



plano de  
Desenvolvimento  
Urbano e Habitacional **pduh 2040**

# ENCONTROS REGIONAIS

## REGIÃO METROPOLITANA DA BAIXADA SANTISTA

Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO  
GOVERNO DO ESTADO  
SÃO PAULO SÃO TODOS

**CDHU**

plano de  
Desenvolvimento  
Urbano e Habitacional **pduh** 2040

É um instrumento de planejamento do **desenvolvimento urbano e habitacional** que visa reconhecer as dinâmicas e necessidades habitacionais e urbanas dos municípios e regiões, para **orientar políticas e investimentos públicos**, consolidando o papel articulador do Estado.

Promove **visão intersetorial e integra as políticas** de desenvolvimento urbano e de habitação



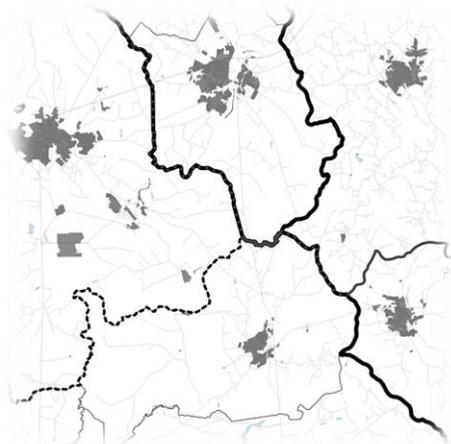
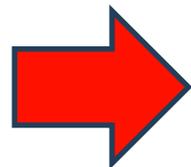
Bases para planos e projetos de desenvolvimento urbano integrados: **PPA, PDUI, planos setoriais e planos municipais.**



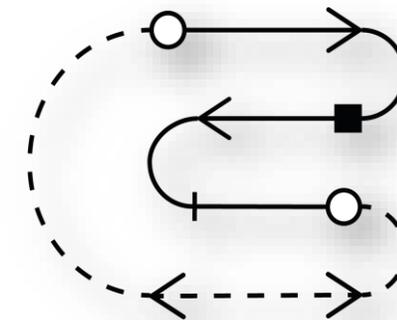
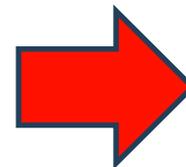
# ESTRATÉGIA DE CONSTRUÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO



6 cadernos  
temáticos



9 cadernos  
regionais



plano  
processo

# ESTRATÉGIA DE CONSTRUÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO

## Ações realizadas e próximos passos

### 2023

- Encontros Regionais - 9 Regiões Metropolitanas - Circuito Urbano ONU Habitat

### 2024

- Oficinas internas – CDHU e SDUH e Oficinas Setoriais (SEMIL, IPA, STM, FSEADE, SEDS, SEDUC e SES).

### 2025

- Cadernos Temáticos – Eventos lançamento macrorregionais em 12/05, 26/05, 09/06, 23/06
- **Cadernos / Encontros Regionais - Pós conferência estadual das cidades**
- Pautas Estratégicas / Síntese e diretrizes – Meta: Versão 1 até o final de 2025
- HUB – bases do desenvolvimento habitacional e urbano

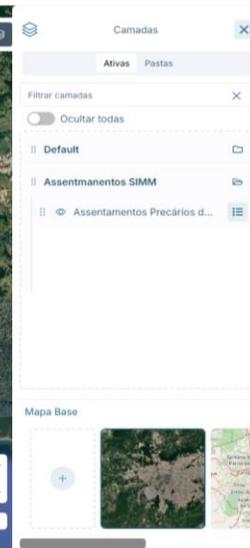
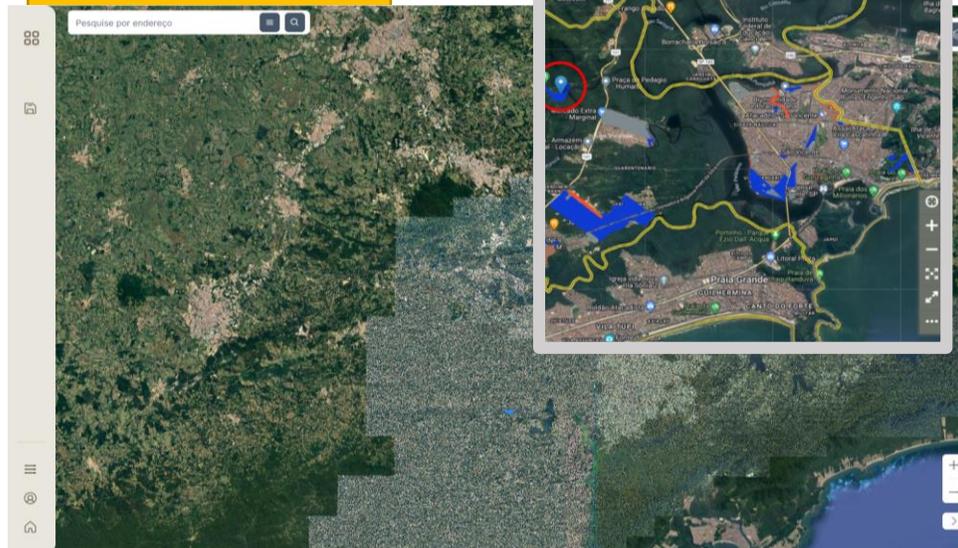
# ESTRATÉGIA DE CONSTRUÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO



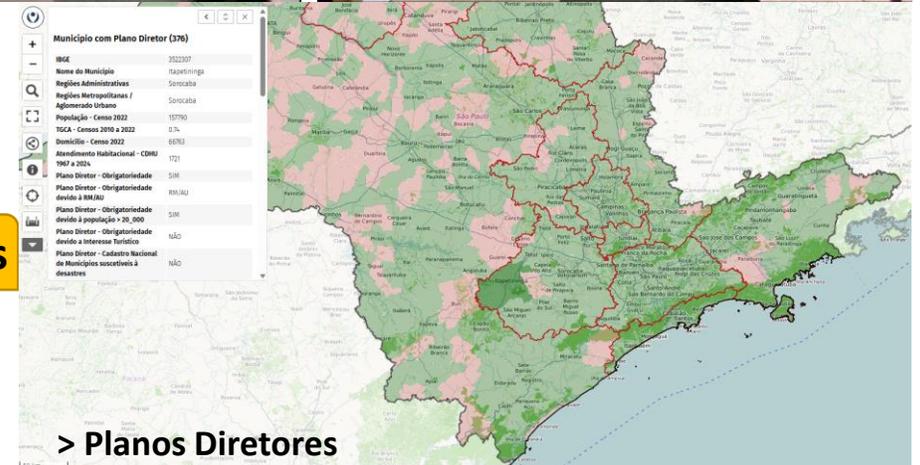
## Oficinas



## SIMM Habitação



## Consultas



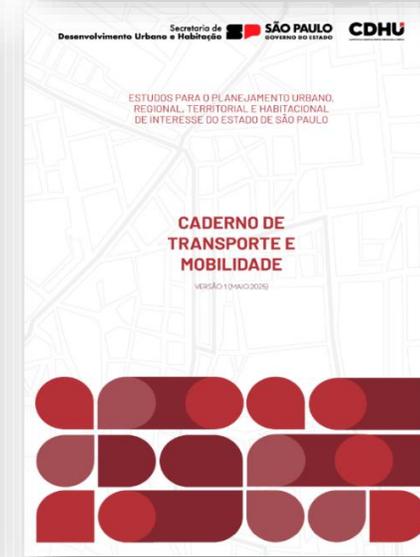
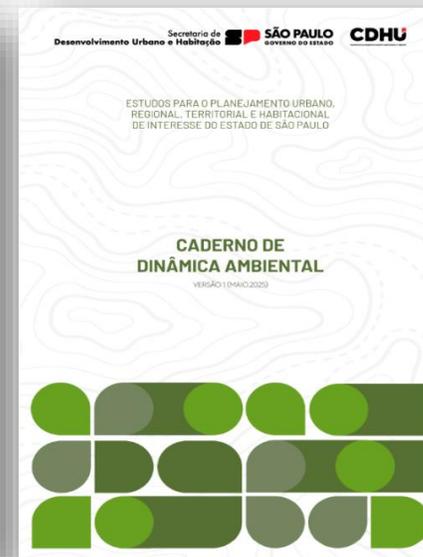
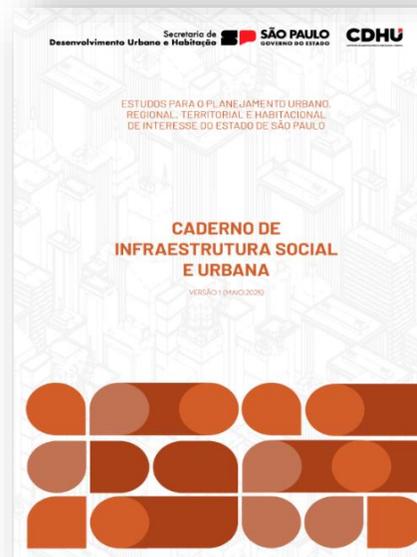
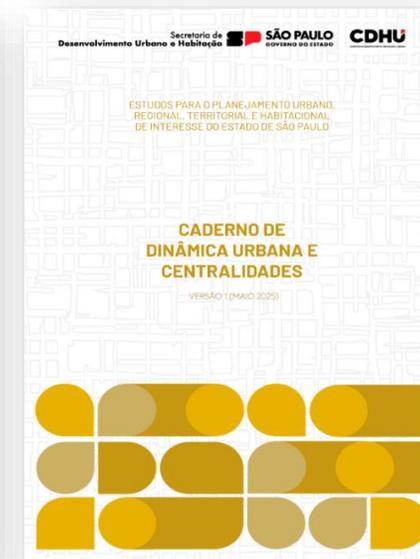
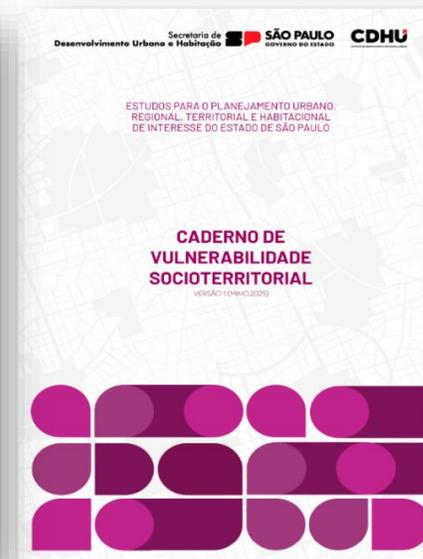
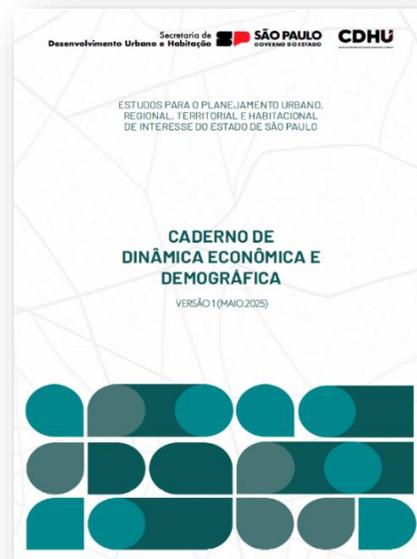
> Planos Diretores

# CADERNOS TEMÁTICOS

## Diagnósticos setoriais do Estado de São Paulo conectados entre si

Versão 1 / maio 2025

- ✓ Dinâmica Econômica e Demográfica
- ✓ Dinâmica Ambiental
- ✓ Dinâmica Urbana e Centralidades
- ✓ Vulnerabilidade Socioterritorial
- ✓ Transporte e Mobilidade
- ✓ Infraestrutura Social e Urbana





ACESSE AQUI!

# Apresentação

Se à primeira vista o termo "vulnerabilidade socioterritorial" enseja preocupações quanto às populações residentes em áreas de risco, seu mapeamento e correto dimensionamento para gestão de ações, fazer uma leitura da vulnerabilidade no território trata-se de um trabalho muito mais amplo, no qual o aspecto central. Foi através dessa perspectiva que se construíram as análises que se seguem.

Os textos apresentados ao longo de todo o Caderno foram construídos de forma auxiliar aos diversos mapas e gráficos produzidos, contribuindo para sua leitura com informações que buscam enriquecer as discussões levantadas.

Aborda-se a problemática da interação humana com o Meio Ambiente ao trazer indicadores de poluição atmosférica, qualidade de ar, doer e áreas de risco de violência e drogas, além de mudanças climáticas no território, prim

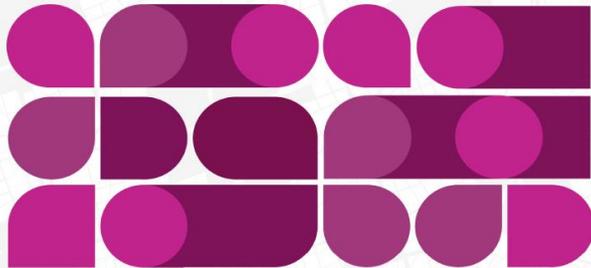
Vulnerabilidade do amplo que, que são mapeado extremamente se tratando de posição-se be dores brasileiro pectivado, ainc muito negligerdas humanas b

De forma a co pretação da tel os aspectos tra de Risco e out de eventos cli reagrupados e temáticas de c mais social, evic interrelações p

ESTUDOS PARA O PLANEJAMENTO URBANO, REGIONAL, TERRITORIAL E HABITACIONAL DE INTERESSE DO ESTADO DE SÃO PAULO

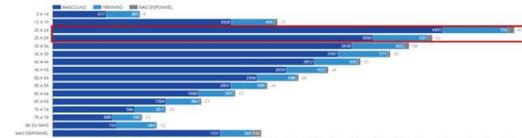
## CADERNO DE VULNERABILIDADE SOCIOTERRITORIAL

VERSÃO 1 (MAIO 2025)



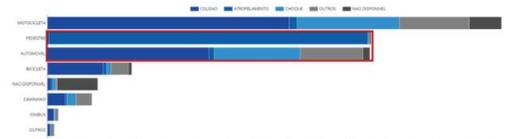
- Especificamente quanto à mortalidade ligada ao trânsito, cabe ressaltar algumas características desses óbitos no Estado, considerando conjuntamente as vias municipais e as rodovias do Estado:
- Há uma prevalência de óbitos entre homens (82% do total), principalmente entre os mais jovens.
  - Por faixa etária de 20 a 29 anos, jovens homens respondem por 23% dos óbitos em seu gênero, e jovens mulheres por 19%.
  - Há maior prevalência de óbitos de maiores de 65 anos do que de menores de 19, sendo as mulheres idosas percentualmente mais atingidas.
  - No período considerado, foram registrados 42.504 óbitos no trânsito, no Estado de São Paulo.
  - Óbitos envolvendo motocicletas respondem por 35% do total.
  - Destaque para a similaridade entre os óbitos de pedestres e de pessoas em automóveis, sendo as ocorrências de maior representatividade colisões, seguidas por atropelamentos.
  - Prevalência de ocorrências em vias municipais, representando mais de 50% do total.

Gráfico 7: Óbitos no trânsito por faixa etária, de 2010 a 2022



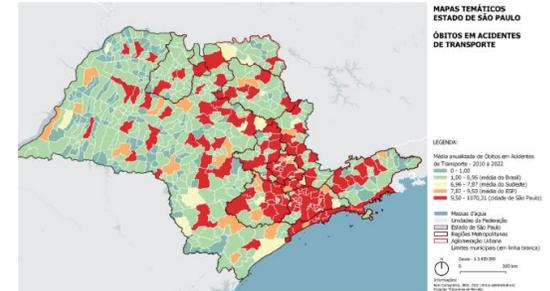
Fonte: Infoisga, 2024. Elaboração: Equipe Fipe.

Gráfico 8: Óbitos no trânsito por meio de transporte e ocorrência, de 2010 a 2022



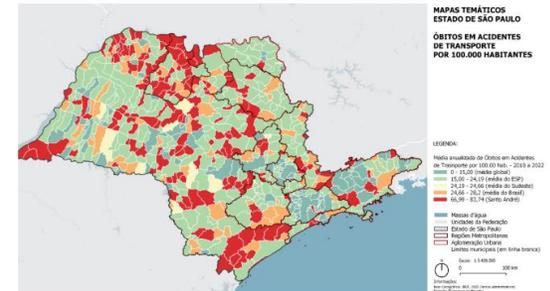
Fonte: Infoisga, 2024. Elaboração: Equipe Fipe.

Mapa 19: Média anual de óbitos em acidentes de transporte (de 2010 a 2022)



Fonte: Atlas da Violência, 2024. Elaboração: Equipe Fipe.

Mapa 20: Média anual de óbitos em acidentes de transporte (de 2010 a 2022), por 100 mil habitantes



Fonte: Atlas da Violência, 2024. Elaboração: Equipe Fipe.

