão Brundtland (Comissão Mundial de Meio Ambiente e Desenvolvimento), divulgado em 1987, e definido como o *"desenvolvimento que satisfaz as necessidades presentes, sem comprometer a capacidade das gerações futuras de suprir suas próprias necessidades"*. O termo, embora muito utilizado, pode ser questionado, pois embora revele uma preocupação com as consequências do modelo de desenvolvimento implantado, o faz sem questionar, *"a estrutura e o funcionamento desse mesmo modelo"* (MACHADO, 2000, p. 85).

A definição de 'áreas verdes' é a mesma do PDDI, de 1971, acrescida apenas da expressão "desenvolvimento sustentável do Município". Neste sentido é formulada uma classificação que as divide segundo o grau de proteção: integral, de uso sustentável e de interesse especial<sup>51</sup> (art. 131).

Também são agrupados segundo a propriedade pública ou privada (art. 133):

*I - Áreas Verdes de propriedade pública:*

- a) reservas naturais;*
- b) parques públicos;*
- c) praças, jardins e logradouros públicos;*
- d) áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos;*
- e) áreas ajardinadas e arborizadas integrantes do sistema viário;*

*II - Áreas Verdes de propriedade particular enquadradas ou a serem enquadradas pelo Poder Público:*

- a) áreas com vegetação significativa, de imóveis particulares;*
- b) chácaras, sítios e glebas;*
- c) clubes esportivos sociais;*
- d) clubes de campo;*
- e) áreas de reflorestamento.*

Mantém-se a possibilidade de ocupação de áreas verdes municipais por equipamentos sociais, respeitando-se limites para taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade<sup>52</sup>. No entanto, em "casos excepcionais" e "em conformidade com a demanda da região", "haverá análise de Comissão composta por técnicos do Poder Executivo Municipal" (art. 137, parágrafo único) para

<sup>51</sup> I. áreas verdes públicas de proteção integral (PI): a) parque (PI-1); b) reserva biológica (PI -2);

II. áreas verdes públicas ou privadas de uso sustentável (US): a) área de proteção ambiental (US-1); b) reserva extrativista (US-2); c) reserva de fauna (US-3); d) reserva de desenvolvimento sustentável (US-4); e) reserva particular do patrimônio natural (US-5); f) parque (US-6);

III. áreas verdes públicas ou privadas de especial interesse (EI): a) espaço livre de arruamento e área verde de loteamento (EI-1); b) parque e praça pública (EI-2); c) área ajardinada e arborizada localizada em logradouro, em equipamento público e integrante do sistema viário (EI-3); d) chácara, sítio e gleba (EI-4); e) cabeceira, várzea e fundo de vale (EI-5); f) cemitério (EI-6); g) área com vegetação significativa em imóveis particulares (EI-7); h) clube esportivo-social (EI-8); i) clube de campo (EI-9); j) área de reflorestamento (EI-10); l) parques lineares (EI-11); m) caminhos verdes (EI-12). (SÃO PAULO, cidade, 2002a, art. 132).

<sup>52</sup> Limites para ocupação de 'áreas verdes' (SÃO PAULO, cidade, 2002a, art. 136):

<b>A(m<sup>2</sup>)</b>	<b>T.P</b>	<b>T.O</b>	<b>C.A</b>
A ≤ 1000	0,9	0,1	0,1
1000 < A ≤ 10.000			0,2
10.000 < A ≤ 50.000			0,3
50.000 < A ≤ 200.000			0,1
A > 200.000		0,05	0,05

Onde: A = Área do Terreno / T.P = Taxa Mínima de Permeabilidade, calculada sobre a área livre / T.O = Taxa Máxima de Ocupação / C.A = Coeficiente Máximo de Aproveitamento.

a flexibilização desses índices. A pressão de outras demandas e a falta de uma reserva de áreas públicas não permitem que a destinação dessas áreas seja definitivamente respeitada.

Dentro das “Normas Complementares” são definidas outras condições para ocupação:

*A desafetação de áreas da classe de bens de uso comum do povo, deverá ser precedida de análise e justificativa técnica dos órgãos proponentes. Parágrafo único. A justificativa deverá apresentar (...) o índice de área verde por habitante, a oferta e a demanda por equipamentos sociais da região, visando à elaboração de plano contendo medidas mitigadoras e compensatórias (SÃO PAULO, cidade, 2004a, art. 14).*

Ressaltamos ainda no artigo 141 do PDE:

*As áreas verdes públicas situadas em regiões de várzea ou em terrenos com declividade superior a 60% (sessenta por cento) ou sujeitos à erosão, serão totalmente destinadas à preservação e ao repovoamento vegetal, devendo obedecer à legislação pertinente em vigor.<sup>53</sup>*

Outra novidade ambiental instituída pelo PDE são as *Macrozonas*. (I) *Macrozona de Proteção Ambiental*: “manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos” (art. 148), subdividida em três categorias ligadas ao uso e ao nível de preservação; e (II) *Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana*: subdividida em quatro categorias em função do padrão de urbanização, os objetivos e os instrumentos para seu desenvolvimento (art. 154).

- ♦ PDE e as Áreas Públicas

O conceito de Espaço Público é definido como “*ponto de encontro informal e local das manifestações da cidadania, presentes **em todos** os elementos estruturadores e integradores*” (art. 101, parágrafo 2º, inciso IV) e “*o Executivo criará condições para*

---

<sup>53</sup> O Código Florestal – Lei Federal nº 4.771/1965 – estabelece “*preservação permanente a vegetação em faixas ao longo de cursos d’água e ao redor de nascentes, lagos, lagoas e reservatórios; no topo de morros, montes, montanhas e serras e nas encostas com inclinação igual ou superior a 100%*” (art. 1º e 2º) (SILVA FILHO, 2005).

*a fruição e o uso público de seus espaços, integrando-os com o entorno*” (art. 130, grifo nosso).

Observamos aqui, que enquanto o elemento 'áreas verdes' tem sua importância destacada, ao se ligar a um elemento estruturador - a rede hídrica - e a um programa específico como o dos parques lineares, o elemento 'espaços públicos' é tratado de forma bastante superficial. Ao determinar-se que está presente em todos os elementos, não o vincula a qualquer ação específica deixando em aberto as possibilidades de intervenção.

Dentro da Seção “Das Políticas de Desenvolvimento Urbano”, são elencadas premissas para as 'áreas públicas', que julgamos importantes: adequar “os equipamentos sociais de acordo com a demanda atual e projetada”; “tornar obrigatória a elaboração de plano de ocupação, reorganização e revitalização de áreas de médio e grande porte, de forma **a evitar a ocupação desordenada por vários equipamentos sociais dissociados urbanisticamente e em relação aos seus usos**”; envolver a comunidade na gestão dos espaços; integrar os espaços com seu entorno (art. 85, grifo nosso).

Ressalta-se a necessidade de implantar um cadastro geo-referenciado das áreas e edifícios públicos, elaboração de Código de Posturas, disciplinando as condições e os parâmetros para uso das áreas e espaços públicos; dispor um Plano Diretor de Gestão das Áreas Públicas, articulando os Planos Setoriais e os Planos Regionais; e realizar um Cadastro Geral de Áreas Públicas (art. 87).

Ainda no tema 'áreas públicas', vemos a disputa registrada no tema 'habitação', quando é mencionada a “*destinação prioritária dos bens públicos dominiais não utilizados para assentamento da população de baixa renda, para áreas verdes e instalação de equipamentos coletivos*” (art. 85, inciso V). Malheiros, analisando a viabilidade de implantação das ações propostas, evidencia que a compatibilização intersetorial não foi executada dentro do escopo de elaboração do plano, sendo que as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, definidas pela SEHAB, “*em grande parte, sobrepõem-se às APPs nas faixas destinadas aos parques lineares*” (2006, p. 199).

Embora esta sobreposição possa gerar conflitos dentro dos próprios órgãos da administração municipal, tem o potencial de tornar-se um estímulo para a elaboração de políticas integradoras, visto que, em muitos casos, a viabilidade de implantação do parque linear passa pelo equacionamento da questão habitacional, com a relocação de populações instaladas às margens de córregos.

- ♦ Uso do Solo e Estatuto da Cidade

No capítulo de Uso e Ocupação do Solo, podemos destacar a definição da Área de Intervenção Urbana - AIU (art. 146 – inciso VI), mencionada anteriormente, e de Estoque de Potencial Construtivo (art. 146 – inciso XII).

Entende-se que a determinação dos 'estoques' de potencial construtivo adicional (acima do coeficiente de aproveitamento básico) é um importante instrumento contido no PDE, permitindo controlar, para cada distrito, o limite de capacidade "*do sistema de circulação, da infraestrutura disponível, das limitações ambientais, (...) em especial do sistema viário e de transporte coletivo*"<sup>54</sup> (MAGLIO, 2005, p. 305 e 238). Conforme analisado por Maglio, os 10.000.000 m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional para aplicação, entre 2004 e 2006, são "*o principal efeito a ser avaliado em*

---

<sup>54</sup> A definição dos elementos considerados para o cálculo dos 'estoques de potencial construtivo' por distrito encontram-se no art. 199, da PARTE III, da DISCIPLINA E ORDENA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LUOS, de 25 de agosto de 2004, conforme segue:

*I. dados demográficos do ano 2000;*

*II. dados de mobilidade da população do ano de 1997, da pesquisa de origem e destino de viagens realizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ;*

*III. dados anuais sobre a área construída no Município, constantes do cadastro, da Prefeitura, para fins fiscais, referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos anos de 1991 e 2000;*

*IV. limites distritais, áreas de proteção ambiental, parques, cidade universitária e outros grandes espaços abertos;*

*V. zonas de uso ZER, ZPI e ZM;*

*VI. rede viária estrutural e rede de transporte público coletivo de massa;*

*VII. principais atrações de viagens entre distritos;*

*VIII. volume de tráfego e capacidade das vias estruturais na hora de maior demanda;*

*IX. existência de transporte coletivo de massa;*

*X. infraestrutura de água e esgoto.*

*seus respectivos impactos ambientais*” (MAGLIO, 2005, p. 372)<sup>55</sup> e o processo de controle e monitoramento, uma necessidade constante, o que *não* foi previsto em lei.

Considerando a *"carência significativa de cobertura vegetal"* (SÃO PAULO, cidade, 2004b) em grande parte do território municipal, este parâmetro deveria ter mais peso na definição dos estoques; ou, alternativamente, criar-se regulamentação específica vinculando o uso do potencial construtivo adicional à doação de áreas públicas na extensão definida como 'carente'. Isto significa relacionar o aumento de áreas públicas não somente ao parcelamento do solo, mas a seu adensamento e criar um mecanismo que regule a relação entre espaços públicos e privados, como define a diretriz para revisão do uso do solo.

O zoneamento cria três zonas: Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER; Zonas Industriais em Re-estruturação - ZIR; Zona Mista.

Para a Zona Mista se avançam nos critérios para a instalação de *"usos não-residenciais"* (nR): sua implantação depende de (i) infraestrutura viária (segundo a classificação em vias estruturais, coletoras e locais) e (ii) grau de incomodidade dos demais usos (emissão de ruídos, vibração, de radiação de odores, de gases e de fumaça). Desta forma, procura-se articular ***"o controle ambiental e o de uso de solo"*** (MAGLIO, 2005, p. 334, grifo nosso).

Uma importante definição feita pela LUOS é a categorização das vias do sistema viário: Vias Estruturais N1, Vias Estruturais N2, Vias Estruturais N3, Vias Coletoras, Vias Locais<sup>56</sup> (art. 145), às quais se relaciona o tipo de usos não residenciais

<sup>55</sup> O potencial construtivo adicional é obtido através do pagamento da 'outorga onerosa' - instrumento que permite cobrar pela área construída adicional, representada pela diferença entre o coeficiente de aproveitamento básico e máximo. O valor do m<sup>2</sup> adicional é variável conforme a região da cidade e é definido por um Coeficiente de Planejamento e um Coeficiente Social.

<sup>56</sup>

**TABELA 2 - Vias de circulação para parcelamentos e arruamentos**

Características	vias - circulação de veículos		vias para circulação de veículos e/ou pedestres				via para circulação de pedestres
	N1	N2	N3	coletora	local	ciclovia	
largura mínima	40m	40m	20m	16m	12m	2,5m (1)	4m
faixa carroçável mínima	30m	30m	11m	7m	7m	2,5m (1)	4m
passeio integral mínimo de cada lado da via	4m	4m	3,5m	2,5m	2,5	0	0
canteiro centra mínimo	2m	2m	2m	-	-	-	-
declividade máxima	6%	6%	8%	10%	15%	15%	15%
declividade mínima	0,50%	0,50%	0.5%	0.5%	0,50%	0,50%	0,50%

Notas: (1) largura igual a 2,5m bidirecional

Fonte: Lei nº 13.865, de agosto de 2004 (SÃO PAULO, cidade, 2004a). Quadro 01, anexo a Parte III.

permitidos na zona mista: para cada uma dessas categorias, definem-se parâmetros de incomodidade e condições de instalação específicos (SÃO PAULO, cidade, 2004a, art. 146 e Quadro 02).

No caso das vias locais limita-se a área construída não residencial a 250 m<sup>2</sup>. Esta determinação conjugada à diretriz do PDE de "*restrição do trânsito de passagem nas áreas residenciais*" (art. 83 - inciso IV) pode significar um novo tratamento a essas vias, de modo a assegurar a priorização dos usos locais.

São definidas, ainda, "Zonas Especiais", subdivididas em: ZEPAM (ocorrências ambientais isoladas), ZEPEC (patrimônio histórico, artístico e arqueológico), ZEPAG (atividades agrícolas e extração mineral), ZEIS (habitação de interesse social) (art. 167 a 171 do PDE, e arts. 109 a 135 da LUOS).

O PDE também define as "*Diretrizes para Revisão de Legislação de Uso e Ocupação do Solo*", onde se ressalta a necessidade de uma revisão mais profunda da legislação que garantam "*o cumprimento da sua função social*" (art. 182), "*a melhoria da relação entre espaços públicos e privados*" (art. 183) e a necessidade de considerar a situação topográfica, a drenagem de águas pluviais, condições de solo, condições atmosféricas (correntes aéreas e ilhas de calor, vegetação arbórea significativa). Igualmente menciona-se a possibilidade de usarem-se índices de áreas verdes e de permeabilidade para definir parâmetros de ocupação (art. 190 – inciso VII).

Dentro do estudo de caso será verificado como as mudanças de zoneamento foram aplicadas e em que medida, de fato, ampliaram a adequação dos usos e demais parâmetros de ocupação às condições do meio físico, alterando a situação prevista pela legislação anterior.

Embora tenham sido previstos um grande número de instrumentos a serem utilizados para a consecução das ações previstas (art. 198)<sup>57</sup>, em concordância com

---

<sup>57</sup> Os instrumentos são: *disciplina do parcelamento, uso e da ocupação do solo; gestão orçamentária participativa; planos regionais; planos locais de bairro; programas e projetos elaborados em nível local; Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU progressivo no tempo; contribuição de melhoria; incentivos e benefícios fiscais e financeiros; desapropriação; servidão e limitações administrativas; 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; concessão urbanística; concessão de direito real de uso; concessão de uso especial para fim de moradia; parcelamento, edificação ou utilização*

o Estatuto da Cidade, o grande desafio é sua implementação nas ações que efetivem a “*função social da propriedade*” em detrimento dos interesses de proprietários de terras e incorporadores imobiliários. Villaça questiona esta condição tanto em relação aos imóveis não edificados, e a necessária notificação do proprietário para início do processo que permitirá a desapropriação, quanto a outros instrumentos como as AIUs, as Operações Urbanas e a Transferência do Direito de Construir que só tem viabilidade “*nas áreas dinâmicas*” onde houver “*adesão do setor imobiliário*” (VILLAÇA, 2005, p. 28 e 43).

Um instrumento viabilizado para o conjunto da cidade é a “*Outorga Onerosa*”. Os recursos obtidos através dela são destinados ao Fundo Municipal de Urbanização - FUNDURB – essencial instrumento para o aumento da capacidade de investimento da prefeitura, especialmente quando considera-se sua função distributiva: “*(...) fundamenta-se no princípio da política distributiva, visando destinar os recursos oriundos da outorga onerosa prioritariamente para os distritos com maiores índices de exclusão econômica e social*” (SÃO PAULO, cidade, 2004a, art. 38)<sup>58</sup>.

---

*compulsórios; consórcio imobiliário; direito de superfície; usucapião especial de imóvel urbano; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; transferência do direito de construir; operações urbanas consorciadas; regularização fundiária; assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos; referendo popular e plebiscito; Relatórios de Impacto Ambiental e de Impacto de Vizinhança; Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB; negociação e acordo de convivência; licenciamento ambiental; avaliação dos impactos ambientais; certificação ambiental; Termo de Compromisso Ambiental; Termo de Ajustamento de Conduta; Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável; Plano de Circulação Viária e Transporte; estabelecimento de padrões de qualidade ambiental; incentivos à produção e instalação de equipamentos e a criação ou absorção de tecnologia, voltados para a melhoria da qualidade ambiental; criação de espaços territoriais especialmente protegidos pelo Poder Público Municipal, tais como áreas de proteção ambiental e reservas ecológicas; Sistema Municipal de Informações sobre o Meio Ambiente; Relatório de Qualidade do Meio Ambiente; Zoneamento Ambiental.*

<sup>58</sup> Martins diferencia os recursos provenientes da Outorga Onerosa, destinados ao FUNDURB, e aqueles provenientes das Operações Urbanas Consorciadas. Os primeiros, por se tratar de fundo “*para infraestrutura e habitação em áreas carentes*” pode ser aplicado em toda a cidade; os relativos as OUCs, somente “*no perímetro da operação – o que gera valorização local*” (2006, p. 39)

O Processo de Planejamento Urbano Municipal, prevê a necessidade de elaboração de leis e/ou planos específicos para implementar as diretrizes contidas no PDE<sup>59</sup>. E define nove "*instâncias de participação*" (art. 284)<sup>60</sup>.

---

<sup>59</sup> *I - Lei de Uso e Ocupação do Solo; II - Código de Posturas; III - Planos Regionais; IV - Lei para Projetos de Intervenção Urbana; V - Lei de Zoneamento Ambiental; VI - Leis Específicas para Operações Urbanas Consorciadas; VII - Plano de Circulação Viária e de Transportes; VIII - Plano de Habitação; IX - Plano de Recuperação das Áreas Verdes e Fundos de Vales; X - Regulamentação dos Procedimentos para Outorga Onerosa; XI - Regulamentação da Notificação da Utilização e Parcelamento Compulsórios; XII - Regulamentação para Notificação das Áreas Usucapidas; XIII - Regulamentação do Termo de Compromisso Ambiental; XIV - Regulamentação dos Procedimentos para Avaliação Ambiental Estratégica; XV - Regulamentação dos Aspectos Técnicos das HIS.*

<sup>60</sup> São elas: "*I - Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano; II - Assembléias Regionais de Política Urbana; III - Conselho Municipal de Política Urbana; IV - Audiências Públicas; V - Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; VI - Conselhos reconhecidos pelo Poder Executivo Municipal; VII - Assembléias e reuniões de elaboração do Orçamento Municipal; VIII - Programas e projetos com gestão popular; IX - Comissão de Legislação Participativa da Câmara Municipal de São Paulo.*"

## 2.4 O PROCESSO DE IMPLANTAÇÃO DOS PARQUES LINEARES 2005-2008

A responsabilidade pela implantação do “*Programa de Recuperação Ambiental dos Fundos de Vale*” é da Coordenadoria de Planejamento – COPLAN - da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente. Segundo a coordenadora do programa<sup>61</sup>, a SVMA teve um grande aumento de recursos no período<sup>62</sup>, provenientes, especialmente, do FUNDURB (cerca de 25% do total de recursos do fundo são destinados a ela), dos Termos de Acordo e Compromisso - TCAs, firmados entre a secretaria e empreendedores de obras, e da venda de Créditos de Carbono, resultantes da desativação do Aterro Bandeirantes e Aterro São João. Este fato permitiu uma série de intervenções - em setembro de 2008, 10 parques implantados ou em implantação e 30 em projeto.

A primeira iniciativa da COPLAN para a implantação do programa foi o contato com as Subprefeituras colocando recursos à disposição, caso já houvesse algum projeto em andamento. O convênio com estas permitiu a intervenção em três córregos: Ipiranguinha, Aricanduva Foz e Rapadura.

Através dos TCAs foram implantados os parques Parelheiros, Sapé, Invernada, Guaratiba e Feitiço da Vila. Este mecanismo, de acordo com a coordenadora do programa, permite uma maior agilidade na aplicação dos recursos, pois, após a negociação da contrapartida entre o empreendedor e a SVMA, todo o procedimento é de responsabilidade do primeiro, responsável tanto pelo projeto como pela execução das obras.

Esta primeira fase de intervenções privilegiou as áreas públicas sem questões de propriedade envolvidas. Num segundo momento, priorizaram-se as áreas dentro da *Macrozona de Proteção Ambiental*, especialmente junto a Serra da Cantareira, ao norte, e na área de Mananciais, ao sul do município, com o objetivo de proteger áreas de nascentes e criar um estoque de terras para prestação ambiental. Nesse sentido, na área da Cantareira foram declarados de utilidade pública,

---

<sup>61</sup> Coordenadora do COPLAN, arquiteta Alejandra Devecchi, entrevistada em 18/09/2008.

<sup>62</sup> Segundo a coordenadora, em números redondos, o orçamento da SVMA cresceu de R\$ 50 milhões, em 2004, para R\$ 500 milhões, em 2008.

aproximadamente, 5.600.000 m<sup>2</sup>, junto aos córregos Perus, Canivete, Bispo e Santa Maria.

Na área dos mananciais, estavam, em setembro de 2008, em processo final para declaração de utilidade pública as áreas de Cocaia e Caulim, que equivalem a um total aproximado de 4.000.000 m<sup>2</sup>.

O Decreto de Utilidade Pública – DUP, e posterior desapropriação das áreas, foi a estratégia escolhida para a obtenção das áreas, em função, especialmente, do baixo valor de mercado dos terrenos escolhidos. Este baixo valor decorre de estarem dentro da "*Macrozona de Proteção Ambiental*" onde as taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento são inferiores (limitados ao coeficiente básico, ou seja, sem a possibilidade da "*Outorga Onerosa*") e pelas áreas estarem no entorno de ocupações irregulares de baixa renda. Segundo a avaliação da Secretaria, a utilização de algum instrumento menos 'convencional' tenderia a criar disputas jurídicas e alongar a finalização dos processos. O instrumento da AIU tampouco foi utilizado.

Os procedimentos para a implantação dos parques têm sido adequados caso a caso. A estrutura administrativa da COPLAN é insuficiente para o desenvolvimento dos projetos e tem se dedicado, especialmente, a fazer a demarcação das áreas de interesse, verificar a situação fundiária e elaborar o DUP. No caso do Canivete, por exemplo, dado que a área tem uma importante ocupação irregular (600 famílias a serem relocadas), o projeto foi desenvolvido pela SEHAB em conjunto com a COPLAN. Para os córregos Bispo, Cocaia, Caulim e Ribeirão Perus, a COPLAN contratou a EMURB para o desenvolvimento dos projetos.

Contudo, conforme a coordenadora do COPLAN, o objetivo primordial desta segunda fase é garantir a reserva de áreas, cercando-as e coibindo invasões para que, em próxima etapa, sejam garantidas as condições de uso efetivo das áreas. Nas áreas já entregues, a segurança e conservação é de responsabilidade do Departamento de Parques e Áreas Verdes – DEPAVE da SVMA e a administração realizada pela estrutura existente em outro parque próximo.

Quanto à interação com programas de saneamento como o "*Córrego Limpo*" desenvolvido pela Companhia de Saneamento do Estado de São Paulo - Sabesp, a participação da COPLAN tem sido apenas consultiva, pois a definição das áreas

prioritárias é da própria Sabesp com base na melhor equação 'produtividade-investimento'.

Diante do quadro apresentado<sup>63</sup>, podemos considerar que houve um grande avanço no programa dos parques lineares. Se a escolha das áreas não teve uma relação direta com o PDE, pois este define uma série bastante extensa de intervenções sem analisar a viabilidade local de cada uma delas, pode-se considerar que o principal reflexo do PDE, sobre o programa, foi a destinação de parcela dos recursos do FUNDURB à SVMA.

A existência de recursos, a diretriz do PDE, juntamente com uma ação dirigida da SVMA permitiu que o programa avançasse. Deve-se considerar, do mesmo modo, que nas áreas definidas pelo programa não há interesse direto do setor imobiliário, e, portanto, não há pressões econômicas que impeçam ou obstaculizem o processo. A população diretamente atingida é a de baixa renda, que, em teoria, ganha melhores condições de habitabilidade e menor risco ao ser relocada.

Chama a atenção que, até o presente momento, o instrumento utilizado para a implantação do programa é o DUP e a desapropriação. Instrumentos como a AIU ou o IPTU progressivo para o caso de imóveis subutilizados não foram aplicados: o próprio valor de mercado destas áreas define a viabilidade da desapropriação. Resta saber qual será a alternativa no caso de intervenções em áreas mais valorizadas, onde a participação do mercado imobiliário é necessária.

---

<sup>63</sup> Além dos processos já citados, há ainda outros, 'em lento andamento' ou em início de processo. Córregos: Mongaguá, Cabuçu de Cima, Taboão, Freitas, Cipoaba, Itararé, Oratório, Itapaiúna, Caxingui, Dutra, Pires, Rodeio, Nascentes do Aricanduva.

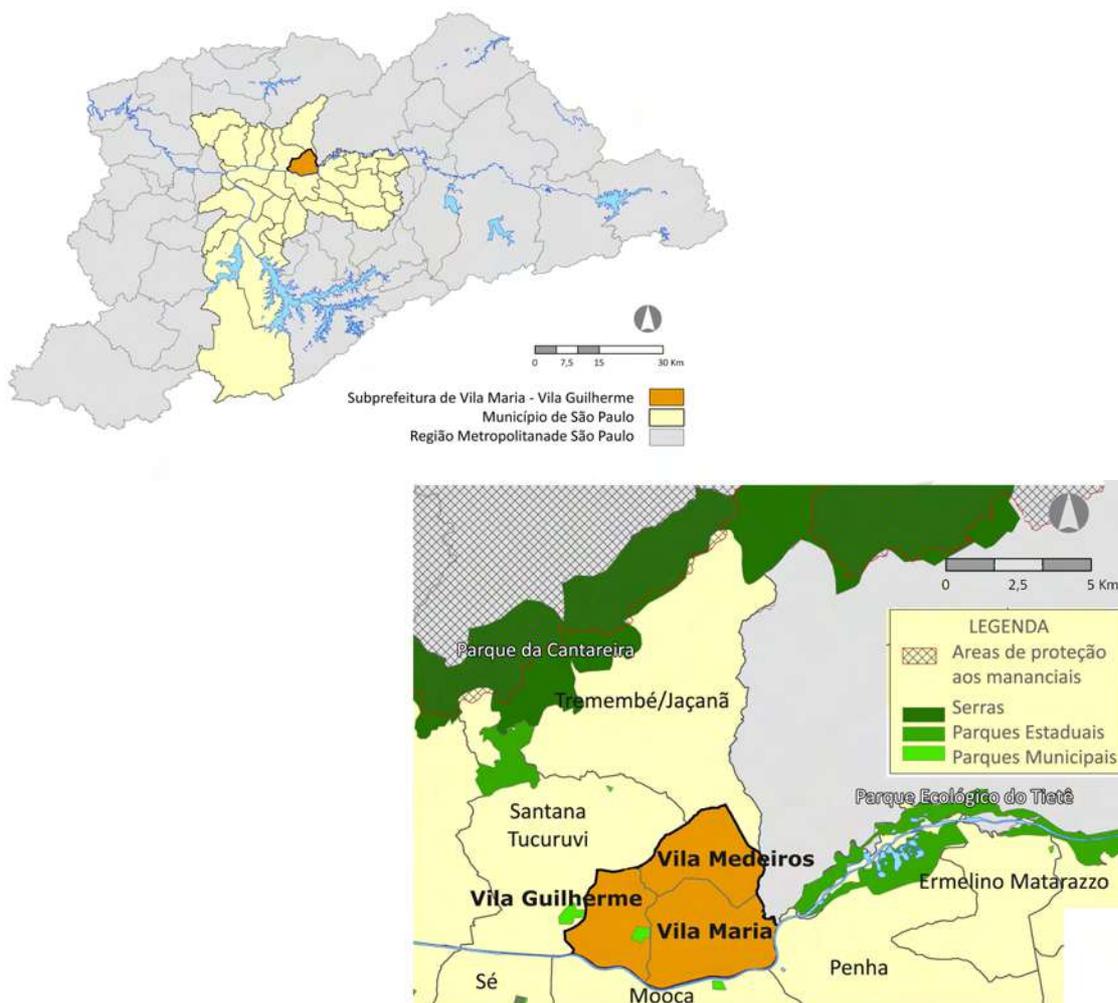


♦ **CAPÍTULO 3** ♦

**A SUBPREFEITURA VILA MARIA / VILA GUILHERME**

### 3.1 CARACTERIZAÇÃO

A Subprefeitura de Vila Maria/Vila Guilherme (SP-MG) foi estruturada em 1976 a partir do desmembramento da Administração Regional de Santana<sup>65</sup>. A SP-MG possui 26,4 km<sup>2</sup> de extensão (1,76% do total do território do Município) e é composta pelos sub-distritos de Vila Guilherme (6,9 km<sup>2</sup>), Vila Maria (11,8 km<sup>2</sup>) e Vila Medeiros (7,7 km<sup>2</sup>) (SÃO PAULO, cidade, 2004c, p. 10).



**Figura 11.** Localização SP-MG na Região Metropolitana e Município de São Paulo.

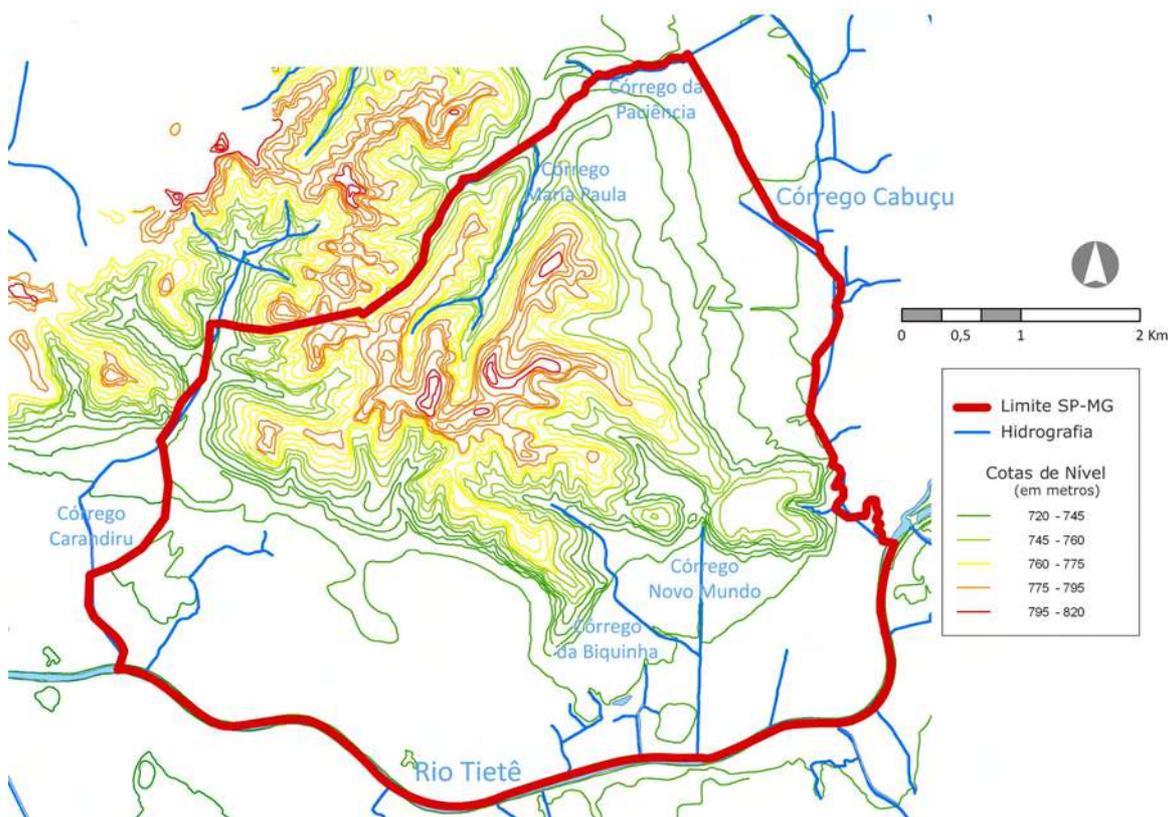
**Figura 12.** Subdivisão dos Distritos Administrativos e Parques.

Fonte: Geolog (SEMPA, 2000).

<sup>65</sup> A nova divisão administrativa do município foi estabelecida em 2002 (Lei nº 13.399, de 1º de agosto de 2002), quando também foram instituídas as Subprefeituras (SPs), em substituição às antigas administrações regionais. Os atuais limites distritais foram estabelecidos pela Lei nº 11.220, e Decreto nº 31.183, ambos de 1992 (SÃO PAULO, cidade, 2004b, p. 10).

A topografia da área relaciona-se com a presença dos cursos d'água, especialmente o rio Tietê e o córrego Cabuçu que estabelecem uma larga faixa de várzea (planície aluvial), em cotas, em torno de 725m acima do nível do mar, na planície do Tietê e 730m na do Cabuçu. Em direção ao norte, as cotas se elevam gradativamente, em área de "altas colinas e espigões secundários"<sup>66</sup> (até 810m).

A figura 13 apresenta as condições do sítio em relação à topografia e cursos d'água. Podemos observar que a rede hídrica é pequena: como tributários do Tietê, além do córrego Carandiru, temos o córrego da Divisa, e o Novo Mundo (do qual o Córrego da Biquinha é tributário); como tributários do córrego Cabuçu, temos o córrego Edu Chaves, o Jararaca, além do córrego da Paciência (que tem como tributário o Maria Paula).



**Figura 13.** Condições Morfológicas da área da SP-MG.

Fonte: Geolog (SEMPA, 2000). Destaques da autora.

<sup>66</sup> Ab'Saber caracteriza a geomorfologia do sítio da cidade de São Paulo estabelecendo as categorias: 'planície aluvial' (cotas entre 720 a 722m), terraços fluviais (725 a 730m), terraços fluviais de nível intermediário (745 a 750m) e 'altas colinas e espigões secundários' (750 a 795 m) e descreve a vertente direita do Tietê: "logo após as várzeas encontram-se íngremes ladeiras de acesso às colinas e outeiro dos espigões secundários a superfície de São Paulo, vinculados à Serra da Cantareira" (1957, p. 107-110).

### 3.1.1 A Ocupação Urbana da SP-MG e os Espaços Livres Públicos

- ♦ Contexto Urbano – Início do Século XX até Anos 1930

O início da ocupação desta área corresponde a um segundo momento da urbanização do Município de São Paulo, quando, após a ocupação do núcleo central, a urbanização se expande para a área das várzeas (além-Tietê) e das 'vertentes colinosas', com a incorporação de um grande número de novos loteamentos. Este primeiro impulso de expansão da ocupação urbana em direção aos subúrbios tem algumas características peculiares, dentre elas:

(i) A direção e a intensidade da expansão urbana é determinada pela *iniciativa privada*: empresários de diversos setores da economia, interessados em uma reserva de capital isenta de risco, iniciam o processo de subdivisão de antigas chácaras e comercialização de lotes; a falta de legislação específica permite que estes 'arruamentos' sejam realizados sem qualquer controle do poder municipal. São arruamentos isolados, tanto em relação à continuidade da trama urbana quanto na conexão entre eles; as principais vias não visam a interligação dos arruamentos, mas a ligação com áreas ou bairros mais centrais, nas quais os usos não residenciais estão locados; desta forma, a continuidade da trama urbana só será 'costurada' ao longo do tempo pela justaposição de novos loteamentos (LANGENBUCH, 1971; GROSTEIN, 1987; SAMPAIO, 1994).

(ii) À excessiva dispersão destes arruamentos corresponde uma *baixíssima densidade populacional e construtiva*. A planta da cidade de 1930 revela "um casario esparso mas difuso por grande parte, ou todo o loteamento" (LANGENBUCH, 1971, p. 134), que nos números descritos por Rolnik representam 180 km<sup>2</sup> loteados e apenas 30% destes ocupados (1999, p. 115).

(iii) O início da implantação destes arruamentos ocorre na zona rural. Até 1914 (conforme definido pela Lei nº 1.788, de 28 de maio de 1914) todas as áreas da margem direita do rio Tietê são consideradas rurais, à exceção do povoado de 'Sant'Anna'. A partir de 1920 a cidade é dividida em zonas: urbana, suburbana e rural, sendo que até 1923, a legislação não prevê a necessidade de qualquer tipo de

aprovação, junto à prefeitura, para a implantação de novos arruamentos na zona rural.

*A história do município é marcada pela demarcação sucessiva de fronteiras entre o que era considerado urbano e o que era considerado rural, quase sempre desenhadas a posteriori, quando a ocupação urbana na área rural já era um fato (...) como alternativa de moradia para a população pobre (ROLNIK, 1997, p. 151).*

Os limites das zonas são alterados diversas vezes, porém de modo casuístico, *sem acompanhar a real expansão da cidade*<sup>67</sup>. Além disso, a estrutura administrativa do poder municipal, muito reduzida, estava desenhada para legislar e fiscalizar apenas sobre a área mais central da cidade, incapaz de acompanhar sua veloz e dispersa expansão horizontal.<sup>68</sup>

*"Os primeiros esforços do poder público no planejamento urbano não iriam se dirigir para a periferia e sim para o melhoramento e embelezamento da área já ocupada, importante para o governo e seus eleitores"*(ZMITROWICZ, 1984, p. 73).

(iv) A partir de 1924 principia-se a implantação do transporte rodoviário, inicialmente com uma função complementar à estrutura de ferrovias e linhas de bondes que determinam os eixos de ocupação da cidade. Com a inauguração das operações de linhas suburbanas de ônibus, que enfrentam o desafio da falta de pavimentação das vias e da dispersão das áreas ocupadas, é impulsionada a ocupação de áreas suburbanas mais distantes dos eixos ferroviários.

A expansão do uso do transporte sobre pneus teve grande ímpeto com a elaboração do Plano de Avenidas, de 1930<sup>69</sup>. Este o assumiu como matriz de transporte de massa para a cidade e, partindo do princípio da descentralização, impulsionou a construção,

---

<sup>67</sup> Varon analisa intensamente o deslocamento dos perímetros das zonas urbana e rural e suas consequências para a estruturação urbana. Destaca que tais limites foram redefinidos pelas Leis: nº 1.874, de 12 de maio de 1915, nº 2.332, de 09 de novembro de 1920, e nº 3.247, de 19 de novembro de 1929 (VARON, 2005, p. 160-174).

<sup>68</sup> Para leis que alteram os perímetros das zonas e as condições para abertura de novos arruamentos ver Anexo 1 - Quadro Cronológico da Legislação Urbanística do Município de São Paulo.

<sup>69</sup> O Plano de Avenidas de Prestes Maia, elaborado em 1930, definido por Villaça como o último dos planos de melhoramentos e embelezamento (1999, p. 207), prioriza a infraestrutura de transportes em torno da qual se articulam as demais estruturas urbanas. Apesar de não ter sido aprovado como lei, no início dos anos 1940 as principais vias do plano estavam implantadas (SOMECK, 2000).

O Plano de Avenidas continha um apêndice dedicado às áreas verdes. Nele era previsto um "sistema de parques, conectados por 'parkways', e também de pequenas áreas para recreação infantil". Previa ainda "uma série de parques a serem criados ao longo do Tietê. As áreas de recreação infantil seriam instaladas nas vizinhanças das quadras mais densamente povoadas..." (ANCONA, 2000, p. 165).

na década subsequente das “*estradas rodoviárias em direção aos subúrbios (...) facilitando a circulação de ônibus nessas direções*” (SAMPAIO, 1994, p. 25).

Os arruamentos, implantados a partir da década de 1910, iniciam a construção de um modelo que será consolidado como “*solução habitacional da metrópole paulistana*” (ANCONA, 2000) ou seu “*padrão urbanístico*” (ROLNIK, 1999, p. 115)<sup>70</sup>.

- Os Primeiros ‘Arruamentos’ no Território da SP-MG

A várzea do Rio Tietê atuou como uma ‘fronteira natural’. Até a construção das primeiras pontes, o acesso à área ocorre através do povoado de Sant’Anna<sup>71</sup>, e sua ligação ao povoado de Guarulhos<sup>72</sup>. A estrada “Conceição dos Guarulhos” (anterior a 1860) é a ligação entre esses dois povoados, atravessando a região pelas cotas mais elevadas (“estrada de espigão”).

Outras importantes formas de acesso e povoamento da região norte da cidade, são a linha do “*Tramway da Cantareira*”<sup>73</sup> – ligando a ‘capital’ à Serra da Cantareira, e o ramal de Guapira que através das estações Parada Ingleza, Tucuruvy e Guapira, próximas ao limite de nossa área de estudo permitem, através de longas caminhadas por ruas não pavimentadas, o acesso aos arruamentos mais distantes; este ramal, rompe os limites do Município chegando a Guarulhos.

Apenas no início do século XX são construídas as pontes sobre o Tietê: a de Vila Maria, em 1918, e a de Vila Guilherme, em 1920, precárias estruturas de madeira que

---

<sup>70</sup> Caracterizado também pela “*auto-instrução dos assentamentos populares*” e pela “*mais absoluta irregularidade em relação às leis e códigos que regem as regras de uso e ocupação do solo na cidade*” (ROLNIK, 1999, p. 115, grifo nosso).

<sup>71</sup> O povoado de Sant’Anna serviu de ‘porta de entrada’ para diversos bairros da zona norte por sua ligação precoce com o centro da cidade (através da Ponte Grande, mais tarde denominada Ponte das Bandeiras) (SÃO PAULO, cidade, 2004c, p. 10).

<sup>72</sup> Os principais caminhos de ligação entre o núcleo central e as áreas urbanizadas mais distantes, entre o final do século XIX e início do século XX podem ser verificados em VARON (2005, p. 133) e MEYER (2004, p. 36)

<sup>73</sup> O ‘*Tramway da Cantareira*’ foi criado em 1893 para apoiar as obras de aproveitamento dos mananciais da Cantareira. Em 1907 foi construído o ramal de Guapira para as obras da adutora do Córrego do Cabuçu (ZMITROWICZ, 1984, p. 59-60). Segundo Langenbuch, este ramal foi mais importante para o desenvolvimento suburbano do que o principal, por ser mais extenso e possibilitar o acesso a um aglomerado antigo (Guarulhos), ao passo que a linha principal “*se desenvolve em grande parte através de áreas já vetadas ao desenvolvimento residencial (...)*” e destaca sua importância na constituição dos ‘subúrbios-estação’, pelo estímulo da ocupação residencial no entorno das estações (LANGENBUCH, 1984, p. 147).

ligam estes bairros aos do Belenzinho e Pari, permitindo o acesso à área central. Estas dificuldades de acesso “*impediram a rápida valorização imobiliária*” e “*permitiram que os terrenos fossem comprados por camadas economicamente menos favorecidas da população*” (SÃO PAULO, cidade, 2004c, p. 11).

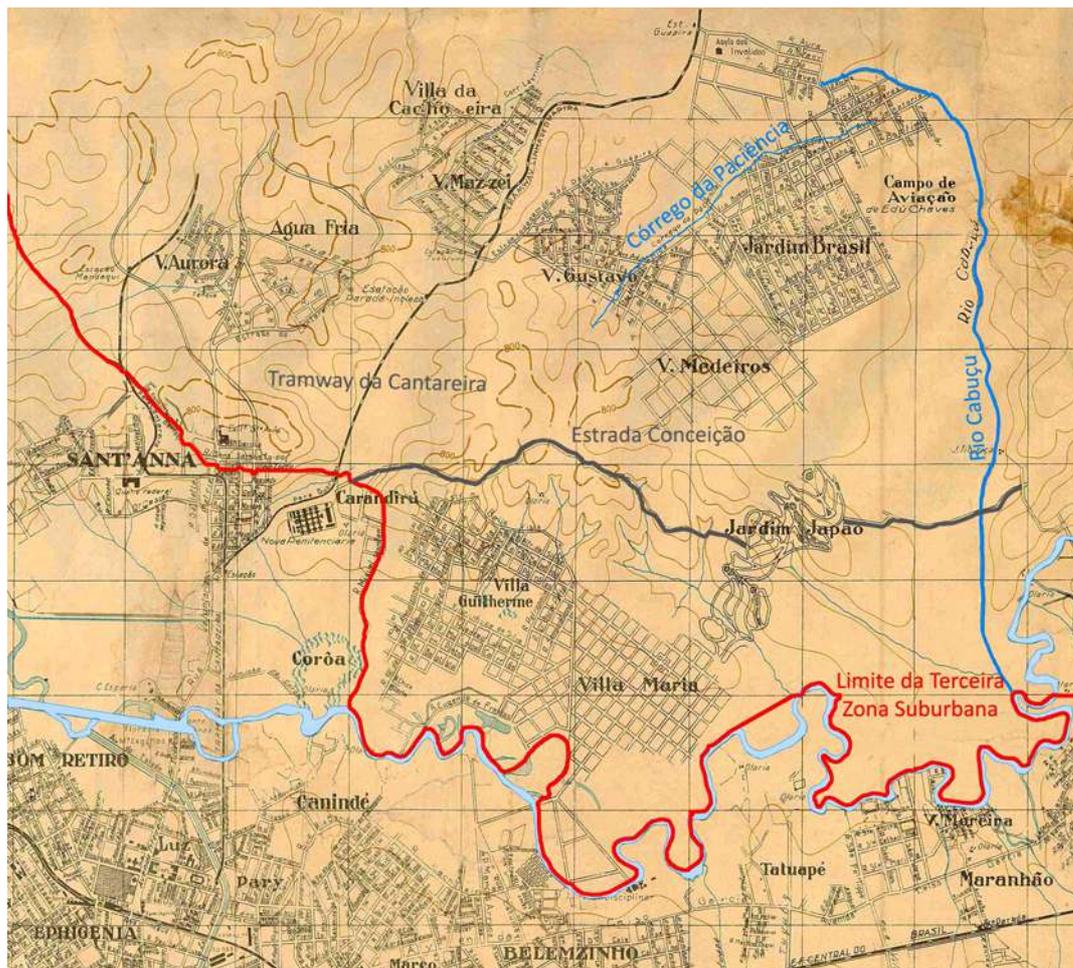
A regulação existente para a implantação de vias, até 1913, é o Código de Posturas, de 1886, que determina larguras mínimas de 16m para ruas, 25m para avenidas e 13m para estradas municipais e caminhos particulares; sendo o alinhamento e nivelamento executados a cargo do arruador após permissão da Câmara. Outra determinação é que as ruas sejam retas, o que, segundo Kawai, pode ter sido uma das causas para a “*generalização do traçado em grelhá*”, presente no conjunto do Município, à época (2000, p. 57), mesmo em áreas de topografia acidentada como é o caso do arruamento Vila Medeiros.

A Lei nº 1.666, de 1913, estabelece que ruas, avenidas e praças podem ter traçado curvo e mantêm as larguras mínimas, além de definir que a aprovação do projeto de arruamento deva passar pelo prefeito e pela emissão de alvarás. A partir de 1913 (Lei nº 1749) a cidade é dividida em três perímetros (central, urbano e suburbano) sendo que em 1915 (Lei nº 1874) estes perímetros passam a ser central, urbano, suburbano e rural, estabelecendo que as determinações da Lei nº 1.666 não são válidas para a zona rural, *embora todo o território do município seja passível de arruamento*.

As figuras subsequentes mostram como os primeiros arruamentos passam a figurar no mapa da cidade, e os sucessivos deslocamentos nos limites das zonas urbana e suburbana, sem relação com a expansão ‘real’ da cidade. O objetivo é relacionar a implantação destes arruamentos com a legislação em vigor e destacar a sua posição com relação ao Município.

Observa-se que os arruamentos iniciais, implantados ainda na década de 1910 - Vila Guilherme, Vila Maria, Jardim Brasil e Vila Medeiros - localizam-se em zona rural, onde (até 1923) não era necessária a aprovação do poder público para arruar e construir. Apenas o início do arruamento do Jardim Japão terá um processo diferenciado como veremos adiante.

A figura 14, apresenta os “*terrenos arruados*” em 1924.



**Figura 14.** Planta da Cidade de São Paulo, apresentando todos “os arrabaldes e terrenos arruados” em 1924.

Os limites da área de estudo estão destacados: rio Tietê a sul, córrego Cabuçu a leste, córrego Paciência a noroeste; também a estrada Conceição dos Guarulhos e o ‘Tramway da Cantareira’. A linha em vermelho indica o limite da ‘zona 3’ ou ‘suburbana’ que vigora com a Lei nº 2.332, de 1920. As áreas acima dessa linha são consideradas ‘quarta zona’ ou ‘rural’<sup>74</sup>.

Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/sempla/historico/1920>>. Acesso em: 07 abr. 2007. Recorte e destaques da autora.

Embora não haja registros sobre a aprovação destes arruamentos na época de sua implantação, sua postura em relação à largura de vias é diferenciada. Os arruamentos de Vila Maria e Vila Medeiros respeitam a diretriz de largura de via de 16m, na maioria do seu traçado; foram empreendimentos de empresários da região – família Mazzei (proprietária de olaria) no caso de Vila Medeiros, e a Companhia Paulista de Terrenos no caso de Vila Maria.

<sup>74</sup> O limite é aproximado, baseado na descrição do Ato, a partir de Ayres Neto (1955, p. 76). Os perímetros entre zona central, urbana e suburbana foram definidos e redefinidos pelas Leis nº 1.788, de 1914, Lei nº 1.874, de 1915 e Lei nº 2.332, de 1920 (VARON, 2005).

