

ZONEAMENTO E QUALIFICAÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA ZONA NORTE DE BRAGANÇA PAULISTA

TERMO PROPOSITIVO

TOMO I



ÍNDICE PÁG.

TOMO I

01. INICIAL	03
02. OBJETIVOS	05
03. MARCOS CONCEITUAIS	06
04. CENÁRIO DE REFERÊNCIAS	12
05. DOS EIXOS ESTRUTURANTES DO TERMO PROPOSITIVO	22
06. DO MACROZONEAMENTO	25
07. O SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO	34
08. ZONEAMENTO DE USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO	50

TOMO II

09. ÁREAS DE INTERVENÇÕES	
10. PROJETOS ESTRATÉGICOS	
11. SISTEMA DE GESTÃO	
12. ANEXOS	

01. INICIAL

- Este TERMO PROPOSITIVO atende aos requisitos básicos expressos na ACP – Ação Civil Pública (Processo Físico n.0007753-90.2009.8.26.0099 – ordem 1385/09), seus objetivos são descritos no item seguinte e guarda correspondências com os cenários territorial, ambiental, social e econômico já devidamente reconhecidos e avaliados no Diagnóstico Técnico elaborado, apoiadas em longo exercício de campo.
- A metodologia de trabalho de sua elaboração, além de priorizar a leitura crítica de campo, de contextualizar suas linhas de análise no cenário das demandas mais severas (parte delas exposta na inicial da ACP), de se referenciar aos textos legais em vigor (Plano Diretor, Código de Urbanismo e outros), aos estudos e planos recentemente desenvolvidos (Plano de Saneamento, Plano de Drenagem) fez por questionar as resultantes do exercício de planejamento urbano nos limites físicos que definem a Região-alvo.
- Tal procedimento foi adotado a fim de que não se perdesse o horizonte de referência ao exercício do planejamento urbano, sob os seguintes argumentos:
 1. a Região-alvo é um fragmento da cidade e, como tal, sua realidade exalta as prerrogativas da política de governo que tutela o planejamento da cidade, conseqüentemente seu desenvolvimento.

Em nenhum momento foram definidas à equipe responsável por este projeto: i) a política urbana que orienta o desenvolvimento da cidade; ii) o processo da expansão urbana; iii) as implicações que esta expansão guarda com as questões havidas como mais críticas da cidade. Acrescente-se que em fevereiro de 2016, que data o início deste projeto, ainda eram recentes os efeitos da crise hídrica e já se pronunciavam sinais de recessão econômica. Nada, além dos códigos elaborados em 2007, portanto 9 (nove) anos antes, houvera questionado o modelo de desenvolvimento da cidade;
 2. já às primeiras conclusões da análise procedida tornava-se clara a percepção de que as deficiências da estrutura urbana da Região-alvo tinham correspondências muito concretas com as resultantes da política habitacional adotada - e equivocada - que imprimiu forte concentração demográfica de baixa renda no território da Zona Norte de Bragança Paulista, desacompanhada de infraestruturas física e social, alienando comunidades de seus domínios econômico, social, afetivo e cultural, até então componentes de suas realidades;

3. no extremo norte da cidade, a Região-alvo se apresentava atraente fronteira da atividade imobiliária, tendo, porém, como pano de fundo, um ambiente natural degradado – o Rio Jaguari – sob pressão de ocupações irregulares e de atividades poluidoras, órfão de uma política ambiental consistente, objeto de crônica retórica e expedientes inconsequentes. Como enfrentar a perspectiva de uma expansão territorial além-rio sem cautelas, sem mínimas garantias, sem um plano ordenador e que cerceasse o crescimento aleatório ?
4. da mesma forma, o sistema viário urbano – estruturalmente deficiente em Bragança Paulista – deve vetorizar a ocupação territorial de forma a garantir integração dos bairros, articulação hierarquizada da malha, mobilidade eficiente e segura apta a garantir acessibilidade plena e um equilibrado padrão distributivo, de forma a se constituir fator fundamental ao cumprimento das funções sociais da cidade.

Em Bragança Paulista essa constatação é patente: a grande dependência da mobilidade urbana em relação à Avenida dos Imigrantes faz por exigir urgentes alternativas de ligação sul-norte e leste-oeste, hierarquização da malha estrutural, capilarização de suas articulações, visando melhor integração dos bairros, maior fluidez nos vetores de tráfego, otimização do sistema de transporte. A Região-alvo não guarda limites diretos com a Avenida dos Imigrantes mas não se pode ignorar as influências diretas que guarda com todo o sistema articulador da zona norte; da mesma forma, podem-se arguir as precárias correspondências do sistema viário da Região-alvo com a via norte-sul, com a própria Fernão Dias, pela proximidade da Variante João H. de Oliveira;

- Sob tais perspectivas, este projeto haveria de escrever suas propostas questionando o modelo de ocupação previsto no Plano Diretor para a Região-alvo, rever as premissas de zoneamento expressas na Lei 556 – Código de Urbanismo e leis subsequentes que a modificaram, seus parâmetros e coeficientes, insistir na valorização de espaços públicos – até então pífios na região, introduzir o Rio Jaguari como prioridade ambiental e ícone cultural da cidade, recuperar valores de seu patrimônio histórico, questionar o custo público decorrente dos projetos de expansão e o próprio modelo de gestão.

- Esse cenário ampliado, extrapolando os compromissos imediatos expostos na inicial, serve ao propósito de – principalmente – instigar os setores responsáveis pelo desenvolvimento da cidade, e não apenas a Prefeitura Municipal, a repensar a política urbana de Bragança Paulista e suas interações com as demais políticas públicas, principalmente de saneamento e recursos hídricos, habitacional, de desenvolvimento econômico, de gestão financeira e de participação social na gestão dos feitos públicos.

02. OBJETIVOS

- São objetivos do TERMO PROPOSITIVO:
 - 02.01. Atender aos requisitos da ACP – Ação Civil Pública, proposta pelo Ministério Público da Comarca de Bragança Paulista, que resultou no processo de contingenciamento dos empreendimentos imobiliários, apontados para a Região-alvo da Zona Norte da cidade, às diretrizes de ordenamento da expansão urbana da área e à execução dos correspondentes e indispensáveis suportes infraestruturais, pelo poder público municipal.
 - 02.02. Expor os marcos conceituais, metodológicos e estratégicos que constituem a base teórica deste projeto.
 - 02.03. Apresentar à discussão e deliberação dos interlocutores técnicos da Prefeitura Municipal e do Ministério Público a matriz dos eixos estruturantes que, resultantes dos marcos adotados, expõe a lógica deste projeto e de seus objetivos.
 - 02.04. Organizar e sistematizar subsídios que contribuam à próxima revisão do Plano Diretor de Bragança Paulista, elaborado em 2007.
 - 02.05. Instigar a discussão sobre o modelo de desenvolvimento de Bragança Paulista, de suas políticas públicas e – fundamental – do sistema de sua gestão governativa, que inclui nova forma de parceria público-privada na questão do financiamento das demandas sociais decorrentes do processo de expansão urbana.
 - 02.06. Através de ampla discussão com o setor empresarial, com gestores públicos e com a comunidade, alcançar-se a pactuação de um consenso

que se demonstre viável à mudança do paradigma de desenvolvimento da cidade, à superação dos entraves e conflitos urbanos enfrentados, ao atendimento de suas demandas prioritárias, à efetivação das potencialidades do município e à valorização do patrimônio histórico-cultural de Bragança Paulista.

02.07. Sensibilizar a administração municipal, que inicia um novo mandato (2017-2020), para um modelo de gestão que vise a integração das políticas públicas, a capacitação dos seus recursos humanos, a otimização dos recursos financeiros, a priorização do planejamento estratégico, a adoção de instrumentos urbanísticos mais aptos às transformações previstas e a uma política urbana eficiente.

03. MARCOS CONCEITUAIS

- O DIAGNÓSTICO TÉCNICO já definiu e fundamentou os marcos conceituais que referenciam o presente projeto e que neste capítulo serão retomados em seus principais aspectos.
- Usualmente, ao plano diretor se propõe uma questão central: sob que viés conceitual se pretende definir um conjunto de diretrizes e normas de intervenção na cidade, visando o ordenamento equilibrado do processo de produção, apropriação e ocupação do seu espaço urbano e a definição de seu modelo de desenvolvimento; como, ainda, em relação aos desdobramentos: como se propor e alcançar a superação de seus conflitos, a definição e efetivação de suas prioridades, a integração de suas políticas públicas e uma autêntica participação social que confira legitimidade e respaldo às mudanças necessárias.
- Sempre no campo das idealidades, tem-se a Cidade Justa como objetivo, a gestão social como estratégia e o desenvolvimento sustentável como meta: socialmente justo, ambientalmente equilibrado, economicamente incluyente e democraticamente participativo. Entretanto, a realidade – variando a escala de cidade para cidade – se apresenta de difícil trato ao gestor público, complexa em todos os requisitos enunciados, atravessada por conflitos de interesses quase sempre inconciliáveis, hostis às mudanças, uma situação, não raras vezes,

exponencializada por práticas administrativas de interesses escusos e que acabam por piorar o quadro de deficientes níveis de qualidade do espaço urbano e das demandas sociais. A questão técnica é, ao final, de menor complexidade frente à natureza e dimensão política dos problemas deparados, dos interesses embutidos: o plano diretor, mais do que um compêndio de normas e um manual de boas intenções, reflete o nível de governabilidade da cidade e esse nível resulta – essencialmente – de um pacto político entre gestores públicos, lideranças políticas e comunitárias. Para o bem, se decorrer de uma construção social; para o mal, quando convivências e conveniências predominam.

- Como esse quadro de referências pode ser internalizado no caso do presente projeto, especificamente no cenário de sua região-alvo, em Bragança Paulista ? Admitindo-se como marco inquestionável ou, pelo menos, recomendável, que a cidade deve ser um organismo vivo, versátil e vibrante em suas manifestações culturais, diversificado em seu espectro social, dinâmico em suas relações de produção, heterogêneo em seus matizes de raça, credo e cor e, por todos os títulos, de admissíveis contrastes e, até mesmo, de normalidade no confronto de interesses, constata-se, entretanto, que a Região-alvo padece da ausência dessa universalidade, de uma vivência simbiótica, de ser esse cenário urbano caleidoscópico, multifacetado.
- Ao contrário, diretrizes e normas dos vários compêndios urbanísticos de Bragança Paulista não se efetivam como meios de ordenamento e qualificação dos espaços urbano e construído; o ambiente natural se apresenta seriamente alterado pela atividade antrópica, o Rio Jaguari é um cenário ambiental degradado e os indicadores socioeconômicos apontados no Diagnóstico exibem uma realidade de carências de potencial crescimento.
- Pelos títulos anotados, o presente projeto apresenta-se como tentativa de definição e busca de um horizonte realista de realizações viáveis, para isso adotando um tripé conceitual e uma vertente estratégica. Em suma, e se for adiante este trabalho, a Região-alvo poderá ser o espaço piloto pelo qual a cidade poderá calibrar novo modelo governativo, alcançar e valorizar efetiva participação social nesse processo, ajustar mecanismos de gestão mais eficiente, transparente e mais eficaz em seus resultados.

3.1. O TRIPÉ CONCEITUAL

- A requalificação do espaço urbano da Região-alvo passa pela requalificação de seu espaço social na justa medida que se alcançar maior diversidade do seu espectro ou tipologia social, e que, na atualidade, está muito concentrado em estratos de baixa renda e que, por si só, constituem fator limitante da atividade econômica, da pluralidade de perfis e aspirações de consumo, também de estrangulamento da estrutura do emprego e renda. Este é um dos pontos de apoio do tripé. Será necessário que a região seja “contaminada” pela pluralidade de interesses e perfis de aspirações; certamente de forma que não se retroalimente o caos, o oposto: o da exacerbação da livre manifestação do mercado imobiliário, igualmente um fator de exclusão social.
- Uma leitura do cenário urbano da Região-Alvo, suficientemente aguda à percepção crítica de suas disfunções urbanas, sociais, ambientais e culturais, constata que a produção, estruturação e ocupação do espaço urbano de interesse social estão sendo alinhados segundo um modelo de implantação massiva de assentamentos humanos predominantemente de baixa renda: de meritória intencionalidade, em se reconhecendo o direito do cidadão à moradia, porém, igualmente excludente na medida que não lhes confere a infraestrutura suficiente, inibe a diversidade, conseqüentemente a “osmose” social e a interatividade econômica, e lhe acarreta, como consequência, restrições de acessibilidade a bens e serviços de qualidade.
- Sob forma de agrupamentos e conjuntos habitacionais, estes assentamentos exibem um padrão de ocupação que não elimina a exclusão, apenas concentra-a, rompendo com a cultura de suas origens, hábitos, seus lugares, amigos e fontes de renda, uma bagagem social que – simplesmente – não se reinstala em novo *habitat*, como num sopro de mágica. Resolve-se o teto, mas não a moradia, que vai muito além das alvenarias. Falta-lhes a necessária diversidade que anima e democratiza o convívio, integra e dinamiza o espaço em suas nuances culturais, socioambiental e econômica.
- Lembrando o diagnóstico, em seu livro *Morte e Vida de Grandes Cidades*, Jane Jacobs, jornalista americana e cultora crítica do urbanismo, analisa, de forma ácida, o urbanismo modernista, que cria estereótipos racionalistas na configuração dos modelos urbanos, resultando em compartimentações que afetam drasticamente a espontaneidade e a naturalidade dos espaços sociais, que devem servir às

manifestações mais autênticas da comunidade, e às expressões diversificadas de sua cultura. Tanto quanto a auto-exclusão social dos condomínios de luxo, se deplora a periferização da pobreza, a exclusão planejada, ainda que sob a retórica do direito à moradia.

- Outro ponto de apoio e referência é a qualificação ambiental, geralmente um atributo de difícil inserção na política urbana. A cultura urbana brasileira não privilegia a qualidade ambiental enquanto atributo substantivo do espaço; é usualmente tratada como acessório, adereço paisagístico, apanágio publicitário de empreendimentos que realçam a “vista” que deles se desfruta, ou a arquitetura escultórica que trata o entorno como coadjuvante, apêndice e complemento de valorização, quando muito. É entendido como atributo, **meio ambiente urbano** e, como tal, atrelado à mais valia de valor imobiliário, supletivamente, ao discurso estético da arquitetura do edifício.
- Frente às circunstâncias expostas, este projeto: i) revê a presença e o significado do Rio Jaguari, entendendo-o ícone da cidade, a se lhe conferir identidade de marco ambiental de qualidade; ii) internaliza o conceito de espaço social da livre manifestação cultural do meio, diferente – muito diferente – dos espaços estereótipos de representação social, os tais parques burocráticos, que restam semiabandonados na cidade ou, se infantis, ocupam resíduos urbanos de condomínios e instituições. A implantação do Parque Frei Constâncio Nogara, nas condições propostas nesse trabalho, deverá se identificar como espaço de manifestação cultural acessível a toda a zona norte, adequado à escala do coletivo, de estratégica localização, de resgate da liberdade que se vivia nos tempos que a rua era domínio da vizinhança, extensão da casa, campo improvisado, da bola, da ciranda, da viola nos bancos das calçadas; iii) pretende recuperar cada espaço livre, voltar-lhe a cor e a sensação de ambiente natural, mais do que mero espaço-intervalo e resíduo urbano, entre-lugar dos grandes volumes-padrão de moradias populares.
- O terceiro fundamento é o da gestão pública transparente, de tão desconfiante ânimo e, ao mesmo tempo, figura de retórica que não ganha as ruas. Sente-se que a permanente crise financeira que assola a maioria dos municípios não é atroz o bastante para inspirar mudanças do modelo de gestão governativa. A pauta administrativa se vê contida em permanente crise financeira, prioriza atenção às

consequências conjunturais de maior impacto político e não às causas estruturais dos problemas enfrentados; é um equívoco, até um sofisma (ainda que às avessas), alegar-se que o município não tem recursos financeiros suficientes e mecanismos efetivos capazes de atuarem nos fundamentos responsáveis pelas crises na saúde, na educação, sempre dependentes dos recursos de transferência. O que há, na verdade, é má gestão de todos os recursos.

- Se a tese é válida na conclusão, não o é na premissa. O planejamento estratégico, em circunstâncias de um erário municipal limitado, crítico, pode – e deve – atuar, em um primeiro momento, como indica qualquer manual de administração, no condicionamento das receitas disponíveis às despesas prioritárias: ao custeio de programas essenciais da saúde, da educação, etc. e até aí, predomina o óbvio. A questão, nunca imediata ou privilegiada, é serem evitadas as chamadas deseconomias urbanas, o gasto em recuperação de impactos negativos que poderiam ser evitados, resultando mero desperdício e, por extensão, a máquina administrativa inchada, mal qualificada, de baixa eficácia na relação custo/benefício.



Figura 03.01. DESECONOMIAS URBANAS.

Fonte: catiaca.blogspot.com / Ciências Ambientais

- Ainda, em se tratando de obviedades, constata-se, na base das causas estruturais das crises financeiras dos municípios, assistida na maioria das cidades médias, um desordenado processo de expansão urbana, dele resultantes imensos vazios, gerando um custeio administrativo incompatível com o ganho social, transferindo ao erário público o ônus dos serviços e da manutenção da infraestrutura. Gera-se uma situação de permanente déficit nas finanças públicas, conseqüentemente no atendimento às demandas sociais, a ele invariavelmente associada frágil arrecadação tributária e uma dependência exacerbada das transferências correntes do Estado e da União.
- Dessa falta de planejamento, o desordenado crescimento da cidade associado a crônico déficit habitacional, vai abrindo fronteiras territoriais mal supridas de infraestrutura e equipamentos sociais, funções públicas de baixa qualificação e crescente passivo ambiental. Essa “lógica” da produção e apropriação do espaço escoa em episódios de graves deseconomias e de exclusão social e, pior, por vezes em eventos que irão demandar investimentos elevados para recuperação dos prejuízos e perdas patrimoniais, gastos que poderiam ser evitados houvesse planejamento efetivo na administração pública, eficiente fiscalização e gestão social, melhor compartilhada (aí entra o processo participativo).



Deseconomias urbanas são precipitadas, entre outras causas:

- pela expansão urbana desordenada
- ocupação em áreas de riscos
- degradação de mananciais e dos recursos naturais
- poluição do solo, do ar, da água
- alto custo de manutenção da infraestrutura nos vazios urbanos
- ineficácia da máquina administrativa.
- má qualificação dos recursos humanos da administração

Figura 03.02. DESECONOMIAS URBANAS
Fonte: catiaca.blogspot.com / Ciências Ambientais

- Pretende-se chegar a um pacto com o capital empreendedor – inteligente e não especulativo – de forma a não subverter a dinâmica de mercado mas que se apresente viável ao desenho da parceria pretendida, com ganho social. A intenção é associar, aos empreendimentos, nível de qualidade que os valorize, agregar-lhes ativo social, propor-lhes transparência e ética no trato burocrático, elegê-los como vetores de desenvolvimento da cidade. Em suma, alcançar um novo nível de gestão planejada e compartilhada nos polos da produção e da apropriação do espaço urbano, mas que resulte em qualidade do espaço social, com parcerias público-privadas de inspiração e melhor relação custo-benefício, na contabilidade sociourbana.
- O presente projeto interfere no quadro urbano da Região-alvo propondo, no alcance do planejamento integrado e do processo de gestão social ampliada, o compartilhamento dos encargos gerados pelos empreendimentos de produção do espaço, para isso se prevalecendo dos mecanismos legais previstos no Estatuto da Cidade: as operações urbanas interligadas, o consórcio imobiliário e instrumentos pró-ativos como Direito de Superfície, Transferência do Direito de Construir, Outorga Onerosa e não onerosa. O Sistema de Gestão, último capítulo desse Termo Propositivo tratará este tema de forma mais prática.

04. CENÁRIO DE REFERENCIAS

04.01. A ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E A COMPARTIMENTAÇÃO DO ESPAÇO SOCIAL NA REGIÃO-ALVO.

- Em primeiro lugar, destaque-se que a leitura dos espaços urbano e social – já exposta no Diagnóstico – evidenciou uma notável compartimentação do segmento de baixa renda (90% da renda familiar da Região-alvo limitada até 3 salários mínimos) em conjuntos e assentamentos habitacionais de padrão arquitetônico inferior, apenas parcialmente supridos de infraestrutura social, padecendo de limitações em termos de mobilidade, de equipamentos sociais (principalmente de saúde), recreação e áreas públicas de convivência (parques públicos, espaços para eventos, etc.), nítida evidência de falta de planejamento e de atenção às normas expressas no Estatuto da Cidade. De graves dividendos no cenário da violência.

- Entende-se, até, a louvável disposição deste programa de governo em suprir a demanda da habitação de interesse social com a urgência que lhe foi conferida, faltando-lhes, todavia, os requerimentos orçamentários de complementação da infraestrutura correspondente e respectivos prazos de execução, procedimento que ficou na pendência da disponibilidade de recursos, ao final prevalecendo o provisório, de imprevisível complementação, ajuste ou adequação dos suportes infraestruturais, como tal a rede de transporte público, sob severas críticas por parte dos moradores locais.
- Essa compartimentação precipitou a concentração de carências: aquelas que, antes, se apresentavam difusas e fragmentadas nos bairros da cidade acabaram concentradas na Região-alvo, acentuando a visibilidade das deficiências, exacerbada pela mobilidade insuficiente, custos adicionais (transporte, por exemplo), problemas de logística de família, que, anteriormente, não entravam no passivo dos gastos da família de baixa renda. Para piorar, a criminalidade ali concentrada assume níveis fora de controle.
- Mas esse espectro, de concentração das faixas de baixa renda, seja na Região-alvo de Bragança Paulista ou em qualquer outra localidade, aí inclusas as favelas dos grandes centros como seu exemplo mais contundente e menos maquiado, “novesfora” a tipologia da habitação de interesse social, coloca a nu uma questão de complexo, e não menos difícil, equacionamento: a sustentabilidade como atributo prioritário da cidade. Cidades sustentáveis, afinal, o que são ?
- Conforme às definições-padrão, pode-se admitir que a cidade sustentável deve ser socialmente justa, ambientalmente equilibrada, economicamente incluyente e democraticamente participativa. Em outros termos, é o que, aproximadamente, proclamam os textos urbanísticos, o Estatuto da Cidade, a própria Constituição em seus fundamentos.
- Socialmente justa, que significa a não periferização social, enquanto exclusão espacial ou concentração da pobreza em guetos. A tais condições costumava-se associar as periferias sem infraestrutura, a ocupação em áreas precárias, em áreas de risco, de baixo valor de mercado, quando não ilegais e sob restrições ambientais. A metrópole excludente superou essa extensão espacial, igualando cortiços dos centros urbanos, seus barracos, fundos de vale, espaços urbanos residuais, baixos de viadutos, marginais e outros intervalos de vida, seja em

favelas ou entre elas. Somente a superação da exclusão social – se possível – é que vai conferir dignidade à vida, seja nos “condomínios” de favelas ou de “interesse social”. Daí a qualificação socioambiental que se busca.

- Como, também, ser ambientalmente equilibrado se traduz como um atributo biótico da vida urbana, requisito de uma estreita dependência da qualidade de vida aos recursos naturais, que devem ser respeitados e dos quais dependem o acesso à água que move as economias e sustenta a vida, ao ar respirável, à temperança do clima... Seu contraponto, evidente e trágico, está nas catástrofes das enchentes e dos deslizamentos, no aquecimento global, na contaminação, no dengue, no zika, na febre amarela, no desmanche dos ambientes naturais da cidade, etc.
- As populações extraídas de seus espaços de sobrevivência econômica e levadas aos assentamentos e condomínios nos limites das cidades, em sítios mal providos de urbanidade, se veem privadas não apenas de suas fontes de renda mas, no limiar sociológico do termo, da própria liberdade. É um círculo de vivências que se rompe: o trabalho, ainda que eventual, os pontos de encontro, a convivência de vizinhos, o boteco da esquina, a escola por perto ou a praça de um lazer contemplativo, por mais abandonada que esteja, são as imagens que se encadeiam do imaginário à realidade, suas fantasias, hábitos e vícios.

Afinal, reconhecem-se distinções entre *habitat* e habitação.

- Em tal cadinho de temperos socioeconômicos e de resultantes discutíveis, entende-se que a cidade sustentável deve ser heterogênea em sua composição de estratos sociais, ser economicamente diversificada, dinâmica em suas manifestações, hospitaleira em suas representações, ser culturalmente viva, ter seus centros de vivência coletiva mais espontâneos, ter protegido seu patrimônio natural, ser democrática na acessibilidade aos bens, aos valores e à gestão.
- Nesse contexto conceitual encaixa-se a organização territorial objeto do Plano Diretor de 2007, aqui resgatado como principal cenário de referências à definição aos eixos estruturantes do presente projeto.

04.02. DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO ATUAIS

- A Lei Complementar n. 534/07, do Plano Diretor, e a Lei Complementar n. 556/07, o Código de Urbanismo, dispõem sobre o Macrozoneamento e Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo, respectivamente, havendo de se destacar, de ambos os

documentos, as principais referências ao ordenamento e expansão do território da Região-alvo na situação atual, e, na sequência de cada título, as propostas deste projeto aos respectivos títulos.

04.02.01. - DO MACROZONEAMENTO

- Conforme disposto no Diagnóstico Técnico, o Macrozoneamento na Região-alvo compreende as macrozonas:

I - MACROZONA URBANA – MUR (cor cinza na Figura 04.01)

Abrangência : A Macrozona Urbana da Região-alvo concentra-se nos seus setores oeste e sudoeste , compreendendo os agrupamentos de loteamentos e conjuntos habitacionais: Bragança F 1, Bragança F2 , Caetano Piccioni 1 e 2, Henedina Cortez, Vem Viver, Cidade Nova, Água Clara, Nicola Cortez, Bragança LU, Marcelo Stefani, Dr. Tartari, Padre Zecchin, Cedro, Morumbi, São Caetano, Lago do Moinho, Paturi, Torozinho, parte da Vila Bianchi, Alvorada, Bandeirantes, São Luiz, Vila Dominnice, Vila Miguel. O Jd. Campo Verde está no entorno da faixa de APP (parcialmente dentro) porém é um condomínio regular, de padrão urbano. Vários agrupamentos citados são irregulares. Os loteamentos e conjuntos habitacionais Vem Viver, Nicola Cortez, Caetano Piccioni 1 e 2, Dr. Tartari, Padre Zecchin, Marcelo Stefani e junto ao Lago do Moinho não aparecem no Plano Diretor de 2007.

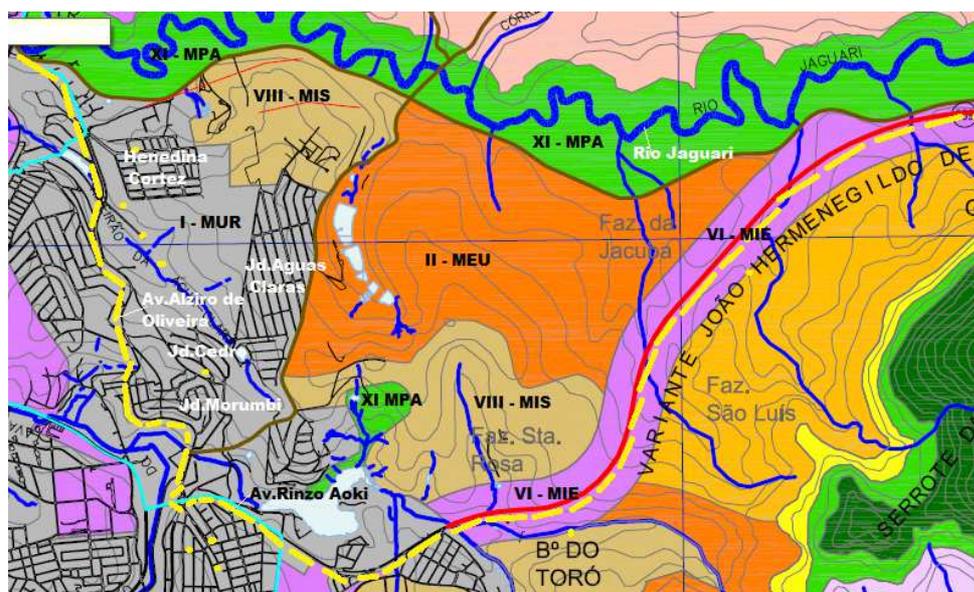


Figura 04.01 : Macrozonas da Região –Alvo. O tracejado amarelo delimita a Região-alvo.

II – **MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA - MEU** (cor laranja na Figura 04.01)

Abrangência : A Macrozona de Expansão Urbana concentra-se na parte central da RA, tendo como limites: ao norte, a Macrozona de Proteção Ambiental – MPA, às margens do Rio Jaguari; ao sul, a Macrozona de Interesse Social – MIS; a leste, a Macrozona de Expansão Industrial Especial – MIE, em ambas as margens da Variante João Hermenegildo de Oliveira), e a oeste, a Avenida Atilio Menin.

III – **MACROZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL ESPECIAL – MIE** (cor magenta na Figura 04.01.)

Abrangência : Essa macrozona localiza-se às margens da Variante João Hermenegildo de Oliveira (SPA 009/010), limite leste da RA, desde as imediações da antiga estação ferroviária do Guaripocaba (confluência com a Estrada Aurélio Frias Fernandes) até o bairro da Penha, no cruzamento com o Ribeirão do Toró, que abastece o Lago do Moinho.

IV – **MACROZONA DE INTERESSE SOCIAL – MIS** (cor marrom-camurça na Figura 04.01.)

Abrangência : Essa Macrozona reparte-se em dois compartimentos: um, no extremo norte, limitando-se com a MPA – Macrozona de Proteção Ambiental, com a Macrozona Urbana a oeste e ao sul e com a Macrozona de Expansão Urbana a leste; o outro compartimento situa-se ao sul da RA, limitando-se: ao norte com a Macrozona de Expansão Urbana, ao leste e ao sul com a Macrozona de Expansão Industrial Especial – MIE e a oeste e sudoeste, com a Macrozona Urbana.

V – **MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – MPA** (cor verde na Figura 04.01.)

Abrangência: A maior parte da MPA, na RA, distribui-se ao longo do trecho urbano do Rio Jaguari, na faixa situada entre a Estrada Aurélio Frias Fernandes e o rio. A menor parte localiza-se no interior do segundo compartimento da Macrozona de Interesse Social, mais ao sul da RA, formada pelas matas, em processo de regeneração, do Parque Frei Constâncio Nogara, e das APPs dos cursos d'água conectados ao lago do Moinho.

04.02.02. - DO ZONEAMENTO ATUAL DE USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO

- A Lei Complementar n. 556, que aprovou o CÓDIGO DE URBANISMO de Bragança Paulista, dispõe sobre o ZONEAMENTO em seu Título II, artigos 83 ao 158. As

figuras 04.02. e 04.03., na página seguinte, ilustram os setores da Região-alvo com ocupação urbana já consolidada.

- O Plano Diretor, Lei Complementar 0534/2007, definiu para a Macrozona Urbana da região-alvo ZONAS RESIDENCIAIS, ZONAS MISTAS, ZONAS ESPECIAIS, ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E ZONAS DIFERENCIADAS, ainda que esta última categoria não compareça com esta denominação no texto da Lei.

ZONAS RESIDENCIAIS

Definição, localização e parâmetros urbanísticos

São as zonas Z1 R1 / Z2 R1 / Z2 R2 / Z1R3 e Z11R3.

- A nomenclatura adotada, segundo o Código de Urbanismo, dispõe que o número que sucede **Z** (de Zona), de 1 a 16, refere-se aos respectivos indicadores urbanísticos que gravam a zona, conforme o **ANEXO IV – COEFICIENTES URBANÍSTICOS**.

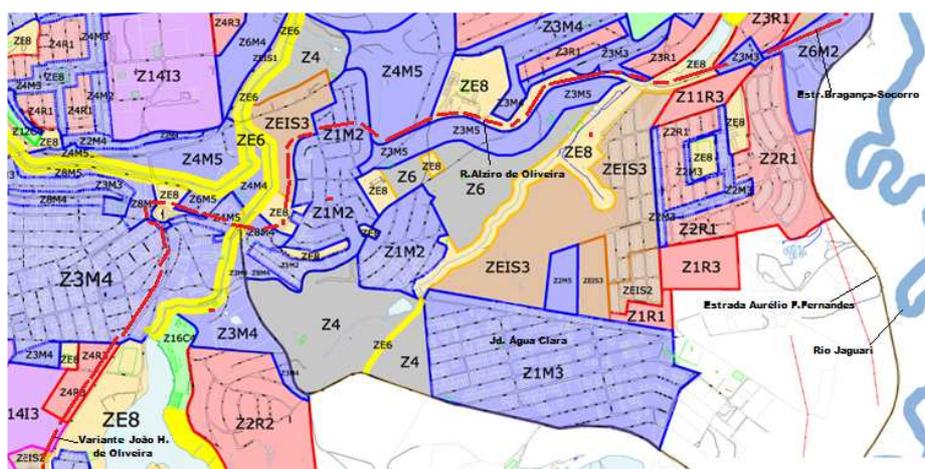


Figura 04.02. – Setor noroeste da Região-alvo. A linha tracejada em vermelho identifica limites da região.

Seguem a letra que define a natureza da ocupação e o número final, que dispõe sobre as correspondentes atividades permitidas, conforme os ANEXOS VII e VIII do Código de Urbanismo:

- Z1R1 – apenas uma, localizada no setor noroeste da RA, é limítrofe ao Jd. Água Clara e às ZEIS 2 e 3. É acessada pela Av. Ezeo Dínamo Rossi e pela Rua Expedicionário Gerando Genésio dos Santos. Abriga os conjuntos Fazenda Água Clara (10 casas) e Jardim Água Clara (50 casas).

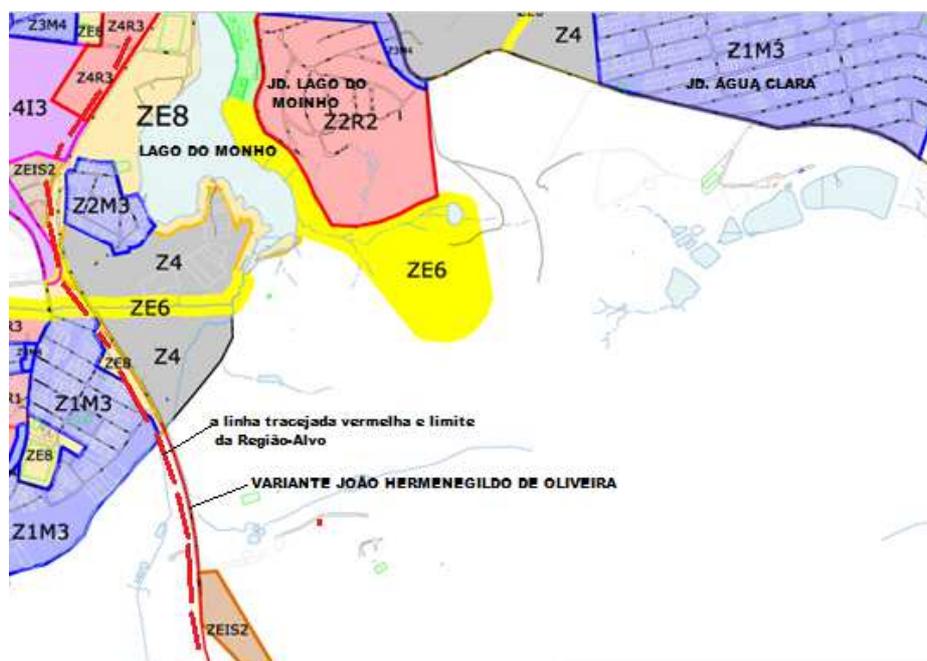


Figura 04.03. – Setor sul-sudeste da Região-alvo.

- Z2R1 – nesta zona situam-se os conjuntos habitacionais Henedina Cortez, Bragança F1 e Bragança F2; limita-se, ao norte, com a Estrada Aurélio Frias Fernandes; a leste com a Z1R3 e, ao sul, com a Z2M3.;
- Z1R3 - abrange o Condomínio Habitacional Cidade Nova. Situa-se entre a Z2R1 (anterior) e a MIS (atual Macrozona de Interesse Social) com a qual divisa a leste e ao norte; ao sul, divisa com uma ZEIS 2.
- Z11R3- zona que abriga o Conjunto Habitacional Caetano Piccioni (conjuntos Bragança E e Bragança E-02); é limítrofe à Estrada Bragança Paulista-Socorro, divisando à leste com o C.H. Henedina Cortez, ao norte com a Z2R1 e com a ZE8 e, ao sul, com uma ZEIS 3.

ZONA	PARÂMETROS/INDICADORES	ATIVIDADES
Z1R1	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:125m ²	Residência unifamiliar e construções complementares
Z2R1	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:140m ²	Residência unifamiliar e construções complementares
Z1R3	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:125m ²	Residência multifamiliar; edifícios de aptos. e condomínios habit.
Z11R3	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:500m ²	Residência multifamiliar; de aptos. e condomínios habit.
Z2R2	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:140m ²	Residência multifamiliar; casas geminadas, condom.horizontais e vilas residenciais

Figura 04.04. - Parâmetros Urbanísticos das Zonas Residenciais – Plano Diretor de 2007.

- Z2R2 - nesta zona localiza-se o Jardim Lago do Moinho; divisa, ao norte, com a MIS (atual Macrozona de Interesse Ambiental); ao sul, com o Clube Náutico Bandeirante e, a leste e ao sul, com a ZE6.

ZONAS MISTAS

Definição, localização e parâmetros urbanísticos (Figura 04.05.)

São 8 (oito) as zonas mistas: Z1M2, Z1M3, Z2M3, Z2M5, Z3M4, Z3M5, Z6M2 e Z8M4.

- Z1M2 – compreende o conjunto dos bairros Jardim Cedro, Jardim Morumbi, Vila São Caetano, Jardim Santa Lúcia e Vila Dominnice; estes bairros formam uma área contínua de ocupação predominantemente residencial, situada entre os eixos Rua Alziro de Oliveira e o prolongamento da R. José Souza Dias Guimarães, anotado como Rua João Fernandes Y Fernandes.
- Z1M3 – zona cujos limites coincidem com o Jardim Água Clara, com área territorial de, aproximadamente, 427.600m² (quatrocentos e vinte e sete mil e seiscentos metros quadrados). Limita-se, ao norte e a leste, com a MIS atual; ao sul, com a Z4 e a oeste com ZEIS 3 e a Z1R1.
- Z2M3 – são duas as Z2M3: uma, situada no Conjunto Residencial Henedina Cortez, constituída pelo conjunto de áreas lindeiras à praça central, uma ZE8 (Rua Adekeilor Gomes Ferreira, Rua Gentil de Matos, Rua Júlio Menin e Rua Treze) e aos importantes eixos Avenida Vanderlei Torricelli (ao norte), Avenida Oito de Maio (ao sul) e Avenida Rosa Rafane Cechetinni (a leste); a outra Z2M3 localiza-se ao sul da Região-alvo, compondo o Jd. Paturi, na Vila Bianchi.
- Z2M5 – zona localizada entre os conjuntos habitacionais Dr. Tartari/Padre Zechin, ao norte, e o Condomínio Habitacional Marcelo Stéfani ao sul; divisa a leste com frações do Conjunto Habitacional Bragança LU . Na figura T.02.02. o sítio ocupado – na atualidade – pelo Condomínio Residencial Marcelo Stéfani aparece titulado como ZEIS 3.
- Z3M4 - esta zona é composta por duas porções separadas pelo Córrego do Toró: uma, mais ao norte, é lindeira à Av. Atílio Menin, divisa com o Jd. Lago do Moinho a leste, com o Clube do Lago do Moinho ao sul e com o córrego a oeste; a outra porção limita-se com a Rua Rinzo Aoki ao sul,

com a Rua Alziro de Oliveira a oeste, com o córrego ao norte e com a ZE8 a leste.

- Z3M5 – limítrofe à Rua Alziro de Oliveira e à Av. Lígia Aparecida Supioni de Almeida, esta zona limita-se com o Córrego Água Clara ao norte e com a Vila São Caetano ao sul. Alterada neste Termo para Z17M2 e Z15M5.
- Z6M2 – situada no extremo noroeste da Região-alvo, esta zona é atravessada longitudinalmente pela Estrada Bragança Paulista-Socorro, limitando-se, ao norte, com a Estrada Aurélio Frias Fernandes, à qual é lindeira e, ao sul e a leste, com a Z2R1. Alterada neste Termo para Z18M3.

