

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

**REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA
URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ**

PRODUTO 9 – APRESENTAÇÃO DOS EIXOS ESTRATÉGICOS

**SÃO PAULO
MAIO/2023**

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO	1
1. OBJETIVOS E DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA	5
2. ORDENAMENTO TERRITORIAL	6
2.1 MACROZONA URBANA - MZU	6
2.1.1 ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA – ZQU	6
2.1.2 ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA - ZREEU	7
2.1.3 ZONA EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL – ZEI	8
2.1.4 ZONA DE RECUPERAÇÃO URBANA - ZRECU	9
2.2 MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - MPA	10
2.3 ESTRATÉGIAS TERRITORIAIS PARA MORADIA	11
2.4 ZONAS ESPECIAIS	12
3. CENÁRIOS, PROPOSTAS E INDICADORES ASSOCIADOS	14
APÊNDICES	16
APÊNDICE 1 - APRESENTAÇÃO DOS EIXOS ESTRATÉGICOS	17
APÊNDICE 2 – OBJETIVOS E DIRETRIZES	135
APÊNDICE 3 – NOTA METODOLÓGICA ZEIS	189



ÍNDICE DE FIGURAS

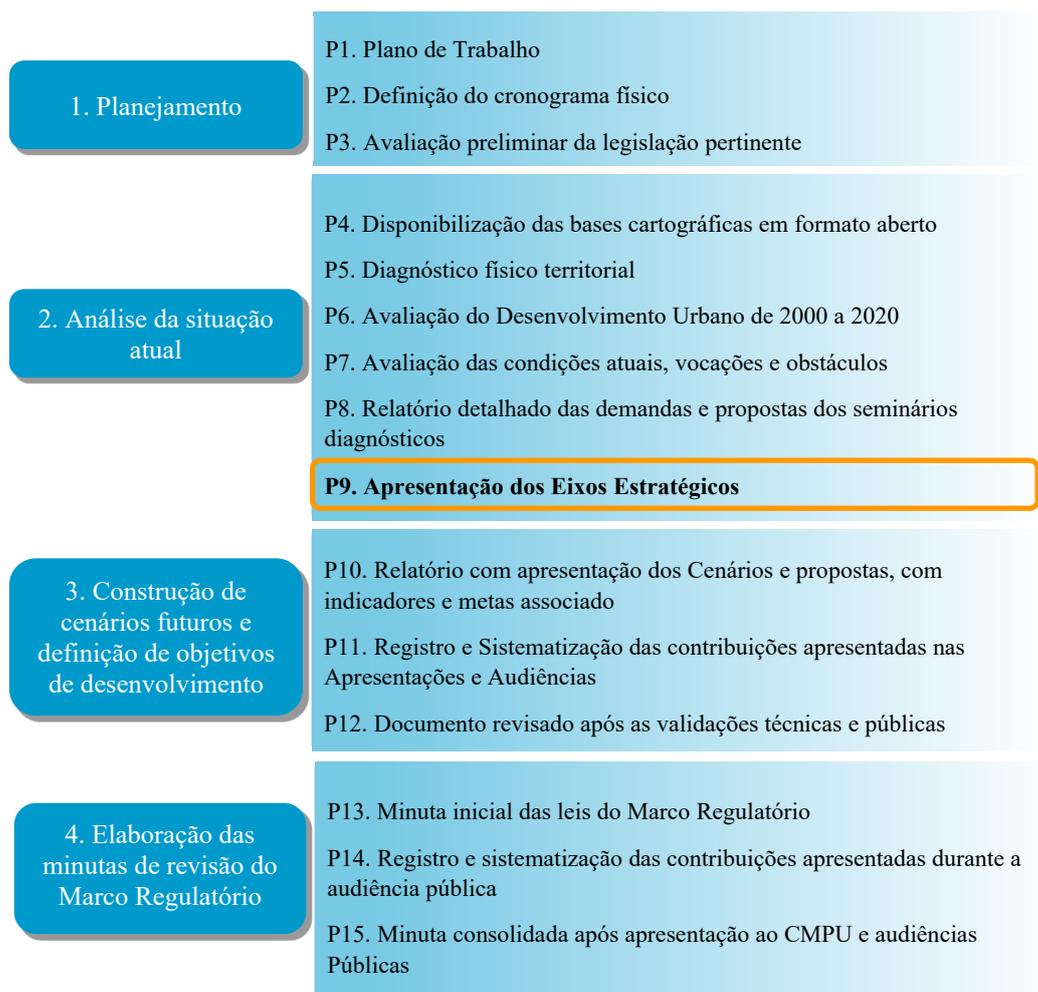
Figura 1 - Etapas e produtos da Revisão do MR do Município de Santo André _____	1
Figura 2 - Fluxo informacional para elaboração de propostas e estratégias _____	2
Figura 3 – Eixo Estratégico da Zona de Qualificação Urbana _____	7
Figura 4 – Eixo Estratégico da Zona de Reestruturação Urbana _____	8
Figura 5 – Eixo Estratégico da Zona Exclusivamente Industrial _____	9
Figura 6 – Eixo Estratégico da Zona de Recuperação Urbana _____	10
Figura 7 – Eixo Estratégico da Macrozona de Proteção Ambiental _____	11
Figura 8 – Eixo Estratégico para Moradia: Objetivos _____	12
Figura 9 - Estratégias associadas às Zonas Especiais _____	13
Figura 10 – Exemplificação do uso dos atalhos _____	15

APRESENTAÇÃO

Este Produto denominado: “**P9 Apresentação dos Eixos Estratégicos**”, previsto no Contrato n 238/21-PJ, utiliza dados e resultados das análises apresentadas anteriormente no Produtos de **P3 a P8** para justificar e especificar as recomendações produzidas após amplo debate com técnicos da PMSA (mais de 40 oficinas) em torno das expectativas, restrições, impactos e desafios condicionados à alteração das peças legais do Marco Regulatório da Política Urbana de Santo André.

A Figura seguinte destaca o **P9** na posição final da etapa 2 (Análise da situação atual) e precursora da apresentação dos Cenários e Propostas inerentes ao Produto **P10**.

Figura 1 - Etapas e produtos da Revisão do MR do Município de Santo André



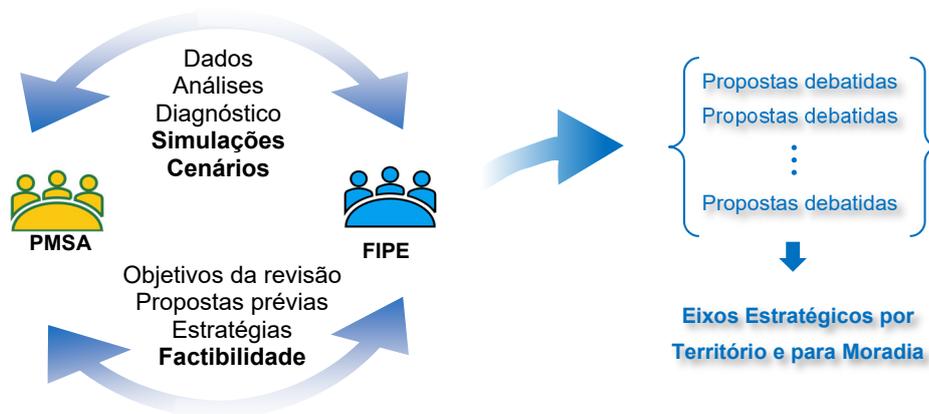
Fonte: Elaborado pela Fipe

Dentro do formato acordado com a PMSA e estabelecido na rotina de trabalho conjunta desenvolvida para melhorar, corrigir e incorporar novos elementos a definições, instrumentos e parâmetros que orientam o desenvolvimento urbano, a constituição deste Produto P9 passou a depender também do debate acerca dos cenários e da exequibilidade de aplicação das propostas que formam os eixos estratégicos. No entanto, as propostas são o conteúdo do produto subsequente P10, denominado: “Relatório com apresentação dos cenários e propostas, com indicadores e metas associado”.

Cada tema abordado exigiu a visão concatenada que parte do diagnóstico, identificação do problema ou da expectativa de mudança, passando pelo uso de vocações e desvio de obstáculos, até chegar às estratégias que englobam um conjunto de propostas.

O fluxo informacional da Figura abaixo explicita a dificuldade de separação destas fases que distinguem os produtos P9 e P10, sendo por isso construídos concomitantemente.

Figura 2 - Fluxo informacional para elaboração de propostas e estratégias



Fonte: Elaborado pela Fipe.

Embora o processo para definição dos Eixos Estratégicos tenha sido trabalhado de maneira sistêmica, como apresentado na figura anterior, a organização deste Produto (P9) parte da revisão do “onde se quer chegar” (objetivos e diretrizes do Plano Diretor) para depois apresentar o “como chegar lá”, através de propostas de alterações no MRSA encadeadas sob a ótica do ordenamento territorial (Zonas, Setores e Zonas Especiais nas

Macrozonas Urbana e de Proteção Ambiental) e do assunto destacado no Produto P7, referente à Moradia.

Deste modo, os assuntos são tratados na sequência apresentada no índice a seguir:

Índice do Produto P9: Eixos estratégicos
<p>1. Princípios, Objetivos e Diretrizes da Política Urbana</p> <p>1.1. Revisão dos Princípios, Objetivos e Diretrizes da Política Urbana</p> <p>1.2. Revisão dos Objetivos e Diretrizes das Políticas Setoriais</p> <p>1.3. Inclusão de Política Setorial para desenvolver áreas de produção rural</p> <p>2. Revisão do Ordenamento Territorial (Zonas, Setores, Zonas Especiais)</p> <p>2.1. Estratégias para a Macrozona Urbana (MZU)</p> <p>2.1.1. Eixo Estratégico da Zona de Qualificação Urbana (ZQU)</p> <p>2.1.2. Eixo Estratégico da Zona de Reestruturação Urbana (ZREEU)</p> <p>2.1.3. Eixo Estratégico da Zona de Exclusivamente Industrial (ZEI)</p> <p>2.1.4. Eixo Estratégico da Zona de Recuperação Urbana (ZRECU)</p> <p>2.2. Eixo Estratégico da Macrozona de Proteção Ambiental - MPA</p> <p>2.2.1. Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Setores revisados</p> <p>2.2.2. Zona de Ocupação Dirigida (ZOD) e Setores revisados</p> <p>2.2.3. Zona de Conservação Ambiental (ZCA) e Setores revisados</p> <p>2.2.4. Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível (ZDEC)</p> <p>2.2.5. Zona Turística de Paranapiacaba (ZTP)</p> <p>2.3. Eixo Estratégico para Moradia</p> <p>2.3.1. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)</p> <p>2.3.2. Estratégias para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social</p> <p>2.4. Estratégias para as Zonas Especiais</p> <p>2.4.1. Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)</p> <p>2.4.2. Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP)</p> <p>2.4.3. Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC)</p> <p>2.4.4. Zonas Especiais para Empreendimentos de Base Tecnológica (ZEBT)</p>

Cada tema (seção) e subseção do índice acima é constituída por um ou um grupo de *slides* que justificam, de forma sucinta, o motivo de alteração ou inclusão de novo elemento ao Marco Regulatório, bem como da respectiva proposta.

O uso de *slides* (textos e figuras dispostos em layout de paisagem) foi escolhido para facilitar a apresentação clara e concisa das justificativas e propostas dos temas que foram debatidos em reuniões técnicas e que também serão essenciais para viabilizar a explanação às autoridades, os conselhos, as entidades, os representantes da sociedade civil, bem como a todo o cidadão andreense que venha a consultar o material.



Dessa forma, os temas apresentados no índice acima estão na apresentação que constitui o corpo principal deste Produto presente no:

- **Apêndice 1. P9 - Apresentação dos Eixos Estratégicos.**

Ainda, outros dois apêndices são utilizados para: i) apresentar a revisão dos objetivos e diretrizes gerais e setoriais do Plano Diretor e ii) apresentar uma nota metodológica sobre a revisão das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, respectivamente:

- **Apêndice 2 - Revisão dos objetivos e diretrizes gerais e setoriais do plano diretor;**
- **Apêndice 3 – Nota metodológica sobre as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.**

1. OBJETIVOS E DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA

Como discutido no subitem 3.2.1 Princípios, objetivos e diretrizes da Política Urbana do Produto P3, o Título I (“Dos Princípios Fundamentais e dos Objetivos Gerais da Política Urbana e Social do Plano Diretor”) traz dificuldades interpretativas quanto à classificação e hierarquização de seus princípios, objetivos e diretrizes, determinando a necessidade de sua reorganização.

A reorganização admite relevância para além do aspecto formal de padronização, uma vez que os princípios devem vir, especialmente, da visão democrática do processo participativo e os objetivos e diretrizes são formuladas em conjunto com os elementos técnicos, condicionados à gestão pública e as possibilidades da participação da sociedade, de um modo geral.

Por isso, este **Eixo Estratégico** visa a reestruturação, inclusão e alteração dos itens que constituem os Princípios, Objetivos e Diretrizes, tanto os Gerais como os Setoriais, ligados direta ou indiretamente à Política Urbana, foram tratados neste documento sendo detalhados no **Apêndice 2 - Revisão dos objetivos e diretrizes gerais e setoriais do Plano Diretor**.

2. ORDENAMENTO TERRITORIAL

Se por um lado o planejamento territorial busca identificar os problemas e encontrar as melhores soluções para tratá-los, por outro, o ordenamento territorial deve implantá-las, junto com ações delineadas pelos objetivos e diretrizes (tópico anterior), através da implementação de políticas territoriais que orientem agentes públicos e privados no processo de produção e gestão da qualidade urbana e também no controle da expansão urbana em áreas inaptas ou não preparadas.

Por isso, os Eixos Estratégicos foram definidos neste trabalho sob a ótica do ordenamento territorial, para englobar as diferentes propostas de alteração de índices, parâmetros e instrumentos urbanísticos voltadas ao que se deseja para cada território.

2.1 MACROZONA URBANA - MZU

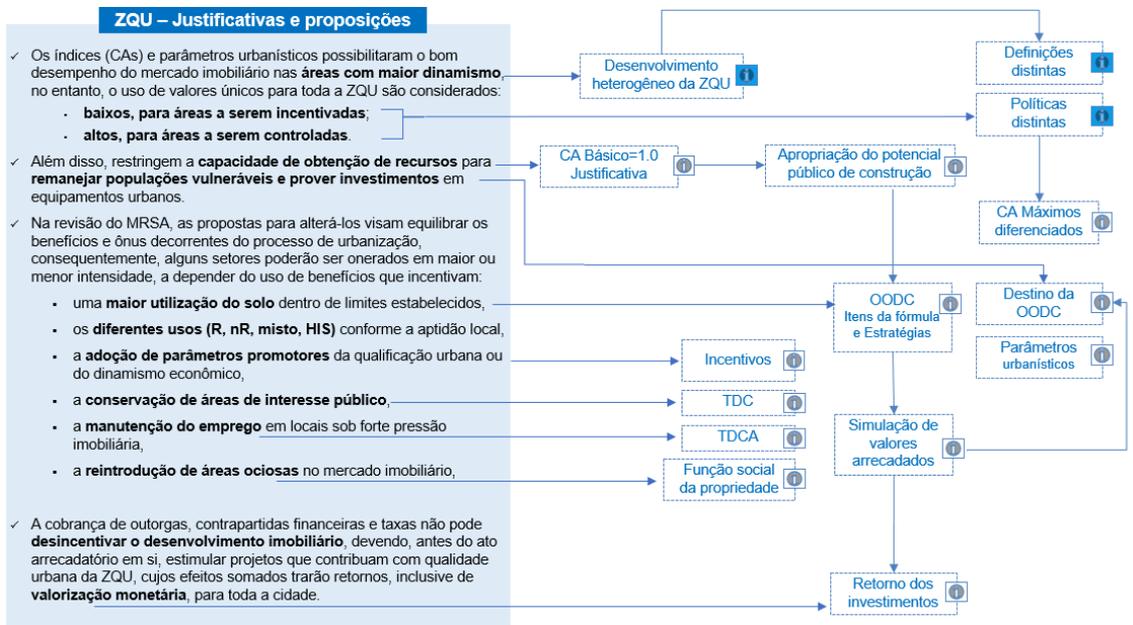
Na Macrozona Urbana, busca-se revisar objetivos e diretrizes territoriais, considerando os **Eixos Estratégicos específicos para cada Zona** que envolvem alterações em índices, parâmetros e instrumentos urbanísticos (OODC, TDC, PIU, PEUC, etc.) destinados a induzir e viabilizar investimentos públicos e privados de infraestrutura e interesse coletivo e, também, possibilitar a aplicação do direito constitucional à cidade para populações de baixa renda.

Para tanto, os subitens a seguir trazem os Eixos Estratégicos estabelecidos para cada Zona da Macrozona Urbana que são detalhados nas seções correspondentes do documento em formato de apresentação do **Apêndice 1. P9 - Apresentação dos Eixos Estratégicos**.

2.1.1 Zona de Qualificação Urbana – ZQU

Como mencionado no Produto P7, a definição de novos objetivos embasados na visão contemporânea que busca a otimização de espaços urbanos associada ao desenvolvimento sustentável, determina tarefas fundamentais ao processo de revisão relacionadas à maximização do uso da infraestrutura já instalada, através do conceito da Cidade Compacta, e ampliação da oferta de moradia acessível e bem localizada para todos os cidadãos, em especial àqueles em situação vulnerável.

Figura 3 – Eixo Estratégico da Zona de Qualificação Urbana



Fonte: Subseção 2.1.1 do Apêndice 1 Apresentação dos Eixos Estratégicos.

2.1.2 Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU

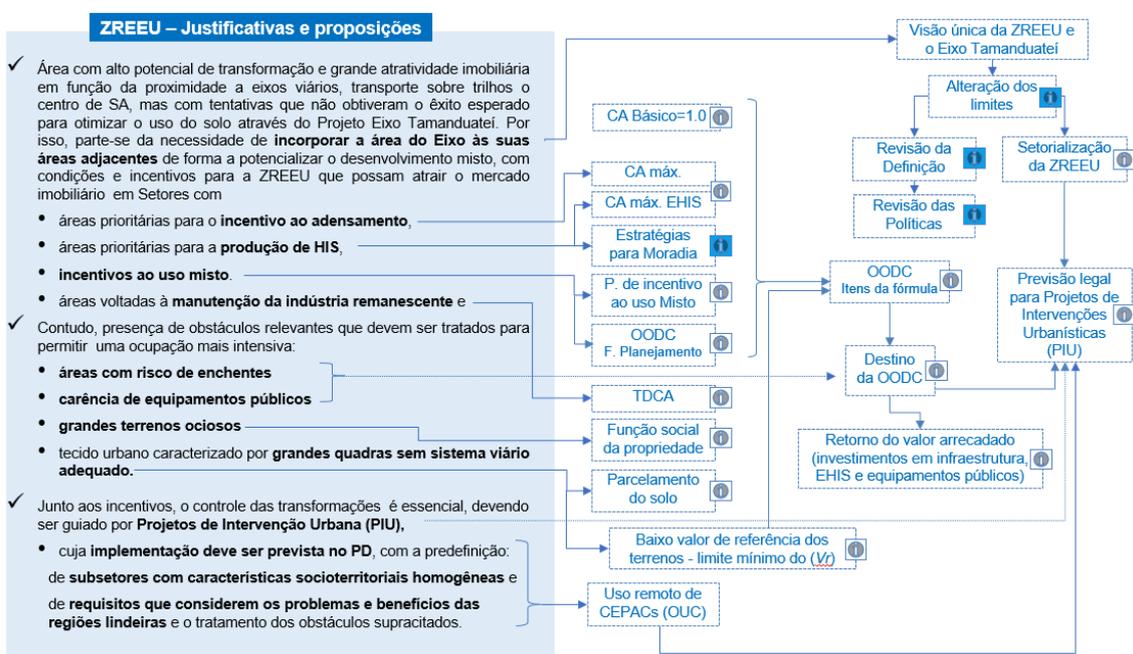
Embora a evolução da ZREEU tenha ocorrido nas últimas décadas, especialmente em suas bordas, os principais objetivos esperados de transformação deste território não têm sido alcançados de forma expressiva. Destacam-se as dificuldades para implantação do uso misto - geração de emprego concomitante ao bom aproveitamento do solo para uso residencial – e àquelas inerentes à formação de áreas públicas com usos múltiplos, como parques, que sirvam como áreas inundáveis para mitigar riscos ambientais.

As áreas remanescentes do processo de desindustrialização facilitam a instalação de edificações de alta densidade, mas avalia-se necessária a revisão do CA máximo, tendo em vista que os padrões atuais construtivos para a tipologia de MFV, destinada a diferentes classes de renda (incluído as edificações de HIS), trabalham com as máximas possibilidades de ganho de escala.

Na revisão do MRSA, as propostas de alteração de índices e parâmetros urbanísticos consideram as especificidades da ZREEU e a fusão com instrumentos urbanísticos ainda sem permissão legal, como os Projetos de Intervenção Urbana (PIU).

Proposições para alterar os Coeficientes de Aproveitamento devem ser trabalhadas com cautela, pois, se por um lado podem gerir mais recursos através da OODC, melhorando o financiamento das demandas por habitação de interesse social e para readequação da infraestrutura urbana para fins residenciais na ZREEU, por outro, podem desincentivar o desenvolvimento imobiliário por implicar no aumento desproporcional da outorga em outras regiões dada a disparidade dos Valores dos terrenos em função da qualidade urbana já consolidada.

Figura 4 – Eixo Estratégico da Zona de Reestruturação Urbana

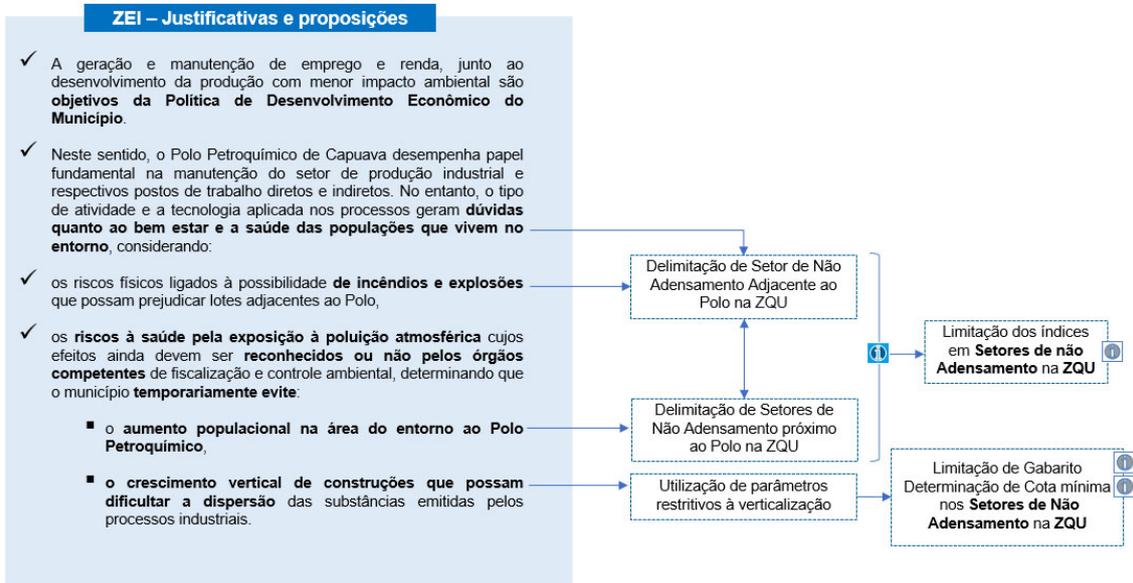


Fonte: Subseção 2.1.2 do Apêndice 1 Apresentação dos Eixos Estratégicos.

2.1.3 Zona Exclusivamente Industrial – ZEI

É consenso, a importância das Zonas Industriais para geração de emprego, renda e riqueza para os municípios onde estão instaladas, no entanto a situação peculiar da conurbação no entorno do Polo Petroquímico de Capuava gera conflitos que não são facilmente resolvidos, dada a dificuldade de mensurar os impactos positivos e negativos das atividades sobre as áreas residenciais adjacentes ou circunvizinhas ao Polo. Enquanto as soluções não avançam, a estratégia local baseia-se em evitar temporariamente o aumento da densidade populacional local.

Figura 5 – Eixo Estratégico da Zona Exclusivamente Industrial

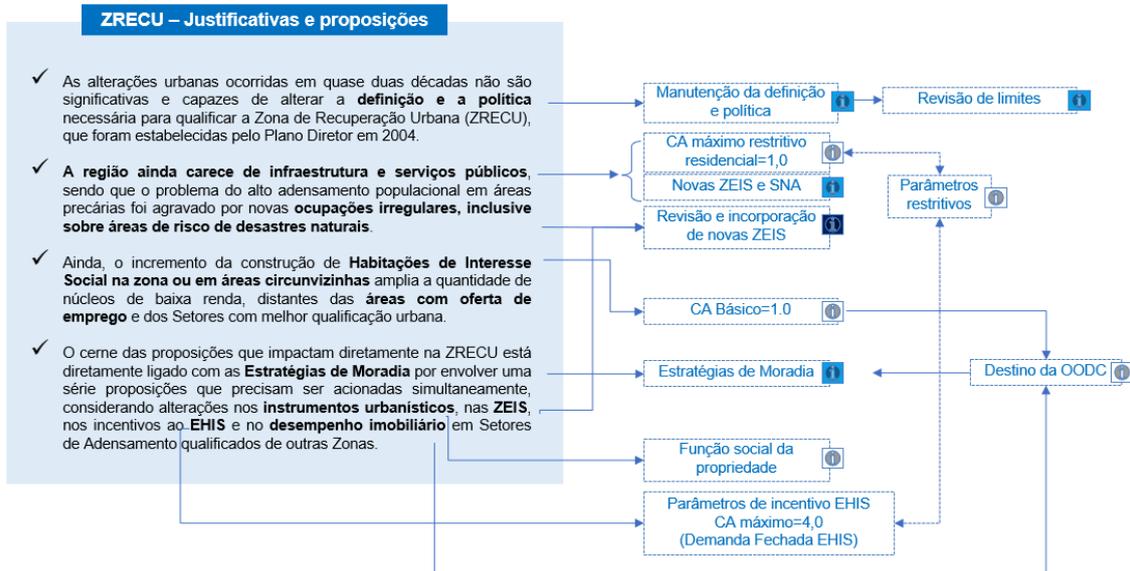


Fonte: Subseção 2.1.3 do Apêndice 1 Apresentação dos Eixos Estratégicos.

2.1.4 Zona de Recuperação Urbana - ZRECU

Qualificar uma zona com problemas de infraestrutura, oferta insuficiente de serviços públicos, muitos lotes em situação não regular ou expostos ao risco de desastres naturais, exige grandes aportes de recursos públicos, por isso medidas de desincentivo ao adensamento devem ser trabalhadas para evitar o agravamento de situações indesejadas e possibilitar o provimento da qualificação urbana para a população já residente.

Figura 6 – Eixo Estratégico da Zona de Recuperação Urbana

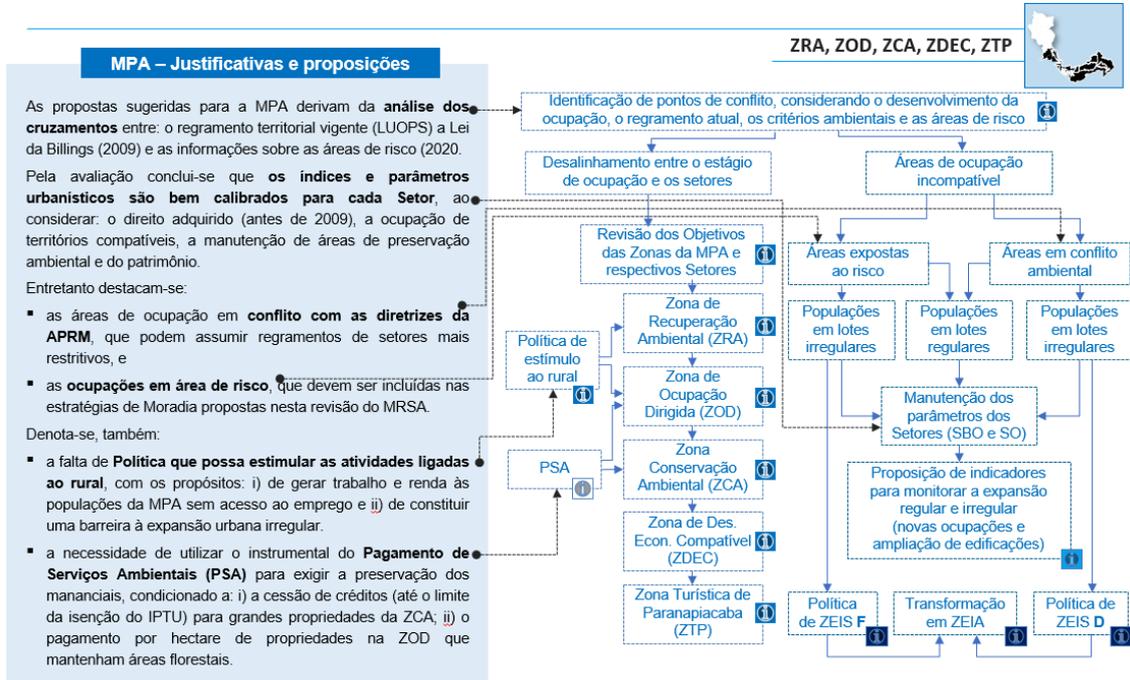


Fonte: Subseção 2.1.4 do Apêndice 1 Apresentação dos Eixos Estratégicos.

2.2 MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - MPA

Na Macrozona de Proteção Ambiental: o **respectivo Eixo Estratégico** visa revisar objetivos, diretrizes e limites das zonas e setores territoriais que controlam a ocupação e mantêm as áreas de preservação ambiental, considerando a Lei Estadual da Billings (2009), os Setores e respectivos parâmetros presentes na Lei de Uso e Ocupação do Solo (2016), junto com o Mapeamento de Riscos de Movimentos de Massa e Inundações (IG/SIMA, 2020). Adicionalmente, também busca-se redefinir o uso do instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais, com intuito de preservar mananciais e áreas florestais, bem como controlar a ocupação em áreas de vulnerabilidade ambiental.

Figura 7 – Eixo Estratégico da Macrozona de Proteção Ambiental



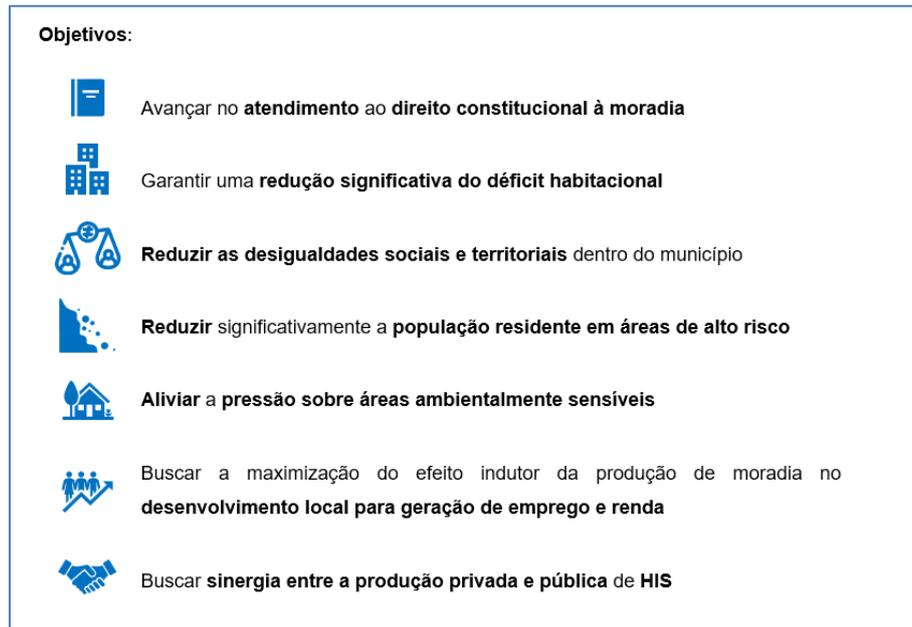
Fonte: Subseção 2.2 do Apêndice 1 Apresentação dos Eixos Estratégicos.

2.3 ESTRATÉGIAS TERRITORIAIS PARA MORADIA

Destaca-se que nos Produtos anteriores o tema da Moradia e Inclusão Social assumiu posição central na revisão do MRSA, estando presente em todos os eixos estratégicos indicados anteriormente. O tema ou justifica, ou é parte da solução de problemas ligados ao adensamento, controle da densidade, realocação de famílias, acesso ao emprego, exposição ao risco de escorregamentos e inundações, entre outros itens nos quais as propostas presentes nos eixos estratégicos visam tratar.

Desta forma, embora inserido nos demais eixos, o tema da moradia tem objetivos e estratégias específicos tratados na seção 2.3 do **Apêndice 1 - Apresentação dos Eixos Estratégicos**.

Figura 8 – Eixo Estratégico para Moradia: Objetivos



Fonte: Subseção 2.3 do Apêndice 1 Apresentação dos Eixos Estratégicos.

2.4 ZONAS ESPECIAIS

As Zonas Especiais (ZE) são áreas delimitadas no território urbano que materializam políticas municipais específicas criadas para defender o interesse coletivo em termos: do Interesse Social em relação à Moradia digna (ZEIS), da conservação ambiental (ZEIA), da preservação do patrimônio histórico e cultural (ZEIP), do desenvolvimento comercial (ZEIC) e do incentivo à instalação de empresas de base tecnológica (ZEBT).

Desta forma a seção 2.4 do **Apêndice 1 - Apresentação dos Eixos Estratégicos** traz as considerações e propostas relacionadas a cada uma delas com exceção das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), cujas propostas são relacionadas diretamente ao Eixo Estratégico para Moradia.

Figura 9 - Estratégias associadas às Zonas Especiais

Esta Seção: 2.4 traz as considerações e propostas relacionadas a cada uma delas, considerando que:



embora as **ZEIS** também sejam classificadas como Zonas Especiais no Plano Diretor, sua função está diretamente relacionada com a estratégia de moradia, por isso suas revisões e propostas foram posicionadas na Seção anterior;



a proposta para as **ZEIA** resume-se apenas na adaptação da ZEIA - F como destino da ZEIS – F, cujo objetivo é reassentar domicílios irregulares em situação de risco e evitar nova ocupação através da implantação de parques ou áreas florestais fechadas, transformando-se em ZE de Interesse Ambiental (F);



as recomendações para as **ZEIP** incluem a readequação de definições e a operacionalização junto aos instrumentos urbanísticos, considerando a Transferência do Direito de Construir (TDC) e destino da arrecadação da OODC;



as **ZEIC** deverão ser redefinidas, tendo em vista que os benefícios atualmente concedidos em seus limites serão suplantados pelos incentivos aos usos não Residenciais e mistos dos Setores de Adensamento na ZQU e por parâmetros urbanísticos menos restritivos, como a Taxa de Ocupação de 80% para toda a MZU;



para as **ZEBT**, avalia-se apenas a necessidade de incluir, adequadamente, no Plano Diretor suas definições e diretrizes, tendo em vista os incentivos concedidos a estas áreas são definidos por leis próprias de cunho tributário.

Fonte: Subseção 2.4 do Apêndice 1 Apresentação dos Eixos Estratégicos.

3. CENÁRIOS, PROPOSTAS E INDICADORES ASSOCIADOS

Os Eixos Estratégicos apresentados são compostos por propostas que visam alterar objetivos, diretrizes, setores (adensamento, não adensamento, ocupação, preservação ambiental e do patrimônio), potenciais de construção, parâmetros e instrumentos urbanísticos.

Estas propostas (justificativas e alterações) são detalhadas no Produto **P10. “Relatório com apresentação dos Cenários e propostas, com indicadores e metas associado”** que possui estrutura similar à do Apêndice 1 (em formato de apresentação), com intuito de complementar todos os pontos não tratados neste documento e em seus Apêndices, a fim de consolidar a estratégia geral de orientação da revisão do MRSA.

A figura a seguir, demonstra o uso de atalhos que fazem as ligações das estratégias com as propostas individualizadas para cada tema considerando o Eixo da Qualificação Urbana.

Figura 10 – Exemplificação do uso dos atalhos

2.1.2. Estratégias para a Zona de Reestruturação Urbana (ZREEU)

ZREEU – Justificativas e proposições

- Área com alto potencial de transformação e grande atratividade imobiliária em função da proximidade a eixos viários, transporte sobre trilhos e centro de SA, mas com limitações que não cobrem o todo esperado para otimizar o uso do solo através do Projeto Eixo Tamarandá. Por isso, parte-se da necessidade de **incorporar a área do Eixo às suas áreas adjacentes** de forma a potencializar o desenvolvimento misto, com condições e incentivos para a ZREEU que possam atrair o mercado imobiliário em Setores com:
 - Áreas prioritárias para o incentivo ao adensamento,
 - Áreas prioritárias para a produção de HIS.
- Áreas voltadas à manutenção da indústria remanescente e
- Condição, presença de obstáculos relevantes que devem ser tratados para permitir uma ocupação mais intensiva.
- Áreas com risco de enchentes
- carência de equipamentos públicos
- grandes terrenos ociosos
- loteado urbano caracterizado por grandes quadras sem sistema viário adequado.
- Junto aos incentivos, o controle das transformações é essencial, devendo ser guiado por **Projetos de Intervenção Urbana (PIU)**, cuja **implementação deve ser prevista no PD**, com a predefinição de subsetores com características sócioterritoriais homogêneas e de requisitos que considerem os **problemas e benefícios das regiões lindéas** e o tratamento das **obstáculos supracitados**.

Os hiperlinks em branco correspondem às propostas dos instrumentos, índices, parâmetros e indicadores que são preenchidos no Produto P10.

Os hiperlinks com esta simbologia dirigem a leitura para explicações ou especificações das propostas.

Contagem dos slides ligados ao assunto.

No fim da contagem, um hiperlink com a miniatura do slide de origem é apresentado para retornar ao porto de partida.

Fonte: Elaborado pela Fipe.

As explicações e detalhamentos referentes ao ordenamento territorial e as estratégias de moradia estão vinculadas neste Produto 9. Já, aquilo que depende dos instrumentos, índices e parâmetros urbanísticos, que foram testados com cenários e simulações, são relacionados no Produto 10, complementando todos links vazios de todos os Eixos Estratégicos.



APÊNDICES

Apêndice 1 - Apresentação dos Eixos Estratégicos;

Apêndice 2 – Objetivos e Diretrizes;

Apêndice 3 – Nota Metodológica ZEIS.



APÊNDICE 1 - APRESENTAÇÃO DOS EIXOS ESTRATÉGICOS



Prestação de serviços de orientação da revisão do MRSA

**Marco Regulatório de política urbana
do município de Santo André**

Produto P9. Apresentação dos Eixos Estratégicos

APÊNDICE 01 - Apresentação dos Eixos Estratégicos

Mai 2023

Índice dos Eixos Estratégicos para a revisão do MRSA (P9)

Clique nos ícones abaixo para ir até a seção

Seções

1. Princípios, Objetivos e Diretrizes da Política Urbana

- 1.1. Revisão dos Princípios, Objetivos e Diretrizes da Política Urbana
- 1.2. Revisão dos Objetivos e Diretrizes das Políticas Setoriais
- 1.3. Inclusão de Política Setorial para desenvolver áreas de produção rural

2. Revisão do Ordenamento Territorial (Zonas, Setores, Zonas Especiais)

- 2.1. Estratégias para a Macrozona Urbana (MZU)
 - 2.1.1. Eixo Estratégico da Zona de Qualificação Urbana (ZQU)
 - 2.1.2. Eixo Estratégico da Zona de Reestruturação Urbana (ZREEU)
 - 2.1.3. Eixo Estratégico da Zona de Exclusivamente Industrial (ZEI)
 - 2.1.4. Eixo Estratégico da Zona de Recuperação Urbana (ZRECU)

Índice dos Eixos Estratégicos para a revisão do MRSA (P9) - Continuação

Clique nos ícones abaixo para ir até a seção

Seções

2.2. Eixo Estratégico da Macrozona de Proteção Ambiental - MPA

2.2.1. Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Setores revisados

2.2.2. Zona de Ocupação Dirigida (ZOD) e Setores revisados

2.2.3. Zona de Conservação Ambiental (ZCA) e Setores revisados

2.2.4. Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível (ZDEC)

2.2.5. Zona Turística de Paranapiacaba (ZTP)

2.3. Eixo Estratégico para Moradia

2.3.1. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

2.3.2. Estratégias para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social

2.4. Estratégias para as Zonas Especiais

2.4.1. Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)

2.4.2. Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP)

2.4.3. Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC)

2.4.4. Zonas Especiais para Empreendimentos de Base Tecnológica (ZEBT)

This image displays a grid of 20 strategic planning documents for the Municipality of São Carlos, organized into four main sections:

- 1. Principais Objetivos e Diretrizes de Política Urbana**: Contains the main objectives and urban policy guidelines, including a mission statement and strategic goals.
- 2. Ordenamento Territorial**: Focuses on territorial organization, detailing objectives and the National Urban Policy (PNH) framework.
- 2.1. Estratégias para a Zona de Qualificação Urbana (ZQU)**: Strategies for urban qualification zones, including objectives and specific actions.
- 2.1.2. Estratégias para a Zona de Reestruturação Urbana (ZREU)**: Strategies for urban restructuring zones, including objectives and specific actions.
- 2.1.3. Estratégias para a Zona Exclusivamente Industrial (ZEI)**: Strategies for exclusively industrial zones, including objectives and specific actions.
- 2.1.4. Estratégias para a Zona de Recuperação Urbana (ZRECU)**: Strategies for urban recovery zones, including objectives and specific actions.
- 2.2. Eixos Estratégicos para a Macrozona de Proteção Ambiental (MPA)**: Strategic axes for the environmental protection macrozone, including objectives and specific actions.
- 2.2.1. Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Setores revisados**: Environmental recovery zone and revised sectors, including objectives and specific actions.
- 2.2.2. Zona de Ocupação Dirigida (ZOD) e setores revisados**: Directed occupation zone and revised sectors, including objectives and specific actions.
- 2.2.3. Zona de Conservação Ambiental (ZCA) e setores revisados**: Environmental conservation zone and revised sectors, including objectives and specific actions.
- 2.2.4. Zona de Desenvolvimento Econômico Competitivo (ZDEC)**: Competitive economic development zone, including objectives and specific actions.
- 2.2.5. Zona Turística de Parquesolistas (ZTP)**: Tourist zone of parks, including objectives and specific actions.
- 2.2.6. Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) - Objetivos**: Environmental protection macrozone - objectives, including a list of specific goals.
- 2.3. Estratégias Territoriais para Moradia**: Territorial strategies for housing, including objectives and specific actions.
- 2.4. Estratégias para as Zonas Especiais**: Strategies for special zones, including objectives and specific actions.

1. Princípios Objetivos e Diretrizes da Política Urbana



Objetivos:

- Atualizar os Títulos iniciais do Plano Diretor à luz dos objetos discutidos no processo de revisão
- Redefinir os conceitos (princípios, objetivos, diretrizes)
- Uniformizar a estrutura composta por objetivos e diretrizes, tanto os gerais como os setoriais
- Reorganizar, redefinir e adicionar elementos às políticas mencionadas no Plano Diretor, incorporando conceitos atuais das agendas urbanas nacionais e internacionais.

Pontos críticos

- Necessidade de clareza quanto à classificação e hierarquização de seus princípios, objetivos e diretrizes
- Necessidade de uniformidade na utilização dos conceitos objetivos / diretrizes
- Políticas setoriais muito específicas desconectadas da política urbana
- Objetivos muito específicos utilizados no sentido de ações

Adequações

O passo inicial para melhorar a efetividade da Política Urbana é prover um discurso assertivo sobre os elementos (Princípios, Objetivos e Diretrizes) que justificam e alicerçam todo regramento urbano. Por isso são propostas adequações aos textos dos títulos iniciais do Plano Diretor de Santo André, considerando a:

- 1.1 Revisão dos Princípios, Objetivos e Diretrizes da Política Urbana
- 1.2. Revisão dos Objetivos e Diretrizes das Políticas Setoriais

1.1. Revisão dos Princípios, Objetivos e Diretrizes da Política Urbana



Como discutido no subitem 3.2.1 Princípios, objetivos e diretrizes da Política Urbana do Produto P3, o Título I (“Dos Princípios Fundamentais e dos Objetivos Gerais da Política Urbana e Social do Plano Diretor”) traz dificuldades interpretativas quanto à classificação e hierarquização de seus princípios, objetivos e diretrizes, determinando a necessidade de sua reorganização.



