CADERNO DE PROPOSTAS

A CIDADE QUE QUEREMOS

CIDADE DE OSASCO
UNIÃO, TRABALHO E RENOVAÇÃO

PLANO DIRETOR OSASCO
A CIDADE QUE TEMOS.
A CIDADE QUE QUEREMOS.

PLANO DIRETOR

OSASCO

A CIDADE **QUE TEMOS.**
A CIDADE **QUE QUEREMOS.**

OSASCO, FEVEREIRO 2020

CIDADE DE
OSASCO
UNIÃO, TRABALHO E RENOVAÇÃO

SUMÁRIO

CARTA DO PREFEITO 5

APRESENTAÇÃO 6

INTRODUÇÃO 7

O QUE É UM PLANO DIRETOR? 7

A IMPORTÂNCIA DO DIREITO À CIDADE E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE 7

PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE OSASCO (2017-2019) 8

PARTE 1 - A CIDADE QUE TEMOS

BREVE DIAGNÓSTICO 11

PARTE 2 - A CIDADE QUE QUEREMOS

OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR 20

MACROZONEAMENTO 22

MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL 24

MACROZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL 25

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO DE TERRITÓRIOS PERIFÉRICOS 26

MACROZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA 28

MACROZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA 29

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TECNOLÓGICO 31

PROPOSTAS ESTRATÉGICAS PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO DE OSASCO 33

ANEL DE MOBILIDADE E INTEGRAÇÃO URBANA - AMIU 33

CENTRALIDADES 40

POLO TECNOLÓGICO 45

GARANTIA DO DIREITO À MORADIA 49

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) E HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP) 49

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) 51

LOCAÇÃO SOCIAL 60

COTA DE PROVISÃO HABITACIONAL 62

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO 62

ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA 62

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E OS INSTRUMENTOS APLICÁVEIS AO PROCEDIMENTO 63

FORTALECIMENTO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS E GERAÇÃO DE EMPREGOS 65

RETOMADA E REESTRUTURAÇÃO DAS INCUBADORAS 66

FUNDO DE AVAL 68

CASA DO EMPREENDEDOR 68

MOBILIDADE URBANA 70

SISTEMA DE MOBILIDADE 70

INTEGRAÇÃO METROPOLITANA DO TRANSPORTE COLETIVO 71

TRAVESSIAS 72

MELHORIAS VIÁRIAS EM ÁREAS ESTRATÉGICAS 73

REDE CICLOVIÁRIA 74

REORIENTAÇÃO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA 76
DIRETRIZES PARA A REVISÃO DA LEI DE ZONEAMENTO E CÓDIGO DE OBRAS 76
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR 79
PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS 81
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR 82
AMPLIAÇÃO DOS PASSEIOS PÚBLICOS 82
FRUIÇÃO PÚBLICA 83
ESTÍMULO AO USO MISTO 83
FACHADA ATIVA 84
DIREITO DE PREEMPÇÃO 84
CONTRIBUIÇÃO POR MELHORIA 84
OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS 85
INSTRUMENTOS DE CONTROLE DE IMPACTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL 86

GARANTIA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE 89
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) 90
IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO 90
DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA 90
ARRECADAÇÃO DE BENS ABANDONADOS 90
DAÇÃO EM PAGAMENTO 90

POLÍTICA AMBIENTAL INTEGRADA 91
SISTEMA MUNICIPAL DA POLÍTICA AMBIENTAL INTEGRADA 91
ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – ZEPAM E ZEP 92
SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES 93
GESTÃO INTEGRADA DE RISCO 95
PLANOS SETORIAIS DA POLÍTICA AMBIENTAL 97
GESTÃO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS 97
SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL 98
PROTEÇÃO A BENS DE IMPORTÂNCIA PATRIMONIAL MATERIAIS E IMATERIAIS 99

DIRETRIZES PARA POLÍTICAS SETORIAIS 105
POLÍTICA DE EDUCAÇÃO 105
POLÍTICA DE SAÚDE 107
POLÍTICA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL 108
POLÍTICA DE CULTURA 109
POLÍTICA DE ESPORTE E LAZER 109
POLÍTICA DE SEGURANÇA 110
GESTÃO INTEGRADA DE TERRAS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS 110
EQUIPAMENTOS MULTIFUNCIONAIS 111

PARTICIPAÇÃO SOCIAL E GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE 112
ESPAÇOS VIGENTES DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL 112
APRIMORANDO A PARTICIPAÇÃO SOCIAL COM TRANSPARÊNCIA E GESTÃO DEMOCRÁTICA 113

CONSIDERAÇÕES FINAIS E PRÓXIMAS ETAPAS 116

GLOSSÁRIO 118

SIGLAS 121

EXPEDIENTE 124

CARTA DO PREFEITO: UM PACTO PELA CIDADE

De tempos em tempos, surge a oportunidade de olharmos para o nosso passado em perspectiva e analisarmos o melhor caminho para o nosso futuro. As cidades também o fazem: na discussão sobre o Plano Diretor. Mais do que uma obrigatoriedade instituída pelo Estatuto das Cidades - Lei Federal 10.257/2001 - e prevista na Constituição Federal de 1988, representa uma grande oportunidade para todos nós – cidadãos, poder público e iniciativa privada –, que escolhemos a cidade de Osasco para viver, trabalhar e investir. A revisão dessa lei é, portanto, essencial para projetarmos a cidade que queremos para nós e para as gerações futuras.

Osasco mudou, já é fácil perceber: a reorganização das estruturas produtivas para novos segmentos econômicos exigiu atualização das políticas sociais e de desenvolvimento dos territórios; intensificou-se a relação com a região metropolitana de São Paulo, modificando a dinâmica dos deslocamentos para o trabalho, educação, compras e lazer; cresceu a demanda da população por serviços públicos e privados. Este contexto, junto com outros fatores, fez com que Osasco se projetasse no cenário nacional com uma economia muito sólida, com o segundo maior PIB do estado e o sexto maior do Brasil, em números do IBGE de 2016. Com evolução nesse e em outros indicadores sociais, hoje temos uma cidade muito mais inclusiva, viável economicamente e atraente a investimentos privados – o que é demonstrado pelo dinamismo dos empreendimentos imobiliários que a cada ano crescem em quantidade e qualidade.

Nossa cidade, apesar de muito jovem, com 58 anos de emancipação político-administrativa tem o desafio de enfrentar esse novo cenário, de maior crescimento e dinamismo econômico, transformando-o em desenvolvimento social, produtivo, com inclusão e combate às desigualdades. Não é uma tarefa fácil e sequer é uma tarefa exclusiva da prefeitura. Todos exercemos um papel importante em entender a cidade que temos e projetar a cidade que queremos. É necessário renovar os instrumentos urbanísticos disponíveis, repactuar as regras que orientam a atuação dos empreendedores imobiliários, trabalhar para promover o direito à cidade, principalmente aos que mais precisam dela, e induzir a geração de emprego e renda.

O Plano Diretor irá orientar a produção da cidade para os próximos dez anos. Vai promover incentivos ao investimento privado e direcionar o investimento público. É, portanto, um Plano e uma lei para a cidade e, por isso mesmo, deve ser construída para ela e com ela.

Uma cidade para todos e para cada um.

Um grande abraço, e vamos juntos à discussão!

ROGÉRIO LINS

Prefeito

APRESENTAÇÃO

Visando a construção de uma cidade mais equilibrada, justa e sustentável, a Prefeitura de Osasco iniciou, em 2017, a revisão de seu Plano Diretor, em um processo com participação da sociedade civil de todas as regiões do município, envolvendo diferentes grupos que atuam na cidade. Compreendendo a importância de manter um diálogo permanente com a população, foi criado o **Caderno de Propostas do Plano Diretor – A Cidade que Queremos**, um instrumento para subsidiar as discussões acerca do Projeto de Lei que será enviado para a Câmara Municipal de Osasco.

Serão apresentadas neste volume as principais propostas desenvolvidas pela equipe técnica de revisão do Plano Diretor em conjunto com sociedade civil, a partir de seus objetivos estratégicos. Busca-se, com ele, dar publicidade às diretrizes da política urbana que vêm sendo trabalhadas pela Prefeitura de Osasco para orientar a política de desenvolvimento urbano que se propõe para a cidade, no horizonte dos próximos dez anos.

Este caderno traz, a seguir, quais as políticas, ações, instrumentos e diretrizes propostas para responder às questões identificadas no diagnóstico da **cidade que temos**, e explica quais são os objetivos, as transformações urbanísticas pretendidas e de que forma as propostas apresentadas podem ser viabilizadas, prevendo a autoaplicabilidade do novo Plano Diretor, visando a **cidade que queremos.**

Boa leitura!

INTRODUÇÃO

O QUE É UM PLANO DIRETOR?

Previsto pela Constituição Federal, o Plano Diretor é um grande aliado para a construção da Osasco que queremos. Ele é um instrumento da política urbana que reúne uma série de regras que orientam como, juntos, poder público e sociedade civil devem atuar para resolver os problemas da cidade.

A elaboração do Plano Diretor é obrigatória para municípios com mais de 20 mil habitantes, de acordo com a Constituição e o Estatuto da Cidade[1]. Osasco, por ter aproximadamente 700 mil habitantes, elaborou seu primeiro Plano Diretor em 2004[2]. No entanto, ele era válido por apenas dez anos, o que aponta para a necessidade de revisá-lo, de acordo com o novo contexto e os novos anseios da população.

Sendo aprovado, o novo Plano norteará a política de desenvolvimento urbano por um período de dez anos. Isso significa que ele deverá dar diretrizes e regramentos para a construção da cidade e para a solução de problemas nos mais diferentes temas, entre eles: habitação, meio ambiente, mobilidade, localização de postos de trabalho, impactos do crescimento urbano e preservação da memória e da identidade da cidade. Com normas bem definidas, o Plano Diretor poderá atuar na construção de uma cidade mais justa, que garanta direitos aos que mais precisam e que ofereça a seus cidadãos melhor qualidade de vida e melhores oportunidades.

Para a elaboração de um Plano Diretor que fosse representativo para a sociedade de Osasco, ele foi elaborado a partir de um amplo processo participativo que envolveu moradores de todas as regiões da cidade, movimentos sociais, associações de bairro, mercado imobiliário, legislativo, empresários e servidores de todos os setores da Prefeitura Municipal de Osasco.

Entretanto, a simples existência de um Plano Diretor não garante que os investimentos na política urbana sejam realizados, e nem que os direitos nele previstos sejam atingidos. Para que isso aconteça, o Plano precisa ser implementado pelo poder público e acompanhado pela sociedade civil. Assim, ganha importância a estruturação de uma gestão democrática que viabilize o acompanhamento deste processo pela sociedade mais de perto, o que também está previsto no Plano Diretor.

A IMPORTÂNCIA DO DIREITO À CIDADE E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O direito à cidade é o que garante ao cidadão o pleno exercício de sua cidadania, tendo assim assegurados os seus direitos, bem como deveres. Como veremos, o Município de Osasco é marcado por profundas desigualdades e o acesso à educação, saúde, transporte, moradia, lazer e

[1]Lei Federal 10.257/2001 – Dispõe sobre o Estatuto da Cidade, apresenta as diretrizes gerais para implementação da política urbana e instrumentos capazes de garantir o direito à cidade como um dos direitos fundamentais para que todos tenham acesso às oportunidades que a vida urbana oferece.

[2]Lei Municipal 125/2004 – Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Osasco.

infraestrutura é muito heterogêneo no município. A política urbana deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo a todos o direito à cidade sustentável. Isso significa que todos possuem o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, a locomover-se na cidade com eficiência, ao acesso a serviços de saúde, educação, ao trabalho, ao lazer e à assistência social, garantindo ainda que estes direitos prevaleçam para as gerações presentes e futuras. Assim, deverão ser pilares para a construção de uma política de desenvolvimento urbano a inclusão social, o respeito à diversidade e ao meio ambiente.

Para a efetivação do direito à cidade, há outra dimensão que precisa ser considerada, em complemento à garantia à moradia, à mobilidade e aos serviços públicos. É preciso garantir que a terra urbanizada existente, bem localizada e servida de infraestrutura, cumpra sua **função social**, servindo à coletividade em detrimento de interesses unicamente individuais. A propriedade urbana deve ter um determinado uso, não devendo ficar ociosa ou abandonada, devendo ser destinada a um fim. A função social da propriedade é prevista tanto na Constituição Federal quanto no Estatuto da Cidade, que traz em seu Art. 39 que *"A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (...)".* Sendo assim, o Plano Diretor prevê a regulamentação de alguns instrumentos para que seja cumprido o princípio da função social da propriedade, permitindo que o proprietário do imóvel urbano subutilizado promova sua adequada destinação.

Por fim, para que o direito à cidade se concretize, é fundamental que ocorra a gestão democrática com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da sociedade, desde a formulação dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano, até o acompanhamento da implementação das políticas públicas e seu monitoramento.

Assim, o Plano Diretor tem a missão de colaborar para a construção de uma cidade sustentável, que respeite as diferenças de sua população e possibilite promoção dos direitos civis, políticos, sociais, econômicos e culturais, diminuindo as desigualdades e fazendo valer o direito à cidade de cada cidadão.

PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE OSASCO (2017-2019)

A cidade de Osasco iniciou no ano de 2017 o processo de revisão do Plano Diretor, coordenado pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHDU) e pela Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG). Desde o início dos trabalhos, valorizou-se a produção de modo integrado, reconhecendo o saber popular, de quem vive a cidade no dia a dia, de diferentes setores da sociedade civil e o conhecimento técnico de cada secretaria, articulando as questões trazidas pelos servidores municipais.

A fim de se obter um diagnóstico com as principais características da cidade de Osasco, foi promovida uma série de encontros do Grupo de Trabalho Intersecretarial de Política Urbana, formado por uma equipe que contou com 70 servidores de quase todas as pastas, e analisou os aspectos físicos, sociais e econômicos do município.

A sociedade civil também participou da construção do Plano Diretor em diversos momentos: por meio da promoção de cinco **oficinas regionais** (duas na Zona Norte, duas na Zona Sul e uma na região central), onze **reuniões setoriais** e duas **audiências públicas** convocadas pela Câmara Municipal. Os munícipes atuaram ao longo do processo trazendo novos olhares, complementando e validando o material produzido. As oficinas, por exemplo, contaram com a participação de 521 moradores, e nas reuniões setoriais foram ouvidos diversos segmentos econômicos e sociais, como movimentos de moradia, mercado imobiliário, sindicatos, cicloativistas, acadêmicos e empresários.

A trajetória de revisão do Plano Diretor foi marcada pela participação de agentes internos e externos à Prefeitura durante todo o processo, e os aportes foram essenciais para a formulação dos principais objetivos e propostas visando o desenvolvimento urbano e a reorientação do crescimento de Osasco.

O material gerado a partir de encontros, estudos e análises, resultará na produção de três volumes: a **Cartilha do Plano Diretor** (material didático para discussão com a sociedade civil sobre os cinco principais objetivos e propostas preliminares), o **Caderno Diagnóstico – A Cidade que Temos** (volume que registrará a análise da cidade de Osasco em seu estado atual, indicando as fragilidades e potencialidades do município e que subsidia a elaboração de propostas), e o **Caderno de Propostas do Plano Diretor – A Cidade que Queremos**, publicação que apresenta e explica quais as principais ações planejadas e os instrumentos formulados para o novo Plano Diretor.

Atualmente, o processo de revisão está em fase de consolidação da Minuta do Projeto de Lei e este caderno foi elaborado justamente para subsidiar a discussão das propostas com a população nas audiências públicas a serem realizadas antes do envio do Projeto à Câmara Municipal.

A CIDADE QUE TEMOS

BREVE DIAGNÓSTICO

Antes de partirmos para as ações planejadas pelo novo Plano Diretor, é preciso ter conhecimento das dinâmicas da cidade, seus aspectos físicos, sociais e econômicos. Assim, saberemos o que precisa ser transformado, quais as potencialidades e as fragilidades que tangem o município.

Para isso, a revisão do Plano Diretor considerou diferentes vozes visando a construção de um diagnóstico completo do Município de Osasco, analisando o contexto em que a cidade está inserida e compreendendo seu território.

Traremos aqui um breve resumo da **cidade que temos** para melhor compreensão do contexto atual e das propostas que serão apresentadas a seguir.

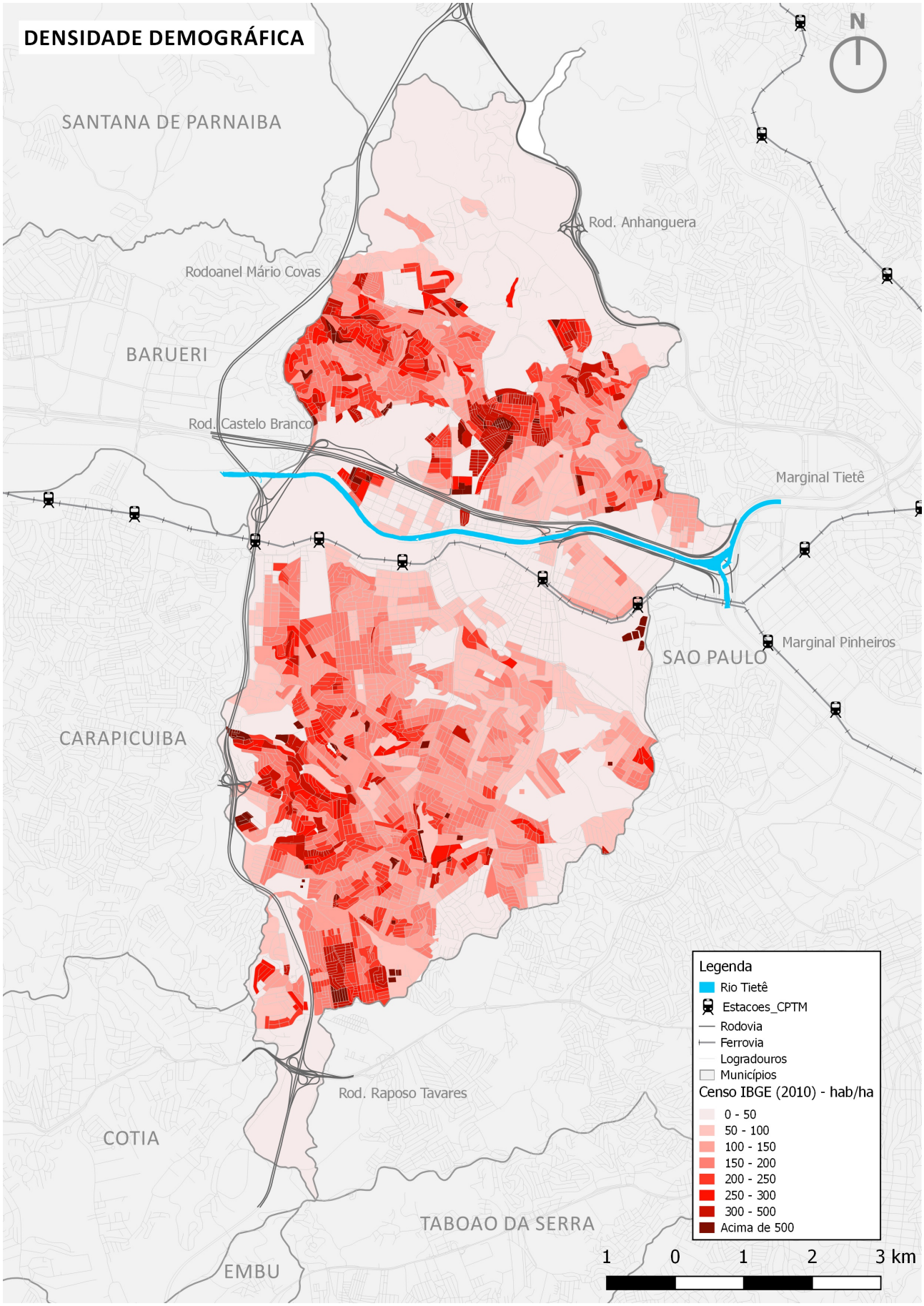
A ordenação das cidades envolve diferentes fatores que, como um organismo vivo, sofrem modificações ao longo do tempo. A **cidade que temos** é fruto de uma série de variáveis: seu processo histórico, seus aspectos físicos e as disputas legítimas de diversos grupos que vivem, trabalham e investem nela. A Osasco que temos hoje é produto de um processo histórico de crescimento urbano acelerado e com a gradativa perda dos parâmetros de planejamento. Ao longo da segunda metade do século XX, o crescimento da população da Grande São Paulo que migrou para a capital do estado em busca de trabalho na indústria, combinado à ineficiência de políticas públicas de habitação e de desenvolvimento urbano, levou ao espraiamento da mancha da Região Metropolitana de São Paulo a partir do centro histórico da capital rumo às áreas mais periféricas, principalmente por meio de loteamentos residenciais regulares e irregulares.

Osasco surge nesse contexto de desenvolvimento da industrialização. Inserida na Região Metropolitana de São Paulo, atualmente os limites com outros municípios (Santana de Parnaíba, Barueri, Carapicuíba, Cotia e São Paulo) nem sempre são perceptíveis. Em alguns casos, tais limites se caracterizam por áreas com presença marcante de maciços arbóreos ou bairros em que a urbanização é bastante consolidada, cuja morfologia se estende de forma contínua aos municípios vizinhos.

O Município de Osasco emancipa-se de São Paulo em 1962, mas a proximidade com a sede da região metropolitana traz alguns reflexos que permanecem ainda hoje e impactam no dia a dia, como a atração a locais de trabalho, estudo e espaços de lazer, e consequentemente os deslocamentos pendulares ocasionados por esta concentração. A influência também pode ser observada ainda na atuação e investimento do mercado imobiliário, como veremos adiante.

Outro fator determinante na configuração espacial do município são suas barreiras físicas: o Rio Tietê, as linhas férreas da CPTM e a Rodovia Castelo Branco dividem a cidade em Zona Norte e Zona Sul e as poucas transposições oferecidas reforçam essa segmentação ainda nos dias atuais. Outras barreiras, como o Rodoanel e a via Anhanguera, tangenciam as bordas do município criando barreiras importantes com os municípios vizinhos.

A ocupação da região que hoje corresponde ao município se dá principalmente entre 1950 e 1962, como uma expansão da mancha urbana de São Paulo, ao longo da linha férrea. Com o passar do tempo ela se amplifica e, partindo desse núcleo inicial, vai ocupando as bordas da cidade,



Mapa: Densidade Demográfica. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

principalmente a partir dos anos 90. Quando comparamos as densidades demográficas das últimas três décadas (Censo 1991, 2000 e 2010, IBGE), podemos observar que as regiões periféricas foram ainda mais adensadas e se expandiram para as extremidades do município, enquanto a região central, dotada de infraestrutura urbana e oferta de empregos e serviços sofreu esvaziamento populacional.

Ao longo dos anos, o poder público investiu buscando minimizar as consequências da urbanização acelerada e reverter o passivo da falta de infraestrutura nas áreas urbanas e, de maneira geral, conseguiu dotar de condições mínimas de urbanização os diversos bairros do município, mas ainda assim, as áreas periféricas ocupadas nas últimas décadas, em grande maioria, possuem infraestrutura incompleta e apresentam também os índices mais altos de vulnerabilidade social.

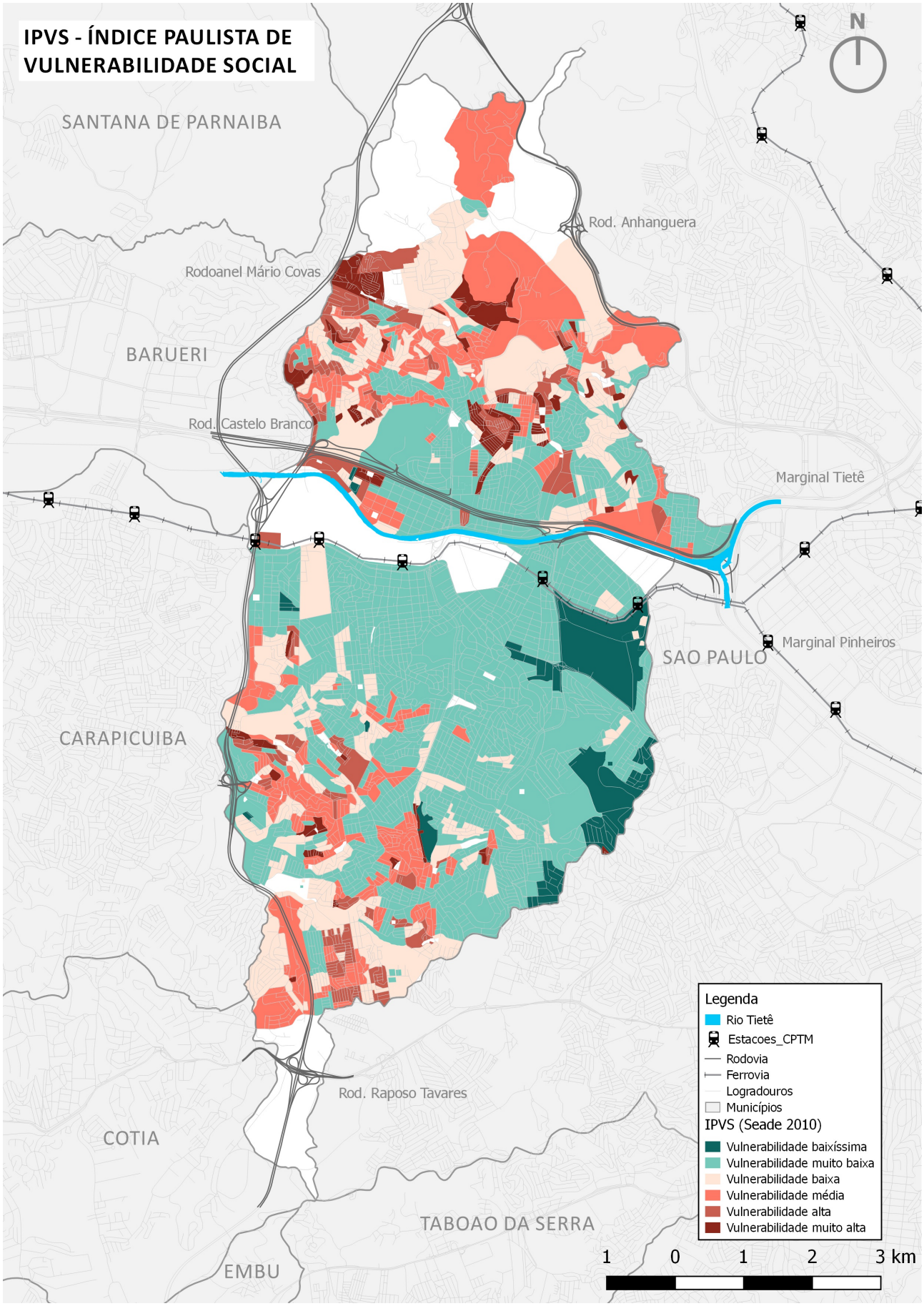
A partir dos dados do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, é possível dividir o município em quatro regiões imaginárias, apresentando duas realidades distintas na Zona Norte e outras duas na Zona Sul, ou seja, além da segregação espacial, gerada por barreiras físicas, podemos observar também a segregação socioeconômica. O mapa que registra a vulnerabilidade social[3], revela que à medida em que se afasta da região centro-sul (próxima das linhas da CPTM e do município de São Paulo) e se aproxima das extremidades da cidade, maior é o índice de vulnerabilidade. São essas áreas as que apresentam maior quantidade de assentamentos precários e de áreas de risco.

Segundo o IBGE, são também essas as regiões que possuem os menores rendimentos médios e que concentram, predominantemente, rendas que vão de 0 a 6 salários mínimos. O Censo de 2010 indica que aproximadamente metade da população de Osasco (47,15%) possui faixa de renda de até 3 salários mínimos, o que correspondia na época a R$ 1.530,00, enquanto uma parcela de 10,21% tem faixa com mais de 10 salários mínimos, parcela esta que vive na região Sudeste do município.

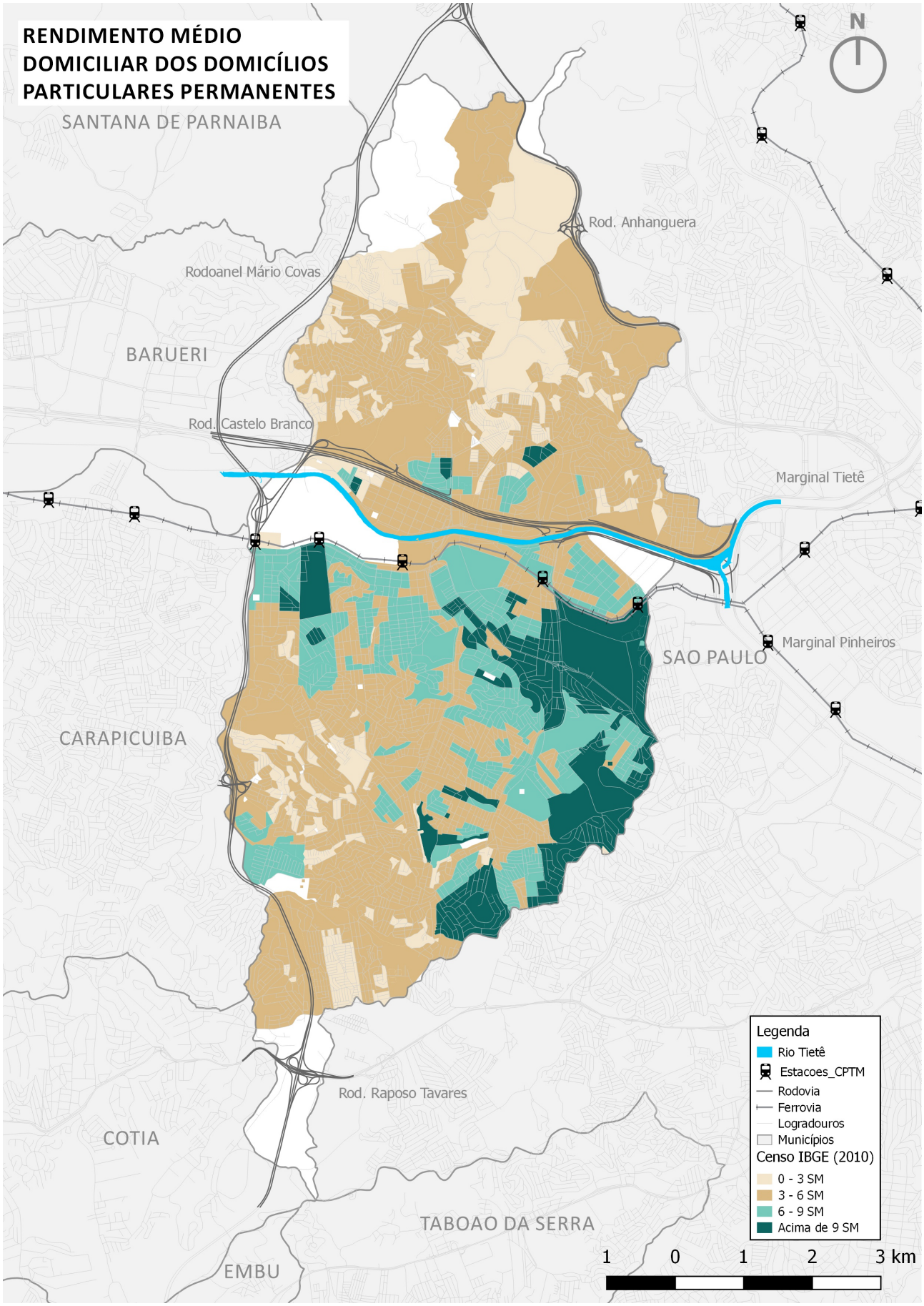
Hoje, a economia de Osasco é majoritariamente estruturada nos setores de comércio e de serviços, responsáveis por 84% dos vínculos formais de emprego, representados por 28% e 56%, respectivamente. Juntos totalizam 88% dos estabelecimentos empregadores, seguidos por 8% do setor de Indústrias e 4% do setor da construção civil. Historicamente, a formação urbana de Osasco esteve condicionada a duas relações importantes: seu atrelamento à dinâmica de São Paulo e à atividade econômica baseada na indústria. É certo que os municípios da Região Metropolitana continuam recebendo grande influência da capital, assim como Osasco exerce influência sobre cidades da região oeste da Metrópole ou de bairros paulistanos limítrofes ao município. O mesmo, contudo, não se pode dizer sobre as atividades industriais que, se ainda são mantidas na cidade, representam, hoje, uma participação muito menos expressiva do que já fora notificado três décadas atrás.

Apesar de Osasco possuir o sexto maior PIB do Brasil, e segundo maior do Estado de São Paulo, ficando atrás apenas da capital[4], a distribuição de renda é bastante desigual. 65% da sua População Economicamente Ativa (PEA) recebe até 3 salários mínimos. Além disso, a cidade oferece 169.369 vínculos, para uma PEA de 371.127 munícipes, ou seja, mais da metade da PEA não encontra postos de trabalho formais no município.

[3] O IPVS é estabelecido a partir de critérios como: População; Renda; Idade média dos responsáveis pelo domicílio; Responsáveis pelo domicílio com menos de 30 anos; Mulheres jovens responsáveis pelo domicílio e Crianças de 0 a 5 anos.
[4] Segundo IBGE, R$ 74.402.691,05 em 2016.



Mapa: Índice Paulista de Vulnerabilidade Social. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.



Mapa: Rendimento Médio Domiciliar dos Domicílios Particulares Permanentes. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

Pode-se observar que a distribuição de vínculos formais de emprego também se dá de modo desigual no território e isso fica mais evidente quando cruzamos os postos de trabalho formais existentes com a População Economicamente Ativa (PEA). Apenas 10, dos 60 bairros do município, apresentam hoje uma relação equilibrada entre o número de postos de trabalho formais e a PEA. 72% dos bairros apresentam menos de meia vaga por trabalhador da PEA, enquanto que 11,5% dos bairros oferecem um número de postos de trabalho superior ao dobro da População Economicamente Ativa residente no mesmo bairro.

A porção oeste do município é a mais afetada também nesse aspecto, pois tem menos postos de trabalho e registra maior produção de viagens - principalmente para a região central e para os bairros Industrial Anhanguera e Industrial Mazzei, onde há concentração de oferta de postos de trabalho. A atração de viagens para o centro também ocorre por conta da oferta de equipamentos públicos e serviços, além das linhas de trem Diamante e Esmeralda, que conectam Osasco a outros municípios da região metropolitana. As duas linhas da CPTM reúnem cinco estações em Osasco e cortam o município no sentido leste-oeste.

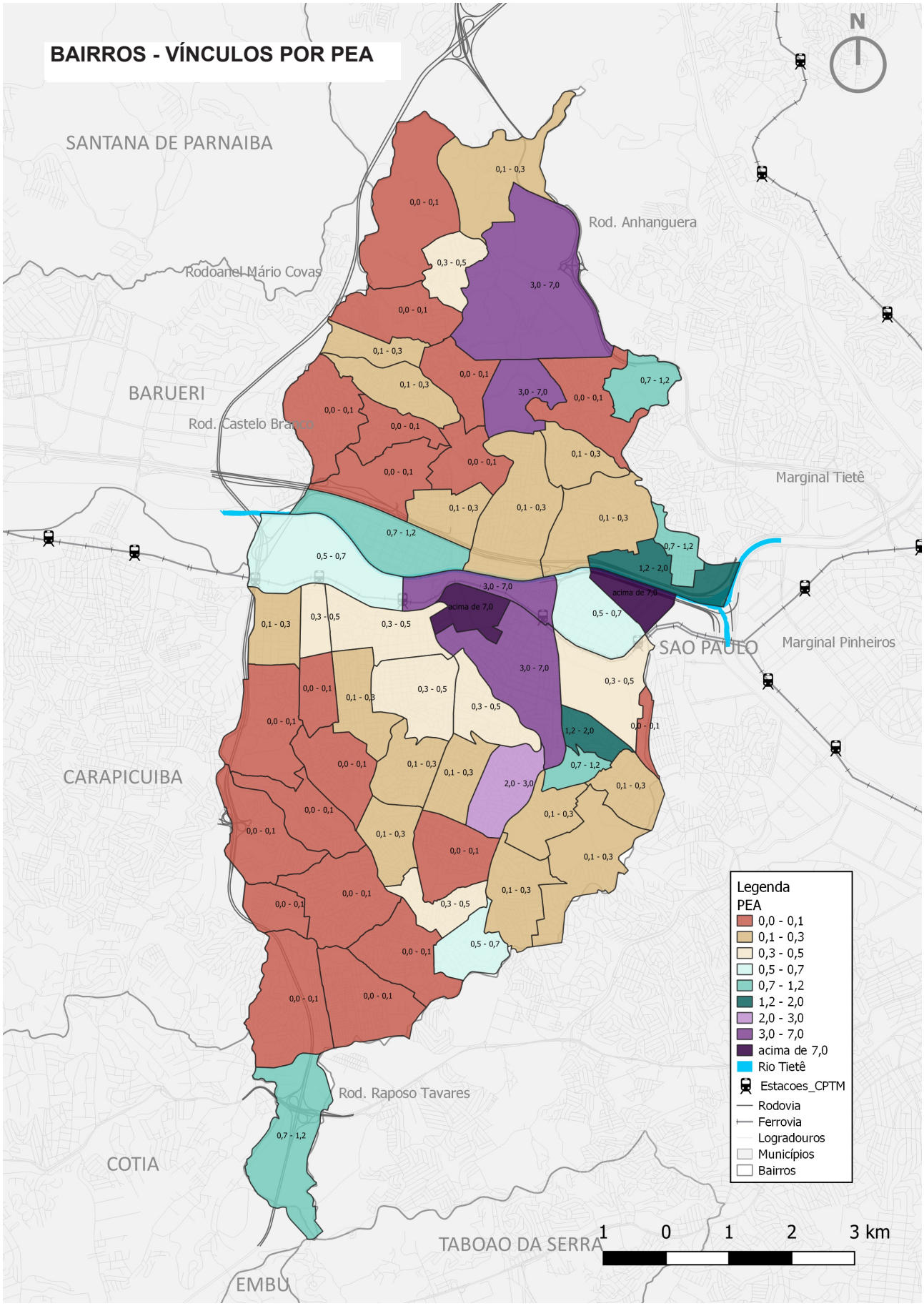
As viagens de transporte coletivo (trem e ônibus) correspondem a 40% das viagens totais, seguidas por 30% do transporte individual motorizado e 30% de transporte ativo (caminhada a pé ou bicicleta). Embora corresponda a menos de 1/3 das viagens, historicamente o investimento público prioriza em suas obras viárias o transporte individual motorizado, atendendo a uma parcela minoritária da população.

