

# **URBANIZAÇÃO PERIFÉRICA E MEIO RURAL, INTERESSES IMOBILIÁRIOS E SUSTENTABILIDADE: OS CASOS DE COTIA E ITAPECERICA DA SERRA NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO**

Gilda Collet Bruna

Roberto Righi

Eunice Helena Sguizzardi Abascal

Programa de Graduação e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, Brasil. Rua da Consolação, 896. fone: 2114-8792.

[Arquitetura.pos@mackenzie.br](mailto:Arquitetura.pos@mackenzie.br);

[gilda@mackenzie.br](mailto:gilda@mackenzie.br);

[robrighi@mackenzie.br](mailto:robrighi@mackenzie.br);

[eunice.helena@terra.com.br](mailto:eunice.helena@terra.com.br)

## **RESUMO**

O crescimento urbano na Região Metropolitana de São Paulo é complexo: a conurbação intensifica os problemas da expansão desordenada em áreas rurais e urbanas, ambientalmente frágeis que necessitam de cuidados por parte do poder público. Nos municípios de Itapequerica da Serra e Cotia a expansão urbana transforma as cidades formadas por pequenos núcleos de comercialização rural, em metrópole, acentuando as questões regionais e locais. Esses dois municípios são adjacentes entre si, porém apresentam processos de urbanização muito diferenciados, que desembocam em problemas de sustentabilidade similares. Em ambos falta sustentabilidade ao modelo de crescimento urbano orientado pelo investimento imobiliário. Metodologicamente analisam-se os limites da aplicação da legislação ambiental e urbanística e o processo de urbanização.

## **1-Introdução**

Hoje as cidades latino-americanas vivem situação de complexidade, com acertos e equívocos, aprendizados e desacertos, importantes para reflexões de natureza crítica.

A Região Metropolitana de São Paulo apresenta uma paisagem de áreas conurbadas, formando um extenso contínuo urbanizado que amplifica os problemas decorrentes da expansão desordenada e acirramento dos problemas ambientais, requerendo ação crítica

continuada para intervenção. Com esta finalidade, o presente trabalho apresenta os casos de Itapecerica da Serra e Cotia, comparando especificidades e similaridades, que fundamentar propostas e diretrizes de ação sustentável.

As duas cidades foram estabelecidas por conta da influência da estrada, como é o caso de Cotia, ou sendo um aldeamento, como Itapecerica da Serra. Ambas dependeram da estrada para crescerem. De aldeamento passaram a pequenos núcleos de comercialização rural até se tornarem-se uma extensão do aglomerado urbano que forma a metrópole.

## **2- Caracterização dos Municípios de Itapecerica da Serra e Cotia**

O município de Itapecerica da Serra passou em seu desenvolvimento a depender do sistema viário, basicamente a estrada de Itapecerica e com maior impacto, a Rodovia Regis Bittencourt, BR 116, que ao sul leva a Porto Alegre, no Rio Grande do Sul. O desenvolvimento inicial foi feito numa colina e se espalhou, vindo a ocupar extensas áreas, chegando até as margens da represa de Guarapiranga. A ocupação anterior que ainda preservava o ambiente modificou-se, pois os loteamentos que inicialmente eram destinados à classe social de alta renda, foram seguidos praticamente por outros populares e muitos deles irregulares. Desse modo houve degradação ambiental resultante desse processo de ocupação. A falta de sustentabilidade desse modelo de urbanização esparsa levou à poluição das águas que receberam os esgotos a céu aberto e atingiram a represa, e assim, comprometendo o abastecimento de grande parte da região metropolitana de São Paulo.

Cotia surgiu junto a Rodovia Raposo Tavares, como uma parada de tropas para depois se tornar núcleo urbano. Com a mudança do sistema de transportes promovida pela ferrovia, desenvolveram-se vários núcleos urbanos de Presidente Altino até São João Novo, criando uma sequência de povoados no entorno das estações ferroviárias. Cotia nesse processo ficou isolada da linha férrea e o município praticamente estagnou, só voltando posteriormente a crescer, muito vagarosamente. Nesse processo de crescimento o Município buscou outros caminhos acompanhando as transformações econômicas promovidas pela Capital. Quando sua presença volta a ter importância na formação do espaço metropolitano, foi o sistema rodoviário que comandou a retomada do desenvolvimento, permitindo ainda a manutenção da cobertura vegetal e dos cursos d'água que ainda não estavam poluídos, havendo certa sustentabilidade ecológica.

