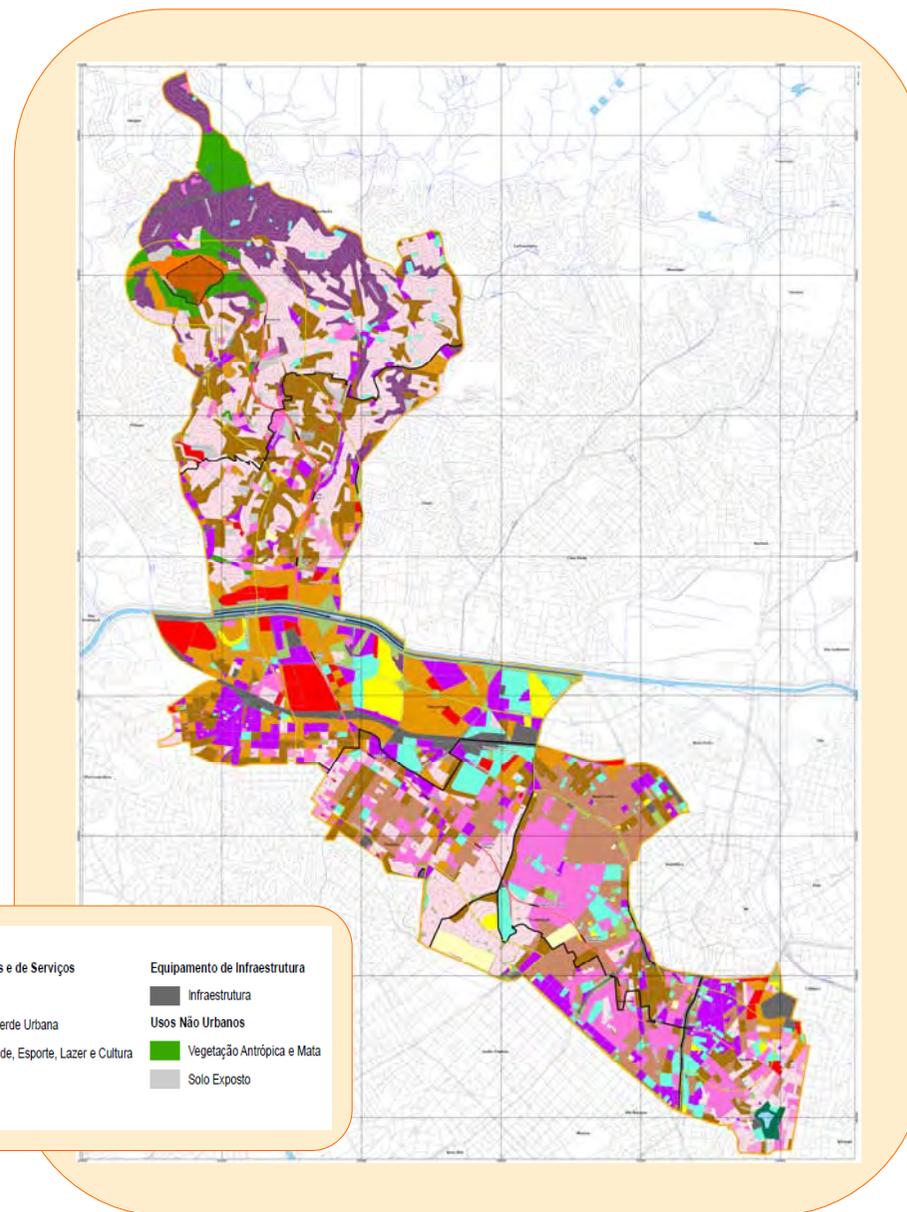


provenientes respectivamente, do Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da EMPLASA (Mapeamento Contínuo da Base Cartográfica da RMSP, 2006).

Por sua vez, a elaboração do **“Mapa de Uso e Ocupação do Solo da AID e ADA” (MSE-LLJ-06)** em escala 1:15.000, conforme apresentado no EIA e reproduzido na Figura ao lado, foi subsidiado pelo estudo sistemático das Unidades de Informações Territorializadas – UITs, desenvolvido pela EMPLASA em 2008. A EMPLASA utilizou a metodologia de fotointerpretação de ortofotos datadas de 2007, seguido de trabalhos de campo.