Quanto ao Jardim Brasil, seu traçado apresenta menor homogeneidade na largura das vias, tanto umas às outras quanto em relação ao alinhamento geral onde ocorrem estreitamentos identificáveis até os dias de hoje. As vias apresentam larguras que variam de dez a treze metros, o que significa que nem mesmo o gabarito mínimo para vias particulares, estabelecido em lei, foi implantado.

Estes arruamentos, instalados de forma bastante precária, revelam a desconsideração com as características do sítio, como comenta Ab´Saber, para o caso da Vila Maria: “*o bairro de Vila Maria, em sua porção baixa é um dos poucos núcleos do organismo paulistano, que nasceram e cresceram em pleno domínio das várzeas*”. Implantado sem qualquer preocupação com obras de drenagem, e nem sequer pavimentação, o bairro foi totalmente invadido pelas águas ilhando os moradores e invadindo casas nas cheias do Tietê de 1929 (1957, p. 157).

Com relação ao arruamento de Vila Medeiros, o traçado ortogonal contraposto à ondulação do terreno gera situações de vias com forte declividade. A legislação citada ainda não previa qualquer limitação à declividade das vias, o que ocorrerá a partir de 1934.

Nestes arruamentos, são poucos os espaços livres presentes além das vias. A Praça Santo Eduardo, na Vila Maria, é um destes espaços que caracterizava a centralidade do bairro - ponto final da linha de bonde, a partir de 1923.

Observa-se, ainda, que cada um desses núcleos tem o seu desenho próprio, sem relação com o núcleo vizinho. Rios e córregos são limites para os arruamentos: os Meandros do rio Tietê, limitando os arruamentos de Vila Maria e Vila Guilherme, e limitando a ocupação da área denominada Coroa como uma grande área alagadiça; e o córrego da Paciência, ao norte, limitando as diversas ocupações. As áreas não arruadas são ‘chácaras’ aguardando o interesse de proprietários de terras para seu arruamento.

Com a Lei nº 2.611, de 1923<sup>75</sup>, são definidas novas regras para a abertura de arruamentos, estabelecendo a destinação de *espaços livres de domínio público* (5% na zona urbana, 7% na zona suburbana e 10% na rural), a largura mínima para vias

---

<sup>75</sup> Esta lei pode ser considerada como um reflexo das preocupações do higienismo / sanitarianismo que se impunham desde o início do século XX.

e também a exigência de pedido de licença prévia para a abertura de vias na zona rural (consideradas como estradas e com a largura mínima exigida de 13m).

A largura mínima exigida para as vias visa estruturar uma hierarquia: ruas principais, 18 a 25m; ruas secundárias, 12 a 18m e ruas locais, 8 a 12m; na zona rural, as vias definidas como 'estradas' possuem largura mínima permitida de 13m.



**Figuras 15 e 16.** A ocupação urbana frente às condições 'naturais': "*leito de estiagem do R. Tietê, próximo da ponte Vila Maria*"; e "*paredão terminal das altas colinas do Jardim Japão*". Fotos de 1949.

Fonte: AB'SABER, 1957, p. 154 e 168.

#### ♦ Contexto Urbano: o Código Arthur Saboya

O Código Arthur Saboya, Lei nº 3.427, de 1929 (regulamentado pelo ato nº 663, de 1934) (AYRES NETO, 1955), compila as leis anteriores ampliando seu detalhamento: estabelece a divisão da cidade em zonas, define as licenças necessárias para construir, seus emolumentos e multas, bem como as condições gerais de projeto da edificação e dos arruamentos.

Mantém a exigência do percentual para espaços livres de domínio público (5% na zona urbana, 7% na zona suburbana e 10% na rural) para glebas com área superior a 40.000 m<sup>2</sup> (art. 733) e eleva para sete as categorias das vias de circulação, a partir de sua largura: estradas (zona rural) - 13m; caminhos (zona rural) - 8m; passagens (construção casas populares) - 4 m; ruas de interesse local/exclusivamente residencial - 8 a 12m; ruas secundárias - 12 a 18m; ruas principais - 18 a 25m; vias de grande comunicação e artérias de luxo - mais de 25m; sendo que o sistema viário deve responder por 20% da superfície total do arruamento (arts. 733 e 734). São também

estabelecidas as declividades máximas para as vias, sendo 6% para as ruas principais e vias de grande comunicação e 8% para as demais (art. 743).

O Código Arthur Saboya reforça a diferenciação existente na ocupação urbana, quando, por um lado, determina o uso exclusivamente residencial para um grande conjunto de ruas (além de recuos e gabaritos) nas áreas do Jardim Europa e Jardim América<sup>76</sup> e, por outro, confirma a legislação anterior municipal e estadual<sup>77</sup> estabelecendo condições especiais para a construção de "*casas populares*" *fora do perímetro demarcado em lei*" (art. 283 a 289), ou seja, nas zonas suburbana ou rural. Esta condição, de acordo com Segawa, é o estabelecimento, em lei, das condições de uma "*periferização compulsória*", condição da "*segregação espacial*" (SEGAWA, 2003, p. 160).

Outra determinação diferenciada do Código em relação às zonas suburbana e rural e às '*casas populares*' refere-se à possibilidade de abertura de passagens (art. 750), com largura mínima de 4m e declividade máxima de 15%. Este mecanismo que, segundo Grostein, tem como objetivo "*intensificar a ocupação de porções de terrenos já servidas por vias públicas e incentivar a construção de moradias populares*", permite o adensamento dos arruamentos já existentes e viabiliza a aprovação de projetos por parcelas do arruamento, muitas vezes agravando sua condição em relação à proporção das vias e dos espaços livres exigidos e incentivam "*uma situação de ocupação quase sempre clandestina ou irregular*" (GROSTEIN, 1987, p. 389)<sup>78</sup>.

Este Código também formalizou a condição para a aceitação de arruamentos executados sem licença prévia (incluindo as vias particulares), e a aprovação de edificações dentro desses loteamentos. Este fato reconhece a existência de uma grande condição de irregularidade, e inicia um histórico em que as leis de regularizações passam a fazer parte do crescimento da cidade.

---

<sup>76</sup> A implantação dos bairros do Jardim Europa e Jardim América foi realizada pela Cia City – *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Co. Ltd.* – que atuou em São Paulo, a partir de 1911, implantando loteamentos no modelo da 'cidade-jardim', caracterizados pelo traçado sinuoso das vias, distribuição de áreas verdes no interior das quadras, com limites de ocupação de lote e recuos diferenciados (ANCONA, 2002, p. 137).

<sup>77</sup> Código Sanitário do Estado de São Paulo de 1894, e Lei Municipal nº 498, de 1900 (SEGAWA, 2000, p. 160).

<sup>78</sup> Uma abertura da lei que permitiu aos loteadores adequar o tamanho dos lotes às possibilidades reais de compra dos trabalhadores urbanos: "*a unidade de cálculo para dimensionar essa compra era o lote popular*" (GROSTEIN, 1987, p. 389, grifo nosso).

A partir da década de 1940 intensifica-se o processo de ocupação dos arruamentos implantados bem como a abertura de novos loteamentos populares, impulsionada pelo aumento da velocidade do crescimento populacional da cidade e pela promulgação, pelo Governo Federal, da “Lei do Inquilinato”. A opção de moradia das classes populares deixa de ser o aluguel e passa a ser a auto-construção em lotes desprovidos de infraestrutura e pagos em ‘suaves’ prestações mensais.

Na década de 1940 evidencia-se o processo da metropolização do Município. O alcance do limite de vários dos municípios vizinhos, promovidos pela iniciativa privada<sup>79</sup>, consolida-se com a abertura de estradas intermunicipais pavimentadas e pelas ‘autoestradas’, conceito que busca a fluidez do tráfego em detrimento da acessibilidade local (ZMITROWICZ, 1984 e LANGENBUCH, 1971).

- ♦ Os Arruamentos da Década de 1930 e 1940

No trecho da planta da cidade de 1943, apresentado na figura 17, destacam-se os arruamentos implantados entre as décadas de 1920 e 1940 que caracterizam-se por desenhos diferenciados, com uma preocupação de adequação ao relevo e sua integração ao conjunto. São os arruamentos designados Parque Edu Chaves (de 1926) e Vila Gustavo (de 1928) (fora do limite da SP-MG, mas em seu entorno imediato), Jardim Japão, Vila Maria Alta (implantada em duas fases) e Jardim São Manuel (futuro Parque Novo Mundo).

Todos estes arruamentos, implantados por distintos empreendedores, tiveram o projeto do engenheiro Jorge de Macedo Vieira<sup>80</sup>. Os loteamentos do Jardim Japão e a primeira fase de Vila Maria foram aprovados em 1922, e a segunda fase de Vila Maria em 1941<sup>81</sup>; embora de proprietários e em momentos diversos, foram pensados como um conjunto, adequando-se à topografia acidentada do relevo e à presença de dois

---

<sup>79</sup> Sampaio define a atividade de lotear como uma das locomotivas da metropolização, ao lado da industrialização (1994, p. 31).

<sup>80</sup> O trabalho do engenheiro Jorge de Macedo Vieira, na cidade de São Paulo, foi estudado por Kawai (2000). Este estudo destaca suas influências recebidas durante estágio na Cia City, de Barry Parker e Saturnino de Brito.

<sup>81</sup> Conforme destacado por Kawai, estas datas representam os momentos da aprovação dos projetos. O que ocorreu, muitas vezes, foi sua modificação ao longo do tempo, dada a demora na ocupação efetiva das áreas. Registra-se, por exemplo, modificações do projeto legal do Jardim Japão em 1936.

córregos, ao longo dos quais reserva-se a maior parte das áreas livres do conjunto, “*continuidade viária e extensão natural dos parques de fundo de vale*” (KAWAI, 2000, p. 118).

Nesta implantação, destaca-se a da avenida Cerejeiras, concebida como via principal do bairro, com 20m de largura e em tal configuração, que permite cruzar a área de colinas, ligando Vila Maria Baixa à Estrada da Conceição com declividades suaves.

Com esse mesmo partido de projeto também implantou-se o loteamento de Vila Isolina Mazzei, aproveitando-se o fundo de vale do córrego Piatã, e o Parque Rodriguez Alves.

Embora se possa considerar que estes projetos sofrem influência da Cia City, ressalta-se que a semelhança limita-se à forma, pois, conforme Segawa, “*somente as urbanizações da ‘City’ possuíam a rigorosa legislação de ocupação e construção*” (2004, p. 118-119).<sup>82</sup> Modificações no projeto original ocorreram para adequá-los às condições de mercado, o que representa, de forma geral, a diminuição do tamanho dos lotes originalmente previstos. No entanto, a relação harmoniosa entre espaço livre e espaço edificado é sustentada pela presença dos espaços livres de uso público, fundamentais no desenho proposto.

Os outros loteamentos, em áreas de topografia plana: o Parque Edu Chaves (antigo Campo de Aviação de Edu Chaves) aprovado em 1926, e o projeto inicial do Jardim São Manuel, de 1945 (futuro Parque Novo Mundo) são implantações com traçado geométrico e eixos de simetria, também característicos dos projetos de Macedo Vieira. Igualmente nesses desenhos encontra-se a preocupação de harmonização do projeto do novo arruamento com as áreas implantadas em seu entorno.

---

<sup>82</sup> Segawa apresenta anúncio publicado no jornal ‘O Estado de São Paulo’ de 18 de janeiro de 1925, apresentando o loteamento Jardim Japão no Alto da Bela Vista, descrevendo sua “*soberba localização, descortinando todo o panorama da capital*” (2004, p. 122).



Além do desenho diferenciado, estes arruamentos caracterizam-se pela 'regularidade' junto à Prefeitura. O estudo de Varon<sup>84</sup> indica que, para o período até 1937, os arruamentos com alvará são: Jardim Japão, Vila Maria Alta e Vila Maria, além do Parque Edu Chaves (limite da SP-MG); os demais aparecem como "área *urbanizada sem arruamento cadastrado*" (VARON, 2005, p. 197).

Os arruamentos de Vila Medeiros e Jardim Brasil são aqueles onde mais intensamente foram abertas 'passagens', propiciando uma grande subdivisão no interior das quadras e conseqüente adensamento. Estas áreas, com maior dificuldade de acesso, em relação aos principais eixos de circulação, a menor proporção de 'espaços livres de domínio público' são aquelas onde se concentram as camadas 'populares'.

A ocupação da área rural com usos urbanos, sem o menor controle por parte do poder público e sem os atributos urbanos básicos, propicia outra característica da expansão urbana - a transformação do 'irregular' em 'regular' como forma de atuação política.

- Contexto Urbano: Irregularidade e "Novo Pacto Territorial"

As condições para regularização dos arruamentos previsto no Código Arthur Saboya, deixa "à *juízo da Diretoria de Obras e Viação*" (BARTALINI, 1999, p. 56) a aceitação dessas obrigações. Segundo Rolnik, esta opção pela regularização seletiva, de acordo com a pressão popular e o interesse político do momento, na qual determinadas áreas urbanas ganham "o *estatuto de legal e (passam a) inserir-se na órbita de obrigações de responsabilidades públicas*" caracteriza um "novo pacto territorial".

"O pacto com a periferia consolidou-se no contexto da redemocratização, em que melhorias urbanas se transformam em votos e lideranças de bairro, em cabos eleitorais" (ROLNIK, 1996, p. 154).

A intensificação da ocupação dos arruamentos ressalta os problemas de transporte, pavimentação, abastecimento de água, falta de luz elétrica e de iluminação nas vias, e gera uma demanda ao poder público que irá "assumir o papel de provedor", e

---

<sup>84</sup> Este estudo levantou a situação de regularidade dos loteamentos, para o conjunto do município, junto à Divisão Técnica de Estrutura Urbana – CASE 3, órgão da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo.

constituirá uma “*tradição de reivindicação e estratégia de pressão ao Estado*” (ROLNIK, 1996, p. 155).

Este ‘pacto’ é paradigmático no caso da SP-MG, especialmente do bairro de Vila Maria e sua ligação com o político Jânio Quadros. Ele transforma-se em um ‘símbolo’ do bairro de Vila Maria, ao receber, nesta região, a maior porcentagem de votos em todo colégio eleitoral quando eleito Governador do Estado (1955). No período de sua administração na prefeitura da capital é construída uma nova ponte (de concreto) para acesso ao bairro (atual ponte Jânio Quadros), asfaltadas a maioria das ruas de Vila Maria Baixa, construídas escolas e uma Biblioteca Municipal<sup>85</sup>.

Jânio também aprova uma lei que permite a “oficialização dos logradouros” declarando oficiais todos

*os loteamentos aprovados, todos os registrados de acordo com a anistia de 1936 e todos os contidos na planta da cidade anexa à lei (...) tornando todo e qualquer espaço contido naquela planta passível de investimento público. (...) Com essa política, Jânio consolida um primeiro anel de loteamentos, ocupados entre os anos 30 e 50, enraizando ali sua poderosa base política* (ROLNIK, 1997, p. 155-156).

Ainda, a partir da década de 1950, são realizadas obras de caráter metropolitano, buscando melhorias nas ligações viárias entre o Município, os municípios vizinhos e outros estados. Embora estas obras não tenham como objeto a acessibilidade local, sua implementação influencia a instalação de usos não residenciais em arruamentos inicialmente projetados para atender à função residencial. Os conflitos decorrentes estendem-se, até hoje, entre este uso e o fluxo intenso de veículos pesados de carga, instalações industriais e de transportes.

A retificação do curso do rio Tietê, entre Casa Verde e Vila Maria, finalizada por volta de 1950, com a abertura da marginal direita do rio (atual Av. Morvan Dias de Figueiredo), propicia a melhoria das ligações viárias da Subprefeitura com a área central da cidade. A abertura das Rodovias Presidente Dutra (1951) e Fernão Dias (1954)<sup>86</sup> configuram importantes eixos de ligação do município com as cidades

---

<sup>85</sup> A figura de Jânio Quadros é destaque no site do bairro: <<http://www.bairrodevilamaria.com.br>>.

<sup>86</sup> A Rodovia Presidente Dutra é projetada na década de 1940 e integra o primeiro plano rodoviário do Governo Federal (1944), no qual também está prevista a implantação da Rodovia Fernão Dias (ZMITROWICZ, 1984, p. 100).

vizinhas, conexão com os estados do Rio de Janeiro e Minas Gerais, propiciando a intensificação de ocupação nas áreas de várzea, e tornando-se um eixo industrial fundamental, especialmente ao longo da Rodovia Presidente Dutra.



**Figuras 18 e 19.** Projeto e obras em andamento da retificação do rio Tietê, entre Osasco e Guarulhos. Disponível em: <<http://www.adhemardebarros.com.br>>.

A construção da rodovia Presidente Dutra secciona a Subprefeitura. Embora limitando os acessos intra-bairros, a rodovia viabilizou a implantação do arruamento do Parque Novo Mundo: em 1954, foi aprovado projeto modificativo, dividido em várias glebas, das quais a primeira já estava loteada em 1952 (SAMPAIO, 1994, p. 26). A avenida Conceição, ligação histórica entre os bairros da região, é interrompida na intersecção com a Dutra; a passagem em nível prevista nunca foi executada.<sup>87</sup>

As diversas propostas de uso da área de várzea do Tietê para lazer<sup>88</sup> e como parte de um sistema amplo de drenagem, presentes nos diversos estudos de retificação do rio, não foram efetivadas: a obra executada apenas viabilizou áreas para a expansão urbana e o adensamento da várzea, para as quais a construção das vias marginais ao longo de todo o rio foi essencial.

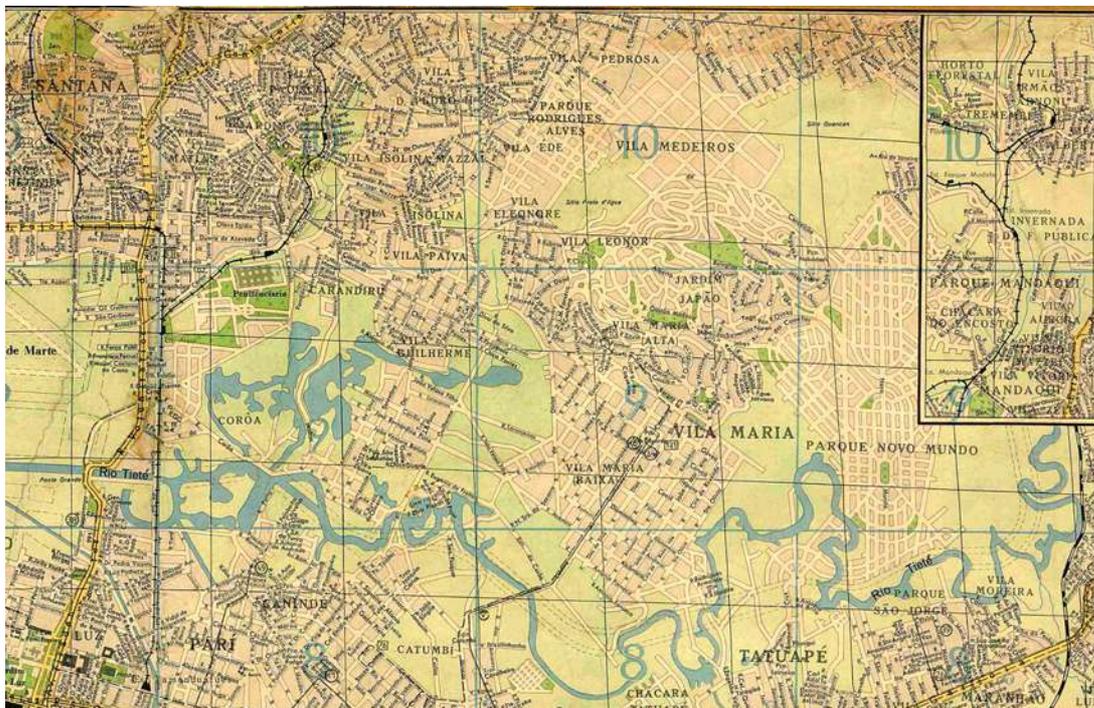
---

<sup>87</sup> A ligação entre os bairros, atravessando o limite da Rodovia, permanece em dois pontos: através do Viaduto Curuçã, e da passagem inferior na ligação da Av. Ten. Amaro Felicíssimo da Silveira.

<sup>88</sup> Entre os parques previstos pelo Esquema Teórico do Plano de Avenidas, elaborado por Ulhôa Cintra e Prestes Maia (TOLEDO, 1996, p. 160 *apud* MALHEIROS, 2006, p. 132) estava o Parque Lacustre da Coroa, hoje bairro da Coroa, distrito de Vila Guilherme. Por volta de 1950, com a conclusão parcial das obras de retificação, a prefeitura estuda a implantação de um Parque Náutico, com 2.000.000 m<sup>2</sup>, nas proximidades dessa mesma área (MALHEIROS, 2006, p. 133).

Apesar dos diversos estudos para a implantação de parques e áreas públicas ao longo da várzea, o espaço livre de maior porte que se consolidou foi o da “Sociedade Paulista de Trote”, entre a Vila Maria Alta e a Vila Guilherme.<sup>89</sup>

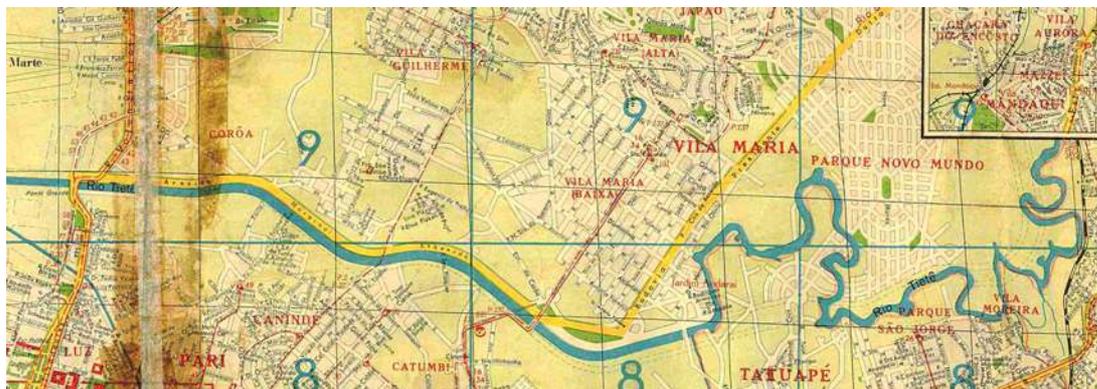
As figuras 20 e 21 registram a situação das áreas em 1951 e 1952.



**Figura 20.** São Paulo, Projeção hiperbolóid com rede kilométrica em 1951.

Observa-se poucos novos arruamentos em relação ao mapa de 1943 (o que vale dizer que até essa época a ocupação urbana da região está configurada). Permanece sem parcelamento o sítio Guancan.

Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/sempla/histórico/1950>>. Acesso em: 07 abr. 2007. Recorte da autora.



**Figura 21.** São Paulo, Projeção hiperbolóid com rede kilométrica em 1952.

Aparece retificado o Tietê até a Ponte da Vila Maria; o bairro da Coroa fica 'saneado' viabilizado para a ocupação urbana. A estrada da Coroa que, margeando a área de várzea ligava a Estrada da Cantareira

<sup>89</sup> Segundo Bartalini, a área, originalmente 'um charco', foi aterrada, entre 1938-1942, para que "pudessem ser realizadas corridas de cavalo" (1999, p. 137).

(no trecho, atual avenida Cruzeiro do Sul) à Vila Maria Baixa, desaparece dando lugar às marginais e modificando a condição de ligação intra-bairros.

O Parque Novo Mundo aparece em ambas figuras com o traçado implantado, modificado em relação ao traçado projetado que aparece na planta de 1943. Esta alteração deve-se à mudança do empreendedor (KAWAI, 2000) e às adaptações necessárias com a implantação da Rodovia Presidente Dutra.

Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/sempla/historico/1950>>. Acesso em: 07 abr. 2007. Recorte da autora.

O período entre 1940 e 1960 destaca-se pelo crescimento populacional desta área, estando entre os maiores da cidade. Os dados populacionais apresentados por Langenbuch (1971, p. 250)<sup>90</sup>, referente aos censos de 1940, 1950 e 1960, indicam populações de 15.158, 54.373 e 99.018 e representam para o período 1940-1950, crescimento de 3,58% ao ano, e para o período 1950-1960, crescimento de 1,8% ao ano.

Registra-se, igualmente, a situação das áreas reservadas aos espaços livres que permanecem por longo tempo sem qualquer urbanização (a responsabilidade pela implantação das áreas está a cargo da prefeitura). O estudo de Kawai aponta que até o final da década de 1950 a maior parte dos espaços livres do Jardim Japão e Vila Maria Alta encontra-se abandonado ou arrendado pelo loteador a chacareiros. Ainda menciona que, em alguns casos, são necessários processos judiciais de reintegração de posse para que a prefeitura retome a posse dessas áreas (KAWAI, 2000, p. 117).

É da década de 1960 o processo de ocupação de trechos desses espaços por equipamentos públicos. É o caso, por exemplo, da implantação do Centro Esportivo e Educacional Thomaz Mazzoni, inaugurado em 1967, na Vila Maria Alta.

- ♦ Contexto Urbano - A década de 1970

No início da década de 1970 foi aprovado o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI - (Lei nº 7.688, de 30 de dezembro de 1971) (SÃO PAULO, cidade, 1982), e a Lei de Zoneamento – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972) (MAPOGRAF, 1997, p. 43-47).

O zoneamento ajustou-se às tendências de ocupação existente, preservando a Z1 como 'exclusivamente residencial' e a Z7 como 'exclusivamente industrial'. As zonas

---

<sup>90</sup> Os dados referem-se à área da antiga Administração Regional de Vila Maria/Vila Guilherme.

restantes foram denominadas mistas, caracterizando-se o estímulo à “predominância de uso”, correspondendo a Z2 – ‘predominantemente residencial’ - a 60% da cidade (MAGLIO, 2005, 169).

Contudo, ressalta Rolnik que a Lei de 1972, preocupou-se em assegurar a condição de privilégio das Z1 (zona exclusivamente residencial de baixa densidade), revelando “o contraste entre o ultra-regulamentado e investido sudoeste e o ‘resto’ da cidade (...) reproduzindo a *gestalt discriminatória da cidade*” (1997, p. 137). Isto pode ser confirmado com as sucessivas alterações que a lei sofre ao longo dos anos, procurando adequá-la aos interesses do capital imobiliário.

A Lei de Zoneamento também estabelece normas mais rigorosas para a implantação de novos loteamentos, como a exigência do loteador na execução de sua infraestrutura completa. Esta condição, segundo Grostein, além de ocasionar um aumento do preço dos lotes, dificulta a condição do loteador em financiar diretamente a venda, já que há necessidade de um maior investimento inicial (GROSTEIN, 1987, p. 428-433).

Esta determinação, somada às condições econômicas do período em que houve redução do poder aquisitivo dos trabalhadores, dificultou o acesso a lotes populares à parcelas maiores da população. Situação que ocasiona, no período, uma intensificação dos processos de favelização e encortçamento no município de São Paulo: “em 1974, 1,6% da população do município morava em favelas, em 1977 essa percentagem passou para 6,0%” (SÃO PAULO, cidade, COGEP, 1979, *apud* GROSTEIN, 1987, p. 433).

- ♦ A Intensificação de Ocupação das ‘Várzeas’

O zoneamento de 1972 prevê grande parte da área da SP-MG como Z2, sendo que as áreas com maior predomínio de atividade comercial (centros de bairro) são definidas como Z3 e Z4, com coeficientes de aproveitamento superiores aos da Z2. Faixas próximas à Marginal e à Rodovia Presidente Dutra definidas como Z6 – predominantemente industrial e comércio atacadista, e Z8 – zonas de usos especiais, a serem pormenorizados em planos específicos, elaborados pela Coordenaria Geral de Planejamento - COGEP.

A área central do bairro da Coroa, saneada com as obras de retificação do rio Tietê, permanece sem ocupação até a década de 1980, sendo objeto de diversas destinações: a previsão da “Cidade Náutica” conserva-se no mapa da cidade de 1974 (Geomapas, 1974), ocasião em que se prevê uma via de ligação com a Sociedade Paulista de Trote. No zoneamento de 1972 é definida como zona de uso especial e pela regulamentação posterior como Z8-057 (Lei nº 9.243, de 28 de abril de 1981), destinada à implantação de “**Centro Administrativo Municipal**, bem como para a passagem do prolongamento da então Via Expressa Central” (MAPOGRAF, 1997, p. 100-101).

O projeto para a instalação do Centro Administrativo Municipal – CAM – foi desenvolvido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB<sup>91</sup>, dentro do chamado “Projeto Leste”, de 1974. São desenvolvidas ações como desapropriação de áreas (a serem anexadas a áreas já pertencentes à Prefeitura), abertura da Av. Zaki Narchi, canalização do córrego Carandiru e construção do edifício do Instituto de Previdência Municipal - IPREM. No ano seguinte, o projeto é abandonado e os processos de desapropriação estancados. Dentre as áreas remanescentes, uma é ocupada pela favela Zaki Narchi, outra permutada com a Secretaria Municipal do Abastecimento - SEMAB, para implantação de um Centro Atacadista (HECK, 2004, p. 162).

Em 1981, foi aprovado o “Plano de Melhoramentos” (Lei nº 9.243, de 28 de abril de 1981), definindo a abertura de novas vias, a substituição do “antigo projeto da Via Expressa Central” por uma via arterial, e o estabelecimento de categorias de uso misto (conjunto residencial, comércio e serviços diversificados, além do institucional), com lotes acima de 2.500 m<sup>2</sup>. Uma das justificativas para o plano é a opção pela inexecução do Centro Administrativo Municipal, bem como a dinamização da área a partir da instalação do Terminal Rodoviário do Tietê<sup>92</sup> nas imediações.

Desde então, a área passa a ser ocupada, com a construção do Shopping Center Norte, inaugurado em meados da década de 1980.

---

<sup>91</sup> A Empresa Municipal de Urbanização foi fundada em 1970. Sua atuação entre os anos de 1971 e 2001 é analisada no estudo de Heck (2004).

<sup>92</sup> Terminal Rodoviário Governador Carvalho Pinto, conhecido como Terminal Tietê, foi inaugurado em 9 de março de 1982.

Esta região também tem sua acessibilidade ampliada com a implantação, a partir de 1975, da linha Norte-Sul do metrô, que interliga a Rodoviária do Tietê ao restante da cidade e segue na direção norte, passando por Santana, Jardim São Paulo e Tucuruvi. A partir da construção da linha do metrô, as linhas de ônibus que atendem a SP-MG, ligando preferencialmente ao centro da cidade e ao Brás, passam também a fazer ligação às estações de metrô mais próximas.

A partir do final dos anos 1960, os primeiros núcleos de favelas surgem na região. Localizam-se no limite das áreas já arruadas, preferencialmente junto a córregos: no entorno do córrego da Jararaca e Cabuçu, e no 'antigo leito do Tietê' no Parque Novo Mundo.

Nestas áreas, o poder público – prefeitura com financiamento do Banco Nacional da Habitação - implantou programas habitacionais, com o propósito de solucionar a questão da moradia precária em área de risco. A ação do poder público principia-se a partir de final da década de 1970, quando são iniciados programas habitacionais para atuar na "erradicação da sub-habitação".

Um desses programas é o Promorar - programa de lotes urbanizados, com "unidade-embrião". Na área do Parque Novo Mundo são implantados projetos piloto - Promorar Vila Maria I e III<sup>93</sup> - que consolidam a ocupação da área por população de baixa renda, sem estancar, porém, o surgimento de novas áreas de favelas no entorno. Ademais, o modelo do lote unifamiliar não se sustenta. Ao longo do tempo, um adensamento não previsto ocorre em função da transformação dos 'embriões', em construções de três e quatro pavimentos que abrigam várias famílias<sup>94</sup>.

Os projetos do Promorar prevêm vias de largura entre seis e nove metros, sendo que somente as de nove metros (denominadas como V3) podem abrigar tráfego de passagem. É previsto, também, algum tipo de espaço livre ou comunitário – quadra

---

<sup>93</sup> Este programa atendeu 8 favelas situadas no 'antigo leito do Tietê', implantadas entre julho de 1980 e abril de 1981. O Promorar prevê unidades embrião – unifamiliares - de 24 m<sup>2</sup> de área construída para lotes de 75 m<sup>2</sup>. A concepção do projeto prevê o "(...) **rompimento de normas, índices, legislação e demais dispositivos vigentes (...)** excepcional por corresponder a condições de emergência" (SILVA, s/data, p. 19, grifo nosso).

<sup>94</sup> Além do excessivo adensamento da área não previsto no planejamento inicial, há um sensível comprometimento nas condições de iluminação e aeração, em função da ocupação total do lote (SAMPAIO, s/data e 1985; SILVA, s/data e 1989).

esportiva, centro comunitário ou pequena praça. No entanto, é vedada a existência de qualquer tipo de comércio dentro dos conjuntos.

Nas décadas de 1970 e 1980 implantam-se dois novos nas proximidades do córrego Cabuçu. Os loteamentos Vila Sabrina e a 'Urbanização Fernão Dias' respondem a duas demandas - residencial e de áreas para empresas de transportes. Estes loteamentos, atendendo a legislação em vigor, implantam vias de maior capacidade, incluindo avenidas com canteiro central, que se diferenciam do padrão implantado até então, e reservam as áreas verdes e institucionais exigidas por lei.

A 'Urbanização Fernão Dias' desenvolve-se dentro do processo denominado "Plano de Reurbanização do Tucuruvi", realizado pela EMURB, em 1974, e seu objetivo inicial é a instalação de um terminal de cargas. Desapropriou-se uma área de 49 ha, escolhida pela proximidade da interligação das Rodovias Dutra e Fernão Dias, e pela necessidade de retirar o tráfego de caminhões de áreas residenciais, no interior dos bairros de Vila Maria e Parque Novo Mundo (HECK, 2004, p. 163).

Em 1980, parte da área (15ha) foi cedida à Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB, e o loteamento foi dividido em duas porções em função de seu uso: um residencial, com a implantação do Promorar e do conjunto habitacional COHAB, e outro de serviços, onde se situa o Terminal de Cargas Fernão Dias.

Este loteamento respeita a legislação vigente quanto a reserva de 15% da área para 'áreas verdes'. A maior parte é estabelecida em uma faixa linear que sugere uma transição entre os dois usos. A implantação do loteamento por uma empresa pública não garantiu que o espaço livre público tivesse uma urbanização adequada, permanecendo, até 2008, semi-implantado.

O Terminal de Cargas Fernão Dias foi projetado para construção em duas etapas: na primeira, iniciada em 1981 e concluída em 1986, foram executadas parte das obras de infraestrutura do loteamento e a construção de 62 galpões. A segunda etapa prevê a construção de mais 74 galpões e 3 estacionamentos de caminhões e ainda não há previsão para sua execução.<sup>95</sup>

---

<sup>95</sup> Segundo Heck, a EMURB não teve sucesso na tentativa de repassar a construção da "Fase II" à iniciativa privada, especialmente pela inexistência de um controle mais rígido sobre a localização de pequenas e médias

Na área residencial foram construídos dois conjuntos Promorar e quatro conjuntos COHAB, com edifícios de quatro pavimentos. Os conjuntos Promorar apresentam as mesmas características das implantações feitas no Parque Novo Mundo, diferenciando-se apenas pelo menor adensamento. Nesta área, os lotes foram ocupados totalmente, porém a maioria possui apenas dois pavimentos.

Outro programa habitacional implantado na Subprefeitura é o PROVER<sup>96</sup>, mais conhecido como Projeto Cingapura. Entre 1994 e 1999 são construídos os seguintes conjuntos: Vila Maria (31 edifícios) e Nova Tietê (8), próximos à área do Promorar, no Parque Novo Mundo; conjunto Zacki Narchi (35 edifícios), nas proximidades do Shopping Center Norte, em área ocupada junto ao córrego Carajás. Estes conjuntos fazem parte da “Fase I” de implantação deste programa. O Conjunto Chácara Bela Vista (48 edifícios) (XAVIER, 2005, p. 15-17), localizado entre as alças de acesso da marginal Tietê, implantado no mesmo período da Estação de Tratamento de Esgoto – ETE - Parque Novo Mundo, faz parte da “Fase III” de implantação. Os edifícios da Fase I e III tem quatro pavimentos e mais o térreo.

A prioridade para a determinação das favelas que receberiam o programa foi definida em função da localização em áreas públicas, maior nível de adensamento por m<sup>2</sup>, ocupação consolidada, e existência de barracos em área de risco, embora o Cingapura tenha se destacado pela implantação junto a vias de grande tráfego, e consequente visibilidade (RODRIGUES, 2006, p. 55-56).

Ao longo de toda a década de 1990 fortaleceu-se a centralidade do Shopping Center Norte, com a construção do Lar Center e do Expo Center Norte (inaugurado em 1993, teve sua área construída duplicada até 2005). Ao longo da marginal Tietê, e mais sensivelmente nas proximidades do Shopping, fixam-se unidades de redes de varejo de grande porte e comércio atacadista. Além disso, a construção da Arena Center Norte (área de eventos com previsão de inauguração para 2009), tende a consolidar a área como um pólo comercial, de serviços e turismo de negócios no âmbito metropolitano.

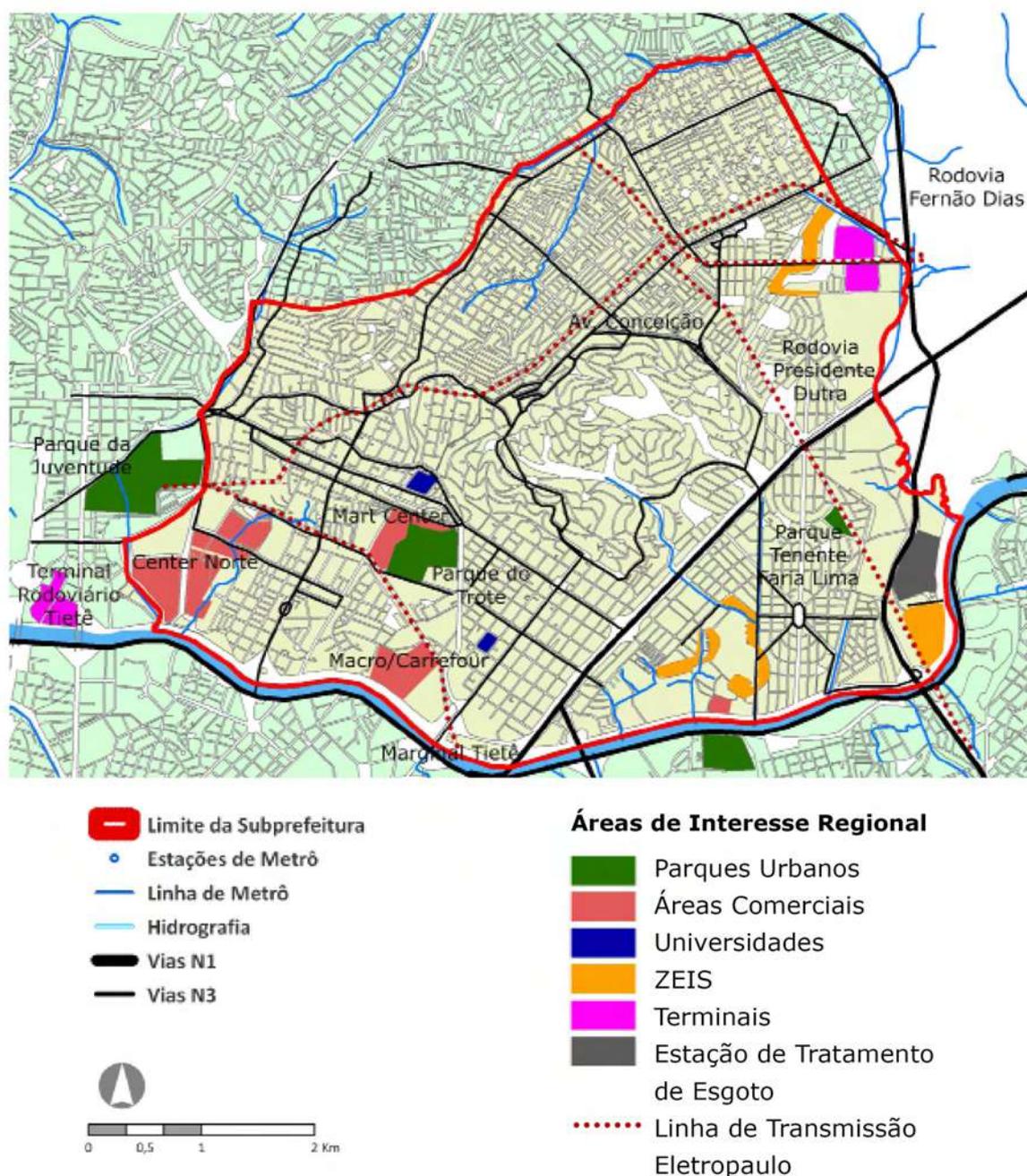
---

empresas transportadores de carga no interior de áreas residenciais, o que viabiliza sua permanência nessas áreas (2004, p. 164).

<sup>96</sup> Programa de Verticalização de Favelas, implantado com financiamento do BIRD – Banco Interamericano de Desenvolvimento.

Equipamentos que ganham destaque, a partir de final da década de 1990 foram as Universidades presentes na SP-MG (Universidade Nove de Julho e Universidade Bandeirante) que tiveram seus Campi ampliados consideravelmente, destacando-se tanto pelas massas construídas como pelo grande afluxo de alunos, especialmente no período noturno.

A figura 22 indica os principais eixos de circulação e os pontos de interesse regional e metropolitano.



**Figura 22.** Pontos de interesse regional e metropolitano.

Fonte: Geolog (SEMPA, 2000), destaques da autora.

### 3.1.2. Caracterização Sócio Territorial

A seguir destacaremos as principais características do processo de ocupação urbana consolidadas no território; destacamos a importância do sistema viário e os principais eixos de circulação; a forma de uso e ocupação do solo; as características da população que ali reside ou trabalha e alguns aspectos da resultante “ambiental” desse tipo de ocupação.

- ♦ Caracterização territorial
  - Sistema Viário

O PDE classifica a estrutura viária do município (São Paulo, cidade, 2002a) em Vias Estruturais (N1, N2 e N3), Coletoras e Locais; na figura 23, destacamos, inicialmente, as Vias Estruturais, N1 e N3, que cruzam o território da SP-MG.

As Estruturais **N1** são aquelas que ligam o município aos demais municípios do Estado e com os outros Estados da federação; a rodovia Presidente Dutra, ligação com o Vale do Paraíba e o Rio de Janeiro, a avenida Educador Paulo Freire que faz a ligação da zona leste da cidade com a avenida Fernão Dias; além da Marginal do Tietê, um dos principais eixos de interligação entre as rodovias que convergem para o município e que, na direção leste, chega ao eixo rodovia Aírton Sena – Governador Carvalho Pinto, alternativa de acesso ao Vale do Paraíba.

A Marginal Tietê é o principal eixo de acesso à Subprefeitura, através das pontes de Vila Guilherme e Presidente Jânio Quadras (antiga ponte de Vila Maria); a progressiva saturação dessa via, especialmente no trecho de chegada à cidade, na continuidade da Dutra, estimula o uso de vias coletoras - e locais - do bairro de Vila Maria, como rota alternativa. O acúmulo do tráfego pesado, com grande quantidade de caminhões, em vias com condições de tráfego mais lento e muitos cruzamentos para pedestres, acaba por comprometer a segurança destes e a qualidade ‘ambiental’ dessas vias para os usos locais.

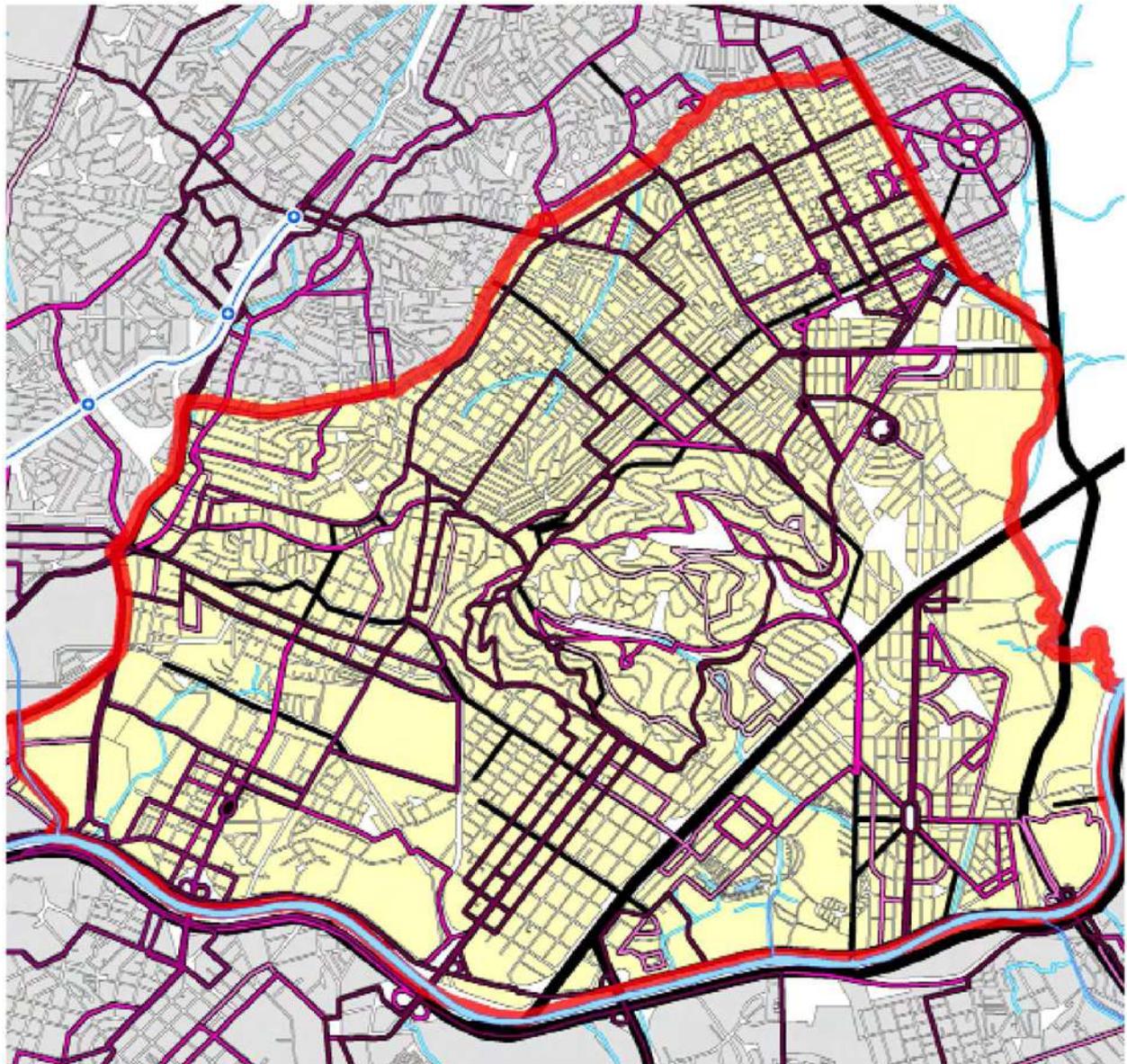
As vias Estruturais **N3** (ligações internas do Município) apresentam-se com pouca continuidade em função da forma fragmentada pela qual a estruturação do território ocorreu. Essa descontinuidade pode ser observada especialmente no eixo oeste-leste

– ruas Maria Cândida e Chico Pontes – rua Curuçá; e no norte-sul, na ligação da avenida Cerejeiras com o restante da área a norte, especialmente na área do Jardim Brasil. Na maioria dos casos as **N3** coincidem com as vias de maior densidade de transporte coletivo, elemento fundamental de acessibilidade à região.

As vias pelas quais circula o transporte coletivo - ônibus e micro ônibus - também estão destacadas na figura 23, com uma hierarquia definida em função da “densidade” do número de viagens (número de viagens / dia da linha de maior frequência de viagens - dados da São Paulo Transportes - SPTrans, de janeiro de 2008).

A dispersão da rede de ônibus demonstra a importância desse tipo de transporte na área da Subprefeitura e sua capilaridade à medida que se distancia dos principais eixos de ligação. Nas vias de maior ‘densidade’ de passagem dos coletivos, que são também as que concentram o comércio local, os principais conflitos são os pontos de parada, quer em relação à fluidez da via, frente à circulação e estacionamento de veículos particulares, quer a inadequação das calçadas para os pontos de parada, conflitando com a circulação normal dos pedestres, ou inexistência de abrigo adequado.

Na área do Jardim Brasil, os conflitos são particularmente sensíveis, dada a necessidade de grande número de coletivos para atender à densidade populacional, e a situação das vias, sempre em sentido duplo de direção e com largura reduzida para acomodar o tráfego de ônibus e veículos particulares.

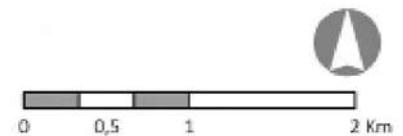


### Legenda

-  Limite da Subprefeitura
-  Estações de Metrô
-  Linha de Metrô
-  Hidrografia
-  Vias N1
-  Vias N3

### Partidas diárias de ônibus

-  1 - 30 partidas diárias/linha
-  31 - 73 partidas diárias/linha
-  74 - 100 partidas diárias/linha
-  101 - 145 partidas diárias/linha
-  146 - 273 partidas diárias/linha



**Figura 23.** Sistema Viário e Transporte Coletivo.

Fonte: Base: Geolog (SEMPA, 2000); Linhas de ônibus: SPTrans (jan. 2008).



**Fotos 1, 2 e 3.** Rodovia Dutra (Estrutural N1) e os pontos de ligação entre os bairros que de Vila Maria e Parque Novo Mundo: passagem inferior na Av. Ten. A.F da Silveira e o viaduto Curuçá (PRETO, jul. 2008).