Mas neste processo de metropolização, o marketing imobiliário se associou à tecnologia de transportes rodoviários, buscando atrair aqueles que vinham da capital, ambientando-os às facilidades da cidade contemporânea com a distribuição dos assentamentos residenciais, associados à vida no campo, oferta dos empreendedores imobiliários. A década de 1990 e início de século XXI assistiram a uma explosão de ocupação urbana dispersa e desorganizada, resultante desse desenvolvimento imobiliário, formada principalmente por loteamentos e condomínios de médio e alto padrão. Porém, nesta situação urbana, os sinais da falta de sustentabilidade deste modelo urbano já são visíveis na forte poluição do rio Cotia e seus afluentes, e nos extensos congestionamentos na rodovia, e na ocupação comercial e de serviços desordenada que se formou junto à rodovia.

As configurações urbanas geradas neste caso, não se tornaram uma dicotomia, mas complementares, na medida em que mostraram o ambiente criado pelo investimento imobiliário, atendendo a expectativa do comprador de um lote. Neste processo, o espaço industrial, voltado à produção de alta tecnologia e à prestação de serviços, foi condicionado ao confinamento que o assentamento residencial determinou. Pode ser que este modelo urbano tende a se intensificar com a implantação do Rodoanel Mario Covas[i], agravando as in-sustentabilidades já constatadas, caso não se consiga bloquear as entradas e saídas do rodoanel.

Os dois municípios - Itapeceira da Serra e Cotia - são adjacentes, como mostra o mapa 1, porém apresentaram processos de urbanização bastante distintos e até contraditórios, com sérios problemas de sustentabilidade.



**MAPA 1 . ZONA OESTE DA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO.**

Fonte: SAVIOLI, 2006

No caso de Itapeceira da Serra predominava no início de sua formação, a agropecuária e as chácaras de lazer para a classe de alta renda. Mais recentemente passou a haver uma erosão social e física, com a extensão da ocupação desordenada de loteamentos e construções populares irregulares.

No processo de metropolização, Cotia assume o papel de integrar o cinturão verde de abastecimento da metrópole e também abrigar loteamentos populares. Mas, na sequência do desenvolvimento há uma alteração no padrão de ocupação, com o sucesso dos loteamentos e condomínios de média e alta renda, bem como da indústria mais qualificada.

Itapecerica da Serra desenvolveu-se no século XVI, a partir de um aldeamento jesuítico. O nome proveniente do tupi-guarani significa pedra lisa ou escorregadia, qualidades atribuídas ao lugar pelos indígenas.

Já no século XVII observava-se outro panorama, graças à presença de índios de Carapicuíba, trazidos pelo sertanista Afonso Sardinha, proprietário da Fazenda Ubatatá, (depois bairro do Butantã). Em 1689 a Capela de Itapecerica congregava 900 almas sob a proteção do Padre jesuíta Diogo Machado.

No século XIX, a aldeia recebe as colônias de origem alemã e prussiana, cuja presença determinou mudanças na arquitetura, acarretando em significativa fonte de miscigenação. Com a Lei Provincial nº 33, de 08 de maio de 1877, Itapecerica foi elevada à vila, fato que coincide com a criação do Município de Itapecerica. Em 1878, contando com a Câmara de vereadores ativa, tem como primeiro presidente do Legislativo o vereador Manoel Soares de Borba Junior. Em 23 de fevereiro de 1878 este foi substituído pelo suplente João Baptista Pereira Telles. Em pouco tempo, o ascendido à vereança assumiu a presidência da Câmara, da Intendência Municipal e, mais tarde, o cargo de Prefeito, no qual permaneceu cerca de cinquenta anos, sendo o “Major Telles”, como era conhecido, em seu quase meio século de governo, foi um líder do povo itapecericano.

A essa mesma época, em novembro de 1877, o povoado de Itapecerica emancipou-se do Município de Santo Amaro, este, hoje incorporado como bairro ao Município de São Paulo. Um ano antes de sua emancipação, Itapecerica contava com uma população de 4.896 habitantes, que se ocupava exclusivamente da cultura de cereais. Em 19 de dezembro de 1906, Itapecerica foi elevada à categoria de cidade através da Lei Estadual nº 1.038 e de acordo com o Decreto-Lei Estadual nº 14.335, de 30 de novembro de 1944, passou a denominar-se Itapecerica da Serra, para diferenciar-se do Município homônimo no Estado de Minas Gerais.