ZONA	PARÂMETROS/INDICADORES	USOS/ATIVIDADES
Z1M2	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:125m ²	Usos residencial, de comércio e prestação de serviços em escalas de âmbito local e básico.
Z1M3	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:125m ²	Usos residencial e edificações comerciais individualizadas, conjuntos de edificações comerciais sem áreas coletivas ou condomínios comerciais urbanizados.
Z2M3	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:140m ²	Usos residencial e edificações comerciais individualizadas, conjuntos de edificações comerciais sem áreas coletivas ou condomínios comerciais urbanizados
Z2M5	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:140m ²	Usos residencial e edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais.
Z3M4	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:180m ²	Usos residencial e edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais.
Z3M5* (alterada)	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:180m ²	Usos residencial e edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais.
Z6M2* (alterada)	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:250 m ²	Usos residencial, de comércio e prestação de serviços em escala de âmbito local e cotidiano (básico).
Z8M4	ÁREA MÍNIMA DE LOTE:300m ²	Usos residencial e edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais.

Figura 04.05. - Parâmetros urbanísticos das zonas mistas – Plano Diretor de 2007.

- Z8M4 – esta zona localiza-se no extremo sul da Região-alvo, cortada pela Rua José Dominnice e Rua Alziro de Oliveira, lindeira à Avenida Atílio Menin e limítrofe à APP do Córrego Água Clara; divisa com a ZE8 a noroeste

ZONAS ESPECIAIS - ZE

Definição e localização

São as zonas ZE 6 (4 áreas) e ZE 8 (8 áreas).

- ZE6 – são gravadas como ZE 6: i) as APPs do Córrego do Toró à entrada e à saída do Lago do Moinho; ii) a vegetação em estágio secundário a leste do Jardim Lago do Moinho e iii) os vestígios de mata situada no interior do polígono formado pelas vias Atílio Menin e prolongamento da R. José Souza Dias Guimarães e a Z1M3 (Jd. Água Clara).
- ZE8 – são gravadas como ZE8: i) a praça central do C.H. Henedina Cortez; ii) a área institucional localizada na Av. Vanderlei Torricelli, junto à Av. Herculano Augusto de Toledo; iii) toda a APP do Córrego Água Clara (do extremo próximo ao Jardim Água Clara até a Estrada Bragança Paulista-Socorro); iv) área entre a Rua José Dominnice e a Z3M5; v) área entre o Jardim Cedro (R. José Dominnice) e o Jardim Morumbi (limite da Z3M5); vi) área encravada na Z1M2, entre o Jardim Cedro e o Jardim Morumbi; vii) área entre o Jardim Morumbi e a Vila Dominnice e viii) área ao sul do Lago do Moinho.

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Definição e localização

São as zonas ZEIS 2 e ZEIS 3.

- ZEIS 2 – abrange o conjunto habitacional Bragança LU, localizado ao sul do Condomínio Nova Cidade (Z1R3), com área territorial de 4 (quatro) hectares e o agrupamento de habitações denominado Torozinho, lindeiro à Variante João Hermenegildo de Oliveira.
- ZEIS 3 – compreende o conjunto das áreas situadas: ao norte, entre a APP do Córrego Água Clara, pela sua margem esquerda, e os limites do C.H. Henedina Cortez e da ZEIS 2 e, ao sul e a leste, pelos limites do Jardim Águas Claras. Esta zona abrange, na atualidade (2016), os conjuntos habitacionais Nicola Cortez, Dr. Tartari, Pe. Zecchin e Marcelo Stéfani.

ZONAS DIFERENCIADAS – Z

Definição e localização

São as zonas Z4 e Z6.

- Z4 – são 2 (duas) as Z4:
 - uma, lindeira à Variante João Hermenegildo de Oliveira, também seu limite sul, divisando, ainda, com a MIS – Macrozona de Interesse Social atual – ao norte e a leste e com o Jardim Paturi e Lago do Moinho a oeste. É cortada, no sentido sul-norte, pelo Córrego Toró. Na atualidade, parte dessa Z4, localizada na península do Lago do Moinho é ocupada – irregularmente - por um conjunto de residências;
 - a outra Z4 localiza-se entre o Jardim Água Clara (Z1M3) e a Avenida Atílio Menin, com a qual é lindeira a leste e ao sul, divisando a oeste com a Vila Dominnice e o Jardim Cedro (ambos Z1M2) e fração da Z8M4, localizada entre a Avenida Atílio Menin e a Vila Dominnice. É cortada pela ZE6.
- Z6 – são 2 (duas) as Z6:
 - uma porção, a maior, limítrofe à APP do Córrego Água Clara, limitada, ao sul, pelo Jardim Cedro e a oeste pela Rua José Dominnice e, também, pela Z3M5;
 - a porção menor de Z6 localiza-se entre a Z3M5 e a Rua José Dominnice, divisando a leste com a Rua José Dominnice e Jardim Cedro, ao sul com uma das ZR8, a oeste e ao norte com os fundos da Z3M5. É cortada por uma ZE8.

05. DOS EIXOS ESTRUTURANTES DO TERMO PROPOSITIVO

- Visitas de campo, análise da base de dados (muito poucos os disponibilizados) e o diagnóstico técnico, além dos contatos mantidos com a população e reuniões com alguns órgãos da Prefeitura Municipal e o CONCIDADE, possibilitaram organizar a matriz dos eixos estruturantes que definiram as bases do Termo Propositivo, visando os objetivos deste projeto.
- Tem-se nítidos os requisitos de legitimação deste exercício crítico e do próprio produto TERMO PROPOSITIVO, um compêndio de diretrizes, apontamentos e propostas que deverão ser objeto de discussão com a Prefeitura Municipal e em audiências públicas com os diversos segmentos da comunidade, sob o propósito de se pactuar o consenso no quanto se demonstrem factíveis as diretrizes propostas.

- Apresenta-se, a seguir, a matriz dos eixos estruturantes que orientam as diretrizes do TERMO PROPOSITIVO em cinco grandes vertentes, todas conjugadas aos objetivos, aos requisitos da ACP e à qualificação socioambiental da Região-alvo. Vários desdobramentos dos eixos estruturantes irão implicar em alterações apenas pontuais do atual Plano Diretor, principalmente nos âmbitos do Macrozoneamento e dos usos e da ocupação do solo na Macrozona Urbana, conseqüentemente dos respectivos parâmetros urbanísticos, dos NURIs e da atividade industrial, em especial a regulada no extremo nordeste da Variante João Hermenegildo de Oliveira.
- Procurou-se interferir minimamente no cenário urbano adensado, garantindo-se a permanência de parâmetros em áreas de ocupação consolidada, desde que não sujeitas à eventual remoção, priorizando-se a integração dos bairros de mesmas características.
- As intervenções espaciais mais significativas ocorrem na Macrozona que o Plano Diretor definiu como MEU – Macrozona de Expansão Urbana e na supressão das duas MIS previstas para a Região-alvo, por decorrência dos conceitos já amplamente expostos. Registro à parte merece a revisão dos parâmetros de lotes mínimos em áreas não ocupadas, à vista dos fundamentos e marcos conceituais expressos no Diagnóstico, exceções feitas aos parcelamentos de interesse social e aos vazios urbanos da MUR – Macrozona Urbana.

05.01. MATRIZ DOS EIXOS ESTRUTURANTES

- O primeiro eixo estruturador é o **MACROZONEAMENTO**, confinado aos limites da Região-alvo. Os ajustes propostos são determinantes:
 - à inibição da ocupação de padrão urbano na área de influência do Rio Jaguari, de suas margens até a Estrada Aurélio Frias Fernandes e, por extensão compatível com os conceitos expressos na inicial, além-rio. Consolida-se a **MPA** ou **MAPA** na nova nomenclatura, apenas para diferenciar das macrozonas lindeiras ao Rio Jaguari fora da Região-alvo, como território de predomínio do ambiente natural, passando a incorporar diretrizes mais específicas aos objetivos: i) da recuperação dos atributos da paisagem e do nível de qualidade das águas do Jaguari; ii) da contenção à ocupação de padrão urbano; iii) de remoção de unidades habitacionais expostas a riscos; iv) de recuperação e conservação dos

- ícones histórico-culturais: as antigas estações ferroviárias Curitiba e Guaripocaba, e v) de gestão ambiental compartilhada com organizações ambientalistas;
- à diversificação da ocupação, atualmente de maciça concentração de estratos de baixa renda, a fim de conferir maior integração social, diversificação cultural, dinamização econômica e empoderamento da participação social. Nesse sentido, a diversificação proposta não implica, simplesmente, em marcações espaciais, de território e parâmetros, mas, a par do rezoneamento, em qualificação socioambiental da região, através de um modelo de gestão onde a parceria público-privada constitui-se o principal instrumento de revitalização social dos espaços, de parques públicos impressos com a cultura local, de valorização de ícones culturais, de revitalização dos vazios urbanos.
 - O segundo eixo estruturador é o do **Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo**, também inscrito aos limites da Região-alvo. Os ajustes visaram:
 - o ordenamento da ocupação na Macrozona de Expansão Urbana, setor leste da Região-alvo;
 - a qualificação socioambiental do território da Região-alvo, tal como já expresso no item anterior, com a criação de parques públicos e espaços de convivência;
 - a estruturação e hierarquização do sistema viário principal de toda a Região-alvo, e, de forma inevitável, melhor articulação com a Avenida dos Imigrantes, com a Avenida Plínio Salgado e com a via Norte-Sul;
 - a contenção da ocupação irregular;
 - a dinamização da atividade do turismo em Bragança Paulista;
 - melhor integração dos bairros e da zona norte com o setor sul da cidade;
 - opções de lazer e esportes e de campus socioeducativo para a população local.
 - O terceiro eixo estruturante é o das **Áreas de Intervenções**, composto pelo elenco de intervenções de caráter emergencial e que visam a melhoria ou correção dos aspectos estruturais, funcionais e operacionais nas áreas intervindas, aquelas que padecem de alguma disfunção, apresentam riscos ao uso e ocupação ou exibem distúrbios e conflitos operacionais ou que, simplesmente, poderão ter melhoradas suas características operacionais ou funcionais.
 - O quarto eixo estruturador é o de **Projetos Estratégicos**, relacionando os projetos que se apresentam com potencial transformador ou dinamizador da

atividade implicada e que se ajustam ao perfil das condições propícias à qualificação socioambiental da região e ao desenvolvimento econômico da cidade.

- O quinto eixo estruturador diz respeito ao **Sistema de Gestão** (Capítulo 11) incluindo proposta de parceria com o capital imobiliário, a aplicação dos instrumentos jurídicos e urbanísticos aptos à efetivação do modelo, diretrizes operacionais e de democratização da gestão. Esse sistema expressa três resultantes importantes à qualificação socioambiental da Região-alvo e de toda a Zona Norte, por extensão:

1- um modelo de parceria público-privada que poderá orientar e viabilizar as operações urbanas consorciadas, essenciais à expansão e qualificação do espaço urbano, à valorização dos espaços livres de uso coletivo, à recuperação dos recursos naturais, à viabilização de equipamentos públicos e à efetivação da gestão democrática da cidade ;

2- a regulamentação de instrumentos jurídicos e urbanísticos aptos à viabilização das diretrizes propostas;

3- a gestão dos recursos financeiros aptos ao atendimento das demandas sociais. Esse Sistema de Gestão visa conferir ao executivo municipal condições práticas, objetivas e eficientes de fazer frente às demandas sociais: i) de habitação de interesse social; ii) de provimento de equipamentos sociais de educação, de saúde, de ação e desenvolvimento social, de cultura e esportes; iii) de ordenar a atividade imobiliária justapondo-lhe a função social da propriedade e conferindo-lhe nível de interesse público, assim revertendo conflitos de raiz responsáveis pelo desordenamento da expansão urbana, pela fragmentação socioespacial, pelas deseconomias urbanas, pelo alto custo de manutenção de serviços, exponencializado pela descontinuidade espacial, pela escala antieconômica da prestação de serviços.

06. DO MACROZONEAMENTO PROPOSTO

06.01. Descrição

São 6 (seis) as macrozonas propostas:

- **MAPA 1 – Macrozona de Proteção Ambiental 1** : território situado no extremo norte da Região-alvo, entre a Estrada Aurélio Frias Fernandes e o Rio Jaguarí,

desenvolvendo-se no espaço entre a Avenida Plínio Salgado (coordenadas 22°54'18,36"S e 46°32'38,23"O, altitude 800m), a oeste, e o ponto da última conexão entre a Estrada Aurélio Frias Fernandes e a Variante João Hermenegildo de Oliveira, a leste (coordenadas 22°54'37,03"S e 46°29'04,34"O, altitude 802m), extremos distantes 6.100m (seis mil e cem metros) em linha reta. Sua área territorial é de 193,51ha (cento e noventa e três hectares e cinquenta e um centésimos).

- **MAPA 2 – Macrozona de Proteção Ambiental 2:** território localizado no extremo sul da Região-alvo, limítrofe ao Jardim do Lago, ao Lago do Moinho e à Macrozona de Expansão Urbana – MEX 1. Sua área territorial é de 43,02ha (quarenta e três hectares e dois centésimos), aproximadamente.

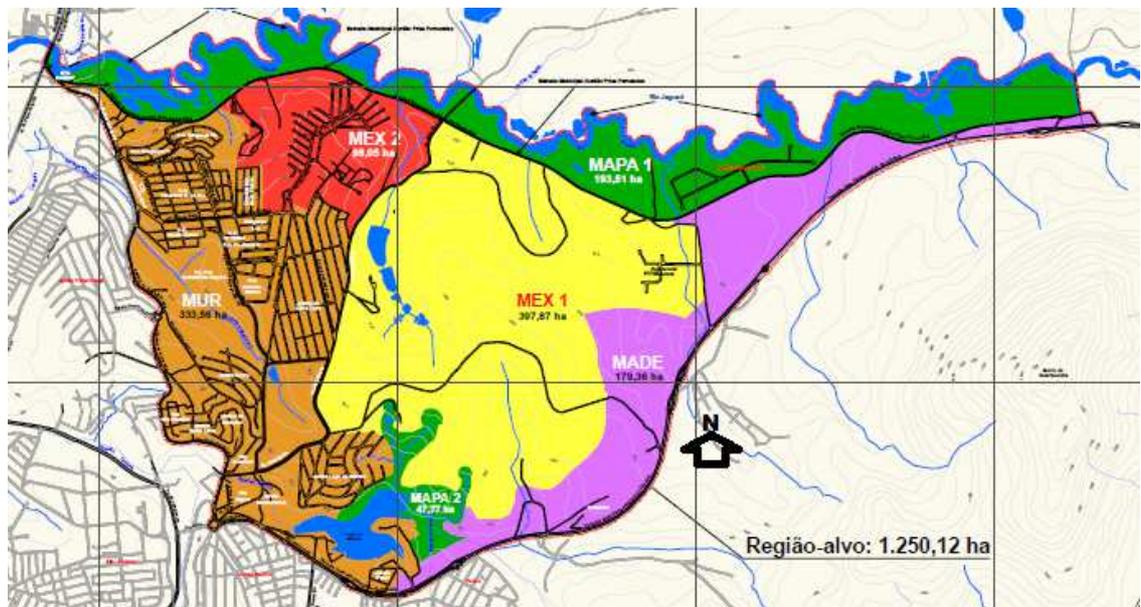


Figura 06.01. – Mapa do Macrozoneamento Proposto

- **MUR – Macrozona Urbana:** território que ocupa a maior parte dos setores centro-oeste e sudoeste da Região-alvo, concentrando a quase totalidade dos agrupamentos urbanos de ocupação consolidada, conjuntos habitacionais, condomínios verticais e horizontal e loteamentos: Henedina Cortez, Nicola Cortez, Cidade Nova, Bragança F1, Bragança F2, Água Clara, Caetano Piccioni, Dr. Tartari, Padre Zechin, Bragança LU, Marcelo Stéfani, Jardim Cedro, Jardim Morumbi, Vila São Caetano, Jardim Santa Lucia, Jardim do Lago, Vila Dominnice, Vila Miguel, Jardim Bandeirantes, Jardim Paturi e o Clube Náutico Bandeirantes. Sua área

territorial é de 333,18ha (trezentos e trinta e três hectares e dezoito centésimos), praticamente 27% (vinte e sete por cento) de todo o território da Região-alvo.

- **MADE – Macrozona de Desenvolvimento Econômico**, área que se desenvolve ao longo da Variante João Hermenegildo de Oliveira, desde o extremo leste, coordenadas 22°54´37,03”S e 46°29´04,34”O, até o Jardim Paturi, coordenadas 22°56´15,22”S e 46°31´18,06”O, altitude 821m. Limita-se, ao norte, com a Estrada Aurélio Frias Fernandes; a oeste, com a Macrozona de Expansão Urbana MEX 1; a leste e a sudeste, com a Variante João Hermenegildo de Oliveira e, ao sul, com o Jardim Paturi. Compreende as zonas ZIT, ZDE 1 e ZDE 2. Sua área territorial é de, aproximadamente, .
- **MEX 1 – Macrozona de Expansão Urbana 1**, território que ocupa a maior parte do setor leste da Região-alvo, limitando-se, ao norte, com a Estrada Aurélio Frias Fernandes; a oeste, com a Avenida Atílio Menin; a leste e sudeste, com a Macrozona de Desenvolvimento Econômico – MADE e ao sul-sudoeste, com a Macrozona de Proteção Ambiental - MAPA 2 e com a Macrozona Urbana – MUR. Sua área territorial é de, aproximadamente, 462,09ha (quatrocentos e sessenta e dois hectares e nove centésimos).
- **MEX 2 - – Macrozona de Expansão Urbana 2**, território situado na porção noroeste da Região-alvo, onde se localiza o loteamento Vem Viver, não existente à época da aprovação do Plano Diretor de 2007.
A MEX 2 limita-se, ao norte, com a Estrada Aurélio Frias Fernandes; a leste, com a Avenida Atílio Menin; a oeste e ao sul com a Macrozona Urbana – MUR. Sua área territorial é de cerca de 98,05ha (noventa e oito hectares e cinco centésimos).

06.02. Sobre a MUR – Macrozona Urbana

- A forma como ocorreu a implantação dos núcleos urbanos, conjuntos e condomínios habitacionais, tanto na Região-alvo como na Zona Norte, explica – em parte – os problemas decorrentes de uma notável dicotomia socioespacial que resultou em maciça concentração de segmentos de baixa renda, conotando aquela região da cidade como reduto social de segunda classe.
- O que falhou na cidade, em termos de direitos de cidadania, procurou-se atender e resolver em um compartimento físico até então isolado, através de programa habitacional que, tentando resolver um problema criou outros. Moradia, mais do

que habitação, requer infraestruturas social e de saneamento, transporte, espaços públicos de manifestação cultural e lazer, mas, também, a necessária e indispensável integração do indivíduo no contexto do mercado de trabalho; tal não ocorrendo deixa-se de cumprir as funções sociais da cidade. A exclusão daqueles segmentos, antes privados do espaço construído, do teto, emerge na exclusão do espaço social compartilhado, a cidade justa.

- Acessibilidade plena aos equipamentos sociais, infraestrutura de saneamento, espaços públicos que convidem ao convívio social, espaços abertos que atenuem o monolitismo dos conjuntos emparedados, transporte como direito e uma gestão que possibilite a integração social, a heterogeneidade, a diversidade social, a dinâmica econômica. São estes os atributos que possibilitarão incorporar qualidade socioambiental à Macrozona Urbana da Região-alvo.

06.03. Sobre a extinção das MIS – Macrozonas de Interesse Social

- Decorrência do quanto deduzido da paisagem social da MUR, já mencionada, a exclusão das 2 porções de MIS – Macrozona de Interesse Social evita a exacerbação do processo de concentração maciça de contingentes de baixa renda. A cidade tem grandes vazios urbanos e já dotados de infraestrutura, havendo de se redefinir a política urbana municipal visando estabelecer rumo mais preciso ao crescimento da cidade, ao adensamento de áreas ociosas, a uma melhor relação custo/benefício dos serviços públicos e com vantagens adicionais: otimização da infraestrutura de saneamento, acessibilidade aos transportes e aos equipamentos sociais e, muito importante, incentivo às fontes de trabalho e renda. Tais atributos não estão presentes no que o Plano Diretor assinalou como MIS.
- A pluralidade social, econômica e cultural é fundamental à construção da cidade justa, da cidade diversificada, da cidade dinâmica, da cidade orgânica e que pulsa diferentes anseios, expectativas, hábitos e costumes; inclusive conflitos de interesses.
- Mas, para não reduzir estas intenções às generalidades de um plano diretor inócuo, haverá de alcançar a pactuação, entre os agentes públicos, de um padrão de gestão que assuma transparência social, garanta a efetividade das diretrizes, metas, projetos e processo participativo, capaz de assimilar os movimentos sociais,

de interagir com o contraditório, de alcançar a primazia do coletivo, de se criar um nexo entre os responsáveis pelos feitos públicos, de exercitar a dimensão democrática na administração da cidade. De expurgar privilégios e tolerar omissões, inclusive de agentes públicos.

- A alteração procedida nessas Macrozonas de Interesse Social vai além da nomenclatura e pretende alcançar o pacto social entre o público e o privado, entre os que produzem o espaço urbano e os que o ocupam.

06.04. Sobre a MAPA 1 – Macrozona de Proteção Ambiental 1

- Se efetivadas as diretrizes propostas por este plano, a Macrozona de Proteção Ambiental se constituirá no fator mais importante da qualificação ambiental de Bragança Paulista:
 - recuperação do nível de qualidade das águas do Rio Jaguari;
 - reconstituição da mata ciliar, com ela a valorização da paisagem e, nela, do Rio Jaguari, como ícone cultural e marco de referência da cidade;
 - execução de parque linear ao longo da Estrada Aurélio Frias Fernandes, no trecho compreendido entre a Avenida Plínio Salgado e a Avenida Atílio Menin;
 - recuperação do edifício da antiga estação de Curitibaanos e sua destinação como Observatório Socioambiental;
 - implantação de polo cultural no prédio da antiga estação do Guaripocaba, em conclusão de reforma;
 - implantação de sistema de licenciamento ambiental eficiente, efetivo e eficaz.



Figura 06.02. – MAPA 1 – Macrozona de Proteção Ambiental

- Pela primazia de se recuperar essa paisagem referencial à Bragança Paulista, a Macrozona de Proteção Ambiental – MAPA 1 deverá ser preservada, para isso sendo contida a ocupação de padrão urbana em sua área e, por coerência, além-rio.

06.05. Sobre a MADE – Macrozona de Desenvolvimento Econômico

- Esta macrozona, tal como proposta no Plano Diretor, está totalmente desassociada dos espaços habitados, sua ocupação por atividade industrial é aleatória e não incentiva a dinâmica socioeconômica local. Neste projeto, a qualificação socioambiental da Região-alvo propõe-lhe ênfases na atividade do turismo e no apoio à micro e pequena empresas e a dinamização da economia justifica a inclusão da ZDE 2, tendo em vista que este segmento empresarial é o que mais emprega, principalmente mão-de-obra menos qualificada, com destaque para a implantação de incubadora de empresa, um dos projetos estratégicos.
- Bragança Paulista, oficialmente Estância Climática de Bragança Paulista, desfruta de condições naturais para desenvolver suas potencialidades turísticas.

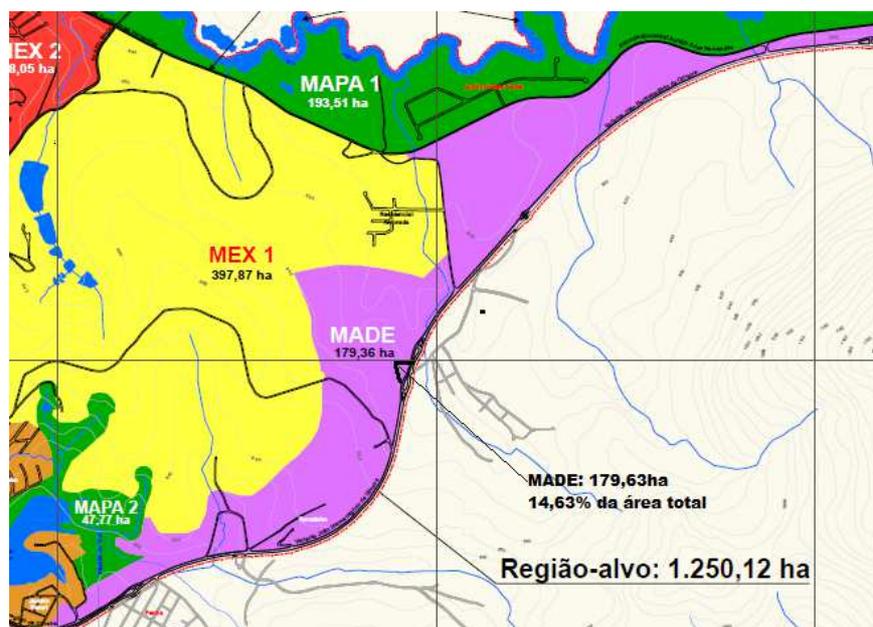


Figura 06.03. – MADE – Macrozona de Desenvolvimento Econômico

A paisagem, tal como ressaltada neste trabalho – e se recuperada – com o parque linear e com seus patrimônios natural e histórico revalorizados, exibirá atratividades propícias à atividade do turismo, externo e interno, contribuindo para a qualificação socioambiental da região, para a abertura de frentes de trabalho e geração de renda. A previsão de uma ZIT – Zona de Interesse Turístico no

extremo nordeste da MADE servirá aos mesmos propósitos, exponencializando a atividade econômica da região. **A MADE, com 1,8 km², aproximadamente, representa 14,6% de toda a área territorial da Região-alvo !.**

06.06. Sobre as MEX – Macrozonas de Expansão Urbana 1 e 2

- A proposta de extinção das MIS – Macrozonas de Interesse Social na Região-alvo e sua substituição pelas MEX – Macrozonas de Expansão Urbana 1 e 2 tem, dentre outros, três propósitos notáveis:

1 – evitar a exacerbação do processo de compartimentação dos segmentos de baixa renda, através dos programas habitacionais de interesse social, em uma área já enfrentando grande passivo social, desprovida de dinâmica econômica e de toda infraestrutura que deve suprir um bairro planejado.

2 – as Operações Urbanas Consorciadas, via parcerias público-privadas, que visem:

2.1. a execução da infraestrutura viária essencial ao ordenamento territorial urbano nesta vasta porção, com mais de 4,6km² (quatro quilômetros quadrados e seis décimos, ou 4 milhões e seiscentos mil metros quadrados), aproximadamente (setor leste da Região-alvo).

Justificativa: O Plano Diretor de 2007 não definiu diretrizes ao sistema viário estrutural da Região-alvo e os estudos do plano de mobilidade, em curso, não contemplam o escopo do planejamento territorial, indispensável ao ordenamento da ocupação do espaço (zoneamento), à projeção de parâmetros de adensamento da região (índices de ocupação), conseqüentemente, de sua correspondência com a capacidade de suporte da infraestrutura. Em suma, não define uma política urbana que discipline o processo de produção e apropriação do espaço urbano.

Neste Termo Propositivo foram previstos os traçados de vias arteriais e vias coletoras de 1^a e 2^a categorias, visando: i) maior integração dos bairros da Região-alvo e desta com a cidade; ii) alternativas aos fluxos críticos no entorno da Praça dos Trabalhadores e ao longo da Rua Alziro de Oliveira; iii) a articulação dos fluxos em entroncamentos importantes como na confluência da Av. Quinze de Dezembro com a Variante João Hermenegildo de Oliveira; iv) soluções alternativas para as ligações do

setor leste com a Avenida dos Imigrantes e Avenida Plínio Salgado, e v) à definição de uma malha macroviária hierarquizada.

2.2. de forma complementar, demonstra-se indispensável um projeto de desenvolvimento econômico na MADE, conjugado à estratégia que deve prever incentivos à implantação de micro e pequenas empresas e, na ZIT, de complexo hoteleiro, espaços para realização de eventos culturais, esportivos e festas populares, feira de exposições locais e regionais, etc., muito por conta da proximidade da Rodovia Fernão Dias, logística favorável à economia do turismo e à exposição de pequenas empresas. Considerando, ainda, que Bragança Paulista carece de espaço dessa natureza, com a vantagem de exibir tais potencialidades. Atividades desse porte requerem padrão urbanístico mais complexo, espécie de cadeia produtiva na qual atividades e interesses econômicos se complementam face ao espectro de demandas mais amplas, em mercados sensíveis à estratégia de ocupação da Rodovia Fernão Dias.

3- o compartilhamento dos custos do suprimento de equipamentos sociais, gerado pela demanda decorrente da expansão urbana promovida pelo capital privado em seus empreendimentos imobiliários. O instrumento de Outorga Onerosa passa a fazer parte, complementarmente, do sistema de compensação de contrapartida dos empreendimentos imobiliários; outros instrumentos, como o consórcio imobiliário, o direito de superfície e transferência de potencial construtivo ampliam o leque de alternativas às parcerias dos setores público e privado. A própria implantação de infraestrutura social, na exata correspondência com a demanda gerada pelos respectivos empreendimentos imobiliários, poderá facultar ao poder municipal a solução do déficit, por exemplo, de creches e escolas infantis, equipamentos essencialmente de escala local, ao mesmo tempo que a provisão desses tipos de equipamentos poderá implicar, até, em valorização do próprio empreendimento que os abriga.

Com este modelo de parceria, poderão ser viabilizados empreendimentos de interesse social e de mercado e sob diretrizes que garantam a transparência do processo, a equivalência de direitos e deveres, critérios igualitários para fixação de contrapartidas e ampla publicidade dos atos que envolvam as parcerias público-privadas em contrapartidas.

- No contexto exposto, há uma relação notável entre a proposta das MEX e as contas públicas da infraestrutura.

A economia das finanças municipais equilibradas, admitindo-as como relação ideal entre custos urbanos e benefícios sociais correspondentes, assume papel determinante no equilíbrio e responsabilidade fiscais, principalmente na atualidade econômica do país, de grandes passivos sociais, crise financeira (maioria dos municípios atuando no vermelho, em 2016-2017) e imperiosa contenção de gastos. Rebatendo esse horizonte crítico na gestão financeira do espaço urbano, um correto adensamento demográfico poderá resultar em melhor relação custo/benefício, em termos de aproveitamento das economias de infraestrutura e de sua manutenção, em relação às vantagens sociais acrescentadas e à própria qualidade do espaço. Daí, a proposta de se associar uma taxa de adensamento às MEX que não transgrida o limite do equilíbrio entre eficiência do serviço público, o seu custo otimizado, o uso da capacidade limite da infraestrutura e o bem social por ele proporcionado.

Uma taxa líquida de densidade demográfica em torno de 150 hab/ha se afigura de melhor aproveitamento econômico das infraestruturas que o de agrupamentos urbanos com taxas mais ralas de densidade, algo em torno de 70 hab/ha, ocorrente, por exemplo, em loteamentos habitacionais unifamiliares, tal como praticado na zona norte ao longo dos anos iniciais do programa habitacional de interesse social, a par de revelar impacto positivo na qualidade do espaço.

Tanto mais consistente e constatável é essa assertiva, quando se contabiliza a baixa eficácia dos recursos financeiros empenhados na implementação dessa teia fragmentada de núcleos residenciais unifamiliares; também ao se considerar o custo da amplitude de novas fronteiras urbanas para empreendimentos de mesma matriz: custos da infraestrutura viária amplificada, de transportes, de saneamento, de manutenção dos serviços públicos, de alocação de equipamentos sociais, de todos os componentes da economia urbana dependentes da relação tempo-espaço, etc. Como são contabilizados os vazios urbanos ? Além do passivo sociourbano, aparente na difusão de espaços residuais, frações de terrenos ocupadas por defectíveis parquinhos infantis, pracinhas que são mais vazios do que espaços frequentáveis, áreas que restam sem uso, mal conservadas, etc.. Acrescentem-se, a esse passivo, os custos paralelos decorrentes da má conservação dos ambientes,

sempre associados à má ocupação, à falta de fiscalização adequada e a um gerenciamento deficiente dos espaços públicos, sem buscar-se o compartilhamento através de uma incentivada participação social na gestão dos bens públicos.

Essa contabilidade não faz, normalmente, parte do exercício crítico do planejamento territorial, um quadro de economias que deveria ser objeto de um agudo estudo de reformulação das diretrizes de ordenamento territorial, necessariamente com melhor avaliação do fator "custos de serviços públicos", de rebatimento nas diretrizes de uma política urbana que deve ser redefinida, mais explícita, mais cautelosa em se tratando de temas como expansão urbana, adensamento territorial, custos de manutenção de infraestruturas, de serviços e de equipamentos sociais.

Por tais razões se objetiva a cidade compacta, verticalização compatível com a infraestrutura, adensamento coerente com as limitações dessa mesma infraestrutura (da água, por exemplo), otimização dos transportes (quanto mais fragmentada e esparsa a cidade, mais onerosos os serviços de transportes), viabilização e valorização do sistema ciclovitário (quanto mais espalhada a cidade, quanto mais distantes os locais de moradia em relação ao trabalho, mais difícil a viabilização desse sistema).

Daí a proposta de se admitir, nas MEX, a verticalização ao longo dos macroeixos viários - arteriais e coletoras de 1ª categoria - visando, além de melhor relação custo/benefício da infraestrutura, a viabilização de recursos de contrapartidas que sejam aplicáveis em equipamentos sociais, na urbanização de áreas deprimidas, em programas habitacionais de interesse social, na remoção de moradias em áreas de riscos e em melhor qualificação dos serviços públicos.

- Diretrizes assim revistas e aplicadas em novo modelo de gestão das políticas públicas significam acréscimo de qualidade ao espaço urbano, aos espaços coletivos e aos projetos habitacionais de interesse social, principalmente quando assistidos por instrumentos como Operação Interligada, Consórcio Imobiliário, Permuta e Transferência de Potencial Construtivo.

07. O SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO

07.01. Fundamentos do Sistema Proposto

- O sistema viário proposto visa:
 - atender aos requisitos da Ação Civil Pública, proposta em 2009, frente à perspectiva de implantação, na Região-alvo, de 7 (sete) loteamentos, com 3.359 lotes, sem diretrizes objetivas de planejamento do sistema viário, observando as limitações expressas na ACP:

“Apesar do referido decreto, INEXISTE o reconhecido necessário estudo de confluência viária da região, eis que a requerida não o realizou, tampouco, exigiu que os empreendedores dos loteamentos privados já mencionados o fizessem”.

Face tal circunstância, este projeto procede à proposta do sistema viário estrutural da Região-alvo apoiada no Diagnóstico Técnico elaborado;
 - corrigir a deficiente integração dos bairros da Região-alvo e, por extensão, da Zona Norte. Pelos aspectos já tratados no Diagnóstico, essa integração é fundamental ao melhor ordenamento territorial de toda a área estudada;
 - sanar a péssima articulação viária com o centro e setor sul da cidade. Foram constatadas sérias limitações do sistema viário existente, tráfego congestionado ao longo da Rua Alziro de Oliveira e de sua conexão com a Praça dos Trabalhadores;
 - imprimir melhor estruturação territorial através do sistema proposto.

07.02. O Sistema Viário Principal

- A presente proposta trata da malha viária para a Região-alvo, de sua hierarquização e de suas correspondências com as malhas do setor oeste da Zona Norte, com o setor sul da cidade (Centro) e do papel estratégico que cabe à Variante João Hermenegildo de Oliveira, definindo as seguintes diretrizes ao traçado do sistema:

07.02.01. VIAS ARTERIAIS – VA : FUNÇÕES DE ESTRUTURAÇÃO DA OCUPAÇÃO + INTEGRAÇÃO REGIONAL + ARTICULAÇÃO DO VIÁRIO SECUNDÁRIO + FLUÊNCIA.

As vias arteriais cumprem função estruturadora do espaço territorial; associada ao zoneamento, responde pelo ordenamento e integração dos setores servidos e ao sistema viário regional. Tem, portanto, papel estruturador prevalente.

Seus títulos são VA e as figuras de referência que as ilustram são as 07.01, 07.02, 07.03 e 07.04.

Neste projeto, a malha arterial é constituída pelas vias:

- **VA 01 - Avenida Atílio Menin** (Figuras 07.01. e 07.02.)

Duplicação de pistas, com faixa de domínio de 25m (vinte e cinco metros), do trecho compreendido entre a sua conexão com a Av. Antonio Pierotti, no Jardim Água Clara e a Avenida Daniel Peluso, incluindo trecho novo entre esta avenida e a Rua Alziro de Oliveira. No trecho mais ao norte, é uma VC de 2ª categoria.

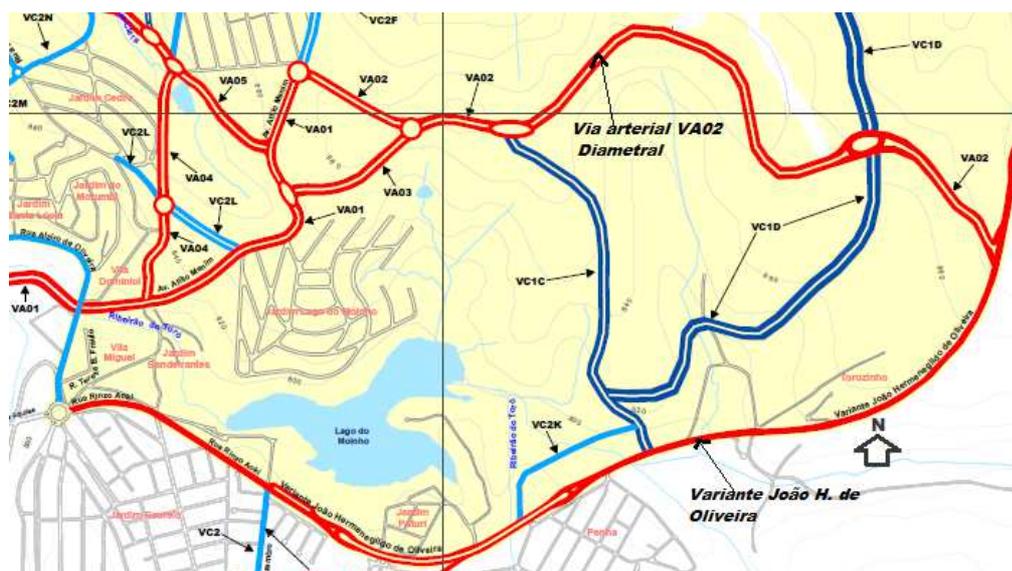


Figura 07.01.: Ilustração das vias arteriais VA01, VA02, VA03 e VA04

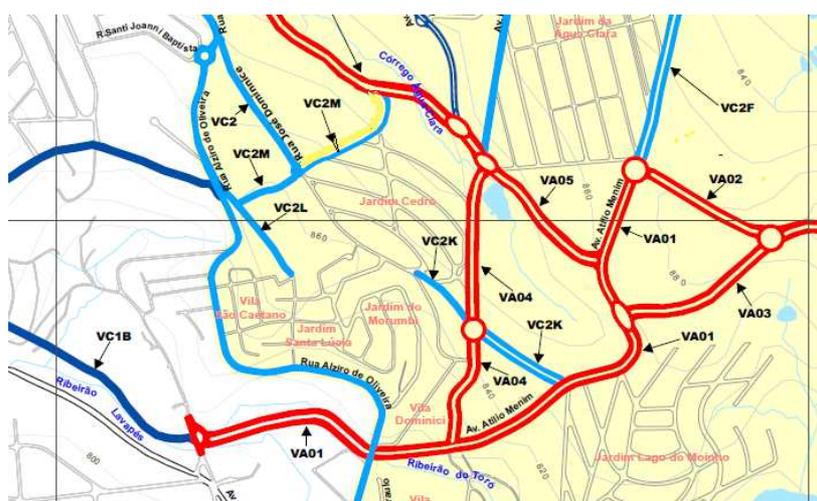


Figura 07.02.: Ilustração ampliada da Via Arterial Av. Atílio Menin

Apesar de ser uma via arterial, a Avenida Atílio Menin não comporta alargamento da faixa além de 25m (vinte e cinco metros) por já apresentar

ocupação consolidada à sua margem oeste. O recuo frontal obrigatório, em ambas as margens, é de 6 (seis) metros. Eventuais desapropriações deverão ser tratadas emergencialmente.

