



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Reunião Intersecretarial – Secretaria de Habitação

REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

01 de novembro de 2018

Relatório

No primeiro dia do mês de novembro de dois mil e dezoito, reuniram-se os representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e da Secretaria de Habitação, na sala de reuniões do Gabinete da SH, para o compartilhamento dos estudos, diagnósticos e primeiras propostas indicadas pelos técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, relativas à revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como, para coleta de outros dados e efetiva participação das secretarias envolvidas, na construção do projeto de lei, em continuidade à atualização dos instrumentos legais, inaugurados pelo encaminhamento do Plano Diretor à Câmara Municipal.*****

Nesta reunião encontravam-se presentes os seguintes servidores: Gabriel Arruda – SDU01; Ana Rosa N. Metram – SDU01.07; Francini Renata Domingues – SDU01.06; José Gasparino Romão Neto – SDU01; Helena Werneck – SDU01; Thiago Perez Sávio – SDU01.07; Fernando Evans – SH; Ana Lúcia R. Malufi – SH01; Guilherme D.S. Viana – SH01.*****

A reunião foi coordenada pelo Diretor de Gestão Urbana, Gabriel Arruda, que apresentou os representantes da SDU e contextualizou que o PL 2260/2018 está na Câmara e que vários instrumentos precisam ser regulamentados, com destaque às ZEIS. Informou que os desenhos estão sendo desenvolvidos, inicialmente, pelas equipes internas.*****

A Sra. Helena Werneck esclareceu que enquanto o Plano Diretor estabelece conceitos, o zoneamento é a própria diretriz aplicada ao território. Afirmou que o próximo passo são os elementos de controle do território. Nesse estudo são estabelecidos coeficientes e usos por áreas, diferente do que estava definido antes. Esclareceu que as características do território não permitem que o território tenha coeficientes iguais em razão das diversas condicionantes verificadas no território, inclusive do ponto de vista do relevo*****

Sr. Fernando - Guarulhos nos últimos anos foi concentrada na região dos Pimentas, fato que se deu sem infraestrutura. Inclusive a delegacia de educação solicitou que a prefeitura aguarde para realizar a entrega de novas unidades habitacionais, porque não há condições de se atender a demanda. Resaltou que este não é o único problema na região, que padece nas questões de trânsito, saúde, etc.*

Sr. Paulo Kenkit – relembrou sua experiência no município de Arujá, onde houve regularização de 5500 (cinco mil e quinhentos) lotes, através do “Cidade Legal”, e que a compensação foi feita em Santa Izabel.*****

Sra. Helena – afirmou que o projeto de lei deverá ter um capítulo para tratar de regularização fundiária e que a questão das tipologias das habitações, devem ser ajustadas e construídas em conjunto com a Secretaria de Habitação. Afirmou que a Secretaria de Habitação é um dos principais interlocutores nesse processo, pois afeta a todos, e que um dos principais instrumentos é a outorga onerosa. - Disse que uma equipe de técnicos da SDU esteve no SECOVI para discutir a outorga onerosa, que pode contribuir na questão das HIS's. Esclareceu que nas áreas onde o adensamento será previsto, será feito mediante pagamento de outorga onerosa, que se dará em dinheiro ou serviços, o que pode minimizar problemas, como os relatados nos Pimentas. Esses serviços podem ser revertidos em equipamentos, áreas verdes, entre outros.*****

Sr. Paulo Kenkiti – disse que os empreendimentos passam por diretrizes e que assim, ele não entende porquê atualmente não é aplicado o Estatuto da Cidade.*****

Sra. Ana Malufi – lembra que já esteve à frente do Departamento de Gestão Urbana e que várias áreas são doadas à prefeitura mas que em algum momento, acabam se perdendo. Que as áreas são definidas para serem institucionais e que nas diretrizes não se define que tipo de equipamento será implantado.*****

Sra. Helena – os instrumentos existem mas nunca foram regulamentados e que nesse momento estão sendo criadas condições, através de leis específicas, como é o zoneamento, para que os instrumentos possam ser aplicados.*****

Sr. Kenkit – destacou como pontos críticos a malha viária e a macrodrenagem.*****



Sr. Thiago – disse que o PL do Plano Diretor demarcou áreas com Direito de Preempção para a questão da drenagem, além de ZEIS de vazios.*****

Encerradas as falas, a Sra. Ana Rosa iniciou a apresentação dos estudos em Q.Giz, às 11:22h.*****

– Sra. Ana Rosa – informou que a leitura do território parte de um levantamento das áreas homogêneas.*****

Sra. Ana Malufi – O Plano Diretor é um grande guarda-chuva que guarda as políticas setoriais. Perguntou se vai haver uma lei específica para tratar da regularização fundiária, incluindo regularizações que não se enquadram naquelas de interesse social, e que é preciso fazer novas tipologias edilícias de interesse social. É preciso discutir se esse tipo de coisa será feito por lei específica ou se entrará na lei de zoneamento. É preciso estabelecer regras para loteamento social, parâmetros, recuos, edificação.*****

