



## CAPÍTULO 4

### ASPECTOS LEGAIS E INSTITUCIONAIS

As ações compreendidas neste EIA/Rima, para o reassentamento de parte da população de Santa Cruz dos Navegantes, estão sendo propostas em conformidade com a legislação ambiental aplicável, com o Termo de Referência emitido pelo Departamento de Avaliação de Impactos Ambientais da Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo datado de 17/07/2007, bem como com os termos e condições estabelecidos no Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta celebrado em 19.10.2006, entre o Ministério Público do Estado de São Paulo e o Município de Guarujá (Anexo I).

Conforme descrito mais adiante no Capítulo 5, a proposta apresentada prevê, entre outras medidas, a mudança na implantação de parte do conjunto habitacional projetado, de forma a maximizar a preservação da área do manguezal, a ampliação das Áreas de Preservação Permanente - APPs a serem recuperadas com a abertura de vias de proteção do manguezal à margem do Rio Icanhema, com a remoção das palafitas e, ainda, com a qualificação urbana e a redefinição do parcelamento do solo.

Com as medidas propostas, serão realocadas 313 famílias, sendo prevista a implantação de unidades habitacionais no próprio assentamento de Santa Cruz dos Navegantes e em Vicente de Carvalho (Acarau e na área do Linhão da Codesp), resultando com isso, no total, aproximadamente 0,92 hectares de área de manguezal a ser recuperada. Para tanto, foram selecionadas quatro alternativas para a implantação de conjuntos habitacionais, descritas no capítulo 5, de forma a privilegiar a delimitação das Áreas de Preservação Permanente (APPs), tendo sido escolhida a alternativa mais viável, em termos sociais e ambientais.



Pelo fato do assentamento de Santa Cruz dos Navegantes, ter avançado sobre o manguezal, ecossistema que praticamente circunda seu território e além do fato de apresentar corpos d'água cujas margens estão ocupadas, as principais restrições jurídicas a serem observadas estão relacionadas às APPs.

A seguir, em cumprimento ao Termo de Referência, serão analisadas as principais normas ambientais e urbanísticas incidentes na área destinada à implantação do empreendimento, no âmbito federal, estadual e municipal.

#### 4.1. ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APPS

As APPs estão definidas pela Lei Federal 4.771/65 (Código Florestal), com a redação dada pela Medida Provisória 2.166-67/2001, como sendo áreas protegidas, cobertas ou não por floresta e demais formas de vegetação natural, que devem ser preservadas com vistas a, entre outras funções, preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo, proteger a qualidade das águas e assegurar o bem-estar das populações humanas (art. 1º, § 2º, II).

Entre as APPs relacionadas no artigo 2º do Código Florestal, no que interessa ao presente projeto, destacam-se as **áreas ao longo de cursos d'água** numa largura mínima de 30 metros para cada lado; ao **redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais**; nas **nascentes**, num raio mínimo de 50 metros de largura; no **topo de morros, montes, montanhas e serras**; nas **encostas** com declividade superior a 45º equivalente a 100% na linha de maior declive; e nas **restingas**, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues.

Com relação às áreas urbanas, ou seja, as compreendidas nos perímetros urbanos definidos pela legislação municipal, nas regiões metropolitanas e nas aglomerações urbanas, o Código Florestal determina que deverá ser observado o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites daquela norma federal (art. 2º, § único). Há discussão doutrinária sobre a aplicabilidade do Código Florestal em áreas urbanas, corroborado pelo posicionamento atual da Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo, quando julga que devem ser respeitados, no mínimo, as faixas de proteção das APPs previstas no Código Florestal, mesmo nas zonas urbanas.

A Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama 303/02, que dispõe sobre parâmetros, definições e limites de áreas de preservação permanente, regulamenta, em seu artigo 3º, as APPs previstas no Código Florestal. Incrementa tal Título Legal incluindo a **vereda** em faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 metros; as **linhas de cumeada**, em área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura, em relação à base, do pico mais baixo da cumeada; a **encosta ou parte desta**, com declividade superior a 100% ou 45º na linha de maior declive; os **locais de refúgio ou reprodução de aves migratórias**; os **locais de refúgio ou reprodução de exemplares da fauna ameaçados de extinção** que constem de lista elaborada pelo Poder Público; as **praias**, em locais de nidificação e reprodução da fauna silvestre.



Esse dispositivo regulamenta ainda algumas APPs, como é o caso do **topo de morros e montanhas**, que seriam áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação à base; as **restingas**, em faixa mínima de 100 metros, medidos a partir da linha de preamar máxima, ou em qualquer localização ou extensão, quando recoberta por vegetação com função fixadora de dunas ou estabilizadora de mangues; o **manguezal**, em toda a sua extensão.

Por sua importância ecológica as **APPs somente podem ser suprimidas em casos excepcionais previstos na legislação**; e que são os de: **utilidade pública, interesse social e baixo impacto** (Código Florestal, artigo 4º). Outro requisito previsto pelo Código Florestal para que seja autorizada a supressão da APP, pelos órgãos ambientais competentes, é que inexista alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, sendo essas hipóteses devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio e com previsão de medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser adotadas pelo empreendedor.

Para regulamentar as hipóteses de intervenção em APP, o Conama publicou a Resolução 369/06 definindo os casos que são considerados excepcionais. No artigo 2º, estão previstos os casos de utilidade pública e interesse social, entre os quais estão incluídas as atividades de proteção sanitária; as obras essenciais de infra-estrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia; a implantação de área verde pública em área urbana; obras públicas para implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados; e a regularização fundiária sustentável de área urbana (esta, se considerada zona de interesse social).

Conforme artigo 11 dessa mesma Resolução, entre os casos de baixo impacto incluem-se a implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e efluentes tratados, desde que comprovada a outorga do direito de uso da água, quando couber; implantação de corredor de acesso de pessoas e animais para obtenção de água; construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro; construção e manutenção de cercas de divisa de propriedades; pesquisa científica, desde que não interfira com as condições ecológicas da área, nem enseje qualquer tipo de exploração econômica direta, respeitados outros requisitos previstos na legislação aplicável; plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais em áreas alteradas, plantadas junto ou de modo misto; outras ações ou atividades similares, reconhecidas como eventual e de baixo impacto ambiental pelo Conselho Estadual do Meio Ambiente.

Ainda, regulamentando o Código Florestal, o artigo 3º da Resolução 369/06 estabelece as seguintes exigências para a autorização de intervenção ou supressão de vegetação em APP: a inexistência de alternativa técnica e locacional às obras, planos, atividades ou projetos propostos; atendimento às condições e padrões aplicáveis aos corpos de água; averbação da área de reserva legal (em se tratando de área rural); e a inexistência de risco de agravamento de processos como enchentes, erosão ou movimentos acidentais de massa rochosa.

Em relação aos **manguezais**, é importante observar que é **vedada a intervenção ou supressão de vegetação a não ser que seja em casos de utilidade pública e para acesso de pessoas e animais para obtenção de água** (Resolução Conama 369/06, art. 1º, § 1º).



Nos termos dessa Resolução, a intervenção ou supressão de vegetação em APP (que não mangue) para a regularização fundiária sustentável de área urbana poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente, observando-se os seguintes requisitos e condições: ocupações de baixa renda, predominantemente residenciais; ocupações localizadas em área urbana declarada como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS no Plano Diretor ou outra legislação municipal (art. 9º).

A ocupação deverá estar inserida em área urbana que possua no mínimo três dos seguintes itens de infra-estrutura urbana implantada: malha viária, captação de águas pluviais, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia.