A reorganização admite relevância para além do aspecto formal de padronização, uma vez que os princípios devem vir, especialmente, da visão democrática do processo participativo e os objetivos e diretrizes são formuladas em conjunto com os elementos técnicos, condicionados à gestão pública e as possibilidades da participação da sociedade, de um modo geral. Por isso, a estratégia relativa a este tópico considera a proposta de padronização dos Princípios, Objetivos e Diretrizes baseada, sucintamente, na estrutura abaixo, que visam tornar as orientações que balizam as determinações subsequentes do MRSA mais claras e assertivas.

Elemento	Pergunta chave	Definição
Princípios	Por que fazer?	Valores que orientam a norma e com os quais os demais elementos devem estar em conformidade
Objetivos	O que fazer?	Resultados a serem obtidos ao longo da vigência do Plano
Diretriz	Como fazer?	Estratégias e orientações para buscar os princípios e objetivos

Proposição

O **Apêndice 2** traz a reestruturação, inclusão e alteração dos itens que constituem os Princípios, Objetivos e Diretrizes Gerais ligadas diretamente à Política Urbana, de forma a apresentar propostas de minutas para o Título I do PD.

1.2. Revisão dos Objetivos e Diretrizes das Políticas Setoriais



Cerca de 16% do total de caracteres utilizados no Plano Diretor vigente corresponde a Objetivos e Diretrizes de Políticas Setoriais que atualmente não têm relação direta com os demais Títulos do PD (em especial os Artigos de 27.A a 27.G1).

É necessário incluir os objetivos e diretrizes setoriais que possam ser relacionados diretamente com as Políticas Urbanas especialmente àquelas ligadas ao ordenamento territorial.

A estratégia baseia-se em apontar e estabelecer conexão dos itens das Políticas Setoriais que admitirão maior importância no contexto da revisão do MRSA, especialmente, ao considerar a inclusão social em áreas qualificadas que terão incentivos ao adensamento.

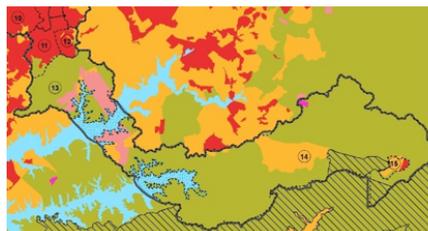
Os demais itens deverão ser considerados para formulação de índices de monitoramento, a fim de avaliar como as demandas e impactos setoriais afetam ou são afetados pela Política Urbana de Santo André.

Proposição

Como estratégia para abordagem dos conteúdos setoriais, a proposta apresentada no **Apêndice 2** está dividida em dois eixos:

- i) objetivos voltados ao **desenvolvimento urbano** (desenvolvimento econômico, habitação, meio ambiente, saneamento, mobilidade, patrimônio cultural, turismo, gestão de imóveis públicos e defesa civil);
- ii) objetivos voltados ao **desenvolvimento humano** (educação, saúde, assistência social, segurança alimento, cultura esporte e lazer). Em- bora objetivos setoriais deste eixo também estejam relacionados à Política Urbana, muitos não podem ser enfrentados pelo instrumental urbanístico do Plano Diretor, limitado às atribuições previstas no Estatuto das Cidades.

1.3. Inclusão de Política Setorial para desenvolver áreas de produção rural



□ Municípios
 □ Limites da Billings (cota 747)
Classificação por setor censitário
 ■ Área Urb. de Alta Dens. de Edific.
 ■ Área Urb. de Baixa Dens. de Edific.
 ■ Núcleo Urbano
 ■ Área Rural (exclusivo aglomerados)
 ■ Núcleo Rural
 ■ Povoados
 ■ Lugarão
 ■ Massa de Água
 ■ Área natural tombada (2019)

Fonte: Figura 36 do Produto 07.

Após a análise realizada no item 4.2 - **Debate Acerca da Classificação Rural Versus Urbano** do Produto 07, avalia-se que grande parte da Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) possui características rurais, conforme classificação do IBGE. No entanto, uma proposta de alteração do zoneamento vigente seria mais adequada e viável após a **implantação de política municipal de desenvolvimento de atividades rurais multifuncionais compatíveis com a preservação ambiental** nas bordas da cidade.

A estratégia baseia-se na criação e implementação de uma Política de Desenvolvimento Rural no Plano Diretor de Santo André envolvendo a criação de órgãos institucionais, como secretaria ou gerência, e programa de extensão rural com a finalidade de atuar tanto nas áreas da MPA, capazes de admitir atividades rurais, como naquelas distribuídas também pela MZU, onde podem ser instaladas ou já funcionam hortas comunitárias, por exemplo.

Se esta política obtiver sucesso e se forem identificadas vantagens para uso de fundos ou incentivos de fontes externas exclusivamente ligados às áreas rurais, a reversão da classificação do urbano para o rural poderá ser considerada na próxima revisão do Zoneamento.

Proposição

Inserir Política de Desenvolvimento Rural com os seguintes **objetivos**:

- i) gerar ocupação e renda para classes de baixa renda na MPA e auxiliar na contenção da expansão urbana horizontal, periférica e irregular em áreas ambientalmente sensíveis.
- ii) ampliar e gerir programas de hortas comunitárias no município.

Diretrizes para a Política de Desenvolvimento da Produção Rural

Proposição

Diretrizes da Política de Desenvolvimento Rural:

- i) Criar secretaria ou órgão destinado a incentivar, capacitar e financiar produtores agrícolas que utilizem:
 - na MPA, arranjos com sistemas de produção compatíveis com as restrições ambientais locais,
 - na MZU, espaços destinados à produção em hortas comunitárias (englobando os programas vigentes).
- ii) Orientar a produção ao atendimento das necessidades da Companhia Regional de Abastecimento Integrado de Santo André (CRAISA).
- iii) Estabelecer e manter um sistema de compra fechada da produção pela CRAISA para abastecer escolas, órgãos públicos, entre outros.

Fluxo esperado entre Produtores, CRAISA e órgão da Política de Desenvolvimento Rural



2. Ordenamento Territorial



Objetivos:

- Na Macrozona Urbana: busca-se revisar objetivos e diretrizes territoriais, considerando os **Eixos Estratégicos específicos para cada Zona** que envolvem alterações em índices, parâmetros e instrumentos urbanísticos (OODC, TDC, PIU, PEUC, etc.) destinados a induzir e viabilizar investimentos públicos e privados de infraestrutura e interesse coletivo e, também, prover o direito constitucional à cidade para populações de baixa renda por meio do **Eixo Estratégico da Moradia**.
- Na Macrozona de Proteção Ambiental: o **respectivo Eixo Estratégico** visa revisar objetivos, diretrizes e limites das zonas e setores territoriais que controlam a ocupação e mantêm as áreas de preservação ambiental, considerando a Lei Estadual da Billings (2009), os Setores e respectivos parâmetros presentes na Lei de Uso e Ocupação do Solo (2016), junto com o Mapeamento de Riscos de Movimentos de Massa e Inundações (IG/SIMA, 2020). Redefinir e explicitar o uso do instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais, com intuito de preservar mananciais e áreas florestais, bem como controlar a ocupação em áreas de vulnerabilidade ambiental.

Pontos críticos:

Embora o zoneamento da MZU e MPA sejam válidos e devam ser mantidos, políticas diferenciadas daquelas propostas para o conjunto das Zonas são necessárias em função:

- i) de setores com melhor qualificação e infraestrutura urbana capazes de admitir maior adensamento populacional, e
- ii) de setores com condicionantes físico-ambientais que, inversamente, demandam por políticas de restrição ao adensamento.

2. Ordenamento Territorial



Adequações

As proposições ligadas ao Ordenamento Territorial envolvem alterações de definições e políticas territoriais das zonas, setores e zonas especiais que compõem as duas macrozonas do município, considerando um conjunto de estratégias formuladas durante a Etapa Diagnóstica, descrita nos Produtos anteriores, em resposta aos problemas identificados que podem ser enfrentados pelo MRSA. Para tanto, as estratégias são divididas por macrozona e pelos temas de moradia e zonas especiais, na seguinte ordem:

- 2.1 Políticas de ordenamento territorial para MZU - Macrozona Urbana
Avaliação e propostas para cada Zona (ZQU, ZREEU, ZRECU, ZEI) e respectivos:
 - Setores de Adensamento e
 - Setores de Não Adensamento.
- 2.2 Políticas de ordenamento territorial para MPA - Macrozona de Proteção Ambiental
Avaliação e propostas para cada Zona (ZRA, ZOD, ZDEC, ZCA, ZTP) e respectivos:
 - Setores de Ocupação e Baixa Ocupação,
 - Setores de Conservação e Preservação Ambiental e
 - Setores de Turísticos.
- 2.3 Estratégias para Moradia
- 2.4 Zonas Especiais

2.1. Políticas de ordenamento territorial para MZU

ZQU, ZREEU, ZRECU, ZEI



Na MZU, as alterações sugeridas não buscam transformações na estrutura principal das zonas, mas têm como cerne a introdução de **Setores** destinados a incentivar ou desincentivar o **adensamento populacional**, através da alteração de Coeficientes de Aproveitamento (CAs), incentivos, parâmetros urbanísticos e instrumentos da Política Urbana (OODC, EIV, TDC, PSA e cumprimento da função social da propriedade).

O aparato utilizado é apresentado nas subseções a seguir, com as justificativas e condicionantes de cada Zona:

Manutenção do zoneamento principal da MZU, com aplicação das estratégias em subdivisões territoriais (**Setores e Zonas Especiais**)



2.1.1. Estratégias para a Zona de Qualificação Urbana (ZQU)



2.1.2. Estratégias para a Zona de Reestruturação Urbana (ZREEU)



2.1.3. Estratégias para a Zona de Recuperação Urbana (ZRECU)



2.1.4. Estratégias para a Zona de Exclusivamente Industrial (ZEI)



Desenvolvimento heterogêneo na ZQU – sobreposição de temas nos Setores

Diversos mapas temáticos foram criados para avaliação e setorização da ZQU, destacando:

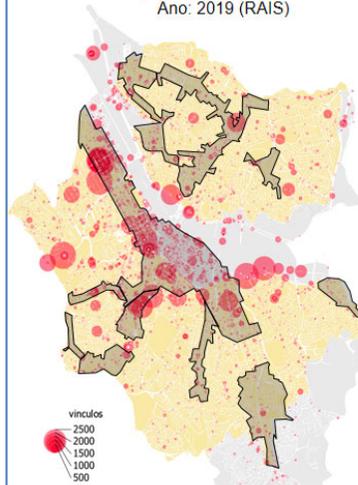
- i) a geocodificação do emprego,
- ii) o uso do solo por lote e /
- iii) a quantificação da área construída pela área do terreno por quadras.

Inicialmente, Zonas de Centralidades foram destacadas do contexto geral da ZQU e, posteriormente, agrupadas de acordo com características em comum

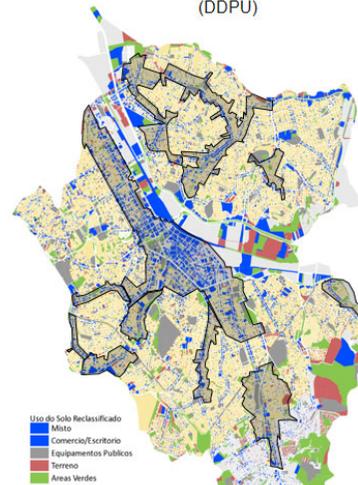
(ex: proximidade da zona central, proximidade a vias de transporte coletivo de alta capacidade, desenvolvimento econômico perimetral à ZQU, desenvolvimento comercial lindeiro às vias radiais, etc.)

Estas zonas foram eleitas para admitirem coeficientes urbanísticos diferentes do restante da ZQU, com o propósito de incentivar o adensamento populacional, fazendo melhor uso da qualidade urbana que dispõem.

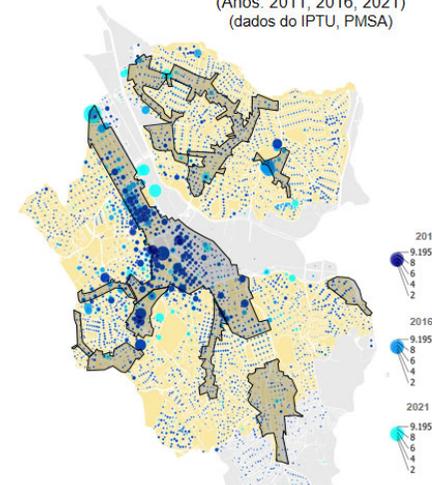
Emprego - Vínculos ativos
Ano: 2019 (RAIS)



Uso do solo por lote
(DDPU)



Área construída por áreas
(Anos: 2011, 2016, 2021)
(dados do IPTU, PMSA)



Fonte: Dados da PMSA, RAIS/MTE (ver Produto 6, Seção 2).

Desenvolvimento heterogêneo na ZQU - diferenciação de áreas (Setores)

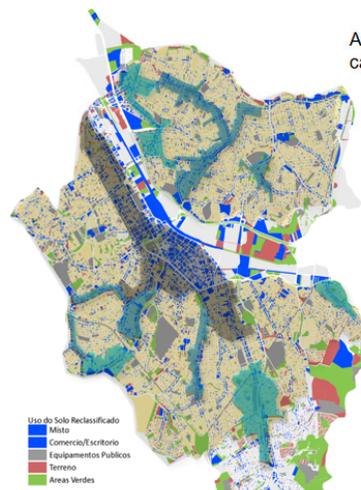


Diferenciação de áreas na ZQU - pela sobreposição de camadas denotam-se territórios bem definidos e internamente homogêneos, justificando a aplicação de políticas de desenvolvimento urbano que possam ampliar as possibilidades de sucesso na consecução de objetivos peculiares a cada centralidade.

A subdivisão de áreas homogêneas visa evitar a adoção de políticas de incentivos concedidos por meio de vias, subáreas, quadras e até mesmo lotes, que provocam o efeito rendilhado e geram conflitos e dúvidas nas áreas fronteiriças, tornando excessivamente complexo o processo tanto de empreender quanto de fiscalizar.

Necessidade de **distinção de áreas na ZQU** nas quais o processo de transformação tem melhores condicionantes, maior atratividade para a produção habitacional e presença significativa de atividades terciárias.

Com esta separação, objetiva-se estabelecer **políticas distintas** para cada uma destas parcelas do território, estimulando o desenvolvimento das áreas mais dinâmicas - atendimento ao objetivo de **Cidade Compacta**.



As áreas identificadas formam Setores com diferentes características:

- setores com vocação de maior adensamento e mistura de usos, com maior atratividade para novos investimentos em áreas providas por diversos serviços públicos, inclusive com transporte de passageiros intermunicipal sobre trilhos.
- setores ligados a corredores viários nos quais o processo de verticalização já foi iniciado, acompanhando o desenvolvimento comercial instalado.
- áreas que ainda preservam o perfil, mas em processo de ampliação do setor terciário caracterizando a formação de centros regionais.

Fonte: Dados de Uso do Solo por lote - PMSA (ver Produto 6, Seção 2).

Desenvolvimento heterogêneo na ZQU – características dos Setores

Por suas características de transição que resultam no aumento da densidade populacional, estas áreas receberam a denominação de **Setores de Adensamento**, sendo classificados em 3 grupos:

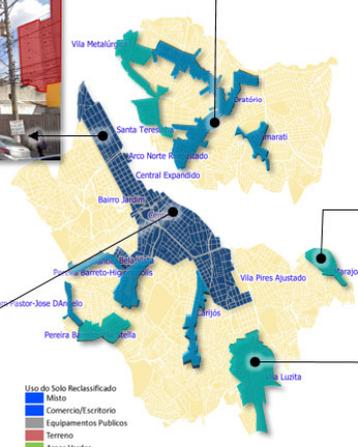
■ **Setor de Adensamento Central** possui elevado potencial de verticalização que já vem sendo consolidado pelo mercado imobiliário.

(Áreas com importantes vias e elevada oferta de transporte público).



■ **Setores de Adensamento Radiais** corredores com elevada circulação e vocação comercial, mas limitados em termos do transporte público e capacidade viária

■ **Setores de Adensamento Perimetrais** compostos por centralidades (áreas comerciais e de prestação de serviços) fora da região central que permitem o abastecimento local com alto potencial de desenvolvimento.



Fonte: Imagens extraídas do Google Street View

Setores de Adensamento – Desenvolvimento imobiliário

Após períodos recessivos da economia nacional, o oportuno incentivo construtivo dado pelo PD em 2004 (com fornecimento gratuito de 150% de potencial construtivo - **CA básico: 2,50**), possibilitou o aumento das **edificações verticais** que, mesmo sob **condições equalitárias de livre mercado em toda a ZQU**, optaram por manter sua concentração em **regiões com maior dinamismo**, criando **setores com características distintas** em termos do uso do solo (R, nR e Misto) e de adensamento construtivo.

Considerando o desenvolvimento heterogêneo na ZQU e a tendência imobiliária, são propostos três tipos de Setores que podem receber incentivos ao Adensamento dentro da ZQU:

Proposição

- **Sector de Alto Adensamento Centro-CPTM (SAA-C)**
- **Sector de Médio Adensamento Radial (SMA-R)**
- **Sector de Médio Adensamento Perimetral (SMA-P)**

O Quadro abaixo apresenta a evolução da área construída entre 2011 e 2021 com dados do IPTU por Setor de Adensamento em paralelo com o restante da ZQU.

Segregação da ZQU	Área Construída			Área do terreno considerado		
	2011	2021	Variação	2011	2021	Variação
SAA-C	5,213,360	6,686,321	28.3%	3,698,981	3,677,527	-0.6%
SMA-R	2,104,519	2,983,286	41.8%	2,275,774	2,321,279	2.0%
SMA-P	1,906,898	2,535,909	33.0%	2,404,299	2,400,624	-0.2%
ZQU Restante	15,168,149	20,074,051	32.3%	19,937,632	19,660,810	-1.4%
Total ZQU	24,392,926	32,279,567	32.3%	28,316,686	28,060,240	-0.9%

Área Construída pela área do terreno

Segregação da ZQU	2011	2021	Variação
SAA-C	1.41	1.82	29.0%
SMA-R	0.92	1.29	39.0%
SMA-P	0.79	1.06	33.2%
ZQU Restante	0.76	1.02	34.2%
Total ZQU	0.86	1.15	33.5%

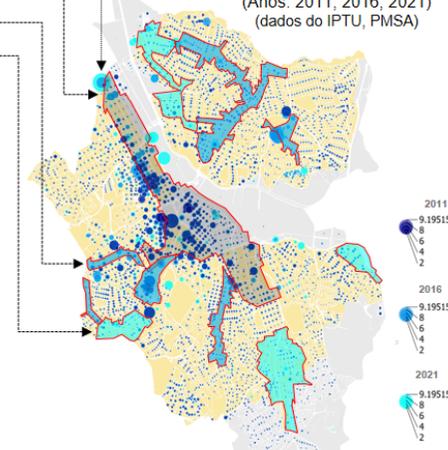
A média geral da área construída pelo terreno aumentou em toda a ZQU, destacando que:

- o índice é bastante elevado na SAA-C em relação ao restante da ZQU;
- o índice elevou substancialmente na SMA-C;
- a média geral acima de 1.0 não implica na superação do CA Básico, pois os dados do IPTU não separam a área não computável.

Fonte: Dados do IPTU/PMSA (2022)

Os círculos retratam os locais onde o adensamento construtivo são maiores

Área construída por áreas (Anos: 2011, 2016, 2021) (dados do IPTU, PMSA)



Fonte: Dados do IPTU, PMSA (ver Produto 5, Seção 4).

Setores de Adensamento – Desenvolvimento imobiliário (continuação)

(continuação)

Sobre o menor índice da área construída pela área do terreno no **Setor de Médio Adensamento Perimetral (SMA-P)**

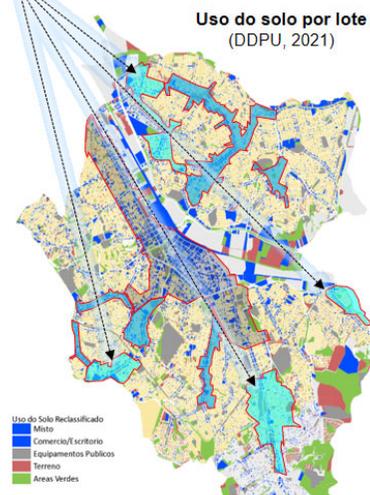
Embora o índice não tenha diferença significativa na SMA-P em relação à ZQU, sua importância baseia-se na presença de áreas comerciais consolidadas fora da região central, cujo desenvolvimento é estratégico para o atendimento local e redução de parte das viagens diárias até a zona central.

- **Setor de Alto Adensamento Centro-CPTM (SAA-C)** ■
- **Setor de Médio Adensamento Radial (SMA-R)** ■
- **Setor de Médio Adensamento Perimetral (SMA-P)** ■

Segregação da ZQU	Área Construída			Área do terreno considerado		
	2011	2021	Variação	2011	2021	Variação
SAA-C	5,213,360	6,686,321	28.3%	3,698,981	3,677,527	-0.6%
SMA-R	2,104,519	2,983,286	41.8%	2,275,774	2,321,279	2.0%
SMA-P	1,906,898	2,535,909	33.0%	2,404,299	2,400,624	-0.2%
ZQU Restante	15,168,149	20,074,051	32.3%	19,937,632	19,660,810	-1.4%
Total ZQU	24,392,926	32,279,567	32.3%	28,316,686	28,060,240	-0.9%

Segregação da ZQU	Área Construída pela área do terreno		
	2011	2021	Variação
SAA-C	1.41	1.82	29.0%
SMA-R	0.92	1.29	39.0%
SMA-P	0.79	1.06	33.2%
ZQU Restante	0.76	1.02	34.2%
Total ZQU	0.86	1.15	33.5%

Fonte: Dados do IPTU/PMSA (2022)



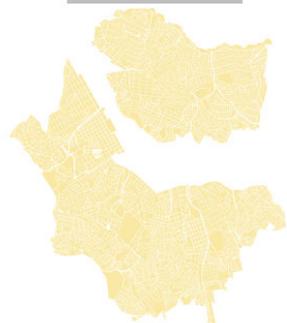
Fonte: Dados do IPTU, PMSA (ver Produto 5, Subseção 1.2).

ZQU - Definição atual e proposta com Setores de Adensamento

Plano Diretor, Art. 39

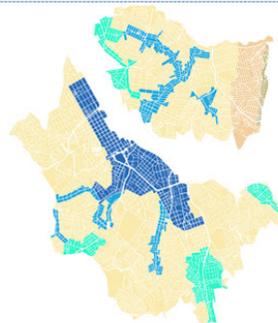


Atual



ZQU: Uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas e infraestrutura consolidada

Proposição



ZQU: Territórios com urbanização consolidada, uso predominante residencial, adequada oferta de infraestrutura e existência de equipamentos públicos e áreas verdes na maior parte do território.

Setores de Adensamento: porções do território em que se pretende consolidar a vocação de áreas com uso terciário ou misto e boa oferta de infraestrutura. São consideradas como território prioritário para: promoção de usos não residenciais terciários e mistos com densidades demográficas e construtiva altas; qualificação dos espaços públicos, quanto aos aspectos paisagísticos e de acessibilidade.

- **SAA - Centro-CPTM:** território que já possui acentuada transformação, formado pela área central e expansões funcionalmente conectadas ao centro, dotado de excelente infraestrutura e conexão com redes de transporte.
- **SMA - Perimetral:** territórios cuja transformação pode ser facilmente induzida, consolidados como centro de bairros com forte atividade terciária, guardando independência com o Centro, com boa infraestrutura e tecido urbano apropriado a maior adensamento.
- **SMA - Radial:** territórios com centralidades desenvolvidas, mas orientadas em torno de corredores de tráfego, com possibilidades limitadas de qualificação do tecido urbano do entorno.



ZQU - Política atual e proposta com Setores de Adensamento

Plano Diretor, Art. 40



Atual

ZQU:

- ordenar o adensamento construtivo;
- evitar a saturação do sistema viário;
- permitir o adensamento populacional onde este ainda for possível, realizando um mapeamento das regiões de forma de aproveitar infraestrutura disponível;
- ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, os espaços verdes e de lazer; recuperar as APPs de córregos e nascentes e
- preservar o conforto ambiental, proporcionando mais saúde e qualidade de vida para a população.

ZQU:

- estimular o **uso predominantemente residencial**, fora dos setores de adensamento, para:
- evitar a saturação do sistema viário;
- qualificar espaços públicos e áreas verdes
- garantir a preservação de áreas de interesse do patrimônio ambiental, histórico, cultural e arquitetônico
- reurbanização de assentamentos precários e desocupação de áreas de risco ou ambientalmente sensíveis, proporcionando mais saúde e qualidade de vida para a população.



Proposição

Setores de Adensamento (SAA e SMA):

- Estimular expansão do uso terciário
- Incentivar Uso Misto e EHIS
- Combinar adensamento demográfico e construtivo altos
- Gerar recursos para investimentos na política urbana com os empreendimentos não aderentes à política
- Fortalecer atratividade com coeficientes condizentes com alto ou médio adensamento
- Garantir atratividade para EHIS estabelecendo patamar de aproveitamento mais alto que demais usos
- Principal área para recepção de TDC
- Forte controle dos Vazios Urbanos

→ SAA-C

- Aplicação do política geral da do Setor de Adensamento com forte **incentivo** para **Fachada Ativa e área de fruição**.

→ SMA-P

- **Proteger comércio local**
- Enfoque em **expansão do Uso nR**
- Índices mais limitados em relação ao SAA-C

→ SMA-R

- Transformação limitada por viário e tecido urbano demandando menores índices
- Maior relevância de **Fachada Ativa** e outros **incentivos ao Uso Misto**, incluindo redução de recuos



Limites da ZREEU (indistinção dos limites do Projeto Eixo Tamanduaeté)

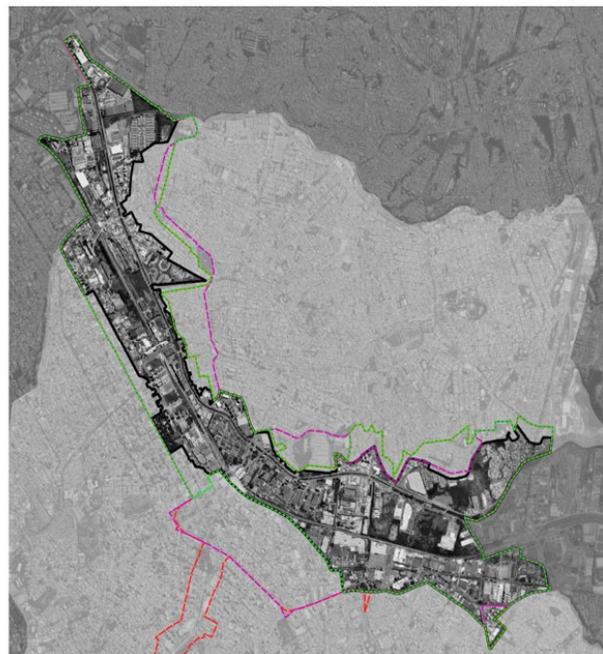
A falta de regramento para consolidar as políticas desejadas para o Eixo Tamanduaeté, dificulta o entendimento do setor construtivo e dá margem à subjetividade no tratamento de questões não previstas, por causa da mescla de interesses heterogêneos que incidem sobre a região.

Como resultado, o Eixo tem sido consumido pelas bordas, seja pela expansão imobiliária seja pela ocupação irregular, de forma a dificultar a implantação futura de projetos de transformação que prezam pela integração.

Por causa deste fato, ao longo dos anos, diferentes perímetros tiveram que ser redefinidos para o Eixo, tornando a área capaz de recepcionar novos projetos cada vez menor.

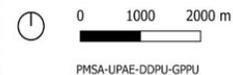
Proposição

A proposta baseia-se na não distinção do Eixo em relação à ZREEU, para permitir a produção de projetos (PIU) que juntem áreas do Eixo com áreas vizinhas, regidas pelas mesmas definições, diretrizes e políticas da ZREEU.



Eixo Tamanduaeté Histórico de perímetros do projeto

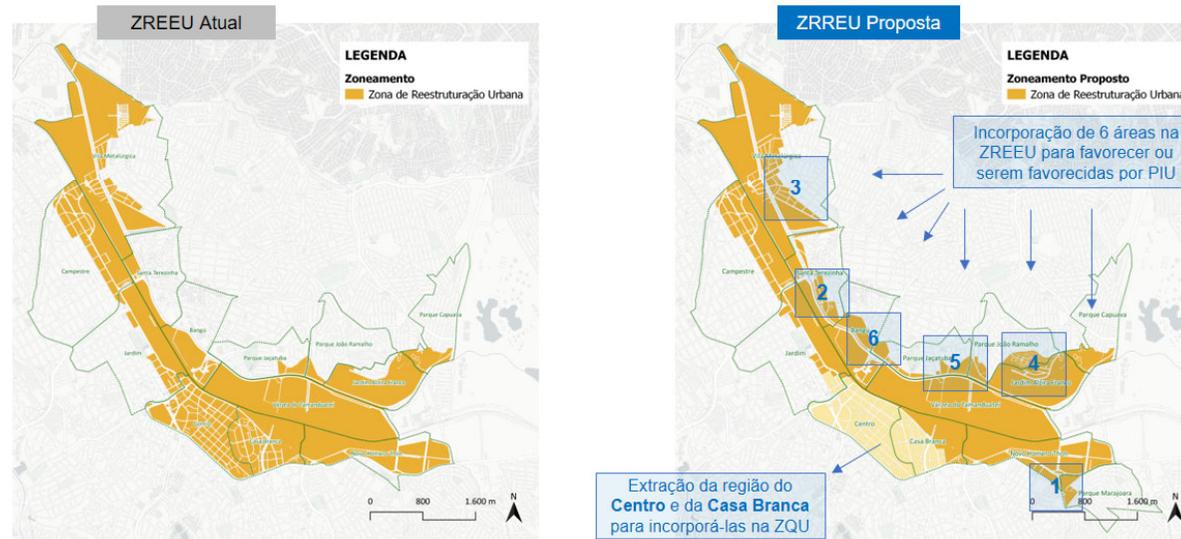
- Perímetro 2000
Dec. 14.502/2000
12.42 km²
- Perímetro 2004
Lei 8.696/2004
13.61 km²
- Perímetro 2012
Lei 9.394/2012
10.57 km²
- Perímetro Atual
Lei 9.924/2016
8.76 km²



Fonte: Perímetros dos Projeto Tamanduaeté UPAE/DDPU/PMSA.

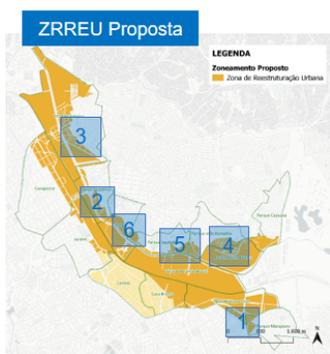
Limites da ZREEU (inclusão e extração de áreas)

A estratégia formulada de não distinção do Projeto Eixo Tamanduateí da ZREEU possibilitará a delimitação de áreas com diferentes demandas, onde poderão ser aplicados PIU distintos com enfoque na reestruturação para qualificação da região. Deste modo, algumas **áreas da ZQU devem ser incorporadas à ZREEU para auxiliarem ou serem auxiliadas pelos processos de transformação**, destacando-se **6 áreas identificadas abaixo**. Inversamente, **opta-se por extrair a área do Centro e da Casa Branca da ZREEU**, pelo entendimento de que já são qualificadas, admitindo tratamento diferente das demais áreas da ZREEU, que ainda mantêm grandes lotes industriais abandonados ou já sofrem com a ocupação desordenada.



Fonte: Elaborado pela FIPE com dados da PMSA.

Limites da ZREEU (motivos da inclusão de áreas da ZQU)



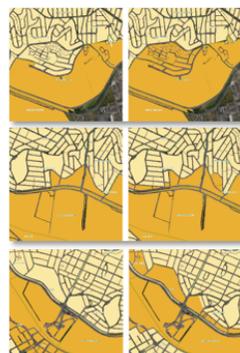
1 Novo Homero Thon e Parque Marajoara

- Reversão de usos e atividades
- Índices de adensamento
- Presença de lotes vazios, desocupados ou subutilizados

2 Santa Terezinha e Jardim

- Índices de adensamento
- Proximidade a transporte de massa
- Presença industrial de pequeno porte
- Infraestrutura qualificada

3 Vila Metalúrgica



4 Parque João Ramalho e Jardim Alzira Franco

- Aglomerados subnormais
- Índices de adensamento
- Requalificação da paisagem
- Infraestrutura qualificada

5 Parque João Ramalho

Considera-se que áreas com aglomerados subnormais podem ser auxiliadas por projetos PIU do tipo AEL (Área de Estruturação Local)

6 Parque Jaçatuba

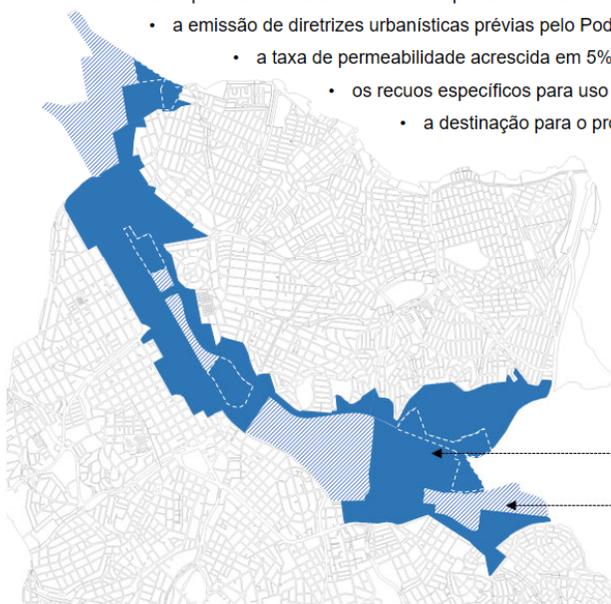
- Baixa densidade
- Proximidade a transporte de massa
- Possibilidade adensamento
- Infraestrutura qualificada

Fonte: Elaborado pela FIPE com dados da PMSA.

Revisão da ZREEU e Setor Não Residencial

Considerando a não distinção do Projeto Eixo Tamanduateí, sua área soma-se à da própria ZREEU que pode assumir, sem dificuldades, os parâmetros urbanísticos específicos do Eixo Tamanduateí, destacando:

- a permissão do funcionamento de atividades até o nível de incômodo III nas áreas não residenciais do Eixo – esta permissão também é concedida para toda a MZU em vias metropolitanas ou arteriais;
- a emissão de diretrizes urbanísticas prévias pelo Poder Público para empreendimentos acima de 5 mil m², independente do uso;
 - a taxa de permeabilidade acrescida em 5% para as diferentes classes de terreno maiores que 5%;
 - os recuos específicos para uso não residencial (frontal: 5,0m, lateral: 2,0m; fundo: 4,0m);
 - a destinação para o próprio Eixo da OODC que exceda o CA: 3,0.



Fonte: Elaborado pela FIPE com dados da PMSA.

Proposição

Considerar a totalidade da área da **Zona de Reestruturação Urbana** como território regido pelos mesmos parâmetros urbanísticos, com exceção das áreas vinculadas ao **Setor Não Residencial**, que admitirão parâmetros permissivos para o uso exclusivamente não Residencial (Incomodidade, gabarito, CA máximo) e restritivos semelhantes aos **Setor de Não Adensamento da ZQU** para evitar o uso Residencial próximo à atividades industriais.

Zona de Reestruturação Urbana ZREEU

Setor Não Residencial

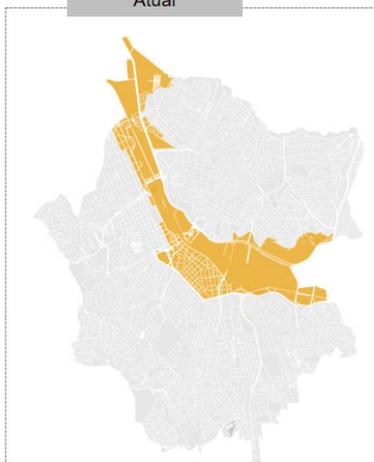


ZREEU - Definição atual e proposta

Plano Diretor, Art. 41

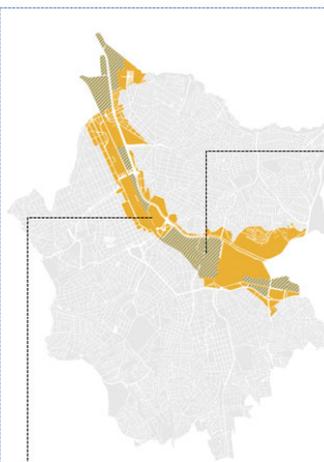


Atual



ZREEU: Predominância de uso misto, carência de equipamentos públicos e incidência de edificações não utilizadas e terrenos subutilizados ou não utilizados.

Proposição



Setor Não Residencial: bolsões de áreas industriais distribuídos ao longo do eixo formado entre a Avenida dos Estados e a Linha Ferroviária **em que se pretende manter: as atividades industriais remanescentes**, a disponibilidade de áreas para instalação de novas indústrias e evitar a instalação de vizinhança residencial e evitar conflitos de incomodidade.

ZREEU: Território com elevado potencial de transformação e acesso a rede de transporte coletivo de alta capacidade e vias de alta capacidade, com bolsões de atividade industrial a serem preservados, predominância de grandes lotes e glebas requerendo reparcelamento e qualificação do tecido urbano, em especial com implantação de novas áreas verdes e institucionais.



ZREEU - Política atual e proposta

Plano Diretor, Art. 42



Atual

ZREEU

- reconverter e implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional;
- requalificar a paisagem;
- recuperar áreas ambientalmente sensíveis;
- valorizar e proteger o patrimônio cultural;
- promover reparação de área que esteja contaminada de forma a permitir uso ou ocupação do solo compatível com o grau de reversão obtido;
- integrar a zona a planos regionais de macrodrenagem e recuperação do Rio Tamanduateí;
- valorizar o Rio Tamanduateí;
- mapear áreas contaminadas e com potencial de contaminação

Proposição

ZREEU

- reconverter e implantar novos usos e atividades, especialmente o habitacional;
- incentivar o Uso Misto
- priorizar a aplicação de instrumentos que incentivem a utilização efetiva da área, especialmente PEUC, e a captura de parte da valorização
- garantir a aplicação dos recursos da captura da valorização na qualificação do próprio território, especialmente para obras de drenagem, produção habitacional de interesse social e implantação de novos espaços públicos
- assegurar que processo de transformação gere espaços públicos qualificados com passeios, áreas de fruição e áreas verdes
- adequar equipamentos públicos pela demanda produzida pela transformação
- valorizar e proteger o patrimônio cultural;
- garantir a integração do território com as áreas lindeiras e potencializar papel de conexão do território com novas transposições unindo áreas atualmente segregadas entre as regiões Leste-Oeste.



Setor Não Residencial

- Manter os postos de trabalho e a produção das atividades econômicas locais
- Manter as indústrias e atividades correlatas
- Manter áreas reservadas para instalação de empreendimentos de base tecnológica que possam ser atraídas pela política de incentivos fiscais
- Desincentivar a instalação de edificações residenciais dentro do setor

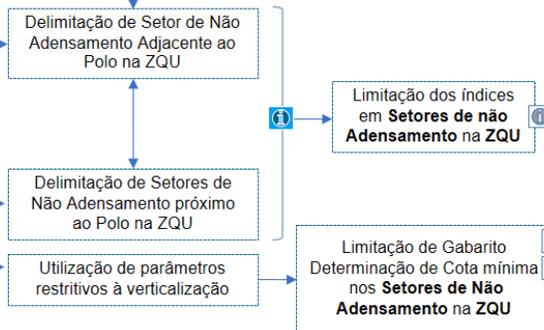


2.1.3. Estratégias para a Zona Exclusivamente Industrial (ZEI)



ZEI – Justificativas e proposições

- ✓ A geração e manutenção de emprego e renda, junto ao desenvolvimento da produção com menor impacto ambiental são **objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico do Município**.
- ✓ Neste sentido, o Polo Petroquímico de Capuava desempenha papel fundamental na manutenção do setor de produção industrial e respectivos postos de trabalho diretos e indiretos. No entanto, o tipo de atividade e a tecnologia aplicada nos processos geram **dúvidas quanto ao bem-estar e a saúde das populações que vivem no entorno**, considerando:
 - ✓ os riscos físicos ligados à possibilidade **de incêndios e explosões** que possam prejudicar lotes adjacentes ao Polo,
 - ✓ os **riscos à saúde pela exposição à poluição atmosférica** cujos efeitos ainda devem ser **reconhecidos ou não pelos órgãos competentes** de fiscalização e controle ambiental, determinando que o município **temporariamente evite**:
 - o **aumento populacional na área do entorno ao Polo Petroquímico**,
 - o **crescimento vertical de construções que possam dificultar a dispersão** das substâncias emitidas pelos processos industriais.

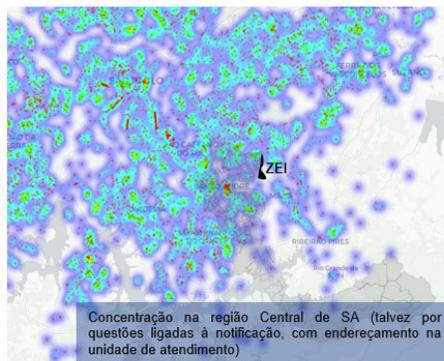


Delimitação de Setor de Não Adensamento (ex. com dados de saúde)

Exemplo de definição de área pela distribuição das doenças prevalentes

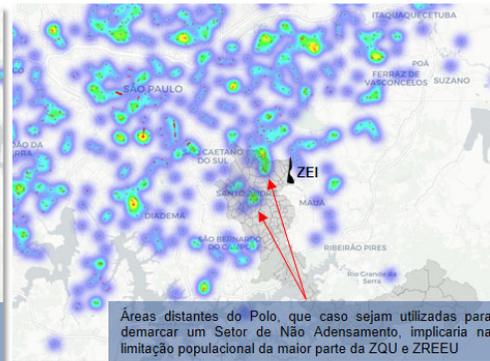
Delimitação por localização de pacientes - problemas:

- é difícil gerar os limites precisos apenas observando-se a distribuição regional das principais enfermidades relatadas em estudos que vinculam a presença do Polo aos riscos à saúde.
- embora talvez seja possível inferir estatisticamente que grupos locais ao redor do Polo Petroquímico de Capuava admitam maior prevalência de doenças, esta avaliação depende do uso de métodos de análise estatística espacial com outros dados.



Fonte: Elaborado com dados do AIH / Datasus (2000-2017) georreferenciados pelo CEM/FFLCH

Mapa de Calor para 6016 observações, considerando quaisquer tipos de alterações na tireoide.



Fonte: Elaborado com dados do AIH / Datasus (2000-2017) georreferenciados pelo CEM/FFLCH

Mapa de Calor para 765 observações, considerando:
 E039-Hipotireoidismo não especificado
 E062-Tireoidite crônica com tireotoxicose transitória
 E063-Tireoidite auto-imune
 E065-Outras tireoidites crônicas

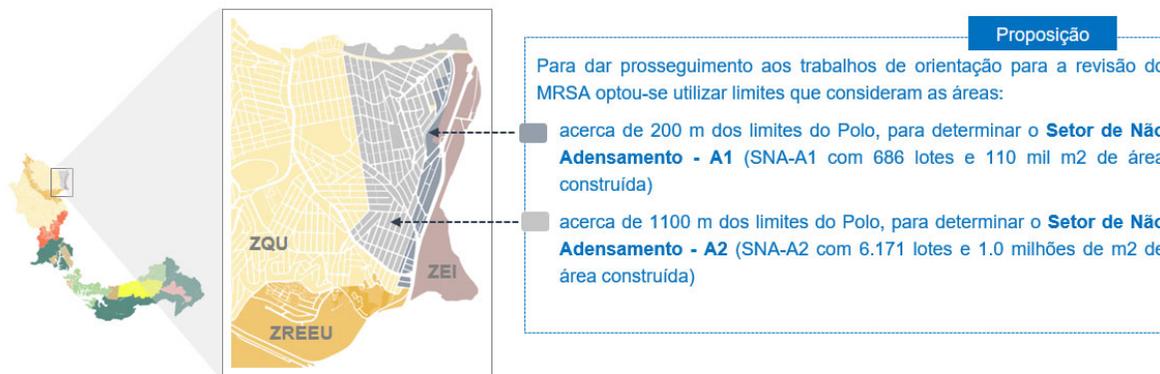
Para determinar limites das áreas que possam ser afetadas com casos de enfermidades da tireoide, seria necessário utilizar bases de dados com informações mais precisas, inclusive com informações sobre os pacientes, para avaliar o tempo de exposição à poluição, considerando a localização da residência e respectivo tempo de permanência. Mesmo assim, as análises estatísticas poderiam confirmar ou não as hipóteses sobre os efeitos da poluição do Polo, a depender de intervalos de confiança que devem ser estabelecidos por especialistas dos setores de Saúde Pública do município ou do Governo Estadual.