A análise do uso e ocupação do solo foi correlacionada com a legislação municipal que define o zoneamento urbano. Portanto, foram considerados os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras da Freguesia/Brasilândia, Lapa e Sé. Tais planos são regulamentados pela lei municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

Por meio de inferências foram traçados cenários futuros sobre as alterações de uso e ocupação do solo em virtude da implantação da Linha 6, sobretudo no raio de 600 metros das futuras estações. Desta forma, estes cenários futuros foram correlacionados com o zoneamento urbano vigente para examinar possíveis implicações no planejamento territorial do município de São Paulo.



As **categorias/classes de uso e ocupação do solo** definidas para o estudo da AID e ADA são:

- **Uso Predominante Residencial**

- ✓ **Residencial Horizontal** – área onde predomina a ocupação por uso residencial cujas moradias são de um ou dois pavimentos, tipo casa ou sobrado. A ocorrência de edifícios isolados nessa área foi, em geral, mapeada.
- ✓ **Residencial Vertical** – área onde predomina a ocupação por uso residencial cujas moradias são constituídas por edifícios que abrigam domicílios do tipo apartamento. Nesta classe estão inseridos também os condomínios verticais e os conjuntos habitacionais verticais.
- ✓ **Misto (residencial horizontal e vertical)** – área onde o uso residencial é constituído tanto pelo padrão horizontal quanto pelo vertical.
- ✓ **Área em ocupação** – área arruada com aproximadamente 10% de ocupação, podendo estar dentro da área urbanizada, na periferia ou isolada. É caracterizado por um conjunto de arruamento, podendo ser geométrico ou irregular, sobre solo com ou sem cobertura vegetal.
- ✓ **Habitação precária** – assentamento habitacional precário, tipo autoconstrução, com presença de infraestrutura básica: arruamento, drenagem pluvial, abastecimento de água, coleta regular de lixo, iluminação pública e equipamentos básicos de saúde e educação, porém, geralmente desprovido de rede de coleta de esgoto e lotes regularizados.
- ✓ **Favela** – assentamento habitacional, geralmente em área invadida, sem divisão regular de lotes, nem infra-estrutura urbana (arruamento, drenagem, rede de esgoto e coleta de lixo), mas com abastecimento clandestino de água e luz. As moradias são feitas por autoconstrução, podendo ser de alvenaria ou madeira.

- **Uso Predominante Comercial/Serviço**

- ✓ **Comércio e serviços** – área onde predomina a ocupação por uso comercial e/ou de serviços, os quais podem ser de caráter diário (gêneros de primeira necessidade), ocasional e/ou excepcional (diversificado ou especializado). Esse comércio pode ter caráter varejista ou atacadista e estar localizado nas proximidades das áreas residenciais ou em determinados setores destas, como em vias/centros comerciais.

- **Uso Predominante Industrial**

- ✓ **Indústria** – área localizada dentro ou fora da área urbanizada, podendo ser constituída segundo distrito / agrupamento ou em unidade dispersa. Caracteriza-se pela presença de grandes edificações, pátio de estacionamento ou mesmo de indústrias de pequeno porte, com facilidade de acesso, em geral localizadas próximas às grandes avenidas, rodovias e ferrovias. (As indústrias de pequeno porte mapeadas foram identificadas em campo).
- ✓ **Mineração** – área de extração mineral e seu entorno (movimento de terra, cavas, edificações) que sofreu efeito desta atividade. (na Região Metropolitana de São Paulo é realizada a céu aberto para praticamente todos os minérios e seu desenvolvimento). Caracteriza-se pela remoção da cobertura vegetal e corte de relevo. Foi incluída no mapeamento a área de mineração desativada que ainda apresenta características de mineração.

- **Uso Misto**

- ✓ **Residencial horizontal/comércio e serviço** – área de uso misto de residências, comércios e prestadores de serviços, com padrão horizontal.