O município de Cotia apresentou desde seu início uma forte relação com a função de transporte regional. Sua origem remonta ao século XVIII, quando as monções fluviais davam lugar às tropas de mulas. Seu primeiro registro refere-se ao ano de 1713, quando

foi estabelecida na fazenda do Coronel Estevão Lopes de Barros. A cidade não foi aldeamento indígena, situação diversa da maior parte dos assentamentos urbanos da região paulistana. Sua função básica foi a de pouso de descanso.

Foi apenas no século XIX, mais precisamente em 1856 que ocorreu a sua emancipação. Porém mesmo assim o crescimento de Cotia ligado às atividades comerciais entre Sorocaba e São Paulo foi incerto e oscilante, orientado pela vitalidade e declínio desta atividade, a concorrência de outros povoados e o modo de transporte.

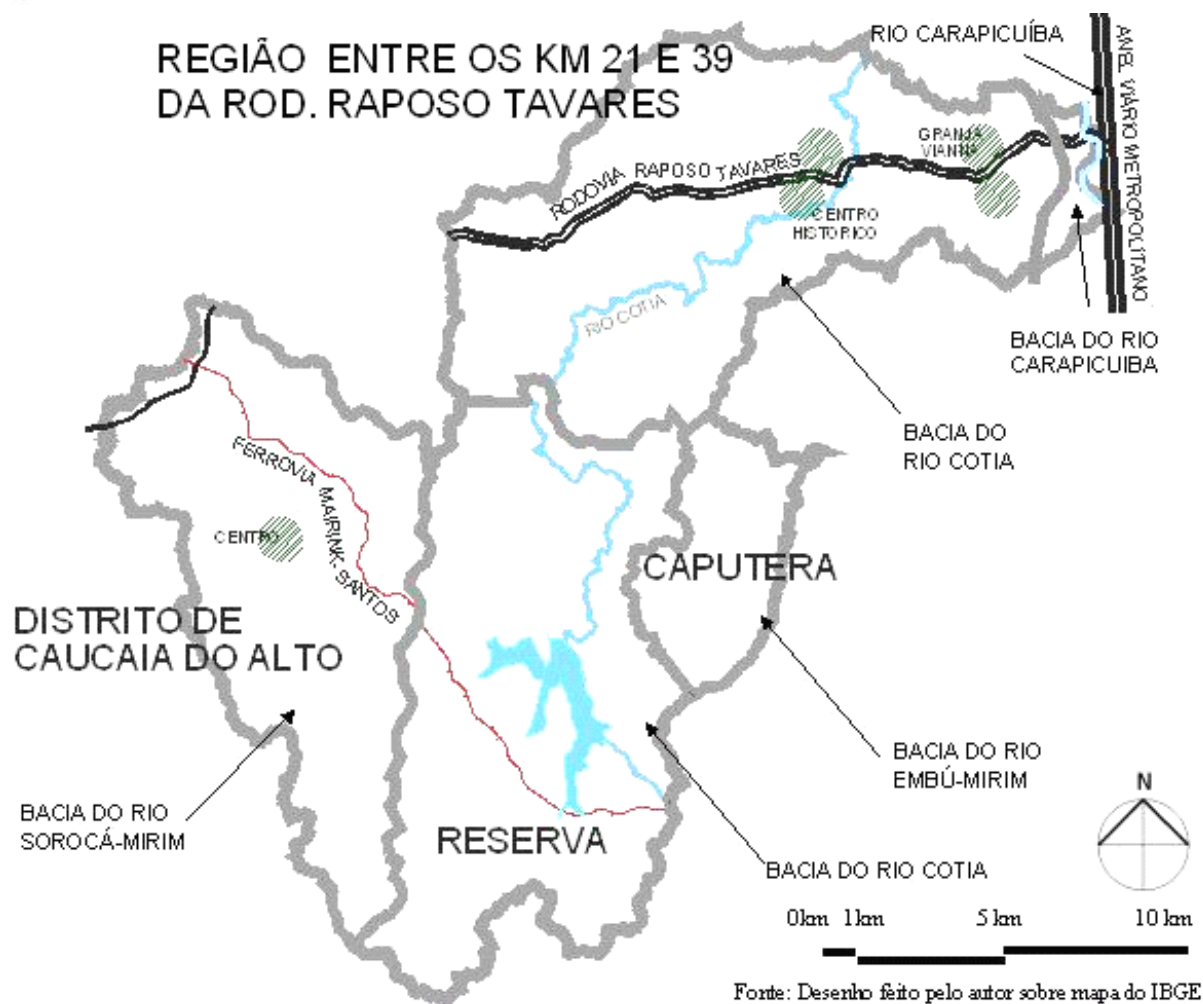
A implantação da ferrovia Sorocabana em 1875 só agravou este quadro de incerteza e decadência, a população do município declinou de 7517 habitantes em 1886 para 4982 em 1900. Isto se deveu à localização excêntrica da ferrovia, orientada pelas condições físicas que a afastaram de Cotia.