Composição provisória de limites dos Setores de Não Adensamento na ZQU

Embora o assunto ainda precise da definição tanto legislativa como executiva da PMSA, subentende-se:

- i) a necessidade de manutenção do Polo Petroquímico de Capuava cuja a operação e o desenvolvimento estão alinhados com as políticas setoriais de desenvolvimento econômico e a geração de empregos, bem como das diretrizes definidas para a Zona Exclusivamente Industrial declaradas no Plano Diretor (2004) vigente.
- ii) a necessidade de definição de Setores de Não Adensamento temporários, a fim de evitar ampliação do possível risco ao qual a população do entorno do Polo possa estar exposta até que a PMSA possa redefinir objetivos e estratégias para a Zona Exclusivamente Industrial, bem como para as áreas afetadas sob diferentes graus de riscos à saúde humana.

A definição dos Setores de Não Adensamento também procura atender, parcialmente e provisoriamente, às questões judiciais levantadas por conselhos públicos e associações civis, até que um posicionamento efetivo seja tomado pela PMSA.



Setores de Não Adensamento (inibição do crescimento)

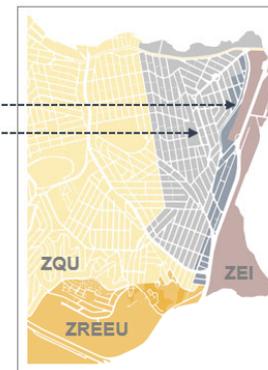
O Quadro abaixo apresenta a evolução da área construída entre 2011 e 2021 com dados do IPTU por Setor de Adensamento em paralelo com o restante da ZQU.

Área Construída				Área do terreno considerado			
Segregação da ZQU	2011	2021	Variação	2011	2021	Variação	
SAA-C	5.213.360	6.686.321	28,3%	3.698.981	3.677.527	-0,6%	
SMA-R	2.321.903	3.204.139	38,0%	2.345.286	2.393.296	2,0%	
SMA-P	1.906.898	2.535.909	33,0%	2.404.299	2.400.624	-0,2%	
ZQU A1	87.615	110.084	25,6%	164.137	163.279	-0,5%	
ZQU A2	820.814	1.010.283	23,1%	1.124.836	1.094.916	-2,7%	
ZQU Restante	13.958.937	18.604.291	33,3%	18.412.413	18.182.338	-1,2%	
Total ZQU	24.309.527	32.151.027	32,3%	28.149.952	27.911.980	-0,8%	

Área Construída pela área do terreno				Quantidade de lotes			
Segregação da ZQU	2011	2021	Variação	2011	2021	Variação	
SAA-C	1,41	1,82	29,0%	27.010	36.003	33,3%	
SMA-R	0,99	1,34	35,2%	17.185	17.781	45,9%	
SMA-P	0,79	1,06	33,2%	11.424	15.500	35,7%	
ZQU A1	0,53	0,67	26,3%	588	686	16,7%	
ZQU A2	0,73	0,92	26,4%	5.197	6.171	18,7%	
ZQU Restante	0,76	1,02	35,0%	90.366	122.285	35,3%	
Total ZQU	0,86	1,15	33,4%	146.770	198.426	35,2%	

Fonte: Dados do IPTU/PMSA (2022)

Setores de Não Adensamento A1 e A2



A tabela acima indica que as áreas delimitadas pelos Setores de Não Adensamento também evoluíram em termos da Área construída e da quantidade de lotes criados, entre os anos de 2011 a 2021, segundo os dados do IPTU.

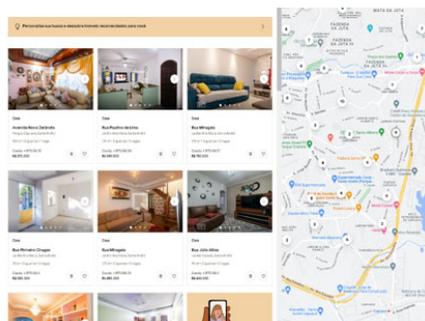
Embora as taxas sejam menores dos Setores de Alto ou Médio Adensamento (Centro-CPTM, Radial e Perimetral) da própria média da ZQU, constata-se que a variação da área construída passou de 23 a 26%, com crescimento médio de 2,1% aa. Destacando a necessidade de prover diretrizes e parâmetros urbanísticos que possam desacelerar o adensamento populacional destas regiões.

Setor de Não Adensamento A1 e necessidade de financiamento

Conforme discutido no Produto 6, item 3.2.3.a, a definição de um Setor de Não-Adensamento adjacente ao Polo, é necessário até que possa ser transformado em Setor de Desadensamento, através de um projeto ou programa que defina:

- i) a faixa real capaz de reduzir a situação de risco de explosão e de exposição à altas temperaturas;
- ii) os custos de desapropriação, demolição e instalação de equipamentos urbanos para manter a faixa desocupada e
- iii) a forma de obtenção dos recursos para financiar o projeto.

O cálculo abaixo estima de maneira muito simplificada dos custos de uma eventual desapropriação de toda a faixa Residencial ao lado do Polo Petroquímico na ZQU (SNA1)



https://www.quintoandar.com.br/comprar/immovel/santo-andre-sp-brasil/casa?utm_source=google&utm_medium=performance_max&utm_campaign=38-D.A.C.Q.RMSP_Sao_Paulo_Subs_PerfMax_SPV&gclid=CjwKICQwAKIGeBhCzARkKWB0Bzou_jwBfCzUmR0X2hc3eZ26v2vU3y-KvZ03ANkYeP9gGrEaAmJzEAL_w_cB

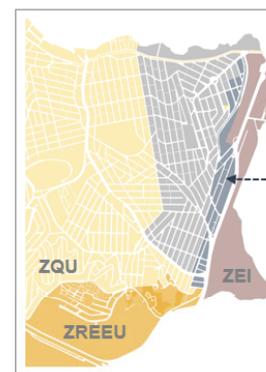
Item	Valor	Metragem	Valor por m ²
Imóvel01	370,000	100	3,700
Imóvel02	690,000	174	3,966
Imóvel03	750,000	178	4,213
Imóvel04	460,000	98	4,694
Imóvel05	450,000	170	2,647
Imóvel06	380,000	70	5,429
Imóvel07	550,000	170	3,235
Imóvel08	580,000	220	2,636
Imóvel09	757,000	180	4,206
Total	4,987,000	1,360	3,667
Mínimo			2,636
Máximo			5,429

Valores associados à possível desapropriação de ZQU

Qtde M2	Estimativa em R\$
110,084	
	Mín
	290,221,455
	Méd
	403,668,315
	Máx
	597,598,857

500 milhões

Setores de Não Adensamento A1 e A2



SNA-A1 com 686 lotes e 110 mil m² de área construída

Setores de Não Adensamento A1

Faixa temporária até a definição de programa para reduzir ou mitigar riscos de acidentes

ZEI – Definição e Política (atuais e propostas)

Plano Diretor, Art. 45 e 46



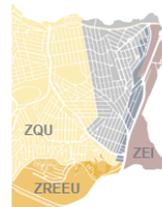
Definição

Atual



ZEI: caracteriza-se por atividades industriais de grande porte e correlatas, com potencial de impacto ambiental significativo, e situa-se ao longo da Avenida Presidente Costa e Silva.

Proposição



ZEI: Não são propostas alterações na definição

■ **Setor de Não Adensamento A1:** área vizinha ao Polo Petroquímico de Capuava (acerca de 200 m) em que se pretende evitar o adensamento construtivo e populacional, de forma temporária até a implementação de programa voltado à mitigação de riscos de explosões e incêndios.

■ **Setor de Não Adensamento A2:** área próxima ao Polo Petroquímico de Capuava (acerca de 1.200 m) em que se pretende evitar o adensamento construtivo e populacional, de forma temporária até a identificação dos possíveis riscos à saúde aos quais a população do entorno é exposta.

Política

Atual

ZEI

- manter e ampliar o polo petroquímico;
- potencializar a atividade industrial;
- promover o monitoramento e o controle ambiental.

Proposição

ZEI

- possibilitar a manutenção o polo petroquímico;
- fomentar a atividade industrial com sistemas menos poluentes;
- elaborar e manter sistema de monitoramento das emissões de gases, independente ao monitoramento exigido pela órgão fiscalizador estadual;
- promover o controle ambiental.

Setor de Não Adensamento na ZQU

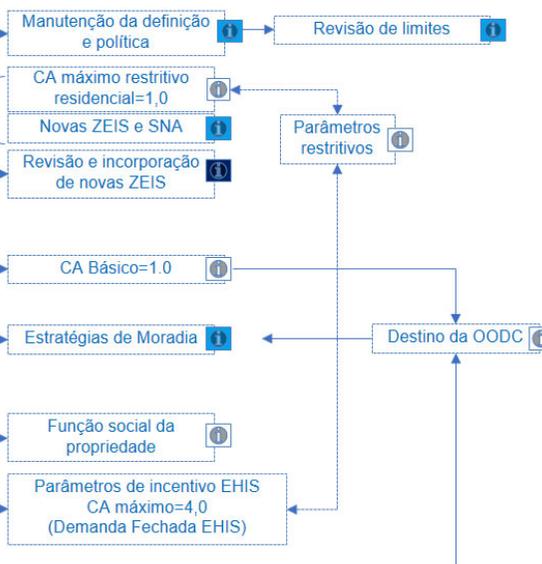
- Evitar o aumento da densidade populacional
- Evitar a verticalização de edificações
- Evitar a ampliação das edificações existentes



2.1.4. Estratégias para a Zona de Recuperação Urbana (ZRECU)

ZRECU – Justificativas e proposições

- ✓ As alterações urbanas ocorridas em quase duas décadas não são significativas e capazes de alterar a **definição e a política** necessária para qualificar a Zona de Recuperação Urbana (ZRECU), que foram estabelecidas pelo Plano Diretor em 2004.
- ✓ A região ainda carece de **infraestrutura e serviços públicos**, sendo que o problema do alto adensamento populacional em áreas precárias foi agravado por novas **ocupações irregulares, inclusive sobre áreas de risco de desastres naturais**.
- ✓ Ainda, o incremento da construção de **Habitacões de Interesse Social na zona ou em áreas circunvizinhas** amplia a quantidade de núcleos de baixa renda, distantes das **áreas com oferta de emprego** e dos Setores com melhor qualificação urbana.
- ✓ O cerne das proposições que impactam diretamente na ZRECU está diretamente ligado com as **Estratégias de Moradia** por envolver uma série proposições que precisam ser acionadas simultaneamente, considerando alterações nos **instrumentos urbanísticos**, nas **ZEIS**, nos incentivos ao **EHIS** e no **desempenho imobiliário** em Setores de Adensamento qualificados de outras Zonas.



Revisão de limites entre ZRECU e ZQU

Proposição

Alteração de fronteiras entre a ZQU e ZRECU, tendo em vista que áreas da Vila Luzita e o Jardim Telles de Menezes possuem características da ZQU ao passo que áreas de outros bairros admitem características da ZRECU.

Atual

Proposta



ZRECU para ZQU

Vila Luzita e Jardim Telles de Menezes

- Área ambientalmente estável
- Infraestruturalmente qualificada
- Presença de lotes regularizados
- Índícios de adensamento

ZQU para ZRECU

Jardim Ipanema e Vila Lutécia

- Lotes não regularizados
- Necessidade de remoção/relocação
- Área ambientalmente instável
- Sem infraestrutura

Cidade São Jorge

- Lotes não regularizados
- Loteamento regularizado
- Área ambientalmente estável
- Baixa infraestrutura



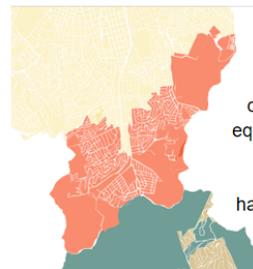
ZRECU – Definição e Política (atuais e propostas)

Plano Diretor, Art. 43 e 44



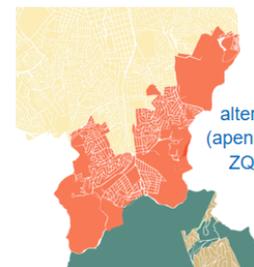
Definição

Atual



Uso predominantemente residencial, com alta densidade populacional, carência de infraestrutura e equipamentos públicos e alta incidência de loteamentos irregulares e núcleos habitacionais de baixa renda

Proposição



Não são propostas alterações na definição (apenas os limites com a ZQU foram revisados)

Destaca-se que grande parte da ZRECU foi destacada como ZEIS tipos A, B ou F (sendo esta última proposta nesta revisão)

Política

Atual

- complementar a infraestrutura básica;
- implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;
- promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;
- incentivar a construção de novas unidades de HIS voltadas, prioritariamente, ao atendimento das necessidades de remanejamento interno na Zona;
- conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis;
- recuperar as áreas de proteção ambiental de córregos e nascentes;
- preservar o conforto ambiental visando proporcionar mais saúde e qualidade de vida.

Proposição

- complementar a infraestrutura básica;
- implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;
- promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;
- incentivar a construção de novas unidades de HIS voltadas, **exclusivamente, ao atendimento da “demanda fechada” produzida pela necessidade de remoções e desadensamentos para reurbanização dos assentamentos precários da Zona;**
- conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e **implantação de espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção;**
- recuperar as áreas de proteção ambiental de córregos e nascentes;
- preservar o conforto ambiental visando proporcionar mais saúde e qualidade de vida.



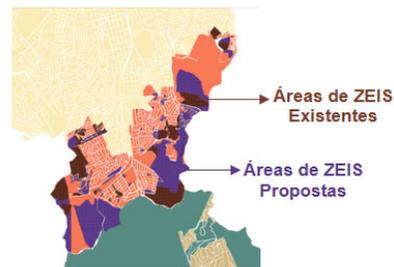
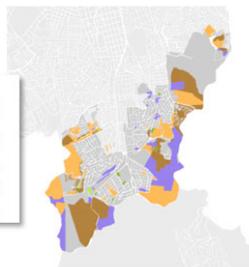
ZRECU – Delimitação de áreas de ZEIS

Como será tratado em tópico específico adiante, as ZEIS foram reavaliadas, considerando diversas bases de dados que também puderam definir a sua classificação.

Inclusive para determinar áreas que devem visar o reassentamento de populações expostas aos riscos de desastres naturais que foram grafadas como **ZEIS F**.

Proposta ZEIS

- ZEIS-A Atual
- ZEIS-A Nova
- ZEIS-B Atual
- ZEIS-B Nova
- ZEIS-F Nova



Destaca-se que grande parte da ZRECU foi destacada como ZEIS tipos A, B ou F (sendo esta última proposta nesta revisão)

A estratégia para a ZRECU é fundamentada no uso das ZEIS que são zonas temporárias com parâmetros urbanísticos destinados a induzir sua transformação, considerando a regularização e qualificação da área, o adensamento por meio de EHS ou o reassentamento.

Exemplificação de análise de avaliação de Setor de risco de Escorregamento

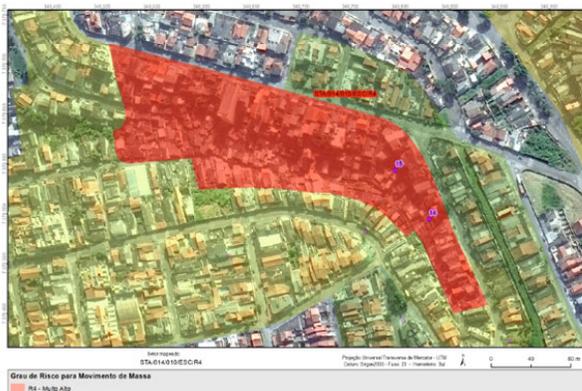
Fonte: Instituto Geológico. Prevenção a desastres naturais, 2020

Delimitação de Setor de Não Adensamento na ZQU

Exemplo de definição de área com avaliação de setores de risco alto e muito alto

A delimitação de Setores de Não Adensamento na ZQU baseia-se em estudos de Prevenção a Desastres Naturais, realizado pelo Governo do Estado de São Paulo, o qual resultou no Mapeamento de Riscos de Movimento de Massa e Inundações do Município de Santo André.

Sobre esse estudo foram selecionadas as áreas de risco alto e muito alto de erosão e escorregamento de terra, visto que estes demandam obras de mitigação para evitar perdas derivadas de desastres naturais.



Fonte: Instituto Geológico. Prevenção a desastres naturais, 2020

Exemplificando este tipo de análise para determinar Setores de Não Adensamento, o esquema abaixo utiliza os resultados do estudo de levantamento do Instituto Geológico, incluindo visitas em campo.

Neste exemplo o foco aparece sobre parte do Agrupamento Subnormal “Bougival Ascensão”, no bairro Jardim Ipanema, classificado como área sobre Alto Risco de Escorregamento de Terra.

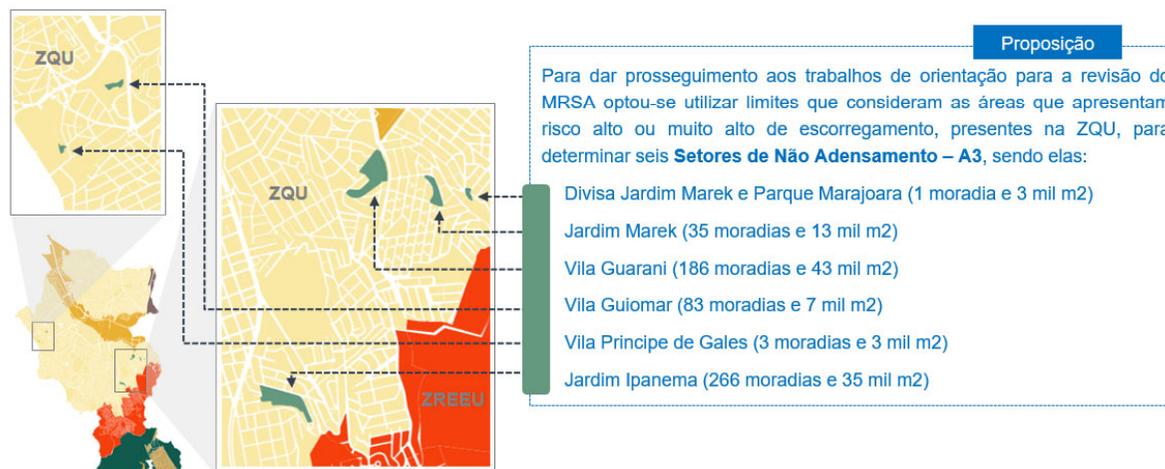


Fonte: Instituto Geológico. Prevenção a desastres naturais, 2020

Setores de Não Adensamento na ZQU

Na ZRECU, as áreas com maiores riscos de desastres naturais assumiram a Classificação de ZEIS-F, tendo em vista que são aglomerados subnormais não regularizados. No caso de áreas com risco similar, mas já regularizadas na ZQU, optou-se por considerá-las como Setores de Não Adensamento.

Embora o assunto ainda precise da validação executiva da PMSA (Planejamento Urbano, Habitação e Defesa Civil), subentende-se a necessidade de definição de Setores de Não Adensamento temporários, a fim de evitar ampliação do possível risco ao qual a população em áreas de sensibilidade ambiental e risco de erosão e escorregamento de terra possa estar exposta, até que medidas definitivas possam ser executadas, como a implantação de obras para reduzir ao máximo os riscos identificados.



2.2. Eixos Estratégicos para a Macrozona de Proteção Ambiental (MPA)

ZRA, ZOD, ZCA, ZDEC, ZTP



MPA – Justificativas e proposições

As propostas sugeridas para a MPA derivam da **análise dos cruzamentos** entre: o regramento territorial vigente (LUOPS) a Lei da Billings (2009) e as informações sobre as áreas de risco (2020).

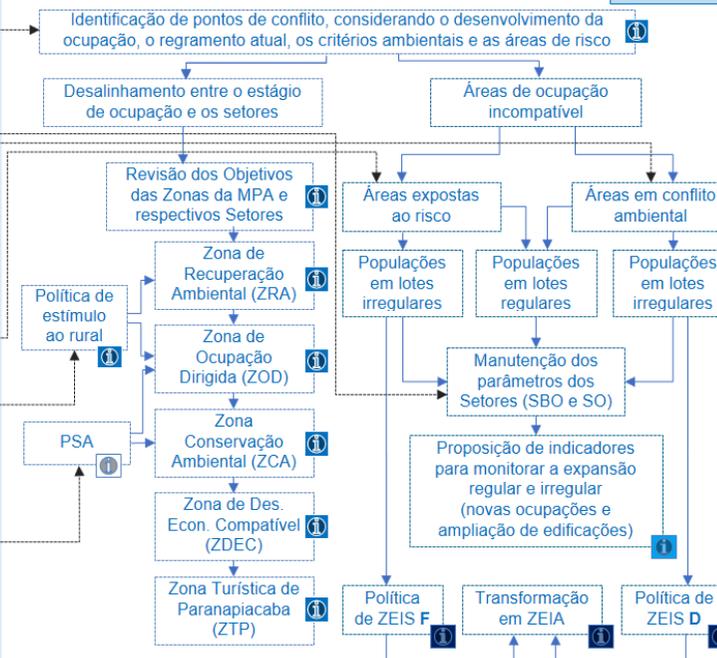
Pela avaliação, conclui-se que **os índices e parâmetros urbanísticos são bem calibrados para cada Setor**, ao considerar: o direito adquirido (antes de 2009), a ocupação de territórios compatíveis, a manutenção de áreas de preservação ambiental e do patrimônio.

Entretanto destacam-se:

- as áreas de ocupação em **conflito com as diretrizes da APRM**, que podem assumir regramentos de setores mais restritivos, e
- as **ocupações em área de risco**, que devem ser incluídas nas estratégias de Moradia propostas nesta revisão do MRSA.

Denota-se, também:

- a falta de **Política que possa estimular as atividades ligadas ao rural**, com os propósitos: i) de gerar trabalho e renda às populações da MPA sem acesso ao emprego e ii) de constituir uma barreira à expansão urbana irregular.
- a necessidade de utilizar o instrumental do **Pagamento de Serviços Ambientais (PSA)** para exigir a preservação dos mananciais, condicionado: i) à cessão de créditos (até o limite da isenção do IPTU) para grandes propriedades da ZCA; ii) ao pagamento por hectare de propriedades na ZOD que mantenham áreas florestais.



REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

Análise dos cruzamentos do regramento

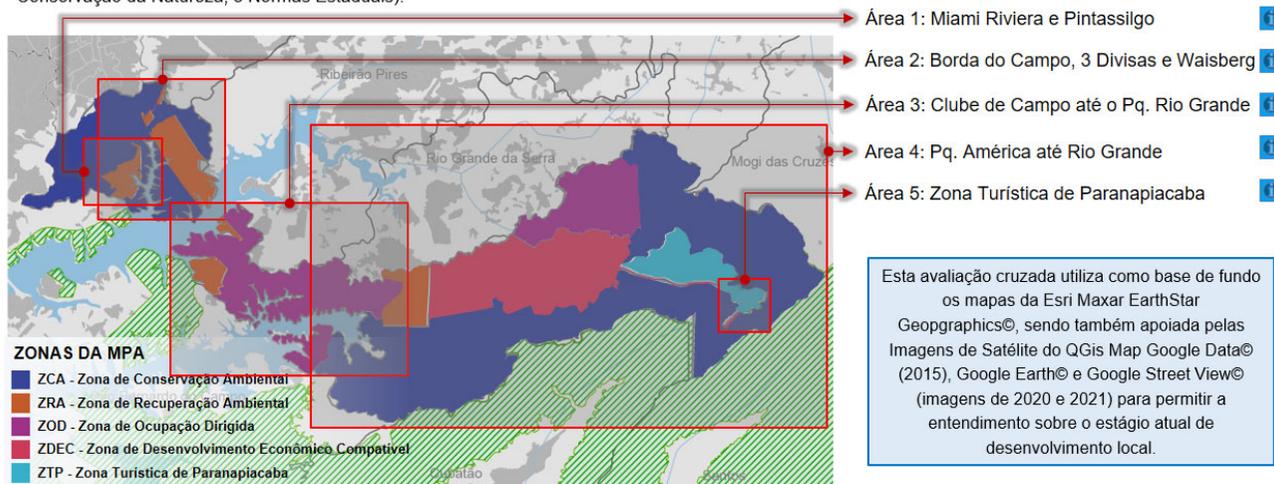
Tendo em vista as características semelhantes de alguns Setores encontrados em Zonas distintas da MPA ou o inverso (características distintas na mesma Zona), optou-se por subdividir a região em 5 áreas, que independem dos limites de cada Zona, para realizar a avaliação cruzada entre:

- i. o regramento territorial vigente, estabelecido pela LUOPS (2016);
- ii. a Lei Estadual da Billings (2009), que visa sobretudo proteger as áreas de mananciais e
- iii. as informações das áreas de risco do Mapeamento de Movimentos de Massa e Inundações do Município de Santo André, realizado Instituto Geológico/SIMA (2020).

Também foram considerados os procedimentos oficiais de planos e sistemas de preservação ambiental (Plano de Manejo do Parque Municipal do Pedroso, Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza, e Normas Estaduais).



Nas análises a seguir, cada Área é detalhada por 3 mapas usados para destacar e analisar pontos críticos sob a ótica de cada tema. Ao fim das subseções, os pontos são elencados de forma a justificar os encaminhamentos propostos.



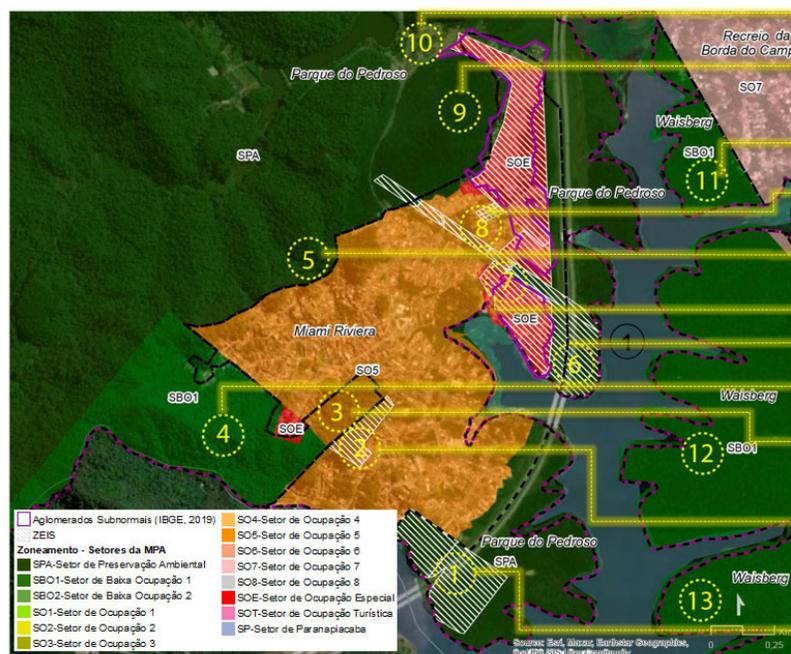
Esta avaliação cruzada utiliza como base de fundo os mapas da Esri Maxar EarthStar Geographics®, sendo também apoiada pelas Imagens de Satélite do Qgis Map Google Data® (2015), Google Earth® e Google Street View® (imagens de 2020 e 2021) para permitir a entendimento sobre o estágio atual de desenvolvimento local.

Área 1: Setores da LUOPS (Lei Ordinária 9.924, 21/12/2016)

Pontos de atenção: Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (PMH) e Setores (LUOPS)



Área 1: Miami Riviera e núcleo Pintassilgo



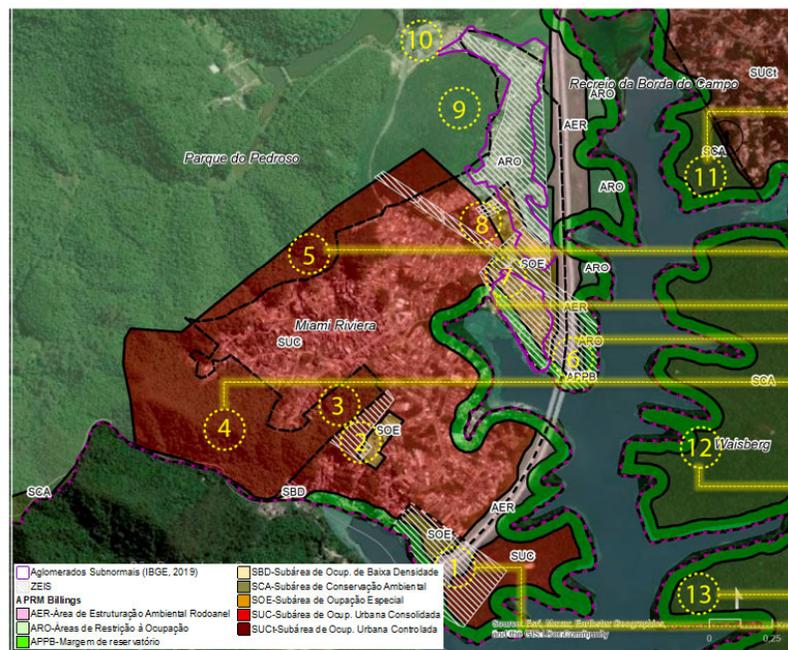
- 10. Área ocupada com arruamento na SPA
- 9. SPA (Parque do Pedroso) adjacente ao núcleo consolidado do Pintassilgo
- 11. SBO1 sob pressão do Recreio da Borda do Campo
- 8. Áreas de ZEIS sobre a SO-5 adjacente a SOE
- 7. Área da SPA (propriedade pública) dentro do Parque do Pedroso, adjacente a ocupação densa e consolidada
- 6. ZEIS sobre SOE
- 5. ZEIS sobre SPA (incompatibilidade)
- 4. Área com características semelhantes à SPA com uma SOE adentrando e outra ocupação incipiente mais a noroeste
- 3. Área integrada e com características semelhantes à SBO1, contígua à ZEIS
- 2. ZEIS sobre SO-5 de ocupação ainda não adensada (parte está em área pública)
- 1. ZEIS, sem ocupação, na área demarcada como SPA (incompatibilidade)

Área 1: Lei da Billings (Lei Estadual 13.579, 13/07/2009)

Pontos de atenção: Lei da Billings (APRM-B)



Área 1: Miami Riviera e núcleo Pintassilgo



SBO1 sobre APP-B e sob pressão do Recreio da Borda do Campo

A Lei da Billings classifica como SUC (Subárea de Urbanização Consolidada), apesar de se tratar de área no Parque no Pedroso

SOE e ZEIS áreas de APP-B (Margem Reservatório)

ZEIS sobre SPA e APP-B (Margem Reservatório)

SBO1 considerada pela Lei da Billings como SUC (Ocupação Urbana Consolidada)

SBO1 (que prevê ocupação) sobre a APP-B

SBO1 (que prevê ocupação) sobre APP-B

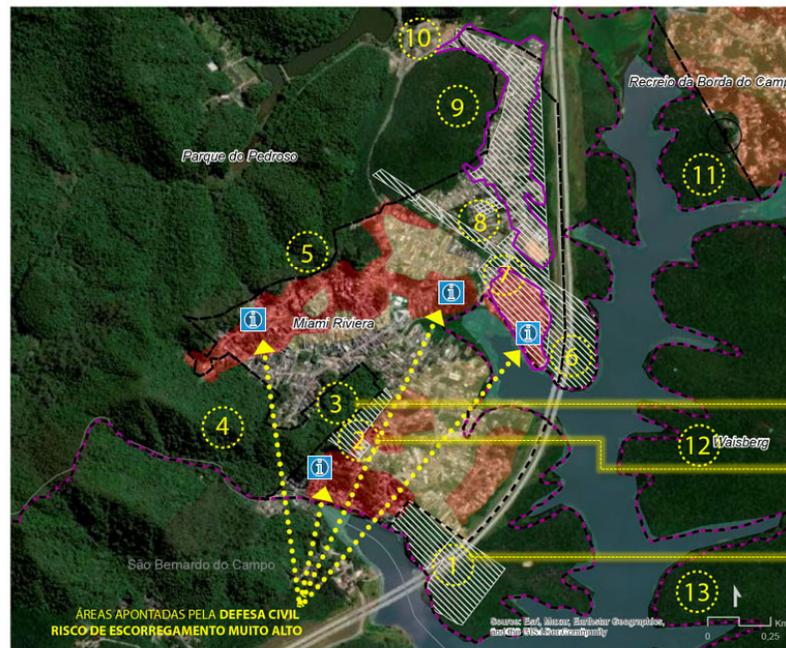
ZEIS, sem ocupação, na área demarcada como SPA e APP-B (Margem Reservatório)

Área 1: Mapeamento de Áreas de Risco (IG/GESP, 2020)

Pontos de atenção: **Mapeamento do Risco de Movimentos de Massa e Inundações**



Área 1: Miami Riviera e núcleo Pintassilgo



Risco escorregamento

R0 - Nulo ou Quase Nulo	R2 - Médio
R1 - Muito Baixo e Baixo	R3 - Alto
	R4 - Muito Alto

Embora livre de risco de escorregamento, recomenda-se a preservação da área em benefício do Parque do Pedroso e da Billings

Em área de **Alto Risco (R3)** de escorregamento

Área de ZEIS, que pode atender à população em área de Alto Risco de escorregamento, é incompatível com a área de fragilidade ambiental e classificação do Zoneamento e da Lei da Billings

Área 1: Questões e conflitos identificados - Parte 1

Pontos de atenção a partir do Zoneamento x Lei da Billings x Risco



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
1 No zoneamento, esta área está classificada como SPA (alta restrição à ocupação), há uma ZEIS-D demarcada sobre a área que vai desde a ocupação (SO-5) até a área que atravessa o Rodoanel na direção sudeste.	Segundo o PD vigente, ZEIS-D são "núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou consolidados, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local". Com base nessas definições: 1ª – no ponto em questão toda essa área demarcada como ZEIS-D encontra-se na borda da Billings, devendo respeitar a cota 747; 2ª - embora a ZEIS-D esteja direcionada a núcleos consolidados de baixa renda para a regularização fundiária, urbanística e ambiental, vale lembrar que se trata de áreas demarcadas como Setor de Proteção Ambiental (SPA)	Os parâmetros definidos para o SO-5 (área adjacente e com tendência a expansão sobre a ZEIS do Ponto 1) podem estar adequados ao tipo de ocupação existente nessa área. Entretanto, eles são em certa medida flexíveis e propícios ao aumento da densidade na área, o que por princípio deve ser evitado em ZRA.	Exclusão da ZEIS nessa área por ela não ser adequada à ocupação, tanto por estar nos limites de áreas de risco como por ser SPA na borda do reservatório da Billings. Permanece no Setor SPA. A SOE passa a ser SPA (VER MAPA X)
2 Área de ZEIS-D prevista sobre SO5 (área pública) e adjacente às áreas de alto risco de escorregamento. Segundo dados da Prefeitura, a área pública sob este ponto tem finalidades assistenciais (creche em funcionamento). A SOE (considerando a Lei da Billings) adjacente à ZEIS (regramento municipal) encontra-se sobre área de risco (levantamento IG).	Os parâmetros do setor SO5 são pouco restritivos e isso se deve, em parte, à existência de ocupação já consolidada na área. Entretanto, deve-se procurar restringir a expansão da ocupação na área por se tratar de área próxima a alto risco de escorregamento. Considerar rever o número máximo de pavimentos e parâmetros diferenciados para as novas edificações	De qualquer forma, também considerar um programa direcionado para a área que está ocupada por autoconstrução e de muita precariedade.	Embora a Lei da Billings classifique essa área como SUC é importante considerar o risco e a pressão sobre as áreas de mananciais. No caso da ZEIS com destinação para a Educação já instalada, é um atrativo para a ocupação do entorno. Excluir a demarcação de ZEIS onde atualmente existe uma creche; a SOE por se tratar de área de risco incompatível com a regularização e definição de SOE na Billings, está incompatível (VER MAPA X)
3 Área que está na SO-5, mas mantém as características da SPA (Parque do Pedroso) e SBO1 a ele adjacente.	Entende-se que a ocupação nessa região deve ser controlada e restrita aos perímetros já demarcados pelos assentamentos que lá estão atualmente.	Verificar a possibilidade de considerar essa área como SBO1 limitando a sua ocupação e como forma de compensação em relação aos encaminhamentos para a área do Pintassilgo, cujo entendimento orienta para, em parte, ser regularizado, sendo indicada remoção apenas nos casos de alto e muito alto risco.	A área foi incorporada à SBO1 conforme apresentado no Mapa da ZRA e ZCA ZRA  ZCA 
4 Área demarcada como SBO1 (privada e de alta restrição à ocupação) com um pequeno assentamento demarcado como SOE adentrando sobre ela.	Pelo valor ambiental que essa área representa para o município, não é desejável que as ocupações em suas bordas se estendam sobre ela. A área demarcada como SOE é pequena com poucos domicílios, não sendo indicada a regularização; ao contrário, devendo-se evitar a expansão dessa ocupação e retirá-la do risco e da infraestrutura precária.	Levantar a quantidade de domicílios de famílias que residem nessa área. Segundo dados de população estimados para 2021 para o setor censitário que a contém nesta área, são cerca de 239 domicílios no total. Por observação das imagens de satélite disponíveis, é possível inferir que o número de domicílios é pequeno, podendo-se estudar o deslocamento dessas famílias para local livre de riscos.	Indica-se a incorporação dessa área como SBO1 e demarcação de ZEIS-D ZRA  ZCA 

Área 1: Questões e conflitos identificados - Parte 2

Pontos de atenção a partir do Zoneamento x Lei da Billings x Risco



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
5 Área que faz parte do Parque do Pedroso, classificada no Zoneamento como SPA que, no entanto, sofre pressão da ocupação adjacente. Está classificada na Lei da APRM-B como SUC. Observa-se uma porção ainda não ocupada e coberta por vegetação que já encontra-se loteada e é extensão das áreas adensadas em situação de risco muito alto de escorregamento. Esta área faz parte da Zona de Recuperação no Zoneamento do Parque do Pedroso.	Evitar novas ocupações e/ou expansão das existentes nos limites do Parque do Pedroso e, sobretudo, em razão do muito alto risco de escorregamento	A Lei da Billings prevê uma ocupação consolidada para a área (SUC). Entretanto, é possível que por se aproximar desse território em uma escala regional, seja necessário algum ajuste na sobreposição apresentada no mapa dos cruzamentos. Ademais, deve-se levar em conta a propriedade da área. Verificada na base de Áreas Públicas, há divergência entre a propriedade e a destinação dessa área e do entorno. Além disso, é importante considerar que esta área está dentro do Parque do Pedroso (SPA) e é adjacente à ocupação SO-5 localizada em extensa área de muito alto risco de escorregamento, segundo informam os dados do levantamento de risco.	Considerando a extensão do "muito alto risco de escorregamento" (levantamento de risco) nas áreas já ocupadas, atuar para que a mancha não avance sobre o Parque do Pedroso e, ao mesmo tempo, direcionar a ocupação para áreas adjacentes sem risco de escorregamento.
6 Área classificada como SPA, parte dela na borda da Billings, adjacente à uma SOE, cortada pelo Rodoanel e que está demarcada como ZEIS	Restrição à ocupação prevista tanto na Lei da Billings como no Zoneamento (SPA) incompatível com a demarcação de ZEIS, no caso da área situada na borda do reservatório ainda não ocupada	alterar para que a borda da Billings não esteja passível de ocupação futura	O perímetro da ZEIS foi alterado conforme MAPA X para contemplar apenas a área da SOE
7 Área classificada como SOE e delimitada como ZEIS, cuja ocupação é densa e precária. Além disso, apresenta muito alto risco de escorregamento segundo o levantamento de risco. Apesar disso, está demarcada como área pública com destinação a "habitação: minha casa minha vida" processo nº 5366/2010.	A ocupação, embora consolidada, sobre e exerce pressão por estar localizada em área de muito alto risco de escorregamento e à beira da Billings	Revisar os limites da SO5, SOE e ZEIS neste ponto. Verificar alternativa para desincentivar o adensamento dessa área estimulando deslocamento da população para área adjacente a norte (por exemplo, qualificar a área do Pintassilgo, que não está em risco, para receber mais moradias). Novamente, neste caso, a demarcação como SOE parece incoerente com a condição da área, inadequada à ocupação.	Neste caso, a sugestão é manter a ZEIS-D (indicação "remoção") por se tratar de área de muito alto risco à beira do reservatório. Retirar a SOE
8 2 áreas demarcadas como ZEIS sobre o Setor SO5 e próximas ao Pintassilgo, uma delas adentrando o Parque do Pedroso	Uma das áreas segue a linha de transmissão e a outra é contígua ao Pintassilgo. É importante rever esses limites e as estratégias definidas pela Prefeitura para essas áreas. Alguns lotes desse ponto são tratados no Plano de Manejo do Parque do Pedroso, no limite entre este e a ZEIS (sobre o Ponto 8)	Há muita sobreposição e divergências entre os dados de ZEIS e Áreas Públicas. É importante favor esse alinhamento.	O perímetro da ZEIS foi alterado para contemplar toda a área conforme Mapa da ZRA e ZCA.