# CADERNOS REGIONAIS

Questões regionais estratégicas, destacando os **desafios e oportunidades** resultantes da análise dos eixos temáticos.

Realizados por região CDHU e recortes para Regiões Metropolitanas e Aglomeração Urbana

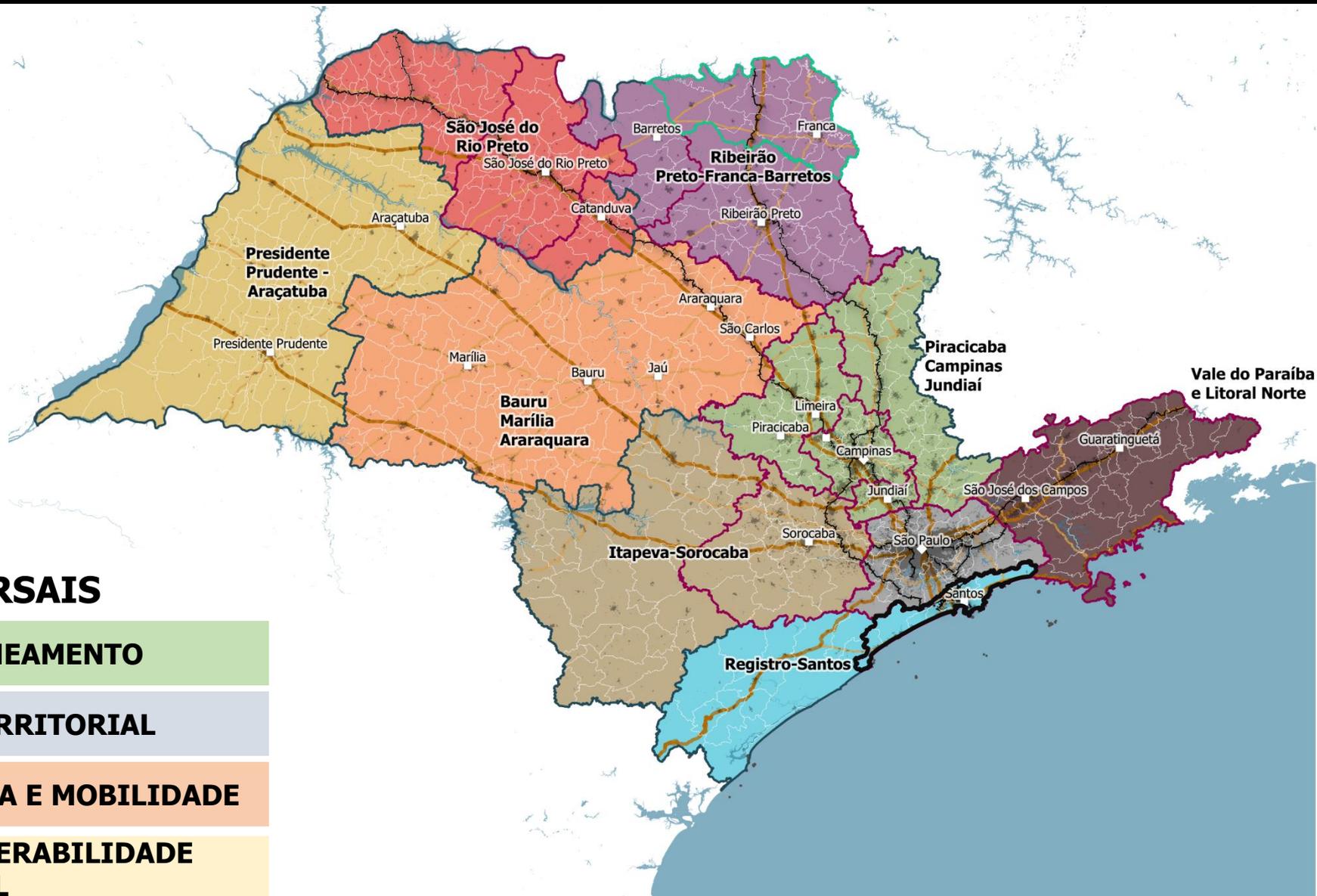
## ANÁLISES TRANSVERSAIS

DINÂMICA AMBIENTAL E SANEAMENTO

DESENVOLVIMENTO SOCIOTERRITORIAL

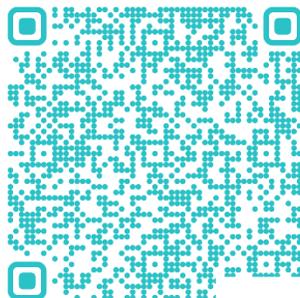
INFRAESTRUTURA SOCIAL E URBANA E MOBILIDADE

MUDANÇAS CLIMÁTICAS E VULNERABILIDADE SOCIOTERRITORIAL



## SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	2
1. INSERÇÃO REGIONAL	6
2. QUADROS SÍNTESE DE SEUS PRINCIPAIS ATRIBUTOS	09
2.1. DINÂMICA ECONÔMICA	10
2.2. DINÂMICA AMBIENTAL	12
2.3. VULNERABILIDADE SOCIOTERRITORIAL	18
2.4. DINÂMICA URBANA E CENTRALIDADES	20
2.5. TRANSPORTE E MOBILIDADE	23
2.6. INFRAESTRUTURA SOCIAL E URBANA	25
2.7. NECESSIDADES HABITACIONAIS	28
3. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO REGIONAL	31



## APRESENTAÇÃO

O Plano de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (PDUH) é um instrumento de Planejamento do Desenvolvimento Urbano e da Habitação do Estado de São Paulo que visa reconhecer as dinâmicas e necessidades das regiões para orientar políticas e investimentos públicos, orientando a elaboração dos Planos Plurianuais.

Busca realçar potencialidades e mitigar vulnerabilidades territoriais, criando um ambiente de Planejamento e Gestão do território, e o papel articulador do Estado. Trata-se da oportunidade de reatualizar o Plano Estadual de Habitação (PEH 2011-2023) que estabelecia estratégias para a eliminação progressiva do déficit habitacional, conciliando políticas públicas com a participação da iniciativa privada.

Propõe acrescentar novos conceitos à provisão habitacional, a partir de uma visão mais abrangente e contemporânea, informando e orientando as políticas e regiões pelo fortalecimento de três eixos de atuação: Habitação Social, Infraestrutura e Mobilidade, e Meio Ambiente e Clima, em diversas escalas, para o estabelecimento de cidades resilientes, inclusivas, prósperas e sustentáveis.

Para o seu pleno desenvolvimento prevê a configuração de banco de dados geoespaciais em plataforma colaborativa e monitoramento de metas, considerando os parâmetros internacionais de desenvolvimento urbano sustentável (Nova Agenda Urbana e ODS-ONU), adaptados à realidade regional. Propõe

a elaboração de análises temáticas e integradas, além de índices para o subsídio de tomada de decisão no Planejamento.

<sup>1</sup> Lei Federal nº 13.089/2015

## PDUH 2040

### PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO



## SÍNTESE REGIONAL

### REGISTRO - SANTOS



aspectos da transformação territorial abarcada pelas regiões rurais.

Com o intuito de gerir as FPIC, foi estabelecido, pelo Estatuto a necessidade de cada região metropolitana e aglomeração urbana desenvolver um Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI), como instrumento de Planejamento e de Gestão interfederativa.

Tais planos, elaborados entre 2015 e 2022, estabeleceram ainda o Macrozoneamento das unidades territoriais, sendo que cada município constituinte

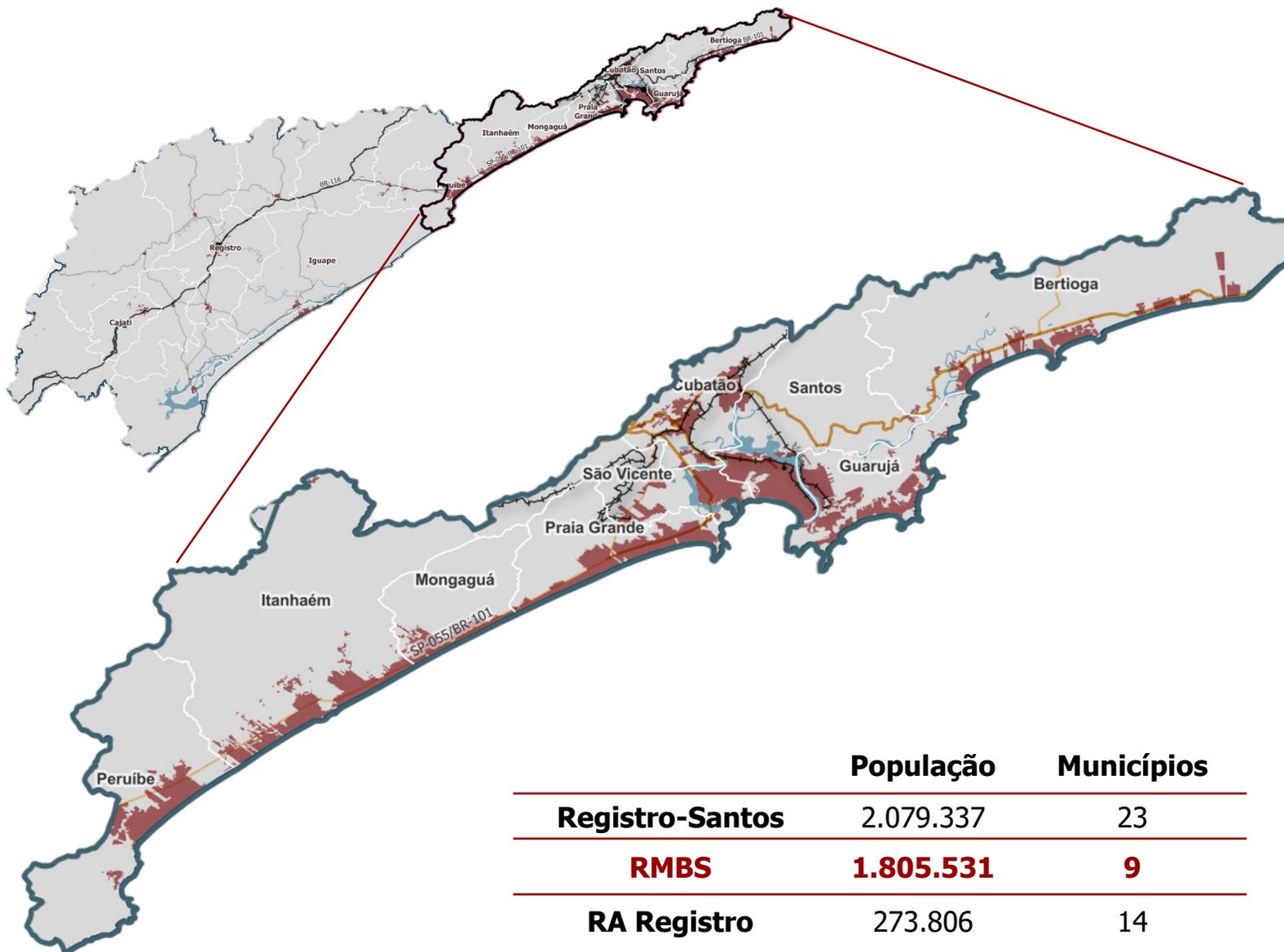
<sup>2</sup> A FPIC é definida como a "política pública ou ação nela inserida cuja realização por parte de um Município, isoladamente, seja inviável ou cause impacto em Municípios limítrofes"



REGIÃO PDUH

# REGISTRO – SANTOS





	População	Municípios
<b>Registro-Santos</b>	2.079.337	23
<b>RMBS</b>	<b>1.805.531</b>	<b>9</b>
<b>RA Registro</b>	273.806	14



23 Municípios



2.079.337 habitantes



RM Baixada Santista (1996)



3,3% participação do PIB estadual (2021), sendo 88% desses concentrado na RMBS



População urbana 96.45%



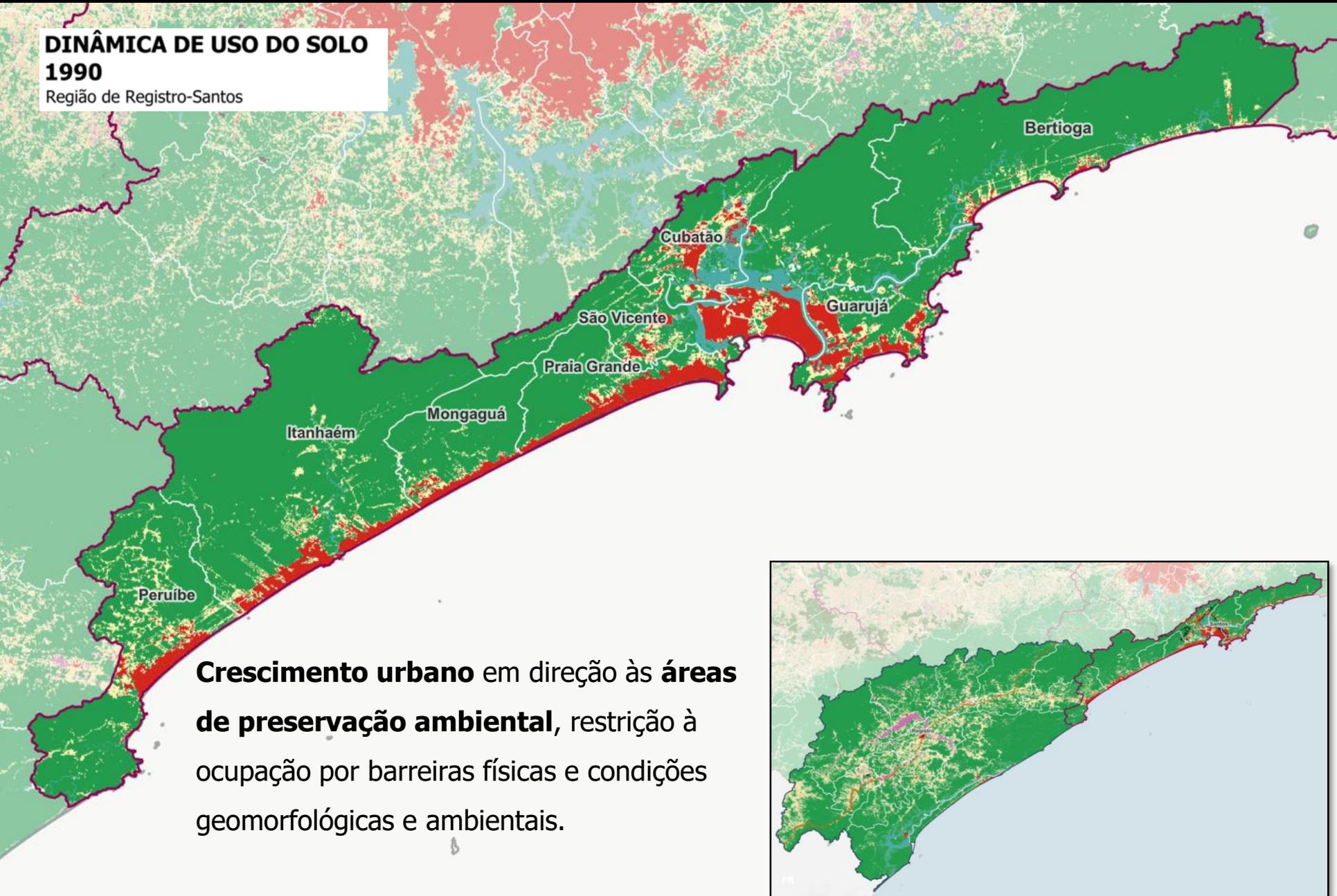
Maiores populações de comunidades tradicionais (5.969 indígenas e 4.820 quilombolas)



Indústria petroquímica, serviços aduaneiros, mineração e banana

### DINÂMICA DE USO DO SOLO 1990

Região de Registro-Santos



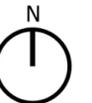
**Crescimento urbano** em direção às **áreas de preservação ambiental**, restrição à ocupação por barreiras físicas e condições geomorfológicas e ambientais.