O crescimento mais firme de Cotia somente ocorreu na última década do século XIX, em decorrência de transformações relacionadas à capital, expressas por quatro fatores. O primeiro era a importância do carvão e da lenha, que abriu áreas para plantio e gerou riqueza, apesar da devastação. O segundo foi a produção de material para a construção. Outra atividade primária, usualmente predatória dos recursos naturais, expressa pelas: pedreiras, minas, caieiras e olarias, que representaram o início da industrialização de Cotia. O terceiro foi marcado pela expansão da produção agrícola, especialmente pela substituição da produção caipira pela japonesa, mais produtiva. O quarto foi a construção das barragens das Garças, em 1916 e a Pedro Beicht, em 1933, fator importante para imigração de mão de obra mais qualificada, especialmente portuguesa.

A estrada Sorocaba a São Paulo nesta época desempenhou papel importante, porém foi a construção da estrada São Paulo-Paraná que imprimiu dinamismo à Cotia a partir de 1922, função gradativamente acentuada pela decadência da ferrovia, localizada mais ao norte. Entre 1949 e 1951 a estrada foi reformada e pavimentada, adquirindo a denominação de rodovia Raposo Tavares. Inicia-se então um processo de ocupação mais dispersa de chácaras de recreio para finais de semana de paulistanos e de habitação permanente próxima ao centro histórico e ao longo da rodovia.

Na sequência a urbanização cresceu a partir da década de 1960 e 1970, com a crescente proporção de população urbana, a demolição do antigo casario e a incorporação da rodovia na estrutura urbana. Os loteamentos voltados às classes de renda média e alta prosperaram, e os voltados aos extratos mais humildes escolheram áreas mais baixas, de forma inadequada, especialmente ao longo da várzea do rio Cotia, como mostra a figura

2.



**Figura 2.** Município de Cotia e seus principais condicionantes territoriais

Fonte: SAVIOLI, 2006

## 2. A Legislação Metropolitana e Municipal de Itapequerica da Serra e Cotia

Itapequerica da Serra é um dos municípios da Grande São Paulo, distante 33 Km da área central da Capital da metrópole de São Paulo e do Estado. Contando com cerca de 140 mil habitantes, que se distribuem em uma área de 151,8 km<sup>2</sup>, cem por cento (100%) de sua área se encontra incluída na Lei de Proteção aos Mananciais, promulgada pelo Governo do Estado em 1975, pela Lei estadual 898 e em 1976, pela Lei estadual 1.172; esta lei de proteção aos mananciais da região metropolitana foi substituída em 1997, pela Lei estadual 9866, que se estende a todo o Estado de São Paulo. A população municipal é de 129.685 habitantes, conforme o CENSO IBGE do ano 2000.

Pertencente a Região Metropolitana de São Paulo, e a Bacia Hidrográfica do Alto Tietê, nas sub-bacias dos Rios Cotia e Guarapiranga, que contribuem diretamente para a Represa de Guarapiranga, significativo reservatório de abastecimento do Município e da Região Metropolitana de São Paulo, cuja sub-bacia do Guarapiranga conta desde 2006 com uma legislação específica Lei estadual 12.233, procurando controlar a ocupação em áreas ambientalmente frágeis.

Como efeito da mencionada proteção radical da área de mananciais estabelecida pela lei de 1976, que propôs que os padrões de urbanização e de uso do solo fossem rigorosamente condicionados, visando baixas densidades e definição de critérios para instalação de sistemas de abastecimento de água. Ocorreu de fato uma ocupação à margem da lei, constituída por habitações populares, que sem contar com os serviços de esgoto e de coleta de lixo, acabaram poluindo o solo e as águas, levando essa poluição pelos riachos e solo, até a represa de Guarapiranga.

Nesse sentido esta Lei de 1976 veio contribuir para obstaculizar a ação municipal de ordenação e gestão territorial, na medida em que por força da Constituição Federal os municípios devem obedecer à lei maior (do Estado), ao ocorrer sobreposição de legislações municipal e estadual. Nesse sentido é que se diz que a Lei de Proteção aos Mananciais impediu que o município pudesse desenvolver uma política urbana condizente com suas propostas de uso do solo, pois, como um município localizado em área metropolitana, estava sujeito às injunções da lei estadual. A despeito destas contradições institucionais e de sua atuação efetiva, a promulgação da Lei não impediu a ocupação irregular das áreas de risco, dando-se uma progressiva concentração populacional em áreas restritas que deviam ser preservadas para preservar o abastecimento da região metropolitana, que tem um terço de sua população abastecida pela represa do Guarapiranga.