Além disso, o Assentamento deverá apresentar densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare; localização exclusivamente nas faixas de APP: das margens de cursos de água, e entorno de lagos, lagoas e reservatórios artificiais, devendo ser respeitadas faixas mínimas de 15 metros para cursos de água de até 50 metros de largura e faixas mínimas de 50 metros para os demais; dos topo de morro e montanhas, desde que respeitadas as áreas de recarga de aquíferos, devidamente identificadas como tal por ato do poder público; nas restingas, respeitada uma faixa de 150 metros a partir da linha de preamar máxima; nas ocupações consolidadas até 10.07.2001; e, a apresentação pelo poder público municipal de Plano de Regularização Fundiária Sustentável que contemple, entre outros, requisitos, a realização de audiência pública.

No Estado de São Paulo, o Decreto Estadual 49.566/05 previu hipóteses excepcionais de intervenção em APPs por serem de baixo impacto, que em linhas gerais acompanha os dispositivos da Resolução Conama 369/06, sendo anterior, menos abrangente e menos restritivo do que a norma federal.

A Lei Estadual 9.989/98 dispõe sobre a recomposição da cobertura vegetal no Estado de São Paulo e torna obrigatória a recomposição florestal, pelos proprietários, nas áreas que coincidem com as APPs.

Merece destaque o fato de que, com a remoção populacional proposta, serão recuperadas APPs ora ocupadas por unidades residenciais.

#### 4.2. SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO E MATA ATLÂNTICA

Embora o reassentamento da população a ser removida esteja sendo proposto em áreas já antropizadas, supressões de vegetação que se façam necessárias serão precedidas da obtenção das devidas autorizações por parte dos órgãos competentes, com a observância das regras e restrições previstas para APPs e pela legislação vigente, incluindo-se a Lei Federal 11.428/06, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, bem como seus regulamentos.

Esta lei prevê regras diferenciadas para o corte, a supressão e a exploração de Mata Atlântica, de acordo com a vegetação - se primária ou secundária - e, nesta última, levando-se em conta o estágio de regeneração. Embora essas distinções não sejam válidas para manguezal e restinga (art. 10 da Resolução Conama 10/93), para os quais valem as determinações dos órgãos do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA e, fundamentalmente, o Código Florestal, trataremos a seguir de



alguns dispositivos mais relevantes que podem vir a ser aplicáveis à supressão de áreas fora do manguezal e da restinga.

O corte e a supressão da vegetação primária e secundária no estágio avançado de regeneração somente poderão ser autorizados em caso de utilidade pública, pesquisas científicas e práticas preservacionistas (art. 14 c/c art. 20 e 21 da Lei Federal 11.428/06). Para a vegetação em estágio médio de regeneração, além desses casos, admite-se a hipótese de supressão por interesse social (art. 14 da mesma Lei).

Esses mesmos dispositivos legais dispõem que, tanto em relação à vegetação primária ou secundária nos estágios médio e avançado, a supressão deverá ser devidamente caracterizada e motivada em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, dependendo de autorização do órgão ambiental estadual competente, com anuência prévia do órgão federal ou municipal de meio ambiente (em área urbana, dependerá do órgão ambiental municipal).

Fica também vedado o corte e a supressão de vegetação que: abrigar espécies da flora e da fauna silvestres ameaçadas de extinção; exercer função de proteção de mananciais ou de prevenção e controle de erosão; formar corredores entre remanescentes de vegetação primária ou secundária em estágio avançado de regeneração; proteger o entorno de unidades de conservação; possuir excepcional valor paisagístico, reconhecido por órgão ambiental (art. 11). Novos empreendimentos que impliquem no corte ou na supressão de vegetação deverão ser implantados preferencialmente em áreas já substancialmente alteradas ou degradadas (art. 12).

Embora com requisitos e restrições menores, o corte e a supressão de vegetação em estágio inicial de regeneração também deverão ser autorizados pelo órgão estadual competente (art. 25).