- ✓ **Residencial vertical/comércio e serviços** – área de uso misto de residências, comércios e prestadores de serviços, com padrão vertical.
- ✓ **Residencial, comercial, serviços, industrial, etc** – são todas as áreas onde coexistem vários tipos de uso (residencial, comercial, serviços, industrial etc.) e para as quais não há indicação de utilização específica.
- **Equipamentos Sociais e de Serviços**
 - ✓ **Parque** – são áreas que estão sob as diretrizes de legislação ambiental de âmbitos municipal, estadual ou federal.
 - ✓ **Praça e área verde urbana** – praça é qualquer espaço público urbano livre de edificações e que propicie convivência e/ou recreação para seus usuários. Pode ter ou não vegetação. Área verde urbana é um local dentro da área urbana, onde há o predomínio de vegetação arbórea com extensão maior que as praças e jardins públicos. Possui função ecológica, estética ou de lazer.
 - ✓ **Educação, saúde, esporte, lazer e cultura** – são áreas destinadas às instalações (infraestruturas) de educação, saúde, cultura, esporte, lazer e similares podendo ser públicas ou privadas.
 - ✓ **Institucional** – área de propriedade pública destinada à instalação de equipamento social ou comunitário. Foi considerado: polícia rodoviária, guarda-civil, defesa e segurança nacional, delegacia, complexo penitenciário, fórum, órgãos de administração pública federal, estadual e municipal e etc.
 - ✓ **Institucional Especial** – foi considerado como uso especial: igreja, templo, seminário, centro socioeducativo, lar de idosos e cemitério.
- **Infraestrutura**
 - ✓ **Infraestrutura** – área que abriga instalação de equipamento como abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, telecomunicação e outros de interesse público.
 - ✓ **Viário** – traçado de vias públicas constituído por vielas, ruas, avenidas e etc.
- **Uso Não-Urbano**
 - ✓ **Vegetação antrópica** - vegetação caracterizada pela presença de gramíneas, constituindo uma cobertura quase contínua, deixando alguns trechos de solo descoberto. Espaçadamente poderão ocorrer pequenos subarbustos e, raramente, arbustos.
 - ✓ **Mata/capoeira** – área onde pode ocorrer fragmento de vegetação com formações secundárias de porte arbóreo. Pode também ser classificado como capoeira, neste caso, caracteriza-se pela presença de espécies que ocupam espontaneamente as áreas devastadas, apresentando gramíneas e indivíduos isolados com porte herbáceo até arbóreo.
 - ✓ **Solo exposto** – solo que se encontra sem cobertura vegetal ou área onde ocorre exposição do solo devido à ação de processos erosivos ou pela ação de terraplanagem.

A quantificação e as correspondentes porcentagens referenciais das diferentes classes de uso e ocupação do solo das AID e ADA são apresentadas no Quadro abaixo.

Classes de uso e ocupação do solo	Área	
	Hectares	%
Uso Predominante Residencial	1.809,6	38,6
Residencial Horizontal	1.017,7	21,7
Residencial Vertical	386,1	8,2
Misto Horizontal/Vertical	54,4	1,2
Habitação Precária e Favela	349,0	7,4
Área em ocupação	2,4	0,1
Uso Predominante Comercial/Serviços	386,1	8,2
Comércio e Serviço	386,1	8,2
Uso Predominante Industrial	187,1	4,0
Indústria	142,6	3,0
Mineração	44,5	1,0
Uso Misto	1.430,8	30,5
Residencial Horizontal/Comércio e Serviço	618,3	13,2
Residencial Vertical/Comércio e Serviço	404,0	8,6
Residencial, Industrial, Comércio e Serviço	408,4	8,7
Equipamentos Sociais e de Serviços	541,1	11,5
Parque	13,4	0,3
Praça e Área Verde Urbana	133,5	2,8
Educação, Saúde, Esporte, Lazer e Cultura	267,6	5,7
Institucional	78,8	1,7
Especial	47,7	1,0
Equipamentos de Infraestrutura	180,1	3,8
Infraestrutura	180,1	3,8
Usos Não Urbanos	160,9	3,4
Vegetação Antrópica e Mata	110,6	2,4
Solo Exposto	50,3	1,0
Total geral	4.695,5	100,0

8.4.5 Os Imóveis Passíveis de Serem Desapropriados

As desapropriações necessárias à implantação da Linha 6 correspondem basicamente às áreas relativas à implantação das estações, poços de ventilação / saídas de emergência, edifícios e infraestrutura de apoio operacional, acessos e pátios. Por se tratar de uma obra subterrânea, as desapropriações estão

configuradas de forma pontual. Além disso, diversos imóveis passíveis de desapropriação são utilizados atualmente por estacionamentos, bem como edificações subutilizadas.