**Foto 4.** Marginal Tietê (N1) (PRETO, jul. 2008).



**Foto 5.** Avenida Educador Paulo Freire (N1) (PRETO, maio 2008).



**Foto 6.** Rua Curuçá (N3) (PRETO, maio 2008).



**Foto 7.** Rua Maria Cândida (N3) (PRETO, maio 2008).



**Fotos 8, 9 e 10.** Av. Guilherme Cotching (estrutural N3), importante eixo de transporte coletivo (PRETO, nov. 2008).



**Foto 11.** Av. Joaquina Ramalho (PRETO, maio 2008).

**Foto 12.** Av. Ten. A .F. da Silveira. Foto (PRETO, maio 2008).



**Fotos 13, 14 e 15.** Avenida Milton da Rocha, no trecho de maior densidade comercial; o eixo de transporte coletivo segue em direção a leste pela própria avenida e pela avenida Simão de Castro (PRETO, ago. 2008).



**Fotos 16 e 17.** Avenida Conceição, atravessando toda a área (sentido leste-oeste), com variação na largura do leito carroçável e das calçadas (PRETO, nov 2008).



**Fotos 18 e 19.** Avenida Cerejeiras, atravessando área de colinas é principal eixo de transporte coletivo na direção norte-sul (PRETO, nov 2008).



**Fotos 20 e 21.** Avenidas Jardim Japão e Julio Buono (PRETO, set.2006).



**Fotos 22 e 23.** Ruas Gustavo Adolfo e Mendes da Rocha (PRETO, set. 2006).

- Uso do Solo

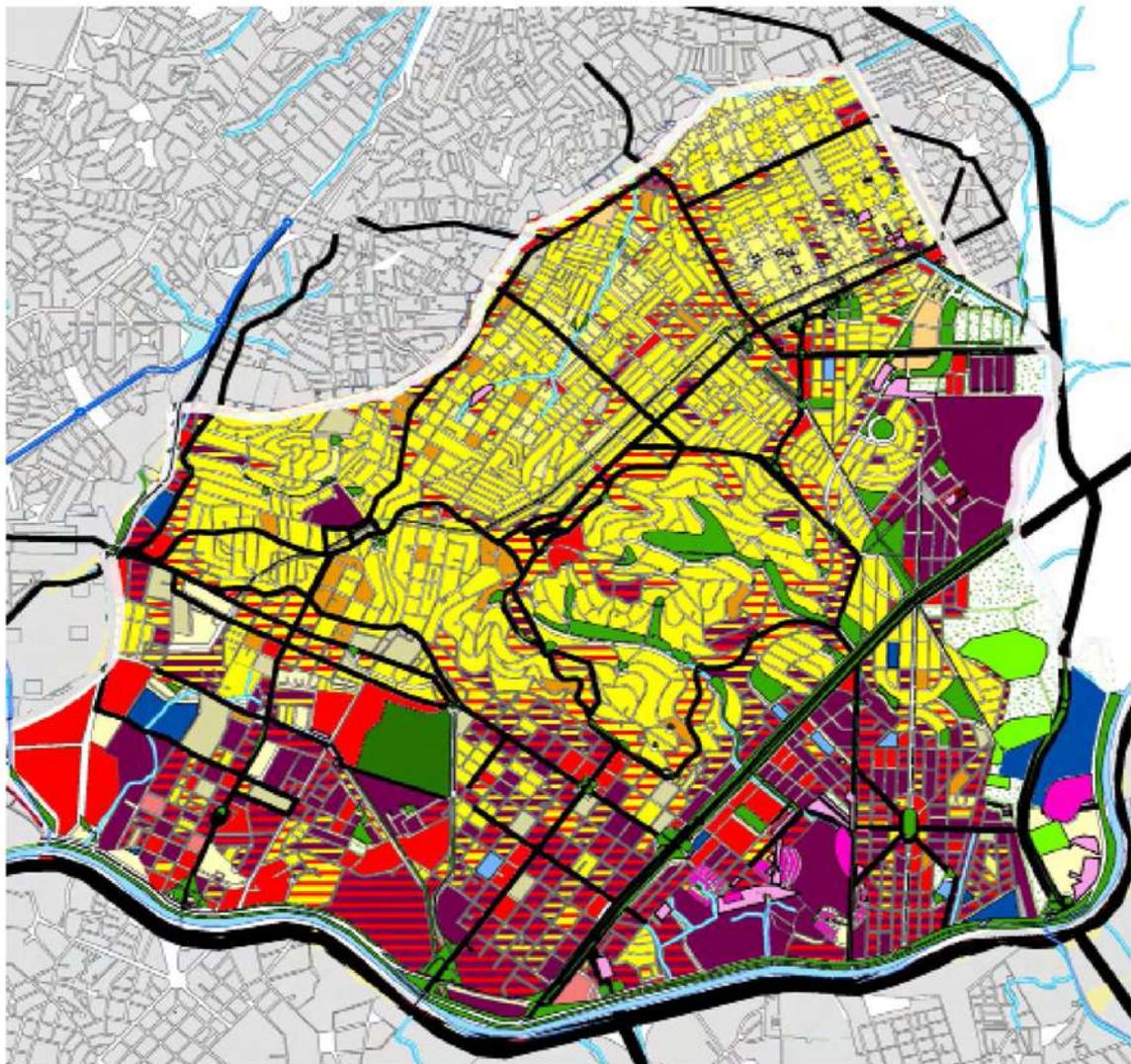
O uso do solo está registrado na figura 24, baseado em dados da PMSP (2000); nesta figura podemos identificar a predominância do uso residencial unifamiliar em toda a área de colinas, além do Jardim Brasil e Vila Sabrina (planície aluvial do Cabuçu). Nestas áreas, há corredores em que o uso residencial se mescla com o comercial e de serviços: isto ocorre ao longo dos principais eixos de transporte coletivo, como a Av. Cerejeiras, Av. Conceição, Av. Jardim Japão, Av. Milton da Rocha e Av. Julio Buono .

Na planície aluvial do rio Tietê encontra-se um uso bastante diversificado; embora em algumas quadras haja predominância do uso residencial, a maior parte da área apresenta quadras em que se mesclam os usos residencial - industrial/armazéns, e comercial – serviço - industrial / armazéns; junto a essas quadras estão outras com a predominância de indústrias / armazéns.

Ao longo da marginal Tietê há a predominância do uso comercial e de serviços, com destaque para o Shopping Center Norte e lojas de grande porte, de comércio especializado e atacadista; no entorno da rodovia Presidente Dutra, comércio, serviços e industrial/armazéns. Ainda ao longo de outros eixos viários se concentra a atividade comercial como ao longo das ruas Maria Cândida e Chico Pontes (associado ao uso residencial), ao longo da Avenida Guilherme Cotching e no entorno da Praça Novo Mundo (associado a serviços e residencial).

Na planície aluvial do córrego Cabuçu, concentra-se a atividade industrial /armazéns na área próxima ao Terminal de Cargas Fernão Dias; há ainda a presença de lotes não edificados, lotes com uso agrícola, e a área da Estação de Tratamento de Esgoto – ETE - Parque Novo Mundo.

Também estão localizadas, nessa figura, as áreas faveladas e os conjuntos habitacionais populares (dados da SEHAB, de 2000): mais presentes no Parque Novo Mundo (área de Meandros do Tietê) e próxima ao Terminal de Cargas Fernão Dias (proximidade do córrego Jararaca).



### Legenda

● Estações de Metrô

— Linha de Metrô

— Hidrografia

— Vias N1

— Vias N3

■ Parques Implantados

■ Praças e Canteiros

■ Áreas agrícolas

■ Favelas

■ Conjuntos Habitacionais

■ Res Horiz Baixo Padrão

■ Res Horiz Med-Alto Padrão

■ Res Vert Baixo Padrão

■ Res Vert Med-Alto Padrão

■ Comércio e Serviços

■ Indústria e Armazéns

■ Res Comer e Serv

■ Res Indust e Armazéns

■ Comerc Serv Industr e Arm

■ Garagens

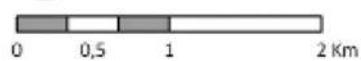
■ Equipamentos Públicos

■ Escolas

■ Terrenos Vagos

■ Outros Usos

■ Sem Predominância



**Figura 24.** Uso do Solo.

Fonte: Base: Geolog (SEMPA, 2000).



**Fotos 24 e 25.** Residencial horizontal de padrão médio (PRETO, set. 2006).



**Fotos 26 e 27.** Favelas na área do Parque Novo Mundo e Vila Medeiros (PRETO, maio 2008).



**Fotos 28 e 29.** Conjuntos Habitacionais Cingapura – Nova Tietê e Chácara Bela Vista (PRETO, maio 2008).



**Fotos 30 e 31.** Conjuntos Habitacionais Promorar, Parque Novo Mundo e Vila Sabrina (PRETO, maio 2008).



**Fotos 32, 33, 34 e 35.** Área de armazéns, cuja interação com as ruas é o intenso tráfego de caminhões (PRETO, set. 2006).



**Fotos 36 e 37.** Uso misto: residencial e de serviços de transporte e pequenas industriais, caracterizado como armazéns, são predominantes em muitos trechos do território (PRETO, set. 2006).



**Fotos 38 e 39.** Grandes superfícies comerciais, ao longo da Marginal Tietê (PRETO, nov. 2008).



**Fotos 40 e 41.** Comércio local ao longo das vias N3 (PRETO, maio 2008).

- Ocupação do Solo

Para a análise da ocupação do solo utilizamos a metodologia estabelecida pelo projeto de pesquisa QUAPÁ-SEL, que busca caracterizar a ocupação intra-lote e a verticalização das quadras. Esta análise foi elaborada a partir da interpretação da imagem de satélite (Ikonos, base de outubro de 2002<sup>97</sup>), registrando-se, por quadra, a ocupação do solo nas faixas de (i) até 30% da área da quadra, livre de edificações; (ii) de 30% a 50% da área da quadra, livre de edificações; (iii) mais de 50% da área da quadra, livre de edificações.

Essas faixas foram estabelecidas em função dos limites de taxa de ocupação determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, vigente até 2004, que variavam de 0.5 para as antigas Z1 e Z2 (esta abrangendo cerca de 70% do município), 0.7 para Z4, e 0.8 para Z5, considerando as zonas exclusiva e predominantemente residenciais.

O Mapa de Verticalização considerou três faixas: (i) até 10% de verticalização na quadra; (ii) de 10 a 50 % de verticalização na quadra; (iii) mais de 50% de verticalização. O estabelecimento dessas faixas buscou caracterizar predomínio ou não de verticalização nas quadras (acima ou abaixo de 50%); sendo que a faixa 'até 10%' permite que não sejam destacadas situações em que a verticalização ocorre de forma pontual dentro da quadra. A verticalização considera edifícios com mais de quatro pavimentos.

Em nossa área de estudo observamos que a ocupação horizontal é fortemente predominante, assim como as quadras com até 30% livre de edificações – figura 25<sup>98</sup>.

Nas áreas em que o predomínio de uso é o residencial horizontal, a área livre resultante é quase na totalidade menor que 30%. Esta alta ocupação das quadras também ocorre nas áreas mais diversificadas de uso misto como o centro da Coroa-Vila Guilherme, na Vila Maria Baixa e na área central do Parque Novo Mundo.

---

<sup>97</sup> Imagem fornecida pelo CESAD da FAU-USP.

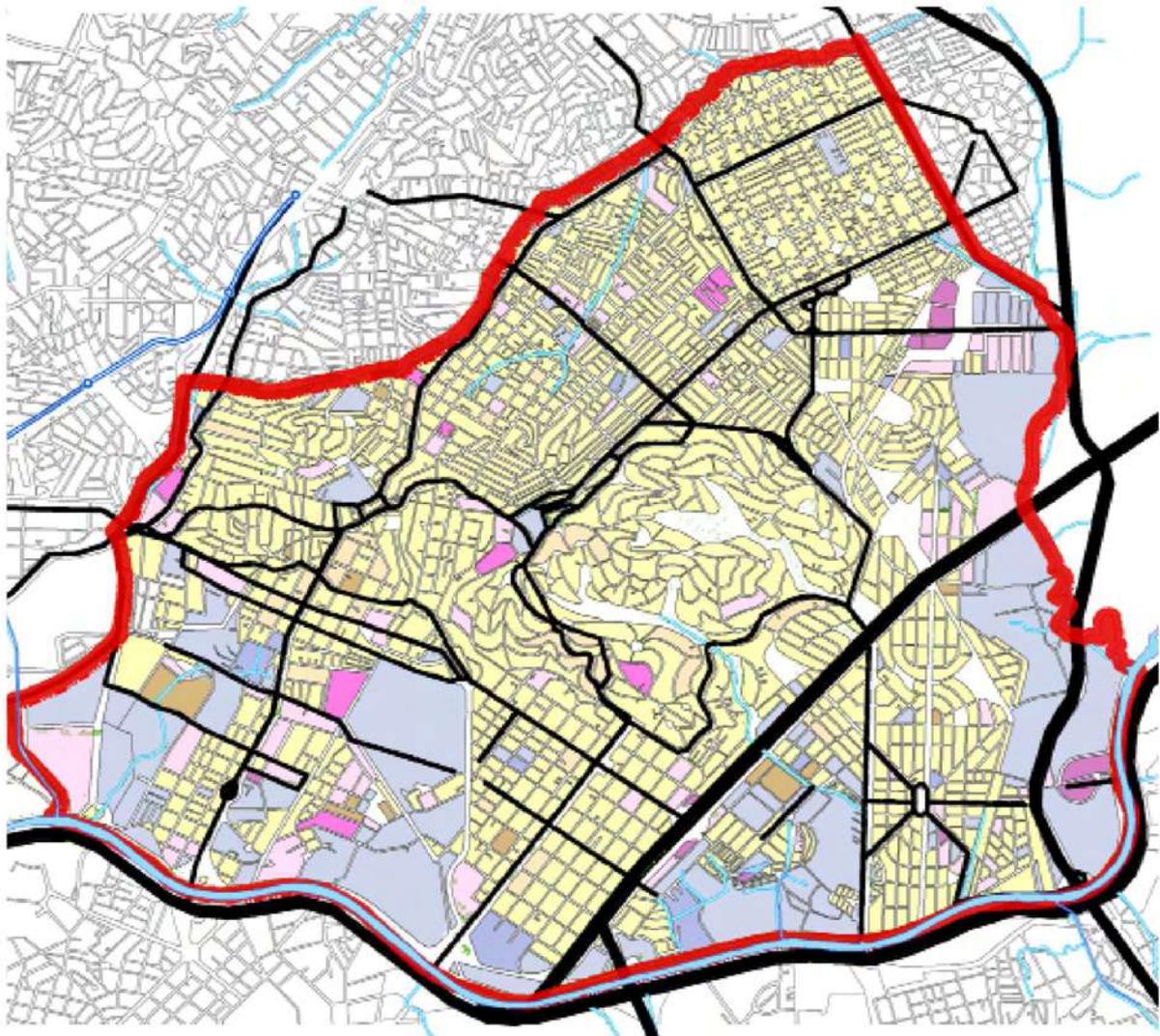
<sup>98</sup> A figura 25 apresenta o recorte "Subprefeitura Vila Maria – Vila Guilherme" a partir do mapa elaborado pelo Laboratório da Paisagem – LABPA, dentro do projeto de pesquisa QUAPÁ-SEL, para o Município de São Paulo, utilizando o programa de georeferenciamento de dados - Arc Gis.

As quadras com área livre entre 30 e 50% estão distribuídas pela região, com maior concentração no bairro da Coroa; as quadras de maiores dimensões referem-se a grandes lotes – comerciais, industriais ou de serviços de transportes – em que a área livre é incorporada ao uso principal na forma de estacionamento de veículos ou espaços de manobra, descarga ou estacionamento de caminhões. As quadras com área livre superior a 50% ocorrem, no mesmo caso anterior, com maiores áreas dedicadas a estacionamento, ou no caso de terrenos vagos.

Os espaços livres intra-quadras que se encontram nessa faixa, embora possam garantir uma relação construído - não construído, cheio – vazio equilibrada, permitindo, dessa maneira, uma melhor ventilação, não o fazem em relação à retenção das águas de chuva pois a permeabilidade dessas áreas é tendente a zero, nem quanto à melhoria do micro-clima, pois a vegetação arbórea é praticamente inexistente.

Com relação à verticalização, nota-se alguma concentração em pontos limitados do território, a maioria de uso residencial. Esses edifícios, de construção posterior a 1972, preservam áreas de recreação de uso condominial, na forma de pátios sobre as áreas de estacionamento.

Também estão destacadas as áreas de conjuntos habitacionais, que se conformam em dois tipos básicos: edifícios de 4 pavimentos, distribuídos na quadra, preservando em torno de 30 a 50% de área livre, sendo parte desta área ocupada pelo estacionamento de veículos que ocorre no pavimento térreo; e conjuntos no modelo de lotes isolados, que, embora projetados como unifamiliares são multifamiliares, ocupando 100% do lote com 3 a 4 pavimentos de área construída.



### Legenda

-  Limite da Subprefeitura
-  Estações de Metrô
-  Linha de Metrô
-  Hidrografia
-  Vias N1
-  Vias N3



0 0,5 1 2 Km

### Espaço Livre/ Verticalização

-  Até 30%/ Até 10%
-  Até 30%/ de 10 a 50%
-  Até 30%/ Mais de 50%
-  de 30 a 50%/ Até 10%
-  de 30 a 50%/ de 10 a 50%
-  de 30 a 50%/ Mais de 50%
-  Mais de 50%/ Até 10%
-  Mais de 50%/ de 10 a 50%
-  Mais de 50%/ Mais de 50%

**Figura 25.** Ocupação do Solo (Percentual de Espaço Livre intra quadra e Percentual de Verticalização da Quadra. Fonte: Base: Geolog (SEMPA, 2000); Espaço Livre/ Verticalização: Projeto QUAPÁ-SEL, 2008.



**Figura 26.** Mais de 50% de espaço livre, sem verticalização. Imagem Google Earth, mai 2008.



**Figura 27.** 30 a 50% de espaço livre, sem verticalização. Imagem Google Earth, mai 2008.



**Figura 28.** Área do Terminal de Cargas onde se mesclam as duas condições anteriores. Imagem Google Earth, mai 2008.



**Fig. 29 e 30.** Até 30% de espaços livres intra-quadras, sem verticalização. Imagens Google Earth, mai 2008.



**Figura 31.** 30 a 50% de espaço livre intra quadra, e verticalização maior que 50%. Imagem Google Earth, mai 2008.



**Figura 32.** Até 30 % de espaço livre intra-quadra, e verticalização maior que 50%. Imagem Google Earth, mai 2008.



**Figuras 33 e 34.** 30 a 50% de espaço livre intra lote e verticalização maior que 50%; corresponde às áreas de conjuntos habitacionais “Cohab” e “Cingapura”. Imagens Google Earth, maio 2008.

♦ Caracterização Social

A população da Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme, segundo dados do censo de 2000, é de 304.393 habitantes, sendo 113.845 no distrito Vila Maria, 49.984 em Vila Guilherme e 140.564 em Vila Medeiros. A taxa de crescimento anual da população tem sido negativa, acompanhando a tendência verificada nos distritos centrais do município, embora a área residencial construída tenha se mantido crescente.

Do total de empregos existentes na SP-MG (74.803), 41% estão no setor de serviços, 26% na indústria de transformação e 25% no comércio (dados da RAIS, do Ministério do Trabalho apud SÃO PAULO, Cidade, 2004b, p.13), sendo que no setor de serviços destacam-se os segmentos de comunicação e transporte com 22%.

As diferenças sócio-econômicas da população da SP-MG são apresentadas pelo Atlas Ambiental<sup>99</sup> (São Paulo, cidade, 2004 b), destacando a diferença entre os três distritos que compõem a Subprefeitura. A **tabela 3** apresenta os dados considerados para a elaboração do Perfil Sócio-Econômico de cada distrito, para a SP-MG e a média do município.

**TABELA 3 - INDICADORES SOCIO-ECONOMICOS**

distritos	renda familiar	quota residencial	anos de estudo	idade mediana	mortalidade infantil	taxa crescimento	causas externas	população favelada	densidade populacional
vila guilherme	2.202	30,53	7,40	30	14,05	-2,78	50,10	0,00	77,58
vila maria	1.418	<b>18,43</b>	6,60	26	13,87	-1,59	63,17	<b>7,60</b>	95,94
vila medeiros	1.405	<b>19,76</b>	6,80	27	15,43	-1,41	<b>77,98</b>	2,49	<b>188,93</b>
<b>SP-MG</b>	1.675	22,91	6,93	27,67	14,45	-1,93	63,75	3,36	120,82
<b>MSP</b>	1.888	30,48	7,1	27	15,99	0,04	71,09	5,93	99,86

Fonte: SÃO PAULO, Cidade, 2002b, tabela 2, dados recortados pela autora.

Embora a porcentagem da população favelada seja mais significativa no distrito de Vila Maria (acima da média do município e refletindo-se na menor quota residencial dos três distritos), é o distrito de Vila Medeiros que apresenta indicadores mais sensíveis especialmente quanto à renda familiar, e as 'causas externas', índice que caracteriza o distrito como uma área de violência no conjunto do município; neste

<sup>99</sup> Daremos destaque aos dados do Atlas Ambiental, por julgarmos que nele estão sintetizadas dados importantes para a análise da situação das "áreas verdes" no Município, a busca de padrões de análise para seu conjunto e por ter sido elaborado pouco antes do processo de elaboração do PDE e Planos Regionais.

mesmo distrito, destaca-se a densidade populacional (praticamente o dobro da média do município).

Estes dois índices, além do grande incremento da área construída no período 1991-1996, aproximam o distrito de Vila Medeiros das características dos bairros mais periféricos do município, e o inscrevem no grupo II para o Perfil Sócio Econômico<sup>100</sup>, conforme figura 35.

Também o “Índice Paulista de Vulnerabilidade Social”<sup>101</sup>, elaborado pelo Instituto Seade registra geograficamente a diferença existente entre as diferentes áreas da Subprefeitura. Ao basear sua análise no módulo do setor censitário do IBGE, permite reconhecer detalhadamente as áreas críticas do ponto de vista social.

Segundo esta análise, baseada na renda e na composição familiar, destacam-se como áreas críticas: as áreas de favelas e conjuntos habitacionais no Parque Novo Mundo (distrito de Vila Maria); e, mais esparsamente, áreas no distrito de Vila Medeiros, conforme mostra a figura 36.

Estas áreas de vulnerabilidade muito alta, bem delimitadas, e circundadas por áreas de vulnerabilidade baixa ou muito baixa permitem focar as políticas públicas de modo

<sup>100</sup> O Perfil Sócio-Econômico é o resultado de uma análise estatística (fatorial) relacionando 7 variáveis: (i) distribuição territorial = densidade bruta + taxa de crescimento populacional (ii) perfil etário = mediana de idade, (iii) nível de renda = renda média familiar, (iv) escolaridade = média de estudo da população, (v) condições de saúde = taxa de mortalidade infantil, (vi) condições de habitação = quota residencial + porcentagem de população favelada; a resultante é agrupada em 5 níveis de I a V, da pior para a melhor.

Disponível em: <[http://Atlas/conteúdo/coberturavegetal/veg\\_apres\\_02.pdf](http://Atlas/conteúdo/coberturavegetal/veg_apres_02.pdf)> (ps. 42 a 45), acesso em 27/04/07.

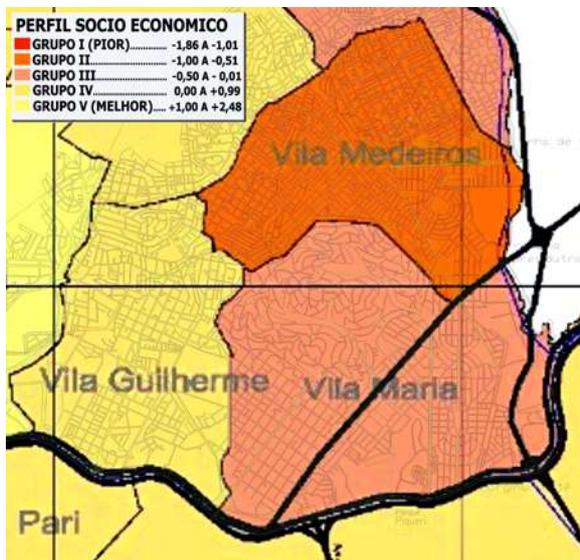
<sup>101</sup> A vulnerabilidade social é medida por (a) dimensão sócio-econômica = renda do chefe do domicílio + escolaridade do chefe e (b) ciclo de vida da família = idade do responsável + presença de crianças com idade até 4 anos, representada em 5 grupos, conforme segue:

Grupo	Dimensões		IPVS
	Socioeconômica	Ciclo de Vida Familiar	
1	Muito Alta	Famílias Jovens, Adultas ou Idosas	Nenhuma Vulnerabilidade
2	Média ou Alta	Famílias Idosas	Vulnerabilidade Muito Baixa
3	Alta	Famílias Jovens e Adultas	Vulnerabilidade Baixa
	Média	Famílias Adultas	
4	Média	Famílias Jovens	Vulnerabilidade Média
5	Baixa	Famílias Adultas e Idosas	Vulnerabilidade Alta
6	Baixa	Famílias Jovens	Vulnerabilidade Muito Alta

o objetivo do índice é permitir a formatação das políticas públicas informando os pontos críticos geograficamente.

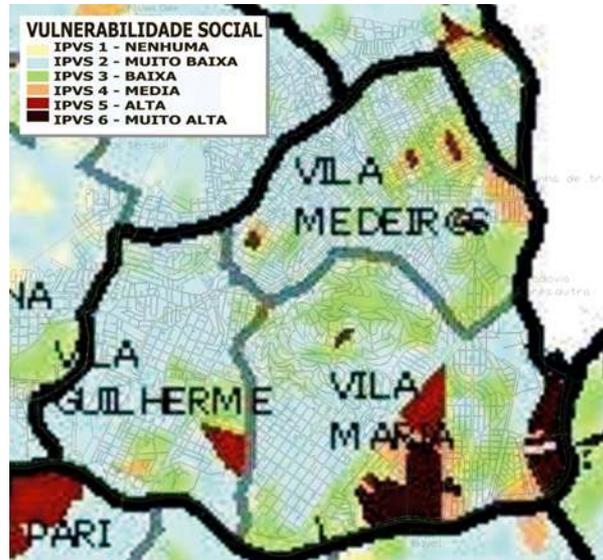
Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/produutos/ipvs/pdf/01pvs.pdf>>, acesso em 27/04/07.

a elevar a qualidade de vida, especialmente em termos de nível de renda e atendimento à infância.



**Figura 35**

**Figura 35.** Perfil Sócio-Econômico, recortado para a SP-MG  
Fonte: Atlas Ambiental - SÃO PAULO (cidade), 2002b; SEMPLA, GEOLOG, 2000.



**Figura 36**

**Figura 36.** Mapa de Vulnerabilidade Social, recortado para a SP-MG  
Fonte: FUNDAÇÃO SEADE, [www.seade.gov.br/produtos/ipvs](http://www.seade.gov.br/produtos/ipvs).

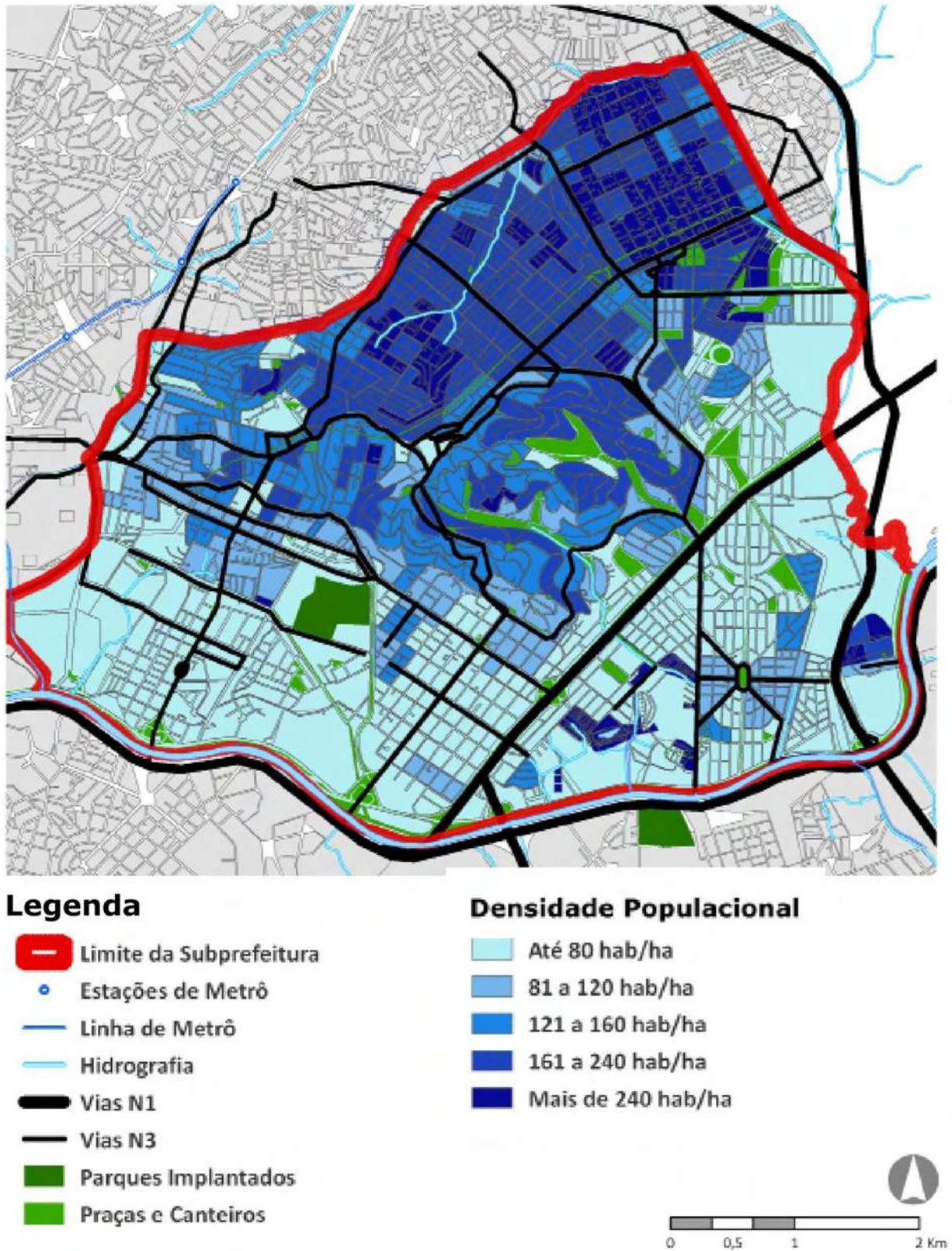
As figuras 37 e 38<sup>102</sup>, elaboradas com base em dados do IBGE, base 2000, apresentam separadamente as variáveis de densidade e renda. A densidade está dividida em cinco faixas, correspondendo as maiores densidades às cores mais escuras; o mapa de renda apresenta a concentração da população com renda de até três salários mínimos (renda do chefe da família).

Notamos que no distrito de Vila Medeiros a densidade acima de 161 hab / ha abrange uma área proporcionalmente maior, e passa ao limite superior na área do Jardim Brasil e, em alguns setores do bairro de Vila Medeiros especialmente junto a área de nascentes do córrego Maria Paula.

Na confrontação dessas duas figuras, observa-se grande sobreposição entre as áreas de maior densidade e menor renda. Para nosso estudo, é fundamental a identificação dessas áreas pela maior demanda de espaços públicos, identificada na maior densidade, na diminuição das oportunidades de deslocamentos para atividades de convívio e lazer, reforçada ainda pela baixa proporção de espaço livre intra-quadras.

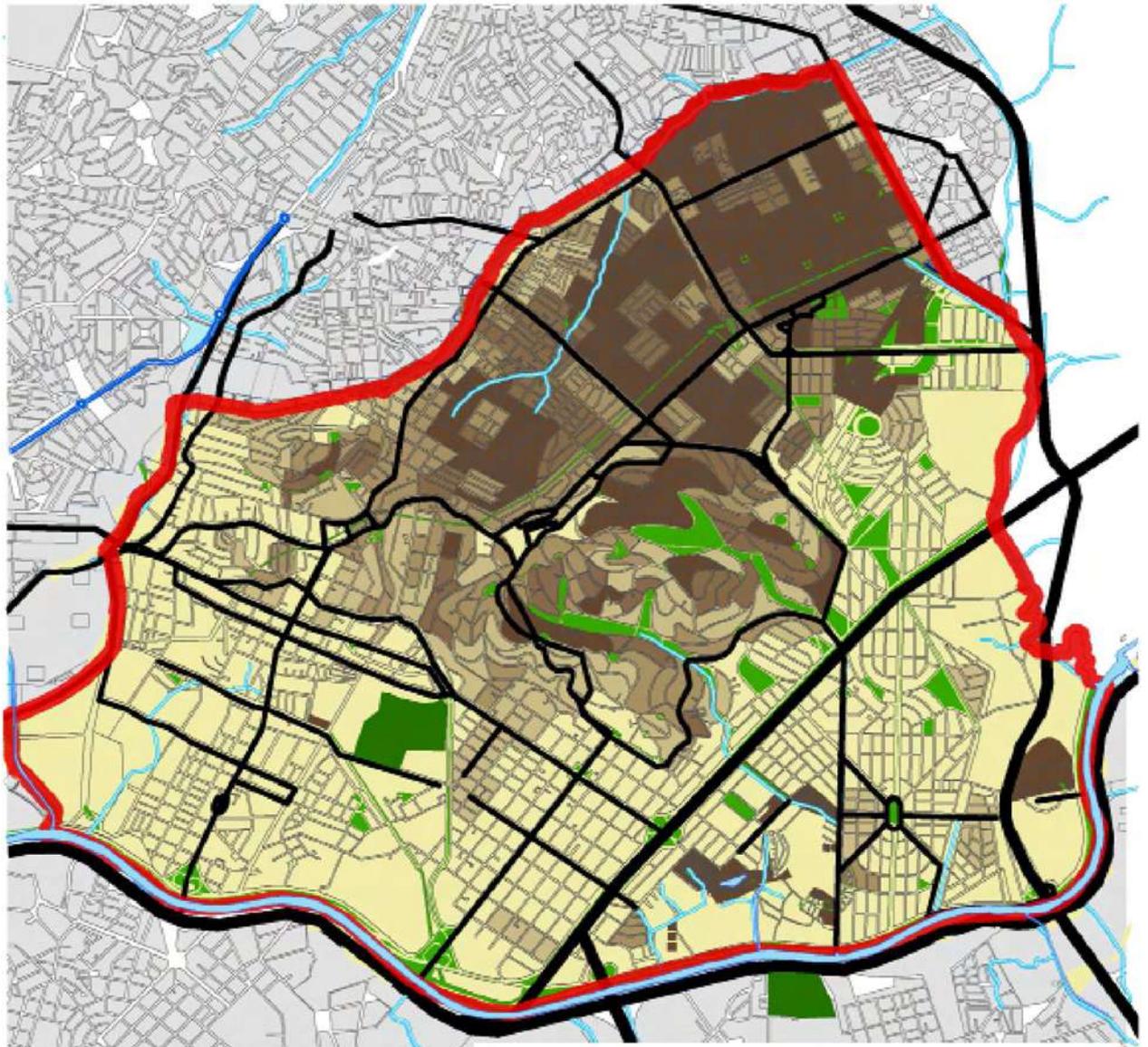
<sup>102</sup> Figuras 37, 38 e 39 elaboradas com o programa de geo-referenciamento ArcGis, a partir da base de dados do projeto de pesquisa QUAPÁ-SEL, desenvolvido pelo LABPA, da FAU-USP.

Observa-se, também, que as áreas de maior densidade e menor renda são aquelas de menor número de espaços livres de convívio e lazer.



**Figura 37.** Densidade Populacional.

Fonte: Base: Geolog (SEMPA, 2000), Dados Populacionais Censo IBGE (2000).

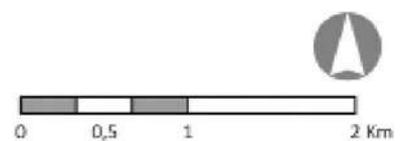


### Legenda

-  Limite da Subprefeitura
-  Estações de Metrô
-  Linha de Metrô
-  Hidrografia
-  Vias N1
-  Vias N3
-  Parques Implantados
-  Praças e Canteiros

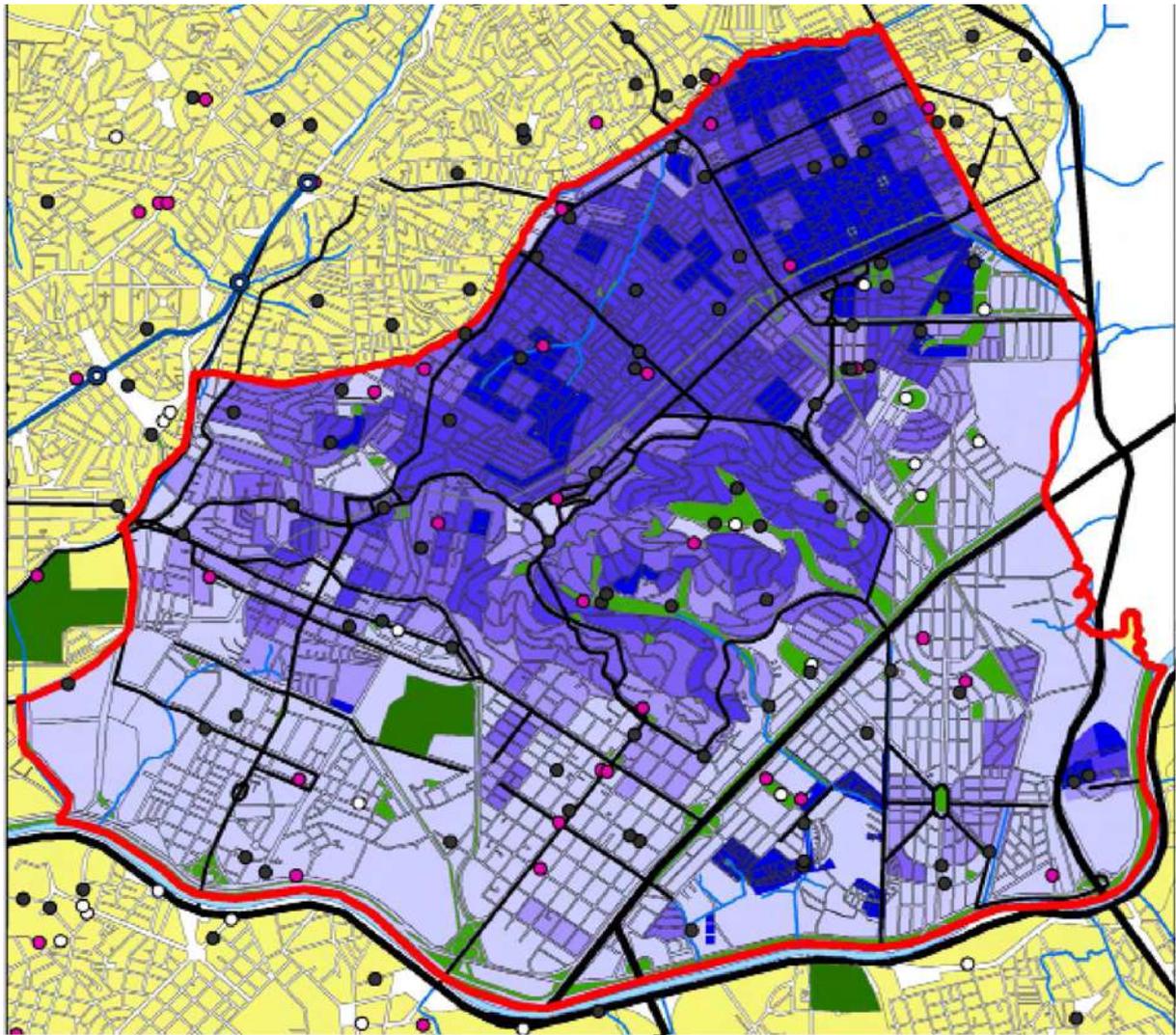
### Responsáveis com Renda de até 3SM

-  Até 80 responsáveis/ha
-  81 a 120 responsáveis/ha
-  121 a 160 responsáveis/ha
-  161 a 200 responsáveis/ha
-  Mais de 200 responsáveis/ha



**Figura 38.** Renda – densidade de responsáveis com renda até 3 Salários Mínimos.

Fonte: Base: Geolog (SEMPA, 2000), Dados Populacionais Censo IBGE (2000).



**Legenda**

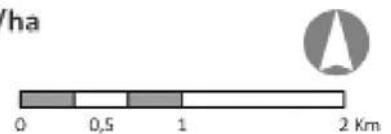
-  Limite da Subprefeitura
-  Estações de Metrô
-  Linha de Metrô
-  Hidrografia
-  Vias N1
-  Vias N3
-  Parques Implantados
-  Praças e Canteiros

**Equipamentos Públicos**

-  Equipamentos de Saúde
-  Equipamentos de Educação
-  Equipamentos de Esportes

**Legenda**

-  Até 80 hab/ha
-  81 a 120 hab/ha
-  121 a 160 hab/ha
-  161 a 240 hab/ha
-  Mais de 240 hab/ha



**Figura 39.** Equipamentos públicos e densidade populacional.

Fonte: Base: Geolog (SEMPA, 2000), Dados Populacionais Censo IBGE (2000).

Na figura 39, incluímos sobre os dados de densidade, a distribuição dos equipamentos públicos de educação, esportes e cultura (incluindo Municipais e Estaduais); notamos que a distribuição destes se dá de forma, mais ou menos, uniforme por todo o território, não havendo maior concentração nas áreas de maior densidade; este fato sugere a existência de um fluxo de crianças e adolescentes em direção a esses equipamentos e a necessidade de facilitar e dar melhores condições a esses deslocamentos.

Ao mesmo tempo, deve-se levar em conta a importância desses equipamentos como pontos de difusão e locais para realização de atividades culturais formais, tendo em vista a inexistência de locais específicos para essas atividades, e por serem pontos diferenciados em termos de porte de edificação e espaços livres intra-lote.

#### • Caracterização Ambiental

Os dados utilizados pelo Atlas Ambiental para a caracterização ambiental da cidade considera os seguintes indicadores: (1) distribuição da cobertura vegetal<sup>103</sup> (1999); (2) desmatamento no período (1991-2000); (3) temperatura aparente de superfície (1999). Os dados relativos à SP-MG são apresentados a seguir.

Quanto à cobertura vegetal:

**TABELA 4 - POPULAÇÃO E COBERTURA VEGETAL POR DISTRITO (1999)**

distrito	(1) cobertura vegetal(m2)	(2) população (hab.)	(3) cobert.vegetal/ habitante(m2)	(4) área (km2)	(5) cobert./área (%)
<b>vila guilherme</b>	215.100	51.160	<b>4,20</b>	6,9	<b>3,12</b>
<b>vila maria</b>	376.200	114.792	<b>3,28</b>	11,8	<b>3,19</b>
<b>vila medeiros</b>	309.600	142.215	<b>2,17</b>	7,7	<b>4,02</b>
<b>SP-MG (5)</b>	900.900	308.167	<b>3,22</b>	26,4	<b>3,41</b>

Fonte: (1a3) Atlas Ambiental (tabela 5, recortada pela autora) (SÃO PAULO, Cidade, 2002b).

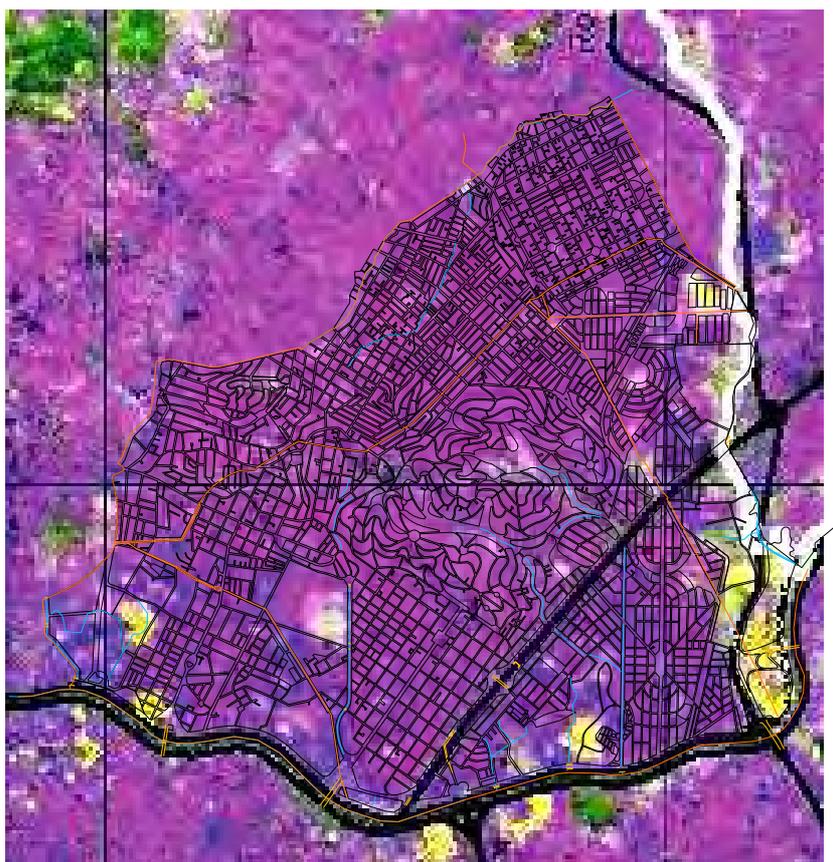
(4) SÃO PAULO, Cidade, 2004c / (5) Resultantes da autora

O índice de 3,22 m<sup>2</sup> de cobertura vegetal por habitante está entre os menores do município (a tabela 5 do Atlas apresenta os números para todos os distritos do

<sup>103</sup> O cálculo da cobertura vegetal apresentado no Atlas Ambiental é realizado com base em imagens digitais produzidas por sensor térmico de satélite (Sensor ETH+ - Enhanced Thematic Mapper Plus – do Satélite Landsat 7); o "histograma de cores é ajustado e fatiado em 7 níveis de intensidade, cada qual correspondendo a uma classe de densidade de vegetação", estando a "diferenciação entre as tipologias vegetais em desenvolvimento no Instituto de Geociências da USP" (SÃO PAULO, cidade, 2002b, p.23/24).

município), superior apenas aos distritos mais centrais que chegam a ter índices próximos a zero. Também o índice de 3,41 % de área com **cobertura vegetal** é bastante pequeno, considerando, por exemplo, um parâmetro de qualidade ambiental, citado por Lombardo, que considera que *"um índice de **arborização** inferior a 5% determina características semelhantes às de um deserto"* (LOMBARDO, 1985, appud NUCCI, 1996, p.36).

Os dados de desmatamento<sup>104</sup> informam que, apesar da pouca representatividade da cobertura vegetal na Subprefeitura, ainda houve perda no período 1991-2000 (tabela 7 do Atlas Ambiental: 41,85 ha (sendo 8,28 no distrito de Vila Guilherme, 31,05, no de Vila Maria e 2,52, no de Vila Medeiros); considerando-se que em 1999, a cobertura vegetal é de 900.900m<sup>2</sup>, o desmatamento do período representou uma diminuição da cobertura de 31%. A figura 40, faz o recorte para a SP-MG.



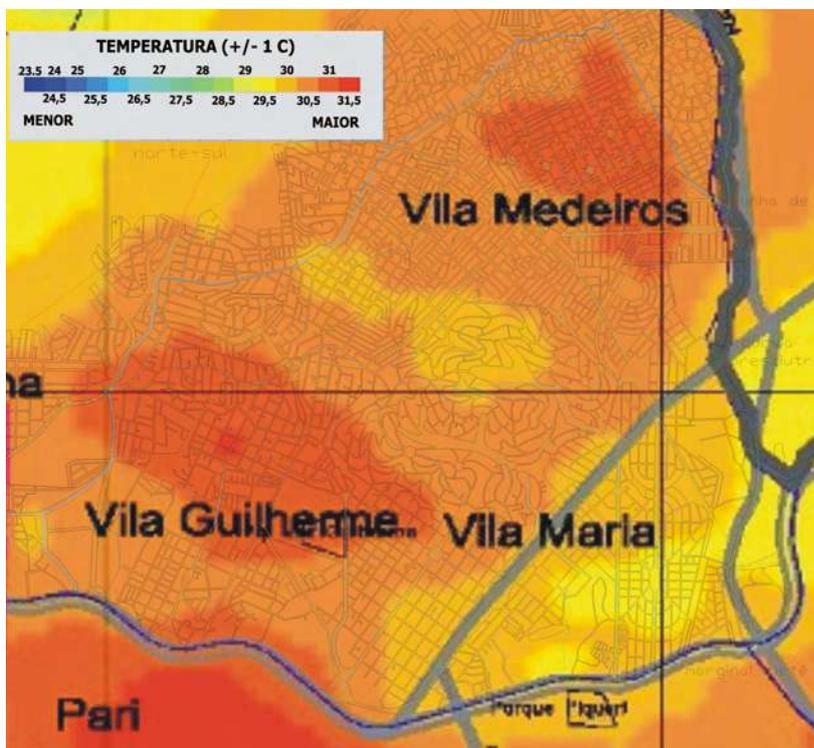
**Figura 40** – Desmatamento.

Fonte: SÃO PAULO, cidade, 2002b; Geolog (SEMPA, 2000). Recorte da autora.

<sup>104</sup> Os dados comparativos do desmatamento foram realizados através das imagens de satélite: Landsat5 (outubro de 1991) e Landsat 7 (abril 2000), e se baseia em "no comportamento espectral diferenciado entre áreas cobertas por vegetação e por edificações" (SÃO PAULO, cidade, 2002b, p. 25 a 27).

As áreas em amarelo são aquelas "onde a mancha urbana avançou sobre a vegetação" (SÃO PAULO, cidade, 2002b, p. 27); nota-se que a concentração do desmatamento no distrito de Vila Maria ocorre no bairro do Parque Novo Mundo, no entorno da av. Educador Paulo Freire.

Conforme o mapa de Temperatura Aparente da Superfície<sup>105</sup> (Atlas Ambiental, medição de 03/09/1999, às 09:57 hrs), figura 41, as temperaturas apresentam-se em toda a área da SP-MG na faixa superior da banda termal estabelecida pelo estudo – acima de 28,5°C.