Observar que o segmento norte da Av. Atílio Menin, da sua intersecção com a Avenida Antônio Pierotti (há 2 avenidas Antônio Pierotti ? Jd. Vem Viver e Jd. Água Clara) até a conexão com a via coletora VC2H, é uma via coletora de 2ª categoria, pois ao longo dela prevalece a função de acessibilidade, de caráter mais local.

- **VA 02 - Via Diametral Projetada** (Figura 07.01.)

Via projetada, em pista dupla, de grande importância: i) à estruturação da expansão urbana do espaço leste da Região-alvo; ii) à ligação dos setores leste-oeste da Zona Norte, e iii) à ligação regional com as cidades servidas pela Rodovia Fernão Dias.

Inicia-se na Variante João Hermenegildo de Oliveira, no dispositivo de bifurcação deriva ao norte até o ponto de conexão da Avenida Atílio Menin com a Avenida Antônio Pierotti, seu final.

Ao longo do traçado novo deverá observar faixa de domínio de 33m (trinta e três metros), com recuo frontal obrigatório de 15m (quinze metros); nos trechos de eventual restrição ambiental ou de mais difícil compatibilização viária, poderá ter seu leito reduzido a 25m (vinte e cinco metros), observando recuo frontal de 10m (dez metros).

- **VA 03 - Via Arterial: Ligação VA 01 à VA 02** (Figura 07.02.)

Via projetada em pista dupla, ligando duas arteriais: a projetada VA 02 (Diametral) e a via VA 01, Av. Atílio Menin em duplicação. Esse braço da bifurcação cumpre a mesma função da VA 02, apenas para servir a divisão dos fluxos: o que se dirige à Av. Plínio Salgado distinto daquele que se direciona à Av. dos Imigrantes.

Observe-se que as vias arteriais projetadas cumprem funções: i) estruturadora do espaço urbano; ii) integração dos bairros; iii) hierarquização viária, priorizando a articulação do sistema; iv) admissão do modal cicloviário e v) priorização da mobilidade e fluência nos deslocamentos.

constituído, além da Variante, pelo segmento arterial da Alameda Quinze de Dezembro, pela via arterial Avenida Minas Gerais (fluxo nordeste) e pelo segmento coletor da Alameda Quinze de Dezembro (fluxo sentido sul).

- **VA 05 – Via arterial ligando a Avenida Atílio Menin à Avenida Plínio Salgado** (Figura 07.04.)

Inicia na Avenida Atílio Menin, cruza a Avenida VA04 que é prolongamento da Avenida Ezeo Dínamo Rossi, segue ao longo do Córrego Água Clara e, nos fundos do Conjunto Habitacional Caetano Piccioni, em traçado aproximadamente paralelo ao da Avenida Ligia S. de Almeida, derivando à oeste até a Avenida Plínio Salgado, nessa conexão previsto dispositivo de articulação.

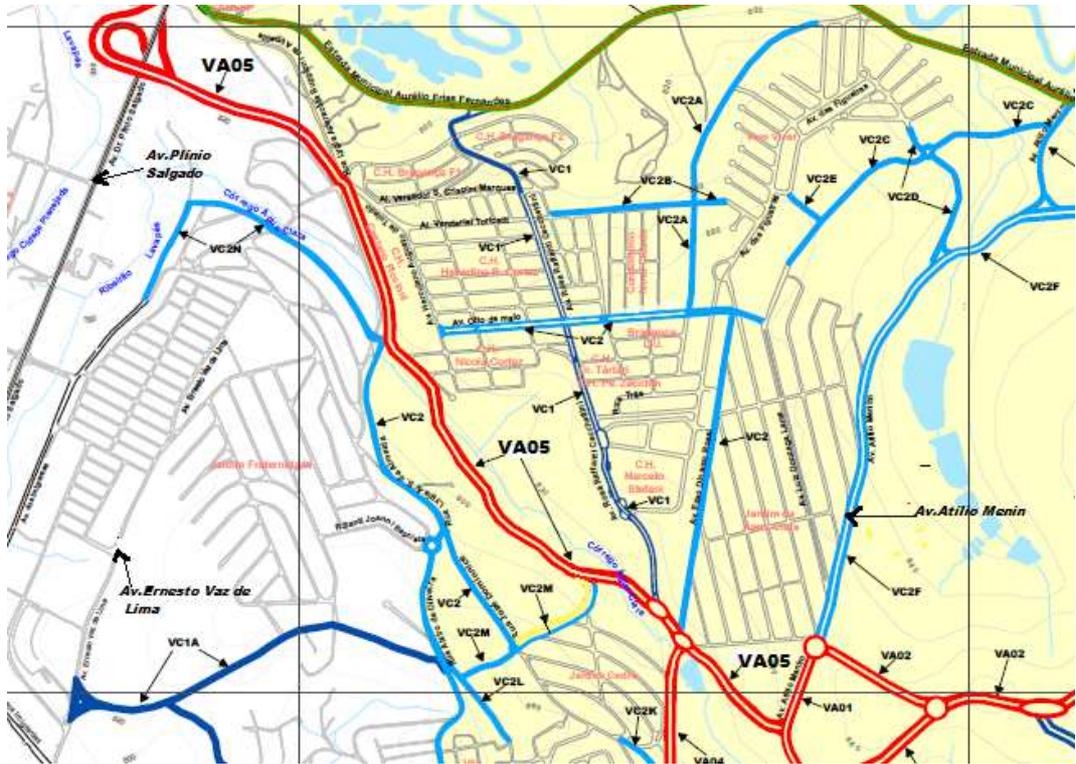


Figura 07.04.: Via arterial VA05 – Alternativa estratégica à Av. dos Imigrantes e importante vetor de integração da Região-alvo com a Zona Norte.

07.02.02. VIAS COLETORAS DE 1ª CATEGORIA – VC1 : FUNÇÕES DE INTEGRAÇÃO INTRAREGIONAL + ARTICULAÇÃO DO VIÁRIO SECUNDÁRIO + ATIVIDADE ECONÔMICA.

As coletoras de 1ª categoria, ou coletoras principais como também são chamadas, ligam os diversos bairros dentro da região-alvo e da própria zona norte. Associam

acessibilidade média e fluidez de tráfego, desempenham função conectiva e de estruturação do espaço, juntamente com as arteriais e admitem o modal cicloviário.

Para o cumprimento dos objetivos do projeto, foram definidas diretrizes de 7 (sete) vias coletoras de 1ª categoria, além da via implantada VC 1, conforme descrição abaixo:

- **VC1 - Avenida Rosa Rafane Cechetini** (Figura 07.05.)

Via duplicada com início na Avenida Vereador S. Crispim Marques, no Conjunto Habitacional Henedina Cortez e final na conexão com a Avenida Ezeo Dínamo Rossi. As diretrizes que lhe são propostas neste Termo são: a) sua articulação com a VA 02 (Via Diametral), portanto antes de sua conexão com a Av. Ezeo Dínamo Rossi, e b) sua extensão, em pista única, até a Estrada Aurélio Frias Fernandes, no extremo norte, passando pela Conjunto Habitacional Bragança F2.

Cumprir importante função de integração de bairros densamente ocupados e de ligação entre a via arterial VA02 (Diametral) e a Estrada Aurélio Frias Fernandes. Uma vez finalizada terá, aproximadamente, 1800m (mil e oitocentos metros), dos quais 380m (trezentos e oitenta metros) em segmento final a ser executado.

- **VC1A – Ligação R. Alziro De Oliveira à Av. Ernesto Vaz de Lima** (Figura 07.05.)

Importante via de ligação, da Rua Alziro de Oliveira à Avenida Ernesto Vaz de Lima. Juntamente com a VA05, compõem ligações fundamentais intrarregionais no sentido leste-oeste.

Essa via coletora de 1ª categoria cumpre funções de estruturação da ocupação do espaço e de articulação viária da Região-alvo com o setor oeste da Zona Norte.

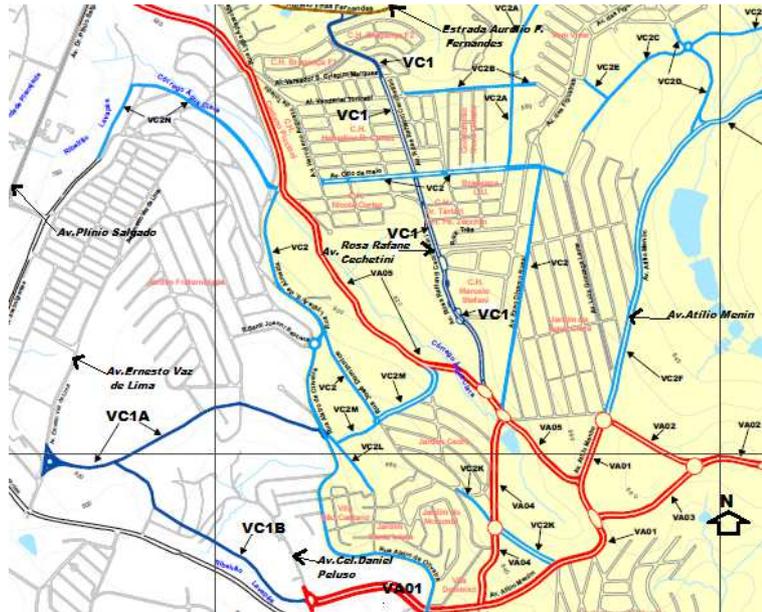


Figura 07.05.: Vias Coletoras de 1ª categoria Av.Rosa R. Cechetini, VC1A e VC1B cumprem importantes ligações intrarregionais e função de articulação com os eixos Av. dos Imigrantes e Av.Plínio Salgado.

- **VC1B – Ligação da extensão da Av.Atílio Menin à VC1A** (Figuras 07.05. e 07.06.)

Via coletora de 1ª categoria cuja diretriz, além de estruturar a ocupação dos vazios a oeste da Rua Alziro de Oliveira, serve ao propósito de aliviar os fluxos viários entre a Av. Atílio Menin e a Av. dos Imigrantes, a partir da conexão que esta coletora faz com a via arterial VA01, na Avenida Cel. Daniel Peluso.



Figura 07.06.: Imagem Google das diretrizes das vias coletoras VC1A e VC1B

Deverá contribuir, também, para desafogar os fluxos que convergem para a Praça dos Trabalhadores e da própria R. Alziro de Oliveira.

Observar que todo o viário proposto neste Termos está apoiado em diretrizes e que somente em nível de projeto os traçados sugeridos poderão ser detalhados. O que deve ser considerada, nas diretrizes apresentadas, é a lógica do sistema proposto, visando o ordenamento territorial, a estruturação da expansão urbana, a integração dos bairros, a articulação da malha regional, a hierarquização do sistema, a fluência do tráfego e seu equilíbrio com a acessibilidade local.

- **VC1C – Via Coletora de 1ª categoria, ligando a Via Arterial VA02 à Variante João Hermenegildo de Oliveira** (Figura 07.07.)
- **VC1D – Via Coletora de 1ª categoria, ligando a Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes (VC2) à Via Coletora VC1C** (Figura 07.07.)

Essas vias coletoras têm em comum as funções:

- a) de articulação da malha viária estruturadora do setor leste da Região-alvo;
- b) de capilarização da malha de vias locais dos bairros e conjuntos residenciais decorrentes da expansão urbana nessa região;

Especificamente, quanto à **VC1D**, às funções acima mencionadas somam-se as:

- c) de centralidades das atividades econômicas de permissão na categoria M3;
- d) de apoio às atividades previstas na zona ZDE 2 – Zona de Desenvolvimento Econômico 2, exatamente a zona delimitada pela VC1D a oeste, pela VC1C ao sul, pela Variante João Hermenegildo de Oliveira a leste e pela VC1G ao norte;
- **VC1E – Via Coletora de 1ª categoria, ligando a Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes com a Variante João Hermenegildo de Oliveira** (Figura 07.08.)
- **VC1F – Via Coletora de 1ª categoria, duplica a pista da Estrada Aurélio Frias Fernandes no trecho compreendido entre a VC1E e a conexão dessa Estrada com a Variante João H. de Oliveira** (Figura 07.07.)

Essas vias coletoras de 1ª categoria cumprem funções de suporte das atividades econômicas previstas na ZIT – Zona de Interesse Turístico, além de articularem a malha viária secundária dentro da zona.

Assumem importância estratégica no desenvolvimento econômico da Região-alvo e, por extensão, de toda a Zona Norte, devido às vantagens logísticas, de proximidade da Rodovia Fernão Dias.

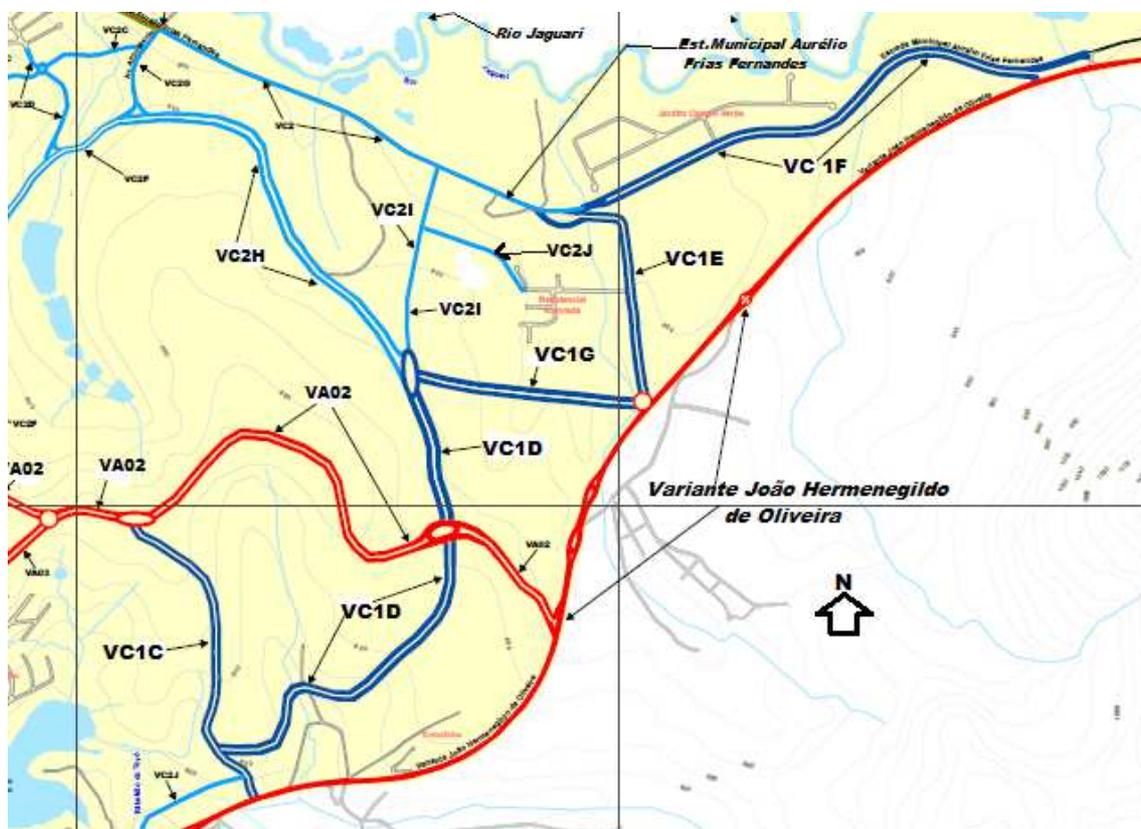


Figura 07.07.: Vias coletoras de 1ª categoria VC1C, VC1D, VC1E, VC1F e VC1G, articulações estratégicas à estruturação da expansão urbana, à dinamização econômica e à ligação norte-sul da Região-alvo

- **VC1G – Via coletora de 1ª categoria, liga a Variante João Hermenegildo de Oliveira às vias coletoras VC1D (duplicada, de 1ª categoria), VC2H (duplicada, de 2ª categoria) e VC2I (pista simples de 2ª categoria).**

Essa via, além das funções normais, inerentes às vias coletoras de 1ª categoria, constitui vetor de distribuição e drenagem dos fluxos de diferentes naturezas: industrial, logística ou comercial, para a ZDE 2, acessibilidade à ocupação dos setores residenciais nas ZMs que lhe são limítrofes e, ainda, através da VA02, integração com o setor oeste da Zona Norte da cidade.

Na base de sua fundamentação define-se a estratégia da proposta de desenvolvimento econômico para a Região-alvo e, por extensão, à Zona Norte

da cidade: compor e ajustar as atividades econômica da ZDE 2 ao perfil socioeconômico predominante na população que a habita, seja em termos de compatibilização das função MORAR e TRABALHAR (Carta de Atenas, Estatuto da Cidade, etc.) seja na racionalização da acessibilidade, calçada na lógica urbanística de convivência e aproximação daquelas funções.

07.02.03. VIAS COLETORAS DE 2ª CATEGORIA - VC2 : FUNÇÕES PREDOMINANTES DE ACESSIBILIDADE + CAPILARIZAÇÃO DA MALHA VIÁRIA LOCAL + ARTICULAÇÃO COM O VIÁRIO COLETOR DE 1ª CATEGORIA.

As vias coletoras de 2ª categoria cumprem função prevalentemente de acessibilidade e de drenagem dos fluxos de vias locais, assim compondo a organização da malha viária de funções predominantemente locais. Constituem estágio intermediário na hierarquia de todo o sistema, que tem nas arteriais e coletoras de 1ª categoria a estrutura viária principal.

Este Termo propõe uma rede básica de vias arteriais e de vias coletoras de 1ª e 2ª categoria, defini-lhe uma lógica no contexto da qualificação do espaço urbano visando a integração dos bairros, a articulação do sistema viário local e regional, subsídios ao planejamento do sistema de transporte público e, pontualmente, solução para os distúrbios mais sérios constatados na rede viária da Região-alvo. No âmbito propositivo, estabelece condições estruturais à efetivação dos projetos estratégicos expressos neste trabalho e – importante – protege os sistemas mais frágeis e vulneráveis à degradação ambiental, o Rio Jaguari e seu entorno, em ambas as margens.

Será imprescindível que a Secretaria do Planejamento da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, quando da complementação desse sistema viário, por ocasião da definição de diretrizes urbanísticas aos projetos de expansão (via loteamentos, condomínios, etc.), mantenha a lógica estrutural expressa neste Termo, mantendo as correspondências entre funções e vetores viários, entre adensamento e a infraestrutura implantada, e de todas com o zoneamento de usos e ocupação.

Assim, é imprescindível e emergencial a passagem destas diretrizes ao estágio de anteprojeto a fim de que se resguarde a integridade das condições físico-territoriais à implantação do sistema viário aqui proposto e à integridade das áreas ambientalmente protegidas

- **VC2 – Av. 8 DE MAIO / PD e PS**

É via duplicada ao longo do trecho compreendido entre a Avenida Herculano Augusto de Toledo e o ponto de coordenadas 22°54'51.46"S/46°31'43.07"O, e, em pista simples, deste ponto até a Av. Luiz Gonzaga Leme, no Jardim Água Clara.

- **VC2 – Rua JOSÉ DOMINICE / PS**

Como via coletora de 2ª categoria, inicia na VC2 Rua Lygia Aparecida Suppioni de Almeida e finaliza, como tal, na VC2M; desse ponto em diante, prossegue com a mesma denominação, porém na condição de via local.

VIAS COLETORAS DE 2ª CATEGORIA A SEREM IMPLANTADAS, PISTA DUPLA (PD) OU SIMPLES (PS) (Figuras 07.09., 07.10., 07.11. e 07.12.e Imagem 07.13.)

- **VC2A – Ligação da Rua Adão Luiz Grecchi (Conjunto Bragança LU) à Alameda dos Cambuís (Conj.Residencial VEM VIVER) - PS**

- **VC2B – Ligação da Avenida Vanderley Torricelli (Conj.Habitacional Henedina Cortez) com Alameda das Goiabeiras (Cond. Residencial VEM VIVER) - PS**

- **VC2C – Prolongamento da Avenida Luiz Gonzaga Leme até a Avenida Atílio Menin, no extremo norte, com dispositivo de articulação com a VC2D - PS**

- **VC2D – Ligação da Av. Antonio Pierotti (Conj.Residencial VEM VIVER) com a Avenida Atílio Menin (VC2F) - PS**

- **VC2E – Ligação da Alameda dos Eucaliptos (Conj.Residencial VEM VIVER) com a VC2C – PS**

- **VC2F – Formada pela Avenida Atílio Menin, duplicada até o entroncamento com a VC2H, no ponto de coordenadas 22°54'38.67"S/46°31'08.50" O - PD**

- **VC2G – Prolongamento da Avenida Atílio Menin a partir do ponto de sua conexão com a VC2H (item anterior) , finalizando na Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes - PS.**

- **VC2P – Ligação da Avenida Luiz Gonzaga Leme à Avenida Atílio Menin, interligada às avenidas Prof. Júlio Ramos da Silva, Joaquim Simpício dos Santos e Osvaldo Aparecido Latanzi - PS**



Figura 07.09.: Ilustra as vias coletoras de 2ª categoria VC2A, VC2B, VC2C, VC2D, VC2E, VC2F, VC2G e VC2P



Figura 07.10. : Ilustração das vias coletoras de 2ª categoria VC2H, VC2I e VC2J.

- VC2H – Via coletora derivada da Avenida Atílio Menin, em pista dupla, ligando-a a entroncamento estratégico para o qual convergem as vias coletoras de 1ª categoria VC1D e VC1G e a via coletora de 2ª categoria VC2I que o liga à Estrada Aurélio Frias Fernandes - PD

- **VC2I** – Ligação local de acesso à Estrada Aurélio Frias Fernandes e à conexão das vias coletoras de 1ª categoria VC1D e VC1G –OS.
- **VC2J** – Acesso ao Residencial Alvorada conectado à VC2I - PS
- **VC2K** - Via alternativa de acesso aos agrupamentos residenciais do entorno, visando evitar ou restringir o uso da Variante João Hermenegildo de Oliveira como via de acesso a lotes lindeiros. Justificativa: a predominância da função acessibilidade, nesta via arterial, é incompatível com sua natureza, que deve preferenciar a fluidez, a conectividade e a atividade econômica. PS.

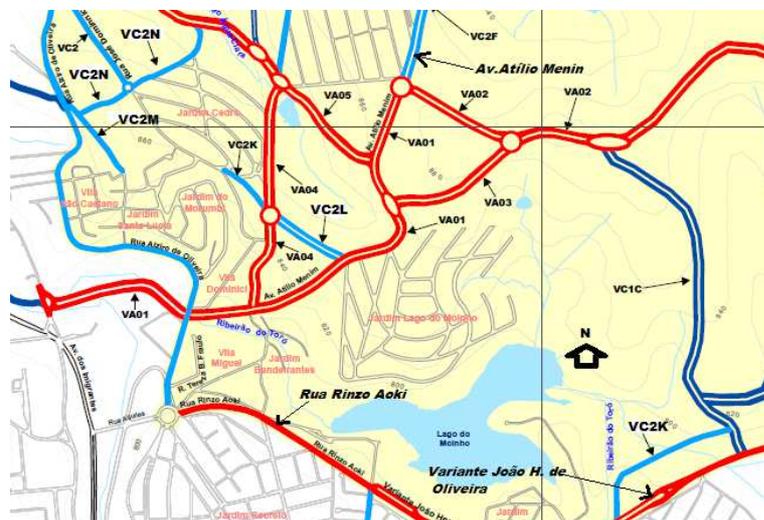


Figura 07.11. : Ilustração das vias coletoras de 2ª categoria VC2K, VC2L, VC2M e VC2N.

- **VC2L** - Ligação, em pista dupla, das vias arteriais VA01 (Avenida Atílio Menin) e VA04; evita o trajeto negativo dos fluxos da Av. Atílio Menin mais ao sul no acesso à VA05 (direção à Av. Plínio Salgado). Após a travessia da VA04, segue, em pista simples, até conectar-se à Rua José Dominnice, no Jardim Cedro.
- **VC2M** - Essa via, já existente sob o nome de Voluntário Antenor da Silva, porém elevada à categoria de conectora de 2ª categoria, cumpre função de drenagem dos fluxos da Avenida Alziro de Oliveira ao centro do Jardim Santa Lucia e entorno próximo.

- VC2N - Outra via coletora de 2ª categoria com a função de drenagem dos fluxos da Rua Alziro de Oliveira para o interior do Jardim Cedro e entorno próximo; cumpre, também, função de articulação dos fluxos viários da Rua José Dominnice e de ligação da VC2M com a via arterial VA05.
- VC2O - Ligação da via VA05 (no ponto de conexão com a Rua Lygia A. Suppioni de Almeida) com a Avenida dos Imigrantes, seguindo, parcialmente, pelo traçado da Rua Benedito Pereira

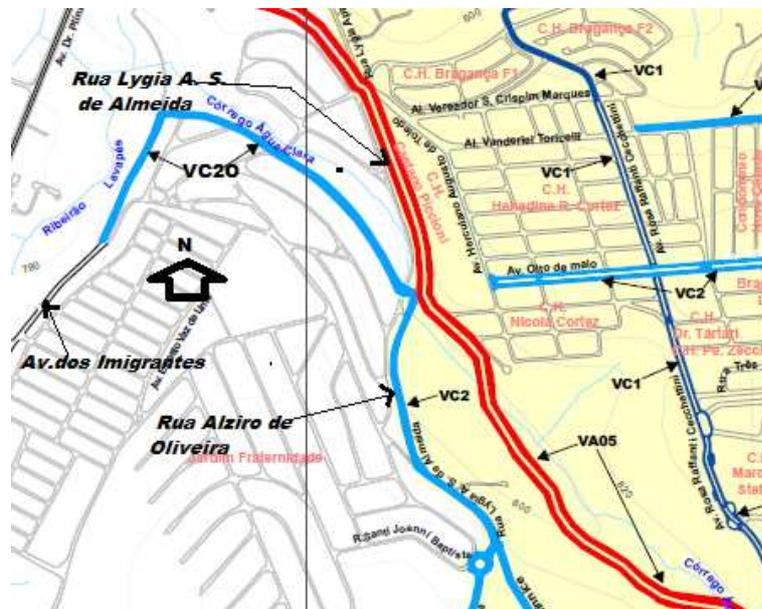


Figura 07.12. : Ilustração da via coletora de 2ª categoria VC2O



Figura 07.13. : Imagem do traçado da via coletora de 2ª categoria VC2O

08. ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

08.01. Cidade sustentável e as premissas conceituais para o zoneamento da Região-alvo.

- O objetivo central deste capítulo é retomar as premissas que (re)definiram a proposta de organização espacial da Região-alvo, já mencionadas no Diagnóstico: uma proposta que expresse, direta e conseqüentemente, o conjunto das análises apoiadas no exercício de campo e nos conceitos referenciais apontados no Diagnóstico. Objetivo: uma gradativa qualificação socioambiental do território-alvo.
- Concorreram para a definição dos eixos estruturadores e das propostas do Zoneamento de Usos e Ocupação do solo a interpretação socioambiental de dois cenários distintos: um, componente do atual Plano Diretor de Bragança Paulista, pautado no Macrozoneamento, no Zoneamento e nos índices e parâmetros de usos e ocupação, específicos para a região; o outro cenário considerado decorreu do exercício crítico de campo, portanto concreto, atual e realista, seguindo-lhe um trabalho estatístico que permitiu corresponder-lhe relações censitárias de população, composição etária, renda familiar e, quando possível, de escolaridade, procurando interpretar e avaliar o padrão urbano-territorial e o nível socioambiental ali ocorrentes e correspondendo-lhes indicador de adensamento pautado nos conceitos expressos.
- As alterações introduzidas rompem com o hermetismo do zoneamento extensivo, admitido o conceito de que a cidade não pode ser especializada em espacialidades opostas e dicotômicas, invariavelmente conflitantes. Haverá de abrigar, sim, os conjuntos habitacionais para populações de baixa renda em contextos socioespaciais incluídos, de equivalências na acessibilidade a bens e serviços de qualidade. A questão crucial é de como a política urbana de cada município trata as variáveis críticas: controle da produção do espaço, aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos regulamentares, contraponto à especulação imobiliária, etc., até mesmo sob a perspectiva de parcerias que pactuem a superação de conflitos, ou sua moderação, e a viabilização de programas sociais.
- Alternativa ao mercado praticado em nível da exorbitância especulativa, mas que, sem contestar o lucro na lógica do capital, possa agregar elementos diretamente

relacionados à qualificação dos espaços urbano e social, um equilíbrio possível, viável sob a ótica do Estatuto da Cidade e aplicação dos instrumentos urbanísticos proativos. Este Termo arrisca propor tal alternativa e afirmá-la possível.

- Não por outra razão, o Zoneamento da Região-alvo evitou exagerada diversificação de zonas, procurando pontuar a ocupação em conformidades funcionais, de infraestrutura e serviços, mas, e ao mesmo tempo, coadunando-se com mecanismos de gestão que conciliem interesses da comunidade, os mais diversos.

08.02. O Zoneamento dos setores noroeste, oeste e sudoeste da Região-alvo.

08.02.01. Situação pós-plano diretor de 2007 e os condicionantes ao novo zoneamento.

- Após a aprovação do Plano Diretor, Lei Complementar n.534, de 2007, foram implantados no setor oeste da Região-alvo os seguintes agrupamentos urbanos, conjuntos habitacionais “deitados” e verticais:
 - VEM VIVER
 - NICOLA CORTEZ
 - DR. TARTARI
 - PADRE ZECCHIN
 - MARCELO STEFANI
 - Ocupação da península do Lago do Moinho
- Ao longo da Estrada Aurélio Frias Fernandes consolidaram-se outras ocupações irregulares, além das já então existentes, assim como a expansão de núcleos urbanos não regularizados, na atualidade objeto de arrolamento em programas de regularização fundiária.
- De sorte que os cenários urbano e socioambiental constatados na Zona Norte, especificamente na Região-alvo, além do modelo equivocado de ocupação através dos sucessivos programas habitacionais de interesse social, antes e depois do Plano Diretor de 2007, foram agravados pela ausência de medidas efetivas de cumprimento das normas urbanísticas que passaram a vigorar, das restrições ambientais e de cumprimento de normas sanitárias.

- Sob tal contexto, este Termo adotou duas linhas distintas no exercício dos planejamentos urbano e socioambiental: quanto ao ordenamento do espaço territorial, concentrando-se em variáveis pendentes – referência às diretrizes do Plano Diretor aplicáveis – ou não – aos espaços residuais do setor oeste, às ZE e às Z4 e Z6 – e na recuperação dos ambientes naturais degradados, principalmente na área de influência do Rio Jaguari; quanto à qualificação do espaço social, o Termo enfatiza a importância dos espaços públicos, propostos e anotados como ZISAs – Zonas de Interesse Socioambiental, no Zoneamento proposto, destacando-lhes atributos e potencialidades aptos às manifestações culturais locais, mais autênticas.
- No âmbito do ordenamento e qualificação do espaço urbano, o zoneamento tratou de distinguir características específicas dos setores leste e o de ocupação já consolidada (oeste):
 - 1ª- primeiro, o setor oeste da Região-alvo, compreendido entre a Estrada Bragança-Socorro (inclui o traçado da Rua Alziro de Oliveira) e a Avenida Atílio Menin, e, de norte a sul, entre o Rio Jaguari e a Rua Rinzo Aoki. Trata-se, notoriamente, de um compartimento urbano socialmente estratificado, composto, em sua maioria, por conjuntos populares. Os empreendimentos pós 2007, a maioria de interesse social, e que não aparecem no mapa de Zoneamento do Plano Diretor, foram categorizados, neste Termo, guardando a mesma terminologia adotada pelo Plano Diretor. Observando que, apesar de diversos dispositivos e indicadores das leis complementares n.534- Plano Diretor e n.556-Código de Urbanismo, terem sido alterados pelas leis complementares ns. 616 de 29/10/2008 e 618 de 07/11/2008, na Região-alvo tais alterações não afetaram os registros e características do zoneamento original (Lei 556/2007).

De tal sorte que as áreas de ocupação consolidada, que não constam do Plano Diretor de 2007, seguem, no atual Termo, os mesmos parâmetros de ocupação, apenas com duas exceções.
 - 2ª- já em relação ao setor leste, a ocupação das áreas urbanizáveis é definida, principalmente, em função do sistema viário proposto, hierarquizado, referente ao definido neste Termo e ao que vier ser proposto quando dos projetos de parcelamento e urbanização dos vazios. Os objetivos centrais deste padrão de organização espacial são: i) conferir uma estrutura espacial

- compatível com os atributos e restrições geomorfológicos e ambientais; ii) eleger o sistema viário como fator estruturador do espaço, garantindo a integração dos bairros e a articulação da malha urbana, com seu entorno próximo e com a cidade; iii) associar parâmetros e coeficientes urbanísticos às características do sistema viário; iv) evitar a especialização exagerada, priorizando plena integração e acessibilidade aos espaços e equipamentos públicos; v) integrar a atividade econômica compatível com o equilíbrio ambiental e com as aptidões logísticas da Região-alvo, incentivando a economia do turismo e vi) compatibilizar o padrão de ocupação com a capacidade suporte dos sistemas infraestruturais e com o adensamento fixado.
- Quanto à recuperação do ambiente natural, fator fundamental à qualificação socioambiental da região, o Termo priorizou quatro áreas: a) a bacia do Rio Jaguari, no trecho pertinente à Região-alvo (pode ser entendida como alternativa piloto para toda a parte urbana da bacia); b) a bacia do Córrego Água Clara, e a inclusão de sua margem esquerda na zona ZISA 1; c) a área localizada na Fazenda Bela Manhã e constituída pela coleção de tanques e seu excelente parque de recreação, categorizada no zoneamento como ZISA 2, e d) o setor sul do Lago do Moinho, categorizada neste zoneamento como ZISA 3.

08.02.02. O Zoneamento na MUR – MACROZONA URBANA

08.02.02.01. DA RECLASSIFICAÇÃO DAS Z3M5 E Z6M2

Foram mantidas, com duas exceções apenas, as zonas residenciais e mistas definidas na Lei Complementar n.556 – Código de Urbanismo e com ocupação consolidada – já devidamente caracterizadas (Figura 08.01.). São as exceções:

- a zona **Z3M5**, ao longo da Rua Alziro de Oliveira, no trecho compreendido entre a Vila São Miguel e a APP do Córrego Água Clara (Figura 08.01.).

Nova categorização: a Z3M5 é, neste Termo, desdobrada em 2 zonas: **Z17M2**, no trecho compreendido entre a Vila São Miguel e a confluência com a Rua José Dominnice, e **Z19M9** no trecho compreendido entre a confluência citada e a APP do Córrego Água Clara (índices de ocupação e permissão de uso nos **Anexos XIII - Coeficientes Urbanísticos e XIV – Classificação das Permissões de Usos.**

Justificativa:

A Rua Alziro de Oliveira, vetor da Z3M5, apresenta gabarito incompatível com as funções urbanas que lhe foram conferidas pela Lei n.534/07 e Lei n.556/07.



Figura 08.01. : Z3M5 – Zona do Plano Diretor reclassificada



Figura 08.02. : Z6M2 do Plano Diretor – ali, ocupação verticalizada é ambientalmente danosa. Passa a ser classificada como Z18M2

Estreita e de relevo acidentado, se considerada sua importante função regional, a Rua Alziro de Oliveira não foi duplicada, conforme disposto no artigo 6º da Lei do Plano Diretor, uma diretriz que, por sua vez, conflita diretamente com alguns dos indicadores expressos no Código de Urbanismo para a zona que lhe corresponde:

- coeficiente de aproveitamento: 3,2; admitindo atividade industrial;
- gabarito máximo de altura: 4 pavimentos;
- recuo de frente: 0m.

Nessas condições, como duplicar ou alargar a via ?

- a zona **Z6M2**, limítrofe à Estrada Municipal Aurélio F. Fernandes, divisando com o Conjunto Habitacional Bragança F1 ao sul e com a Estrada Bragança-Socorro a oeste (Figura 08.02.).

Nova categorização: a Z6M2 é, neste Termo reclassificada como **Z18M3** de ocupação e usos expressos pelos índices dos **Anexos XIII - Coeficientes Urbanísticos** e **XIV – Classificação das Permissões de Usos**.

Justificativa:

Constatam-se duas impropriedades na Z6M2: 1ª- é zona limítrofe a uma Macrozona de Proteção Ambiental – MPA e o coeficiente de aproveitamento que lhe foi fixado, de 3,5, constitui elevado risco à integridade do que se pretende preservar; por admitir gabarito de altura de até 8 pavimentos e taxa de ocupação de 70% é fácil depreender o cenário imobiliário que ali poderá se instalar, a ele acrescidas atividades corolárias de comércio e serviços, impulsionando um adensamento e ocupação indesejáveis; 2ª – todavia, é-lhe contraditória a diretriz expressa no Anexo VIII da Lei n.556, cujos índices, para uma M2, permitem apenas usos residenciais de casas geminadas, vilas residenciais e condomínios “deitados”, além de comércios e serviços básicos, portanto, em flagrante contradição com os indicadores de gabarito e coeficiente de aproveitamento atribuídos.

As demais zonas residenciais e mistas foram mantidas.

08.02.02.02. DAS ZONAS ZE 8 E ZE 6



Figura 08.03. : ZE8 – Zonas institucionais e de interesse social.

São 8 (oito) as ZE8 – Zonas Especiais, na Região-alvo e assim serão mantidas no Zoneamento proposto, face à sua ocupação consolidada (figuras 08.03, e 08.04.)



Figura 08.04. : ZE8 – Zonas institucionais no setor sul da Região-alvo.

Todas as 8 zonas ZE8 se enquadram nas diretrizes expressas no ANEXO VIII do Código de Urbanismo – Lei n.556 que regulam as permissões de uso: “edifícios e espaços públicos de esportes, recreação, lazer, áreas verdes, áreas de preservação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, cemitérios, igrejas, cinemas, teatros, entidades beneficentes, associações e similares”.

Quanto às ZE6, são quatro as áreas na Região-alvo (figuras 08.05 e 08.06.):

- uma, localizada a leste e sudeste do Jardim Lago do Moinho. No atual zoneamento. foi recategorizada como ZIA – Zona de Interesse Ambiental, já que envolve APPs de pequenos cursos d’água que desaguam no Lago do Moinho;
- uma segunda ZE6, localizada ao longo do Ribeirão do Toró, recategorizada no atual zoneamento como ZIA – Zona de Interesse Ambiental, passando a incorporar as APPs dos pequenos córregos contribuintes do Ribeirão Toró;
- a terceira ZE6 desenvolve-se a partir da nascente do Córrego Agua Clara, no

trecho compreendido entre a Avenida Atílio Menin e o prolongamento da Avenida Ezeo Dínamo Rossi. Passará a ser classificada como ZIA no atual zoneamento.

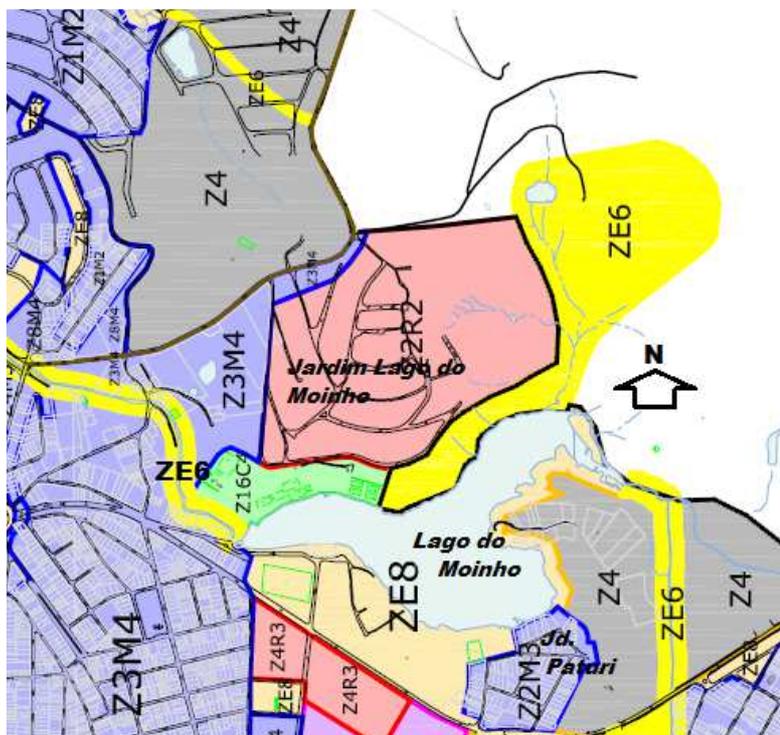


Figura 08.05. : ZE6 – Zonas Especiais apontadas como de interesse público (ilustração do Plano Diretor)



Figura 08.06. : ZE6 – na imagem 2016 de satélite (Google)

- a quarta ZE6 localiza-se ao longo da APP do curso d'água (Ribeirão Toró) que verte do Lago do Moinho, até o cruzamento com a Rua Alziro de Oliveira, no limite da Região-alvo. Também esta zona passa a ser categorizada como ZIA – Zona de Interesse Ambiental.