Sra. Helena – informou que na sequência de revisão das leis, após o zoneamento, será revisado o Código de Posturas e após, o Código de Obras. Disse que a ideia é de que em janeiro, a lei de zoneamento esteja finalizada.*****

Sra. Ana Malufi – perguntou por que não se faz o parcelamento separado do uso do solo e mencionou que foi solicitado que a SM encaminhe por escrito os pontos principais e demais considerações, em 5 dias úteis.*****

Em continuidade à apresentação a Sra. Ana Rosa – informou que as áreas foram compatibilizadas com o projeto de lei do Plano Diretor e com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Metrópole – PDUJ.*****

- As áreas 15 e 16 apresentam semelhanças com pequenas diferenças, que serão classificadas como I e II.*****

– A área 12 corresponde ao Centro antigo – necessidade de requalificação, verifica-se a possibilidade de aplicação de IPTU Progressivo no Tempo.*****

– A área 2, corresponde a uma Zona Especial, que vai do Adamastor ao Continental, onde se vislumbra a criação de um eixo cultural e de lazer, com tendência ao turismo gastronômico.*****

– A área 1 corresponde ao “Cartão Postal da Cidade” onde se verifica característica diferenciada, onde se pretende que sejam implantados equipamentos de educação, como universidades, equipamentos de grande porte, turismo de negócios. Verifica-se nessa área necessidade de requalificação e malha viária existente e prevista privilegiadas.*****

- A área 19 corresponde à região do Jardim Vila Galvão e as regiões da Vila Nova Bonsucesso e Carmela, que se caracterizam pela necessidade de requalificação em menor escala que na área 7.*****

– A área 14 possui características similares por conta do bem tombado, com a área 2.*****

– A área 11 destaca-se por suas vias, justificando a implantação de uma área de tecnologia.*****

– Na área 10 pretende-se incentivar o adensamento residencial, em razão das duas estações do metrô previstas.*****

– A área 3, onde está localizada a Aché, caracteriza-se pela presença de indústrias que precisam ser mantidas no Município;

- As áreas 17 e 18, se referem à Klabin e Fazenda Albor, para onde são previstos projetos especiais.*

– A área 4 caracteriza-se pela restrição no gabarito de altura, sendo portanto, uma área de proteção aeroportuária.*****

– A área 3 (Anel Aeroportuário) caracteriza-se pela forte inserção do tráfego metropolitano, e pretende-se estimular atividades relativas ao aeroporto, inclusive é a área onde o Parque Tecnológico deverá ser implantado.*****

– A área 5, que fica abaixo do Rodoanel possui restrições ambientais e se pretende implantar uma zona de amortecimento e baixo adensamento.*****

– A área 6 é uma área intermediária, entre o adensamento total e a área de restrição.*****

– As áreas 8 e 9 configuram as áreas com existência de indústrias de grande porte, onde se pretende que sejam mantidas.*****

Sra. Ana Malufi – questiona se possíveis contaminações do solo estão sendo considerados nos estudos de alteração de ocupação, por conta do uso anterior de indústrias.*****

Sr. Thiago – no caso de suspeita de contaminação do solo decorrente do uso anterior, a Cetesb realiza os estudos necessários e indica os procedimentos necessários para a recuperação da área.*****

O Sr. Thiago prossegue a apresentação.*****

– A APA Tietê possui legislação do Estado e o uso é regulado pelo Município e informa que a proposta é de que sejam criados novos usos, como o de serviços ambientais.*****

– A área 8 é uma zona de requalificação urbana e fundiária.*****



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

– A área 7 é considerada uma zona de requalificação e transformação através de instrumentos urbanísticos – aplicação do PEUC e ZEIS.

Sra. Helena – questionou aos representantes da SH se a SDU pode iniciar os estudos para alterar tipologias relativas à regularização fundiária. *****

Sr. Fernando – respondeu que por conta das mudanças na lei de regularização fundiária, a SH está realizando estudos. *****

Sra. Helena – informou que empreendimentos sustentáveis podem receber abatimento na outorga onerosa. *****

Sra. Ana Malufi – questionou se está sendo feito cruzamento com o IPTU verde e cota de solidariedade e sugeriu que a cota de solidariedade seja alterada para contrapartida social. *****

A SH sugeriu que seja marcada uma nova reunião para tratar exclusivamente de regularização fundiária. *****

Guilherme – apresentou questionamentos: se será considerada a densidade x infraestrutura implantada e qual será a base para a outorga onerosa e para a transferência do direito de construir

Thiago – esclareceu que a infraestrutura será considerada e que a base para a outorga encontra-se em fase de estudos. *****

A Sr. Gabriel e a Sra. Helena convidaram aos representantes a participarem da capacitação sobre Outorga Onerosa que será realizada no dia 28/11/2018, bem como informou que as oficinas da revisão da lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, estão marcadas para o mês de dezembro, entregando o cronograma e solicitando divulgação. Fica consignado que as contribuições da pasta devem ser encaminhadas por escrito, no prazo de 5 dias úteis, contados do encaminhamento desse relatório aos participantes, através do e-mail informado na lista de presença, encerrando a reunião às 13h e eu, Francini Renata Domingues _____ da SDU01.06 digitei o presente relatório de reunião.