Nas oficinas realizadas durante o processo de revisão do Plano Diretor, as principais queixas da sociedade civil em relação à mobilidade urbana relacionam-se justamente à necessidade de políticas voltadas a outros modos de transporte, e mencionam a falta de integração tarifária, o valor da passagem do transporte público, a inexistência ou má conservação das calçadas, a falta de travessias e de rede cicloviária. Também são bastante citadas a manutenção precária das ruas e a conexão deficitária entre os bairros.

Osasco é margeada por vias de grande relevância metropolitana: a Rodovia Anhanguera encontra-se na divisa nordeste, enquanto o Rodoanel Mário Covas está presente em quase toda a divisa oeste. Ao sul tem-se a Rodovia Raposo Tavares e na porção central, a Rodovia Castelo Branco secciona o município no sentido leste-oeste. No entanto, a frágil articulação com as vias locais e as poucas possibilidades de transposição destes eixos acabam isolando o município em diversos trechos.

A cidade apresenta tecido viário fragmentado entre os bairros e poucas conexões no sentido leste-oeste, sendo a Avenida dos Autonomistas a mais utilizada para realização deste trajeto. Atualmente essa via encontra-se saturada em determinados horários – fato que se agrava com a concentração de novos empreendimentos imobiliários em suas imediações e consequente impacto de vizinhança cumulativo.

Tal concentração pode ser observada quando analisamos a distribuição do consumo de Outorga Onerosa do Direito de Construir, instrumento urbanístico que permite a compra de potencial construtivo. A forma como o instrumento tem sido aplicado no município revela desajuste com a realidade do mercado imobiliário atual, sendo bastante atrativa para os investidores, mas com



Mapa: Vínculos Formais de Trabalho Por População Economicamente Ativa. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

retorno insuficiente para a cidade, podendo acarretar consequências de difícil reversão para o ordenamento territorial.

Como observamos, a cidade de Osasco apresenta grandes desafios a serem superados e a partir das informações que serão registradas no **Caderno Diagnóstico - A Cidade que Temos** é possível compreender com mais detalhes quais dinâmicas devem ser reequilibradas no município, planejando a construção de uma cidade menos desigual, mais sustentável e que garanta qualidade de vida aos seus moradores.

A seguir, serão apresentadas as diretrizes do plano em desenvolvimento que orientam a política de desenvolvimento urbano proposta para a cidade, bem como as estratégias e instrumentos previstos para o novo Plano Diretor, que vigorará pelos próximos 10 anos.

A CIDADE QUE QUEREMOS

OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR

A revisão do Plano Diretor pressupõe um projeto de cidade que rompa barreiras físicas e sociais, tornando-a mais integrada e diminuindo as discrepâncias entre as porções do território. É preciso promover o direito à cidade a todos os moradores, olhar para as especificidades de cada região, mas também compreender como cada uma pode contribuir para sanar as necessidades da cidade como um todo.

A partir do reconhecimento das características, problemas e potencialidades de cada região do município, o Plano Diretor estabelece parâmetros urbanísticos e medidas específicas para determinadas áreas, buscando orientar a política urbana a alcançar o reequilíbrio da cidade.

Pensando na promoção da **moradia digna**, por exemplo, deve-se atender as necessidades dos territórios periféricos, promovendo programas de regularização fundiária, urbanização de favelas e de provisão habitacional, mas também identificar áreas em trechos bem estruturados que possam suprir essa demanda e estabelecer outros instrumentos que possibilitem a provisão de habitação de interesse social nas áreas com melhor infraestrutura da cidade.

A partir de diferentes perspectivas e escalas, também devemos atuar sobre as dinâmicas econômicas, ou seja, **fortalecer as atividades econômicas** existentes em áreas específicas e também estimular a **geração de novos postos de trabalho** em regiões em que atualmente a dinâmica urbana é predominantemente residencial, de modo articulado com a **mobilidade urbana**, componente essencial para a garantia ao direito à cidade, tanto do ponto de vista local quanto da cidade como um todo.

Do ponto de vista local, o Plano Diretor vai buscar dinamizar as centralidades, desconcentrando a geração e atração de viagens. Sob a perspectiva macro, a proposta da mobilidade integrará a cidade, dando condições de segurança e celeridade para os mais diversos modos de transporte, além de orientar a produção formal do espaço urbano a partir do Sistema Municipal de Mobilidade. A reorientação da produção do mercado, indicará os locais onde essas atividades podem acontecer com maior intensidade, articulando eixos prioritários de adensamento populacional e usos não residenciais ao transporte de média e alta capacidade.

É preciso também fortalecer as **centralidades** existentes e induzir a criação de outras, articulando-as ao sistema de mobilidade e promovendo o desenvolvimento econômico em áreas estratégicas do município. Apesar de Osasco contar com um volume de atividades econômicas bastante alto, sendo um dos principais municípios da Região Metropolitana de São Paulo nesse quesito, ainda é preciso fomentar a geração de novas atividades produtivas que possam empregar a população de modo a garantir maior equilíbrio entre as atividades residenciais e não residenciais e entre o número de postos de trabalho e população economicamente ativa na cidade.

O maior equilíbrio urbano também será atingido com a formulação de uma **política ambiental** que integre parques, arborização, corredores verdes, recuperação dos recursos hídricos e planejamento fundiário para incorporação de novas áreas verdes, de maneira melhor distribuída na cidade, compondo um Sistema Municipal de Áreas Verdes. Paralelamente, deve haver uma

política de arborização em que o poder público e agentes privados sejam responsáveis e possam contribuir para o aumento da densidade arbórea através de incentivos ou obrigações do setor privado.

A **política ambiental integrad**a também deve estar articulada com as questões urgentes relacionadas à gestão integrada de resíduos sólidos, fortalecendo a reciclagem e cooperativas de catadores, por exemplo.

A identidade municipal deve sair fortalecida após a vigência do Plano Diretor, isso envolve o reconhecimento da memória da cidade e passa pela formulação de uma **política de proteção aos bens de importância patrimonial materiais e imateriais** (patrimônio histórico, artístico e cultural).

Por fim, para que as leis, políticas e regras aplicadas ao Município de Osasco sejam a expressão da cidade que queremos, é fundamental que elas sejam construídas coletiva e democraticamente, a partir dos princípios da **participação social, do controle social e da transparência**. Por isso, o Plano Diretor prevê o fortalecimento das instâncias de participação já existentes, como conselhos municipais e audiências públicas e da criação de novas instâncias de controle social.

Com base nas propostas que se tem para a cidade e, tendo em vista todas as transformações necessárias para atingir a cidade que queremos para os próximos dez anos, foram estabelecidos os cinco objetivos principais para o novo Plano Diretor.

OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR

1

Reduzir a fragmentação do território e a segregação socioespacial na cidade de Osasco.

2

Promover o direito à cidade a todos os cidadãos.

3

Promover o desenvolvimento urbano em equilíbrio com o meio ambiente natural e construído.

4

Reequilibrar as dinâmicas produtivas, garantindo a geração de empregos e atividades econômicas em equilíbrio com o desenvolvimento urbano.

5

Promover a política de desenvolvimento urbano com participação e controle social.

Desses cinco objetivos, depreendem-se outros intermediários, bem como estratégias e instrumentos para atingi-los que serão esmiuçados ao longo deste caderno.

MACROZONEAMENTO

A partir da leitura territorial estabelecida através do diagnóstico, foram identificadas diferentes formas de ocupação do território que podem ser organizadas em seis categorias com características específicas, tanto no aspecto físico, quanto socioeconômico. Além disso, elas possuem as mesmas potencialidades e enfrentam os mesmos desafios, podendo ser estabelecidos objetivos em comum.

Baseado nessas similaridades, foi criado o **Macrozoneamento**, um instrumento capaz de nortear o desenvolvimento de toda a cidade, dando as diretrizes de uso e ocupação do solo permitidos em cada uma dessas seis grandes áreas, chamadas de Macrozonas.

A proposta considerou as seguintes variáveis para chegar à divisão da cidade em seis Macrozonas: o uso do solo, as dinâmicas imobiliárias em cada região da cidade, o IPVS (Índice Paulista de Vulnerabilidade Social), a localização dos assentamentos precários, das áreas de risco, das ZEIS e dos equipamentos, as recomendações trazidas pela carta geotécnica, a densidade demográfica, o saneamento ambiental, as áreas de conservação ambiental e a estrutura do sistema viário.

O Macrozoneamento, quando feito de acordo com critérios bem definidos, confere uma coerência para a lógica de desenvolvimento da cidade. Para cada Macrozona, definem-se características, objetivos específicos e estratégias, que irão orientar os demais instrumentos e diretrizes do Plano Diretor. Pela divisão em Macrozonas, pode-se determinar quais usos e formas de ocupação são permitidos em determinada área, ou quais porções da cidade são prioritárias para investimentos ou para o desenvolvimento econômico. As características e os objetivos de cada Macrozona estão representados no mapa e detalhados a seguir.

Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável

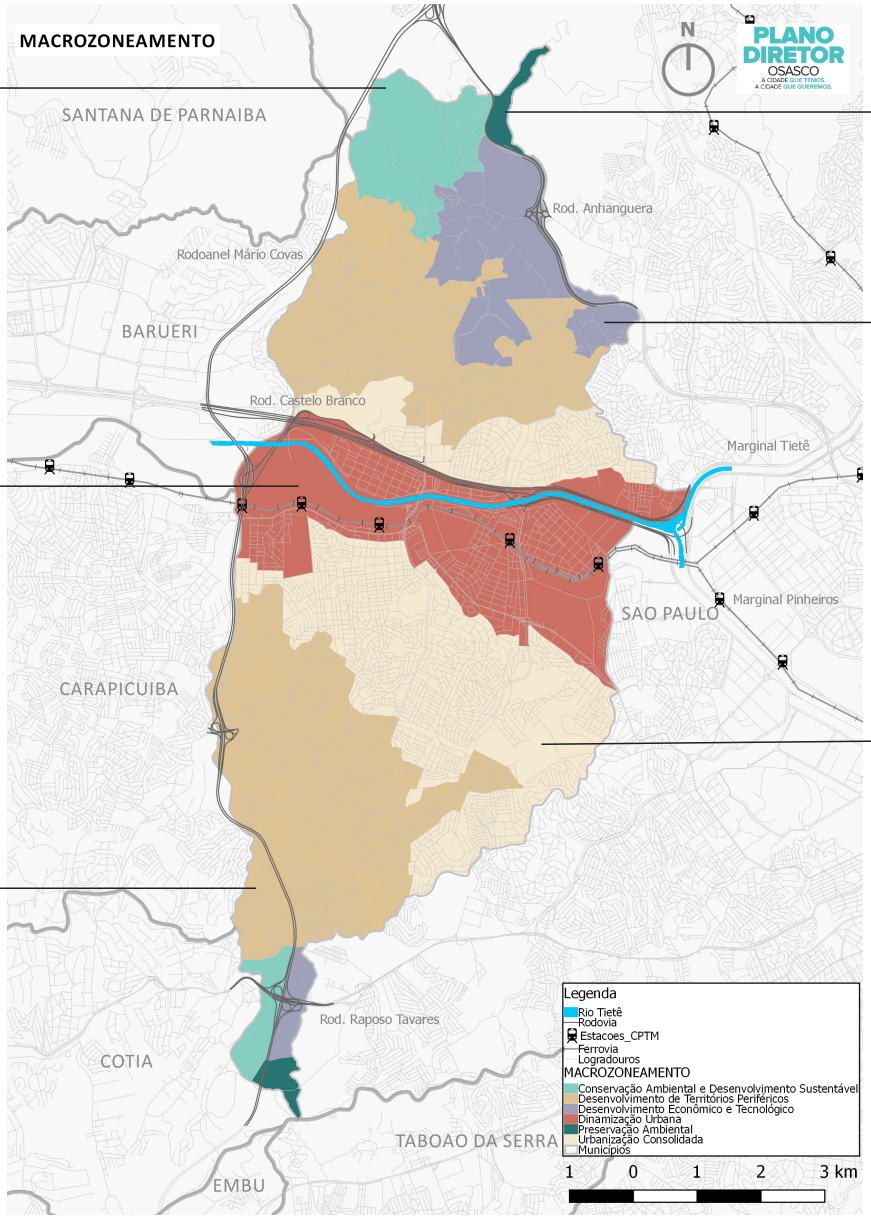
Caracterizada por apresentar topografia bastante acidentada é uma área densamente vegetada, rica em nascentes e cursos d'água, destinada à ocupação orientada a fim de conservar o patrimônio natural.

Macrozona de Dinamização Urbana

Região com forte articulação metropolitana, abriga o rio Tietê, as linhas da CPTM, a Rodovia Castelo Branco e a Av. dos Autonomistas. É marcada, de um lado, por grande ociosidade de terras e de outro por grande concentração de atividades econômicas. Apresenta baixa densidade populacional, embora seja dotada de infraestrutura, boa oferta de empregos e equipamentos públicos. Tem o objetivo de promover o adensamento das áreas subutilizadas, estimulando usos residenciais e não residenciais, garantindo criação de mais postos de trabalho e acesso à população de baixa renda à moradia em áreas bem servidas de infraestrutura.

Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos

Áreas da cidade com menor oferta de empregos, equipamentos e infraestrutura urbana, que apresentam alta vulnerabilidade social. Pretende-se aproximar postos de trabalho e moradia e melhorar a infraestrutura urbana. Para isso o PD estabelece investimentos públicos prioritários para essas regiões.



Macrozona de Preservação Ambiental

Áreas constituídas por parques estaduais destinadas à preservação ambiental. Tem como objetivo proteger os recursos ambientais e a biodiversidade.

Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico

Regiões com grandes quadras e lotes, com registro de áreas ociosas. Essa macrozona é predominantemente ocupada por indústrias e serviços e está próxima de rodovias importantes (Anhanguera, Raposo Tavares e Rodoanel). Visa incentivar os usos atuais dessas áreas e atrair empresas possibilitando o desenvolvimento econômico, com a geração de novos postos de trabalho.

Macrozona de Urbanização Consolidada

Regiões bem servidas de infraestrutura urbana, alvo de grande interesse imobiliario nos últimos anos, gerando impactos, principalmente sob o aspecto da mobilidade. Tem como objetivos complementar a infraestrutura e orientar a ocupação urbana.

Mapa preliminar: Macrozoneamento
Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

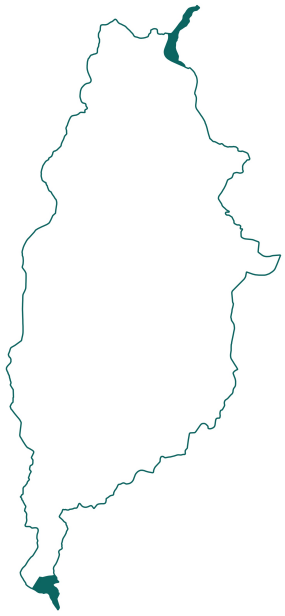
Essa Macrozona é caracterizada por áreas estaduais de conservação ambiental, com parques já criados e implementados, abrangendo porções dos parques Jequitibá, na Zona Sul, e Jaraguá, na Zona Norte. Estas áreas apresentam, sobretudo na Zona Norte, topografia acidentada e perfil geomorfológico propício a deslizamentos de massa, o que torna a região propensa ao aparecimento de novas áreas de risco caso seja ocupada demasiada ou incorretamente.

Esta fração do território corresponde a apenas 0,69km², o equivalente à 1,06% da área total do município e possui ausência de ocupação urbana.

Há forte presença de maciços arbóreos, inclusive com remanescentes florestais de mata atlântica e diversas nascentes. Esta Macrozona, em sua porção norte, encontra-se sob processo de reconhecimento pela FUNAI.

Essa Macrozona tem como intuito garantir proteção aos sistemas ambientais, preservando os recursos hídricos e a biodiversidade existente além de respeitar as vulnerabilidades geológico-geotécnicas desta região.

Para que os objetivos se concretizem, o Plano Diretor faz a demarcação de zoneamento específico, a Zona Especial de Preservação (ZEP), destinado à proteção e preservação ambiental. Indica-se ainda a necessidade de interlocução com órgãos do Estado de São Paulo responsáveis pela gestão dos parques mencionados, devendo ser respeitado seus respectivos planos de manejo.



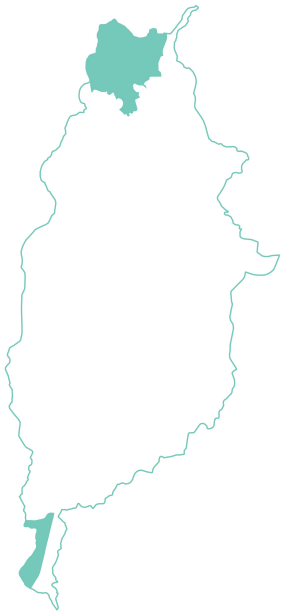
Mapa preliminar: Macrozona de Preservação Ambiental
Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019

MACROZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Abrange o bairro de Santa Fé e parte dos bairros Paiva Ramos, Três Montanhas e Raposo Tavares.

Com baixo grau de ocupação do solo, essa região é caracterizada predominantemente por morrotes, morros baixos e morros altos, com alturas que variam de 60m a 200m e com declividades altas, que superam os 45°.

Observa-se também nessa Macrozona a presença de grande quantidade de nascentes da sub-bacia Três Montanhas. O relevo é acidentado e o solo da região apresenta alta e média suscetibilidade a deslizamentos de terra. Está majoritariamente recoberto por vegetação, representando a maior porção de solo permeável do Município de Osasco. Está contido nessa área um dos exemplares de patrimônio histórico e cultural do município, a sede da fazenda Paiva Ramos.



Mapa preliminar: Macrozona de Conservação Ambiental
Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

O objetivo da Macrozona é, como seu próprio nome diz, possibilitar a conservação ambiental e o desenvolvimento sustentável da região. Assim, busca-se conservar os recursos hídricos, a biodiversidade existente, além dos bens de relevância patrimonial, conservando a vegetação existente e a permeabilidade do solo, importantes para que não haja mais sobrecarga ao sistema hídrico do município.

Respeitando as vulnerabilidades geológico-geotécnicas desta região, procura-se evitar ocupações em área de terreno frágil e suscetível a deslizamentos, inibindo o surgimento de novas áreas de risco. Assim, é previsto um zoneamento específico – a Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), que orienta o uso e a ocupação do solo de maneira sustentável. Esta foi dividida em Subzonas com diferentes graus de proteção que dinamizam o uso do solo. Nestas Zonas, estabelece-se adoção de medidas especiais de controle ambiental em caso de obras, com maior atuação da fiscalização da Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH).

Para que seja possível também o desenvolvimento de atividades econômicas, são estabelecidas diretrizes para incentivar atividades ligadas ao ecoturismo e à educação ambiental, de modo a preservar as riquezas naturais,

promover a conscientização ambiental e fomentar a economia sustentável na região. Para isso, são propostas ainda diretrizes e incentivos para a implantação de atividades voltadas ao ecoturismo.

Para ajudar a viabilizar a conservação ambiental é colocado o uso da Transferência do Direito de Construir (TDC) combinada a índices restritivos de uso e ocupação do solo. Desta maneira, o proprietário que tiver restringido o seu direito de construir poderá executá-lo em outra localidade de sua propriedade, ou aliená-lo.

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO DE TERRITÓRIOS PERIFÉRICOS

As regiões englobadas nessa Macrozona são caracterizadas, em função de seu processo de ocupação urbana, por infraestrutura urbana deficiente, ocupações irregulares por população de baixa renda, áreas de risco e altos índices de vulnerabilidade social. De acordo com o Censo de 2010, mais de 65% da população osasquense reside nesta Macrozona.

Os bairros nela contidos concentram, por um lado, os mais altos índices de densidade populacional[6] e, por outro, os menores índices de empregabilidade do município. São áreas onde o saneamento básico precisa ser universalizado e também onde é produzido o maior número de viagens diárias em transporte público, ainda que as ligações entre bairros por meio de ônibus seja extremamente deficitária - sobretudo na Zona Norte.

Estão inseridos nessa Macrozona territórios da Zona Norte e da Zona Sul.

Mapa preliminar: Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periférios
Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

O perímetro ao norte do município abrange parte dos bairros Paiva Ramos, Três Montanhas, Industrial Anhanguera, Industrial Mazzei, Rochdale, IAPI, Munhoz Junior, Castelo Branco e Vila Menck; e a totalidade dos bairros Bonança, Portal D'Oeste, Helena Maria, Jardim Elvira, Baronesa, Aliança e Mutinga. Já o perímetro ao sul do município abrange parte dos bairros São Pedro, Cidade das

[6] De acordo com informações do Censo 2010 (IBGE) são aproximadamente 187 habitantes por hectare, enquanto a Macrozona que abriga a região central (Dinamização Urbana) registra 25 habitantes por hectare.

Flores, Pestana, Jaguaribe, Jardim D'Abril, City Bussocaba, Novo Osasco; e a totalidade dos bairros Bandeiras, Padroeira, Jardim Roberto, Santo Antônio, Metalúrgicos, Veloso, Bussocaba, Conceição e Santa Maria.

Esta Macrozona tem grande importância para a qualificação urbana da cidade. Visa, em suma, garantir o direito à cidade a todos os munícipes, assegurando infraestrutura urbana, saneamento, moradia, presença de equipamentos públicos, melhores condições de mobilidade urbana e acesso ao transporte coletivo.

Busca-se mitigar problemas decorrentes das ocupações em áreas de risco e requalificar áreas ambientalmente degradadas através da promoção de urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários, demarcação de ZEIS e promoção de Habitação de Interesse Social (HIS). O plano propõe ainda a formulação de ações intersecretariais integradas para gestão das áreas de risco.

Para reduzir a quantidade de viagens e os deslocamentos populacionais pendulares, busca-se a criação de postos de trabalho nesta região. Neste sentido, foram demarcadas as centralidades de bairro. Esta proposta visa fomentar o desenvolvimento econômico com incentivos ao comércio local e para a regularização dos empreendimentos comerciais, bem como a atração de novos empreendimentos.

No âmbito da melhoria das condições de mobilidade, propõe-se a priorização nas obras de transporte ativo e do transporte coletivo prevendo a implantação do Anel de Mobilidade e Integração Urbana (AMIU) e de uma rede cicloviária, além de adoção da integração tarifária, alargamento e acessibilidade das calçadas.

A região é carente em equipamentos de lazer, esporte e cultura. Assim, dentro da política ambiental integrada, ocorre a demarcação de Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) bem como a Zona Especial de Recuperação Ambiental (ZERA). Com isso são propostos novos parques municipais com áreas de esporte e lazer, sendo ainda dada a diretriz de prioridade para a implantação de novos equipamentos de cultura.

Por fim, visando reduzir índices de vulnerabilidade social e atingir melhores condições socioeconômicas, o Plano Diretor estipula a destinação de alíquota prioritária com recursos orçamentários anuais em investimentos nessa Macrozona.

MACROZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

Abrange parte dos bairros Munhoz Junior, IAPI, Rochdale, Quitaúna, São Pedro, Cidade das Flores, Km 18, Pestana, Jaguaribe, Centro, Jardim D'abril, Novo Osasco, City Bussocaba, Industrial Remédios, Ayrosa e Vila Campesina; e a totalidade dos bairros Bela Vista, Vila Yolanda, Jd. Das Flores, Vila Osasco, Cipava, Cidade de Deus, Vila Yara, Umuarama, Adalgisa e Remédios.

A região é caracterizada por um padrão médio de urbanização do território, sendo bem servida de infraestrutura e de equipamentos, porém com configuração viária insuficiente para comportar o impacto do adensamento que vem ocorrendo. Em meio à malha urbana mais consolidada, ainda há ocupações irregulares de famílias de baixa renda.

Mapa preliminar: Macrozona de Urbanização Consolidada
Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

Nesta Macrozona pretende-se promover o desenvolvimento da região em equilíbrio com o meio ambiente e infraestrutura urbana adequada, complementando-a onde for necessário.

Sendo uma região urbana consolidada, que tem sido destino da maior parte dos novos empreendimentos imobiliários, busca-se orientar a produção imobiliária e o adensamento populacional e construtivo a fim de reduzir o impacto de novos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais. Isso se dará através do estabelecimento de novos parâmetros de uso e ocupação do solo e da reformulação do cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Esta produção imobiliária acarreta reflexos na mobilidade urbana, assim busca-se promover melhorias relativas à mobilidade a fim de aumentar a fluidez do tráfego, reduzindo os tempos de viagens intraurbanas. Planeja-se a implantação do Anel de Mobilidade e Integração Urbana (AMIU) com obras voltadas ao transporte ativo, transporte coletivo e ciclovia que deverá compor uma rede cicloviária,

além de adoção da Integração tarifária, alargamento e acessibilidade das calçadas.

São demarcadas ZEIS a fim de promover o atendimento habitacional para a população de baixa renda com a regularização fundiária, urbanização de favelas e a promoção de Habitação de Interesse Social. Além disso, foram ainda demarcadas ZEPAMs com a criação de novos parques municipais.

MACROZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA

Essa Macrozona é caracterizada por sua forte articulação metropolitana, por ser cortada longitudinalmente por eixos de transporte em massa, como a ferrovia da CPTM, assim como eixos viários de forte conexão intermunicipal por meio de transporte individual, como a Rodovia Castelo Branco. Há forte presença de bairros de passado industrial, onde, ainda hoje, nota-se a atração de algumas empresas devido à sua localização estratégica. Ao mesmo tempo, é também área marcada por grande ociosidade da terra e dos imóveis, que se manifesta em dois padrões de ocupação distintos: trecho com histórico de ocupação residencial e comercial; trecho com histórico de ocupação industrial ou não ocupado. Dessa forma, para efeito de análise, podem ser identificadas dois setores com características similares:

Mapa preliminar: Macrozona de Dinamização Urbana
Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

O primeiro setor, corresponderia a parte dos bairros Ayrosa, Rochdale, Km 18, Quitaúna e Vila Campesina; e a totalidade dos bairros Vila Militar, Piratininga, Setor Militar, Bonfim, Presidente Altino, Industrial Altino, Industrial Remédios e Continental.

Esse setor é bastante heterogêneo, formada por grandes áreas com baixa ocupação, áreas industriais e áreas residenciais, e é uma área com baixa densidade populacional, passível de reestruturação. Tem proximidade com estruturas de transporte e mobilidade, cortado pela ferrovia, pelo Rio Tietê, pela Rodovia Castelo Branco, e pela Av. dos Autonomistas, é bem servido de infraestrutura, comporta adensamento e é um eixo importante na articulação metropolitana. Assim, tem sido alvo de interesse

de grandes empresas de alto grau tecnológico, bem como do próprio mercado imobiliário. Nesta região estão previstas, ainda, as Operações Urbanas Tietê I e II que já trazem propostas de dinamização e adensamento do uso do solo.

Diante disto, pretende-se orientar a reestruturação territorial desse setor, de maneira inclusiva, promovendo o adensamento habitacional em áreas ociosas, inclusive com a construção de moradia popular, bem como novos usos e atividades produtivas, como escritórios e atividades voltadas à pesquisa e tecnologia, inclusive com a implantação do Polo Tecnológico. Propõe-se também a implantação de parques municipais na várzea do Rio Tietê.

Busca-se, para o município, uma maior integração entre a Zona Norte e a Zona Sul. Para tanto, será necessário realizar investimentos para a construção de novas transposições das barreiras físicas com a execução de obras previstas no Plano Municipal de Mobilidade Urbana (Planmob). Também passa por essa Macrozona a implantação do Anel de Mobilidade e Integração Urbana (AMIU). Busca-se ainda a integração dos diferentes modos de transporte que compõem o sistema de mobilidade: linhas de trem da CPTM, transporte coletivo municipal e intermunicipal, transporte individual motorizado, transporte cicloviário e circulação de pedestres.

O segundo setor mencionado, corresponderia a parte dos bairros Centro e Km 18 e inteiramente os bairros Industrial Centro e Industrial Autonomistas.

Este setor é constituído por bairros com alto padrão de urbanização, bem servidos de infraestrutura e equipamentos. Esses bairros concentram as atividades econômicas do município, sendo o comércio e os serviços as mais importantes. Por ser o principal polo de empregos e atividades, observa-se a saturação do sistema viário na forma como está estruturado atualmente. Na última década, o setor sofreu um processo de esvaziamento populacional, que contribui ainda mais para o afastamento entre moradia e emprego. São dois padrões distintos de uso e ocupação do solo, um com quadras e lotes convencionais, e outro com grandes lotes, ora industriais, ora comerciais, incluindo aí a superquadra. A região também tem sido alvo de diversos lançamentos do mercado imobiliário.

Faz-se necessário reduzir o impacto de novos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, regulamentar a verticalização e a instalação de Polos Geradores de Tráfego e qualificar o espaço urbano, tornando-o apto para a mobilidade ativa.

Propõe-se adensar habitacionalmente a área, hoje com baixa densidade demográfica, aproveitando as áreas vazias e subutilizadas, inclusive com a demarcação de ZEIS 1 (destinada a provisão habitacional), a fim de diminuir a quantidade de viagens e os deslocamentos populacionais pendulares e possibilitar o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana.

Como no primeiro setor, busca-se integrar os diferentes modos que compõem o sistema de mobilidade: linhas de trem da CPTM, transporte coletivo municipal e intermunicipal, transporte individual motorizado, transporte cicloviário e circulação de pedestres. O setor também é cortado pela implantação do Anel de Mobilidade e Integração Urbana (AMIU).

MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TECNOLÓGICO

Abrange totalmente o bairro Platina, além de parte dos bairros Industrial Anhanguera, Industrial Mazzei, Três Montanhas, Vila Menck e Raposo Tavares.

A região é caracterizada por grandes quadras e grandes lotes, parcelados historicamente para a implantação de indústrias, serviços e outros usos que exijam grandes terrenos. Com o processo de reestruturação produtiva, muitos desses lotes tornaram-se ociosos e estão passíveis de novas destinações e aproveitamentos.

A proposta para esta Macrozona é estimular o uso dos lotes ociosos, sobretudo para usos produtivos, fortalecendo seu papel como polo de empregos e atividades, incentivando o emprego da mão de obra local. Para tanto deve-se dotar a área com infraestrutura para o pleno funcionamento destas atividades (ampliação do sistema viário, de saneamento, de telefonia e de fibra ótica). Serão estimulados ainda usos que cumpram a função de apoio aos usos produtivos.

Mapa preliminar: Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico.
Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

Com vocação também para a instalação de empresas de logística, devido ao fato de ser margeada pela Rodovia Anhanguera, faz-se necessário dotar a região com as condições adequadas para o trânsito do transporte de cargas.

Além disso, a melhoria no sistema viário e a mobilidade urbana, prevendo a implantação do Anel de Mobilidade e Integração Urbana, além da integração tarifária, facilitará a locomoção da população aos postos de trabalho, concentrados nesta Macrozona.

O desenvolvimento econômico e tecnológico buscado deverá estar articulado com a melhoria do nível de qualificação profissional da população local, através de políticas setoriais voltadas à educação, a fim de possibilitar melhores cargos e salários, propiciando melhora na qualidade de vida.

PROPOSTAS ESTRATÉGICAS PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO DE OSASCO

As **Propostas Estratégicas** têm enfoques específicos no território, com o objetivo de aumentar a qualidade de vida de todos os munícipes, buscando promover o desenvolvimento urbano, social e econômico de modo equitativo.

Busca-se romper com as barreiras visíveis e invisíveis que fragmentam a cidade, conectando suas diferentes regiões, dotando os bairros periféricos de infraestrutura semelhante à que se encontra naqueles já consolidados. A construção de uma Osasco mais equilibrada é promovida por meio de elementos de reestruturação urbana, incorporando mobilidade, criação e descentralização de postos de trabalho, acesso aos equipamentos públicos e integração da cidade internamente e com os municípios vizinhos.

ANEL DE MOBILIDADE E INTEGRAÇÃO URBANA - AMIU

Concebido como o principal elemento estruturador do sistema de mobilidade urbana de Osasco, este anel de mobilidade - pensado para reorganizar a maneira como se dá a locomoção e o investimento de agentes privados em Osasco - integra as porções norte e sul do município e contempla os diversos modos de transporte a partir da escala do pedestre. Em todo o trajeto do AMIU, que foi projetado para funcionar nos dois sentidos de deslocamento, propõe-se garantir boas condições de acessibilidade ao pedestre, ciclovia, pista exclusiva para uso do transporte público, com a instalação de sistema de corredor de ônibus de média capacidade e por fim, pistas para transporte individual motorizado.

O Anel de Mobilidade e Integração Urbana transita por 25 bairros e passa por quatro diferentes Macrozonas: Desenvolvimento de Territórios Periféricos, Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, Urbanização Consolidada e Dinamização Urbana, possibilitando a integração de diferentes porções do território osasquense. Em sua formulação deu-se preferência às vias que já apresentam estrutura física capaz de viabilizar a proposta e demandam o mínimo de intervenções. Trata-se, portanto, de um elemento que busca minimizar os gastos públicos, mas que apresenta grande potencial para transformações urbanas e na dinâmica do município.

Circulam hoje no Município de Osasco 49 linhas municipais de ônibus. Mais da metade delas (55%) passa em algum momento pelo centro e/ou Km 18, regiões que, atualmente, apresentam vias congestionadas, o que contribui para o aumento no tempo do trajeto. Além disso, dentre as linhas existentes, não há nenhuma que realize viagens entre bairros da região norte, ou seja, um passageiro que parte do bairro Munhoz Junior e quer chegar ao bairro Industrial Remédios não dispõe de um ônibus que faça esse caminho sem antes passar pelo centro.

O traçado do AMIU foi criado de modo a romper com esta lógica e garantir maiores velocidades e eficiência no sistema de mobilidade, considerando as melhores condições de topografia e diminuindo, portanto, os tempos de deslocamento para os usuários, além de garantir integração e complementariedade com os meios de transporte coletivo metropolitano existentes: estações da

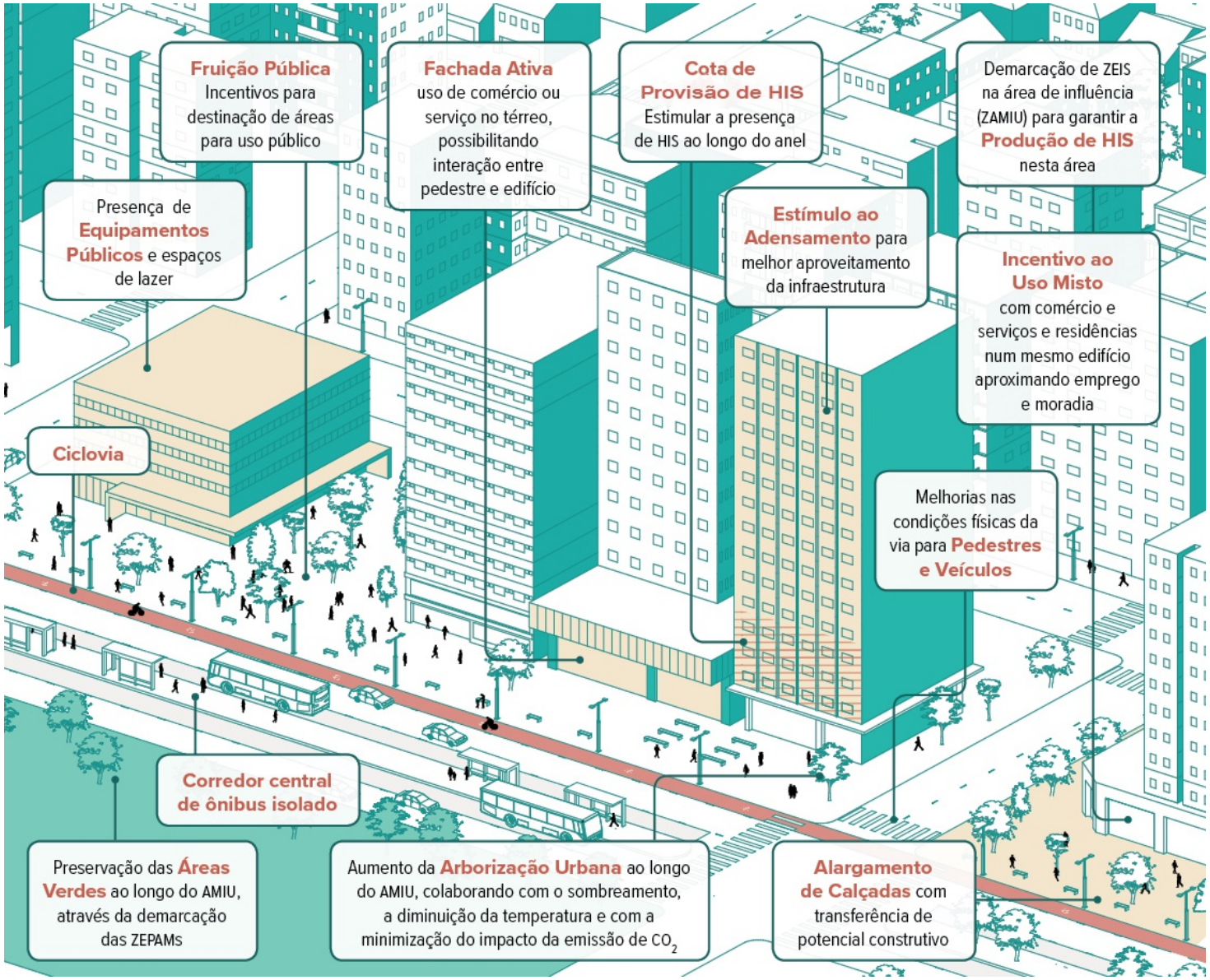


Ilustração: Anel de Mobilidade Urbana. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

CPTM, Corredor de Ônibus da EMTU na Avenida dos Autonomistas e Terminal de Ônibus do Km 21, além da integração entre os diversos modos de transporte.