A fim de superar as dificuldades acarretadas pela ocupação irregular e paralisia institucional, por força da lei de proteção aos mananciais, a partir de 1990, Itapequerica da Serra procurou elaborar seu Plano Diretor que teve que se submeter à lei maior: Constituição Federal de 1988, Lei de Mananciais de 1976, e atualmente, pela Lei Estadual de Proteção aos Mananciais no. 9.866/97. Esta Lei possibilitou outra política de proteção e recuperação dos mananciais no Estado de São Paulo, abrindo o horizonte da gestão integrada e da formulação de políticas urbanas municipais, pois as decisões sobre a ocupação do solo cabem agora ao respectivo Comitê de Bacia Hidrográfica e subcomitê, como é o caso da bacia do Guarapiranga, que atualmente conta a lei



específica 12.233/97. Esta inovação de fato levou à integração daquele Município às políticas Metropolitanas, possibilitando-lhe uma administração vanguardista, cuja dinâmica de desenvolvimento vem sendo rigorosamente planejada, ao contar com um Plano Diretor Estratégico – PDE de natureza diferenciada e inovadora.

Entre estas inovações, Itapecerica da Serra conta com mecanismos de compensação ambientais, na implantação de Empreendimentos Urbanísticos Sustentáveis – EUS, na área de proteção aos mananciais e contando mesmo com Plano de Bairro como aquele feito de acordo com uma agenda 21 para o Jardim Branca Flor.

O território de Itapecerica englobava as áreas hoje ocupadas pelos Municípios de Taboão da Serra, Embu, Embu-Guaçu, Juquitiba e São Lourenço da Serra. Estes distritos foram se emancipando e São Lourenço da Serra o mais recente a obter a emancipação político-administrativa, tornando-se Município.

A emancipação desses municípios acarretou que Itapecerica da Serra passasse a arcar com crescentes despesas advindas da aceleração da densidade populacional e da ocupação descontrolada, que na Região Metropolitana de São Paulo veio sendo marcada pela pressão da expansão urbana informal. A criação de novos bairros e loteamentos, que abrigam habitações precárias em áreas de risco e de mananciais desencadeou a elevação do ônus financeiro atribuído ao Município<sup>1</sup>, que vem trabalhando para superar os problemas, por meio de projetos específicos de urbanização e reurbanização de favelas.

Assim Itapecerica da Serra procurou desenvolver um planejamento capaz de gerar desenvolvimento econômico, e enfrentar a estagnação gerada pela ocupação informal das últimas décadas. As causas dessa paralisia econômica residiram na desvalorização do solo urbano derivada do crescimento desordenado e afluxo de moradias precárias, instaladas num tecido territorial incapaz de utilizar essa força de trabalho e gerar e atrair novos investimentos.

A escassez ou ausência de ligações entre esses bolsões precários de urbanização gerou um território disperso e fragmentado, atestando-se a inexistência de acessibilidade e de sistema viário integrador e capaz de acompanhar o crescimento urbano. Surgiram núcleos urbanos afastados uns dos outros, alguns muito próximos à Represa

---

<sup>1</sup> A concentração de densidade sem oferta de infra-estrutura urbana caracteriza hoje grande parte dos municípios paulistas. Essas concentrações convivem ainda com outras, definindo um território esgarçado, em que se acumulam vazios urbanos e imóveis ociosos, aprofundando assim o ônus municipal.

Guarapiranga, em áreas impeditivas do ponto de vista ambiental. Essas ocupações em muito superaram a densidade esperada, entre 6 e 24 hab/ha prevista pela Lei de 1976. A Lei estadual de 1997, estabelecendo a possibilidade de se recuperar as áreas degradadas, delimitando “Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais”, para tratar das áreas afetadas por ocupações indevidas, considerando-as irreversíveis.

Nessa possibilidade de recuperação, foram estabelecidos três tipos de zonas de aplicação de dispositivos normativos de ocupação, a saber: - áreas de restrição à ocupação (de preservação permanente e proteção dos mananciais); - áreas de ocupação dirigida (consolidação e implantação de usos rurais e urbanos); - e áreas de recuperação ambiental (com usos comprometedores da fluidez, potabilidade, quantidade e qualidade das águas de mananciais e de abastecimento público). A implantação desse zoneamento requer a elaboração e implantação de Projetos de Lei específicos, a serem formulados pelos Sub-Comitês de Sub-Bacias hidrográficas, os quais devem estabelecer diretrizes ambientais e urbanísticas, seguidas pelos Planos Diretores. Este é o caso da lei específica da sub-bacia do Guarapiranga – Lei estadual 12.233/97.