A Lei Federal 11.428/06 sucedeu o Decreto Federal 750/93 (que tratava do mesmo assunto) e estabeleceu que o Conama deveria regulamentá-la. Pois então, o Conama, por meio da Resolução 388/07, optou por convalidar as Resoluções que regulamentavam o antigo Decreto, a saber:

- A Resolução 10/93 - estabelece os parâmetros para análise dos estágios de sucessão da Mata Atlântica;
- A Resolução 01/94 - define vegetação primária e secundária nos estágios pioneiro, inicial, médio e avançado de regeneração da Mata Atlântica, a fim de orientar os procedimentos de licenciamento de exploração da vegetação nativa no Estado de São Paulo; e
- A Resolução 07/96 - aprova os parâmetros básicos para análise da vegetação de restingas no Estado de São Paulo.

Com relação a espécies de flora em extinção, valem ser destacadas as seguintes normas:

- Portaria IBAMA 37-N/92 que relaciona lista oficial de espécies da flora brasileira ameaçada de extinção; e



- Resolução SMA 48/04, que publica a lista das espécies da flora do Estado de São Paulo ameaçadas de extinção.

Também são normas a ser consideradas: a Resolução SMA 21/01, que fixa orientação para o florestamento compensatório; as Resoluções SMA 47/03 e 8/08 que fixaram orientações para o reflorestamento heterogêneo de áreas degradadas; e a Resolução SMA 13/08 que dispõe sobre a concessão de autorização para a supressão de vegetação nativa para a implantação de obras de interesse público.

#### 4.3. PROTEÇÃO À FAUNA

A legislação referente à proteção da fauna é composta pelos seguintes diplomas legais, comentados a seguir:

A Lei Federal 5.197/67, que dispõe sobre a proteção à fauna (Código de Caça), alterada pelas Leis 7.584/87, 7.653/88, 7.679/88 e 9.605/98, e regulamentada pelo Decreto 97.633/89, respalda a proteção de animais de quaisquer espécies, em qualquer fase de seu desenvolvimento e que vivem naturalmente fora do cativeiro, constituindo a fauna silvestre, bem como seus ninhos, abrigos e criadouros naturais, sendo vedada a sua utilização, perseguição, destruição, caça ou apanha (art. 1º).

A Instrução Normativa 003/03, do Ministério do Meio Ambiente, promulgou a lista de espécies brasileiras ameaçadas de extinção. Já o Decreto 42.838/98, nos seus Anexos I e II, relaciona as espécies da fauna silvestre ameaçadas de extinção e as provavelmente ameaçadas de extinção no Estado de São Paulo.

A Lei 11.977/05 instituiu o Código Estadual de Proteção aos Animais, estabelecendo normas para a proteção, defesa e preservação dos animais no Estado de São Paulo. Esta Lei define o que são animais silvestres, exóticos, domesticados, de criadouros e sinantrópicos, e estabelece quais condutas que não podem ser praticadas em face de animais (artigo 2º, I).

Visando a proteger a ictiofauna, o Código de Pesca, instituído pelo Decreto-Lei 221/67, estabelece, em seu artigo 37, que os efluentes das redes de esgotos e os resíduos líquidos ou sólidos das indústrias somente poderão ser lançados às águas quando não as tornarem poluídas.

Vale dizer que: incumbe ao empreendedor a obediência aos padrões legais para despejo de efluentes tratados no curso d'água, visando não só à preservação da qualidade da água, mas também à proteção da ictiofauna.

Por fim, a Instrução Normativa 5/04, do IBAMA estabelece lista de espécies de invertebrados aquáticos e peixes ameaçados de extinção e espécies sobreexploradas ou ameaçadas de sobreexploração.