Trata-se de um elemento norteador do ponto de vista da mobilidade urbana, mas é também um instrumento estruturante do desenvolvimento urbano do município, uma vez que se configura como um dos agentes responsáveis pela orientação da produção imobiliária na cidade. Nas áreas de entorno de todo o percurso do AMIU são previstas transformações, tais como diversificação de usos e adensamento populacional e construtivo, como veremos a seguir.

ZAMIU

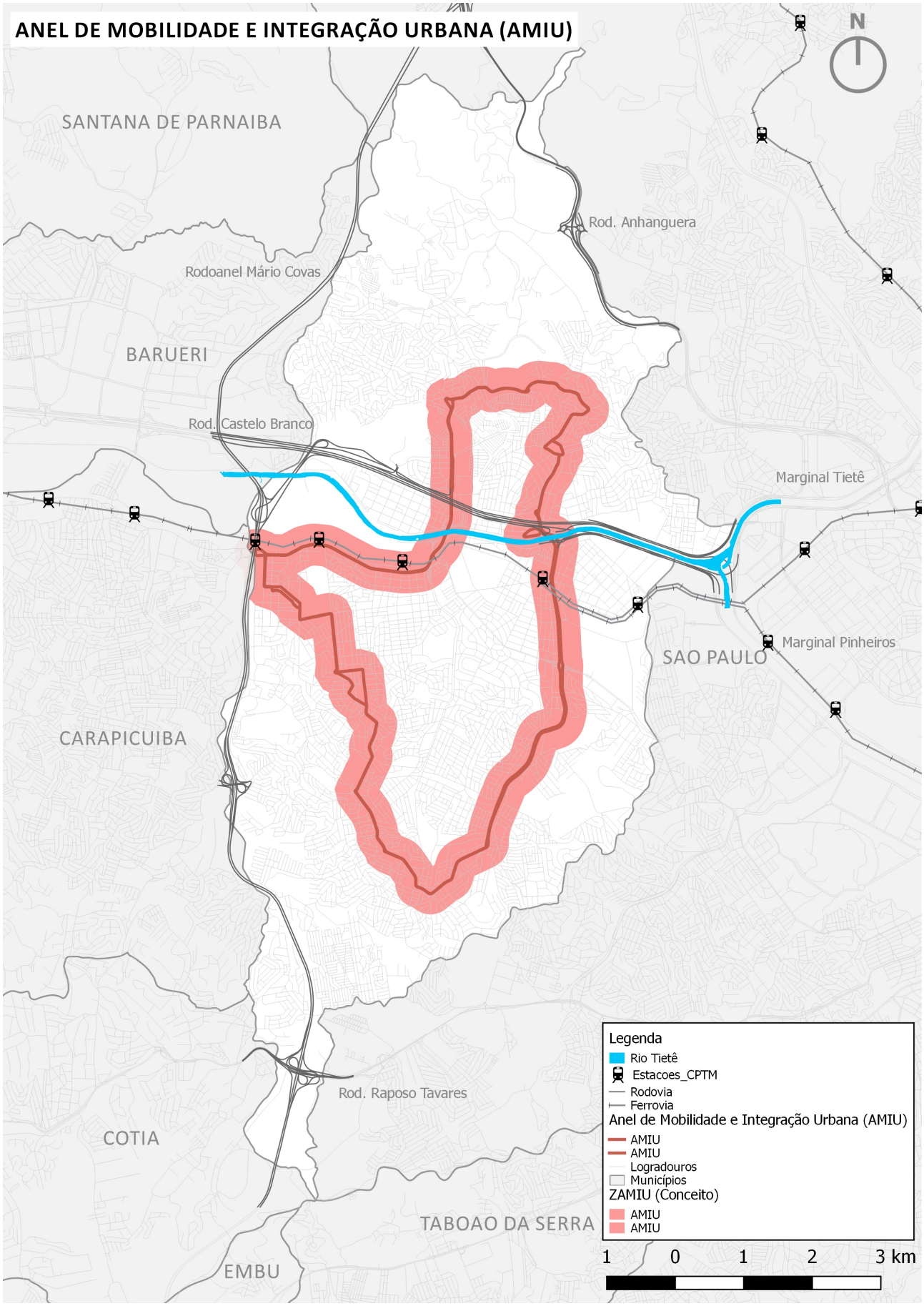
Foi estipulada uma zona de influência, que receberá um zoneamento específico: a Zona do Anel de Mobilidade e Integração Urbana – ZAMIU. A demarcação da ZAMIU parte de uma faixa de 300 metros a partir dos eixos viários do AMIU. A determinação desta faixa baseia-se na distância que é confortável caminhar, entendendo que os moradores desta área devem utilizar, preferencialmente, o transporte público.

Nos lotes que serão afetados pelas transformações previstas para o AMIU, será estabelecido Coeficiente de Aproveitamento Máximo superior a outras regiões da cidade. Isso significa que, ao longo desse eixo de transporte de média capacidade, dotado de infraestrutura urbana, haverá maior adensamento construtivo e populacional, diminuindo o impacto do adensamento sobre a infraestrutura e possibilitando que um maior número de pessoas tenha acesso às transformações urbanas previstas para o AMIU, tais como moradia próxima do transporte público, postos de trabalho, serviços e equipamentos públicos.

Como forma de incentivo e consolidação da proposta, será ainda definido que o cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) adotará valores mais baixos na ZAMIU, favorecendo a realização de empreendimentos nesta área.

Os novos parâmetros urbanísticos serão implementados a partir da aprovação do Plano Diretor, incorporando novos valores de Coeficiente Máximo e o zoneamento de uso misto, estimulando o desenvolvimento de atividades econômicas nessas áreas e contribuindo para a descentralização da oferta de postos de trabalho. Parte dos recursos arrecadados com a Outorga Onerosa deverá ser utilizado para financiar os melhoramentos na infraestrutura do AMIU, medida fundamental para comportar o aumento da densidade construtiva previsto para a ZAMIU.

Ao longo do anel foram demarcadas Zonas Especiais de Interesseis Social (ZEIS) como modo de garantia de provisão habitacional de interesse social nesta região, e da permanência das populações de baixa renda previamente aí instaladas. Além disso, foram delimitadas áreas de Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM), garantindo a manutenção das áreas verdes e de lazer em todo o perímetro de influência do AMIU.



Mapa preliminar: AMIU e perímetro ZAMIU. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

BAIRRO UNIVERSITÁRIO FEDERAL DE OSASCO

Dentro do contexto do AMIU, na atual Vila Militar encontra-se o local onde está sendo construído o Novo Campus da Unifesp. Através do Termo de Cooperação firmado entra a prefeitura e a Unifesp, a região englobará o Bairro Universitário Federal de Osasco. Aí são previstos, além do Campus da Unifesp, a implantação de um Parque Municipal, teatro, escola municipal, conjunto de moradia estudantil, praças e rua-parque. Parte do terreno será ainda concedido à iniciativa privada para a implantação de empreendimentos imobiliários, a fim de viabilizar o financiamento da estrutura do Campus.

O terreno da Unifesp se insere no perímetro da ZAMIU, com isso ocorrerá a alteração do zoneamento e aumento do potencial construtivo dos terrenos, facilitando a implantação do projeto. Os instrumentos previstos para o Plano Diretor, como Fachada Ativa, Incentivo ao Uso Misto, Fruição Pública e Permeabilidade de Muros possibilitarão a melhor circulação dos usuários bem como o oferecimento de serviços de apoio na região e qualificação dos espaços públicos.

Além disso, o AMIU traz importante conexão através de transporte público eficiente. Conecta através do coletivo o Campus e o Terminal Metropolitano Luiz Bortolosso - Km 21 e por ciclovia tanto o terminal quanto a estação Quitaúna da CPTM, facilitando o acesso para os alunos.

Proposta preliminar: Campus da Unifesp e trecho do AMIU. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

OBJETIVOS

1. Melhorar a mobilidade urbana municipal, priorizando o transporte ativo (pedestres e bicicletas) e o coletivo, mas também qualificar as vias para o transporte individual motorizado;

2. Aumentar a eficiência do transporte público, diminuindo o tempo gasto e as distâncias dos trajetos;

3. Reorientar a produção imobiliária, permitindo que os investimentos do mercado imobiliário sejam realizados em áreas atendidas pelo transporte de média capacidade e com infraestrutura urbana capaz de suportar adensamento construtivo e populacional.

4. Dinamizar o uso e ocupação do solo, criando postos de trabalho na área de influência (ZAMIU), diminuindo a distância entre trabalho e moradia.

5. Possibilitar a provisão de moradia de interesse social em áreas dotadas de infraestrutura.

6. Garantir a manutenção de áreas verdes e de lazer ao longo da área de influência.

DIRETRIZES

1. Implantação de corredor de ônibus de média capacidade, duas faixas para o transporte motorizado individual, ciclovia e calçadas adequadas.

2. Estímulo ao desenvolvimento de atividades residenciais e não residenciais que dinamizem o uso do solo urbano próximo a essa nova infraestrutura de transporte.

3. Criação da ZAMIU, uma zona de uso misto, com maior Coeficiente de Aproveitamento Máximo e menor custo para consumo de OODC.

4. Melhoramentos viários: cumprimento dos recuos/alinhamentos estabelecidos pelo poder público, doação de parte das testadas dos lotes quando necessário;

5. Implementação de estratégias de engenharia de tráfego e fiscalização;

6. Qualificação urbanística das vias, a ser promovida preferencialmente em parcerias com a iniciativa privada, incluindo: reforma, adequação e alargamento das calçadas; acessibilidade; melhoria da iluminação pública; sinalização visual; arborização adequada.

7. Estímulo à Fachada Ativa e edifícios de Uso Misto;

8. Regularização das atividades não residenciais existentes, promovendo a formalização (e permanência) dos empreendimentos e o acesso dos empreendedores aos mercados de crédito;

9. Implantação de equipamentos públicos multifuncionais.

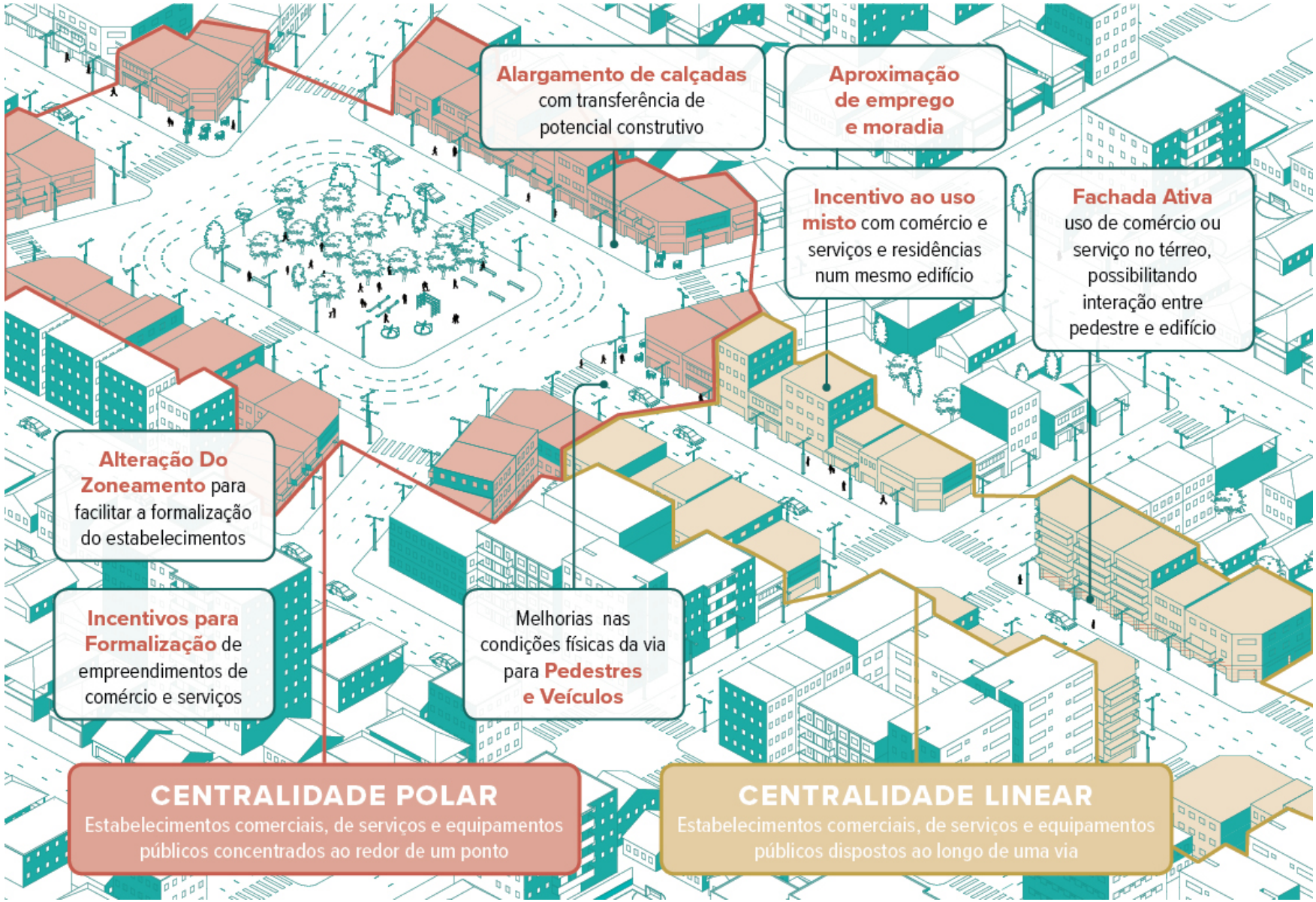


Ilustração: Centralidades. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

10. Adoção da Cota de Provisão Habitacional contribuindo para a construção de habitação para a população de baixa renda dentro da ZAMIU

11. Incentivo para a adoção da Fruição Pública - destinação e qualificação de espaços para uso público

12. Promover a integração entre os diferentes modos de transporte – trem, ônibus e ciclovias, inclusive com a instalação de bicicletários.

CENTRALIDADES

CENTRALIDADES LINEARES E POLARES

Osasco concentra atualmente grande número de empregos em duas áreas da cidade (na região central e no conjunto dos bairros Industrial Anhanguera, Industrial Mazzei e Platina) o que gera muitas viagens para esses destinos. As consequências desse processo oneram diretamente o trabalhador, que faz longos deslocamentos para chegar ao trabalho, seja dentro da própria cidade ou para municípios vizinhos. Para superar essas longas distâncias há grande gasto de tempo e de dinheiro e quanto mais periférica a região em que se mora, maiores são os gastos.

Embora a região central concentre a maior parte dos comércios e serviços de Osasco, encontramos dentro dos bairros determinados locais que reúnem uma série de estabelecimentos que frequentamos no dia a dia: lojas, escolas, lanchonetes, salões de beleza, bancos, mercados etc., como se fossem pequenos centros. A esses locais chamamos de **Centralidades**.

O Plano Diretor propõe o fortalecimento dessas Centralidades existentes, dando incentivos específicos aos empreendedores nessas áreas. O objetivo é possibilitar o desenvolvimento destes estabelecimentos, para dinamizar o uso do solo e promover a diversificação de atividades econômicas em sua área de influência. Dessa forma, aproxima-se os postos de trabalho das residências e reduz-se a necessidade de deslocamentos mais longos, conferindo melhora na mobilidade e na qualidade de vida da população, com a diminuição da quantidade de viagens, tempo e dinheiro gastos no dia a dia.

Além disso, as Centralidades propostas se conectam ao AMIU, promovendo a integração das mesmas com a reestruturação do sistema de mobilidade. Assim como no AMIU, nas Centralidades também está prevista a qualificação do espaço público, melhorando a acessibilidade e promovendo a segurança dos munícipes, favorecendo as atividades comerciais na medida em que contribui para tornar a rua mais atrativa à circulação de pessoas.

Na revisão do Plano Diretor foram definidos dois tipos principais de Centralidade: a Linear e a Polar, que diferem-se pela forma como os estabelecimentos se distribuem. Enquanto a Centralidade Linear concentra os comércios e serviços ao longo de um eixo, a Polar os agrupa ao redor de um ponto. As definições e os estímulos propostos para de cada uma das Centralidades serão explicados a seguir.

CENTRALIDADES LINEARES

• Consolidadas

As Centralidades demarcadas como Consolidadas apresentam oferta abundante de comércio, serviços e equipamentos, com estabelecimentos solidificados e boas condições de infraestrutura urbana. É possível identificar alguns estabelecimentos informais em meio a maioria já regularizada.

• Consolidada a Qualificar

Essas Centralidades possuem grande quantidade de estabelecimentos de comércios, serviços e equipamentos consolidados, mas necessitam de investimentos de infraestrutura urbana, tais como melhora no leito carroçável, calçadas e iluminação pública. Apesar de consolidada, apresenta ainda número considerável de estabelecimentos não formalizados. Assim, estas Centralidades deverão receber incentivos para facilitar a regularização dos empreendimentos e melhorias na infraestrutura.

• Potencial

Essas Centralidades possuem alguns estabelecimentos de comércios, serviços e equipamentos, mas em menor número e com grande grau de informalidade.

A infraestrutura urbana nessas regiões é adequada e comumente estão localizadas próximas às Centralidades Consolidadas ou estão inseridas na ZAMIU, fatores que podem induzir o crescimento e solidificação desses eixos. Aproveitando essa condição, pretende-se estimular o estabelecimento de novos comércios possibilitando a concretização destas localidades como Centralidades.

• Potencial a qualificar

O Plano Diretor identifica que nessas áreas existem estabelecimentos dispersos de comércios e serviços em áreas em que a infraestrutura urbana precisa de melhora. São locais que concentram empreendimentos informais em meio a outros já regularizados. Aqui, além de buscar-se a atração de novos estabelecimentos e a regularização dos existentes, pretende-se promover melhorias da infraestrutura.

CENTRALIDADES POLARES

• Consolidada

São áreas em que os empreendimentos são, em sua maioria, regularizados e estão localizados em regiões com boa infraestrutura urbana. Ou seja, as vias e calçadas estão em condições adequadas, há sinalização etc.

• Potencial

As Centralidades Polares de bairro com potencial são aquelas que concentram empreendimentos formais e informais com capacidade de expansão. Busca-se atrair novos estabelecimentos para estas localidades, bem como facilitar o processo de formalização dos existentes.

OBJETIVOS

As Centralidades Lineares e Polares foram demarcadas com o propósito de descentralizar a oferta de emprego no município, fortalecendo e incentivando o crescimento das atividades econômicas por toda a cidade, aumentando a quantidade de vínculos empregatícios e qualificando o espaço público, para facilitar a circulação e promover a segurança dos munícipes.

Dessa forma aproxima-se os postos de trabalho das residências e reduz-se a necessidade de deslocamentos mais longos, conferindo melhora na mobilidade e na qualidade de vida da população, com a diminuição da quantidade de viagens, tempo e dinheiro gastos no dia a dia.

DIRETRIZES:

1. Estímulo às atividades econômicas e geração de emprego, com vagas compatíveis com o grau de instrução atual da população;

2. Atrair empresas de comércio, serviços e de uso institucional, através de:

Propor incentivos associados à isenção ou suspensão de exigibilidade de determinados tributos e taxas, tendo requisitos mínimos, como: estar estabelecido na região incentivada; possuir inscrições atualizadas no Cadastro Municipal – Mobiliário e Imobiliário; estar adimplente junto à Fazenda Municipal; exercer as atividades na região incentivada, ou cadastrar ao menos um imóvel onde irá iniciar suas atividades.

3. Garantir a permanência de empreendedores da região, possibilitando a expansão dos estabelecimentos existentes. Por meio da: regularização dos empreendimentos, a fim de garantir acesso aos serviços de crédito; melhoramentos viários; engenharia de tráfego e fiscalização.

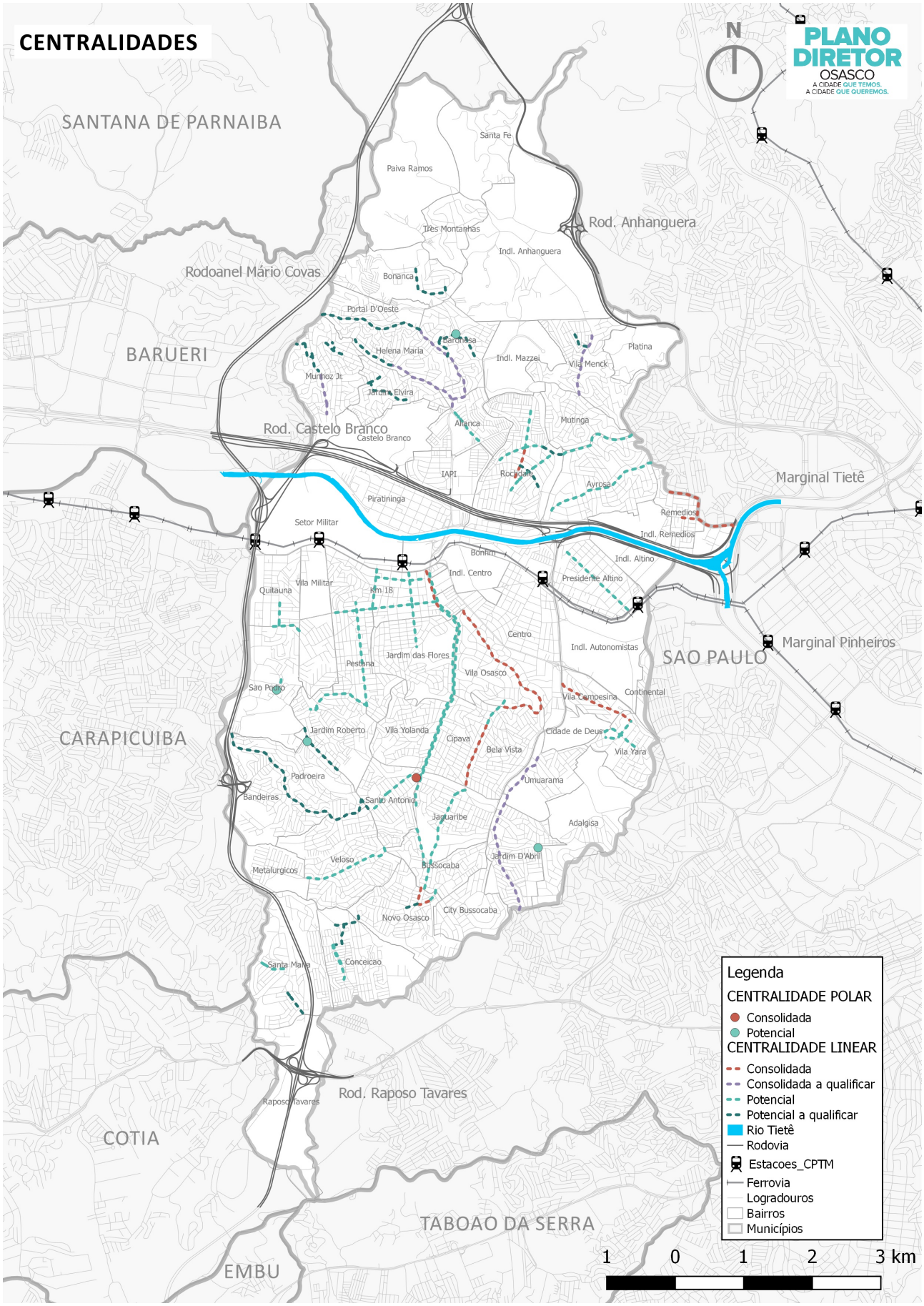
4. Qualificação urbanística das ruas comerciais, a ser promovida preferencialmente em parcerias com a iniciativa privada, incluindo: reforma, adequação e, quando possível, alargamento das calçadas; acessibilidade; melhoria da iluminação pública; implantação de mobiliário urbano; sinalização visual; estímulo à Ampliação de Passeios Públicos; Fachada Ativa.

5. Estímulo às empresas de Osasco para que priorizem a contratação e qualificação profissional dos moradores do próprio município, utilizando como ferramenta para isso o intermédio das contratações pela política pública de trabalho, emprego e renda.

6. Qualificação da força de trabalho a médio prazo, fortalecendo a educação de jovens e adultos e o acesso ao ensino técnico e à universidade.

7. Criação do Fundo de Aval para facilitar o acesso ao crédito.

8. Criação da Zona de Centralidade que são as zonas lindeiras às Centralidades, destinada ao uso misto.



Mapa preliminar: Centralidades. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

POLO TECNOLÓGICO

Inserido na Macrozona de Dinamização Urbana, mais precisamente no bairro Industrial Altino, o novo Plano Diretor propõe a criação de um Polo Tecnológico, a fim de abrigar atividades econômicas voltadas para inovação e desenvolvimento tecnológico.

Como o próprio nome do bairro diz, o local tem em sua origem o uso industrial. Atualmente, caracteriza-se por forte presença de galpões e ociosidade de terra. Nos últimos anos, percebe-se uma movimentação do mercado voltado para atividades tecnológicas na região, diversificando as atividades produtivas e propondo uma configuração de implantação mais sustentável.

O local foi escolhido por conta de sua localização estratégica: próximo do Município de São Paulo, de vias de importância metropolitana (como Rodovia Castelo Branco e os acessos para a Marginal Pinheiros e a Marginal Tietê), da estação de trem Presidente Altino e também pela proximidade com importantes instituições de ensino: Universidade de São Paulo - USP, Universidade Federal de São Paulo - Campus Osasco, Instituto Federal São Paulo – Campus Pirituba, além de uma FATEC e ETEC em Osasco e uma ETEC em São Paulo, que podem ser instituições que auxiliem no fortalecimento do Polo a médio e longo prazo, preparando os mais jovens para essas novas atividades.

A proposta é que, através da reestruturação urbana e outros incentivos, o Polo Tecnológico atraia para esta área empresas que iniciaram como startups e já estão se consolidando e necessitam de um local para estabelecer sua sede.

Fonte foto aérea: Google Earth

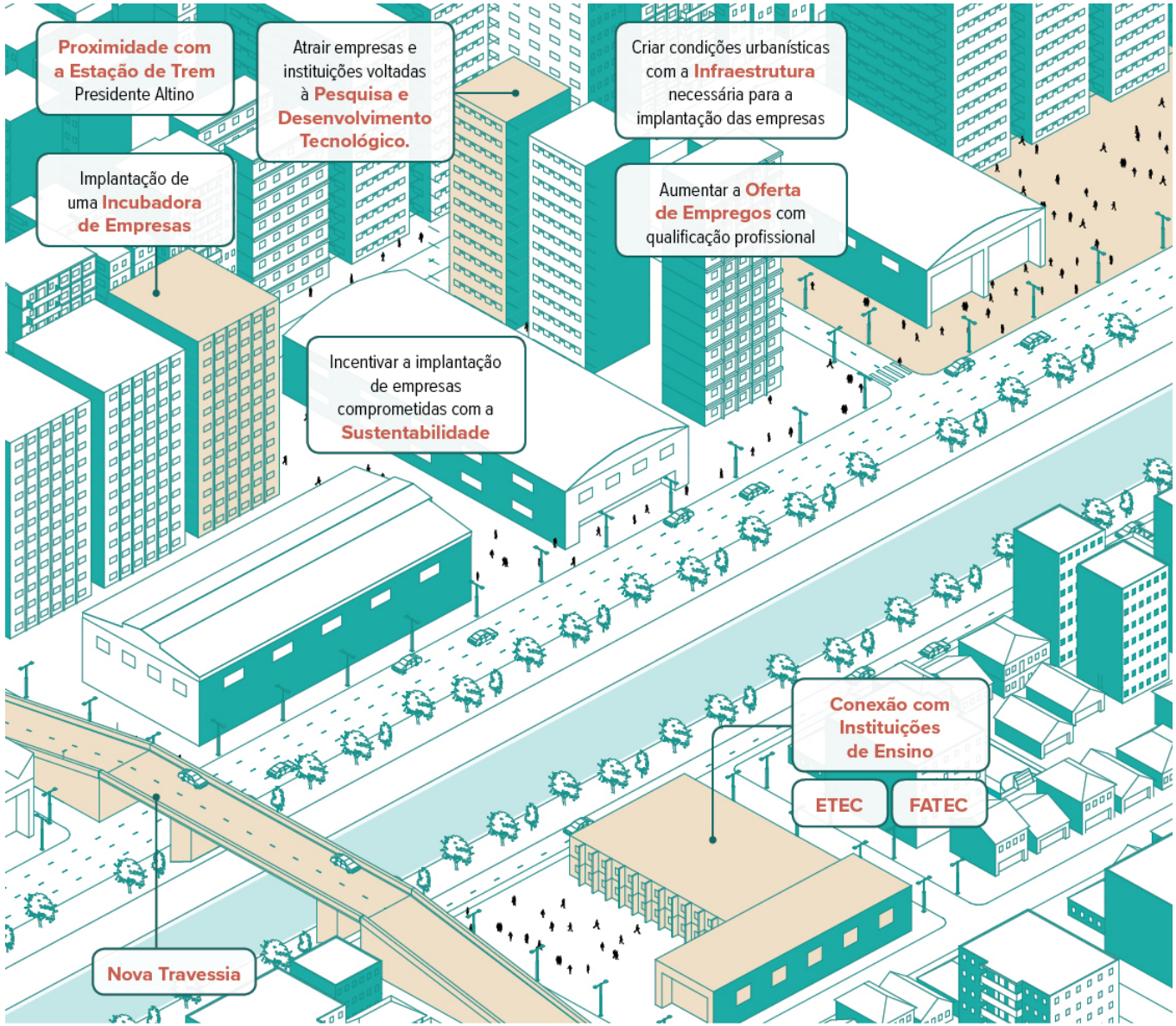


Ilustração: Polo Tecnológico. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

OBJETIVOS

1. Criação de novos postos de trabalho.

2. Diversificação das atividades econômicas existentes no município (que atualmente são voltadas, principalmente, para comércio e serviço), atraindo empresas ligadas à pesquisa e desenvolvimento tecnológico.

3. Melhora, a longo prazo, da renda e qualificação profissional da população osasquense.

4. Promover o desenvolvimento econômico atrelado ao equilíbrio ambiental, buscando o estabelecimento de empresas comprometidas com o desenvolvimento sustentável (ou seja, façam uso de energias de fontes renováveis, deem incentivos aos funcionários que utilizam transporte ativo e coletivo, adotem programa de reciclagem e reutilização de águas da chuva, por exemplo).

DIRETRIZES

O novo Plano Diretor propõe:

1. A adequação da infraestrutura necessária para o desenvolvimento de atividades de pesquisa e tecnologia, como fibra ótica e telefonia.

2. Ampliação e melhoramento do sistema viário possibilitando a configuração de quadras menores e consequente melhora na circulação de pedestres e veículos.

3. Melhoria na acessibilidade e mobilidade urbana, com o incentivo ao uso do transporte ativo, inclusive com a implantação de ciclovias.

4. Estabelecimento de um novo zoneamento que favoreça a instalação de empresas voltadas para atividades de tecnologia e pesquisa, bem como de serviços (restaurantes, lanchonetes, etc.).

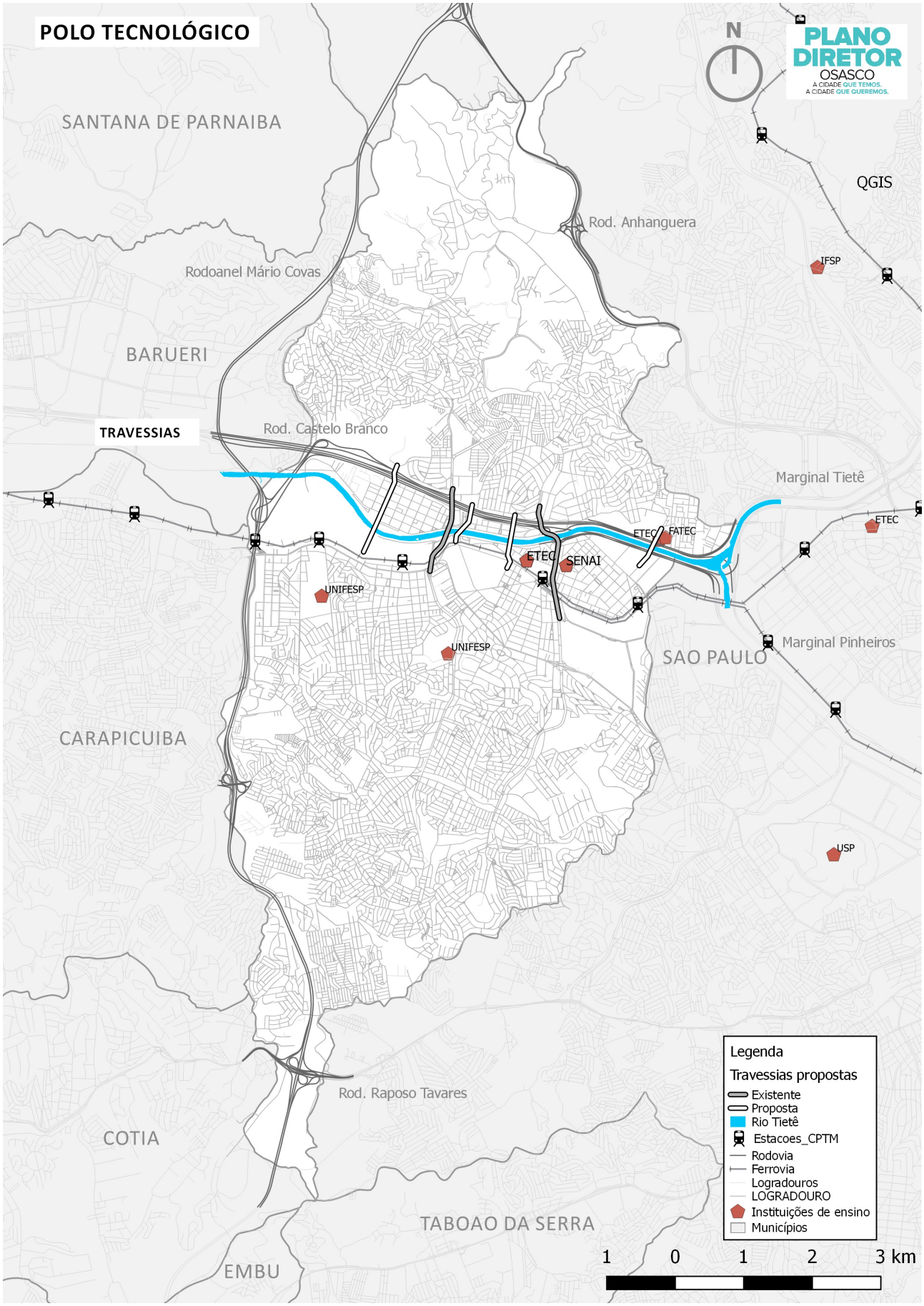
5. Estrutura física que englobe a parte de gestão e administração; espaço para as incubadoras tecnológicas, laboratórios de empresas instaladas, centros de convenções (como auditórios e hall para exposições), áreas de convivência com espaço para restaurante, dentre outras instalações para viabilização do Projeto.

6. Parceria entre instituições acadêmicas, poder público e setor privado.

7. Retomada (e reestruturação) da Incubadora de Empresas.

8. Nova travessia conectando o Polo Tecnológico à Fatec e ETEC.

9. Estímulo a crianças e jovens a se engajarem em atividades ligadas à ciência, à tecnologia e ao empreendedorismo.



Mapa preliminar: Polo Tecnológico. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

GARANTIA DO DIREITO À MORADIA

Garantir o direito à **moradia digna** a todos os cidadãos é uma das tarefas mais complexas que o poder público pode enfrentar, ainda mais em um município como Osasco, onde 47,15% das famílias tem renda mensal média de até três salários mínimos (dados do Censo de 2010). A complexidade dessa questão se reflete no desafio a ser enfrentado no planejamento urbano e no Plano Diretor, uma vez que, para sanar as diversas necessidades habitacionais, é preciso equacionar o acesso à terra urbanizada e construir novas unidades habitacionais para famílias que residam em espaços situados em áreas de risco, que tenham ônus excessivo com aluguel ou que vivam em situações em que mais de uma família morem num mesmo imóvel por falta de opção.