Nas ZIAs – Zonas de Interesse Ambiental nenhuma ocupação ou atividade poderá ser desenvolvida, salvo as operações de limpeza e saneamento, desassoreamento dos cursos d'água, recomposição de mata ciliar e eventual descontaminação.

08.02.02.03. DAS ZONAS Z4, Z6, ZEIS 2 E ZEIS 3

Z4



Figura 08.07. : Z4 – Plano Diretor de 2007 (4 áreas)

São 4 (quatro) as áreas territoriais classificadas no Plano Diretor de 2007 como Z4, com coeficientes urbanísticos definidos no seu ANEXO IV: lote mínimo de 250m², taxa de ocupação máxima de 70%, coeficiente de aproveitamento 2,8, taxa de impermeabilização máxima de 90%, gabarito máximo de altura de 4 pavimentos e testada mínima de 10m (figuras 08.07., 08.08. e 08.09.)

A Z4 localizada na península do Lago do Moinho é irregular, com condomínio e ocupação consolidada caracterizando invasão de APP. As duas Z4 separadas pelo Ribeirão do Toró (Figura 08.07.), no entorno do Lago do Moinho, passam a ser reclassificadas como:

- Núcleo Urbano Isolado NURI 7, agrupamento situado na península, e que não poderá expandir nem ser verticalizado, devendo ser objeto de análise quanto à sua legalidade;
- ZIA – Zona de Interesse Ambiental, abrangendo o entorno do Lago do Moinho, as áreas limítrofes ao NURI 7 e às APPs do Ribeirão do Toró e seu afluente mais

- próximo, incluindo a área situada entre a VC2K e as APPs do Ribeirão Toró e sua afluente;
- Áreas de Preservação Permanente – APPs, marginais ao Ribeirão do Toró e afluente, legalmente protegidas;
- Coeficientes urbanísticos da ZM e da ZDE estão registrados no **Anexo XIII**.



Figura 08.08. : Z4 – na imagem 2016 de satélite (Google)

As duas Z4 compreendidas entre a Avenida Atílio Menin e a via arterial projetada VA04 (continuação da Avenida Ezeo Dínamo Rossi), separadas pela APP do Córrego Água Clara (Figura 08.09.), passam a ser :

- Zonas mistas Z22M3 ao longo das vias arteriais VA01 (Avenida Atílio Menin) e VA03 (continuação da Avenida Ezeo Dínamo Rossi);
- Zonas mistas Z18M2 nas porções internas às Z22M3, limitando-se, ao norte, com o conjunto residencial Jardim Água Clara.

Coeficientes urbanísticos da ZM e da ZDE estão registrados no **Anexo XIII**.

Z6

São 2 (duas) as Z6 definidas no Plano Diretor de 2007: uma, localizada entre a APP do Córrego Água Clara (margem esquerda) e a ex-Z3M5 (recategorizada no zoneamento deste Termo como Z17M2); a outra Z6, mais ao sul, localiza-se entre o Jardim Cedro e a ex-Z3m5 (Z17M2), entre duas ZE8 de ocupação de interesse público (figuras 08.10. e 08.11.)



Figura 08.11. : Imagem de satélite (2017) das Z6



Figura 08.12. : Novo zoneamento das Z6: Z15M5, Z17M2, Z20M2, ZM.

No novo zoneamento essas porções territoriais foram reclassificadas como zonas mistas (Figura 08.12.):

- Z15M5 no extremo noroeste, abrangendo o complexo empresarial existente (Serraria/Madeira), na confluência da Estrada Bragança-Socorro e a APP do Córrego Água Clara;
- Z20M2 nas áreas lindeiras à proposta da via coletora de 2ª categoria VC2N no trecho que articula as vias do Jardim Cedro, e à VA05, no trecho compreendido entre a Z15M5 e a VC2N, com profundidade de até 40m (quarenta metros) se a ocupação for comercial ou de serviços, e
- ZM nas áreas internas à Z15M5, Z20M2, Z17M2 E ZE8.

Coeficientes urbanísticos e permissões de usos e atividades das zonas expressas no novo zoneamento, substituindo as ZE 6, estão expressos nos **Anexo XIII**.

ZEIS 2 e ZEIS 3

Tal como já mencionado, parte das ZEIS 2 e das ZEIS 3 (Figura 08.13.) foram ocupadas por conjuntos habitacionais de interesse social: BRAGANÇA LU (ZEIS 2), DR. TARTARI, PADRE ZECCHIN e MARCELO STEFANI (parcialmente ZEIS 3), neste Termo categorizadas como Z3R1 (Bragança LU) e Z11R3 (os demais). As áreas residuais de ZEIS 3 passam a ser categorizadas como ZISA 1 – Zona de Interesse Socioambiental 1 (Figura 08.12.), para a formação do Parque Frei Constâncio Nogara (vide Projetos Estratégicos).

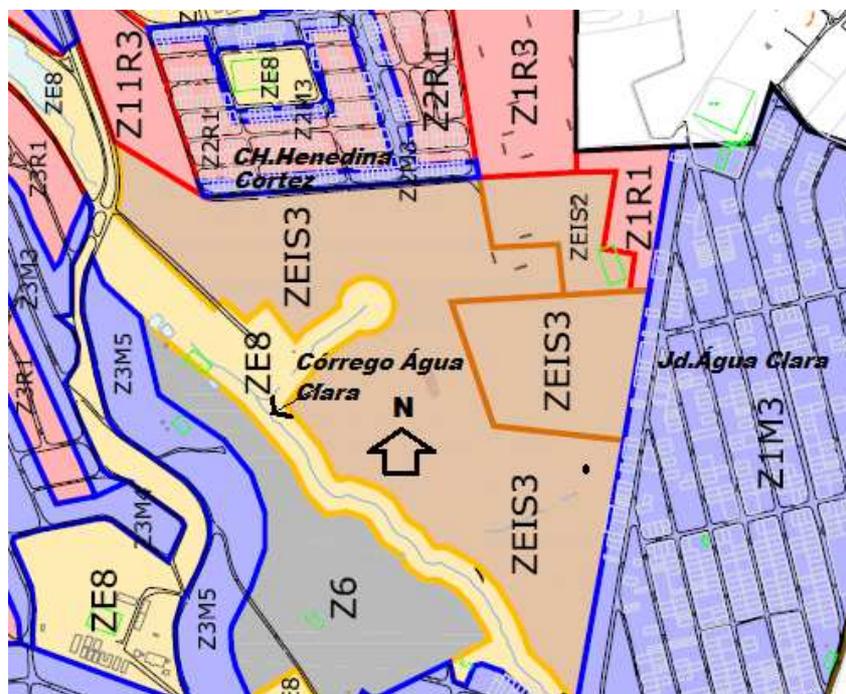


Figura 08.13. : Áreas residuais ZEIS 3 passa a ser destinadas a espaços públicos

08.02.02.04. DA OCUPAÇÃO NÃO-CONFORME (desde 2011)



Figura 08.14. : Exemplo de moradia que não apresenta condições de salubridade nem de qualidade de espaço habitável

Ao longo de Estrada Bragança-Socorro, em área territorial interior à proposta zona Z19M9 está implantado um conjunto de unidades residenciais geminadas, unifamiliares e térreas, de padrão precário, com frente inferior a 4m (quatro metros) sem condições adequadas de salubridade (Figura 08.14.). Esse tipo de ocupação e correspondente padrão de habitação não serão mais admitidos.

8.2.3. DAS ZONAS DA MIS 1 DO PLANO DIRETOR (MEX 2 DESTE TERMO)

- O sub-item 8.2.1. menciona os conjuntos habitacionais implantados após 2007, dentre eles o VEM VIVER, constituído por mais de 900 lotes, ocupando área central na Macrozona de Interesse Social – MIS 1 (Plano Diretor), superior a 200 mil metros quadrados, mais de 1/5 de toda a área da macrozona MIS (101,13ha). O padrão de ocupação é precário, não há articulação com a malha viária do entorno nem integração com os conjuntos habitacionais que lhe são vizinhos: o Henedina Cortez, o Cidade Nova, o Bragança F2, o Água Clara e o Bragança LU.
- Face ao contexto acima exposto, configurado em um cenário urbano fragmentado, desarticulado e espacialmente desconectado do resto da cidade, este Termo optou por redefinir-lhe o padrão de ocupação, atribuindo-lhe as seguintes diretrizes:



Figura 08.15. : Z2R1 – O polígono tracejado em vermelho mantém as mesmas diretrizes de ocupação do VEM VIVER.

1ª- O território definido como MIS 1 pelo Plano Diretor passa a ser categorizado, neste zoneamento, com Z2R1 (Figura 08.15.)

- lote mínimo: 140m²
- taxa de ocupação To=85%
- coeficiente de aproveitamento: 1
- taxa de impermeabilização: 90%
- gabarito de altura: 2 pavimentos
- frente mínima : 7m
- recuo: 0m

2ª - O zoneamento nesta área – Z2R1 – correspondente ao território da MIS 1 do Plano Diretor, passa a exigir, aos empreendimentos imobiliários que nela vierem ser implantados, a execução do sistema viário estrutural conectado às vias coletoras apontadas: VC2A, VC2B, VC2C, VC2D, VC2E e VC2P. Essas diretrizes estão explícitas no Plano Viário (Capítulo 07).

JUSTIFICATIVA

Assim colocado, as diretrizes definidas para a MIS – Macrozona de Interesse Social, do Plano Diretor não serão alteradas quanto à ocupação na MEX 2, porém, deverão ser garantidas as diretrizes estabelecidas para o sistema viário complementar (viário coletor), neste Termo definido como vias coletoras de segunda categoria A, B, C, D, E e P.

O conjunto habitacional VEM VIVER ocupa a parte central da Macrozona definida como MIS, cerca de 1/5 (um quinto) de toda a área, desprovida de articulações viárias que estruturam a ocupação territorial do entorno, razão pela qual, privilegiou-se a integração entre os agrupamentos urbanos, uma melhor articulação com as vias estruturais, a melhoria do padrão urbano instalado e consolidado pelos empreendimentos habitacionais de interesse social. Procura-se neste compartimento, antiga MIS, agregar-lhe condições estruturais adequadas ao ordenamento da expansão urbana, romper o modelo concentrador e monolítico até aqui implantado, suprir o passivo social, enfim, qualificar o espaço e os ambientes social, urbano e natural.

As diretrizes de usos, ocupação e atividades são as definidas para a Z2R1 nos Anexos IV e VIII do Plano Diretor.

08.03. O Zoneamento do Setor Norte da Região-alvo: MAPA – Macrozona de Proteção Ambiental

A Macrozona de Proteção Ambiental – MAPA, nesta Região-alvo, abrange toda a área de influência do Rio Jaguari, tendo como limites: ao norte, a APP do Rio Jaguari; ao sul, a Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes, incluindo sua margem sul; a oeste, a conexão da Estrada Aurélio F. Fernandes com a Avenida Plínio Salgado, coordenadas 22°54'21.22"S/46°32'35.92"O (altitude 801m), e, a leste, a conexão da Estrada Aurélio F. Fernandes com a Variante João Hermenegildo de Oliveira, coordenadas 22°54'33.87"S/46°28'31.66"O (altitude 808m), totalizando 193,51ha (um milhão, novecentos e trinta e cinco mil metros quadrados e dez centésimos ou cento e noventa e três hectares e cinquenta e um centésimos).

Além da APP – Área de Proteção Ambiental, que se desenvolve ao longo de todo o Rio Jaguari, a MAPA abrange 8 (oito) compartimentos, assim definidos pelo Zoneamento deste Termo:

08.03.01. ZOR – ZONA DE REMOÇÃO

08.03.02. ZIAs – ZONAS DE INTERESSE AMBIENTAL

08.03.03. ZIET – ZONA DE INTERESSE ECOTURÍSTICO

08.03.04. ZCO – ZONA DE CONTENÇÃO À OCUPAÇÃO

08.03.05. NURIs – NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS 1, 2, 3, 4 e 5.

08.03.06. Z20M2 – ZONAS MISTAS AO LONGO DA MARGEM SUL DA ESTRADA MUNICIPAL AURÉLIO FRIAS FERNANDES.

08.03.01. ZOR – Zona de Remoção



Figura 08.16.: Moradias em área de risco, vulneráveis à inundação.

Constitui um grupo de residências localizadas ao longo da Estrada Municipal Aurélio F. Fernandes e próximas ao Rio Jaguari, total ou parcialmente vulneráveis a risco de inundação (Figura 08.16.). Deverão ser inscritas em programa habitacional em nível de atendimento prioritário e removidas em caráter de urgência. Coordenadas 22°54'21.85"S/46°31'25.18"O. As mais vulneráveis estão – praticamente – no mesmo nível que o Rio : 796m (segundo imagem de satélite, Google, de novembro de 2014, ainda no período crítico de baixos índices pluviométricos).

08.03.02. ZIAs – Zonas de Interesse Ambiental

São 5 (cinco) as porções de mata significativa, categorizadas como ZIAs, localizadas junto às APPs do Rio Jaguari (vide Mapa de Zoneamento), nas seguintes coordenadas:

1ª - 22°54'17.96"S/46°31'58.05"O

2ª - 22°54'23.38"S/46°31'13.65"O

3ª - 22°54'40.84"S/46°31'13.65"O

entre a conexão dessa estrada com a Avenida Atílio Menin e a conexão dessa estrada com a Variante João Hermenegildo de Oliveira (Figura 08.18.), com exceção das APPs, das áreas legalmente protegidas e os NURIs – Núcleos Urbanos Isolados.

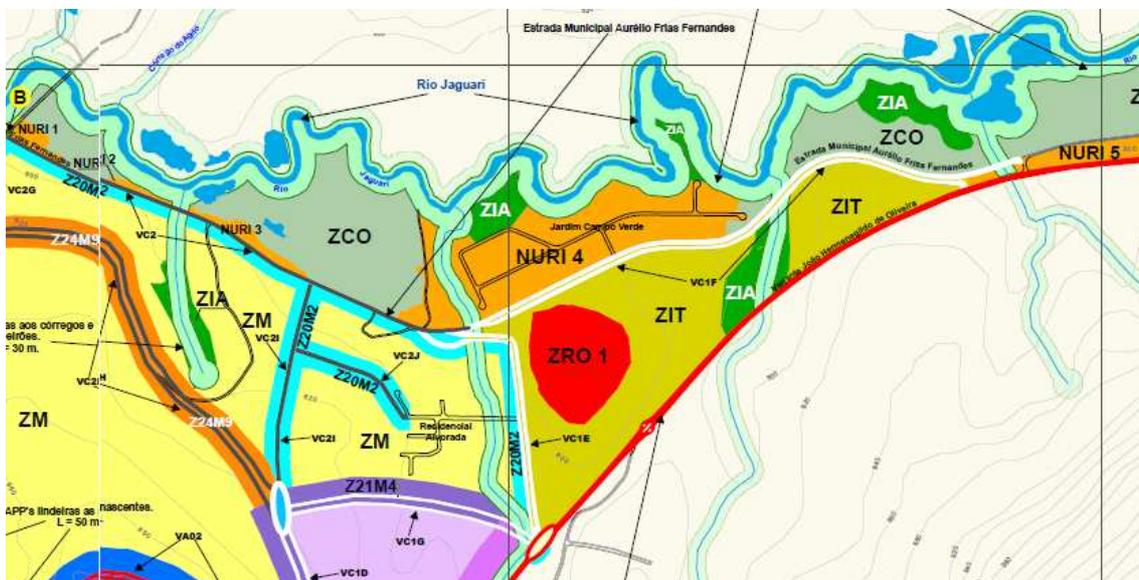


Figura 08.18.: ZCO – Deve ser contida a ocupação de padrão urbano em todas as áreas assim definidas

Somente serão admitidos parcelamentos em chácaras com área mínima de 1 (um) hectare, providas de sistema próprio de tratamento primário de esgotos sanitários, nelas proibidas as atividades: industriais; de mineração; comércio atacadista e varejista; de compostagem e/ou reciclagem; depósitos e/ou armazenamento de materiais e resíduos de qualquer natureza; processamento de materiais e resíduos; postos de serviços automotivos, equipamentos públicos com área construída superior a 500m²; de plantio de espécies vegetais exóticas; de emprego de pesticidas e agrotóxicos.

São terminantemente proibidos os desmatamentos e cortes de árvores, aterros e cortes de terreno, desvios de cursos d'água, represamento de águas e formação de tanques independentemente de tamanho ou destinação, substituição de vegetação, barragens e contenção dos fluxos hídricos e drenagem de áreas alagadas.

08.03.05. NURIs – Núcleos Urbanos Isolados 1, 2, 3, 4 e 5

NURI é agrupamento de padrão urbano, isolado, não inserido na malha urbana da cidade, portanto não integrado, caracterizando situação de exceção no contexto sociourbano.

Na Macrozona de Interesse Ambiental, são 5 (cinco) os NURIs, o maior deles constituído pelo loteamento Jardim Campo Verde, com mais de 40 unidades, Parte dessas áreas é vulnerável a risco de inundação (Figura 08.19.).



Figura 06.19.: Ocupação às margens do Rio Jaguari, imprópria sob todos aspectos: urbano, ambiental e social.

NURIs não devem ser permitidos. Os existentes deverão ser tolerados porém sendo-lhes proibidos: expansão de seus limites; verticalização de suas ocupações; alteração de suas destinações e usos; nem reparcelamentos e/ou desmembramentos de suas unidades e inclusão de qualquer atividade comercial, de serviços, industrial ou artesanal. A ocupação e permissão de uso dos existentes são-lhes tolerados, porém exclusivamente residenciais.

08.03.06. Z20M2 – Zonas Mistas ao longo da margem sul da Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes

Ao longo da margem sul da Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes, no trecho compreendido entre a APP próxima ao conjunto habitacional BRAGANÇA F2 (coordenadas 22°54'28.21"S/46°31'57.22"O) até a APP que atravessa o NURI 4 (início da ZIT), a faixa correspondente foi definida como zona mista Z20M2, dela excetuadas apenas as áreas comuns às APPs e às ZIAs. Para ocupação de estabelecimentos de comércio e serviços, a profundidade desta faixa é de 30m (trinta metros).

Coeficientes Urbanísticos e Permissões de Uso desta zona estão registrados nos **Anexos XIII e XIV** deste Termo.

Justificativa

A definição desta zona Z20M2 responde às necessidade de implementação de atividades básicas de comércio em uma vasta área adensada, porém, distribuídas ao longo de um eixo estrutural, como é a Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes, já previstas as articulações viárias de seu entorno, garantindo, assim, 3 (três) objetivos:

- 1- difusão da atividade comercial ao invés de sua concentração, tendo em vista que os agrupamentos urbanos ao longo de seu traçado irão desfrutar de melhores condições de acessibilidade;
- 2- apoio logístico às atividades referentes à Estrada Parque, evitando a proliferação de construções precárias, temporárias, sem condições higiênicas adequadas;
- 3- apoio à atividade econômica melhor estruturada, fixa e formal.

08.04. O Zoneamento do Setor Extremo Leste da Região-alvo: MADE – Macrozona de Desenvolvimento Econômico

- A Lei n.534 – Plano Diretor – definiu, em seu artigo 123, item VII, a Macrozona de Expansão Industrial Especial, “destinada à implantação de atividades de fomento industrial e empresarial no município, que não gerem degradação ambiental ou descaracterização dos mananciais por estarem localizadas nas proximidades do Rio Jaguari”, com área territorial de 101,14ha, ou um milhão, onze mil e quatrocentos metros quadrados.
- Este Termo, adota uma nova configuração territorial para esta Macrozona, doravante denominada MADE – Macrozona de Desenvolvimento Econômico, definindo-lhe 3 (três) zonas aptas ao desenvolvimento empresarial, a ZDE 1, a ZDE 2 – Zonas de Desenvolvimento Econômico, e a ZIT – Zona de Interesse Turístico. Dentro da MADE, portanto no interior das ZDE 1, ZDE 2 e ZIT, são gravadas com restrições: 1 – Zona de Restrição à Ocupação - ZOR, no interior da ZIT; 2 - os NURI 5 e NURI 6, Núcleos Urbanos Isolados 5 e 6, e 3 – as APPs e ZIAs, áreas legalmente protegidas e zonas de interesse ambiental, todas com restrições totais à ocupação e às atividades de qualquer natureza. Os coeficientes urbanísticos e permissões de uso da ZIT, da ZDE e das Z21M3 estão registrados nos **Anexos XIII e XIV** deste Termo.

ZDE 1 (Figura 08.20.)

Desenvolve-se lindeira à Variante João Hermenegildo de Oliveira, iniciando no limite com a VC1G (junto à ZIT) até o limite com a NURI 6 (ponto **X**), com área territorial de, aproximadamente, 25,62ha (vinte e cinco hectares e sessenta e dois centésimos), destinada a abrigar plantas empresariais (industriais, logísticas ou complexos comerciais) de maior porte e características operacionais mais complexas, amplas ou de fluxos de transporte mais pesado ou intenso. Restrições ambientais limitam-se às APPs. Coeficientes urbanísticos estão expressos no **Anexo XIII** desde Termo

ZDE 2 (Figura 08.20.)

Limita-se: ao norte, com VC1G e zona Z21M2; a leste, com a ZDE 1 e, mais ao sul, com a Variante João Hermenegildo de Oliveira; a oeste, com a VC1D e zona Z21M2 (até ponto **X1**) e, ao sul, com o Jardim Paturi (ponto **X2**) e APPs de afluente do Ribeirão Toró, respeitando as restrições legais das APPs do Ribeirão Toró e de seus afluentes. Área territorial de 72,38ha (setenta e dois hectares e trinta e oito centésimos)

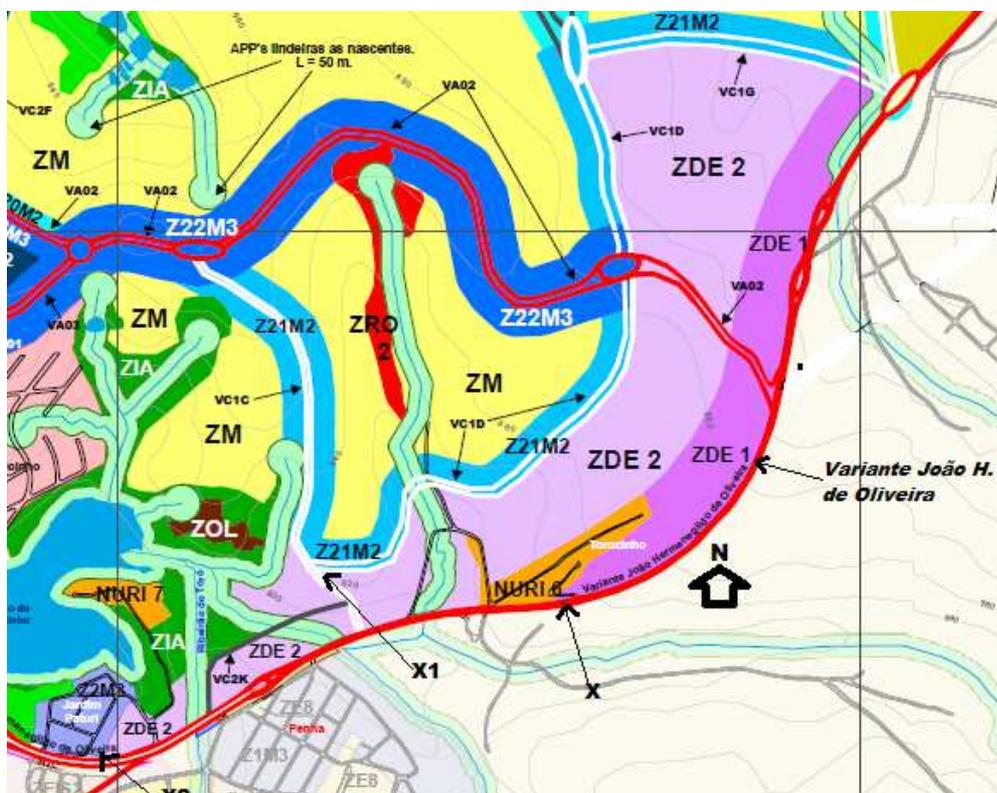


Figura 08.20.: Ilustração das ZDE 1 e 2.

A ZDE 2 tem, por objetivos principais:

1. dotar a Região-alvo de uma estrutura físico-territorial apta à implantação de empresas de micro e pequeno portes, de perfis técnico-tecnológico menos rigorosos à contratação de mão-de-obra pouco qualificada, predominante na Zona Norte da cidade;
2. incentivar o desenvolvimento econômico da região, abrindo condições à geração de trabalho e renda para a comunidade local;
3. apoiar programas de qualificação profissional direcionados à população da região, notoriamente pouco qualificada em termos profissionais. Propõe, para tanto, a implantação de um complexo constituído por unidade de ensino profissional (SENAI, por exemplo) associada a uma incubadora de empresa.
4. subsidiar, a médio e longo prazos, plano estratégico de desenvolvimento da capacidade industrial do município em sistema integrado de cadeias produtivas, funcionando a ZDE2 como suporte e estrutura intermediária às empresas instaladas na ZDE 1.

ZIT (Figura 08.21.)

A Zona de Interesse Turístico – ZIT localiza-se no extremo nordeste da Região-alvo, entre a Variante João Hermenegildo de Oliveira e a Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes, com início na via coletora de primeira categoria VC1E, de coordenadas 22°55´17.66”S/46°30´02.78”O e final na conexão da Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes com a Variante João Hermenegildo de Oliveira. Área territorial de 65,52ha (sessenta e cinco hectares e cinquenta e dois centésimos). A ZRO é zona de restrição à ocupação no interior da ZIT, com área territorial de 10,54ha (dez hectares e cinquenta e quatro centésimos), aproximadamente, por se tratar de antiga área de várzea do córrego, e que foi desviado (atravessava a gleba onde seria implantado o Jardim Campo Verde) a fim de permitir o empreendimento imobiliário.

Justificativa

A zona categorizada como ZIT desfruta de condições logísticas muito favoráveis à implantação de complexos de natureza turística, em função de sua proximidade da

Rodovia Fernão Dias, de seu relevo suave (máximo em torno de 4%) e, ainda, com vista privilegiada para o Morro do Guaripocaba.

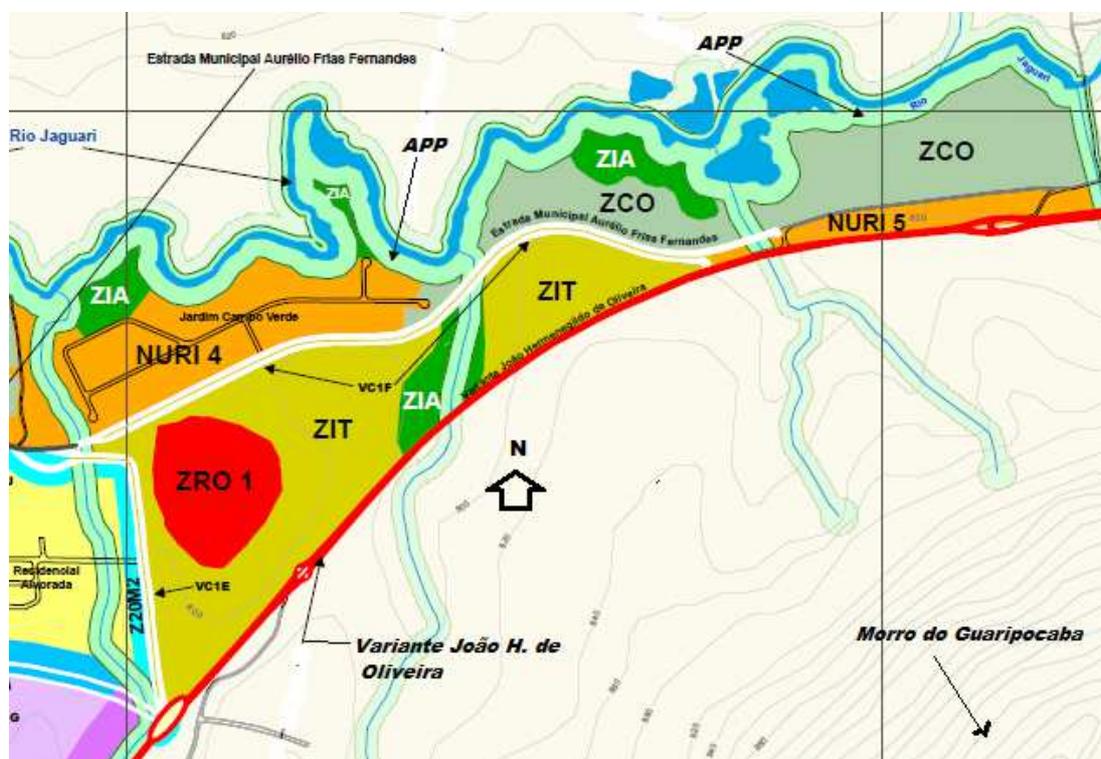


Figura 08.21.: A ZIT – relevo e localização favoráveis, e vista para o Morro do Guaripocaba. ZRO1 é área de restrição à ocupação.

Poderá abrigar empreendimentos de relevante importância econômica para Bragança Paulista: complexo hoteleiro, feira de exposições, eventos esportivos, convenções empresariais, shopping e parque temático, etc.

ZOR 1 (Figura 08.21.)

É uma área imprópria à ocupação por ter sido área de extravasamento das águas de córrego que por ali passava mas que foi desviado a fim de viabilizar o loteamento CAMPO VERDE (Figura 06.21.)

ZIAs – ZONAS DE INTERESSE AMBIENTAL (Figuras 08.20 e 08.21.)

Uma área de ZIA no interior da ZIT e 3 (três) áreas de APPs, no interior da ZDE 2, além da ZRO 1, são as únicas restrições ambientais contidas na MADE.

- Coeficientes Urbanísticos das zonas da MADE estão registrados no **Anexo XIII** deste Termo.

08.05. O Zoneamento do Setor Central da Região-alvo: MEX 1

- O Plano Diretor (Lei Complementar 534/07) destaca, em seu artigo 123, item II, as propriedades da MEU – Macrozona de Expansão Urbana:
 - a) priorizar o crescimento das áreas urbanas;
 - b) amenizar os possíveis processos de especulação imobiliária das áreas urbanas;
 - c) orientar os planos de expansão de infraestrutura; e
 - d) implantação de atividades comerciais e de apoio à área urbana.
- CARACTERÍSTICAS DA MEU – MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA

A Figura 08.22., abaixo, exhibe os parâmetros de ocupação da MEU, segundo o ANEXO V do Plano Diretor (Lei n.534) de 2007:

MACROZONAS		MUR	MEU
ÍNDICES URBANÍSTICOS			
1	TAXA DE OCUPAÇÃO BÁSICA TOTAL (%)	70	70
2	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO TOTAL (área construída/área do lote)	2,8	3,5
3	TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA TOTAL (%)	90	85
4	RECUE DE FRENTE MÍNIMO (m)	0	5
5	RECUE LATERAL DIREITO MÍNIMO (m)	0	0
6	RECUE LATERAL ESQUERDO MÍNIMO (m)	0	0
7	ÁREA DO LOTE MÍNIMO (m ²)	250	250
8	TESTADA MÍNIMA (m)	10	10
9	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE DE ÁREAS VERDES (%)	20	20
10	SISTEMA DE LAZER (pode estar incluído no total de área verde, desde que não considerado como área de Preservação Permanente pela legislação federal) (%)	3	5
11	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE DE ÁREAS INSTITUCIONAIS (%)	3	5
12	MÍNIMO DE ÁREAS PÚBLICAS (%)	23	25
13	TIPO DE OCUPAÇÃO: UNIFAMILIAR (U) MULTIFAMILIAR (M)	M	M

Observe-se que, na tabela ao lado, os índices urbanísticos da Macrozona de Expansão Urbana – MEU são genéricos, isto é, são aplicáveis a qualquer natureza de zona que ali venha ser implantada, não distinguindo categoria de via pública na qual o imóvel se situa; são os mesmos apontados no ANEXO IV do Código de Urbanismo para a Zona **Z6**, de limites idênticos à MEU – Macrozona de Expansão Urbana.

O Termo Propositivo define este território como MEX – Macrozona de Expansão Urbana 1, incorporando a MIS 2; especifica parâmetros distintos para as zonas residencial, comercial, mista e industrial, condicionando seus usos e ocupação às características das vias, às restrições ambientais e aos limites de adensamento previstos.

Figura 08.22. – Índices urbanísticos da Macrozona de Expansão Urbana – MEU de acordo com o ANEXO V do Plano Diretor.

- Prevalecem, portanto, outros critérios para o Zoneamento da MEX 1, justificados a seguir.

08.05.01. Fundamentos dos Critérios de Zoneamento da MEX 1

1. A maior parte da MEX 1 não tem infraestruturas de saneamento e viária instaladas. Apenas seus limites norte e oeste são definidos por vias estruturais, respectivamente, Estrada Aurélio Frias Fernances e Avenida Atílio Menin (Figura 08.23.).
2. Trata-se, então, de ordenar a ocupação dessa área e, para isso, este Termo definiu fundamentos preliminares que orientaram o plano estruturador e o justificam.

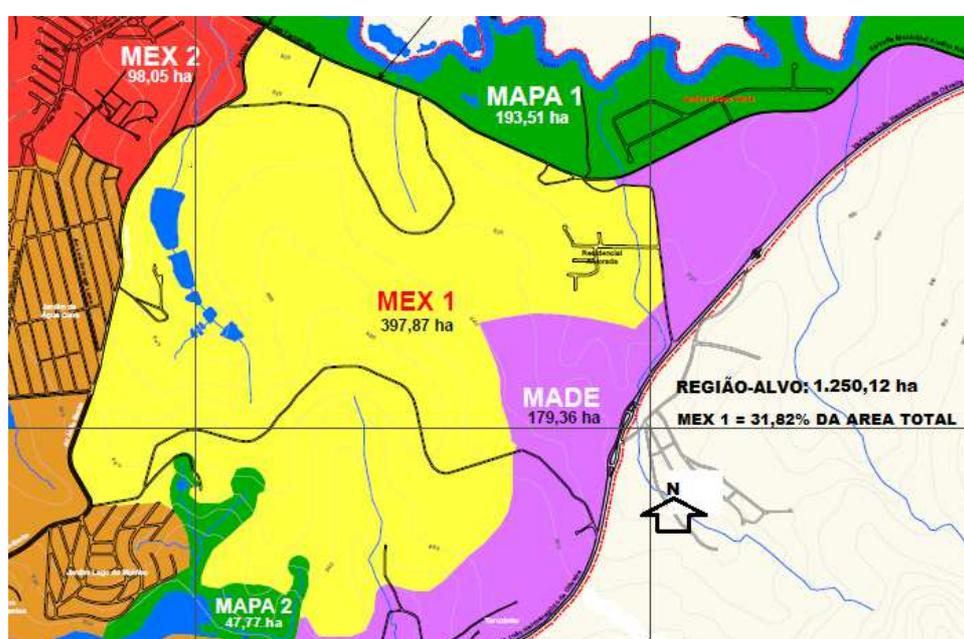


Figura 08.23.: MEX 1 - ocupação esparsa, sem infraestruturas instaladas. Sua área territorial corresponde a 31,82% do total da Região-alvo.

3. O ordenamento territorial definido neste Termo apoia-se em conceitos já expressos nos capítulos iniciais 03, 04. e 05.: adensamento médio; verticalização restrita a glebas lindeiras a vias arteriais e vias coletoras de 1ª e 2ª categorias com duas pistas; ocupação por atividades empresariais definida: i) pela categoria de via, ii) porte do estabelecimento, iii) nível de ruído e iv) resíduos sólidos e fluidos líquidos e gasosos produzidos, sendo obrigatória a regulamentação do tráfego de cargas em vias coletoras de 2ª categoria e de serviços de interesse público em vias locais (carga e descarga regulados segundo a natureza, frequência e lotação da carga).

4. Portanto, adota-se o sistema viário estrutural, definido neste Termo como matriz do ordenamento da ocupação territorial, havendo de seguirem a mesma lógica todos os projetos que impliquem em abertura de novas vias, sob orientação da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista e obrigatoriamente atendidas as diretrizes por ela definidas.
5. A zona definida como ZM – Zona Mista generaliza os conceitos urbanísticos definidos e que deverão ser praticados:
 - 5.1. diversificação do uso, evitando-se a especialização e padronização de uso e ocupação e a excessiva predominância de condomínios;
 - 5.2. inclusão dos equipamentos sociais na escala da demanda gerada pelos empreendimentos imobiliários, segundo critérios definidos no capítulo da Gestão, quanto ao compartilhamento dos custos públicos decorrentes da expansão por empreendimentos privados;
 - 5.3. previsão de centralidades lineares, tal como definidas neste Zoneamento, com a implantação de zonas mistas ao longo de vias arteriais e coletoras de 1ª e 2ª categorias, reguladas por indicadores urbanísticos diferenciados;
 - 5.4. infraestrutura completa de saneamento, inclusive tratamento dos efluentes sanitários gerados;
 - 5.5. valorização das áreas públicas, dos espaços de lazer, dos ambientes de cultura e que não constituam apenas resíduos urbanos de atendimento à praxe legal, mas que se estruturam como espaços de qualificação socioambiental.

08.05.02. Justificativa dos Fundamentos Expostos

Justificam-se os fundamentos expostos:

1. Diversificação do padrão de ocupação

Entende-se que a especialização demasiada do espaço deve ser evitada. O setor oeste da Região-alvo exhibe, por conta de um desordenado plano habitacional, uma concentração exagerada de segmentos de baixa renda sem a necessária e proporcional infraestrutura social. Assim, o novo zoneamento poderá ensejar a pluralidade de usos e ocupação e maior diversificação do perfil socioeconômico da comunidade, adotando a zona mista como base da divisão territorial de usos e atividades.

2. Ordenamento territorial

O sistema viário planejado e devidamente hierarquizado:

- i) disciplinará correspondências urbanísticas (usos, ocupação e seus parâmetros) compatíveis entre atividades e os condicionantes físicos (geomorfológicos e ambientais) e determinantes legais;
- ii) priorizará a integração dos bairros, a articulação com a malha viária central e a fluidez da mobilidade;
- iii) facilitará uma distribuição demográfica mais equilibrada e otimização econômica da infraestrutura e prestação dos serviços públicos.

3. Dinamização Econômica e o Apoio às Micro e Pequenas Empresas:

A Região-alvo e, por extensão, a Zona Norte de Bragança Paulista, concentra índices expressivos de renda familiar abaixo de 3 salários mínimos, baixa qualificação profissional e limitados índices de escolaridade. Esse cenário, a curto prazo, faz por se privilegiar – na Região-alvo – a geração de trabalho e renda a segmentos sociais de perfis compatíveis com as limitações mencionadas. Sem que, todavia, se generalize este quadro, o zoneamento também distingue área com potencial turístico, próxima da Rodovia Fernão Dias, do Morro do Guaripocaba e do Rio Jaguari e, por tais títulos, foi apontada uma ZIT – Zona de Interesse Turístico. A geração de trabalho e renda em escala coerente com a demanda é, também, incentivada com a criação da ZDE 2, privilegiando as micro e pequenas empresas, prevista sua associação a programa de capacitação técnica qualificada e implantação de incubadora de empresas, preferentemente sob gestão de instituição ou entidade ligada à formação da mão-de-obra industrial e ao desenvolvimento tecnológico (SENAI, por exemplo).

4. Dinamização do Comércio e Serviços

Com a definição de coeficientes urbanísticos menos restritivos, direcionados a ZMs ao longo de vias coletoras, serão incentivadas centralidades lineares de atividades econômicas sob dois propósitos: o de incrementar os setores comércio e serviços, visando diminuir a dependência em relação aos estabelecimentos centrais e, ainda, com o objetivo de engajar espectro mais amplo da comunidade geralmente deslocado do mercado de trabalho, como o de pessoas desempregadas, com mais de 40 anos, e de idosos aposentados.