### LEGENDA:

Uso e Cobertura do Solo 1990 (Mapbiomas, 2024)

- Vegetação Natural
- Silvicultura
- Pastagem
- Mosaico de Usos
- Cana
- Soja
- Outras Lavouras Perenes e Temporárias
- Citrus
- Café
- Área Urbanizada
- Outras Áreas não Vegetadas
- Rio, Lago e Oceano
- Praias e Dunas
- Afloramento Rochoso
- Mineração
- Aquicultura

0 25 km

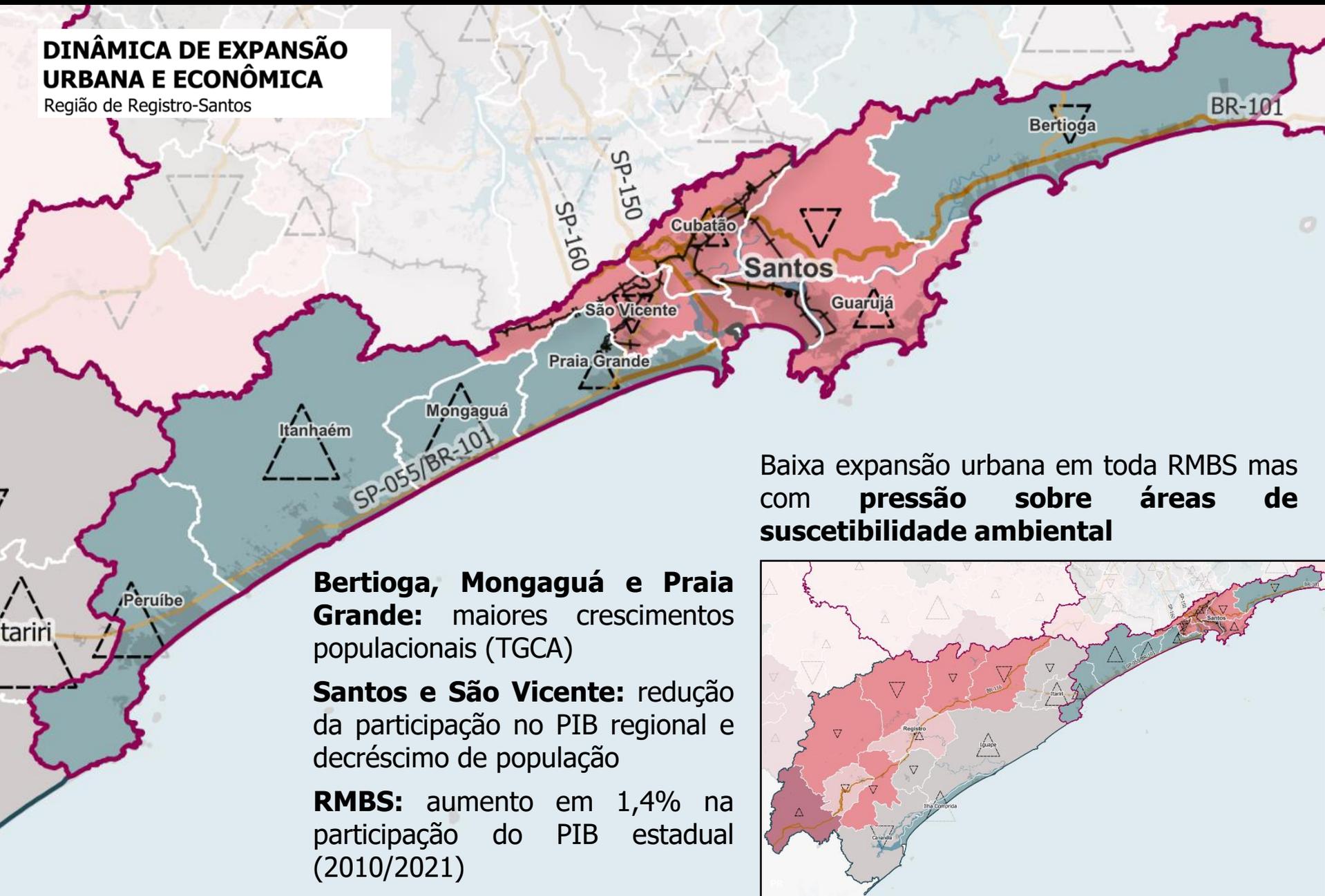


# CARACTERIZAÇÃO

## REGISTRO - SANTOS

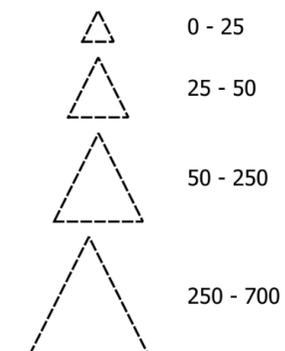
### DINÂMICA DE EXPANSÃO URBANA E ECONÔMICA

Região de Registro-Santos

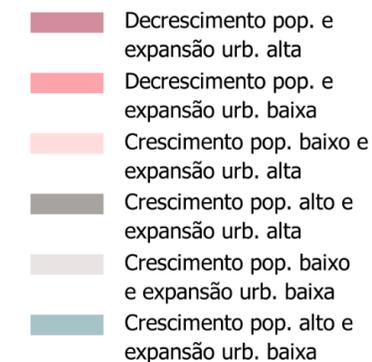


#### LEGENDA:

Varição de Participação do PIB na Região (% - ↑ Aumento; ↓ Diminuição - IBGE, 2022)



Relação entre TCGA População e Área urbanizada (IBGE, 2024; Mapbiomas, 2024)

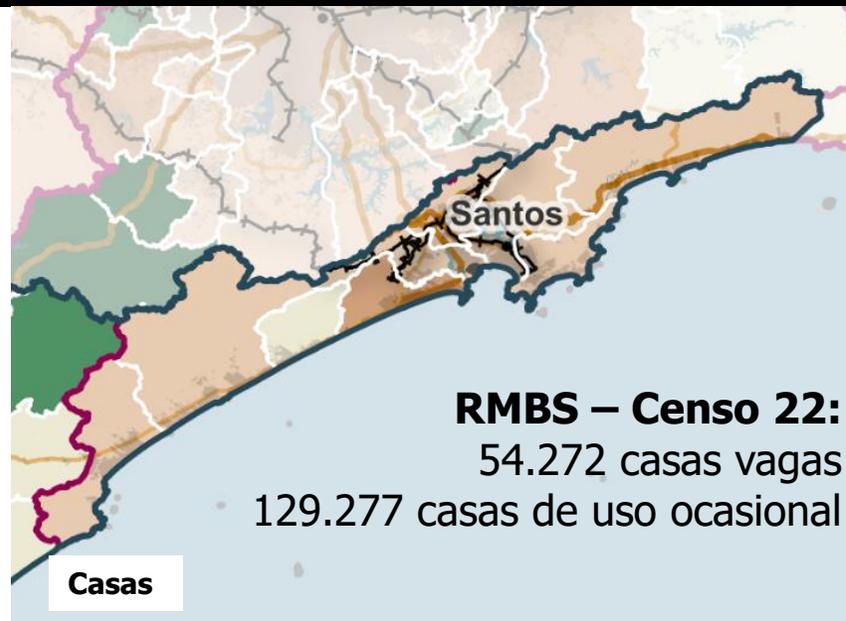
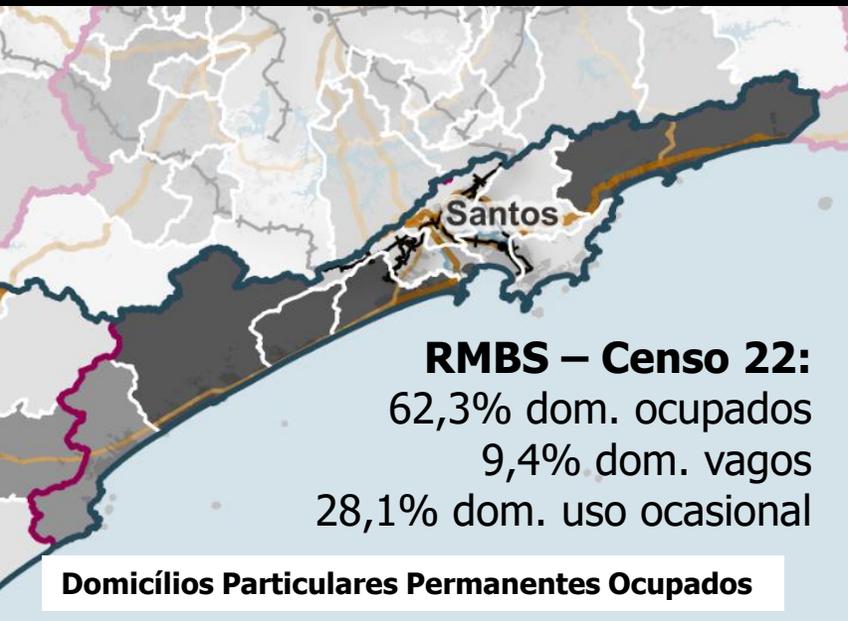


0 25 km



# CARACTERIZAÇÃO

# REGISTRO - SANTOS

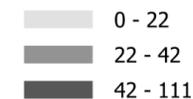


## VARIAÇÃO DA TIPOLOGIA HABITACIONAL EM DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES OCUPADOS

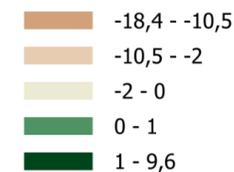
Região de Registro-Santos

### LEGENDA:

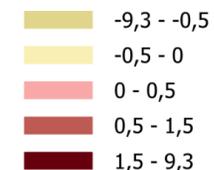
Varição dos Domicílios Particulares Permanentes Ocupados (% - IBGE 2010; 2022)



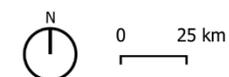
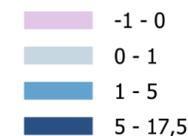
Varição de Participação da Tipologia "Casa" no Total (p.p. - IBGE 2010; 2022)



Varição de Participação da Tipologia "Casa de Vila e Condomínios" no Total (p.p. - IBGE 2010; 2022)

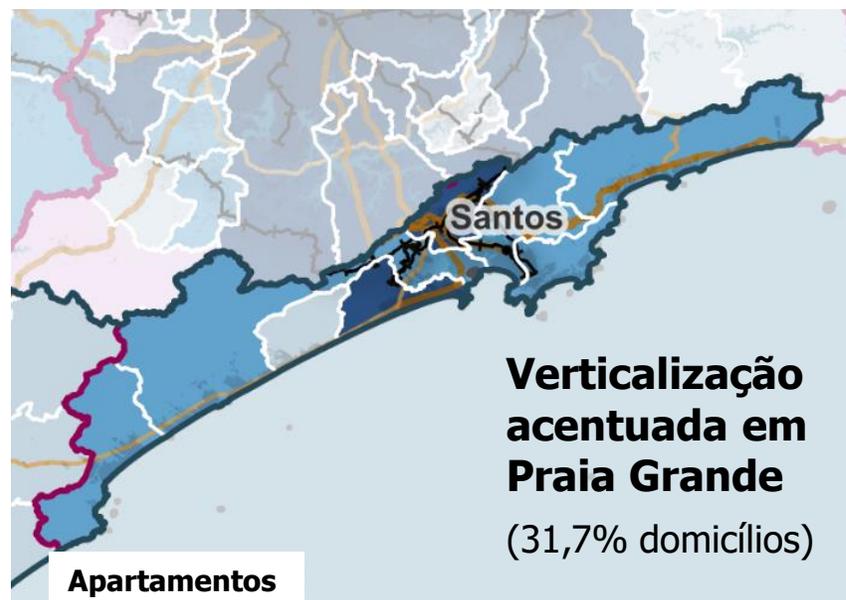
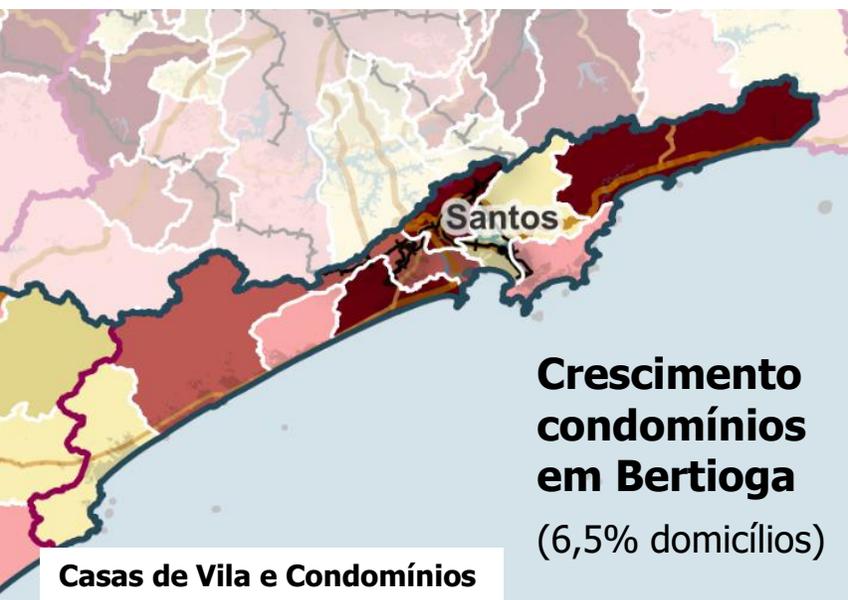


Varição de Participação da Tipologia "Apartamentos" no Total (p.p. - IBGE 2010; 2022)



Informações:  
Base Cartográfica: IBGE, 2022 (limites administrativos)  
Projeção: Transversa de Mercator  
Datum: SIRGAS 2000 - EPSG 4674  
Elaboração: Fipe, 2025

## Espraiamento da dinâmica imobiliária



## MEIO AMBIENTE ATRIBUTOS

Região de Registro-Santos

Parque Estadual  
da Serra do Mar

### RMBS:

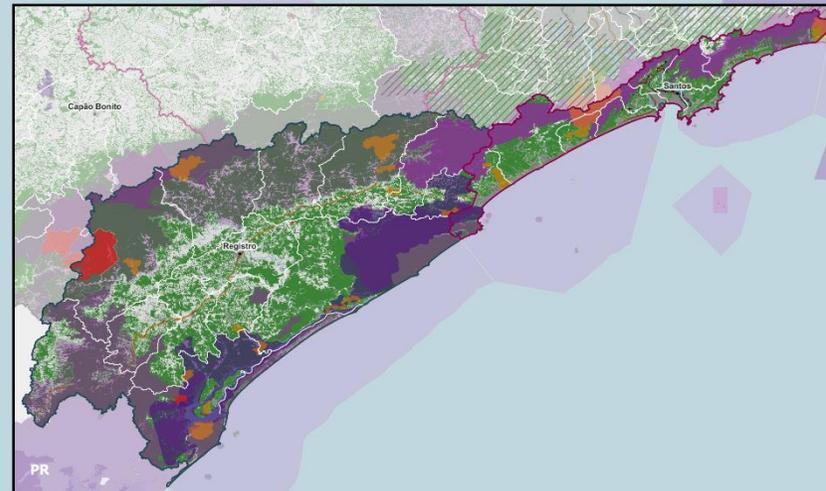
Atributos ambientais  
relevantes:

**Sistema Estuarino  
de Santos, São  
Vicente e Bertioga  
e Mata Atlântica**

### Registro - Santos:

Importante Hotspot  
de **biodiversidade**

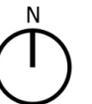
Presença significativa  
de **comunidades  
tradicionais e UCs**



### LEGENDA:

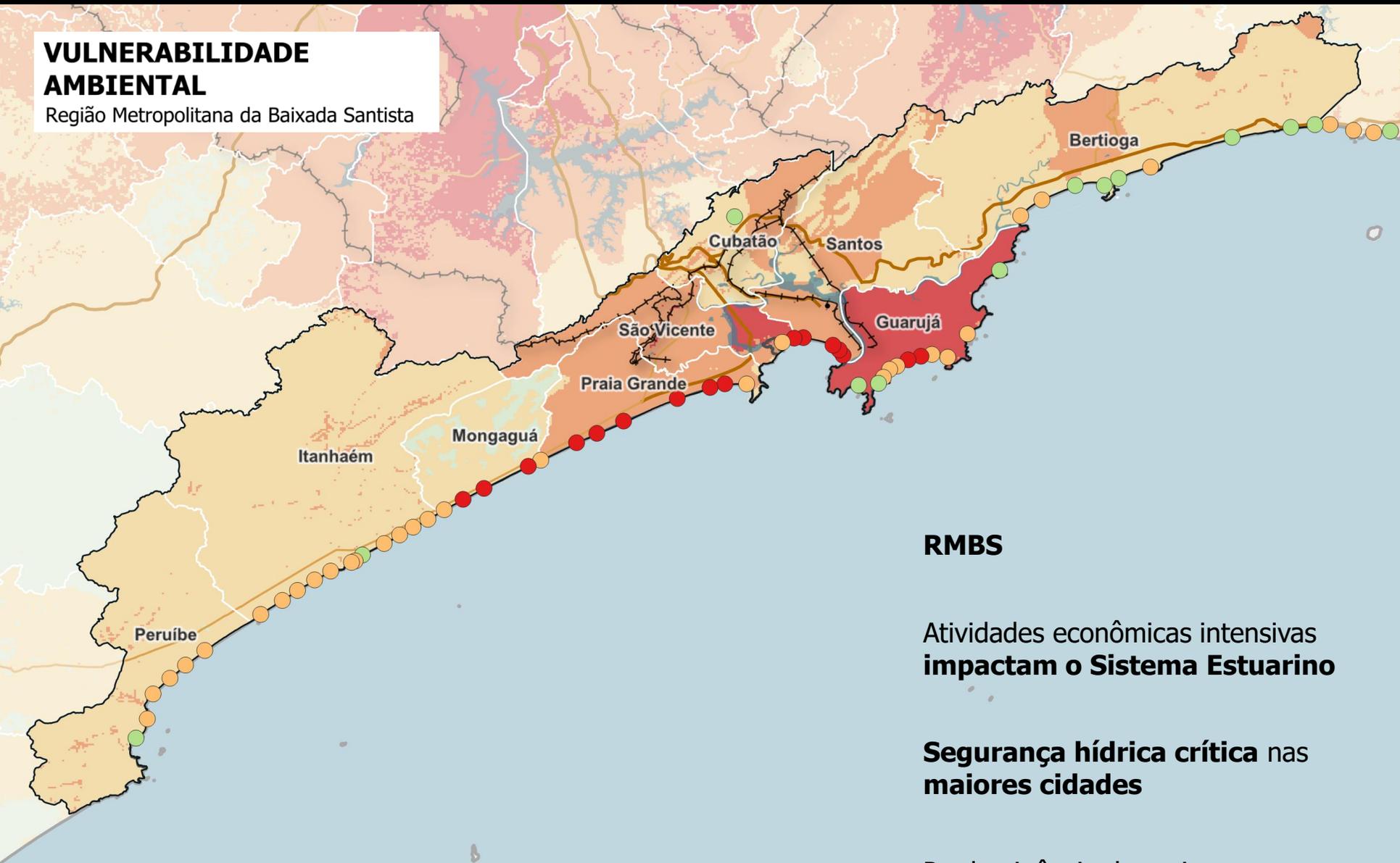
- Inventário Florestal (SEMIL, 2020)
- Unidades de Conservação (ICMBio, 2024)
- Unidades de Conservação de Proteção Integral (Fundação Florestal, 2022)
- Unidades de Conservação de Uso Sustentável (Fundação Florestal, 2022)
- Áreas com Maior Indicação para Incremento da Conectividade (BIOTA FAPESP, 2008)
- Terras Indígenas (FUNAI, 2024)
- Comunidades Quilombolas (INCRA, 2022)
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (DATAGEO)