**Figura 41** – Temperatura aparente de superfície.

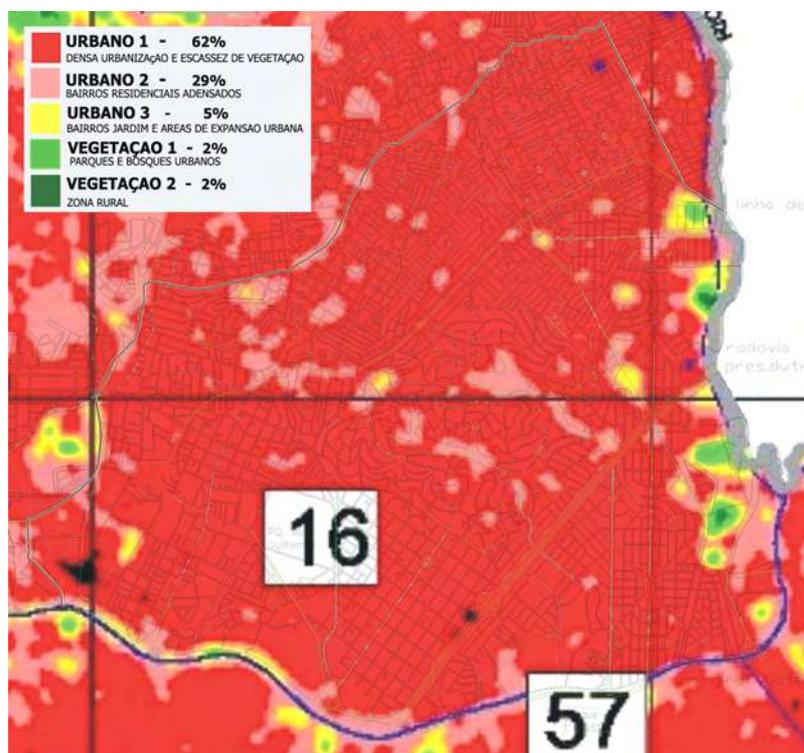
Fonte: SÃO PAULO, cidade, 2002b ; Geolog (SEMPA, 2000). Recorte da autora.

Podemos observar que a condição mais crítica (faixa superior da banda, entre 31 e 31,5°C) se apresenta nas regiões do Jardim Brasil (distrito de Vila Medeiros) e em Vila Guilherme (a partir do eixo das ruas Curuçá e Maria Cândida). O restante da área situa-se na faixa entre 30 e 30,5°C.

<sup>105</sup> Elaborado através de "processamento digital da banda termal de alto ganho (TM6+), à qual foi associada uma escala cromática; também foram coletados dados, de verificação, com valores obtidos em estações meteorológicas existentes no município". (SÃO PAULO, Cidade, 2002c, p. 100 a 102).

Os dados de temperatura de superfície refletem *"claramente a influência do tipo de cobertura de solo<sup>106</sup> presente na área"* (ALVAREZ, 2004, p.159, grifo nosso); desta forma, a região do Parque Novo Mundo mesmo sem arborização diferenciada quanto ao restante da região destaca-se em função da existência de terrenos de médio porte sem ocupação e, ainda, outros com uso agrícola.

Cruzando dados do Perfil Ambiental, com dados de Uso do Solo e padrões construtivos, o Atlas Ambiental estabelece as "Unidades Climáticas Urbanas", conforme apresentado na figura 42.



**Figura 42** – Unidades Climáticas Urbanas.

Fonte: SÃO PAULO, cidade, 2002b; SEMPLA, GEOLOG, 2000. Recorte da autora.

A maior parte do território da SP-MG (62%) está incluído na classe 'Urbano I', ou seja *"Regiões com densa urbanização e escassez de vegetação. Grande quantidade de prédios, vias pouco arborizadas e carência de praças e jardins residenciais"*. Outra parcela da área (29%) é classificada como 'Urbano II', no entorno dos espaços livres mais significativos – áreas livres com vegetação ou espaços institucionais de maior porte. A classe 'Urbano 3' ("regiões intensamente arborizadas e áreas de expansão

<sup>106</sup> Alvarez (2004) em seu estudo caracteriza o tipo de solo como: a) cobertura arbórea, (b) mato, (c) solo exposto, (d) ambiente construído, e analisa a influência dessas tipologias na determinação da temperatura aparente da superfície.

urbana”) representa 5% da área total da sub-prefeitura e se encontra nas áreas já destacadas vagas, na proximidade do Terminal de Cargas Fernão Dias (lotes não edificados e área destinada à fase II do Terminal) e nas áreas com uso agrícola junto ao limite do município e ao córrego Cabuçu.<sup>107</sup>

Esta constatação caracteriza que, do ponto de vista ambiental, seria importante manter uma ocupação diferenciada nessas áreas que apresentam uma condição mais “amena” e que tendem a ser ocupadas mais densamente como apresenta o Mapa do Desmatamento nas áreas contíguas.

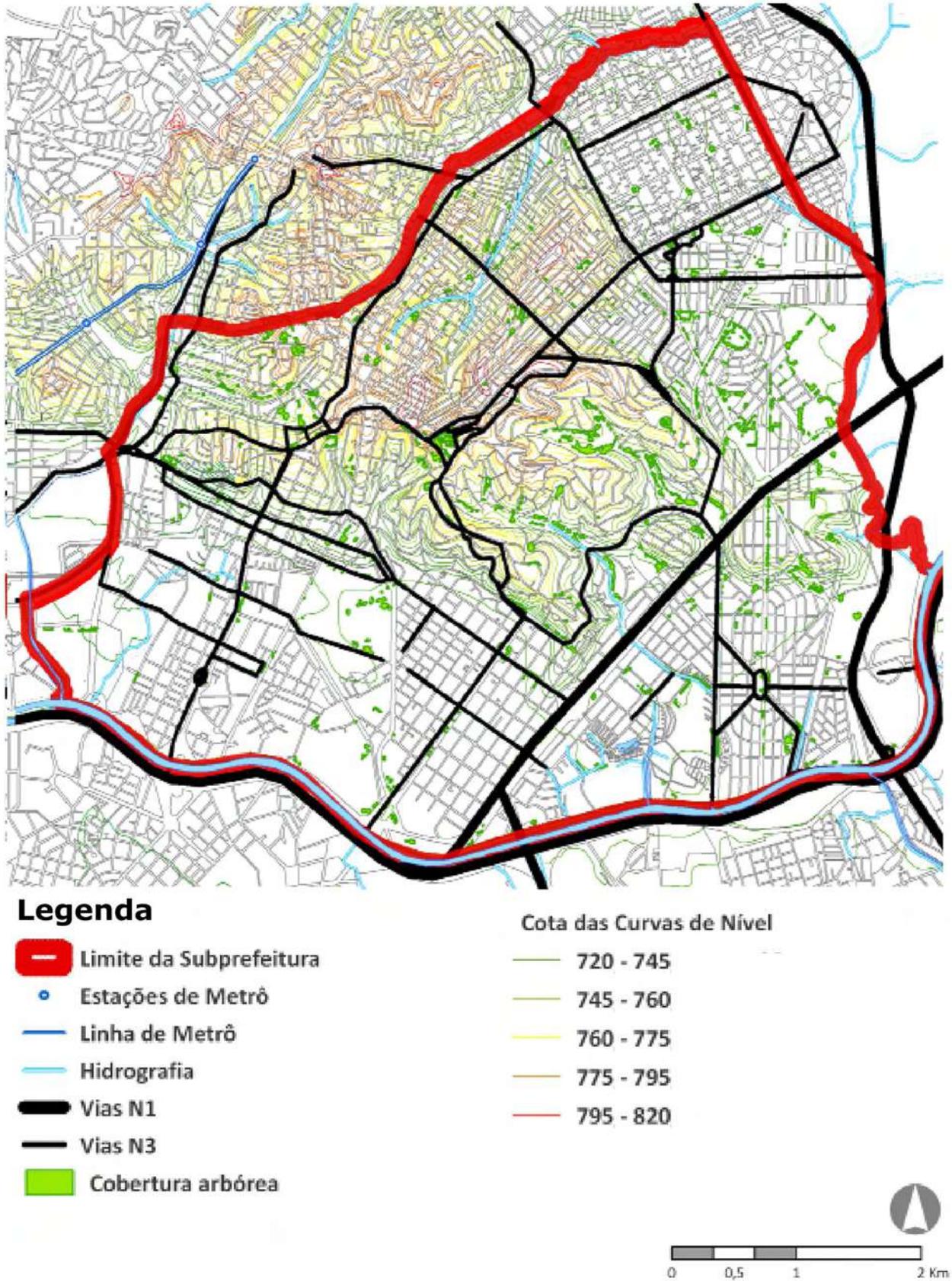
Para complementar estes dados, elaboramos mapa contendo as massas vegetais significativas, presentes na subprefeitura. Adotando o conceito de “mancha verde”, destacamos, na figura 43, os estratos arbóreos identificados pela análise da imagem de satélite (satélite Ikonos, base de outubro de 2002), observados na escala 1:3.000; as manchas foram destacadas em toda a área, considerando áreas públicas e privadas. Nota-se que a presença de vegetação arbórea é bastante dispersa, inexistindo concentrações significativas ou eixos bem definidos. Os pontos de maior concentração são as áreas pertencentes ao SAV, quer praças e parques como áreas ocupadas por equipamentos públicos com espaço livre significativo intra-lote.

Nota-se também que, as quadras vagas nas proximidades do córrego Cabuçu, não tem correspondência com o aumento de vegetação arbórea; não há qualquer massa mais significativa em suas margens, embora o bairro do Jardim Guançã, nas proximidades, seja um dos mais arborizados do conjunto.

---

<sup>107</sup> No estudo “Áreas Verdes de Recreação” (Kliass, 1967), já apresentado, uma das cinco zonas estudadas coincide, em grande extensão com a área da atual SP-MG (menos Parque Novo Mundo, mais Jaçanã) e, considerando uma população total de 428.682 hab. Calculava um deficit de 215.909 m<sup>2</sup> para Parques de Vizinhança e 2.409.854 m<sup>2</sup> para Parques de Bairro e Setoriais.

Embora o enfoque seja diverso, este estudo mostra a deficiência crônica da área em relação a “áreas verdes”.



**Figura 43.** Cobertura Arbórea

Fonte: Base: Geolog (SEMPA, 2000); Cobertura arbórea, destaque da autora com base na Imagem Ikonos 2002.



**Fotos 42, 43, 44 e 45.** Áreas arborizadas nos espaços livres públicos - Vila Maria Alta e parques públicos (PRETO, set. 2006 e nov. 2008).



**Fotos 46, 47 e 48.** Canteiros centrais das avenidas Amadeu Poli e Guilherme Cotching (PRETO, jun. 2008).



**Fotos 49, 50, 51 e 52.** Vegetação arbórea nas escolas públicas e na biblioteca pública de Vila Maria Alta (PRETO, abr. 2007).

### 3.1.3 Paisagem Urbana

Da definição do estudo de caso como uma região administrativa, adequada face ao objetivo de se buscar diretrizes para a formulação de políticas públicas, surge a constatação da inexistência de um objeto único, mas de um objeto composto de várias faces, com características peculiares. A configuração do sítio já propõe uma condição determinante, a planície e as colinas onduladas; por outro lado, a forma de ocupação desse sítio por uma somatória de arruamentos, executados sob o interesse (único) de seus empreendedores, agrega padrões diferenciados, 'costurados' ao longo do tempo.

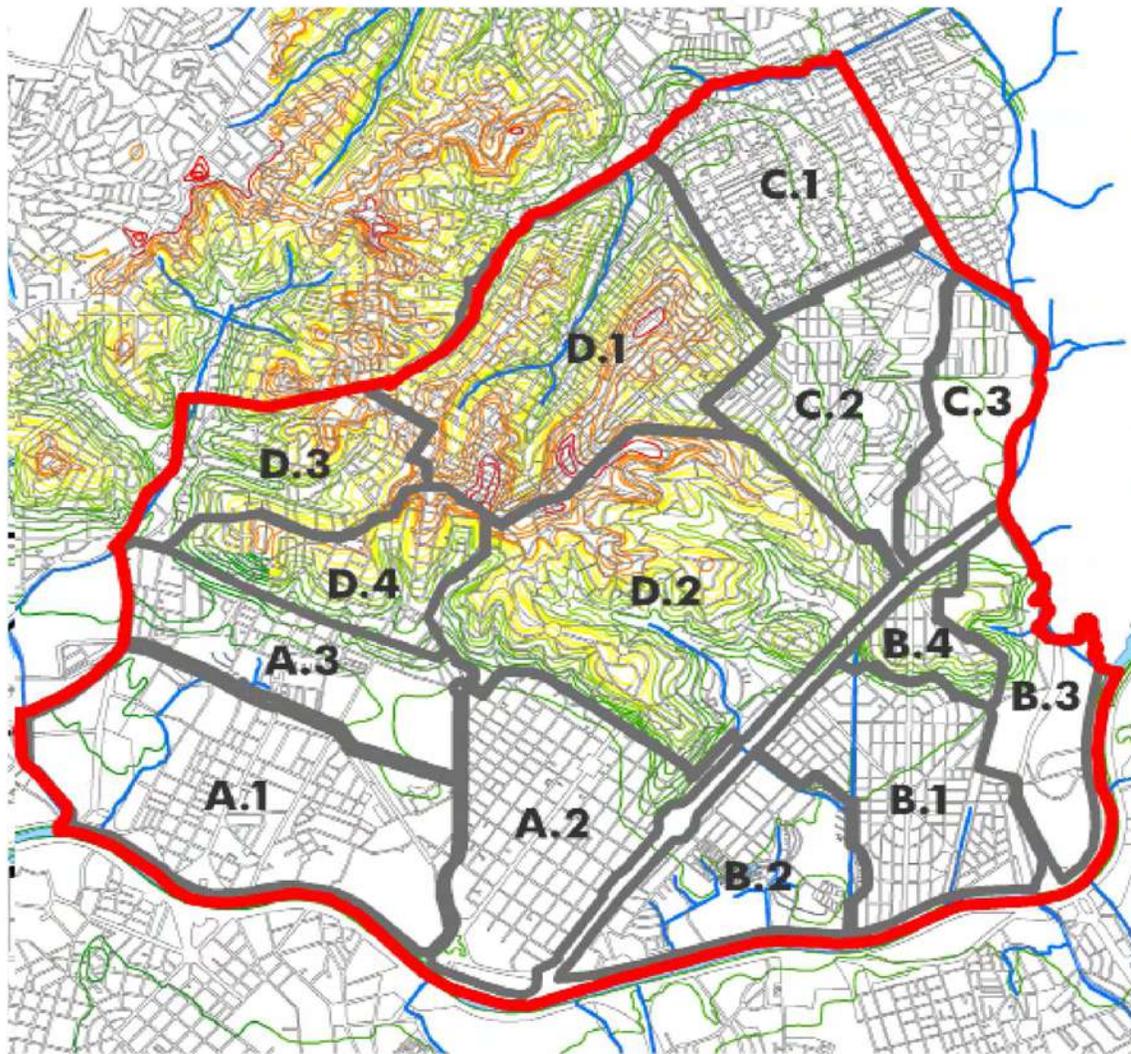
Com o objetivo de compreender essas diferentes formas da ocupação urbana e a estrutura resultante, foi realizada uma subdivisão em "unidades de paisagens urbana", tomando por base as condições topográficas e hidrológicas, a forma de implantação dos loteamentos e o padrão de ocupação do espaço intra-lote, além do uso do solo: uma proposição de agrupamento em torno de características distintivas que permita uma leitura e análise das diversas porções do território.

Para caracterizar cada uma dessas "unidades", destacamos os pontos, imagens e usos que nos parecem mais relevantes para o entendimento de cada uma delas, dentro do objetivo estabelecido por esta pesquisa de buscar subsídios – a partir da percepção de conflitos e potenciais - para a elaboração das políticas públicas para o SELP. Observamos que esta é uma subdivisão possível (alternativa) para a elaboração dos "planos de bairro" previstos pelo PDE, na qual o limite 'formal' do bairro é substituído por um agrupamento em torno de condições urbanas similares.

Um subdivisão inicial foi estabelecida: (A) planície aluvial do Rio Tietê, cotas entre 720 e 725m, do limite da Subprefeitura a oeste até o limite da rodovia Presidente Dutra, (B) planície aluvial do Rio Tietê, limitada pela rodovia Presidente Dutra, e a marginal do Tietê, (c) planície aluvial do córrego Cabuçu, cotas entre 725 e 735m; (D) áreas de colinas ("espigões secundários"<sup>108</sup>), nas cotas entre 740 e 795m. Sobre esta subdivisão inicial, outras subdivisões são sobrepostas como delimitado na figura 44.

---

<sup>108</sup> A expressão "espigões secundários" é encontrada em Ab'Saber (1950, p. 107), com relação ao espigão central representado pelo eixo da avenida Paulista.

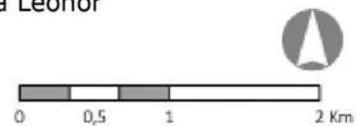


### Legenda

-  Limite da Subprefeitura
-  Tipologias
-  Hidrografia
- Cota das Curvas de Nível
-  720 - 745
-  745 - 760
-  760 - 775
-  775 - 795
-  795 - 820

### Unidades de Paisagem

- A.1** - Coroa
- A.2** - Vila Maria Baixa
- A.3** - Vila Guilherme
- B.1** - Parque Novo Mundo
- B.2** - Meandros do Tietê
- B.3** - Parque Novo Mundo Alto
- B.4** - ETE Parque Novo Mundo
- C.1** - Jardim Brasil
- C.2** - Vila Sabrina
- C.3** - T. C. Fernão Dias/ Jardim Guançã
- D.1** - Vila Medeiros
- D.2** - Vila Maria Alta/Jardim Japão
- D.3** - Vila Isolina Mazzei
- D.4** - Vila Paiva/ Vila Leonor



**Figura 44.** Unidades de Paisagem Urbanas. Fonte: Geolog (SEMPLA, 2000); destaque da autora.

## **A. Planície aluvial do rio Tietê**

### **A.1. Coroa**

A grande área alagadiça foi urbanizada mais tardiamente, sendo loteada em grandes lotes para uso industrial e de serviços enquanto a área urbanizada no início do século XX, destinada ao uso residencial tem quadras e lotes de menor proporção.

Grande parte do uso do solo relaciona-se com a proximidade da Marginal Tietê, onde predominam equipamentos comerciais varejista e atacadista, de grande porte. Também importante é o uso de armazéns relacionados a pequenas indústrias e empresas de transporte de mercadorias. O complexo do Shopping Center Norte é um pólo de atração, concentrando atrativos comerciais e de exposições e eventos; destaca-se visualmente pelas grandes áreas de estacionamento que circundam os edifícios, embora ressinta-se de maior arborização; a Avenida Zaki Narchi, concentra a circulação de pedestres na ligação do Shopping e do Lar Center e por concentrar os pontos de parada de ônibus.

À abertura visual do entorno do shopping, opõe-se as visuais limitadas nas áreas de armazéns definida pela continuidade do alinhamento dos muros que não permitem qualquer apropriação visual das áreas internas. A falta de arborização quer viária, em função da pouca largura das calçadas e da interferência de estacionamento de caminhões, quer no interior dos lotes contribui para a aridez da área. A presença do uso residencial é dispersa - mesclado ao uso de armazéns no caso do unifamiliar, e pontualmente implantação de edifícios residenciais multifamiliares - e o comércio local bastante disperso; desta forma, o tráfego de pedestres pelas vias é limitado ao acesso às áreas de trabalho.

Mais próximo à área de Vila Guilherme, encontram-se três escolas que se destacam pela presença de arborização. O CDM da Coroa, junto a um espaço livre (que abriga atualmente um EcoPonto) é um espaço público de apropriação bastante limitada pelo que podemos observar; este conjunto, no entanto, poderia ser um espaço significativo para a população que trabalha nas imediações.



**Fotos 53, 54 e 55.** Nas vias locais, predominam os longos muros; mesmo um equipamento público (CDM na foto da esquerda) passa facilmente despercebido; próximo ao CDM (foto à direita) uma área livre, antiga área descarte de entulho, foi recentemente 'reurbanizada'. (PRETO, set. 2006 e jun.2008).



**Fotos 56 e 57.** Destacam-se como áreas arborizadas as escolas, que são, também, os pontos de maior fluxo de pedestres (PRETO, jun. 2008).



**Fotos 58 e 59.** Estacionamento do edifício da CONAB, fechado ao final de semana, em oposição à utilização das calçadas pelos moradores do Cingapura Zaki Narchi e do abrigo para população removida da favela (PRETO, abr. 2007).



**Fotos 60 e 61.** A linha de transmissão da Eletropaulo<sup>110</sup> contribui com seus muros para a configuração da paisagem; à esquerda, avenida Zaki Narchi. Em trecho não murado, a faixa de domínio foi ocupada por favela. Existe alternativa? (PRETO, set. 2006).

## A.2. Vila Maria Baixa

Traçado ortogonal (quadras de 100 x 160m), bastante regular, com vias de largura média de 16m; sua característica principal é a mistura de usos: residencial, unifamiliar e armazéns, pequenas indústrias e oficinas e empresas de serviços de transporte. Os eixos principais – avenida Guilherme Cotching e rua Curuçá concentram também o comércio, de interesse local no caso da primeira e especializado ligado ao comércio de peças e veículos na segunda.

As vias coletoras no sentido leste-oeste tem um tráfego mais pesado de veículos, especialmente caminhões que as utilizam como rota alternativa à Marginal Tietê; nessas vias, freqüentemente congestionadas os usos locais são inviabilizados. No sentido norte-sul, menor intensidade de tráfego de passagem, embora haja bom número de caminhões estacionados ao longo das vias.

<sup>110</sup> No site da Eletropaulo, encontram-se referências à possibilidade de utilização dessas faixas, destacando o projeto com a Associação Global de Desenvolvimento Sustentado (em 24/04/2006) para a implantação do Programa de Inclusão Social e Ambiental nas faixas de domínio das redes “que somam 6 milhões de metros quadrados, sob 750 quilômetros de linhas de transmissão”. Disponível em [www.eletropaulo.com.br/portal/page.dm?conteúdo\\_id=1135](http://www.eletropaulo.com.br/portal/page.dm?conteúdo_id=1135), acesso em 24/02/07.



**Fotos 62, 63, 64, 65 e 66.** Na avenida Guilherme Cotching coloca-se a questão da adequação das calçadas e dos pontos de travessia para pedestres; a via abre à altura da Praça Santo Eduardo (quatro pequenas praças), onde grupos diversos se reúnem; a circulação pelas calçadas tem fluidez limitada pela presença de camelôs e pontos de ônibus (PRETO, maio 2008).



**Fotos 67, 68 e 69.** A rua Curuçá, além de importante eixo, na circulação intra-bairros leste-oeste, faz uma ligação importante da área comercial da Vila Maria com a área de ZEIS do Parque Novo Mundo, através do viaduto Curuçá; um dos poucos pontos arborizados da via é o trecho junto ao prédio da Receita Federal, onde também se coloca o comércio informal (PRETO, maio 2008).



**Fotos 70 e 71.** As ruas locais, no eixo norte-sul, tem baixo tráfego de veículos. Não se observa, no entanto, usos diferenciados nessas ruas, somente pequenos grupos em torno dos bares de esquina (PRETO, maio 2008).



**Fotos 72, 73 e 74.** Entorno das escolas: movimento nos horários de entrada e saída; a presença de arborização que contribui para criar pontos de referência no traçado rígido (PRETO, maio 2008).



**Fotos 75 e 76.** A Uni-Nove, é um ponto nodal: grande fluxo de pedestres, e demanda por áreas de estacionamento (PRETO, out. 2007).

### A.3. Vila Guilherme

Área de precoce importância pela ligação intra-bairros Santana – Vila Maria – Parque Novo Mundo (sentido leste-oeste), nos eixos da rua Maria Cândida e rua Chico Pontes. O uso comercial e de serviços situa-se no entorno dessas duas vias, mesclado ao uso residencial e de “armazéns”; o uso residencial unifamiliar ainda é importante, embora muitos lotes estejam em processo de renovação com ampliação do uso comercial e do residencial multifamiliar.

Além da importância da conexão viária, a presença de pontos de interesse regional - à oeste, o Parque da Juventude, a leste o Parque do Trote, mais o “Mart Center” - centro comercial atacadista e a “Universidade Bandeirante - reforça sua importância e sugere a consolidação do uso residencial multifamiliar. Importante compatibilizar melhorias de acessibilidade de pedestre frente ao intenso fluxo de veículos – particulares e coletivos, permitindo um acesso mais confortável ao uso comercial.



**Fotos 77, 78 e 79.** A Praça Oscar da Silva - ponto central da R. Maria Cândida – tem posição privilegiada; a presença de duas escolas públicas e o edifício da antiga sede da Subprefeitura nas proximidades remetem à possibilidade de ampliar sua importância simbólica e ampliar as possibilidades de uso (PRETO, abr. 2007).

## B. Planície aluvial do Rio Tietê

### B.1. Parque Novo Mundo

Loteamento original do “Jardim São Manuel”, com desenho em torno da praça Novo Mundo; esse traçado, originariamente destinado à ocupação residencial, torna a praça um elemento central para o qual convergem as principais vias. No entanto, a ocupação por empresas de transporte e pequenas indústrias, ao longo do tempo, acarreta um forte fluxo de veículos de porte em torno da praça, tornando-a, assim, uma grande rotatória dos veículos que cruzam a área em direção à Marginal Tietê e a Rodovia Presidente Dutra. A presença desses dois importantes eixos limita fortemente essa unidade e reforça a presença dos caminhões tanto em trânsito quanto estacionados.

Embora convivendo com esse tráfego pesado a sua volta, a praça Novo Mundo mantém-se um ponto de atração da população em função da diversidade de atividades que propõe e da falta de alternativas no entorno; a inclusão de sinalização adequada, faixas e semáforos em alguns pontos seria um modo de garantir a segurança e a preferência do acesso de pedestres.



**Fotos 80, 81 e 82.** Praça Novo Mundo: o fluxo pesado de veículos convive com as atividades de lazer e a precariedade das travessias. (PRETO, set. 2006).



**Fotos 83, 84 e 85.** A maioria das ruas é árida, com a presença de muitos caminhões; as áreas de escolas têm destaque neste contexto; o lugar para os jogos improvisados são pequenos espaços intersticiais (PRETO, set. 2006).



**Fotos 86, 87 e 88.** A quadra em destaque<sup>111</sup> é uma das poucas áreas não construídas; sua presença contígua a outra quadra ocupada por duas escolas e uma creche (área destinada originalmente ao SAV), com presença de arborização concentrada, amplia o horizonte visual, bem como propicia um menor densidade no fluxo de caminhões (PRETO, set. 2006).



<sup>111</sup> Essa quadra aparece na proposta do PRE\_MG sujeita ao direito de preempção; na versão aprovada esse item aparece como vetado.

## B.2. Meandros do Tietê

Esta unidade, limitada pela Rodovia Presidente Dutra e Marginal Tietê, tem uma circulação bastante descontinuada, em função dos diversos grupamentos habitacionais, instalados – formal ou informalmente<sup>112</sup>. Às áreas habitacionais somam-se lotes e quadras de maior dimensão com empreendimentos isolados, ou lotes não edificados.

As vias se dividem entre as internas aos diversos grupamentos nas quais a circulação requer uma familiaridade com os percursos para que o pedestre não se perca entre as ruas estreitas, e as do sistema mais geral por onde a circulação de veículos se faz buscando os eixos principais ou a praça Novo Mundo.

Nesta unidade faz-se muito intenso a apropriação das vias locais pelos pedestres. Chama a atenção, no entanto, a presença constante de veículos estacionados mesmo nas ruas de menor largura o que interfere nas atividades e circulação desses.

A unidade conta com o CDM Adhemar de Barros, equipamento bastante atrativo; no entanto, seu entorno é desvalorizado e “sombrio” quer pela presença de outros equipamentos murados ou por prédios com sinais visíveis de desocupação.



**Fotos 89, 90, 91, 92 e 93.** O Conjunto Promorar III foi se adensando ao longo do tempo, tendo hoje lotes construídos em 3 a 4 pavimentos, as ruas internas são muito utilizadas; a Praça do Jambo reúne crianças e adolescentes na quadra (PRETO, abr. 2007).

<sup>112</sup> Fazem parte dessa área os conjuntos Cohab Promorar Vila Maria I, II e III, o conjunto Cingapura Pq. Novo Mundo / Nova Tietê, além das favelas Funerária, Charco, Marcondes e Galileu Gaia.



**Fotos 94, 95, 96, 97 e 98.** As margens dos córregos - Novo Mundo e Bicicletas – são acessos às áreas faveladas e áreas de convívio (PRETO, set. 2008).





**Fotos 99, 100 e 101.** Junto ao maior núcleo de favelas, edifício – desativado - do Serviço Funerário do Município, com área livre significativa, duas escolas e uma creche em terrenos contíguos (PRETO, abr. 2007).



**Fotos 102, 103, 104, 105 e 106.** As bicicletas são muito utilizadas; as ruas locais tem calçadas estreitas e o fluxo de veículos bastante variável (PRETO, abr. 2007).





**Fotos 107, 108, 109, 110 e 111.** CDM Adhemar de Barros e ruas do entorno – edifícios desocupados e muro de Unidade Básica de Saúde: “falta de olhos” sobre as ruas (PRETO, maio 2008)



**B.3.** Usos diversos caracterizados pelos grandes lotes e por acessos limitados pela Marginal Tietê e Av. Educador Paulo Freire (estruturais N1). Duas áreas se distinguem, à leste desta avenida, a Estação de Tratamento de Esgoto – ETE Parque Novo Mundo, com acesso por ela e o Conjunto Chácara Bela Vista, com acesso pela alças da Ponte Aricanduva. A oeste terrenos sem ocupação mesclam-se com áreas de ocupação agrícola, que tem acesso apenas a partir da Av. Amadeu Poli.

A ETE ocupa área de 20ha, e os espaços livres existentes destinam-se a sua ampliação; o conjunto Chácara Bela Vista caracteriza-se pela dificuldade de acesso, especialmente do pedestre - os principais acessos são por ônibus para o Terminal de ônibus Aricanduva (1,5km) e à estação Carrão do Metro (linha Leste-Oeste). As duas áreas relacionam-se apenas visualmente, embora, implantadas à mesma época.



**Fotos 112, 113, 114 e 115.** Algum tipo de interação entre as duas áreas parece desejável, diferença entre as áreas disponíveis e os usos possíveis. A partir do conjunto e, em direção à Marginal Tietê novos grupamentos de favelas se instalam (PRETO, maio 2008).



**Fotos 116, 117 e 118.** O espaço livre do conjunto abriga as atividades de lazer, o comércio informal, além de áreas de estacionamento (PRETO, maio 2008).



**Fotos 119 e 120.** Áreas de uso agrícola na proximidade da avenida Amadeu Poli (PRETO, set. 2006).

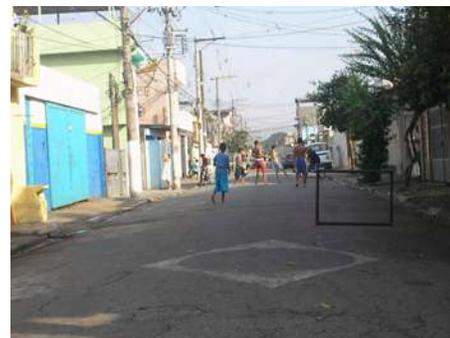
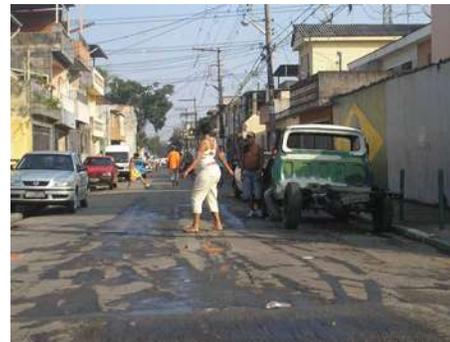
**B.4.** Parque Novo Mundo 'Alto' - Área do arruamento que se manteve predominantemente residencial, em área de elevação de cotas. As ruas bem tranqüilas (menor tráfego de caminhões) em relação ao restante da unidade; essa condição é possível pelo limite da rodovia Presidente Dutra, nesta região sem acessos diretos.



**Fotos 121, 122 e 123.** O limite da rodovia Dutra, sem pontos de acesso a esta, propicia certo isolamento, os acessos ocorrem pela área próxima à Praça Novo Mundo; as construções são de melhor padrão e há algum espaço livre intra-lote (PRETO, nov. 2008).

### C. Planície aluvial do córrego Cabuçu.

**C.1. Jardim Brasil.** A implantação ortogonal, com quadras de, em média, 200 por 100m, tem inúmeras subdivisões na forma de travessas de pedestres e vielas. Essa ortogonalidade é quebrada apenas pela presença de pequenas rotatórias: entroncamentos viários que acabam por abrigar equipamentos e duas ou três árvores. A hierarquia viária não é facilmente legível, tampouco o sentido de orientação; não há limites ou pontos nodais que referenciem os percursos; apenas os pontos comerciais, mais ou menos presentes diferenciam uma rua das outras.



**Fotos 124, 125, 126, 127, 128 e 129.** Aos finais de semana o uso das vias se intensificam ocorrendo conflitos entre veículos – estacionados e em circulação – e pedestres (PRETO, abr. 2007).



As ruas tem larguras entre 8,00 e 13,00 m, sendo que em algumas delas o alinhamento não é total; as calçadas também tem variações (entre 1,0 e 2,5m, predominando a menor dimensão), propiciando que o uso do leito carroçável seja intenso tanto para os percursos como para atividades de convívio e lazer. A dimensão das calçadas dificulta a presença de arborização, o que contribui, juntamente com a alta ocupação dos lotes, a ortogonalidade, e a inexistência de marcos, para a aridez da unidade.



**Fotos 130, 131, 132 e 133.** Apesar de dimensionadas apenas para o uso de pedestres, as travessas e vielas são utilizadas também para passagem e estacionamento de veículos. A linha de transmissão, que secciona a unidade em duas direções, algumas vezes são incorporadas à circulação, aumentando o espaço livre (PRETO, set. 2006).



**Fotos 134 e 135.** A linha de transmissão alarga-se em dois pontos, em que áreas aparentemente sem função são muradas; área interna e muro e calçada recém reformados (PRETO, set. 2007 e jun. 2008).

Os marcos da paisagem são as escolas, pelo porte do lote e pela presença de arborização; na totalidade dos casos, no entanto, os muros são a marca registrada e impedem qualquer tipo de apropriação do espaço – mesmo visual – do espaço interno. Essa situação chama mais a atenção em algumas situações nas quais há dois ou três equipamentos justapostos, uma continuidade de muros, sem espaços de transição interior-external, necessários, inclusive nos horários de acesso dos escolares, em que há grande concentração de pessoas.



**Fotos 136, 137, 138 e 139.** As escolas são os principais equipamentos públicos da unidade; o programa “Escola da Família”<sup>113</sup> permite o acesso a algumas delas aos finais de semana (fotos à esquerda) (PRETO, set. 2006)

<sup>113</sup> O programa “Escola da Família” é desenvolvido pela Secretaria Estadual da Educação, com o objetivo de transformar as escolas “em centros de convivência com atividades voltadas às áreas esportiva, cultural, de saúde e de trabalho”. O acesso às escolas e o desenvolvimento das atividades é feito por monitores. Em [www.escoladafamilia.sp.gov.br](http://www.escoladafamilia.sp.gov.br), acesso em 20/05/2008.

Outra quadra que se destaca pela continuidade de muros é a garagem da Viação Parada Inglesa; sua localização parece inadequada tanto pelo contraste de um grande espaço livre interno – ocupada para estacionamento de ônibus - em relação aos pequenos espaços livres do restante da malha, quanto pela geração de um tráfego de passagem desses ônibus por ruas nem sempre dimensionadas para esse tráfego.



**Fotos 140 e 141.** Garagem da Viação Parada Inglesa (PRETO, set. 2006).

## **C.2 Vila Sabrina**

Por ter sua ocupação posterior à década de 1970, esta unidade apresenta vias, de maior largura e diferenças hierárquicas, incluindo avenidas com canteiro central; as “áreas verdes”, de dimensões variadas, estão distribuídas pela unidade e, em alguns casos são ocupadas por equipamentos públicos, especialmente escolas. A área mais próxima às principais vias de acesso abriga uso residencial de padrão médio, enquanto os conjuntos habitacionais, Cohab e Promorar, encontram-se mais no limite da unidade, próximo ao Terminal de Cargas.

A área comercial da avenida Milton da Rocha é um ponto nodal importante para o qual convergem tanto os moradores dos conjuntos habitacionais citados quanto do Jardim Brasil; nesse sentido, a praça Lourenço de Bellis é um ponto de encontro consolidado, reunindo pessoas de diversas faixas etárias. Nesse mesmo eixo a praça Diamantino de Jesus e o CDM Lauro Megale também tem fluxo significativo, especialmente aos finais de semana, ao contrário das demais áreas do SAV, mais distantes desse eixo principal.



**Fotos 142, 143 e 144.** A avenida Milton da Rocha é o principal eixo de acesso para os bairros do Jardim Brasil e Vila Sabrina e concentra, entre as praças Lourenço de Bellis e Ângelo Conti, o comércio local: grande fluxo de pedestres e automóveis nos dias de semana e sábados; as calçadas ocupadas por comércio informal, tem dificultadas as condições de circulação (PRETO, jul. 2008).



**Fotos 145, 146, 147, 148 e 149.** Praça Lourenço de Bellis: grande número de usuários em horários variados; a praça Diamantino de Jesus e o CDM Lauro Megale (na foto a área do bar) concentram usuários especialmente nos finais de semana (PRETO, jul. 2008).





**Fotos 151, 152, 153 e 154.** Conjunto de áreas públicas junto à praça Iocinoru Hatanaka: CDC, duas escolas, uma creche; a “falta de olhos” sobre as ruas menos movimentadas que limitam essas quadras permite que se tornem local de descarte de lixo e entulho; a ação da prefeitura tem sido bloquear o acesso de modo a evitar esse tipo de uso, a primeira ação é a colocação de obstáculos; num dos casos a área da rua foi murada e incorporada à área da escola (PRETO, set. 2006 e jun. 2008).



**Fotos 155 e 156.** As crianças aproveitam os elementos existentes para suas brincadeiras. Fotos: jun. 2008.





**Fotos 157 e 158.** Escolas e creches públicas ocupam áreas destinadas ao SAV (de forma parcial como na foto da esquerda, ou total, foto da direita) e se destacam pela presença de vegetação (PRETO, set. 2006).



**Fotos 159 e 160.** Vias que dão acesso aos conjuntos habitacionais: COHAB e Promorar; a diferença na largura das vias não impede que ambas sejam acanhadas (PRETO, out. 2007).



**Fotos 161, 162 e 163.** Praça do Caminhoneiro – transição entre a área residencial e o Terminal de Cargas: utilizada para futebol, capoeira, e um 'mercado de pulgas' dominical (PRETO, abr. 2007).

### C.3. Terminal de Cargas Fernão Dias / Jardim Guançã

Área caracterizada pela presença do Terminal de Cargas<sup>114</sup> e a área destinada a sua expansão, (hoje estacionamento de caminhões) e área com uso industrial/armazéns. O eixo das avenidas M. Antonio Gonçalves e Poeta - é o principal acesso intra-bairros ao Terminal e limita a área ocupada por armazéns; o córrego Cabuçu, é o limite do lado leste, sua presença porém é caracterizada pelas áreas livres do entorno pois não há vegetação significativa nesse trecho de suas margens.

A área de armazéns apresenta movimento no horário comercial; ficando nos finais de de semana praticamente deserta. Há ainda a presença de edifícios e lotes vagos, que acentuam essa característica.

Trechos junto ao Córrego Jararaca apresentam ocupação habitacional informal que se espalham em trechos de terrenos vagos, especialmente em torno de um terreno vago de maior dimensão, de propriedade da COMGAS.



**Fotos 164 e 165.** Avenida do Poeta - principal acesso ao Terminal de Cargas, tráfego e estacionamento de caminhões (PRETO, set. 2006).

---

<sup>114</sup> O Terminal de Cargas Fernão Dias faz parte do complexo Rodoshopping, e tem administração da iniciativa privada; o complexo tem ainda um shopping e abriga 32 escritórios e galpões de empresas transportadoras de carga.

Disponível em: <[www.revistaocarreteiro.com.br/modulos/ucid=154&edit=16](http://www.revistaocarreteiro.com.br/modulos/ucid=154&edit=16)>; acesso em 07/11/07.

A melhoria do acesso ao Terminal diminuindo a presença de caminhões no interior dos bairros, deve ocorrer com a finalização das obras para execução das alças de acesso, contratadas em 2007, a partir de parceria entre a Prefeitura de São Paulo, a prefeitura de Guarulhos e o Governo Federal. São cinco alças de acesso que ligarão o Terminal à Fernão Dias (sentido Belo Horizonte), à rodovia Presidente Dutra e à Marginal Tietê.

Disponível em: <[www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a\\_cidade/noticias](http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/noticias)>; acesso em 02/04/07 e <[www.oglobo.com/sp/transito/mat](http://www.oglobo.com/sp/transito/mat)>; publicada em 22/11/2006, acesso em 22/04/07.



**Fotos 166, 167, 168, 169 e 170.** Campo de Futebol (área pública) no centro da área de armazéns; vias com pouco tráfego e edifícios e lotes desocupados (PRETO, abr. 2007).



**Fotos 171, 172 e 173.** Área de favelas no entorno no Terminal: área sem ocupação da Comgás e ocupação das margens do Córrego Jararaca (PRETO, set. 2006).



## Área de Colinas



**Fotos 174, 175 e 176.** Visuais na área de colinas. A avenida Conceição localiza-se propicia visuais interessantes, especialmente em direção ao vale do Tietê. A apropriação visual é possível em poucos pontos, dada a ocupação contínua de edificações ao longo da avenida e a falta de espaço livre público no seu percurso.

Em toda esta porção surgem muitos pontos de apreciação visual, poucas vezes valorizados (PRETO, jun. 2008).

**D.1.** Abrangendo os bairros de **Vila Gustavo, Vila Medeiros e Vila Ede**, esta unidade encerra a bacia dos **córregos Paciência** (limite entre a SP-MG e a Sub-Prefeitura Santana-Tucuruvi) e **Maria Paula**.

Esses córregos, na maioria das situações, estão encerrados entre os fundos dos lotes, pouco apreciados pela população (depósito de lixo e mau cheiro, sensíveis); para quem anda pelas ruas a sua presença facilmente passa despercebida, escondidos atrás de muros – como se fossem lotes, ou com pequenas aberturas acompanhando as construções. Em outras situações, mantém algum espaço residual de maior ou menor dimensão, um trecho da margem sem ocupação e em pequenos trechos integrados à via.

Há, também, situações nas quais a proximidade com equipamentos públicos destaca sua presença, quando a vegetação presente no equipamento e algum vegetação da margem amplia a visibilidade do conjunto.



**Fotos 177, 178, 179, 180 e 181.** Córregos Paciência e Maria Paula – “esconde-esconde” pelas ruas do bairro. Em poucos trechos há espaços mais significativos mantidos sem ocupação. As condições de manutenção, no entanto, são precárias; além de ligações clandestinas de esgoto, tornam-se depósito de entulho (PRETO, set. 2006).



**Fotos 182 e 183.** Brinquedos infantis (rua Angatuba): situação de uso “consolidada” (PRETO, set. 2006).



**Fotos 184, 185 e 186.** Equipamentos educacionais junto ao córrego Maria Paula, nas proximidades da av. Julio Buono (PRETO, set. 2006)



**Fotos 187, 188 e 189.** Nessa situação, destaca-se a área de uma escola estadual (desativada em outubro 2007); nos fundos da escola uma quadra, depois o córrego, em torno do qual se instalou um núcleo favelado (PRETO, out. 2007).



O traçado ortogonal sobre o relevo acidentado resulta em vias com declividade acentuada que limitam o uso mais intenso pelo pedestre: calçadas estreitas, com degraus; o leito carroçável é a alternativa para uma caminhada mais “segura”. Também nesta unidade destaca-se na paisagem a linha de transmissão da Eletropaulo; além de cruzar as quadras, resultando em fundos de lotes sem aproveitamento, estão presentes em trechos de canteiros centrais, muradas e sem acesso.



**Fotos 190, 191 e 192.** Ruas e calçadas de Vila Medeiros (PRETO, abr. 2007)



**Fotos 193, 194 e 195.** Linha de transmissão da Eletropaulo: em canteiros centrais, interceptando vias e os muros ao longo das calçadas (PRETO, set. 2006).

**D.2.** Abrangendo os bairros de Vila Maria Alta e Jardim Japão, esta porção encerra a nascente dos córregos Biquinha e Novo Mundo. O modelo de implantação desses loteamentos permitiu um aproveitamento das características do sítio: o traçado orgânico buscou acompanhar as ondulações do relevo e as margens dos córregos, que, embora tamponados nos trechos iniciais, preserva no seu percurso o espaço livre. Esses espaços lineares nos dois córregos foram ocupados, ao longo do tempo, por equipamentos públicos, especialmente escolas, que os cercaram, criando barreiras e limitando a integração das duas “margens” como previsto no desenho original. Mesmo as calçadas nesses dois eixos permaneceram com a largura mínima, fazendo com que o leito carroçável seja utilizado para circulação de pedestres, especialmente nos horários de acesso escolar.

Além desses espaços lineares, há também outros espaços que contribuem para vencer desníveis no terreno e configurar o traçado geral, bem como criar referenciais no percurso pois são espaços bastante distintos entre si.

A apropriação desses espaços pela população ocorre de maneira desigual. As áreas que recebem uma melhor manutenção e equipamentos tendem a ter um uso mais intenso; em espaços menos atrativos observa-se um uso descontínuo da população e pouco diverso.



**Fotos 196, 197 e 198.** Espaços livres ao longo do eixo do Córrego da Biquinha (PRETO, maio 2007).



**Figuras 199, 200 e 201.** Áreas muradas e cercadas ao longo do eixo do córrego da Biquinha; espaços como a área da SEMAB, e área de Viveiro encontram-se ociosas e com baixo nível de manutenção (PRETO, maio 2007).



**Figuras 202, 203, 204 e 205.** Eixo do Córrego Novo Mundo. Os espaços livres são fundamentais para configurar a paisagem, limitando a monotonia das vias, como ao longo da Av. Cerejeiras, ou integrando as áreas residenciais. Os muros, no entanto, são um limite à apropriação (PRETO, maio 2007).





**Fotos 206, 207 e 208.** Na foto acima, do lado direita da via a Sede da Subprefeitura. A quadra do lado esquerda, se destaca pela presença de duas escolas e uma creche, arborização e brinquedos infantis, além de uma área de estacionamento da sede da SP (PRETO, abril 2007).



**Foto 209.** Praça JJ Nova onde funcionam duas bibliotecas públicas; o cercamento com um material "leve" propicia uma maior apropriação – ao menos visual da área. O mesmo ocorre com a área de brinquedos infantis da figura acima (PRETO, abr. 2007).



**D.3.** Vila Isolina e Vila Isolina Mazzei, na bacia do **córrego Piatã**, canalizado e tamponado, hoje eixo das ruas Jair de Moraes e Piatã. As principais vias – avenidas Conceição, Paulo Avelar e Gal Ataliba Leonel – circundam a porção e a relacionam mais diretamente com os bairros de Santana e Tucuruvi. A implantação acompanha a ondulação do terreno; que permitiu alguns espaços livres internos ao lote para acomodação ao terreno.

Há pouco tráfego de passagem nesta área, o que permite que as ruas locais sejam bastante tranquilas, propiciando atividades diversas, sem no entanto notar-se a presença de grupos maiores.



**Fotos 210, 211 e 212.** Eixo da rua Piatã: tráfego leve de veículos permite apropriações diversas. A encosta tem uma ocupação compacta, com poucos espaços livres, que permitem uma melhor adaptação ao terreno (PRETO, abr 2007).



**Figuras 213, 214, 215 e 216.** Os espaços livres públicos contribuem para adequar o desenho do loteamento e a declividade do sítio (PRETO, abr. 2007).



Duas quadras destacam-se na paisagem pela dimensão, pelo uso e proporção de espaço livre intra-quadra: uma pública e outra privada.



**Fotos 217, 218 e 219.** A área das fotos abriga duas escolas e uma UBS: com espaço livre significativo entre os equipamentos. A área de uma das escolas tem interação com a rua, abrindo-se numa pequena 'praça' (PRETO, abr. 2007).



**Fotos 220 e 221.** Indústria química que ocupa quadra de 70.000m<sup>2</sup>, encravada na área residencial; o fácil acesso pela Av. Conceição configura-a com um ponto estratégico (PRETO, abr. 2007).

**D.4.** Abrange os bairros de **Vila Paiva e Vila Leonor**: uma área que acomoda a passagem da área de planície até o espigão da Av. Conceição. É uma área de ocupação fragmentada, alternando vias ortogonais com vias orgânicas, definindo quadras menos homogêneas. A proximidade com Vila Guilherme (e o bairro de Santana), o limite por

importantes vias de acesso como a avenida Conceição e a rua Maria Cândida, e a posição privilegiada em termos topografia, permite um maior concentração do processo de verticalização, embora o uso predominante seja ainda o unifamiliar.



**Fotos 222 e 223.** O processo de 'renovação' urbana não seria uma oportunidade de rever o desenho e a largura das calçadas? (PRETO, nov. 2008).



**Fotos 224 e 225.** O entorno da praça Conchita de Moraes mantém-se unifamiliar (PRETO, abr. 2007).

### 3.1.4 Espaços Livres Públicos

A caracterização das vias e das unidades de paisagem nos permitiu registrar como se dá a relação entre os espaços construídos e espaços livres na Subprefeitura, e as formas mais visíveis de apropriação que a população faz destes espaços, destacando os diversos usos presentes nas vias. Nesta seção analisaremos, especificamente, os espaços destinados a atividades de convívio e lazer.

Observamos, inicialmente, que o conjunto de espaços livres apresenta-se com uma distribuição bastante diferenciada nas diversas porções do território, sendo que sua presença é um dos elementos fundamentais na estruturação da paisagem, nas porções em que está melhor distribuído. Destacamos, em primeiro lugar, os parques contidos nos limites da Subprefeitura, para em seguida relacionar as principais 'áreas verdes' públicas do município cadastradas.

