

# A política urbana de Diadema: AEIS e Plano Diretor





## DÉCADA DE 90

### 1990 - Criação do FUMAPIS

Fundo Municipal de Apoio a Habitação de Interesse Social que exerce, na prática, o papel de Conselho Municipal Habitação, discutindo e deliberando sobre os rumos da política habitacional.



## O MUNICÍPIO – HOJE

- População Estimada de 399.580 habitantes (dez/2009)
- Área do Município – 30,65 km<sup>2</sup>
- Densidade demográfica – 13.036 hab/km<sup>2</sup> (Região metropolitana 2.376 hab/km<sup>2</sup>)
- 7,24 Km<sup>2</sup> em Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- ¼ da população reside nos Núcleos Habitacionais Urbanizados.



Prefeitura de Diadema  
[www.diadema.sp.gov.br](http://www.diadema.sp.gov.br)

*Secretaria de Habitação e  
Desenvolvimento Urbano*

**DIADEMA**   
*CIDADE DE TODOS NÓS*

  
Diadema  
50anos

# Áreas Especiais de Interesse Social



# 1993/94 – Revisão do Plano Diretor de Diadema Criação das AEIS

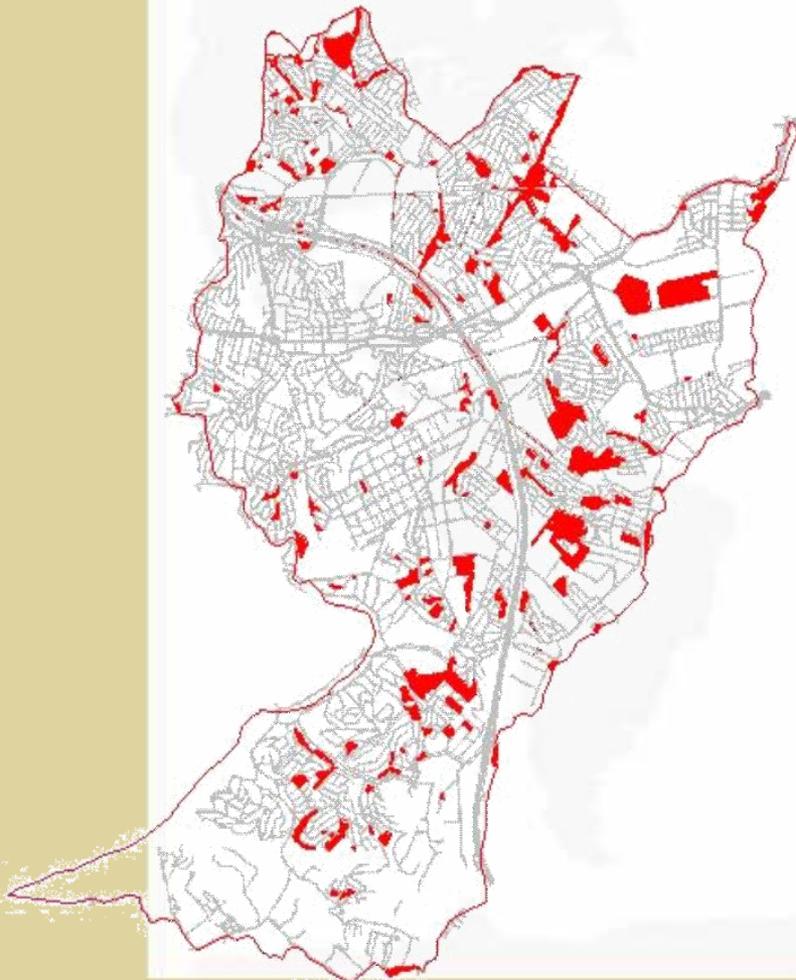
## 1ª Revisão a luz dos novos parâmetros

- Grande déficit habitacional composto principalmente da necessidade de remoções de famílias e execução de urbanização;
- Péssimos indicadores de qualidade de vida;
- Ausência de recursos federais e estaduais para a área habitacional;
- Muitos conflitos fundiários.