0 25 km



### VULNERABILIDADE AMBIENTAL

Região Metropolitana da Baixada Santista



### RMBS

Atividades econômicas intensivas impactam o Sistema Estuarino

Segurança hídrica crítica nas maiores cidades

Predominância de praias com balneabilidade ruim

### LEGENDA:

Segurança Hídrica

Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) (SEMIL, 2021)

- 1 - pior situação
- 2
- 3
- 4
- 5 - melhor situação

Balneabilidade das praias (Cetesb, 2023)

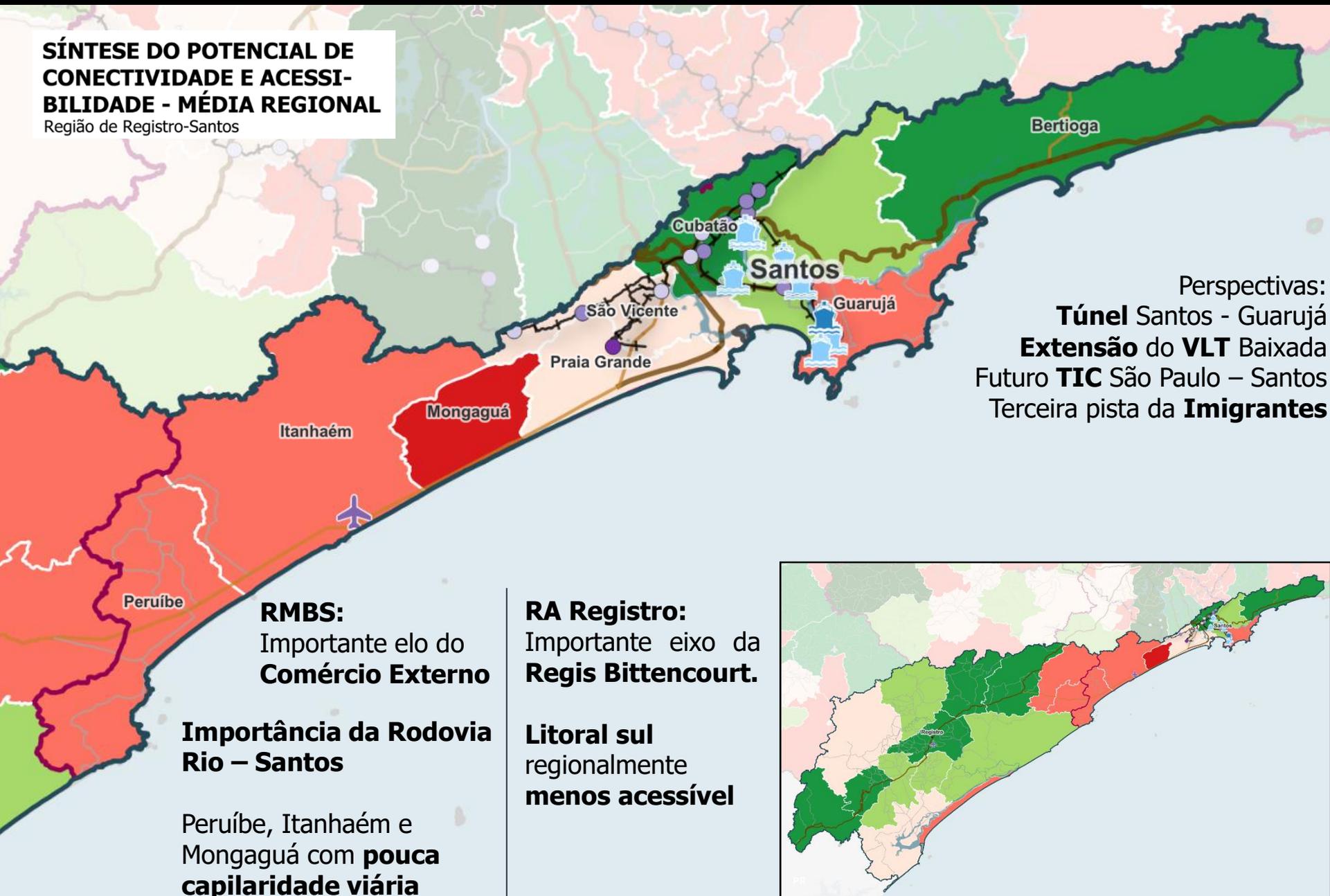
- Ótima
- Boa
- Regular
- Ruim
- Péssima

0 25 km



## SÍNTESE DO POTENCIAL DE CONECTIVIDADE E ACESSIBILIDADE - MÉDIA REGIONAL

Região de Registro-Santos



**RMBS:**  
Importante elo do  
**Comércio Externo**

**Importância da Rodovia**  
**Rio – Santos**

Peruíbe, Itanhaém e  
Mongaguá com **pouca**  
**capilaridade viária**

**RA Registro:**  
Importante eixo da  
**Regis Bittencourt.**

**Litoral sul**  
regionalmente  
**menos acessível**

### LEGENDA:

Potencial de Conectividade e Acessibilidade (FIPE, 2024)

- Muito Abaixo da Média Regional
- Abaixo da Média Regional
- Na Média Regional
- Acima da Média Regional
- Muito Acima da Média Regional

Infraestrutura Aeroportuária (Min. Transportes, Min. Portos e Aeroportos, 2023, 2024)

- Aeroportos Regionais

Infraestrutura Ferroviária (Min. Transportes, 2023, Rumo, 2025, Mrs, 2025, FCA, 2025, ANTT, 2023)

- Pátio / Ponto de Abastecimento
- Estações e Pátios Autoassistidos
- Terminais e Complexos

Infraestrutura Portuária (Min. Transportes, Min. Portos e Aeroportos, 2023, 2024)

- TUP e ETC
- Porto Público
- Porto Organizado

Rodovias (IBGE, 2023; FIPE, 2025)

- Estradas Terciárias
- Rodovias Secundárias
- Rodovias Principais
- Ferrovia em Operação (MT, 2024)

0 25 km

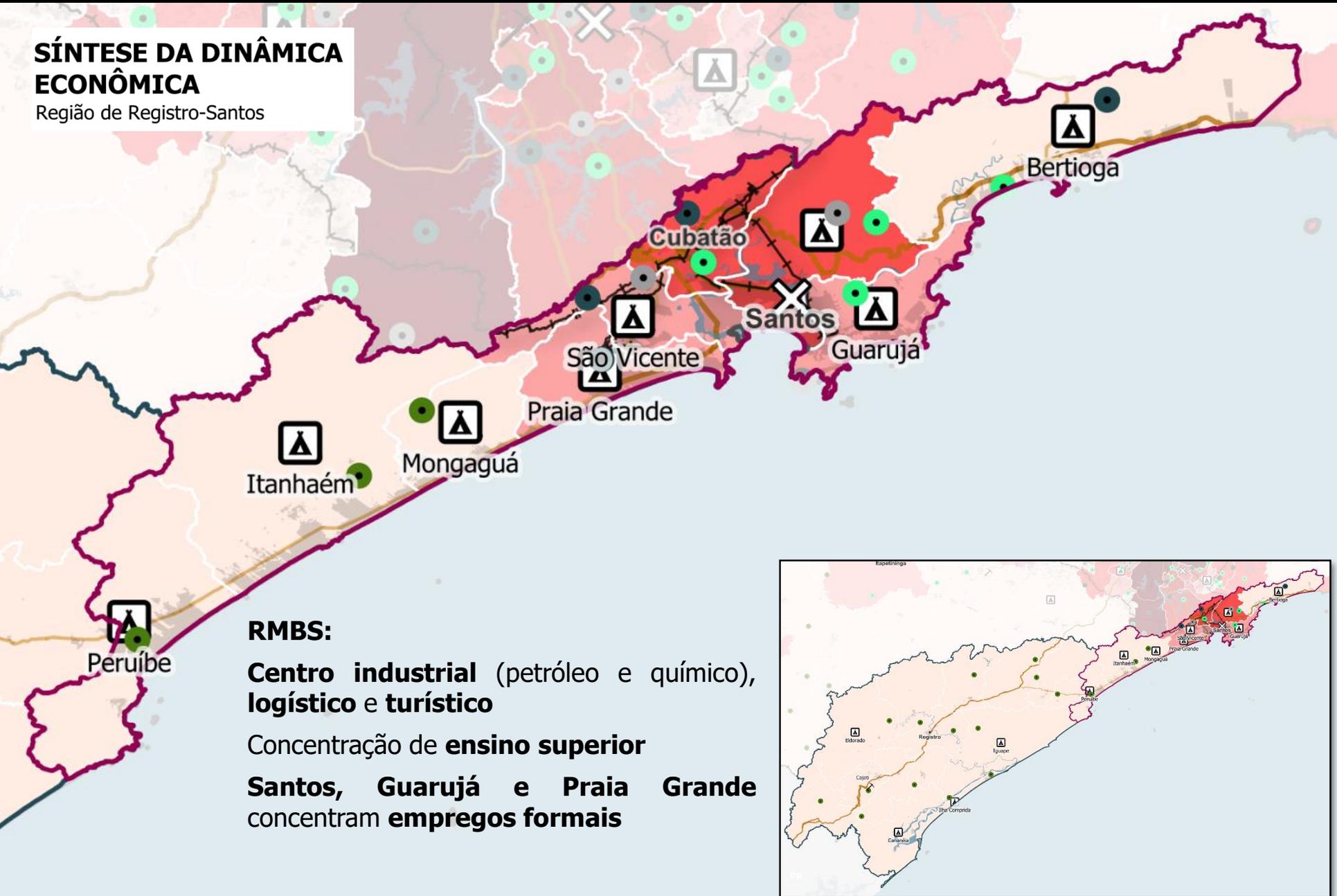


# CARACTERIZAÇÃO

# REGISTRO - SANTOS

## SÍNTESE DA DINÂMICA ECONÔMICA

Região de Registro-Santos



### LEGENDA:

Polos de Desenvolvimento (SDE, 2019)

- Agritech, Aeroespacial e Serviços de TI
- Eco-Florestal
- Químico, Borracha e Plástico
- Derivados do Petróleo
- ⊗ Parque Tecnológico (InvesteSP, 2025)
- ▲ Estâncias Turísticas (SETURV, 2024)

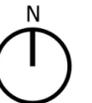
Mineração (ANM, 2024)

- ⚡ Destaque Estadual

PIB Municipal (Bilhões - IBGE, 2021)

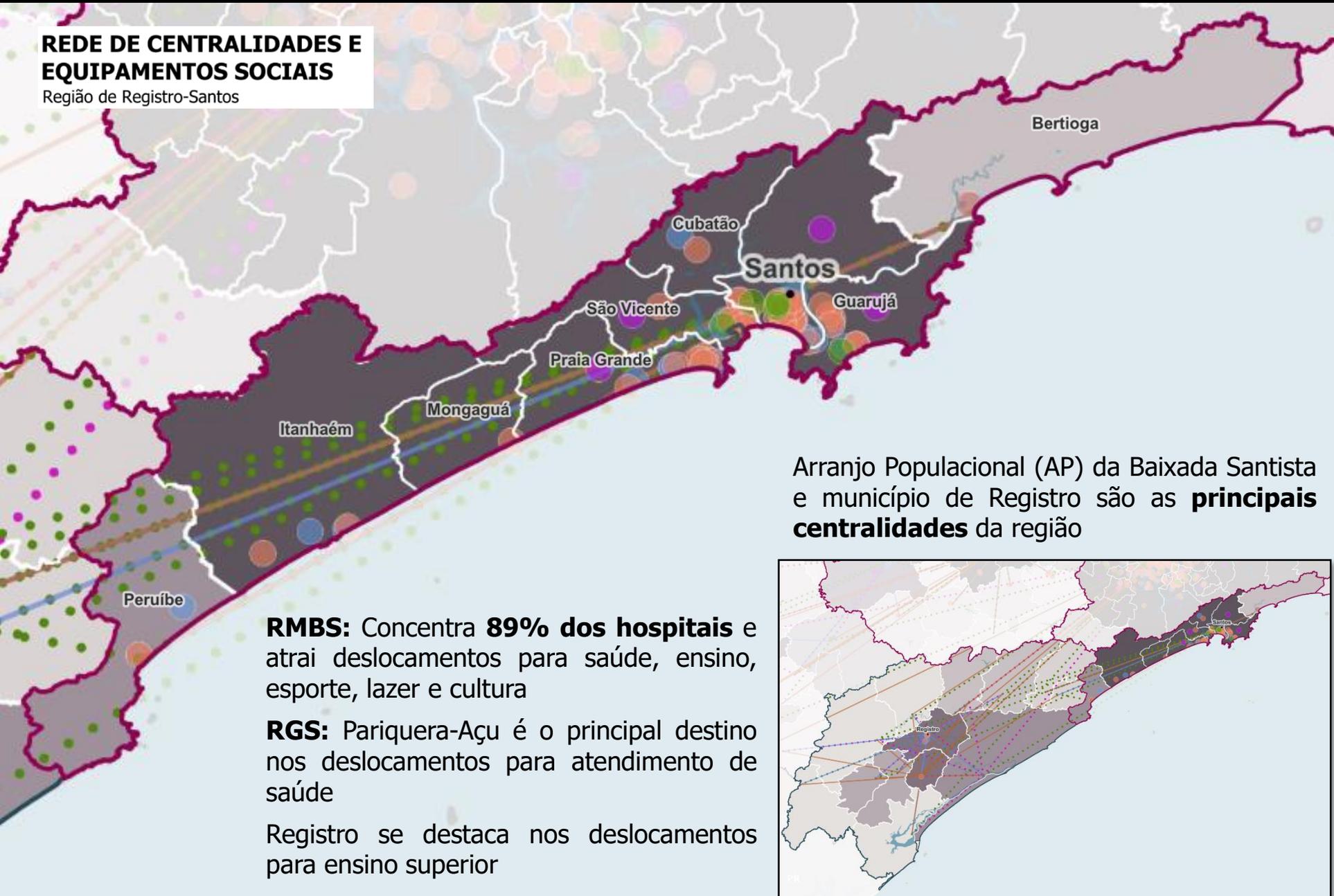
- 0 - 3
- 3 - 11
- 11 - 35
- 35 - 86
- 86 - 829

0 25 km



### REDE DE CENTRALIDADES E EQUIPAMENTOS SOCIAIS

Região de Registro-Santos



**RMBS:** Concentra **89% dos hospitais** e atrai deslocamentos para saúde, ensino, esporte, lazer e cultura

**RGS:** Pariquera-Açu é o principal destino nos deslocamentos para atendimento de saúde

Registro se destaca nos deslocamentos para ensino superior

#### LEGENDA:

Motivos dos deslocamentos de primeira ordem (REGIC, 2018)

••••• Atividades Culturais

••••• Atividades Esportivas

— Ensino Superior

— Saúde de Alta Complexidade

Índice de Atração Geral, por AP (REGIC, 2018)