As desapropriações fazem parte do rol de ações comum aos empreendimentos do Metrô, haja vista que as estações e áreas de apoio terão inserção em área urbana consolidada, que muitas vezes apresenta-se com alto adensamento demográfico e de edificações. Sendo assim, os processos de desapropriação são inerentes à obra da Linha 6 que, em contrapartida, produzirá externalidades positivas de alta relevância, sobretudo para a população que atualmente reside em áreas desprovidas da malha metroviária, tal como na Brasilândia e Freguesia do Ó.

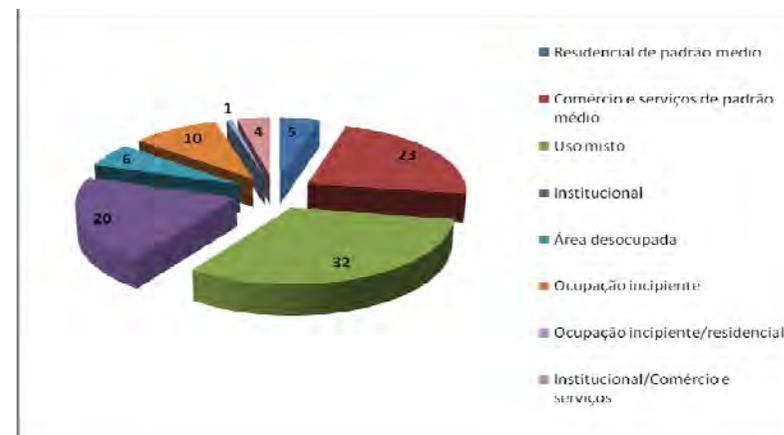
A localização dessas áreas de desapropriação foi disponibilizada pelo METRÔ/SP e poderão ainda sofrer alterações e pequenos ajustes, sobretudo quando o projeto avançar e consolidar o projeto “executivo” de engenharia.

O diagnóstico das áreas passíveis de desapropriação foi desenvolvido, nesta fase de elaboração do EIA-Rima, em “escala” de **Blocos de Desapropriação** e não de imóveis individuais.

Cada bloco foi caracterizado levando em conta sua tipologia de uso, o padrão de construção e o grau de conservação das edificações. No total existem **38 Blocos de Desapropriação**, conforme mostrados de forma resumida no Quadro apresentado a seguir.