Nesse sentido, o CRAS da Região-alvo poderia desempenhar não apenas papel assistencial, limitado ao gerenciamento de programas federais (Bolsa Família, Pró Jovem, Proteção Social, etc.) e estaduais (Renda Cidadã, Ação Jovem, etc.) mas de assumir uma postura pro-ativa, incisiva e de mais ampla escala, na medida que efetive programas de parceria com os segmentos de comércio e serviço locais.

5. Centralidades Polares

Se, e fato, a Zona Norte merecer atenção especial da administração, em função dos argumentos e fundamentos repetitivamente expostos neste Termo, a descentralização administrativa poderá contribuir, em muito, à qualificação socioambiental que se busca.

Serviços básicos de atenção às demandas mais frequentes da população, aos expedientes administrativos que tratam de assuntos fiscais, serviço de informações à tramitação de processos, requerimentos de direitos básicos, regularização de situação fundiária, etc., poderiam contribuir para a redução de gastos de transportes, tempos de deslocamentos, enfim, constituiriam grande contribuição à economia popular. O momento é particularmente favorável em função do novo sistema de cadastro que estará sendo implantado pela Prefeitura Municipal (cadastro multifinalitário permitirá a informatização digital e serviços *on line*).

A espacialização desses atributos, favoráveis à economia popular, se viabiliza na implantação de centralidade polar e o projeto estratégico do Parque Frei Constâncio Nogara pode, adequadamente, servir aos objetivos expostos. Essa atenção e cumprimento são inerentes às competências e às funções do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

6. Sustentabilidade Ambiental

Tem-se como inquestionável a prioridade da recuperação e proteção do Rio Jaguari, de sua área de influência e do nível de qualidade das águas dos córregos e ribeirões. Por tal razão:

- a) a Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes não deverá nem ser duplicada nem ser pavimentada ao estilo do que usualmente se depara . Se tal viesse a ocorrer, a pressão imobiliária e o fluxo do transporte de carga acabariam por precipitar-lhe irreversível degradação e comprometimento

definitivo da paisagem natural, do que lhe resta como ambiente da diversificação e de sustentação de sua biota. Fácil imaginar as consequências de um derrame de material tóxico ao longo da estrada ou de uma inevitável urbanização de suas margens;

- b) as matas, mesmo as formações de exóticas, estão sendo dizimadas; os leitos dos cursos d'água Águas Claras (o título já não lhe cabe) e Lavapés assoreados, poluídos e degradados e, fechando o cenário, a absoluta falta de uma política ambiental e uma incompreensível ausência dos gestores públicos que deveriam zelar pela qualidade do produto – a água – que exploram economicamente. Convive-se com esse cenário degradado; tolera-se o despejo de matéria orgânica residual de processos industriais; cavas de mineração com danos ambientais que não foram remediados. Não foi dado ao conhecimento deste projeto o planejamento estratégico de enfrentamento de uma nova e eventual crise hídrica.
- c) licenciamento ambiental deverá ser objeto urgente de legislação específica.

7. Da Revisão da Política Urbana de Bragança Paulista

Na Região-alvo, as restrições ambientais e geomorfológicas, as deficiências das infraestruturas de saneamento e de serviços e da rede de equipamentos públicos, a par das sérias limitações financeiras do erário público (principalmente em função da crise geral, em 2016), impõem critérios mais severos na gestão da política urbana, visando evitar as deseconomias urbanas, o mau aproveitamento da infraestrutura, a oneração dos serviços públicos com os grandes vazios urbanos, a fiscalização ineficaz e uma incompreensível tolerância com atividades poluidoras e com os níveis de degradação ambiental para cuja recuperação são necessários imensos recursos financeiros. E todas essas práticas repercutem negativamente no nível de qualidade do espaço urbano.

Consequentemente, a resultante dessa falta de clareza e ordenamento da política urbana, incapaz de dar prumo ao crescimento e desenvolvimento da cidade, rebate em todas as relações do indivíduo com seu meio: sociais, ambientais, econômicas e...na falta de identidade e empatia com o próprio

meio, um grave sintoma de desinteresse que responde pela ausência do indivíduo (é cidadão ?) na discussão dos problemas que o afetam.

8. Estratégia de Ação

Trata-se, então, de ajustar uma estratégia de ação adequada à viabilização do cenário projetado (objeto que merece discussão preambular com a sociedade civil organizada), base da gestão democrática que Constituição (art.182,183) e Estatuto da Cidade preconizam.

Mecanismos de gestão democraticamente compartilhada: estruturalmente, o **Conselho da Cidade e as organizações civis** sem fins lucrativos; operacionalmente, o **Portal da Transparência, audiências públicas e as conferências da cidade**; administrativamente, **a capacitação dos recursos humanos, a informatização de toda a máquina administrativa, o cadastro multifinalitário, a revisão dos códigos Tributário, de Urbanismo e de Obras**; politicamente (Política de Governo), o envolvimento da **Câmara Municipal, a integração e articulação das políticas setoriais, o planejamento estratégico.**

9. Prioridade da Política de Governo: a Zona Norte

Quatro atributos da cidadania orientaram as diretrizes ao desenvolvimento da Zona Norte expressas neste Termo Propositivo: a Cidade Justa, o Equilíbrio Ambiental, a Inclusão Econômica e a Participação Social. A concentração de demandas nesses quatro âmbitos do desenvolvimento sustentável apontam para a necessidade de se priorizar a ZONA NORTE de BRAGANÇA PAULISTA no Plano de Governo para a gestão que se inicia.

O Zoneamento, que passa a ser exposto, é uma das ferramentas para ajudar esse processo de redefinição da política urbana. Não apenas para a Região-alvo, mas envolvendo toda a cidade. Não apenas um Plano Diretor, mas, mais do que um plano, impõe-se a necessidade de um processo de planejamento que alcance todas as áreas: social, urbana, ambiental, econômica; que as integre no mesmo diapasão de racionalidade, de afinidade e respeito à res pública, de permanente avaliação e revisão de seus programas, de suas práticas e condutas, a fim de se manter a atenção e vigilância ao interesse público. À qualidade da cidade e ao nível de vida do cidadão.

08.05.03. Do Novo Zoneamento

O novo zoneamento para a Região-alvo distingue 2 (duas) naturezas de diretrizes: uma, através da hierarquização de eixos viários, pela qual se pretende associar a natureza da ocupação e o seu adensamento às características da via e da região por ela servida: maiores espaços, maior adensamento, funções mais amplas, coeficientes urbanísticos compatíveis, zelando pela integração, capilaridade viária, maior fluência; a outra natureza de diretrizes define-se em função das restrições geomorfológicas, dos condicionantes ambientais e logísticos.

Busca-se equilíbrio ambiental e, ao mesmo tempo, a lógica das correspondências entre habitação e local de trabalho, adensamento e infraestrutura, acessibilidade universal e a mobilidade essencial. Busca-se a melhor relação custo/benefício nos cenários da atenção à qualidade de vida da população e à qualidade do espaço urbano.

A Região-alvo com um território de 1.250ha, admitido o cenário de uma população de saturação em torno de 65 mil habitantes, pode ser estruturada de forma a atender a todos os requisitos de uma cidade planejada, em seus âmbitos urbano-territorial, ambiental, social e econômico, sobremodo a partir de um modelo de gestão que associe a participação efetiva da população local. Estará se evitando o modo aleatório do crescimento e da expansão urbana, conseqüentemente estarão sendo evitadas deseconomias, desperdício, redundância de gastos, super oneração dos serviços públicos, casuísmos, prevalência de medidas conjunturais em detrimento das estruturais.

Sob tais pressupostos, a visão ampliada do cenário planejado da Região-alvo permitirá alcançar toda a Zona Norte, macroescala dos problemas diagnosticados na Região-alvo e que, também, deve ser alvo dos mesmos expedientes previstos na ACP.

Nada se propõe neste Termo que extrapole as preliminares metodológicas do planejamento urbano. De forma simples e objetiva, todos os elementos e componentes que pautam demandas sociais, ambiência urbana de qualidade, sustentabilidade ambiental e escalas econômicas do varejo ao atacado podem ser qualificadas, quantificadas e terem sua operacionalidade ajustada ao orçamento municipal, desde que contando com um novo modelo de gestão.

08.05.04. Das Zonas da MEX 1 (Figura 08.24.)

Este Termo Propositivo redefine o zoneamento da MEU, classificando de MEX 1 - Macrozona de Expansão Urbana 1 o território que engloba a MEU - Macrozona de Expansão Urbana e a MIS 2 - Macrozona de Interesse Social 2, abrangendo área territorial de 397,87ha (trezentos e noventa e sete hectares e oitenta e sete centésimos), praticamente 4 (quatro) quilômetros quadrados.

Foram definidas 14 (catorze) categorias de zonas para a MEX 1, sob a intenção de não se fragmentar nem especializar demasiadamente o espaço, de área modesta em relação ao território da cidade, ressaltando que a maioria está associada às categorias de vias.

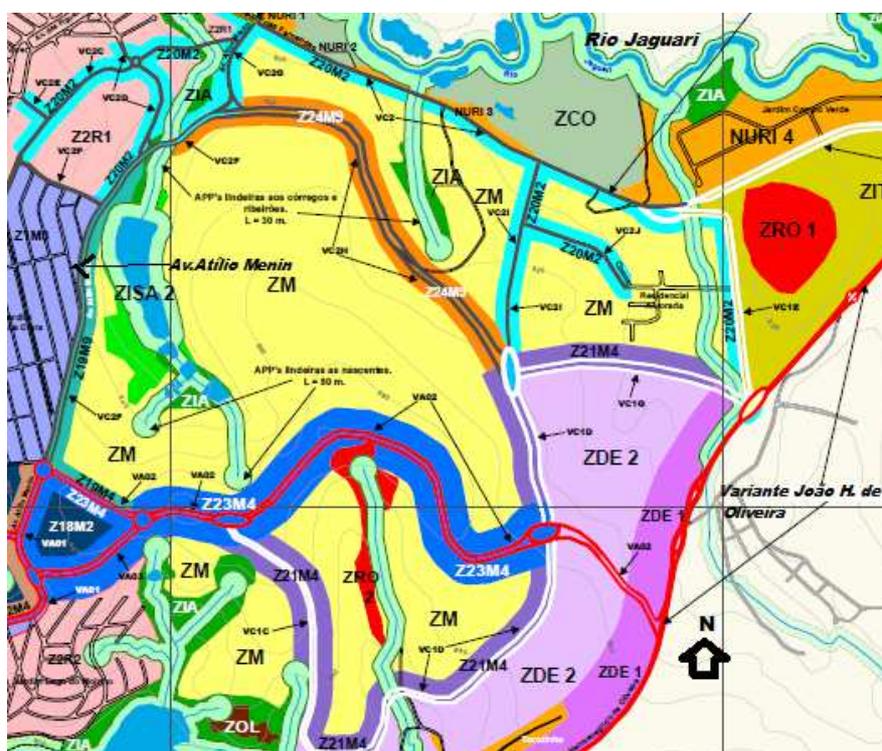


Figura 08.24.:Zonas da Macrozona de Expansão Urbana MEX 1 (mancha amarela da figura)

São Zonas da MEX 1:

- Z18M2
- Z19M9
- Z19M4
- Z20M2
- Z21M4
- Z22M4
- Z23M4
- Z24M9
- ZOL
- ZRO2
- ZISAs 2 e 3
- ZIAs
- NURI 7
- ZM

São zonas mistas lindeiras:

- à margem sul da Estrada Aurélio Frias Fernandes, no trecho compreendido entre a APP próxima ao C.H. Bragança F2 (coordenadas 22°54'27.93"S / 46°31'57.62"O) e o ponto de sua conexão com a Avenida dos Guatambus (Jd. Vem Viver – coordenadas 22°54'21.35"S/46°31'27.78"O);
- à margem sul da Estrada Aurélio Frias Fernandes, no trecho compreendido entre a APP próxima à conexão com a Av. Atílio Menin (coordenadas 22°54'30.05"S/46°31'08.72"O) e a APP próxima à VC1E (limite da ZIT), coordenadas 22°54'53.91"S/46°30'10.70"O;
- às VC2I e VC2J, em ambas as margens;
- à VC1E, margem oeste (limite da ZIT);
- à VC2G – Avenida Atílio Menin pista única, em ambas as margens, do ponto de conexão da VC2F com a VC2H até a Estrada Aurélio Frias Fernandes;
- à VC2L, em ambas as margens, entre as Z22M4 lindeiras às vias arteriais VA01 e VA04;

e, ainda, na MEX 2:

- às VC2A, VC2C, VC2D e VC2E, em ambas as margens dessas vias;
- à VC2B, na margem norte que confina com o Condomínio Nova Cidade e em ambas as margens no prosseguimento da via até sua conexão com a Alameda das Goiabeiras (Jd. Vem Viver)

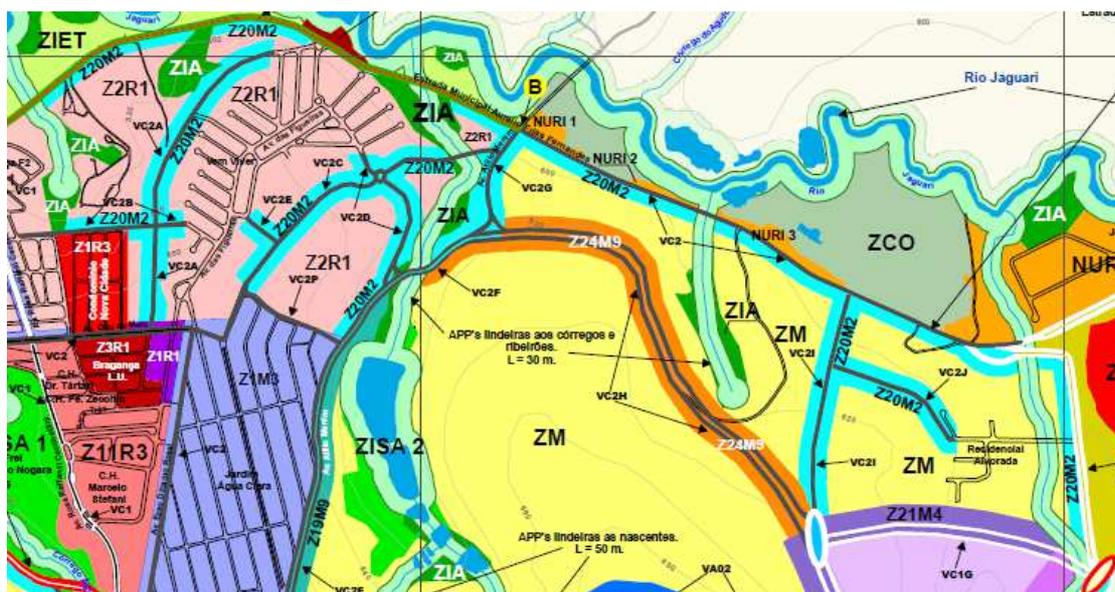


Figura 08.27.: Figura parcial das Zonas Z20M2 (faixas de cor azul claro)



Figura 08.28. : Zonas Z20M2 lindeiras à VC2L, VC2H e VA05.

e na MUR:

- à VC2L, margem norte, via que interliga as ruas Dr. Josmar Fantini de Oliveira e José Pelegrino Reginato;
- à margem sul da via arterial VA05, desde a Z25M3 até a VC2L..

Estas zonas servem usos mistos admitindo uso residencial multifamiliar em condomínios "deitados", vilas residenciais e casas geminadas e os usos comercial e de serviços de âmbito local e uso cotidiano. Coeficientes urbanísticos no

Anexo XIII.

08.05.04.05. DA Z21M4 (Figura 08.29)

São zonas lindeiras às vias coletoras de 1ª categoria VC1C, VC1D e VC1G, as três em pista dupla. A VC1C faz a ligação entre a via arterial VA02 e a via coletora VC1D e as três, além de estruturarem a expansão urbana no setor, cumprem função estratégica na implantação do complexo econômico previsto nas ZDE 1 e ZDE 2.

Admitem uso residencial em condomínios horizontais e verticais, conjuntos habitacionais, complexos comercial e de serviços, postos automotivos e, de forma geral, estabelecimentos de porte médio, usos institucionais de interesse social e atividades industriais de nível 1 (Anexo VII do Código de Urbanismo). Não admitem usos e atividades na escala de campus: parques de exposições, feira de eventos, cemitérios, universidade, estádios, aeroporto, *dry-port*, estabelecimentos de grande

Por serem lindeiras a vias estruturais, admitem funções mais complexas, exigem fluidez na mobilidade, compatibilizam modais (transporte público, ciclovia) e organizam melhor espacialização de polos geradores de tráfego, contribuindo à desconcentração econômica e maior diversidade das ocupações, visando a descontinuidade da especialização.

Cumpra destacar que a função prevalente das arteriais que servem a estas zonas VA01, VA02, VA03, VA04 e VA05 é vetorial, isto é, privilegiam a fluidez e a articulação regional, na interligação dos macroeixos Variante João Hermenegildo de Oliveira, Imigrantes e Plínio Salgado, conferindo importante integração leste-oeste, bem servindo à regulamentação da capacidade logística da via em termos de tráfego de cargas, adequação das plantas empresariais à infraestrutura disponível (matrizes energética, saneamento e ambiental).

Estas zonas admitem grandes estabelecimentos, edifícios de apartamentos, hospitais e unidades de saúde, complexos comerciais, conjuntos habitacionais ou condomínios horizontais, postos automotivos, casas de eventos e similares, e indústrias enquadráveis até o nível 1 (Ver ANEXO VII, CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS, *in* Código de Urbanismo, Lei Complementar 556/2007)

Constituem exceções à ocupação: estádios esportivos, locais abertos de concentração acima de 10mil pessoas, cemitérios, aeroportos, etc. Tais estabelecimentos deverão ser objeto de zoneamento especial e de domínio preambular da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal. Não são admissíveis na Região-alvo.

Em função das concentrações de conjuntos residenciais e dos condicionantes ambientais (proteção ao Rio Jaguari) as instalações industriais, de maneira geral, externas às ZDEs, ficam restritas ao nível 1.

De localização específica: parques de empresas de transporte, estabelecimentos de logística, centrais de armazenagem e de distribuição e similares, somente poderão ser localizados ao longo da Variante João Hermenegildo de Oliveira; feira de exposições, complexo hoteleiro (hotéis com espaços para convenções, lazer, esportes, etc.) e estabelecimentos de turismo em geral, somente na **ZIT – Zona de Interesse Turístico**.

A diferença entre Z22M4 e Z23M4 está nos registros distintos dos coeficientes urbanísticos: mais amplos na Z23M4, um pouco mais restritos na Z22M4.

Coefficientes urbanísticos destas zonas estão expressos no **Anexo XIII**.

08.05.04.07. DA ZONA Z24M9 (Figura 08.31.)



Figura 08.31.: Zona Z24M9, lindeira à via coletora VC2H

Proporção do Serviço

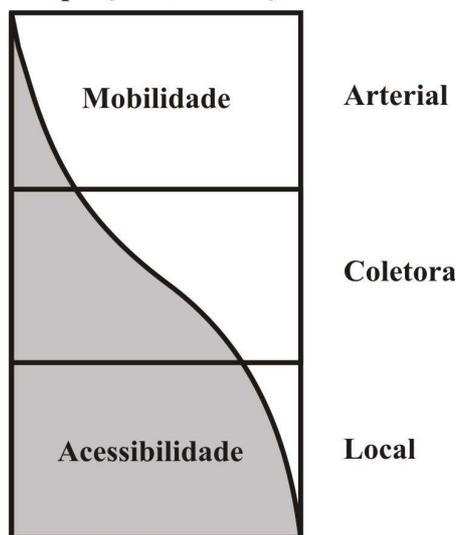


Figura 08.32.: in "Classificação de Vias Urbanas", CAETANO, F.D./2013

Zona mista lindeira à via de pista dupla VC2H, com características semelhantes àquelas localizadas em vias coletoras de pista dupla: linearidades econômicas de funções complementares, com coeficientes de transição: das zonas de uso mais específico, de predominância de uso residencial, portanto, de características locais, para usos mais complexos e ocupações mais adensadas, previstas ao longo das coletoras de 1ª categoria e arteriais. Há um equilíbrio de funções nesta categoria de

via: de mobilidade e de acessibilidade, neste meio termo atendidas as funções de drenagem do fluxos de locais e articulação dos modais (Figura 08.32.). Coeficientes urbanísticos no **Anexo XIII**.

08.05.04.08. DA ZONA ZOL (Figura 08.33.)



Figura 08.33.: ZOL e NURI 7 em áreas de proteção permanente.

A nordeste do Lago do Moinho, a área foi definida como zona ZOL – Zona de Ocupação Limitada, exatamente pela necessidade de conter a sua ampliação, porém sem que a ocupação atual, ali existente, caracterize um núcleo urbano, mas, sim, ocupação isolada, típica de chácara, não representando sério risco aos corpos hídricos; não é conveniente, porém, que este tipo de uso se alastre em áreas das APPs que lhe são próximas. Restrição absoluta à expansão das construções existentes, à diversificação de seu uso, à implantação de estabelecimento comercial e ao parcelamento de sua área.

08.05.04.09. DA ZONA ZRO2 (Figura 08.30. e 08.34.)

É zona de restrição à ocupação em função dos remanescentes vegetais ali presentes, mesmo com presença parcial de espécies de exóticas. Complementa a proteção à APP do córrego ali próximo existente. Proibido qualquer tipo de intervenção nesta zona, sujeito às penas legais quem promover derrubada de árvores ali existentes.

08.05.04.10. DA ZONAS ZISA 2 E ZISA 3 (Figura 08.35.)

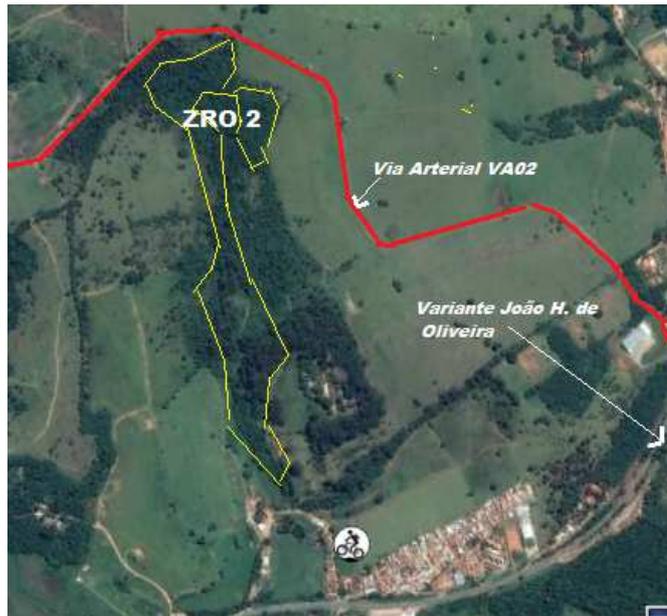


Figura 08.34.: Imagem da ZRO2 (dezembro de 2016)



Figura 08.35.: Zonas de Interesse Socioambiental.
ZISA 02 na Fazenda Bela Manhã e a
ZISA 03 limítrofe ao Lago do Moinho.

A definição dessas duas ZISAs cumpre um dos objetivos prioritários deste Termo Propositivo e, de forma indireta, da ACP, admitidas sua importância e necessidade no contexto exposto nas preliminares daquela ação civil pública.

A concentração expressiva de mais de 20 mil pessoas na Região-alvo justifica, com sobras, a diretriz de se dotar essa área significativa de algumas alternativas que possibilitem criar espaços públicos de qualidade, absolutamente carentes na região, onde inexistem lazer e opções de recreação em família. Tais espaços, como os propostas nas ZISAs 1 e 2 (igualmente o 3º, no Parque Frei Constâncio Nogara, porém já exposto), ganham maior relevância em relação àqueles que cultivam a individualidade, embora estes sejam importantes à formação física e saúde do indivíduo. Os parques públicos incentivam as relações em família, o encontro, o convívio de grupo e, tal como propostos, ensejam as manifestações culturais mais vivas e autênticas da população da região. Sem serem competitivos, sem se restringirem a linhas demarcatórias ou imporem competitividades, como os espaços dos jogos. Estes também estarão presentes, porém, sob outra visão pedagógica, mais voltados para a formação do cidadão. Destaque-se que essas zonas tem atratividades em termos de cenário natural e qualidade paisagística, aspectos que serão trabalhados nos projetos executivos das zonas.

A viabilização desses parques, dessas zonas de interesse socioambiental, e sua operacionalização financeira estão descritos no capítulo de GESTÃO, objeto de pactuação com o setor privado, com empreendedores e agentes públicos.

08.05.04.11. DAS ZIAS

São áreas geralmente agregadas a APPs (áreas de preservação permanente. Lei 12.651-Código Florestal, 2012), exibindo vegetação primária ou seus vestígios ou remanescentes ou, ainda, pela presença de vegetação em regeneração. Por sua importância na conservação ambiental e na preservação dos corpos hídricos, ou por seu valor paisagístico ou, ainda, pela necessidade de conservação do solo, essas áreas deverão ser – em caráter emergencial – cadastradas, devidamente demarcadas em campo e terem acompanhamento permanente.

Poderão ser admitidas no quadro das reservas verdes em parcelamentos e loteamentos de glebas que as contém.

08.05.04.12. DO NURI 7 (Figuras 08.33., 08.35. e 08.36.)

Trata-se de um agrupamento de padrão urbano construído em área de preservação permanente, junto ao Lago do Moinho, portanto, de ocupação irregular.

Para os núcleos urbanos isolados, como o presente NURI, estão proibidas intervenções que não se relacionem à própria manutenção ou conservação de suas unidades, sem que isto implique em reconhecimento de sua irregularidade: expansão de seus domínios, verticalização, parcelamentos ou aproveitamento de vazios, alteração de uso e/ou desmembramentos. NURIs devem ser proibidos, em se tratando de ocupações em APPs, em áreas de risco ou em situações que caracterizem parcelamentos clandestinos, irregulares à margem da lei vigente.



Figura 08.36.: Imagem (Google Earth) da ocupação irregular do NURI 7

08.05.04.13. DA ZM

As áreas remanescentes do Zoneamento exposto, tanto na MEX 1 quanto nas demais macrozonas, são aptas à expansão urbana desde que atendam às disposições legais, às diretrizes do presente TERMO PROPOSITIVO e, no quanto se demonstre compatível, com as normas expressas nas leis complementares n.534 e 556, respectivamente do Plano Diretor e do Código de Urbanismo, assim como das leis sucedâneas que as alteraram.

Todo projeto, requerimento ou expediente que implique em parcelamento (incluindo desmembramentos, desdobros, etc.) de gleba nas zonas ZM desta Região-alvo – e desde que atendam aos requisitos iniciais, estejam em situação regular sob os aspectos físico-territorial, legal, fiscal e ambiental – somente poderão proceder aos estudos prévios que antecedem o ante-projeto de parcelamento, após receberem, da Secretaria de Planejamento da Prefeitura

Municipal, diretrizes da infraestrutura viária, a fim de que a malha viária do pretendido empreendimento seja integrada à prevista neste Termo Propositivo e cumpra os requisitos que lhe são inerentes: gabarito, parâmetros e coeficientes urbanísticos afins.

Qualquer empreendimento de construção – sem que implique em parcelamento ou alteração dos limites territoriais da gleba onde se pretende construir – deverá obedecer aos coeficientes urbanísticos expressos no **Anexo XIII**.

São proibidos desdobramentos, desdobros ou quaisquer outros expedientes que impliquem em abertura de nova via sem o seu devido enquadramento às diretrizes expressas neste Termo Propositivo.

08.05.05. De Outras Disposições Sobre o Zoneamento Exposto.

Indicadores Urbanísticos, Exigência de EIV-RIV e outros Requisitos

- Edifícios de apartamentos ou incorporações imobiliárias com mais de 100 unidades; estabelecimentos de ensino; condomínios “deitados”, comerciais e residenciais com mais de 100 unidades; supermercados; *shopping centers*; complexos comerciais e hoteleiros; casas de eventos e espetáculos; hospitais, estabelecimentos industriais (acima do nível 1); conjuntos habitacionais acima de 100 (cem) unidades; loteamentos acima de 300 unidades ou de área superior a 15ha; centros comerciais e de distribuição; templos e, ainda, ocupações com área construída e/ou com área aberta, porém incorporada à atividade econômica, superior a 1000 m², deverão obedecer recuo frontal de 15m (quinze metros) e de obrigatória elaboração de EIV e sua aprovação pela Prefeitura Municipal, que procederá à rigorosa análise dos impactos ambientais e viários e contribuirá à definição, pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal, de diretrizes viárias complementares e restrições específicas, além das anotadas neste Termo e nos **Anexos XIV, XV e XVI**.
- Estabelecimentos comerciais e de serviços que não se enquadrem na categoria acima descrita, deverão observar recuo frontal de 6m (seis metros) e prever estacionamento de veículos internamente ao domínio de sua área.
- Desníveis entre cota do meio fio e interior do lote correspondente deverão ser vencidos dentro dos domínios do lote, sendo proibida utilização da calçada para

tal fim. Fica proibido o estacionamento ao longo de arteriais e vias coletoras de 1ª e 2ª categorias, sendo admitida parada para carga e descarga em tempo regulamentar.

- Na Região-alvo, proibição absoluta à estocagem de produtos explosivos e/ou potencialmente explosíveis (incluindo, portanto, fogos de artifício), estabelecimentos de compostagem orgânica e de reciclagem de resíduos, depósitos de sucatas e processamento de produtos agrotóxicos e fertilizantes.
- Outros indicadores, coeficientes urbanísticos, classificação das permissões de usos e restrições, que gravam esta zona estão registrados nos **Anexos XIII, XIV e XVI**.

ANEXOS CITADOS NESTE TOMO I

XIII - COEFICIENTES URBANÍSTICOS

XIV - CLASSIFICAÇÃO DE PERMISSÕES DE USOS

XV - GABARITOS VIÁRIOS

XVI - RESTRIÇÕES

ZONEAMENTO E QUALIFICAÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA ZONA NORTE DE BRAGANÇA PAULISTA

TERMO PROPOSITIVO

TOMO II



ÍNDICE

PÁG.

TOMO II

09. AREAS DE INTERVENÇÕES	98
10. PROJETOS ESTRATÉGICOS	117
11. SISTEMA DE GESTÃO	133
12. ANEXOS	

CAPÍTULO 09 : ÁREAS DE INTERVENÇÕES

09.01. – MARCOS DE REFERENCIAS

- O propósito deste capítulo é expor e tratar as áreas do território da Região-alvo que se apresentam críticas: i) à ocupação urbana; ii) à preservação/conservação de seus atributos naturais; iii) à regularidade dominial; iv) às funções urbanas a elas atribuídas, v) aos impactos das atividades que abrigam e vi) em relação à ACP.
- Justifica-se sua inclusão no escopo deste projeto em se considerando as resultantes negativas que decorrem da má gestão, manejo incorreto ou falta de planejamento no trato das condições, funções ou utilização que lhes são inerentes ou incorporadas. São impactos que degradam os níveis de qualidade do espaço e socioambiental da região e de toda a cidade.
- O caso do Rio Jaguari é emblemático para ilustração desse capítulo. Já amplamente comentado no Diagnóstico Técnico, nos múltiplos aspectos que sua análise comporta: da qualidade de suas águas, da degradação de suas margens, do assoreamento de seu leito, dos resíduos e detritos orgânicos que recebe, da falta de remediação de áreas nele mineradas, de seu abandono enquanto ícone da paisagem urbana, vale dizer, da falta de reconhecimento de sua importância como notável vetor econômico e cultural da cidade. Não se lhe atribui o respeito e o zelo que deveria merecer.
- As ocupações irregulares são outro sintoma de baixa qualificação socioambiental de uma região. Testemunham a falta de uma política urbana mais clara, atuante, vigilante e reguladora do processo de ordenamento da produção e ocupação do espaço urbano. Por serem irregulares conotam-se como corpo estranho na estrutura da cidade legal mas seu passivo maior é o social: i) se ocorrem por falta de opções, em se tratando de ocupações por segmentos de baixa renda, sem acesso à terra, testemunham a falta ou debilidade da política habitacional do município; ii) se decorrentes ou consequentes do processo espontâneo de crescimento da cidade, o problema enquadra-se na ausência de uma política urbana clara, objetivo e atuante, vigilante, cuja responsabilidade é evitar esse mal crônico ocorrente na maioria das cidades brasileiras: o da falta de planejamento eficiente e de ações eficazes, sempre ocorrendo o exercício de acomodação do zoneamento às consequência precipitadas pela ocupação não conforme; iii) mas,

em se tratando de empreendimentos notoriamente especulativos, viabilizados pelo beneplácito de quem responsável pelo planejamento ou pela conivência de gestor público, então o domínio da responsabilidade é jurídico-legal. De qualquer forma, os impactos socioambientais são sempre negativos, seja pelo passivo ambiental ou exclusão social ou deseconomias urbanas que precipitam.

- O capítulo aborda, também, as disfunções urbanas precipitadas pelas deficiências dos suportes infraestruturais da região-alvo (e da cidade, idem). Não se tratam, apenas, das condições de saneamento ambiental, que devem ser melhoradas, sem dúvida, referentes aos subsistemas de esgotamento sanitário e de macrodrenagem, já objetos de atenção e análise precuciente de planos setoriais que vem sendo conduzidos na atual gestão municipal (Plano de Macrodrenagem e Plano de Saneamento, ambos recentes, 2016). Reporta-se, aqui, às disfunções do sistema viário. da mobilidade *latu sensu*, e que repercutem – deficientemente - em amplos aspectos da qualidade socioambiental do espaço. Lembre-se que a Ação Civil Pública decorreu da correta análise do Ministério Público ao concluir como incompatível o suporte viário estrutural – e, por extensão, seus corolários (drenagem, etc.) – frente à perspectiva de um acelerado processo de parcelamento da terra na região-alvo. Distinguem-se, nesse item, duas categorias de propostas: uma, já abordada no capítulo SISTEMA VIÁRIO, e que se refere aos projetos da mobilidade que se apresentam fundamentais ao desdobramento das economias e funções urbanas – e que repercutem na qualificação socioambiental da região – como tais se enquadram os eixos arteriais que deverão integrar bairros, hierarquizar e melhor articular a malha viária capilar; outra categoria – e que, adequadamente, se insere neste capítulo – refere-se às INTERVENÇÕES no sistema viário existente e que se apresentam como notáveis nós de conflitos, fazendo jus a emergentes medidas e obras que possam eliminar ou, quando impossível, atenuar os efeitos negativos em sua mobilidade. Menção à parte merece a questão das calçadas, não apenas na região, mas em toda a cidade, aliás, problema muito crítico na maioria das cidades brasileiras. Tais intervenções são, aqui, priorizadas, em função da qualidade socioambiental que acrescentam, as calçadas no entorno próximo de todos os equipamentos públicos, sob responsabilidade do município: escolas, unidades de saúde, unidades de assistência social, pontos de estacionamento do transporte público, espaços de eventos públicos, parques, faixas de caminhadas, etc. Complementarmente, a obrigatoriedade de proprietários

lindeiros na execução de calçadas regulares e conformes ao padrão definido pela Prefeitura Municipal, frente às suas respectivas propriedades, deverá ser implementada e precedida de ampla campanha de divulgação que destaque sua finalidade, a sua propriedade de inclusão social, a pedagogia do direito de cidadania que lhe é pertinente, particularmente aos afetados por limitações de locomoção.

- A questão da REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA é outro tema de grande repercussão na qualidade socioambiental do espaço e que, aqui apontada, tem a intenção de sugerir celeridade no processo que trata dos casos já cadastrados – portanto, justificável enquanto neste capítulo de AREAS DE INTERVENÇÃO – mas que deve ser desenvolvida no programa sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Habitação, visto que deve-lhe anteceder uma ação preventiva, atributo do planejamento, e não ser tratada sempre a reboque do surgimento de ocupações não conformes. Enfim, impõe-se tratar das causas e não das consequências.
- Cabem ações mais severas que inibam atividades poluidoras, principalmente aquelas que impactam a qualidade das águas do Rio Jaguari, uma responsabilidade que deve ser compartilhada por todos os gestores públicos que tratem, direta ou indiretamente, com esse bem comum. Sempre respaldadas em ações estratégicas que privilegiem, inicialmente, visitas de orientação, acompanhamento de sua evolução e gradativa incorporação de exigências, antes de medidas coercitivas, proibitivas e que culminem na suspensão de licença operacional, por parte de quem responsável pela sua emissão. E se a descoberto de licenciamento, as atividades poluidoras deverão ser abrangidas por legislação que lhes proíba ações deletérias ao meio ambiente e, especificamente, aos corpos d'água. Cabem, no contexto exposto, INTERVENÇÕES em todas as atividades que impactam a qualidade das águas do Rio Jaguari, do Ribeirão do Toró, do Córrego Água Clara e do Ribeirão Lavapés.
- Um destaque específico cabe à recuperação do prédio da antiga ESTAÇÃO CURITIBANOS, sob todos os títulos: histórico-cultural, ambiental e social, tendo em vista seu deplorável estado de conservação e ocupação irregular. Mas cabe, também, ressaltar a louvável iniciativa da Prefeitura Municipal de reformar o prédio da Estação de Guaripocaba.

09.02. – ÁREAS DE INTERVENÇÕES - AI

AI – 01: RECUPERAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS POR ANTIGAS CAVAS DE AREIA E ARGILA ÀS MARGENS DO RIO JAGUARI (Figura 09.01.)

Refere-se à remediação dos impactos provocados pelas antigas cavas de extração de areia e argila, desativadas no final do século passado, às margens do rio Jaguari, no trecho que abrange da Avenida Dr. Plínio Salgado ao extremo nordeste da área-objeto de estudo, nas duas margens. Tal remediação deverá ocorrer mediante a recomposição da flora local, com o plantio de espécies nativas da região, e a proibição em definitivo de quaisquer atividades ao longo do rio que possam ensejar novos cenários de impactos ambientais, atendendo a legislação federal sobre as áreas de proteção permanente – APP (Lei Federal nº 12.651/2012).



Figura 09.01. Antigas cavas de areia e argila às margens do rio Jaguari, na área da Região-alvo.

AI – 02: RECUPERAÇÃO DO LEITO ASSOAREADO DO RIO JAGUARI (Figura 09.02.)

Intervenção que se refere à recuperação do leito assoreado do rio Jaguari, no intervalo que inicia junto à Avenida Dr. Plínio Salgado e finaliza no extremo nordeste da área-objeto de estudo. A remoção de sedimentos resultantes de atividades antrópicas poderá ser realizada mediante a alocação de bombas de sucção e equipamentos de dragagem. O material recolhido – essencialmente areia e argila - poderá ser encaminhado para depósitos e/ou cerâmicas na própria região, sendo uma solução para o seu adequado descarte.



Figura 09.02. Faz-se obrigatória a recuperação do leito assoreado do Rio Jaguari.

AI - 03: REMOÇÃO DE EMPREENDIMENTOS QUE OFERECEM RISCO IMEDIATO À INTEGRIDADE NATURAL DAS ÁGUAS DO RIO JAGUARI (Figuras 09.03. e 09.04.)



Figura 09.03. Granja de suínos nas cercanias do rio Jaguari,

As atividades potencialmente danosas existentes ao longo do Rio Jaguari, no intervalo da Região-alvo, tais como: granjas, indústrias que produzam, em quaisquer etapas, resíduos que possam conter metais pesados, indústrias de artefatos em concreto, indústrias químicas e baias para descanso de animais, deverão atender às normas sanitárias e serem obrigadas a tratar seus resíduos industriais e sanitários, sob pena de interdição e proibição de operarem.



Figura 09.04.: Fábrica de blocos em concreto nas cercanias do rio Jaguari: impactos danosos ao meio ambiente e ao nível de qualidade da água do Rio Jaguari, coletada a jusante para consumo.

AI – 04: RESTAURAÇÃO DA ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE AO LONGO DO CÓRREGO DAS ÁGUAS CLARAS (Figura 09.05.)

Todo o trecho compreendido pelo córrego das Águas Claras, desde a sua nascente até a sua foz, no Rio Jaguari, deve ter a garantia de sua preservação mediante o cumprimento da legislação que estabelece as áreas de proteção permanente – APP (Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal). Para tanto, deve ocorrer a restauração da vegetação lindeira ao manancial, mediante o replantio de espécies nativas e sua manutenção.