0 - 863

863 - 2.105

2.105 - 3.297

3.297 - 4.948

4.948 - 11.370

11.370 - 80.799

80.799 - 120.553

● Instituição de Ensino Superior (SEADE, 2023)

● Hospital (SEADE, 2023)

● Estádio de Futebol (CBF, 2016)

● Presença de um ou mais shopping centers no município (ABRASCE, 2024)

0 25 km

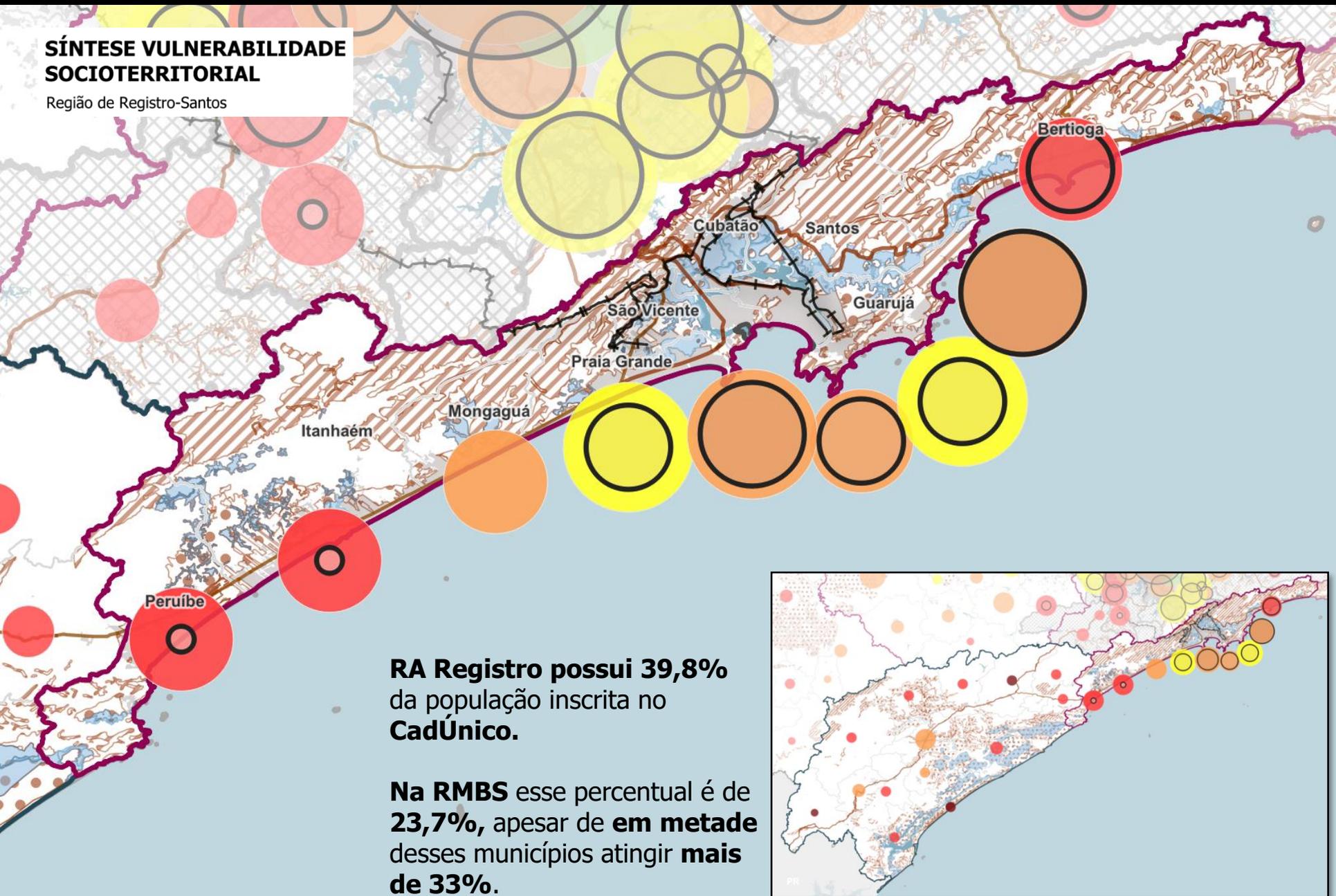


# CARACTERIZAÇÃO

## REGISTRO - SANTOS

### SÍNTESE VULNERABILIDADE SOCIOTERRITORIAL

Região de Registro-Santos

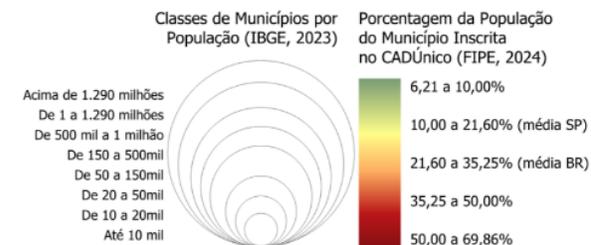


**RA Registro possui 39,8%** da população inscrita no **CadÚnico**.

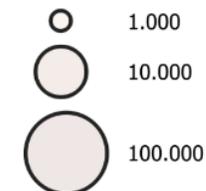
**Na RMBS** esse percentual é de **23,7%**, apesar de **em metade** desses municípios atingir **mais de 33%**.

#### LEGENDA:

Porcentagem da População do Município Inscrita no CADÚnico e Classes de Municípios por População



População em favelas e comunidades urbanas (IBGE, 2022)



Áreas de Vulnerabilidade de Aquíferos (DAEE, 1997)

Suscetibilidade do Solo à Inundação (IPA, 2022)

Muito Alta

Suscetibilidade do Solo a Movimento de Massa (IPA 2022)

Muito Alta

Suscetibilidade do Solo à Erosão (IPA, 2022)

Muito Alta

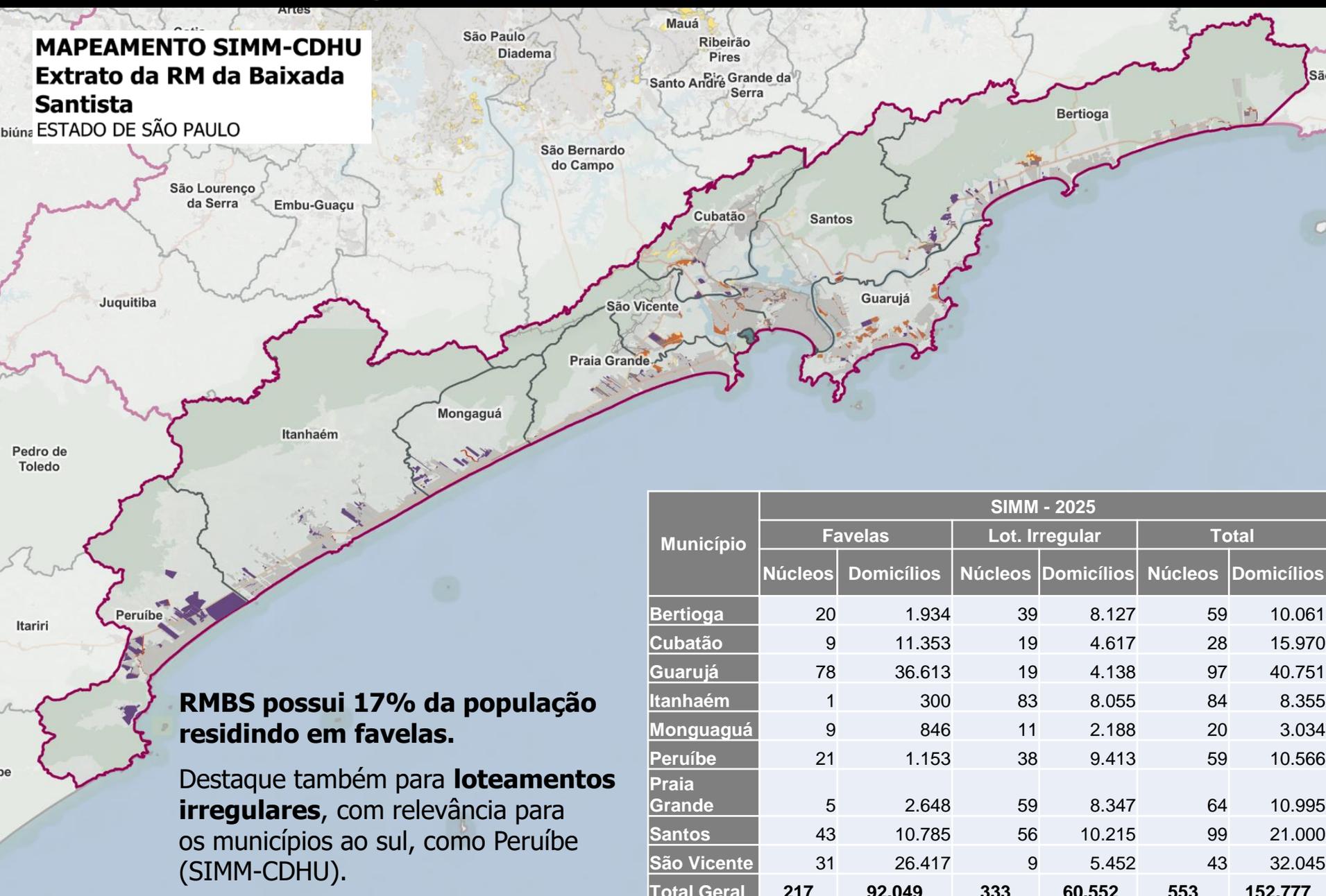
0 25 km



# CARACTERIZAÇÃO

## MAPEAMENTO SIMM-CDHU Extrato da RM da Baixada Santista

ESTADO DE SÃO PAULO



**RMBS possui 17% da população residindo em favelas.**

Destaque também para **loteamentos irregulares**, com relevância para os municípios ao sul, como Peruíbe (SIMM-CDHU).

Município	SIMM - 2025					
	Favelas		Lot. Irregular		Total	
	Núcleos	Domicílios	Núcleos	Domicílios	Núcleos	Domicílios
Bertioga	20	1.934	39	8.127	59	10.061
Cubatão	9	11.353	19	4.617	28	15.970
Guarujá	78	36.613	19	4.138	97	40.751
Itanhaém	1	300	83	8.055	84	8.355
Mongaguá	9	846	11	2.188	20	3.034
Peruíbe	21	1.153	38	9.413	59	10.566
Praia Grande	5	2.648	59	8.347	64	10.995
Santos	43	10.785	56	10.215	99	21.000
São Vicente	31	26.417	9	5.452	43	32.045
<b>Total Geral</b>	<b>217</b>	<b>92.049</b>	<b>333</b>	<b>60.552</b>	<b>553</b>	<b>152.777</b>

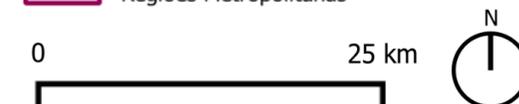
# REGISTRO - SANTOS

Município	IBGE, 2022	
	Favelas e Comunidades Urbanas	
	Núcleos	Domicílios
Bertioga	24	7.002
Cubatão	12	15.221
Guarujá	55	39.413
Itanhaém	3	279
Mongaguá	-	-
Peruíbe	1	98
Praia Grande	12	8.214
Santos	46	19.257
São Vicente	38	32.558
<b>Total Geral</b>	<b>191</b>	<b>122.042</b>

### LEGENDA:

Tipo de inadequação  
(Última atualização em 2024)

- Favela
- Loteamento irregular
- Sem classificação pelo município
- Favelas e comunidades urbanas (IBGE, 2022)
- Rodovias (IBGE, 2023; FIPE, 2025)
- Ferrovias em Operação (MT, 2024)
- Área Urbanizada (IBGE, 2019)
- Limites Municipais
- Regiões Metropolitanas

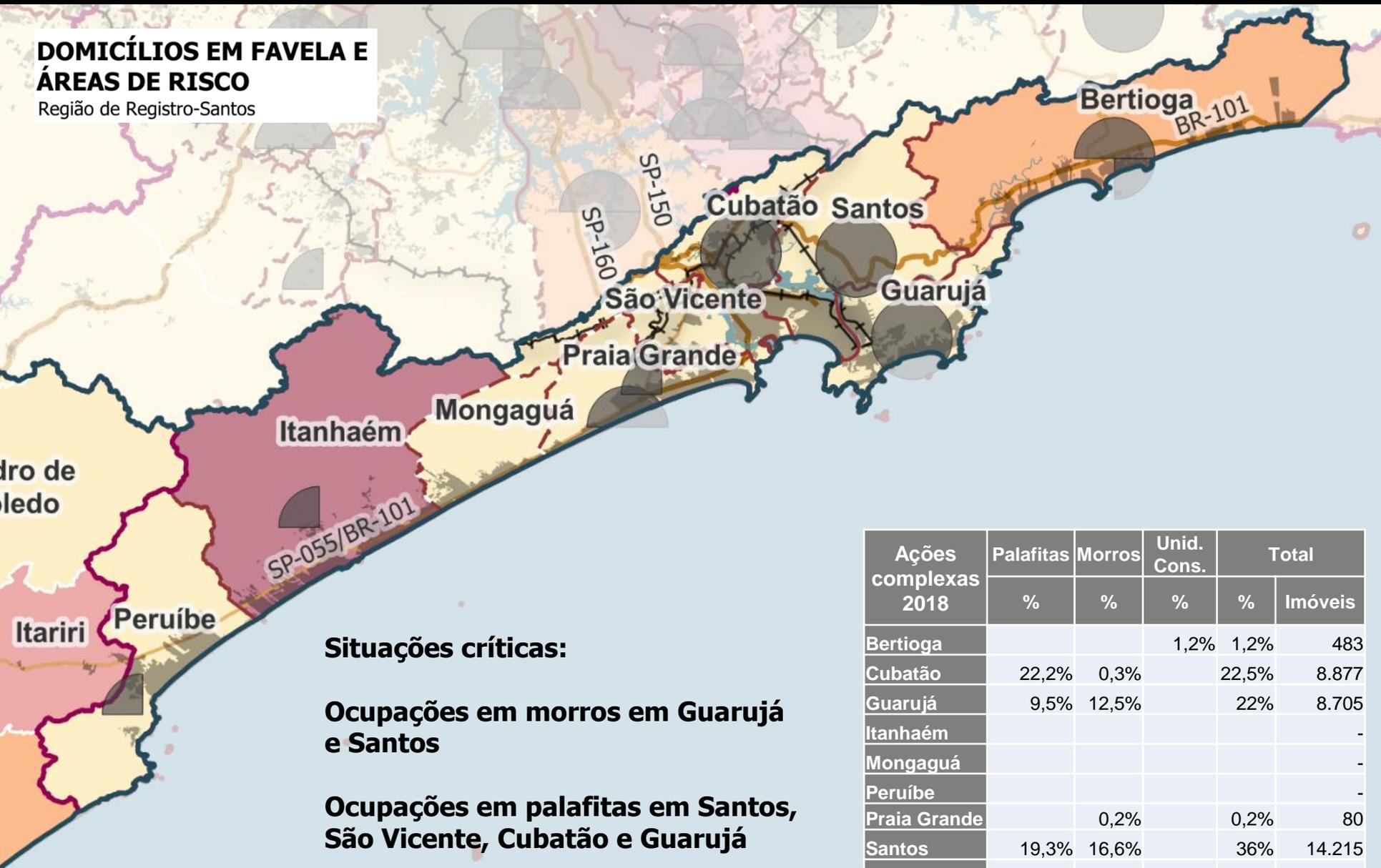


# CARACTERIZAÇÃO

# REGISTRO - SANTOS

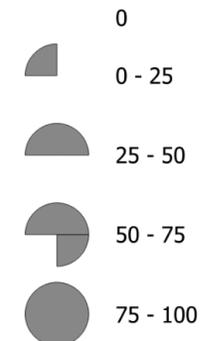
## DOMICÍLIOS EM FAVELA E ÁREAS DE RISCO

Região de Registro-Santos



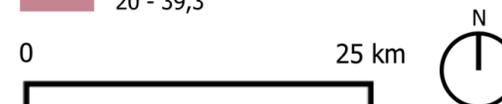
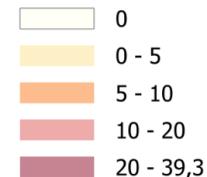
### LEGENDA:

Porcentagem de Domicílios em Favela entre Domicílios em Áreas de Risco Geológico, Hídrico (R3, R4) ou Alto Risco de Inundação (% - CDHU, 2025, GRD, 2024)



Municípios com Favelas e Comunidades Urbanas (IBGE,2022)

Porcentagem de Domicílios em Risco R3 e R4 entre Domicílios Particulares (CDHU, 2025, GRD, 2024 )