**OPÇÃO- enfrentamento do déficit habitacional.**



## 1993/94 – Revisão do Plano Diretor de Diadema



- Aprox. 190 núcleos habitacionais- 1/3 da população do município ocupando 4% do território;
- Cidade marcada pela presença de loteamentos clandestinos ou irregulares e por ocupações de áreas públicas e particulares.



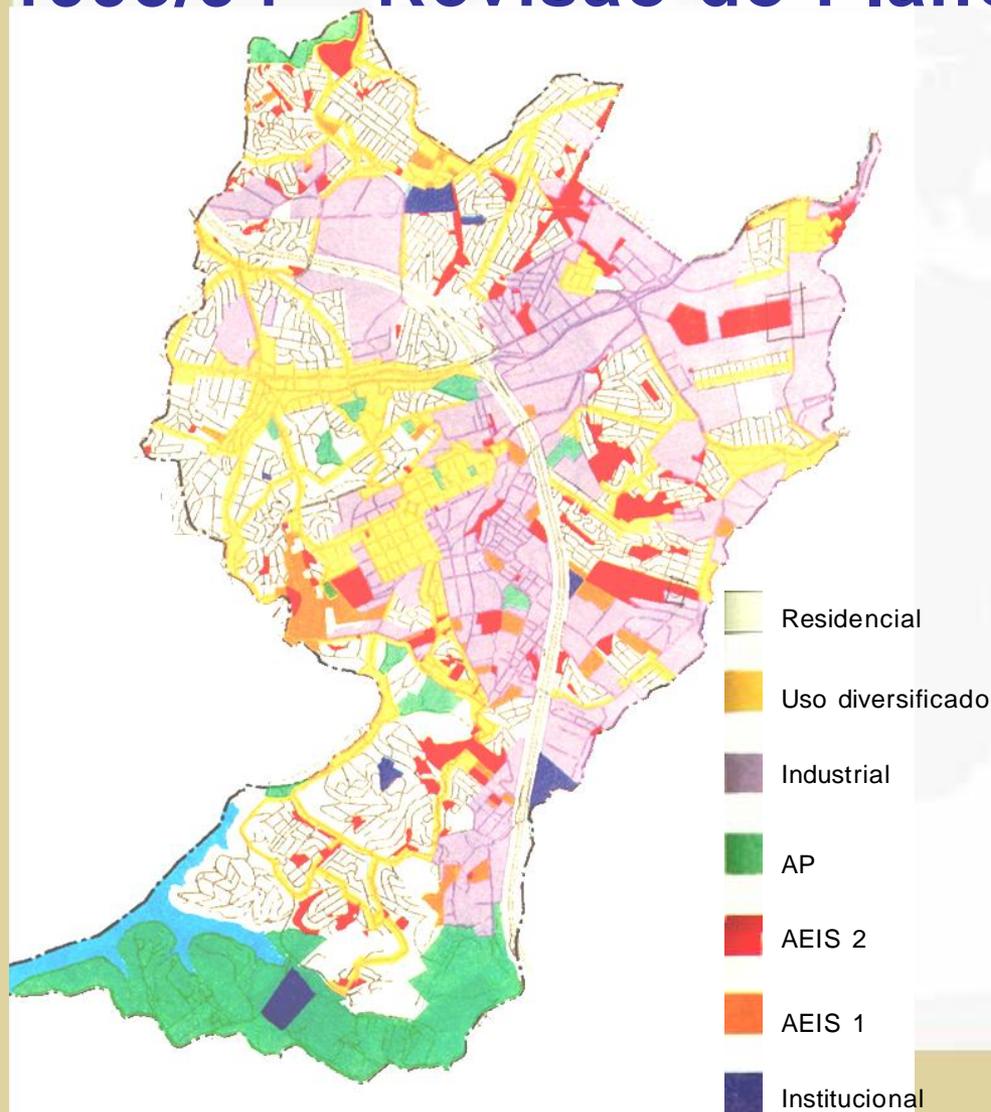
## 1993/94 – Revisão do Plano Diretor de Diadema

### Processo para a Construção do PD

- Ampla discussão com o Movimento Popular;
- Realizados mais de 30 fóruns de discussão articulado pelas Regionais de moradia e coordenados pelo município;
- Aprovado o Plano com ampla presença do Movimento na Câmara Municipal;
- Criação das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS.