Entre 1997 e 2001, o Município de Itapecerica reformulou suas bases legais, realizando um trabalho de integração com o Subcomitê da Bacia Cotia-Guarapiranga e formulando as bases de compatibilidade dessa normatividade com o Plano de Diretor Estratégico - PDE.

O Plano Diretor Estratégico de Itapecerica<sup>2</sup> vem sendo implantado desde 2003. Conta com diferenciais de peso, entre estes, o de levar rigorosamente em consideração as restrições e especificidades ambientais do Município.

Uma das providências do Plano Diretor Estratégico foi determinar cinco macrozonas:

- macrozona urbana; macrozona rururbana 1; macrozona rururbana 2; macrozona do eixo empresarial metropolitano; e macrozona de preservação. As macrozonas procuram não engessar a urbanização embora trabalhem questões de preservação ambiental, pois possibilitam a implantação de um leque variado de atividades direcionadas.

A novidade do Plano consta das áreas de Empreendimentos Urbanos Sustentáveis – EUS - instaláveis em todas as macrozonas. Esses EUS se propõem induzir o desenvolvimento econômico local, pois se caracterizam como investimento imobiliário, devendo fazer a compatibilização com os aspectos de preservação ambiental. Trata-se de condomínios instalados em áreas rurais, de baixa densidade, como previa a Lei de

---

<sup>2</sup> de autoria dos urbanistas Cândido Malta Campos Filho e Luiz Carlos Costa.

Proteção de Mananciais de 1976. Os EUS provêm o território de significativa diversidade tipológica e arquitetônica, contando ainda com desenho ancorado em conceitos de sustentabilidade.

Os EUS definem uma categoria de uso do solo urbano para finalidades urbanísticas e fiscais, em que o mercado e a iniciativa privada podem ocupar o solo de maneira a aproveitar suas potencialidades mercadológicas. Estes EUS podem se instalar nas franjas exteriores das macrozonas urbanas, ficando a cargo dos investidores o pagamento de encargos públicos para realizar as infra-estruturas, cabendo a aplicação compulsória de parte deste resgate em programas de recuperação de áreas e bairros da macrozona.

Os EUS, entretanto, foram definidos em Lei de maneira a contemplar não somente o edifício residencial, mas também atividades econômicas possíveis de realização. Por exemplo, são previstos os EUS Distrito Industrial, Atacadistas, Lazer contemplativo, Turismo e Diversões e outros.

Outro importante aspecto a considerar é a aplicação de mecanismos de compensação ambiental previstos para os EUS, capazes de concretizar a sustentabilidade dos empreendimentos. A taxa de permeabilidade foi fixada rigidamente em 60% da área do lote, enquanto outros parâmetros estão sujeitos ao pagamento de contrapartidas. O coeficiente de aproveitamento pode variar de 0,4 a 1,0, e essa alteração é condicionada a mecanismos de compensação ambiental.

Do ponto de vista gerencial, este mecanismo diferencia-se por acionar a gestão participativa e cidadã, com a realização de reuniões sistemáticas entre administração pública e comunidade. A partir desses encontros, é possível formular uma avaliação mais próxima às necessidades sociais, a partir de relações de demandas enunciadas.

Distingue-se o Município por contar com Planos Diretores específicos para os bairros, entre estes, aquele concebido e implantado para o Jardim Branca Flor que vem sendo apontado como um modelo. Esta área constitui uma entre outras localidades em que havia famílias vivendo em habitações de risco, as quais vêm sendo removidas para casas construídas. O Plano se distingue também por contar com a implantação de equipamentos culturais (o Barracão Cultural da Cidadania), que foram criados para promover inclusão social através de cursos e oficinas de atividades artísticas e culturais.

No caso do município de Cotia o processo de urbanização foi muito diverso. A industrialização passou também a ter um papel importante a partir da década de 1960,

especialmente ao longo da rodovia Raposo Tavares. O zoneamento metropolitano estabelecido a partir de 1978 reforçou esta função, consolidando os bolsões existentes.

Na linha dos loteamentos de média e alta renda, inicialmente a Granja Viana e em 1981 o loteamento São Paulo 2, trazem o conceito de condomínios à Cotia. Esta idéia foi usada em Alphaville, empreendimento inovador localizado inicialmente no município vizinho de Barueri, hoje também em Santana do Parnaíba. Esta idéia continuou, apesar de continuarem a ser até 1994, quando em Cotia foram regulamentados os bolsões, apenas para loteamentos.