Ressalvamos que um importante equipamento, o Parque da Juventude, está localizado no limite da SP-MG e da Subprefeitura Santana-Tucuruvi, exercendo grande influência direta sobre ambas - apenas não o incluímos na descrição, bem como a outros espaços no entorno imediato da SP-MG, pela limitação do objeto de estudo à divisão administrativa. O Parque da Juventude, com área total de 240.000 m<sup>2</sup>, incluindo um espaço esportivo expressivo, além da facilidade de acesso por sua inserção entre importantes corredores viários, é caracterizado como um parque regional.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> O Parque da Juventude é uma iniciativa da Secretaria Estadual de Esporte, Lazer e Turismo do Governo do Estado. O Parque Esportivo, com 35.000 m<sup>2</sup> foi inaugurado em setembro de 2003; o Parque Central, com 95.000 m<sup>2</sup> em outubro de 2004. Disponível em: <<http://www.sejel.sp.gov.br/parquedajuventude>>.

- Parque do Trote

A área pertencente à Sociedade Paulista de Trote (SPT), com 158.686,00 m<sup>2</sup> foi declarada de utilidade pública pela PMSP, em 1986. No ano de 1988, antes do encerramento do processo de desapropriação<sup>3</sup>, foi implantado o parque de Vila Guilherme, garantindo o acesso público nos 21.620 m<sup>2</sup> de área útil, onde foram estruturados bolsão de estacionamento, área de brinquedos infantis, pista de cooper e três quadras poliesportivas. O acesso se dá pela rua São Quirino.

Em 2005, finalizado o processo, foram iniciadas as obras para a adequação da área que, em 2006, teve sua primeira fase inaugurada. O tombamento da área, pela Secretaria Municipal da Cultura, determina que a pista de trote e os edifícios existentes, aonde funcionavam instalações de apoio às atividades de 'trote' como bilheterias, arquibancada e cocheiras, sejam preservados no projeto do parque. O acesso da SPT é mantido na av. Nadir Dias de Figueiredo e os muros do perímetro são substituídos por gradil, abrindo a perspectiva de todo o parque a partir desta avenida.

Na primeira fase desta implantação, foram construídos caminhos, nova área de brinquedos infantis e pista de cooper, principal elemento de ligação com o antigo parque de Vila Guilherme. Em função do uso anterior, não é significativa a presença de árvores nesta área, à exceção ao conjunto de figueiras, em torno das quais implantou-se uma área de estar.

A pista de trote recebeu obras de drenagem, iluminação e plantio de árvores e deve ser utilizada para atividades de equoterapia, previstas para serem desenvolvidas no parque. Esta ação, somada às condições de acessibilidade universal implantadas, visam o atendimento de pessoas portadores de necessidades especiais.

---

<sup>2</sup> Bartalini informa essa área, que é a constante na fase final do processo de desapropriação, sendo que a área aberta em 1988, antes da conclusão do processo e que deu origem ao Parque de Vila Guilherme é de 21.620m<sup>2</sup> (1999, p.137); o site da PMSP informa área de 121.982 m<sup>2</sup> para o Parque do Trote e 62.000 m<sup>2</sup> para o Parque de Vila Guilherme; em [www.prefeitura.sp.gov.br/sitesvma/100parques/região/norte](http://www.prefeitura.sp.gov.br/sitesvma/100parques/região/norte) e leste .

<sup>3</sup> O processo de desapropriação levou vários anos para ser concluído em função da necessidade de retificação da área inicialmente considerada, bem como do acerto de débitos de IPTU devidos pela Sociedade à PMSP.



**Figura 45.** Parque do Trote - Imagem do Google Earth, (maio 2008); destaques da autora.

**Fotos 226 e 227.** Acessos ao parque do Trote; bolsão da rua São Quirino, com entorno de armazéns de transporte; no lado oposto da avenida Nadir Dias de Figueiredo, entorno residencial da Vila Maria Baixa (PRETO, set. 2007).



**Fotos 228, 229, 230 e 231.** Parque da Vila Guilherme: implantação paisagística consolidada; uso intenso da área de brinquedos infantis e quadras. Destaca-se a presença de bicicletas (PRETO, jun.2008).



**Fotos 232, 233 e 234.** Áreas implantadas a partir de 2005: caminhos, gramados, área de brinquedos infantis; o destaque da vegetação são as figueiras sob as quais se implantou uma área de estar (PRETO, jun.2008).



**Fotos 235, 236 e 237.** Pista de Trote: elemento central do parque; embora sua função de conexão das áreas esteja pouco legível. O plantio arbóreo não dá destaque à área: vistas interna e vista no conjunto da unidade de Vila Maria Baixa (PRETO, jun.2008).



Entendemos que, até o momento, a integração dos 'dois' parques, como podem ser considerados, ainda não ocorreu completamente. Para que isso suceda, a nosso ver, é necessário reforçar a pista de trote como elemento integrador, tanto em termos dos percursos transversais como reforço da arborização na área central, abrindo, desta forma, a possibilidade de uso como estar, e reforçando sua imagem de elemento de ligação (estimulando o interesse por conhecer o 'outro' lado). Atualmente, a proporção

do desenho rígido da pista em comparação às outras áreas segmenta a superfície como se fossem duas.

Esta distinção é reforçada em relação aos usuários: os do Parque de Vila Guilherme já tradicionais, provém, em sua maioria, dos bolsões residenciais da área da Coroa, sendo o principal acesso à pé ou de bicicleta. Observa-se nesta área uma frequência mais contínua, inclusive durante a semana. No Parque do Trote, o acesso mais significativo é feito por veículos particulares, especialmente aos finais de semana, o que é verificado pelo grande número de veículos estacionados tanto no bolsão da avenida Nadir Dias de Figueiredo quanto ao longo desta.

A idéia de maior integração entre as áreas, com um percurso claro e agradável de ligação, permite considerar a possibilidade do parque como um trajeto 'alternativo', facilitando a acessibilidade local – pedestres e ciclistas - entre a Vila Maria Baixa, Parque Novo Mundo e a região da Coroa. Consideramos que esta possibilidade reforça a idéia de 'sistema': o parque como elemento de ligação, e qualificador de percursos, integrado ao cotidiano da vida da cidade e não somente um espaço para o 'tempo livre'.

Do mesmo modo é importante considerar a necessidade de ampliar e destacar os locais para estacionamento de bicicletas, incentivando o uso deste meio de transporte pelos usuários do parque, liberando-os para a realização de outras atividades, com mais segurança e conforto.

A implantação de outros equipamentos no Parque do Trote, como as quadras esportivas previstas e outras atividades relacionadas às áreas construídas – ainda não revitalizadas -, podem também incentivar o fluxo mais intenso entre as duas áreas.

Outra questão a ser trabalhada é a da acessibilidade para que haja integração com os bairros do entorno, reforçando os trajetos de transporte coletivo, especialmente aos finais de semana. A nível local, pode-se buscar uma maior interação do parque com a avenida Nadir Dias de Figueiredo, ampliando a arborização desta, e, especialmente incluindo melhorias na travessia de pedestres e calçadas em direção a Vila Maria Baixa, onde se encontram os bolsões residenciais. A entrada ao parque, inclusive, deve ser facilitado com a inclusão de um acesso de para pedestres ao longo dessa via.

Outra questão a ser considerada, é a existência de áreas não ocupadas no entorno (a área particular que completa a quadra, neste caso) e a valorização da terra constatada após a implantação de parques: a necessidade do poder público reaver parte dessa valorização, definindo os instrumentos que possam recuperá-la para o conjunto da cidade.

- Parque Tenente Faria Lima

O espaço de 50.250 m<sup>2</sup>, esteve praticamente abandonado até 2002, quando foi designado como parque, instalando-se um gradil metálico. Até 2008, o espaço manteve-se sem qualquer outra intervenção, sendo o campo de futebol oficial da “Associação São Paulo”, com uma área improvisada de vestiários.

As obras realizadas em 2008, delimitam o campo, cercando-o com alambrado e são construídas novas áreas para sanitários, vestiários e guarita de segurança. Além disso, a área recebe iluminação, caminhos e quadra poliesportiva.



**Figura 46.** Parque Faria Lima - Imagem Google Earth (maio 2008).

**Fotos 238 e 239.** Vias de acesso, antes e após as obras de implantação do parque (PRETO, set. 2006 e nov. 2008).





**Fotos 240 e 241.** Situação da área em setembro 2006: campo de futebol e vestiários (PRETO, set. 2008).



**Fotos 242, 243.** Implantação do parque: caminhos, construções para vestiários, sanitários e guarita. (PRETO, jul. 2008 e jan. 2009).





**Fotos 244, 245 e 246.** Campo cercado com alambrado, nova quadra quadras e calçadas com novo piso (PRETO, jul. 2008 e jan. 2009).

A conclusão da implantação do parque, no entanto, mantém a situação de pouca interação com o entorno: as calçadas são estreitas e faltam acessos junto às cotas mais elevadas com um uso residencial consolidado. Julga-se interessante criar novos pontos de acesso pela Av. Amadeu Poli, possibilitando, inclusive, a criação de espaços intermediários – pequenas ‘praças’ – que aumentem as possibilidades de encontro da vizinhança e que predisponham as atividades de recreação previstas no interior do parque.

- ♦ Praças e Demais 'Áreas Verdes' do Cadastro

A primeira constatação efetivada com relação a confrontação das 'áreas verdes', indicadas nos mapas – cadastro oficial – e a visita a estas áreas, é a ocupação de boa parte delas com edificações. Desta forma, o passo inicial da verificação de campo foi relacionar o conjunto destas áreas registrando, inicialmente, sua ocupação com equipamentos públicos. A figura 47 registra este levantamento destacando os seguintes usos:

- Esportivo: Centro Esportivo Educacional – CEE, Centro Desportivo Municipal –CDM e Clube da Comunidade - CDC;
- Educacional: equipamentos públicos de educação e creches, Saúde, Cultura, Ocupação Privadas e Outros.

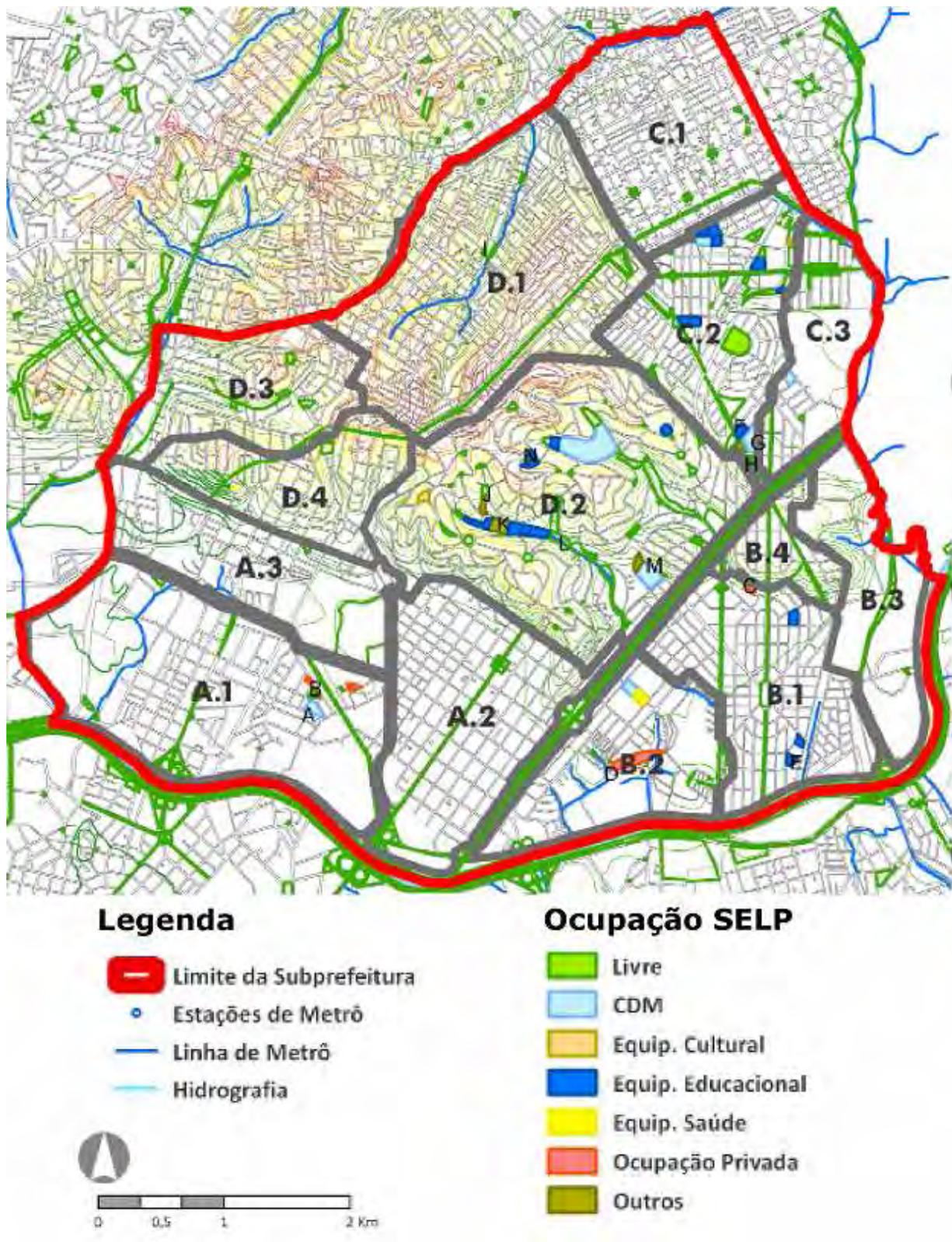
Observamos neste levantamento que algumas áreas denominadas como 'praças' são ocupadas totalmente por equipamentos, enquanto quadras efetivamente 'livres' não recebem denominação específica. Para auxiliar em sua descrição, adotamos a denominação de quadra 'X' para estes espaços. Outra importante ressalva é que algumas praças de denominação bastante familiar não estão incluídas no levantamento por serem apenas alargamentos do sistema viário<sup>4</sup>.

Para o conjunto destes espaços buscamos registrar a situação existente (entre julho 2007 e julho 2008), quanto a:

- ✓ Contexto local e ocupações diversas – vias do entorno, pontos de ônibus, posto da Polícia Militar (PM), jornaleiro;
- ✓ Equipamentos e mobiliário – presença ou não, e condição de manutenção;
- ✓ Características de vegetação e permeabilidade do solo.

---

<sup>4</sup> São os casos como, por exemplo, da Praça Cosmorama e da Praça Nippon, no eixo da avenida Cerejeiras.



**Figura 47.** Ocupações diversas - SELP.

Fonte: Geolog (SEMPA, 2000); elaborado pela autora.

Estes registros estão sintetizados nas tabelas apresentadas a seguir. As áreas foram agrupadas nas “unidades de paisagem urbanas” definidas anteriormente, de modo a melhor caracterizar o SELP em cada uma delas.

A tabela 5 registra os dados quantitativos do sistema.

Foram transcritas as áreas encontradas<sup>5</sup> para cada espaço, indicando as áreas de ‘cadastro’ (área total), e como estão subdivididas conforme a ocupação: ‘livre’, sem qualquer controle de acesso; e pelos usos, ‘esportivo’ e ‘educacional’, e ‘outros’. Para cada ‘unidade de paisagem’ é apresentado a somatória de cada um destes itens e a porcentagem representada por ele em relação ao total da área da unidade.

Considerando-se o ‘sub-total’ de cada unidade, encontra-se, no limite superior a unidade Vila Maria Alta / Jardim Japão e a unidade Jardim Guançã, que se aproximam de 10% de espaço livre (cadastro) em relação à área total. No limite inferior apresentam-se as unidades de Vila Medeiros e Jardim Brasil, com 0.14% e 0.17%, respectivamente, de espaço livre (cadastro) em relação à área total. Levando em conta o total da Subprefeitura, o coeficiente é de, aproximadamente, 3%.

Este comparativo reafirma, numericamente, a desigualdade na distribuição entre as diversas áreas, resultante direta da forma (época, empreendedor, projeto) de parcelamento do solo.

---

<sup>5</sup> As áreas mencionadas foram calculadas pela autora com utilização do ArcGis, com verificação através programa Autocad, a partir da base GEOLOG, da SEMPLA.

**TABELA 5 - LEVANTAMENTO DOS ESPAÇOS LIVRES  
ÁREAS - ESPAÇOS LIVRES E USOS DIVERSOS**

unidade	área (km2) popul.(hab.)	espaço	total cadastro	área (m2)			
				livre	esportivo	educaciona	outros
A.1	3,047 km2 8.075 hab.	Praça Stelio Machado Loureiro	8.001	4.765			3.236
		Quadra A	13.186	-	13.186		
		Quadra B	3.321	1.550			1.771
		<b>Sub-Total</b>	<b>(m2)</b> <b>24.508</b>	<b>6.315</b>	<b>13.186</b>		<b>5.007</b>
			<b>(m2/hab.)</b> <b>3,04</b>	<b>0,78</b>			
	<b>%</b>	<b>0,80</b>	<b>0,21</b>	<b>0,43</b>		<b>0,16</b>	
A.2	2,118 km2 16.054 hab.	Praça Santo Eduardo (4 trechos)	7.500	7.500			
		<b>Sub-Total</b>	<b>(m2)</b> <b>7.500</b>	<b>7.500</b>			
			<b>(m2/hab.)</b> <b>0,47</b>	<b>0,47</b>			
	<b>%</b>	<b>0,35</b>	<b>0,35</b>				
A.3	1,494 km2 9745 hab.	Praça Oscar da Silva	4.410	4.410			
		<b>Sub-Total</b>	<b>(m2)</b> <b>4.410</b>	<b>4.410</b>			
			<b>(m2/hab.)</b> <b>0,45</b>	<b>0,45</b>			
	<b>%</b>	<b>0,30</b>	<b>0,30</b>				
B.1	1,800 km2 11.978 hab.	Praça Novo Mundo	18.257	18.257			
		Parque Ten. Brig. Faria Lima	46.125	46.125			
		Praça Antonio Verrastro	9.200	1.200		8.000	
		Quadra C	8.600				8.600
		Quadra D	11.100				11.100
		Quadra E	7.900			7.900	
		<b>Sub-Total</b>	<b>(m2)</b> <b>101.182</b>	<b>65.582</b>		<b>15.900</b>	<b>19.700</b>
	<b>(m2/hab.)</b> <b>8,45</b>	<b>5,48</b>		<b>0,88</b>	<b>1,09</b>		
	<b>%</b>	<b>5,62</b>	<b>3,64</b>				
B.2	1,482 km2 22.817 hab.	Praça Eng.Hugo Brandi	23.162	-	13.100	10.062	
		Praça do Jambo	600	600			
		<b>Sub-Total</b>	<b>(m2)</b> <b>23.762</b>	<b>600</b>	<b>13.100</b>	<b>10.062</b>	
	<b>(m2/hab.)</b> <b>1,04</b>	<b>0,03</b>	<b>0,88</b>	<b>0,68</b>			
	<b>%</b>	<b>1,60</b>	<b>0,04</b>	<b>0,88</b>	<b>0,68</b>		
C.1	1,906 km2 47.566 hab.	Praça Arlindo Luz	322	322			
		Praça Augusta Vitória	322	322			
		Praça Erotides de Campos	322	322			
		Praça Batista da Mata	1.200	1.200			
		Praça Ana Gutemberg	1.200	1.200			
		<b>Sub-Total</b>	<b>(m2)</b> <b>3.366</b>	<b>3.366</b>			
	<b>(m2/hab.)</b> <b>0,07</b>	<b>0,07</b>					
	<b>%</b>	<b>0,18</b>	<b>0,18</b>				
C.2	1,788 km2 28.869 hab.	Praça Lourenço de Bellis	1.250	1.250			
		Praça Ângelo Conti	1.800	1.800			
		Praça Diamantino de Jesus	1.886	1.886			
		Praça Iocinoru Hatanaka	35.400	5.200	11.200	19.000	
		Praça Carlos Koseritz	5.450	5.450			
		Praça Stuart Edgar A. Jones	2.720	2.720			
		Praça Lupercio B. Morelato	3.750	3.750			
		Pça Pde João Bosco	30.000	30.000			
		Praça do Caminhoneiro	36.500	36.500			
		Praça Sta Luiza de Marillac	35.100	35.100			
		Praça dos Bombeiros	21.300	21.300			
		Praça João de Oliveira	4.900	4.900			
		<b>Sub-Total</b>	<b>(m2)</b> <b>180.056</b>	<b>149.856</b>	<b>11.200</b>	<b>19.000</b>	
			<b>(m2/hab.)</b> <b>6,24</b>	<b>5,19</b>	<b>0,63</b>	<b>1,06</b>	
	<b>%</b>	<b>10,07</b>	<b>8,38</b>	<b>0,63</b>	<b>1,06</b>		

**TABELA 5 - LEVANTAMENTO DOS ESPAÇOS LIVRES  
ÁREAS - ESPAÇOS LIVRES E USOS DIVERSOS**

unidade	área (km2) popul.(hab.)	espaço	total cadastro	área (m2)			
				livre	esportivo	educaciona	outros
C.3	1,059 km2 2.037 hab.	Praça Arlindo Fernandes Fissore (*1)	9.500		9.500		
		QUADRA F	17.420	9.540		7.880	
		QUADRA G	37.210	2.560	29.520		5.130
		QUADRA H	27.800	27.800			
		<b>Sub-Total</b> (m2)	<b>91.930</b>	<b>39.900</b>	<b>39.020</b>	<b>7.880</b>	<b>5.130</b>
		(m2/hab.)	45,13	19,59	3,69	0,74	0,48
	%	8,68	3,77	3,69	0,74	0,48	
D.1	3,271 km2 63.442 hab.	Praça Jorn. Alderaban Cavalcanti	1.600	1.600			
		QUADRA I	3.220	3.220			
		<b>Sub-Total</b> (m2)	<b>4.820</b>	<b>4.820</b>			
		(m2/hab.)	0,08	0,08			
	%	0,15	0,15				
D.2	4,035 km2 54.540 hab.	Praça Joaquim José da Nova	7.670				7.680
		Praça Nsa.Sra.Candelaria	7.700	7.700			
		Praça Cidade de Dourado	3.660	3.660			
		Praça Maria Montessori	1.200	1.200			
		Praça Marcelino Machado	2.700	2.700			
		Praça do Imigrante Boliviano	8.735	3.100		5.635	
		Quadra J	12.186	3.686			8.500
		Quadra K	54.464			36.175	18.289
		Quadra L	11.205	11.205			
		Praça Gomes de Figueiredo	15.100	15.100			
		Praça Eduardo Rabelo	10.449	10.449			
		Praça Nirvana (*2)	16.132	16.132			
		Praça Pres. Jânio da Silva Quadros	121.520	14.376	97.308	9.836	
		Praça Mikado	8.960	8.960			
		Parque Oyeno	38.801	38.801			
		Praça Gal Milton Tavares de Souza	26.900	26.900			
		Praça Guenitiro Nakazawa	9.100	9.100			
		QUADRA M	37.432		30.139	7.293	
		QUADRA N	9.900				9.900
		Praça Tokio	3.300	3.300			
Praça Ten-Shi	2.200	2.200					
Praça Iedo	5.400			5.400			
<b>Sub-Total</b> (m2)	<b>414.724</b>	<b>178.569</b>	<b>127.447</b>	<b>64.339</b>	<b>44.369</b>		
	(m2/hab.)	7,60	3,27	3,16	1,59		
	%	9,18	4,43	3,16	1,59		
D.3	1,306 km2 15.085 hab.	Praça Sergio Estanislau de Camargo	5.200	5.200			
		Praça Jesus no Horto	6.160	6.160			
		<b>Sub-Total</b> (m2)	<b>11.360</b>	<b>11.360</b>			
		(m2/hab.)	0,75	0,75			
	%	0,87	0,87				
D.4	1,118 km2 16.247 hab.	Praça Alegria Nova	8.910	8.910			
		<b>Sub-Total</b> (m2)	<b>8.910</b>	<b>8.910</b>			
		(m2/hab.)	0,55	0,55			
	%	0,68	0,68				
SP-MG	25,976 km2	<b>TOTAIS</b>			192.753	117.181	74.206
		(m2)	865.328	481.188	0,74	0,45	0,29
	%	3,33	1,85	384.140			
	(m2/hab.)	2,84	1,58	1,26			

(\*1) apesar da área não ser oficialmente um CDM, suas características são.

(\*2) inclui a área da margem do córrego, integrada à via

Ao verificarmos os usos e equipamentos instalados nestas áreas, verificamos que das áreas totais destinadas ao sistema (cadastro) cerca de 44% foram ocupadas por outros usos. Esta situação se intensifica na unidade de Jardim Japão e Vila Maria Alta, onde 58% dos espaços livres foram ocupados desta forma. Esta ocupação, conforme já destacado, descaracterizou a implantação inicial do arruamento fragmentando o desenho linear dos espaços livres lineares e reduzindo os espaços, efetivamente 'livres', a trechos isolados.

Podemos perfazer uma variante desta análise, no entanto, se somarmos as áreas esportivas (que são significativas nesta Subprefeitura) aos espaços livres. Tal consideração é válida ao observarmos que estas áreas dão suporte a atividades compatíveis com o SELP, e os espaços não construídos muitas vezes comportam arborização significativa.

Neste caso, os números se alteram significativamente: as áreas de ocupação por outros usos passam a ser 18% da área total (em contrapartida aos 44% encontrados no primeiro caso). E revelam que aproximadamente 52% das áreas que receberam outro uso foram destinadas à atividade 'esportiva', sendo que os equipamentos educacionais figuram em segundo lugar com cerca de 33%.

Com relação às áreas esportivas, a questão em aberto se refere ao controle da acessibilidade. Em teoria, no entanto, o acesso é livre e se destina ao conjunto da população e não a uma faixa específica.



**Fotos 247 e 248.** CDC Adhemar de Barros e Clube da Coroa; a acessibilidade dos clubes é bastante diferenciada, limitada pela forma de administração e os programas a que dão suporte (PRETO, jun. 2008).

Constata-se, também, que nesta Subprefeitura a ocupação das 'áreas verdes' por particulares, especialmente no caso de favelas, não é significativo, representando apenas 2% do total.

A tabela 5 também inclui os dados populacionais por unidade de paisagem. O cruzamento destes dados, das áreas de 'cadastro' e 'livre', permitem obter um índice  $m^2$ /habitante. Este índice relaciona a densidade de cada unidade e os espaços livres, e reafirma sua desigual distribuição também em relação à variante populacional.

As áreas de maior densidade são aquelas em que o índice tem menor valor, como no caso do Jardim Brasil e da Vila Medeiros (menor do que  $0,1 m^2$ /habitante). Como já mencionado, áreas de menor renda e área livre intra-lote tendem a zero. Um diferencial entre as duas unidades, no entanto, é a presença dos córregos na unidade de Vila Medeiros, que podem, no caso de serem incorporados ao desenho do bairro, criar novas áreas de uso da população.

As unidades de Vila Maria Alta / Jardim Japão e Vila Sabrina - áreas de densidades médias no conjunto da Subprefeitura - alcançam um índice em torno de  $8 m^2$  / habitante, se incluirmos as áreas esportivas. A unidade do Jardim Guançã, destaca-se nesse índice – em torno de  $40m^2$  / habitante – pela predominância do uso industrial / armazéns e a baixa densidade residencial.

Este parâmetro novamente indica a necessidade de intervenções que favoreçam a acessibilidade local de forma a estimular percursos e programas que reforcem o interesse da população em realizar deslocamentos um pouco maiores para suas atividades de lazer e convívio.

A tabela 6 caracteriza os espaços em relação a seu entorno – comercial, residencial e industrial/armazéns; a presença de vias estruturais e coletoras como um de seus limites; a presença de equipamentos e mobiliário de terceiros (posto da PM, jornaleiro, ponto final de linha de ônibus). Também registramos a presença de equipamentos e mobiliário e seu estado de conservação (bem conservado, adequado ao uso, impróprio ao uso).

**TABELA 6- LEVANTAMENTO DOS ESPAÇOS LIVRES  
EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIO**

unidade	espaço	contexto e uso complementar					jogos				mobiliário			
		entorno	vias	ônibus	pm	jornal	campo	campo	quadras	infantil	mesas	bancos	ilum.	
A.1	Praça Stelio Machado Loureiro	C	N3											
	Quadra A		L											
	Quadra B	S	L											
A.2	Praça Santo Eduardo (4 trechos)	C	N3											
A.3	Praça Oscar da Silva	C/R	N3											
B.1	Praça Novo Mundo	C	N3											
	Praça Ten.Brig.Faria Lima	R	L											
	Praça Antonio Verrastro	C	L											
	Quadra C													
	Quadra D													
	Quadra E													
B.2	Praça Eng.Hugo Brandi													
	Praça do Jambo	R	L											
C.1	Praça Arlindo Luz	R	L											
	Praça Augusta Vitória	R	C											
	Praça Erotides de Campos	R	C											
	Praça Batista da Mata	R	N3											
	Praça Ana Gutemberg	R	N3											
C.2	Praça Lourenço de Bellis	C	N3											
	Praça Ângelo Conti	C	N3											
	Praça Diamantino de Jesus	C/R	N3/L											
	Praça Iocinoru Hatanaka	R	N3/L											
	Praça Carlos Koseritz	R	N3/L											
	Praça Stuart Edgar A. Jones	R	N3/L											
	Praça Lupercio B. Morelato	R	N3/L											
	Pça Pde João Bosco	S/R	N3/L											
	Praça do Caminhoneiro	S/R	N3/L											
	Praça Sta Luiza de Marillac	R	C											
	Praça dos Bombeiros													
	Praça João de Oliveira	R	L											
C.3	Praça Arlindo Fernandes Fissore													
	QUADRA F													
	QUADRA G	A	L											
	QUADRA H	S/R	L											
D.1	Praça Jorn. Alderaban Cavalcanti	R	L											
	QUADRA I	R	L											
D.2	Praça Nsa.Sra.Candelaria	C	N3											
	Praça Joaquim José da Nova	C	N3											
	Praça Cidade de Dourado	R	N3/L											
	Praça Maria Montessori	C	N3											
	Praça Marcelino Machado	C	N3/L											
	Praça do Imigrante Boliviano	R	L											
	Quadra J	R	L											
	Quadra K	R												
	Quadra L	R	L											
	Praça Gomes de Figueiredo	R	L											
	Praça Eduardo Rabelo	R	L											
	Praça Nirvana (*1)	R	L											
	Praça Pres. Jânio da Silva Quadros	R	N3/L											
	Praça Mikado	R	N3/L											
	Parque Oyeno	R	N3											
	Praça Gal Milton Tavares de Souza	R	N3											
	Praça Guenitiro Nakazawa	R	L											
		QUADRA M												
		QUADRA N												
		Praça Tokio	R	L										
	Praça Ten-Shi	R	L											
	Praça Iedo	R	L											
D.3	Praça Sergio Estanislau de Camarg	R	L											
	Praça Jesus no Horto	R	L											
D.4	Praça Alegria Nova	R	L											

entorno (uso): C - comercial / R - residencial / S - industrias-armazéns

vias: N3 - estrutural nível 3 / C - coiletora / L - local

jogos e mobiliário existente

conservação adequada

conservação precária

sem condições de uso

Em relação ao último item, podemos observar que na maioria dos espaços onde há mobiliário e quadras de jogos, estes se encontram bem conservados. Esta circunstância corresponde basicamente a duas situações:

(i) praças com maior centralidade, com forte presença da atividade comercial no seu entorno imediato, localizadas, também, junto a vias estruturais N3, eixo do sistema de transporte coletivo. Nas condições abaixo descritas estão as praças Santo Eduardo, Oscar da Silva, Novo Mundo:

- ✓ a proximidade do uso comercial propicia uma maior diversidade das faixas de população que circulam e utilizam as áreas;
- ✓ são áreas que possuem programas de parceria com a iniciativa privada para sua conservação.



**Fotos 249 e 250.** Praça Oscar da Silva; à direita, Praça Novo Mundo, entorno mesclando uso residencial e comercial traz uma diversidade de públicos e usos (PRETO, jun. 2008).

(ii) praças que sofreram intervenções recentes (a partir de 2004), atendendo a um padrão similar de projeto. São praças com áreas inferiores a 3.500 m<sup>2</sup> localizadas ao longo de vias Estruturais N3, notadamente a Av. Cerejeiras.

Exceção a esta classificação é a Praça Gal Milton Tavares de Souza (26.900 m<sup>2</sup>) que sofreu intervenção em 2004 dentro do programa “Centro de Bairro”<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> O programa “Centro de Bairro” foi implantado pela EMURB entre 2001 e 2004, com o propósito de criar um novo padrão de implantação de projetos, com programa e mobiliário diferenciados, distribuídos pelas Subprefeituras do Município.



**Fotos 251 e 252.** Praça Gal Milton Tavares: a intervenção recuperou uma área abandonada, com um projeto que inclui um pequeno lago para retenção da água da encosta e um programa diversificado com quadras, pista de skate, e brinquedos infantis (PRETO, jul. 2008).

Um equipamento presente na maioria das intervenções recentes, e sempre que a área disponível assim o permite, são as quadras esportivas que atraem um grande número de usuários.



**Fotos 253 e 254.** Praça Mikado, reurbanizada em 2003 e Imigrantes Boliviano, reurbanizada em 2008 (PRETO, jun. 2008).

Em contraposição, os espaços com menor presença de mobiliário e quadras esportivas são aqueles de maior dimensão, com entorno predominantemente residencial e industrial / armazéns. Nestes espaços, a implantação limitou-se à execução das calçadas no perímetro e à instalação de bancos. O plantio arbóreo não apresenta qualidades especiais, quer seja tanto com relação ao projeto quanto à densidade.



**Fotos 255 e 256.** Praças do Caminhoneiro e Luísa de Marillac; implantação “mínima”, quer quanto a mobiliário, quanto a vegetação; o uso, sempre destacável, é o futebol (PRETO, set. 2006).

Nos espaços de maior dimensão, o equipamento mais presente é o campo de futebol. Alguns deles são ‘oficiais’, cadastrados pela Secretaria de Esportes - SEME<sup>7</sup>, outros informais com maior ou menor condição de precariedade.

Embora a presença dos campos mantenha uma tradição do ‘futebol de várzea’ na região<sup>8</sup>, observada tanto no emprego destes campos quanto nos dos “Clubes da Comunidade” - CDCs, a sua presença – sem qualquer projeto de implantação, proteção a outros usuários e existência de outros equipamentos de recreação – acaba inibindo a presença de outros grupos de usuários - mulheres, crianças e terceira idade.

Nos espaços menores, com entorno residencial, sem qualquer tratamento paisagístico, observam-se, em algumas partes, sinais de intervenções espontâneas da população, criando condições de uso dos espaços como balanços improvisados em árvores, bancos e mesas agrupados nas calçadas, e até pequenos represamentos de água na proximidade de pequenas nascentes.

<sup>7</sup> No site da secretaria de esportes do município encontra-se a relação de campos “em sistema de rodízio”. Disponível em: <[http://www.portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/esportes/clubes\\_unidades10057](http://www.portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/esportes/clubes_unidades10057)>. Acesso em: 24 fev. 2007. Este sistema autoriza a implantação de campos e vestiários em praças públicas.

<sup>8</sup> Bartalini destaca a popularização do futebol já no início do século XX e a existência de um grande número de campos em todos os bairros de várzea, que atraíam grande número de pessoas para os jogos de final de semana. (1999, p. 44). Igualmente, Kawai comenta a existência de 20 campos somente no bairro de Vila Maria Alta, na década de 1950. (2000, p. 119).



**Fotos 257 e 258.** Praça Conchita de Moraes: campo de futebol e "lago" improvisados na (PRETO, abr. 2007).



**Fotos 259 e 260.** Elementos introduzidos pela população (PRETO, set. 2006).

A avaliação de cada espaço, caracterizada pelos elementos descritos, permite seu agrupamento em três condições inerentes: *espaços urbanizados*, onde a implantação e manutenção permitem e estimulam seu uso pelos cidadãos; *implantados*, onde está presente algum tipo de mobiliário (pelo menos um), porém seu estado de manutenção desestimula o uso; *espaços semi implantados*, onde não existe nenhum tipo de mobiliário ou equipamento. Esta divisão figura na tabela 7 que apresentando os dados de áreas permite verificar o percentual em que estas condições estão presentes por unidade de paisagem.

Chama a atenção, neste aspecto, a questão da fragmentação dos espaços e as condições em que estes são urbanizados e mantidos. Na unidade Vila Maria Alta / Jardim Japão, com um número significativo de espaços, apenas 22% encontram-se urbanizados. As intervenções que têm sido realizadas consideram os espaços caso-a-caso, sem a preocupação com o conjunto.

**TABELA 7 - LEVANTAMENTO DOS ESPAÇOS LIVRES  
ESPAÇOS SEGUNDO PADRÃO DE URBANIZAÇÃO**

unidade	espaço livre		padrão			
	(m2)	espaço	urbanizados	implantados	semi impl.	
A.1	6.315	Praça Stelio Machado Loureiro		4.765		
		Quadra A	-			
		Quadra B	1.550			
		Sub-Total	m2 1.550	1.550	4.765	
			%	25	75	-
A.2	7.500	Praça Santo Eduardo (4 trechos)	7.500			
		Sub-Total	m2 7.500			
			%	100		
A.3	4.410	Praça Oscar da Silva	4.410			
		Sub-Total	m2 4.410			
			%	100		
B.1	65.582	Praça Novo Mundo	18.257			
		Praça Ten.Brig.Faria Lima	46.125			
		Praça Antonio Verrastro	1.200			
		Quadra C				
		Quadra D				
		Quadra E				
		Sub-Total	m2 65.582	65.582		
	%	100				
B.2	600	Praça Eng.Hugo Brandi	-			
		Praça do Jambo	600			
		Sub-Total	m2 600	600		
	%	100				
C.1	3.366	Praça Arlindo Luz	322			
		Praça Augusta Vitória		322		
		Praça Erotides de Campos		322		
		Praça Batista da Mata	1.200			
		Praça Ana Gutemberg	1.200			
		Sub-Total	m2 2.722	2.722	644	
			%	81	19	
C.2	149.856	Praça Lourenço de Bellis	1.250			
		Praça Ângelo Conti		1.800		
		Praça Diamantino de Jesus	1.886			
		Praça Iocinoru Hatanaka		5.200		
		Praça Carlos Koseritz		5.450		
		Praça Stuart Edgar A. Jones		2.720		
		Praça Lupercio B. Morelato		3.750		
		Pça Pde João Bosco			30.000	
		Praça do Caminhoneiro			36.500	
		Praça Sta Luiza de Marillac		35.100		
		Praça dos Bombeiros		21.300		
		Praça João de Oliveira		4.900		
		Sub-Total	m2 3.136	3.136	80.220	66500
			%	2	54	44
C.3	39.900	Praça Arlindo Fernandes Fissore				
		QUADRA F		9.540		
		QUADRA G		2.560		
		QUADRA H			27.800	
		Sub-Total	m2		12100	27.800
	%		30	70		

unidade	espaço livre		padrão			
	(m2)	espaço	urbanizados	implantados	semi impl.	
<b>D.1</b>	<b>4.820</b>	<b>Praça Jorn. Alderaban Cavalcanti</b>		1.600		
		<b>QUADRA I</b>		3.220		
		<b>Sub-Total</b>	<b>m2</b>		4.820	
			<b>%</b>		<b>100</b>	
<b>D.2</b>	<b>178.569</b>	<b>Praça Joaquim José da Nova</b>				
		<b>Praça Nsa.Sra.Candelaria</b>		7.700		
		<b>Praça Cidade de Dourado</b>		3.660		
		<b>Praça Maria Montessori</b>		1.200		
		<b>Praça Marcelino Machado</b>		2.700		
		<b>Praça do Imigrante Boliviano</b>	3.100			
		<b>Quadra J</b>		3.686		
		<b>Quadra K</b>				
		<b>Quadra L</b>		11.205		
		<b>Praça Gomes de Figueiredo</b>		15.100		
		<b>Praça Eduardo Rabelo</b>		10.449		
		<b>Praça Nirvana (*1)</b>		16.132		
		<b>Praça Pres. Jânio da Silva Quadros</b>		14.376		
		<b>Praça Mikado</b>	8.960			
		<b>Parque Oyeno</b>		38.801		
		<b>Praça Gal Milton Tavares de Souza</b>	26.900			
		<b>Praça Guenitiro Nakazawa</b>		9.100		
		<b>QUADRA M</b>				
		<b>QUADRA N</b>				
		<b>Praça Tokio</b>		3.300		
		<b>Praça Ten-Shi</b>		2.200		
		<b>Praça Iedo</b>				
				<b>Sub-Total</b>	<b>m2</b>	38.960
			<b>%</b>	<b>22</b>	<b>78</b>	
<b>D.3</b>	<b>11.360</b>	<b>Praça Sergio Estanislau de Camargo</b>		5.200		
		<b>Praça Jesus no Horto</b>		6.160		
		<b>Sub-Total</b>	<b>m2</b>		11.360	
			<b>%</b>	<b>100</b>		
<b>D.4</b>	<b>8.910</b>	<b>Praça Alegria Nova</b>		8.910		
		<b>Sub-Total</b>	<b>m2</b>		8.910	
			<b>%</b>		<b>100</b>	
<b>subtotal</b>			<b>124.460</b>	<b>262.428</b>	<b>94.300</b>	
			<b>0,26</b>	<b>0,55</b>	<b>0,20</b>	
<b>total</b>			<b>481.188</b>			

A situação mais crítica, no entanto, se apresenta nas unidades de Vila Sabrina e Jardim Guanã, onde 44 e 70% do total das áreas, respectivamente, encontram-se semi-implantados - justamente as áreas próximas ao limite da Subprefeitura, limite também do Município. Possivelmente, a constância de muitos espaços sem um tratamento adequado seja decorrência da baixa demanda do entorno – dada a densidade

populacional média a baixa – e da própria desvalorização gerada pela contiguidade do uso industrial / armazéns / terminal de cargas. No entanto, a procura por estas áreas, pela população, e a existência de atividades realizadas, especialmente aos finais de semana, além da proximidade da área mais densa – e mais carente de espaços livres - do Jardim Brasil, questionam a sua situação 'marginal'.

A tabela 8 registra três tipos de dados relacionados à vegetação:

- permeabilidade do solo, como a proporção de área coberta com material de revestimento rígido, nos intervalos menor do que 30% da área total do espaço (característica das praças 'secas'), entre 30 e 70%, e maior do que 70% (permeabilidade adequada para um parque);
- cobertura arbórea (mancha verde), como proporção de área do espaço em que se observa a presença de vegetação de porte arbóreo (copa de árvores), em intervalos de 0% (sem vegetação arbórea), de 1 a 30%, entre 31 e 70% e maior do que 70%.
- canteiros, com o objetivo de registrar sua presença - em qualquer proporção - indicando a existência de alguma preocupação paisagística de diferenciação de implantação com vegetação arbustiva e/ou forração, não sendo o gramado.

Quanto à permeabilidade do solo, observamos que a predominância é de espaços com permeabilidade acima de 31%, sendo que grande parte da faixa encontra-se acima de 71%, especialmente aqueles de maior área unitária. Dentre as unidades que possuem um maior percentual de espaços livres, a unidade Jardim Guançã, apresenta preponderância das áreas com permeabilidade acima de 71%, enquanto na Vila Maria Alta / Jardim Japão, as áreas estão divididas entre as duas faixas superiores.

**TABELA 8 - LEVANTAMENTO DOS ESPAÇOS LIVRES  
PERMEABILIDADE E VEGETAÇÃO**

unidade	espaço	solo permeável (%)			cobert.arbórea (%)			canteiros
		< 30	31 a 70	>71	0	< 30	31 a 70	
1.1	Praça Stelio Machado Loureiro							
	Quadra A							
	Quadra B							
1.3	Praça Oscar da Silva							
1.2	Praça Santo Eduardo (4 trechos)							
2.1	Praça Novo Mundo							
	Praça Ten.Brig.Faria Lima							
	Praça Antonio Verrastro							
	Quadra C							
	Quadra D							
2.2	Praça Eng.Hugo Brandi							
	Praça do Jambo							
3.1	Praça Arlindo Luz							
	Praça Augusta Vitória							
	Praça Erotides de Campos							
	Praça Batista da Mata							
	Praça Ana Gutemberg							
3.2	Praça Lourenço de Bellis							
	Praça Ângelo Conti							
	Praça Diamantino de Jesus							
	Praça Iocinoru Hatanaka							
	Praça Carlos Koseritz							
	Praça Stuart Edgar A. Jones							
	Praça Lupercio B. Morelato							
	Pça Pde João Bosco							
	Praça do Caminhoneiro							
	Praça Sta Luiza de Marillac							
3.3	Praça dos Bombeiros							
	Praça Arlindo Fernandes Fissore							
	QUADRA F							
	QUADRA G							
4.1	QUADRA H							
	Praça Jorn. Alderaban Cavalcanti							
4.2	QUADRA I							
	Praça Nsa.Sra.Candelaria							
	Praça Joaquim José da Nova							
	Praça Cidade de Dourado							
	Praça Maria Montessori							
	Praça Marcelino Machado							
	Praça do Imigrante Boliviano							
	Quadra J							
	Quadra K							
	Quadra L							
	Praça Gomes de Figueiredo							
	Praça Eduardo Rabelo							
	Praça Nirvana (*1)							
	Praça Pres. Jânio da Silva Quadros							
	Praça Mikado							
	Parque Oyeno							
	Praça Gal Milton Tavares de Souza							
Praça Guenitiro Nakazawa								
QUADRA M								
Praça								
Praça Tokio								
Praça Ten-Shi								
Praça Iedo								
4.3	Praça Sergio Estanislau de Camargo							
	Praça Jesus no Horto							
4.4	Praça Alegria Nova							

legenda

jogos e mobiliário



existente

canteiros



conservação adequada

conservação precária



**Fotos 261 e 262.** Praça Carlos Koseritz mescla pisos duros e canteiros; praça dos Bombeiros, tem apenas calçada cimentada no perímetro (PRETO, set. 2006).

Quanto à cobertura arbórea, observa-se que a maioria dos espaços apresenta um percentual significativo. A presença de exemplares adultos e de grande porte, em áreas pequenas ou médias, permite que sejam elementos de grande visibilidade. É o que sucede, por exemplo, nas pequenas praças do Jardim Brasil que, em função disso, tem cobertura superior a 70%. Este percentual no patamar superior também ocorre nas áreas com declividade acima de 45%, nas quais as características do sítio propiciaram um plantio mais extensivo.

É comum, dada a ondulação do relevo, situações intermediárias onde o trecho da área em auge recebe uma concentração de vegetação, ficando a área plana designada a espaços de convívio. Observamos, no entanto, que na maioria dos casos os caminhos, integrando estas duas situações, não são previstos na implantação, sendo traçados pela própria população durante seu uso. Da mesma forma, as perspectivas que os desníveis do terreno propiciam não são destacadas na implantação, não há existência de mirantes em nenhum dos espaços.

A presença de exemplares adultos, além de propiciar boas condições de sombreamento, torna-se um marco importante em áreas que muitas vezes têm poucas referências urbanas.



**Fotos 263 e 264.** Praças Batista da Mata e do Caminhoneiro: algumas pequenas praças se destacam pela presença de exemplares arbóreos de porte, outras, de maior porte, ressentem-se da falta de vegetação (PRETO, set.2006).

Nas áreas com maior dimensão, especialmente na unidade do Jardim Guançã coincidindo com os espaços semi implantados, é observada uma presença de cobertura arbórea limitada. O plantio destas áreas, realizado de forma pontual, exemplares isolados sem preocupação de conjunto ou filas, ao longo das calçadas, empobrece visualmente o entorno e deixa de contribuir de forma mais significativa para a melhoria do micro-clima, especialmente na forma de maciços criando densidades vegetais em contraposição a áreas abertas destinadas a jogos e outras atividades.

Os canteiros estão presentes nas praças mais centrais e naquelas que sofreram intervenções recentes. Nestes casos, observa-se que a viabilidade de manutenção destes canteiros ocorre quando seu desenho atende a uma determinada função como, por exemplo, criar um isolamento em relação à via do entorno. Quando distribuídos pelo espaço, conformando – ou limitando – a circulação interna da praça, observa-se rápida deterioração, mesmo nos espaços recém reurbanizados. Embora a função dos canteiros seja importante pela identificação do espaço público com o espaço do 'jardim' e 'embelezamento', e seja um signo do cuidado do espaço, sua manutenção é prejudicada pela pressão do uso e rapidamente se deteriora, especialmente pelo pisoteio e invasão das brincadeiras infantis.



**Fotos 265, 266, 267 e 268.** Os canteiros recém implantados na praça Diamantino de Jesus, não vingaram; outro canteiro nas proximidades, contribui para definir uma faixa de circulação e mantém-se. Os canteiros acabam sendo utilizados para jogos como na praça Marcelino Machado (PRETO, jul. 2008).

Ao se verificar a diversidade dos espaços contidos na SP-MG, quanto a dimensão, padrão de urbanização ou presença de vegetação, é importante a existência de um plano de gestão que permita planejar o aproveitamento destes espaços, especialmente aqueles semi-implantados, e nas proximidades de áreas com maior densidade. Observa-se a necessidade de que os vários agentes atuantes na implantação e manutenção destes espaços exerçam suas atividades conjuntamente para ampliar suas condições de uso e acessibilidade.

Do ponto de vista do acompanhamento da política pública é importante verificar a forma de como é feita a escolha dos espaços sujeitos a intervenções, a pertinência destas a um plano integrado, e a possibilidade de, ao longo do tempo, o conjunto dos espaços estar em condições adequadas de uso. A aplicação das tabelas 5 e 7, permite subsidiar um plano de gestão e sua atualização, periódica, o acompanhamento da evolução na qualificação destes espaços.

## 3.2 AÇÕES DO PODER MUNICIPAL – O PLANO E A GESTÃO

Nesta seção analisamos o Plano Regional Estratégico Vila Maria / Vila Guilherme, confrontando-o com as diretrizes do Plano Diretor Estratégico - PDE. A seguir, relatamos as ações da Subprefeitura relativas ao SELP, no período 2005-2008, buscando verificar a adequação entre plano e gestão.