# 1993/94 – Revisão do Plano Diretor de Diadema



Zona	Área (km <sup>2</sup> )	%
Residencial de baixa densidade	11,61	37
Residencial de média densidade		
Residencial de alta densidade		
Diversificado com uso terciário	5,80	19
Diversificado com uso secundário e terciário		
Industrial de grande porte	7,14	23
Industrial de médio porte		
<b>Área especial de interesse social 1</b>	<b>0,67</b>	<b>2</b>
<b>Área especial de interesse social 2</b>	<b>1,55</b>	<b>5</b>
Área especial de preservação ambiental 1r (recuperação APM)	3,95	13
Área especial de preservação ambiental 1m (manutenção APM)		
Área especial de preservação ambiental 2 (fora da APM)		
Área especial de preservação ambiental 3 (áreas públicas)	0,4	1,4
Área especial institucional		
<b>Total geral</b>	<b>31,15</b>	<b>100</b>



# PRINCIPAIS OBJETIVOS DAS AEIS

## AEIS 1

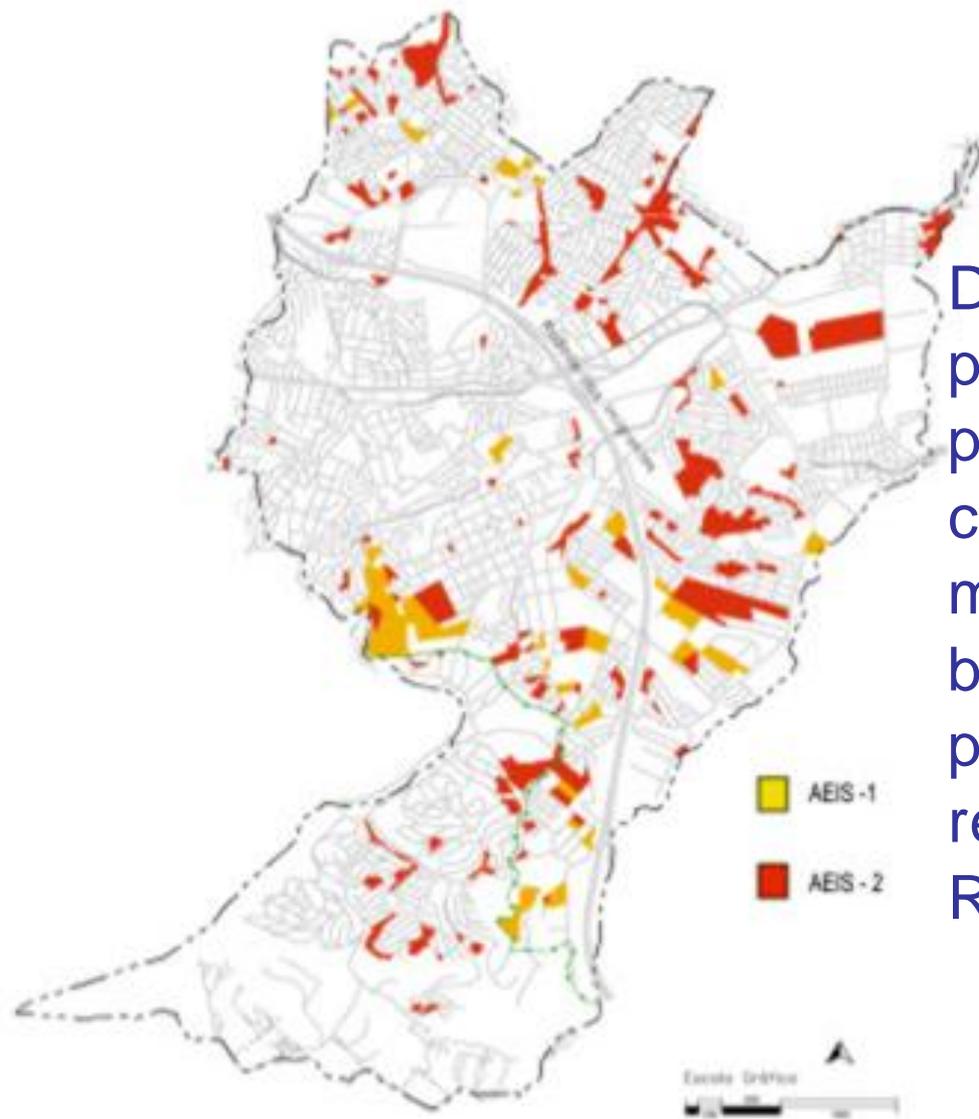
Reserva de área para remoção da população residente em áreas de risco, desadensamento das favelas ainda não urbanizadas e atendimento da demanda de aluguel.