A estrutura urbana resultante destes loteamentos foi se firmando segundo a lógica linear orientada pelo automóvel. As atividades complementares, tais como o comércio e serviços adotaram esta conformação, entremeada de pequenas centralidades. A duplicação da estrada levou ao aumento da complexidade do processo, pois formou áreas mais privilegiadas associadas à proximidade com trevos viários, passarelas e acessos. Além disso, firmou uma forte distinção entre a rodovia de saída e de entrada na metrópole, devido às dificuldades crescentes de transposição e de retorno. O mercado foi incorporando estas mudanças locais e funcionais, orientando os investimentos imobiliários. O centro histórico concentrou o transbordo da população mais pobre e o transporte coletivo.

Em 1986 foi estabelecida a lei n. 140 que regulamentou a participação comunitária no planejamento municipal de Cotia. Na sequência em 1991, as leis n. 01 e 02 foram sancionadas, estabelecendo respectivamente, o Plano Diretor e o Uso e Ocupação do Solo. Assim, o Município após 1991 teve as suas transformações organizadas apenas pelo PD de Cotia, na medida em que a Lei de Uso e Ocupação do Solo foi aplicada com grande eficiência, embora as proposições setoriais não tivessem sido elaboradas. Decorrido o prazo de sua vigência, até 1995, o PD de Cotia não foi renovado por omissão da Administração Pública e continua a estabelecer diretrizes pela mesma Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1991. Enfim, coube a Lei de Uso e Ocupação do Solo em Cotia, a tarefa não só de organizar o uso do solo do Município, mas também de definir a política de desenvolvimento urbano desde 1991. Mesmo assim, pela sua especificidade, teve suas limitações.

Isto é evidente quando se analisa o meio ambiente natural, frágil em seu envolvimento com o processo de urbanização, ao qual não se aplicou a política de preservação e manutenção constante no PD de Cotia. A carência de uma política que orientasse o investimento imobiliário foram poupadas da urbanização apenas as áreas

obrigadas por legislação à preservação da bacia do Rio Cotia. Esta falta de consideração com a natureza e o meio ambiente contradiz o argumento que a atividade imobiliária sempre usou para vender seus lotes, argumentos associados diretamente ao diferencial produzido pelo próprio meio ambiente que pode ser usado como fator de incremento de preço, como argumento de vendas e como catalizador para a atração de moradores vindos das áreas mais centrais da cidade de São Paulo.

## **Conclusões**

Desse modo os processos de urbanização, apesar de serem diversos, guardam em comum o de serem um crescimento não planejado. A pesquisa enfoca essa questão, nos dois municípios que possuem Planos Diretores que se revelaram primeiramente totalmente ineficazes. E por isto se Propõem avaliar esse processo e enunciar diretrizes de controle urbano-ambiental.

A metodologia fundamenta a sustentabilidade, ou a falta de sustentabilidade compreendida como os danos ambientais causados pela urbanização, uma vez que ambos os municípios estudados contribuem para a poluição dos mananciais, prejudicando o abastecimento da região metropolitana de São Paulo.

Nesse processo de metropolização, Itapequerica da Serra que era um núcleo urbano isolado foi se desenvolvendo como uma cidade dormitório para aqueles que trabalhavam em São Paulo. Com o passar do tempo, o poder das aglomerações se fez sentir e praticamente houve uma conurbação com São Paulo. Neste caso em especial, muito dessas áreas dormitórios eram resultado de invasões e de ocupações irregulares se espalhando junto às margens da represa de Guarapiranga e às margens do rio Embu Mirim.

Fala-se em ocupação irregular porque estão construídas à margem da legislação, tanto em termos de lotes urbanos, como no sentido de obedecer a Lei de Proteção aos Mananciais.

