

## PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

# Escassez de áreas, migração e o déficit habitacional

ALBERTO MARQUES - 04/01/2012

A expansão territorial da região tende a se concentrar no setor sudoeste, tanto pela disponibilidade de áreas ainda passíveis de ocupação, quanto pelo aumento demográfico proporcionalmente maior para essa porção da região metropolitana.

A escassez de áreas para expansão territorial ocorre em todos os municípios da região, em maior ou menor grau, e a migração intrametropolitana dificulta controle sobre cadastro e estimativa das necessidades habitacionais.

Para a prefeita de Cubatão (até o fechamento desta edição, fora do cargo), Marcia Rosa (PT), os projetos habitacionais já em curso na Cidade deverão solucionar o problema do déficit habitacional. "Assim, cumpre ao nosso Governo fazer a requalificação urbana e o melhor aproveitamento da infraestrutura já instalada, com reordenação de espaços e incentivo ao adensamento. Além de promover o melhor aproveitamento do potencial de ocupação, buscando atender outras camadas da população e viabilizar a fixação da classe média".

A prefeita de Guarujá, Maria Antonieta de Brito (PMDB), diz estar trabalhando no setor. "Nós já identificamos esse gargalo. Para dar certo, uma política habitacional do Estado precisa de esforço conjugado, para aquisição de novas áreas e construção de moradias. Guarujá, com o Programa Litoral Sustentável e mais o PAC (Plano de Aceleração do Crescimento, do Governo Federal) vai chegar a 10 mil moradias. É um investimento importante, mas não pode ser somente isso".

O prefeito de São Vicente, Luis Cláudio Bili (PP), acredita no potencial de Estado e da União para investimentos na Cidade. "Os municípios não têm recursos para tocar programas habitacionais e os prefeitos precisam, juntos, bater em todas as portas para aliviar o nosso déficit".

### Problema

São Vicente teve o aumento mais significativo de assentamentos precários, saindo de 17,15% para 26,27% entre 2000 e 2010



A falta de espaço para expansão territorial, que ocorre em todos os municípios da Baixada Santista, é um complicador para equacionar o problema de moradia na região

### Exemplo de indicadores

Objetivo	Metas				Indicadores
	2015	2020	2026	2030	
Equacionar o déficit e a demanda futura de habitação para a população de baixa renda que não tem como adquirir unidades habitacionais pela via do mercado	Entre 20.000 e 40.000 unidades habitacionais produzidas e entregues.	Entre 30.000 e 50.000 unidades habitacionais produzidas e entregues.	Entre 63.469 e 116.383 unidades habitacionais produzidas e entregues.	Entre 13.664 e 42.600 unidades habitacionais produzidas e entregues.	Número de unidades habitacionais produzidas / ano.
Reequilibrar a produção de unidades habitacionais entre os municípios da Baixada Santista para atender à população deficitária e de mandatória, em especial dos municípios de São Vicente e Mongaguá.	20% das unidades habitacionais produzidas definidas conforme estratégia de ocupação regional a partir das definições estabelecidas por estratégias regionais.	50% das unidades habitacionais produzidas foram definidas conforme estratégia de ocupação regional a partir das definições estabelecidas por estratégias regionais.	70% das unidades habitacionais produzidas foram definidas conforme estratégia de ocupação regional a partir das definições estabelecidas por estratégias regionais.	100% das unidades habitacionais produzidas foram definidas conforme estratégia de ocupação regional a partir das definições estabelecidas por estratégias regionais.	Relação entre número de unidades habitacionais produzidas a partir de estratégia regional e número total de unidades produzidas
Conter a expansão horizontal dos assentamentos precários na RMBS, especialmente nos municípios de São Vicente e Guarujá.	Ocorrência de 5% de expansão de área dos assentamentos precários.	Ocorrência de 2% de expansão de área dos assentamentos precários.	Não ocorrência de expansão de área dos assentamentos precários.	Ocorrência de redução de 2% de área dos assentamentos precários.	Relação entre área expandida e área total dos assentamentos precários.
Produzir unidades habitacionais suficientes para atender à demanda habitacional futura nos assentamentos precários.	10.000 unidades habitacionais produzidas e entregues nos assentamentos precários.	Entre 14.130 e 15.066 unidades habitacionais produzidas e entregues nos assentamentos precários.	14.396 unidades habitacionais produzidas e entregues nos assentamentos precários.	Entre 15.556 e 19.424 unidades habitacionais produzidas e entregues nos assentamentos precários.	Número de unidades produzidas nos assentamentos precários/ano