### Situações críticas:

**Ocupações em morros em Guarujá e Santos**

**Ocupações em palafitas em Santos, São Vicente, Cubatão e Guarujá**

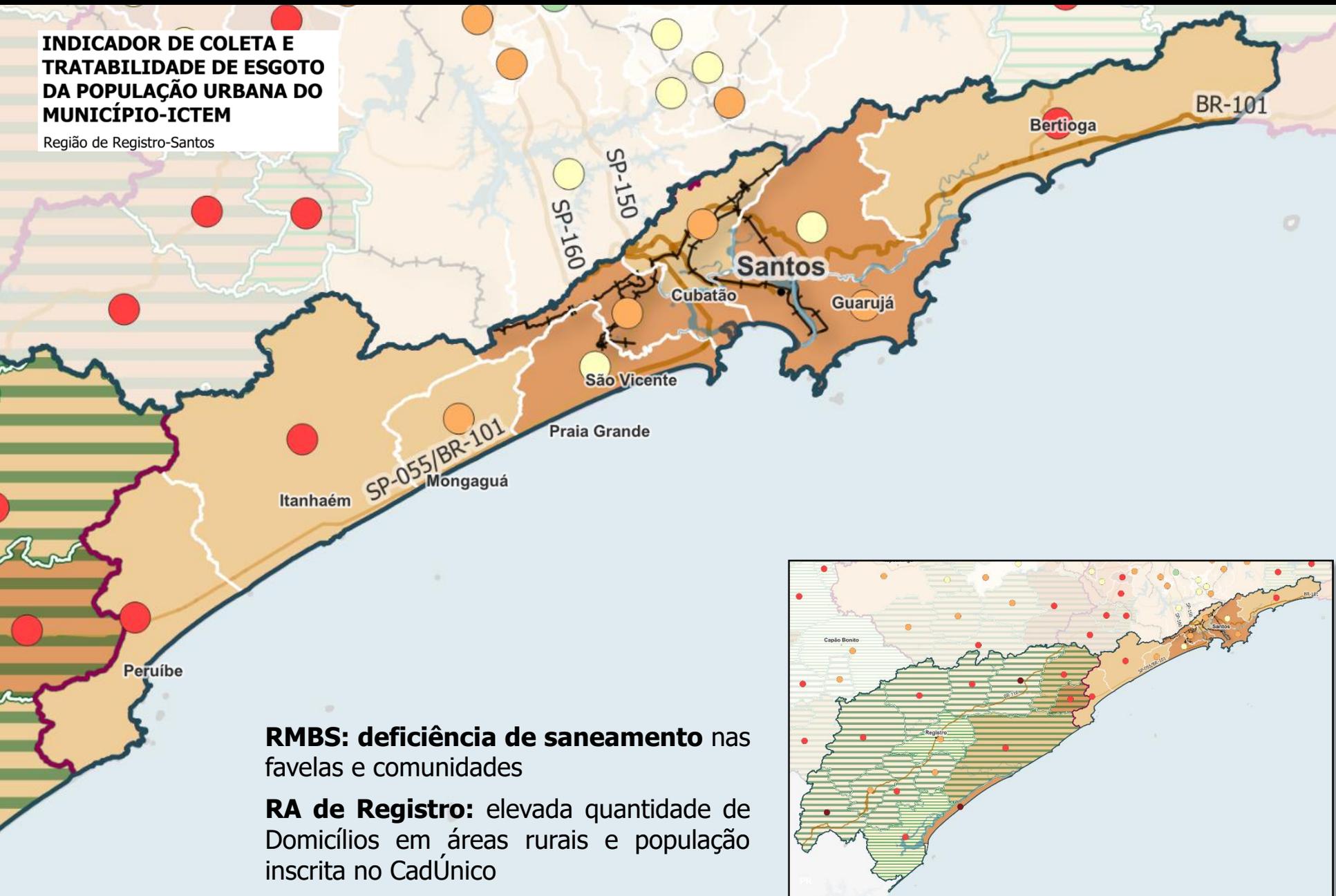
Ações complexas 2018	Palafitas	Morros	Unid. Cons.	Total	
	%	%	%	%	Imóveis
Bertiooga			1,2%	1,2%	483
Cubatão	22,2%	0,3%		22,5%	8.877
Guarujá	9,5%	12,5%		22%	8.705
Itanhaém					-
Mongaguá					-
Peruíbe					-
Praia Grande		0,2%		0,2%	80
Santos	19,3%	16,6%		36%	14.215
São Vicente	17,7%	0,4%		18,2%	7.180
<b>Total Geral</b>	<b>68,8%</b>	<b>30%</b>	<b>1,2%</b>	<b>100%</b>	<b>39.540</b>

# CARACTERIZAÇÃO

## REGISTRO - SANTOS

### INDICADOR DE COLETA E TRATABILIDADE DE ESGOTO DA POPULAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO-ICTEM

Região de Registro-Santos



**RMBS: deficiência de saneamento** nas favelas e comunidades

**RA de Registro:** elevada quantidade de Domicílios em áreas rurais e população inscrita no CadÚnico

#### LEGENDA:

Indicador de Coleta e Tratabilidade de Esgoto da População Urbana de Município -ICTEM (CETESB, 2022)

- 2,6 - 5
- 5,1 - 7,5
- 7,6 - 10

Porcentagem da população por faixa do CadÚnico

- Maior que 10% até 21,60% (média ESP)
- Maior que 21,60% até 35,25% (média BR)
- Maior que 35,25% até 50%
- Maior que 50%

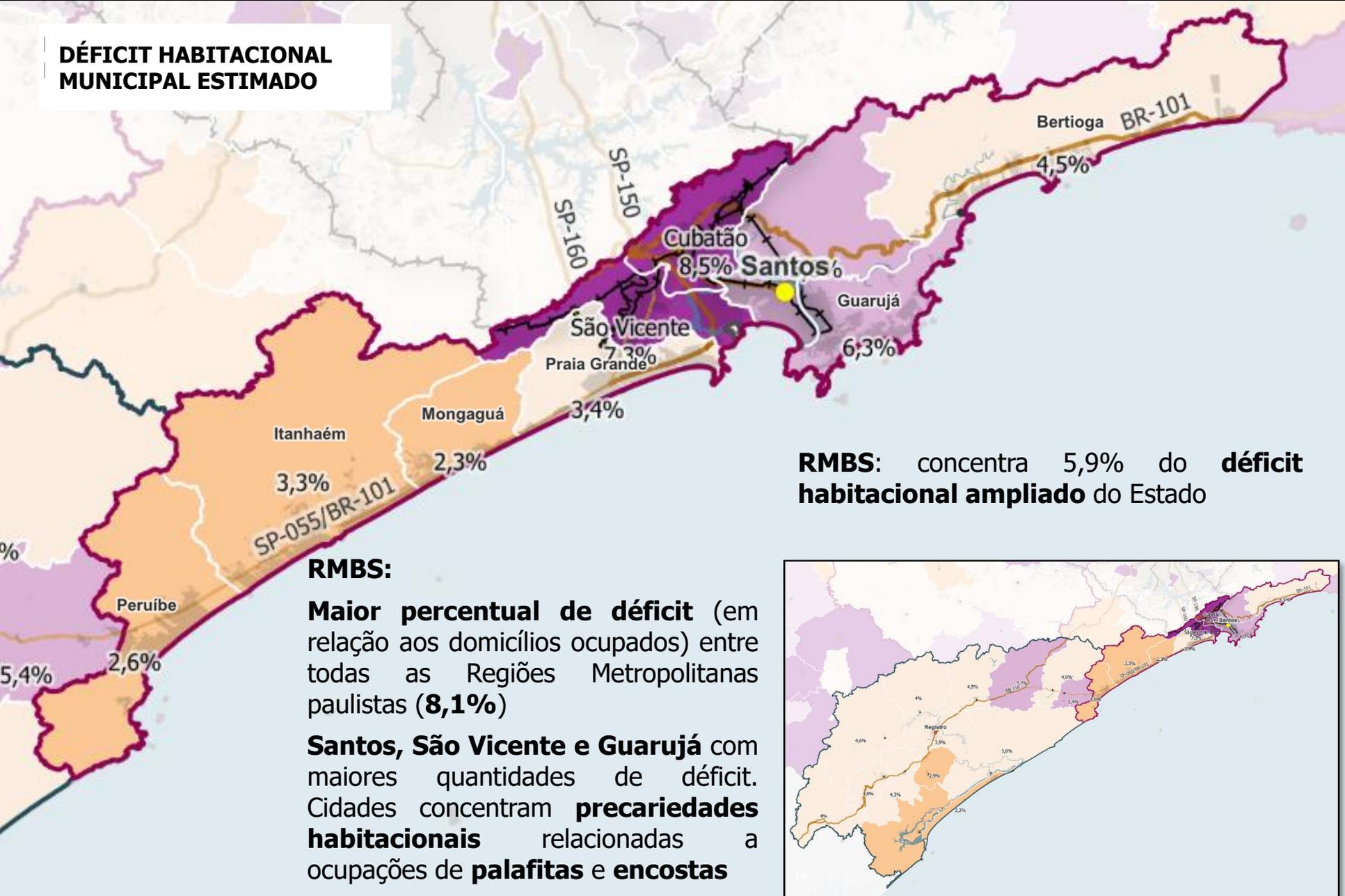
Percentual de domicílios rurais (Censo, 2022)

- 10 a 20%
- 20 a 73%

0 25 km



## DÉFICIT HABITACIONAL MUNICIPAL ESTIMADO



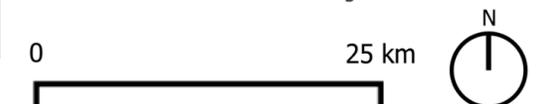
### LEGENDA:

Municípios e Arranjos Populacionais (REGIC, 2018)

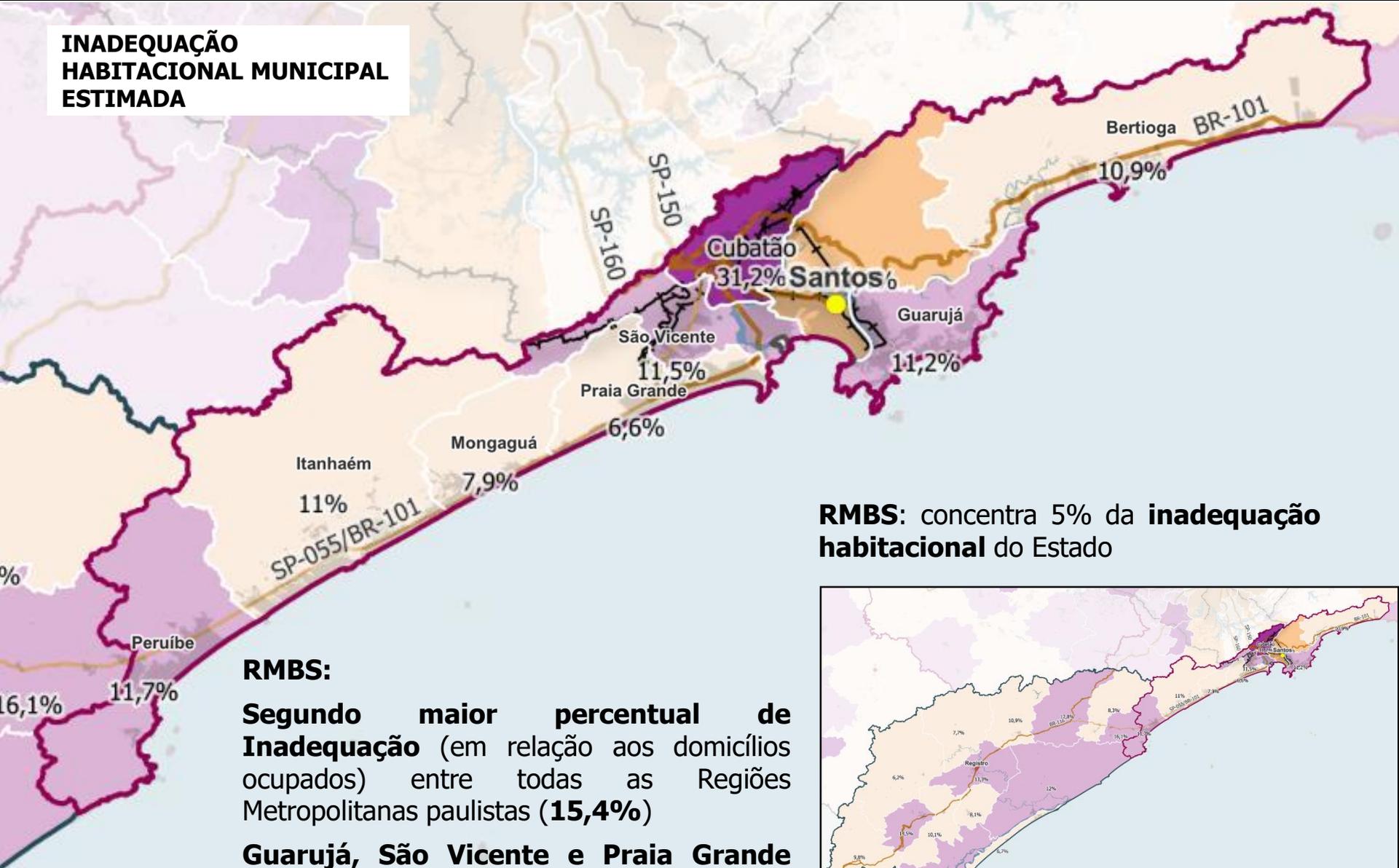
- Capital Regional C
- Centro Sub-Regional B
- Centro de Zona A
- Centro Local

Percentual de Déficit Habitacional em Relação ao Total de Domicílios (% - IBGE, 2010-2022; CDHU, 2024)

- Abacaxi Muito abaixo da média regional
- Amarelo Abaixo da média regional
- Rosa Acima da média regional
- Púrpura Muito acima da média regional

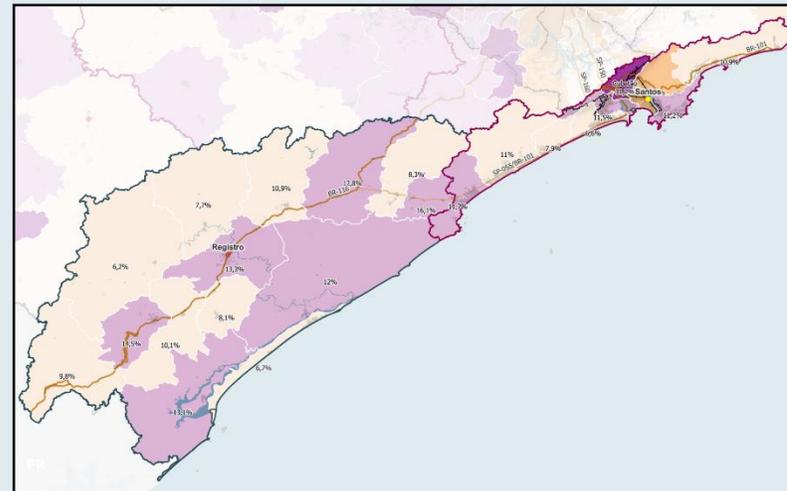


## INADEQUAÇÃO HABITACIONAL MUNICIPAL ESTIMADA



**RMBS:** concentra 5% da **inadequação habitacional** do Estado

**RMBS:** Segundo maior percentual de **Inadequação** (em relação aos domicílios ocupados) entre todas as Regiões Metropolitanas paulistas (**15,4%**)  
**Guarujá, São Vicente e Praia Grande** com maiores volumes de inadequação