### 3.2.1 O Plano Regional Estratégico

A Lei no. 13.885, de 25 de agosto de 2004 (SÃO PAULO, cidade, 2004a) além de estabelecer normas complementares e disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo (LUOS), instituiu os Planos Regionais Estratégicos - PREs. Conforme estabelecido pelo Plano Diretor Estratégico (PDE) é atribuição dos PREs, entre outras, delimitar “novas áreas em que se aplicam os instrumentos (...) do Estatuto da cidade” e propor a “destinação de áreas e equipamentos públicos e áreas verdes” (SÃO PAULO, cidade, 2002a, art. 277).

Os PREs foram desenvolvidos em conjunto pela SEMPLA e por cada uma das Subprefeituras, contando com uma assessoria externa; no caso do PRE Vila Maria/Vila Guilherme (PRE-MG), a assessoria coube à Universidade Nove de Julho - Uni-Nove. Observamos, inicialmente, que o PRE-MG é bastante sucinto, face à extensão e complexidade do PDE.

Inicialmente o PRE-MG descreve as “*Políticas Públicas Regionais*”, nas quais é destacada, dentro dos Objetivos para o Desenvolvimento Econômico e Social, a proposta de estimular atividades geradoras de emprego com (i) o estímulo ao parque industrial, especialmente de pequeno e médio porte, através da mudança no padrão de parcelamento dos lotes, (ii) estimular o comércio e o desenvolvimento das centralidades existentes, (iii) executar a segunda fase do Terminal de Cargas Fernão Dias e implantar um entreposto de distribuição de alimentos nos moldes do Ceasa-Ceagesp (SÃO PAULO, cidade, 2004d, art. 2º.).

Nos “*Objetivos para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental*” são destacadas a necessidade de controlar usos para “*garantir o controle da permeabilidade*”, melhorar algumas conexões viárias, e estimular novas centralidades

e dinamizar as existentes, e, a partir das centralidades, *“promover a ampliação e qualificação das áreas de uso público”* (art.4º.).

Nesta primeira parte do plano, embora a maioria dos objetivos seja genérica, pode-se observar uma primeira contradição entre o estímulo à expansão do parque industrial, localizado nas áreas de várzeas e a necessidade de controlar a permeabilidade. Ao mesmo tempo, não observamos na LUOS a disposição de controlar o aumento da massa construída, já que os limites das taxas de ocupação e construção da nova lei não são mais restritivos que a anterior, ao contrário, aumenta-se o limite das zonas industriais e se estimula uma maior ocupação, pela diminuição da área do lote mínimo.

Na segunda parte, *“Do Plano Urbanístico-Ambiental”*, é destacada a “Rede Hídrica Ambiental”, a partir de objetivos genéricos como a melhoria das áreas verdes e de lazer, o saneamento de córregos e áreas degradadas, da permeabilidade, da drenagem urbana, além de *“urbanizar áreas sem infra-estrutura”* e *“implantar plano de urbanização para produzir habitação para as famílias moradoras em situação de risco”* (SÃO PAULO, cidade, 2004d, art. 6º.).

Na questão do tratamento previsto para os córregos da região estão a ‘reurbanização’ do córrego Cabuçu, com a criação *“de caminhos verdes (...) com maior densidade arbórea”*, *“a despoluição, saneamento e reassentamento da população”* do córrego Novo Mundo; e, para o entorno dos córregos da Paciência e Maria Paula, se prevêem Áreas de Intervenção Urbana – AIUs, para *“implantação de via”* e *“caminho verde”* (art.7º.).

Entende-se que à premissa estabelecida pelo PDE de *“recuperação da rede hídrica”* e sua valorização, falta uma diretriz que contemple os córregos já canalizados e margeados por densa ocupação construtiva, de forma a valorizá-los e aumentar sua interação com a população. Os córregos da SP-MG citados estão, em grande extensão canalizados, algumas vezes tamponados, mas sua relação com a cidade e com a população não deve ser desconsiderada.

As propostas previstas pelo PRE-MG, no entanto, não diferem das tradicionalmente adotadas. Junto ao córrego Cabuçu<sup>115</sup> é previsto 'caminho verde'. No entanto, tanto para as quadras sem ocupação em seu entorno, quanto para as áreas agrícolas existentes não há qualquer zoneamento diferenciado: a previsão é a consolidação do uso industrial e a fixação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS. Desta forma, desconsidera-se a possibilidade de preservar e ampliar áreas que tem o potencial de funcionar como um 'filtro' verde e promover maior permeabilidade entre áreas de urbanização contínua entre os Municípios de São Paulo e Guarulhos.

Os córregos da Paciência e Maria Paula, embora limitados por uma urbanização compacta, tem espaços livres no seu entorno que requerem algum tratamento diferenciado, embora a necessidade prioritária seja a despoluição com a eliminação das ligações clandestinas de esgoto. A previsão de uma "*via de ligação entre os bairros*" (art. 7º., item III) ao longo do Córrego da Paciência, segue a tradicional solução da avenida de fundo de vale e certamente contribuirá para uma deterioração na qualidade 'ambiental', com o aumento de poluição do ar e sonora em função do aumento do tráfego de veículos, e uma piora nas condições do uso informal (para atividades de convívio e lazer) das ruas do entorno.

Para o córrego Novo Mundo, em seu trecho final próximo à marginal Tietê, são previstas ações de despoluição e remanejamento da população. Julgamos que esta área pela proximidade de área de ZEIS e pela constante pressão de ocupação de população de baixa renda deve ter uma ação prioritária no sentido da melhor definição de sua ocupação, considerando a possibilidade de integrá-lo ao redesenho da área favelada próxima.

Ainda nas diretrizes "*Da Rede Estrutural Hídrica*", consta, ainda a criação do "Parque Sociedade Paulista de Trote", e a implantação de "*caminhos verdes*" no entorno deste parque e do parque Tenente Faria Lima, em duas 'praças-parques' (parque Oyeno, com 38.550m<sup>2</sup> e parque Luíza de Marillac, com 35.100m<sup>2</sup><sup>116</sup>), nas margens dos córregos já citados (Cabuçu, Paciência e Maria Paula) e em mais 15 vias (SÃO PAULO, cidade, 2004d, Quadro no. 1).

---

<sup>115</sup> O córrego Cabuçu por estar na divisa de municípios (São Paulo e Guarulhos) é de responsabilidade do governo Estadual; esta situação requer uma atuação conjunta para qualquer tipo de intervenção.

<sup>116</sup> Estas áreas não estão citadas no PRE; foram calculadas pela autora com o auxílio do programa Autocad, sobre a base GEOLOG, da SEMPLA.

Para a “*Rede Viária Estrutural*”, além de diretrizes gerais para “*garantir melhor desempenho operacional*” uma das principais metas é “*fazer gestões junto aos governos Estadual e Federal para execução de alças de acesso ao viaduto sobre a av. Fernão Dias*”<sup>117</sup> e “*implantar a via de apoio da Marginal do Rio Tietê*”(art.8º.)

Para a “*Rede Estrutural de Transporte Público*” são previstas a implantação de terminal de ônibus na Vila Maria Baixa (sem localização determinada), integração com a estação de metrô Tucuruvi, e a implantação de “*subsistema alimentador de transporte, interligando as vias locais*”.

Também devemos salientar que a questão da rede viária e de transportes se limita aos elementos ‘estruturais’, priorizando a mobilidade de veículos. Tratando-se de um plano regional, maior atenção poderia ser direcionada tanto à mobilidade dos pedestres nos seus circuito intra e inter-bairros quanto a utilização de meios alternativos como a bicicleta. Na questão das ciclovias, o PRE-MG inclui a diretriz de implantação ao longo de avenidas que limitam a Subprefeitura ao norte (Paulo Avelar, Edu Chaves e Luis Dumont Villares) (art. 8º. Item IV), desconsiderando-se as conexões locais e o uso intensivo de bicicletas nas áreas de várzea, de topografia plana.

São definidas “*Zonas de Centralidade Polar*” – num total de 7 (aqui figurando as áreas do Córrego da Paciência e do Córrego Maria Paula) e as centralidades lineares, integradas ao Programa de Intervenções em Ruas Comerciais (num total de 24 intervenções – vias ou trechos delas) (arts. 10 e 11). Para estas intervenções não é determinada nenhuma hierarquia (prioridades), tampouco qualquer diretriz para sua implantação.

Em relação aos “*Elementos Integradores*” e como resposta “*às reivindicações da comunidade*” (art.12), são indicados a implantação de 4 CEUs – Centro de Educação

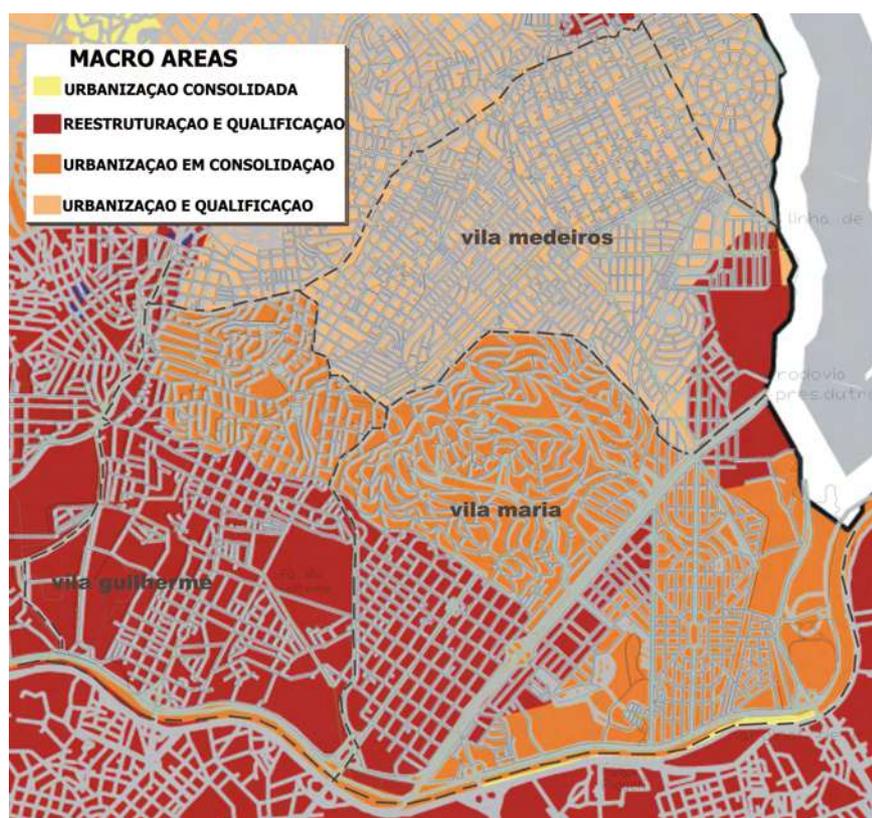
---

<sup>117</sup> A execução dessa obra foi liberada em 02/04/07, em convênio da Prefeitura do Município de São Paulo, Prefeitura de Guarulhos e o governo federal; são cinco alças de acesso que ligarão o Terminal de Cargas Fernão Dias à Fernão Dias (sentido BH), à rodovia Pres. Dutra e à Marginal Tietê. A importância dessa obra é grande pois viabiliza a eliminação do tráfego de veículos pesados de carga pelos bairros da região – Jardim Brasil, Jardim Guançã, Vila Sabrina, Parque Novo Mundo, Parque Edu Chaves e Jardim Japão.

Disponível em: <[www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a\\_cidade/noticias/index.php?p-15469](http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/noticias/index.php?p-15469)>, acesso em 02/04/07, e <[www.oglobo.oglobo.com/sp/transito/mat/2006/11/22/286752880](http://www.oglobo.oglobo.com/sp/transito/mat/2006/11/22/286752880)>, publicada em 22/11/2006, acesso em 22/04/07.

Integrado; apenas o CEU Vila Medeiros tem a indicação da área de implantação, a ser obtida através da aplicação do instrumento do Direito de Preempção.

A divisão da cidade em 'Macro Zonas', estabelecida pelo PDE (figura 48), não é considerada no PRE-MG. Não há qualquer menção a ações diferenciadas em relação a elas, embora diferenciais nos padrões de urbanização ocorram. Deve-se considerar que a divisão proposta é bastante genérica e desconsidera diferenças mais localizadas existentes.



**Figura 48.** Desenvolvimento urbano, recortada pela autora

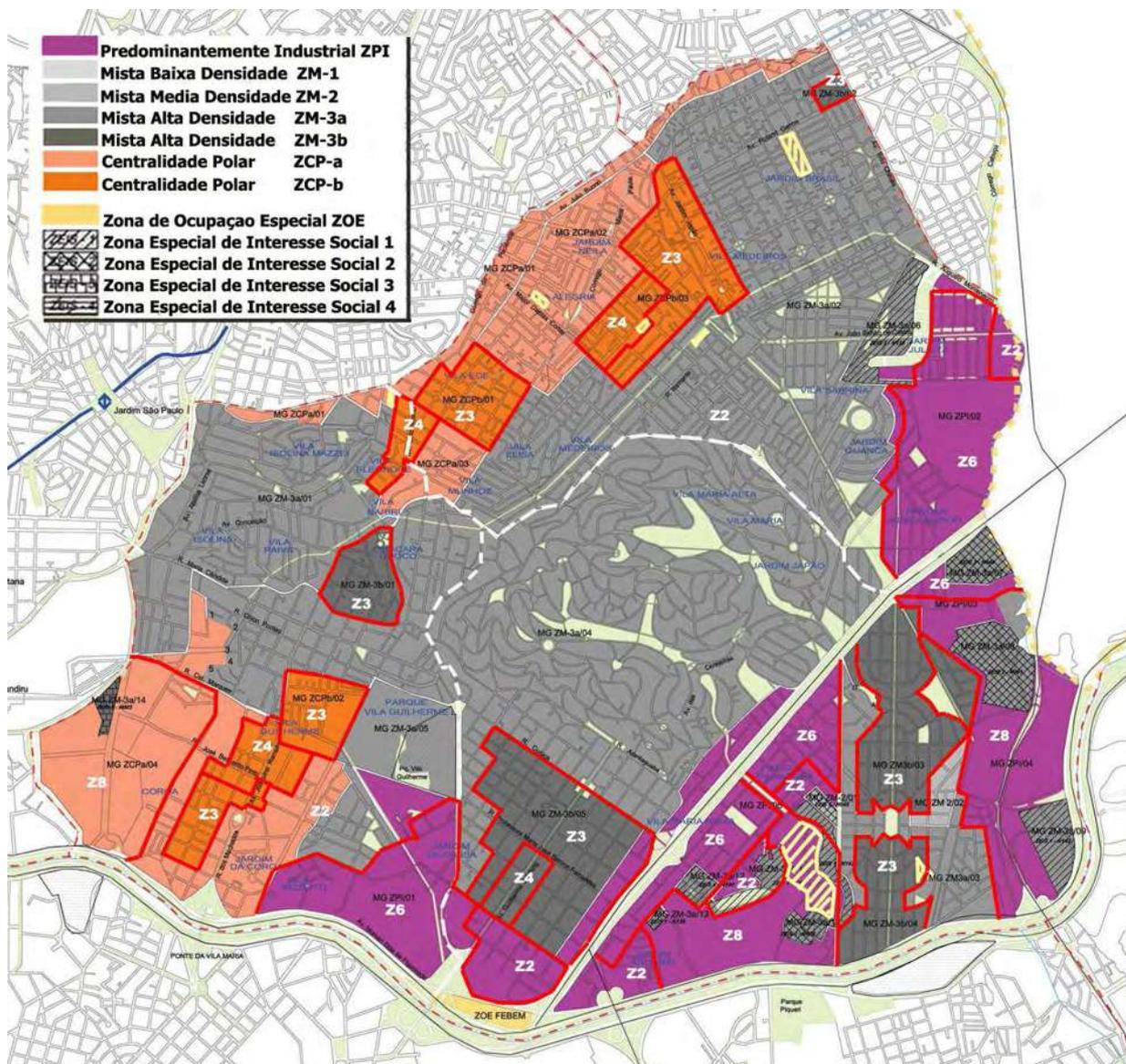
Fonte: PDE, Política de Desenvolvimento Urbano – Mapa 10.

Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/urb\\_zon](http://www.prefeitura.sp.gov.br/urb_zon)>, acesso em 30/03/2007.

Em relação ao Zoneamento, destaca-se um pequeno aumento no limite das Zonas Predominantemente Industriais - ZPI, "em função da localização estratégica da Subprefeitura em relação às rodovias Fernão Dias e Dutra" (SÃO PAULO, cidade, 2004c, p. 40), e das zonas mistas que constituem o restante da área da SP.

Como Zonas Especiais, são definidas as áreas de ZEIS e a Zona de Ocupação Especial - ZOE - que se refere à área ocupada por unidade da Fundação Estadual para o Bem-Estar do Menor - FEBEM.

A figura 49 sobrepõe, para fins comparativos, o zoneamento em vigor antes da nova lei e o zoneamento de 2004; de forma geral, observamos que os limites das zonas foram praticamente mantidos, atendendo novos coeficientes, recuos, etc.



**Figura 49** - Uso do Solo estabelecido pela lei 13.885, de 25 de agosto de 2004. Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/urb\\_zon\\_parte2\\_anexos](http://www.prefeitura.sp.gov.br/urb_zon_parte2_anexos)>, acesso em 30/03/2007.

Zoneamento em vigor até 1997 (limite das zonas destacado - em vermelho – pela autora). Fonte: MAPOGRAF, 1997, p. 43-47)

Áreas propostas para preempção (destacadas - em amarelo- pela autora). Fonte: PRE-MG (São Paulo, Cidade, 2004d).

Deste mapa comparativo destacamos:

(i) a consolidação da área de ZPI, ocupando as áreas das antigas Z6 e Z8, bem como sua ampliação sobre algumas áreas de Z2; a área que atualmente tem uso agrícola (limite da rodovia Fernão Dias) pertence a essa zona; como já observamos esta última área é onde está registrada a maior concentração de 'desmatamento' da SP\_MG;

(ii) as áreas anteriormente definidas como Z3 e Z4 foram, em sua maioria, consideradas Zonas de Centralidade Polar, e, portanto, com estímulo ao adensamento residencial;

(iii) as áreas definidas para as ZEIS são aquelas em que já existe uma ocupação consolidada pela população de baixa renda, e áreas ou vagas ou de uso agrícola, junto ao Córrego Cabuçu.

Embora o PDE foque com muito interesse a questão das ZEIS como um instrumento para "aumentar a justiça social na cidade", a localização destas no PRE-MG não questiona a lógica que sempre acompanhou a localização da população de baixa renda: áreas sem valor de mercado, próximas a cursos d'água ou 'sobras' da urbanização, junto a vias de tráfego pesado e contíguas ao uso industrial / armazéns.

Também comparamos as diferenças entre coeficientes, recuos, dos zoneamentos de 1972<sup>118</sup> e 2004. Observa-se que, embora o novo coeficiente básico determinado seja inferior ao coeficiente máximo da lei anterior, o coeficiente máximo atual passa a ser maior em todas as zonas, através da 'Outorga Onerosa' (estes dados podem ser observados no Anexo 2). Este instrumento torna-se importante na política urbana pois permite a obtenção de recursos adicionais gerados diretamente pelo adensamento construtivo. A alocação dos recursos provenientes dele deve ser objeto de acompanhamento das políticas públicas.

Ainda na figura 48, aparecem destacadas as áreas previstas como sujeitas ao Direito de Preempção, com destinações variadas, apresentadas na tabela 9.

---

<sup>118</sup> Quando nos referimos ao zoneamento 1972, o fazemos de maneira genérica uma vez que a lei no. 7805, de 1º de novembro de 1972, foi alterada por diversas vezes de maneira pontual; ao que nos referimos, dessa forma, é o conjunto da legislação em vigor imediatamente anterior à promulgação da nova LUOS.

**TABELA 9 - ÁREAS SUJEITAS AO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

área	destinação	(m2)
1	equipamento de cultura associado a lazer	7.300
2	área verde	4.400
3	área verde	5.200
4	equipamento social	2.000
5	área verde	2.500
6	equipamento de cultura associado a lazer e CEU	9.600
7	entrepasto	135.000

Fonte: PRE-MG (SÃO PAULO, Cidade, 2004d, quadro 6)

Obs.: a área 1, aparece como VETADO

Consideramos que, embora o Estatuto da Cidade seja uma referência básica, tanto no PDE como nos PREs, o uso dos instrumentos é muito restrito, no caso do PRE-MG. Além da outorga onerosa, válida para toda a cidade, apenas o Direito de Preempção é usado explicitamente e ainda, numa extensão muito pequena. Embora haja problemas com o atendimento a demandas de saúde e educação e a quantidade de áreas verdes seja insuficiente conforme reconhece a SEMPLA (São Paulo, cidade, 2004b, p.14 e 15) são 'reservados' para esses fins 23.700 m<sup>2</sup> (0,09% da área total da SP-MG); enquanto não são mencionadas outras áreas públicas disponíveis para atender a essas demandas.

Mesmo aplicado de forma restrita, o 'Direito de Preempção' não atingiu seus objetivos: a área 1, da tabela 9, foi vetada no processo de promulgação da lei; na área 7, definida para a instalação de um "*entrepasto de distribuição de alimentos*", foi construído um centro de treinamento e recreação do Sindicato dos Transportes<sup>119</sup>. Embora a própria destinação desta última área seja questionável já que, cercada por ZEIS (assentamentos existentes consolidados), poderia contribuir para aumentar a oferta habitacional e qualificação da área como um todo, não teve nenhuma oportunidade de efetivação pois, em seguida à promulgação da lei a construção particular foi executada.

Um instrumento interessante do novo zoneamento é a classificação das vias segundo a sua capacidade e a determinação da possibilidade de instalação de atividades não-residenciais conforme seu porte.

<sup>119</sup> Na imagem do Google Earth, de março de 2008, observa-se a área edificada; em janeiro de 2009, o espaço não está inaugurado, embora as obras concluídas.

Dentro das zonas mistas, as vias locais apresentam uma limitação da área total construída em 250,00m<sup>2</sup> para os usos não residenciais. Esta limitação pode contribuir na diminuição do conflito existente entre os usos, especialmente no caso da SP-MG, aqueles decorrentes do tráfego e estacionamento de veículos de carga. No entanto, é uma determinação de difícil implementação dada a extensão do conflito do uso residencial e não-residencial, o uso consolidado e a presença de empresas instaladas fora desse parâmetro, bem como a dificuldade de fiscalização e controle de novas construções.<sup>120</sup>

No item "*Das Áreas de Intervenções Urbanas e Projetos Estratégicos*" são definidas como AIUs cinco zonas de centralidade polar (Córrego da Paciência, Córrego Maria Paula, Vila Munhoz, Vila Ede e Vila Medeiros) além do Terminal de Cargas Fernão Dias (SÃO PAULO, cidade, 2004d, art. 27).

Embora a AIU defina uma área sujeita a um projeto mais detalhado em que poderá ser prevista a aplicação dos instrumentos específicos do Estatuto da Cidade, dentro do PRE-MG aparecem apenas diretrizes genéricas; para estas AIUs (exceto a Fernão Dias) é estabelecido é previsto a implantação do uso residencial multifamiliar, com edifícios de gabarito de 40m, tendo como "*Parâmetro Urbanístico*" adicional "*área permeável de 25%, com vegetação, utilizando-se de 'calçadas verdes'*" (SÃO PAULO, cidade, 2004d, Quadro no. 5)

E "*Das Operações Urbanas Consorciadas*" - OUCs, a Operação Urbana Carandiru, cujo limite compreende trechos de Vila Guilherme e Vila Maria Baixa; aqui uma correspondência com a definição das macro zonas; o limite OUC corresponde ao limite da macrozona de "*reestruturação e qualificação*").

Já se comentou o fato das OUCs representarem um instrumento 'autônomo' de planejamento, já que, através delas, pode-se alterar desde os coeficientes máximos de aproveitamento do solo, até diretrizes do zoneamento. As OUC tem uma relevância

---

<sup>120</sup> Mesmo na vigência da legislação anterior, é facilmente observável a existência de um grande número de novas construções que **não** atendem requisitos básicos mínimos como recuos frontais e laterais.

Quanto à restrição do limite de área construída nas ruas locais parece destinada a ser do tipo de leis que "não pegam". Conforme relato da arquiteta Nilza Antenor, diretora de urbanismo da SEMPLA, a revisão dessa determinação é uma das principais a ser proposta na revisão da LUOS, dada a dificuldade em viabilizar sua aplicação (conferência do Ciclo de Palestras QUAPÁ-SEL, realizada em 25 / 10 / 2007).

na definição do PDE já que os limites definidos abrangem cerca de um terço da área de Estruturação e Qualificação Urbana do conjunto do município.

Uma proposta da OUC - Carandiru <sup>121</sup> exemplifica como elementos previstos no PDE encontram soluções diferenciadas numa escala de desenho menor que, em teoria, considera com maior acuidade as características específicas de uma determinada área.

Esta proposta prevê (figura 50), ao invés de um adensamento e ampliação do uso predominantemente industrial, eixos de adensamento – residencial e comercial; criação de novos parques como o da Divisa e o Municipal de Vila Maria, interligando o parque do Trote com a marginal Tietê, além de localizar o Terminal de Ônibus de Vila Maria.



**Figura 50.** Proposta para a Operação Urbana Carandiru.

Disponível em: <[www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg065/arg065\\_03](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg065/arg065_03)>; recorte da autora.

<sup>121</sup> A presente proposta, sequer formatada como projeto de lei, está disponível em: <[www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg065/arg065\\_03](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg065/arg065_03)>, acesso em 25/05/06.

Pelas considerações feitas, entende-se que o PRE-MG não avança em relação ao PDE; os mapas, anexos à lei, acrescentam poucas informações, sendo reproduções em outra escala dos mapas gerais do município.

A preocupação com as questões ambientais tão presentes no PDE, não consideram a necessidade de preservação das áreas ainda pouco ocupadas, especialmente aquelas junto ao córrego Cabuçu; áreas que também são as que concentram o “desmatamento” dentro da Subprefeitura. Da mesma forma, as ações previstas na área dos córregos desconsideram as especificidades da situação existente e a influência da drenagem de suas micro-bacias; da mesma forma que a questão da necessidade de saneamento não tem o destaque necessário.

Tampouco são definidas diretrizes para minorar a situação das áreas que apresentam temperaturas aparentes superiores à média, como a região da Coroa onde o conflito é a existência de grandes áreas impermeabilizadas destinadas a estacionamento de veículos e caminhões e a falta de arborização de calçadas; ou a situação do Jardim Brasil em que a falta de espaços livres e a largura inadequada das calçadas inviabiliza o aumento de arborização.

Quando se fala do espaço livre público, o único destaque são as vias de circulação nas quais as obras de melhoria poderão garantir “melhor fluidez de tráfego”. As intervenções previstas no “*Programa de Intervenções em Ruas Comerciais*” (em número de 24) não tem qualquer diretriz ou detalhamento.

Os espaços livres de convívio e lazer são mencionados dentro das propostas AIUs, ficando na dependência da elaboração de projeto específico, e do interesse do setor imobiliário. Não se observam ações para, ainda que inicialmente, reforçar os “eixos de centralidade” a partir do qual se estruturam as AIUs, a partir da diretriz de “*implantação contígua de agências e repartições da PMSP, escolas públicas, pontos de embarque, praças e passeios públicos, equipamentos de serviços públicos*” (SÃO PAULO, Cidade, 2002a, art. 126).

Outras diretrizes propostas pelo PDE (SÃO PAULO, Cidade, 2002a) que seriam bastante pertinentes no caso da SP-MG não foram consideradas; é o caso da “*restrição do trânsito de passagem em áreas residenciais*” (art. 83), a obrigatoriedade de “*elaboração de plano de ocupação, reorganização e revitalização de áreas de médio e*

*grande porte, de forma a evitar a ocupação desordenada por vários equipamentos sociais dissociados urbanisticamente e em relação a seus usos” e a previsão de “integração dos espaços públicos com o entorno” e “otimizar o uso das áreas públicas”(art. 85), bem como a “abertura de rotas de ciclismo” (art. 114).*

### 3.3.3 Ações Implantadas no Período 2005-2008

- Subprefeitura

Para caracterizar as intervenções realizadas no período, entrevistamos os técnicos da Subprefeitura. A Supervisão de Serviços Públicos e a Supervisão de Projetos e Obras, subordinadas à Coordenadoria de Serviços e Obras, exercem papéis complementares em relação ao SAV. A primeira é responsável pela manutenção das áreas verdes existentes e a segunda é responsável pela realização de obras de intervenção e reurbanização.

Segundo informações do técnico responsável<sup>122</sup>, a Supervisão de Serviços Públicos divide-se em dois setores, Áreas Verdes e Limpeza Pública; ao setor de Áreas Verdes cabe a limpeza e manutenção da vegetação, notadamente poda de árvores, corte de grama e roçada de mato; segundo o técnico o grande ganho dos últimos anos foi garantir um orçamento suficiente para realização desses serviços no conjunto das áreas públicas, em periodicidade adequada, fato que não ocorria anteriormente, ocasionando a presença de mato e lixo em muitas áreas, especialmente nas menos centrais.

Os serviços são totalmente terceirizados cabendo aos funcionários da Subprefeitura a contratação e fiscalização dos serviços realizados. O orçamento dessa supervisão, no entanto, não prevê verba para serviços de manutenção diversos como reparos de bancos, brinquedos infantis, lixeiras, dificultando as ações para recuperar danos – freqüentes – causados a esse mobiliário. A insuficiência de funcionários (o total é de 5 nessa supervisão), também impede que o viveiro existente na Vila Maria Alta, produza mudas; sua função limita-se a estocar as mudas provenientes do viveiro 'Manequinho Lopes' (Parque Ibirapuera).

Em relação ao plantio de novas espécies arbóreas, os recursos são escassos; uma ação em execução - plantio junto a escolas na Vila Maria Baixa - conta com a parceria da Associação Comercial do bairro. As ações mais intensivas de plantio, como as

---

<sup>122</sup> Engenheiro agrônomo José Evangelista Amorim, 15 anos como funcionário da prefeitura e há 8 atuando na SP-MG; entrevistado em 21/07/2008.

realizadas ao longo da marginal Tietê estão a cargo da SVMA, a partir do Núcleo Norte, que coordena esse tipo de ação em toda a região Norte do município.

Quando questionado sobre o total de áreas sob sua responsabilidade, o técnico informou um total, em torno de 848.000 m<sup>2</sup>; este número abrange todas as áreas verdes do cadastro, e os 'próprios municipais' como CDMs e escolas. Ele esclareceu, no entanto, que no caso das escolas com orçamento próprio os serviços de manutenção do 'verde' ficam sob responsabilidade destas, cabendo à Subprefeitura alguma ação específica como remoção ou plantio de árvores de porte.

Não existe, segundo constatamos, um cadastro oficial do conjunto das áreas verdes; segundo o técnico, uma listagem está em elaboração (julho 2008), por um estagiário cedido pela SVMA com essa finalidade. A informação sobre áreas disponibilizada pela assessoria de imprensa, reúne dados de todo o município e informa dados gerais, aqui apresentados na tabela 10:

**TABELA 10 - SITUAÇÃO DE PRAÇAS E ÁREAS VERDES**

SP	Praças	m <sup>2</sup>	Ar.Verdes (m2)	T.C. (*1)	T.C. (*2)	Equipamento	Equipes	Homens	Reforma (*3)	Reforma (*4)	novas praças
<b>MG</b>	<b>80</b>	<b>341.643,00</b>	<b>872.950,00</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

**T.C.** - Termos de Cooperação entre Praças e Áreas Verdes (\*1) existente (\*2) em andamento

**Reformas** - (\*3) concluída (\*4) em andamento

**Equipamentos:** Bancos, Postos Policiais, Bibliotecas e outros.

Fonte: SP-MG, ago. 2008; recortada pela autora.

Com relação às intervenções nas áreas existentes, obtivemos informações, inicialmente, com os arquitetos da Supervisão de Projetos e Obras<sup>123</sup>, e posteriormente, através da Assessoria de Imprensa da Sub-Prefeitura.

A tabela 11 resume as informações 'oficiais' recebidas quanto às intervenções em praças. Observa-se que em 2008, tanto o número de intervenções quanto o seu porte aumenta consideravelmente; além das intervenções já executadas, outras estão previstas: nas praças Diamantino de Jesus (obras finalizadas em agosto 2008), Ângelo Conti e Yocinori Hatanaka.

<sup>123</sup> Os arquitetos Cícero Vallin e Margarete Cardoso são responsáveis pelos projetos de intervenções em praças; o primeiro tem 16 anos como funcionário da PMSP, a segunda, 25; ambos estão locados há 3 anos na SP-MG, tendo atuação anterior no DEPAVE, da SVMA. Entrevistados em 29/07/2008.

**TABELA 11 - INTERVENÇÕES EM PRAÇAS - PERÍODO 2005-2008**

<b>Praça</b>	<b>área (m2)</b>	<b>descrição - intervenções realizadas</b>	<b>ano</b>	<b>custo (R\$)</b>
<b>Cinthia</b>		reforma geral: bancos, pintura, passeio e paisagismo	2005-2006	15.000
<b>Mikado (*1)</b>	8.960	paisagismo, equipamentos de lazer, espaço eventos, correção de sarjetas, iluminação	2005-2006	87.670
<b>Antonio Verrastro</b>	1.200	reforma geral: bancos, paisagismo, <i>palyground</i> , pista de caminhada	2006	100.000
<b>R.Dilce de Freitas</b>		guias, sarjetas, passeios, mesas de jogos bancos	2007	30.000
<b>R. Eureka</b>		Piso, paisagismo, mesas de jogos, bancos	2007	45.000
<b>Arlindo Luz</b>	322	passeios trocados, paisagismo, mesas para jogos, bancos	2007	70.000
<b>Novo Mundo</b>	18.257	reforma alambrado da quadra esportiva	2007	
<b>Jambo</b>	600	reforma alambrado da quadra esportiva	2007	21.000
<b>Cidade de Dourados</b>	3.660	Piso inter-travado, brinquedos mesas e cadeiras e revitalização paisagística	2007-2008	96.000
<b>Imigrantes Bolivianos</b>	3.100	revitalização paisagística, equipamentos como lixeira, mesa e bancos de concreto, Piso, churrasqueira e brinquedos	2007-2008	264.000
<b>Maria Montessori</b>	1.200	Piso inter-travado, reconstrução de guias, bancos de concreto e paisagismo	2008	90.178
<b>Marcelino Machado</b>	2.700	Piso inter-travado, bancos, mesas de jogos, lixeira e jardineiras, brinquedos e reformulação do paisagismo	2008	68.144
<b>Gonçalves Dias</b>		nova vegetação, novos canteiros, paisagismo, passeios, bancos e mesas, dois abrigos de ônibus	2008	138.883

Fonte: SP-MG, agosto 2008; organizado pela autora.

(\*1) projeto da EMURB, executada pela SP-MG

Questionou-se a forma de definição das áreas escolhidas para intervenções por parte da Subprefeitura: os arquitetos da Supervisão de Projetos e Obras informaram que não tem participação; as áreas prioritárias são definidas pelo Gabinete do Subprefeito. Sobre solicitações que chegam por parte da população nos informaram que estas são encaminhadas através do SAC (Serviço de Atendimento ao Cidadão), sendo que a maioria delas se refere a pedidos de poda de árvores; em alguns casos, são recebidos 'abaixo-assinados' da população solicitando melhorias em áreas de praças, normalmente encaminhadas através de um memorando de vereador da região diretamente ao subprefeito.

Quanto às diretrizes para elaboração do projeto, há autonomia para a definição das propostas, sendo a principal limitação os recursos destinados à execução da obra. A definição de materiais, mobiliário é feita pelos arquitetos, aproveitando a experiência pessoal anterior no DEPAVE; quanto ao programa, pode ocorrer uma orientação do Gabinete ou uma solicitação direta da população do entorno; no caso da praça Imigrantes Boliviano, por exemplo, que tem um programa extenso para a limitada área, manteve-se os usos informais presentes na área como a quadra esportiva, quadra de bocha e churrasqueiras.



**Fotos 269 e 270.** As intervenções variam segundo o porte do espaço, utilizando-se do mesmo repertório de materiais e mobiliário. À esquerda praça Maria Montessori; à direita, praça Marcelino Machado, diferenciada pela presença de uma pérgola (PRETO, jun. 2008).



**Fotos 271 e 272.** Praças Rio Brilhante e Imigrantes Bolivianos; esta tem o programa mais extenso deste conjunto de intervenções com quadra de bocha e área de churrasqueiras (PRETO, jun. 2008).

Um aspecto também salientado pelos arquitetos é a dificuldade de manutenção dessas áreas; comentando, especificamente o caso da praça Imigrantes Boliviano que mesmo partindo de uma solicitação da população e procurando respeitar os usos consolidados, sofre repetidos atos de vandalismo o que impede que o mobiliário,

especialmente os brinquedos infantis estejam em funcionamento por um período mais longo.

A observação do conjunto dessas intervenções levanta uma série de questões; a primeira delas refere-se à forma como são escolhidas essas áreas. Os contatos que mantivemos não nos permitiram identificar a existência de algum processo de planejamento que defina prioridades e programas. Além disso:

(i) Área de brinquedos infantis: em nenhuma das intervenções recentes é previsto um elemento que separe as separa da circulação normal da praça. Notamos que um a presença de cercamento de altura reduzida contribui para aumentar a segurança das crianças menores e “informar” quem são os usuários preferenciais daquele espaço.



**Fotos 273, 274, 275 e 276.** Área de brinquedos infantis das praças Mikado, Arlindo Luz, Marcelino Machado e Imigrantes Bolivianos (PRETO, jun. 2008).

(ii) As intervenções estão sempre restritas à área estrita da praça: nenhuma melhoria em relação às travessias de pedestres, maior integração da praça com seu entorno imediato, por exemplo. Da mesma forma, não se alteram – localização ou desenhos – de paradas de ônibus, estruturas de pontos finais, bancas de jornais; as intervenções

se fazem desconsiderando outras “presenças” tradicionais da praça, nenhum conflito é solucionado, sequer explicitado.



**Fotos 277 e 278.** Interferências mobiliário: não se questiona a forma como estão implantados pontos de parada de ônibus, bancas de jornal, ônibus estacionados ao longo das calçadas (PRETO, jun. 2008).

(ii) A implantação de canteiros com forrações diferenciadas muitas vezes está em conflito com o uso intenso do espaço e com as diferentes formas de apropriação tornando-se obstáculos à circulação ou a realização de jogos; nesse sentido, nas áreas com entorno residencial mais denso, é preciso avaliar as melhores condições para tornar o espaço mais ‘aberto’ aos diferentes usos, evitando estruturas formais rígidas que se revelam de difícil manutenção.



**Fotos 279 e 280.** Canteiros e crianças: praças Marcelino Machado e Diamantino de Jesus (PRETO jun. 2008).

Em relação às intervenções em ruas comerciais, a Assessoria de Imprensa informou que 10 intervenções foram executadas, estando em execução (agosto 2008) a avenida Milton da Rocha; as obras se referem a implantação de novo sistema de drenagem com guias e sarjetas, recapeamento asfáltico, sinalização e reforma das calçadas com “*instalação de piso intertravado com rampas de acessibilidade*”. No caso

desta avenida, o projeto inclui a reforma das praças existentes no entorno, Diamantino de Jesus, Lourenço de Bellis e Ângelo Conti.

Salientamos, que estas intervenções referem-se à infraestrutura, melhorando as condições das formas existentes. Não se inclui qualquer proposta para reduzir os conflitos existentes nas paradas de ônibus, localização de comércio informal, controle do estacionamento de veículos particulares, entre outras.

Uma intervenção em rua comercial não citada pela assessoria de imprensa é a realizada na avenida Guilherme Cotching; a implantação é executada pela Supervisão de Serviços Públicos, na forma de um 'canteiro verde'. A primeira solução mostra-se inadequada: o canteiro central em forma de talude gramado, sem pontos de travessia adequados, falta de faixas de pedestres em intervalos regulares (dado o comprimento das quadras), não foi respeitado pela população. Uma segunda intervenção está em execução (janeiro 2008).



**Fotos 281, 282 e 283.** Avenida Guilherme Cotching primeira intervenção no canteiro central (PRETO, maio 2008 e jul 2008).



**Fotos 284 e 285.** A segunda intervenção a partir de nov. 2008 (PRETO, jan. 2009).

Quanto a intervenções em margens de córregos: o Córrego Novo Mundo (em seu trecho final na avenida Ten. Amaro F. da Silveira) está sendo canalizado; a Subprefeitura, no entanto, informa que “*não tivemos acesso ao projeto de canalização*”, não estando prevista, portanto, de sua parte, qualquer intervenção associada à canalização.

No caso dos córregos Paciência e Maria Paula, para os quais o PRE prevê a implantação de “*caminho verde*”, a Subprefeitura informa que “*não é viável no momento, devido à ocupação irregular das margens*”; a Supervisão de Serviços Públicos argumenta que mesmo as ações de limpeza manual e desassoreamento são dificultadas pela ocupação muito densa ao longo desses córregos.

#### SEME e Associações Esportivas

As áreas esportivas representadas pelos CEEs, CDMs e CDCs, apresentam condições diferenciadas de uso pela população. Esta diferença é função, também da forma como as áreas são administradas.

O maior e mais equipado da Subprefeitura é o Centro Esportivo e Educacional – CEE - Thomaz Mazzoni, inaugurado em 1968. A administração é direta, ou seja, há um coordenador, funcionário comissionado da prefeitura, responsável pela unidade. A indicação desse coordenador é de responsabilidade da SEME (Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação), assim como as atividades desenvolvidas na unidade; o CEE tem 18 funcionários (incluindo 2 médicos, 3 enfermeiros e 3 professores) e as intervenções referentes a obras e manutenção são de responsabilidade da Subprefeitura.

O CEE Thomaz Mazzoni tem uma área de 97.308 m<sup>2</sup>, que inclui campo oficial de futebol, 3 quadras poli esportivas, ginásio coberto e piscina. As principais atividades dirigidas são programadas pela SEME, dentro do ‘Programa Mais Esporte’<sup>115</sup> e

---

<sup>115</sup> Programa Mais Esporte, implantado pela SEME, tem o formato de uma “escolinha de futebol” que utiliza como difusores, ex-atletas profissionais, organizados em associações.

'Programa Clube Escola'<sup>116</sup>, que oferecem atividades durante a semana, para jovens entre 7 e 17 anos.

Segundo o coordenador da unidade<sup>117</sup>, não há registro de frequência no CEE; o acesso é livre, sendo apenas necessária a inscrição no caso do uso da piscina ou para a participação nos programas da SEME; a presença de grupos da terceira idade é relevante, principalmente em atividades no ginásio coberto.



**Fotos 286 e 287.** CEE Thomaz Mazzoni: campo de futebol e piscina (aberta somente nos meses de verão) (PRETO, mar 2007).

A falta de interação com a vizinhança imediata é registrada em duas situações: trechos dos muros demolidos, viabilizando à população "cortar caminho" entre as ruas adjacentes e o lixo jogado para dentro da unidade. Segundo o coordenador, são resquícios de hábitos adquiridos quando a unidade permaneceu abandonada (entre finais da década de 1980 e 2002).

As demais unidades esportivas, antigos Clubes Desportivos Municipais – CDMs, atualmente denominados Clubes da Comunidade – CDCs (através da lei no.13.718 de 2004 e o decreto no.46.425 de 2005), são supervisionados e fiscalizados pela SEME (conforme definido pela lei 48.267 de 2007)<sup>118</sup>.

A constituição de um CDC depende da existência de uma Associação, formada por

<sup>116</sup> Programa Clube-Escola, em implantação pela SEME, visa organizar atividades esportivas para jovens entre 10 e 12 anos, em período complementar ao escolar, fornecendo ainda uniforme e alimentação. A implementação do programa é realizado através de entidades da sociedade civil definidas, em concorrência, pela SEME.

<sup>117</sup> O coordenador da unidade, André Luiz de Oliveira, foi entrevistado em 22/07/2008.

<sup>118</sup> Informações sobre a organização dos CDCs disponíveis em: <<http://portal.prefeitura.sp.gov.br/esportes/organização/0008>>. Acesso em 15/07/2008.

E leis disponíveis em: <[www.portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/esportes/serviços/biblioteca/legislação](http://www.portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/esportes/serviços/biblioteca/legislação)>. Acesso em 15/07/2008.

*pelo menos duas entidades comunitárias, que promovam, predominantemente, atividades no campo esportivo, recreativo e de lazer (que recebem a) cessão da área pública (e se obrigam a instalar a) estrutura mínima de: um equipamento esportivo, um vestiário e sanitário masculino e feminino, uma área coberta para atividades sócio-culturais, uma área de recreação infantil, e estar devidamente cercado .*

Disponível em: <<http://portal.prefeitura.sp.gov.br/esportes/organização/0008>>.

São quatro os CDCs: Adhemar de Barros, Cecília Meirelles, Lauro Megale, Salvelino Ferreira, além do Clube da Coroa; o equipamento presente em todos é o campo de futebol; apenas o CDC Lauro Megale tem também quadras esportivas e um pequeno ginásio coberto, além de área de brinquedos infantis.



**Fotos 288 e 289.** CDC Lauro Megale: área das quadras utilizadas para o programa 'Clube Escola' e o campo de futebol reservado para locação (PRETO, jul. 2008)

O CDC Lauro Megale, por dispôr de uma melhor infra-estrutura física, foi o primeiro a abrigar as atividades do "Programa Clube-Escola"; através desse programa, aproximadamente 300 jovens freqüentam o clube durante a semana em dois períodos (utilizando basicamente as quadras e os vestiários). Fora desse programa, o clube é utilizado pelos 'associados'; o campo de futebol, locado aos finais de semana para clubes amadores, é a fonte de renda para sua manutenção<sup>119</sup>.

O programa "Clube Escola" está, também, em implantação no CDC Adhemar de Barros, em substituição ao Programa "Mais Esporte" que funcionou por 5 anos nessa unidade. Através desses programas, o CDC é utilizado durante a semana para atividades de treinamento de futebol, atendendo aproximadamente 120 crianças e

---

<sup>119</sup> Informações sobre o CDC Lauro Megale, fornecidas por Hélio Cabral de Melo, secretário geral do clube, em entrevista realizada em 28/07/2008.

adolescentes; aos finais de semana, o clube é utilizado pelos 'associados', que promovem campeonatos de futebol com times da região<sup>120</sup>.

O CDC Cecília Meirelles tem atividades esportivas esporádicas, organizadas pelo "Grêmio Unidos de Vila Maria", que ocupa área adjacente, e que é uma das entidades que tem a cessão da área<sup>121</sup>; o único equipamento implantado é o campo de futebol, que não tem condições adequadas de uso, face ao uso como área estacionamento de veículos em dias de ensaio da escola de samba...

O fato do campo de futebol ser – praticamente - o único equipamento esportivo presente nesses clubes, limita o uso do espaço a uma faixa determinada da população. Desta forma, os programas implementados, como "Mais Esporte" e "Clube Escola", ou vinculam-se especificamente ao treinamento desse esporte, ou, utilizam apenas os CDCs que apresentam infra-estrutura para a realização de outras atividades.

O "espaço coberto destinado a atividades sócio-culturais" (previsto em lei) encontrado é a área dos bares que configuram o "terceiro tempo"; e as áreas de brinquedos infantis, também previstas, não se encontram implantadas.



**Fotos 290 e 291.** CDCs Salvelino Pereira e Cecília Meirelles: frequência bastante diferenciada, vinculada aos objetivos das associações responsáveis pelo espaço (PRETO, jul. 2008).

Entendemos que CEEs, CDMs e CDCs tem um papel importante a desempenhar na Subprefeitura, pois além de atender uma demanda específica (embora ainda restrita a

<sup>120</sup> Informações sobre o CDC Adhemar de Barros, fornecidos por Francisco José Paes, difusor esportivo (ex-atleta profissional), em entrevista realizada em 19/08/2008.

<sup>121</sup> Informações sobre o CDC Cecília Meirelles e atividades do programa 'Clube-Escola' no CDC Lauro Megale fornecidas por Elaine Nunes Hubert, coordenadora do programa no Grêmio Unidos de Vila Maria, organização contratada pela prefeitura para implementação do programa. Entrevista realizada em 12/08/2008.

uma determinada faixa da população), colaboram na conservação do espaço público; no entanto, é fundamental realçar sua destinação pública, evitando-se o risco de 'privatização', aumentando a importância da esfera social em detrimento da esfera pública, o que ocorre quando os interesses da 'associação' se sobrepõe aos interesses públicos ("de e para todos").

Entendemos que a implementação de programas específicos, como os que estão em andamento pela SEME, sua ampliação e diversificação de faixas de população atendidas, de preferência envolvendo as entidades responsáveis pelo espaço, é um dos caminhos para diminuir o risco de privatização. Outra ação possível, por parte do poder público, é incentivar a implantação de áreas de brinquedos infantis, com porte ou brinquedos diferenciados, e áreas de estar, com bancos, mesas de jogos, preferencialmente, integrados ao desenho das calçadas, que atraiam a população infantil e da terceira idade.

### 3.3 PREMISSAS E POSSIBILIDADES DE QUALIFICAÇÃO DO SELP

Na descrição das diferentes 'unidades de paisagem', ficaram destacadas importantes diferenças entre elas, tanto na estrutura do sistema viário e seu uso, como na quantidade, distribuição e padrão de implantação das 'áreas verdes'. Essas diferenças decorrem do histórico da ocupação urbana, e registram a capacidade de compra da terra dos diversos grupos sociais que a ocuparam.

Partindo da premissa que qualquer 'política pública' deve estar voltada à busca de equidade na distribuição de bens e equipamentos públicos, tornando-os acessíveis a todos os cidadãos, qualificar o SELP na Subprefeitura Vila Maria / Vila Guilherme significa incrementar a acessibilidade local, facilitando os percursos em direção aos espaços mais significativos – tanto a parques quanto aos pólos comerciais e equipamentos públicos - e ampliar a atratividade de espaços públicos semi-implantados, sub-utilizados ou ociosos.