Figura 09.05. Córrego Águas Clara

Atenção especial deve ser dada ao trecho localizado no entorno do Conjunto Habitacional Marcelo Stéfani, de obra mais recente (2016), sendo um dos empreendimentos que mais executaram movimentos de terras na região. Eventuais processos de assoreamento existentes neste curso d'água, em função da implantação dos conjuntos habitacionais, devem ser remediados.

AI – 05: RESTAURAÇÃO DA ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE AO LONGO DO RIBEIRÃO LAVAPÉS (Figura 09.06.)

O trecho compreendido pelo Ribeirão Lavapés, a partir de sua intersecção com a Rua Aquiles Bianchi até a sua foz, no rio Jaguari, deve ter a garantia de sua preservação mediante o cumprimento da legislação que estabelece as áreas de proteção permanente – APP (Lei Federal nº 12.651/2012) e das diretrizes do Plano de Macrodrenagem. Emergencialmente, deve-se proceder a restauração da vegetação lindeira ao manancial, mediante o replantio de espécies nativas e sua conservação.



Figura 09.06. Trecho urbano do Ribeirão Lavapés,

AI – 06: RESTAURAÇÃO DA ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE AO LONGO DO RIBEIRÃO DO TORÓ (Figura 09.07.)

O trecho compreendido pelo Ribeirão Toró, a partir do desaguadouro da represa do Moinho até a sua foz, no córrego Lava-Pés, deve ter a garantia de sua preservação mediante o respeito à legislação que estabelece as áreas de proteção permanente –

APP (Lei Federal nº 12.651/2012). Para tanto, deve-se proceder a restauração da vegetação lindeira ao manancial, mediante o replantio de espécies nativas e sua manutenção.



Figura 09.07. Trecho urbano do Ribeirão Toró.

AI – 07: REMOÇÃO DE NÚCLEO IRREGULAR ÀS MARGENS DA ESTRADA MUNICIPAL AURÉLIO FRIAS FERNANDES (Figuras 09.08. e 09.09)

O núcleo estabelecido na margem esquerda do Rio Jaguari, na Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes, na altura do empreendimento Residencial Vem Viver, deve ser objeto de remoção e o ambiente antropizado deve ser recuperado. Deverá ser conferida prioridade aos moradores locais à aquisição de moradia no primeiro programa habitacional de interesse social a ser implementado.



Figura 09.08. Núcleo de ocupação irregular passível de remoção, na Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes - ZOR

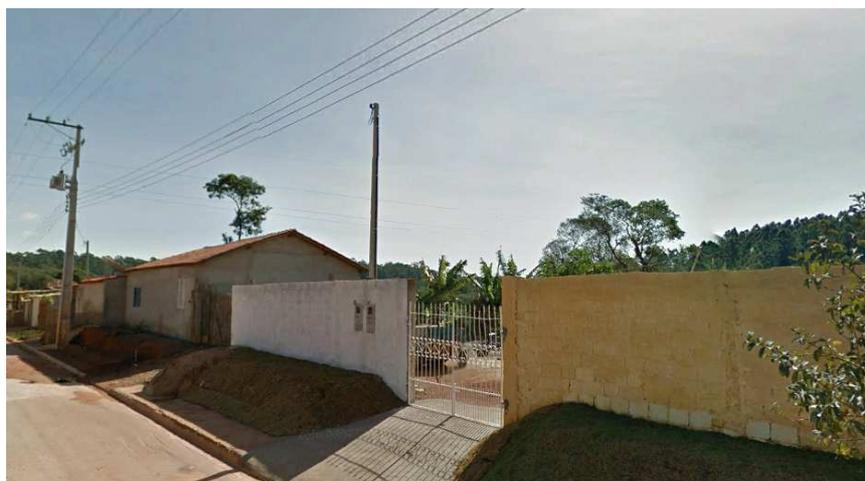


Figura 09.09. Casas do núcleo de ocupação irregular passível de remoção, Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes,

AI – 08: REVISÃO DO OBJETO DO TAC QUE ENVOLVE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL NA ÁREA DO PARQUE FREI CONSTÂNCIO NOGARA
(Figura 09.10.)

Esta Área de Intervenção propõe a reconsideração e reformulação do objeto do TAC firmado entre a SABESP e o Ministério Público, que obriga a empresa pública ao plantio de mudas naquela área, tendo em vista o proposto Projeto Estratégico de ali implantar um parque público, como espaço multifinalitário, de lazer, recreação, manifestação cultural e, ainda, caracterizando-se como uma centralidade polar, servindo de referência para toda a região.



Figura 09.10.: Área do Parque Frei Constâncio Nogara,

AI – 09: RESTAURAÇÃO DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO PERMANENTE NOS MANANCIASIS SITUADOS NA PORÇÃO LESTE DA ÁREA-OBJETO, A PARTIR DA AVENIDA ATÍLIO MENIN (Figura 09.11.)

Todos os cursos d'água existentes na porção leste da área-objeto devem ter a garantia de sua preservação mediante o respeito à legislação que estabelece as áreas de proteção permanentes – APP (Lei Federal nº 12.651/2012). Para tanto, deve-se proceder, onde possível, o restauro da vegetação lindeira aos mananciais, mediante o plantio de espécies nativas e sua manutenção.

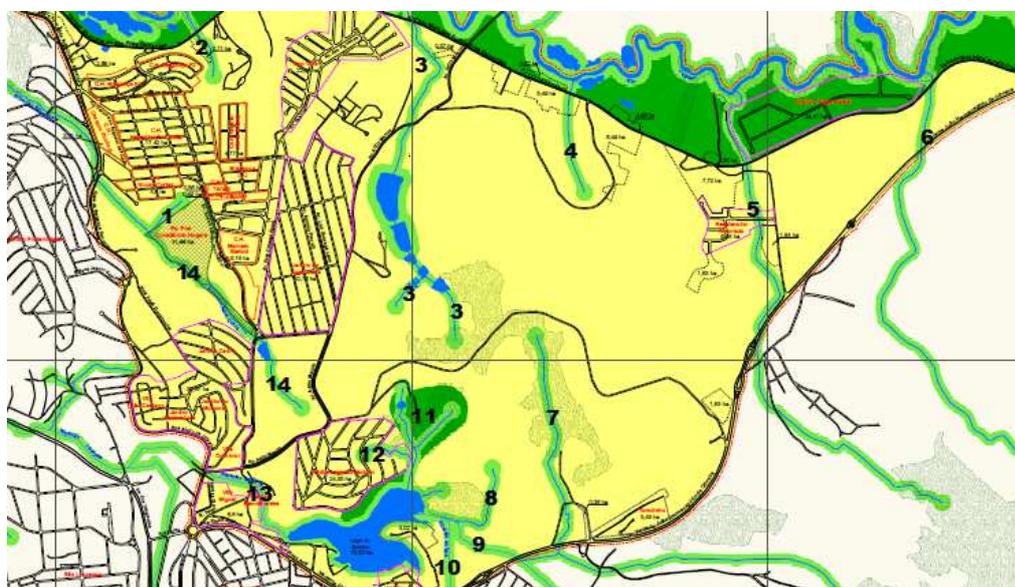


Figura 09.11.: São estes pequenos cursos d'água que, preservados, conferem qualidade à água do Rio Jaguari.

AI – 11: CALÇAMENTO E ADEQUAÇÃO DAS CALÇADAS AO LONGO DA AVENIDA ATÍLIO MENIN (Figura 09.12.)

Esta Área de Intervenção refere-se à adequação das calçadas lindeiras à Avenida Atílio Menin, em todo o seu percurso. Partindo-se do princípio de que a calçada ideal é aquela que garante a acessibilidade segura e confortável a todos os cidadãos, inclusive aos portadores de restrições físicas, torna-se indispensável conferir condições mais adequadas às calçadas das vias públicas. Exercício de cidadania, para não ser apenas retórica vazia, requer urbanidades, e a boa calçada seria um bom começo para torna-lo realidade. Observe-se a figura adiante, trecho da Avenida Atílio Menin: é imagem patente de que a cidade privilegia o veículo e não o cidadão. Ainda, torna-se obrigatória, ali, a recuperação das áreas erodidas.



Figura 09.12.: Sem necessidade de legenda...

**AI – 12: CALÇAMENTO E ADEQUAÇÃO DAS CALÇADAS AO LONGO DAS VIAS
ALZIRO DE OLIVEIRA E LÍGIA AP. SUPIONI DE ALMEIDA, ANTIGA
ESTRADA MUNICIPAL BRAGANÇA-SOCORRO (Figura 09.13.)**

Destaque para a importância e prioridade de algumas das calçadas em meio às deficiências de tantas outras, caso das calçadas lindeiras às ruas Alziro de Oliveira e Lígia Ap. Supioni de Almeida (antiga Estrada Municipal Bragança-Socorro), na extensão que compreende a Praça dos Trabalhadores até a Avenida Dr. Plínio Salgado. Trata-se de via de integração de áreas bem adensadas, portanto justificada sua prioridade, quanto mais por seu estado precário.



Figura 09.13. Ausência de calçadas nas vias Alziro de Oliveira e Lígia Ap. Supioni de Almeida.

AI – 13: REDIMENSIONAMENTO DAS GALERIAS DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS NOS BAIRROS VILA CAETANO, JARDIM SÃO LUIZ, JARDIM MORUMBI, JARDIM CEDRO E VILA DOMINNICE (Figura 09.14.)

Esta Área de Intervenção se refere à implantação de galerias de águas pluviais e redimensionamento das já existentes, com vistas a prevenir e evitar movimentos de massas na porção sul da área de estudo. Atenção especial ao trecho da Rua Alziro de Oliveira, compreendido entre as ruas Cecília da Silva Colagrande e João de Assis Vieira, no Jardim São Luiz. Tal área possui trechos ocupados com inclinações superiores a 30%, o que potencializa a ocorrência de movimentos de massas em áreas adensadas. Outro ponto a ser destinada atenção especial é a área existente entre o “cotovelo” da Rua Cecília da Silva Colagrande e a confluência das ruas José Dominnice e João Antônio de Toledo, local onde há um talude desprotegido, com mais de 40% de taxa de inclinação, necessitando de proteção em alvenaria para se evitar movimentos de massas.



Figura 09.14. Área de risco de deslizamento na rua Alziro de Oliveira, altura do Jardim São Luiz,

AI – 14: RECOMPOSIÇÃO DA VEGETAÇÃO NATIVA EM CURVAS DE NÍVEL NA ÁREA TANGENCIADA PELA AV. HERCULANO AUGUSTO DE TOLEDO, NO RESIDENCIAL NICOLA CORTEZ (Figura 09.15.)

Trata-se de uma área em talude e que se encontra desnuda em função da obra de implantação do Conjunto Habitacional Nicola Cortez, havendo a necessidade de

recomposição da paisagem vegetal, seguindo, de preferência, a orientação das curvas de nível a fim de se retardar o escoamento superficial das águas pluviais e, por conseguinte, evitar movimentos de massas naquela área.



Figura 09.15.: Área de risco de deslizamento em trecho da Av. Herculano Augusto de Toledo, Conjunto Habitacional Nicola Cortez,

AI – 15: IMPLANTAÇÃO DE BACIA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS NO CÓRREGO DO TORÓ, À MONTANTE DA CONFLUÊNCIA DAS VIAS ATÍLIO MENIN E ALZIRO DE OLIVEIRA (Figura 09.16.)



Figura 09.16. Confluência da Av. Atílio Menin e Rua Alziro de Oliveira, local com registros de enchentes, .

Intervenção que implica em execução de obras de engenharia de drenagem, necessária à captação e contenção do excesso de águas pluviais que atingem a confluência das vias Atílio Menin e Alziro de Oliveira, na Vila Dominnice, evitando os

eventos de enchentes e conferindo segurança aos moradores da região e transeuntes.

AI – 16: IMPLANTAÇÃO DE BACIA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS NO CÓRREGO ÁGUAS CLARAS, A MONTANTE DA CONFLUÊNCIA DAS RUAS BENEDITO PEREIRA E LÍGIA AP. SUPIONI DE ALMEIDA, ENTRADA DO BAIRRO VILA HÍPICA (Figura 09.17.).

Essa intervenção diz respeito à execução de obras de engenharia de drenagem com vistas à captação e contenção do excesso de águas pluviais que atingem a confluência das ruas Benedito Pereira e Lígia Aparecida Supioni de Almeida, na entrada do bairro Vila Hípica, evitando os eventos de enchentes e conferindo segurança aos moradores da região e transeuntes.

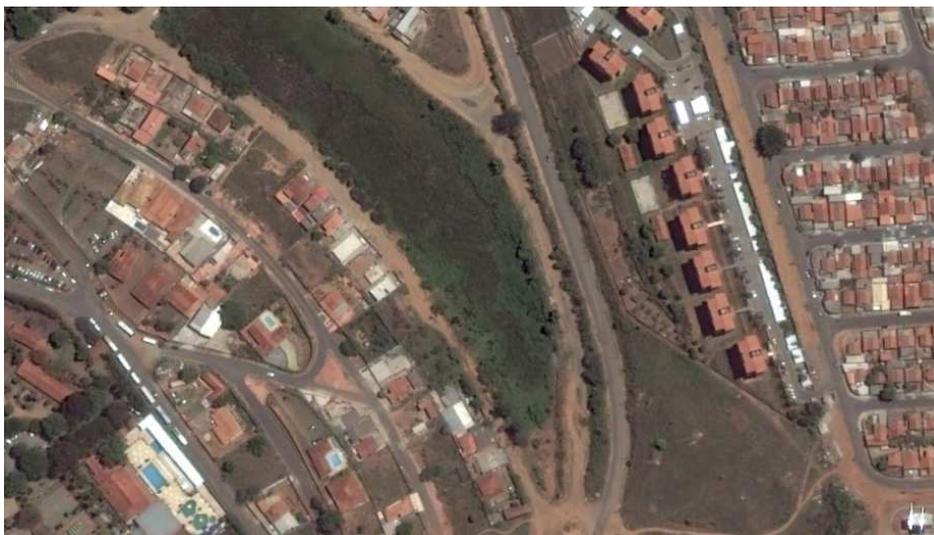


Figura 09.17. Área para implantação de bacia de contenção de enchentes no Córrego Águas Claras,

AI – 17: DEMARCAÇÃO DO NÚCLEO IRREGULAR ÁGUAS CLARAS, VIZINHO AO CONJUNTO BRAGANÇA F, COMO ZEIS I, PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Figura 09.18.)

É indispensável que se grave, como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS I), o núcleo de ocupação irregular denominado Águas Claras, formado por 20 unidades, ao lado do Conjunto Habitacional Bragança F, na Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes. O objetivo é acelerar o processo de regularização fundiária em curso, uma vez que esse núcleo se encontra inscrito no Programa Cidade Legal.



Figura 09.18. Núcleo de ocupação irregular Águas Claras,

AI – 18: DEMARCAÇÃO DO NÚCLEO IRREGULAR GUARIPOCABA I COMO ZEIS I, PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Figura 09.19.)

Outro núcleo de ocupação consolidada que deve ser gravado como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS I), denominado Guaripocaba I, formado por 15 unidades, localizado na Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes, à leste da sua confluência com a via Atilio Menin. O objetivo é acelerar o processo de regularização fundiária em curso, uma vez que esse núcleo se encontra-se inscrito no Programa Cidade Legal.



Figura 09.19. : Núcleo de ocupação irregular Guaripocaba I.

AI – 19: DEMARCAÇÃO DO NÚCLEO IRREGULAR GUARIPOCABA II COMO ZEIS I, PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Figura 09.20.)

Tal como o Guaripocaba I, esse núcleo – também de ocupação irregular – denominado Guaripocaba II, formado por 15 unidades, deve ser registrado como , Zona Especial de Interesse Social (ZEIS I). Fica localizado na Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes, a oeste do Condomínio Campo Verde e o objetivo principal é acelerar o processo de sua regularização fundiária, já em curso, (o Guaripocaba II se encontra inscrito no Programa Cidade Legal).



Figura 09.20. : Núcleo de ocupação irregular Guaripocaba II,

AI – 20: DEMARCAÇÃO DO NÚCLEO IRREGULAR GUARIPOCABA III COMO ZEIS I, PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Figura 09.21.)



Figura 09.21. Núcleo de ocupação irregular Guaripocaba III.

Localizado, também, na Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes, a leste do núcleo Guaripocaba I, esse núcleo, denominado Guaripocaba III e formado por 20 unidades, deve ser gravado como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS I), por ser de ocupação irregular. O objetivo é acelerar o processo de sua regularização fundiária, já em curso, em função de se encontrar inscrito no Programa Cidade Legal.

AI – 21: EVENTUAL DEMARCAÇÃO DO NÚCLEO IRREGULAR SITUADO AO FINAL DA RUA TRÊS MARIAS COMO ZEIS I. (Figura 09.22.)

Outro núcleo residencial de ocupação irregular e que deve ser objeto de análise pela Prefeitura Municipal. Está situado ao final da Rua Três Marias, na península do Lago do Moinho, e é formado por 15 unidades. O objetivo é acelerar o processo de sua regularização fundiária, uma vez que consta como já em curso e que já se encontra inscrito no Programa Cidade Legal.



Figura 09.22. Núcleo de ocupação irregular ao final da rua Três Marias, Lago do Moinho,

AI – 22: DEMARCAÇÃO DO NÚCLEO IRREGULAR TOROZINHO COMO ZEIS I, PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Figura 09.23.)

Intervenção que diz respeito à gravação – como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS I) – do núcleo de ocupação irregular denominado Torozinho, formado por 120 unidades, localizado na Rua Vicente Garisto, com acesso pela Rodovia João Hermenegildo de Oliveira. O objetivo é acelerar o processo de regularização

fundiária em curso, uma vez que o núcleo supracitado encontra-se inscrito no Programa Cidade Legal.



Figura 09.23. : Núcleo de ocupação irregular do bairro Torozinho,

AI – 23: RESOLUÇÃO DE PROBLEMAS RELACIONADOS AO VAZAMENTO DE ESGOTO NA AV. ATÍLIO MENIN (Figura 09.24.)

Por se tratar de problema de recorrente frequência, exige-se solução para o vazamento de esgotos ocorrente na confluência das vias Atílio Menin e Benedito Serbino, ao lado do Jardim Água Clara. próximo à estação elevatória de bombeamento de esgoto, da Companhia de Saneamento Básico do ESP/ SABESP.



Figura 09.24. Vazamento de esgoto na Av. Atílio Menin, próximo ao Jardim Água Clara

AI – 24: RESOLUÇÃO DE PROBLEMAS RELACIONADOS AO VAZAMENTO DE ESGOTO NA RUA LÍGIA AP. SUPIONI DE ALMEIDA (Figura 09.25.)

Esta Área de Intervenção se refere aos problemas de vazamento de esgotos ocorrentes, com frequência, na parte mais baixa da Rua Lígia Aparecida Supioni de Almeida, próximo à entrada do bairro Vila Hípica, sob responsabilidade da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP. Neste trecho, o esgoto escoa diretamente para o Córrego Águas Claras, produzindo nefasto impacto ambiental na região, alterando, sobremaneira, a qualidade das águas desse manancial.



Figura 09.25. Esgoto correndo a céu aberto na rua Lígia Ap. Supioni de Almeida, próximo à entrada do bairro Vila Hípica

AI – 25: IMPLANTAÇÃO DE REDE COLETORA DE ESGOTOS NO BAIRRO TOROZINHO

Por tantos e tais problemas relacionados a vazamentos de esgotos sanitários, requer-se empenho e determinação política para que a SABESP proceda à solução desses inconvenientes e que trazem sérios transtornos à população e impactos severos ao meio ambiente. É o caso do bairro Torozinho. Até 2016, o esgoto produzido no bairro vinha sendo descartado em fossas caipiras, situadas nas frentes das casas, nas calçadas, fato que não pode ser tolerado.

CAPÍTULO 10 : PROJETOS ESTRATÉGICOS

10.01. – MARCOS DE REFERENCIAIS

- Face o cenário socioambiental deprimido na Região-alvo, à vista dos problemas diagnosticados, este TERMO PROPOSITIVO apresenta 6 (seis) projetos cuja viabilização poderá acrescentar um novo padrão de qualidade ao espaço urbano, aos ambientes natural, social e coletivo e, por decorrência, subsidiar projetos que implementem um novo ritmo de desenvolvimento à região e a toda Zona Norte. Tais projetos compõem a lógica dos requerimentos da ACP.
- Preliminarmente, e sublinhando o repertório de consequências que fizeram emergir graves deficiências na Região-alvo, o cenário natural degradado fez do Rio Jaguari sua maior vítima, e o que poderia ser um ícone da cidade, como em toda cidade desenvolvida que preza suas belezas naturais, em Bragança Paulista restou-se como um canal de serventias, ao mesmo tempo um depósito de descartes. Tornase urgente resgatar o Rio Jaguari como vetor de excelência ambiental, trata-lo como matéria prima essencial à qualidade de vida, referência estética no cenário urbano, ícone de revitalização de toda a região, ao invés de continuar sendo um vestígio de recurso natural em agonia, estatística de coliformes, metais pesados, medido pelo quanto ainda lhe resta de vida, de OD, sua DBO... Crises hídricas não têm servido à reflexão crítica de como o rio nos é vital. Dão-se as costas para rio, não se constroem identidades, cidade e rio não se conversam.
- Parques e espaços públicos são, aqui e acolá, tratados como intervalos ou resíduos urbanos, geralmente vazios enfeitados de bancos, canteiros cercados e mal cuidados, passageiros ocasionais, idosos sem referências, locais inseguros, praça como local de passagem e registro da desocupação. Qualificação socioambiental tem requisitos e um dos mais importantes é o espaço público vivo, espaço de manifestação cultural, ativo e não das passividades, instigante e não inerte, mutante ao invés de estático e imutável. A Região-alvo é carente absoluta dessa dimensão viva, de recursos que lhe oxigenem a convivência, o encontro, celebrem as habilidades e talentos, recuperem o que a rua tinha de teatro da vida, do *footing*, o *footpath*, a *promenade*, um violão ao cair da tarde, o café “de esquina”, ressuscitar o bocce...por quê não?
- Condomínios de luxo, mesmo aqueles nem tanto, loteamentos “fechados” com clube social, lazer de nível calibrado pelo poder aquisitivo: são os espaços de

qualidade seletiva, qualidade que falta aos espaços heterotópicos, da exceção. A cidade deixa de ser permeável e de se abrir a todos os cidadãos, em incondicionais espaços de exaltação de mesmos direitos. Seria possível “minha casa, minha vida” chegar perto do que se desfruta na cidade-espetáculo ?

Sim, é possível. A qualificação socioambiental exposta neste TERMO PROPOSITIVO mostra a parceria possível, a visão empresarial do capital inteligente e que qualidade do espaço coletivo também é possível e acessível a toda a população.

- Quanto aos marcos da cidade: existem ? São cultuados ? Quais os ícones de Bragança Paulista, seus signos de representação histórica, de suas raízes, do seu desenvolvimento ? Este Termo resgata os testemunhos do ciclo do café, vivido em Bragança Paulista, na presença de suas duas estações ferroviárias, a Curitibanos e Guaripocaba. Ainda que não tenha alcançado os níveis que marcaram os grandes mercados, o município esteve presente na rota da economia cafeeira e teve reconhecida sua vitalidade na construção da Estrada de Ferro Bragantina, século XIX. Esses testemunhos inserem-se no compêndio da qualificação socioambiental da Zona Norte como signos de uma cultura que precisa ser valorizada. E sempre lembrados.

Leia-se Kevin Lynch (1960, *in* La imagen de la ciudad), referindo-se aos valores imagéticos que devem conferir identidade à cidade: “através de formas que extasiem ou impressionem o habitante: são os símbolos que vão, aos poucos se consolidando na memória da população associando uma identidade de valores” (como os rios, que são figuras até sagradas em alguns países, e protegidos na maioria); e, ainda:

“Tenemos la oportunidad de constituir nuestro nuevo mundo urbano en un paisaje imaginable, es decir, visible, coherente y claro. Esto exigirá una nueva actitud por parte del habitante de la ciudad y una remodelación física de su dominio en formas que extasíen la vista, que por sí mismas se organicen de nivel en nivel en tiempo y espacio, que puedan representar símbolos de la vida urbana”.

Façamos do Rio Jaguari e dos signos históricos os símbolos da vida urbana de Bragança Paulista.

- São 6 (seis) os projetos estratégicos espacializados: PARQUE LINEAR JAGUARI; PARQUE FREI CONSTÂNCIO NOGARA; PARQUE BELA MANHÃ/ RESORT SOCIAL;

PARQUE LAGO DO MOINHO; OBSERVATÓRIO SOCIOAMBIENTAL e CENTRO DE QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL DE MICRO E PEQUENAS EMPRESAS.

10.02. – DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS

10.02.01. PARQUE LINEAR DO JAGUARI

- Localização:

Estrada Aurélio Frias Fernandes, ao longo do trecho compreendido entre a Avenida Plínio Salgado até a Avenida Atílio Menin, abrangendo percurso de 3 (três) quilômetros, aproximadamente.
- Objetivos:
 1. recuperar a qualidade do ambiente natural, inibir a prática predatória e proteger o Rio Jaguari;
 2. evitar a ocupação irregular, servindo como barreira de contenção à pressão imobiliária;
 3. propor espaço de recreação e lazer, incentivar a prática esportiva, o espaço publico como lugar do encontro, da convivência informal;
 4. constituir alternativa de espaço com a qualidade de *habitat* natural, de microclima diferenciado em termos de umidade, insolação, paisagem verde e qualidade do ar;
 5. incentivar o turismo interno visando maior interatividade da região com o restante da cidade;
 6. favorecer melhor empatia do cidadão com o meio ambiente, evidenciar-lhe a importância da recuperação do rio, sensibilizar jovens e crianças para a leitura e vivência da Natureza;
 7. propor espaços de usos diversificados, adequados às diversas idades, abertos às manifestações culturais, à prática da música, das artes de maneira geral, de forma a suprir a demanda de espaços públicos que se revelem convidativos à vida ao ar livre.
- Apoio
Contrapartidas de empreendimentos; Fundo de Urbanização; Parceria com empresas locais; Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade e Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais-IBAMA,
- Ilustrações (Figuras 10.01. e 10.02.)

As ilustrações que seguem são apenas exemplos de ambientes de um parque linear implantados em outro município:



Figuras 10.01. e 10.02.: Parque Linear como projeto de recuperação da paisagem e do ambiente natural

- Componentes

- Estrutura esportiva:

- ciclovia;
 - pista de *skate*;
 - pista de *cooper* e caminhada;
 - quadras poliesportivas;

- Ambientes de lazer:

- cafés e leitura;
 - solarium;

- espelhos d' água e *deck* para crianças;

- arena de música

Educação ambiental:

- trilhas ecológicas;

- espaços pedagógicos: da água, do verde, da disposição de resíduos;

Serviços:

- transporte público;

- posto de informações, segurança e primeiros socorros;

- sinalização/comunicação;

- sanitários;

- depósitos.

10.02.02. PARQUE "FREI CONSTÂNCIO NOGARA"

- Espaço público multifinalitário, com características de parque e polo de centralidades de interesse social.
- Localização (Figuras 10.03 e 10.04.):



Figura 10.03.: O Parque ocupa área estratégica, em meio a conjuntos residenciais ocupados por segmentos de baixa renda.

O Parque é lindeiro à Avenida Rosa Rafani Cechetini, e seu limite a oeste abrange, parcialmente a APP do Córrego Águas Claras.

- Objetivos:

1. compor o maior espaço público multifinalitário de Bragança Paulista, com implantação de estruturas de lazer e recreação, educação ambiental, centralidade de serviços administrativos e formação e polo cultural.
2. apoiar a recuperação ambiental da região, particularmente do Córrego Águas Claras;
3. apoiar a recomposição da mata ciliar e a revegetação de toda a área, visando a formação de um microclima ameno e favorável às práticas nele previstas;
4. contribuir para a estética urbana da região com projeto paisagístico.



Figura 10.04.: O Parque será servido por duas vias estruturais, a Avenida Rosa Rafani Cechetini e a projetada VA05, desta forma ampliando a acessibilidade de toda a zona norte.

- Justificativa:
 - supre uma das graves deficiências da região: a falta de parques públicos;
 - de posicionamento estratégico, situa-se em meio a densos agrupamentos urbanos, de fácil acessibilidade pelos eixos viários que lhe são lindeiros;
 - agrega a APP do Córrego Águas Claras, um fator positivo à sua proteção e recuperação das margens;

- constitui-se espaço gregário, resgata a cultura das ruas, de livre manifestação, desapegado dos espaços de representação, o que há de comum em “parques”: caminhos, canteiros “proibido pisar”, brinquedos, bancos para o nada fazer, vazios;
- pluralista, irá comportar arena, áreas de convivência, espaços para práticas esportivas, incentivar o contato com a Natureza, proporcionar espaços identificados com a liberdade da criança;
- a proposta é que seja gerido por ong ambientalista, com recursos oficiais e patrocínio privado.

10.02.03. PARQUE BELA MANHÃ / RESORT SOCIAL

- Projeto que visa conferir à toda a zona norte um clube de recreação e lazer com ótima estrutura e paisagem privilegiada.

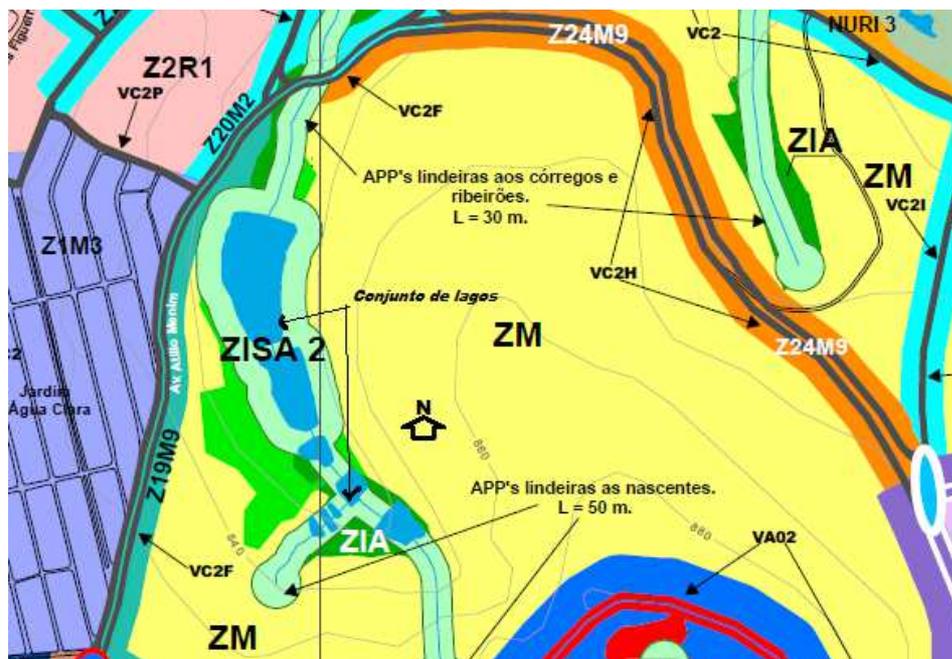


Figura 10.05.: A localização, a estrutura e a finalidade do PARQUE BELA MANHÃ, fazem deste projeto vetor privilegiado da qualificação socioambiental da zona norte da cidade.

- Localização:
O Parque proposto localiza-se na Avenida Atílio Menin, altura do número 2000, bairro Santa Rosa, fazendo divisa com o Jardim Água Clara a oeste.
- Objetivos:
1. conferir à Região-alvo e a toda a zona norte da cidade uma estrutura de lazer e recreação de alta qualidade, acessível a toda a população;

2. cumprir a função social da propriedade, democratizando o espaço público de qualidade;
 3. constituir-se um dos focos principais do projeto de qualificação socioambiental da região-alvo;
 4. suprir deficiência crônica de espaços urbanos qualificados, geralmente inacessíveis a segmentos de baixa renda;
 5. abrir perspectivas reais à administração pública de expandir a ideia a toda a cidade;
 6. promover a responsabilidade social na gestão dos bens de interesse geral;
 7. estabelecer nova estratégia na gestão dos bens de interesse social, dando sentido real à expressão “qualidade do espaço urbano”;
- Justificativa
 - é proposta de um primeiro *resort* (o emprego do termo é intencional, ao adotar o mesmo “marketing” dos empreendimentos na valorização de seus projetos) de interesse social, voltado para as classes de baixa renda;
 - é exemplo de iniciativa inovadora, pactuável com o setor imobiliário privado, apoiada em dois fundamentos: 1º- iniciativas desse tipo devem promover o interesse social mas, também, aparentarem-se vantajosas ao interesse privado, quando associadas a empreendimentos imobiliários, como tal se apresenta este projeto estratégico; 2º- faculta ao empreendedor parceiro o emprego da outorga desonerada na mesma medida financeira da contrapartida social. Acaba por se constituir em fator promocional do próprio empreendimento.;
 - exposta em detalhes no capítulo da GESTÃO (Capítulo 11);
 - inédito como configuração de pacto social, exemplifica o fundamento de compartilhamento dos custos sociais decorrentes das demandas geradas pelos empreendimentos com significativos impactos sociais;
 - pretende, como exercício de compartilhamento de custos públicos, inserir a participação empresarial na gestão dos fundos de contrapartida e prioritariamente aplicados em obras urbanas no entorno próximo dos empreendimentos correspondentes.
 - Ilustração: seguem fotos do proposto *RESORT SOCIAL*:



Figura 10.06.: Esplanada das piscinas (vestiários situam-se em nível abaixo)



Figura 10.07.: Um dos ambientes do Parque, valorizado pelo paisagismo e construções bem conservadas.



Figura 10.08.: Instalações da churrascaria, espaço para mais de 100 pessoas.



Figura 10.09.: Salão de festas, atração do conjunto.

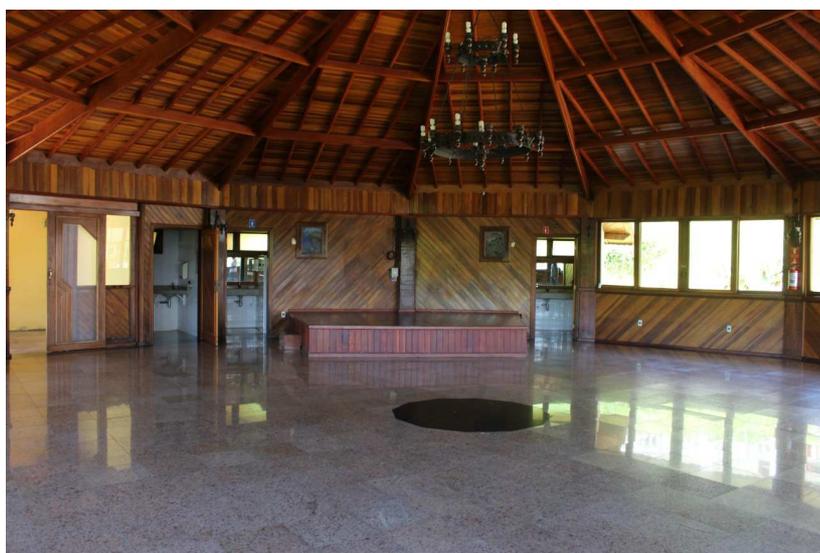


Figura 10.10.: Amplo espaço para eventos em ambiente fechado, com destaque para a excelente] estrutura da cobertura.

- Áreas dos equipamentos, além da Entrada e Recepção.
 - A) DEPÓSITO – 29,77m²
 - B) CHURRASQUEIRA – 150,00m²
 - C) PISCINA 1 – 127,40m²
 - D) PISCINA 2 – 31,62m²
 - E) SALÃO DE FESTAS – 375,10m².

10.02.04. PARQUE LAGO DO MOINHO

Projeto de interesse socioambiental (compõe a ZISA 3), proposto como espaço de recreação, lazer e educação ambiental.

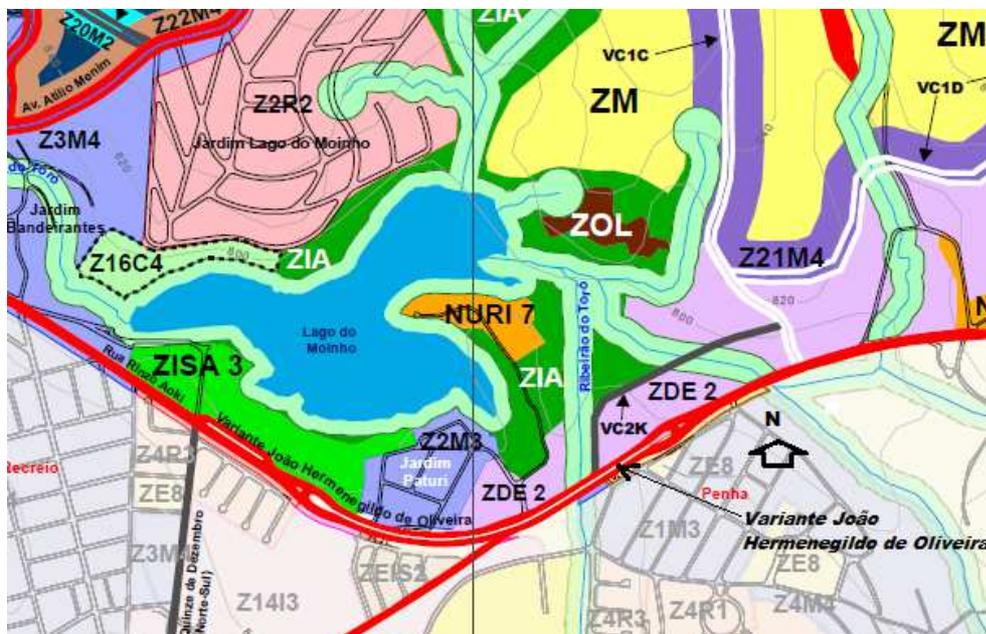


Figura 10.11.: O Parque Lago do Moinho compõe a ZISA 3 – 3ª Zona de Interesse Social deste Termo Propositivo.

- Localização
O Parque proposto situa-se na Variante João Hermenegildo de Oliveira (Variante do Guaripocaba), vizinho ao Jardim Paturi e ao Clube de Regatas Bandeirantes.
- Objetivos
 1. compor a estrutura de recreação e lazer do setor sul da Região-alvo;
 2. cobrir a demanda de espaços públicos de recreação na área;
 3. viabilizar a recuperação do Lago do Moinho, de sua APP e da Zona de Interesse Ambiental que lhe é agregada (ZIA);
 4. contribuir para a valorização da paisagem natural, compondo com o Lago um intervalo verde no conjunto monolítico do entorno;
 5. incentivar o turismo interno, de forma a favorecer maior empatia da Região-alvo com o setor sul da cidade.
- Justificativa
 - como os projetos estratégicos 01 e 02, este parque é proposto para atender a carência de espaços públicos de múltiplas finalidades: esportivas, de lazer e descontração e manifestações culturais;

- apoio aos movimentos ambientalistas da cidade e às suas iniciativas, visando a sensibilização e conscientização crítica da comunidade na consolidação de uma política ambiental efetiva;



Figura 10.13.: Estação ferroviária Curitibanos, prédio histórico, de 1884, marcou a presença dos interesses dos fazendeiros de café na região de Bragança Paulista.