#### 4.4. GERENCIAMENTO COSTEIRO

Além da legislação florestal, pela área onde se encontra o assentamento de Santa Cruz dos Navegantes, outras normas que merecem destaque são as que dispõem sobre o gerenciamento





costeiro. Seguindo os objetivos genéricos da Política Nacional do Meio Ambiente, o gerenciamento costeiro visa a contribuir para elevar a qualidade de vida da população, a proteção do patrimônio natural, histórico, étnico e cultural, e como tal é tratado pela Lei Federal 7.661/88, regulamentada pelo Decreto Federal 5.300/04 (Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro), sendo ainda tratado no âmbito estadual pela Lei Estadual 10.019/98 (Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro).

Eventual desmatamento que venha a ser feito para instalação, ampliação ou realocação de empreendimentos ou atividades na zona costeira que implicar a supressão de vegetação nativa, quando permitido em lei, será compensada por averbação de, no mínimo, uma área equivalente, na mesma zona afetada (art. 17 do Decreto Federal 5.300/04).

Conforme disposto nessas normas, zona costeira é o espaço geográfico de interação do ar, do mar e da terra, incluindo seus recursos, abrangendo uma faixa marítima e outra terrestre. Por meio de um decreto estadual, deverá ser regulamentado o zoneamento ecológico-econômico da Baixada Santista, definindo restrições de uso de acordo com as características socioambientais das diversas zonas.

A regulamentação do gerenciamento costeiro no litoral sul do Estado de São Paulo está em fase de discussão, sendo que a partir de sua edição, possivelmente serão definidas regras de zoneamento ecológico-econômico que incidirão sobre a área.

#### **4.5. LICENCIAMENTO AMBIENTAL E EIA/RIMA**

Considerando-se que se trata de um licenciamento ambiental por meio da apresentação de um EIA/Rima, cabe mencionar algumas regras relacionadas ao licenciamento ambiental. A Lei Federal 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente) previu, entre seus instrumentos, a avaliação de impactos ambientais e o licenciamento e a revisão de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras. A Constituição Federal de 1988, por meio de seu Artigo 225 estabeleceu a necessidade de se “exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade”. A Resolução Conama 237/97 regulamentou critérios para o licenciamento ambiental.

As normas para a elaboração de EIA/Rima estão contidas na Resolução Conama 001/86 que, além de elencar os requisitos para a elaboração do estudo, prevêem a possibilidade de realização de audiências públicas para a sua discussão. A Resolução Conama 009/87 tratou em maiores detalhes sobre a realização de audiências públicas.

A Resolução SMA 42/94 prevê os procedimentos para a análise do EIA/Rima e a de número 54/04 dispõe sobre os procedimentos do próprio licenciamento ambiental, enquanto a Deliberação Consema 8/92 trata das normas para as publicações previstas na legislação e a Portaria CPRN 4/99 estipula prazos. A Resolução SMA 54/07 dispõe sobre o licenciamento ambiental e regularização de empreendimentos urbanísticos e de saneamento básico considerados de utilidade pública.

Sendo um empreendimento sujeito à elaboração do EIA/Rima, aplica-se também o dispositivo previsto na Lei Federal 9.985/00 (Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC), com a



regulamentação dada pelo Decreto Federal 4.340/02, com regulamentação mais específica trazida pela Resolução Conama 371/06 (compensação ambiental); tais dispositivos legais referem-se à compensação ambiental de no mínimo 0,5% do valor do orçamento total do empreendimento, destinado a contribuir para o incentivo às unidades de conservação.

No Estado de São Paulo, a Resolução SMA 56/2006 estabeleceu a gradação de impacto ambiental para fins de cobrança de compensação ambiental decorrente do licenciamento ambiental de empreendimentos de significativo impacto ambiental.

Ressalta-se que, com a edição da ADIN (Ação Direta de Inconstitucionalidade) 3.378-6, em 9 de abril de 2008, que trata especificamente do Artigo 36º do SNUC (compensação ambiental), não existe, no momento, legislação aplicável ou bibliografia específica que oriente o cálculo do valor de compensação ambiental.

#### **4.6. NORMAS URBANÍSTICAS**

Em se tratando de projeto de regularização fundiária sustentável, é importante mencionar a Lei Federal 10.257/01, o Estatuto da Cidade, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabeleceu normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1ª, parágrafo único).