#### 3.3.1. Melhoria da Acessibilidade Local

Em relação à acessibilidade local, julga-se importante valorizar a circulação de pedestres e ciclistas, reconhecendo a importância dos deslocamentos a pé<sup>122</sup> quer completos quer como complemento a outros meios de transporte e a importância do uso da bicicleta, por seu grande alcance social face ao custo de sua utilização com conseqüente aumento da mobilidade<sup>123</sup> e seu perfil de meio de transporte 'limpo' e redutor do consumo de energia.

Para a valorização dos percursos dos pedestres é necessário considerar a melhoria das condições das calçadas<sup>124</sup>, não somente em aspectos básicos fundamentais, como

---

<sup>122</sup> Segundo pesquisa de Origem e Destino do Metropolitano de São Paulo – METRO, de 2002, as viagens a pé representam um terço de todas as viagens realizadas na RMSP, se considerados os deslocamentos realizados totalmente a pé e com mais de 500m, e dois terços se consideradas as viagens que se iniciam ou terminam a pé. (MALATESTA, 2007, P.80)

<sup>123</sup> Considera-se o deslocamento ideal para o uso de bicicletas entre 800m a 3 km. A principal dificuldade para a implantação de ciclovias, no entanto, é a resolução dos conflitos entre os diferentes modos de transporte, face o desenho da maioria das vias, pensado apenas para o tráfego motorizado (GONDIM, 2006, P.22/23).

<sup>124</sup> A manutenção de calçadas é de responsabilidade do proprietário (Lei n. 10.508, de 1988 e decreto 27.505 de 1988); a implantação de intervenções exige, portanto, a discussão e implementação conjunta com os proprietários dos imóveis, ficando claro o interesse público.

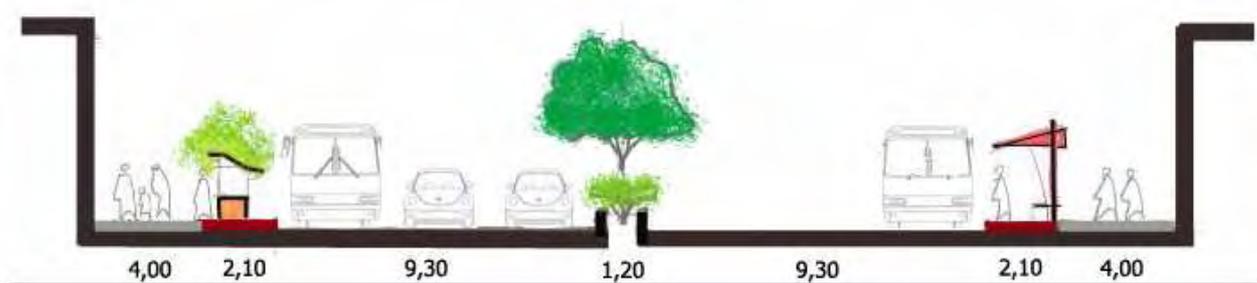
alinhamento e nivelamento, existência de rampas de acesso e sinalização adequada de travessia, como aspectos de redesenho geral que permitam ampliar sua largura, permitindo, por exemplo, realizar plantio de árvores – elemento de melhora do micro-clima e referencial na paisagem – ou diminuir a ‘interferência’ dos pontos de parada do transporte coletivo frente à circulação das calçadas - dando mais conforto à espera.

Intervenções que possam controlar o tráfego de passagem são importantes nas ruas locais e de maior densidade populacional para incentivar e dar maior segurança ao seu uso para lazer e convívio.

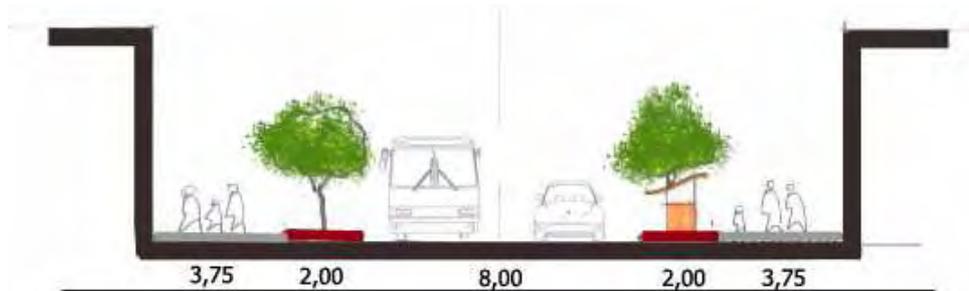
Para atender a essas premissas, elencamos quatro possibilidades de intervenções em vias:

- (i) vias comerciais (de âmbito local), onde deve ser prioritário o acesso ao transporte coletivo e ao fluxo de pedestre pelas calçadas; desta forma, as intervenções devem repensar a área destinada às paradas de ônibus, estabelecer limite para a localização de comércio ambulante e definir mobiliário adequado.

Também necessário incluir um espaço de ‘estar’ com bancos e sombra, quer ao longo da via, quer em algum espaço livre de maior porte próximo e espaço para estacionamento de bicicletas que serão direcionadas para esses pontos.



**Figura 51** - Alargamento das calçadas em eixos comerciais - exemplo das avenidas Guilherme Cotching. Desenho da autora.



**Figura 52.** Alargamento das calçadas em eixos comerciais – exemplo da avenida Mendes da Rocha. Neste situação (bem como na figura anterior), as calçadas existentes tem uma largura adequada, superior às demais presentes no entorno; no entanto, a existência das 'interferências' acaba comprometendo o fluxo de pedestres. A possibilidade de alargamento no trecho central da quadra permite, alternativamente, a localização da parada dos coletivos, inclusão de comercio ambulante e arborização. Desenho da autora.



**Figura 53.** Alargamento da calçada na avenida Mendes da Rocha.

(ii) vias preferenciais para ciclismo, a serem implantadas em importantes eixos de circulação (de pedestres e bicicletas), tanto para fluxos já consolidados - em direção a pólos comerciais e espaços livres 'urbanizados', quanto para fluxos a serem estimulados, visando ampliar as possibilidades de escolhas e as opções para 'lazer' para as áreas residenciais mais densas, especialmente aquelas de população de menor renda.

Desta forma, a prioridade desse tipo de intervenção é a ligação das ZEIS do Parque Novo Mundo e da Vila Sabrina, com as principais facilidades do entorno (em distância de até 2km).

A introdução de ciclovias ou ciclofaixas<sup>125</sup> depende de estudo técnico detalhado, dada o elevado grau de interferências; o que se ilustra aqui são os eixos preferenciais dessa implantação e a existência de largura de via que permita a sua inclusão e a manutenção do volume do tráfego de veículos, pela preservação das faixas de circulação existentes.

Esta implantação deve ser feita, preferencialmente, em vias sem o tráfego de ônibus, de modo a minimizar as já importantes interferências de um sistema sobre o outro.

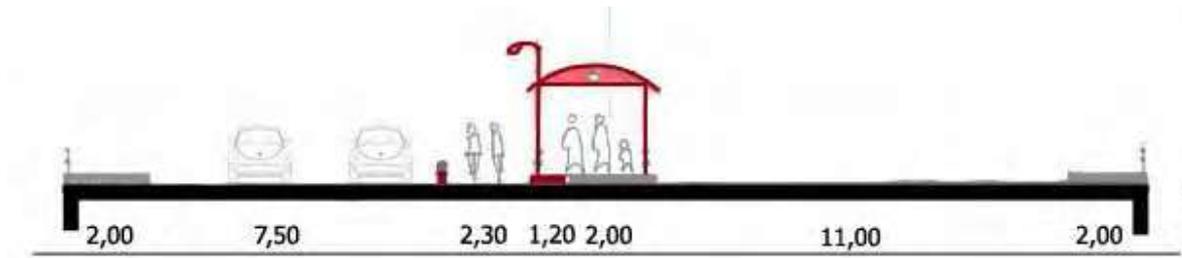


**Figura 54.** Ciclofaixa na rua Curuçá. A largura da via e as dificuldades de intersecções propõe a situação de faixa dupla.



**Figura 55.** Rua Curuçá na altura do edifício da Receita Federal. O recuo existente no edifício da Receita Federal pode ser incorporado à calçada criando um ponto de 'descanso' no percurso Meandros-Vila Maria Baixa.

<sup>125</sup> As ciclovias são espaços exclusivos para a circulação de bicicletas, delimitados por obstáculos físicos como calçadas, muretas ou meio-fios; a ciclofaixa é uma faixa delimitada na própria faixa de rolamento apenas por sinalização horizontal ou diferenciação de piso (GONDIM, 2006, P.53).



**Figura 56.** Ciclovia no viaduto Curuçá. Neste caso, além da ciclovia, o alargamento da calçada e a presença de um elemento de sombreamento que ajuda a definir a preferência do pedestre visam qualificar a travessia de ligação Meandros do Tietê-Vila Maria Baixa.

(iii) vias preferenciais de pedestres, possivelmente 'alamedas', caracterizadas pelo aumento da largura da calçada - largura de 3,5 m<sup>126</sup>, com melhoria na condição de circulação do pedestre e incremento da arborização. Preferencialmente, esse tipo de intervenção ocorre em vias em que está presente um equipamento público importante, como uma escola, permitindo que o maior fluxo de pedestres em sua direção - e sua conexão aos eixos de transporte coletivo - seja qualificado.

A presença do equipamento público, aliás, tem o potencial de ampliar a valorização da calçada considerando que parte de seu recuo se incorpore ao desenho da calçada e que trechos de muros sejam removidos. Deste modo ficam valorizadas a via, o equipamento e a paisagem, e criado um marco, uma diferenciação desta via em relação às demais.



**Figura 57.** Intervenção em via local (R. Carlos dos Santos, no Jardim Brasil). Alargamento da calçada e incorporação de parte do recuo da escola à via. Desenho da autora

<sup>126</sup> A dimensão de 3,5m é a definida pelo PDE para as vias estruturais N3. Consideramos que essa dimensão é conveniente também para as demais categorias de vias quando se deseja qualificar a circulação de pedestres, definindo-se vias preferenciais para esse tipo de intervenção.



**Figura 58.** Intervenção em via local (R. Carlos dos Santos, no Jardim Brasil).

Este tipo de via, também pode contribuir na delimitação de algum tipo de 'bolsão residencial', limitando o tráfego de passagem e definindo uma área em que o tráfego e estacionamento indiscriminado de veículos de carga seja fortemente reduzido.

4. vias locais: em áreas de densidades mais elevadas e poucos espaços livres destinados ao lazer e convívio, é fundamental tentar recuperar a possibilidade de uso, com tranquilidade, do espaço da rua. Redesenho das intersecções, medidas de controle de estacionamento podem ser implantadas – e testadas – para valorização desse uso<sup>127</sup>.

O redesenho das vias pode permitir a incorporação de solução que permita a inclusão de arborização, quando as calçadas – estreitas – não o permitem. Também pode ser considerada a utilização de pisos drenantes conforme previsto no próprio PDE (art. 97).

O número de intervenções deve ser proporcional à densidade da área e a existência de menor proporção de espaços livres – formais - de convívio.

Na **figura 59**, destacamos as vias preferências para essas intervenções, considerando áreas residenciais mais densas ou bolsões de uso residencial nas áreas de uso misto e

<sup>127</sup> O PDE e a LUOS caracterizam a via local como aquela em que predomina o uso residencial e o uso não residencial é limitado a 250,00m<sup>2</sup>. Consideramos, no entanto, que a principal condição para definir a via local é restringir o tráfego de passagem, de modo que os outros usos da e na via sejam possíveis.

a proximidade de um equipamento público. Certamente, a implantação de alguma intervenção em vias depende, não somente da integração dos órgãos ligados ao sistema viário e ao transporte coletivo, para solucionar conflitos e possíveis adequações de percursos, bem como a discussão com a população para que as diferentes possibilidades sejam analisadas e as melhores localizações definidas.

Também nessa figura, destacamos algumas áreas em que seria conveniente discutir os limites de zonas estabelecidos pela LUOS; o limite da Zona Predominantemente Industrial – ZPI, a localização das áreas previstas de Zona Especial de Interesse Social - ZEI e a ocupação junto ao limite da Subprefeitura a leste.

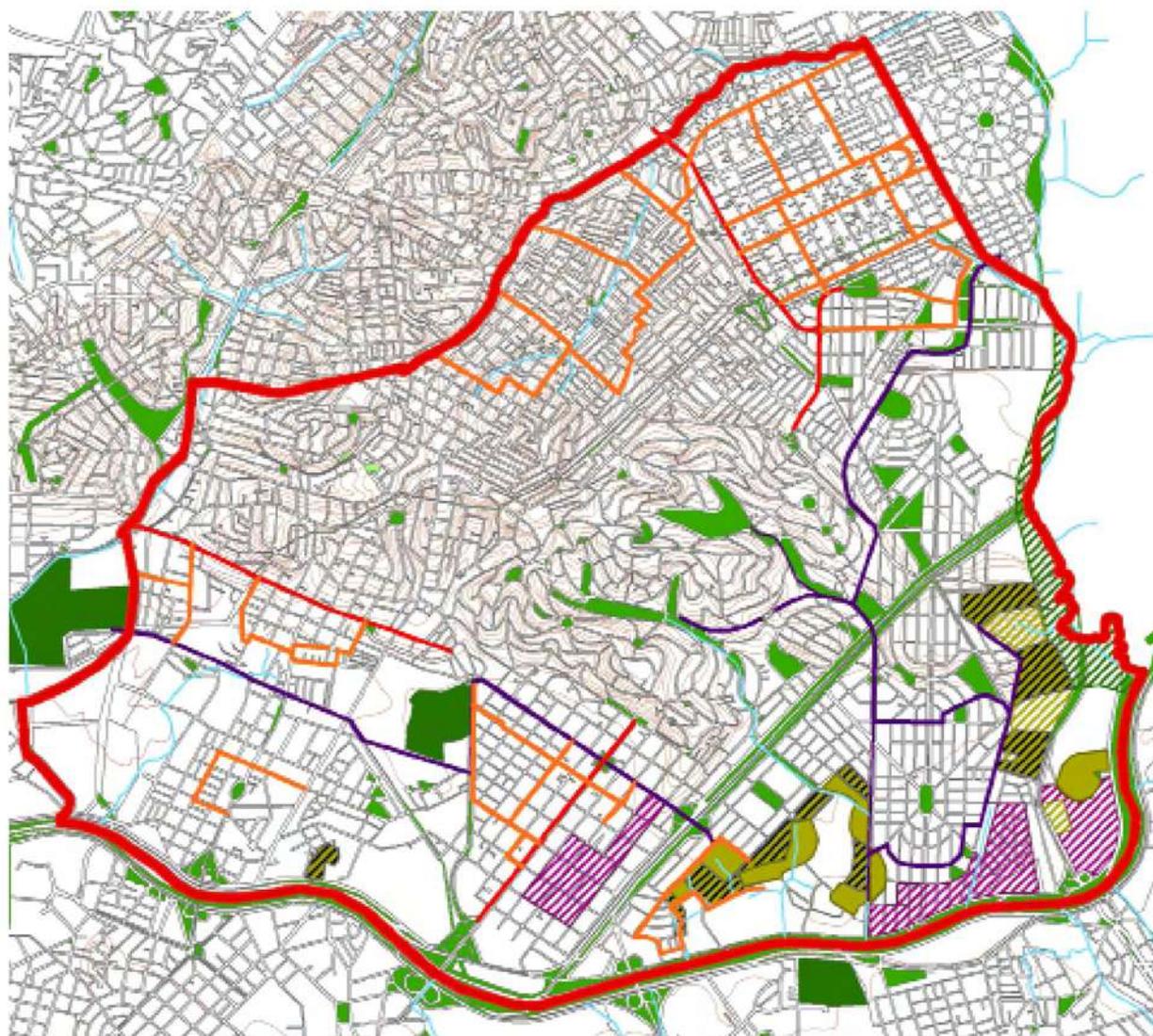
Um dos principais conflitos presente nas zonas de uso misto é a pressão da ocupação por uso industrial / armazéns; cremos que o acréscimo de área ocorrido no limite da ZPI reconhece a fixação do uso “armazéns” na região<sup>128</sup>, decorrente da importância dos serviços de transporte de cargas, nas proximidades das vias Estruturais N1. Cabe, no entanto, avaliar a condição de ampliação desse limite levando em conta a necessidade de controle mais rigoroso dos usos não-residenciais na zona mista, buscando preservar as condições do uso residencial.

Ampliar o limite das ZPIs no entorno das vias estruturais (N1) e criar padrões urbanos diferenciados nas definidas como ‘locais’ pode ajudar a concentrar essa demanda e destinar algumas vias ao uso preferencial de pedestres.

Entendemos também que deve-se reconsiderar as áreas destinadas a implantação de novas ZEIS: as áreas previstas assumem o isolamento e a segregação dos conjuntos habitacionais implantados anteriormente, cujo exemplo crítico é o Cingapura Chácara Bela Vista. Aqui destacamos a importância de obter áreas que criem condições para um redesenho das áreas isoladas dos ‘Meandros do Tietê’, esboçado na figura 59, e localizar novas ZEIS na contigüidade da Av. Amadeu Poli, ligadas à trama residencial existente e do entorno do Parque Faria Lima, em implantação.

---

<sup>128</sup> No conjunto do Município, o uso industrial teve sua área reduzida em função da reconhecida “substituição da atividade industrial pela de serviços” (GROSTEIN, 2004, P.24); no entanto, na SP-MG esse uso se caracteriza por empresas de serviços de transportes, cuja importância cresce em função do constante incremento do fluxo de mercadorias que chegam e atravessam o município.

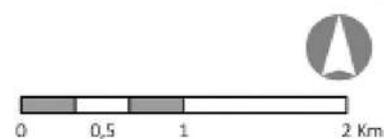


### Legenda

-  Limite da Subprefeitura
-  Estações de Metrô
-  Linha de Metrô
-  Hidrografia
-  Vias N1
-  Vias N3
-  Parques Implantados
-  Praças e Canteiros

### Alteração em vias e zoneamento

-  ZEIS
-  ZEIS 2
-  ZEPAG
-  ZEPAM
-  ZPI
-  Limite Local
-  Comércio
-  Ciclovias
-  Ciclovias em Parque



**Figura 59.** Possibilidades de intervenções em vias e alterações de zoneamento. Base: Geolog (SEMPA, 2000), destaques da autora.

Ainda em relação às ZEIS e sua acessibilidade, deve-se considerar a possibilidade de sua implantação em terrenos e edifícios ociosos, dentro da trama urbana mais consolidada, com a utilização do instrumento do IPTU progressivo, por exemplo. Um exemplo, considerando uma área pública sub-utilizada, é destacado na figura 58: lote ocupado por oficina e estacionamento de veículos da subprefeitura localizado em área privilegiada da Coroa.

Destacamos também possibilidades de estabelecerem-se Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM) em quadras não ocupadas nas proximidades do córrego Cabuçu, e Zonas Especiais de Produção Agrícola, nas áreas que já em esse uso.

### **3.3.2 Ampliação das Áreas Recreativas**

A função recreativa é aquela que mais se presta ao esforço quantitativo de dimensionamento das necessidades da população frente ao SELP; o estabelecimento de padrões de atendimento por habitante, por usuário e por raio de atendimento pode ser realizado sob diversos parâmetros, conforme já apresentamos.

O estudo "*Áreas Verdes de Recreação*" (KLIASS e MAGNOLI, 1967) é um exemplo significativo de como esses parâmetros podem ser utilizados, chegando-se a uma quantidade total de áreas deficitárias. Como os desdobramentos deste estudo demonstraram, uma definição 'técnica' esbarra na inexistência de áreas públicas disponíveis, na impossibilidade ou falta de vontade política do poder municipal em incorporar novas áreas – através de desapropriação, ou outro instrumento de política urbana – para esses fins.

Desta forma, considera-se importante destacar as potencialidades das áreas públicas existentes e esboçar intervenções que poderiam propiciar seu melhor aproveitamento pela população. Isto significa urbanizar áreas públicas existentes, readequar programas e instalações nos espaços existentes e promover uma maior maleabilidade institucional que permita que espaços de Secretarias diversas possam estar integradas a um plano de qualificação do Sistema de Espaços Livres Públicos.

Considerando as possibilidades do SELP frente às demandas recreativas, a SP-MG destaca-se pela presença de um bom número de áreas esportivas (CDCs e campos

“*em sistema de rodízio*”), configurando uma situação em que a demanda por campos de futebol de várzea é atendido nessas situações.

Uma diretriz de intervenção nestas áreas, tirando partido do fluxo e interesse de grupos da população por elas, é estimular uma diversificação do grupo de usuários, a partir da complementação de infraestrutura que permita a realização de outros tipos de jogos e a atração de faixas etárias diferenciadas.

Uma atuação planejada nesse sentido, permite que os CDCs se aproximem da forma de parque público, com ênfase na atividade esportiva. Tal premissa exige que a prefeitura atue de forma mais direta na administração desses espaços, dotando-as de um orçamento próprio e de programas e atividades que atendam estratos diversos da população.

Na unidade Meandros do Tietê o CDC Adhemar de Barros, como configurado hoje, não permite a inclusão de outros tipos de jogos, além do futebol. Assim, o redesenho desta área – figura 59 – prevê que áreas particulares sejam incorporadas e vias sejam dedicadas ao pedestre de forma a melhor integrar o CDC aos diversos núcleos habitacionais e reforçar sua ‘centralidade’, como espaço do encontro público.

A figura 60, registra o potencial “recreativo” presente na Subprefeitura, registrando três tipos de situações:

- (i) áreas públicas existentes destinada a atividades recreativas;
- (ii) equipamentos públicos, que incluem quadras e /ou outra infraestrutura esportiva sub-utilizadas ou espaços livres potencialmente utilizáveis;
- (iii) áreas particulares.

No primeiro caso estão incluídos os parques, CEEs, CDCs e campos em “*em sistema de rodízio*”, além da praça Gal Milton Tavares. Além dos CDCs já descritos, inscritos no território da SP-MG, consideramos também o CEE Amigos de Vila Constança, no limite administrativo com a SP-Santana-Tucuruvi. O raio de atendimento utilizado nessa figura é de 500m nas áreas de planície e 300m nas áreas de colinas.

Como anteriormente destacado, na proximidade de CDCs, há outros equipamentos e espaços públicos que podem contribuir para reforçar o caráter recreativo e a sociabilidade nesses espaços. Sua integração através de faixas de ciclistas, caminhos

de pedestres, eliminação – parcial – de muros presta-se à qualificação desses espaços e reforço de sua qualidade 'pública'.

Para o segundo caso – o equipamento público adaptado - Buscando criar possibilidades para uma melhor distribuição no limite norte da Subprefeitura, e considerando o bom número de escolas presentes, estabelece-se a possibilidade de sua utilização – quadras e outros espaços livres - aos finais de semana, de forma mais integrada ao espaço público (a utilização dos espaços de algumas escolas ocorre hoje através do programa "Escola da Família").

Ampliar essa utilização, para além da implementação de um programa específico, pode ensejar a realização de intervenções com o objetivo de integrar esses equipamentos ao SELP: ações que facilitem seu acesso independente do acesso à escola aos finais de semana e integrem-nos visualmente ao espaço público, com limites mais permeáveis, intercambiáveis ao uso escola e praça pública. Uma idéia do que se poderia chamar Escola-Praça.

Dentre a densa ocupação da área, duas quadras privadas destacam-se pelo porte e uso destacado do entorno: a garagem da Viação Parada Inglesa (junto à área de maior densidade da Vila Sabrina) e a área da indústria 'Vedacit', na Vila Isolina Mazzei, que embora localizada em área de densidade média, tem a facilidade da proximidade da avenida Conceição, que liga pelo espigão diversos bairros.

Na figura 60, estes três tipos de situação estão destacadas com cores diferenciadas e permitem reconhecer em que medida as áreas públicas existentes – e o caso específico de duas áreas particulares – podem atender, em termos de uma acessibilidade facilitada o território da Subprefeitura.

Estão indicadas na figura 60, as demais figuras que ilustram as condições existentes em cada caso específico e indicam algumas possibilidades de intervenções que resumem as ideias acima apresentadas – figuras 61 e 63 a 70.

Uma condição não explorada neste estudo são as AIUs estabelecidas pelo PRE-MG. Certamente o detalhamento dessas intervenções abre possibilidades à qualificação do SELP, especialmente nas áreas dos córregos Paciência e Maria Paula, no entanto, ficam na dependência do interesse do mercado imobiliário.



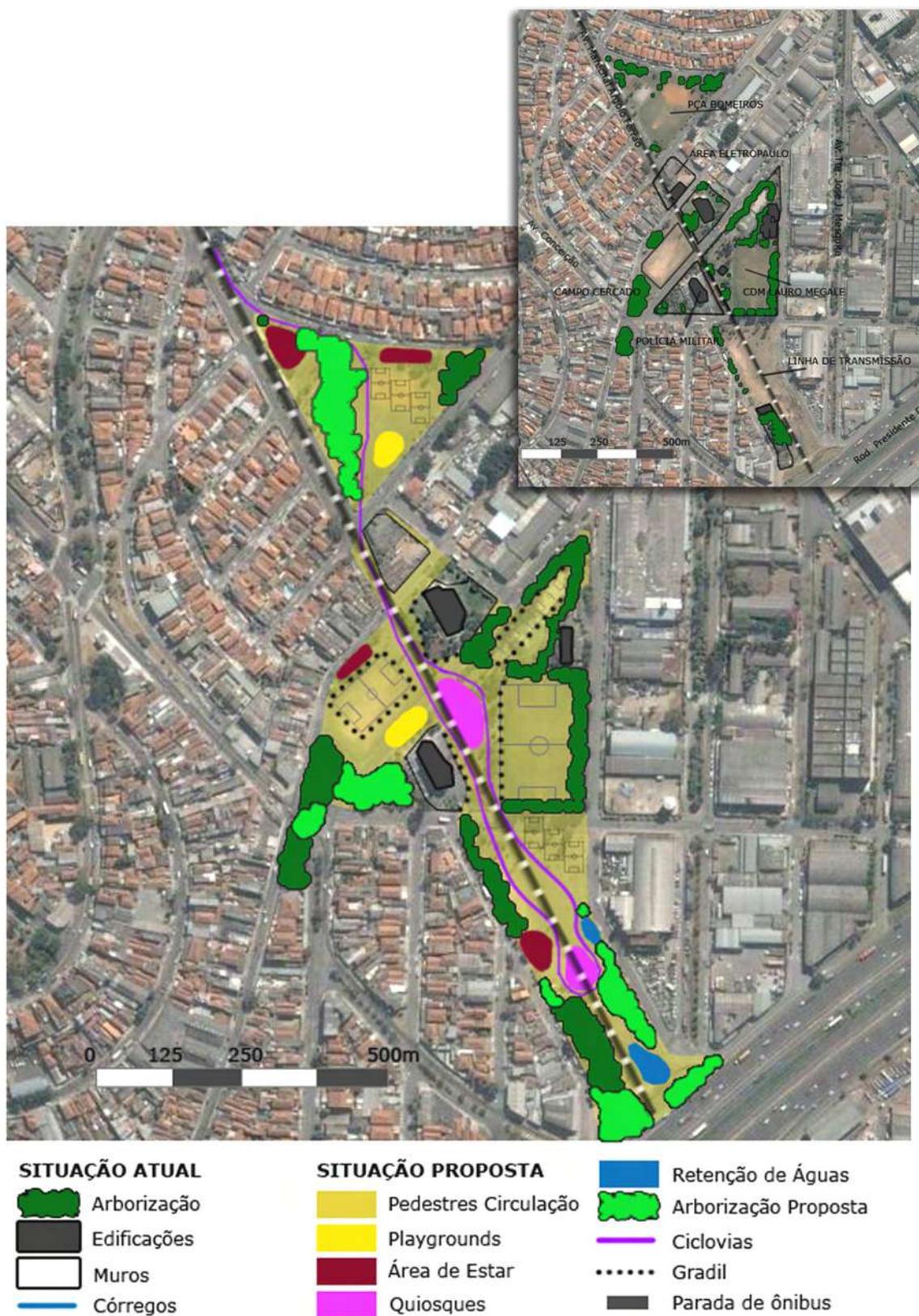
**Figura 60.** Áreas de recreação – possibilidades para intervenção.  
Base: Geolog (SEMPA, 2000), destaques da autora.



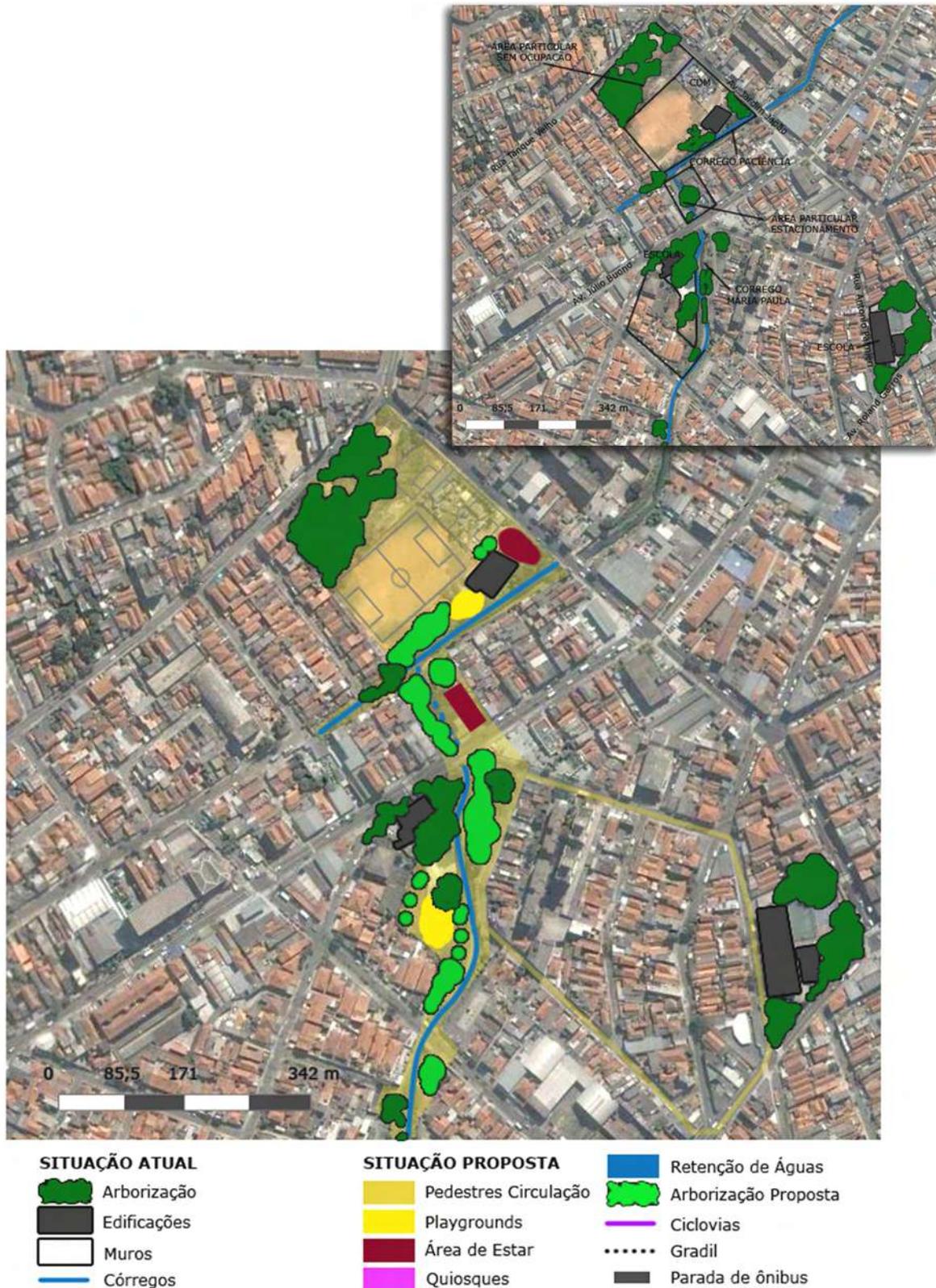
**Figura 61.** Integração de espaços livres e equipamentos públicos junto ao CDM Salvelino Pereira. Intervenção da autora sobre imagem Google Earth (set. 2008).



**Figura 62.** A rua entre o CDM e as escolas pode ser valorizada, tornando-se um percurso preferencial entre a avenida Mendes da Rocha e a área de ZEIS da Vila Sabrina. Desenho da autora.



**Figura 63.** Integração de espaços livres e equipamentos públicos junto ao CDM Lauro Megale e a praça dos Bombeiros. Esta intervenção incorporada a área 'H', semi-implantada e prevê um caminho preferencial de ciclistas que estimule o acesso à área, isolada num entorno de armazéns. Intervenção da autora sobre imagem Google Earth (set. 2008).



**Figura 64.** Integração de espaços livres e equipamentos públicos junto ao CEE Amigos de Vila Constança e no ponto que o córrego Maria Paula deságua no da Paciência. Valorizar os equipamentos, melhorando e ampliando as áreas de pedestres é também oportunidade de valorizar a presença dos córregos. Intervenção da autora sobre imagem Google Earth (set. 2008).



**Figura 65.** R. Carlos dos Santos (Jardim Brasil), possibilidade de incorporação de parte dos recuos de duas escolas próximas, às calçadas, substituição dos muros das quadras esportivas por gradis que podem ter acesso permutável pela escola durante a semana pelas vias nos finais de semana.



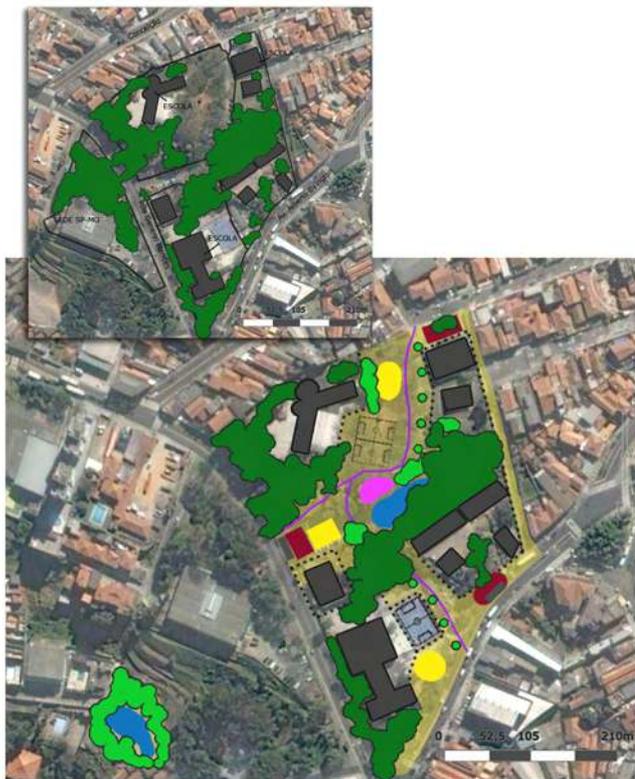
**Figura 66.** A mesma situação da figura anterior na rua Cônego Vicente (Vila Medeiros).



**Figura 67.** Situação especial de uma escola que se encontra desativada (em julho de 2008), junto ao córrego Maria Paula e a área favelada. A destinação para re-ocupação do edifício pode contemplar a liberação do pavimento térreo de modo a permitir o acesso tanto pela rua Simão Pedroso quanto pela área do córrego Maria Paula.

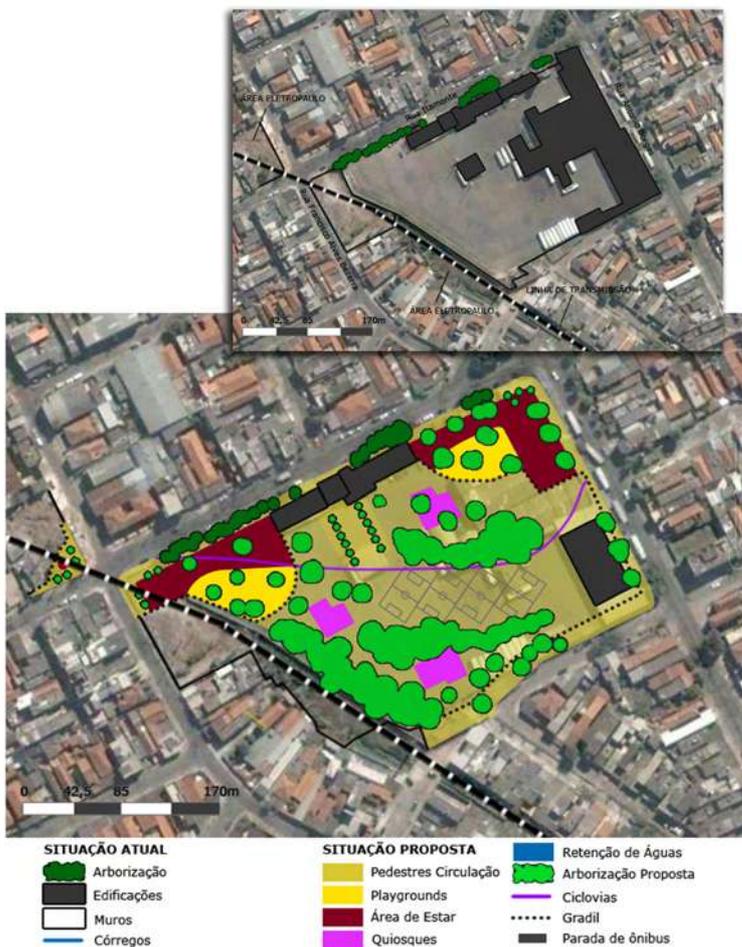


**Figuras 68.** Integração de equipamentos públicos com áreas livres considerável intra-quadra, junto à avenida Paulo Avelar: Escolas e Unidade Básica de Saúde – UBS.



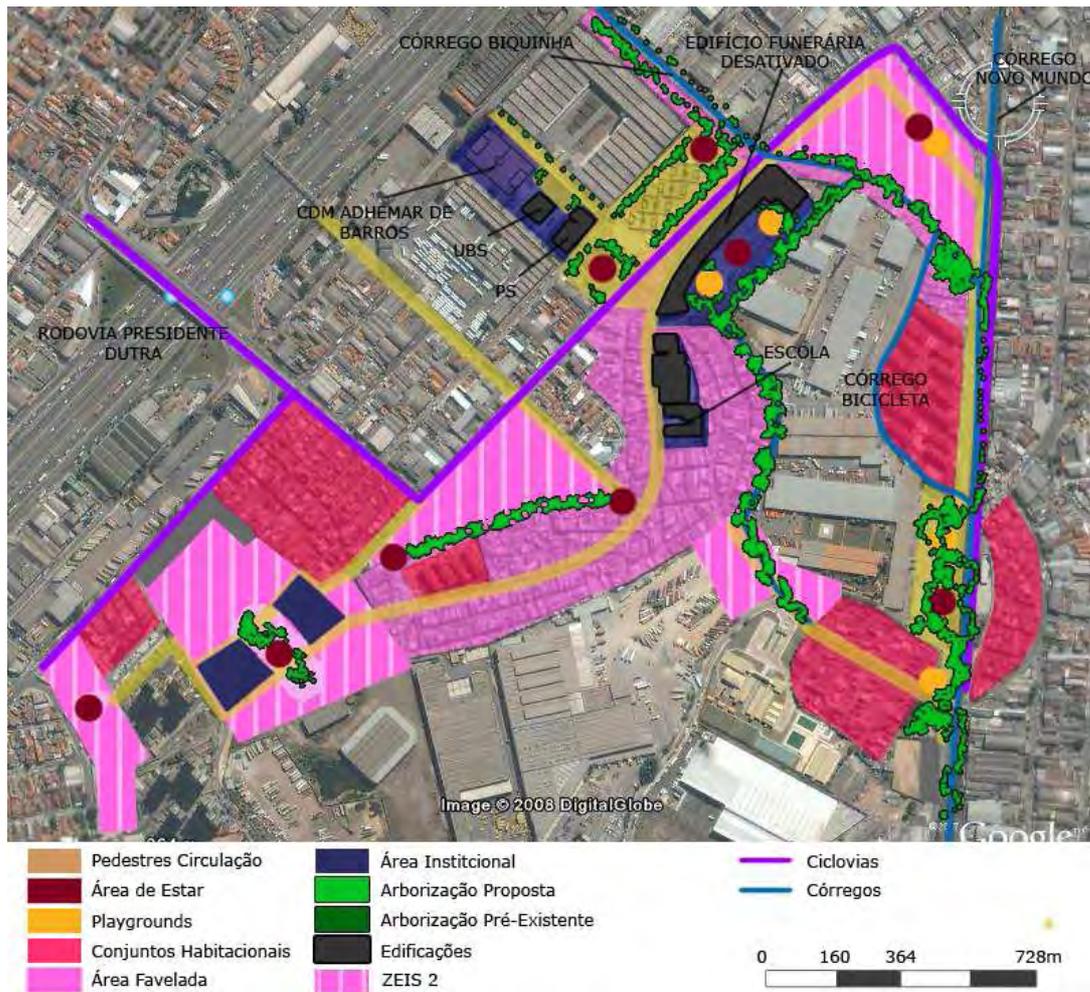
- |                       |                          |                          |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>SITUAÇÃO ATUAL</b> | <b>SITUAÇÃO PROPOSTA</b> | <b>Retenção de Águas</b> |
| Arborização           | Pedestres Circulação     | Arborização Proposta     |
| Edificações           | Playgrounds              | Ciclovias                |
| Muros                 | Área de Estar            | Gradil                   |
| Córregos              | Quiosques                | Parada de ônibus         |

**Figura 69.** Quadras ocupadas por diversos equipamentos públicos e áreas livres remanescentes de porte junto à rua General Mendes: escolas, estacionamento da sede da Subprefeitura.



- |                       |                          |                          |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>SITUAÇÃO ATUAL</b> | <b>SITUAÇÃO PROPOSTA</b> | <b>Retenção de Águas</b> |
| Arborização           | Pedestres Circulação     | Arborização Proposta     |
| Edificações           | Playgrounds              | Ciclovias                |
| Muros                 | Área de Estar            | Gradil                   |
| Córregos              | Quiosques                | Parada de ônibus         |

**Figura 70.** Área da 'Viação Parada Inglesa', quadra com grande área livre, localizada em local de importância estratégica: limite do Jardim Brasil.



**Figura 71.** Meandros do Tietê – ZEIS. Possibilidade de integração das ZEIS 1 (conjuntos habitacionais e área favelada) incorporando áreas particulares do entorno, para implantação de novas ZEIS (ZEIS 2): fomentar as ligações entre os diversos conjuntos entremendo áreas de estar, e de brinquedos infantis e ampliando a área recreativa junto ao CDC Adhemar de Barros. Imagem Google Earth (maio 2008), destaques e intervenções da autora.

### 3.3.3 Contribuição Ambiental

Como fatores críticos do ponto de vista 'ambiental' destacamos a fraca arborização de vias e de áreas particulares; a intensa impermeabilização do solo, quer seja nas áreas de planícies ou colinas; a densa urbanização nas margens dos córregos, com poucas

áreas livres preservadas e pouca vegetação, situação agravada pela permanência de ligações de esgotos diretamente aos córregos<sup>129</sup>.

- ♦ Arborização

A fraca arborização de vias decorre na maioria das vezes da inadequação do desenho das calçadas que não reservam espaço para esse fim. Desta forma, as intervenções nas vias conforme indicado acima, devem partir da premissa de implantar soluções que permitam um reforço nesta arborização contemplando as condições necessárias ao bom desenvolvimento da vegetação, como covas adequadas, diminuição das interferências com a rede elétrica aérea e demais redes subterrâneas.

Em relação às áreas públicas, um aumento de arborização pode ocorrer especialmente naquelas que destacamos como “semi implantadas”, desde que um planejamento de sua ocupação final defina as áreas que possam receber um adensamento de vegetação.



**Fotos 292 e 293.** A arborização das vias é pouco significativa; alguns exemplares sobrevivem em condições distantes da ideal (PRETO, maio 2008).

A arborização presente nos equipamentos públicos, também deve ser valorizada com intervenções que permitam sua incorporação ao desenho da via ou na configuração de um espaço de convívio, ainda que pequeno ao longo desta. Destacar seu valor na configuração de espaços de estar e referência na paisagem.

---

<sup>129</sup> A ligação do esgoto aos córregos ocorre apesar da região ser servida, em toda a sua extensão, por rede coletora, interligada à Estação de Tratamento do Parque Novo Mundo; muitas ligações anteriores à instalação da rede não foram desfeitas e a fiscalização não ocorre.

Desta forma, a nível local, o aumento da arborização deve estar mais ligado à valorização do espaço público e da acessibilidade do pedestre do que ao plantio extensivo que muitas vezes despreza as condições mais propícias de desenvolvimento e manutenção dentro do ambiente 'hostil' da cidade.

Em relação às áreas particulares a questão mais crítica a enfrentar, especialmente nas unidades da Coroa e do Jardim Guançã, é a presença de extensos pátios de estacionamento e pátios de manobra e carga/descarga de caminhões. A condição da unidade presente na unidade 'Coroa' é destacada pelo limte superior da temperatura aparente da superfície, conforme já apresentado. Um mecanismo legal deve estimular que a arborização destas áreas seja feita, quer seja pela possibilidade de desconto no valor do IPTU a ser pago a cada árvore plantada e mantida, quer por um adicional de potencial construtivo por árvore.

No caso dos estacionamentos de veículos particulares, a inclusão de árvores não só é possível em termos do funcionamento do estacionamento como melhora suas condições de uso ao trazer sombreamento à área. No caso de pátio de manobra, uma alternativa seria reservar uma faixa do recuo de frente ou lateral ao plantio.



**Fotos 294 e 295.** Padrão de arborização dos estacionamentos do Shopping Center Norte e do Parque Anhembi, ambos localizados nas proximidades da Marginal Tietê (PRETO, nov. 2008).

Tendo em vista a função de amenização das temperaturas, absorção de CO<sub>2</sub>, e umidificação do ar, devem ser especificadas espécies com maior densidade e textura de copa.

- Margens de Córregos

Como compatibilizar a 'importância' definida pelo PDE aos recursos hídricos e seu potencial de incremento da permeabilidade e vegetação nos fundos de vale face à ocupação urbana contínua das margens como ocorre no território da SP-MG?

Embora a recuperação de um córrego e suas margens de forma contínua seja uma intervenção muito difícil nestas situações, é possível pensar-se em intervenções menores, em pontos estratégicos – unindo áreas livres e alguns lotes a serem incorporados ao patrimônio público, apostando na criação de espaços que incluam o elemento água em sua implantação, revelando-o aos cidadãos como oportunidade de conscientização. Diversos tipos de intervenção podem ser considerados, face a situação atual de cada um deles. Como exemplos:

(i) a porção final do córrego **Novo Mundo** (próximo ao rio Tietê), cuja avenida de fundo de vale teve seu uso desprezado pelo tráfego de veículos ao longo do tempo, pode ser pensado como um pequeno parque, participando de um redesenho da área de ZEIS e arrematando diversos córregos que atravessam a unidade dos "Meandros do Tietê". Neste caso, incluir a arborização, pisos com permeabilidade e áreas de estar e convívio, além de áreas de brinquedos infantis é uma possibilidade;

(ii) as margens dos córregos **Paciência e Maria Paula**, 'urbanizar' trechos não ocupados com acesso pelas vias existentes, ainda que em pequena escala pode ser uma primeira ação para incorporar alguns lotes particulares, de modo a configurar um espaço que favoreça a circulação e alguma atividade de lazer e convívio. Como já comentado, há casos em que se pode tirar partido da presença de equipamento público, para integrar as ações;

(iii) a desocupação da área de favelas em trecho do Córrego **Jararaca** pode permitir que toda a sua extensão até o córrego Cabuçu seja arborizada, integrando, inclusive área pertencente à Comgás não ocupada, para o qual poderia ser relocada a população favelada.



**Figuras 72 e 73.** Córrego Novo Mundo, no primeiro trecho da avenida Amaro F. da Silveira: valorização do elemento 'natural', da circulação de pedestres e ciclistas.



**Figuras 74.** Córrego Novo Mundo / avenida Ten. Amaro F. da Silveira junto à área de ZEIS: integrar o córrego à área habitacional.

Em ações mais específicas em que a repercussão 'social' será menos sentida, pode-se pensar na arborização das calçadas junto ao **córrego da Divisa** (av. Nadir Dias de Figueiredo) e do canteiro central junto ao **córrego Carandiru** (av. Moisés Roysen). Além disso, canteiros centrais de avenidas podem receber reforço de arborização no sentido de se consolidarem em 'corredores verdes'.

- ♦ Permeabilidade do solo

Inicialmente, considera-se uma premissa estabelecer condições para que áreas com alta permeabilidade do solo, como aquelas situadas ao longo do córrego Cabuçu, sejam mantidas. Nesse sentido, considerou-se a possibilidade de alterações na LUOS, conforme apresentado na figura 58: a extensa faixa com ocupação diferenciada, possibilita um maior plantio arbóreo e a constituição de um "filtro" entre as regiões do Parque Novo Mundo e Vila Sabrina em uma margem e do outro a também densamente ocupada região de Guarulhos. A delimitação de ZEPAM e ZEPAG e ainda uma faixa de ZEIS, conforme já mencionado, que tivesse por parâmetro o 'conjunto-parque', estabelecendo-se taxas de permeabilidade mais altas, atendem a essa premissa.

Em segundo lugar, cabe controlar a impermeabilização dos espaços livres dos equipamentos públicos e estimular a utilização de pisos permeáveis quando o uso exigir um piso rígido.

Outra questão a considerar é a dos pátios de estacionamento que ocupam extensas áreas. O PDE prevê que os proprietários que ampliarem a permeabilidade do solo em seu imóvel possam ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico até o limite da zona (SÃO PAULO, cidade, 2002a, art. 186). No caso de empresas de transporte, possivelmente este não seja um estímulo adequado; nesse sentido, pode-se estabelecer que a exigência do percentual mínimo de 15% da área do lote de permeabilidade seja aplicável aos usos já estabelecidos e não somente às novas implantações, possivelmente com a previsão de algum tipo de incentivo fiscal que quebre resistências ao 'direito adquirido'.