### LEGENDA:

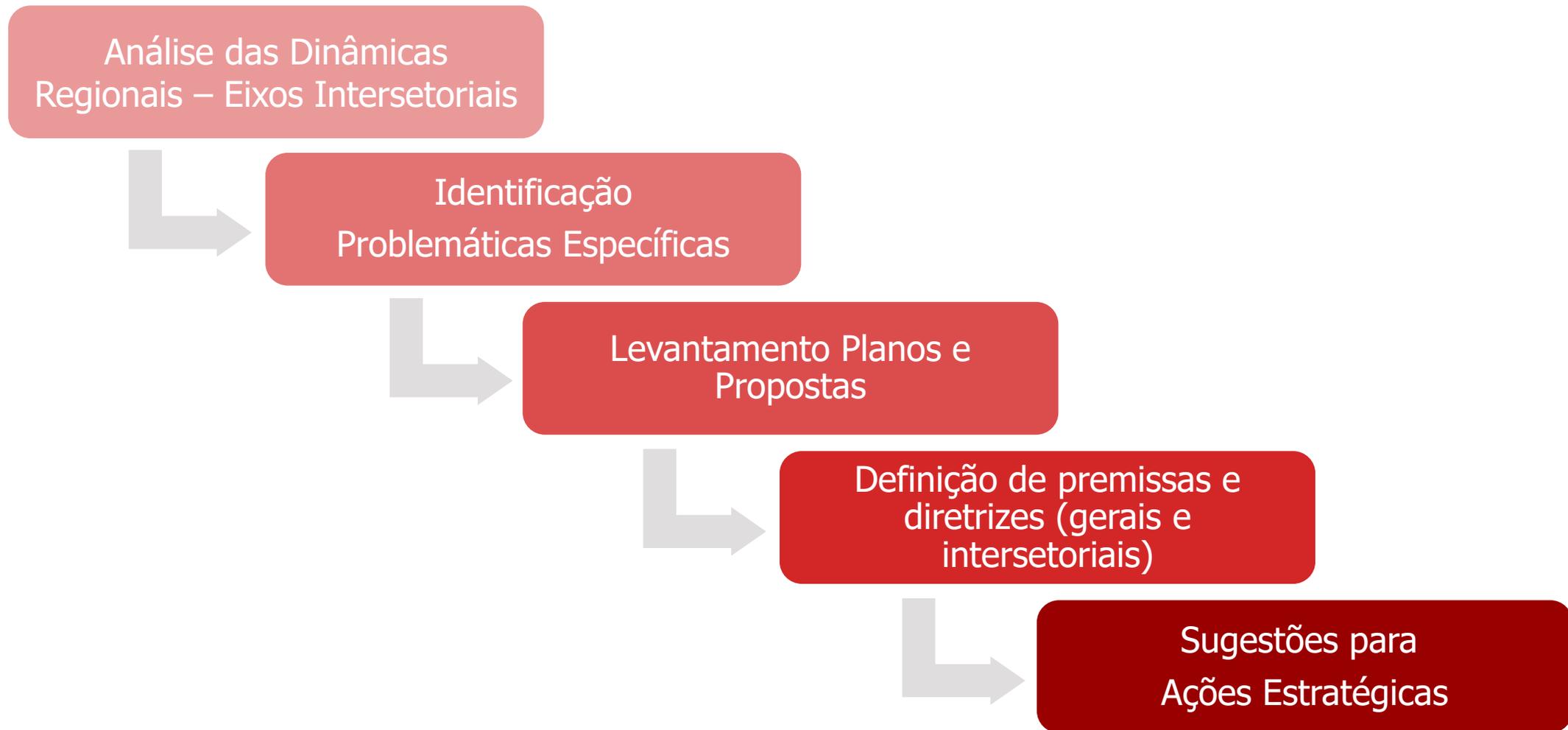
Municípios e Arranjos Populacionais (REGIC, 2018)

- Capital Regional C
- Centro Sub-Regional B

Percentual de Inadequação Habitacional em Relação ao Total de Domicílios (% - IBGE, 2010-2022; CDHU, 2024)

- Abacaxi Muito Abaixo da Média Regional
- Amarelo Abaixo da Média Regional
- Rosa Acima da Média Regional
- Púrpura Muito Acima da Média Regional





## EIXOS INTERSETORIAIS DOS CADERNOS REGIONAIS

**Dinâmica Ambiental e  
Saneamento**

**Desenvolvimento  
Socioterritorial**

**Infraestrutura Social, Urbana  
e Mobilidade**

**Mudanças Climáticas e  
Vulnerabilidade  
Socioterritorial**

## Identificação das diferentes dinâmicas

---

### Região Administrativa de Registro

- ✓ *Hotspot* de biodiversidade com concentração de comunidades tradicionais
- ✓ Deficiências de saneamento básico
- ✓ 39,8% de inscritos no CadÚnico (até 1/2 SM)
- ✓ Baixo crescimento populacional e urbano
- ✓ Baixa oferta de infraestrutura
- ✓ Economia baseada na agricultura, pesca, extração minerária e ecoturismo
- ✓ Maior média estadual de domicílios não ocupados
- ✓ Elevado número de municípios que necessitam e não possuem PlanMob.

### Região Metropolitana da Baixada Santista

- ✓ Segurança hídrica crítica, sobretudo em São Vicente e Guarujá.
- ✓ Deficiências de saneamento básico, em especial esgotamento sanitário
- ✓ Centro industrial, logístico e turístico.
- ✓ Presença de instituições de ensino superior concentradas nos grandes centros urbanos.
- ✓ Escassez de áreas para o crescimento urbano em Cubatão, Bertioga, Santos, São Vicente e Guarujá.
- ✓ Escassez de áreas para produção habitacional.
- ✓ Ocupações em áreas críticas como morros e palafitas/mangues

# CARACTERIZAÇÃO REGIONAL

## REGISTRO - SANTOS

Indicador	Estado	Registro-Santos	Baixada Santista
Participação no PIB	100%	3,3% em relação ao ESP	2,9%
Ocorrência de geodestasres - número de eventos (1993-2009)	100%	10,9% em relação ao ESP	9%
Inadequação Habitacional	100%	5,8% em relação ao ESP	5%
Déficit Habitacional	100%	6,6% em relação ao ESP	5,9%
Domicílios ligados à rede geral de distribuição de água	95,7%	94,6%	97,3%
Domicílios ligados à rede pluvial ou rede geral de esgotamento sanitário	90,4%	83,5%	86,1%
Instituições de Ensino Superior por 100 mil habitantes	1,7	1,6	<b>1,2</b>
Hospitais por 100 mil habitantes	2,6	2,6	<b>2,8</b>
População Inscrita no CADÚnico	21,6%	25,8%	23,7%
<b>População com emprego formal</b>	<b>31,2%</b>	<b>20,7%</b>	<b>21,2%</b>
Índice de Envelhecimento	66,3	72,7	74
TGCA população	0,63%	0,61%	<b>0,68%</b>
TCGA área urbana	1,24%	0,63%	0,58%
Área Urbanizada	16%	2%	7%
Área Vegetação Nativa	21%	62,9%	78,2%
Aumento % de domicílios	26,5%	25,7%	26,6%
Aumento % de casas	17,1%	17,9%	17,3%
Aumento % de apartamentos	76,2%	45,4%	45%
Aumento % de "casas de vila ou condomínio"	106%	125,8%	<b>136%</b>
Atendimento habitacional	6%	6%	5,8%
Existência de PD	58%	78%	<b>100%</b>
Existência de LUOS	60%	83%	<b>100%</b>
Existência de PLHIS	9%	30%	<b>56%</b>
Existência de PLANMOB	31%	57%	<b>100%</b>
Existência de Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR)	9%	39%	22%
Homicídios por 100 mil habitantes (2010-2022)	10,6	12,9	12,4
Taxa de Mortalidade Infantil (por mil nascidos vivos)	16,4	17,2	14,9
Leitos por 100 mil habitantes	211,8	166,6	168,8

## PMDE-BS

9 municípios integrantes  
Elaboração 2014

## CONFERÊNCIA DAS CIDADES

11 municípios participantes das  
Conferências Municipais (2025)

Referências: ZEE 2022, PEARC 2025, PDE SP 2040, PAM 2040, PEH-SP 2011-2023, PITU 2040, Plano Estadual de Resíduos Sólidos 2020.

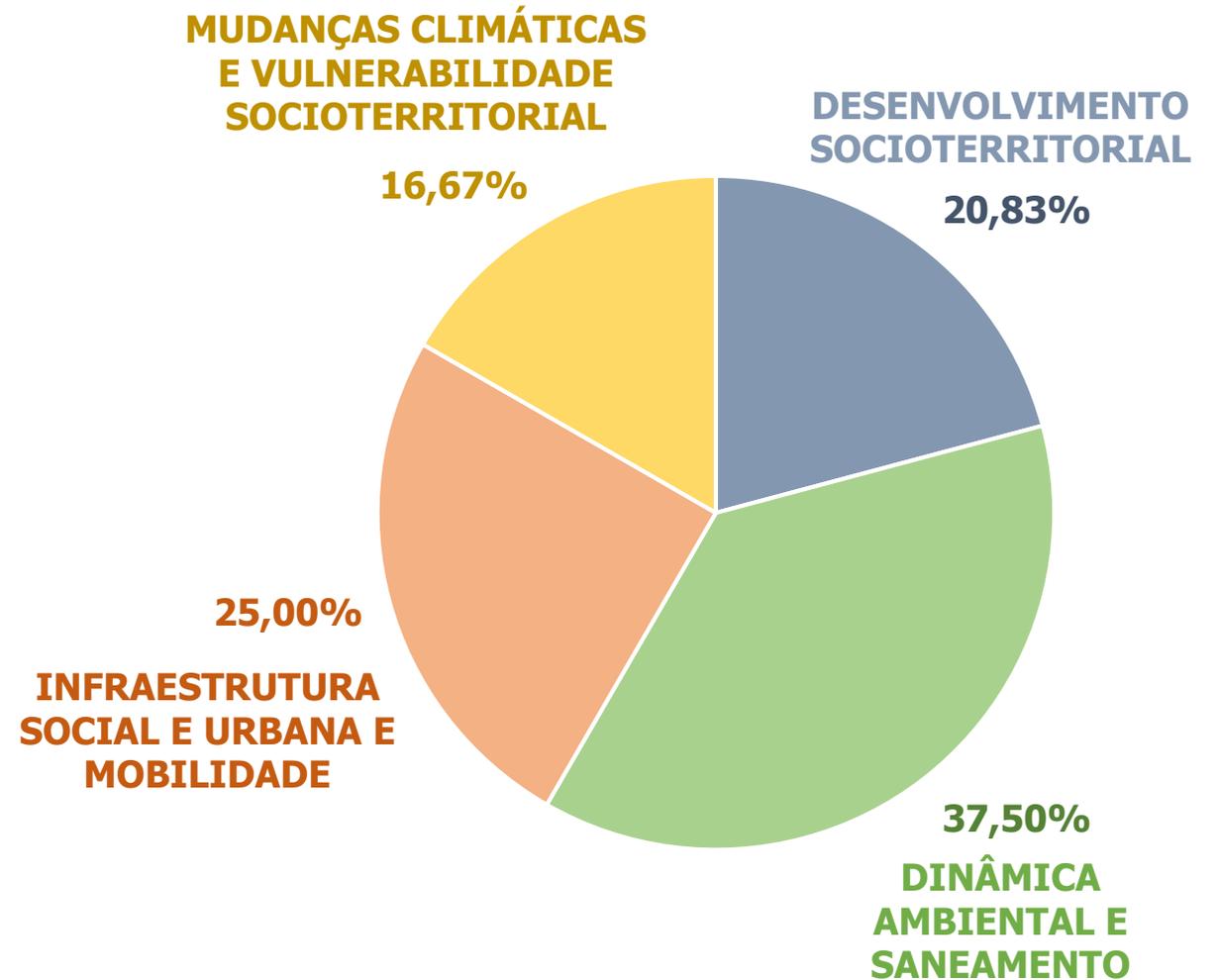


## PDUH

23 municípios, incluindo Região Metropolitana da Baixada Santista e  
Região Administrativa de Registro  
39% dos municípios de RGS em RM  
86% dos habitantes de RGS em RM

## 24 objetivos analisados.

Com destaque para a melhoria do Saneamento Básico da região com 33,33% das propostas.



# ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO DA BAIXADA SANTISTA

## ZONEAMENTO TERRESTRE

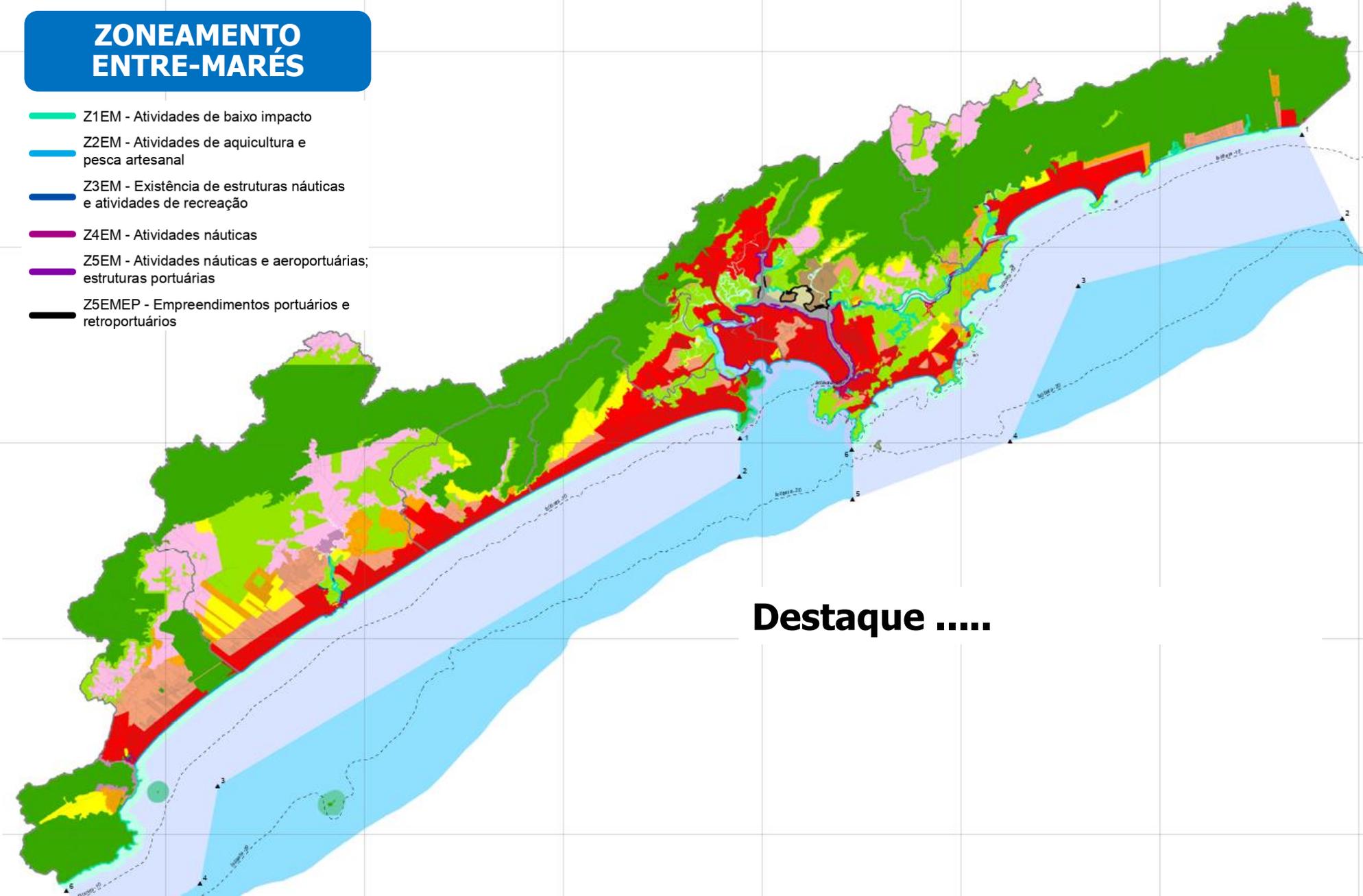
- Z1T - Ecossistemas em equilíbrio Atividades de baixo impacto
- Z1TAEP - Unidades de Conservação de Proteção Integral
- Z2T - Assentamentos humanos dispersos e pouco populosos
- Z3T - Áreas com atividades agropecuárias e assentamentos rurais
- Z4T - Áreas com cobertura vegetal alterada, assentamentos urbanos e loteamentos
- Z4ET - Assentamentos humanos dispersos e pouco populosos
- Z5T - Áreas urbanas, instalações industriais, comerciais e de serviços
- Z5TE - Expansão urbana
- Z5TEP - Expansão portuária