Enfrentar o problema da habitação também passa por prever políticas que solucionem as necessidades habitacionais das famílias residentes em assentamentos precários (favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares), prever estratégias para ampliar o banco de terras públicas para promoção de moradia, pensar em maneiras de apoiar as diversas formas de produção habitacional, dar amparo técnico para a autoconstrução e fornecer moradias públicas com aluguel acessível para famílias com renda muito baixa. Desta maneira, o novo Plano Diretor propõe as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e a Locação Social em seu rol de instrumentos, com o objetivo de promover o direito à cidade a todos os munícipes no campo da moradia digna e cumprimento da função social da propriedade.

Osasco possui um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), elaborado em 2012, que traz contribuições para boa parte dessas questões. A revisão do Plano Diretor acolhe as diretrizes pertinentes e atualiza dados nele contidos. Além disso, avança também em políticas de médio prazo, para além daquelas previamente definidas.

Para construirmos a **cidade que queremos**, o Plano Diretor deve dialogar com a **cidade que temos** e ser capaz de atuar para transformá-la. Assim, para desenvolver uma política habitacional capaz de resolver os problemas da população osasquense, é necessário fazer uma leitura sobre a renda familiar média na cidade de Osasco e planejar a partir desta realidade.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) E HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP)

A Lei Municipal Complementar 152/2006 determina que, entre outros fatores, a **Habitação de Interesse Social (HIS)** deve ser destinada a famílias com renda mensal de até 6 salários mínimos, e que a **Habitação de Mercado Popular (HMP)** deve ser destinada a famílias com renda mensal de 6 a 16 salários mínimos. Considerando que 69,28% das famílias osasquenses possuem renda mensal de até 5 salários mínimos (Censo, 2010), é necessário rever os critérios de definição de faixas de renda para HIS e HMP para atender, de fato, as famílias que mais precisam, já que aquelas estabelecidas pela lei vigente não dialogam com a realidade apresentada pelo Censo. Para adequar a política habitacional à situação real do município, o Plano Diretor propõe a modificação do critério “renda familiar”, no caso de HIS, de 6 para 3 salários mínimos, e no caso de HMP, de 16 para 6 salários mínimos.

Readequadas as definições de HIS e de HMP, o Plano Diretor traz uma série de instrumentos visando garantir moradia digna à sua população, especialmente a de renda mais baixa. Um deles é a demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), constituídas por parcelas do território de Osasco nas quais poderão ser aplicadas índices urbanísticos diferenciados, visando atender à demanda por habitação de interesse social do município.

Além disso, o Plano Diretor indicará a diretriz para a elaboração de uma política habitacional voltada aos cortiços existentes no município, prevendo que esta modalidade de habitação precária passe a ser contempladas dentro do escopo mais amplo das políticas Habitação de Interesse Social de Osasco.

DISTRIBUIÇÃO DAS FAIXAS DE RENDA EM OSASCO

FAIXAS DE RENDA	% DE FAMÍLIAS	ACUMULADO (%)
Sem Rendimento	5,10	5,10
0 a 1 S.M.	7,85	12,95
Mais de 1 a 3 S.M.	34,20	47,15
Mais de 3 a 5 S.M.	22,13	69,28
Mais de 5 a 10 S.M.	20,51	89,79
Mais de 10 a 15 S.M.	5,57	95,36
Mais de 15 S.M.	4,64	100,00

Fonte: IBGE.

DEFINIÇÕES ATUAIS DE HIS/HMP SEGUNDO A RENDA FAMILIAR

Lei 152/2006: HIS ——— ATÉ 6 S.M.;
HMP ——— ATÉ 16 S.M.

Grande parte da população osasquense não apresenta condições econômicas de suportar as prestações de um financiamento imobiliário tradicional.

Proposta:

A política a ser empreendida no PD, parece sinalizar para os seguintes caminhos:

- Produção privada de HIS dentro e fora das ZEIS
- Produção pública de UHs para aquisição em casos de reassentamento em assentamento precário
- Produção pública de UHs para locação social para demanda fora de assentamentos precários

HIS ——— até 3 S.M.
HPM ——— 3-6 S.M.

- Produção de Unidades Novas
- Locação Social
- Intervenção em Assentamentos precários

Diagrama: análise de faixas de renda em Osasco em 2028
Fonte: Equipe Plano Diretor, 2018.

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

A legislação municipal vigente (Lei Municipal Complementar 152/2006), estabelece 3 categorias de **Zonas Especais de Interesse Social (ZEIS)**, a saber:

ZEIS-1: terrenos não edificados ou subutilizados, privados ou públicos, destinados à promoção de Habitação de Interesse Social – HIS;

ZEIS-2: favelas, cortiços, assentamentos informais, urbanizados ou em processo de urbanização, situados em áreas públicas ou particulares;

ZEIS-3: loteamentos de interesse social, loteamentos irregulares ou clandestinos, urbanizados ou em processo de urbanização situados em áreas públicas e particulares, comprovadamente ocupados até junho de 2005, conforme levantamento aerofotogramétrico.

O novo Plano Diretor traz a revisão conceitual, a especificação de cada categoria de ZEIS e a criação de mais uma Zona:

- ZEIS 1: terrenos não edificados ou subutilizados, privados ou públicos ou imóveis ociosos com localização privilegiada com boa oferta de transporte público, emprego e infraestrutura urbana, destinados à promoção de Habitação de Interesse Social através da provisão habitacional (HIS);

- ZEIS 2: áreas demarcadas sobre assentamentos precários de ocupação espontânea, também conhecidos como favelas, que necessitam de intervenções mais estruturantes, como as de urbanização e implantação de infraestrutura, com abertura de viários, possíveis remoções e contenção de riscos;

- ZEIS 3: áreas demarcadas sobre loteamentos irregulares, públicos ou privados urbanizados ou em processo de urbanização e sobre assentamento precários de ocupação espontânea onde já ocorreu a consolidação urbana e que demandam ações como regularização fundiária e a complementação de infraestrutura.

- ZEIS 4: zona composta por áreas do município que são originalmente ZEIS 2 e 3 passaram por processo de regularização fundiária. É destinada à permanência de HIS, assegurando a vigência do Plano de Regularização fundiária para as edificações pré-existentes e a manutenção dos descontos atualmente vigentes.

ZEIS 1

Atualmente, segundo a Lei Municipal Complementar 152/2006, 837 mil m² de terras no município estão demarcadas como ZEIS 1. No entanto, boa parte dessas áreas já não possui mais atributos que se enquadrem nos critérios para demarcação, pois foram edificadas, já possuem projetos aprovados para construção ou têm outras destinações. Assim, excluindo-se as áreas ocupadas, restam apenas 442 mil m² efetivamente disponíveis para construção em ZEIS 1. Examinando os dados do déficit habitacional, percebeu-se que, ainda que toda a área marcada como ZEIS 1 fosse integralmente destinada à construção de habitação, essa quantidade de área seria insuficiente para suprir a demanda por HIS. Assim, utilizando informações do Censo IBGE de 2010, do PLHIS de 2012 (SEHDU-PMO) e da Fundação João Pinheiro, realizou-se a atualização do déficit habitacional e projetou-se a demanda por HIS de 0-3 salários mínimos para 2028, que será de 49.177 unidades habitacionais.

O diagrama abaixo demonstra, de forma esquemática, os cálculos elaborados para chegar ao montante do déficit habitacional no Município de Osasco.

Estimativas simplificadas permitem deduzir que a área demarcada como ZEIS na legislação vigente não seria suficiente para atender integralmente à demanda habitacional prevista. A fim de se obter a quantidade de terra necessária para suprir a demanda demográfica por moradia, as áreas atualmente determinadas como ZEIS 1 foram analisadas como parte do diagnóstico que fundamenta a revisão do Plano Diretor. Verificou-se quais delas foram edificadas ou desmarcadas e quais ainda atendiam aos critérios da demarcação. Em seguida, passou-se ao estudo dos terrenos vazios indicados pela sociedade civil e por técnicos da Prefeitura, bem como a pesquisa dos terrenos públicos disponíveis.

Estão sendo analisados, na área de influência do Anel de Mobilidade e Integração Urbana (ZAMIU) e nas regiões mais centrais da cidade, terrenos não edificados, subutilizados ou ocupados com pequenas construções que poderão ser considerados para compor as áreas destinadas às ZEIS 1. Dessa forma, as áreas que não cumprem sua função social serão destinadas para promoção de habitação para as famílias de baixa renda em áreas dotadas de infraestrutura urbana, próximas de equipamentos sociais, comércio e serviços, evitando a segregação socioespacial.

1

DÉFICIT

Déficit habitacional (2010) **31.304 domicílios**
(FJP)

(Considerando que o número cresça na mesma proporção)

Estimativa de crescimento do Déficit **35.043 domicílios**

PRODUÇÃO DE HIS ATÉ 2018 **5.688 domicílios**

Estimativa Déficit habitacional (2018) **29.355 domicílios**

2

DEMANDA DEMOGRÁFICA POR MORADIAS

$$\frac{\text{Número de domicílios com renda de 0-3 SM (2018)}}{\text{Número total de domicílios em Osasco}}$$

(Considerando que o número cresça na mesma proporção)

$$\frac{\text{Número de domicílios com renda de 0-3 SM (2028)}}{\text{Número total de domicílios em Osasco}} = 19.822$$

3

PROJEÇÃO DA DEMANDA POR HIS PARA 2028

29.355 + 19.822 = 49.177

Diagrama: cálculo da área necessária para sanar a demanda por HIS em Osasco em 2028
Fonte: Equipe Plano Diretor, 2018.

ZEIS 2

Além da demarcação de novas ZEIS 1, a revisão do Plano Diretor traz a revisão dos assentamentos precários da cidade e das áreas demarcadas como ZEIS 2 e 3 de acordo com a Lei específica de HIS e ZEIS (Lei Municipal Complementar 152/2006). Pretende-se com essa revisão garantir o direito à moradia digna para famílias de baixa renda que moram em favelas ou loteamentos e conjuntos irregulares, por meio de intervenções como a urbanização e a regularização fundiária. Para a atualização dos assentamentos precários, foram feitos levantamentos sobre foto aérea e vistorias *in loco*, visando a verificação de novas ocupações pela cidade ou assentamentos que já existiam e tiveram seus limites ampliados pela expansão em áreas adjacentes. O mapa resultante desses estudos é apresentado abaixo.

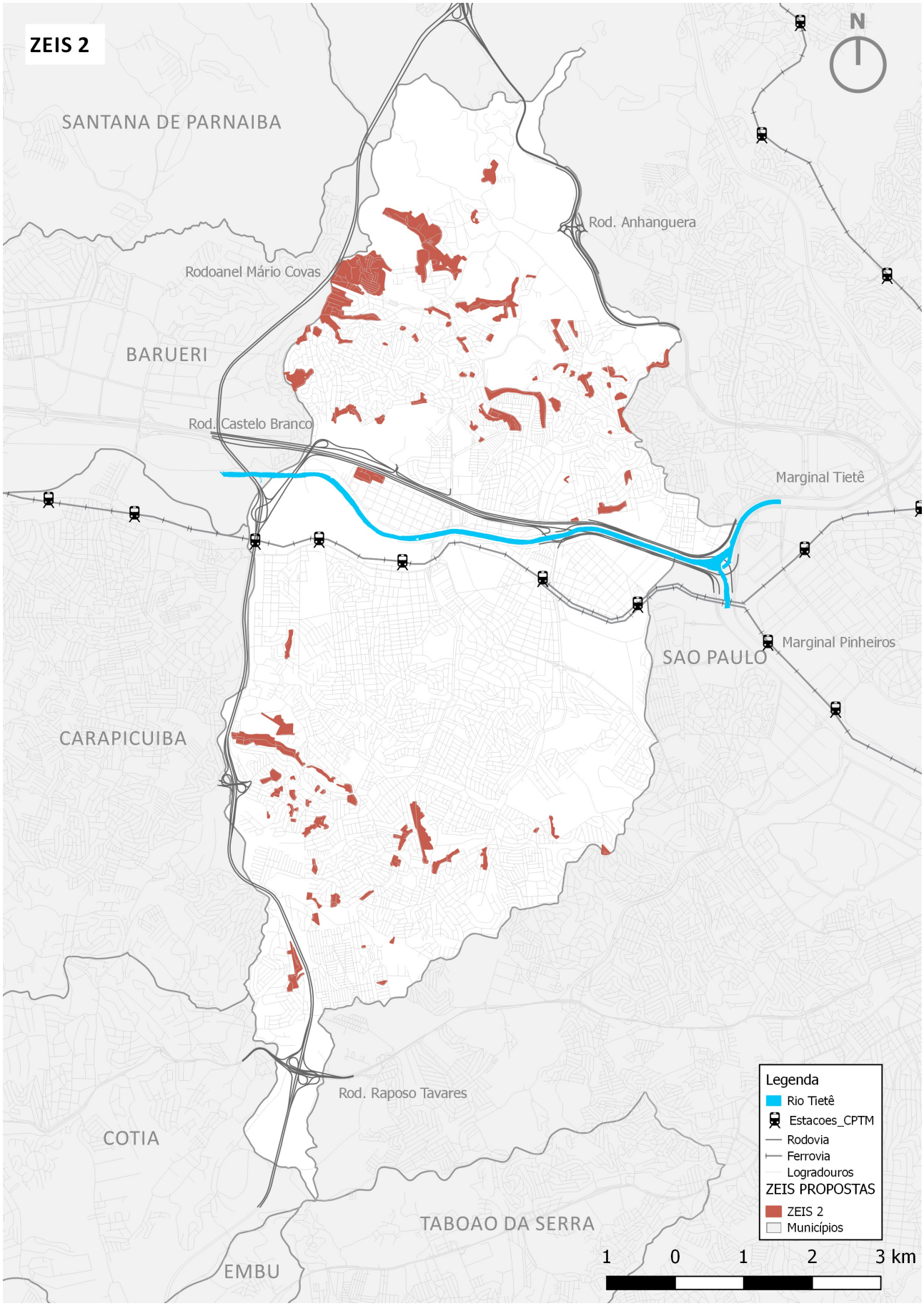
A partir da atualização dos assentamentos precários, passou-se à análise dos mesmos para a demarcação de ZEIS 2 e 3. A Lei Municipal Complementar 152/2006 trata essas duas Zonas de modo uniforme, como se fossem um único tipo de ZEIS. A revisão do Plano Diretor propõe a divisão dessas áreas de acordo com as suas especificidades e critérios. Para as ZEIS 2 foram considerados fatores como:

- Grau de consolidação do assentamento: presença de infraestrutura, estrutura das vias e consequente necessidade de urbanização e abertura de acessos;

- Grau de precariedade das moradias;

- Análise do PLHIS com indicação de regularização fundiária ou urbanização.

Foram demarcados como ZEIS 2 os assentamentos precários com necessidade de urbanização e implantação de infraestrutura. São, em geral, aqueles que apresentam maiores índices de precariedade nas moradias, sendo assim prioridade de atendimento e direcionamento de investimentos públicos.



Mapa preliminar: Atualização de Assentamentos Precários 2018. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

ZEIS 3

Para as ZEIS 3, por sua vez, foram consideradas três situações distintas:

- Conjuntos habitacionais construídos pela Prefeitura, mas ainda sem a regularização fundiária;

- Loteamentos irregulares públicos e privados;

- Áreas que originalmente eram favelas, mas que se consolidaram.

Foram demarcadas como ZEIS 3 as áreas que necessitam de intervenções pontuais e/ou melhorias habitacionais, já com determinado grau de consolidação urbana onde, em geral, pode-se observar certo padrão de parcelamento do solo, com possíveis lotes, vias facilmente identificáveis e presença de infraestrutura.

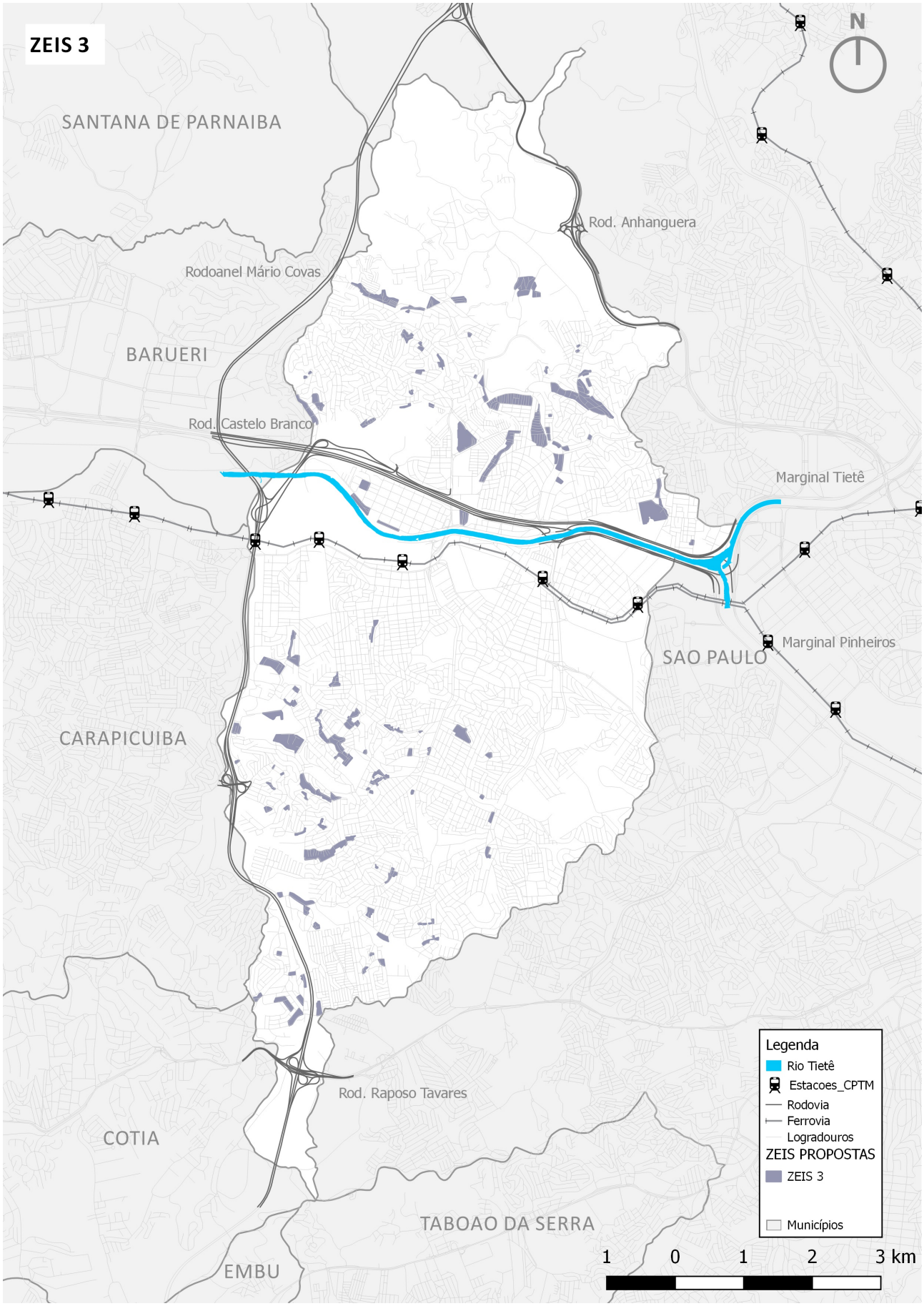
A análise foi realizada a partir:

- Do levantamento do Departamento de Regularização da SEHDU;

- De áreas onde já existe processo de regularização fundiária;

- Do grau de consolidação do assentamento e dos apontamentos presentes no PLHIS.

De modo geral, a diretriz para definir os limites das ZEIS 2 e 3 foi a de utilizar como base a divisão dos lotes cadastrais, para que sobre um único lote não haja sobreposição de parâmetros de uso do solo. Assim, mesmo que apenas uma pequena porção do lote esteja ocupada por assentamento precário, esse lote será demarcado como ZEIS 2 ou 3 em sua totalidade. Exceções ocorreram em alguns casos, como os grandes lotes com usos públicos, ou aqueles com previsão de outras destinações, como áreas verdes ou mesmo ZEIS 1. O resultado preliminar dessas demarcações e análises está apresentado adiante.



Mapa preliminar: Proposta de ZEIS 3, com as já existentes e as sugeridas pelo Plano Diretor. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

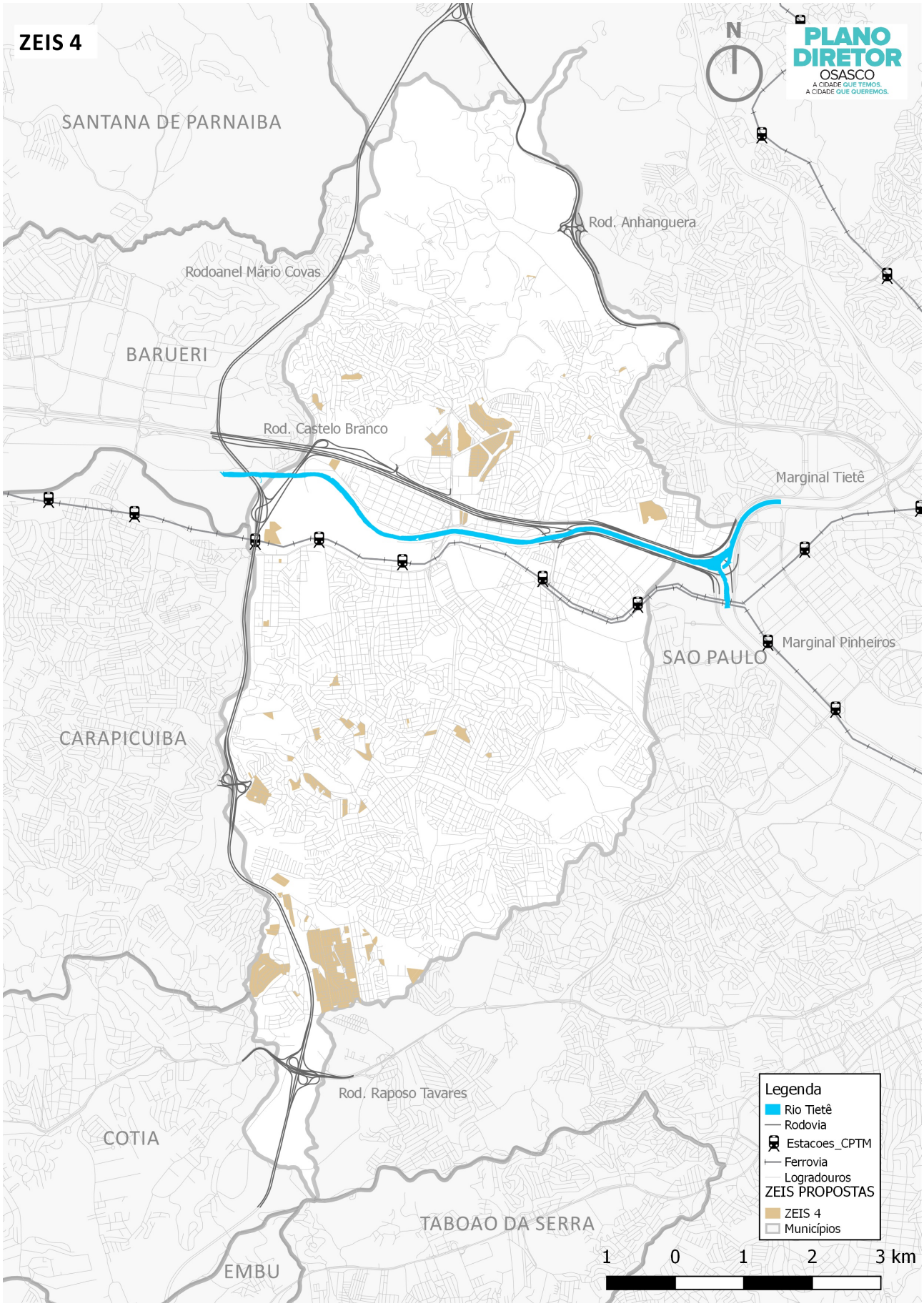
ZEIS 4

Com o avanço da regularização fundiária no município, diversas das ZEIS 2 e 3 vigentes já passaram por este processo. No entanto, ainda faltam procedimentos de regularização edilícia e titularidade por parte de algumas famílias.

Sendo Zonas Especiais de Interesse Social, as famílias que vivem nessas localidades possuem descontos no IPTU e nas taxas do cartório para a obtenção de seus títulos. Além disso, para que ocorra a regularização fundiária de uma área, é elaborado pela Prefeitura, juntamente com uma comissão com representantes da área em questão, um Plano de Regularização Fundiária baseado na atual Lei Municipal Complementar 152/2006, que regulamenta as ZEIS. Este plano estabelece os possíveis usos e parâmetros urbanísticos a serem adotados na regularização. No entanto, o Plano de Regularização Fundiária perderia a validade caso estas áreas deixassem de ser ZEIS. Há ainda a questão de que estas áreas são ocupadas, em sua maioria por população de baixa renda e alta vulnerabilidade social.

Em regiões assim, após a regularização fundiária, pode ocorrer remembramento e surgimento de empreendimentos imobiliários que podem elevar o valor do solo e dos custos de vida da região, levando à expulsão da população pré-existente.

Diante do exposto, o Plano Diretor propõe a criação de um novo tipo de ZEIS no Município de Osasco, a ZEIS 4, como uma Zona destinada à permanência de HIS. Nessa nova Zona existem restrições a remembramento de lotes - exceto para casos destinados à construção de HIS e HMP -, definição de parâmetros urbanísticos para novas construções e regulamentação dos usos permitidos. Fica assegurada a permanência da vigência do Plano de Regularização Fundiária para a regularização edilícia das edificações pré-existentes e permanência dos descontos vigentes. Assim, serão demarcadas como ZEIS 4 as áreas do município que são originalmente ZEIS e que passaram por processo de regularização fundiária.



Mapa preliminar: Proposta de ZEIS 4, sugeridas pelo Plano Diretor. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

LOCAÇÃO SOCIAL

É sabido que Osasco possui um déficit habitacional de 31.305 habitações, sendo que 56,87% deste déficit é relativo às famílias de 0-3 salários mínimos, ou seja, consideradas de baixa renda. O déficit habitacional é composto por 4 componentes: precariedade, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel (comprometimento de mais de 30% da renda familiar) e adensamento excessivo de imóveis alugados (mais de 3 habitantes por dormitório)[7]. Em Osasco, 46,78% do déficit é composto pelos fatores de adensamento excessivo e de ônus excessivo com o aluguel, número superior à média nacional que é de 37,54%. Além disso, 47,15% das famílias tem renda de 0-3 salários mínimos, segundo o último censo do IBGE.

Estes números demonstram que a maior parte da população osasquense não se enquadra nas condições formais de financiamento habitacional. Além disso, apontam o forte peso que o ônus excessivo com aluguel juntamente com o adensamento excessivo de imóveis alugados têm na composição do déficit da cidade. A política de **Locação Social** é uma alternativa de atendimento à necessidade habitacional, colocada com a compreensão de que o direito à moradia não é necessariamente o direito à propriedade privada.

O enfrentamento da necessidade de **provisão habitacional em áreas bem localizadas** é também um desafio para o município, pois o alto valor da terra nestas regiões empurra a população mais carente para as regiões periféricas da cidade, onde não há infraestrutura adequada para atender tal demanda. De acordo com a Fundação João Pinheiro, existem em Osasco 11.124 domicílios vagos (2010) e, como vimos, o levantamento realizado durante o desenvolvimento da revisão do Plano Diretor demonstrou uma grande presença de imóveis ociosos ou subutilizados na região central da cidade, portanto algumas destas áreas serão demarcadas como ZEIS, a fim de cumprir a função social da propriedade e garantir que a população de baixa renda tenha acesso a áreas dotadas de boa infraestrutura urbana.

Hoje, no município o principal meio de atendimento habitacional imediato às famílias que necessitam do mesmo é o Bolsa Aluguel, no valor mensal de R$300,00. Atualmente são cerca de 1.537 famílias cadastradas no programa, o que leva a um gasto de cerca de R$5,53 milhões no período de um ano. Com o baixo valor do auxílio, as famílias acabam por alugar moradias de baixo padrão ou ainda em conjunto com outro núcleo familiar, o que é inclusive previsto na regulamentação do programa. Assim, esta situação aumenta os casos de coabitação familiar indesejada e de adensamento excessivo de domicílios alugados, mantendo o déficit habitacional e perpetuando a condição de precariedade de moradia.

Embora o programa tenha, a princípio, um caráter emergencial ou transitório, muitas famílias permanecem por anos recebendo o auxílio. Assim, faz-se necessária a elaboração de uma política que atenda adequadamente as situações transitórias e as mais duradouras, bem como o acompanhamento do encaminhamento do atendimento.

Delineia-se então duas modalidades principais para o programa: O **Serviço Social de Moradia** – de caráter transitório e emergencial e o **Programa de Locação Social** de caráter definitivo, como meio

7 Critérios adotados pela Fundação João Pinheiro.

de provisão de moradia. Nas duas situações há políticas públicas para garantir a oferta de unidades habitacionais para aluguel.

O **Programa de Locação Social** visa suprir a demanda habitacional, com a devida garantia de permanência, sem a detenção da propriedade, como uma estratégia de inclusão social. O Programa estabelece que os beneficiários serão responsáveis pelos custos de manutenção, pelas tarifas de serviços públicos referentes ao consumo individual e comum dos moradores do empreendimento, além de impostos e taxas municipais cabíveis. O investimento de recursos próprios do município deve voltar-se para a construção do parque público de moradia como prioridade. A gestão deste parque público é de responsabilidade da Prefeitura, sendo necessário a estruturação interna de corpo técnico para a viabilização do Programa de Locação Social, lembrando ser este um programa de caráter intersecretarial.

O **Serviço Social de Moradia**, de caráter emergencial e temporário, tem como público alvo:

- População com alto grau de vulnerabilidade, como: idosos, imigrantes de baixa renda, mulheres vítimas de violência, pessoas com deficiência e população em situação de rua.

- Famílias oriundas de remoções por conta de obras públicas ou situações de risco hidro ou geológico.

- Famílias vítimas de desastres como desabamentos, inundações, incêndios e contaminações.

PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

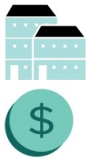
Público alvo: demanda direcionada pela prefeitura para provisão habitacional

Oferta de imóveis para aluguel: beneficiários serão responsáveis pelos custos totais ou parciais de manutenção, pelas tarifas de serviços públicos referentes ao consumo individual e comum dos moradores do empreendimento, impostos e taxas municipais cabíveis.

Atendimento: caráter definitivo como provisão de moradia.

SERVIÇO SOCIAL DE MORADIA

Público alvo: população com alto grau de vulnerabilidade, famílias oriundas de remoções e vítimas de desastres.



Oferta de imóveis para aluguel: beneficiários serão responsáveis pelos custos de manutenção, pelas tarifas de serviços públicos referentes ao consumo individual e comum dos moradores do empreendimento, impostos e taxas municipais cabíveis.

Atendimento: emergencial ou transitório, com caráter intersecretarial, integrando programas sociais e acompanhamento.

O Serviço Social de Moradia deverá ter caráter intersecretarial no que tange ao custeio, gerenciamento de demanda e a integração de programas sociais e de geração de renda e trabalho. Sobretudo no caso da população de alta vulnerabilidade social, que exige ações integradas com acompanhamento permanente e gestão compartilhada entre as secretarias. O Serviço Social de Moradia tem, a longo prazo, o potencial de substituir o bolsa aluguel, que inicialmente permanece no programa.

Com o Serviço Social de Moradia aliado ao Programa de Locação Social, cria-se um fluxo de atendimento habitacional do emergencial e transitório ao atendimento definitivo. O modelo de Locação Social evita que, a longo prazo, unidades habitacionais financiadas pelo poder público sejam incorporadas ao mercado imobiliário através da comercialização dos imóveis pelos proprietários, deixando assim de atender a parcela da sociedade a qual se destinava originalmente.

COTA DE PROVISÃO HABITACIONAL

A **Cota de Provisão Habitacional** visa estimular a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) ajudando a combater o déficit habitacional no Município de Osasco. Este instrumento tem como objetivo promover HIS em áreas da cidade que já possuem infraestrutura, contribuindo para diminuir o problema de segregação espacial na área urbana do município, além de minimizar custos com a produção de novas redes de infraestrutura por parte do poder público.

O instrumento da Cota de Provisão Habitacional prevê que empreendimentos imobiliários, a partir de determinada área construída, fiquem obrigados a destinar uma parcela de sua área à provisão de HIS. A área destinada a HIS será considerada como não computável. O empreendedor terá ainda a opção de construir a área devida em outro terreno, desde que localizado na mesma Macrozona e, no caso, da ZAMIU, além desta exigência, que a área seja situada também no perímetro da ZAMIU.

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

O **Consórcio Imobiliário** é um instrumento da política urbana que permite que imóveis ociosos sejam utilizados para viabilizar **planos de urbanização e de regularização fundiária ou ainda possibilitar a construção, reforma ou conservação de edificações**. O instrumento consiste na transferência do imóvel para a Prefeitura e, em troca, o proprietário recebe como pagamento unidades urbanizadas ou edificadas, no valor correspondente ao imóvel antes da realização das obras, enquanto as restantes passam a ser de patrimônio público. Este instrumento pode ser utilizado para que sejam viabilizadas as obras em propriedades sujeitas ao Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA

A Lei Federal 11.888/2008 assegura às famílias de baixa renda a Assistência Técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de Habitação de Interesse Social. O Plano Diretor reforça a necessidade de implementação desta medida como instrumento de efetivação das diretrizes para a política habitacional do município. Cabe ao poder executivo promover a estrutura necessária e a regulamentação da **Assistência Técnica e Jurídica Gratuita**.

A Assistência Técnica e Jurídica Gratuita visa, além de garantir o direito à moradia digna, que a produção destas moradias seja formalizada perante a municipalidade, de maneira racionalizada e qualificada quanto ao uso do espaço urbano e edificado de acordo com as exigências ambientais.

Deverão ser atendidas as famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos, bem como as entidades que as representem. Serão priorizadas as iniciativas a serem implantadas nas ZEIS e/ou voltadas ao regime de mutirão.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E OS INTRUMENTOS APLICÁVEIS AO PROCEDIMENTO

Outra esfera muito importante na garantia do acesso à moradia é a regularização fundiária urbana.

É regida pela Lei Federal 13.465/2017 e pelos Decretos 9.310/2018 e 9.597/2018, os quais a definem como um conjunto de "*medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à* ***incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes***".

Antes da citada lei, o procedimento de regularização de núcleos urbanos informais era regido somente pela Lei Federal 6.766/1979, a qual não se aplica ao procedimento de regularização fundiária. Com as inovações legislativas a regularização fundiária urbana permite que as áreas ocupadas irregularmente, as quais possuam características que a tornem aptas para tal, sejam incorporadas à cidade legalizada, de forma que seus residentes tenham acesso à infraestrutura essencial como abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento de esgoto, drenagem, rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública. Assim, garante-se um melhoramento das condições urbanísticas e ambientais, além do acesso a outros equipamentos e serviços públicos.

Além disso, reconhecendo as especificidades dos núcleos urbanos informais, proporciona a flexibilização das regras urbanísticas que usualmente são exigidas em uma aprovação de loteamento comum, os quais poderiam prejudicar a aprovação e registro do novo parcelamento do solo.

Considerando, ainda, que outro grande objetivo da regularização fundiária é a titulação da população moradora desses núcleos informais, torna-se um dispositivo para enfrentamento do déficit habitacional na cidade de Osasco, ampliando o acesso à terra urbanizada, reconhecendo o direito à posse e à propriedade, principalmente pela população de baixa renda.

Para tanto, existem diversos instrumentos para alcance dos objetivos finais de regularização fundiária, a saber:

- DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA: procedimento para identificação dos imóveis públicos ou particulares afetados pelo núcleo urbano informal e, também, obter a autorização (anuência) dos proprietários inscritos nas matrículas destes imóveis.

- LEGITIMAÇÃO DE POSSE: reconhecimento, pelo poder público, da posse do imóvel objeto de regularização fundiária que não seja área pública, conversível em direito à propriedade após 5 anos do registro, desde que atendidos os requisitos constantes no artigo 183 da Constituição Federal.

- LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA: reconhecimento, pelo poder público, da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária de origem pública ou particular, integrante

de núcleo urbano informal consolidado existente até 22 de dezembro de 2016. Ou seja, ao final da regularização fundiária, o beneficiário torna-se proprietário do imóvel regularizado se atender os critérios estabelecidos pelo Município.

- CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (CUEM): reconhecimento, pelo poder público, do direito real de moradia em áreas públicas, através de contrato de vigência vitalícia se cumpridos os critérios estabelecidos pelo Município

- CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU): reconhecimento, por parte do poder público, do direito real de moradia em áreas públicas, através de contrato com prazo determinado se cumpridos os critérios estabelecidos pelo Município

- AUTORIZAÇÃO DE USO: ato administrativo no qual o poder público autoriza a realização de certa atividade, serviço ou utilização de determinados bens públicos ou particulares, aplicados aos imóveis de uso exclusivamente comercial, entidades, igrejas, etc.

A Lei Complementar 152/2016 estabelece que o procedimento de regularização fundiária se aplicará às ZEIS 2 e 3, porém com a nova legislação federal não se exige que os núcleos urbanos informais estejam inseridos em ZEIS, bastando, se for o caso, a demarcação do núcleo como de interesse social.

A referida Lei Complementar ainda exige no seu art. 6º a elaboração do Plano de Regularização Fundiária, o qual garante a participação dos beneficiários da regularização fundiária, através de uma comissão de regularização fundiária composta por 10 (dez) membros, sendo 05 (cinco) representantes dos moradores e 05 (cinco) técnicos da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Aplicando todos os instrumentos permitidos pela legislação, bem como após a elaboração do termo de encerramento pela comissão da implantação do Plano de Regularização Fundiária, o departamento aprovará o projeto de regularização fundiária e expedirá a Certidão de Regularização Fundiária – CRF, que serão submetidos ao Cartório de Registro de Imóveis para registro e titulação dos beneficiários do núcleo urbano informal.

FORTALECIMENTO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS E GERAÇÃO DE EMPREGOS

O desenvolvimento econômico, é fundamental para o planejamento da **cidade que queremos**. Esse desenvolvimento deve ocorrer de forma equilibrada com o meio ambiente natural e construído e deve fazer face às transformações da conjuntura econômica e macroeconômica. Por isso, o novo Plano Diretor deve orientar os investimentos produtivos na cidade, garantindo a permanência e criação de novos postos de trabalho no município, descentralizando a oferta de emprego e diversificando as atividades produtivas, promovendo o desenvolvimento econômico de modo sustentável e mais equilibrado no território urbano.

De acordo com a pesquisa de emprego e desemprego do SEADE/DIEESE de 2016, das cerca de 700 mil pessoas que vivem em Osasco, 371.127 (ou 53,3%) são consideradas População Economicamente Ativa (PEA). Isso significa que pouco mais de metade da população osasquense está em idade apta a trabalhar. Por outro lado, segundo dados do Observatório do Trabalho (MTE, RAIS 2015), a cidade oferece 169.369 vínculos empregatícios formais. Esse número corresponde a um pouco menos da metade da PEA do município, ou seja, Osasco não tem postos de trabalho em quantidade suficiente para empregar toda a sua população em idade economicamente ativa, assim mais da metade dela precisa ir para cidades vizinhas para trabalhar ou se submeter a empregos informais.

Segundo dados de IBGE de 2017, a remuneração média mensal dos trabalhadores formais no município é de 3,2 salários mínimos, ocupando somente a 36ª posição entre os municípios do estado, fato que reflete a baixa qualificação escolar dos munícipes.

Atualmente, Osasco apresenta um desequilíbrio entre a localização de seus postos de trabalho e a moradia de grande parte de sua população. Dados da RAIS de 2015 mostram que muitos dos estabelecimentos geradores de emprego concentram-se na região central da cidade. Em contraposição, o Censo de 2010 mostra, por meio da densidade demográfica, que os bairros com maior concentração de moradores são os mais periféricos, enquanto a região central apresenta um grande vazio populacional.

Esse desequilíbrio entre as localizações de emprego e moradia gera uma série de deseconomias e de problemas urbanos. Os engarrafamentos e a poluição do ar são alguns deles, ocasionados pela quantidade e pela extensão das viagens diárias que a população precisa realizar para se deslocar de casa ao trabalho. A qualidade de vida dos cidadãos também é afetada, já que para vencer a distância entre moradia e emprego gasta-se horas no transporte. Para reverter esses e outros problemas, o Plano Diretor propõe o **reequilíbrio territorial entre as atividades produtivas e a moradia**, levando desenvolvimento econômico às periferias e habitação às regiões mais centrais. Ao mesmo tempo, as atividades produtivas localizadas em Zonas mais centrais não devem ser desestimuladas; pelo contrário, o Plano Diretor propõe a permanência e a melhoria das mesmas, visando o fortalecimento da economia local.

Assim, pretende-se atuar em diferentes escalas, partindo de uma visão macro, considerando grandes porções do território do município, e chegando a ações menores, mais próximas do cotidiano do munícipe osasquense.

Como mencionado anteriormente, a revisão do Plano Diretor, cria seis Macrozonas e, relacionadas ao desenvolvimento econômico, destacam-se as **Macrozonas de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, Dinamização Urbana e Desenvolvimento de Territórios Periféricos**.

Foram formulados diferentes instrumentos urbanísticos e incentivos para cada uma delas, dadas as especificidades apresentadas e objetivos que queremos atingir em cada região. Além disso foram criadas Propostas Estratégicas: o **Anel de Mobilidade e Integração Urbana (AMIU)**, as **Centralidades** e o **Polo Tecnológico**, apresentadas no início deste caderno

O **AMIU** busca dinamizar o uso do solo e promover melhora na infraestrutura e na mobilidade urbana, orientando a produção imobiliária e rompendo com a lógica do deslocamento da forma como ocorre atualmente. Para isso dá incentivos para a implantação de estabelecimentos comerciais e de serviço (principalmente na Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos), além de promover habitação de interesse social nas regiões centrais, descentralizando a oferta de empregos e possibilitando que o munícipe se desloque com mais rapidez e menor custo.

As **Centralidades** propostas partem da identificação de áreas com concentração de comércio, serviços e equipamentos nos bairros e visam fortalecer e estimular estas atividades, alavancando o desenvolvimento econômico nessas regiões e aproximando trabalho e moradia. Busca-se incentivar a formalização dos estabelecimentos presentes nestas áreas, bem como possibilitar o acesso ao crédito, favorecendo seu crescimento e o estímulo a abertura de novos empregos formais nas áreas para além da região central.

O **Polo Tecnológico** tem o propósito de diversificar as atividades produtivas do município. Busca-se atrair a instalação de empresas voltadas à pesquisa, inovação e tecnologia. Ao mesmo tempo, pretende-se a médio e longo prazo, estimular crianças e jovens a se envolverem com essas atividades, firmando parcerias com instituições de ensino próximas ao Polo, possibilitando a melhoria da qualificação da mão de obra e das oportunidades de emprego no município.

Para que estas propostas de desenvolvimento econômico possam ser implantadas plenamente, programas e políticas setoriais devem ser desenvolvidas ou retomadas como elementos necessários à estruturação das propostas estratégicas indicadas pelo Plano Diretor. Listamos abaixo algumas destas iniciativas:

RETOMADA E REESTRUTURAÇÃO DAS INCUBADORAS

Incubadoras de empresas são entidades que ajudam micro e pequenas empresas a se estabelecerem e expandirem, fornecendo ao empreendedor apoio para a estruturação de seu negócio. São oferecidos diferentes serviços, como assessoria técnica nas áreas de gestão financeira, contábil, econômica e jurídica, bem como apoio ao acesso a linhas de crédito e às políticas de investimento social. Há ainda orientação acerca de marketing, administração, produção, além de participação em feiras e exposições e assessoria técnica.

São previstas atividades prioritárias em formação e incubação da empresa; capacitação técnica, tecnológica e profissional; apoio ao intercâmbio de redes solidárias de produção, consumo, comercialização, conhecimento e informação; apoio à pesquisa, inovação, desenvolvimento e transferência de tecnologias apropriadas à finalidade do negócio;

O Município de Osasco possui duas incubadoras, atualmente inativas. O Plano Diretor propõe o estímulo para retomada e reestruturação de ambas:

• Incubadora Pública de Empreendimentos Populares e Solidários

Subordinada à Secretaria de Emprego, Trabalho e Renda (SETR), foi criada para promover ações de fomento ao processo de incubação, de apoio à organização, consolidação e sustentabilidade de empreendimentos econômicos solidários.

Assim, atendendo ao artigo 4º da Lei Municipal 3.978/2005, se estabelecem mecanismos de apoio a: "*Iniciativas que se organizarem coletivamente em empreendimentos para produção de bens, prestação de serviços, consumo, comercialização, realização de operações de crédito e outras atividades econômicas, baseando-se na gestão democrática, na cooperação, na solidariedade, na autogestão e garantindo a partilha equitativa das riquezas produzidas entre seus membros participantes*".

O Plano Diretor prevê que essa instituição seja reestruturada na Macrozona de Dinamização Urbano, para dar suporte a Cooperativas e outros empreendimentos solidários. A região possui uma ocupação que mescla galpões e residências, além de possuir ZEIS. Pretende-se estimular o desenvolvimento de Cooperativas de Reciclagem, aproveitando essa presença de galpões.

• Incubadora de Empresas

Coordenada pela Secretaria de Emprego, Trabalho e Renda (SETR) da Prefeitura de Osasco, a incubadora iniciou suas atividades em novembro de 2006, em área de aproximadamente 1.000m² adaptada para esses objetivos. Em parceria com o SEBRAE e Associação Comercial e Empresarial de Osasco (ACEO), dá a estrutura para a implantação de empresas com a infraestrutura de rede elétrica, hidráulica e lógica, além de salas de apoio de uso comum como salas de reunião, escritório, gerência, copa e vestiários.

O Plano Diretor prevê a inserção dessa incubadora na área destinada ao Polo Tecnológico, com foco em empresas de base tecnológica ou tradicionais com inovação, buscando atrair, desta maneira, empresas para esta região.

FUNDO DE AVAL

Pequenas e micro empresas encontram dificuldade na hora de obter crédito devido às condições de garantia exigidas pelas instituições financeiras. Mesmo com condições acessíveis à oferta de crédito com longos prazos e baixos custos, muitas vezes estas empresas não conseguem a aprovação pela falta de garantias.

Uma possibilidade para que essas empresas conquistem o acesso ao crédito é a constituição de um **Fundo de Aval** por parte da Prefeitura de Osasco, focada na viabilização do empréstimo para as micro e pequenas empresas, inclusive quando localizadas na área de abrangência das propostas estratégicas (AMIU, Centralidades e Polo Tecnológico). O Fundo de Aval funciona como a garantia da empresa perante a instituição financeira, facilitando o acesso crédito e possibilitando a redução de taxas de juros.

O crédito oferecido deverá ser destinado às operações de financiamento de investimentos no estabelecimento, voltados para construção, reforma ou modernização do empreendimento (compra de equipamentos, máquinas ou renovação das instalações físicas). Assim, o financiamento não poderá ser utilizado para a aquisição de imóveis.

Além disso, o crédito concedido será na modalidade financiamento, não empréstimo. Com isso, os recursos obtidos ficam vinculados aos investimentos propostos pela empresa contratante do crédito. Cabe à instituição financeira liberar os recursos apenas para a finalidade prevista.

CASA DO EMPREENDEDOR

Este equipamento oferece atendimento ao público para formalização, abertura ou encerramento de empresas, capacitação em gestão empresarial, orientação sobre financiamentos e/ou microcrédito, serviços de intermediação entre os trabalhadores e os contratantes empreendedores, entre outros.

Existem diversas parcerias entre o município e instituições, como o SEBRAE, que estimula a capacitação dos micro e pequenos empreendedores; a Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP); Centro de Integração Empresa-Escola (CIEE) e por fim, a própria Caixa Econômica Federal, que oferece serviços bancários, financiamento às empresas e microcrédito orientado aos microempreendedores. Através da **Casa do Empreendedor**, a Prefeitura de Osasco disponibiliza ainda editais com tratamento diferenciado na licitação para compras públicas às micro e pequenas empresas.

Além disso, pode-se aderir ao sistema Via Rápida Empresa – VRE, da JUCESP, cujo objetivo é facilitar a vida do cidadão, contabilistas e usuários na desburocratização da abertura e licenciamento de empresas. A facilidade consiste na integração virtual do sistema, que se articula com os órgãos estaduais do Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e Companhia Ambiental do

Estado de São Paulo (CETESB), disponibilizando o licenciamento de empresas de baixo risco em tempo reduzido[8].

Assim, a Casa do Empreendedor já contribui, de certa forma, para a formalização e acesso ao crédito de micro e pequenos empreendedores. O Plano Diretor propõe que este equipamento seja potencializado, ganhando maior visibilidade no município através de publicidade, levando ao conhecimento do público as informações e benefícios desta estrutura. Propõe-se ainda o atendimento em regiões periféricas, através de uma unidade móvel que circule nas centralidades lineares e polares de todo o município aproximando esta estrutura dos micro e pequenos empreendedores destes locais.

A Casa do Empreendedor também deverá difundir informações a respeito de diferentes programas de acesso ao crédito. Entre eles ressaltamos a importância do **Banco do Povo Paulista** (que oferece crédito para aquisição de móveis, equipamentos, utensílios, aplicativos e equipamentos de informática), da agência de desenvolvimento paulista **Desenvolve São Paulo** do programa **Juro Zero Empreendedor**, que oferece o crédito a juro zero, com o requisito da conclusão do programa Super Mei do SEBRAE.

[8] Governo do Estado de São Paulo – Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência Tecnologia e Inovação. Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP). Manual do Módulo Estadual de Licenciamento - Via Rápida Empresa.

MOBILIDADE URBANA

SISTEMA DE MOBILIDADE

Sob a ótica da **Mobilidade Urbana**, o direito à cidade se expressa no novo Plano Diretor, pela garantia do direito a todos os cidadãos de se deslocarem pelo território com segurança e fluidez. Para isso, é fundamental estruturar o sistema de mobilidade e oferecer boas condições para o uso de todos os meios de transporte, principalmente os não motorizados e os coletivos, que contribuem para cidades mais sustentáveis e para a diminuição dos congestionamentos.

A política municipal de mobilidade urbana visa atender ao Artigo 6º da Constituição, que estabelece o transporte como um dos direitos sociais, e deve seguir as diretrizes e definições estipuladas na Lei Federal 12.587/2012, que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana (PNMU). Entre as diretrizes estabelecidas pela PNMU, destacamos a "*integração com a política de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo*" e a "*prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado*" (Artigo 6º, incisos I e II). Entre os objetivos da PNMU, destacamos "*reduzir as desigualdades e promover a inclusão social*" e "*promover o acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais*."

O transporte ativo (ou não motorizado) é aquele realizado principalmente a pé e por meio de bicicletas. Na cadeia de transportes, pedestres e ciclistas são justamente os elos mais fracos, para os quais se deve garantir maiores condições de segurança e de infraestrutura para locomoção. Por isso, o Plano Diretor traz como proposta a melhoria de calçadas e a estruturação de um sistema cicloviário, não apenas com faixas exclusivas para bicicletas mas também com sinalização, paraciclos e bicicletários que facilitem a integração com outros modos de transporte.

Na Pesquisa Origem e Destino de 2007, em Osasco, a soma dos usuários que utilizavam prioritariamente transporte ativo e coletivo corresponde a 70% do total de usuários (30% transporte ativo e 40% coletivo)[9]. Já na pesquisa de 2017, recentemente divulgada, esses números passaram para 33% coletivo, 35% motorizado individual, 32% ativo. Esta crescente adesão ao transporte motorizado individual, aliado ao aumento do transporte ativo, nos dão indícios da ineficiência do transporte coletivo.

Para reforçar a adesão de novos usuários ao transporte público, considerado um direito social na Constituição Federal, a revisão do Plano Diretor buscou criar uma estrutura que cubra grande parte do município, que seja financeiramente acessível à população e que promova a eficiência dos deslocamentos de modo sustentável. Trata-se do Anel de Mobilidade e Integração Urbana (AMIU), mencionado nas propostas estratégicas, que prevê a implantação de um sistema de corredores de ônibus segregado, garantindo mais agilidade a esse modo de transporte.

[9] Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Osasco (2016)

O Plano Municipal de Mobilidade Urbana é o instrumento da efetivação dos objetivos e diretrizes da Política de Mobilidade Urbana. O Plano Diretor em revisão se adequa ao Plano Municipal de Mobilidade Urbana vigente (instituído pela Lei Municipal 4.765/2016) e a futura revisão do Plano Municipal de Mobilidade Urbana deve atender aos objetivos e às diretrizes do Plano Diretor em vigor.

INTEGRAÇÃO METROPOLITANA DO TRANSPORTE COLETIVO

Ainda sobre projetos que priorizam o transporte coletivo no Município de Osasco, tem destaque o **Corredor Intermunicipal da EMTU**. Em execução, a obra possui em sua totalidade 23,6km de extensão e fará integração com 12 estações da Linha 8 - Diamante, da CPTM. O percurso tem início na estação Itapevi (CPTM) e transita pelos municípios de Itapevi, Jandira, Barueri, Carapicuíba e Osasco, chegando ao Terminal Amador Aguiar (Vila Yara), que faz divisa com o Município de São Paulo.

O empreendimento prevê o atendimento de 90 mil passageiros por dia e tem como objetivo a melhoria do tráfego intermunicipal por meio da priorização do transporte coletivo, reorganizando os fluxos e reduzindo o tempo gasto nas viagens. O projeto também conta com pontos de parada implantados em nível do piso do veículo, visando eliminar barreiras físicas, com impactos positivos no contexto da acessibilidade e na infraestrutura urbana.

No trecho pertencente ao Município de Osasco, a faixa contém 7,6km de extensão e percorre toda a Avenida dos Autonomistas, passando pelos bairros Vila Yara, Campesina, Vila Osasco, Centro, Km 18 e Quitaúna, conectando a divisa de São Paulo à divisa de Carapicuíba. Também está inserida no projeto a ampliação e reforma do Terminal Vila Yara, que facilitará a integração da capital às cidades da região Oeste da Grande São Paulo. Deve-se considerar ainda, que a nova rodoviária, resultante da realocação em função da Operação Urbana Tietê I, deverá também estar integrada ao AMIU e à rede ferroviária.

Outra importante diretriz adotada pelo Plano Diretor, para o horizonte dos próximos dez anos, é a previsão de uma **linha de transporte coletivo de média capacidade**, lindeira ao Rodoanel, que interligará os corredores metropolitanos de transportes da Raposo Tavares (Terminal previsto junto ao empreendimento Reserva Raposo), com Autonomistas (Terminal Multimodal Km-21 adjacente à estação General Miguel Costa da CPTM e que futuramente fará conexão com o AMIU).

Estas infraestruturas de transporte coletivo tornam-se aliadas importantes do **AMIU**, uma vez que a articulação das propostas pode promover transformações significativas na mobilidade da cidade, considerando a integração física das estações da CPTM e linhas de ônibus dos sistemas municipais e metropolitano. Os traçados do AMIU e do Corredor Intermunicipal se sobrepõem no trecho em que também se encontram as estações da CPTM General Miguel Costa, Quitaúna e Comandante Sampaio, colaborando para a integração metropolitana.

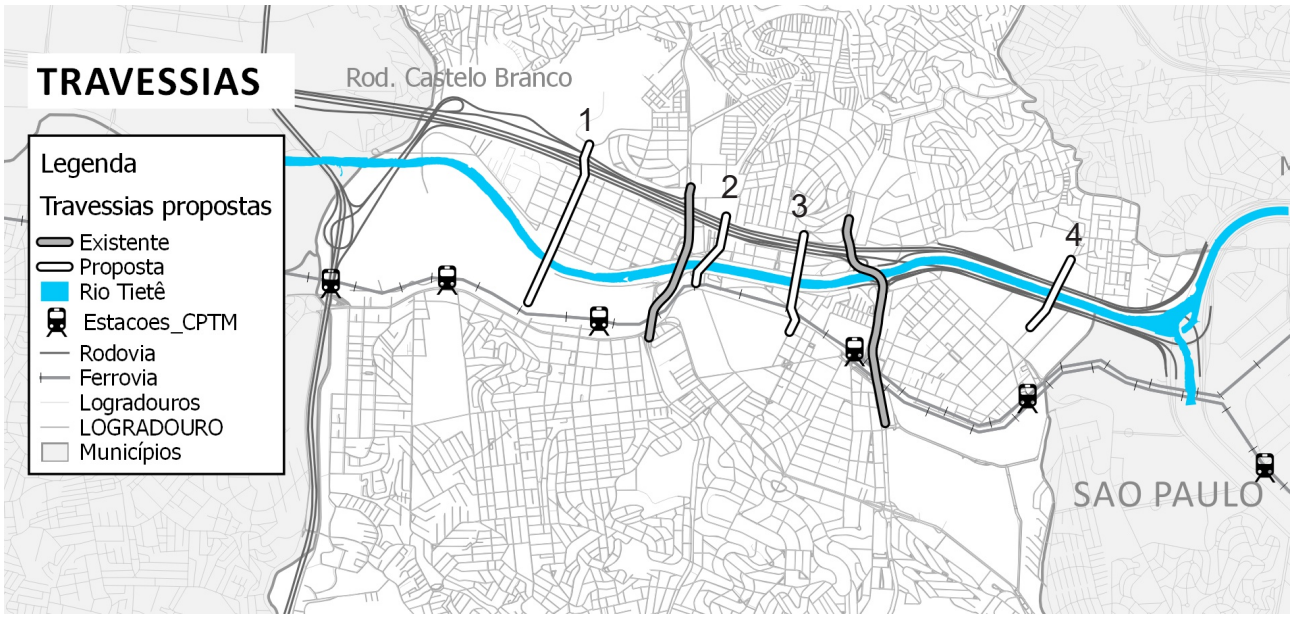
Alinhado às ideias apresentadas e, considerando a inserção metropolitana do Município de Osasco, seria importante garantir uma forma de **integração tarifária** entre o transporte municipal

e o metropolitano, principalmente no que diz respeito às linhas operadas pela CPTM e a EMTU. Muitas pessoas moram em Osasco e trabalham nas cidades vizinhas, ou vice-versa, e a falta de integração entre os sistemas de transporte municipal e metropolitano faz com que haja um gasto excessivo com os deslocamentos, principalmente quando consideramos os trabalhadores das faixas salariais mais baixas, que vivem em áreas periféricas, longe dos postos de trabalho, e necessitando de mais de um meio de transporte para chegarem aos seus destinos. Esta integração não depende exclusivamente da Prefeitura do Município de Osasco, portanto deve ser articulada junto com o Governo do Estado para que possa acontecer.

TRAVESSIAS

Melhorar as conexões viárias entre a Zona Norte e a Zona Sul é mais uma das diretrizes que constam no Plano Diretor. Atualmente, apenas duas ligações viárias fazem a transposição da barreira formada pelas linhas da CPTM, pelo Rio Tietê e pela Rodovia Castello Branco: o Viaduto Presidente Tancredo de Almeida Neves (que conecta a Av. Getúlio Vargas à Av. Visconde de Nova Granada) e o Viaduto Guerino Spitaleti (que liga a Av. Brasil à Av. Maria Campos). Há a previsão da construção de um novo acesso da Rodovia Castelo Branco a Osasco. É necessário ampliar a quantidade de travessias, aumentando a fluidez e integrando a cidade como um território único. Sendo assim, o Plano Diretor reforça diretrizes presentes no Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PLANMOB) de 2016 e propõe quatro transposições.

A primeira transposição (1) liga o Bairro Castelo Branco ao Piratininga, chegando à área delimitada pela Operação Urbana Consorciada Tietê I. Esta conexão atua como alternativa ao Viaduto Tancredo Neves, que liga a Avenida Visconde de Nova Granada à Avenida Getúlio Vargas, diminuindo o carregamento de uma das vias com maior fluxo de veículos no município.



Proposta preliminar para travessias norte - sul. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

A segunda conexão (2) se dá entre a Avenida Marechal Rondon e uma nova via a ser implantada acompanhando o chamado “braço morto do Rio Tietê”, chegando à Avenida Lourenço Belloli. Trata-se de uma obra bastante importante para a região, que conta ainda com a canalização do rio. Esta travessia tanto facilitará o acesso ao centro como também ajudará a desafogar o transito no eixo da Av. Getúlio Vargas – Av. Visconde de Nova Granada.

A terceira travessia (3) proposta liga a Rua Ceará à Rua Estér Rombenso, estendendo a travessia já existente da Rua Ceará sobre a Castelo Branco, passando pelo Rio Tietê e a linha ferroviária até o Centro de Osasco. O novo acesso à região central, melhoraria o fluxo de veículos no centro expandido.

Por fim, a quarta travessia (4) proposta conecta o bairro Industrial Altino ao bairro Industrial Remédios. Ela facilita o acesso da região de Presidente Altino, colaborando para desafogar o acesso principal da cidade, além de interligar as instituições de ensino FATEC e ETEC ao Polo Tecnológico, favorecendo a parceria e o desenvolvimento dessas estruturas.

MELHORIAS VIÁRIAS EM ÁREAS ESTRATÉGICAS

Além das travessias, outras obras são fundamentais para garantir a mobilidade no Município de Osasco, seja melhorando a fluidez em vias existentes ou criando novas conexões. O novo Plano Diretor indicará melhorias necessárias no tecido viário, favorecendo novas dinâmicas urbanas e proporcionando maior qualidade de vida aos munícipes.

As intervenções têm o objetivo de solucionar ou potencializar questões amplas, de esfera municipal, como melhorar a interligação de bairros, transpor barreiras físicas, diminuir o tempo gasto com deslocamento, oferecer maior conexão com os municípios vizinhos e favorecer o pleno desenvolvimento de atividades locais.

Dito isso, o Plano Diretor identifica, entre as maiores questões a serem tratadas no município, a ausência de conexões no sentido leste-oeste, tanto na Zona Norte quanto na Zona Sul, e indica a necessidade de criar e qualificar interligações nesse sentido, criando alternativas ao fluxo de veículos na Avenida dos Autonomistas, localizada na região central e que se encontra em limite de saturação.

Além disso, a própria Av. dos Autonomistas que, juntamente com o eixo da Av. Bussocaba, constitui o eixo viário estrutural de articulação intermunicipal do Município de Osasco, deverão também receber melhorias estruturais. A diretriz a ser incorporada ao Plano Diretor indica a previsão de transformação das interseções em nível semaforizadas para transposições em desnível, apontando para a conversão destas avenidas em vias semi-expressas.

A qualificação de ruas que abrigam atividades comerciais também é apontada como uma ação necessária, favorecendo a circulação de pedestres e veículos e movimentando a economia local.

O Município de Osasco faz divisa com outros seis municípios – sendo um deles a capital paulista - e é servida de vias de relevância metropolitana (Rodovia Castelo Branco, Rodoanel Mário Covas, Rodovia Anhanguera, Rodovia Raposo Tavares e os acessos para a Marginal Tietê e Marginal Pinheiros). Apesar da localização geográfica estratégica na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), a interligação com algumas cidades e vias precisa ser aprimorada, facilitando o acesso e a circulação dos veículos.

O transporte de carga é bastante expressivo no município, sobretudo na Zona Norte, onde há concentração de empresas de logística. Entretanto, as vias estreitas são bastante comuns nessa região, dificultando a circulação de veículos e de pedestres que ali residem e competem com esse modo de transporte. Novas conexões e readequação de determinadas vias são necessárias para garantir que as atividades ocorram de modo seguro e fluido.

Em algumas vias de maior tráfego (Vias Estruturais Restritas - VER) e em perímetro demarcado na região central, a atividade de carga e descarga é disciplinada pelo Decreto Municipal 10.676/2012, que impõe restrições à circulação de veículos pesados em determinadas áreas e horários, permitindo que apenas Veículos de Carga de Pequeno Porte (VCPP) circulem sem restrições, dando suporte às atividades de carga e descarga. De acordo com diretriz estabelecida desde 2016 pelo Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Osasco (Planmob), a revisão do Plano Diretor e posteriormente da Lei de Zoneamento devem incorporar a necessidade de determinar espaços de estacionamento para uso temporário de veículos de carga e descarga de pequeno porte. Atualmente, as atividades de abastecimento de imóveis comerciais e de serviços não dispõe de uma estrutura adequada, provocando conflitos que prejudicam a fluidez nas vias adjacentes.

A especificação das intervenções e suas respectivas localizações serão apresentadas na minuta do Projeto de Lei e disponibilizadas para consulta pública.

REDE CICLOVIÁRIA

Como já mencionado, entre as principais diretrizes de revisão do Plano Diretor consta a priorização do transporte ativo, que cria condições seguras para a circulação de pedestres e ciclistas. Está sendo elaborada uma rede cicloviária preliminar, que ainda deve ter seu traçado discutido com a sociedade civil para ser consolidado.

A proposta busca integrar diferentes modos de transporte e permitir um trajeto seguro passando por terminais de ônibus e estações da CPTM, além de garantir conexão com o Anel de Mobilidade e Integração Urbana (AMIU), com as Centralidades Lineares, parques e com o sistema de áreas verdes, que será abordado no capítulo Política Ambiental Integrada.

As vias que integrarão a rede cicloviária proposta estão sendo definidas a partir da análise de alguns atributos, tais como:

1- Conexões: A ciclovia por si só não faz sentido se estiver isolada. A rede cicloviária busca integrar diferentes modos de se locomover pelo município, criando uma malha contínua em que o munícipe possa se deslocar para todas as regiões e acessar equipamentos em segurança.

2- Porte: Este aspecto considera a largura e a qualidade das vias, visando o convívio seguro e harmonioso entre veículos motorizados, pedestres e ciclistas.

3- Declividade: A topografia do terreno é um dos principais critérios analisados nessa proposta. O percurso deve ser confortável para se pedalar e, portanto, vias muito íngremes foram descartadas.

4- Fluxos: Foram evitadas as vias com fluxo intenso de veículos motorizados, a fim de conter o possível conflito entre os modos. Trajetos alternativos foram propostos, obedecendo os outros critérios mencionados acima.

Cada item segue recomendações estabelecidas no âmbito federal, com adaptações pontuais dada a realidade do município. O Plano Diretor também reforça a recomendação de que sejam implementados paraciclos e bicicletários em pontos da rede criada, a fim de fomentar o uso desse modo de transporte.

REORIENTAÇÃO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

Os instrumentos urbanísticos precisam ser definidos com o propósito de se atingir os objetivos da política urbana definidos no Plano Diretor. Eles devem contribuir para a manutenção do equilíbrio urbanístico, social e econômico, buscando a produção de cidades justas e agradáveis para se viver, trabalhar e investir. A produção imobiliária é regida por leis que devem atender a esses propósitos, visando a viabilização dessa atividade econômica com melhoramento das condições urbanísticas da cidade.

O crescimento urbano e o desenvolvimento das atividades devem ser orientados de modo a preservar o patrimônio cultural e ambiental da cidade, respeitando as condicionantes urbanas. O adensamento construtivo e populacional, por exemplo, deve ocorrer em locais consolidados, que possuam infraestrutura para tal e que possam ter maiores parâmetros de aproveitamento da terra. Por outro lado, nas áreas em que se pretende a conservação de recursos naturais, a produção imobiliária deve ser controlada em função de uma diretriz de contenção da expansão urbana sobre áreas de proteção. Portanto, orientar a produção imobiliária em Osasco é uma das formas de promover o desenvolvimento urbano em equilíbrio com o meio ambiente. É válido lembrar, que aqui trataremos da produção imobiliária formal que ocorre na cidade, com aprovação dos projetos e obra que seguem as Leis de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras.

DIRETRIZES PARA A REVISÃO DA LEI DE ZONEAMENTO E CÓDIGO DE OBRAS

A **Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano** (também conhecida como Lei de Zoneamento) é muito importante para definir quais tipos de atividade serão permitidas em cada área da cidade, bem como quanto se poderá construir em cada uma delas. O Plano Diretor não substitui esta lei[10], mas determina que sua revisão seja realizada de acordo com as diretrizes nele estabelecidas. Cabe lembrar que a Lei de Zoneamento de Osasco é datada de 1978, o que reforça a necessidade de revê-la de acordo com as dinâmicas urbanas atuais.

Além do estabelecimento de diretrizes para a revisão de parâmetros que impactam diretamente na produção do espaço urbano, detalhadas abaixo, a revisão do Zoneamento e do Código de Obras devem também buscar simplificar e modernizar os processos de aprovação, incorporando critérios mais simples e utilizando ferramentas digitais que permitam agilizar o trâmite da aprovação de projetos e emissão de alvarás.

Para efetivação de suas estratégias, o Plano Diretor estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo para determinadas áreas que passam a vigorar e se sobrepõe aos índices estabelecidos pela legislação vigente. Por sua vez, a revisão da Lei de Zoneamento deverá incorporar estas determinações e promover a revisão dos parâmetros urbanísticos em função das diretrizes do Plano Diretor. Este processo deverá ocorrer de forma participativa, envolvendo a sociedade civil por meio dos canais de participação e gestão democrática, incorporando a visão de munícipes e setores da sociedade diretamente afetados pelas alterações da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

[10] Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano. Lei Municipal 1.485/1978.

Além de estabelecer as diretrizes para revisão do Zoneamento de 1978 e do Código de Obras de 1971, o Plano Diretor regulamenta parâmetros e instrumentos fundamentais à implantação das estratégias nele propostas, e que passarão a vigorar a partir da aprovação do texto de lei.

COEFICIENTE BÁSICO IGUAL A 1:

A legislação municipal vigente, não adota um **Coeficiente Básico** ou mínimo para a cidade, apenas estipula o máximo. A adoção do índice (ou coeficiente) de aproveitamento básico igual a 1 para a cidade toda, com exceção das Macrozonas de Preservação Ambiental e de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável, é uma das diretrizes que o Plano Diretor deve determinar para nortear a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Isso significa que em toda a cidade, será permitido construir até uma vez a área do lote sem ter que se pagar a mais por isso. A construção que extrapolar o Coeficiente Básico é considerada "solo criado" que, por não ser intrínseco à propriedade da terra, é público, pertence à coletividade e, assim, precisa ser adquirido mediante pagamento de uma contrapartida financeira, denominada Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Além disso, o adensamento construtivo decorrente da edificação além do Coeficiente Básico aumenta a demanda sobre as infraestruturas da cidade, o que exige altos investimentos do Poder Público. Dessa forma, o estabelecimento do Coeficiente Básico 1 aliado ao instrumento da OODC é também uma forma de garantir os necessários recursos a serem investidos na infraestrutura urbana essencial ao bom funcionamento da cidade.

Tanto o Plano Diretor como a Lei de Zoneamento a ser revisada devem estabelecer ainda os Coeficientes de Aproveitamento máximos que podem ser atingidos mediante a OODC, adequando, para cada Zona da cidade, o adensamento construtivo orientado pelas estratégias de planejamento em função das características locais e capacidade da infraestrutura disponível para suporte das dinâmicas urbanas.

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS:

O Plano Diretor determina ainda que a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá contemplar modificações no que é considerado como **Área Não Computável**, a qual não entra no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e, por consequência, não entra nos cálculos das contrapartidas a serem prestadas à Prefeitura e nem no cálculo do potencial construtivo máximo do terreno.

Pela lei vigente, dentre as áreas não computáveis encontram-se: áreas destinadas a lazer em áreas comuns em empreendimentos residenciais multifamiliares; área de sacadas; áreas destinadas à residência do zelador (quando igual ou menor que 60 m²); áreas de estacionamento até o limite previsto na lei. Assim, muitas áreas são isentas de cobranças, o que não reflete a quantidade de área que está sendo de fato construída na cidade, impactando as infraestruturas urbanas e a vizinhança. Dessa forma, deve ser feita ajuste na definição das áreas não computáveis no sentido de adequá-las às atuais demandas da cidade.

Por outro lado, para a efetivação das diretrizes e estratégias propostas, o Plano Diretor estabelece condições para que certos usos e formas de ocupação do solo sejam incentivadas, permitindo que construções com determinadas características tenham parte de sua área desconsiderada no cálculo de área computável, como por exemplo áreas comerciais junto ao térreo que tenham Fachada Ativa.

Para a revisão do Zoneamento estipula-se também o desestímulo ao transporte individual, estabelecendo, para determinadas áreas, limitação à quantidade de área construída não computável destinada a estacionamento de veículos.

TAXA DE PERMEABILIDADE:

A revisão da Lei de Zoneamento deve incorporar a exigência de uma taxa mínima de permeabilidade. A **Taxa de Permeabilidade** define uma proporção entre a área do lote e a porção de superfície de solo permeável que deve ser preservada no terreno. A medida visa garantir condições para infiltração das águas pluviais no terreno, evitando sobrecarga dos sistemas de drenagem e ocorrência de enchentes. Além disso, ampliar a área de solo permeável no município estimula situação favorável à maior presença de vegetação no interior dos lotes, o que é fundamental à regulação das condições climáticas do ambiente urbano.

LOTE MÁXIMO E PARCELAMENTO OBRIGATÓRIO:

O Plano Diretor prevê medidas e diretrizes para organizar e estruturar o espaço urbano. Além de garantir condições para o exercício da cidadania e garantia a direitos básicos, ele também tem como objetivo qualificar os espaços urbanos como fator de aprimoramento da qualidade de vida dos habitantes de Osasco. O Plano procura humanizar e dinamizar o uso dos espaços públicos, com benefícios para a população através de estímulos a atividades econômicas, maior segurança e fluidez à circulação de pedestres e veículos.

Empreendimentos em lotes excessivamente grandes tendem a refletir em ambientes urbanos monótonos, com grandes extensões de perímetros vedados que tornam as calçadas contíguas lugares ermos e pouco atrativos. Neste sentido, o Plano Diretor prevê restrições à área de empreendimentos implantados no perímetro urbano, estabelecendo **tamanhos mínimos e máximos permitidos para lotes**, com objetivo de garantir a qualidade dos espaços da cidade. A revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo deve estabelecer quais usos que, por suas características excepcionais, possam estar isentos destes limites.