ZRA ZCA

Área 1: Questões e conflitos identificados - Parte 3

Pontos de atenção a partir do Zoneamento x Lei da Billings x Risco



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
9 Área dentro do Parque do Pedroso que de um lado está limitada pelo Pintassilgo e do outro pela estrada que atravessa o parque. Área com cobertura vegetal e livre de risco de escorregamento	O Plano de Manejo do Parque do Pedroso é contudente quanto à preservação da área para a UC.	É preciso considerar a pressão que o Pintassilgo exerce sobre a área e juntamente com o que se encontra em andamento quando às ações recomendadas para o Pintassilgo. Sabe-se que o Zoneamento Interno do parque define esta área do Pintassilgo e sua extensão na direção do Ponto 8 (ver imagem) como Zona de Ocupação Temporária a qual inclui "todos os assentamentos precários identificados" no seu diagnóstico indicando remoção e reassentamento para outra localidade fora dos limites do Parque, para a então recuperação e integração a uma das zonas permanentes. Por outro lado algumas áreas classificadas nesse zoneamento fazem parte do Programa de Regularização Fundiária de seu Plano de Manejo.. Entre elas estão: o Núcleo Pintassilgo (TAC de 2002), parte do Núcleo Toledana/ PSA/ Renascer (TAC 2010) e Núcleo Cata Preta/Eucaliptos .	O que está ocupado foi marcado como ZEIS-D e o que não está ocupado e deve ser reintegrado ao Parque como ZEIS-F (Mapa ZRA, ZCA) ZRA ZCA
10 Área da SPA (Zoneamento) e ARO-Área de Restrição à Ocupação (Billings)	Considerando os ajustes nos perímetros do entorno, embora se considere que parte dessa área poderia ser tratada de outra forma em função da proximidade com o Pintassilgo e sendo a via de acesso ao Parque, ela é parte integrante do perímetro do parque.	Seguir o Plano de Manejo do Parque do Pedroso que trata a área parte como "Zona de Uso Extensivo", zona que ainda possui significativas parcelas de áreas naturais e preservadas, contudo já é possível verificar alguma intervenção antrópica em seus limites, sendo zona de transição cujas características variam entre as da Zona primitiva e as da Zona de Uso Intensivo. Permite o acesso público para fins educativos e recreativos, embora priorize a manutenção do ambiente natural" e parte como "Zona de Uso Intensivo que são áreas naturais com maior grau de intervenções antrópicas, nas quais deve-se facilitar a recreação intensiva bem como a educação ambiental em harmonia com ambiente, entre os quais se incluem os viários consolidados e de livre acesso."	Permanece conforme estabelecido no zoneamento
11 SBO1 sobre APP-B e sob pressão da ocupação do Recreio da Borda do Campo	Um futuro adensamento do Recreio da Borda do Campo poderá avançar sobre as áreas de APP-B caso a fiscalização e o controle não sejam efetivos. O Recreio da Borda do Campo está em SO-7, cujo lote mínimo previsto é 250m ² para R e nR, CA=1. Taxa de Permeabilidade=40 e Reserva de área vegetada=30	os parâmetros da SOB1 e os da SO-7 atendem às diretrizes para a área	Permanece conforme estabelecido no zoneamento
12 13 SBO1 sobre APP-B	Como o SBO1 prevê ocupação não está em consonância com a cota da 747 da Billings	A ideia de criar um setor para a área da cota foi estudada, porém os impactos seriam muito grandes em todos os setores das áreas que encontram-se na borda do reservatório.	Dar ênfase no PD e LUOPS sobre a necessidade de remoção em áreas sobre a cota 747

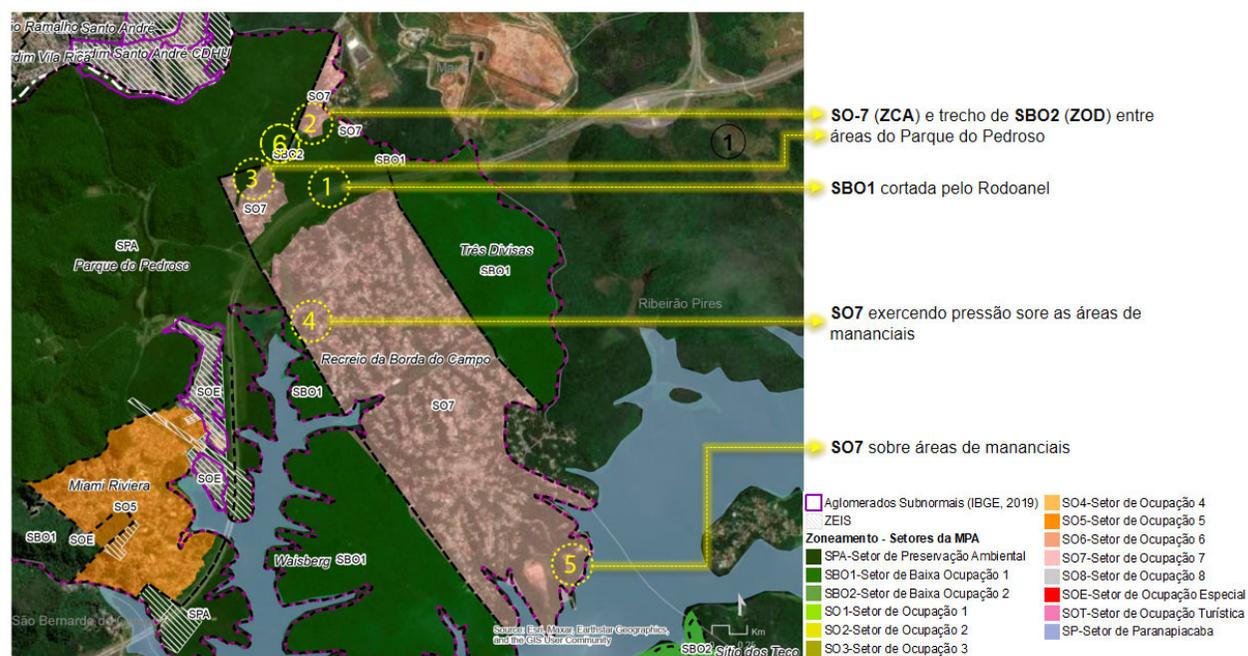


Área 2: Setores da LUOPS (Lei Ordinária 9.924, 21/12/2016)

Pontos de atenção: Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (PMH) e Setores (LUOPS)



Área 2: Recreio da Borda do Campo, Três Divisas e Waisberg

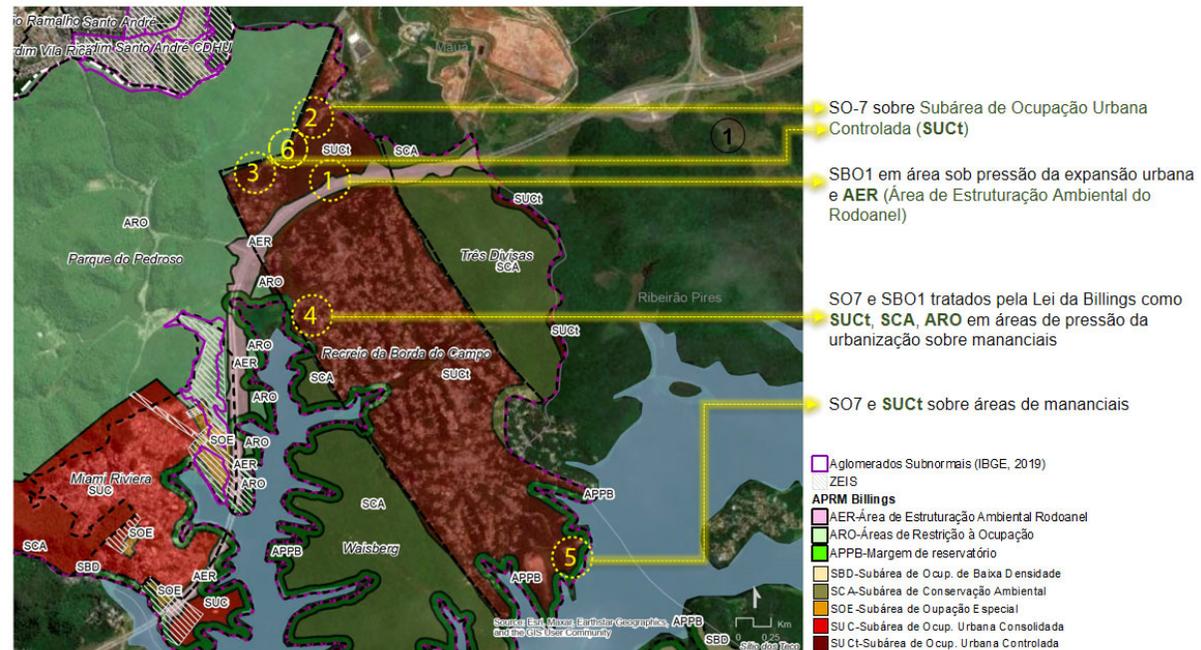


Área 2: Lei da Billings (Lei Estadual 13.579, 13/07/2009)

Pontos de atenção: Lei da Billings (APRM-B)



Área 2: Recreio da Borda do Campo, Três Divisas e Waisberg

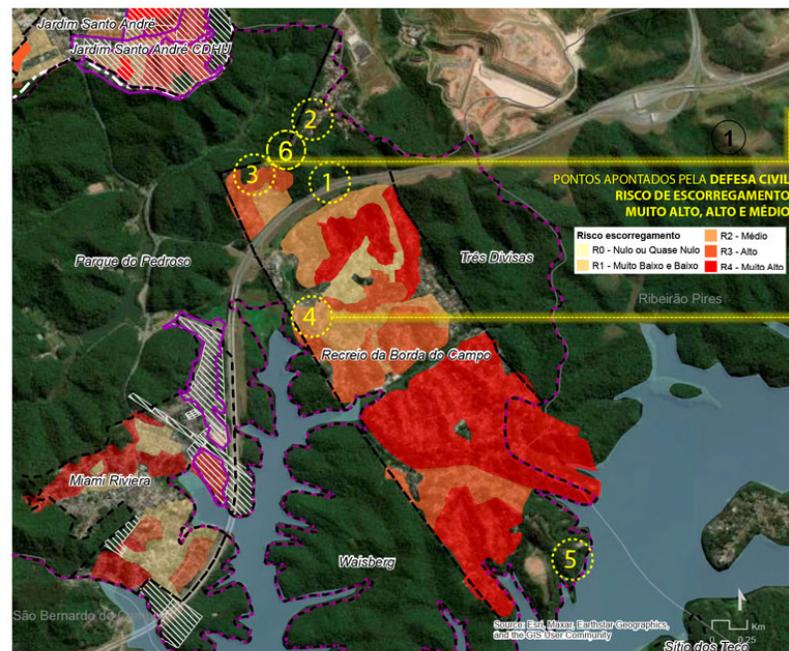


Área 2: Mapeamento de Áreas de Risco (IG/GESP, 2020)

Pontos de atenção: **Mapeamento do Risco de Movimentos de Massa e Inundações**



Área 2: Recreio da Borda do Campo, Três Divisas e Waisberg



S07 e SBO1 tratados pela Lei da Billings como SUCT, SCA, ARO em áreas de pressão da urbanização sobre mananciais e classificação de **Médio e Alto Risco de Escorregamento**

S07 e SBO1 tratados pela Lei da Billings como SUCT, SCA, ARO em áreas de pressão da urbanização sobre mananciais e classificação de **Médio e Alto Risco de Escorregamento**

Área 2: Questões e conflitos identificados

Pontos de atenção a partir do **Zoneamento x Lei da Billings x Risco**



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
1 Área pública com cobertura vegetal, que é parte do Parque do Pedroso, e está localizada na borda do Rodoanel, classificada como SPA (zoneamento). Entendida pela Lei da Billings como SUCT (Subárea de Ocupação Urbana Controlada) na parte com cobertura vegetal e AER (Área de Estruturação Ambiental do Rodoanel) correspondente a um buffer ao longo desta via.	No Zoneamento, a classificação dessa área como SPA está coerente com as diretrizes da Lei da Billings que prevê, entre outras, garantir usos e atividades compatíveis com a proteção e conservação dos recursos hídricos; conter a expansão de núcleos urbanos na Área de Influência Direta do Rodoanel; implantação de unidades de conservação; manter a tipologia original da rodovia como Classe 0 (zero) na Área de Influência Direta do Rodoanel Mário Covas. Por outro lado, a própria Lei da Billings classifica a área como SUCT, alinhado ao que se observa neste território que apresenta duas áreas ocupadas (S07) e sofre a pressão da ocupação do Recreio da Borda do Campo. Além disso, no Recreio da Borda do Campo, próximo ao Rodoanel, existem áreas ocupadas classificadas como de ALTO RISCO de deslizamento, segundo a Defesa Civil.	A classificação SPA deve ser mantida em função do Plano de Manejo do Parque do Pedroso.	Não foi alterado.
2 Esta área que está classificada no Zoneamento como S07 e apresenta-se, predominantemente, desprovida de infraestrutura urbana adequada, exerce pressão sobre o Parque do Pedroso.	3 É importante atentar para a provável expansão dessa área no futuro, pois está muito próxima ao traçado do Rodoanel e outra via de acesso à área urbana.	A área está regular. Porém, é preciso considerar o que consta no Plano de Manejo do Parque do Pedroso e considerar as áreas de risco.	A recomendação é atender ao indicado como obra no estudo de risco e enfatizar a necessidade de fiscalização.
3 Classificada como S07. Área ocupada, com baixa qualidade de infraestrutura e ocupações em área de RISCO ALTO, exerce pressão sobre o Parque do Pedroso.			
4 Área que margeia a Billings e se sobrepõe à cota 747, com parâmetros de ocupação pouco restritivos.	É importante que se garanta a não ocupação da faixa da Billings, independente do setor a que se refira a área.	Sabe-se que, de modo geral, no município a Lei da Billings tem sido efetiva no controle da ocupação dessas áreas. Entretanto, é preciso considerar que se tratando da revisão do MR, pode ser uma oportunidade para enfatizar no PD e Zoneamento a restrição à ocupação dessa faixa.	Dar mais ênfase no MR sobre a cota 747 e remoção das áreas em que ela está ocupada.
5 A área que compreende este ponto está demarcada como S07 (Zoneamento) e como SUCT (Billings). Trata-se de uma área ainda pouco ocupada na borda da Billings.	Evitar a ocupação desta área na borda do reservatório da Billings.	Considerar demarcar com SBO1.	Alterado para SBO1 conforme o Mapa da ZRA e ZOD. 
6 Rua Leão Marinho - Ocupação inserida no Parque do Pedroso (ZCA), classificada como ZOD, Setor SBO2 (Entre os pontos 2 e 3 deste quadro).	Área em transição a ser reintegrada ao Parque do Pedroso.	É preciso considerar o que consta no Plano de Manejo do Parque do Pedroso.	Demarcar como ZEIS-D, indicar remoção e alterar para ZCA. (Sendo área em transição, quando as ocupações forem removidas, deverá ser alterada para SPA). 



Área 3: Setores da LUOPS (Lei Ordinária 9.924, 21/12/2016)

Pontos de atenção: **Setores (LUOPS)**



Sobreposições, conflitos e alinhamentos

O cruzamento dos dados podem revelar alguns pontos a serem questionados quanto à classificação adotada pelo zoneamento do municípios. Entretanto, na análise considerou-se a revisão relativamente recente feita na lei de zoneamento e sua adequação à Lei da Billings. Portanto, os pontos de conflito aqui levantados são também a revalidação da classificação em vigor e eventuais ajustes sugeridos devem ser submetidos à apreciação das áreas e técnicos responsáveis junto à Prefeitura de Santo André.

<p>Risco escorregamento</p> <ul style="list-style-type: none"> R3 - Alto R4 - Muito Alto <p>APRB Billings</p> <ul style="list-style-type: none"> APPB-Margem de reservatório SBD-Subárea de Ocup. de Baixa Densidade SCA-Subárea de Conservação Ambiental SUC-Subárea de Ocup. Urbana Controlada 	<p>Zoneamento - Setores da MPA</p> <ul style="list-style-type: none"> SBO1-Setor de Baixa Ocupação 1 SBO2-Setor de Baixa Ocupação 2 SO1-Setor de Ocupação 1 SO2-Setor de Ocupação 2 SO3-Setor de Ocupação 3 SO4-Setor de Ocupação 4 SO6-Setor de Ocupação 6 SO7-Setor de Ocupação 7 SO8-Setor de Ocupação 8
--	---

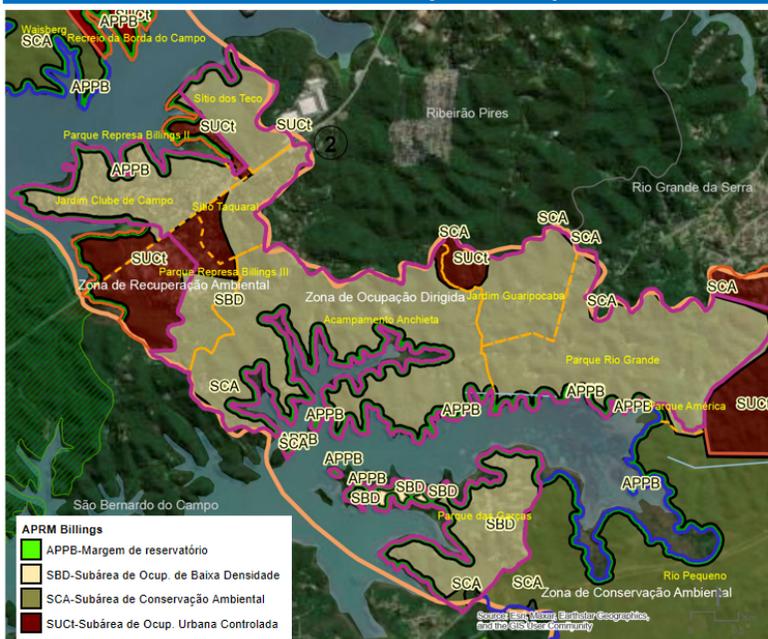
Nota: Esta área não possui ZEIS demarcadas.

Área 3: Lei da Billings (Lei Estadual 13.579, 13/07/2009)

Pontos de atenção: Lei da Billings (APRM-B)



Área 3: Do Jardim Clube de Campo até Parque Rio Grande



Essa área é que tem maior impacto nas áreas de mananciais no município de Santo André.

Segundo a **Lei da Billings** ela é predominantemente demarcada como **SBD** (Subárea de Baixa Densidade) tendo toda a borda do reservatório protegido pela restrição que segue a cota 747.

A correspondência entre os setores do Zoneamento e a classificação da Lei da Billings nesta área é:

ZONA	SETORES	LEI DA BILLINGS
ZRA	SBO2	SUCt
		SBD
	SO1	SCA
		ARO - margem reservatório
SO3	ARO - margem reservatório	
	SBD	
ZOD	SO4	SUCt
		SCA
	SO6	SUCt
		ARO - margem reservatório
SO8	SUCt	
	ARO - margem reservatório	

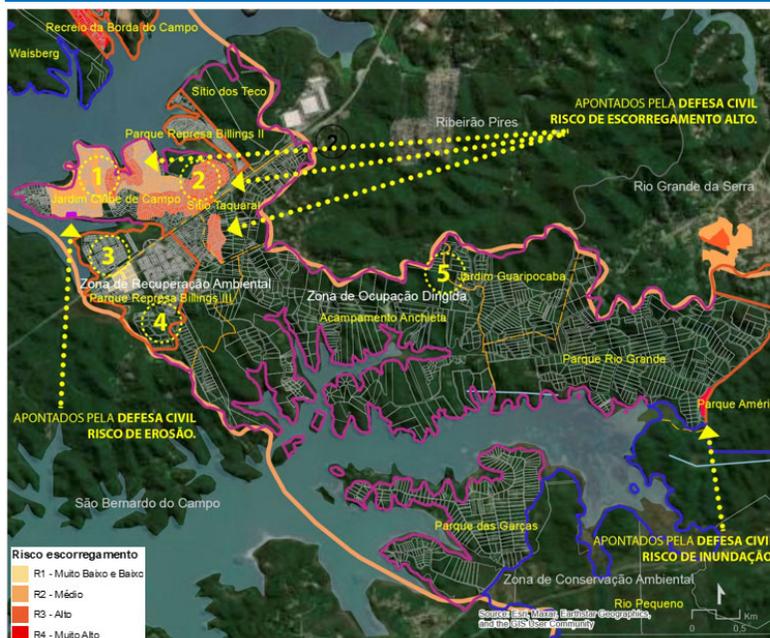
A área 3 também possui extensa área com grande quantidade de lotes envolvidos com a APP-B.

Área 3: Mapeamento de Áreas de Risco (IG/GESP, 2020)

Pontos de atenção: **Mapeamento do Risco de Movimentos de Massa e Inundações**



Área 3: Do Jardim Clube de Campo até Parque Rio Grande



Os pontos levantados pela Defesa Civil como de **risco alto (R3)** e **muito alto (R4)** estão evidenciados na figura ao lado. Observa-se que as áreas de risco estão concentradas no Jardim Clube de Campo, Parque Represa Billings II e Sítio Taquaral.

Embora o Zoneamento busque limitar esse adensamento nos setores SO-1, SO-3, SO-4 e SO-8, por exemplo: adotando tamanho mínimo de lote residencial de 5.000m², 3.000m², 3.000m² e 4.000m², respectivamente; a área encontra-se fracionada por lotes relativamente pequenos (250 a 300 m²) derivados de loteamentos estabelecidos antes da Lei da Billings, o que sugere a possibilidade de adensamento em áreas de risco, ao longo dos anos.

Nesse sentido, o controle da ocupação e adensamento nestas áreas não depende do uso de parâmetros mais restritivos do que os atuais, cabendo à fiscalização evitar a utilização dos terrenos com construções que coloquem em risco à população local.

Área 3: Questões e conflitos identificados

Pontos de atenção a partir do Zonamento x Lei da Billings x Risco



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
1 Área demarcada com SO4 segundo o Zonamento e SUCT de acordo com a Lei da Billings. Nesta área os lotes variam entre 300m ² e 5.000m ² , a média ficando em cerca de 1.000m ² , entretanto, ela se apresenta ocupada com áreas de risco ALTO e existe um ponto de risco a erosão.	As áreas de alto e muito alto risco de escorregamento comprometem a segurança da população da área, de acordo com a Defesa Civil. Em alguns casos, obras sugeridas pelos técnicos deste órgão podem mitigar os riscos apontados. Entretanto, muitas vezes as obras não são encaminhadas. A área já passou por evento antes (São 42 moradias e 126 famílias - Registro no mapeamento do IG é o STA/036/003).	Há evidências de movimentação de estrutura de terra	Indicar a remoção das ocupações posteriores a 2009 (Lei da Billings) e que estão sobre a cota 747.
2 Área demarcada com SO3 segundo o Zonamento, e SCA (Subárea de Conservação Ambiental) de acordo com a Lei da Billings. Semelhante ao ponto 1, esta área é pouco adensada e com a presença de vegetação. No entanto, os lotes variam entre 400m ² e 17.000m ² (em média 2.500m ²) e há trechos com risco de escorregamento alto.	Além da questão do risco de escorregamento, dado que existem lotes pequenos e médios, a área está sujeita à expansão e adensamento.	Considerando os parâmetros do SO3 (Taxa de Permeabilidade 70% e Reserva de Área Vegetada de 35%), entende-se que são suficientes para a contenção do adensamento dessas áreas. Entretanto, é necessário considerar as diretrizes dos levantamentos de risco para a área que registra risco de escorregamento alto.	Atender às recomendações do levantamento de risco para adequar a segurança área quanto às ocupações já existentes.
3 Este ponto está classificado como SO8 e demarcado como SUCT (Subárea de Urbanização Controlada) pela Lei da Billings. Os lotes tem em média 300m ² Nas bordas da Billings a ocupação ainda é esparsa, predominando vegetação, apesar dos tamanhos dos lotes serem muito pequenos.	Essa área, em função dos tamanhos dos lotes está sujeita ao adensamento e expansão ainda que dos parâmetros da SO8 sejam restritivos, prevendo lotes mínimos de 7.500 (R) e 4.000m ² (nR). Já existem muitas moradias com área construída e acessos dentro da cota 747 da Billings.	Visto que os tamanhos mínimos dos lotes definidos no zonamento se limitam a 7.500m ² (residenciais) e 4.000m ² (não residencial e misto), entende-se que, juntamente com os demais parâmetros, este setor está alinhado com a preservação desejável para as bordas da Billings. Apesar disso, uma área adjacente àquela ocupada e localizada na borda da Billings encontra-se ainda com vegetação mais densa.	Indicar a remoção das ocupações posteriores a 2009 (Lei da Billings) e que estão sobre a cota 747.
4 Área (pequena) classificada como SO8 inserida em meio a uma área maior classificada como SO6. Este conjunto está classificado como SUCT. Os lotes têm tamanhos que variam entre 3.500m ² a 7.500m ² , com média de 5.000m ² (Parque Andreense).	A ocupação dessas áreas é esparsa e está parcelada.	Visto que ainda não foi densamente ocupada, seria desejável conter a sua ocupação, dado que se trata de área ainda com bastante vegetação e próxima às áreas de mananciais.	Ações de fiscalização mais efetivas.
5 O ponto está classificado como SBO2 no Zonamento e a Lei da Billings classifica como SUCT (Subárea de Urbanização Controlada). A ocupação é bastante esparsa e de baixíssima densidade com lotes que variam entre 8.500m ² e 10.000m ² , sendo a média em torno de 4.000m ² .	Área cuja ocupação, seguindo as diretrizes da MPA, deveria ser desestimulada. Embora os parâmetros da SBO2 sejam bastante restritivos, não há garantia de serem capazes de conter a ocupação irregular.	Manter a restrição maior do que a proposta pela Lei da Billings.	Ações de fiscalização mais efetivas.

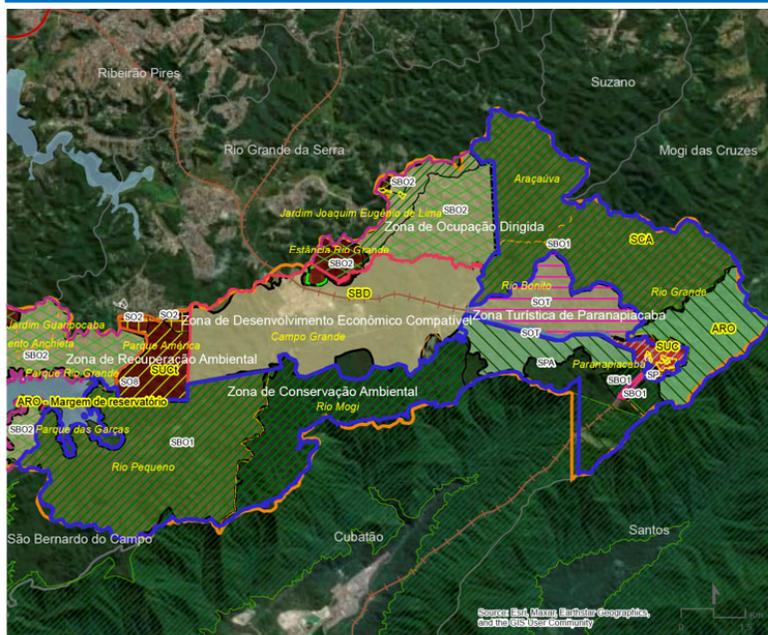


Área 4: Setores da LUOPS (Lei Ordinária 9.924, 21/12/2016)

Pontos de atenção: **Setores (LUOPS)**



Area 4: Do Parque América até o Bairro Rio Grande



A área é formada pelas Zonas: ZCA, ZRA, ZOD, ZDEC e ZTP, com predominância de áreas de preservação, com unidades de conservação e áreas destinadas a investimentos com embasamento tecnológico.

Em geral os lotes são grandes com baixa ocupação, densidade populacional e infraestrutura urbana. Mesmo na ZDEC há pouca ocupação industrial, em relação à área potencial destinada a esta finalidade.

A ZOD presente também nesta área, ainda é pouco povoada. Entretanto, por ter áreas com loteamentos de terrenos pequenos, possibilita o adensamento, sobretudo ao exercer função de bairro periférico ao município de Rio Grande da Serra.

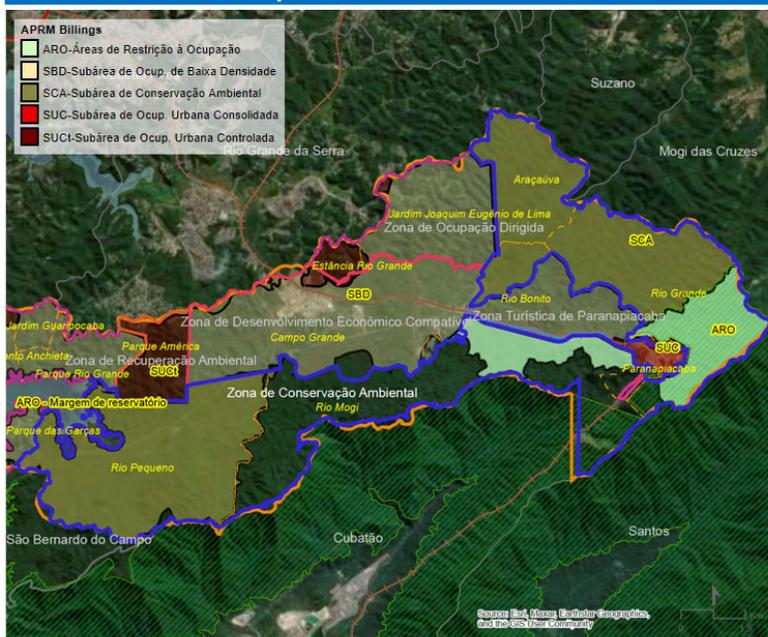
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ZEIA Unidades de Conservação Risco escorregamento R3 - Alto R4 - Muito Alto APRM Billings ARO-Áreas de Restrição à Ocupação SBD-Subárea de Ocup. de Baixa Densidade SCA-Subárea de Conservação Ambiental SUC-Subárea de Ocup. Urbana Consolidada SUCI-Subárea de Ocup. Urbana Controlada | Zoneamento - Setores da MPA <ul style="list-style-type: none"> SPA-Setor de Preservação Ambiental SBO1-Setor de Baixa Ocupação 1 SBO2-Setor de Baixa Ocupação 2 SO2-Setor de Ocupação 2 SO8-Setor de Ocupação 8 SOT-Setor de Ocupação Turística SP-Setor de Paranapiacaba |
|---|--|

Área 4: Lei da Billings (Lei Estadual 13.579, 13/07/2009)

Pontos de atenção: Lei da Billings (APRM-B)



Area 4: Do Parque América até o Bairro Rio Grande



Os setores encontrados nessa área e a subárea correspondente segundo a Lei da Billings são:

ZONA	SETORES	LEI DA BILLINGS
ZCA	SPA	ARO
		SCA
		ARO - margem reservatório
SBO1	ARO	
	SCA	
ZRA	SO2	SUCt
	SO8	SUCt
ZOD	SBO2	SBD
		SUCt
ZTP	SOT	SUC
		SBD
		SUC
ZDEC	SBD	

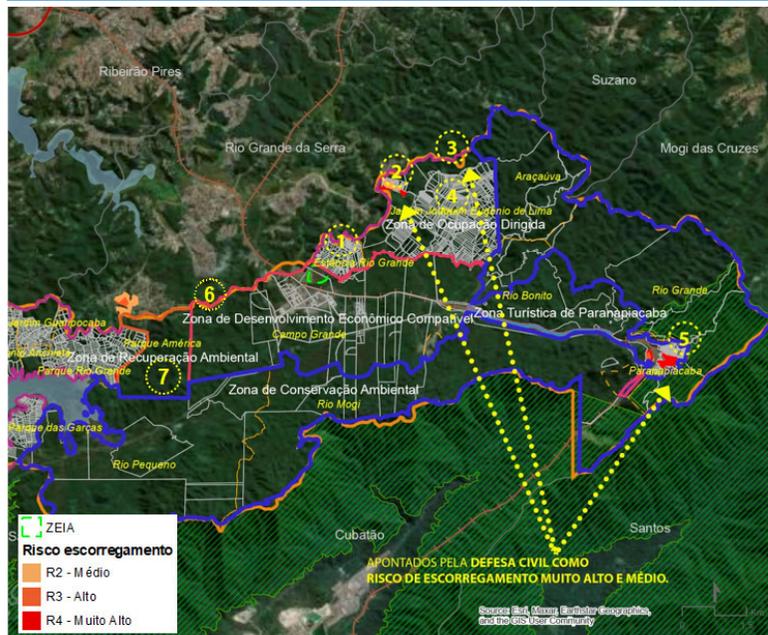
Ressalta-se que a porção da ZRA (Zona de Recuperação Ambiental), nesta Área 4, é formada pelo setor SO2, com ocupações ligadas à Rio Grande da Serra e que necessita de atenção para: ou ser envolvido em processo de recuperação ambiental; ou ter sua ocupação orientada, tendo em vista que o setor vizinho SO8, ainda preservado, também possui caracterização SUCt pela lei da Billings.

Área 4: Mapeamento de Áreas de Risco (IG/GESP, 2020)

Pontos de atenção: **Mapeamento do Risco de Movimentos de Massa e Inundações**



Area 4: Do Parque América até o Bairro Rio Grande



Os riscos de escorregamento, inundação, erosão e solapamento são praticamente inexistentes nessa área, de acordo com o levantamento feito pelo Mapeamento do IG, mas com o viés do método empregado. Grandes áreas que embora estejam loteadas, mas sem residências ou pouco povoadas não se enquadram em caracterizações R3 e R4, pois o risco depende da exposição ao desastre, se não há moradias, não há população exposta.

Desta forma os principais pontos registrados estão:

na Vila de Paranapiacaba (5), onde a exposição ao risco deve ser controlada pela própria administração pública que detém a posse das residências na ZEIPP;

no Jardim Joaquim Eugênio de Lima (2), onde se é permitida a ocupação, mesmo pela Lei da Billings (SUCT), mas com presença de aglomerados subnormais, sem identificação, que têm acesso dificultado e com problemas de segurança.

Área 4: Questões e conflitos identificados

Pontos de atenção a partir do Zoneamento x Lei da Billings x Risco



Elaboração da questão	Justificativa	Encaminhamento	Recomendação
1 Este ponto é classificado como SBO2 no Zoneamento e SUCt (Subárea de Urbanização Controlada) na Lei da Billings.	O parcelamento do solo prevê lotes pequenos e médios e a ocupação ainda é esparsa. Vale notar a ZDEC (a ser reclassificada na proposta de revisão) no limite ao sul, entre Estância Rio Grande e Rio Bonito.	Visto que os parâmetros previstos para o SBO2 impõem restrições à ocupação mais adensada dessa área, entende-se que são suficientes para garantir as diretrizes da zona a qual pertence.	Manter a restrição por meio do SBO2 maior que a prevista na Lei da Billings.
2 Área ocupada classificada no Zoneamento como SBO2 e, na Lei da Billings classificada parte como SUCt e parte como SBD (Subárea de Baixa Densidade). Demarcada pela Defesa Civil como de Muito Alto e Médio Risco de Escorregamento; Pequena ocupação (dentro do município de Santo André que se estende para Rio Grande da Serra) classificada como SUC (Subárea de Urbanização Consolidada); e, Área ocupada classificada no Zoneamento como SBO2 e, na Lei da Billings classificada parte como SBD (Subárea de Baixa Densidade). Demarcada pela Defesa Civil como de Muito Alto Risco de Escorregamento.	Remover população em alto risco de escorregamento e evitar nova ocupação na área.	não se trata de núcleo residencial de baixa renda.	Indicar remoção nas áreas de muito alto e alto risco de escorregamento.
3 Corresponde ao Setor SBO1 que extrapola a Zona de Conservação Ambiental e está na Zona de Ocupação Dirigida. Na Lei da Billings essa área está classificada como Subárea de Conservação Ambiental (adjacente a Subárea de Baixa Densidade).	São fragmentos de setores ao longo dos limites municipais.	Os regimentos para SBO1 e SBO2 atendem à definição da Billings.	Indicar transformação de SBO1 para SBO2, para manter conformidade com seu entorno dentro da ZOD.
4 Área loteada em lotes pequenos e médios, com alguns poucos lotes de tamanhos maiores. Apesar disso, encontra-se não ocupada e coberta por vegetação relevante. Classificada como SBO2 no Zoneamento e como SBD na Lei da Billings.	Em razão das diretrizes da MPA é desejável conter a expansão das ocupações nessa área	Os parâmetros definidos para a SBO2 são adequados. Porém, o grande número de lotes pequenos da margem ao adensamento.	Indicação de área a receber PSA em função da possibilidade de contribuir com a manutenção dos serviços ambientais prestados pelo município.
5 SUC segundo a Lei da Billings e SP (Setor Paranaíacaba para o qual há parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranaíacaba.	Dado que existem áreas de risco de escorregamento na área é preciso considerá-las no regimento da ocupação da área. Nessas áreas já houve escorregamento anterior, segundo a defesa civil	A ZEIPP, que define a ocupação para a área, devem considerar as áreas com risco de escorregamento MUITO ALTO	Proibir a ocupação das moradias em área de risco alto e muito alto e encaminhar adequações necessárias (segundo levantamentos de riscos).
6 Área com considerável cobertura vegetal em ZDEC vizinha a ocupação (SO2 e SO8).	Trata-se de estratégia para manter as funções alinhadas às diretrizes pretendidas para a MPA	Avaliar a redefinição dos limites da ZDEC, reservando mais área para a preservação ambiental	Redefinição do limite da ZDEC.
7 Área SO2 considerada SUCt na Lei da Billings em meio a uma grande área de SO8 igualmente como SUC (esta ainda não ocupada).	essas áreas em SO2 e a SO8 fazem parte de uma única gleba, de acordo com os dados da Prefeitura	garantir a ocupação controlada da SO8 cujos parâmetros são mais restritivos e mais aderentes às funções da MPA	Alteração da SO8 para SBO2, conforme com a situação existente atualmente e garantindo a manutenção das funções ambientais da MPA para o município.



Área 5: Paranapiacaba – ZTP, SP, SUC, e risco R4

Pontos de atenção a partir do Zoneamento x Lei da Billings x Risco



Zoneamento: **Setor Paranapiacaba**



SP-Setor de Paranapiacaba

Setor Paranapiacaba contíguo ao Setor de Ocupação Turística (SOT). Este último encontra-se coberto por vegetação e exerce funções de relevantes para o município no conjunto da MPA. As diretrizes para a Vila de Paranapiacaba e, conseqüentemente, para a área da SOT estão condicionadas às políticas municipais de desenvolvimento do turismo e devem ser planejadas em conjunto.

Lei da Billings (APRM-B)



SUC-Subárea de Ocup. Urbana Consolidada

A Lei da Billings definiu a área da Vila de Paranapiacaba como Subárea de Urbanização Consolidada (SUC), inclusive no Bairro do Rabiique, conforme estudos desenvolvidos pela Prefeitura de Santo André para a ZEIPP (Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba). No entanto, a ocupação depende da própria prefeitura que faz chamamentos públicos para outorgar imóveis residenciais e comerciais por determinado prazo.

Mapeamento do Risco de Movimento de Massa



R4 - Muito Alto

Um parte significativa da Vila de Paranapiacaba foi mapeada com risco Muito Alto de escorregamento (R4) por causa de estruturas com fissuras, inclinadas, depreciadas e que necessitam de manutenção e contenção, frente aos processos erosivos.

Como não há intenção da Prefeitura em licitar a área, não há necessidade de alteração das normas da ZEIPP e do regramento urbanístico local, cujos investimentos, manutenção, concessões entre outras estratégias dependem das ações setoriais e respectivo orçamento público disponível.

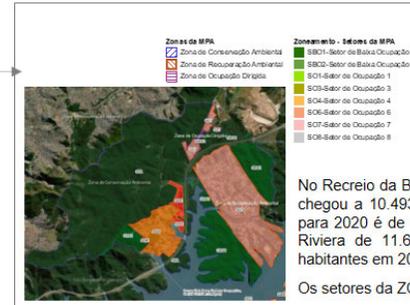
ZTP



2.2.1. Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Setores revisados

Caracterização

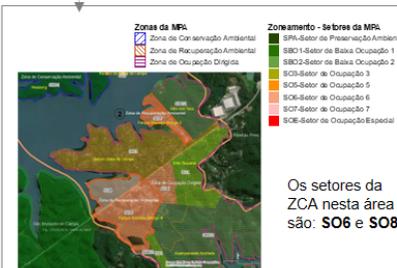
- Os Setores caracterizam-se por ocupações consolidadas de média e alta densidades (para a MPA), geralmente irregulares e em situação de risco;
- 5 bairros: Miami Riviera, Parque América, Parque Represa Billings II, Parque Represa Billings III e Recreio da Borda do Campo;
- No total, a população projetada para 2020 é de 26.074 habitantes;
- Miami Riviera é o mais adensado (chegando a 9.244,9 hab./ha);
- 46% da área total têm lotes com área inferior a 0,1ha (1 mil m²);
- Recreio da Borda do Campo => menos adensado (2.957 hab./ha). Lotes são um pouco maiores, em geral => 29,5% da área total são de lotes até 0,1ha;
- As 2 grandes áreas ocupadas de densidades altas têm características urbanas com lotes pequenos, de ocupação desordenada, ambientalmente inadequadas e infraestrutura básica deficiente;
- Inserido nesse contexto e adjacente ao Parque do Pedroso está o núcleo Pintassilgo com área aproximada de 12,62ha, localizado em do Parque, por isso, classificado como SOE.



As áreas densamente ocupadas e, por vezes em risco, na Zona de Recuperação Ambiental exercem pressão sobre a ZCA que demandam medidas de mitigação do avanço dessas ocupações sobre áreas mais sensíveis.

No Recreio da Borda do Campo, em 2010 a população chegou a 10.493 habitantes e a expectativa projetada para 2020 é de 11.137 habitantes, enquanto no Miami Riviera de 11.600 em 2010 deve chegar a 12.312 habitantes em 2020.

Os setores da ZCA nesta área são: **SOE, SO5, SO7**



Os setores da ZCA nesta área são: **SO6 e SO8**

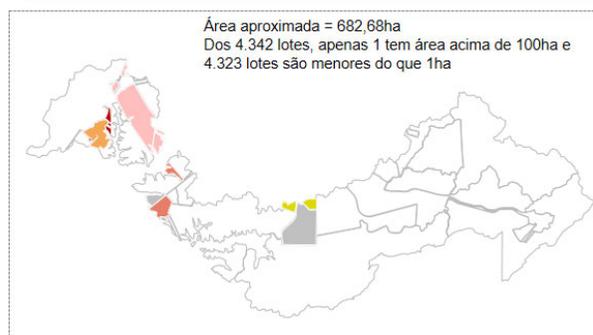
As áreas densamente ocupadas e, por vezes em risco, na Zona de Recuperação Ambiental exercem pressão sobre a ZCA que demandam medidas de mitigação do avanço dessas ocupações sobre áreas mais sensíveis.



As áreas densamente ocupadas e, por vezes em áreas de risco, como os Setores SO2, na Zona de Recuperação Ambiental exercem pressão sobre a áreas conservadas que demandam medidas de mitigação do avanço dessas ocupações sobre áreas mais sensíveis.

Os setores da ZCA nesta área são: **SO2 e SO8**

Zona de Recuperação Ambiental (ZRA): Objetivos e Setores



Atual

OBJETIVOS VIGENTES

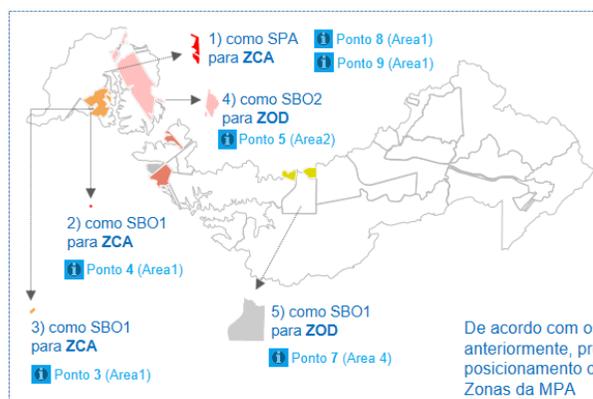
Art. 50. São objetivos da Zona de Recuperação Ambiental:

- I - qualificar os assentamentos existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária;
- II - evitar novas ocupações;
- III - implementar infraestrutura com soluções alternativas;
- IV - recuperar ambientalmente as áreas degradadas.

OBJETIVOS PROPOSTOS

Art. 50. São objetivos da Zona de Recuperação Ambiental:

- I - qualificar os assentamentos existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária;
- II - garantir o acesso aos serviços básicos e a equipamentos;
- III - mitigar o risco existente em áreas ocupadas e garantir a segurança da moradia e da população por ocorrência de eventos climáticos extremos;
- II - evitar novas ocupações;
- III - implementar infraestrutura com soluções alternativas e sustentáveis;
- IV - recuperar ambientalmente as áreas degradadas;
- V - garantir a não ocupação de áreas de mananciais dentro da cota 747.



Proposição

De acordo com os pontos críticos descritos anteriormente, propõe-se a reclassificação e posicionamento de Setores da ZRA para outras Zonas da MPA

Zona de Recuperação Ambiental: Objetivos para os Setores

Setores na MPA (proposta)

- S02
- S05
- S06
- S07
- S08
- Base

- **Setor de Ocupação 2 (SO-2)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

- I - preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- II - evitar novas ocupações;
- III - incentivar a utilização de soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;

- **Setor de Ocupação 5 (SO-5)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

- I - preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- II - recuperar as áreas degradadas;
- III - coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- IV - estimular a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- V - incentivar a utilização de soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- VI - evitar o adensamento da área;
- VII - adequar e controlar as ocupações em áreas de risco alto

- **Setor de Ocupação 6 (SO-6)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

- I - preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- II - regenerar a mata nativa e a cobertura vegetal em áreas degradadas;
- III - coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- IV - estimular a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- V - incentivar a utilização de soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- VI - evitar o adensamento da área;

Zona de Recuperação Ambiental: Objetivos para os Setores

Setores na MPA (proposta)

-  SO2
-  SO5
-  SO6
-  SO7
-  SO8
-  Base

- **Setor de Ocupação 7 (SO-7)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

- II - regenerar a mata nativa e a cobertura vegetal em áreas degradadas;
- III - coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- IV - estimular a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- V - incentivar a utilização de soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- VI - evitar a ocupação de áreas de risco muito alto e alto;
- VII - qualificar a infraestrutura e os assentamentos existentes
- VIII - promover a regularização urbanística e fundiária;

- **Setor de Ocupação 8 (SO-8)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

- I - preservar a mata nativa existente;
- II - coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- III - incentivar a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- IV - incentivar a utilização de soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- V - evitar o adensamento da área;



2.2.2. Zona de Ocupação Dirigida (ZOD) e Setores revisados

- Área que inclui 9 bairros: Acampamento Anchieta, Estância Rio Grande, Jardim Clube de Campo, Jardim Guaripocaba, Jardim Joaquim Eugênio de Lima, Parque da Garças, Parque Rio Grande, Sítio dos Tecos e Sítio Taquaral;
- A população projetada para 2020 na ZOD é de 2.557 habitantes (em 2010 eram aproximadamente 2.409 habitantes), correspondente a um crescimento acima de 6%;
- Cerca de 31% dos lotes têm área inferior a 0,1ha;
- O maior lote chega a 48ha fica localizado no bairro Jardim Joaquim Eugênio de Lima no limite com Rio Grande da Serra;
- O Sítio dos Tecos é composto por 6 lotes, sendo 4 deles com área acima de 221ha;
- Existe uma pequena porção ocupada entre o Parque do Pedroso e o Rodoanel, com 9 lotes cujas áreas variam entre 0,072ha e 0,16ha;
- Área na próxima à Estrada do Araçuaia dentro da ZOD, mas contígua ao setor SBO1 da ZCA

Caracterização

Rua Leão Marinho - Ocupação inserida no Parque do Pedroso (ZCA)

Classificada como ZOD, Setor SBO2.