Entre suas diretrizes, inclui-se a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo, bem como as de edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais (art. 2º, XIV).

Tratando de regras para o parcelamento do solo, a Lei Federal 6.766/79, com alterações dadas pela Lei nº 9.785/99, em seu artigo 2º, § 6º, prevê que a infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social consistirá, no mínimo, de: (i) vias de circulação; (ii) escoamento das águas pluviais; (iii) rede para o abastecimento de água potável; e (iv) soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

##### **4.6.1. Zoneamento Municipal**

A Lei Complementar nº 108/2007 instituiu o Novo Plano Diretor e a Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Guarujá. Nos últimos anos, o zoneamento da Cidade passou por diversas mudanças, sendo a anterior em 1998. O Ordenamento Territorial estabelecido no Plano Diretor (2007) definiu duas macrozonas distintas e integradas entre si, a Macrozona Urbana e a Macrozona de Proteção Ambiental.

A Macrozona Urbana é constituída pelos seguintes setores: I - Setor de Urbanização Qualificada; II - Setor de Qualificação Urbana; III - Setor de Reestruturação Urbana; IV - Setor de Recuperação





Urbana. A Macrozona de Proteção Ambiental, caracterizada pelos elementos geomorfológicos naturais do Município, abrangendo as Serras do Guararú e de Santo Amaro, os morros, as praias, os costões, os manguezais e as restingas, subdivide-se em: I - Setor de Preservação Ambiental; II - Setor de Proteção de Praia e Costão; III - Setor de Recuperação Ambiental; IV - Setor de Desenvolvimento Compatível; V - Setor de Ocupação Dirigida. O assentamento de Santa Cruz dos Navegantes enquadra-se em Macrozona Urbana no Setor de Recuperação Urbana, caracterizado pelo uso predominantemente residencial, pela carência de infra-estrutura e de equipamentos públicos e pela incidência de loteamentos irregulares e de núcleos habitacionais de baixa renda.

A divisão do território do Município está definida na citada Lei Complementar por meio da delimitação precisa de seus bairros. São os seguintes os bairros oficiais do Município de Guarujá, concentrados em quatro regiões:

I – Região I - Pitangueiras, Astúrias, Tombo, Guaiúba, Marinas, Santa Rosa, Santo Antônio;

II – Região II - Itapema, Parque Estuário, Paecará, Jardim Progresso, Vila Áurea, Jardim Conceiçãozinha, Porto, Retroporto, Jardim Boa Esperança;

III – Região III – Enseada, Tortuga, Mar e Céu, Jardim Acapulco e Santo Amaro, Pernambuco, Perequê, Gararú, Jardim Virgínia;

IV – Região IV - Morrinhos, Cachoeira, Vila Zilda.

As Zonas Especiais compreendem a áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento e sendo classificadas em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II - Zonas Especiais de Interesse Público – ZEIP;

III - Zonas Especiais de Interesse Turístico – ZEIT;

IV - Zonas Especiais de Proteção do Patrimônio – ZEIPAT;

V - Zonas Especiais de Interesse Militar – ZEIM

O assentamento de Santa Cruz dos Navegantes enquadra-se em Zona Especial de Interesse Social-ZEIS, a qual é considerada área do território municipal com normas próprias de uso e ocupação do solo, destinadas primordialmente à produção, manutenção e sustentabilidade de habitação de interesse social. As ZEIS subdividem-se nas seguintes categorias:

I – Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 - áreas públicas ou privadas ocupadas espontaneamente, parcelamentos ou loteamentos irregulares, habitados por população de baixa renda familiar, onde exista interesse em se promover a regularização jurídica da posse, a legalização do parcelamento do solo e sua integração à estrutura urbana;

II – Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS-2 - são áreas públicas ou privadas não edificadas ou não utilizadas ou subutilizadas que, por sua localização e características, sejam de interesse para a implantação de programas habitacionais de interesse social.