## AEIS 2

Regularização das favelas e flexibilização do padrão dos lotes.



## 1993/94 – Revisão do Plano Diretor de Diadema



Demarcação das AEIS 1 permitiu o acesso à terra pela população de baixa renda, considerando a interferência no mercado imobiliário gerando a baixa do valor da terra, no primeiro momento, de R\$100 reais/m<sup>2</sup> em média, para R\$50,00



## 2009: Revisão pontual – Minha Casa Minha Vida

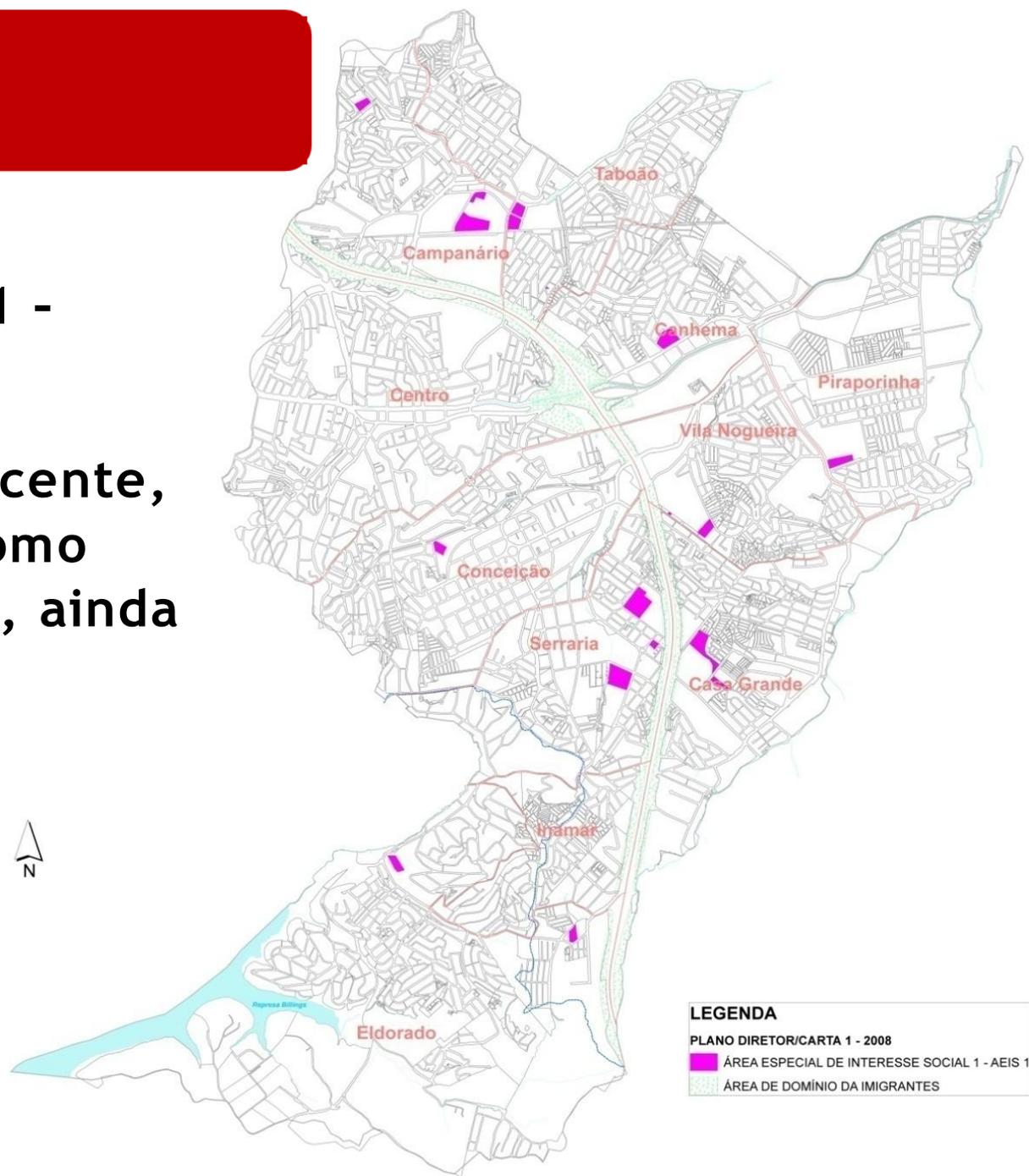
- Demarcação de novas AEIS;
- Inserção de padrões diferenciados para HIS e HMP;
- Exigência de percentual mínimo de HIS em AEIS;
- Combinação de instrumentos urbanísticos:
  - AEIS;
  - PEUC – Parcelamento, Edificação e Utilização compulsória;
  - Direito de Preempção.

# TERRA

## MAPA DAS AEIS 1 - 2008

Estoque Remanescente,  
áreas grafadas como  
AEIS1 no PD 2008, ainda  
não ocupadas:

75.328,13 m<sup>2</sup>



The image cannot be displayed. Your computer may not have enough memory to open the image, or the image may have been corrupted. Restart your computer, and then open the file again. If the red x still appears, you may have to delete the image and then insert it again.