- Fundamento e Perenidade
 - O OBSERVATÓRIO SOCIO-AMBIENTAL será constituído como um centro de referência às políticas de cunho socioambiental, portanto multidisciplinar, considerando que a dimensão ambiental está presente na organização territorial, nas políticas sociais, nos atributos do desenvolvimento sustentável: da cidade justa, ambientalmente equilibrado e da inclusão econômica.
- O que o projeto pretende ?
 - alcançar , através de efetiva mobilização, a sensibilização da população bragantina para a importância da qualidade ambiental em suas relações com o ambiente urbano: a qualidade da água, o tratamento adequado do lixo, a proteção das áreas verdes, o saneamento compartilhado, a incorporação de uma cultura urbana de qualificação das relações com o meio: nas escolas, no trabalho, na moradia e nos espaços públicos de forma geral;

- uma atuação dinâmica , envolvendo prefeitura, câmara municipal, o empresariado local e as lideranças comunitárias, visando a consolidação de uma política ambiental apoiada em pacto comunitário e nas novas diretrizes da política nacional do saneamento;
 - estabelecer um núcleo físico que dissemine uma disposição coletiva e permanente de proteger as reservas naturais, de incorporar e viabilizar ações para o desenvolvimento sustentável do município através cursos e oficinas de educação ambiental e de desencadear ações proativas que incentivem o convívio harmônico da população com o ambiente natural.
- Onde será implantado o observatório ?
 - ouvida a comunidade e as entidades ambientalistas, sugere-se – em princípio – que se desenvolvam gestões junto aos poderes públicos para a destinação do edifício da antiga estação ferroviária de Curitiba ou de Guaripocaba, que constam tombadas pelo órgão do patrimônio histórico.
 - A quem o projeto é dirigido ?
 1. aos gestores públicos e às entidades ambientalistas, enquanto atores principais do processo de implantação da nova política ambiental;
 2. aos segmentos pro-ativos da sociedade organizada, enquanto protagonistas do processo de mobilização e sensibilização da comunidade;
 3. à população, alvo e beneficiária do processo.
 4. às empresas, potenciais colaboradoras do programa.
 - Por quê realizar o projeto ?
 - 1º - é fundamental à qualidade do espaço, objetivo do projeto, que as relações da população com o meio físico alcancem maior identidade e qualificação. A população não se comunica com o marco natural mais expressivo da cidade;
 - 2º- ao longo da Avenida Aurélio Frias Fernandes constata-se uma situação que deve ser revertida: ocupação irregular, margens degradadas e ausência de um efetivo programa de recuperação da paisagem;

- 3º - as potencialidades do cenário do Jaguari ensejam a realização de um paisagismo de recuperação da mata ciliar, de inclusão de ambientes de convivência, de espaços adequados à pedagogia ambiental voltados para as escolas, de equipamentos de recreação compatíveis com as características da paisagem, razão pela qual esse projeto e o projeto do Parque Linear se complementam;
 - 4º - porque é imprescindível organizar a população e sensibilizar o empresariado para a nova política ambiental, sem os quais nada será alterado.
- Qual a estratégia do projeto ?
 - 1º - informar, conscientizar, mobilizar e articular os setores organizados da comunidade através de ações mais estruturadas e eficazes de atuação em defesa de seu patrimônio natural;
 - 2º - conquistar os setores produtivos em sua adesão ao projeto, convencê-los dos ganhos sociais para os quais devem ser sensíveis, já que uma maior qualidade ambiental do espaço urbano se rebate em melhores relações do ser humano com o meio, conseqüentemente com o ambiente de trabalho;
 - 3º - contrapor-se às pressões do modo espontâneo e irregular da ocupação dos espaços públicos, haja vista a invasão ocorrida nos prédios das antigas estações;
 - 4º - recuperar a credibilidade nas políticas públicas;
 - 5º - sair da retórica e do discurso para a ação concreta
 - Que ações imediatas o projeto pode realizar ?
 - formação de grupo gestor *pro-tempore* a fim de estruturar e organizar uma sinergia entre os grupos atuantes: gestores públicos e entidades ambientalistas visando a concretização do projeto;
 - definição de uma pauta de ações, começando por um termo de pactuação de objetivos, estratégia de ações e agenda de compromissos a ser firmado entre os atores do projeto;
 - definição dos estágios de comunicação do projeto, via mídia local, visando esclarecer e sensibilizar entidades e empresas para o apoio e participação ativa no projeto;

- produção dos textos de cartilhas e *briefings* para uma comunicação ampliada a fim de alcançar a população;
- contatos com potenciais financiadores do projeto e com as autoridades públicas responsáveis pela administração do edifício da antiga estação ferroviária, visando a concessão de uso para fim especial ou direito de superfície não oneroso.

10.02.06. CENTRO DE QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL DE MICRO E PEQUENAS EMPRESAS.

Projeto voltado para a dinamização econômica da Região-alvo, especificamente destinado às micro e pequenas empresas locais.

- Localização
 - Local a ser definido, preferentemente na Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE 1 ou 2.
- Objetivos
 - a dinamização econômica da Região-alvo;
 - a elevação do nível profissional dos trabalhadores locais;
 - a capacitação das micro e pequenas empresas visando torna-las mais competitivas;
 - evolução para estágio técnico/tecnológico que incentive a formação de *startups*;
 - geração de emprego e incremento da renda familiar;
 - fomento à comunidade empreendedora;
 - diversificação da economia local;
 - incentivo às cooperativas de trabalho;
 - criação e retenção de negócios;
 - nova dinâmica social na Região-alvo.
- Justificativa

A concentração maciça de segmentos de baixa renda na Região-alvo e na zona norte desestruturou suas fontes de renda, antes difusas nas proximidades de suas moradias ou próximas a elas; com esse afastamento, diluíram-se laços de amizade, alteraram-se os hábitos de família, houveram de se adaptar a uma cultura do coletivo (sabe-se das tensões sociais nesses novos arranjos de agrupamentos habitacionais), enfim,

desfez-se a rotina das práticas. Há que se repensar essa lógica de reinserção social.

A predominância da baixa escolaridade e da renda familiar no teto dos 3 salários mínimos para a maioria da comunidade da Região-alvo, associadas à baixa qualificação profissional – em termo da demanda do mercado empregador, do setor industrial principalmente – e, a par da constatação de que são as micro e pequenas empresas as estruturas de transformação que mais empregam, faz sentido agregar-se aos projetos estratégicos de qualificação socioambiental um programa voltado para aquele segmento de empresas, visando sua melhor inserção no circuito dos sistemas locais de produção.

Entretanto, sabe-se das dificuldades de se tratar de um gênero de demanda complexa, reconhecida a variação do perfil de formação da mão-de-obra com a qual irá se lidar, somada à natural baixa coesão social, de fraco espírito gregário. Para o enfrentamento desse quadro, faz-se indispensável o concurso de parceiros com expertise no conhecimento, na lide desse tipo de projeto e na estratégia da ação adequada.

O SEBRAE é o tipo de parceria que se afigura o mais recomendável no estágio de organização desse projeto.

CAPÍTULO 11 : SISTEMA DE GESTÃO

11.01. OBJETIVOS E ESTRATÉGIA DE AÇÃO

- Este capítulo trata de alinhar o processo de viabilização e implantação do Plano de ZONEAMENTO E QUALIFICAÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA ZONA NORTE DE BRAGANÇA PAULISTA, ora concluído com a apresentação do TERMO PROPOSITIVO.
- Seu objetivo central é, em suma, definir o sistema que permitirá efetivar as propostas do projeto, seus instrumentos e sua estratégia de ações, visando o cumprimento dos requerimentos da ACP.
- Convenientemente analisado pela Prefeitura Municipal e pelo Ministério Público, este Termo poderá servir à solução dos graves problemas deparados na Região-alvo e contribuir à construção de referências ao seu desenvolvimento ordenado.

11.02. A QUESTÃO CENTRAL DA GESTÃO É COMO COLOCAR “DE PÉ” O PROJETO EM TODAS SUAS NUANCES: CONCEITUAL, JURÍDICO-LEGAL, TÉCNICA E OPERACIONAL.

- O resultado final esperado é a concretização das propostas:
 - de ZONEAMENTO, diretrizes de USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO e SISTEMA VIÁRIO;
 - de execução das ÁREAS DE INTERVENÇÕES e dos PROJETOS ESTRATÉGICOS;
 - de efetivação de um modelo de gestão eficiente, compartilhada, democrática, transparente e que resulte eficaz, principalmente em função da severa limitação das finanças municipais.
- Portanto, o requisito preliminar é a aprovação do TERMO PROPOSITIVO na condição de um instrumento estratégico à qualificação socioambiental da Região-alvo. Para isso, há que:
 - 1º- se alcançar sua pactuação com gestores públicos, políticos e a comunidade;
 - 2º- se discutirem e aprovarem as linhas centrais do modelo de gestão apresentado, apto à viabilização do TERMO PROPOSITIVO em seu formato definitivo e à continuidade e consolidação do processo que este Termo inspira, em suas dimensões urbana, social, econômica e ambiental;
 - 3º- se redefinir a gestão das políticas públicas, apoiada no referido modelo de gestão estratégica.

A premissa básica para que este modelo funcione é o apoio pactuado das lideranças da sociedade organizada, do setor empresarial e da classe política, sob o comando da Prefeitura Municipal, observadas as determinações expressas na ACP.

11.03. DA PREMISSA E DA TESE DE GESTÃO COMPARTILHADA

- Todo o TERMO PROPOSITIVO foi elaborado sob premissa fundamentada nos diagnósticos do ordenamento territorial, dos contextos ambiental, social e econômico, que não se restringem à área objeto da ACP, mas interpretam a realidade socioambiental atual (2016/2017) de todo o território da Zona Norte da cidade.
- A premissa aqui exposta, deduzida dos levantamentos, análise crítica e discussões, ainda que sob certas dificuldades enfrentadas, é a de que se justifica a prioridade que venha a ser conferida, pela política de governo da nova administração

municipal, ao desenvolvimento da Região-alvo e, por extensão, de toda a zona norte da cidade. Em suma, esta é o alvo central deste Termo Propositivo.

- **Para qualquer plano de desenvolvimento local há que se admitir, como ponto de partida, o nível de prioridade que lhe confere o plano de governo, definido para o correspondente período de administração municipal.**
- O plano de governo expressa o conjunto das propostas das políticas públicas que constituem a plataforma de governo submetida à população por ocasião do pleito eleitoral. São linhas de governo que deverão ser implementadas nos âmbitos administrativo, financeiro e legal, até mesmo quando sujeitas às alternâncias do processo político, obedecendo, todavia, à espinha dorsal que organiza todo o plano de governo que lastreou a proposta do pleito político.
- O presente TERMO PROPOSITIVO será, assim, submetido à análise do Ministério Público – em função dos requerimentos da ACP – e à decisão do sr. prefeito municipal a fim de se definir e confirmar o nível de importância que será atribuído aos requerimentos aptos ao desenvolvimento da Região-alvo. Sob o pressuposto da aceitação desta prioridade, apresentam-se, na sequência, os condicionantes do planejamento à viabilização e implantação das diretrizes, áreas de intervenções e projetos estratégicos deste TERMO.
- Justifica-se, assim, a priorização, pela atual administração municipal, da Região-alvo e, por extensão lógica, da Zona Norte, no plano de desenvolvimento de Bragança Paulista, de forma a conferir-lhes atributos urbanos, ambientais e socioeconômicos que atendam às carências e demandas locais e tenham condições de imprimir-lhes dinâmica econômica e melhor inserção no mercado de trabalho.

11.04. CIDADE, PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E NOVA VISÃO DE GESTÃO.

A Lógica

- Planejamento estratégico está associado, comumente, ao desempenho empresarial, elegendo, na *baseline*, a política de metas, o abatimento de custos, a melhoria da performance econômica e o crescimento sustentável como marcos estratégicos da empresa. Daí decorre a definição da excelência dos produtos, como realidades tangíveis, mensuráveis, avaliáveis; escala de confronto sucesso-insucesso nos domínios do mercado.

Mas, quando se trata de cidades, o que pode ser admitido como planejamento estratégico? O espaço urbano é um produto? São tangíveis e avaliáveis os atributos desse "produto"? Em que medida atributos sociais podem ser associados – ou não – a índices de mercado? A exclusão social, segundo os críticos, surge como consequência dos efeitos desse confronto, dessa interface em uma economia de mercado, onde solo urbano - que deveria cumprir função social - é mercadoria.

- O legislador que se debruçou sobre as funções sociais da cidade, pressupôs possível a harmonia entre interesses discrepantes, antagônicos até, e se conota idealista essa presumida harmonia, entre os meios e os fins desse confronto: os meios como sendo os recursos, e seus resultados, para fazer a roda da economia girar (e, nessa, a fração do capital fundiário pondera de forma exponencial); os fins, como o resultado pretendido na concepção de qualidade dos espaços físico, social e ambiental, possível e de melhor nível nas áreas de concentração do capital. É a prevalência do "espaço econômico" sobre os demais.

O Contraponto e a Lei 10257

- Pensar a cidade é um exercício constante, é pensar o contraditório, é desconstruir as "ordens", estilos, escolas, paradigmas e princípios. É, também, desconstruir os arremedos que lhe pretendem um gerenciamento de inspiração empresarial (tese do gerenciamento empresarial aplicado à administração pública). É, ainda, questionar a lógica onde ela já não existe, e depurar o *sensus* que animava (ou anima, ainda?) os modelos de cidades das elites: produto do afeto, da paixão pelo belo, segundo Cícero, produto da razão, segundo Ovídeo.
- Aqui no Brasil, o discurso migra para um confronto mais nítido, não menos dramático, da *Cidade Justa x Cidade Informal*, - a cidade planejada *versus* a cidade que decorre dos desafetos do mercado - uma tônica constante na discussão dos planos diretores. Ambas, reconhece-se, dependem de "atributos" e "qualidades" que a todos afetam: a água que escasseia, o ar que se contamina, o aquecimento global e, de resto, as disfunções e calamidades urbanas, ecos da falta: i) de bom senso e de sua prima competência; ii) da disposição e/ou da faculdade em planejar e iii) de um modelo de governo que privilegie - sempre - a Educação.
- Ainda no campo dos afetos, especificamente daquele oriundo do inconsciente coletivo, entende-se a cidade como reduto das emoções que desperta em seus habitantes, subjetivamente associada a uma espécie de identidade, de imagem que seus moradores cultuam, ora relacionada a ícones da paisagem ou a uma

atmosfera de convivência, à inescapável sensação de poder pelas suas atividades trepidantes, ao misticismo de suas raízes e/ou, ainda, à sua memória histórica, de lutas e conquistas; quase sempre qualidade e “êxtase” se afinam .

- Nesse contexto, como situamos Bragança Paulista, à luz de sua história, de seus valores naturais, de sua cultura, da imagem que dela fazem seus habitantes? Algo que nem sempre diagnósticos urbanísticos conseguem captar e interpretar, mas que, sim, conforma um valor, havido subjetivamente por cada morador, em termos de qualidade de vida (e o inescapável “custo de vida”, no terceiro mundo), seja, também, pelos níveis de enfrentamento das dificuldades e deficiências que depara ou, ainda, pelo desfrute das vantagens que consegue auferir; ao final, são sensações que acabam por conformar uma “identidade” do morador com sua cidade. Ou a falta dela.
- Pode parecer subjetivista, até mesmo simplista, mas remete, diretamente à forma como o cidadão presente a uma audiência pública reage frente à questão que se lhe é colocada, ao discutir-se a demanda básica do plano diretor, colocada à sua frente: “Que cidade se deseja”? “Que tipo de cidade deveremos planejar”?
- Em termos de Bragança Paulista, o esforço do planejamento, neste exercício localizado que ora se conclui, esteve orientado pela percepção – até onde se pode ir – do estrato das relações socioambientais, culturais e econômicas da população do seu setor norte, (a)gravadas em determinado desenho urbano. Ao final, a interpretação – o quanto mais objetiva possível – esteve inclinada a propor exatamente uma ação pedagógica capaz de implicar agentes públicos, empresários e lideranças locais em uma nova relação com a cidade, passando a adotar um modelo proativo e participativo de gestão, pelo qual a inclusão social não seja mero corolário de concessões em programas “especiais” mas, sim, resultante de uma visão sociourbana menos excludente, a da **cidade para todos**, sem guetos da elite (condomínios de luxo) e da pobreza (favelas), que prime pela qualidade dos serviços públicos, acessibilidade universal, efetiva participação da comunidade em feitos públicos que lhe digam respeito. CIDADE COMO ESPAÇO DE QUALIDADE DE VIDA E COMPARTILHADO POR TODOS. É o conceito de CIDADE que deve alinhar políticas governamentais e prioridades, aparelho legal de efetiva aplicação, racionalidade administrativa e gestão. É o que deve responder aos preâmbulos da discussão pública.

Cidade Justa é redundância verbal porque não sendo justa não será cidade. Pelo menos em seu fundamento principal: o da universalidade, CIDADE PARA TODOS.

11.05. ESTRUTURA, INSTRUMENTOS E ESTRATÉGIA DO MODELO DE GESTÃO

- Assim definido o quadro de referências ao modelo de gestão, passa-se a dispor sobre seus **eixos estruturantes, instrumentos (base jurídico-legal) e estratégia de ações.**
- **Eixos estruturantes** implicam em conceitos básicos que devem fundamentar a política urbana apta a tratar dos problemas da cidade, de suas potencialidades e de seu desenvolvimento. Claro que política urbana insere-se em contexto mais amplo, o da política de governo e será admissível pressupor que esta política confira condições adequadas à viabilização de um sistema de planejamento e gestão urbanos consistente, ao qual os postulados desse projeto se compatibilizam, segundo as premissas que já foram suficientemente expostas e justificadas ao longo de seu exercício. Portanto, este projeto – ZONEAMENTO E QUALIFICAÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA ZONA NORTE DE BRAGANÇA PAULISTA – serve ao propósito de constituir referências críticas à revisão da política urbana do município, já que abrange a ampla textura da problemática socioambiental de Bragança Paulista.
- **Instrumentos** – urbanísticos, jurídicos e de gerenciamento – irão dispor a base legal necessária à implementação dos eixos, de seus projetos e programas, conferindo sustentação ao sistema ora proposto.
- **Estratégia de ações** estabelecerá a linha de operacionalização dos conceitos, instrumentos e diretrizes da política urbana definida. Tal estratégia reflete um método de governar, de forma coerente e compatível, com a política de governo. Isto é Governança.
- Chama-se, aqui, Gestão governativa, ou Governança, ao *modus operandi* da política de governo, do executivo municipal no caso, distinguindo-se, portanto, **Governança de Política**. Parte-se da constatação que, no plano de governo da atual administração, existe uma plataforma de programas e projetos de interesse social, portanto assumida e legitimada em pleito público. Governança define a metodologia de aplicação e realização do conjunto de políticas públicas expressas no Plano de Governo, remete à eficiência dos meios e à eficácia dos fins e é,

exatamente, nesse contexto conceitual (tratado exhaustivamente por Bevir, Mark e Rhodes, RAW) que este projeto pretende uma nova visão, uma nova metodologia que impacte a eficiência das políticas públicas, centradamente na política urbana. Respeitando os limites éticos, este projeto não questiona a linha de governo mas aponta, fundamenta e propõe diretrizes, metodologia e intervenções que possam subsidiar um processo que busque ser mais eficiente na condução da política urbana, mais eficaz em seus resultados, suprir notáveis e evidentes deficiências e evitar deseconomias urbanas, potencializando a governança. É o que está sendo tratado.

11.06. EIXOS ESTRUTURANTES

- Questionam-se, neste exercício de planejamento integrado para a Região-alvo, as diretrizes impressas no Plano Diretor de 2007, mais voltadas à consolidação dos usos então em vigor, do que à constituição de uma base conceitual fundada em princípios urbanísticos que permitissem organizar diretrizes e base a uma estrutura urbana equilibrada, compacta, integrada e bem articulada, corrigindo suas distorções mas, sobretudo, rompendo com o casuísmo, tolerante ao crescimento desordenado, aleatório e desprovido de caráter ordenador do território.
- Em Bragança Paulista cometeu-se sério equívoco ao se concentrarem na Zona Norte programas de moradia de interesse social em largas concentrações, um modelo de exclusão a pretexto de resolver a demanda habitacional para segmentos de baixa renda. O resultado mais assemelhou-se a um “encaixe” territorial desses segmentos, desprovidos de políticas complementares, nos âmbitos social, econômico e dos serviços urbanos. Deixou-se de qualificar os espaços físico-territorial, humano e ambiental.
- Indiretamente, isto significou que o plano diretor e, a seu reboque, o próprio planejamento, serviram ao modo de produção, apropriação e ocupação típicos na escala de mercado, conferindo às demandas sociais – invariavelmente reprimidas – um significado subalterno, também invariavelmente assistido por política compensatória, como assim funcionam os programas sociais de interesse social.
- Entra, no contexto exposto, o crivo da qualidade socioambiental: o planejamento não pode perder a perspectiva de que cidade deve ser integrada, ainda que heterogênea, compartilhada, ainda que economicamente fragmentada, dinâmica,

ainda que em horizontes socioeconômicos distintos. O que não deve avalizar, a pretexto de promover o acesso à casa própria, é a exacerbação da segregação.

- Este projeto propõe à política urbana a revisão desses conceitos. Como entender, também, que expansão urbana não pode ser confundida com abertura de fronteiras imobiliárias. Outra: zoneamento não deve exacerbar na especialização da cidade, distinguir e hierarquizar níveis de ocupações; usos devem, sim, ser regulados e, para isso, os planos devem privilegiar estudos da terra, geomorfológicos, estabelecer condicionantes hídricos e ambientais, vincular os usos às características da terra, enfim. Luiz Saia, eminente urbanista, insistia e frisava essa visão preambular em qualquer exercício de planejamento urbano. Complementam essa visão ordenadora do território os projetos, planos e programas de dinamização econômica, de regulação ambiental, de acessibilidade aos bens e serviços de interesse público.
- Neste plano ora em conclusão, as diretrizes servem a este propósito inicial de condicionar o ordenamento territorial sob critérios geomorfológicos, ambientais e de adequação aos suportes infraestruturais, sem estigmatizar ou especializar áreas, seja através de zonas exclusivamente residenciais ou ZEIS específicas para programas habitacionais, ambas de conotação exclusivista, colidentes com os conceitos de universalidade, diversidade e de heterogeneidade, de convivência integrada, de mutualidade no uso dos equipamentos públicos e de acessibilidade plena aos bens e serviços de interesse coletivo.
- Propõe, também, que a par dos condicionantes geofísicos, sejam incorporados ao regramento do território urbano os determinantes socioambientais, por quem e para quem a terra deverá ser ocupada, preferenciando a visão social includente. Significa, em termo de ocupação, que programas habitacionais de interesse social devem ser diluídos no tecido urbano, incorporarem-se à dinâmica da cidade, dela não serem apartados. A cidade haverá de ser heterogênea, diversificada, includente, sem dicotomias sociais, e não abrigar pretextos de escala do mercado, argumentado sobre preço da terra para justificar a periferização dos segmentos de baixa renda. Vazios urbanos se prestariam a essa visão elementar e óbvia.
- É tese, ainda, deste Termo, que a produção do espaço urbano tenha seus corolários sociais compartilhados com quem auferir das vantagens do mercado imobiliário. Como atividade econômica, já que agrega valor e dele se apropria, é justo que empreendimentos de produção do espaço urbano assumam contrapartida

social em função das demandas que geram, de diretas causalidade e proporcionalidade.

- Concluindo este item, este projeto não trata de “propor” um cenário urbano ideal na Zona Norte da cidade, à guisa de corrigir deficiências, ainda que amplas e críticas; como, também, não se propõe ali idealizar paisagens urbanas esculpidas na ordem estética ou funcional. Tais e quais, herdaram uma pré-visão que se origina em estereótipos e modelos da arquitetura racionalista, e que não resolveram a cidade brasileira.

Constata-se, como realidade tangível, que políticas públicas não se respaldam nem se legitimam ao arremesso de um processo social que as discutam e decidam. Mark Bevir, professor de ciências políticas na Universidade da Califórnia, Berkeley, ressalta atributos e requisitos da governança pública:

- “1. através de redes envolvendo parcerias público-privadas (PPP) ou com a colaboração de organizações comunitárias;
2. através da utilização de mecanismos de mercado , pelos quais os princípios de concorrência do mercado servem para alocar recursos enquanto operam sob regulamentação governamental;
3. através de métodos *top-down* que envolvam, principalmente, os governos e a burocracia estatal”. Enfim, um sistema que agregue organicidade e competência técnica; em outros termos, a *governança* não pode ser improvisada; haverá de ser competente no domínio e o alcance dos meios (planos, projetos e programas), hábil em sua pactuação social, crítica em sua avaliação, racional em sua revisão, ágil em sua operacionalização.

11.06. ÊNFASES DA BASE DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS

- Pretende-se, a partir deste item, enfatizar os instrumentos urbanísticos e jurídicos que mais diretamente se relacionem à viabilização das diretrizes e propostas do presente projeto. Não é o caso, portanto, de se repetir capítulos extensos sobre esta matéria, da sequência de instrumentos já regulamentados pela administração municipal ou aguardando regulamentação, cuja necessidade de aplicação também está suficientemente clara, frente ao quanto diagnosticado. O Estatuto da Cidade é para ser cumprido; desde 2001.

- A ênfase nos instrumentos destacados neste capítulo exige, todavia, um preâmbulo conceitual, a fim de se consolidarem as especificidades de seus fundamentos diretamente relacionados aos objetivos delineados nas diretrizes e propostas deste projeto.

Sabe-se do antagonismo entre princípios que animam a tese da Cidade Justa – apoiados no direito à terra urbanizada, à acessibilidade universal a bens e serviços públicos de qualidade, à moradia digna e à gestão social da cidade – e as leis de mercado, que herdaram o ânimo histórico dos movimentos urbanísticos que sanearam as cidades, dispuseram a distribuição de infraestrutura e conferiram à terra urbanizada o valor de mercadoria.

- A reforma urbana, tão reclamada pelos movimentos sociais que culminaram na nova Constituição Federal, resultou na edição da Lei 10.257, o Estatuto da Cidade, depois de 12 anos de lutas pela regulamentação dos artigos 182 e 183 da CF. Foi um avanço significativo no plano dos direitos sociais e da política urbana. Entretanto, persiste, hoje e sempre, a mesma lógica do aparelho de mercado regulador – e restritivo – da acessibilidade às estruturas urbanas melhor qualificadas.
- Neste contexto, o que caberia à administração municipal de Bragança Paulista promover – em termos de um novo modelo de gestão – para viabilizar os valores de qualidade impressos nas diretrizes e propostas visando a qualificação socioambiental da Região-alvo e, por extensão, de toda a cidade? Quais instrumentos poderão compor a base legal de sua aplicação?
- Vale o esforço de se tentar um modelo inovador, sem afrontamento da lógica de mercado, incorporando mecanismos que garantam avanços plausíveis e de interesse social. O que é, então, essa “plausibilidade” e até onde ela alcança, se, realmente, vier a se efetivar?
- O componente político desses mecanismos - provavelmente o mais importante - foge de qualquer lógica, de “modelos”, e depende, totalmente, das atuações do capital social progressista da cidade, das lideranças e do poder de mobilização da comunidade. Não há como aprisionar e exigir esse requisito em planos, leis, decretos e normas urbanísticas. É um processo que haverá de ser construído pela sociedade. Em Bragança Paulista e no país.
- Tem-se, sob tal constatação, espaço para negociação – ou pactuação, como preferem alguns – dos avanços “plausíveis”? Acredita-se possível.
- De início e dentre os instrumentos urbanísticos e jurídicos legais, para Bragança Paulista faz mais sentido aqueles de natureza menos coercitiva. Ao invés de Parcelamento, Edificação e/ou Utilização Compulsória, complementado pelo ITP – Imposto Territorial Progressivo – com sérios riscos de possível aplicação oblíqua e

absolutamente dispensáveis em um município já territorialmente inchado – cabem melhor instrumentos como Consórcio Imobiliário, Operações Urbanas Consorciadas, Transferência de Potencial Construtivo e outros, rigorosamente inscritos ao atual perímetro urbano, visando a ocupação dos vazios e, sobretudo, de forma a evitarem maiores deseconomias urbanas frente à perspectiva – se mantida a franquia imobiliária – de serem abertas novas fronteiras urbanas, sem a mínima condição de terem seus custos públicos assumidos pelo erário municipal, quanto mais em circunstância de crônica crise econômica que o país vive (2015-2017).

- Essa visão crítica foi especialmente exercitada na Região-alvo ao longo de um ano de trabalho em permanente contato com os mosaicos socioambiental e econômico gravados em um território de desordenada ocupação e de demandas sociais reprimidas, praticamente desagregado da cidade e sem dinâmica própria. Mas, e ao mesmo tempo, constataram-se indícios favoráveis a um novo tipo de arranjo da atividade imobiliária capaz de acrescentar qualidade socioambiental mesmo dentro da lógica de mercado e – o mais importante – sob a perspectiva de compartilhar os custos públicos decorrentes de demandas originadas na ocupação dos novos espaços. Não pode passar despercebida esta nuance, sinalização de que não são inconciliáveis capital inteligente e interesse social, lucro e qualidade sociourbana.
- É desse vão de percepção do mercado que se vislumbra um “gol” na disputa pela Cidade Justa. Ao mesmo tempo, uma tentativa de incorporar e comprometer o capital imobiliário na gestão compartilhada da cidade, Bom para a cidade e bom para essa atividade, desde que de propósito inteligente. Podendo ser interpretada ou “carimbada” como “idealista”, pretende-se ousar em sua aplicação-piloto.
- Frente ao contexto exposto, passa-se a enunciar os instrumentos de mais específica relação com os fundamentos expressos neste item, com as diretrizes e propostas já tratadas neste Termo, com a própria realidade da Região-alvo.
- Associados à eventual – mas necessária - decisão do executivo municipal conferir prioridade ao desenvolvimento da Zona Norte de Bragança Paulista, os instrumentos e correspondentes mecanismos de gestão apontados poderão – se efetivados – desenhar um novo cenário de percepção inovadora ao desenvolvimento da cidade.

11.07. DOS INSTRUMENTOS

- Constituem-se instrumentos à viabilização das diretrizes e propostas do plano de ZONEAMENTO E QUALIFICAÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA ZONA NORTE DE BRAGANÇA PAULISTA, coerentes com os fundamentos expostos:

A - Instrumentos de Planejamento de Específica Aplicação

01. Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo;
02. Áreas de Intervenções e Projetos Estratégicos
03. ZEIS 1 e 2
04. Plano do Sistema Viário
05. Consórcio Imobiliário
06. Operações Urbanas Consorciadas
07. Estudo de Impacto de Vizinhança
08. Transferência de Potencial Construtivo

B - Instrumentos Urbanísticos e Jurídicos de Aplicação não Específica

09. Outorga Onerosa
10. Direito de Superfície
11. Direito de Preempção
12. Contrapartida de Empreendimentos Imobiliários na Urbanização de Glebas.

A - INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DE ESPECÍFICA APLICAÇÃO

11.07.01. ZONEAMENTO DE USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Instrumento já definido. Apoiar-se nos fundamentos da cidade diversificada, não especializada, sem ampliar exclusividades ou generalizar o padrão de ocupação explicitado no Plano Diretor de 2007, responsável pela maciça e exclusiva concentração de conjuntos habitacionais para segmentos de baixa renda, desprovidos de infraestruturas física e social na escala correspondente à demanda, resultando um modelo de segregação social.
- O conceito de CIDADE PARA TODOS, que inspira o zoneamento aqui proposto, impõe a recuperação da qualidade do espaço urbano, a recuperação dos ambientes naturais degradados, a revalorização dos edifícios históricos, a dinamização econômica da região, a integração da Região-alvo com a cidade, a inclusão e valorização de espaços públicos, a criação de parques cívicos, articulação dos sistemas viários local e regional, abertura de cenários aptos à dinamização do turismo interno e proposta de áreas estratégicas ao fomento econômico do município.

- Programas habitacionais de interesse social, por decorrência conceitual adotada, deverão ser diluídos nos vazios urbanos, desde que com infraestrutura instalada, próximos dos equipamentos públicos e servidos por transporte público.
Ao contrário do que a Região-alvo exhibe, a expansão urbana para o seu setor leste passa a exigir contrapartidas dos novos empreendimentos de urbanização, em valores compatíveis com as demandas sociais que decorrerem da escala do empreendimento, nitidamente voltadas, tais contrapartidas, para a qualificação social da região e para o suprimento de equipamentos de interesse coletivo.
- Esta diretriz por último exposta, apoia-se em proposta piloto exposta, preliminarmente, a empresários e proprietários de áreas naquele setor leste e apta a ser pactuada, em se confirmando o alinhamento dos fundamentos que constituem a base deste trabalho e a regulamentação dos instrumentos apontados. Abre-se, desta forma, importante canal de diálogo com o setor imobiliário, visando sua participação no planejamento da cidade e o efetivo cumprimento das funções sociais da propriedade e da cidade.

11.07.02. ÁREAS DE INTERVENÇÕES E PROJETOS ESTRATÉGICOS

- Instrumentos amplamente expostos e justificados nos itens 09 e 10, TOMO II do Termo Propositivo (pág. 98 a 133), relacionando os principais projetos e intervenções havidos como prioritários aos objetivos delineados em função do Diagnóstico Técnico elaborado.

Relacionam-se como ÁREAS DE INTERVENÇÕES (pág. 100 a 118 do Tomo II)

- A.01. Recuperação de áreas degradadas por antigas cavas de areia e argila às margens do Rio Jaguari.
- A.02. Recuperação do leito assoreado do Rio Jaguari.
- A.03. Remoção de empreendimentos que oferecem risco imediato à integridade natural das águas do Rio Jaguari.
- A.04. Restauração da área de Proteção Permanente ao longo do Córrego das Águas Claras.
- A.05. Restauração da área de Proteção Permanente ao longo do Ribeirão Lavapés.
- A.06. Restauração da área de Proteção Permanente ao longo do Ribeirão do Toró.
- A.07. Remoção de núcleo irregular às margens da Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes.

- A.08. Revisão do objeto do TAC que envolve compensação ambiental na área do Parque Frei Constâncio Nogara.
- A.09. Restauração das áreas de Proteção Permanente nos mananciais situados na porção leste da área-objeto, a partir da Avenida Atílio Menin.
- A.10. Calçamento e adequação das calçadas ao longo da Avenida Atílio Menin.
- A.11. Calçamento e adequação das calçadas ao longo das vias Alziro de Oliveira e Lígia Aparecida Supioni de Almeida, antiga Estrada Municipal Bragança-Socorro.
- A.12. Redimensionamento das galerias de drenagem de águas pluviais nos bairros Vila Caetano, Jardim São Luiz, Jardim Morumbi, Jardim Cedro e Vila Dominnice.
- A.13. Recomposição da vegetação nativa em curvas de níveis na área tangenciada pela Avenida Herculano Augusto de Toledo, no Residencial Nicola Cortez.
- A.14. Implantação de bacia de captação de águas pluviais no Córrego do Toró, a montante da confluência das vias Atílio Menin e Alziro de Oliveira.
- A.15. Implantação de bacia de captação de águas pluviais no Córrego Águas Claras, a montante da confluência das ruas Benedito Pereira e Lígia Aparecida Supioni de Almeida, entrada do Bairro Vila Hípica.
- A.16. Demarcação do núcleo irregular Águas Claras, vizinho ao Conjunto Bragança F, como ZEIS 1, passível de regularização fundiária.
- A.17. Demarcação do núcleo irregular Guaripocaba I como ZEIS 1, passível de regularização fundiária.
- A.18. Demarcação do núcleo irregular Guaripocaba II como ZEIS 1, passível de regularização fundiária.
- A.19. Demarcação do núcleo irregular Guaripocaba III como ZEIS 1, passível de regularização fundiária.
- A.20. Eventual demarcação do núcleo irregular situado ao final da Rua Três Marias como ZEIS 1.
- A.21. Demarcação do núcleo irregular Torozinho como ZEIS 1, passível de regularização fundiária.
- A.22. Resolução de problemas relacionados ao vazamento de esgotos na Avenida Atílio Menin.
- A.23. Resolução de problemas relacionados ao vazamento de esgotos na Rua Lígia Aparecida Supioni de Almeida.

A.24. Implantação de rede coletora de esgotos no bairro Torozinho.

Relacionam-se como PROJETOS ESTRATÉGICOS (pág.119 a 133 do Tomo II):

P.01. Parque Linear do Jaguari.

P.02. Parque Frei Constâncio Nogara

P.03. Parque Bela Manhã/ *Resort Social*

P.04. Parque Lago do Moinho.

P.05. Observatório Socioambiental / Estação Curitibanos.

P.06. Centro de Qualificação Profissional de Micro e Pequenas Empresas.

11.07.03. ZEIS 1 e ZEIS 2

- Configuram-se como instrumento **ZEIS 1** todas as áreas indicadas para **regularização fundiária**, as já em curso e as apontadas no item anterior, como Áreas de Intervenções A.16 a A.21, exceto a área descrita em A.20, localizada ao final de Rua Três Marias, dependendo, ainda, de melhor análise.
- As áreas apontadas para regularização fundiária deverão ser objeto de demarcação urbanística, instrumento indicado para tais casos.
- Configuram-se como instrumento **ZEIS 2** todas as áreas carentes de **infraestrutura**, abrangendo a maior parte da Região-alvo, em função das deficiências das redes de drenagem, pavimentação e de rede de esgotos sanitários. As áreas de mais premente aplicação deste instrumento ZEIS 2 correspondem às áreas de intervenções A.10, A.11, A.12, A.14, A.15, A.22, A.23 e A.24.
- Não foram previstas áreas específicas para a aplicação do instrumento ZEIS 3, visto que, como tais, serão considerados todos os vazios urbanos dotados à infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento de água, coleta de esgotos e galerias de águas pluviais) ou a ela lindeiros.

11.07.04. PLANO DO SISTEMA VIÁRIO

- Este instrumento, tratado e fundamentado no item 07 do Tomo I (pág. 34) – **O Sistema Viário Proposto** – tem por finalidades principais: i) estruturação do espaço urbano da Região-alvo; ii) melhor integração da Região-alvo à cidade; iii) articulação dos viários local e regional; iv) ordenamento territorial do setor leste da Região-alvo, submetido ao sistema viário hierarquizado e v) cumprimento de requerimento expresso na ACP.

11.07.05. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

- Este instrumento permite viabilizar parcerias entre proprietários de imóveis não utilizados ou subutilizados, que caracterizem vazios urbanos, e a Prefeitura Municipal, com a finalidade de neles implantar conjuntos habitacionais destinados a segmentos de baixa renda, principalmente quando localizados em áreas dotadas ou próximas de infraestrutura e servidas por transporte público. À guisa de transferência de imóvel à Prefeitura, ou parte dele, duas situações poderão se constituir alternativas vantajosas para ambas as partes, municipalidade e proprietário urbano:

1ª- não havendo infraestrutura, o proprietário que transfere parte do imóvel será compensado pela valorização do restante de sua propriedade; pelos valores de mercado praticados e adequadamente avaliados; poderá ocorrer, ainda, a cessão ao proprietário de unidades construídas para compensar eventual saldo a seu favor;

2ª- em troca de cessão total ou parcial do imóvel, a Prefeitura poderá conceder: i) outorga desonerada à ocupação acima da To (Taxa de Ocupação) permitida na parte do imóvel que restou posse do proprietário, com taxa majorada proporcional ao valor de mercado da parte do imóvel cedida; ii) outorga desonerada à ocupação acima da To permitida em aproveitamento de outro imóvel do proprietário, distinto daquele cedido, localizado em outra zona da cidade, com taxa majorada proporcional ao valor de mercado da parte do imóvel cedida ou de sua totalidade, através da regulamentação de certificado específico; iii) de unidades construídas, no valor correspondente ao total do imóvel cedido.

A área negociada e objeto deste instrumento poderá abrigar projeto urbanístico de moradias de interesse social ou ser aproveitada para o programa de Lote Urbanizado, ou, ainda e conforme a escala do empreendimento, viabilizar parceria com cooperativa habitacional. Na essência, a finalidade é abrir condições práticas e objetivas à efetivação de parceria com proprietários de terras, sem custo de aquisição para o erário municipal, além daquele indispensável à execução da infraestrutura, se necessária.

Este instrumento deverá ser regulamentado e os empreendimentos que dele decorrerem deverão ser formalizados por contrato celebrado entre o proprietário urbano e a municipalidade. Tal contrato deverá regulamentar as obrigações do

consórcio e garantir a execução das obras, tanto do empreendimento quanto de uso público. Na regulamentação deve ser previsto:

1º- que as áreas objeto do instrumento devam se situar no perímetro urbano em vigor;

2º- que recursos do Fundo Municipal de Urbanização de Habitação e do Fundo de Contrapartidas de Empreendimentos Imobiliários poderão ser aplicados, respeitados os respectivos processos específicos de gestão. A confirmar sua constitucionalidade.

- Este instrumento reproduz, de certa forma, o mecanismo legal criado pela Lei Municipal 10.209/86, na gestão Jânio Quadros em São Paulo, segundo o qual se processava parceria público-privada através da cessão, pela iniciativa privada, de unidades de habitação de interesse social em troca de majoração dos índices urbanísticos e/ou alteração de uso nos terrenos do parceiro cedente.