A revisão do Zoneamento deve ainda estabelecer, para cada Zona, limites específicos e estipular compensações a serem exigidas de empreendimentos propostos em lotes grandes, a partir de determinada metragem. Dentre as exigências cabíveis para estes casos estão: doação de percentual de área ao município, obrigatoriedade de parcelamento de lote, exigência de maiores taxas de permeabilidade, limite a extensão de muros de vedação.

PERMEABILIDADE VISUAL DOS MUROS:

O Plano Diretor estabelece medidas para restringir a existência de lotes muito grandes no perímetro urbano por entender que os mesmos tendem a diminuir a qualidade dos espaços públicos do seu entorno. De forma análoga, propõe-se coibir a existência de trechos de muros muito extensos, que resultam em espaço monótonos que não favorecem a circulação e presença de pessoas. Assim, deve ser previsto, limites máximos de trechos de muros vedados, entendendo que a **permeabilidade visual** também é aspecto importante para aprimorar a paisagem urbana além promover maior sensação de segurança ao pedestre.

EXIGÊNCIA DE VAGAS DE BICICLETA E VESTIÁRIOS:

Tanto a Lei de Zoneamento (Lei Municipal 1.485/1978), como o Código de Obras (Lei Municipal 1.025/1971) vigentes, estabelecem a exigência de um número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para imóveis com uso residencial, onerando empreendedores e incentivando o transporte individual. Esta exigência deverá ser revogada na revisão das leis em consonância com a diretriz de prioridade ao transporte coletivo estabelecida pelo Plano Diretor. Além disso, deverão ser revistos os parâmetros para quantificação de vagas para usos não residenciais em função da nova realidade do município e de sua infraestrutura de transporte.

Por outro lado, como forma de incentivo a modos de transporte não motorizados, dependendo do porte e categoria de uso do empreendimento, deve ser exigido número mínimo de **vagas para estacionamento para bicicletas e vestiários**. As áreas destinadas a estes usos não serão computadas para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Além de dar diretrizes para a revisão do Zoneamento, uma forma eficaz de orientar a produção imobiliária na cidade é definir regras e aplicações para um importante instrumento urbanístico: a **Outorga Onerosa do Direito de Construir** (OODC). A OODC, como já explicado, deverá ser paga por quem deseja construir mais do que o estabelecido pelo Coeficiente Básico (ou seja, uma vez a área do terreno), e deve ter valores diferentes de acordo com a localização e o tipo de uso, de modo a incentivá-los ou restringi-los. Atualmente a OODC é regulamentada pela Lei Municipal Complementar 171/2008, que permite, mediante pagamento de contrapartida, um índice máximo igual a 4 vezes a área do terreno em praticamente toda a cidade, com exceção de 3 bairros, sem estabelecer uma hierarquia urbanística ou adequação à infraestrutura existente.

Assim, observa-se que ao longo dos anos, o benefício da OODC foi distribuído sem critérios específicos pela cidade, espraiando-se territorialmente de acordo como os interesses pontuais do mercado imobiliário. Houve uma concentração, sobretudo nos bairros ao longo do eixo da Avenida dos Autonomistas e da região central. Essa concentração, associada às características viárias e de uso do solo, levou à intensificação dos problemas de mobilidade da cidade.

Pensando nisso, o Plano Diretor busca aliar o adensamento imobiliário à oferta de infraestrutura, orientando os locais passíveis de adensamento construtivo e populacional de modo a não sobrecarregar os sistems de infraestruturas. Serão duas principais áreas previstas: a Zona de influência do AMIU (ZAMIU) e a Macrozona de Dinamização Urbana (com exceção das áreas demarcadas como ZEPAM).

O Plano Diretor propõe uma regulação do instrumento da Outorga Onerosa em função das diferentes Zonas da cidade, que junto com o estabelecimento de Coeficientes de Aproveitamento máximos, procuram orientar o desenvolvimento urbano em consonância com diretrizes urbanísticas de melhor aproveitamento das infraestruturas e aprimoramento da qualidade dos espaços. Para isso serão definidos diferentes fatores de cálculo do valor da OODC em função da localização na cidade e do uso do imóvel.

Por exemplo, na ZAMIU a cobrança de menores taxas de OODC busca favorecer o uso misto, promovendo adensamento nessas regiões, além de aumentar a oferta de postos de trabalho.

Já com relação à Macrozona de Dinamização Urbana, área mais privilegiada na cidade no que se refere a concentração de equipamentos, comércio, serviços, oferta de empregos e infraestrutura urbana, apresentando grandes áreas ociosas e baixa densidade populacional, o Plano Diretor prevê o adensamento populacional e construtivo, além do aumento das atividades econômicas. Para que isso ocorra, propõe-se como incentivo que sejam estabelecidos maiores Coeficientes de Aproveitamento e menores taxas para o consumo de Outorga Onerosa nesta região.

Na Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos, por sua vez, usos não residenciais devem ter a OODC mais barata do que os usos residenciais, já que se pretende incentivar o desenvolvimento de atividades econômicas, sobretudo na ZAMIU, aumentando o número de empregos e estabelecimentos de comércio e serviços.

A Outorga Onerosa será usada também como forma de controle dos impactos decorrentes da produção imobiliária em regiões que encontram-se atualmente saturadas do ponto de vista da infraestrutura, como em áreas da Macrozona de Urbanização Consolidada não inseridas na ZAMIU. Dessa forma, além de estabelecer um Coeficiente Máximo menor, o valor da Outorga será mais alto, inibindo o adensamento construtivo.

Já nas Macrozonas de Proteção Ambiental e de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável, para as novas construções, a cobrança de OODC sequer será autorizada, pois se pretende garantir a preservação dos recursos naturais presentes. Outra estratégia a ser adotada com este propósito, é estabelecer coeficientes de aproveitamento menores que no restante da cidade.

O valor da Outorga Onerosa deve ser condizente com o valor do solo real e dos custos da construção. Osasco possui uma posição estratégica na dinâmica metropolitana. Além da relevância econômica das atividades produtivas sediadas no município, o fato deste possuir muitas possibilidades de deslocamento e proximidade da capital torna-se um grande atrativo. No entanto, isto não se reflete quando comparamos o valor cobrado para o consumo da Outorga Onerosa da cidade com o praticado nos municípios vizinhos.

Osasco apresenta hoje o valor da contrapartida subvalorizado, considerando sua localização privilegiada na região metropolitana, com fácil acesso à São Paulo, e valores competitivos no mercado imobiliário, assim, o Plano Diretor traz a revisão do cálculo de contrapartida para valores condizentes com a posição que Osasco ocupa na Região Metropolitana de São Paulo.

Atualmente, a legislação municipal prevê que os fundos arrecadados com a Outorga Onerosa sejam direcionados ao Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional destinado prioritariamente à política habitacional do município. Entendendo que o instrumento da Outorga Onerosa é uma das principais formas de efetivação de diretrizes urbanas elaboradas pelo Plano Diretor, propõe-se que o Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional deva manter o direcionamento de recursos prioritariamente à promoção de habitação, mas deve reservar também determinado percentual a obras prioritárias da infraestrutura do AMIU, uma vez que as mesmas são consideradas elementos fundamentais ao ordenamento urbano, impactando diretamente no sucesso das políticas habitacionais e de desenvolvimento urbano.

PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

As **Parcerias Público-Privadas** são regulamentadas pela Lei Federal 11.079/2004, e constituem um tipo de contrato para prestação de obras ou serviço que não poderá ser inferior a R$10 milhões e a duração deverá ser de no mínimo 5 e no máximo 35 anos. A concessão pode ocorrer de duas maneiras:

Concessão Patrocinada – O poder público complementa o valor pago pelos usuários da concessão para suprir os investimentos feitos pelo parceiro privado.

Concessão Administrativa – quando a administração pública é usuária direta, não sendo possível ou conveniente cobrar diretamente dos usuários o serviço prestado.

No contrato são estabelecidos critérios para a avaliação dos serviços prestados e após avaliação periódica do desempenho do prestador de serviço, se atendidos padrões estipulados, ocorre o pagamento à empresa. O contrato também deverá prever forma de atualização dos valores; apresentação de garantia, pelo contratado para a execução da obra ou serviço e penalidade aplicáveis a ambas as partes.

A lei determina ainda, em seu artigo 4º as diretrizes que deverão ser observadas:

"*I – eficiência no cumprimento das missões de Estado e no emprego dos recursos da sociedade;*

II – respeito aos interesses e direitos dos destinatários dos serviços e dos entes privados incumbidos da sua execução;

III – indelegabilidade das funções de regulação, jurisdicional, do exercício do poder de polícia e de outras atividades exclusivas do Estado;

IV – responsabilidade fiscal na celebração e execução das parcerias;

V – transparência dos procedimentos e das decisões;

VI – repartição objetiva de riscos entre as partes;

VII – sustentabilidade financeira e vantagens socioeconômicas dos projetos de parceria."

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A **Transferência do Direito de Construir** é um instrumento urbanístico relacionado ao potencial construtivo determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico, conforme o Zoneamento do lote em questão. Assim, o proprietário, que por algum motivo ficar impossibilitado de concretizar o potencial construtivo de seu terreno, poderá exercê-lo na porção do lote que permanecerá de sua propriedade, ou em outro lote.

A Transferência do Direto de Construir poderá ocorrer quando o poder público tiver necessidade para viabilizar: a preservação do patrimônio histórico, paisagístico, ambiental social ou cultural; e preservação e conservação de áreas de interesse ambiental em ZEPAM. O instrumento também poderá ser utilizado nos casos de doação do imóvel ou parte dele pelo proprietário ao poder público para qualquer destes fins ou, em casos excepcionais, também para programas de regularização fundiária; implantação de projetos estratégicos de infraestrutura e mobilidade; execução de projetos de urbanização de favelas e provisão habitacional.

Por exemplo, se o proprietário tem 20% do lote dele demarcado como ZEPAM e o restante em outro Zoneamento, ele pode transferir a propriedade desses 20% de ZEPAM para a Prefeitura Municipal de Osasco fazer um parque e transfere o potencial construtivo destes 20%, sem OODC, para a parte do lote que permanecerá de sua propriedade. Isso permitiria à Prefeitura adquirir áreas para implementar iniciativas integrantes da política ambiental. O limite de potencial a ser recebido por um lote é o Coeficiente de Aproveitamento Máximo da Zona de uso deste imóvel.

Nos casos relacionados à política ambiental, a Transferência do Direito de Construir será condicionada à autorização dos órgãos competentes, parecer favorável da Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH) e celebração de Termo de Compromisso Ambiental, averbado na matrícula do imóvel assumindo as obrigações da preservação das características da propriedade. Nos casos relacionados à preservação de patrimônio tombado, dependerá, por consequência de parecer e autorização do Conselho Municipal de Defesa e Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural (CODEPA) e consecutivo Termo de Compromisso de Preservação e averbação na matrícula do imóvel.

AMPLIAÇÃO DE PASSEIOS PÚBLICOS

A forma como se deu o crescimento da cidade reservou pouca área para a construção de passeios públicos que, em muitos casos, encontram-se subdimensionados para comportar o fluxo de pedestres demandado atualmente, principalmente nas vias com grande presença de comércio e serviços.

O Plano Diretor prevê um incentivo para estimular a cessão de faixas de imóveis particulares com a finalidade de ampliar a largura dos passeios públicos, concedendo ao proprietário o direito de construir equivalente ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo que incidiria sobre a área cedida, sem o pagamento da Outorga Onerosa.

A **Ampliação de Passeios Públicos** será obrigatório para lotes voltados para as vias principais da Zona de Centralidade e da Zona do Anel de Mobilidade e Integração Urbana, desde que os mesmos tenham área mínima (a ser determinada pela lei) bem como serem objeto de reforma ou nova construção.

FRUIÇÃO PÚBLICA

O Município de Osasco, em grande parte de seu território, se caracteriza por um padrão de ocupação que reservou poucos espaços destinados ao uso público voltado ao estar e lazer. A demanda por maior quantidade de áreas públicas com este fim é ainda reforçada pela perspectiva de um aproveitamento mais eficiente da infraestrutura urbana através de adensamento populacional e intensidade dos usos almejada pelo Plano Diretor.

O instrumento da **Fruição Pública** prevê a possibilidade de destinação de parcelas de lotes particulares à Fruição Pública em áreas contíguas ao passeio público. Em contrapartida o proprietário do lote receberá, como forma de incentivo, gratuidade no aumento de potencial construtivo proporcional à área de fruição. A legislação deverá estipular os requisitos que devem ser atendidos por estas áreas, como suas dimensões mínimas e demais características que garantam o acesso público e a efetivação de seu uso em benefício da cidade. Para áreas em que se identifica demanda de ampliação das áreas de uso público a autorização para empreendimentos de grande porte pode ser condicionada à doação de parte do lote para a Fruição Pública.

ESTÍMULO AO USO MISTO

Um dos objetivos do Plano Diretor é equilibrar a existência de usos residenciais e não residenciais, principalmente em áreas dotadas de infraestrutura urbana. Pretende-se reverter a tendência de concentração de usos não residenciais em áreas centrais, onde há pouca oferta de moradia, em oposição aos bairros periféricos onde há alta densidade populacional mas pouca oferta de vínculos formais de emprego.

Além disso, a presença de atividades comerciais junto ao passeio é um importante fator de promoção da dinâmica urbana, ao estimular a diversificação de usos e vitalidade dos espaços públicos.

O **Uso Misto** consiste na implantação, num mesmo edifício, de usos residenciais, comerciais, serviços e/ou institucionais. Este modelo de empreendimento possibilita a geração de postos de trabalho de maneira descentralizada no município, promovendo a aproximação de emprego e moradia, além de incentivar a dinamização do espaço urbano ao estimular atividades de comércio e serviços nas áreas de térreo, facilitando aos moradores o acesso ao comércio de itens básicos do dia a dia. O estímulo ao Uso Misto se dará através da cobrança de menores taxas de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

FACHADA ATIVA

Além do estímulo ao uso misto, o Plano Diretor prevê também incentivos para outras formas de ocupação positivas à qualificação dos espaços da cidade, como a adoção da **Fachada Ativa**.

Edifícios com Fachada Ativa são aqueles em que estabelecimentos de comércio, serviços ou institucionais, se abrem diretamente para a calçada, possibilitando maior interação com o pedestre. Além do acesso direto ao passeio, serão definidos outros pré-requisitos para caracterização da Fachada Ativa, como a exigência de permeabilidade visual, distância mínima do alinhamento do lote e critérios de uso, como a não utilização do espaço frontal do lote para vagas de garagem.

Para estimular sua implantação, parte da área do térreo do edifício que esteja conectada à Fachada Ativa será considerado como área não computável.

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Este instrumento, previsto no Estatuto da Cidade, dá preferência ao poder público municipal para compra de um imóvel.

O Plano Diretor dispõe que a Prefeitura Municipal de Osasco poderá utilizar o **Direito de Preempção** em prol de interesses da coletividade (como áreas de interesse ambiental, habitação de interesse social, regularização fundiária, ordenamento da expansão urbana, interesse histórico e cultural) e estabelece o prazo de vigência de 5 anos a partir da aprovação da lei com a indicação das áreas e imóveis demarcados com este propósito.

CONTRIBUIÇÃO POR MELHORIA

A **Contribuição por Melhoria** é um instrumento previsto na Constituição Federal que tem como objetivo recuperar, para o poder público, parte da valorização de imóveis particulares beneficiados por obras públicas em suas imediações. Os fundos arrecadados têm como destinação o custeio parcial ou total da própria obra que resultará na valorização dos imóveis sob sua influência.

A Lei Municipal Complementar 139/2005 institui o Código Tributário do Município de Osasco e dispõe sobre o funcionamento deste instrumento, assim, o Plano Diretor reforça a necessidade de sua aplicação como forma de financiar os necessários investimentos na melhoria da infraestrutura urbana.

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Operação Urbana Consorciada é instrumento urbanístico de transformação do território urbano baseado em parcerias entre o poder público e agentes privados, a partir de um projeto público de intervenção urbanística em uma determinada área. No perímetro de intervenção podem ser estabelecidas modificações dos índices de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias. Deve ser estabelecida a venda de potencial construtivo adicional com pagamento de contrapartidas pelo setor privado para realização do programa de obras públicas e melhorias urbanísticas, ambientais e sociais. No caso da Operação Urbana, os recursos obtidos pela compra de potencial construtivo devem ser aplicados obrigatoriamente dentro da área de intervenção.

As Operações Urbanas são regulamentadas pelo Estatuto da Cidade que define os elementos mínimos para a elaboração na formulação e aplicação do instrumento como: definição da área, finalidade da operação, estudo prévio de impacto de vizinhança, contrapartidas a serem exigidas, forma de controle da operação.

Em Osasco estão vigentes duas operações urbanas instituídas: a Operação Urbana Consorciada Tietê I (Lei Municipal Complementar 170/2008 e Lei Municipal Complementar 268/2013), a Operação Urbana Consorciada Tietê II (Lei Municipal Complementar 203/2010) e há, ainda, Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos (Lei Municipal Complementar 222/2011), já prescrita.

A Operação Urbana Tietê 1 localiza-se na região central da cidade, junto ao Rio Tietê numa porção de terra encravada entre a estrada de ferro, o Setor Militar e um complexo empresarial, em um perímetro que totaliza uma área de mais de 478 mil metros quadrados, a Operação Urbana Tietê I, aprovada em 2008, propõe o aproveitamento dos terrenos contidos nessa área para o desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais e comerciais, com criação de áreas verdes e investimentos na abertura de um sistema viário que desencrave a gleba em questão, conectando a Avenida das Nações Unidas e a Avenida dos Autonomistas.

Sua planta urbanística limita-se sobretudo na delimitação de áreas de uso residencial, comercial e áreas verdes. A lei traz claramente a inibição do uso industrial, estabelece a cota mínima de 35% de doação de terras para a municipalidade, e estabelece o uso da contrapartida física ou financeira para a aquisição do potencial construtivo adicional, no entanto, não prevê os parâmetros que deverão ser utilizados no cálculo destas contrapartidas, delegando esta função ao conselho gestor, responsável também pelo controle fiscal. O Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado, por sua vez, expõe um histórico urbanístico da cidade e faz análise sobre o perfil sociodemográfico e econômico do perímetro ao invés de analisar a infraestrutura existente e os impactos que efetivamente seriam causados com a implantação da Operação Urbana.

A Operação Urbana Tietê II, localiza-se no bairro do Bonfim, também na região central da cidade. Tem em seu projeto a intenção de reforçar a localização deste trecho da cidade como uma centralidade regional, num processo de requalificação urbanística. Traz para esta região o Paço e a Câmara Municipal, junto à Estação Osasco e propõe a criação de um eixo de escritórios e serviços ao longo da Rodovia Castelo Branco, a promoção de quadras de uso misto promovendo

adensamento demográfico, além de um parque público lindeiro às margens do Rio Tietê e da preservação da Vila Leonor e da Vila Hervy de valor histórico para a cidade.

A Operação se divide em 7 setores para os quais são estabelecidos parâmetros de uso e ocupação do solo, como usos permitidos, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo (que chega a 6), Taxa de Permeabilidade, entre outros. É determinado o estoque máximo do potencial construtivo a ser consumido no perímetro da operação. Determina ainda a aplicação dos instrumentos definidos em lei para controle da Função Social da Propriedade. São previstos ainda Consórcio Imobiliário, Direto a Preempção, Direito de Superfície, Transferência do Direito de Construir e Concessão Urbanística.

Estas Operações são uma tentativa, ainda não bem sucedida, do Poder Público municipal catalisar de maneira orientada o afluxo de investimentos que têm a cidade como destino. Percebe-se que a regulamentação da Operação é falha no tocante aos requisitos mínimos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades para sua regulamentação. Em suma, voltam-se mais para a alteração dos usos permitidos e Coeficientes de Aproveitamento do que na estruturação de uma Operação Urbana propriamente dita. Assim, baseado nos elementos básicos estipulados pelo Estatuto da cidade, o Plano Diretor procura regulamentar os requisitos mínimos para a elaboração de Operações Urbanas consorciadas em Osasco e determina o prazo máximo em que as Operações Urbanas vigentes deverão ser revistas de acordo com esta regulamentação.

INSTRUMENTOS DE CONTROLE DE IMPACTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

Para ordenar o desenvolvimento urbano, o Plano Diretor regulamenta os instrumentos que atuam de modo a minimizar os impactos negativos dos empreendimentos na cidade antes mesmo da aprovação do projeto.

De acordo com critérios estabelecidos pelo Plano Diretor, a emissão de alvarás ou licenças de construção, reforma ou funcionamento de empreendimentos ou atividades causadoras de impactos de vizinhança (sejam eles de ordem urbanística, ambiental, cultural, socioeconômico ou de qualquer natureza), poderá ser condicionada à apresentação e avaliação de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), do Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) ou Estudo de Impacto para Polos Geradores de Tráfego (EIPGT) e Relatório de Impacto no Trânsito (RIT). Estes estudos e relatórios devem ser apresentados em audiência pública antes da emissão do alvará ou licença em aprovação, a depender do tipo e do porte do empreendimento.

São definidos 3 tipos de empreendimentos que poderão causar impactos à cidade, devendo, por isso, apresentar os relatórios citados acima:

1 - Polo Gerador de Tráfego (PGT): empreendimento com potencial de atração ou produção de grande número de viagens ao longo do dia ou períodos, causando impacto no sistema de

mobilidade, comprometendo a eficiência e a fluidez do sistema como um todo, podendo afetar a segurança e acessibilidade de pedestres, ciclistas e veículos. Deve apresentar EIPGT/RIT;

2 - Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança (EGIV): possui potencial de gerar alterações, sobrecarga na rede de infraestrutura ou geração de outros impactos significativos em seu entorno. Deve apresentar EIPGT/RIT e EIV/RIV;

3 - Empreendimento Gerador de Impacto Ambiental (EGIA): Conforme resolução CONAMA 001/1986, regulamentado por legislação federal e estadual, é aquele que tem o potencial de causar qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:
" *I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;*
II - as atividades sociais e econômicas;
III - a biota;
IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;
V - a qualidade dos recursos ambientais."

O Estudo e o Relatório de Impacto de Vizinhança visam subsidiar a análise e elaboração de exigências pelo órgão municipal competente para garantir a minimização e compensação dos impactos negativos, bem como a potencialização dos impactos positivos previstos pelos empreendimentos em suas fases de implantação e funcionamento, a fim de garantir o atendimento do interesse público e o uso sustentável na produção e transformação do ambiente urbano, em consonância com o princípio da Função Social da Propriedade.

Para a determinação dos efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e suas proximidades, o EIV/RIV deverá analisar a condição existente e as consequências da implantação do empreendimento quanto a aspectos como adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, poluição ambiental, sonora e hídrica e geração de resíduos sólidos.

O Estudo de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto Ambiental são regulamentados pela resolução CONAMA 01/1986. O empreendedor deverá custear a elaboração do Estudo e do Relatório, realizados por equipe multidisciplinar, que deve identificar e avaliar os impactos ambientais gerados pelo empreendimento, delimitar as áreas de influência direta e indireta bem como a bacia hidrográfica em que se localiza, analisando suas características antes e depois da implantação do empreendimento, considerando os meios físico, socioeconômico, biológico e de ecossistemas naturais, analisando também o impacto de alternativas ao projeto. Devem ser definidas as medidas que abrandem os impactos negativos, os sistemas de controle e tratamento de despejos além da elaboração de um programa de acompanhamento e monitoramento.

Já o EIPGT/RIT deverá analisar o impacto do empreendimento no sistema de mobilidade do entorno de sua implantação, analisando sua categoria de uso, tipo de construção, zoneamento, área do empreendimento, descrição das atividades a serem desenvolvidas, horário de funcionamento, possibilidade de expansão futura, caracterização e quantificação da movimentação de pessoas considerando a população fixa (funcionários, alunos, professores por exemplo) e flutuante (clientes, fornecedores, pacientes, etc) e circulação de mercadorias com a logística de movimentação dos veículos com número de viagens, dias e horários e descrição dos veículos a serem utilizados, estimativa da geração de viagens com divisão por modo de transporte.

Deverá ser delimitada a área de influência de acordo com o porte e tipo de empreendimento com mapeamento das principais rotas de acesso ao empreendimento e suas características viárias, identificação dos acessos do empreendimento de acordo com o uso (pedestres, veículos leves, de carga, etc.) com descrição de funcionamento como horário, tipo de controle utilizado, condições de acessibilidade, etc. A análise deverá levar em conta ainda o itinerário de linhas de transporte coletivo que atendem a área de influência e localização de pontos de embarque e desembarque.

A partir da análise da capacidade viária e o carregamento que ocorrerá do sistema viário, deve-se estabelecer as Zonas que serão impactadas pelo tráfego adicional, apresentando as conclusões dos impactos gerados, considerando as condições atuais de acesso e circulação de veículos e pedestres na área de influência. O relatório deverá conter as conclusões de quais medidas deverão ser tomadas pelo empreendedor para minimizar os impactos causados pelo empreendimento. O relatório será analisado pela Prefeitura do Município de Osasco que definirá as medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

GARANTIA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Como estratégia de ordenação da produção imobiliária e aproveitamento adequado da infraestrutura urbana, o plano também adota instrumentos para fazer valer a **Função Social da Propriedade**. A situação atual do município em termos de uso da terra urbanizada apresenta características que justificam a aplicação de tal princípio. Muitos lotes e imóveis em localizações bem servidas de infraestrutura encontram-se vazios ou ociosos, enquanto terras precariamente urbanizadas estão cada vez mais ocupadas. Os censos de 1991, 2000 e 2010 corroboram para essa análise, já que quando comparados entre si, revelam que, nas últimas décadas, a região central da cidade passou por um processo de esvaziamento populacional. Os bairros centrais - estruturados e bem servidos de infraestrutura - ficaram menos densos, ou seja, com menor quantidade de habitantes por área, ao passo que as periferias - áreas de maior precariedade urbana - sofreram adensamento populacional e continuaram expandindo seus limites físicos, muitas vezes para áreas ambientalmente frágeis.

O processo de esvaziamento atingiu também os bairros industriais do município no que diz respeito à concentração de atividades. A partir da década de 1980, grande parte das indústrias instaladas na Região Metropolitana de São Paulo se mudaram para o interior do Estado. Em Osasco, esse processo gerou uma grande quantidade de imóveis ociosos e subutilizados em áreas privilegiadas, como o Industrial Anhanguera, Industrial Mazzei, Bonfim, Piratininga e Centro.

A fim de dimensionar a quantidade de imóveis ociosos ou subutilizados, o Grupo de Trabalho Função Social da Propriedade realizou vistorias a 11 bairros da cidade, usando como critério de seleção os bairros centrais e os antigos bairros industriais. Ou seja, para essa amostragem, privilegiou-se os bairros com conhecida dinâmica de esvaziamento de população e de atividades produtivas. Foram vistoriados os bairros Bonfim, Centro, Industrial Altino, Industrial Anhanguera, Industrial Autonomistas, Industrial Mazzei, Piratininga, Platina, Presidente Altino, Remédios e Vila Osasco. Nessas vistorias, foram levantados 412 imóveis vazios ou subutilizados, confirmando na prática as dinâmicas de esvaziamento populacional e esvaziamento das atividades produtivas.

Cabe ressaltar que os 412 imóveis encontrados nas vistorias do GT Função Social da Propriedade não representam um levantamento definitivo sobre a ociosidade/subutilização dos imóveis em Osasco. A identificação completa das áreas passíveis de aplicação dos instrumentos citados acima deverá ser feita pelas Secretarias Municipais, combinando informações como levantamentos físicos e dívidas de IPTU, entre outros.

Somando a esse quadro o fato de que, de acordo com o IBGE, 100% da área do Município de Osasco é urbana e que praticamente não há mais para onde a cidade se expandir, torna-se necessário reequilibrar a distribuição das atividades e do uso do solo em Osasco, utilizando os imóveis ociosos para tais finalidades.

Visando promover a Função Social da Propriedade, o Plano Diretor regulamentará instrumentos de modo que possam ser aplicados assim que o Plano entrar em vigência, sendo eles: o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), o IPTU Progressivo no Tempo, a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, a Arrecadação de Bens Abandonados e a Dação em Pagamento.

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

Através do **PEUC** a Prefeitura tem o poder-dever de exigir que as áreas e imóveis ociosos sejam efetivamente utilizadas, sendo edificadas, no caso das áreas não edificadas ou subutilizadas, ou dando uso, para os imóveis vazios, garantindo o cumprimento da Função Social.

Os imóveis identificados como ociosos receberão notificação da Prefeitura. A partir da notificação terão prazos para apresentar projeto de edificação ou parcelamento, para iniciar e para concluir as obras, ou dar uso, conforme o caso em que se enquadre.

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Caso as exigências do PEUC, não sejam atendidas, a Prefeitura passa a aplicar o **IPTU Progressivo no Tempo**. A Prefeitura aumenta o IPTU progressivamente por 5 anos, até o máximo de 15%.

DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Se ainda assim, durante os 5 anos de IPTU progressivo não forem cumpridas as exigências, passa-se então à **Desapropriação com Pagamento com Títulos da Dívida Pública**, que poderão ser resgatados em parcelas anuais em até 10 anos, com devidas correções.

ARRECADAÇÃO DE BENS ABANDONADOS.

A **Arrecadação de Bens Abandonados** ocorre, atendendo ao artigo 1.276 do Código Civil que determina que "*o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outra pessoa, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município*". A intenção de não mais conservar é entendida como, "*quando cessados os atos de posse, o proprietário deixar de pagar os ônus fiscais*".

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Na **Dação em Pagamento** a Prefeitura aceita dos devedores, o imóvel como forma de pagamento da dívida. Após feita a determinação do preço do bem, ocorre uma relação como a de compra e venda.

POLÍTICA AMBIENTAL INTEGRADA

SISTEMA MUNICIPAL DA POLÍTICA AMBIENTAL INTEGRAL

Para viabilizar a cidade que queremos, o novo Plano Diretor propõe uma série de diretrizes, ações e instrumentos que promovam o desenvolvimento urbano. Entretanto, para garantir a qualidade de vida à população de Osasco, é necessário que ele seja promovido de forma sustentável, em equilíbrio com o meio ambiente, minimizando os impactos da atividade humana e conservando os recursos ambientais. Isso envolve, inclusive, orientar a ocupação de áreas urbanas consolidadas, buscando maior aproveitamento da terra, recurso finito, e reduzindo a necessidade de deslocamentos intraurbanos. Para isso, o Plano Diretor deve contar com uma política ambiental transversal e articulada às demais políticas, como a habitacional, de mobilidade e de desenvolvimento econômico.

É com essa visão integrada sobre política ambiental que o Plano Diretor propõe a implantação de parques, praças e arborização viária, criando um grande sistema de áreas verdes e de lazer que melhore a qualidade de vida da população e permita a expansão de espécies da fauna e da flora e a formação de corredores verdes. Também é necessário orientar a produção do espaço urbano, considerando os limites ambientais, as áreas ambientalmente frágeis - onde o solo é instável, as áreas de várzea do Rio Tietê, áreas alagáveis, áreas de preservação permanente e a presença de saneamento básico.

Ainda dentro da temática ambiental, o Plano Diretor busca promover o desenvolvimento urbano em equilíbrio com o meio ambiente natural e construído, destacando a preservação do patrimônio ambiental, cultural, histórico e arquitetônico, garantindo que o espaço urbano continue sendo produzido sem que, com isso, a memória e os laços afetivos da cidade sejam apagados.

As grandes áreas verdes permeáveis no norte do município, nos bairros Paiva Ramos e Santa Fé - que em escala macrometropolitana, ligam-se em corredor verde até a Serra do Japi, em Jundiaí - têm grande importância para o sistema ambiental da cidade. Nesse cenário, a conservação e a valorização das áreas prestadoras de serviços ambientais é uma importante diretriz para garantir a manutenção das escassas áreas verdes existentes. Colabora para esse objetivo a demarcação das Macrozonas de Preservação Ambiental e de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável, nos extremos norte e sul do município, mencionados anteriormente. Essas Macrozonas possuem áreas de interesse público para o cumprimento de funcionalidades ecológicas, paisagísticas, de lazer e sociabilidade. Nelas, o perfil geomorfológico indica alta susceptibilidade ao movimento de massa, e por isso o desenvolvimento urbano deve ser estritamente controlado, com usos que garantam a proteção à biodiversidade, que valorizem o patrimônio ambiental e que garantam a permanência dos altos índices de permeabilidade do solo e de cobertura vegetal.

ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – ZEPAM E ZEP

A partir desses objetivos, o Plano Diretor propõe a criação da **Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM)**. Foram demarcadas como ZEPAM todas as áreas hoje consideradas como áreas verdes pelo município. São parques, praças, canteiros centrais, centros esportivos e áreas verdes com equipamentos sociais. Além disso, foram levantadas as áreas com maciços arbóreos significantes, áreas com grande permeabilidade e áreas de preservação permanente (que englobam as áreas ao longo de córregos, as áreas com declividade acima de 45º e topos de morro).

As ZEPAM são áreas destinadas à proteção do patrimônio ambiental da cidade e permitem que o sistema de áreas verdes e lazer se concretize também no Zoneamento do município, permitindo que as ações destinadas a estas áreas não sejam perdidas com mudanças de uso de onde foram implantadas.

Considerando as particularidades das diferentes áreas marcadas como ZEPAM, criou-se uma subdivisão, sendo:

ZEPAM 1 - DE PROTEÇÃO INTEGRAL

Destinada a áreas de parques municipais existentes e propostos, onde há maciços arbóreos significantes, com grande presença de APP e nascentes. Nessa Zona a intervenção humana será restrita e serão estabelecidos baixíssimos índices de Coeficiente de Aproveitamento e de Taxa de Ocupação, além de alta Taxa de Permeabilidade e restrição no manejo e na remoção da vegetação, a fim de garantir a preservação da mata e cursos d'água ali existentes.

ZEPAM 2 - DE OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL

Tem por finalidade orientar a ocupação urbana, permitindo alguns usos em áreas com vegetação significativa e grande permeabilidade. Para atingir esse objetivo serão adotados baixos valores para o Coeficiente de Aproveitamento e para a Taxa de Ocupação.

Usos residenciais serão permitidos desde que atendidos os parâmetros urbanísticos e de conservação da vegetação.

ZEPAM 3 – SISTEMA DE ÁREAS VERDES E LAZER

Esta Zona é composta por praças existentes e propostas, canteiros centrais, centros esportivos e áreas verdes com equipamentos sociais. Seu objetivo é garantir a permeabilidade do solo e a presença de áreas verdes onde já existe ocupação urbana consolidada, criando espaços de lazer, aumentando a qualidade do ar e o sombreamento.

ZEP – ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO

Abarca as áreas correspondentes aos parques estaduais presentes no município, no caso, o Parque do Jaraguá, na Zona Norte, e o Parque Jequitibá, na Zona Sul. Nessa Zona são permitidas apenas

atividades de pesquisa, ecoturismo e educação ambiental e as ações nestas áreas devem atender aos planos de manejos da respectiva unidade de conservação.

AS ZEPAM 1 e 2 e a ZEP têm forte relação com a Macrozona de Preservação Ambiental e a Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável, sendo as únicas Zonas de uso permitidas nestas áreas.

ZERA - ZONA ESPECIAL DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Esta Zona foi criada para demarcar áreas ambientalmente degradadas. Na revisão do Plano Diretor, ela corresponde à região do atual aterro, em processo de desativação, que deve passar por um processo de recuperação.

SISTEMA MUNICIPAL DE ÁREAS VERDES

A Lei Estadual 13.580/2009 institui o *Programa Permanente de Ampliação das Áreas Verdes Arborizadas Urbanas* e busca atingir, nos municípios paulistas, o Índice de Área Verde de 12m² por habitante. Os dados de Osasco indicam que a cidade está muito aquém do número desejado, uma vez que a soma da área total de parques e praças implantados correspondem a somente 2,86%[11] da área total do Município de Osasco, o equivalente a aproximadamente 2,66m² por habitante[12]. Por ser um município extremamente urbanizado, com pouca disponibilidade de áreas livres, a implantação de novos parques é um grande desafio.

Os parques urbanos e as praças também cumprem importantes funções ambientais e sociais, como o direito ao lazer e a minimização das ilhas de calor e da impermeabilização do solo. Seu planejamento e sua implementação, dado o alto índice de urbanização do território de Osasco e a dificuldade de encontrar terra disponível para tais usos, necessitam de uma articulação com políticas como as de urbanização de assentamentos precários, de remoções de áreas de risco, de parcelamento de grandes glebas, de reestruturação urbana, de gestão integrada de equipamentos públicos e de cumprimento da Função Social da propriedade, que será regulamentada no novo Plano Diretor.

Para garantir a valorização e a manutenção de parques, praças e áreas verdes, bem como sua apropriação e fruição por parte dos cidadãos, o Plano Diretor pretende instituir a gestão participativa desses equipamentos. Dessa forma, as decisões tomadas sobre eles levariam em consideração os anseios e as necessidades da população de Osasco, contribuindo para a sustentabilidade do espaço urbano e para a valorização do patrimônio ambiental e cultural da cidade.