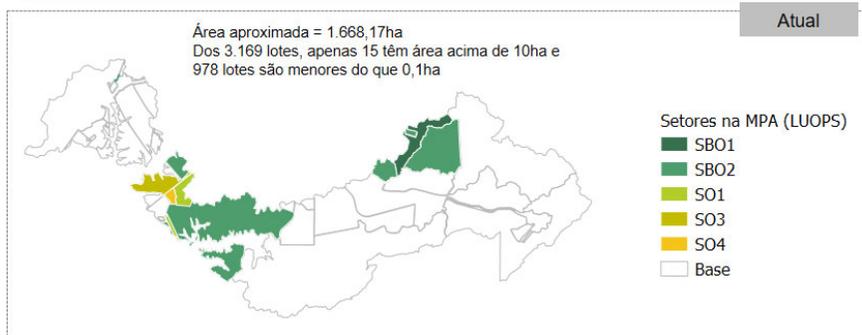
Áreas ocupadas: Jd. Clube de Campos, Sítio dos Tecos, Sítio Taquaral e Pq. das Garças e Áreas com vegetação predominante: Acampamento Anchieta, Jd. Guaripocaba e Pq. Rio Grande.

Os setores da ZCA nesta área são: **SBO2, SO1, SO3, SO4**

Os setores da ZCA nesta área são: **SBO1 e SBO2**

Em geral os lotes variam de 150 a 14 mil m² no bairro Estância Rio Grande e de 150 a 480 mil m² no Jardim Joaquim Eugênio de Lima, com de 36% dos lotes abaixo de 10 ha e seis lotes com 1,7 milhões de m². Neste bairro a população de 700 habitantes em 2010, foi projetada para 744 em 2021.

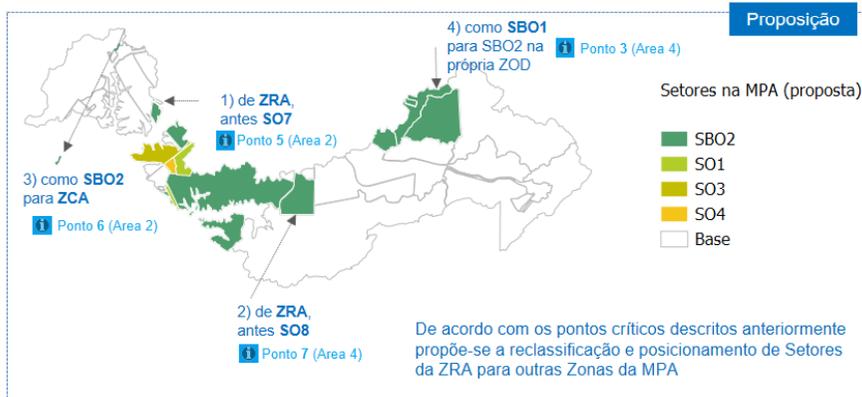
Zona de Ocupação Dirigida (ZOD): Objetivos e Setores



OBJETIVOS VIGENTES

Art. 52. São objetivos da Zona de Ocupação Dirigida:

- I - promover a ocupação de baixa densidade;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a produção de água;
- III - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- IV - qualificar, paisagística e urbanisticamente, os assentamentos existentes.



OBJETIVOS PROPOSTOS

Art. 52. São objetivos da Zona de Ocupação Dirigida:

- ~~I - promover a ocupação de baixa densidade;~~
- I - garantir baixas densidades das ocupações;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a produção de água;
- III - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- IV - qualificar, paisagística e urbanisticamente, os assentamentos existentes;
- V - incentivar a desocupação de áreas de mananciais dentro da cota 747;

Zona de Ocupação Dirigida: Objetivos para os Setores

Setores na MPA (proposta)

- SBO1
- SBO2
- SO1
- SO3
- SO4
- Base

- **Setor de Baixa Ocupação 2 (SBO-2)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

- I - preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- II - evitar novas ocupações;
- III - incentivar a utilização de soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- IV- coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- V - incentivar a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;

- **Setor de Ocupação 1 (SO-1)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

- I - preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- II - evitar novas ocupações;
- III - incentivar a utilização de soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- IV- coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- V - incentivar a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- VI - evitar a ocupação em áreas de risco.

Zona de Ocupação Dirigida: Objetivos para os Setores

Setores na MPA (proposta)

- SB01
- SB02
- SO1
- SO3
- SO4
- Base

- **Setor de Ocupação 3 (SO-3)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

- I - preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- II - evitar novas ocupações;
- III - incentivar a utilização de soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- IV - coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- V - incentivar a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;

- **Setor de Ocupação 4 (SO-4)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

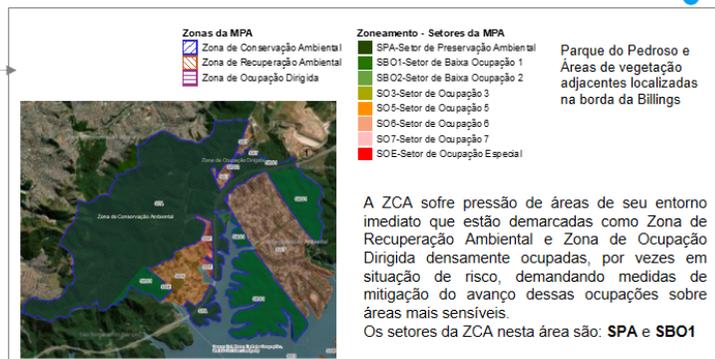
- I - preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- II - recuperar as áreas degradadas;
- III - coibir a ocupação em áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- IV - estimular a desocupação das áreas dentro da cota 747 da Lei da Billings;
- V - incentivar a utilização de soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- VI - evitar o adensamento da área;
- VII - adequar e controlar as ocupações em áreas de risco alto



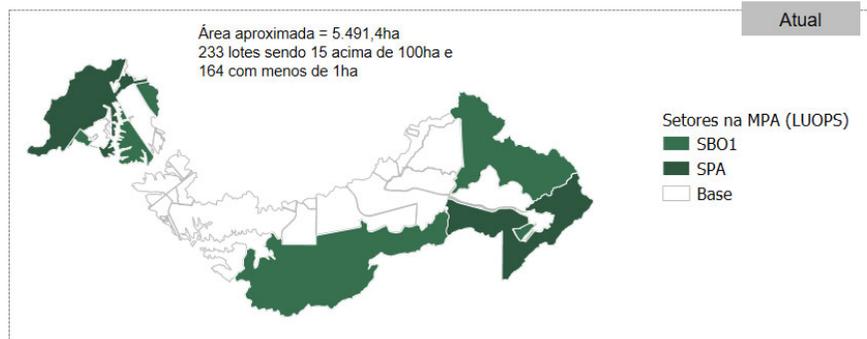
2.2.3. Zona de Conservação Ambiental (ZCA) e Setores revisados

Caracterização

- Inclui o Parque Natural Municipal do Pedroso, áreas da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba, o Parque Natural Municipal das Nascentes de Paranapiacaba, parte do Parque Estadual da Serra do Mar;
- Nesta zona estão as cabeceiras dos Rios Grande, Pequeno, Araçáua e Mogi, e importantes recursos naturais de interesse ambiental;
- Caracteriza-se por alta restrição à ocupação;
- Bairros: Parque do Pedroso, Três Divisas, Waisberg, Rio Grande, Rio Mogi, Rio Pequeno e Araçáua, com presença de população registrada apenas no bairro Parque do Pedroso – 558 habitantes em 2010 e 593 habitantes em 2020, conforme projeção;
- Parque do Pedroso e Waisberg desempenham a função de proteção da represa Billings, alinhada à Lei da APRM-B, evitando a ocupação inadequada de suas bordas;
- As áreas com os lotes menores coincidem com o padrão de ocupação de áreas vizinhas pertencentes à ZRA e ZOD, caracterizando a pressão que essas ocupações exercem sobre a ZCA.



Zona de Conservação Ambiental (ZCA): Objetivos e Setores



OBJETIVOS VIGENTES

Art. 48. São objetivos na **Zona de Conservação Ambiental:**

- I - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- II - conservar os recursos naturais.



OBJETIVOS PROPOSTOS

Art. 48. São objetivos na **Zona de Conservação Ambiental:**

- I - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- II - conservar os recursos naturais;
- III - garantir a produção de água e a proteção dos recursos naturais;
- IV - conter as ocupações em áreas de mananciais;

Zona de Conservação Ambiental: Objetivos para os Setores

Setores na MPA (proposta)

■ SBO1

■ SPA

□ Base

- **Setor de Baixa Ocupação 1 (SBO-1)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

- I - manter e incrementar a área com cobertura vegetal;
- II - preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- III - evitar ocupações em áreas de mananciais

- **Setor de Preservação Ambiental (SPA)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

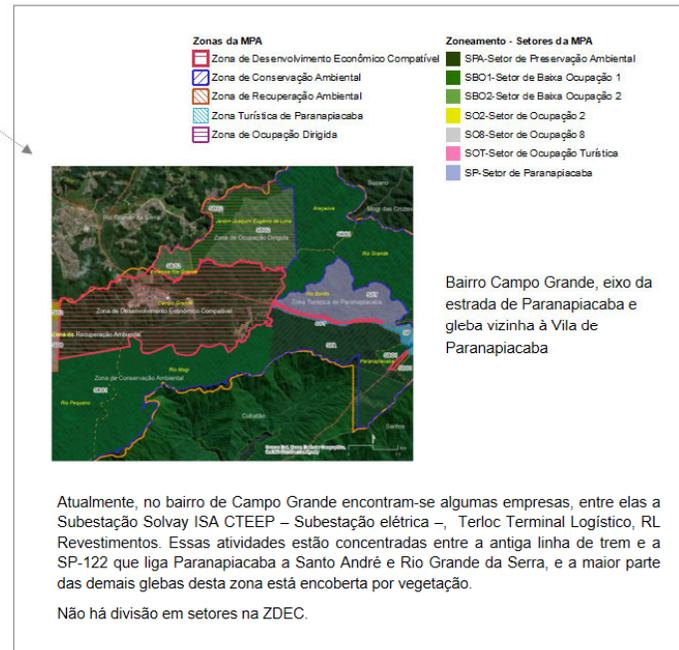
- I - manter e incrementar a área com cobertura vegetal na Unidades de Conservação;
- II - preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente, sobretudo aquelas nos limites das Unidades de Conservação;
- III - coibir ocupações em áreas em áreas de mananciais, dentro dos limites das Unidades de Conservação;
- IV - restaurar a cobertura vegetal em áreas degradadas;
- V – implementar as ações previstas nos planos de manejo.



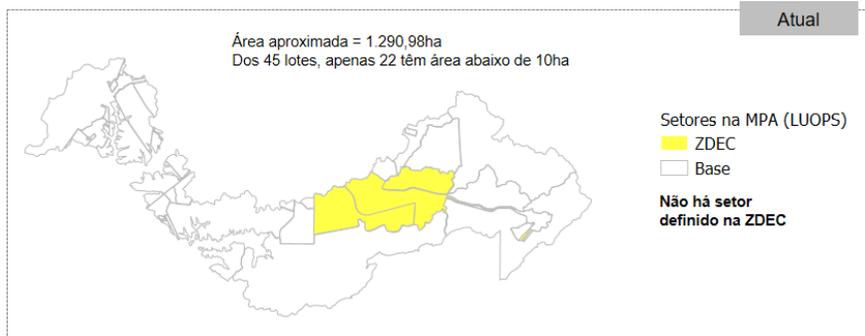
2.2.4. Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível (ZDEC)

Caracterização

- Parte dos lotes desta zona está ocupada por uso industrial, havendo ainda grandes lotes e áreas desocupadas;
- Corresponde ao bairro Campo Grande que em 2010 registrou 124 habitantes, com população de 132 projetada para 2020;
- Inclui o eixo da Estrada de Paranapiacaba e uma gleba de aproximadamente 5,2ha na vizinha ao setor SP;
- Aproximadamente 93% da área é composta por lotes com área acima de 10ha;
- Cerca de 43% da área total tem como finalidade o uso industrial;

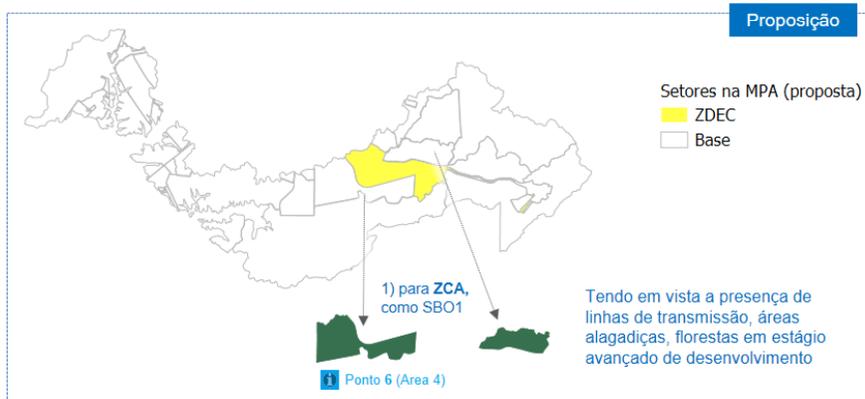


Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível (ZDEC): Objetivos e Setores



OBJETIVOS VIGENTES

Art. 56. É objetivo da **Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível** ofertar áreas para o desenvolvimento econômico local com as atividades econômicas de impacto compatível com as atividades de turismo ambiental, conservação dos mananciais e respeitando o princípio da sustentabilidade.



OBJETIVOS PROPOSTOS

Art. 56. É objetivo da **Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível**:

I - ofertar áreas para o desenvolvimento econômico local voltadas à instalação de atividades econômicas de impacto para o município e que sejam compatíveis com as atividades de turismo ambiental, conservação dos mananciais e respeitando o princípio da sustentabilidade;

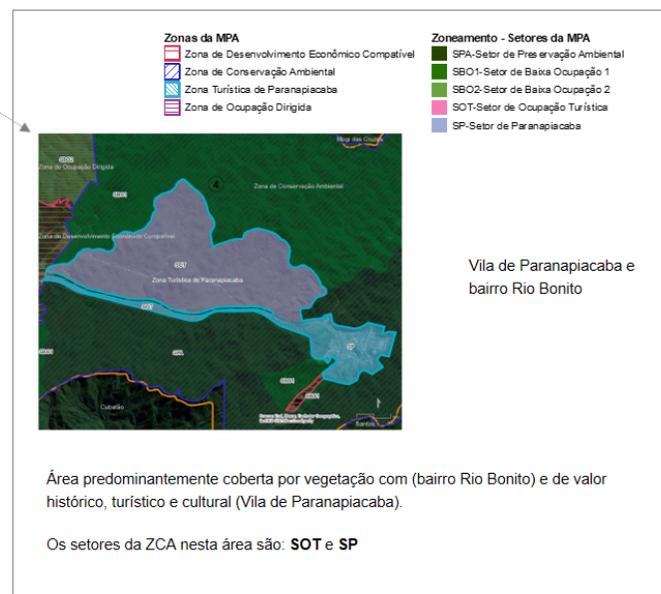
II - estimular a colaboração das atividades econômicas instaladas nesta zona com a recuperação e manutenção da cobertura vegetal da Macrozona de Proteção Ambiental;



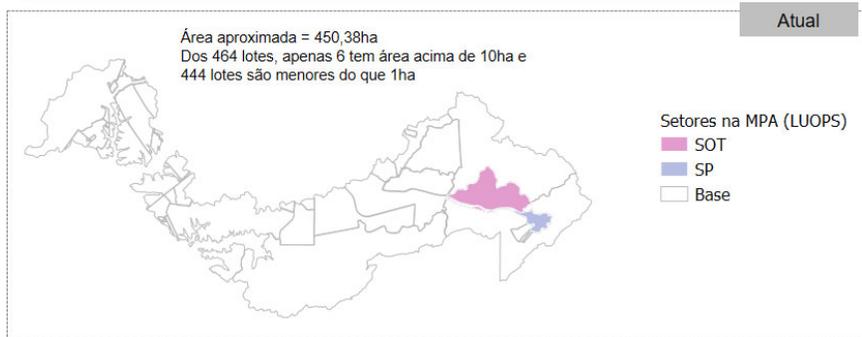
2.2.5. Zona Turística de Paranapiacaba (ZTP)

Caracterização

- Inclui a Vila de Paranapiacaba (parte do bairro Paranapiacaba) e grande parte do bairro Rio Bonito, ligando Paranapiacaba a Campo Grande;
- Possui em seu perímetro importante patrimônio cultural e recursos naturais;
- Cerca de 17% da área total desta zona é Patrimônio Imóvel e Natural Tombado;
- Em 2010 a população registrada na Vila de Paranapiacaba era de 923 habitantes devendo chegar a 980 em 2020 segundo a projeção elaborada;
- Já no bairro Rio Bonito, a população em 2010 era de 99 habitantes e a prevista para 2020 é de 105;
- Sobre tudo no setor SOT – bairro Rio Bonito – predomina a cobertura vegetal densa, com diversos pontos atrativos para o turismo de aventura, como trilhas e cachoeiras;



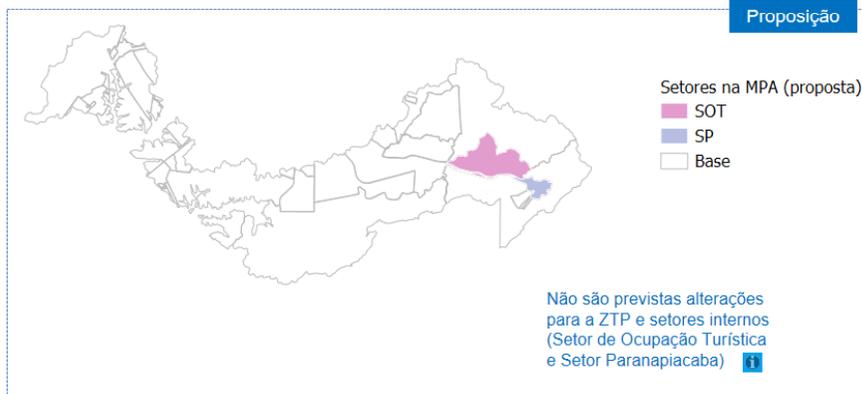
Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP: Objetivos e Setores



OBJETIVOS VIGENTES

Art. 58. São objetivos na **Zona Turística de Paranapiacaba**:

- I - promover o desenvolvimento sustentável da Vila de Paranapiacaba por meio da preservação e recuperação do seu patrimônio cultural.
- II - abrigar atividades de apoio ao turismo;
- III - propiciar a geração de trabalho e renda por meio de atividades turísticas;
- IV - proteger os recursos naturais.



OBJETIVOS PROPOSTOS

Art. 58. São objetivos na **Zona Turística de Paranapiacaba**:

- I - promover o desenvolvimento sustentável da Vila de Paranapiacaba por meio da preservação e recuperação do seu patrimônio cultural.
- II - garantir solução – execução de obras de infraestrutura e/ou remoção da população em situação de risco – para as áreas em risco na Vila de Paranapiacaba, especialmente as habitações ocupadas;
- III - viabilizar infraestrutura adequada para abrigar atividades de apoio ao turismo;
- IV - propiciar a geração de trabalho e renda por meio de apoio às atividades turísticas;
- V - proteger os recursos naturais.

Zona Turística de Paranapiacaba: Objetivos para os Setores

Setores na MPA (proposta)

SOT

SP

Base

Zona Turística de Paranapiacaba

- **Setor de Ocupação Turística (SOT)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

- I - preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- II - orientar a ocupação das áreas passíveis de parcelamento e desdobro;
- III - incentivar a instalação de atividades de apoio ao turismo;
- IV - controlar o adensamento da área

- **Setor de Paranapiacaba (SP)**

OBJETIVOS PROPOSTOS

- I - preservar a vegetação nativa de Mata Atlântica existente;
- II - evitar a ocupação de áreas de risco muito alto e alto;
- III - qualificar a infraestrutura e as moradias existentes;
- IV - retirar a população em áreas de risco muito alto;
- V - incentivar a instalação de atividades de apoio ao turismo;
- VI - incentivar a utilização de soluções alternativas e sustentáveis que colaborem com a preservação do ecossistema, como a reciclagem, a economia de água e luz – reuso e energia solar;
- VII - controlar o adensamento da área.

2.2.6. Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) - Objetivos



Zona de
Recuperação
Ambiental



Zona de
Ocupação
Dirigida



Zona de
Conservação
Ambiental



Zona de
Desenvolvimento
Econômico
Compatível



Zona de
Turística de
Paranapiacaba

Além da revisão dos objetivos de cada Zona e de cada Setor (SO, SBO, SPA, SP e SOT), também são propostas alterações nos Objetivos e Diretrizes descritos no Plano Diretor, conforme os textos a seguir.

OBJETIVOS GERAIS VIGENTES

Art. 32. A Macrozona de Proteção Ambiental tem como objetivos:

- I - garantir a produção de água e a proteção dos recursos naturais;
- II - recuperar as áreas ambientalmente degradadas;
- III - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos existentes;
- IV - viabilizar o desenvolvimento econômico sustentável;

OBJETIVOS PROPOSTOS

Art. 32. A Macrozona de Proteção Ambiental tem como objetivos:

- I - promover a conservação e recuperação da qualidade ambiental, dos recursos naturais e da paisagem;
- II - garantir a produção de água e a proteção dos recursos naturais;
- III - recuperar as áreas ambientalmente degradadas;
- ~~III - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos existentes; (é diretriz)~~
- III - qualificar e garantir a moradia livre de risco em áreas com ocupação consolidada;
- VII - viabilizar o desenvolvimento econômico sustentável, especialmente entre os grupos de baixa renda;
- VIII - incentivar atividades compatíveis, em especial as relacionadas à produção de alimentos;
- IX - promover a prestação de serviços ambientais e preservação dos ecossistemas.

Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) - Diretrizes

DIRETRIZES ESPECÍFICAS VIGENTES

Art. 46. São diretrizes específicas da **Macrozona de Proteção Ambiental**:

- I - conservar a cobertura vegetal visando a sua ampliação, de forma a garantir o potencial de produção de água;
- II - recuperar ambientalmente as áreas degradadas;
- III - requalificar as áreas ocupadas, disciplinando sua expansão;
- IV - prever áreas para o desenvolvimento econômico e incentivar usos compatíveis com a conservação dos recursos naturais;
- V - estimular programas de fomento e apoio ao manejo sustentável dos recursos naturais;
- VI - implementar infraestrutura de baixo impacto ambiental;
- VII - implantar Programa Municipal de Pagamentos por Serviços Ambientais e outros incentivos à preservação, conservação e recuperação ambiental.

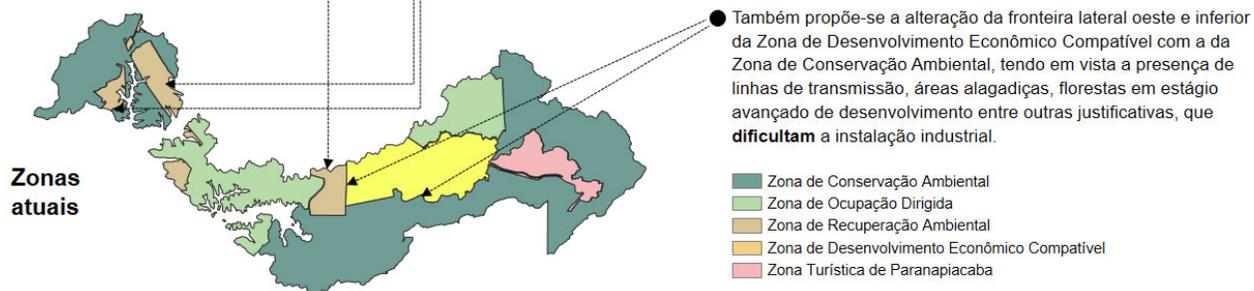
DIRETRIZES ESPECÍFICAS PROPOSTAS (como?)

Art. 46. São diretrizes específicas da **Macrozona de Proteção Ambiental**:

- I - conservar a cobertura vegetal visando a sua ampliação, de forma a garantir o potencial de produção de água;
- ~~II - recuperar ambientalmente as áreas degradadas;~~
- III - requalificar as áreas ocupadas, ao mesmo tempo, disciplinando sua expansão e implementando infraestrutura de baixo impacto ambiental, equipamentos públicos e áreas livres;
- IV - prever áreas para o desenvolvimento econômico e incentivar usos compatíveis com a conservação dos recursos naturais;
- V - estimular programas de fomento e apoio ao manejo sustentável dos recursos naturais;
- ~~VI - implementar infraestrutura de baixo impacto ambiental;~~
- VII - implantar Programa Municipal de Pagamentos por Serviços Ambientais e outros incentivos à preservação, conservação e recuperação ambiental.
- IV - adequar as moradias em áreas de risco, quando indicada tecnicamente;
- V - retirar a população das áreas cujo risco não possa ser eliminado, e promover o reassentamento da população em área próxima e adequada;
- VII - desenvolver e implementar programa municipal visando ao desenvolvimento econômico sustentável, especialmente entre os grupos de baixa renda;
- VIII - articular entidades, setores e sociedade civil entorno dos objetivos de proteção, conservação e desenvolvimento sustentável.

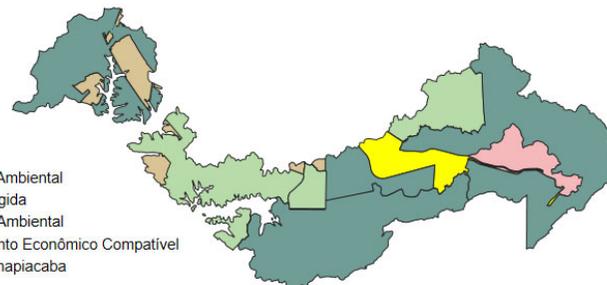
Síntese das alterações na Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) - Zonas

Em linhas gerais o **Zoneamento da Macrozona de Proteção Ambiental** em vigor atende às diretrizes desta Macrozona, tendo sido identificada, entretanto, a necessidade de ajuste em alguns Setores de Ocupação para possibilitar a **concordância** entre os objetivos e as diretrizes das Zonas ao qual pertencem ou deveriam pertencer.

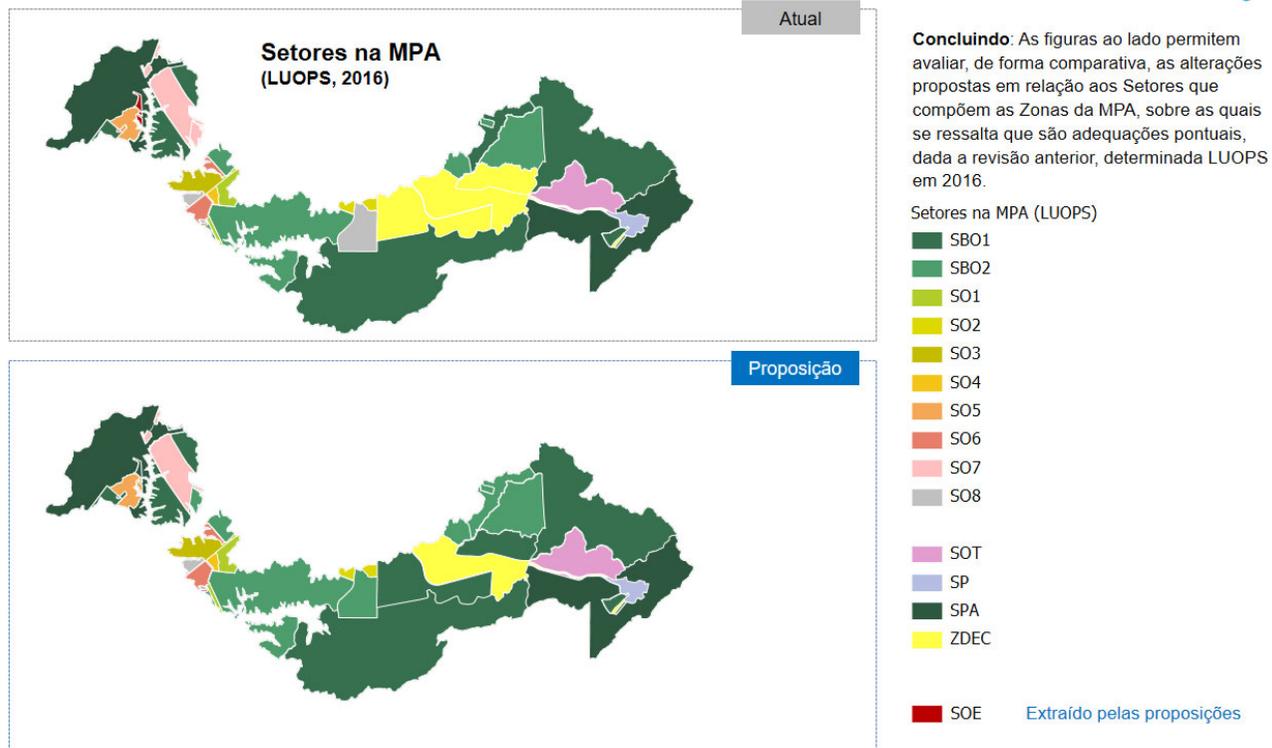


Zonas Propostas (apenas limites)

- Zona de Conservação Ambiental
- Zona de Ocupação Dirigida
- Zona de Recuperação Ambiental
- Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível
- Zona Turística de Paranapiacaba



Síntese das alterações na Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) - Setores



2.3. Estratégias Territoriais para Moradia

Objetivos:



Avançar no **atendimento** ao **direito constitucional à moradia**



Garantir uma **redução significativa do déficit habitacional**



Reduzir as desigualdades sociais e territoriais dentro do município



Reduzir significativamente a **população residente em áreas de alto risco**



Aliviar a pressão sobre **áreas ambientalmente sensíveis**



Buscar a maximização do efeito indutor da produção de moradia no **desenvolvimento local para geração de emprego e renda**



Buscar **sinergia entre a produção privada e pública** de **HIS**

Estratégias para Moradia – Adequações legais

Pontos críticos

- Garantir a expansão dos recursos da OODC para viabilizar a produção pública de HIS
- Calibrar incentivos urbanísticos, em sintonia com as políticas de Ordenamento Territorial, para assegurar a viabilidade de produção privada em áreas com infraestrutura
- Concluir as reurbanizações em andamento e adequar novas a diretriz de priorizar produção
- Produzir novas moradias para transferência de assentamentos em áreas de alto risco (ZEIS-F)
- Efetivar aplicação da PEUC segundo prioridades claras
- Desadensar assentamentos precários na Zona de Recuperação e desestimular fortemente novas ocupações na área

Adequações

- Garantir autoaplicabilidade da PEUC
- Assegurar que parcelamento em ZEIS mantenham os requisitos originais de ocupação (destinação de faixas de HIS, averbação de PEUC)
- Determinar a exigência de destinação exclusiva (não apenas prioritária) da demanda fechada em produção na Zona de Recuperação
- Transparência e controle da demanda
- Determinar percentuais mínimos de atendimento a HIS-faixa 1 e 2 no EHIS e eliminar cobrança da OODC
- Prever possibilidade de realocação em ZEIS-A e D situadas em áreas de risco
- Possibilidade de reclassificação entre tipos de ZEIS de Assentamentos Precários ou reurbanização/regularização condicionada à conclusão das obras necessárias à eliminação do risco

2.3.1. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Proposição



Dentre as adequações necessárias para prover a estratégia de moradia, a redefinição e reclassificação as **Zonas Especiais de Interesse Social** considera:

- as necessidades de assentamentos precários com estratégias de regularização e reurbanização vinculadas à execução das obras necessárias a eliminação do risco e, em casos difíceis, a possibilidade de realocação,
- o potencial uso de áreas estratégicas passíveis de aplicabilidade do PEUC.

A Metodologia utilizada para revisão do mapeamento das ZEIS é apresentada abaixo, sendo utilizada junto com as estratégias indicadas no quadro seguinte, que define os objetivos e as prioridades dos tipos de ZEIS de A e F

Metodologia utilizada para mapear as ZEIS seguindo as estratégias do quadro a seguir



Estratégias de Ordenamento Territorial

Zonas/Setores	Diretrizes Gerais	Instrumentos	Objetivo final	Prioridades
ZEIS-A	Reurbanização/ Desadensamento	<ul style="list-style-type: none"> • Reurbanização • Regularização fundiária de interesse social 	Integração no contexto urbano	Média
ZQU (ZEIS-B)	Indução	<ul style="list-style-type: none"> • Reurbanização • Regularização fundiária de interesse social • TDC para doação de área 	ZQU	<ul style="list-style-type: none"> • Alta para processos em curso • Média para demais
Setores de Adensamento (ZEIS-C e ZEIS-E)	Fortemente incentivada	<ul style="list-style-type: none"> • Incentivos Urbanísticos • Cumprimento da Função Social da Propriedade 	Integração no contexto urbano	Alta para expansão da infraestrutura
ZEIS-F	Remoção	TDC ambiental pós remoção	ZEIA	Alta
ZEIS-D	Reurbanização/ Transferência		ZEIA e Baixa Ocupação	Média
Setores sensíveis ZQU	Contenção	TDC ambiental pós remoção	Integração no contexto urbano	Média
Zona de Recuperação	Reorganização	<ul style="list-style-type: none"> • Reurbanização • Regularização fundiária de interesse social 	Integração no contexto urbano	

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: tipos e definições

Atual

ZEIS A – áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana;

ZEIS B - (sem proposta de alteração) - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, desde que não sejam considerados áreas ambientalmente sensíveis;

ZEIS C - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na área do Eixo Tamanduateí onde haja interesse público em produzir HIS;

ZEIS D - núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou consolidados, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local.

ZEIS E (proposta de inclusão) - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público ou privado em produzir HIS, presentes em Setores de Adensamento e concentração de atividades terciárias, caracterizados por dimensões limitadas e demandando abordagem específica para produção habitacional.

ZEIS F (proposta de inclusão) - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda que, por se tratar de áreas ambientalmente sensíveis, de risco de desastres naturais, inaptas ou de alta complexidade à urbanização, necessitam ser desadensadas, sendo demarcadas com ocupação transitória e sua população realocada para outras ZEIS, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento adequado para evitar nova ocupação.

Proposta de Alteração

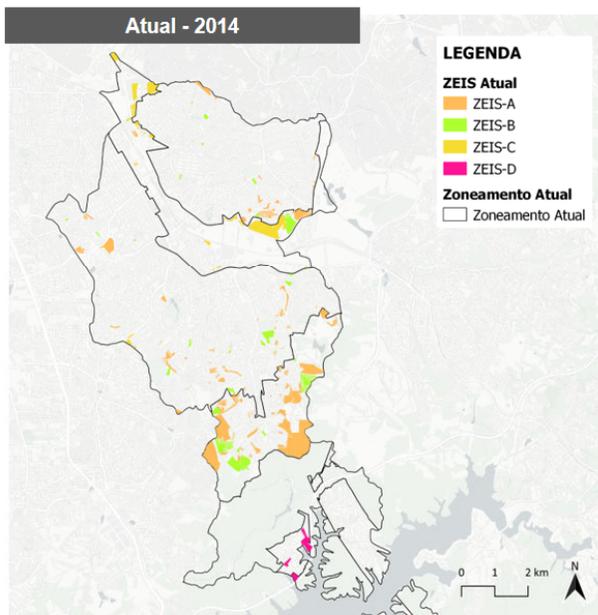
ZEIS A (proposta de alteração) - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana que possam ser regularizadas integral ou parcialmente, sendo a realocação em áreas de conflito ambiental destinada localmente ou em outras ZEIS demarcadas, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento da área e para evitar nova ocupação.

ZEIS C (proposta de alteração) - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público ou privado em produzir HIS, presentes em área de transformação acentuada, caracterizados por grandes áreas e proximidade com transporte de alta capacidade.

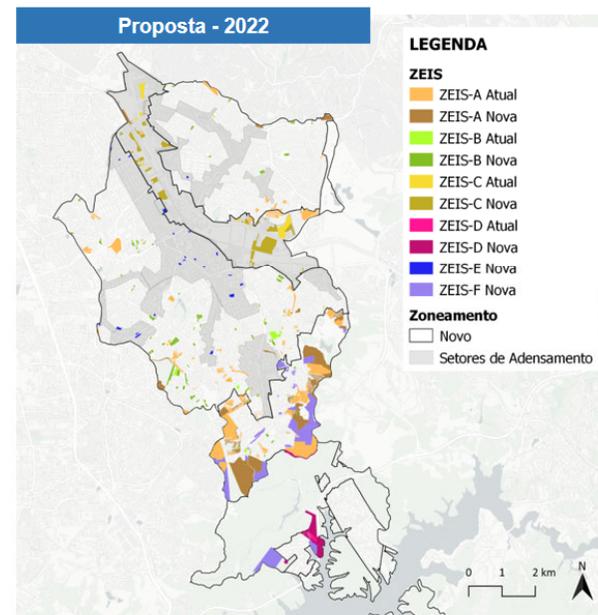
ZEIS D (proposta de alteração) - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona de Proteção Ambiental que possam ser regularizadas integral ou parcialmente, sendo a realocação em áreas de conflito ambiental destinada para outras ZEIS demarcadas, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento da área e para evitar nova ocupação.

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS - Visualização

Visualização da localização geral das ZEIS por tipo, considerando as áreas determinadas em 2014 (ZEIS A até D)

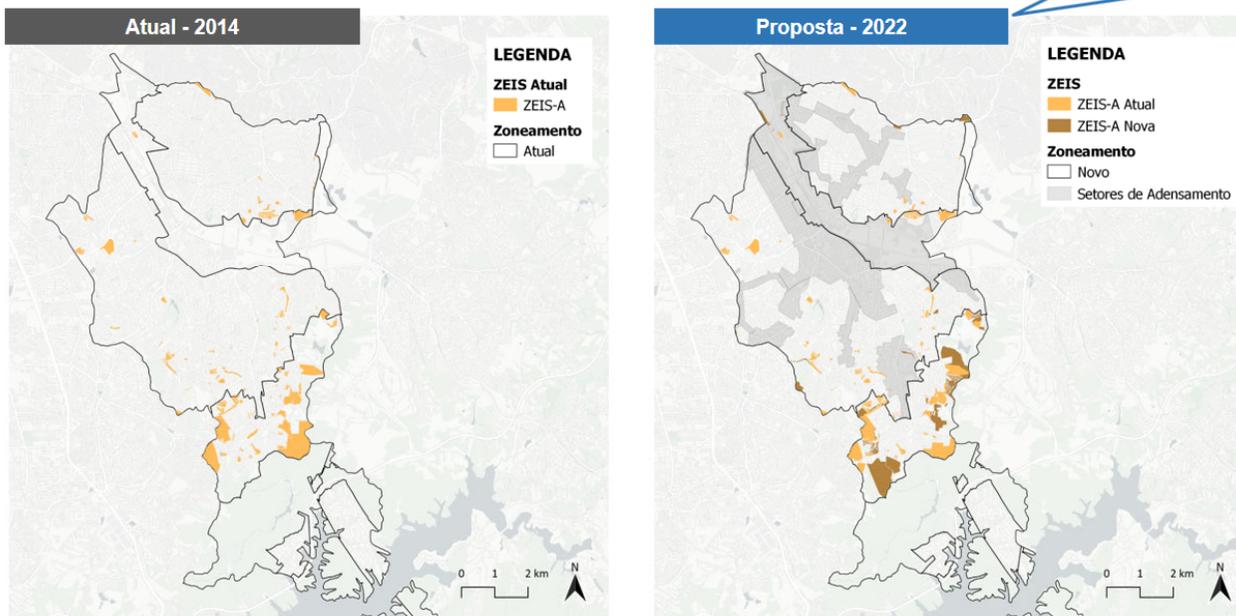


Visualização da localização geral das ZEIS por tipo, considerando a Revisão das áreas de 2014 e daquelas pertencentes às novas tipologias propostas



Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS A

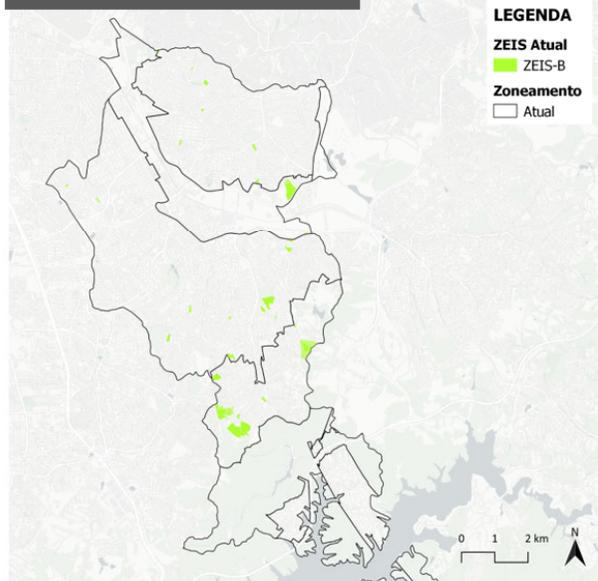
ZEIS A - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana que possam ser regularizadas integral ou parcialmente, sendo a realocação de áreas de conflito ambiental destinada localmente ou em outras ZEIS demarcadas, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento da área e para evitar nova ocupação.



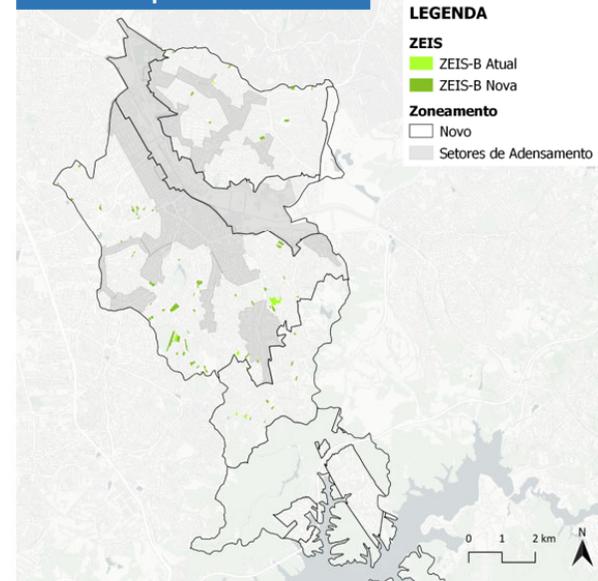
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS B

ZEIS B - (sem proposta de alteração) - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, desde que não sejam considerados áreas ambientalmente sensíveis;

Atual - 2014

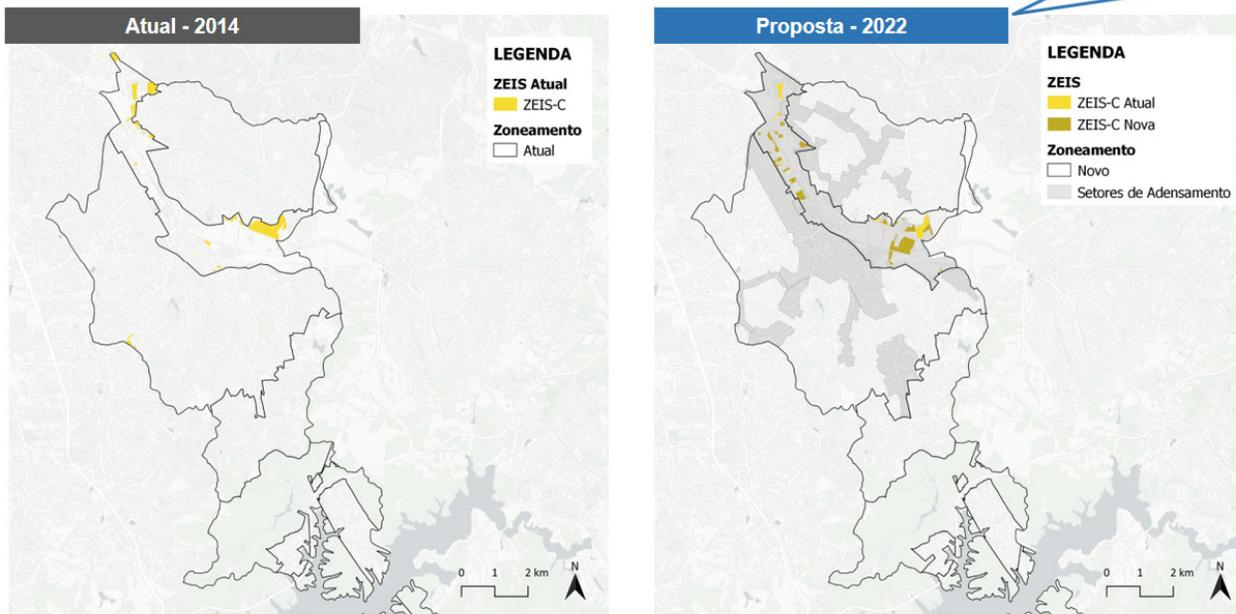


Proposta - 2022



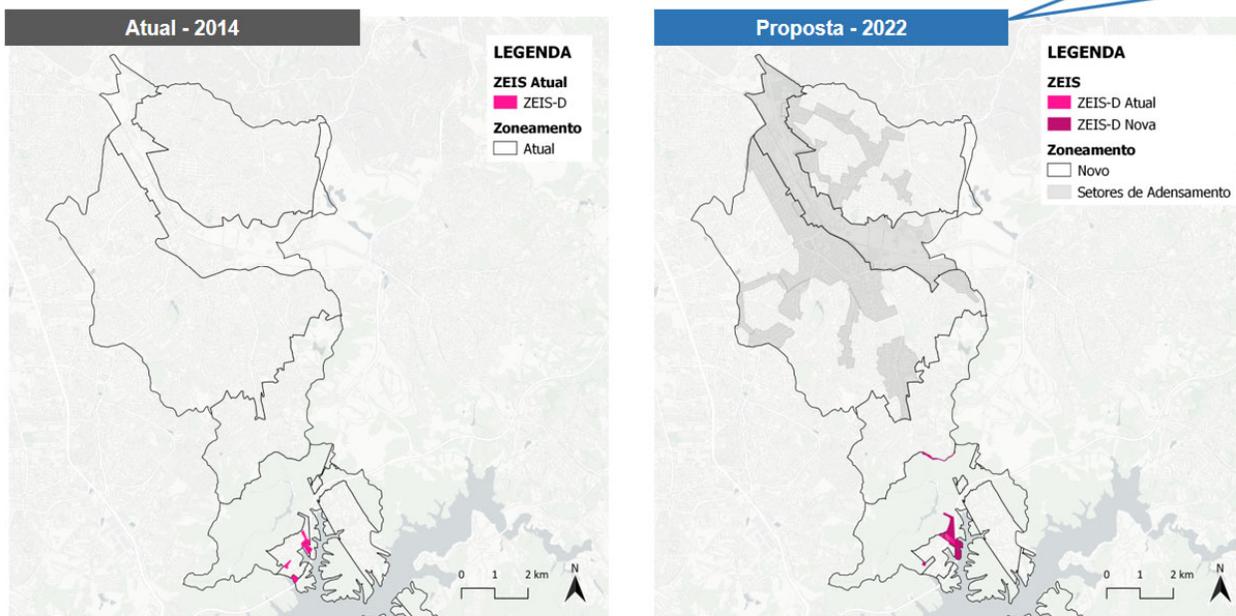
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS C

ZEIS C - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público ou privado em produzir HIS, presentes em área de transformação acentuada, caracterizados por grandes áreas e proximidade com transporte de alta capacidade.