Os projetos estratégicos municipais estão incluídos, dentre outras áreas, nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. Esses projetos consistem em ações e propostas prioritárias de intervenção no espaço geográfico municipal, urbano ou de preservação ambiental, destinados à melhoria da



qualidade de vida por meio da recuperação, reestruturação, requalificação e melhoria de áreas degradadas do Município, bem como destinados ao desenvolvimento econômico equilibrado.

O Plano Diretor previu também um tipo de loteamento denominado de tipo “B”, para os casos de interesse social em áreas de urbanização específica e que atenderão às características urbanísticas e edificações especiais, deixando por conta de uma lei complementar específica a regulamentação sobre ZEIS, em fase de elaboração.

Ainda de acordo com o zoneamento previsto no Plano Diretor, a ocupação de Santa Cruz dos Navegantes é considerada de média densidade, onde o coeficiente de aproveitamento é equivalente a 2,5. Entende-se por coeficiente de aproveitamento (CA) a relação entre a soma das áreas de todos os pavimentos da edificação (área edificada - AE) e a área do lote (AL), de acordo com a seguinte fórmula:  $CA = AE/AL$ .

Pelos dados informados pela Prefeitura Municipal de Guarujá, e tendo em vista o coeficiente de aproveitamento médio do Assentamento em questão, bem como o tamanho do lote, não haveria viabilidade de se construir edificações superiores a 3 pavimentos, razão pela qual optou-se por casas populares do tipo triplex.

A Figura 4.6.1 - 1 apresenta o Zoneamento Municipal para a Área de Estudo.

#### 4.7. LEGISLAÇÃO VIGENTE E O EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Considerando-se todas as intervenções previstas para a implantação e a operação do projeto ora proposto, e ainda em função da alternativa locacional e tecnológica selecionada, destacam-se as seguintes intervenções em áreas com restrições ambientais e as respectivas análises em relação aos instrumentos legais vigentes:

- **Intervenção em manguezais** – haverá movimentação da população que atualmente ocupa manguezais, sendo que se verificou imprescindível a ocupação de pequena porção de manguezal para a construção das novas unidades habitacionais, tendo em vista a escassez de áreas livres disponíveis para tal no Município, bem como na Baixada Santista, conforme será descrito no Capítulo 5. A área de mangue a ser utilizada, de forma a atender a todas as famílias que deverão ser realocadas; servirá para a implantação do viário e do esgotamento sanitário para os quais não há alternativa locacional. Considerando-se a área de mangue que será liberada e recuperada com o projeto proposto em relação à área que será suprimida, verifica-se que haverá ganho no balanço entre desocupação e ocupação das áreas de manguezais, conforme demonstrado na Tabela 5.2 - 1 - Quadro de áreas relativo aos cenários de ocupação do Projeto de Recuperação Socioambiental e Urbanização de Santa Cruz dos Navegantes, apresentado no Capítulo 5 deste EIA.
- **Intervenção em APPs de cursos d'água** – somente haverá intervenção em novas APPs de curso d'água para a implantação de via para acesso rodoviário (via periférica), ligando a área da Quadra Interna, área já consolidada e onde serão contruídas 84 novas unidades habitacionais, à



área defronte ao Clube de Regatas Saldanha da Gama, onde serão construídas 94 novas habitações para reassentamento;

- **As demais intervenções em APPs** ocorrerão em locais hoje ocupados por moradias, não se constituindo em novas ocupações, mas sim em adequações e melhorias, considerando-se que a implantação de sistema de esgotamento sanitário (até o presente lançado *in natura* no mangue), a implantação de sistema de abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, e a melhoria das demais condições de infra-estrutura, representarão benefícios, não somente do ponto de vista sanitário para a população residente, mas especialmente para o meio ambiente.



Figura 4.6.1 - 1 - Zoneamento Municipal (ver pasta Figuras)