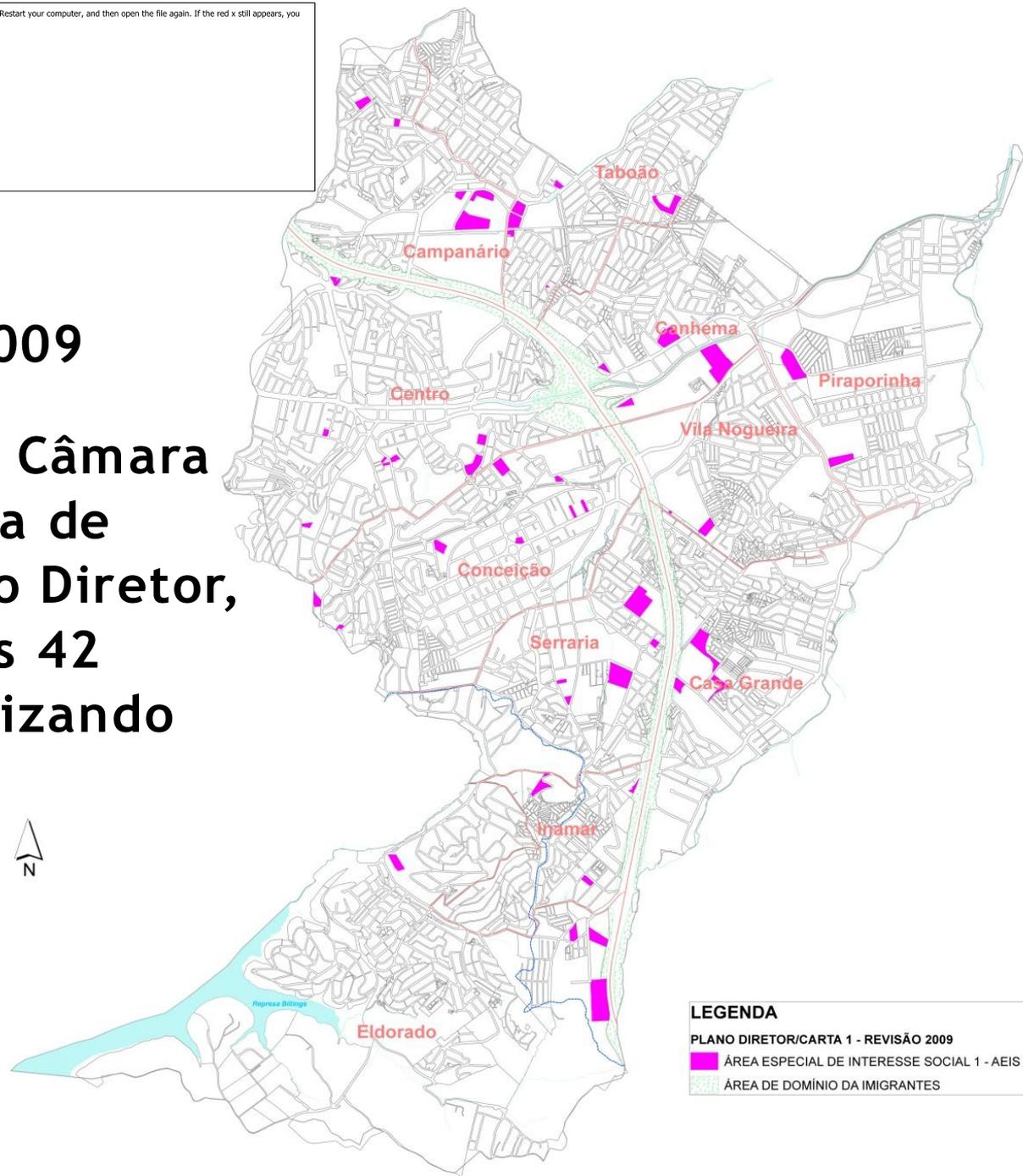


Prefeitura de Diadema  
www.diadema.sp.gov.br

## MAPA DAS AEIS - 2009

Foi aprovada pela Câmara Municipal proposta de alteração do Plano Diretor, incorporando mais 42 novas AEIS1, totalizando

282.305,42



**LEGENDA**  
PLANO DIRETOR/CARTA 1 - REVISÃO 2009  
■ ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 - AEIS 1  
■ ÁREA DE DOMÍNIO DA IMIGRANTES



## ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - AEIS

### ASPECTOS POSITIVOS

- Aumento da oferta de moradia para a população de baixa renda na cidade. Mais de 15.000 famílias foram tendidas ao longo dos anos em HIS de associações ou do município;
- Aumento da oferta de empregos e da circulação de mercadorias decorrentes dos novos empreendimentos habitacionais;
- Mais de 80% das favelas urbanizadas;
- Fortalecimento da autonomia e organização do movimento de moradia;
- Possibilidade de população excluída do mercado ter acesso a terra urbana.

### ASPECTOS NEGATIVOS

- Apropriação de parte dos benefícios do instrumento pelo mercado imobiliário – sem atender a demanda de baixa renda;
- Produção do espaço urbano com baixa qualidade ambiental em unidades auto-construídas;
- Esgotamento de terrenos vazios, que constituem apenas 3,5 % da área do município.