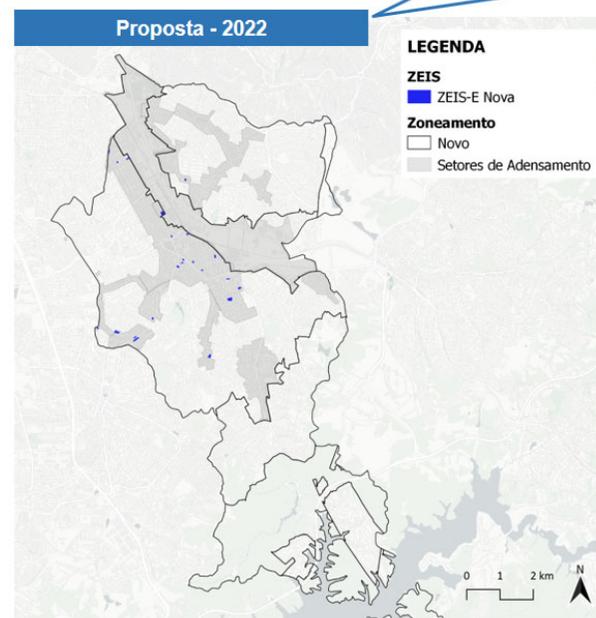
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS D

ZEIS D - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona de Proteção Ambiental que possam ser regularizadas integral ou parcialmente, sendo a realocação de áreas de conflito ambiental destinada localmente ou em outras ZEIS demarcadas, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento da área e para evitar nova ocupação.



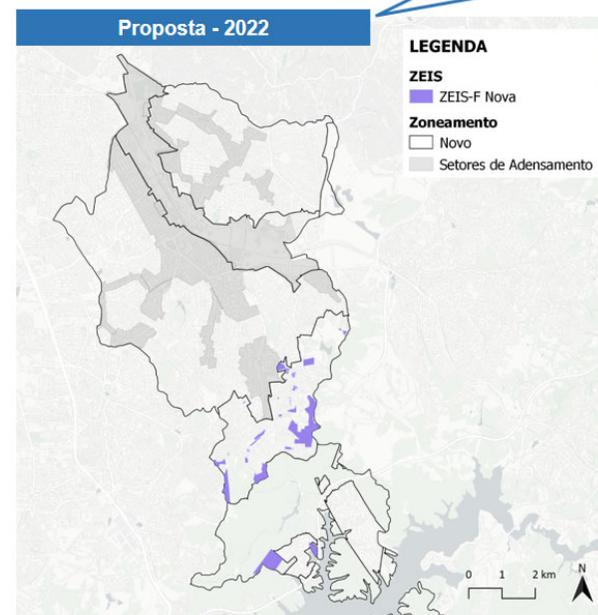
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS E

ZEIS E - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público ou privado em produzir HIS, presentes em Setores de Adensamento e concentração de atividades terciárias, caracterizados por dimensões limitadas e demandando abordagem específica para produção habitacional.



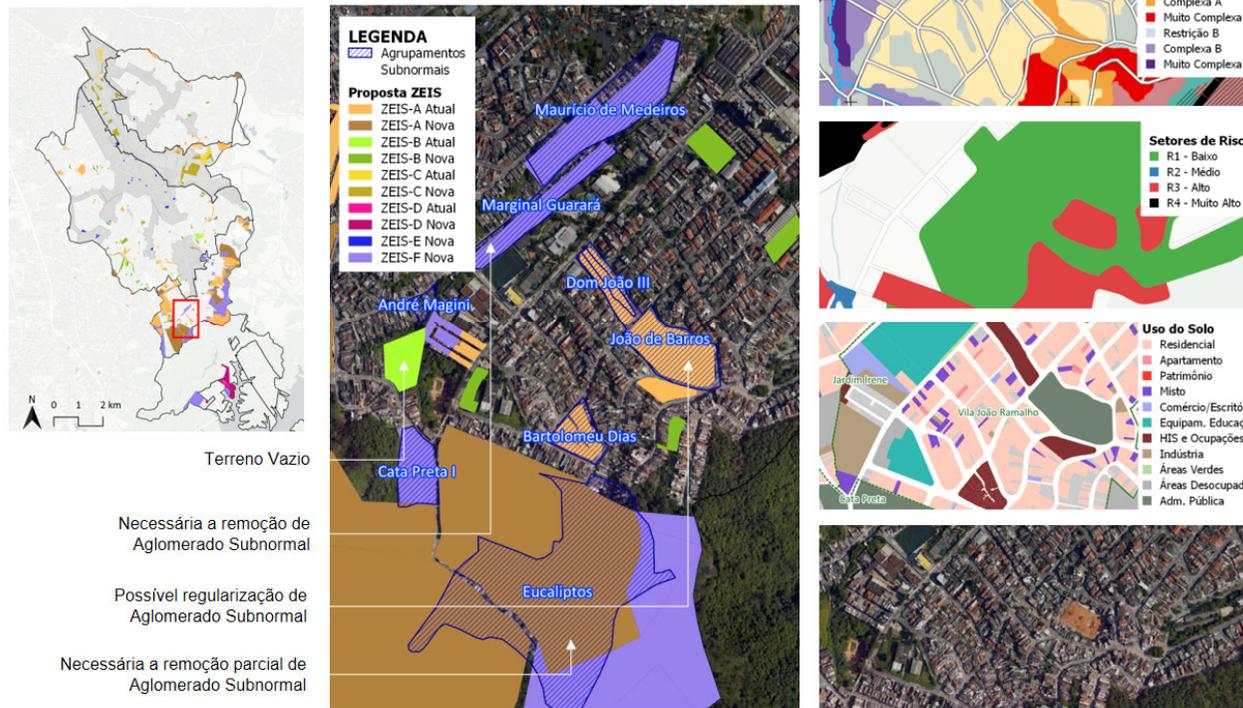
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS F

ZEIS F - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda que, por se tratar de áreas ambientalmente sensíveis, de alto risco de desastres naturais, inaptas ou de alta complexidade à urbanização, necessitam ser desadensadas, sendo demarcadas como ocupação transitória e sua população realocada para outras ZEIS, com concomitante reconstituição das áreas verdes e tratamento adequado para evitar nova ocupação.



Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Exemplo 1 – Vila João Ramalho - ZEIS A



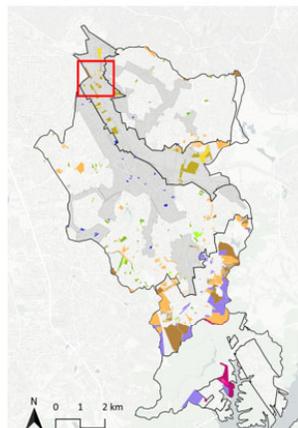
Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Exemplo 2 – Jardim Las Vegas - ZEIS B



Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Exemplo 3 – Vila Metalúrgica e Campestre - ZEIS C

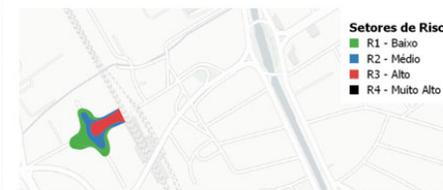


Necessária a remoção parcial ou readequação de Aglomerado Subnormal

Área Industrial desocupada

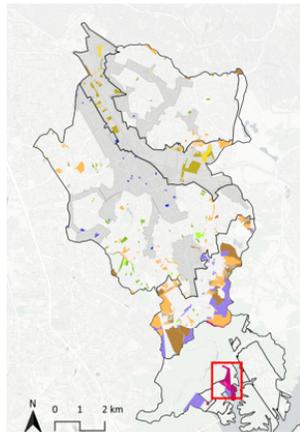
Estacionamento de veículos pesados

Terreno vazio



Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

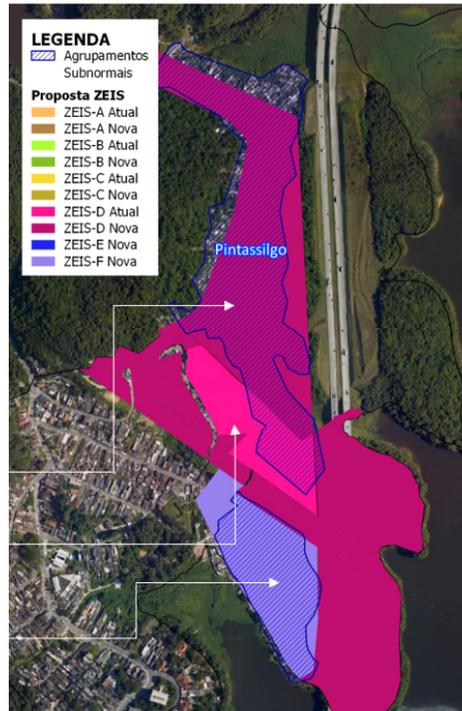
Exemplo 4 – Miami Riviera - ZEIS D



Aglomerado Subnormal sob área de Ocupação Transitória

Possível regularização de Aglomerado Subnormal

Necessária remoção de Aglomerado Subnormal sob área de risco



- LEGENDA**
- Agrupamentos Subnormais
 - Proposta ZEIS**
 - ZEIS-A Atual
 - ZEIS-A Nova
 - ZEIS-B Atual
 - ZEIS-B Nova
 - ZEIS-C Atual
 - ZEIS-C Nova
 - ZEIS-D Atual
 - ZEIS-D Nova
 - ZEIS-E Nova
 - ZEIS-F Nova



- Aptidão a Urbanização**
- Simples
 - Restrição A
 - Complexa A
 - Muito Complexa A
 - Restrição B
 - Complexa B
 - Muito Complexa B



- Setores de Risco**
- R1 - Baixo
 - R2 - Médio
 - R3 - Alto
 - R4 - Muito Alto

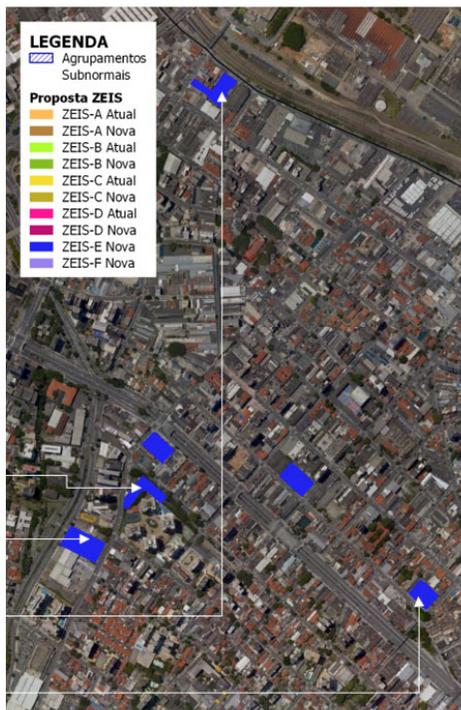
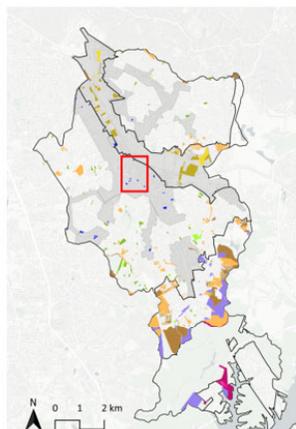


- Uso do Solo**
- Residencial
 - Apartamento
 - Patrimônio
 - Misto
 - Comércio/Escritório
 - Equipam. Educação
 - HIS e Ocupações
 - Indústria
 - Áreas Verdes
 - Áreas Desocupadas
 - Adm. Pública



Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Exemplo 5 – Centro - ZEIS E



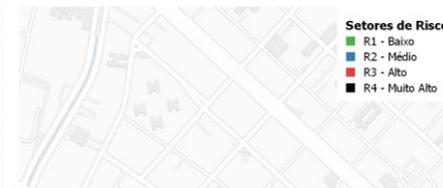
Terreno vazio

Lote subutilizado

Estacionamento horizontal

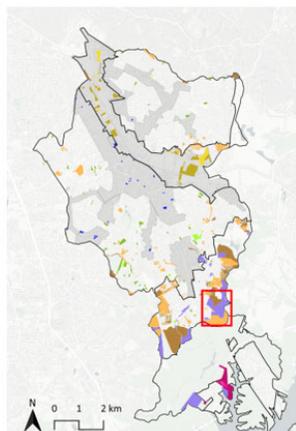
Estacionamento horizontal

- LEGENDA**
- Agrupamentos Subnormais
- Proposta ZEIS**
- ZEIS-A Atual
 - ZEIS-A Nova
 - ZEIS-B Atual
 - ZEIS-B Nova
 - ZEIS-C Atual
 - ZEIS-C Nova
 - ZEIS-D Atual
 - ZEIS-D Nova
 - ZEIS-E Nova
 - ZEIS-F Nova



Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Exemplo 6 – Jardim Santo André CDHU - ZEIS F

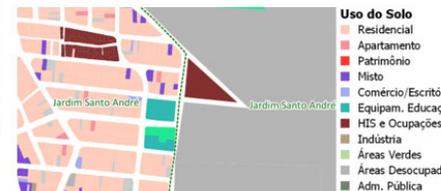
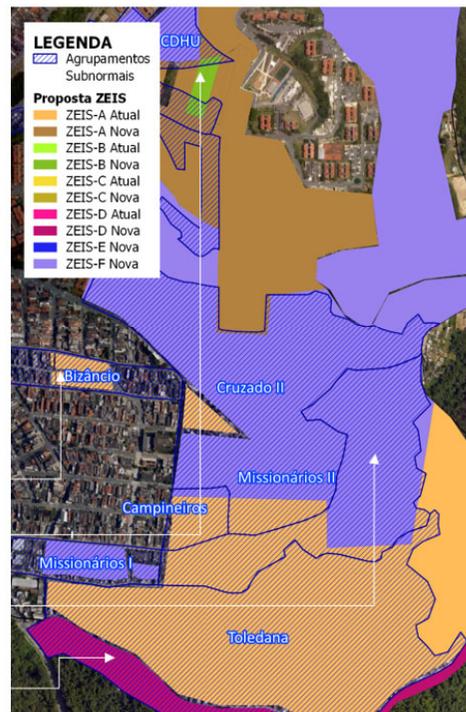


Possível regularização de Aglomerado Subnormal

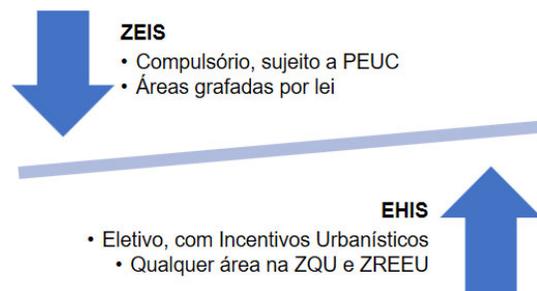
Terreno Vazio

Necessária remoção de Aglomerado Subnormal sob área de risco

Agglomerado Subnormal dentro de Parque Estadual



2.3.2 Estratégias para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social



Proposição

Além das propostas elencadas para as ZEIS, também são adotadas estratégias para construção de **Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS)** através de:

- Incentivos para Produção Privada
- Focalização da Produção Pública

Incentivos para a Produção Privada



Condições

- Atender percentuais mínimos para faixas de HIS-1 e 2
- Demanda para faixa 1 com controle público



Incentivos

- Coeficientes adicionais em relação ao padrão da Zona/Setor
- Isenção da OODC para conjunto do empreendimento
- Nos Setores de Adensamento:
 - Fachada Ativa **NÃO** consome Índice
 - Uso Misto 50% não computável
 - Área de Fruição: acréscimo equivalente em Área Não Computável

Coeficientes adicionais em relação a Zona ou Setor (requisitos e incentivos)

Proposição

O Quadro abaixo apresenta os percentuais mínimos de HIS requisitados à incorporação para ter acesso aos incentivos (CA Máximo e isenção pagamento da OODC)

Coeficientes de Aproveitamento, Percentuais Mínimos de HIS e incentivos para EHS

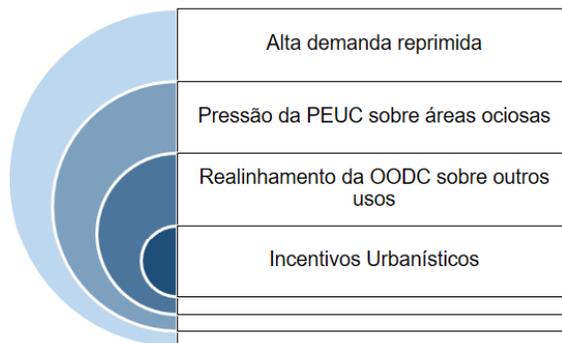
Setor/Zona	CA	Equivalência ZEIS	% Mínimo para acessar incentivos (CA adicional e isenção da Outorga)	
			HIS-1	HIS-2
Zona de Reestruturação	8,00	ZEIS-C	25,00	25,00
Setor de Adensamento Central	8,00	ZEIS-E	35,00	35,00
Setor de Adensamento Perimetral	8,00	ZEIS-E	25,00	25,00
Setor de Adensamento Radial	6,00	ZEIS-E	25,00	25,00
ZQU	6,00	ZEIS-B	35,00	35,00
Zona de Recuperação Urbana	4,50(*)		75,00	
Zona de Recuperação Urbana	6,00(*)		100,00	

(*) Exclusivo para Demanda fechada resultante de desadensamento de assentamentos precários

(Ponto solicitado para alteração nesta proposta)

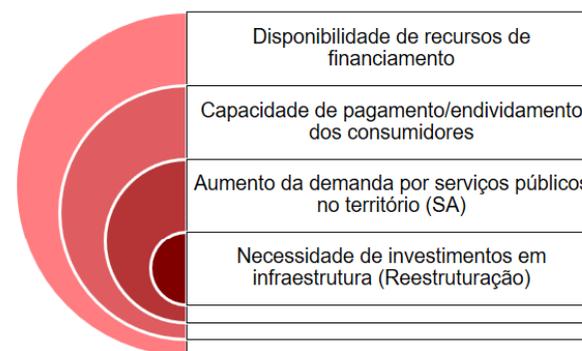
Elementos considerados na estratégia de produção privada

Elementos de indução



 Não afetado pelo MRSA
 Afetado pelo MRSA

Elementos Limitadores



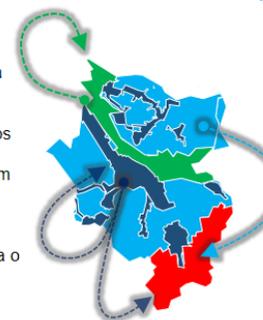
 Não afetado pelo MRSA
 Afetado pelo MRSA

Otimização da produção de EHIS

Estratégias de Otimização

- Destinação de parte dos recursos da OODC nos territórios onde há necessidade de ampliar infraestrutura
- Replanejamento dos equipamentos em função de nova distribuição demográfica
- Priorização gradual mas efetiva da PEUC
- Garantir fluidez e velocidade no licenciamento de EHIS
- Concentrar produção pública para segmentos abaixo do limite de financiamento/pagamento

Os recursos financeiros obtidos na Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão utilizados a depender da Zona ou Setor em que foram obtidos



Ver: Estratégias para o Destino da OODC

Foco da Produção Pública



Produção para segmento da Faixa 1 sem condições de financiamento/pagamento, em escala de prioridade:

- Populações em assentamentos precários em áreas de alto risco (ZEIS-F)
- Realocação de populações em áreas de risco na MPA
- Populações em setores sensíveis da ZQU
- Desadensamento de assentamentos precários em áreas de risco alto e médio na Zona de Recuperação
- Desadensamento para viabilizar reurbanização em demais assentamentos precários
- Outras demandas de hiposuficiência

Territórios prioritários e integração de instrumentos

Prioridades crescentes para implementação Pública

- Áreas públicas sem afetação ou com afetação passível de ser alterada
- Áreas recebidas em função de PEUC ou Dação em pagamento
- Áreas adquiridas com recursos da OODC na Zona de Reestruturação ou Setores de Adensamento
- Áreas doadas para habitação de interesse social via TDC em ZEIS-A ou áreas lindeiras necessárias ao desadensamento de assentamentos precários conforme projeto de reurbanização

Integração de Instrumentos Urbanísticos para beneficiar a produção Pública e Privada

Instrumento	Efeito Primário	Impactos combinados		
		Cumprimento da Função Social da propriedade	Outorga Onerosa	Incentivos Urbanísticos EHIS
Cumprimento da Função Social da propriedade	Gera terra para produção pública	Contribui para viabilidade do uso otimizado	Equilibra custo da Terra	Garante competitividade para produção EHIS
Outorga Onerosa	Gera recursos para produção pública			
Incentivos Urbanísticos EHIS (segundo Ordenação Territorial)	Melhora a performance da produção em áreas otimizadas			

2.4. Estratégias para as Zonas Especiais

As Zonas Especiais (ZE) são áreas delimitadas no território urbano que materializam políticas municipais específicas criadas para defender o interesse coletivo em termos: do Interesse Social em relação à Moradia digna (ZEIS), da conservação ambiental (ZEIA), da preservação do patrimônio histórico e cultural (ZEIP), do desenvolvimento comercial (ZEIC) e do incentivo à instalação de empresas de base tecnológica (ZEBT). Esta Seção traz as considerações e propostas relacionadas a cada uma delas, considerando que:



embora as **ZEIS** também sejam classificadas como Zonas Especiais no Plano Diretor, sua função está diretamente relacionada com a estratégia de moradia, por isso suas revisões e propostas foram posicionadas na Seção anterior;



a proposta para as **ZEIA** resume-se apenas na adaptação da ZEIA - F como destino da ZEIS – F, cujo objetivo é reassentar domicílios irregulares em situação de risco e evitar nova ocupação através da implantação de parques ou áreas florestais fechadas, transformando-se em ZE de Interesse Ambiental (F);



as recomendações para as **ZEIP** incluem a readequação de definições e a operacionalização junto aos instrumentos urbanísticos, considerando a Transferência do Direito de Construir (TDC) e destino da arrecadação da OODC;



as **ZEIC** deverão ser redefinidas, tendo em vista que os benefícios atualmente concedidos em seus limites serão suplantados pelos incentivos aos usos não Residenciais e mistos dos Setores de Adensamento na ZQU e por parâmetros urbanísticos menos restritivos, como a Taxa de Ocupação de 80% para toda a MZU;



para as **ZEBT**, avalia-se apenas a necessidade de incluir, adequadamente, no Plano Diretor suas definições e diretrizes, tendo em vista os incentivos concedidos a estas áreas serem definidos por leis próprias de cunho tributário.

2.4.1 Estratégias para as Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)

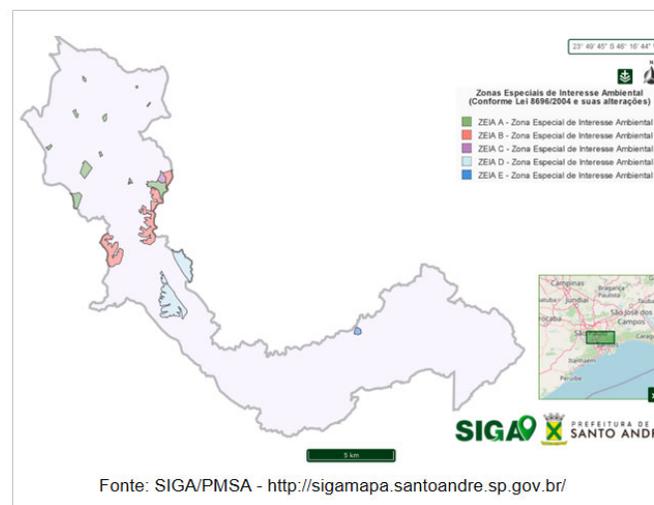
Objetivos:

- Manter as definições dos diferentes tipos de ZEIA, com exceção da ZEIA-F no qual propõe-se agregar mais funções.

Pontos avaliados:

As ZEIA são utilizadas para determinar restrições a territórios com medidas de proteção e recuperação de áreas verdes urbanas, da paisagem e do meio ambiente, considerando:

- ZEIA-A que definem áreas na MZU importantes também para o lazer da população com restrições a terrenos envoltórios, em determinados casos.
- ZEIA-B que definem grandes áreas ambientalmente sensíveis, muitas já ocupadas que estão sobrepostas por ZEIS de regularização e desadensamento, ou que terão restrições ao adensamento construtivo, através do uso de menores índices urbanísticos, previstos especialmente para a ZRECU.
- ZEIA-C e ZEIA-E que vinculam-se a áreas com passivos ambientais em processo de recuperação na MZU e MPA;
- ZEIA-D que correspondem a áreas privadas na MPA sobrepostas por Setores de Baixa Ocupação tipo 1;
- ZEIA-F que atualmente exercem a mesma função da ZEIA-D na MZU, no qual propõe-se que passem a agregar a função de recepcionar as áreas resultantes da transformação das ZEIS-F



Adição de funções às ZEIA-F

Adequações:

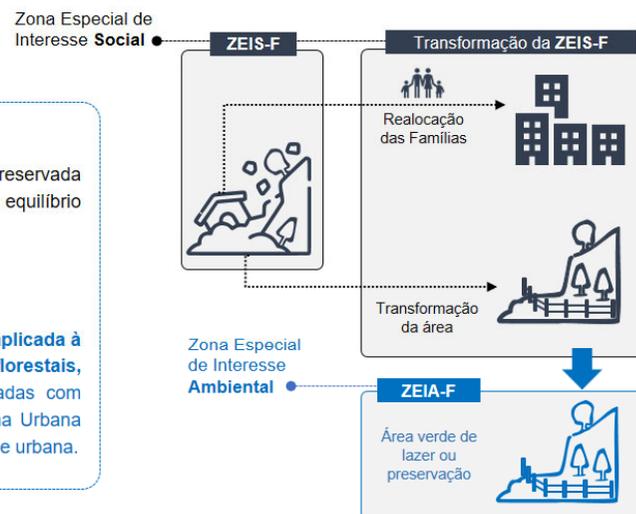
- Alterar a definição das ZEIA-F:

Definição Atual no Plano Diretor (2004):

VI - ZEIA F - áreas privadas com vegetação significativa e preservada situada na Macrozona Urbana com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental e qualidade urbana.

Definição Proposta:

VI - ZEIA F - áreas recuperadas, resultantes da política aplicada à ZEIS F, que foram transformadas em parques e áreas florestais, com intuito de evitar nova ocupação, ou áreas privadas com vegetação significativa e preservada situada na Macrozona Urbana com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental e qualidade urbana.



- Associar a ZEIA-F à Transferência do Direito de Construir (TDC) de forma a permitir a obtenção de recursos por meio da comercialização de direitos de construção para manter as áreas recuperadas pela ZEIS-F, com considerações similares daquelas propostas para os lotes tombados pelo Patrimônio Histórico Cultural.

2.4.2 Estratégias para as Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP)

Objetivos:

- Revisar definição de ZEIP, incorporando elementos de patrimônio imaterial, também significativos para preservação da memória e construção da identidade andreense;
- Incorporar no Plano Diretor a possibilidade de implementação de instrumentos de natureza urbanística de incentivo à preservação dos bens culturais

Pontos críticos:

- Embora as ZEIPs possam admitir parâmetros urbanísticos específicos e instrumentos de natureza tributária e urbanística de incentivo à preservação dos bens culturais, condicionados à regulamentação por Lei, até o momento, as ZEIPs seguem o mesmo regramento das zonas às quais pertencem na Zona de Qualificação Urbana - ZQU, Zona de Reestruturação Urbana - ZREU e Zona Turística de Paranapiacaba – ZTP.

Adequações

- Inserir regramento que possibilite que imóveis tombados e passíveis de tombamento identificados pela PMSA nas áreas de ZEIP sejam elegíveis a transferência do direito de potencial construtivo (TDC), como forma de compensação pelo tombamento, conforme detalhado nas seções 3.2 e 3.2.1 . As estratégias podem estar vinculadas a dois tipos:
 - Transferência do Direito Construir - **TDC**, determinado pelo CA básico, que estabelece a transmissibilidade do **direito privado** de construção e não está condicionado a nenhuma exigência da destinação do recurso
 - Transferência do Direito de Construir Adicional - **TDCA**, determinado pelo CA máximo, que estabelece o direito de transferência do **direito público** de construção (diferença entre CA Máx e CA básico). O uso do TDCA está condicionado a exigência de manutenção de áreas de interesse coletivo, como é o caso da preservação histórica, arquitetônica e cultural.
- Incorporar definição mais abrangente, adicionando elementos relacionados ao patrimônio imaterial como manifestações culturais significativas para preservação da memória e formação de identidade do município: "As Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio – ZEIPs são territórios com concentração de espaços, atividades, manifestações, conjuntos edificados e de paisagem com valor cultural significativo para a preservação da memória e a formação da identidade do município" (Art.17 do PL que estabelece definições, atribuições e possibilidade de aplicação de parâmetros urbanísticos específicos para ZEIPs)



Fonte: SIGA/PMSA -

<http://sigamapa.santoandre.sp.gov.br/>

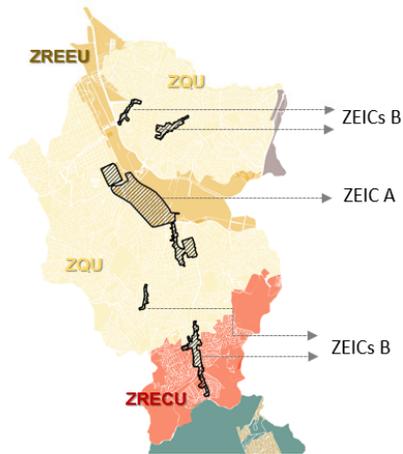
REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

2.4.3 Estratégias para a Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC)

Reorientação de definições e diretrizes para a ZEIC

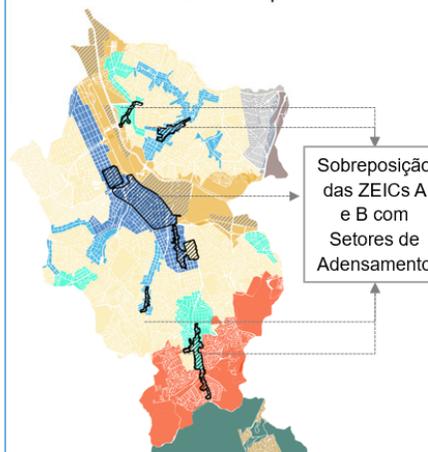
Ordenamento Territorial Atual

Pela legislação atual, a ZEIC é munida com flexibilizações de alguns parâmetros urbanísticos que trazem esparsos incentivos à construção de edificações comerciais, como Taxa de Ocupação maior e alterações de recuos frontais.



Ordenamento Territorial Proposto

Pela proposta orientativa para revisão do MRSA, a criação de **Setores de Adensamento na ZQU** está intrinsecamente ligada ao incentivo para usos não Residenciais e Mistos, em especial para as atividades de comércio e serviços que, junto ao adensamento populacional, podem incrementar tanto a oferta de emprego para os cidadãos como a demanda para as atividades.



Por isso, a ZEIC não será mantida na sua conformação atual, sendo suas definições e objetivos alterados para fomentar o desenvolvimento de corredores comerciais, sob o conceito do BID.

Zona Especial de Interesse Comercial (ZEIC) e o BID

Proposição

Propõe-se a revisão da **Zona Especial de Interesse Comercial (ZEIC)** de modo a alterar sua forma de atuação para fomentar o desenvolvimento setor terciário em corredores com potencial de transformação, através da implantação melhorias e equipamentos urbanos.

Inspiração no BID – *Business Improvement District*

O BID é um conceito internacional que visa trazer melhorias a um território para impulsionar as relações de negócios (comercio e serviços) através do uso de fundos formados por contribuições de empresas locais, com ou sem apoio público, em projetos designados por lideranças escolhidas de forma democrática e participativa. A melhoria das operações de limpeza, manutenção de ruas, aumento da segurança, implantação de equipamentos públicos, construção de passeios e paisagismo são exemplos da atuação deste tipo de programa que fundamenta a proposta da nova ZEIC.

Exemplos de aplicação do BID



<http://nycbids.org/>



<https://www.downtownalbany.org/>



<https://www.theyorkbid.com>



<https://chesterbid.co.uk/>

Definições da nova ZEIC:

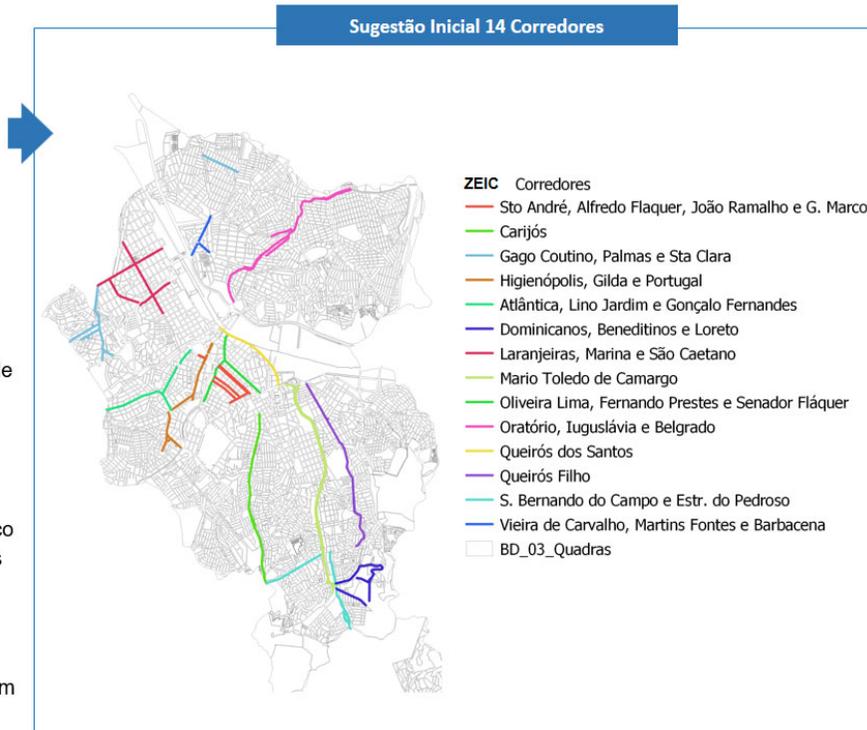
- Território: Áreas comerciais de varejo e prestação de serviços, em especial corredores, com potencial de expansão ou revitalização através da qualificação.
- Governança: existência de uma sociedade civil mobilizada e engajada na qualificação da área.
- Projetos: ações capazes de impulsionar significativamente os Territórios, através de melhorias na qualidade dos serviços públicos de zeladoria e segurança, mobiliário urbano qualificado e qualificação dos espaços públicos, em especial, passeios.

REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

Zona Especial de Interesse Comercial (ZEIC) – Novos Objetivos

Objetivos:

- Identificar e avaliar áreas de concentração de atividades de comércio e serviços com potencial de expansão.
- Definir projetos específicos para o desenvolvimento e qualificação das áreas identificadas.
- Estabelecer parâmetros qualificados de mobiliário urbano, mobilidade motorizada e ativa e qualificação de espaços públicos.
- Estimular a sinergia entre poder público e iniciativa privada na qualificação das áreas selecionadas.
- Garantir gestão democrática e participativa dos projetos e recursos em cada território.



REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

Zona Especial de Interesse Comercial (ZEIC) – Pontos Críticos

Pontos Críticos:



Definição dos territórios deve ser flexível o bastante para assegurar que além das áreas inicialmente demarcadas possam ser ampliadas ou, cumpridas as finalidades, reduzidas.



Devem ser assegurados recursos necessários à implementação dos projetos, bem como as destinações possíveis para cada tipo de recurso.



Deve ser estabelecida uma autoridade local com papel relevante nas decisões.



Projetos devem ter uma compreensão das diferenças e especificidades locais.



Necessário buscar um padrão de sustentabilidade potencializando a geração de emprego e renda.



Deve substituir o conceito anterior da ZEIC sem envolver parâmetros urbanísticos e assumir funcionalidade proativa na implementação de projetos dependentes de recursos e interesses locais.



Fonte: *FY 21 e FY19 - NYC Business Improvement District Trends Reports – NEW YORK*

Disponível em:
www.nyc.gov/assets/sbs/downloads/pdf/neighborhoods/fy21-bid-trends-report.pdf

Zona Especial de Interesse Comercial (ZEIC) – Adequações

Adequações legais:

- Separação entre os parâmetros urbanísticos e edifícios, os quais devem estar no Marco Regulatório - contemplando as áreas com vocação terciária (em parte coincidentes com as ZEICs) – da definição estrita das ZEICs reconhecidas e potenciais, com políticas específicas e governança local.
- A separação acima permite que as ZEICs sejam criadas e alteradas por decreto.
- Os recursos provenientes do **Fundo**, associado à OODC, tem aplicação estrita a Investimentos e Projetos relacionados a alguns dos aspectos das ZEICs, somente (qualificação e melhoria de vias e espaços públicos, obras de drenagem, implantação de áreas verdes e equipamentos comunitários, em especial).
 - **Fundo:** possibilidade de ser iniciado com uso dos recursos provenientes da OODC, baseados nos incisos do Art. 26, referenciados pelo Art. 31 do Estatuto das Cidades, considerando o investimento em projetos designados para:
 - implantar equipamentos urbanos e comunitários ou
 - criar espaços públicos de lazer e áreas verdes.
- Recursos necessários a outras atividades devem provir de fonte diversa, com a possibilidade de contrapartida privada.

2.4.4 Zonas Especiais de Empreendimentos de Base Tecnológica

Objetivos:

- Incluir as definições apresentadas em Leis específicas sobre as ZEBT para o corpo do Plano Diretor, padronizando-as com as demais Zonas Especiais.

Pontos avaliados:

- As Zonas Especiais de Empreendimentos de Base Tecnológica - ZEBT são foram incluídas no Plano Diretor através de lei específica em 2010, sendo caracterizadas por lotes capazes de receber: “empresas de base tecnológica, unidades incubadas e pós-incubadas, centro de convenção, centro de exposição, centros universitários, unidades de escritórios virtuais e equipamentos de apoio, tais como comércio, serviços bancários, praça de alimentação, serviços de estacionamento e hotel”, segundo o artigo 2 da Lei 9.218 (22/03/2010).
- Embora as ZE possam admitir parâmetros urbanísticos específicos, condicionados à regulamentação por Lei, até o momento, as ZEBT seguem os mesmos das áreas às quais pertencem na ZREEU e ZDEC.

Adequações legais:

- Tendo em vista, que as ZEBT associam-se diretamente com a Política Setorial de Desenvolvimento Econômico, através da concessão de incentivos fiscais para as empresas que seguirem os requisitos previstos em Lei, o Plano Diretor deve apenas incorporar estes avanços em sua nova redação.