De um modo geral como se observa, ocorre uma ocupação típica por uma população que procura seu lugar na região, e que desconhece as proibições de ocupar aquelas áreas, que devido à Lei de Proteção aos Mananciais, os preços da terra baixaram muito na região. É que essa Lei é bastante restritiva quanto à possibilidade de ocupação do solo de um lado, e de outro, essa legislação vinha para controlar a poluição das águas dos mananciais de abastecimento de região metropolitana de São Paulo, exclusivamente

pela coibição do uso e ocupação do território. Até 1997 essa legislação estadual que se referia exclusivamente à região metropolitana de São Paulo, não permitia nem a ocupação, nem o tratamento de esgoto em área de mananciais. A área de Itapeperica se tornou bastante densa, ocupada sem controle e os esgotos eram “jogados” a céu aberto nos riachos e rios que cortam a área. Como resultado esse esgoto acabou sendo responsável pela maior parte da poluição da represa de Guarapiranga que abastece um terço da população metropolitana. Também outra forma de olhar esse resultado é que apesar de grupos ambientalistas terem por vezes advogado a possibilidade de tratar esse esgoto na própria área de proteção ambiental, utilizando processos químicos, nada foi feito por causa dessa legislação de proteção aos mananciais da década de 1970. A situação não é boa, pois para a represa de Guarapiranga continuar a abastecer esse um terço da população da região metropolitana, o custo de tratamento dessa água tornou-se cada vez muito maior, com o aumento da poluição. Já se pode sentir se tornam cada vez maiores, podendo levar a violência em prol da obtenção da água.

Observa-se que de um lado, uma área sujeita cujos usos e ocupação do solo estão sujeitos à Proteção Ambiental, apresentando conflitos de ocupação e dificuldades de controle ambiental. De outro, uma área em que o crescimento urbano se afirma pela existência de acessos rodoviários, com a ocupação direcionada pelos empreendimentos imobiliários, cujos conflitos ambientais são controlados pela localização adequada de usos do solo, como a das indústrias de ponta não poluentes.

São dois exemplos de áreas na região metropolitana de São Paulo, que mostram a complexidade que se requer de sua gestão. Por isto mesmo os sistemas de legislação e gestão se entrelaçam, mostrando a participação dos Municípios limitada pela participação do Estado e da União, levando a uma gestão voltada para o bem coletivo da região metropolitana e seus habitantes. O tempo de implantação dessas legislações e de suas modificações parece mostrar o tempo necessário para a criação de um pensamento metropolitano e de participação do município nessa aglomeração maior, levando a uma ação de gestão consentida e compartilhada, sem o que não se chegará a um desenvolvimento mais sustentável.

#### **4- Referências Bibliográficas**

AB’SABER, Aziz Nacif. *O solo de Piratininga*. in BUENO, Eduardo (Org.). Os Nascimentos de São Paulo. São Paulo: Ediuuro, 2004.

Banco de Experiências de Planos Diretores Participativos. Disponível em [www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/programas/programa-de-fortalecimento-da-gestao...](http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/programas/programa-de-fortalecimento-da-gestao...)

Câmara Municipal de Itapeçerica da Serra. Informações disponíveis em <http://www.camaraitapecerica.sp.gov.br/historia.asp>.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades Brasileiras: Seu Controle ou o Caos*. 4. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

“Cidade boa por natureza”, em *Revista Cidades do Brasil*. Edição 41, maio de 2003. Disponível em <http://www.cidadesdobrasil.com.br/cgi-cn/news.cgi?cl=099105100097100101098114&arecod=5&newcod=4>.

COTIA, Prefeitura do Município de. Lei Complementar 01 de 11 de setembro de 1991 que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Cotia.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar 02 de 26 de novembro de 1991 que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo.

LANGENBUCH, Juergen Richard. *A Estruturação da Grande São Paulo: estudo de geografia Urbana*. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1971.

MEYER, Regina Maria Prosperi. GROSTEIN, Marta Dora. BIDERMAN, Ciro. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: EDUSP, 2004.

PETRONE, Pasquale. *Aldeamentos Paulistas*. São Paulo: EDUSP, 1995. 379p.

PRADO JUNIOR, Caio. *A cidade de São Paulo: Geografia e História*. 1. reimpr. da 2.ed., 1989. São Paulo: Brasiliense, 2004.

RIGHI, Roberto. *O Processo de Urbanização e Desenvolvimento Industrial no Estado de São Paulo* in Bruna, Gilda Collet. *Questão de Organização do Espaço Regional*. São Paulo: Nobel, 1983.

SÃO PAULO (ESTADO). Secretaria de Estado de Negócios Metropolitanos, Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S/A. *Legislação de Interesse Metropolitano*. São Paulo, 1985.

\_\_\_\_\_. *Memória Urbana: A Grande São Paulo até 1940*. São Paulo, 2001. 3v.

SAVIOLI, Mario Luiz. *A Cidade e a Estrada - Transformações Urbanas do Município de Cotia ao Longo da Rodovia Raposo Tavares*. Tese (Mestrado)- Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2006.

VILLAÇA, Flávio. *A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira*. Tese (Mestrado)- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, 1975. 2v.