Dentro deste contexto, a partir do levantamento das áreas com maciços arbóreos representativos e áreas de APP, foram indicadas 10 novas áreas para parques municipais, além de uma área para ampliação do Parque Glauco Vilas Boas no bairro Três Montanhas, trazendo considerável ganho ambiental e para o lazer da cidade.

[11] Área do município segundo IBGE e área de praças e parques segundo dados do Município de Osasco.
[12] População do Município de Osasco estimada para 2019 segundo IBGE.

O Plano ainda ratifica os perímetros dos parques previstos no Jd. Santa Maria e junto ao conjunto habitacional Miguel Costa.

Assim, os parques a serem implantados são:
1- Parque Castelo Branco
2- Parque Vila dos Remédios
3- Parque Metalúrgicos
4- Parque CEU das Artes
5- Parque Conceição
6- Parque Padroeira
7- Parque Linear Tietê
8- Parque Linear Veloso
9- Parque Linear Santa Maria
10- Parque Adalgisa
11- Parque Jd. Santa Maria
12- Parque Miguel Costa

Sob a ótica da arborização, destaca-se que a massa arbórea do Município de Osasco se caracteriza por ser descontínua, distribuída pontualmente em parques, praças e áreas isoladas, como calçadas e no interior de lotes. A falta de continuidade entre áreas arborizadas cria espaços urbanos áridos, com baixa qualidade ambiental, e impede a formação de corredores ecológicos, importantes para a conservação da fauna e da flora. Essa situação aponta para a necessidade de prever uma política de arborização com rebatimento em todo o município, visando a proteção à biodiversidade e a melhoria do microclima urbano.

É proposta a criação de um sistema integrado de áreas verdes e de lazer, que potencialize os benefícios ambientais destas áreas para a cidade e que possibilite o desenvolvimento da fauna dentro do sistema, formando corredores ecológicos. Assim, são propostos Caminhos Verdes que conectem parques e equipamentos públicos permitindo ao pedestre um transitar agradável e em segurança, além da previsão de ciclovias nas áreas onde a topografia e as condições viárias possibilitem.

Os Caminhos Verdes propõem a melhoria das calçadas através do aprimoramento das condições de iluminação e acessibilidade, bem como arborização onde não exista e manutenção onde seja preexistente, melhorando o sombreamento e a qualidade dos passeios. A política de arborização é, desta maneira, pensada em conjunto com a política de mobilidade, tanto para oferecer qualidade urbana aos que optam pelo transporte ativo (pedestres e ciclistas) quanto para garantir que a arborização seja um componente dos projetos de expansão e reforma do sistema viário. É válido ressaltar que, ao redor dos Caminhos Verdes, há também diversas ZEIS, melhorando as condições de acesso a pé da população residente aos equipamentos integrados pelos Caminhos Verdes, como escolas, parques, equipamentos de lazer e postos de saúde.

Compondo ainda este quadro de sistema integrado, temos o Programa de Revitalização de Córregos de meio de quadra. São córregos que ficaram isolados nos fundos das edificações, no meio das quadras e permanecem a céu aberto, para os quais se propõe melhorias como limpeza e plantio de vegetação, conforme as possibilidades particulares do terreno, acesso e área disponível.

Sistema integrado de áreas verdes e de lazer. Equipe Plano Diretor, 2019. Fonte foto aéra: Google Earth.

Devem conectar-se aos parques ou aos Caminhos Verdes potencializando a formação dos corredores ecológicos. Estabelece-se ainda como prioridade a ação de arborização no interior das Áreas de Preservação Permanente.

A escolha de espécies para o plantio em calçadas e canteiros centrais deverá seguir as orientações da Guia de Arborização da Secretaria do Meio Ambiente até que ocorra a publicação do Plano de Arborização, atualmente em elaboração.

Para além do sistema integrado de áreas verdes e de lazer, o Plano Diretor prevê ainda um aumento da arborização das vias na cidade como um todo. Para que a política de arborização seja implementada com sucesso, é essencial prever atividades de arborização com a participação da sociedade civil. Assim, a distribuição de mudas - inclusive de espécies frutíferas - e o incentivo à arborização nas calçadas ou dentro dos lotes são essenciais para o avanço da educação ambiental e para o aceite da política de arborização.

GESTÃO INTEGRADA DE RISCO

Para promover o desenvolvimento urbano em equilíbrio com o ambiente, também é essencial prever a Gestão Integrada de Risco. A ocupação, pela população de baixa renda, de encostas e beiras de córrego, que são áreas com elevados graus de suscetibilidade a inundações, escorregamentos e deslizamentos de terra, não é característica exclusiva do Município de Osasco. Essa situação é comum às regiões metropolitanas e remete ao processo de urbanização das grandes cidades brasileiras. Intensificado a partir dos anos 1950, ele manteve as grandes desigualdades sociais existentes desde o tempo em que o país era colônia.

Este processo reforçou a segregação espacial, relegando à classe trabalhadora, que tinha a necessidade de se fixar a algum lugar, as periferias. Essa parcela da cidade, que surge de forma irregular, caracteriza-se como uma solução precária ao problema de moradia, acarretando em ocupações de áreas públicas e privadas, com construções precárias que não atendem às normas técnicas obrigatórias de segurança e de salubridade, desprovidas de infraestrutura e de serviços básicos que garantam a integridade física dos habitantes, e muitas vezes situadas em áreas suscetíveis a movimentos de massa e enchentes.

Diante deste cenário, em 2006, a Prefeitura de Osasco, representada por sua Coordenadoria de Combate às Enchentes e Prevenção em Áreas de Risco, em parceria com o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT), foi a campo e produziu um relatório com inventário de 61 áreas de risco, diagnosticando 175 setores classificados de acordo com os graus de risco: R1-Risco Baixo, R2-Risco Médio, R3-Risco Alto e R4-Risco Muito Alto, indicando também a quantidade de moradias em cada setor.

As prioridades para realização das obras de estabilização de encostas contabilizam um montante de 24 setores em R4 (Risco Muito Alto) já ocupadas, sendo que em algumas delas já ocorreram eventos de deslizamento que provocaram até mesmo óbitos.

A atuação do poder público sobre as ocupações humanas em áreas de risco (encostas e beiras de córrego) precisa ser feita de modo integrado e intersecretarial, em duas frentes de trabalho: a de prevenção e monitoramento das áreas de risco e a de ações emergenciais.

PREVENÇÃO E MONITORAMENTO

Como o último levantamento das áreas de risco em encostas foi atualizado em 2006, o novo Plano Diretor indica a necessidade da contratação de um novo mapeamento, tanto para indicação de deslizamentos como para enchentes.

Sobre essas áreas identificadas como de risco, são necessárias políticas de monitoramento e remediação, articuladas entre as diversas secretarias municipais. Dependendo das condições de ocupação, a remediação pode ser a remoção da população em situação de risco ou a realização de obras pontuais para viabilizar a permanência dessa população, em condições seguras e salubres.

Para que as ações de remediação possam ser efetivas, tanto as remoções como a realização de obras para permanência devem ser articuladas à política de provisão habitacional, à implantação de parques lineares, à urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários e à implementação de infraestrutura, de sistema de saneamento básico e de drenagem urbana.

Por serem soluções geralmente caras de se implantar, é necessário também prever formas alternativas de resolver o problema, como por exemplo o trabalho em regime de mutirão orientado, por meio da construção de contenções, limpeza de encostas, aberturas de vielas e acessos, construção de rede de esgoto condominial (com manutenção dos próprios moradores), direcionamento das águas pluviais com canaletas pré-fabricadas, entre outros serviços.

Além da intervenção em áreas de risco já ocupadas, é necessário também evitar a formação de novos núcleos habitacionais em condições de insegurança e insalubridade. Para isso, é necessário fortalecer o trabalho de fiscalização em áreas mapeadas como suscetíveis a deslizamentos e enchentes, bem como oferecer soluções habitacionais à população de baixa renda por meio de instrumentos como as ZEIS, a aquisição de um banco de terras públicas para promoção de habitação social, o cumprimento da Função Social da Propriedade e a Locação Social.

AÇÃO INTEGRADA EMERGENCIAL

Compreendendo a ocupação de áreas de risco como um problema estrutural das cidades brasileiras, é necessário trabalhar com a perspectiva de que sua solução é complexa e acontecerá a longo prazo. Sendo assim, no horizonte de dez anos do Plano Diretor, ainda será necessário prever ações emergenciais para atuar sobre as áreas de risco, tais como o aprimoramento dos sistemas de monitoramento e alerta contra riscos, com alarmes, sirenes e SMS de alerta sobre situações de risco envolvendo diversos pontos da cidade. Esse sistema já está implementado, porém é necessário ampliar seu alcance e precisar suas informações, por meio de ações coordenadas entre diferentes secretarias e ações formativas com a população.

PLANOS SETORIAIS DA POLÍTICA AMBIENTAL

Osasco possui Plano Municipal de Drenagem Urbana (PMDU), Plano Municipal de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos (PMGIRS) e Plano Municipal de Abastecimento de Água e Esgoto Sanitário (PMAE).

Todos eles foram aprovados em 2016 e as vigências dos planos variam entre 20 (PMDU e PMGIRS) e 30 anos (PMAE). Desta maneira, o Plano Diretor acolhe as diretrizes destes planos a fim de fortalecê-las e traz algumas complementações.

GESTÃO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

A **Gestão dos Resíduos Sólidos** também é um ponto essencial para equilibrar o desenvolvimento urbano com o meio ambiente. Atualmente, Osasco conta com um único aterro sanitário para fazer a deposição de seus resíduos sólidos. Esse aterro está em processo de ampliação, mas a previsão é de que ele tenha vida útil de aproximadamente dez anos[13]. Diante desse cenário e da escassez de terrenos livres no município, é imperativo pensar em novas formas de tratar essa questão. Em primeiro lugar, o Plano Diretor indica a necessidade da criação de um Plano de Recuperação para o Aterro Sanitário atual e para a área prevista para expansão, considerando que sua capacidade é limitada, antecipando problemas advindos da contaminação do solo, além de pensar em outras formas de utilizar o espaço público em prol do coletivo.

[13] Plano Municipal de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos de Osasco (2016) – página 39

Outra diretriz essencial para a questão do lixo é pensá-la de forma articulada aos demais municípios da Região Metropolitana. As demais cidades da RMSP também enfrentam problemas semelhantes aos de Osasco, por isso o planejamento na esfera metropolitana é uma oportunidade para que, em conjunto, os municípios encontrem soluções e respostas satisfatórias para a questão de deposição de resíduos sólidos.

Um dos principais pontos a serem reforçados para a política de gestão de resíduos sólidos é a necessidade de reduzir a quantidade de lixo que é destinada para o aterro. Para isso, a ampliação do aterro contará com usina de compostagem, prevista no Decreto Municipal 9.758/2007, já que estima-se que mais de 50% do lixo produzido seja matéria orgânica[14] e não necessita ser destinado aos aterros. Aproximadamente 30% do lixo é composto por elementos recicláveis, mas apenas 35% da população osasquense possui atendimento de coleta seletiva, operacionalizado dentro do Programa Recicla Osasco, instituído em 2008[15]. Os números indicam a necessidade de ampliar a cobertura deste serviço em Osasco e implementar novas cooperativas de reciclagem para que o lixo possa gerar novos produtos, em vez de materiais a serem dispostos em aterros.

No Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS, 2016) é informado que das 760 toneladas/dia de resíduos coletados no município, 481 toneladas teriam potencial de ser reciclados, no entanto somente 3,71 toneladas/dia são comercializadas, o que representa somente 1,4% do que poderia ser reciclado. Atualmente o município conta com três cooperativas responsáveis pela coleta seletiva e apenas 30% da cidade conta com este serviço.

Com o objetivo de reduzir a quantidade de resíduos sólidos que vão para o aterro, busca-se ampliar a coleta seletiva no município com a instalação de novas cooperativas. Para tanto, ganha a importância a Incubadora de Empreendimentos Populares e Solidários, a ser instalada na Macrozona de Dinamização Urbana, que poderá colaborar no aporte às cooperativas existentes e criação de outras, fornecendo cursos de formação permanente e capacitação aos catadores e gestores.

Outra questão pertinente ao Plano Diretor é a falta de terreno para a implantação de Ecopontos. A revisão do Plano reforça questões trazidas pela Secretaria de Serviços Obras (SSO) e prevê a implantação de Mini Ecopontos e dos Pontos de Entrega Voluntária (PEVs) em espaços compartilhados com alguns parques municipais (a serem indicados por SEMARH) e associados a práticas de educação ambiental.

SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Dar diretrizes para o **Sistema de Saneamento (Abastecimento de Água e Tratamento e Coleta de Esgoto)** também é um dos eixos do Plano Diretor relacionados ao objetivo de equilibrar o desenvolvimento urbano ao ambiente natural e artificial. Atualmente, parte considerável do Município de Osasco ainda não conta com os serviços básicos de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgoto. Além de danos ao meio ambiente, a falta de saneamento básico representa risco à população e à saúde pública, e por isso é imperativo que a questão do saneamento avance no município.

[14] Plano Municipal de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos de Osasco (2016) – página 36
[15] Decreto Municipal 9.976/2008.

Para que esse avanço ocorra, o Plano Diretor indica a universalização do sistema de água e esgoto, definindo estratégias de implantação nos bairros que ainda não possuem o serviço. A expansão das redes de saneamento deve estar articulada às obras de infraestrutura e às ações de urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários. A universalização do sistema deve prever a eliminação de lançamento de esgoto nos cursos d'água, tendo como objetivo a conservação dos recursos ambientais e a prevenção a doenças.

O Plano Diretor também indica áreas de investimento prioritário no sistema de saneamento, baseado em dados oferecidos pela Sabesp. As redes de abastecimento de água e de coleta de esgoto devem ser priorizadas nas áreas onde a vulnerabilidade social e ausência de infraestrutura são alarmantes e no AMIU - caso sejam necessárias melhorias na infraestrutura do sistema para adequar as áreas onde se pretende estimular adensamento populacional e construtivo.

Com relação à drenagem, a política ambiental estabelecida no Plano traz em si uma melhoria no sistema como um todo. Algumas medidas já mencionadas devem ser adotadas com o intuito de garantir a permanência da permeabilidade do solo e boa condição dos córregos, como a demarcação dos parques urbanos e lineares, proteção de Áreas de Proteção Permanente, a instituição das ZEPAMs, revitalização de córregos de meio de quadra.

Deve-se recuperar os principais córregos da cidade por meio de elaboração de projetos e execução de obras. Entre as ações previstas estão limpeza, manutenção e monitoramento dos córregos, além de obras mais complexas, como a implantação dos parques lineares, urbanização de favelas, ligações domiciliares de água e esgoto, além do fortalecimento da educação ambiental, a fim de conscientizar a população da importância em se manter os cursos hídricos e as ruas limpas.

PROTEÇÃO A BENS DE IMPORTÂNCIA PATRIMONIAL MATERIAIS E IMATERIAIS

Buscando o equilíbrio entre o meio ambiente natural e construído e o fortalecimento da identidade municipal, a revisão do Plano Diretor propõe o reconhecimento da memória da cidade a partir da formulação de uma política de Proteção a Bens de Importância Patrimonial materiais e imateriais (abrangendo patrimônio histórico, arquitetônico, paisagístico, ambiental, artístico e cultural). O município tem demandas por crescimento e desenvolvimento de atividades, mas é necessário que esses processos de produção do espaço aconteçam sem apagar a memória e os laços afetivos da cidade.

Dito isso, alguns instrumentos podem ser utilizados para garantir a preservação desses bens. Um deles é o tombamento, que registra algo com valor para a sociedade e passa a ser protegido por legislação específica, evitando a descaracterização e destruição do ícone que se pretende tutelar.

Atualmente, Osasco possui um bem tombado pelo Condephaat[16], órgão de proteção ao patrimônio histórico do Estado de São Paulo[17]. Trata-se da Casa de Campo de Victor Brecheret, na Avenida Martin Luther King, tombada em 2012 por meio da Resolução SC-97, de 01/11/2012. A resolução determina:

[16] Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo.

[17] Os órgãos de proteção ao patrimônio se organizam em diferentes esferas, podendo a tutela dos bens culturais ocorrer no âmbito municipal, estadual (em São Paulo por meio do Condephaat) ou nacional (sob a responsabilidade do IPHAN).

"*Artigo 2º: Fica estabelecida a seguinte proteção para os bens tombados:*

Para o edifício descrito no inciso II do Art. 1º, devem ser preservados os interiores, a volumetria e as fachadas da edificação mencionada."

A sociedade civil articulada chegou a enviar mais uma proposta para o tombamento de outro ícone para a memória de Osasco, entretanto, para o órgão, ele não possuía importância a nível estadual, e por isso o processo de tombamento não seguiu adiante. Contudo, não ter bens tombados pelos órgãos estadual e nacional de proteção ao patrimônio não significa que a cidade não possua ícones marcantes, representativos de sua memória e importantes para a população local. Se a sociedade civil entende que determinado bem é significante para narrar sua história, ele pode ser tombado a nível municipal.

Em 11 de março de 2010, a Lei 4.402/2010 instituiu o Codepa, Conselho Municipal de Defesa e Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural da Cidade de Osasco, como órgão municipal de defesa ao patrimônio histórico local, integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Cultura. Sua organização e seu funcionamento, entretanto, dependiam de regulamentação via decreto, o que não ocorreu até hoje. Visando fortalecer a identidade da cidade e recuperar sua história de formação e desenvolvimento por meio da memória coletiva, o Plano Diretor propõe a implementação efetiva do Codepa, regulamentando o órgão e colocando-o em pleno funcionamento para que ele possa, entre outras atribuições definidas pela lei já existente, deliberar sobre o tombamento, a proteção e a preservação de bens de importância cultural e histórica para a população local.

A definição de Patrimônio Cultural deve abarcar tanto bens materiais como imateriais, que sirvam como referência à identidade, memória e ação dos diferentes grupos sociais da cidade. Assim sendo, são considerados patrimônio os monumentos, as edificações, as expressões artísticas, as festas, a culinária, os símbolos da cidade, as pessoas marcantes para a história local, entre outros.

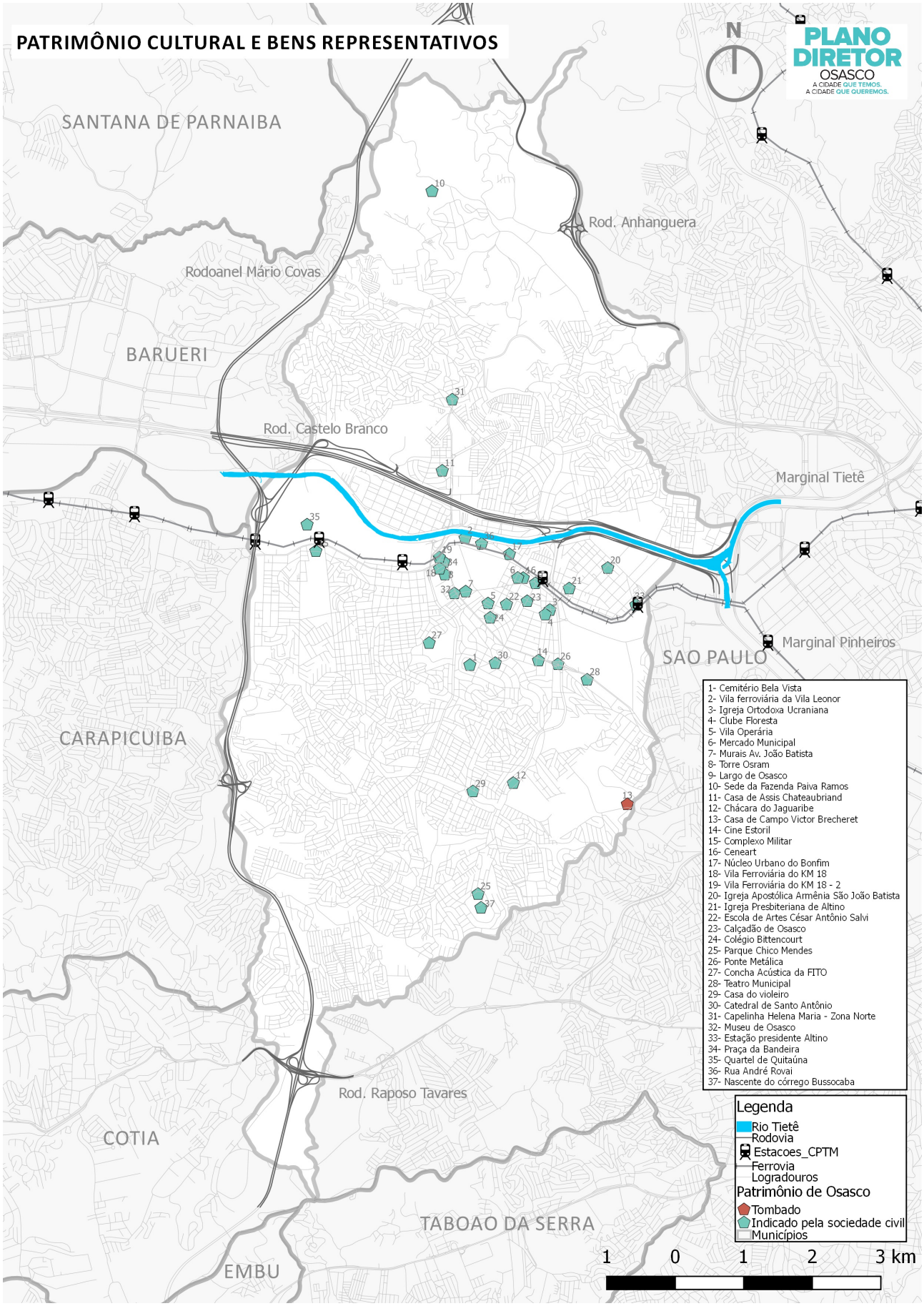
O levantamento e a análise dos bens passíveis de tombamento deverão ser feitos pelo próprio Codepa, no entanto, o Plano Diretor traz um ponto de partida, com alguns bens de importância histórica, cultural e afetiva levantados pelo Grupo de Trabalho Patrimônio Cultural e pela sociedade civil. A pesquisa foi realizada em diferentes momentos: na reunião setorial sobre patrimônio, com emancipadores, historiadores e interessados no tema; e na consulta pública via internet, com contribuições recebidas tanto no site do Plano Diretor como na página do Facebook da Prefeitura de Osasco. As sugestões colhidas, na íntegra, estão expressas nas tabelas a seguir:

Bens Imóveis	Endereço	Estado de Conservação
Sede da Fazenda Paiva Ramos	Jd. Três Montanhas, Parque Municipal Glauco Vilas Boas	degradado
Chácara do Jaguaribe	Av. Pe Vicente Melillo, altura do nº 1014	degradada
Casa de Assis Chateaubriand	Rua Paraíba x Rua Tocantins, IAPI	depósito de material hospitalar do Inamps
Casa de Campo Victor Brecheret	R. Martin Luther King, 1352, próx. Cidade de Deus	bem conservada (escola)
Seminário da Igreja Matriz de Santo Antonio	Av. Santo Antonio, Bela Vista	descaracterizado
Complexo Militar Quitaúna, áreas adjacentes e paisagem	Av. dos Autonomistas, ao lado da Estação Quitaúna	Intacto
Cemitério Bela Vista	R. Diogo Antonio Feijó	Portaria descaracterizada
Núcleo urbano do Bonfim + Igreja Local	Ao longo da R. André Rovai	Igreja sofreu alterações nos anos 90, mas ainda está fiel
Vila Operária	R. Dr. Alcides Vidigal, 76	degradada, porém recuperável (moradia)
Vila Ferroviária do KM 18	Altura da Praça 31 Março	muito descaracterizada
Vila Ferroviária da Vila Leonor	Av. das Nações Unidas 32	muito descaracterizada
Cine Estoril	Av. dos Autonomistas	bom estado
Centro Comercial Glamour	Av. João Batista, 100	demolido
Mercado Municipal	Praça 21 de Dezembro, Centro	bem conservado
Grupo Escolar Marechal Bittercount e suas árvores	Praça Monteiro Lobato, Centro	bem conservado
Clube Floresta	R. Primitiva Vianco, altura nº 435, próx. ao Largo de Osasco	em recuperação
Igreja Apostólica Armênia S. João Batista	R. Carlos da Costa Ramalho Júnior, 497 - Pres. Altino	bom estado
Igreja Ortodoxa Ucraniana	R. Tomás Spitaleti, 18	bom estado
Igreja Presbiteriana de Altino	R. Rev. João Euclides Pereira, 155 - Pre. Altino	bom estado
Largo de Osasco	Largo de Osasco	bom estado
Murais	Av. João Batista	
Torre Osram	Av. dos Autonomistas, 4229	

Tabela: listagem de bens citados pelo GT e pela reunião setorial de Patrimônio Cultural e Memória.

Bens indicados em consultoria pública online	Quantidade de menções
Museu de Osasco (Chalé Brícola)	13
Cachorro Quente	6
Viaduto Reinaldo de Oliveira (Ponte Metálica)	5
Calçadão da Rua Antonio Agu	4
Vôo de avião	4
Capelinha da Zona Norte	3
Casa do Violeiro	2
Catedral de Santo Antonio	2
Igreja Catolica Ortodoxa Armênia em Presidente Altino	2
Mercado Municipal	2
Primeira farmácia da cidade de Pedro Firetti (R. André Rovai)	1
Caldo de Cana	1
Capital da Viola	1
Casa da foto (bailarina Isadora Duncan se apresentou para Mário de Andrade)	1
Casa de Angola	1
CENART	1
Cine Estoril	1
Colégio Bittencourt	1
Concha acústica da FITO	1
Corporação Musical Santo Antônio de Osasco (Banda de Osasco)	1
Estação Presidente Altino	1
Nascente do Cérrego Bussocaba	1
Parque Chico Mendes	1
População de Osasco	1
Praça das Bandeiras	1
Prédio da Associação Comercial	1
Quartel de Quitaúna	1
Rua André Rovai	1
Teatro Municipal	1

Tabela: listagem de bens citados pela sociedade civil em consulta pública online.



Mapa preliminar: Patrimônio Cultural - Bens Representativos. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

Caberá ao Codepa estabelecer os limites e as diretrizes para as áreas de entorno dos bens tombados, orientando o gabarito máximo dentro do raio de influência do imóvel ou área demarcada, assim como deverá aprovar novas construções, demolições e reformas nas áreas envoltórias dos ícones tombados.

Visando a manutenção periódica do patrimônio, o Plano Diretor institui dois estímulos aos proprietários. O primeiro, previsto na Lei Municipal 4.402/2010, confere ao dono do imóvel a isenção ou desconto do pagamento do IPTU. Já o segundo institui a Transferência do Direito de Construir, que possibilita a utilização do potencial construtivo que caberia ao bem tombado para que seja aplicada em outra área do município. Os dois benefícios, porém, estão condicionados à proteção dos bens, ou seja, terão validade desde que sejam tomadas as devidas providências de conservação, reparo e restauração da propriedade.

DIRETRIZES PARA POLÍTICAS SETORIAIS

Garantir o direito à cidade no âmbito das **Políticas Setoriais** significa garantir a todos os cidadãos o acesso universal a serviços de saúde, educação, lazer, cultura, assistência social, entre outros. Para isso, é fundamental, em relação à política urbana, que os equipamentos públicos que oferecem tais serviços estejam bem distribuídos pelo território e dimensionados de acordo com a demanda de cada local. Para identificar como ocorre a espacialização desses serviços públicos em Osasco, foram mapeados os equipamentos municipais de Educação, Saúde, Assistência Social, Cultura, Esporte e Lazer.

Observa-se que os equipamentos que possuem distribuição mais uniforme pelo município são os de Educação e Saúde. Entretanto, dentro dessas pastas, quando se tratam de equipamentos de maior complexidade e abrangência de atendimento, a localização deles se restringe às áreas mais centrais, onde também se concentram os equipamentos de Esporte, Lazer e Cultura. O Plano Diretor traz as diretrizes que nortearão os investimentos nos diferentes setores das políticas setoriais dentro do território.

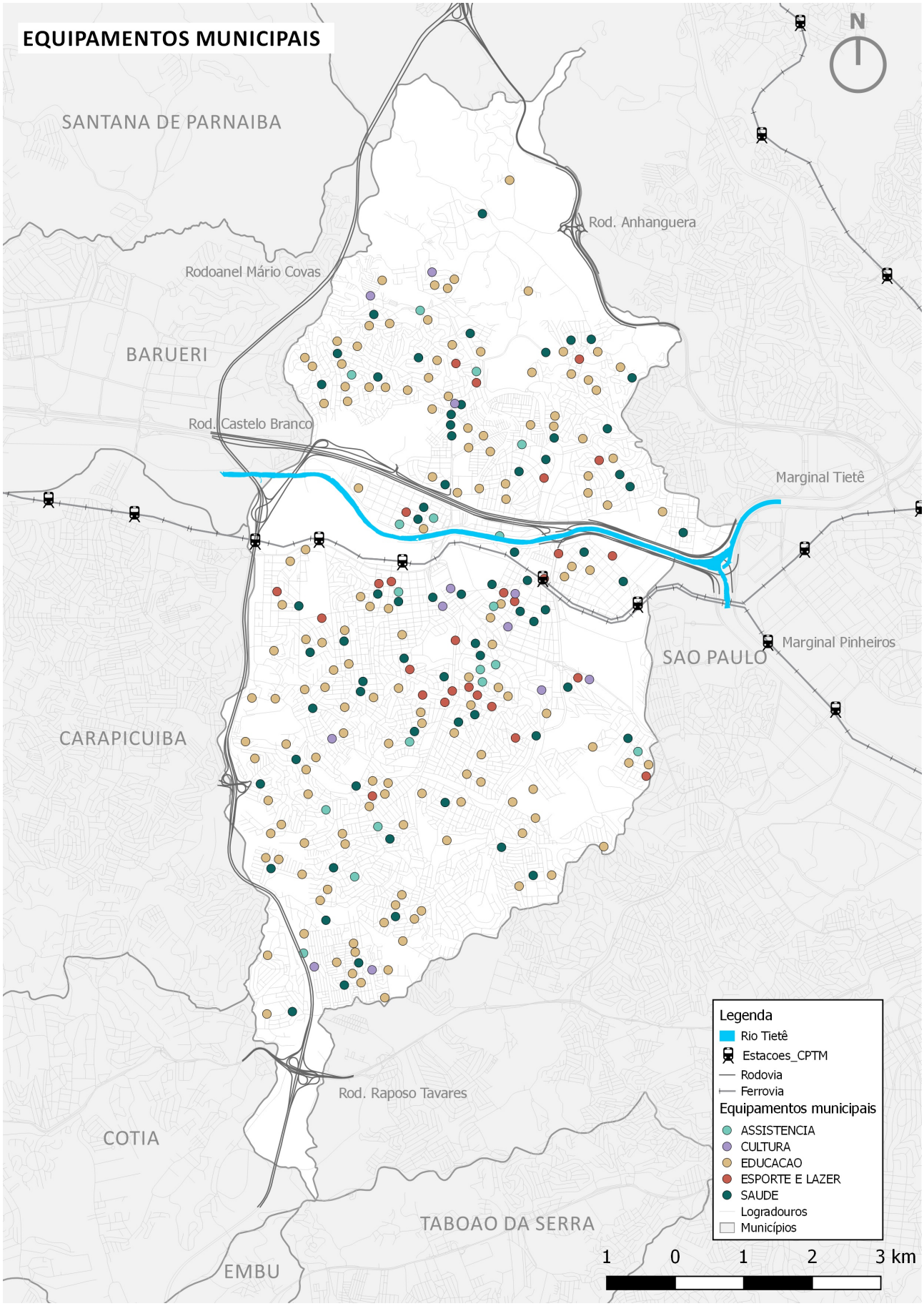
Além da disponibilidade destes equipamentos, é necessário que haja uma política de mobilidade urbana eficiente que permita rapidez nos deslocamentos, principalmente por meio do transporte público coletivo, aos que procuram atendimento em equipamentos localizados nas áreas centrais do município, papel que deverá ser cumprido pelo AMIU e o sistema de mobilidade proposto. Sugere-se também o estabelecimento de uma política de qualificação e aproveitamento dos equipamentos públicos já existentes, principalmente nos Territórios Periféricos do município.

POLÍTICA DE EDUCAÇÃO

A **política setorial de educação** em Osasco tem como objetivo dentro do Plano Diretor a promoção da universalização do atendimento escolar. Os investimentos devem ser destinados prioritariamente na educação infantil, na especial e no fortalecimento da educação para jovens e adultos, como formas de superação das distâncias socioculturais e econômicas da população. Como diretriz, a Prefeitura deve garantir plenas condições aos munícipes para acessar a educação básica de qualidade, no tempo correto e próximo de suas residências além de buscar a erradicação das diferenças entre resultados obtidos por escolas no Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (Ideb).

A Lei de Diretrizes e Bases da Educação (Lei Federal 9.394/1996) estabelece como parâmetro: 25 alunos por professor, durante os cinco primeiros anos do ensino fundamental; e de 35, nos quatro anos finais do ensino fundamental e no ensino médio. Para o ensino infantil, pode variar pela quantidade de alunos por idade e a quantidade de professores. A distribuição dos equipamentos pelo território muda de acordo com o acompanhamento da demanda de vagas realizado pela Secretaria da Educação.

A rede de educação infantil municipal é composta por 18 Centros Municipais de Educação Infantil (CEMEIs), 27 Escolas Municipais de Educação Infantil (EMEIs) e dois Centros de Educação Unificada (CEUs). No caso do ensino fundamental, existem 46 escolas distribuídas pelo território, sendo que



Mapa preliminar: Equipamentos Municipais. Fonte: Equipe Plano Diretor, 2019.

em 21 delas há Educação de Jovens e Adultos (EJA). Além disso, Osasco possui 07 unidades de Escolas Municipais de Educação Infantil e Ensino Fundamental (EMEIEFs).

Deve haver atenção especial à educação voltada para a capacitação profissional e estímulo às atividades ligadas à ciência, à tecnologia e ao empreendedorismo, para que, a longo prazo, a qualificação dos profissionais residentes em Osasco seja maior, e que esses possam alcançar melhores cargos e aumentar sua renda. Para isso a Prefeitura pode servir-se de estruturas preexistentes, como escolas municipais, ETECs e FATECs, envolvendo crianças e jovens em atividades diversificadas, como feiras de ciências, jornadas científicas e cursos que despertem o interesse pela área tecnológica. Tais medidas estão associadas a novas oportunidades de emprego, com a criação do Polo Tecnológico, como mencionado nos capítulos anteriores.

É necessário também que haja o fortalecimento da Educação Ambiental, já promovida pela Secretaria do Meio Ambiente, estimulando desde a infância a proteção aos recursos naturais, bem como a conscientização sobre a necessidade da redução da geração de resíduos sólidos e a importância da reciclagem

POLÍTICA DE SAÚDE

Na **política municipal de saúde**, o objetivo consiste na universalização do acesso à saúde, em tempo hábil e local adequado, com ênfase na humanização, equidade e no atendimento integral das necessidades de saúde, através da expansão de equipamentos de atenção básica e especializada aos munícipes; buscando a melhoria da qualidade de vida da população, por meio da promoção e proteção à saúde através de ações integradas das vigilâncias epidemiológica, sanitária, ambiental.

A rede municipal de Saúde é composta por trinta e cinco Unidades Básicas de Saúde, três Unidades de Pronto Atendimento, seis Pronto Socorros, três Unidades de Pronto Atendimento, um Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU), dois Centros de Atenção ao Idoso (CAIs) e duas Policlínicas, uma na Zona Norte e outra na Zona Sul. Ainda existem dois equipamentos especializados de atenção à mulher gestante: o Hospital e Maternidade Amador Aguiar e o Centro de Referência da Mulher (Casa da Mulher). Possui também um Centro Especializado de Reabilitação tipo II voltado ao atendimento de pessoas com deficiência. Também faz parte da rede de saúde os equipamentos de atenção à saúde mental: Centro de Atenção Psicossocial Infantil (Bairro Centro), um Centro de Atenção Psicossocial Adulto (Bairro Bussocaba) e um Centro de Atenção Psicossocial Álcool e Drogas (Bairro Piratininga).

As Unidades Básicas de Saúde (UBS), consideradas como a “porta de entrada” no sistema de saúde devem estar distribuídas pelo território da forma mais capilarizada possível visando atender a população de todo o município. Não existe um parâmetro fixo determinado, porém em grandes centros urbanos espera-se que cada UBS seja responsável por uma população de aproximadamente 20.000 habitantes. Os municípios têm autonomia para decidir a localização e tamanho da população adstrita de cada UBS.

Os prontos-socorros e Unidades de Pronto Atendimento (UPA) estão distribuídas geograficamente pelas regiões norte, sul e centro de forma a facilitar o acesso de todos os munícipes aos equipamentos de emergência.

As unidades de atendimento especializado, ao contrário da atenção básica que tem boa distribuição por toda a cidade, devem estar preferencialmente situadas em pontos centrais do território, preferencialmente em locais com acesso por transporte público, para facilitar o acesso de usuários de todo o município.

POLÍTICA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

A **política setorial de assistência social** tem como propósito garantir padrões básicos de vida e combater a exclusão social por meio de programas de atendimento social do município, criando uma rede orgânica de proteção social que supõe o suprimento de necessidades sociais, a produção de segurança na existência, sobrevivência cotidiana e a dignidade humana. Para isto, deve-se, enquanto política pública, priorizar a aplicação dos investimentos públicos àqueles grupos sociais ou àquelas regiões que estão em situação de vulnerabilidade, identificando necessidades específicas e atuando em conjunto com outras Secretarias para coibir as situações identificadas.