FICHA TÉCNICA

Produto | P9. Apresentação dos Eixos Estratégicos

Contrato | nº 238/21-PJ | Prestação de serviços de orientação da revisão do MRSA (Marco Regulatório de Política Urbana do Município de Santo André)

Elaboração | Fipe | Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

São Paulo | Maio de 2023

Produtos

1. Planejamento

- P1. Plano de Trabalho
- P2. Definição do cronograma físico
- P3. Avaliação preliminar da legislação pertinente

2. Análise da situação atual

- P4. Disponibilização das bases cartográficas em formato aberto
- P5. Diagnóstico físico territorial
- P6. Avaliação do Desenvolvimento Urbano de 2000 a 2020
- P7. Avaliação das condições atuais, vocações e obstáculos
- P8. Relatório detalhado das demandas e propostas dos seminários diagnósticos

P9. Apresentação dos Eixos Estratégicos **Seções 01 e 02**

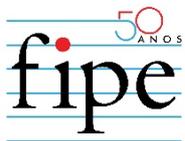
3. Construção de cenários futuros e definição de objetivos de desenvolvimento

P10. Relatório com apresentação dos Cenários e propostas, com indicadores e metas associado **Seções 03 a 07**

- P11. Registro e Sistematização das contribuições apresentadas nas Apresentações e Audiências
- P12. Documento revisado após as validações técnicas e públicas

4. Elaboração das minutas de revisão do Marco Regulatório

- P13. Minuta inicial das leis do Marco Regulatório
- P14. Registro e sistematização das contribuições apresentadas durante a audiência pública
- P15. Minuta consolidada após apresentação ao CMPU e audiências Públicas



APÊNDICE 2 – OBJETIVOS E DIRETRIZES



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

**REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO
MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ**

PRODUTO 9 – APRESENTAÇÃO DOS EIXOS ESTRATÉGICOS

**APÊNDICE 02 - REVISÃO DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS E
SETORIAIS DO PLANO DIRETOR**

SÃO PAULO

MAIO / 2023

ÍNDICE

1.	PRINCÍPIOS E RESPECTIVAS DEFINIÇÕES VIGENTES _____	139
2.	PRINCÍPIOS E RESPECTIVAS DEFINIÇÕES PROPOSTAS _____	140
3.	OBJETIVOS GERAIS VIGENTES _____	141
4.	OBJETIVOS GERAIS PROPOSTOS _____	144
5.	DIRETRIZES GERAIS PROPOSTAS _____	146
6.	POLÍTICAS SETORIAIS – ESTRUTURA VIGENTE _____	149
7.	POLÍTICAS SETORIAIS – ESTRUTURA PROPOSTA _____	150
8.	EIXO DESENVOLVIMENTO URBANO _____	151
8.1	DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - VIGENTE _____	151
8.2	DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – PROPOSTA _____	153
8.3	HABITAÇÃO - VIGENTE _____	155
8.4	HABITAÇÃO - PROPOSTA _____	156
8.5	SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO - VIGENTE _____	158
8.6	SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO - PROPOSTA _____	161
8.7	MOBILIDADE – VIGENTE _____	164
8.8	MOBILIDADE - PROPOSTA _____	165
8.9	PATRIMÔNIO CULTURAL - VIGENTE _____	166
8.10	PATRIMÔNIO CULTURAL - PROPOSTA _____	167
8.11	TURISMO - VIGENTE _____	168
8.12	TURISMO – PROPOSTA _____	169
8.13	DEFESA CIVIL - VIGENTE _____	170
8.14	DEFESA CIVIL - PROPOSTA _____	171
8.15	GESTÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS – VIGENTE _____	172
8.16	GESTÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS – PROPOSTA _____	173
9.	EIXO DESENVOLVIMENTO HUMANO E QUALIDADE DE VIDA - PROPOSTA _____	174
9.1	SETORIAIS: EDUCAÇÃO, SAÚDE, ASSISTÊNCIA SOCIAL, FUNDO SOCIAL DE SOLIDARIEDADE, SEGURANÇA ALIMENTAR E NUTRICIONAL, SEGURANÇA PÚBLICA, ESPORTE E LAZER, CULTURA _____	175

9.1.1	EDUCAÇÃO - VIGENTE _____	175
9.1.2	EDUCAÇÃO - PROPOSTA _____	176
9.1.3	SAÚDE - VIGENTE _____	177
9.1.4	ASSISTÊNCIA SOCIAL - VIGENTE _____	179
9.1.5	ASSISTÊNCIA SOCIAL - PROPOSTA _____	179
9.1.6	FUNDO SOCIAL DE SOLIDARIEDADE – VIGENTE _____	180
9.1.7	FUNDO SOCIAL DE SOLIDARIEDADE – PROPOSTA _____	181
9.1.8	SEGURANÇA PÚBLICA - VIGENTE _____	182
9.1.9	SEGURANÇA ALIMENTAR E NUTRICIONAL - VIGENTE _____	183
9.1.10	ESPORTE E LAZER – VIGENTE _____	186
9.1.11	CULTURA - VIGENTE _____	187

1. PRINCÍPIOS E RESPECTIVAS DEFINIÇÕES VIGENTES

Art. 3º A política urbana deve se pautar pelos seguintes princípios:	
função social da cidade;	Art. 4º As funções sociais da cidade no Município de Santo André correspondem ao direito à cidade saudável e sustentável para todos e todas, o que compreende o direito à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.
função social da propriedade;	Art. 5º A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para: I - habitação, especialmente Habitação de Interesse Social; II - atividades econômicas geradoras de emprego e renda; III - proteção do meio ambiente; IV - preservação do patrimônio cultural.
sustentabilidade;	Art. 6º Sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.
gestão democrática e participativa;	Art. 7º A gestão da política urbana se fará de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.
desenvolvimento humano e qualidade de vida	Não tem definição

2. PRINCÍPIOS E RESPECTIVAS DEFINIÇÕES PROPOSTAS

função social da cidade	I - função social da cidade: Art. 4º As funções sociais da cidade no Município de Santo André correspondem ao direito à cidade saudável e sustentável para todos e todas, o que compreende o direito à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.
função social da propriedade	II - função social da propriedade: Art. 5º A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para: I - habitação, especialmente Habitação de Interesse Social; II - atividades econômicas geradoras de emprego e renda; III - proteção do meio ambiente; IV - preservação do patrimônio cultural.
justa distribuição dos benefícios e ônus do desenvolvimento urbano (NOVO)	III - justa distribuição dos benefícios e ônus do desenvolvimento urbano: Universalização dos serviços e melhorias realizados pelo poder público, possibilitando a desconcentração de investimentos em algumas áreas da cidade já dotadas de infraestrutura e serviços em prol de áreas ocupadas com infraestrutura e serviços públicos deficitários, reduzindo desigualdades sociais e territoriais. (NOVO)
desenvolvimento urbano sustentável e qualidade de vida	IV – desenvolvimento urbano sustentável e qualidade de vida: Art. 6º Sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado, economicamente viável e culturalmente diverso, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.
gestão democrática e participativa	V - gestão democrática e participativa: É a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.
desenvolvimento humano (NOVO)	VI - desenvolvimento humano: O desenvolvimento humano é a plena realização dos potenciais individuais e coletivos, estimulada por um ambiente de inovação e igualdade de oportunidades. (NOVO)

3. OBJETIVOS GERAIS VIGENTES

Art. 8º São objetivos gerais da política urbana e social:

I - promover o desenvolvimento econômico local, de forma social e ambientalmente sustentável;

II - garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade;

III - reverter o processo de segregação sócio-espacial na cidade por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;

IV - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;

V - prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade, priorizando o uso do espaço com fortalecimento dos serviços que garantam os direitos socioculturais;

VI - adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infraestrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;

VII - promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de mananciais, assegurando sua função de produtora de água para consumo público;

VIII - conter e fiscalizar o espraiamento da ocupação habitacional ao sul da área urbanizada, garantindo a proteção dos mananciais;

IX - elevar a qualidade de vida da população assegurando saneamento ambiental, infraestrutura, serviços públicos, espaços verdes qualificados e acesso à alimentação, educação, saúde, cultura, esporte e lazer;

X - garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos e todas a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;

XI - estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;

XII - consolidar os centros principal e secundário, incentivando a dinamização das atividades econômicas e a ampliação do uso habitacional;

XIII - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído, recuperando áreas sensíveis e evitando tamponamento de córregos;

XIV - contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio cultural, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;

XV - aumentar a eficiência econômica da cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;

XVI - fortalecer a gestão ambiental local visando o efetivo planejamento e controle ambiental;

XVII - estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando a produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológica e ambientalmente adequadas às políticas públicas;

XVIII - promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;

XIX - incluir políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando o combate à discriminação, a redução das desigualdades de gênero, da violência física, sexual e

psicológica, da exploração de crianças, jovens, idosos e demais segmentos vulneráveis da sociedade;

XX - criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

XXI - associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios do ABC e da Região Metropolitana de São Paulo, contribuindo para a gestão integrada;

XXII - promover a melhoria das condições de atendimento existente nas áreas de saúde, de assistência social e de educação, bem como a ampliação do número de equipamentos e respectivo custeio;

XXIII - realizar estudo para planejamento da ocupação e adensamento do entorno de áreas sujeitas a inundações;

XXIV - elaborar Plano de Combate às enchentes, de forma regional considerando alternativas além dos piscinões;

XXV - fomentar o processo de formação de lideranças visando o fortalecimento da organização comunitária nos territórios;

XXVI - elevar o Índice de Desenvolvimento Humano de Santo André.

4. OBJETIVOS GERAIS PROPOSTOS

- IV - garantir a **justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização**, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- **otimizar o uso das infraestruturas urbanas orientando o crescimento da cidade para a construção de uma cidade compacta.** - NOVO
- II - garantir o **direito universal à moradia digna**, democratizando o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade;
- III - **reverter o processo de segregação socioespacial** na cidade por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;
- XVIII - promover a **inclusão social**, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;
- I - promover o **desenvolvimento econômico local**, com **equidade social** e de forma **ambientalmente sustentável**.
- XV - aumentar a **eficiência econômica da cidade**, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;
- **promover o desenvolvimento de uma economia diversificada, competitiva, resiliente e inclusiva** com capacidade de geração de **renda e emprego** a toda a população e distribuição mais equitativa nos territórios. - NOVO
- VII – (REFORMULADO) nas **áreas de mananciais** garantir a **proteção ambiental de forma equilibrada com a ocupação já existente**, assegurando a sua função de produtora de água para consumo público.
- XIII - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído, recuperando áreas sensíveis e evitando tamponamento de córregos;

- contribuir para mitigação dos fatores antropogênicos que impactam nas mudanças climáticas – NOVO
- buscar atendimento universal e de qualidade nos **serviços de saneamento básico, abastecimento de água, drenagem urbana e gestão de resíduos sólidos** – NOVO
- X - garantir a **acessibilidade universal**, entendida como o acesso de todos e todas a qualquer ponto do território, por intermédio da **rede viária e do sistema de transporte público**;
- IX - elevar a **qualidade de vida** da população assegurando **saneamento ambiental, infraestrutura, serviços públicos, espaços verdes qualificados e acesso à alimentação, educação, saúde, cultura, esporte e lazer**;
- XXII - garantir a **abrangência universal do atendimento** nas áreas de saúde, de assistência social e de educação, melhorando sua qualidade e eficiência.
- assegurar a **gestão democrática** da cidade através de **processos participativos**. – NOVO.
- XIV - contribuir para a **construção e difusão da memória e identidade**, por intermédio da proteção do patrimônio cultural, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável.

5. DIRETRIZES GERAIS PROPOSTAS

- XII – (REFORMULAÇÃO) conexão entre política urbana e desenvolvimento econômico, priorizando áreas para estímulo ao adensamento e fortalecimento econômico de serviços e comércio em geral e áreas de estímulo e manutenção do uso industrial. - NOVO
- fomento a qualificação profissional e ao fortalecimento de pequenos e médios empresas e do empreendedorismo. - NOVO
- estímulo à capacidade criativa, ao conhecimento científico e tecnológico e à inovação no Município, gerando atividades econômicas de alto valor agregado e ambientalmente sustentáveis - NOVO
- V - prevenção de distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade, priorizando o uso do espaço com fortalecimento dos serviços que garantam os direitos socioculturais;
- III - oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;
- XIX - inclusão de **políticas afirmativas** nas diretrizes dos planos setoriais, visando o combate à discriminação, a redução das desigualdades de gênero, da violência física, sexual e psicológica, da exploração de crianças, jovens, idosos e demais segmentos vulneráveis da sociedade;
- adequação da **oferta qualificada de serviços e equipamentos públicos** em todo o território andreense, em especial nas áreas de maior vulnerabilidade social e nas Habitações de Interesse Social, de forma a garantir à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de toda a população. - NOVO
- **contenção da ocupação de áreas ambientalmente sensíveis** e implantação de espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção; - NOVO

- VIII - contenção e fiscalização do espraiamento da ocupação habitacional ao sul da área urbanizada, garantindo a proteção dos mananciais;
- XVI - fortalecimento da gestão ambiental local visando o efetivo planejamento e controle ambiental;
- XXIII - realização de estudo para planejamento da ocupação e adensamento do entorno de áreas sujeitas a inundações;
- utilização de fontes renováveis de energia, reduzindo a emissão de gases de efeito estufa e, com isso, contribuir para a adaptação aos efeitos reais e esperados das mudanças climáticas - NOVO
- promover políticas públicas de incentivo às iniciativas para a conservação e recuperação das áreas prestadoras de serviços ambientais - NOVO
- contenção da ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e implantação de espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção – NOVO
- XIX - inclusão de políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando o combate à discriminação, a redução das desigualdades de gênero, da violência física, sexual e psicológica, da exploração de crianças, jovens, idosos e demais segmentos vulneráveis da sociedade;
- adequação da **oferta qualificada de serviços e equipamentos públicos** em todo o território andreense, em especial nas **áreas de maior vulnerabilidade social e nas proximidades das Habitações de Interesse Social**, de forma a garantir a satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de toda a população. - NOVO
- **contenção da ocupação de áreas ambientalmente sensíveis** e implantação de **espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção**; - NOVO
- **reestruturação de áreas subutilizadas** e com potencial de transformação urbana, incentivando o **adensamento**, em especial **produção habitacional social** - NOVO
- XI - estímulo a parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da cidade,

mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;

- XVII - estímulo a parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando a produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológica e ambientalmente adequadas às políticas públicas;
- XX - criação de mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;
- XXI - associação do planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios do ABC e da Região Metropolitana de São Paulo, contribuindo para a gestão integrada;
- XXV - fomento ao processo de formação de lideranças visando o fortalecimento da organização comunitária nos territórios;
- **monitoramento da implementação da política urbana e dos impactos da aplicação do Marco Regulatório - NOVO**
- **conservação e valorização dos bens culturais materiais e imateriais considerados patrimônio cultural do Município - NOVO**



6. POLÍTICAS SETORIAIS – ESTRUTURA VIGENTE

TÍTULO II – DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – Do Desenvolvimento Econômico e Social

CAPÍTULO II – Da Habitação

CAPÍTULO III – Do Saneamento Ambiental Integrado

CAPÍTULO IV – Da Mobilidade Urbana

CAPÍTULO V – Do Patrimônio Cultural

CAPÍTULO VI – Dos Imóveis Públicos

CAPÍTULO VII – Da Educação

CAPÍTULO VIII – Da Saúde

CAPÍTULO XIX – Da Assistência Social

CAPÍTULO X – Do Fundo Social de Solidariedade

CAPÍTULO XI – Da Segurança Urbana

CAPÍTULO XII – Da Defesa Civil

CAPÍTULO XIII – Da Segurança alimentar e nutricional sustentável

CAPÍTULO XIV – Da Cultura, Esporte, Lazer e Turismo

7. POLÍTICAS SETORIAIS – ESTRUTURA PROPOSTA

EIXOS	SETORES	
DESENVOLVIMENTO URBANO	DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO HABITAÇÃO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO MOBILIDADE URBANA PATRIMÔNIO CULTURAL TURISMO DEFESA CIVIL GESTÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS	
DESENVOLVIMENTO HUMANO E QUALIDADE DE VIDA	DESENVOLVIMENTO HUMANO E QUALIDADE DE VIDA – ASPECTOS GERAIS RELACIONADOS À POLÍTICA URBANA	ANEXO EDUCAÇÃO SAÚDE ASSISTÊNCIA SOCIAL FUNDO SOCIAL DE SOLIDARIEDADE SEGURANÇA URBANA SEGURANÇA ALIMENTAR E NUTRICIONAL SUSTENTÁVEL CULTURA, ESPORTE E LAZER

8. EIXO DESENVOLVIMENTO URBANO

8.1 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - VIGENTE

OBJETIVOS

-

DIRETRIZES

- I - atrair novos setores produtivos para o Município, aumentando a competitividade regional em consonância com a política de desenvolvimento;
- II - dinamizar a geração de emprego, trabalho e renda;
- III - garantir a presença do Município nas discussões no âmbito socioeconômico que digam respeito aos seus interesses nas esferas metropolitana, macro-regional, estadual, nacional e internacional;
- IV - desenvolver tecnologias multissetoriais para atender demandas presentes e futuras no âmbito local, regional e global;
- V - considerar os desafios do crescimento econômico sustentável e a equidade social respeitando as políticas do meio ambiente;
- VI - fomentar a qualificação e requalificação de mão de obra, promovendo programas de capacitação profissional;
- VII - melhorar a qualidade de vida de forma continuada e permanente;
- VIII - estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município, associando-os aos interesses do desenvolvimento da região metropolitana, macro-regional e estadual;
- IX - fortalecer as atividades comerciais e industriais de qualquer porte, e os serviços de apoio à produção em geral;
- X - adensar as atividades no centro e nos centros de bairros;
- XI - atrair e recuperar a atividade industrial, incentivando a instalação da indústria em área de desenvolvimento econômico no Município;
- XII - incentivar a manutenção e ampliação das atividades industriais do pólo petroquímico;

- XIII - reduzir a desigualdade social adotando políticas que estimulem o desenvolvimento econômico do Município;
- XIV - fomentar instrumento de apoio aos micros e pequenos empreendimentos, individuais e coletivos, na forma de capacitação gerencial, transferência tecnológica e fornecimento de crédito;
- XV - incentivar a formalização de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços;
- XVI - promover programas de capacitação profissional de forma a promover a empregabilidade;
- XVII - fortalecer o segmento do turismo explorando economicamente o potencial histórico, cultural e ambiental do Município e fomentando as atividades relacionadas à indústria do entretenimento, lazer e serviços turísticos;
- XVIII - estimular o associativismo e o empreendedorismo como forma alternativa de geração de trabalho e renda;
- XIX - estabelecer e manter relações de parcerias com organismos multilaterais, organizações não governamentais internacionais, fundações, representantes diplomáticos, empresas internacionais, cidades-irmãs e outras entidades afins;
- XX - criar áreas de livre comércio com o exterior, incentivando a instalação de empresas voltadas para a produção de bens a serem comercializados no mercado internacional;
- XXI - promover programas de fomento ao comércio exterior e atração de investimentos internacionais;
- XXII - estimular o surgimento, o desenvolvimento, a competitividade e o aumento da produtividade de empresas cujas atividades estejam fundadas no conhecimento e na inovação tecnológica;
- XXIII - incentivar a sinergia entre instituições de pesquisa, universidade e empresas com atividades relacionadas ao conhecimento e à inovação tecnológica;
- XXIV - estimular as atividades de pesquisa, desenvolvimento e engenharia não-rotineira.

- XXV - elaboração de um plano municipal de desenvolvimento econômico e social estruturado em programas, projetos e ações locais compatibilizado com o Plano Diretor contemplando todo o Município em seu potencial;
- XXVI - criar um sistema de acompanhamento e avaliação socioeconômico que subsidie as políticas públicas municipais e o desenvolvimento econômico.

8.2 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – PROPOSTA

OBJETIVOS

- fomentar o crescimento econômico sustentável e equidade social respeitando as políticas do meio ambiente;
- promover uma economia diversificada, competitiva e resiliente, com os setores indústria, comércio e serviços dinâmicos, capazes de gerar trabalho e renda.
- buscar maior equilíbrio na relação emprego/moradia, reduzindo as desigualdades socioterritoriais
- incentivar uma economia de alto valor agregado através de setores intensivos em tecnologia, conhecimento e criatividade.

DIRETRIZES

1. I - atração de **novos setores produtivos** para o Município, aumentando a competitividade regional em consonância com a política de desenvolvimento;
2. VIII - **fortalecimento das cadeias produtivas** do Município, associando-os aos interesses do desenvolvimento da região metropolitana, macro-regional e estadual;
3. X - (REFORMULAÇÃO) incentivo ao **comércio e serviços locais**, especialmente em áreas identificadas como centralidades, em que é desejável o adensamento
4. XI - (REFORMULAÇÃO) **proteção das áreas industriais** em funcionamento e estímulo a sua expansão, incentivando a instalação da indústria em área de desenvolvimento econômico no Município
5. XII - identificação e implementação de mecanismos capazes de mitigar os impactos das atividades econômicas na saúde humana e no meio ambiente -
NOVO

6. XVII - fortalecimento do **segmento do turismo** explorando economicamente o potencial histórico, cultural e ambiental do Município e fomentando as atividades relacionadas à indústria do entretenimento, lazer e serviços turísticos;
7. XIII - (REFORMULAÇÃO) **implementação de programas de inclusão produtiva voltados à geração de renda e trabalho** em territórios de maior vulnerabilidade social e alvo de políticas habitacionais
8. XIV - implementação de instrumentos de apoio aos **micros e pequenos empreendimentos, individuais e coletivos**, na forma de capacitação gerencial, transferência tecnológica e fornecimento de crédito;
9. XV - incentivo a **formalização** de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços;
10. XVIII - estímulo ao **associativismo e o empreendedorismo** como forma alternativa de geração de trabalho e renda;
11. VI - (REFORMULAÇÃO) **fomento a qualificação profissional** através de programas de capacitação profissional, estimulando a empregabilidade
12. IV, XXII, XXIII e XXIV - (REFORMULAÇÃO) **estímulo a investimentos empresariais em conhecimento e inovação tecnológica**, inclusive através do incentivo à sinergia entre instituições de pesquisa, universidade
13. **fomento e desenvolvimento de atividades econômicas baseadas em conhecimento e criatividade**, abrangendo setores diversos como artes, mídia, patrimônio cultural, entre outros - NOVO
14. III - efetivação da presença do Município nas discussões no âmbito socioeconômico que digam respeito aos seus interesses nas **esferas metropolitana, macro-regional, estadual, nacional e internacional**;
15. XIX - estabelecimento de relações de parcerias com organismos multilaterais, organizações não governamentais internacionais, fundações, representantes diplomáticos, empresas internacionais, cidades-irmãs e outras entidades afins;
16. XX e XXI - (REFORMULAÇÃO) - **incentivo à comercialização de bens e serviços no mercado internacional** e atração de investimentos internacionais.

17. XXV - elaboração de um plano municipal de desenvolvimento econômico e social estruturado em programas, projetos e ações locais compatibilizado com o Plano Diretor contemplando todo o Município em seu potencial;
18. XXVI - criar um sistema de acompanhamento e avaliação socioeconômico que subsidie as políticas públicas municipais e o desenvolvimento econômico.

8.3 HABITAÇÃO - VIGENTE

OBJETIVOS

- I - garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;
- II - estimular a produção de Habitação de Interesse Social – HIS pela iniciativa privada;
- III - garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental.

DIRETRIZES

- II - assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;
- III - incentivar e apoiar a formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias na execução de programas habitacionais;
- IV - promover o acesso à terra, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;
- V - desenvolver programas e projetos de acesso à moradia que contemplem o aluguel social, o leasing, a auto-gestão e o consórcio;
- VI - viabilizar a reabilitação e o repovoamento das áreas centrais degradadas, utilizando-se instrumentos que estimulem a permanência da população e atraiam novos moradores dos diferentes segmentos de renda;
- VII - impedir novas ocupações irregulares na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais e em todo o restante do território municipal;

- VIII - inibir o adensamento e a ampliação dos núcleos habitacionais de baixa renda, urbanizados ou não;
- IX - implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;
- X - garantir alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;
- XI - recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas que foram ocupadas por moradias, coibindo novas ocupações;
- XII - fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas;
- XIII - garantir recursos financeiros para Habitação de Interesse Social – HIS, no âmbito do Município, para aquisição de terra e produção habitacional;
- XIV - assegurar que os empreendimentos habitacionais sejam atendidos por serviços públicos com adequado dimensionamento, equipamentos e mobilidade urbana.

8.4 HABITAÇÃO - PROPOSTA

OBJETIVOS

- I - Garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, ampliando a oferta e a melhoria das habitações para a população de baixa renda.
- II - Garantir o atendimento às necessidades habitacionais do conjunto da população, tendo como prioridade a eliminação do déficit habitacional no Município. - NOVO
- III - Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental dos programas habitacionais, através de sua articulação com as políticas de desenvolvimento econômico e social e de gestão ambiental.
- IV - Contribuir para reversão do processo de segregação socioespacial na cidade, por meio de estímulos à produção habitacional em áreas qualificadas e próximas

a oferta de empregos e de transportes coletivos de alta capacidade, otimizando a infraestrutura urbana já existente - NOVO

- V - Conter o espraiamento da ocupação habitacional e o adensamento populacional em áreas de proteção e recuperação de mananciais, especialmente às localizadas ao sul do município.

DIRETRIZES

- I - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares, inclusive de áreas centrais degradadas;
- II - assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;
- III - incentivar e apoiar a formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias na execução de programas habitacionais;
- IV - promover o acesso à terra, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;
- V - desenvolver programas e projetos de acesso à moradia que contemplem o locação social, o leasing, a auto-gestão e o consórcio;
- VI - viabilizar a reabilitação e o repovoamento das áreas centrais degradadas, utilizando-se instrumentos que estimulem a permanência da população e atraiam novos moradores dos diferentes segmentos de renda;
- VII - impedir novas ocupações irregulares na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais e em todo o restante do território municipal;
- VIII - inibir o adensamento e a ampliação dos núcleos habitacionais de baixa renda, urbanizados ou não;
- IX - implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;
- X - garantir alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;
- XI - recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas que foram ocupadas por moradias, coibindo novas ocupações;

- XII - fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas;
- XIII - (REFORMULAÇÃO) **viabilizar** recursos financeiros para Habitação de Interesse Social – HIS, no âmbito do Município, para aquisição de terra e produção habitacional, **em áreas mais qualificadas próximas de áreas com ofertas de empregos e transporte coletivos de alta capacidade.**
- estímulo à produção de Habitação de Interesse Social – HIS pela iniciativa privada por meio de incentivos urbanísticos e fiscais
- XIV - assegurar que os empreendimentos habitacionais sejam atendidos por serviços públicos com adequado dimensionamento, equipamentos e mobilidade urbana.
- implementar políticas de geração de emprego e renda nos territórios alvos das políticas, priorizando os empreendedores locais já estabelecidos no território.
- implementar sistema de avaliação de custos e impactos e monitoramento da política habitacional.

8.5 SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO - VIGENTE

OBJETIVOS

Art. 15. A política de saneamento ambiental integrado tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos e do reuso das águas, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

DIRETRIZES

- I - garantir serviços de saneamento ambiental a todo o território municipal;
- OBJETIVO**
- II - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e ativação das redes coletoras de esgoto e de água, em especial as de proteção aos mananciais, por meio de: a) complementação, ou

- ativação, de redes coletoras de esgoto e de água na Macrozona Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental, onde a legislação o permitir; c) recuperação, readequação ou implementação de sistema de coleta, tratamento e destinação adequada de efluentes na Vila de Paranapiacaba;
- III - investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário, coleta e tratamento, que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transita;
 - IV - complementar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos;
 - V - elaborar e implementar sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos; OBJETIVO
 - VI - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e de qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
 - VII - assegurar sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, o escoamento das águas pluviais em toda a área ocupada do Município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes, buscando soluções que minimizem a interferência no lençol freático;
 - VIII - promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;
 - IX - promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental; OBJETIVO
 - X - garantir a preservação da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais, dos remanescentes de Mata Atlântica, das unidades de conservação e das Áreas de Preservação Permanente - APPs; OBJETIVO
 - XI - promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente; OBJETIVO

- XII - promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;
- XIII - implementar programas de reabilitação das áreas de risco;
- XIV - considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;
- XV - incorporar às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade e as abordagens ambientais;
- XVI - implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer;
- XVII - promover a gestão de resíduos de construção e demolição - RCD;
- XVIII - garantir que todos os resíduos de construção e de demolição – RCD - provenientes de obras e serviços públicos, executados pelo Poder Público ou por terceiros, sejam encaminhados a processos que possibilitem a sua reciclagem;
- XIX - controlar e reduzir os níveis de poluição em quaisquer de suas fontes;

OBJETIVO

- XX - implementar política de uso racional e conservação da água nas edificações e incentivar o reuso de águas de chuvas;
- XXI - considerar novas tecnologias e paradigmas para soluções de saneamento ambiental;
- XXII - criar indicadores urbanos para avaliação da capacidade da infraestrutura da cidade considerando o abastecimento público, tratamento de resíduos sólidos, esgoto e drenagem;
- XXIII - assegurar medidas compensatórias para ações que gerem potencial impacto ao meio ambiente;
- XXIV - assegurar que as áreas que tiveram uso ou atividade potencialmente poluidora sejam avaliadas quanto ao passivo ambiental;
- XXV - implementar política de Tarifa Social dos serviços de abastecimento de água e saneamento.

8.6 SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO - PROPOSTA

OBJETIVOS

- VI - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e de qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- IX - promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;
- X - garantir a preservação da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais, dos remanescentes de Mata Atlântica, das unidades de conservação e das Áreas de Preservação Permanente - APPs;
- XI - promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;
- XIX - controlar e reduzir os níveis de poluição em quaisquer de suas fontes;
- garantir serviços de saneamento básico, abastecimento de água, drenagem urbana e gestão de resíduos sólidos de forma eficiente e de qualidade a todo território municipal;
- garantir a implementação e o monitoramento dos planos municipais de saneamento integrado (Plano Municipal de Saneamento Básico, Plano Municipal de Resíduos Sólidos e Plano Municipal de Gestão dos Resíduos da Construção Civil) - NOVO

DIRETRIZES

- XII - promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;
- XIV - considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;
- XVI - implementação do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer;
- XXIII - assegurar medidas compensatórias para ações que gerem potencial impacto ao meio ambiente;

- XXIV e XXIII - assegurar que as áreas que tiveram uso ou atividade potencialmente poluidora sejam avaliadas quanto ao passivo ambiental e adotem medidas compensatórias;
- VIII - inclusão da educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;
- XV - incorporação às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade e as abordagens ambientais;
- redução dos gases de efeito estufa, utilização de fontes renováveis de energia para a adaptação aos efeitos reais e esperados das mudanças climáticas - NOVO
- implementar políticas públicas de incentivo às iniciativas para a conservação e recuperação das áreas prestadoras de serviços ambientais - NOVO
- conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e implantação de espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção – NOVO
- II - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e ativação das redes coletoras de esgoto e de água, em especial as de proteção aos mananciais, por meio de:
 - a) complementação, ou ativação, de redes coletoras de esgoto e de água na Macrozona Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental, onde a legislação o permitir;
 - b) implantação de sistemas de esgotamento sanitário compatíveis com as características da Macrozona de Proteção Ambiental, adequados à situação de cada local;
 - c) recuperação, readequação ou implementação de sistema de coleta, tratamento e destinação adequada de efluentes na Vila de Paranapiacaba;
- III - investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário, coleta e tratamento, que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transita;
- IV - complementar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos;

- VII - assegurar sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, o escoamento das águas pluviais em toda a área ocupada do Município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes, buscando soluções que minimizem a interferência no lençol freático;
- elaboração de Plano de Combate às enchentes, de forma regional considerando alternativas além dos piscinões; (DE OBJETIVOS GERAIS PARA DIRETRIZES SETORIAIS)
- XX - implementar política de uso racional e conservação da água nas edificações e incentivar o reuso de águas de chuvas;
- XVII - promover a gestão de resíduos de construção e demolição - RCD;
- XVIII - garantir que todos os resíduos de construção e de demolição – RCD - provenientes de obras e serviços públicos, executados pelo Poder Público ou por terceiros, sejam encaminhados a processos que possibilitem a sua reciclagem;
- XIII - implementar programas de reabilitação das áreas de risco;
- XXI - considerar novas tecnologias e paradigmas para soluções de saneamento ambiental;
- XXV - implementar política de Tarifa Social dos serviços de abastecimento de água e saneamento.
- XXII - criar indicadores urbanos para avaliação da capacidade da infraestrutura da cidade considerando o abastecimento público, tratamento de resíduos sólidos, esgoto e drenagem; (REFORMULAÇÃO) criar um processo sistematizado para informar periodicamente os dados para o SNIS - Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento
- adequar política municipal de saneamento básico às diretrizes estabelecidas na revisão do Plano de Saneamento Básico de Santo André (Decreto 17.165 de 2019) - NOVO

8.7 MOBILIDADE – VIGENTE

OBJETIVOS

- I - priorizar o modo não motorizado;
- II - priorizar o transporte coletivo;
- III - reduzir a necessidade de deslocamento;
- IV - garantir segurança e fluidez do trânsito, de maneira a reduzir as deseconomias geradas no sistema;
- V - articular o sistema de mobilidade municipal com o metropolitano, estadual e federal existente e planejado;
- VI - efetivar a educação para a mobilidade.

DIRETRIZES

- I - qualificar os sistemas dos modos à pé, bicicleta e demais modos de propulsão humana;
- II - garantir a acessibilidade plena às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- III - promover a vanguarda tecnológica dos componentes do sistema de transporte coletivo, garantindo eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental;
- IV - promover integração do sistema de transporte coletivo municipal com os outros modais;
- V - estimular o deslocamento de curta distância;
- VI - aumentar a segurança do trânsito, diminuir o tempo de viagem e a poluição compatibilizando às diversas categorias do sistema viário;
- VII - contemplar as questões de logística empresarial no sistema de mobilidade, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando o desenvolvimento econômico e social;
- VIII - implementar avanço tecnológico-ambiental nos componentes do sistema;
- IX - promover processo contínuo de estudo e reflexão sobre a mobilidade;
- X - desenvolver programas específicos referentes à educação para a mobilidade;

- XI - estabelecer parcerias públicas e privadas para efetivar as ações educativas propostas;
- XII - considerar a sustentabilidade ambiental na elaboração de estudos, planejamento e projetos da rede futura de mobilidade.

8.8 MOBILIDADE - PROPOSTA

OBJETIVOS

- II - priorizar o transporte coletivo, **contribuindo para redução de gases de efeito estufa**
- I - incentivar a mobilidade ativa;
- III - reduzir a necessidade de deslocamento;
- IV - garantir segurança e fluidez do trânsito, de maneira a reduzir as deseconomias geradas no sistema;
- V - articular o sistema de mobilidade municipal com o metropolitano, estadual e federal existente e planejado;
- VI - efetivar a educação para a mobilidade.
- garantir a **acessibilidade plena** às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida; NOVO
- garantir a **segurança dos pedestres** – NOVO
- garantir **acessibilidade** aos equipamentos de uso público como de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura etc.

DIRETRIZES

- I - qualificar os sistemas dos modos à pé, bicicleta e demais modos de propulsão humana;
- implementar um plano de rotas de acessibilidade aos locais de uso público, em especial aquele que concentram focos de geradores de maior circulação de pedestres, como órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios, bancos etc., que disponha de passeios públicos qualificados, com vistas a garantir acessibilidade do usuário em geral, inclusive da pessoa com deficiência ou

mobilidade reduzida, a todas as rotas e vias existentes, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros. (redação baseada no Artigo 41, § 3o do Estatuto das Cidades Lei nº 10.257/2001);

- III - promover a vanguarda tecnológica dos componentes do sistema de transporte coletivo, garantindo eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental;
- IV - promover integração do sistema de transporte coletivo municipal com os outros modais;
- V - estimular o deslocamento de curta distância;
- VI - aumentar a segurança do trânsito, diminuir o tempo de viagem e a poluição compatibilizando às diversas categorias do sistema viário;
- VII - contemplar as questões de logística empresarial no sistema de mobilidade, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando o desenvolvimento econômico e social;
- VIII - implementar avanço tecnológico-ambiental nos componentes do sistema;
- IX - promover processo contínuo de estudo e reflexão sobre a mobilidade;
- X - desenvolver programas específicos referentes à educação para a mobilidade;
- XI - estabelecer parcerias públicas e privadas para efetivar as ações educativas propostas;
- XII - considerar a sustentabilidade ambiental na elaboração de estudos, planejamento e projetos da rede futura de mobilidade.
- implementar um sistema de avaliação e monitoramento da política de mobilidade - NOVO

8.9 PATRIMÔNIO CULTURAL - VIGENTE

OBJETIVOS

DIRETRIZES

- I - tornar reconhecido pelas cidadãs e cidadãos, e apropriado pela cidade, o valor cultural do patrimônio;
- II - garantir que o patrimônio cultural não tenha usos danosos à sua constituição;

- III - desenvolver o potencial turístico de Paranapiacaba, de forma sustentável, com base em seu patrimônio cultural e natural;
- IV - estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural;
- V - identificar, cadastrar, preservar e promover a conservação e incentivar a fruição e a divulgação dos bens culturais materiais e imateriais considerados patrimônio cultural do Município.

8.10 PATRIMÔNIO CULTURAL - PROPOSTA

OBJETIVOS

- I - tornar reconhecido pelas cidadãs e cidadãos, e apropriado pela cidade, o valor cultural do patrimônio;
- II - garantir que o patrimônio cultural não tenha usos danosos à sua constituição;
- IV - estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural.
- V - identificar, cadastrar, preservar e promover a conservação e incentivar a fruição e a divulgação dos bens culturais materiais e imateriais considerados patrimônio cultural do Município.

DIRETRIZES

- integração dos bens culturais aos instrumentos de planejamento territorial e social da cidade - NOVO
- aplicação de incentivos urbanísticos, fiscais e tributários para a preservação do patrimônio reconhecido - NOVO
- preservação do patrimônio cultural através de ações integradas e articuladas às esferas federal, estadual e municipal e com instituições privadas através de parcerias; - NOVO
- III - desenvolvimento do potencial turístico de Paranapiacaba, de forma sustentável, com base em seu patrimônio cultural e natural;
- V - (REFORMULAÇÃO) gestão democrática dos bens culturais materiais e imateriais considerados patrimônio cultural do Município, com a sua identificação e cadastramento

8.11 TURISMO - VIGENTE

OBJETIVOS

- I - ampliar os fluxos turísticos de forma sustentável respeitando a legislação ambiental;
- II - realizar o desenvolvimento sustentável e sistêmico do turismo em suas diversas modalidades;
- III - estabelecer política de desenvolvimento integrado do turismo, articulando-se com os demais Municípios da região metropolitana;
- IV - aumentar o índice de permanência do turista no Município;
- V - ampliar e consolidar roteiros turísticos no Município com os atrativos existentes e potenciais;
- VI - promover os serviços e equipamentos adequados à recepção qualificada dos turistas no Município e espaços de relevância turística;
- VII - adaptar e aplicar as definições e diretrizes estabelecidas nas ZEIPS para o desenvolvimento turístico do Município.

DIRETRIZES

- I - aumentar a participação do Município no movimento turístico brasileiro, promovendo e estimulando o desenvolvimento de calendário cultural anual e a divulgação de eventos e projetos de interesse turístico de modo integrado com outros Municípios da região;
- II - promover parcerias público-privadas que auxiliem na sistematização, levantamento e atualização de dados e informações de interesse para o desenvolvimento turístico no Município;
- III - integrar programas e projetos turísticos com atividades sociais, econômicas, culturais, de educação ambiental e de lazer realizadas no Município e na região metropolitana;
- IV - garantir a oferta e qualidade da infraestrutura de serviços e de informação ao turista;

- V - consolidar a política municipal de turismo com a integração ao conjunto dos equipamentos da estrutura constituinte do produto turístico, por meio do Conselho Municipal de Turismo.

8.12 TURISMO – PROPOSTA

De acordo com a padronização conceitual proposta, os Objetivos e Diretrizes estão invertidos. A proposta consiste em invertê-los, o que é objetivo passa a ser diretriz e vice-versa.

OBJETIVOS

- I - aumentar a participação do Município no movimento turístico brasileiro, promovendo e estimulando o desenvolvimento de calendário cultural anual e a divulgação de eventos e projetos de interesse turístico de modo integrado com outros Municípios da região;
- II - promover parcerias público-privadas que auxiliem na sistematização, levantamento e atualização de dados e informações de interesse para o desenvolvimento turístico no Município;
- III - integrar programas e projetos turísticos com atividades sociais, econômicas, culturais, de educação ambiental e de lazer realizadas no Município e na região metropolitana;
- IV - garantir a oferta e qualidade da infraestrutura de serviços e de informação ao turista;
- V - consolidar a política municipal de turismo com a integração ao conjunto dos equipamentos da estrutura constituinte do produto turístico, por meio do Conselho Municipal de Turismo.

DIRETRIZES

- I - ampliar os fluxos turísticos de forma sustentável respeitando a legislação ambiental;
- II - realizar o desenvolvimento sustentável e sistêmico do turismo em suas diversas modalidades;

- III - estabelecer política de desenvolvimento integrado do turismo, articulando-se com os demais Municípios da Região Metropolitana;
- IV - aumentar o índice de permanência do turista no Município;
- V - ampliar e consolidar roteiros turísticos no Município com os atrativos existentes e potenciais;
- VI - promover os serviços e equipamentos adequados à recepção qualificada dos turistas no Município e espaços de relevância turística;
- VII - adaptar e aplicar as definições e diretrizes estabelecidas nas ZEIPS para o desenvolvimento turístico do Município.

8.13 DEFESA CIVIL - VIGENTE

PRINCÍPIOS

- I - a Defesa Civil de Santo André tem como princípio coordenar ações de prevenção, socorro, assistência e recuperação em situações de desastre.
- II - prevenir, controlar e reduzir impactos dos riscos de deslizamento, desabamento e alagamentos e outros e integrá-los à política urbana, em especial nos assentamentos precários;
- III - analisar e informar as áreas competentes sobre os riscos de ocorrências e sinistros no Município, para um melhor enfrentamento dos desastres naturais ou daqueles provocados pela intervenção do homem;
- IV - avaliar as vulnerabilidades, identificando as áreas de risco e visualizar os riscos potenciais;

DIRETRIZES

- I - agir em defesa do cidadão;
- II - estimular a solidariedade e a cidadania, com programas de sensibilização quanto à importância da prevenção e auxílio mútuo;
- III - analisar e informar as áreas competentes sobre os riscos de ocorrências e sinistros no Município, para um melhor enfrentamento dos desastres naturais ou daqueles provocados pela intervenção do homem;

- IV - avaliar as vulnerabilidades, identificando as áreas de risco e visualizar os riscos potenciais;
- V - localizar as áreas com potencial de deslizamento e desabamento, gerando ações preventivas;
- VI - identificar as rotas de transporte de produtos químicos e conseqüentemente de risco à propriedade, ao trânsito e ao ser humano;
- VII - identificar as áreas com possibilidade de alagamentos, gerando ações preventivas

8.14 DEFESA CIVIL - PROPOSTA

OBJETIVOS

- prevenir, controlar e reduzir impactos dos riscos de deslizamento, desabamento e alagamentos e outros e integrá-los à política urbana, em especial nos assentamentos precários; - NOVO
- III - analisar e informar as áreas competentes sobre os riscos de ocorrências e sinistros no Município, para um melhor enfrentamento dos desastres naturais ou daqueles provocados pela intervenção do homem;
- IV - avaliar as vulnerabilidades, identificando as áreas de risco e visualizar os riscos potenciais;
- prevenir a ocupação e reocupação de áreas de risco. - NOVO

DIRETRIZES

- V - (REFORMULAR) identificar as áreas com potencial de deslizamento e desabamento e alagamento, gerando ações preventivas;
- compartilhar com outras áreas da administração as informações referentes às áreas de risco e providências recomendadas; - NOVO
- georreferenciar as localizações de áreas de risco - NOVO
- implementar um sistema de monitoramento e gestão dos riscos - NOVO

- II - (REFORMULAR) mobilização da sociedade civil para ações de cidadania voltadas à prevenção e solidariedade, com programas de sensibilização quanto à importância da prevenção e auxílio mútuo;

8.15 GESTÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS – VIGENTE

OBJETIVOS

- I - definir **restrições e normas** direcionadas à **intervenção e ocupação em áreas públicas**;
- II - garantir a **destinação** a todos os imóveis públicos de forma a otimizar ao máximo suas potencialidades.

DIRETRIZES

- I - **monitorar** as informações mediante banco de dados atualizado visando fornecer subsídios as áreas diversas da Administração Pública;
- II - assegurar que a inserção de informações e o gerenciamento do banco de dados estejam em **consonância com o Sistema de Informações Municipais**, com separatas para imóveis aptos a:
 - a - viabilizar **programas habitacionais de interesse social**;
 - b - implantar **equipamentos públicos e comunitários**;
 - c - implantar **infraestrutura e serviços urbanos**;
 - d - contribuir na **preservação ou melhoria do meio ambiente**.
- III - estabelecer **critérios para utilização de imóveis públicos por terceiros**, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão;
- IV - garantir que as ações de **preservação e guarda dos imóveis públicos** sejam orientadas pela ágil e efetiva concretização de sua **finalidade pública**;
- V - incentivar a **ação em pagamento e as Operações Urbanas Consorciadas**;
- VI - viabilizar uma **política de administração dos imóveis públicos** abrangendo seus **aspectos legais bem como a regularidade de documentação**, cabendo a Secretaria de Assuntos Jurídicos a aplicação dos mecanismos necessários;
- VII - garantir que os imóveis públicos tenham uma **política de planejamento, execução e acompanhamento na sua destinação e utilização**.



8.16 GESTÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS – PROPOSTA

Manter os objetivos e diretrizes setoriais vigentes.

9. EIXO DESENVOLVIMENTO HUMANO E QUALIDADE DE VIDA - PROPOSTA

OBJETIVOS

- **reduzir as desigualdades socioterritoriais**, garantir o **atendimento às necessidades básicas**, à fruição de bens e serviços socioculturais, à transversalidade das políticas de gênero e raça e destinadas às crianças e adolescentes, aos jovens, idosos e pessoas portadoras de necessidades especiais, são os objetivos a serem atingidos pelos planos setoriais de educação, saúde, assistência social, segurança pública, segurança alimentar e nutricional, esportes e lazer e cultura.
- **articular as políticas setoriais** de educação, saúde, assistência social, segurança pública, segurança alimentar e nutricional, esportes e lazer e cultura **ao conjunto de políticas urbanas**, com vistas à inclusão social e cultural com **equidade social, qualidade de vida e sustentabilidade**;
- garantir oferta adequada à demanda por **equipamentos urbanos** necessários à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura, assistência social e segurança urbana em todos os territórios, em especial aqueles marcados por vulnerabilidades sociais.

DIRETRIZES

- **integração territorial de programas e projetos vinculados às políticas sociais e habitacionais** como forma de potencializar seus efeitos positivos, particularmente no que diz respeito à inclusão social e à diminuição das desigualdades;
- **utilização de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados**, buscando, quando possível, a **otimização e integração dos equipamentos públicos e políticas sociais**.
- **adequação da oferta de equipamentos urbanos** (educação, saúde, assistência social, lazer e esporte, cultura) nos **territórios com maior densidade populacional**, em especial naqueles marcados por vulnerabilidades urbanas e sociais, e naqueles cuja demanda poderá ser ampliada com os incentivos ao adensamento.