### 3.3.4 Parques, Praças e Áreas Públicas

Considerando a existência de espaços que se encontram 'semi-implantados' conforme apresentado neste estudo, a prioridade deve ser a realização de um planejamento que possibilite viabilizar a adequação dessas áreas a um uso público de melhor qualidade. Integrar a ação de diversos órgãos envolvidos – SP, SVMA, EMURB – de modo a elaborar um planejamento global para a 'urbanização' dessas áreas, definindo a destinação de cada um dos espaços, bem como a elaboração de um zoneamento macro para cada um deles, permite que serviços como os de plantio arbóreo se iniciem, além de definir um horizonte temporal para a adequação destas áreas.

A seguir destacam-se premissas para essas intervenções, levando em consideração a análise do SELP e das intervenções recentes, conforme apresentado anteriormente.

No caso de praças 'centrais' ou de maior densidade residencial em seu entorno:

(i) integrá-las ao seu entorno imediato, buscando integrar o limite da área com as vias de tráfego local e os equipamentos públicos, definindo um 'espaço público. Junto às vias coletoras ou expressas (N3), valorizar os pontos de travessia de pedestres de incisivamente de forma a garantir a segurança do acesso e a sua prioridade face ao fluxo de veículos;

(ii) definir, de maneira facilmente legível, áreas 'reservadas' a usos específicos; por exemplo, a área de brinquedos infantis, de modo a resguardar o espaço de crianças menores, e delimitar a faixa etária de uso dos brinquedos; ou pontos finais de ônibus, integrando áreas de espera e cabines de controle ao conjunto do espaço.

(iii) plantar (ou reforçar o plantio), predominantemente, de espécies arbóreas, de forma a liberar maior área de piso aos usuários, fomentar as possibilidades de apropriação dos espaços e restringir os trabalhos de manutenção; arbustos e forrações usados apenas em pontos específicos ajudando a delimitar espaços ou um canteiro elevado, com uma maior composição de espécies, que remeta à idéia de 'jardim', mas de forma mínima;

(iv) considerar a existência de pequeno comércio – ambulante, informal – que se encontra esporádica ou continuamente presente nos espaços;

Julga-se também importante estabelecer parâmetros de projeto que facilitem a manutenção da área de forma a mantê-la em boas condições de utilização por períodos mais longos de forma a estabelecer a imagem de um espaço bem cuidado frente à população.

No caso dos espaços de maior dimensão, semi-implantados,:

(i) estabelecer diretrizes que definam a 'vocação' de cada espaço, considerando, por exemplo, usos informais estabelecidos, e propondo 'qualidades' específicas - equipamento ou infra-estrutura diferenciada - a cada projeto de forma a estimular o interesse de usuários diversos;

(ii) elaborar zoneamento de cada espaço, permitindo que a es possam ser iniciadas antes da urbaniza o completa da área, dando-se prioridade ao plantio arbóreo;

(ii) integrar, em todo projeto, áreas destinadas a atividades de recrea o – ativa e passiva – bem como áreas de estar e de 'encontro', buscando agregar diversas faixas de usuários e suas necessidades em fun o de g nero, faixa etária;

(iv) manter a alta porcentagem de permeabilidade existente nos espaços, incorporando algum mecanismo de reten o e deten o de águas da chuva e valorizando pontos que abrigam pequenas nascentes;

(v) intensificar o plantio arbóreo;

(vi) integrar, num mesmo projeto, várias áreas públicas que se encontrem próximas de forma a ampliar as possibilidades de uso e a sua imagem 'pública';

(vii) estabelecer espaços de transi o, como praças de acesso aos parques, fortalecendo os encontros da vizinhança imediata.

Deve-se destacar, ainda, a necessidade de estabelecer com empresas concessionárias de serviços públicos, como a Eletropaulo e a Sabesp, condi es para integra o de suas áreas ao espaço público, especialmente no caso da primeira com a extensa faixa de domínio de linhas de transmissão que recortam o território da SP-MG e, no caso da segunda, abrir possibilidades de uso da ETE Parque Novo Mundo criando intera o com o conjunto Chácara Bela Vista.

### **3.3.5 Valorização da Cultura e da Paisagem Locais**

Um resultado possível da sobreposição de algumas das ações citadas sobre o meio físico, além de sua 'função' específica é a possibilidade de criação de referências urbanas das quais a região é bastante carente.

Se a essas intervenções puder ser somada uma ação no âmbito cultural, de valorização do patrimônio e da experiência local, um patamar adicional pode ser atingido. Exemplos dessas ações seriam o aproveitamento de edifícios públicos subutilizados:

(i) Na Vila Guilherme, aproveitar a ex-sede da subprefeitura para instalar um museu contando a histórico da ocupação da região e a importância de migrantes e imigrantes nessa constituição. O acervo do virtual 'Museu de Vila Maria' reúne fotos e histórias, especialmente deste bairro.

(ii) Na Vila Maria Alta / Jardim Japão, aproveitar a área do viveiro de plantas e de edifício pertencente à SEMAB, para implantação de um Centro de Educação Ambiental, no qual em atendimento às escolas da região e a população em geral se (in)formasse sobre questões de arborização, drenagem, reciclagem de lixo, de modo a capacitar a população para micro-ações sobre essas questões.

## CONCLUSÃO

Se, comumente atribui-se às 'áreas verdes' um papel importante para a qualidade do ambiente urbano, tanto no sentido de melhoria climática quanto no sentido de sua contribuição paisagística, julgamos que a ampliação do termo "espaço livre" e a qualificação específica de 'público' pode agregar a estas funções básicas o alargamento do sentido de relação do indivíduo com seu entorno, contribuindo para que este se perceba como cidadão. A apropriação dos espaços da cidade, além de um direito, é uma afirmação de cidadania.

Conforme compreendemos neste estudo, a análise da *escala local*, compreendida como aquela onde se estabelecem as relações do cotidiano e na qual as relações de identificação e afetividade com o 'lugar' ocorrem, é fundamental para o entendimento do SELP, tanto nas condições que contribuíram para a estruturação de determinado sistema – no caso da área de urbanização consolidada – como para a compreensão da interação que ocorre, em determinado momento histórico, entre a sociedade – local – e seus espaços de vida.

Procuramos, nesta pesquisa, destacar como a legislação sobre a questão das 'áreas verdes', ou 'áreas de recreio', tem sido considerada no Município de São Paulo e como o poder público tem atuado na estruturação e gestão desse sistema. O fato do poder público, durante largo período, estar focado em decretar leis para uma pequena parte da cidade, em detrimento do acompanhamento de sua rápida expansão em direção à periferia, ensejou que a legislação se adaptasse muito lentamente ao crescimento da cidade e que o espaço urbano se consolidasse sem se qualificar. À defasagem da legislação, soma-se a falta de reserva de terras públicas, para implementação de políticas sociais – especialmente habitação, que permitiram que a cidade se configurasse pela ação – mais ou menos qualificada – dos agentes privados.

Em nosso estudo de caso, observa-se a escassez dos espaços livres nos arruamentos implantados no início do século XX. Por outro lado, observa-se a diferença das implantações dos arruamentos de Vila Medeiros e Jardim Brasil de um lado, e, Vila Maria Alta / Jardim Japão, de outro; neste último, a existência de uma exigência básica (o percentual de área exigido como doação para o 'sistema de recreio') e a participação de um profissional consciente sobre a interação projeto-sítio permite a

configuração de um espaço que não apenas cumpra a determinação legal, mas se enriqueça ao preservar faixas livres ao longo das linhas de drenagem.

Ressalvas, no entanto, fazem-se necessárias:

- (i) a menor proporção de espaços livres, incluindo as áreas de circulação (com ruas de menor largura e incluindo número significativo de travessas e vielas), são condição para um menor custo do lote e, portanto, dentro de uma relação estritamente mercantil para a viabilidade do loteamento. Esta condição inicial do loteamento sustenta-se no decorrer do tempo. Os dados de 2000 revelam a concentração de chefes de família com renda inferior a três salários mínimos nas áreas do Jardim Brasil e em parte da Vila Medeiros;
- (ii) a existência de áreas públicas destinadas ao 'sistema de recreio' não significa a efetividade de apropriação pela população. Estas áreas permaneceram desocupadas, como áreas baldias, por longo tempo, pois não havia interesse, programa, projeto, e recursos para sua urbanização por parte da prefeitura. Paulatinamente, estas áreas foram 'loteadas' entre o próprio poder público, passando a abrigar usos diversos, atendendo a 'públicos' específicos. Desta forma, a implantação favorável prevista pelo projeto inicial do arruamento é descaracterizada pela fragmentação e cercamento do espaço por usos diversos.
- (iii) a compreensão e a possível atuação sobre o SELP no Município de São Paulo exige o reconhecimento da forma desigual com que foi estruturado o território, e que esta desigualdade não é homogênea, mas apresenta características peculiares e localizações específicas, determinadas por condições sociais, econômicas, ambientais. A caracterização local, portanto, é uma necessidade para descortinar as razões e as potencialidades locais.

Na análise do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE, destacamos como diretriz prioritária, dentro da questão das 'áreas verdes', a recuperação dos córregos e fundos de vale, por meio do Programa de Recuperação Ambiental dos Fundos de Vale – com a implantação dos parques lineares. A implementação deste programa está direcionada para a devolução de áreas abandonadas à cidade e ao uso da população, bem como ao aumento de estoque de terras públicas. Sua execução, no entanto, tem ocorrido dentro das regras do mercado de terra, em propriedades

públicas ou em áreas desapropriadas através do Decreto de Utilidade Pública – DUP. Instrumentos mais contundentes como o IPTU progressivo para terrenos vagos ou ociosos, não têm sido aplicados.

Igualmente, o instrumento das Áreas de Intervenção Urbanas - AIUs, com potencial para gerar uma dinâmica nas bacias de córregos com ocupação consolidada, não tem sido detalhado. Este tipo de intervenção, para o qual é necessária a interação entre o poder público e os empreendedores privados, não teve oportunidade de ser experimentada, pois possivelmente o interesse direto destes necessite de investimento inicial do poder público.

O PDE, dentro das premissas do Estatuto da Cidade, prevê diversos instrumentos que poderiam ser utilizados para a obtenção de áreas públicas com a destinação, entre outras, de fortalecer o “*sistema de áreas verdes*”. Como estes instrumentos não encontram viabilidade política, a disponibilidade de áreas não se altera.

No entanto, nosso estudo de caso demonstrou que, no âmbito local, um passo anterior pode ser explorado. Este corresponde ao questionamento da ‘ociosidade’ existente nas áreas de propriedade pública:

- (i) edifícios e áreas públicas que estão abandonados, sem servir à função para a qual foram destinados;
- (ii) edifícios públicos com espaços livres significativos, que se ‘fecham’ – com altos muros – à cidade e à população, caso típico da maioria das escolas públicas;
- (iii) quadras e áreas com brinquedos infantis, pertencentes a edifícios públicos que estão fechados à população, inclusive nos finais de semana;
- (iv) áreas destinadas ao “sistema de áreas verdes” semi-implantadas, deixando de oferecer oportunidades de lazer e convívio.

Desta forma, lembrando que o nosso foco é o ‘sistema de espaços livres públicos’, devemos ressaltar as oportunidades que as áreas de propriedade pública podem oferecer para a ampliação da ‘esfera pública’ e diversificação das oportunidades de lazer e convívio. Para tanto, esboçamos neste estudo algumas possibilidades que visam caracterizar a contribuição que o aproveitamento destas áreas (mesmo que

parcialmente, ou com limitações), consideradas conjuntamente com calçadas e ruas, podem oferecer à cidade.

Na área de estudo, mostrou-se fundamental buscar possibilidades de *integração entre equipamentos públicos* que, embora contíguos, não mantêm nenhuma relação entre si (apenas a continuidade de seus muros). Reconhece-se que uma gestão inter-setorial, que inclua secretarias municipais diversas e, inclusive, equipamentos do Governo do Estado, não é tarefa simples. Contudo, parece um esforço desejável associar dentro do próprio poder público que a noção de público seja o 'de e para todos'.

Lembramos também que grande parte dos casos citados, em nossa área de estudo, apresenta exemplares arbóreos de porte significativo ou estão às margens de córregos, proporcionando a oportunidade de valorizar o componente 'natural': integrá-lo à paisagem e valorizar sua presença frente à população.

Ainda quanto à questão dos córregos, acreditamos que a iniciativa de resgatar o valor da rede hídrica pelo PDE pode ter sua eficiência alargada, se ao mesmo tempo que se implantem áreas de maior porte, com uma importante função ambiental, se multipliquem ações de menor escala, em espaços remanescentes, pequenos trechos vegetados, com o intuito de construir uma relação mais favorável da população com seus córregos, desfazendo a imagem de 'fundos', de 'esgoto', que muitas vezes estão associada a eles, e permitindo que sendo vistos 'de frente' possibilitem, a médio e longo prazo, que intervenções mais ousadas, em termos da recuperação destas áreas para a cidade, possam ser discutidas.

Outra questão que devemos destacar é a ação do poder público, em suas intervenções, na questão da habitação de baixa renda. Observa-se, nas unidades de Meandros do Tietê e Vila Sabrina, conjuntos implantados lado a lado, mas cada qual atendendo a um projeto e programa específicos, pensados e implantados de forma isolada, dentro de sua própria lógica, desconsiderando a relação entre eles. As situações apresentadas ilustram a necessidade de uma ação pública que integre essas várias iniciativas, pensando-as como bairros, 'unidades' e não meras somatórias de habitações. A valorização do espaço livre público nesta estratégia é fundamental.

A mesma consideração pode ser feita quanto à localização de novas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – previstas pelo Plano Regional Estratégico Vila Maria / Vila

Guilherme: mantém-se a tendência da localização isolada, em pontos de menor acessibilidade e dissociadas de outros grupamentos habitacionais. Torna-se necessário considerar a possibilidade de integrar novas áreas com função habitacional, na ação de qualificar as ZEIS existentes, dando melhores condições urbanas a ambas.

Levando em conta, ainda, a possibilidade de intervenção nos espaços livres públicos existentes, e a inexistência de espaços de porte em trechos do território, torna-se indispensável valorizar o espaço das ruas para convívio e lazer. Esta utilização, bastante intensa em unidades como Meandros do Tietê e Jardim Brasil, pode ter uma melhor qualidade com a introdução de intervenções que inibam o tráfego de passagem de veículos, regulem seu estacionamento indiscriminado, especialmente os de carga, e com a integração de parte dos recuos de equipamentos públicos às calçadas.

Como premissa, repensar as vias a partir das necessidades do pedestre e não somente com relação às necessidades de fluidez do tráfego de veículos.

Para valorizar o espaço público das ruas e facilitar as micro-acessibilidades, julga-se também fundamental favorecer a circulação de pedestres e ciclistas, especialmente entre as áreas de maior vulnerabilidade social e as áreas mais equipadas quanto a comércio, serviços e equipamentos públicos. Favorecer a acessibilidade local é, de certa forma, uma maneira de interferir no “valor das localizações” e propiciar a integração e valorização das áreas mais segregadas.

Assim sendo, procura-se reforçar a importância do SELP na análise de intervenções em áreas de urbanização consolidada. Intensificar sua importância enquanto sistema de objetos ‘concretos’ de uso e como elemento de compreensão da realidade local. Uma percepção que pode abrir um novo conjunto de possibilidades de ações, intervenções e questionamentos alternativos ao “pensamento único”.



## REFERÊNCIAS

- AB'SABER, Aziz. *Geomorfologia do Sítio Urbano de São Paulo*. Tese (Doutorado). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Boletim 219, Geografia 12. São Paulo. 1957.
- ALVAREZ, Ivan André. *Qualidade do espaço verde urbano: uma proposta de índice de avaliação*. Tese (doutorado). Escola Superior de Agronomia Luiz de Queiroz – USP. Piracicaba. 2004.
- ANCONA, Ana Lúcia. *Direito Ambiental, Direito de Quem? Políticas Públicas do Meio Ambiente na Metrópole Paulista*. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo. 2002.
- ARENDDT, Hannah. *A Condição Humana*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2005.
- AYRES NETO, Gabriel. *Código de Obras – 5ª.edição atualizada*. São Paulo: Edições LEP Ltda, 1955.
- BARTALINI, Vladimir. Áreas Verdes e Espaços Livres Urbanos. *Paisagem Ambiente: Ensaio*, São Paulo, Ed. Especial nos. 1 e 2, p.49 a 54, 1994.
- \_\_\_\_\_. *Parques Públicos Municipais de São Paulo. A Ação da Municipalidade no Provimento de Áreas Verdes de Recreação*. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo. 1999.
- BESSE, Jean-Marc. *Ver a Terra*. São Paulo: Perspectiva, 2006.
- BEZERRA, Maria do Carmo de Lima e FERNANDES, Marlene Allan (coordenação-geral). *Cidades sustentáveis: subsídios à elaboração da Agenda 21 brasileira*. Brasília: Ministério do Meio Ambiente; Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis; Consórcio Parceria 21 IBAM-ISER-REDEH, 2000.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade dos Muros*. São Paulo: Editora 34/EDUSP, 2000.
- CARNEIRO, Ana Rita Sá e MESQUITA, Liana de Barros. *Espaços Livres do Recife*. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife e UFP, 2000.
- CHACEL *Projetos de Praças*. São Paulo; ABAP – Curso do Espaço Público Urbano, 1983.
- \_\_\_\_\_. *Projetos de Parques Urbanos*. São Paulo; ABAP – Curso do Espaço Público Urbano, 1983.
- CHAUÍ, Marilena. *Convite à Filosofia*. São Paulo: Editora Ática, 2006.
- CULLEN, Gordon. *Paisagem Urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1983.
- FALCON, Antoni. *Espacios Verdes para una Ciudad Sostenible. Planificación, proyecto, mantenimiento y gestión*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2007.

FERREIRA, Francisco W. *Planejamento Sim e Não – um modo de agir num mundo em permanente mudança*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

FORSYTH, Ann e MUSACCHIO, Laura. *Designing Small Parks – A manual for addressing Social and Ecological Concerns*. New Jersey: John Wiley & Sons Inc., 2005.

GONDIM, Mônica Fiúza. *Caderno de Desenho Ciclovias*. Fortaleza: Expressão Gráfica e Editora, 2006.

GROSTEIN, Marta Dora. *A cidade clandestina: os ritos e os mitos*. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo. 1987.

GUZZO, Perci. *Estudo dos Espaços Livres de Uso Público da Cidade de Ribeirão Preto/SP, com Detalhamento da Cobertura Vegetal e Áreas Verdes Públicas de Dois Setores Urbanos*. Dissertação (Mestrado). Instituto de Geociências e Ciências Exatas da Universidade Estadual Paulista. Rio Claro. 1996.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Espaço&Debates*, São Paulo, no. 6.; Neru, Cortez Editora, 1982.

HECK, Eneida R. B. G. *A EMURB como instrumento de planejamento urbano em São Paulo: 1971-2001*. Dissertação (mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo. 2004.

KAWAI, Celia Seri. *Os loteamentos de traçado orgânico realizados no Município de São Paulo na primeira metade do século XX*. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP. 2000.

KAWAI, Celia. *Espaços Públicos: Equipamentos de Recreação*. São Paulo; ABAP – Curso do Espaço Público Urbano, 1983.

KLIASS Rosa Grena, MAGNOLI Miranda. *Áreas Verdes de Recreação – Município de São Paulo*. São Paulo, 1967.

LANGENBUCH, Juergen R. *A Estruturação da Grande São Paulo – Estudo de Geografia Urbana*. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1971.

LEITE, Maria Angela F. P. Em favor da paisagem. *Paisagem Ambiente: Ensaios*, São Paulo, p. 65 a 72, 2006.

\_\_\_\_\_. *As Tramas da Segregação - Privatização do Espaço Público*. Tese (Livre-Docência). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo. 1998.

\_\_\_\_\_. Natureza e Cultura: Paisagem, Objetos e Imagens. In: SOUZA Maria Adélia A. (org.). *Território Brasileiro Usos e Abusos*. São Paulo: Edições Territorial, 2003. p.174-185.

\_\_\_\_\_. Os lugares invisíveis. *Paisagem Ambiente: Ensaios*, São Paulo, no. 11: p. 101-107, 1997.

LLARDENT, Luis Rodriguez-Avial. *Zonas Verdes y Espacios Libres em la Ciudad*. Madrid: Instituto de Estudos de Administração Local, 1982.

LYNCH, Kevin. *A Imagem da Cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACEDO, Silvio et all. Espaços Livres e Especialidades da Esfera de Vida Pública: Uma Proposição Conceitual para o Estudo de Sistema de Espaços Livres Urbanos no País. *Revista Paisagem Ambiente: Ensaio*, São Paulo, no. 23, p. 116 a 123, 2007.

MACHADO, Maria Helena F. Urbanização e Sustentabilidade Ambiental: Questões do Território. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais - ANPUR*, São Paulo, no. 3, p. 81 a 95. 2000.

MAGLIO, Ivan Carlos. *A sustentabilidade ambiental no planejamento urbano do Município de São Paulo: 1971-2004*. Tese (Doutorado). Faculdade de Saúde Pública da USP. São Paulo. 2005.

MAGNOLI, Miranda. Em Busca de "Outros" Espaços Livres de Edificação. *Revista Paisagem Ambiente: Ensaio*, São Paulo, no. 21. p. 141 a 174, 2006a.

\_\_\_\_\_. *Paisagem Ambiente: Ensaio*. São Paulo, no. 21, p. 175 – 198, 2006b.

\_\_\_\_\_. O Parque no Desenho Urbano. *Paisagem Ambiente: Ensaio*. São Paulo, no. 21, p. 199 - 214. 2006c.

MALATESTA, Maria Ermelina Brosch. *Andar a Pé: Um Modo de Transporte para a Cidade de São Paulo*. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. 2007.

MALHEIROS, Denise G.L. *Entre o Plano e a Paisagem: Uma Abordagem Ambiental para o Espaço Urbano no Exemplo das Cidade de Londrina e São Paulo*. Dissertação (Mestrado). Pontifícia Universidade Católica Campinas. Campinas. 2006.

MARICATO, Ermínia. Brasil 2000: qual Planejamento Urbano? *Cadernos IPPUR*. Rio de Janeiro, Ano XI, nos. 1 e 2, p. 113-130, 1997.

\_\_\_\_\_. *Brasil, Cidades – Alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARTINS, Maria Lucia R. *Moradia e Mananciais: Tensão e Diálogo na Metrópole*. São Paulo: Fauusp/Fapesp, 2006.

MATTOS, LP (org.) *Estatuto da Cidade comentado: lei no. 10.257, de 10 de julho de 2001*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

MCHARG, Ian L. *Design with nature*. New York: John Willey& Sons Inc, 1992.

MENNEH, MH. *O Sistema de Espaços Livres Públicos da Cidade de São Paulo*. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo. 2002

MEYER, Regina M P, Grostein, Marta Dora, Biderman, Ciro. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: EDUSP/ Imprensa Oficial, 2004.

MOTTA, Diana Meirelles da. Propostas de Legislação Federal sobre Política Urbana e o Desafio da Gestão das Cidades. In Moreira, Mariana (coord.). *Estatuto da Cidade*. São Paulo: CEPAM, p.17 a 49, 2001.

NUCCI, João Carlos. *Qualidade ambiental e adensamento: um estudo de Planejamento da Paisagem do distrito de Santa Cecília (MSP)*. Tese (Doutorado). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas – Depto de Geografia – da USP. São Paulo. 1996.

ORNSTEIN, Sheila, BRUNA, Gilda, Lima, Catharina P. Espaços Públicos e Semipúblicos. *FAU-USP – Boletim Técnico no.01*. São Paulo, 1994.

PALOMO, Pedro J.S. *La planificación Verde en Las Ciudades*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2003.

PELLEGRINO, Paulo R.M. Pode-se Planejar a Paisagem? *Paisagem Ambiente: Ensaios*, São Paulo, no. 13, p.159 - 179, 2000.

\_\_\_\_\_. A Paisagem da Borda: Uma Estratégia para a Condução das Águas, da Biodiversidade e das Pessoas. In: COSTA, Lucia M.S.A. (org.). *Rios e Paisagens Urbanas em Cidades Brasileiras*. Rio de Janeiro: Prourb / FAU-UFRJ, 2006. p. 2 - 21.

PEQUENO, Luis Renato Bezerra. *Desenvolvimento e degradação no Espaço Intra-Urbano de Fortaleza*. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo. 2001.

QUEIROGA, Eugenio F. Por um Paisagismo Crítico: Uma Leitura Sobre a Contribuição de Miranda Magnoli para a Ampliação do Corpus Disciplinar do Paisagismo. *Paisagem Ambiente: Ensaios*, São Paulo, no. 21, p. 55 a 64, 2006.

\_\_\_\_\_. *A Megalópole e a Praça. O Espaço entre a Razão de Dominação e a Ação Comunicativa*. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo. 2001.

RODRIGUES, Soraya. Casa Própria ou Apropriada? Duas Abordagens: o FUNAPS Comunitário e o Projeto Cingapura. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo. 2006.

ROGERS, Richard. *Ciudades para un pequeño planeta*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2000.

ROLNIK, Raquel. São Paulo, um Século de Regulação Urbanística: para quem, para que? *Cadernos IPPUR*. Rio de Janeiro, Ano XI, nos. 1 e 2, p.131-161, 1997.

\_\_\_\_\_. Planejamento e Gestão: Um Diálogo de Surdos? In Moreira, Mariana (coord.). *Estatuto da Cidade*. São Paulo: CEPAM, p. 115 a 121, 2001.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. *Espaço & Debates*, São Paulo, no. 37, p. 19 a 33, 1994.

SANTOS, Boaventura de Souza. *Pela Mão de Alice*. São Paulo: Cortez Editora, 2006.

SANTOS, Carlos Nelson (coord.). *Quando a Rua Vira Casa*. Rio de Janeiro: FINEP/IBAM, 1985.

SANTOS, Milton. *O Espaço do Cidadão*. São Paulo: Nobel, 1987.

\_\_\_\_\_. *A Natureza do Espaço*. São Paulo: Hucitec, 1996.

\_\_\_\_\_. *Por Uma Outra Globalização*. Rio de Janeiro: Record, 2003.

SEGAWA, Hugo. *Prelúdio da Metrópole. Arquitetura e Urbanismo em São Paulo na Passagem do Século XIX ao XX*. São Paulo: Atelier, 2004.

SERPA, Ângelo. *O Espaço Público na Cidade Contemporânea*. São Paulo: EDUFBA/Ed.Contexto, 2007.

SILVA Fo., Carlos Alberto. *Proteção e Fomento da Vegetação no Município de São Paulo: possibilidade, alcance e conflitos*. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo. 2005.

SOMECK, Nadia. Função Social da Propriedade. In Moreira, Mariana (coord.). *Estatuto da Cidade*. São Paulo: CEPAM, p. 83 a 90, 2001.

SOUZA, Marcelo Lopes, RODRIGUES, Glauco Bruce. *Planejamento Urbano e Ativismos Sociais*. São Paulo: UNESP, 2004.

SOUZA, Maria Adélia A. *Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. As metáforas do capitalismo*. Campinas, 2001. Monografia em PDF, disponível em [www.territorial.org.br](http://www.territorial.org.br).

SPIRN, Anne Whiston. *O Jardim de Granito – A Natureza no Desenho da Cidade*. São Paulo: EDUSP, 1995.

STEINBERGER, Marília. A (Re)Construção de Mitos – Sobre a (in)Sustentabilidade Do (No) Espaço Urbano. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais - ANPUR*, São Paulo, no. 4, p. 9 a 32. 2001.

STESCHENKO, Wolfgang S. Contribuição ao estudo e ao processo de produção da praça pública paulista – o departamento de Parques e Áreas Verdes de São Paulo de 1967 a 1979. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. 2001.

TOPALOV, Christian. Os saberes sobre a Cidade: tempos de crise? *Espaço & Debates*, São Paulo, no. 34, p. 28 a 37. 1991.

TOPALOV. *Do Planejamento à Ecologia: nascimento de um novo paradigma da ação sobre a cidade e o habitat*. Cadernos IPPUR. Rio de Janeiro, Ano XI, nos. 1 e 2, p.19-42, 1997.

VARON, Conceição de M. F.. *São Paulo: terra, propriedade e descontrolé*. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo. 2005.

VILLAÇA F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: Deák, C, Schiffer, SR (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Edusp; 1999. p.171-243.

VILLAÇA. *As Ilusões do Plano Diretor*. Monografia em PDF. São Paulo: 2005.

VITTE, Claudete C.S. Planejamento Urbano, sustentabilidade urbana e qualidade de vida: considerações sobre o significado de cidade e cidadania no início do século XI. In: Keinert, TMM e Karruz, AP, organizadores. *Qualidade de Vida-observatórios, experiências e metodologias*. São Paulo: Annablume/Fapesp, 2002.

ZMITROWICZ, Witold. As Obras Públicas de Engenharia e a sua função na estruturação da cidade de São Paulo. Tese (doutorado). Escola Politécnica da USP. São Paulo. 1984.

## **SEMINARIOS, CONFERÊNCIAS**

ANTENOR, Nilza. Projeto QUAPA-SEL, São Paulo, 2007.

BARTALINI, Vladimir, LIMA, Catharina. *Sistema de Espaços Livres e Áreas Verdes*. Apostila da Disciplina AUP 652 FAU-USP, sem data.

CARNEIRO, Regina, GUZZO, Persi. *Experiência de Gestão do Sistema de Espaços Livres Públicos de Ribeirão Preto*. Projeto QUAPA-SEL, FAU-USP, São Paulo, 2007.

DEVECCHI, Alejandra. Parques Lineares – a experiência de Rio Branco e de São Paulo. Projeto QUAPA-SEL, FAU-USP, São Paulo, 2007.

SOMECK, Nadia; CAMPOS, Candido Malta. A cidade que não pode parar: São Paulo em 4 planos. *VI Seminário de História do Urbanismo e da Cidade. Brasil: Cinco Séculos de Cidade: Que história temos? Que história queremos?* Natal, 24 a 27 de outubro de 2000 (material disponível em CD-rom)

TÂNGARI, Vera (et all). *Plano de Integração da Áreas Verdes da Região Administrativa de São Cristóvão*. II Cólóquio QUAPA-SEL, FAU-USP, 6 e 7 de setembro de 2007.

## **LEGISLAÇÃO**

BRASIL. *CONSTITUIÇÃO: REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL*. Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. - Comissão de Políticas de Desenvolvimento Sustentável e da Agenda 21 Nacional. *Agenda 21 Brasileira – Bases para discussão*. Brasília. MMA/PNUD, 2000.

BRASIL. - Comissão de Políticas de Desenvolvimento Sustentável e da Agenda 21 Nacional.

*Agenda 21 Brasileira – Ações Prioritárias*. Brasília: CPDS, 2001.

SÃO PAULO (cidade). *Coletânea das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo. Lei 7.688 de 30dez1971*. São Paulo: PMSP/SEMPA, 1982.

\_\_\_\_\_. *Lei Orgânica do Município de São Paulo*. São Paulo: Assembléia Municipal Constituinte, 1990.

\_\_\_\_\_. Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente. *Agenda 21 Local: Compromisso do Município de São Paulo*. São Paulo: PMSP/SVMA, 1996.

\_\_\_\_\_. Prefeitura do Município de São Paulo. *Plano Diretor Estratégico. Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002*. São Paulo, 2002a. Disponível em: <[http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb\\_pde](http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb_pde)>, acesso em 30/03/2007.

\_\_\_\_\_. Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA, Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA. *Atlas Ambiental do Município de São Paulo Fase I- Diagnósticos e Bases para a Definição de Políticas Públicas para as Áreas Verdes no Município de São Paulo. Relatório Final*. São Paulo: SVMA, SEMPLA, 2002b. Disponível em: <[http://Atlas/conteúdo/coberturavegetal/veg\\_apres\\_02.pdf](http://Atlas/conteúdo/coberturavegetal/veg_apres_02.pdf)>

\_\_\_\_\_. Prefeitura do Município de São Paulo. *Lei de Uso e Ocupação do Solo. Lei no. 13.885, de 25 de agosto de 2004*. São Paulo, 2004a. Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/urb\\_zon\\_parte2\\_anexos](http://www.prefeitura.sp.gov.br/urb_zon_parte2_anexos)>, acesso em 30/03/2007.

\_\_\_\_\_. Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA. *Atlas Ambiental do Município de São Paulo – o Verde, o Território, o Ser Humano: Diagnóstico e Bases para a Definição de Políticas Públicas para as Áreas Verdes do Município de São Paulo*. São Paulo: SVMA, 2004b. Também disponível em <<http://atlasambiental.prefeitura.sp.gov.br>>

\_\_\_\_\_. Prefeitura do Município de São Paulo. *Planos Regionais Estratégicos-Vila Maria/Vila Guilherme*. São Paulo: SEMPLA, 2004c.

\_\_\_\_\_. Diário Oficial do Município. Suplemento. 6 de outubro de 2004, p. 164 – 175. 2004d.

## **SÍTIOS CONSULTADOS**

<http://www.sejel.sp.gov.br/parquedajuventude>.

<http://www.centernorte.com.br/expo>.

[http://www.eletropaulo.com.br/portal/page.dm?conteúdo\\_id=1135](http://www.eletropaulo.com.br/portal/page.dm?conteúdo_id=1135).

<http://www.oglobo.oglobo.com/sp/transito/mat/2006/11/22/286752880>.

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/sempla/histórico>.

[http://www.portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/esportes/clubes\\_unidades10057](http://www.portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/esportes/clubes_unidades10057).

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a\\_cidade/noticias/index.php?p=15469](http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/noticias/index.php?p=15469).

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a\\_cidade/noticias/index.php?p=3072](http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/noticias/index.php?p=3072).

[http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arc065/arc065\\_03](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arc065/arc065_03).

<http://www.seade.gov.br/produtos/ipvs/pdf/01pvs.pdf> .

## **ENTREVISTAS**

Alejandra Devecchi, coordenadora do COPLAN da SVMA.

André Luiz de Oliveira, coordenador do CEE Thomaz Mazoni.

Cícero Vallin, arquiteto da Supervisão de Serviços e Obras da SP-MG.

Cleiton Xavier, encarregado de operação da ETE Pque Novo Mundo (Sabesp).

Elaine Nunes Hubert, coordenadora do programa 'Clube Escola' no Grêmio Unidos de Vila Maria.

Francisco José Paes, difusor esportivo no CDC Adhemar de Barros.

José Evangelista Amorim, engenheiro agrônomo, supervisor de serviços públicos da SP-MG.

Margarete Cardoso, arquiteta da Supervisão de Serviços e Obras da SP-MG.

## **ÓRGÃOS / INSTITUIÇÕES**

CADES - Conselho Municipal do Meio Ambiente (SVMA-PMSP)

CAM - Centro Administrativo Municipal (PMSP)

CASE - Divisão Técnica de Estrutura Urbana (SEHAB/PMSP)

COGEP – Coordenaria Geral de Planejamento (PMSP)

COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação

CONAMA - Conselho Nacional de Meio Ambiente

COPLAN – Coordenadoria de Planejamento (SVMA- PMSP)

DAEE – Departamento de Águas e Energia Elétrica (Secretaria de Saneamento e Energia do Governo do Estado de São Paulo)

DEPAVE – Departamento de Parques e Áreas Verdes (SVMA-PMSP)

Emplasa – Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano

EMURB - Empresa Municipal de Urbanização

FUNDAÇÃO SEADE - Fundação Sistema Estadual de Dados (Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo)

FUNDURB – Fundo Municipal de Urbanização (PMSP)

GEP – Grupo Executivo de Planejamento (PMSP)

IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PMSP – Prefeitura do Município de São Paulo

SABESP – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo

SEHAB – Secretaria da Habitação (PMSP)

SEMPLA – Secretaria Municipal de Planejamento (PMSP)

SISNAMA - Sistema nacional do Meio Ambiente

SP-MG - Sub-Prefeitura de Vila Maria-Vila Guilherme (PMSP)

SPTrans- São Paulo Transportes (PMSP)

SVMA - Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (PMSP)



## ANEXO 1

### QUADRO CRONOLÓGICO - LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

	lei	regulação	fonte
M	<b>Código de Posturas (1875)</b> <b>Código de Posturas (1886)</b> <b>"Padrão Municipal"</b>	ruas e travessas com largura mínima de 13,22m ✓ ruas com largura mínima de 16m ✓ alinhamento e nivelamento responsabilidade do "arruador", após autorização da Câmara ✓ estradas municipais e caminhos particulares largura mínima de 13m (art.70) ✓ abertura de ruas por particulares depende da apresentação de planta à Câmara, com larguras mínimas de 16m para as ruas e 25 para as avenidas (Disposições Gerais - Título III)	(7) (6)
M	<b>Lei no. 1.666 - 26março1913</b> regulamentado pelo <b>Ato no. 769 14 junho 1915</b>	✓ plantas de novos arruamentos submetidas à aprovação do prefeito, com a emissão de alvarás ✓ ruas com 16m, avenidas 25m e praças 70 x 100m ✓ proíbe a "desapropriação" do sistema viário dos arruamentos, sem definir outra forma para a passagem para o domínio público ✓ abertura do viário a cargo do proprietário da terra	(7)
M	<b>Lei no .1749 - 29 outubro 1913</b>	✓ cidade dividida em 3 perímetros: central, urbano e suburbano	(7)
M	<b>lei no. 1788 - 28 maio 1914</b>	✓ cidade dividida em 3 perímetros: urbano, suburbano e rural	(7)
M	<b>lei no. 1874 - 12 de maio de 1915</b>	✓ cidade dividida em 4 perímetros: central, urbano, suburbano e rural ✓ as definições da lei 1.666 não são válidas para o perímetro rural ✓ todo o espaço municipal passível de ser arruado e loteado	(7)
M	<b>lei no.2332 - 9 novembro 1922</b>	✓ cidade re-dividida em 4 zonas: central, urbano, suburbano e rural ✓ confirma a não-necessidade de alvará de construção na zona rural	(7)
M	<b>lei no. 2611- 20 junho 1923</b>	✓ licença previa para abertura de via também na zona rural ✓ diretoria de obras da prefeitura demarcaria principais vias de comunicação e espaços livres do interesse da cidade ✓ espaços livres (praças, jardins, squares) - 5% da área total, na zona urbana 7% da área total, na zona suburbana e 10% na rural ✓ vias publicas e larguras mínimas: estradas (zona rural): 13m; ruas secundárias: 12 a 18m; ruas locais: 8 a 12m; ruas principais: 18 a 25m	(7)
M	<b>lei no. 3427- 19 novembro 1929</b> <b>Codigo Arthur Saboya</b> regulamentado pelo <b>ato 663 - 10ago1934</b>	✓ prefeitura traça as vias principais de comunicação ou espaços livres que julgue necessários (art. 724) terreno > 40.000m2 (art.733) ✓ vias públicas em 7 categorias e larguras mínimas (art.734): estradas (zona rural) - 13m caminhos (zona rural) - 8m passagens (construção casas populares) - 4m ruas de interesse local/exclusivamente residencial - 8 a 12m ruas secundárias - 12 a 18m ruas principais - 18 a 25m vias de gde comunicação e artérias de luxo - mais de 25m ✓ vias de comunicação - 20% da superfície total ✓ espaços livres de domínio público: 5% - na zona urbana 7% - na zona suburbana 10% - na zona rural ✓ ao longo das estradas de ferro, ruas de 12m de largura (art.741) ✓ cursos d'água: faixa longitudinal estabelecida pela prefeitura (art. 742) ✓ espaços livres no interior dos quarteirões: permitida, mas não computável no art. 733(art.778) ✓ arborização vias publicas e espaços livres por conta da municipalidade (art.793); só executada nas ruas com passeio com largura superior a 3m, quando não houver obrigatoriedade de recuo nas construções; qdo houver recuo obrigatorio, em ruas com pelo menos 12m de largura total (art.796).	(3)

**ANEXO 1**  
**QUADRO CRONOLÓGICO - LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

	lei	regulação	fonte
M	1936 – lei no. 1057 de 1936	✓ define três zonas urbanas e uma zona rural	
F	decreto-lei 58 - 10dez1937 regulamentado pelo decreto 3079 - 15set1938	✓ espaços livres: inalienáveis por qualquer título após a inscrição (art.30.) ✓ exige a apresentação ao registro de imóveis da documentação técnica do projeto de arruamento e loteamento, bem como prova de propriedade do arruador	(1) (7)
M	Decreto lei no. 25, de 1940	✓ altera os limites das zonas urbana e suburbana	(7)
E	lei 1561-A - 29dez1951	✓ "espaços abertos públicos, compreendendo ruas e sistemas de recreio": mínimo de 35% da área total a ser arruada, sendo 10% para sistemas recreio e 20% vias públicas (art. 286)  ✓ ao longo dos cursos d'água: faixa de 14m para logradouro público (art.285)  ✓ area mínima do lote = 250,00m2 frente mínima = 10m nos bairros residenciais (art.290) ocupação máxima com a edificação principal: 1/3 da área total nas zonas residenciais (art.291) altura máxima da construção=largura da rua(art.295)	(5)
M	decreto 5.029/60 decreto 5.544/62 decreto 5.993/64	✓ altera perímetro da zona suburbana	(7)
F	decreto-lei 271 - fevereiro1967	✓ vias, praças e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos: integrados ao domínio público do município (art.4o.)	(1)
E	decreto-lei 52.497 - 21jul1970	✓ espaços abertos de uso público: mínimo de 30% da área total a ser arruada, sendo 10% para sistemas de recreio e 20% para vias públicas (art.298/299) ✓ "é vedada expressamente a construção de edifícios públicos ou de entidades privadas nas áreas destinadas a sistemas de recreio" (art. 299)  ✓ águas correntes: faixa 9m de largura em cada margem (art.296) vales secos: faixa 4,5m de largura em cada margem (art.297)  ✓ área mínima do lote=250,00m2 / frente mínima 10m, nos bairros residenciais (art.301) ocupação máxima do lote com a edificação principal: 50% da área total	(1)
M	lei 7688 - 30dez1971 PDDI-SP	✓ institui sistema de áreas verdes (cap.VIII), divididos em de propriedade pública e privada, podendo ser ocupados por equipamentos sociais com os seguintes limites: t.o.= 0,1 para edificações cobertas e 0,4 para instalações descobertas e c.a.=0,2	(4)
	lei no. 7805 - 1972 lei de zoneamento	✓ define o parcelamento na zona rural em áreas delimitadas por lei, para fins de expansão urbana e com autorização do INCRA ✓ destinação de "20% para vias de circulação, 15% para áreas verdes, 5% para áreas institucionais ✓ aprovação de dois planos: arruamento e loteamento (este somente após o recebimento da prefeitura do arruamento) ✓ definiu parâmetros urbanísticos para vias, quadras e lotes ✓ necessária aprovação de projetos de arborização, água e esgoto e sua implantação	(7)
F	lei 6766 - 19dez1979 lei lehmann	✓ define como crime promover loteamento irregular ou clandestino ✓ subordina a aprovação do loteamento à apresentação do título de propriedade; e o registro à aprovação pela prefeitura ✓ espaços livres de uso público: proporcionais à densidade de ocupação no mínimo 35% da gleba, incluindo: sistema de circulação, equipamento urbano e comunitário ( equip. públicos de educação, cultura, lazer e similares) ✓ águas correntes e dormentes, faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos: faixa non aedificandi: 15m de cada lado	(2)
M	lei no. 9300 - 30agosto1981 lei no. 9412 - 30outubro1981	✓ regulamenta o uso e ocupação do solo nas zonas rurais do município: leste e oeste (9300) e norte e sul (9412)	(7)

**ANEXO 1**  
**QUADRO CRONOLÓGICO - LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

	lei	regulação	fonte
M	<b>lei no. 9.413 - 30dezembro1981</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ define parâmetros para lotes e comprimentos de quadras</li> <li>✓ define com áreas mínimas (art.5o.): 15% da área total para áreas verdes, sendo 50% num único perímetro e em área com declividade menor 30% e o restante com localização livre desde em qualquer ponto da área puder ser inscrito círculo com raio de 10m 5% da área total para áreas institucionais, para instalação de equipamentos comunitários, com área contida em um único perímetro, junto a via oficial, ocupando, no máximo 50% de testada nessa via, e área com declividade inferior a 15% 20% da área total para circulação - quadro no. 1, estabelece larguras mínimas (faixa carroçavel e passeio, canteiro central) e declividades, segundo o tipo da via: expressa, arterial, principal, local e pedestres</li> <li>✓ água corrente (canalizadas ou não), dormentes, faixas de domínio público de ferrovias, rodovias e dutos: faixa 'non aedificandi' de 15m de cada lado</li> <li>✓ define 4 tipos de loteamentos com diferentes padrões urbanísticos</li> <li>✓ define uma só aprovação (arruamento + loteamento)</li> </ul>	(8)
M	<b>lei 10.676 lei do plano diretor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ define sistema de áreas verdes, dividindo-as em de propriedade pública e propriedade privada</li> <li>✓ permite a ocupação destas por "espaços de lazer de uso coletivo" e "equipamentos sociais", "devidamente justificados" (art.34), obedecendo os limites: t.o.=0,1 para edificações cobertas e 0,4 para edificações descobertas e c.a.=0,2 (art.38)</li> </ul>	(8)
F	<b>lei no. 9.785 - 29janeiro1999 art.3o.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ define lote como terreno com 'infra-estrutura' básica o termo 'infra-estrutura básica' inclui sistema de circulação e os equipamentos urbanos ( águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar )</li> <li>✓ áreas passíveis de loteamento em área definida pelo plano diretor ou lei mantém 35% da área total da gleba para os espaços livres de uso publico</li> <li>✓ estas áreas deverão ser calculadas em proporção à densidade de ocupação prevista por plano diretor ou aprovada por lei municipal; válido para os casos de regularização, em que é previsto o ressarcimento em pecunia ou em area equivalente no dobro do valor.</li> </ul>	

- (1) CPEU. BOLETIM NO. 15. Legislação sobre Loteamentos. FAU-USP, São Paulo, 1973.  
(2) MANUAIS DE LEGISLAÇÃO ATLAS - VOLUME 24 - *Nova Lei de Loteamentos Urbanos*. Editora Atlas, São Paulo. 1980.  
(3) Ayres Neto G. *Código de Obras - 5a. Edição atualizada*. Edições LEP Ltda. São Paulo, 1955.  
(4) São Paulo (cidade). *Coletânea das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo. Lei 7.688 de 30dez1971*. PMSP-SEMPA, São Paulo, 1982.  
(5) São Paulo (estado). Secretaria da Saúde Pública e da Assistência Social. *Lei no.1561-A de 29de dezembro de 1951*. Imprensa Oficial do Estado, São Paulo, 1957 - p. 35a37.  
(6) São Paulo (cidade). *Código de Posturas do Município de São Paulo*. São Paulo, 1886.  
(7) Varon, Conceição de Maria Ferraz de. *São Paulo: terra, propriedade e descontrol*. São Paulo; 2005. Tese de doutorado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo USP.  
(8) GUIA MAPOGRAF DE ZONEAMENTO 7. São Paulo, Mapograf, 1997.



**ANEXO 2 - QUADRO COMPARATIVO ZONEAMENTO**  
**CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES**

ZONA	COEF. DE APROVEITAMENTO		CARACT.DIMENS.E OCUP. DOS LOTES				RECUOS MINIMOS					
	MINIMO	BASICO	MAXIMO	TO (max)	TP (min)	lote(min)	frente (min)	altura(max)	FRENTE	FUNDOS	LATERAIS	
											alt.<=6,00m	alt.>6,00m
<b>ZM-média densidade</b>												
ZM-2/02	0,20	1,00	1,50	0,50	0,15	125,00	5,00	25,00	5,00	ñ exigido		
ZM-2/01 (ZEI 2)	0,20	1,00	2,50	0,5 ou 0,70 (até alt.12m)	0,15	125,00	5,00	s/limite	5,00	ñ exigido		
Z2			1,00	0,50		125,00	5,00		5,00	5,00	1,50	3,00
<b>ZM-alta densidade</b>												
ZM-3a / 01 a 06	0,20	1,00	2,50	0,50	0,15	125,00	5,00	s/limite	5,00	ñ exigido		
Z2			1,00	0,50		125,00	5,00		5,00	5,00	1,50	3,00
ZM-3a/ 09 e 11 a 13 (ZEIS 1)	0,20	1,00	2,50	0,5 ou 0,70 (até alt.12m)	0,15	125,00	5,00	s/limite	5,00	ñ exigido		
ZM-3a / 07, 08 E 10 (ZEIS 2)	0,20	1,00	2,50	0,5 ou 0,70 (até alt.12m)	0,15	125,00	5,00	s/limite	5,00	ñ exigido		
ZM-3a / 14 (ZEIS 3)	0,30	1,00	4,00	0,70	0,15	125,00	5,00	s/limite	5,00	ñ exigido		
Z2			1,00	0,50		125,00	5,00		5,00	5,00	1,50	3,00
Z6			1,50	0,70		1.000,00	20,00		6,00	6,00	2,00	3,00
Z8 - 039			1,00	0,50		5.000,00	50,00		10,00	10,00	5,00	5,00
ZM-3b / 01 a 05	0,20	2,00	4,00	0,50	0,15	125,00	5,00	s/limite	5,00	ñ exigido		
Z3			2,50	0,50		250,00	10,00		5,00	5,00	1,50	3,00
Z4			3,00	0,70		250,00	10,00		5,00	5,00	-	3,00
<b>ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR</b>												
ZCPa - 01 a 04	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125,00	5,00	s/limite	5,00	ñ exigido		
Z2			1,00	0,50		125,00	5,00		5,00	5,00	1,50	3,00
Z8 - 057			1,00	0,50		2.500,00	25,00		10,00	10,00	3,00	3,00
ZCP b - 01 a 03	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125,00	5,00	s/limite	5,00	ñ exigido		
Z3			2,50	0,50		250,00	10,00		5,00	5,00	1,50	3,00
Z4			3,00	0,70		250,00	10,00		5,00	5,00	-	3,00
<b>ZONA PREDOM. INDUSTRIAL</b>												
ZPI / 01 a 05	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500,00	15,00	15,00	5,00	ñ exigido		
Z2			1,00	0,50		125,00	5,00		5,00	5,00	1,50	3,00
Z6			1,50	0,70		1.000,00	20,00		6,00	6,00	2,00	3,00
Z8 - 039			1,00	0,50		5.000,00	50,00		10,00	10,00	5,00	5,00
Z8 - 038			0,05	0,25					10,00	10,00	10,00	10,00



# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)