Diz-se de aplicação específica porque sua aplicação deve ser cogitada nos vazios urbanos, da Região-alvo e, bem dizendo, de toda a cidade, preferencialmente naqueles dotados de infraestruturas física e social ou a elas próximos. Caberá ao novo Cadastro Multifinalitário proceder à caracterização dos vazios que preenchem aquelas condições, assim orientando um mais adequado programa habitacional de interesse social.

11.07.06. OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

- Instrumento destinado à viabilização de intervenções urbanas desenvolvidas pelo poder público em parceria com a iniciativa privada visando a execução de obras infraestruturais, principalmente viárias, importantes e/ou indispensáveis à urbanização de áreas livres e, necessariamente, dentro do perímetro urbano vigente. É, precisamente, o caso do setor leste da Região-alvo.
- Da aplicação deste instrumento, a ser devidamente regulamentado, deverão decorrer novos índices urbanísticos, distintos dos fixados no regramento normal deste Termo, aptos à viabilização dos objetivos específicos do projeto correspondente e que deverão dispor sobre a produção e ordenamento do espaço urbano na respectiva área-alvo, em consonância: i) com o adensamento previsto; ii) com novos índices de outorga; iii) com o suporte infraestrutural nela previsto, em termos de redes de saneamento e a rede viária que se pretende implantar.

- À aplicação de recursos financeiros pelos empreendedores comprometidos com o instrumento, em consórcio ou em associação, poderão corresponder compensações por cessão de outorga desonerada ou de mecanismo similar aos CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção).

DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA NA REGIÃO-ALVO

- A prevista aplicação deste instrumento na Região-alvo decorre de 2 (dois) objetivos: um, o desencadeamento de condições estruturais favoráveis ao desenvolvimento da Região-alvo, beneficiando, por contiguidade, toda a Zona Norte e, outro objetivo, decorrente do exercício de análise e avaliação da expressiva relação de empreendimentos imobiliários apontada na ACP, aguardando a liberação da área.
- Atendendo ao objetivo preliminar e cumprindo determinação da ACP, este TERMO PROPOSITIVO definiu um Plano Viário básico de forma a estabelecer norma de ocupação não apenas em relação à Avenida Atílio Menin mas, também, em função de u´a malha viária hierarquizada que: i) organize a integração da Região-alvo com a cidade; ii) articule o sistema viário do entorno e ofereça alternativas à ligação da região com a Rodovia Fernão Dias e iii) elimine ou atenuem os conflitos de circulação de veículos, principalmente nos vetores que convergem à Praça dos Trabalhadores e nos fluxos das vias Alziro de Oliveira e Atílio Menin e, fundamental, iv) estruture a expansão urbana segundo requisitos urbanísticos compatíveis com os fundamentos já suficientemente expostos (adensamento limite, etc).
- Desse contexto resultaram as diretrizes prioritárias à efetivação dos objetivos mencionados: a execução do sistema viário compreendendo as vias Atílio Menin, em toda a sua extensão, e a Via Diametral – VA02, incluídas as conexões com o viário complementar, composto pelas vias coletoras de 1ª e 2ª categorias, assim imprimindo u´a matriz vetorial para a organização e estruturação da expansão urbana.
- Este é o projeto de OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA de vital e estratégica importância ao desenvolvimento da Zona Norte, ao seu ordenamento territorial e ao cumprimento dos requerimentos da ACP.

DA JUSTIFICATIVA E DA FORMA DE REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

- Os objetivos específicos acima delineados deverão orientar a elaboração de um projeto de regulamentação do instrumento, visto que grande parte dos conflitos urbanos em Bragança Paulista se deve à debilidade do seu sistema de mobilidade.
- A Região-alvo se demonstra um adequado campo piloto de aplicação de uma Operação Urbana Consorciada:
 - i) pela sua expressiva extensão territorial;
 - ii) pela importância do seu ordenamento territorial, em se considerando, principalmente, a ausência de uma normativa viária que organize a expansão da ocupação no setor leste da Região-alvo;
 - iii) pelos problemas de desconexão desta região com o entorno e com a cidade;
 - iv) pela perspectiva de um “boom” imobiliário à vista das expectativas detectadas e de um já anotado registro de prováveis empreendimentos;
 - v) em função dos projetos estratégicos definidos neste Termo, amplamente justificados, e
 - vi) sob a constatação de um cenário ambiental desprotegido, de maior exposição no entorno do Rio Jaguari, marco natural que deve ser protegido e cuja revitalização é fundamental à qualificação socioambiental da região.
- Alguns tópicos a seguir tratados deverão subsidiar a formulação da regulamentação do instrumento Operação Urbana Consorciada para a execução do projeto piloto apontado: **execução das vias ATILIO MENIN e VA02 – DIAMETRAL**:
 1. a aplicação do instrumento exige: i) um preciso delineamento da área à qual será aplicado; ii) caracterização do objeto central de aplicação deste instrumento; iii) um plano urbanístico específico para esta área, definindo finalidades, programa de ocupação, agentes envolvidos e beneficiários; iv) consulta à comunidade; v) plano financeiro e rateio do financiamento; vi) concessão ou compensação prevista ao capital financiador e vii) a gestão do projeto;
 2. o Estatuto da Cidade disciplina seu emprego e estabelece os requerimentos;
 3. importante constatar que não se trata de uma intervenção com finalidade de reurbanização, o que, de certa forma, estaria potencializando o mercado imobiliário. Antes, trata-se de um projeto de urbanização para o qual o erário municipal não tem condições de cumprir em seu amplo escopo; para tanto, haverá de calibrar compensações que sejam plausíveis e compatíveis com o princípio da função social da propriedade. Este é um condicionante fundamental,

impondo que a Operação Urbana Consorciada resulte em qualificação socioambiental da Região-alvo, não exacerbe valorização de mercado e não acarrete adensamento acima do previsto, conflitos de usos ou coeficientes de ocupação que precipitem deseconomias urbanas.

4. uma das regulamentações possíveis é via CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção, previsto no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), dispondo sobre a especificação, pelo Município, de área para aplicação deste instrumento, prevista a participação de proprietários de terras, moradores e a iniciativa privada interessada em investimentos imobiliários.

Há exemplos de aplicação dessa alternativa, possibilitando criar novas regras de ocupação, mais específicas, com novos índices urbanísticos e de regulação edilícia;

5. hipótese 01 a ser considerada: a execução do projeto viário definido neste TERMO, especificamente do piloto constituído pelas vias Atílio Menin e VA02-Diametral é indispensável ao ordenamento territorial da Região-alvo e não pode depender de decisões unilaterais ou de opção do proprietário de terra em participar – ou não – de eventual Operação Urbana que irá, inclusive, favorece-lo. Sob tal expectativa, alternativa plausível é de lançar o ônus do projeto, proporcional à fração da área não compartilhada, ao proprietário correspondente, sob forma de contribuição de melhoria, ao mesmo tempo sem concessão de contrapartida, mantendo-se o coeficiente de aproveitamento 1, definido no Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo.

Justifica-se tal medida tendo em vista que somente na Operação Urbana Consorciada está previsto o mecanismo de concessão com aumento do coeficiente de aproveitamento ou adicional de construção. Fora dela, o trâmite normal é a de desapropriação com imissão de posse, tendo em vista a necessidade emergente da execução do viário apontado;

6. para os demais projetos previstos no Plano Viário deste Termo Propositivo: de vias arteriais, coletoras de 1ª categoria e coletoras de 2ª categoria duplicadas, **deverão ser definidos e exigidos dos proprietários lindeiros recuos obrigatórios** a fim de que não sejam inviabilizados os traçados propostos. O fornecimento de diretrizes aos empreendimentos lindeiros ao sistema viário deve ser precedido de um anteprojeto elaborado pelo setor de planejamento da Prefeitura Municipal;

7. execução do viário local e de coletoras simples de 2ª categoria – algumas destas apontadas no Plano Viário deste Termo Propositivo – será de total e exclusiva competência dos empreendimentos imobiliários que os delimitem. Portanto, apenas viário estrutural, coletoras de 1ª categoria e coletoras duplicadas de 2ª categoria poderão ser objeto de Operação Urbana Consorciada.

11.07.07. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

- Instrumento obrigatório à avaliação dos impactos de empreendimentos que interferem significativamente na estrutura urbana e/ou no meio ambiente, indispensável à aprovação dos projetos de iniciativas privada ou pública.
- Diz o artigo 92 da Lei Complementar Municipal n. 556 – Código de Urbanismo, de 20/07/2007:

“**Art. 92.** Sem prejuízo das determinações contidas no Plano Diretor sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), este deverá ser realizado para a implantação, em qualquer zona de uso, de empreendimentos de grande porte, geradores de impacto:

- I** - sons e/ou ruídos ;
- II** - tráfego intenso, seja de pedestres ou de veículos;
- III** - exalação de odores;
- IV** - trepidações e vibrações;
- V** - despejos de óleo, graxas e gorduras; e
- VI** - material particulado e fuligem.

Parágrafo único. O Executivo Municipal analisará, pelos seus órgãos competentes, o resultado do estudo e definirá, se cabíveis, as medidas mitigatórias para cada caso, de acordo com as determinações a serem criadas em lei específica do EIV, conforme determinações do Plano Diretor”.

- O parágrafo único acima expresso, pode dar a impressão de que medidas mitigatórias, em caso extremo, poderão ser “cabíveis”. É indispensável que o instrumento seja regulamentado desde que previstos os requisitos legais e urbanísticos que deverão – obrigatoriamente – ser observados, antes de se analisar a questão de medidas mitigatórias, prevendo, inclusive, sanções ao descumprimento dessa exigência.

- Vago da forma como na atualidade pode ser admitido, o instrumento não cumpre a finalidade de se constituir um marco de referência à proteção ambiental, ao cumprimento das funções sociais da cidade e ao ordenamento territorial.

11.07.08. TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO - TPC.

- Áreas que poderão ser objeto do emprego específico desse instrumento:
 1. ZIT – Zona de Interesse Turístico, localizada no extremo nordeste da Região-alvo, entre a Variante João Hermenegildo de Oliveira e a Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes (descrição às pags.72 e 73 do Tomo I). A implantação desta zona e, nela, a consequente efetivação de um projeto turístico serão de relevante impacto econômico à cidade, com perspectivas de geração de trabalho e renda, além de requerer a qualificação e capacitação profissionais dos recursos humanos locais.
 2. ZONAS DE INTERESSE AMBIENTAL - ZIAs
Distintas das APPs, estas zonas cumprem papel importante na paisagem urbana da Zona Norte, despida de volumes de matas significativos e exibindo graves níveis de degradação ambiental, principalmente no entorno do Rio Jaguari. A conservação dessas ZIAs poderá ocorrer como exigência de reserva de área verde no processo de aprovação de eventuais empreendimentos imobiliários que as contenham ou, então, utilizando o presente instrumento.
As ZIAs de específico interesse, neste projeto, estão anotadas no Zoneamento de Usos e Ocupação (págs. 73 e 92 do Tomo I).
- De aplicação mais genérica, significa dizer de localização não especificada, este instrumento TPC poderá ser cogitado quando da seleção de áreas para implantação de equipamentos públicos de interesse social, como escolas, postos de saúde, CRAS, centros culturais, centros de reabilitação de idosos e outros. Este Termo Propositivo associa essa seleção de áreas de interesse social ao instrumento CONTRAPARTIDAS e nesse item o tema ainda será tratado. Outros instrumentos constituem-se alternativas na hipótese tratada: Direito de Preempção, Direito de Superfície e, até, Desapropriação, de todos o menos desejável.

B - INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E JURÍDICOS DE APLICAÇÃO NÃO ESPECÍFICA

11.07.09. OUTORGA ONEROSA

- Ou Outorga Onerosa do Direito de Construir (termo empregado no Estatuto da Cidade) ou, ainda, Solo Criado, este instrumento trata da concessão ao setor privado, pelo poder público, do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado neste Termo, explicitamente 1 na maioria dos casos – exceção feita aos projetos habitacionais de interesse social – mediante pagamento de contrapartida.
- Todavia, sua aplicação tem regras condicionantes:
 - 1 - somente será admitida sua aplicação se os suportes infraestruturais (viário e redes públicas de abastecimento de água e coleta de esgotos sanitários), da área onde for cogitada, forem compatíveis com os índices de adensamento majorado pela implantação do empreendimento correspondente;
 - 2 - desde que respeitado o requisito básico acima mencionado, as áreas beneficiadas com a aplicação deste instrumento deverão estar situadas em vias estruturais, arteriais ou coletoras de 1ª categoria, excepcionalmente em vias coletoras de 2ª categoria quando duplicadas. Não será admitida sua aplicação em áreas situadas em vias locais nem em vias coletoras simples, de 2ª categoria;
 - 3 - a desoneração da outorga também tem condicionantes, conforme termos já expostos: i) em empreendimentos de interesse social, especificamente no caso de programas habitacionais para segmentos de baixa renda; ii) quando associada à contrapartida de empreendimentos imobiliários desde que fundada em notório interesse social, através de cessão de edifícios, áreas ou equipamentos que cubram demanda ou contribuam à qualificação socioambiental da Região-alvo. Esse requisito é tratado, também, no item da CONTRAPATIDA DE EMPREENDIMENTOS.
- O Estatuto da Cidade vincula a aplicação dos recursos oriundos da Outorga Onerosa para:
 - I – regularização fundiária;
 - II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
 - III – constituição de reserva fundiária;
 - IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
 - V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

11.07.10. DIREITO DE SUPERFÍCIE

- Instrumento de direito real sobre imóvel que pode ser transferido pelo proprietário ou pelo poder público, para um fim específico, de forma onerosa ou não, por prazo determinado ou indeterminado, para que outro nele construa, mediante escritura pública registrada em Cartório.
- Ainda que não tenha uma aplicação específica, pode-se cogitar sua aplicação, pelo poder público como beneficiário, no caso de projetos de notável interesse social ou em projetos urbanos com aproveitamento de recuos de edifícios, por exemplo. É comum ocorrer que a cessão não onerosa seja compensada pela valorização de área remanescente, de interesse de seu proprietário.

11.07.11. DIREITO DE PREEMPÇÃO

- É um instrumento que confere primazia ao poder público na aquisição de imóvel privado na ocasião que seu proprietário manifestar interesse em vendê-lo, observadas as mesmas condições de sua oferta no mercado. O instrumento é conhecido, também, como Direito de Preferência de Compra, do Município em relação a qualquer outro interessado na aquisição.
- Não tem, no presente Termo Propositivo, uma destinação específica; entretanto é manifesta sua importância nos casos de:
 - constituição de estoque ou reserva de terras para fins sociais ou de ordenamento territorial;
 - regularização fundiária;
 - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
 - implantação de bens e equipamentos sociais: de educação, saúde e ação social;
 - implantação de bens comunitários;
 - recuperação de bens de valor histórico, científico, cultural;
 - reserva de área de valor paisagístico urbano;
 - criação de unidades de conservação ou proteção ambiental.
- A aplicação desse instrumento impõe severa sanção a quem dele fizer uso indevido, se escamoteando o valor visando vantagem indevida.

- O prazo de validade ou vigência desse instrumento – quando acionado – é de 5 anos, sendo renovável por igual período.

11.07.12. CONTRAPARTIDA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA URBANIZAÇÃO DO SETOR LESTE DA REGIÃO-ALVO.

O QUE É

- Este instrumento, desde que devidamente regulamentado, tem importância fundamental no processo de viabilização das infraestruturas física e social que passam a ser exigidas pelo adensamento das áreas em processo de urbanização ou acrescido pela incorporação de condomínios:
 - responde à necessidade de o capital privado compartilhar os custos públicos decorrentes das demandas sociais surgidas em função da urbanização de novas fronteiras ou do adensamento de áreas internas ao perímetro urbano;
 - ao mesmo tempo, contribui para a valorização do próprio empreendimento na medida que o objeto ou recurso previsto da contrapartida constitua equipamento de interesse social localizado dentro da própria área do empreendimento ou a ela vizinho;
 - cumpre a função social da propriedade no rigor da norma expressa no Estatuto da Cidade;
 - constitui-se vetor saneador das relações empresa-poder público na medida que transparência, eficiência do instrumento e resultado social tenham curso gerido pela Prefeitura Municipal com participação do setor empresarial na gestão do processo;
 - elimina, ou atenua significativamente, o risco de incapacidade financeira do poder público no desempenho de suas atribuições executivas na gestão urbana;
 - impacta, na mesma medida, a capacidade de investimento do poder público: i) no atendimento às demandas sociais reprimidas; ii) na execução de programas habitacionais de interesse social; iii) na execução de parques públicos, como tais os previstos no presente Termo Propositivo: PARQUE FREI CONSTÂNCIO NOGARA, PARQUE LINEAR DO RIO JAGUARI, PARQUE LAGO DO MOINHO;
 - viabiliza, enfim, o cumprimento dos requisitos e determinações expressos na ACP, pactuados entre o executivo municipal e o Ministério Público.

VALOR DA CONTRAPARTIDA E SUA UNIDADE DE REFERÊNCIA

- A contrapartida será em função do VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento, unidade usual praticado na análise de viabilização de qualquer

empreendimento imobiliário de parcelamento de terras ou de incorporação de condomínios, vertical ou horizontal. Sua aplicação, portanto, alcança: i) loteamentos residenciais, comerciais e industriais; ii) condomínios horizontais de qualquer natureza; iii) parcelamentos com área bruta superior a 10 (dez) hectares. e iv) condomínios verticais residenciais, comerciais, de serviços ou de ocupação mista, com mais de 100 unidades ou VGV acima de 25 mil salários mínimos (poderá ser adotado outro índice de valor-referência).

COMO SERÁ APLICADA ESSA CONTRAPARTIDA

- No caso de **loteamentos** (portanto, abertos), a contrapartida ocorrerá, alternativamente:

1. de forma mista: em cessão de área no próprio empreendimento e, complementarmente, em construção de unidade (creche, ensino infantil ou outra) – a critério da Prefeitura Municipal – executada pelo próprio incorporador, em zona carente de equipamento social.

Justificativa: entende-se que esta alternativa atinge 2 (dois) objetivos: a de reserva de área para futura implantação de unidade, em função do adensamento que a gradativa ocupação vier a alcançar. Requisito: parcelamento com mais de 100 unidades. A área cedida será valorada segundo os índices tabelados de comercialização para modalidade de venda à vista.

Complementarmente, o valor restante a completar os 3% (três por cento) será aplicado em construção de unidade de interesse social em área carente e a ser indicada pela Prefeitura Municipal;

2. no caso de condomínios – verticais ou horizontais – a contrapartida será aplicada opcionalmente: a) em execução de serviços e/ou obras nos parques públicos Frei Constâncio Nogara (PE 02 pág.121 do Tomo II) ou do Lago do Moinho (PE04 pág. 127 do Tomo II), de acordo com o respectivo projeto, respeitados e observados os custos CUB do SINDUSCON; b) em reformas de edifícios públicos: creche, escola ou posto de saúde, a critério da Prefeitura Municipal; c) em obras de recuperação ambiental na bacia do Rio Jaguari (Áreas de Intervenções AI 01, AI 02, AI04, AI06 a partir da pág. 101 do Tomo II) ou d) no projeto Parque Linear do Jaguari (PE 01 à pág. 119 do Tomo II) previsto ao longo da Estrada Municipal Aurélio Frias Fernandes;
3. em cessão de edifícios aptos a abrigarem instalações para creche e/ou escola infantil e/ou complexos culturais ou esportivos ou de lazer e recreação, sempre

de valor equivalente aos 3% do VGV do respectivo empreendimento. A avaliação será procedida de acordo com os valores de mercado, observados os custos unitários CUB do Sinduscon equivalentes ao padrão de acabamento dos edifícios com a devida desvalorização em função da idade das construções e seu estado de conservação.

COMO SERÁ A GESTÃO DE APLICAÇÃO DO RECURSO EQUIVALENTE A 3% DO VGV

- 1º - A contrapartida não ocorrerá em espécie. Quando se tratar de sua aplicação, total ou parcial, em obras ou serviços, a responsabilidade pela obra ou serviço será, integralmente, do empreendedor incorporador. Para isso, ao respectivo contrato com a Prefeitura Municipal serão anexados projeto arquitetônico ou urbanístico – completos – da referida obra ou serviço e as respectivas planilhas de custos e cronograma físico-financeiro de execução. Relatórios mensais deverão informar o andamento das obras e/ou serviços, expedientes e ocorrências notáveis. Prestação final de contas encerrará o processo da contrapartida.
- 2º - A administração de cada projeto será da Prefeitura Municipal e assessorada por conselho gestor integrado por representantes do CREA e do CAU, secretário municipal de Planejamento e pelo empresário incorporador responsável.

COMO DEVERÁ TRAMITAR O PROCESSO DO EMPREENDIMENTO RELACIONADO À RESPECTIVA CONTRAPARTIDA

- Todo projeto enquadrado nas disposições do presente instrumento de CONTRAPARTIDA terá o seguinte processo de tramitação:
 - 1- preliminarmente, o incorporador ou responsável pelo empreendimento, deverá requerer à Secretaria de Planejamento as diretrizes correspondentes ao objeto do empreendimento que pretende executar, ilustrado com fotos da gleba, dados sumários do porte da obra, ordem do investimento, tempo de duração de sua execução e outros dados que julgar importantes à definição do escopo;
 - 2- na sequência à recepção das diretrizes, serão apresentados pelo interessado à Prefeitura Municipal, os documentos exigidos para a etapa de análise prévia: matrícula do imóvel, certidões de praxe, Relatório Preliminar do Empreendimento (RPE) no qual o interessado deverá descrever o empreendimento que pretende realizar (objeto, objetivos, inserção urbana, legislação à qual se enquadra, dados quantitativos, previsão orçamentária da obra, planta do imóvel, ilustração fotográfica da implantação do empreendimento na área ou gleba, estudo preliminar equivalente a um estudo

de massa ou elementos básicos do projeto arquitetônico se se tratar de edificações).

- 3- Subsidiariamente, a Prefeitura Municipal poderá exigir o EIV-Estudo de Impacto de Vizinhança se o empreendimento se enquadrar em uma das categorias de obrigatória apresentação do estudo, segundo a norma que disciplina o instrumento.
- 4- Recebidos e analisados os elementos apresentados pelo empreendedor ou interessado, a Prefeitura Municipal emitirá um protocolo de aprovação condicional, documento que permitirá o prosseguimento do processo, agora em instância estadual se for o caso (GRAPROHAB-Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo e órgão ambiental);
- 5- Uma vez o projeto aprovado naquelas instâncias, o empreendedor ou responsável apresentará o projeto definitivo, em todos os elementos exigíveis pela norma edilícia ou urbanística, apenas para ser sancionado pela Prefeitura Municipal, ato que incluirá os expedientes de garantia de execução, termo de responsabilidade e caução de área nunca inferior a 10% das unidades e que serão liberadas após cumpridas as exigências legais (execução da infraestrutura correspondente no caso de loteamentos e condomínios horizontais e inscrição do condomínio em Cartório de Registro de Títulos e Anexos).
- 6- No Termo de Garantia a ser firmado pelo empresário ou interessado responsável pelo empreendimento, junto à Prefeitura Municipal, serão estabelecidas condições de garantia e prazo para a efetivação do instrumento:
 - i) Prazo máximo de cumprimento da contrapartida: 18 meses contados a partir da matrícula do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis; ii) Garantia: caução de 6% das unidades que constam do projeto aprovado no GRAPROHAB (parcelamentos, loteamentos, desmembramentos) e na Prefeitura (condomínios vertical e horizontal). A liberação da caução será procedida automaticamente com a expedição do "Habite-se" do objeto da contrapartida, ou documento equivalente ou, ainda, da assinatura do Termo de Atendimento da Contrapartida – TAC, firmado entre as partes, Prefeitura Municipal e o responsável ou procurador do empreendimento.
- 7- Todas as etapas supra expostas deverão constar do Portal de Transparências da Prefeitura Municipal.

O QUE A APLICAÇÃO DO PRESENTE INSTRUMENTO DISPENSA

O presente instrumento substitui a contrapartida de reserva de área institucional em empreendimentos de parcelamento de terras.

AS VANTAGENS PARA O EMPREENDEDOR

- 1ª - Desburocratização e agilização do processo de tramitação dos projetos urbanísticos e de arquitetura de incorporações;
- 2ª - Transparência e tratamento igualitário a todos os empreendedores;
- 3ª - Participação proativa na qualificação socioambiental da cidade;
- 4ª - Contribuição decisiva à eficiência da gestão pública;
- 5ª - Valorização do empreendimento na medida que incorpora equipamento de interesse social, se for o caso, ou o associa ao desenvolvimento social e urbano da cidade;
- 6ª - Participação efetiva na gestão dos recursos mobilizados pelo instrumento da Contrapartida.

JUSTIFICATIVAS

- a - o Município não tem condições financeiras de arcar com os custos de execução e manutenção dos bens e equipamentos públicos na escala da crescente demanda ;
- b - os passivos social e ambiental e a escala das deseconomias urbanas são crescentes;
- c - a crise econômica do país vem afetando e deprimindo a capacidade de investimentos dos municípios, fato notório em Bragança Paulista;
- d - o modelo de gestão dos feitos públicos precisa ser revisto à vista do quanto acima exposto;
- e - como já constatado, reservas institucionais em parcelamentos de terras não cumprem função social e, tampouco, são exigidas de incorporação de condomínios na exata medida das demandas sociais que desencadeiam, em termos de viário, equipamentos públicos e seus respectivos custeios;
- f - à vista da insuficiência de recursos próprios, associada à falta de atualização dos mecanismos fiscais, planos e projetos falecem em suas projeções, sem cumprirem o que se propõem.

CONCLUSÃO

É de óbvia constatação o desconcerto das expectativas e resultados decorrentes do processo até aqui vigente, de reserva de área institucional em glebas de parcelamentos.

Primeiro, porque não faz sentido reservar área em um empreendimento que levará 5, 10 anos (ou mais) para se consolidar e ter mais de 50% de suas unidades ocupadas e construídas para, assim, gerarem demanda que venha a justificar reserva de área para tal.

Segundo: geralmente tal reserva de área institucional não atende à demanda reprimida de bem ou equipamento público, seja em função de suas dimensões, localização incompatível ou, ainda, simplesmente porque não faz sentido, no tempo e no espaço.

Para o sucesso de aplicação deste instrumento é de máxima importância que a gestão dos recursos aplicados tenham gestão eficiente e sejam de absoluta transparência em sua prestação de contas.

11.07.13. E QUANTO À POLÍTICA AMBIENTAL

- A par do quanto definido, proposto e justificado em termos de diretrizes e propostas, resta refletir sobre qual, efetivamente, é o impacto esperado deste Termo Propositivo no cenário ambiental da zona norte e, por extensão, de toda a cidade.
- Empreendimentos se sucedem, comumente, ao arrepio de uma visão ambiental mais incisiva, que demonstre, efetivamente, que rumos o Município está adotando e que lhe permita assegurar os requisitos ambientais compatíveis com o desenvolvimento sustentável e, mais especificamente voltado para o foco deste projeto, compatíveis com a qualificação socioambiental que se pretende.
- No contexto exposto, será fundamental que os quadros da Prefeitura Municipal se estendam em reflexões sobre o tema e, como subsídio a este exercício, propõe-se o instrumento da **AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

- Reproduzem-se, a seguir, algumas notas da publicação do Ministério do Meio Ambiente – MMA, matéria elaborada pelo consórcio PRIME-TETRPLAN, que expressam com exatidão o alcance deste instrumento:

“2.1 Objetivos. A Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) é um instrumento de política ambiental que tem por objetivo auxiliar, antecipadamente, os tomadores de decisões no processo de identificação e avaliação dos impactos e efeitos, maximizando os positivos e minimizando os negativos, que uma dada decisão estratégica – a respeito da implementação de uma política, um plano ou um

programa – poderia desencadear no meio ambiente e na sustentabilidade do uso dos recursos naturais, qualquer que seja a instância de planejamento.

Entre os benefícios que se podem esperar como resultado da aplicação da AAE, destacam-se os seguintes:

- **visão abrangente das implicações ambientais da implementação das políticas, planos e programas governamentais, sejam eles pertinentes ao desenvolvimento setorial ou aplicados a uma região;**
 - **segurança de que as questões ambientais serão devidamente tratadas;**
 - **facilitação do encadeamento de ações ambientalmente estruturadas;**
 - **processo de formulação de políticas e planejamento integrado e ambientalmente sustentável;**
 - **antecipação dos prováveis impactos das ações e projetos necessários à implementação das políticas e dos planos e programas que estão sendo avaliados; e**
 - **melhor contexto para a avaliação de impactos ambientais cumulativos potencialmente gerados pelos referidos projetos”.**
- Importante, também, destacar que o conceito de meio ambiente impresso neste Termo Propositivo extrapola as dimensões de cenários físico e biótico que limitam seu alcance, segundo muitos ambientalistas. O conceito aqui adotado inclui as relações do indivíduo com seu meio em todas as dimensões, além das físicas e bióticas: econômicas, sociais, institucionais e políticas. É este conjunto que conforma o cenário da “qualificação socioambiental” expresso no título deste projeto. Daí o amplo espectro deste Termo na tratativa do tema nas abrangências expostas: da qualidade do cenário natural, das interferências danosas aos recursos hídricos, da importância da economia de escala local e de sua harmonia com o equilíbrio ambiental, etc.
 - Lembrando que desenvolvimento sustentável deve ser SOCIALMENTE JUSTO, AMBIENTALMENTE EQUILIBRADO, ECONOMICAMENTE INCLUDENTE E DEMOCRATICAMENTE PARTICIPATIVO.
 - A chamada acima surge à guisa de se recomendar aos quadros técnicos da Prefeitura Municipal o exercício do instrumento AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA considerado o contexto que deve servir de referência a uma reflexão crítica sobre o seu alcance: a totalidade do cenário de interatividades do cidadão com o meio ambiente em que está inserido: política – porque remete à gestão

social da cidade (direito à polis – raiz de política e de cidade); econômica – porque a exclusão do indivíduo no mercado de trabalho repele sua inclusão social; social – porque a cidadania é um exercício da coletividade e não da individualidade, portanto social; e institucional, porque apoiado em princípios que regem o Estado de Direito, a liberdade e a expressão do indivíduo em toda a sua plenitude.

- Também significa uma inquestionável rejeição ao conceito que limita a discussão ambiental ao domínio urbano, portanto totalmente antropizado, buscando afirmar a primazia de um conceito de “equilíbrio” que não colida com a prevalência da atividade econômica, conferida pela governabilidade do capital.
- Neste sentido, destaque-se trecho do texto mencionado: **“A avaliação ambiental deverá ser feita na mais ampla concepção de meio ambiente, considerando-se integralmente todas as suas dimensões e os princípios da sustentabilidade”**.
- E em outro trecho:

“A forma mais simples de se definir a AAE é como “a avaliação dos impactos ambientais de uma política, um plano ou um programa”. Esta definição, contudo, é demasiado vaga. Diversas têm sido as definições sugeridas para AAE, algumas associadas ao conceito de avaliação de impacto ambiental de projetos (Therivel, et. al., 1992), outras apoiadas no conceito de gestão ambiental e desenvolvimento sustentável (Sadler e Verheem, 1996).

Propõe-se, portanto, uma definição de AAE que procure conciliar a noção de procedimento sistemático, proativo e participativo, decorrente dos princípios da avaliação de impacto ambiental, com a natureza contínua e estratégica dos processos de decisões a que se deve aplicar e, ainda, com a necessidade de se garantir uma perspectiva integradora das vertentes fundamentais de um processo de sustentabilidade: **Avaliação Ambiental Estratégica é o procedimento sistemático e contínuo de avaliação da qualidade do meio ambiente e das consequências ambientais decorrentes de visões e intenções alternativas de desenvolvimento, incorporadas em iniciativas tais como a formulação de políticas, planos e programas (PPP), de modo a assegurar a integração efetiva dos aspectos biofísicos, econômicos, sociais e políticos, o mais cedo possível, aos processos públicos de planejamento e tomada de decisão (Partidário, 1999).**

CONCLUSÃO

Falta esse exercício de aferição da dimensão ambiental nas políticas urbana e de desenvolvimento econômico e nos programas e projetos das políticas sociais. Não há essa interatividade e a nova gestão que se propõe pode ter na AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA um marco de referências e escala de avaliação, indispensáveis à qualificação socioambiental da Região-alvo e da Zona Norte de Bragança Paulista.

O instrumento ora proposto deverá permitir uma revisão das políticas que impactam o meio ambiente em todas as suas dimensões e definir marcos que confirmam rumo ao desenvolvimento sustentável do município.

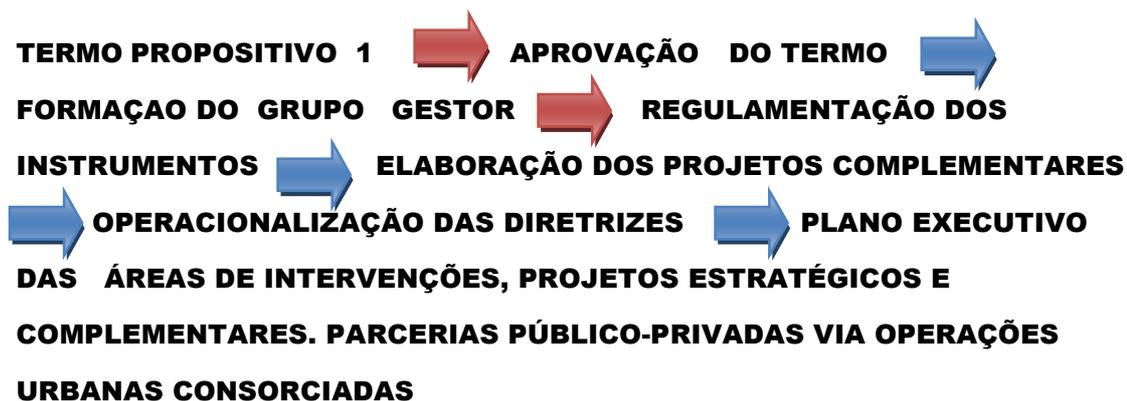
A par deste exercício, o Município poderá adotar um expediente de qualificação de seus quadros visando o estabelecimento de um setor específico que seja responsável pelo licenciamento ambiental de todos os empreendimentos de potencial impacto nos ambientes urbano, social, econômico e natural.

Além da população, o Rio Jaguari agradece.

11.07.14. ESTRATÉGIA DA AÇÕES.

- Apresenta-se, a seguir, a esquematização dos procedimentos, expedientes e etapas de operacionalização deste Termo Propositivo, salientando-se que tratativas política e técnica hão de se alternar a fim de se possa chegar a um denominador comum.

- **Sequência das Etapas de Implantação do Termo Propositivo:**



- **Simbologia:**

 **ETAPA POLÍTICA DE PACTUAÇÃO (1ª: CÂMARA MUNICIPAL 2ª SETOR ORGANIZADO DA POPULAÇÃO, 3ª - COMUNIDADE)**

 **ETAPA TÉCNICA OU INSTITUCIONAL**

11.07.15. SISTEMA DE GESTÃO: ESTRUTURA-STAFF PARA A SUSTENTABILIDADE DO MODELO PROPOSTO

- A passagem de uma etapa propositiva para a etapa operacional pressupõe a efetivação de uma estrutura que articule todos os elementos alinhados como fundamentos do presente projeto: a premissa, os eixos estruturantes, os instrumentos e o modelo de gestão, já conceituados.

Essa estrutura, uma vez implantada, busca conformar que o sistema seja sustentável, não improvise, viabilize a pactuação dos atores deste processo, de forma indispensável contando com a comunidade e com a classe política – a Câmara dos Vereadores – com o setor empresarial e com as lideranças locais. Preferentemente com a cobertura da mídia.

- A essa conjuntura, assim idealmente estruturada, são indispensáveis 4 (quatro) condições: o *Capital Social*, os *Recursos e Instrumentos*, a *Governance* e a *Premissa Política*.

Capital Social, podendo ser entendido como a capacidade potencial de a comunidade se mobilizar e se articular na viabilização de projetos que impactem seu desenvolvimento. Daí a importância de serem agregadas as lideranças locais e os empresários do setor imobiliário como agentes estratégicos na efetivação do modelo de gestão que se propõe. Porque o objeto deste Termo diz respeito ao empreendedorismo imobiliário e são aqueles empresários seus agentes principais.

Recursos, humanos, sobretudo técnicos, dizem respeito à capacidade de adequação dos quadros atuantes na administração à nova conjuntura de gestão. Entende-se que Bragança Paulista dispõe dessa capacidade. **Instrumentos** – tema já tratado – deverão conferir condições operacionais ao novo sistema, inclusive financeiras.

Governance, termo que conceitua a condição de liderança que o executivo municipal deve assumir ou imprimir à sua gestão para administrar o modelo proposto, pressupondo habilidade na condução do processo político de pactuação dos requerimentos estratégicos.

Premissa Política é a prioridade que deve ser conferida, pelo prefeito municipal, e que neste Termo refere-se ao desenvolvimento da Zona Norte.

- Todo esse encadeamento de condições e requisitos estratégicos tem uma única finalidade: garantir sustentabilidade ao modelo que este projeto define para a qualificação socioambiental da Zona Norte.

Tem-se nítidos os riscos da descontinuidade que assolam o curso de planos de desenvolvimento, planos diretores e tantos outros que requerem um gerenciamento que supere disfunções administrativas, obstáculos do percurso político – de natural ocorrência – mesmo porque se reconhece a arena de conflitos que usualmente surgem em função das mudanças de paradigma, de inovação de métodos e referências, alterando padrões e vícios de conduta vigentes.

- Pretende-se, assim, superar o vazio que, na maioria dos casos de elaboração de planos diretores e de desenvolvimento socioambiental, sucede à sua conclusão e que responde pela ruptura do processo que até então se ensaiava, exatamente por falta de uma estrutura-*staff* que assuma a necessária articulação com os grupos locais mais representativos, políticos e não políticos.
- Por isso a necessidade de formação de um grupo gestor *pro-tempore*, integrado por representantes do executivo municipal, da Câmara de Vereadores, do setor imobiliário, da comunidade ambientalista e representantes das Unidades de Planejamento, da OAB, do CREA e do CAU a fim de trabalhar as articulações e expedientes de intermediação, de forma a viabilizar a nova gestão do prefeito municipal.

11.07.16. SÍNTESE

Resumem-se, a seguir, os expedientes, feitos e projetos fundamentados e justificados neste Termo Propositivo, de aplicação prioritária e indispensáveis à viabilização dos seus objetivos, dos requerimentos da ACP e instrumentos aptos ao desenvolvimento sustentável da Região-alvo.

PROJETOS	PÁG. DESTE CAPÍTULO
11.07.16.1.- ZONEAMENTO DE USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
11.07.16.2.- ÁREAS DE INTERVENÇÕES	12
11.07.16.3.- PROJETOS ESTRATÉGICOS	13
11.07.16.4.- ZEIS 1 e ZEIS 2	14
11.07.16.5.- PLANO DO SISTEMA VIÁRIO	15
11.07.16.6.- OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – VIAS ATILIO MENIN E DIAMETRAL VA02	16
11.07.16.7.- CONTRAPARTIDA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA URBANIZAÇÃO DO SETOR LESTE DA REGIÃO-ALVO	23

11.07.16.8.- AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA 29

11.07.16.9.- SISTEMA DE GESTÃO: ESTRUTURA-STAFF
À SUSTENTABILIDADE DO MODELO PROPOSTO 32

12. FINAL

A etapa conclusiva deste projeto é composta pelo TERMO PROPOSITIVO – TOMOS I e II, em 11 capítulos, anexos e conjunto de mapas.

13. EQUIPE RESPONSÁVEL

Direção Geral: Professor Doutor Agnelo M. Cassula
Diretor Presidente da FDCT – Fundação para o
Desenvolvimento Científico e Tecnológico

Estágios inicial e intermediário do Projeto:

Professor Doutor Fernando A. S. Marins

Ex-Diretor Presidente da FDCT

Coordenação Técnica: Arquiteto Helvio Guatelli

Equipe Responsável: Bruno Libânio - Geógrafo

Helvio Guatelli - Arquiteto

Rogério A. dos Santos - Geógrafo

Wellington D. Strabello - Geógrafo

Apoio: Alexandrina Inácio - Administração

Apoio local: Professor Joaquim G. de Oliveira

Guaratinguetá, Abril de 2017.