## ZONEAMENTO ENTRE-MARÉS

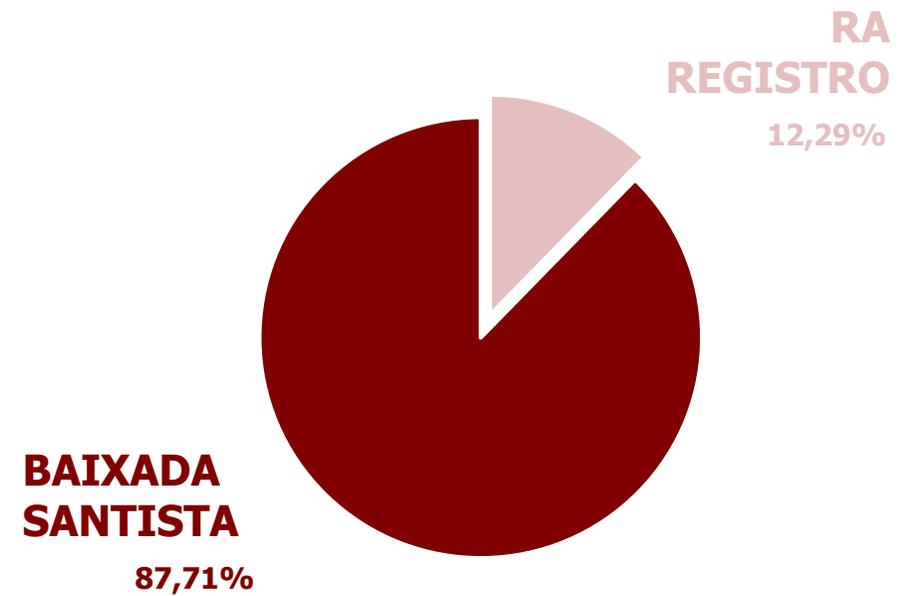
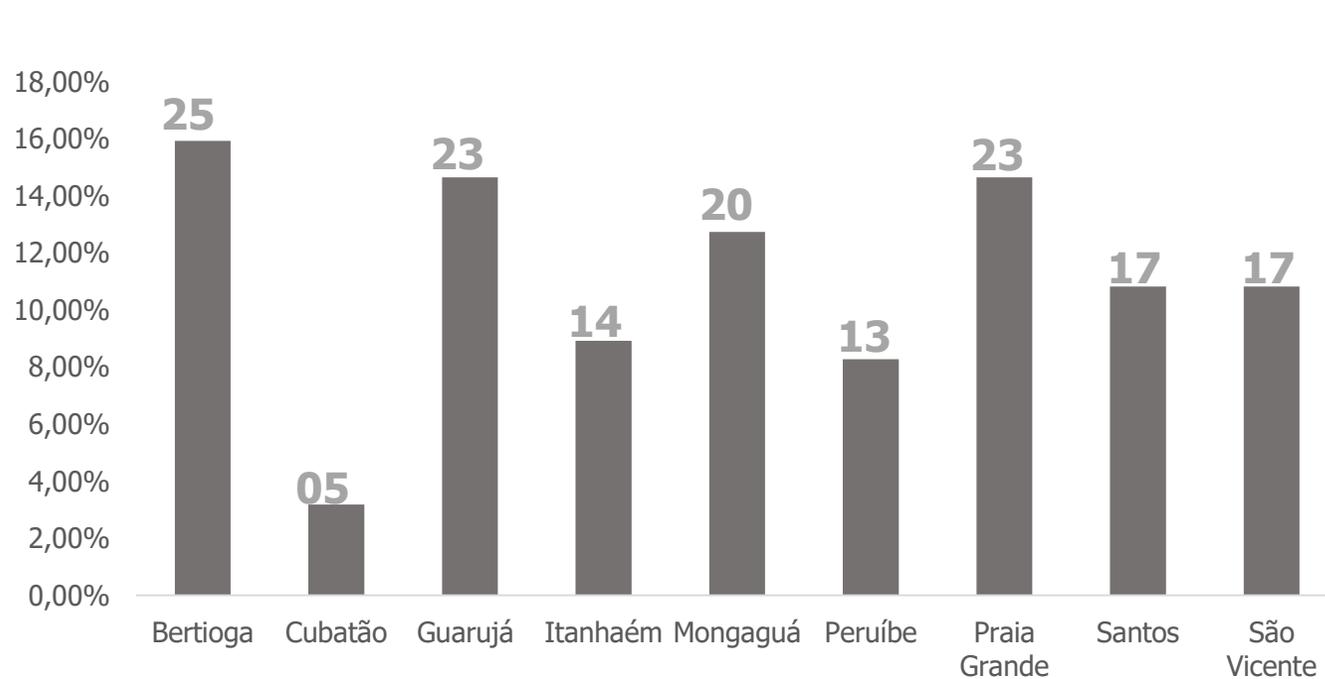
- Z1EM - Atividades de baixo impacto
- Z2EM - Atividades de aquicultura e pesca artesanal
- Z3EM - Existência de estruturas náuticas e atividades de recreação
- Z4EM - Atividades náuticas
- Z5EM - Atividades náuticas e aeroportuárias; estruturas portuárias
- Z5EMEP - Empreendimentos portuários e retroportuários

## ZONEAMENTO MARINHO

- Z1MAEP - Abrange as Unidades de Conservação de proteção integral
- Z2M - Atividades de aquicultura e pesca artesanal
- Z2ME - Atividades de aquicultura e pesca artesanal
- Z3M - Áreas com existência de estruturas náuticas e atividades de recreação
- Z3ME - Áreas com existência de estruturas náuticas e atividades de recreação
- Z5M - Atividades portuárias, náuticas e aeroportuárias
- Z5MEP - Expansão portuária



**Destaque .....**



	Total de Municípios	Municípios Participantes Conferência das Cidades	Propostas Apresentadas
--	---------------------	--	------------------------

<b>RMBS</b>	<b>09</b>	<b>09</b>	<b>157</b>
<b>RA Registro</b>	14	02	22
<b>Total RGS</b>	23	11	179

## PREMISSAS DO PLANO



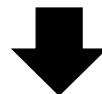
## DIRETRIZES GERAIS



## DIRETRIZES POR EIXOS INTERSETORIAIS DO PLANO



## AÇÕES ESTRATÉGICAS POR REGIÃO



**CONJUNTO DE AÇÕES ESTRATÉGICAS PARA CADA UMA DAS 9 REGIÕES**

# PREMISSAS GERAIS PARA O PDUH

1. O **planejamento territorial deve contribuir para a redução das desigualdades socioespaciais**, priorizando investimentos e políticas públicas que promovam a qualidade de vida em todos os territórios.
2. O **enfrentamento das desigualdades intrarregionais** é condição fundamental para promover a coesão territorial e o desenvolvimento regional sustentável.
3. Os impactos crescentes das **mudanças climáticas** incidem de forma desproporcional sobre populações vulnerabilizadas, demandando políticas integradas de adaptação, mitigação e proteção socioambiental.
4. A **universalização do saneamento básico** deve ser compreendida não apenas como a expansão de infraestrutura ou o cumprimento de metas quantitativas, mas como uma estratégia de política pública orientada à promoção da saúde pública e à recuperação e preservação ambiental.
5. A **segurança hídrica** é a base sobre a qual se constrói o desenvolvimento em suas múltiplas dimensões.
6. O **planejamento do uso do solo deve estar integrado ao sistema de transporte**, promovendo maior densidade populacional e de empregos em áreas próximas a estações de metrô, trem ou corredores de ônibus de alta capacidade e integração de modais, com estímulos à mobilidade ativa.
7. O **desenvolvimento urbano e regional** deve fomentar investimentos em **economia verde e de baixo carbono**, integrando dinamismo econômico, inclusão social e sustentabilidade ambiental.

# DIRETRIZES GERAIS DO PDUH

- Promover o planejamento integrado e a gestão compartilhada do território, por meio de ações de impacto regional que articulem o desenvolvimento urbano e habitacional ao sistema de mobilidade e aos serviços de saneamento básico, assegurando a **segurança hídrica e a saúde ambiental**.
- Promover ações integradas de **mitigação e adaptação às mudanças climáticas**, fortalecendo a **resiliência urbana e territorial**, assegurando a **justiça climática** e priorizando infraestrutura verde e azul, bem como soluções baseadas na natureza (SbN).
- **Promover a articulação das demandas dos polos urbanos regionais** com os processos de recuperação e desenvolvimento regional, estabelecendo **mecanismos compensatórios intrarregionais** para os municípios provedores de serviços ecossistêmicos e de infraestruturas de interesse regional vinculadas às FPICs.
- Incentivar projetos integrados que aproveitem as **potencialidades regionais** econômicas, de infraestrutura e de mobilidade, com ações de recuperação e **revitalização urbana** e de **superação das vulnerabilidades e riscos socioterritoriais e habitacionais**.
- Assegurar o **alinhamento** dos planos diretores municipais, planos locais de habitação e demais instrumentos de gestão do território e do desenvolvimento urbano a estas diretrizes, orientando a formulação e execução dos planos setoriais.

# DIRETRIZES POR EIXO INTERSETORIAL PARA O PDUH 2040

## Dinâmica Ambiental e Saneamento

Orientar o uso e a ocupação do território de maneira articulada à universalização do saneamento básico, com o objetivo de preservar e recuperar áreas estratégicas que garantam serviços ecossistêmicos indispensáveis à saúde ambiental e à segurança hídrica.

## Desenvolvimento Socioterritorial

Estimular cidades mais justas, resilientes e economicamente dinâmicas por meio do planejamento territorial integrado, aliado à requalificação e regeneração urbanas, fomentando investimentos que reduzam as desigualdades socioespaciais e elevem a qualidade de vida dos cidadãos.

## Infraestrutura Social e Urbana e Mobilidade

Garantir que toda a população, especialmente grupos vulnerabilizados, tenha acesso equitativo e eficiente a serviços essenciais (saúde, educação, emprego, lazer e assistência social) por meio de uma rede articulada de equipamentos e sistema de mobilidade urbana integrado, acessível e sustentável.

## Mudanças Climáticas e Vulnerabilidade Socioterritorial

Enfrentar a precariedade urbana e habitacional, considerando os impactos das mudanças climáticas sobre populações vulnerabilizadas, promovendo justiça territorial e climática, habitação segura, infraestrutura resiliente e inclusão social.

**DINÂMICA AMBIENTAL**

**06  
PROPOSTAS**

**DESENVOLVIMENTO SOCIOTERRITORIAL**

**05  
PROPOSTAS**

**INFRAESTRUTURA SOCIAL E URBANA  
E MOBILIDADE**

**05  
PROPOSTAS**

**MUDANÇAS CLIMÁTICAS E  
VULNERABILIDADE SOCIOTERRITORIAL**

**05  
PROPOSTAS**

### DINÂMICA AMBIENTAL E SANEAMENTO

**Diretriz do eixo intersetorial:** Orientar o uso e a ocupação do território de maneira articulada à universalização do saneamento básico, com o objetivo de preservar e recuperar áreas estratégicas que garantam serviços ecossistêmicos indispensáveis à saúde ambiental e à segurança hídrica.

1. Fomentar a **gestão integrada do Sistema Estuarino de Santos, São Vicente e Bertioga (SESSVB)**, considerando a sensibilidade do sistema aos impactos territoriais da dinâmica econômica (complexo portuário, indústrias, turismo), com ações voltadas à promoção da saúde ambiental.
2. Promover a **universalização do saneamento básico** associada a ações de regularização, com destaque para favelas, comunidades urbanas e áreas rurais.
3. Fortalecer a rede de **unidades de conservação**, assegurando a integridade dos atributos ambientais e a manutenção e restauração de corredores ecológicos.
4. Promover políticas públicas que **conciliem conservação ambiental e desenvolvimento local**, incentivando a participação das comunidades tradicionais em projetos de preservação e manejo sustentável dos recursos naturais, reconhecendo e fortalecendo seus modos de vida tradicionais como instrumentos de conservação.
5. Manter a atenção ao **monitoramento, controle e mitigação de poluentes atmosféricos** no município de **Cubatão**, levando em conta fatores locais como topografia e condições meteorológicas que dificultam a dispersão dos poluentes.
6. Ampliar a **gestão regionalizada de resíduos sólidos** que viabilize soluções mais sustentáveis; aproveitar propostas de soluções integradas já existentes, a exemplo do Plano Regional de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos para a RMBS.

### DESENVOLVIMENTO SOCIOTERRITORIAL

**Diretriz do eixo intersetorial:** Estimular cidades mais justas, resilientes e economicamente dinâmicas por meio do planejamento territorial integrado, aliado à requalificação e regeneração urbanas, fomentando investimentos que reduzam as desigualdades socioespaciais e elevem a qualidade de vida dos cidadãos.

1. Orientar o crescimento urbano para o **adensamento das áreas dotadas de infraestrutura** com foco em Habitações de Interesse Social (HIS), a fim de **controlar a ocupação de áreas de suscetibilidade ambiental** (PMDE-BS: Mapa Tendências de Expansão da Ocupação, PMDE-BS H4.11, PMDE-BS H4.12).
2. Estimular a **ocupação de áreas urbanas não ocupadas ou subutilizadas** localizadas em áreas dotadas de infraestrutura e próximas a equipamentos e serviços urbanos essenciais, como os de saúde, educação e cultura (PMDE-BS H5.6).
3. Aprimorar os instrumentos urbanísticos de regulação do solo, considerando a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, com o objetivo de **promover a produção de Habitações de Interesse Social (HIS), ações de melhorias urbanas e equipamentos públicos** (PMDE-BS H5.6, PMDE-BS H5.7, PMDE-BS H5.8, PMDE-BS H5.9).
4. Priorizar iniciativas de provisão de moradias e melhorias urbanas em **áreas seguras, integradas às dinâmicas econômicas locais** e com acesso às redes **de Transporte Público**, com foco no atendimento de famílias residentes em áreas de risco (PMDE-BS H1.25, PMDE-BS H2.19).
5. Promover a **atualização dos Planos Diretores municipais articulados aos PLHIS**, com diretrizes para adequação às mudanças climáticas e salvaguardas de áreas ambientais estratégicas, considerando a presença de comunidades tradicionais residentes e com a presença de favelas ou loteamentos irregulares (PMDE-BS H2.1, PMDE-BS H2.2)

### INFRAESTRUTURA SOCIAL E URBANA E MOBILIDADE

**Diretriz do eixo intersetorial:** Garantir que toda a população, especialmente grupos vulnerabilizados, tenha acesso equitativo e eficiente a serviços essenciais (saúde, educação, emprego, lazer e assistência social) por meio de uma rede articulada de equipamentos e sistema de mobilidade urbana integrado, acessível e sustentável.

1. Priorizar investimentos em **modais eficientes e sustentáveis** (transporte público, mobilidade ativa e ferrovia) para passageiros e cargas, incentivando conexões entre modais e ampliando a **conectividade intra e inter-regional** (PMDE, Quadro 3.4-3. Objetivos e metas para Mobilidade).
2. Modernizar a gestão logística para **integrar porto, rodovias e possíveis alternativas ferroviárias**, tendo em vista o aumento da fluidez do trânsito e a diminuição do tempo de deslocamento dentro dos municípios da região e entre os municípios da região e a macrometrópole (PMDE, Quadro 3.4-3. Objetivos e metas para Mobilidade).
3. Diversificar a **rede de equipamentos públicos**, e promover sua distribuição eficiente pelo território, visando a melhoria do atendimento à população da região.
4. Direcionar a **oferta de serviços essenciais** entre os municípios da região, **incentivando a criação de novas centralidades regionais** e aproximando a moradia do emprego.
5. Promover a melhoria das condições de **acessibilidade e mobilidade articulada à estruturação e qualificação dos territórios**, bem como ações de infraestrutura, drenagem e recuperação ambiental na **RM Baixada Santista**.

### MUDANÇAS CLIMÁTICAS E VULNERABILIDADE SOCIOTERRITORIAL

**Diretriz do eixo intersetorial:** Garantir que toda a população, especialmente grupos vulnerabilizados, tenha acesso equitativo e eficiente a serviços essenciais (saúde, educação, emprego, lazer e assistência social) por meio de uma rede articulada de equipamentos e sistema de mobilidade urbana integrado, acessível e sustentável.

1. Fortalecer a **governança interfederativa** considerando como **FPIC** a gestão compartilhada das questões de risco que se fundamentem em promover maior resiliência urbana e equidade social.
2. Manter atualizados os **mapeamentos** e **Planos Municipais de Redução de Risco (PMRR)**, considerando os impactos das mudanças climáticas.
3. Implementar um **sistema unificado de monitoramento ambiental**, integrando dados hídricos, climáticos e de ocupação do solo, fortalecendo também com isso políticas públicas de Gerenciamento Costeiro Integrado, principalmente em relação ao avanço do nível médio do mar na região costeira e Estuário de Santos.
4. Fomentar a **provisão de moradias** em áreas dotadas de infraestrutura (equipamentos e mobilidade), com destaque para as **áreas com piores índices**, como os grandes centros urbanos da região (São Vicente, Santos e Guarujá), bem como priorização do **atendimento habitacional** à população residente nas **áreas de risco**.
5. Fomentar ações de **desenvolvimento urbano sustentável** integrado ao **atendimento habitacional** por meio de modalidades diversificadas de políticas públicas como programas de **urbanização, melhorias habitacionais, regularização fundiária com foco em promoção de Habitação de Interesse Social**.

**1**

**O GRUPO VALIDA AS AÇÕES ESTRATÉGICAS APRESENTADAS?  
QUAIS AS ALTERAÇÕES SUGERIDAS?**

**2**

**QUAIS OUTRAS AÇÕES ESTRATÉGICAS DEVEM  
SER ACRESCENTADAS?**

**3**

**DENTRE AS AÇÕES ESTRATÉGICAS, QUAIS AS  
PRIORIDADES DE ATUAÇÃO?**

## Questões para Debate

Acesso disponível até 14/09/2025



<https://forms.office.com/r/ZRbWNU0DUv?origin=lpLink>

**E-mail contato:  
pduh2040@cdhu.sp.gov.br**

**plano de**  
Desenvolvimento  
Urbano e Habitacional **pduh** 2040

Secretaria de **S** **SÃO PAULO**  
Desenvolvimento Urbano e Habitação **GOVERNO DO ESTADO**  
**SÃO PAULO SÃO TODOS**

**CDHU**

**fipe**  
Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas