



## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Reunião Intersecretarial – Secretaria de Meio Ambiente

### REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

05 de novembro de 2018

#### Relatório

Aos cinco dias do mês de novembro de dois mil e dezoito, reuniram-se os representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e da Secretaria de Meio Ambiente, na sala de reuniões do Gabinete da SM, 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; Fábio Augusto Paradinha – SDU01.06; Francini Renata Domingues – SDU01.06; Helena Werneck – SDU01; Thiago Perez Sávio – SDU01.07; Abdo Masloum – SM; Guilherme Bagattini – SM; José Ribeiro Aguiar – SM.\*\*\*\*\*

A reunião iniciou às 9:07h sob a coordenação do Diretor de Gestão Urbana, Gabriel Arruda, que contextualizou que o PL 2260/2018 – Plano Diretor está na Câmara e esclareceu sobre a necessidade de regulamentação dos instrumentos urbanísticos. Informou que os primeiros estudos tiveram como metodologia a divisão das áreas entre as equipes internas e que nesse momento a SDU necessita de contribuições das demais áreas.\*\*\*\*\*

O Sr. Guilherme Bagattini fez um questionamento sobre a retirada das políticas setoriais. Afirmou que garantir as políticas setoriais dentro do Plano Diretor é uma medida de extrema importância, para que tenham efetividade.\*\*\*\*\*

O Sr. Gabriel esclareceu que o Departamento de Assuntos Legislativos orientou que as políticas setoriais fossem suprimidas do Plano Diretor para evitar duplicidades e conflitos normativos.\*\*\*\*\*

O Sr. Guilherme discordou da informação em razão de não ter havido consenso para essa tomada de decisão. Disse que vários técnicos de diversas secretarias participaram do processo e que a retirada das políticas setoriais deveria ter sido discutida com todo o grupo.\*\*\*\*\*

Às 9:15h, a Sra. Helena Werneck fez considerações e esclareceu que as orientações primárias da revisão da lei de zoneamento estão respeitando o PL do Plano Diretor que está na Câmara e o PDUI. Disse que o primeiro trabalho se iniciou baseado na percepção das zonas homogêneas.

Às 9:18h a Sra. Ana Rosa iniciou a apresentação do trabalho elaborado em Q.Giz. Relatou que o diagnóstico se baseou de acordo com o PL do Plano Diretor e que a princípio foram identificadas duas áreas, sendo elas de estruturação e de qualificação.\*\*\*\*\*

- Na borda da Dutra a pretensão é de permitir a instalação de grandes empreendimentos, como hotéis, universidades, hospitais, com indução de verticalização até o Parque Cecap.\*\*\*\*\*

- Zona Eixo – Dutra – Adamastor – Transguarulhense – até o Continental, onde se localiza o Mirante, que tem projeto de tombamento paisagístico. Nessa área se pretende a implantação de densidade escalonada. A proposta visa que essa área se torne um eixo cultural e de lazer, com estímulo para implantação de pontos de cultura e turismo gastronômico.\*\*\*\*\*

- Zona Central – pretende-se a integração dos bens tombados, revitalização com estímulo às atividades noturnas. A previsão é de que sejam utilizados instrumentos urbanísticos como o IPTU Progressivo no Tempo com perspectiva de um novo perfil.\*\*\*\*\*

- Zonas 15 e 16 – Amarelas – Caracterizadas como I e II, sendo que a “I” caracteriza-se por alto adensamento e a “II” pela existência de bolsões onde há possibilidade de adensamento.\*\*\*\*\*

- Na atual ZH se pretende que sejam permitidos os usos residenciais e de comércio e serviço local.\*\*\*

- Zona 11 – Caracteriza-se por acesso às rodovias e pretende-se estimular a instalação de Centros de Distribuição, atividades de médio e grande porte.\*\*\*\*\*

- Zona 10 – Ponte Grande – caracteriza-se por gabarito de altura de 150 metros, apta à verticalização, que resultará em maior permeabilidade do solo. Há a previsão dessa região receber duas linhas do metrô. Necessidade de requalificação da Avenida Guarulhos.\*\*\*\*\*



## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- Zona 4 – Aeroportuária.\*\*\*\*\*  
- Zona 3 – área envoltória ao aeroporto, caracteriza-se pela ligação com o Rodoanel, Dutra, Jacu Pêssogo e Ayrton Senna e há a previsão de construção do Anel Aeroportuário e do Parque Tecnológico. Pretende-se nessa área estimular às atividades relacionadas ao aeroporto, como Centros de Distribuição, empreendimentos de negócios, logística.\*\*\*\*\*  
- Zona 17 – Klabin e Albor – Zonas de Projetos Específicos que podem ser executados através de PPP's.\*\*\*\*\*  
- Zonas Industriais – manutenção das zonas industriais em atendimento à legislação estadual para manutenção e instalação de novas industriais pesadas.\*\*\*\*\*  
- Zonas Laranjas – necessidade de tratamento diferenciado, em razão da infraestrutura urbana e social deficitária (áreas verdes, áreas de lazer, educação, saúde e viário).\*\*\*\*\*  
- Zona Vermelha – Precariedade de infraestrutura semelhante com as características da “zona laranja”, agravado com problemas de regularização fundiária.\*\*\*\*\*  
- Zona Verde Escura – zona de amortecimento logo abaixo da APA.\*\*\*\*\*  
- Zona Verde Clara – médio adensamento – tratamento gradual.\*\*\*\*\*  
Ainda há áreas em estudo e as contribuições nas questões de meio ambiente são de extrema relevância.\*\*\*\*\*  
- O PL do Plano Diretor prevê a criação da APA Capelinha – Água Azul.\*\*\*\*\*  
A nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo pretende regulamentar diversos instrumentos citados anteriormente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança e Estudo de Impacto Ambiental, entre outros. O objetivo é estabelecer o coeficiente verde em todo o Município e para tanto, necessita-se das contribuições da Secretaria de Meio Ambiente.\*\*\*\*\*  
Foram reiterados os esclarecimentos acerca da retirada das Políticas Setoriais.\*\*\*\*\*  
O Sr. Guilherme observou que não há proposta para o perímetro da APA Cabuçu, nem no perímetro previsto para a APA Capelinha.\*\*\*\*\*  
Foi esclarecido que se pretende regulamentar a Transferência do Direito de Construir, que pode ser aplicado nas APA's, sendo que a Outorga Onerosa pode ser aplicada em todo o território, excetuando-se as áreas com restrições.\*\*\*\*\*  
Foi esclarecido ainda que a outorga pode ser paga em dinheiro, que será depositado no fundo, ou pode ser convertida em equipamentos ou serviços, como por exemplo os condomínios sustentáveis e as fachadas de fruição pública.\*\*\*\*\*  
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 11h e eu, Francini Renata Domingues \_\_\_\_\_ da SDU01.06 digitei o presente relatório de reunião.