Fonte: Geo Brasilis

### Conclusões

Há escassez de áreas para o crescimento urbano em Cubatão, Bertioga, Santos, São Vicente e Guarujá, o que tende a elevar o preço da terra em tais localidades. Foi registrada a ausência de infraestrutura urbana e saneamento básico em assentamentos precários, onde também há empecilhos à regularização fundiária. Também não existem espaços suficientes para produção habitacional nos municípios mais pressionados por déficits crescentes

### Frase



**"Cumpre ao nosso Governo fazer a requalificação urbana e o melhor aproveitamento da infraestrutura já instalada, com reordenação de espaços e incentivo ao adensamento"**

Marcia Rosa (PT), prefeita afastada de Cubatão



**"Os municípios não têm recursos para tocar programas habitacionais e os prefeitos precisam, juntos, bater em todas as portas para aliviar o nosso déficit"**

Luis Cláudio Bili (PP), prefeito de São Vicente

## Restrições ambientais impõem limites

A lógica da ocupação urbana na Baixada, de acordo com o estudo, é baseada nos atributos naturais presentes na região. A Baixada Santista é amplamente constituída por áreas ambientalmente relevantes e o tipo de ocupação (proibida, permitida ou idealizada) varia de acordo com os diferentes níveis de restrição de uso do solo. Conforme a forma de proteção institucional e jurídica ou, ainda, as destinações que estudos e instrumentos legais de planejamento urbano definiriam para estas áreas, pode-se ocupar com ou sem restrições ou simplesmente não ocupar jamais.

Unindo todas as informa-

ções, é possível perceber que a região tem unidades de conservação municipais, estaduais e federais, áreas consideradas de risco geológico em função de instabilidade do solo e locais contaminados, sendo impossível a moradia nesses espaços. Considerando as legislações urbanísticas municipais e também levantamentos de campo realizados foi possível chegar às áreas que têm potencial para ocupação. São locais já classificados nos planos diretores para a expansão urbana, outras com possibilidade de adensamento por verticalização. Os resultados destes levantamentos foram colocados em mapas.

A conclusão é de que o território possui reduzidas oportunidades de expansão urbana além dos limites da ocupação atual. Isso ocorre pela grande incidência de áreas com restrição ambiental, como Mata Atlântica, mangues e restingas, que se entremeiam às áreas atualmente urbanizadas. As oportunidades de verticalização de áreas não saturadas podem ser claramente identificadas em Bertioga, Praia Grande, Mongaguá, Itanhaém e Peruíbe, notadamente nas áreas mais próximas da orla marítima, embora estejam disponíveis também em São Vicente e Guarujá, onde as maiores oportunidades de ab-

sorção do crescimento populacional se dão pela verticalização, fora das áreas de faixa de praia, já saturadas. O caso de Santos é específico, pois toda a área demarcada já se encontra fortemente ocupada por construções, muitas das quais com elevadas taxas de ocupação. Tais áreas delimitadas não estão, necessariamente, aptas a absorver o crescimento populacional por meio da verticalização. Em muitos casos ocorrem conflitos em relação ao sombreamento da orla e inadequação da infraestrutura existente, além da incapacidade de compra de propriedades em áreas valorizadas.