- ampliação a **cobertura dos equipamentos e serviços urbanos** (educação, saúde, assistência social, lazer e esporte, cultura) em territórios com **ocupação já consolidada**.
- tornar os **equipamentos públicos adequados** em termos de **conforto, bem-estar e acessibilidade** ao público em geral, inclusive da **pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida**;
- implementar um **plano de rotas de acessibilidade aos locais de uso público**, como equipamentos de prestação de serviços públicos de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura etc., com vistas a garantir acessibilidade do usuário em geral, inclusive da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, a todas as rotas e vias existentes, sempre que possível de maneira **integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros**;
- investir na **qualificação dos espaços públicos** como elemento de **prevenção da violência**;
- criar políticas públicas de **estímulo à pequena produção agrícola**, estabelecendo um sistema de compra fechada da produção pelo CRAISA para abastecer escolas, órgãos públicos, entre outros.
- **monitoramento** das políticas setoriais por meio de **indicadores territorializados**.

9.1 SETORIAIS: EDUCAÇÃO, SAÚDE, ASSISTÊNCIA SOCIAL, FUNDO SOCIAL DE SOLIDARIEDADE, SEGURANÇA ALIMENTAR E NUTRICIONAL, SEGURANÇA PÚBLICA, ESPORTE E LAZER, CULTURA

PROPOSTA: Direcionar para o Anexo da lei do Plano Diretor os objetivos e diretrizes dos setoriais relacionados ao Eixo de Desenvolvimento Humano e Qualidade de Vida

9.1.1 Educação - Vigente

OBJETIVOS

- I - programar para a cidade de Santo André uma política educacional unitária, construída de modo participativo e democrático;

- II - articular a política educacional ao conjunto de políticas públicas, em especial à política cultural, de meio ambiente e saúde, compreendendo o indivíduo enquanto ser integral, com vistas à inclusão social e cultural com equidade, qualidade de vida e sustentabilidade;
- III - superar a fragmentação por meio de ações integradas que envolvam as diferentes modalidades de ensino, profissionais e segmentos a serem atendidos;
- IV - assegurar a autonomia de instituições educacionais quanto aos projetos pedagógicos e aos recursos financeiros necessários à sua manutenção, conforme Lei de Diretrizes e Bases da Educação, Lei Orgânica do Município e Leis Federais;
- V - promover e estimular a educação ambiental em todos os níveis de ensino em caráter formal e não formal e o engajamento da sociedade na conservação, recuperação e melhoria do meio ambiente, em conformidade aos dispostos nos arts. 205 e 225 da Constituição Federal, e Lei Federal nº 9.795/1999.

DIRETRIZES

- I - democratização do acesso e a garantia da permanência do aluno na escola, inclusive em relação àqueles que não o tiveram em idade apropriada;
- II - democratização da gestão da educação, por meio de estímulo à participação da comunidade;
- III - democratização do conhecimento e a articulação de valores locais e regionais com a ciência e a cultura universalmente produzidas.

9.1.2 Educação - Proposta

OBJETIVOS

- I - programar para a cidade de Santo André uma política educacional unitária, construída de modo participativo e democrático;
- I - democratizar o acesso e a garantia da permanência do aluno na escola, inclusive em relação àqueles que não o tiveram em idade apropriada;
- II - democratizar da gestão da educação, por meio de estímulo à participação da comunidade;

- III - democratizar do conhecimento e a articulação de valores locais e regionais com a ciência e a cultura universalmente produzidas.

DIRETRIZES

- II - articular a política educacional ao conjunto de políticas públicas, em especial à política cultural, de meio ambiente e saúde, compreendendo o indivíduo enquanto ser integral, com vistas à inclusão social e cultural com equidade, qualidade de vida e sustentabilidade;
- III - superar a fragmentação por meio de ações integradas que envolvam as diferentes modalidades de ensino, profissionais e segmentos a serem atendidos;
- IV - assegurar a autonomia de instituições educacionais quanto aos projetos pedagógicos e aos recursos financeiros necessários à sua manutenção, conforme Lei de Diretrizes e Bases da Educação, Lei Orgânica do Município e Leis Federais;
- V - promover e estimular a educação ambiental em todos os níveis de ensino em caráter formal e não formal e o engajamento da sociedade na conservação, recuperação e melhoria do meio ambiente, em conformidade aos dispostos nos arts. 205 e 225 da Constituição Federal, e Lei Federal nº 9.795/1999.

9.1.3 Saúde - Vigente

OBJETIVOS

- I - garantir o planejamento, o desenvolvimento, o controle e a avaliação das ações de saúde, de acordo com os princípios do SUS;
- II - ampliar a oferta de ações e serviços de saúde, considerando as especificidades sociais, culturais, ambientais, econômicas, epidemiológicas, de gênero, raça/etnia, geração e portadores de necessidades especiais;
- III - ampliar a descentralização do sistema municipal de saúde, por meio da melhoria do acesso aos serviços e ações de saúde;
- IV - garantir e fortalecer a participação e o controle sociais no sistema único de saúde;

- V - garantir ações intersetoriais de promoção à saúde considerando entre os fatores determinantes o meio ambiente, a educação, a cultura e o perfil socioeconômico.

DIRETRIZES

- I - organizar a rede de saúde de acordo com os princípios ordenadores da atenção básica, quais sejam: acessibilidade, longitudinalidade, integralidade, responsabilização, coordenação e resolubilidade;
- II - aplicar abordagem intersetorial no entendimento do processo de saúde/doença e nas intervenções que visem à promoção da saúde, a prevenção de agravos e a reabilitação;
- III - promover a redução dos principais agravos, danos e riscos à saúde;
- IV - organizar a rede de saúde por linhas de cuidado, entendidas como um conjunto de saberes, tecnologias e recursos necessários ao enfrentamento de determinado risco, agravo ou condições específicas das diversas fases da vida;
- V - promover a eleição bienal dos conselhos diretores de unidades e do conselho municipal de saúde, garantindo a participação da população no planejamento, acompanhamento e fiscalização das políticas públicas de saúde no Município;
- VI - elaborar quadrienalmente o Plano Municipal de Saúde e de Saúde Ambiental e sua discussão com representações da sociedade civil, demais secretarias e outras esferas de governo;
- VII - realizar bienalmente a Conferência Municipal de Saúde;
- VIII - desenvolver ações em consonância com os objetivos do milênio, quais sejam: acabar com a fome e a miséria; promover educação básica de qualidade para todos; promover condições de igualdade entre sexos e valorização da mulher; reduzir a mortalidade infantil; melhorar a saúde das gestantes; combater a AIDS, a malária e outras doenças; promover qualidade de vida e respeito ao meio ambiente e estimular discussões com o objetivo de que todos trabalhem pelo desenvolvimento;
- IX - promover a educação na área de saúde, inclusive abrangendo o meio ambiente, visando o auto-cuidado, a prevenção e a co-responsabilidade da população por sua saúde;

- X - promover ações de combate ao sedentarismo.

9.1.4 Assistência Social - Vigente

OBJETIVOS

-

DIRETRIZES

- I - a promoção e a consolidação dos direitos de cidadania dos usuários;
- II - o combate às desigualdades, por meio da implantação de propostas de inclusão social;
- III - o reconhecimento do Conselho Municipal de Assistência Social e Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente, dentre outras formas participativas e de controle da sociedade civil, como Conselho de Direitos da Mulher, Conselho da Juventude, Conselho da Pessoa Idosa, Conselho da Pessoa com Deficiência e outros que porventura venham a ser criados;
- IV - a subordinação das ações ao Plano Municipal de Assistência Social, aprovado pelo Conselho Municipal de Assistência Social;
- V - a implantação de gestão transparente e participativa do Fundo Municipal de Assistência Social - FMAS e do Fundo Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente - FUMCAD, e de outros que porventura venham a ser constituídos, criando e aperfeiçoando mecanismos de captação de recursos públicos ou privados;
- VI - a realização de atendimento social à população vitimada por situações de emergência ou calamidade pública, em ação conjunta com a defesa civil.

9.1.5 Assistência Social - Proposta

OBJETIVOS

- I - promover e a consolidar os direitos de cidadania dos usuários;
- II - combater as desigualdades, por meio da implantação de propostas de inclusão social;

DIRETRIZES

- III - o reconhecimento do Conselho Municipal de Assistência Social e Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente, dentre outras formas participativas e de controle da sociedade civil, como Conselho de Direitos da Mulher, Conselho da Juventude, Conselho da Pessoa Idosa, Conselho da Pessoa com Deficiência e outros que porventura venham a ser criados;
- IV - a subordinação das ações ao Plano Municipal de Assistência Social, aprovado pelo Conselho Municipal de Assistência Social;
- V - a implantação de gestão transparente e participativa do Fundo Municipal de Assistência Social - FMAS e do Fundo Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente - FUMCAD, e de outros que porventura venham a ser constituídos, criando e aperfeiçoando mecanismos de captação de recursos públicos ou privados;
- VI - a realização de atendimento social à população vitimada por situações de emergência ou calamidade pública, em ação conjunta com a defesa civil.

9.1.6 Fundo Social de Solidariedade – Vigente

OBJETIVOS

- I - ampliar a abrangência das ações e campanhas, por meio de novas parcerias com empresas, instituições da sociedade civil e demais secretarias da administração pública;
- II - estreitar as relações com as instituições beneficentes cadastradas nos conselhos municipais e banco de alimentos;
- III - ampliar o apoio a projetos que estimulem a geração de renda para desempregados, pessoas com deficiência e outros segmentos da sociedade;
- IV - estabelecer novas parcerias que viabilizem a captação de recursos e a ampliação dos cursos de capacitação para geração de renda;
- V - revisar a legislação vigente, adequando às necessidades do Fundo Social.

DIRETRIZES

- I - participar na rede social existente no Município, de forma integrada e articulada com as políticas públicas;
- II - enfrentar a pobreza e a desigualdade social a partir de uma abordagem territorial, focalizando as famílias e as pessoas em condições de maior vulnerabilidade social;
- III - alinhar o Município à premissa da inclusão social fundamentada no desenvolvimento humano emancipatório, superando a tradição de atividades dispersas e de cunho meramente assistencialistas.

9.1.7 Fundo Social de Solidariedade – Proposta

OBJETIVOS

- I - participar na rede social existente no Município, de forma integrada e articulada com as políticas públicas;
- II - enfrentar a pobreza e a desigualdade social a partir de uma abordagem territorial, focalizando as famílias e as pessoas em condições de maior vulnerabilidade social;
- III - alinhar o Município à premissa da inclusão social fundamentada no desenvolvimento humano emancipatório, superando a tradição de atividades dispersas e de cunho meramente assistencialistas.

DIRETRIZES

- I - ampliar a abrangência das ações e campanhas, por meio de novas parcerias com empresas, instituições da sociedade civil e demais secretarias da administração pública;
- II - estreitar as relações com as instituições beneficentes cadastradas nos conselhos municipais e banco de alimentos;
- III - ampliar o apoio a projetos que estimulem a geração de renda para desempregados, pessoas com deficiência e outros segmentos da sociedade;
- IV - estabelecer novas parcerias que viabilizem a captação de recursos e a ampliação dos cursos de capacitação para geração de renda;

- V - revisar a legislação vigente, adequando às necessidades do Fundo Social.

9.1.8 Segurança Pública - Vigente

PRINCÍPIOS*

*De acordo com a padronização conceitual sugerida, substituir para Objetivos

- I - assegurar a proteção dos próprios municipais e a integridade física dos funcionários públicos, no âmbito da municipalidade, durante o desempenho de suas atribuições;
- II - assegurar a integridade física e patrimonial dos cidadãos de forma integrada com a união, o estado e a sociedade civil;
- III - estabelecer políticas públicas de segurança de forma integrada com outros setores da esfera municipal e com os Municípios vizinhos;
- IV - estimular o envolvimento das comunidades nas questões relativas à segurança urbana;
- V - atuar na promoção da cultura de paz mediante a implantação de ações integradas de prevenção a violência e a criminalidade.

DIRETRIZES

- I - garantir a segurança dos usuários nos espaços públicos municipais;
- II - substituir a lógica da reação e da repressão pela lógica da antecipação e da prevenção nas ações de políticas segurança cidadã;
- III - aproximar os agentes de segurança municipal com a comunidade;
- IV - mobilizar toda sociedade, fomentando práticas democráticas e participativas com o fim de produzir e disseminar a percepção de segurança à população;
- V - contribuir de forma efetiva para a diminuição dos índices de criminalidade no Município, oferecendo profissionais treinados e materiais para obtenção deste objetivo;
- VI - planejar ações de controle formulando pautas e ações conjuntas que atendam as realidades da cidade direcionando o foco na redução da violência local por meio de ações múltiplas e integradas com entes da administração pública e privadas;

- VII - desenvolver projetos intersecretariais voltados aos adolescentes e jovens em condições de vulnerabilidade social;
- VIII - promover a integração e coordenação das ações específicas de segurança com as questões de trânsito, defesa civil e meio ambiente;
- IX - envolver a comunidade local para a participação dos Conselhos Comunitários de Segurança – Consegs, articulando ações preventivas à criminalidade com seus integrantes;
- X - garantir recursos humanos e materiais para a realização das atividades de vigilância, prevenção à violência e ações de cidadania;
- XI - promover o aperfeiçoamento continuado dos recursos humanos vinculados à segurança, por meio de treinamento, educação, capacitação física e intelectual, e avaliação periódica do efetivo da guarda civil municipal;
- XII - garantir assistência psicossocial e jurídica aos agentes de segurança urbana.

9.1.9 Segurança Alimentar e Nutricional - Vigente

OBJETIVOS

- I - incentivar, preservar e resgatar a produção agrícola urbana como alternativa de renda e complementação alimentar;
- II - promover parcerias entre a administração municipal e a população local criando instrumentos de incentivo fiscal a fim de fomentar a prática da agricultura urbana, orgânica e sustentável;
- III - viabilizar a produção agrícola em espaços da cidade, que fomentarão melhoria da qualidade de vida e geração de emprego e renda, priorizando a capacitação para a produção agrícola familiar, em detrimento da atitude assistencialista do Poder Público;
- IV - adotar e garantir o direito humano à alimentação adequada – DHAA que implica na universalização e garantia permanente e regular do acesso à alimentação saudável e de qualidade sanitária e nutricional respeitando a diversidade sociocultural, considerando os aspectos etários, étnico racial, gênero,

raça, necessidades alimentares especiais, e as formas de produção ambientalmente sustentáveis;

- V - promover políticas de distribuição e garantias de acesso à alimentação saudável a todos, priorizando àquelas em condições de vulnerabilidade social e as crianças atendidas pela rede pública de educação;
- VI - promover a integração entre outros Municípios da região, visando à realização de parcerias no desenvolvimento de projetos de abastecimento, pesquisas de mercado, organização de campanhas e trabalhos educativos com pequenos produtores;
- VII - promover e implementar as políticas públicas de segurança alimentar e nutricional, garantindo a formação continuada e permanente dos profissionais envolvidos no processo, e a realização de programas educativos, de forma continuada, sobre alimentação conjugada à prática da atividade física e seus benefícios à qualidade de vida;
- VIII - implantar, manter e fortalecer o trabalho das hortas educativas nas escolas e nos demais espaços públicos disponíveis na comunidade, como recurso pedagógico e multidisciplinar, incentivando o consumo de alimentos saudáveis, assim como o reaproveitamento de resíduos orgânicos no processo de compostagem;
- IX - estabelecer parcerias com universidades, instituições, empresas e sociedade civil, através do Conselho Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional de Santo André – Comsea-SA e banco de alimentos, a fim de promover políticas de abastecimento e segurança alimentar sustentável.
- Parágrafo único. A garantia de acesso à alimentação saudável e adequada implica em fazer chegar alimentação a todos os bairros da cidade, em especial àqueles onde existem pessoas que precisam ser assistidas, incentivar a prática de voluntariado, captação de doações de alimentos e registros de novas instituições de modo a propiciar a inclusão social aos mais vulneráveis.

DIRETRIZES

- I - adotar um sistema logístico e de rastreamento, com acompanhamento do processo de garantia de alimentação saudável, desde a sua produção ao comércio prioritariamente local, considerando também o descarte, o reaproveitamento de resíduos orgânicos no processo de compostagem e produção de adubos, a reciclagem de embalagens e a geração de renda;
- II - modernizar as centrais de abastecimento, feiras-livres e sacolões de modo a oferecer preços acessíveis, produtos de qualidade, e
- respeito ao meio ambiente;
- III - promover campanhas de abastecimento no Município e fortalecer parcerias com o comércio varejista a fim de viabilizar o acesso da população a produtos saudáveis, com qualidade e bom preço;
- IV - promover processos participativos e permanentes de educação alimentar e ambiental a todos os municípios, com ênfase no uso adequado do solo, na alimentação equilibrada, no consumo consciente e produção sustentável;
- V - modernizar, ampliar e adequar os espaços físicos, equipamentos, utensílios e mão de obra das cozinhas e refeitórios escolares, visando à:
 - a. descentralização das preparações da alimentação escolar da cozinha central para as EMEIEF's e unidades estaduais;
 - b. proporcionar maior variedade de alimentos;
 - c. atender hábitos alimentares regionais;
 - d. redução do tempo entre preparo e consumo;
 - e. minimizar o risco de contaminação alimentar.
- VI - incluir os temas de segurança alimentar nutricional, direito humano à alimentação adequada – DHAA e alimentação saudável na grade curricular do ensino fundamental;
- VII - criar programa intersetorial de promoção da saúde e de segurança alimentar e nutricional nas escolas públicas e privadas, incluindo atividades educativas de orientação sobre patologias alimentares nas escolas, sua prevenção e tratamento, com apoio das unidades de saúde;

- VIII - avaliar e adequar a legislação municipal, possibilitando a produção e comercialização dos gêneros provenientes de equipamentos comunitários, como hortas, padarias e cozinhas comunitárias.

9.1.10 Esporte e Lazer – Vigente

OBJETIVOS

- I - facilitar o acesso e alçar o esporte e o lazer à condição de direito de todos os cidadãos, inclusive idosos e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, e considerá-los dever do estado, promovendo a cultura das práticas esportivas e do lazer para a manutenção da saúde;
- II - oferecer acesso universal e integral às práticas esportivas e às atividades de lazer, promovendo bem-estar e melhoria da qualidade de vida;
- III- oferecer acesso aos esportes de competição, proporcionando a experiência nesta prática;
- IV- ampliar áreas verdes com potencial ambiental, destinadas ao lazer e ao descanso, com a finalidade de equilibrar a saúde da população.

DIRETRIZES

- I - garantir o acesso de pessoas com deficiência a todos os equipamentos de esporte e de lazer municipais;
- II - elaborar diagnósticos, identificando áreas que necessitem de espaços destinados ao lazer e equipamentos, visando à ampliação da rede existente;
- III - oferecer acesso universal e integral às práticas esportivas e às atividades de lazer, promovendo bem-estar e melhoria da qualidade de vida;
- IV - oferecer acesso aos esportes de competição, proporcionando a experiência nesta prática;
- V - ampliar áreas verdes com potencial ambiental, destinadas ao lazer e ao descanso, com a finalidade de equilibrar a saúde da população;
- VI - criar mecanismos que favoreçam a participação popular na gestão dos espaços e programas de esporte e de lazer;

- VII - proporcionar melhores condições de atendimento nos Centros Integrados de Saúde ao Atleta – CISAs para promoção de pesquisa e desenvolvimento de atletas;
- VIII - desenvolver um centro de treinamento voltado ao esporte individual, criando condições, através de parceria público-privada, ao desenvolvimento de modalidades esportivas;
- IX - difundir a cultura esportiva e dos jogos infantis;
- X - promover o associativismo e cooperação por meio de uma programação diversificada destinada ao lazer;
- XI - apoiar a formação de educadores e voluntários nos temas relacionados à recreação, ao lazer, ao lúdico e à animação sócio-cultural;
- XII - oferecer programação de lazer que supra os mais variados interesses, visando o equilíbrio e a saúde de quem procura esses espaços públicos para descanso.

9.1.11 Cultura - Vigente

OBJETIVOS

- I - garantir a construção da cidadania cultural buscando:
- II - universalizar o acesso à produção e fruição de bens e atividades culturais, estimulando firmemente a inclusão cultural;
- III - promover o diálogo com os produtores culturais e instituições sediadas na cidade, garantindo a formação e informação cultural do cidadão.
- IV - articular a política cultural ao conjunto das políticas públicas voltadas para o meio ambiente e para a inclusão social, especialmente as educacionais e de juventude;
- V - incentivar a cultura popular em suas mais diversas manifestações;
- VI - promover a melhoria dos espaços culturais, oferecendo infraestrutura adequada ao acesso e à fruição cultural de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- VII - criar o Plano Setorial de Cultura baseado nas propostas existentes para a política cultural referendada nos diversos fóruns de participação popular.

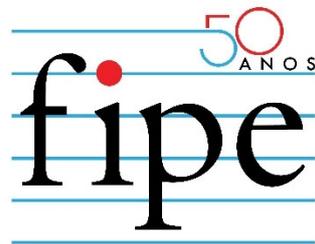


DIRETRIZES

- I - integrar a população, especialmente das regiões mais carentes da cidade à criação, produção e fruição de bens culturais;
- II - implantar programas de formação e estímulo à criação, fruição e participação na vida cultural, com especial atenção aos jovens;
- III - incentivar manifestações institucionais ou não, vinculadas à cultura popular, grupos étnicos e outros que contribuam para a construção da cultura, da paz e de uma sociedade solidária;
- IV - estimular processos de participação cultural e de formação de uma cultura cidadã para promover o resgate da cultura local;
- V - consolidar a cidade como referência na promoção de eventos culturais na área da música, do teatro, das artes plásticas, do cinema, da literatura, da dança dentre outras;
- VI - criar estratégias para firmar a Cidade de Santo André como referência na promoção cultural em suas diversas expressões.



APÊNDICE 3 – NOTA METODOLÓGICA ZEIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

**REVISÃO DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO
MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ**

PRODUTO 9 – APRESENTAÇÃO DOS EIXOS ESTRATÉGICOS

**APÊNDICE 03 – NOTA METODOLÓGICA SOBRE AS ZONAS ESPECIAIS DE
INTERESSE SOCIAL - ZEIS**

SÃO PAULO

MAIO / 2023

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	192
2. METODOLOGIA	195
3. RESULTADOS	197

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Cálculo da demanda por novas unidades para dimensionamento de terras	193
Tabela 2 - Dimensionamento de terra necessária para o atendimento da demanda por novas moradias, no horizonte do PMH 2015 (20 anos)	193
Tabela 3 - Cálculo Fração Média (em m ²)	194
Tabela 4 - Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento médio das UH's de empreendimentos HIS públicos verticais em Santo André	201
Tabela 5 - Cálculo da terra necessária para atendimentos da demanda por novas moradias com base na alteração do coeficiente de aproveitamento e da fração ideal por UH	202
Tabela 6 - Atendimento da demanda de terra do déficit de acordo com a área ZEIS B, C e E demarcadas e propostas	203

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Delimitação atual de ZEIS	198
Figura 2 - Proposta de demarcação de ZEIS	199

1. APRESENTAÇÃO

De acordo com o **Artigo 62 A**, originalmente da Lei nº 8696 de 17/12/2004, porém acrescido pela Lei nº 9394 de 05/01/2012, as ZEIS subdividem-se em quatro categorias:

ZEIS A - áreas públicas ou particulares, ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana;

ZEIS B - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, desde que não sejam considerados áreas ambientalmente sensíveis;

ZEIS C - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na área do Eixo Tamanduateí onde haja interesse público em produzir HIS;

ZEIS D - núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou consolidados, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local.

Para a revisão proposta para o Plano Diretor, foi realizada a revisão das atuais ZEIS demarcadas no território, bem como o levantamento e proposição de novas demarcações sobre o território, em vista da compatibilização com o estado atual da demanda por moradia no município.

De acordo com dados do Plano Municipal de Habitação de Santo André, até 2015, o cálculo da demanda por novas unidades para dimensionamento de terras se encontrava em 40.290 Unidades Habitacionais (UHs) a serem produzidas, sendo relacionados aos seguintes tipos de atendimento: déficit habitacional fora de assentamentos; total de unidades em assentamentos precários a reassentar externo ao assentamento (incluindo unidades CDHU); total de domicílios a serem atendidos na APRM; e a demanda futura prioritária.

Tabela 1 - Cálculo da demanda por novas unidades para dimensionamento de terras

Tipo de atendimento da demanda	UHs a serem produzidas	
Déficit habitacional fora de assentamentos	20.904	29.332
Total de unidades em assentamentos precários a reassentar externo ao assentamento*	5.981	
Total de unidades CDHU a reassentar externo ao assentamento*	2.447	
Total de domicílios a serem atendidos na APRM	100	
Demanda futura prioritária		10.958
Total		40.290

Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - PSA, 2015

Com parte dessas UHs já com terra garantida, o dimensionamento anterior previa a necessidade de 1.541.322 m² de terra para o atendimento dos 33.507 UHs da demanda por novas moradias, num horizonte de 20 anos, que ainda necessitam de terra, advindo do cálculo de Fração ideal de 46,09 m² por unidade.

Tabela 2 - Dimensionamento de terra necessária para o atendimento da demanda por novas moradias, no horizonte do PMH 2015 (20 anos)

Demandas		Domicílios em déficit que necessitam de terra (UH)	Terra necessária para atendimento do déficit (m ²)
Demanda Atual (descontadas as que já tem terra viabilizada e as da CDHU)	Fora dos assentamentos	19.074	877.404
	Dos assentamentos	2.310	106.260
Subtotal demanda atual, exceto CDHU		21.384	983.664
Complexo CDHU		1.165	53.590
Subtotal demanda atual considerando CDHU		22.549	1.037.254
Demanda Futura Prioritária (renda de 0 a 5 salários mínimos)		10.958	504.068
Total para o horizonte do PMH 2015 (20 anos)		33.507	1.541.322

Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - PSA, 2015

O cálculo de Fração Ideal de 46,09 m² por unidade, realizado pela média de metragem quadrada dos conjuntos habitacionais produzidos pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação levou em conta o número de unidades habitacionais construídas e a área do terreno do conjunto habitacional.

Tabela 3 - Cálculo Fração Média (em m²)

CONJUNTOS HABITACIONAIS	Unidades Habitacionais *	Área do Terreno (m ²)	Fração Ideal (m ² /U.H)
Itatiaia	84	5.109,00	60,82
Catiguá	96	4.674,04	48,69
Guaratinguetá 1	300	14.607,75	48,69
Guaratinguetá 2	200	10.173,06	50,87
Guaratinguetá 3	180	10.186,67	56,59
Guaratinguetá 4	200	10.824,67	54,12
Maravilhas	120	7.770,45	64,75
Procópio Ferreira I	176	7.529,54	42,78
Alemanha I e II	176	5.135,20	29,18
Juquiá e Londrina	352	10.072,59	28,62
Graciliano Ramos	120	6.278,11	52,32
TOTAL	2.004	92.361,08	46,09

Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - PSA, 2015

2. METODOLOGIA

Partindo do Anexo IV - ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social do Plano Diretor do município de Santo André (Lei Ordinária Nº 8696 de 17/12/2004) foram localizados os atuais lotes demarcados como ZEIS, prioritários para produção de HIS. Juntando a esse dado, optou-se por também analisar o levantamento de agrupamentos subnormais do IBGE de 2019, a fim de atualizar as informações referentes à regularização e reurbanização desses assentamentos.

A partir disso foi feita a análise territorial de todos os lotes demarcados que constavam na lei do Plano Diretor para atualização de seu estado atual de uso e ocupação, bem como os lotes grafados como Agrupamento Subnormais pelo IBGE para atualização de seus limites demarcados e estado de regularização.

Para isso, foram utilizadas imagens de satélite, datadas de julho de 2022, da base do Google Earth Pro; a conferência da aptidão à urbanização a partir da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização da Defesa Civil; e o registro de Usos do Solo de acordo com o cadastro do IPTU.

A verificação das imagens de satélite permitiu a checagem do estado de ocupação atual dos lotes para atualização das informações primárias, uma vez que a volatilidade e as alterações são condições intrínsecas à questão da moradia e da cidade.

A utilização da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização foi utilizada como um dos instrumentos possíveis para entendimento, do ponto de vista geotécnico, sobre a possibilidade de ocupação, regularização ou remoção de determinado terreno e suas ocupações.

Por fim, a análise fiscal dos lotes buscou utilizar a classificação e regularidade de cadastro para localizar lotes vazios, desocupados ou subutilizados da cidade, principalmente nas regiões centrais, bem como atualizar o cadastro de lotes anteriormente demarcados como ZEIS.

Após essa análise, como passo final, foram removidos lotes que individualmente ou somados a lotes vizinhos também demarcados apresentassem uma área menor que 500



m², visto que lotes tão pequenos apresentariam dificuldade de implantação de HIS devido às próprias necessidades e demandas previstas em lei.

3. RESULTADOS

Os estudos e discussões realizados entre as equipes da Fipe e da Prefeitura de Santo André, que visaram a construção e disponibilização de moradias para habitantes de baixa renda junto a locais com boa infraestrutura e mobilidade da cidade, levaram à recomendação voltada à criação de duas novas categorias de ZEIS e alteração na definição das ZEIS C, conforme descrito a seguir:

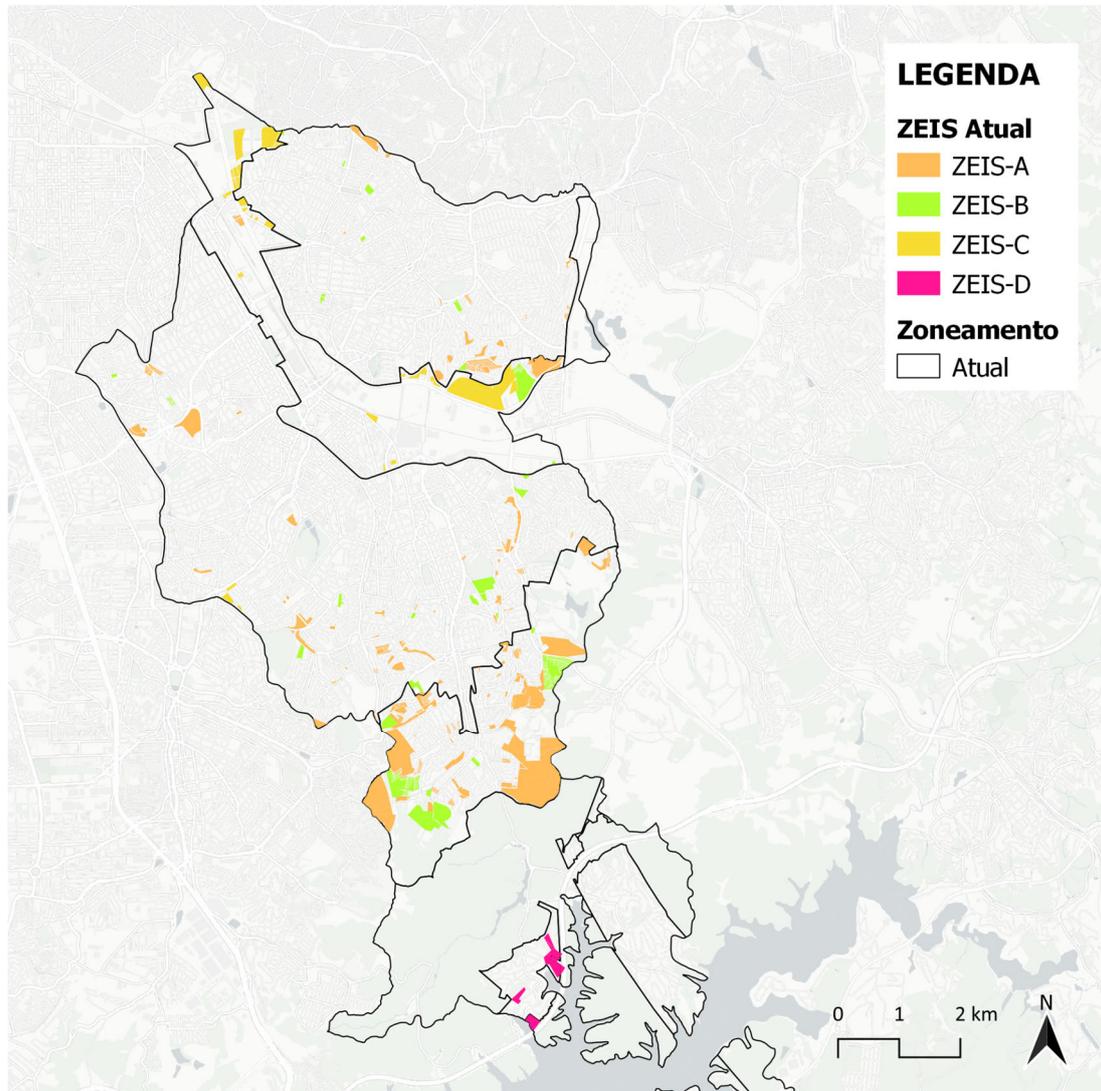
ZEIS C - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público ou privado em produzir HIS, presentes em área de transformação acentuada, caracterizados por grandes áreas e proximidade com transporte de alta capacidade.

ZEIS E - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público ou privado em produzir HIS, presentes em áreas de Centralidades e concentração de atividades terciárias, caracterizados por dimensões limitadas e demandando abordagem específica para produção habitacional.

ZEIS F - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana que, por se tratar de áreas ambientalmente sensíveis, de risco, inaptas ou de alta complexidade à urbanização, necessitam ser desadensadas, sendo sua população realocada para outras ZEIS demarcadas.

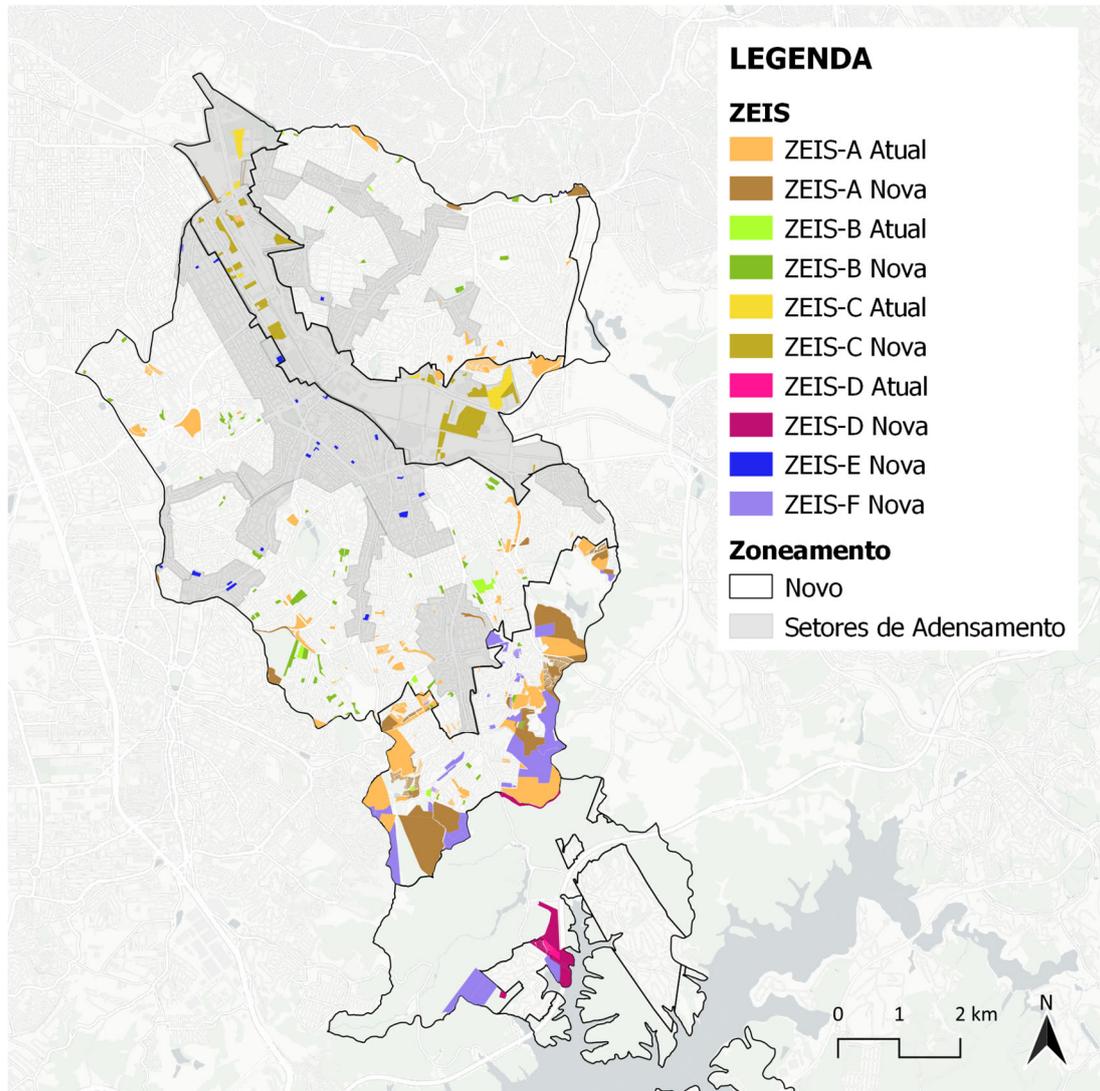
A seguir se apresentam os mapas das ZEIS demarcadas em 2014 que ainda se mantêm aptas ao uso como ZEIS e o mapa com os lotes passíveis de serem demarcados como ZEIS, de acordo com as características apresentadas por cada uma das categorias.

Figura 11 - Delimitação atual de ZEIS



Fonte: PMSA

Figura 12 - Proposta de demarcação de ZEIS



Fonte: Elaboração Fipe (2022)

A metodologia adotada, conforme descrita acima, levou também à delimitação de novos lotes passíveis de demarcação como ZEIS A e D, correspondentes a identificação de novas áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, bem como de proposta de ZEIS F, correspondentes a áreas que necessitam ser desadensadas. Porém, entende-se que a principal questão das ZEIS está associada ao banco de terras do município.

A análise da situação atual das ZEIS demarcadas no plano de 2014, conduziu à conclusão que, da área disponível para a implantação de novas moradias voltada a sanar a demanda

prevista de terras, correspondentes às demarcações de ZEIS B e C, ou seja, terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, restam apenas 346.326 m².

Sendo a demanda prevista de 1.541.322 m² de terra para o atendimento das 33.507 UHs da demanda por novas moradias, excluindo aquelas dentro dos assentamentos existentes, correspondentes às ZEIS A e D, observa-se que a área atual disponível equivale a 22,47% da área demandada (346.326 m²). Mesmo com o uso da fração ideal menor, de 20 m² por UH, a metragem chega a 51,68% da demanda.

Sendo assim, entende-se que existe uma necessidade de demarcação de novas áreas destinadas a ZEIS para atendimento dessa demanda.

A análise elaborada possibilitou a localização de lotes passíveis de demarcação como ZEIS B, C e E em toda a macrozona urbana que correspondem individual ou contiguamente a uma área superior a 2000 m², o que possibilitaria a implantação de conjuntos habitacionais verticais.

Como resultado, chegou-se a uma área total de 1.188.515 m² disponíveis para preenchimento da demanda por terras que, se somadas às áreas já demarcadas pela prefeitura, chegam a 1.534.842 m².

Vale ressaltar que é necessário um apuro técnico a ser realizado por órgão responsável para a real demarcação entre os lotes passíveis apresentados quais daqueles devem ou não ser demarcados como ZEIS para o acréscimo ao bando de terras da cidade.

Tabela 4 - Dimensionamento de terra das áreas de ZEIS propostas

Categoria		Área (m ²)	Área de Assentamentos para Regularização (ZEIS A e D)	Área a sofrer desadensamento, remoção ou realocação (ZEIS F)	Área disponível para sanar a demanda por terra (ZEIS B, C e E)
ZEIS Demarcadas ainda disponíveis	ZEIS-A	2.174.428	2.213.054	-	346.326
	ZEIS-B	98.712			
	ZEIS-C	247.614			
	ZEIS-D	38.626			
Lotes passíveis a demarcação de ZEIS	ZEIS-A	1.641.091	1.978.254	1.367.971	1.188.515
	ZEIS-B	390.031			
	ZEIS-C	685.442			
	ZEIS-D	337.163			
	ZEIS-E	113.043			
	ZEIS-F	1.367.971			
Aumento		177,18%	89,39%	-	343,18%
Total (m²)		7.094.121	4.191.308	1.367.971	1.534.842

Fonte: Elaboração Fipe (2022)

Além disso, vale observar que o cálculo base para a Fração Ideal se encontra baixo considerando a própria proposta de coeficiente de aproveitamento básico de HIS, visto que a Lei Nº 10191 de 30/07/2019 disponibiliza o CA até 2.

De acordo com levantamento realizado nos conjuntos habitacionais construídos pela SDUH, observa-se que a média de Coeficiente de Aproveitamento utilizado nesses conjuntos chega a 1,15, fazendo com que o aproveitamento do solo sequer se aproxime do CA Básico proposto.

Tabela 4 - Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento médio das UH's de empreendimentos HIS públicos verticais em Santo André

Cojuntos Habitacionais	Unidades Habitacionais	Área do Terreno (m²)	Área Construída Aproximada (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Utilizado
Graciliano Ramos	120	6.278,11	7.200	1,15
Maravilhas	120	7.770,45	6.300	0,81
Guaratinguetá	880	45.792,15	50.600	1,10
Juquiá e Londrina	352	10.076,59	19.200	1,91
Catinguá	96	4.674,04	6.000	1,28
Média de CA utilizado em Conjuntos Habitacionais Construídos				1,15

Fonte: Elaboração Fipe (2022)

Propõe-se, dessa forma, não só a revisão do cálculo de Fração Ideal, como também do CA básico disponível para a construção de HIS e, conseqüentemente, da demanda por terra para atendimento do déficit habitacional previsto para a cidade.

Sendo o cálculo básico do Déficit baseado na área necessária para atendê-lo, no Coeficiente de Aproveitamento utilizado e na Fração Ideal por Unidade Habitacional, observa-se que a variação do CA e da FI diminuem ou aumentam a quantidade de terra necessária para o atendimento do déficit.

$$\text{Déficit Habitacional} = \frac{\text{Área Necessária} \times \text{Coeficiente de Aproveitamento}}{\text{Fração Ideal}}$$

$$\text{Área Necessária} = \frac{\text{Déficit Habitacional} \times \text{Fração Ideal}}{\text{Coeficiente de Aproveitamento}}$$

Sendo assim, foram teorizados vários cenários de combinações entre o CA e a FI, demonstrando a possibilidade de diminuição da quantidade de terra necessária para

atendimento da demanda habitacional da população de baixa renda, levando em conta principalmente a revisão atual dos CA disponíveis para a construção de HIS.

Tabela 5 - Cálculo da terra necessária para atendimentos da demanda por novas moradias com base na alteração do coeficiente de aproveitamento e da fração ideal por UH

Terra Necessária para atendimento do déficit (m ²)		Coeficiente de Aproveitamento				
		1,15 (Média de CA)	2	4	6	8
Fração Ideal (m ² por UH)	60	2.010.420	1.182.600	591.300	386.619	291.365
	46	1.541.322	906.660	453.330	296.408	223.380
	33	1.105.731	650.430	325.215	212.641	160.251
	20	670.140	394.200	197.100	128.873	97.122

Fonte: Elaboração Fipe (2022)

De acordo com os novos cenários, é possível observar que o aumento do CA para empreendimentos HIS, mesmo mantendo a Fração Ideal de 46 m² por UH, proporciona a diminuição da necessidade de terras demarcadas como ZEIS. Além disso, o número de áreas passíveis de demarcação de ZEIS B, C e E na cidade se prova suficiente para sanar a demanda futura prevista em mais de 5 vezes o necessário.

Tabela 6 - Atendimento da demanda de terra do déficit de acordo com a área ZEIS B, C e E demarcadas e propostas

	Demanda		Coeficiente de Aproveitamento utilizado	Disponibilidade	
	Domicílios no Déficit que necessitam de terra	Terra Necessária para atendimento do déficit (m ²)		Área disponível para sanar a demanda por terra ZEIS B e C - 2014 (m ²)	Área disponível para sanar a demanda por terra ZEIS B, C e E - 2022 (m ²)
				346.326	1.188.515
Atendimento ao déficit de domicílios e terra		1.541.322	1,15 (Cálculo Atual)	22,47%	77,11%
	33.507	906.660	2	38,20%	131,09%
		453.330	4	76,40%	262,17%
		296.408	6	116,84%	400,97%
		212.641	8	162,87%	558,93%

Fonte: Elaboração Fipe (2022)