BLOCO	ÁREA (m²)	USOS	OCUPAÇÃO PROPOSTA
Bloco 1	952	Residencial de padrão médio	Poço VSE
Bloco 2A	1.423	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Vila Brasilândia
Bloco 2B	5.589	Uso misto	Estação Vila Brasilândia
Bloco 2C	6.731	Uso misto	Estação Vila Brasilândia
Bloco 2D	1.348	Uso misto	Estação Vila Brasilândia
Bloco 3	1.492	Área desocupada	Estação Vila Brasilândia
Bloco 4	785	Comércio e serviços de padrão médio	Poço VSE
Bloco 5A	46	Residencial de padrão médio	Estação Vila Cardoso
Bloco 5B	366	Área desocupada	Estação Vila Cardoso
Bloco 5C	17.721	Institucional	Estação Vila Cardoso
Bloco 6	1.631	Institucional	Poço VSE
Bloco 7	1.885	Área desocupada	Estação Itaberaba
Bloco 8A	6.290	Residencial de padrão médio	Estação Itaberaba
Bloco 8B	2.272	Uso misto	Estação Itaberaba
Bloco 9	1.517	Residencial de padrão médio	Poço VSE
Bloco 10A	14.651	Comércio e serviços de padrão médio	Estação João Paulo I
Bloco 10B	692	Uso misto	Estação João Paulo I
Bloco 11	1.867	Ocupação incipiente	Poço VSE
Bloco 12A	5.591	Ocupação incipiente	Estação Freguesia do Ó
Bloco 12B	5.028	Área desocupada	Estação Freguesia do Ó e Subestação Elétrica
Bloco 13	21.365	Institucional	Poço VSE
Bloco 14	4.646	Comércio e serviços de padrão médio	Poço VSE
Bloco 15	15.420	Uso misto	Estação Santa Marina
Bloco 16	1.474	Ocupação incipiente	Poço VSE
Bloco 17A	3.979	Uso misto	Estação Água Branca
Bloco 17B	2.492	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Água Branca
Bloco 18A	1.596	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Água Branca
Bloco 18B	5.297	Uso misto	Estação Água Branca
Bloco 18C	736	Uso misto	Poço VSE
Bloco 19A	6.079	Uso misto	Estação Pompéia
Bloco 19B	1.307	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Pompéia
Bloco 19C	391	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Pompéia
Bloco 19D	373	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Pompéia
Bloco 20	866	Ocupação incipiente	Poço VSE
Bloco 21	492	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Perdizes
Bloco 22	5.932	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Perdizes
Bloco 23	1.386	Ocupação incipiente/residencial	Poço VSE
Bloco 24A	394	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Cardoso de Almeida
Bloco 24B	1.857	Ocupação incipiente	Estação Cardoso de Almeida
Bloco 25A	2.766	Comércio e serviços de padrão médio	Área de manobras de trens
Bloco 25B	407	Residencial de padrão médio	Área de manobras de trens
Bloco 26A	668	Institucional	Estação Angélica-Pacaembu
Bloco 26B	3.111	Uso misto	Estação Angélica-Pacaembu
Bloco 26C	1.464	Uso misto	Estação Angélica-Pacaembu
Bloco 26D	693	Uso misto	Estação Angélica-Pacaembu
Bloco 27	356	Ocupação incipiente	Poço VSE
Bloco 28A	933	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Higienópolis-Mackenzie
Bloco 28B	6.790	Ocupação incipiente	Estação Higienópolis-Mackenzie
Bloco 28C	501	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Higienópolis-Mackenzie
Bloco 28D	715	Uso misto	Estação Higienópolis-Mackenzie
Bloco 29	527	Uso misto	Poço VSE
Bloco 30A	851	Comércio e serviços de padrão médio	Estação 14 Bis
Bloco 30B	1.161	Área desocupada	Estação 14 Bis
Bloco 30C	369	Comércio e serviços de padrão médio	Estação 14 Bis
Bloco 31	7.467	Institucional/Comércio e serviços	Estação 14 Bis
Bloco 32	766	Área desocupada	Poço VSE
Bloco 33A	2.907	Uso misto	Estação Bela Vista
Bloco 33B	1.153	Uso misto	Estação Bela Vista
Bloco 34A	1.524	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Bela Vista
Bloco 34B	1.512	Comércio e serviços de padrão médio	Estação Bela Vista
Bloco 35	661	Ocupação incipiente	Poço VSE
Bloco 36A	1.066	Área desocupada	Estação São Joaquim
Bloco 36B	693	Ocupação incipiente	Estação São Joaquim
Bloco 37A	2.976	Comércio e serviços de padrão médio	Estação São Joaquim
Bloco 37B	608	Comércio e serviços de padrão médio	Estação São Joaquim
Bloco 38	6.122	Uso misto	Pátio de Manobras
Total	202.824	----	

A distribuição das áreas passíveis de desapropriação, de acordo com a tipologia do uso, está consolidada no Gráfico mostrado abaixo.



Vale ser destacado que os trabalhos de avaliação dos blocos de desapropriação foram realizados de acordo com as normas ABNT (NBR-14.653/2) e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (2006). A fundamentação teórico-metodológica para avaliar de forma conjunta os imóveis (blocos de desapropriação) seguiu as prerrogativas do *Estudo de Fatores de Homogeneização de Terrenos Urbanos*, elaborado pelo IBAPE em 2005, bem como a *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos*, também publicada pelo IBAPE em 2005, com destaque para a metodologia de “avaliação em massa”.

A localização “referencial” dos blocos de desapropriação é apresentada através das figuras mostradas a seguir, obtidas da “reprodução” das plantas originais (escala 1:5.000) que compõem o “*Mapa das Áreas Passíveis de Desapropriação*” (MSE-LLJ-07), articulado em 11 Folhas.