Nesse sentido, a priorização e elaboração dos programas de expansão dos equipamentos sociais urbanos deve ser feita de forma a permitir a programação dos recursos financeiros, humanos, materiais e locacionais necessários ao atendimento da demanda reprimida existente e o crescimento da demanda por serviços, no curto, médio e longo prazos onde não há equipamentos públicos ou que há deficiência constatada de atendimento.

De acordo com a Norma Operacional Básica da Assistência Social (NOB/SUAS), os parâmetros para a construção dos equipamentos da política setorial são as seguintes: para municípios de grande porte, a implantação de 01 Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) para cada 200 mil habitantes; quanto aos Centros de Referência da Assistência Social (CRAS), para municípios de grande porte, mínimo de 4 CRAS, cada um para até 5.000 famílias referenciadas.

O Município de Osasco conta com 9 CRAS distribuídos pelo território, dois CREAS, um Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua (Centro POP), dois Centros de Convivência, um Centro de Atenção à Terceira Idade (CATI) e dois Serviços de Acolhimento para População em Situação de Rua na região central. Os dados do IBGE indicam a projeção de 696.850 habitantes para 2018 em Osasco, portanto o município deveria possuir ao menos mais um CREAS para se aproximar aos padrões nacionais estabelecidos.

POLÍTICA DE CULTURA

O principal objetivo da política setorial de cultura na cidade é universalizar o acesso à produção e fruição de bens e atividades culturais, especialmente na perspectiva da inclusão cultural da população de baixa renda por meio do fomento à geração de atividades, garantindo a todos os espaços e instrumentos necessários à criação e produção cultural.

Como já apresentado, propõe-se fortalecer o reconhecimento da identidade cultural do município, fomentar as práticas culturais de importância para essa identidade e salvaguardar os elementos de cultura material e imaterial que componham a identidade cultural osasquense, por meio da regulamentação do Conselho Municipal de Defesa e Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural da Cidade de Osasco (Codepa), responsável pela defesa ao patrimônio histórico local.

Outra política necessária é a democratização da gestão da cultura, estimulando a participação dos segmentos responsáveis pela criação e produção cultural nos processos decisórios, garantindo a formação e informação cultural do cidadão.

De modo geral, não há parâmetro nacional para a distribuição dos equipamentos de cultura. Em Osasco, os equipamentos se manifestam a partir de estruturas como Teatros, Bibliotecas, Museus, Casa de Cultura, Centros Culturais e dois Centros de Esportes e Artes Unificados (CEUs das Artes). Esses locais estão concentrados, em sua maioria na região central da cidade.

Reconhecendo o potencial transformador social e físico da cultura, o Plano Diretor propõe que haja descentralização dos equipamentos dessa pasta e que sejam implementadas políticas e programas culturais em todo o município, mas principalmente na Macrozona de Desenvolvimento dos Territórios Periféricos.

POLÍTICA DE ESPORTE E LAZER

Quanto às **políticas setoriais de recreação, esporte e lazer**, a Prefeitura deve oferecer o acesso universal e integral às práticas esportivas a fim de promover bem estar, melhoria da qualidade de vida e transformação social mantendo o pleno funcionamento das áreas livres municipais destinadas ao esporte e ao lazer.

A expansão dos equipamentos de recreação, esporte e lazer deve ser orientada em direção às áreas deficitárias identificadas, com especial atenção aos conjuntos de Habitação de Interesse Social, nos diagnósticos da Secretaria de Recreação, Esporte e Lazer. Deve-se recuperar os equipamentos de esportes, adequando-os à realização de grandes eventos e espetáculos esportivos e a implantação de programas estruturais de esporte e lazer voltados ao fortalecimento da noção de cidadania. Os equipamentos de Esporte, Recreação e Lazer, na cidade, são: onze Centros Esportivos, academias ao ar livre, dois Estádios, quatro Ginásios e trinta quadras espalhadas pelo território. Destes, a maioria dos equipamentos também está localizada no centro. Sugere-se que esta expansão se dê sobretudo na Macrozona de Desenvolvimento dos Territórios Periféricos que podem estar articulados ao sistema de áreas verdes.

POLÍTICA DE SEGURANÇA

Quanto à política de segurança, diversos instrumentos que serão aplicados com o novo Plano Diretor relacionam-se com este fator. A adoção de muros com permeabilidade visual permite que não se criem vias apenas com grandes muros. O fato de ter pessoas vendo o que se passa na rua e vice-versa, contribui para o aumento da segurança dos usuários da via. O incentivo da habitação nas regiões centrais da cidades, que muitas vezes tornam-se inseguras pois fora do horário comercial ficam completamente vazias, traz vida a estas localidades, inibindo a ação de infratores. A fachada ativa, por outro lado, contribui para que haja movimento junto aos empreendimentos residenciais, cumprindo a mesma função.

Há ainda a determinação do investimento prioritário em territórios periféricos, que deverá prever melhoria nas condições de iluminação viária, outro fator que contriui para a melhoria da segurança.

GESTÃO INTEGRADA DE TERRAS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Como vimos, o mapeamento apontou que se faz necessário melhorar a integração e a distribuição dos equipamentos no território, já que as regiões periféricas apresentam grande carência de equipamentos. Para além disso, é necessário unificar as divisões intramunicipais que orientam o planejamento e as ações territoriais das Políticas Setoriais. Entretanto, é preciso atentar para a escassez de áreas públicas desocupadas e a dificuldade financeira para implementação em curto prazo. A concretização de todos os equipamentos necessários leva à busca por soluções que potencializem os esforços da gestão pública municipal frente aos desafios impostos.

Neste contexto, o Plano Diretor propõe pensar as áreas de propriedade do município a partir da definição de uma política de **Gestão Integrada das Terras e Equipamentos Públicos**. A ideia consiste na criação de grupo intersecretarial que realize o planejamento para a implantação dos futuros equipamentos públicos, a partir do levantamento das terras públicas municipais ociosas ou subutilizadas e das deficiências apresentadas em cada região. Primeiramente, torna-se necessário manter uma base de dados georreferenciada atualizada, contendo o Coeficiente de Aproveitamento onde estão situados os equipamentos públicos atuais e identificando terrenos com potencial para melhor aproveitamento. A gestão integrada das terras públicas se dará a partir da organização de informações e documentos que identifiquem as áreas pela destinação desses terrenos por meio da cessão a órgãos públicos municipais, entes públicos ou privados, conforme haja existência de interesse para alocar novos equipamentos públicos.

Ainda no âmbito de diagnósticos e estudos para orientar a implementação dos equipamentos das Políticas Setoriais, torna-se relevante realizar um mapeamento detalhado recorrente das áreas mais carentes e deficitárias em termos de serviços e equipamentos públicos, considerando as recomendações referentes às Políticas Setoriais incidentes no município, definindo as áreas de investimento prioritário, a partir do planejamento de cada Secretaria, ações apontadas nos Planos Plurianuais (PPA) e dos planos setoriais em vigência.

EQUIPAMENTOS MULTIFUNCIONAIS

Os novos **equipamentos multifuncionais** das Políticas Setoriais poderão ser pensados para serem implementados nos lotes públicos subutilizados ou com aproveitamento inferior ao Coeficiente Básico de cada área definida pelo Plano Diretor. Esses equipamentos funcionarão como estruturas que também integram diferentes Políticas Setoriais. Por exemplo, o mesmo edifício pode abrigar uma creche e um equipamento cultural, como uma biblioteca municipal. Dessa forma, enfrenta-se a escassez de terrenos públicos e tem-se a combinação de diferentes equipamentos, facilitando o acesso à população, com especial enfoque aos que residem na Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos. Nos equipamentos multifuncionais sugere-se adotar um modelo de gestão compartilhada, de modo que se manifeste o caráter intersetorial para administrar tais estruturas. Para isso, a Prefeitura deve realizar uma verificação de compatibilidade para a implantação de diferentes equipamentos e serviços integrados em um mesmo edifício ou terreno.

Dentro da linha dos equipamentos multifuncionais, há ainda a proposta de criação dos **Parques Cidadãos** que consiste na implementação de equipamentos públicos integrados aos parques municipais. Sabe-se que a cidade de Osasco possui parques municipais que têm potencial para serem utilizados por outras secretarias no desenvolvimento das Políticas Setoriais específicas de cada pasta, de modo que haja uma integração entre diferentes funções e usos para o espaço. Assim, os parques poderiam ser compartilhados para serem desenvolvidas as políticas setoriais de educação, saúde, assistência, cultura e esporte com a criação de novos equipamentos ou a extensão de atividades que ocorrem dentro deles. A Secretaria do Meio Ambiente será a responsável por identificar quais parques podem integrar esse programa.

PARTICIPAÇÃO SOCIAL E GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Para que as leis, políticas e regras aplicadas a Osasco possam refletir **a cidade que queremos**, é fundamental que elas sejam construídas coletiva e democraticamente, a partir dos princípios da participação social, do controle social e da transparência.

A política urbana tem como diretriz, atendendo e corroborando com o Estatuto das Cidades – Lei Federal 10.257/2001, "(...) *a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano*."

Alinhado ao Estatuto das Cidades, o Plano Diretor vigente (Lei Municipal Complementar 125/2004), estabelece, a gestão democrática como "(...) *parte do processo de planejamento e gestão municipal*" e deixa explícito, em seus objetivos e diretrizes "(...) *o envolvimento e a participação da sociedade civil, dos agentes econômicos e dos poderes públicos na definição e implementação das ações voltadas ao desenvolvimento urbano, social e econômico de Osasco*."

Como já mencionado, o Plano Diretor é uma das leis mais importantes para definir e orientar o desenvolvimento urbano do município e para isso analisa diversos aspectos sociais, econômicos e ambientais, entre outros.

Para garantir que todos os aspectos fossem discutidos e incluídos na proposta de revisão da lei, foram constituídos Grupos de Trabalho, envolvendo as diversas secretarias municipais, a fim de se obter um diagnóstico técnico de todas as áreas. Também foram realizadas onze reuniões setoriais, por segmentos de interesse, como: cicloativistas, movimentos de moradia, sindicatos e representantes do mercado imobiliário. Além disso, foram feitas cinco oficinas regionais (duas na Zona Norte, uma na região central e duas na Zona Sul) duas audiências públicas e reuniões com o Conselho Municipal de Política Urbana e Habitacional (CMPUH) para discussão, construção e validação de algumas definições como o Macrozoneamento e Propostas Estratégicas.

Pode-se dizer que as ações realizadas foram um bom exemplo sobre o funcionamento dos espaços participativos, mostrando como é possível, necessário e enriquecedor para a cidade e os moradores de Osasco ter locais onde é possível expressar ideias e propostas para melhorar o desenvolvimento da cidade.

ESPAÇOS VIGENTES DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

A gestão democrática da cidade, através das políticas públicas implantadas e executadas no Município de Osasco, demandam a construção de canais permanentes de diálogo e de deliberação junto à população.

Os espaços existentes de participação social no desenvolvimento da cidade têm por objetivo:

- Controle social
- Participação social
- Conhecimento / informação
- Apropriação dos projetos
- Sustentabilidade das intervenções
- Gestão integrada, articulação entre as secretarias e sociedade civil

O Plano Diretor vigente (Lei Municipal Complementar 125/2004) instituiu, conforme descrito nos artigos 32 e 33, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano como instância de participação social e prevê em suas atividades a realização periódica da Conferência da Cidade.

O Conselho Municipal de Política Urbana e Habitacional (CMPUH) em Osasco, está regulamentado pela Lei Municipal 4.011/2006, garantindo a participação da sociedade civil, de entidades/ organizações representativas, membros do poder público municipal, entidades profissionais e acadêmicas entre outros representantes dos segmentos que atuam e interferem na política urbana e habitacional do município. O fortalecimento desta instância de participação e deliberação é fundamental para garantia de uma gestão democrática da cidade.

Tem também como diretriz a incorporação de práticas administrativas com a participação popular. Entretanto, entende-se ser necessário elencar outras formas de participação para explicitar a importância desses canais e garantir a implementação dessas práticas inclusivas.

Embora algumas ações aconteçam no cotidiano da implementação da política habitacional, consideramos importante garanti-las e respaldá-las no Plano Diretor para que os moradores de Osasco tenham instrumentos de gestão e controle das políticas públicas assegurados

Por isso e para garantir ações de gestão democrática da cidade, na revisão do Plano Diretor, considera-se outros espaços de participação e controle social, como descrito a seguir.

APRIMORANDO A PARTICIPAÇÃO SOCIAL COM TRANSPARÊNCIA E GESTÃO DEMOCRÁTICA

A inclusão da participação social na legislação é um avanço muito importante para garantir que o poder público escute a população e não tome decisões sobre a cidade sem antes ouvir os moradores, suas avaliações, propostas e desejos para o futuro do município.

Outro ponto importante na revisão do Plano Diretor quanto à participação é o que chamamos de paridade de gênero[18]. Essa proposta busca estimular e garantir a igualdade da participação das mulheres nos espaços, especialmente os deliberativos. As residentes osasquenses já somam mais

[18] Para além do critério de paridade entre representantes do município e sociedade civil, como forma de ampliar a participação democrática, a Secretaria Executiva do Conselho de Política Urbana, ao aprovar revisão da lei que institui seu Conselho e Fundo, estabelece nova formatação ao incluir a paridade de gênero: " [...]. Na composição geral, homens e mulheres deverão ter o mesmo número de assentos. A paridade de gênero entre representantes dos conselhos de participação popular se justifica como forma de garantir a efetividade da democracia nesses espaços." OSASCO, Secretaria Executiva do CMPUH. Conselho de Política Urbana de Osasco aprova revisão de lei. Disponível em http://www.osasco.sp.gov.br/noticias/conselho-de-politica-urbana-de-osasco-aprova-revisao-de-lei, acesso em 20/11/2018.

da metade da população (51,94%[19]) e essa é uma forma de assegurar que as vozes das mulheres sejam ouvidas, proponham pautas e tenham poder decisório em um espaço majoritariamente ocupado por homens.

Dentre os instrumentos de participação popular podemos considerar os seguintes, que estão apresentados na revisão do Plano Diretor:

I – Conselho Municipal de Política Urbana e Habitacional - CMPUH;
II - Conferência da Cidade;
III - Conselhos Municipais reconhecidos pelo Poder Executivo Municipal;
IV - Audiências públicas;
V - Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
VI - Assembleias e reuniões de elaboração do Orçamento Municipal;
VII - Comissões e/ou grupos gestores ligados aos programas e projetos para desenvolvimento da cidade;
VIII - Oficinas e consultas públicas.
IX - Espaços de contribuição por meio do sitio eletrônico da Prefeitura.
X – Conselho gestor de parques e áreas verdes
XI – Conselho gestor cultural

Os canais de participação devem também garantir que haja transparência nas informações[20], devendo estar sempre atualizadas, inclusive e especialmente em termos financeiros e orçamentários, quanto aos recursos destinados para cada ação/ intervenção do poder público que gere impacto econômico, social e ambiental.

O Conselho Municipal de Política Urbana e Habitacional e a Conferência da Cidade são espaços que devem ser aprimorados e fortalecidos por meio do reconhecimento pela Administração Pública e pelos cidadãos da importância destes espaços na promoção de uma verdadeira participação e controle social.

Além dos espaços “físicos-presenciais” para participação, como as conferências, oficinas e audiências, também é prevista a criação de um espaço “virtual” no site da Prefeitura como instrumento para participação. Os canais virtuais de diálogo concentrarão e disponibilizarão informações sobre o município e poderão ser utilizados quando houver alguma consulta pública ou ação de maior abrangência e impacto na cidade. É uma oportunidade de apresentar as propostas, de modo que o site poderá receber as contribuições da população da mesma forma como ocorre presencialmente.

Como parte da política de apropriação e ressignificação do espaço público osasquense, o Plano Diretor propõe a gestão participativa das praças do município, incentivando a revitalização, requalificação, fiscalização, uso e conservação das praças, visando garantir a qualidade desses espaços públicos e o sentimento de pertencimento.

---

[19] Fonte: http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/osasco

[20] Conforme os princípios de acesso à informação, conforme Lei Federal 12.527/2011, Decreto Estadual 58.052/2012 e Lei Municipal 11.440/2017.

Além disso, o item de política ambiental, em sua proposta de revisão, estabelece a participação da sociedade civil em diferentes momentos e de diferentes formas, propondo e incluindo a constituição de conselhos gestores de parques.

O Plano Diretor também prevê a democratização da gestão da cultura, estimulando e valorizando a participação dos segmentos responsáveis pela criação e produção cultural nos processos decisórios, garantindo a formação e informação cultural do cidadão nas diferentes regiões do município.

O processo de construção e consolidação da participação social em Osasco é uma via de mão dupla, na medida em que a Prefeitura de Osasco a instrumentaliza, conforme mencionado neste capítulo do Caderno de Propostas, e a cultura de participação é impulsionado pelos cidadãos em todas as suas instâncias. Temos muito o que caminhar para uma participação verdadeira, que impulsione muitas mudanças

CONSIDERAÇÕES FINAIS E PRÓXIMAS ETAPAS

Conforme apresentado neste Caderno de Propostas, muitas intervenções são necessárias para a construção de uma cidade mais justa, saudável e equilibrada, permeando diferentes aspectos sociais, econômicos e urbanos, e fazendo necessário o trabalho conjunto das secretarias municipais.

Deve-se reforçar que o Plano Diretor é essencial para respaldar as propostas e assegurar que sejam implantadas, mas sem a presença de agentes pressionando para que estes projetos sejam aplicados, sua potência é enfraquecida. Lembramos então que a participação popular é mais que desejada, ela é necessária para que as ideias se tornem ações e transformem o município.

Dito isso, comunicamos que as próximas etapas do processo de revisão do Plano Diretor consistem em:

1 - Consulta online sobre o Caderno de Propostas

Será disponibilizado no site www.participa.osasco.sp.gov.br um espaço para que a sociedade civil possa avaliar as propostas que constam neste Caderno de Propostas e contribuir com sugestões que serão colhidas e analisadas pela equipe técnica.

2 - Divulgação e consulta pública da primeira Minuta do Projeto de Lei

Em um segundo momento as propostas do Plano Diretor, contidas neste Caderno, serão apresentadas à sociedade civil já em formato de lei. A Minuta estará disponível no site do Plano Diretor, onde os munícipes poderão mais uma vez opinar sobre o material produzido.

3 - Audiência pública sobre a primeira versão da Minuta do Projeto de Lei

Na audiência pública o plano será apresentado sendo esta a oportunidade para a sociedade exercer sua cidadania, debatendo e contribuindo presencialmente sobre todas as propostas elaboradas.

4 - Divulgação e consulta pública da segunda Minuta do Projeto de Lei

Depois de analisar todas as contribuições trazidas pela sociedade civil, tanto por meio do site, quanto presencialmente, o Poder Público fará as alterações pertinentes no Projeto de Lei, e uma nova versão será disponibilizada, para que o munícipe possa acompanhar as mudanças.

5 - Audiência pública sobre a segunda versão da Minuta do Projeto de Lei

Neste momento a Prefeitura apresentará a última versão produzida do Projeto de Lei à sociedade civil.

6 - Encaminhamento do Projeto de Lei à Câmara Municipal de Osasco

A última fase da revisão do Plano Diretor trata-se do envio do Projeto de Lei para que a Casa Legislativa do Município de Osasco avalie, faça eventuais alterações e aprove, para assim a Lei entrar em vigor. Uma vez aprovado, o Plano Diretor deverá ser revisto em um período de dez anos.

Tendo em vista a importância desta lei para o futuro do município, convidamos a todas e todos a participarem da reta final do processo de revisão do Plano Diretor, debatendo e contribuindo para a produção de uma legislação que atenda às necessidades dos cidadãos e promova uma cidade sustentável garantindo também às futuras gerações o acesso a seus direitos. Além disso, essa participação é fundamental para que a população acompanhe a implantação do plano posteriormente à aprovação, inclusive cobrando que as propostas sejam adequadamente implementadas.

GLOSSÁRIO

Os principais termos e expressões utilizadas neste Caderno de Propostas para o Plano Diretor de Osasco seguem as definições listadas abaixo:

Adensamento Populacional - É o crescimento da concentração da população numa determinada localidade, aumentando a densidade populacional. No território esta relação pode ser tanto positiva quanto negativa.

Área Computável - Soma das áreas cobertas de todos os andares de uma edificação, inclusive subsolos e ocupadas por elementos de estrutura e vedação que são consideradas para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

Áreas Verdes – Espaço com predomínio de vegetação voltado ao lazer, melhoria e preservação ambiental, paisagística e proteção a bens e manifestações culturais.

Área de Risco - Locais impróprios para a construção de casas ou instalações, pois estão expostos a desastres naturais, como desabamentos e inundações.

Assentamentos Precários - Ocupação espontânea, ocorrida de maneira irregular, com precariedade na construção das moradias, da infraestrutura e da situação fundiária.

Aterro Sanitário – Área destinada ao descarte de resíduos sólidos gerado pelas atividades humanas, de maneira a minimizar os impactos ambientais. O lixo é compactado e coberto por terra, formando diversas camadas.

Autoconstrução – Construção de moradia realizada pelo próprio morador ou família que utilizará a habitação.

Código de Obras – Lei municipal que estabelece os parâmetros construtivos da edificação para sua construção com segurança e salubridade, possibilitando à administração o controle a fiscalização do espaço edificado.

Coeficiente de Aproveitamento (CA) – Determina quantos metros quadrados poderão ser construídos no terreno, quando multiplicada a área do terreno pelo coeficiente definido em lei.

Contrapartida Financeira – Valor a ser pago pelo empreendedor ao Poder Público para aquisição de potencial construtivo adicional.

Dação em Pagamento - Quando o credor aceita que o devedor quite sua dívida com a substituição do objeto da prestação, ou seja, o devedor realiza o pagamento com objeto diferente do originalmente estabelecido na obrigação.

Déficit Habitacional – É a estimativa de unidades habitacionais necessárias ao atendimento da demanda por moradia no município. É calculado considerando famílias sem moraria, ou que moram em condições inadequadas de precariedade construtiva, coabitação forçada, adensamento excessivo, localizadas em áreas de ricos ou ônus excessivo com aluguel.

Desmembramento – Parcelamento de glebas em lotes voltados à edificação sem a criação de novos trechos de vias ou logradouros públicos.

Ecoponto - Locais destinados à entrega voluntária de materiais recicláveis, volumes pequenos de entulho e objetos de grande porte, como móveis usados.

Gleba – Terreno que ainda não foi objeto de parcelamento em lotes ou desmembramento.

Imóvel Subutilizado – Imóvel que tenha área construída menor do que o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo exigido.

Imóvel Ocioso – Imóvel que possua área construída e que permanece sem utilização por longo período de tempo.

***Infraestrutura* Urbana** – É a infraestrutura indispensável para o bom funcionamento das atividades da cidade, como as redes de abastecimento de água, esgoto energia elétrica, iluminação pública, gás, redes de comunicações, transporte público e outros.

Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) - É um indicador criado pela Fundação Seade, em parceria com a Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, que localiza no território informações censitárias classificando e identificando grupos em função de sua vulnerabilidade à pobreza.

Lei de Zoneamento (Uso e Ocupação do Solo) – Lei que estabelece as Zonas de uso e regulamenta os usos dos terrenos na cidade, estabelece os parâmetros urbanísticos a serem adotados (como recuos, Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, gabarito, entre outros).

Loteamento – Divisão de uma ou mais glebas em lotes com abertura de novos trechos de vias.

Macrozona – divisão territorial do município definida pelo Plano Diretor em função das características de seus espaços e das estratégias propostas pelas políticas urbanas.

Mobilidade Urbana - É constituída pelas condições para a locomoção de pessoas e bens entre os espaços da cidade, e são possibilitadas por sistemas de infraestrutura e serviços de transporte nela existentes.

Moradia Digna – Considera-se aquela que possua um padrão mínimo de qualidade em relação às características construtivas, implantação, densidade de ocupação, atendimento por infraestrutura e serviços urbanos básicos, além de segurança na posse contra despejos forçados.

Mutirão – É uma modalidade de construção habitacional na qual os futuros moradores coletivamente trabalham na produção das edificações. A gestão do empreendimento pode ser feita pelos próprios participantes ou com participação de agentes públicos.

Patrimônio Ambiental – É um bem ou conjunto de bens naturais ou seminaturais que, devido à relevância de suas características devem ser preservados.

Permeabilidade do solo - É a capacidade de absorção de chuvas pelo solo. A Taxa de Permeabilidade é dada pela razão entre a metragem da área permeável de um lote e a superfície impermeável do mesmo.

Potencial Construtivo – Estabelece o valor máximo de área construída permitido para um lote e é calculado pela multiplicação da área do terreno pelo valor do Coeficiente de Aproveitamento previsto na legislação urbana.

Produção Imobiliária – Produção de imóveis na cidade realizado pela iniciativa privada.

Recursos Hídricos - São as águas, superficiais ou subterrâneas, disponíveis para uso numa região.

Remembramento – É o processo de reagrupamento de dois ou mais terrenos em um único lote, devendo respeitar as restrições estabelecidos pela legislação urbana.

SIGLAS

ACEO - Associação Comercial e Empresarial de Osasco

AMIU - Anel de Mobilidade e Integração Urbana

CA - Coeficiente de Aproveitamento

CAI - Centros de Atenção ao Idoso

CATI - Centro de Atenção à Terceira Idade

CEMEI - Centro Municipal de Educação Infantil

CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo

CEU - Centros de Educação Unificada

CIEE - Centro de Integração Empresa-Escola

CMPUH - Conselho Municipal de Política Urbana e Habitacional

CMTO - Companhia Municipal de Transportes de Osasco

CODEPA - Conselho Municipal de Defesa e Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural da Cidade de Osasco

COMDEC - Coordenadoria de Defesa Civil do Município de Osasco

CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente

CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo

CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos

CRAS - Centros de Referência da Assistência Social

CREAS - Centro de Referência Especializado de Assistência Social

CRF - Certidão de Regularização Fundiária

DIEESE - Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos

EGIA - Empreendimento Gerador de Impacto Ambiental

EGIV - Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança

EIA - Estudo de Impacto Ambiental

EIPGT - Estudo de Impacto para Polos Geradores de Tráfego

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança

EJA - Educação de Jovens e Adultos

EMEI - Escolas Municipais de Educação Infantil

EMEIEF - Escolas Municipais de Educação Infantil e Ensino Fundamental

EMTU - Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos

ETEC - Escola Técnica Estaduais

FATEC - Faculdade de Tecnologia de São Paulo

FITO - Fundação Instituto Tecnológico de Osasco

FSS - Fundo Social de Solidariedade

FUNAI - Fundação Nacional do Índio

GT - Grupo de Trabalho

HIS - Habitação de Interesse Social

HMP - Habitação de Mercado Popular

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDEB - Índice de Desenvolvimento da Educação Básica

IFSP - Instituto Federal de São Paulo

IPMO - Instituto de Previdência do Município de Osasco

IPT - Instituto de Pesquisas Tecnológicas

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

IPVS - Índice Paulista de Vulnerabilidade Social

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

MCADS - Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável

MDET - Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Tecnológico

MDTP - Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos

MDU - Macrozona de Dinamização Urbana

MPA - Macrozona de Preservação Ambiental

MTE - Ministério do Trabalho e Emprego

MUC - Macrozona de Urbanização Consolidada

NOB - Norma Operacional Básica da Assistência Social

OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir

PD - Plano Diretor

PEA - População Economicamente Ativa

PEUC - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

PEV - Pontos de Entrega Voluntária

PGT - Polo Gerador de Tráfego

PIB - Produto Interno Bruto

PLANMOB - Plano Municipal de Mobilidade Urbana

PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMAE - Plano Municipal de Abastecimento de Água e Esgoto Sanitário

PMDU - Plano Municipal de Drenagem Urbana

PMGIRS - Plano Municipal de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos

PMO - Prefeitura Municipal de Osasco

PNMU - Política Nacional de Mobilidade Urbana

PPA - Planos Plurianuais

RAIS - Relação Anual de Informações Sociais da SEADE

RIMA - Relatório de Impacto Ambiental

RIT - Relatório de Impacto no Trânsito

RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança

RMSP - Região Metropolitana de São Paulo

SA - Secretaria de Administração

SAJ - Secretaria de Assuntos Jurídicos

SAMU - Serviço de Atendimento Móvel de Urgência

SC - Secretaria de Cultura

SDTI - Secretaria de Desenvolvimento, Trabalho e Inclusão

SE - Secretaria de Educação

SEADE - Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados

SEBRAE - Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SECOM - Secretaria de Comunicação Social

SECONTRU - Segurança e Controle Urbano

SEHDU - Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano

SEMA - Secretaria de Meio Ambiente

SEMARH - Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos

SENAI - Serviço Nacional da Indústria

SEPLAG - Secretaria de Planejamento e Gestão

SEREL - Secretaria de Esporte, Recreação e Lazer

SETR - Secretaria de Emprego, Trabalho e Renda

SETRAN - Secretaria de Transportes e da Mobilidade Urbana

SICA - Secretaria de Indústria, Comércio e Abastecimento

SS - Secretaria de Saúde

SSO - Secretaria de Serviços e Obras

STUDE - Secretaria de Turismo e Desenvolvimento Econômico

SUAS - Sistema Único de Assistência Social

TDC - Transferência do Direito de Construir

UBS - Unidade Básica de Saúde

UH - Unidade Habitacional

UNIFESP - Universidade Federal de São Paulo

UPA - Unidades de Pronto Atendimento

USP - Universidade de São Paulo

VCPP - Veículos de Carga de Pequeno Porte

VER- Vias Estruturais Restritas

VRE - Via Rápida Empresa

ZAMIU - Zona do Anel de Mobilidade e Integração Urbana

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ZEP - Zona Especial de Preservação

ZEPAM - Zona Especial de Proteção Ambiental

ZERA - Zona Especial de Recuperação Ambiental

EXPEDIENTE

PREFEITURA DE OSASCO

Rogério Lins – Prefeito

Ana Maria Rossi – Vice-Prefeita

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Secretário – Claudio Monteiro Jr

Secretário Adjunto – Michel Conde

Diretor de Planejamento Habitacional - Carlos Labriola Sandler

Secretários precendentes (2017-2018): Marco Antônio Villela, Angelo Melli, Bruno Mancini, Aguinaldo Lopes Quintana Neto.

SECRETARIA MUNCIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Secretário – Bruno Mancini

Secretário Adjunto – Luiz Henrique do Nascimento

Secretária precendente (2017): Dulce Helena Cazzuni

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA E HABITACIONAL

Presidente – Claudio Monteiro Jr

Secretário Executivo – Carlos Labriola Sandler

COORDENAÇÃO TÉCNICA DO PLANO DIRETOR

Higor Rafael de Souza Carvalho (Até Dezembro de 2018)

Érica Paulino (Atual)

EQUIPE TÉCNICA DO PLANO DIRETOR

Delcides Regatieri – arquiteto e urbanista SEHDU

Érica Paulino – arquiteta e urbanista SEHDU

Marcelo Ricci – gestor de políticas públicas SEPLAG

Marcos Kiyoto de Tani Isoda - arquiteto e urbanista SEHDU

Maytê Prado – arquiteta e urbanista SEHDU

Régis Yassuda Sugaya – arquiteto e urbanista SEHDU

Juliane Trindade Roncada – estagiária de arquitetura e urbanismo SEHDU

EQUIPE TÉCNICA DO PLANO DIRETOR (PRECEDENTE)

Daniel Figueira da Costa – arquiteto e urbanista SEHDU

Higor Rafael de Souza Carvalho – arquiteto e urbanista SEHDU

Ingrid Rodrigues - gestora de políticas públicas SEPLAG

Leandro Freitas - gestor de políticas públicas SEPLAG

Pablo Hafez – geógrafo SEPLAG

Priscila Gyenge – arquiteta e urbanista SEHDU

Thaís Grotti – arquiteta e urbanista SEHDU

Milena Souza – estagiária de arquitetura e urbanismo SEHDU

Walther Xavier – estagiário de engenharia SEHDU

ELABORAÇÃO DO CADERNO DE PROPOSTAS

Redação – Daniel Costa, Érica Paulino, Felipe Madio, Higor Carvalho, Joana Rios, Juliane Trindade Roncada, Mariana Eugênio, Maytê Prado, Marcelo Ricci, Milena Souza, Régis Yassuda Sugaya, Thaís Grotti

Diagramação - Érica Paulino, Juliane Trindade Roncada, Maytê Prado, Régis Yassuda Sugaya

COLABORADORES

SEHDU - Felipe Madio |SEPLAG - Douglas Delgado, Ingrid Rodrigues, Pablo Hafez, Paulo Victor Nogueira, Rafael Queiroz Campos, Raquel Alonso, Rodrigo Coelho |SETRAN - Agenor Cremonese, Zeca Aparecido |SSO - Jair Batista Ribeiro, Oscar Buturi |SEMARH - Fábio de Araújo Visses, Luciana Vieira

PARTICIPANTES DA PREFEITURA INDICADOS PARA O GRUPO DE TRABALHO INTERSECRETARIAL

SEHDU – Adalgisa Maria Silva de Oliveira, Adriana Mendes Volpiani, Ana Gabriela Akaishi, Ane Aveline da Silva Parente, Angelo Augusto da Silva, Antonio A.A. Carneiro, Bruno Maricato Villela, Carla Mariano, Carlos Labriola Sandler, Carolina Zacharias Martins Franco, Celia Aranha, Cesar Wenceslau, Cirlei Correa Alves Oliveira, Cleiton Santos de Castro, Clenivalda França dos Santos, Cleusa Aparecida de Jesus, Daniel Figueira da Costa, Daniel Rocha e Silva, Delcides Regatieri, Douglas Yoshio Miyamoto, Edineusa Saltorato Levin, Erica Paulino, Fatima Gomes Villafranca, Fernanda Mesquita Colejo, Herminia de Fátima dos Santos, Higor Rafael de Souza Carvalho, Irecê Perez, Joana Costa M.R.A. Rios, João Augusto da Fonseca, Juliana Aparecida Ferreira, Lucas Daniel Ferreira, Marcela Barbato Hoenen, Maria de Lourdes Figueiredo da Silva, Maria Isabel G. Dias Ferreira, Maria José Pereira Serra, Mariana Eugenio de Campos, Marina M.K. Shibuya, Priscila Gyenge, Raquel Carolina Neroni Baragagnolo, Ricardo Klein Monteiro, Roberta de Castro, Silmar Silva Cruciol, Simone Beralda Tavares, Sonia da Costa Alves Santos, Tatiana Marcela Vicente, Tatiane Batista de Souza, Telma das Graças Ribeiro do Nascimento, Thais Molon Grotti, Victor Silva Matos, Wagner Geraldo Nogueira | SEPLAG – Bruno Mancini, Gabriela Rabelo, Ingrid Cristine Rodrigues Nascimento, Julio Márcio Oliveira, Leandro Resende de Freitas, Marcelo Benedito, Mariana Navas Lo Prete, Pablo Hafez, Paulo Victor de Figueredo Nogueira, Raquel Maria de Lima Alonso, Rodrigo Pereyra de Souza Coelho | CMPUH – Anna Maier, Eduardo Godoy, Higor Rafael de Souza Carvalho, Roseli Nunes | SEMARH – Amanda França, Gabriel Bertolazzi, Stephanie Oliveira, Vanessa de Azevedo | SSO – Anne Carvalho, Elisangela Góis Cerqueira Eda, Jair Batista Ribeiro, Oscar Buturi | GP – Louygge Quintanilha Albino, Matheus Henrique Mello Martins, Veronica Almeida Souza Silva | SECONTRU/COMDEC – Anna Carolina Ambrogi, Felipe Carvalho Rocha, Jonathan da Silva Svaldi Sanches Peres | SEREL – Ana Paula Braga, Sandra Reg. Ribas, Sueli Aparecida Actum | SS – Giseli Esteves, Rina Ferrari Bissolati, Selma Ferreira | SA – Glayton Hipolito de Carvalho, Michel Koulakdjan | SAS – Deise Tavares Agostinho Ventura da Silva, Mariana Moraes dos Santos | SAJ – Aparecida Sasso de Carvalho, Jeanette Masutti Massa | SC – Antônio Rodrigues dos Santos Filho, Sheila de Andrade Stanquiere | SETR – Alberto Trindade, Flavia de Jesus Costa | SE – José Toste Borges, Vera Lucia Navas Ammoud | FSS - Andreia Aparecida Domingues Ferreira, Silmara Francisco do Carmo | STUDE – Sebastião Mariano, Thays Assunção Monteiro | SETRAN – Alexandre Campos Lima Borges, Alexandre Jurcovichi | CMTO - Dejamir Franklin Gomes Viriatto, Valter Pucharelli | FITO – Nathalia Furtado Soares Bocato, Victoria Baesso Molina | IPMO – Luiz Antonio Urban, Sueli Aparecida dos Santos | SRI – Alexandra Pontieri, Roseli Dionisio Flávio | SECOM – Francice Maia Dort, Patrícia Bulbovas | CRI – Alan Moraes

CONSULTORIAS

Luiza de Carli – Design

Planmur – Outorga Onerosa do Direito de Construir e Mobilidade

Urbana – Desenvolvimento Econômico e Social