



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Reunião Intersecretarial – Secretaria de Obras

REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

06 de novembro de 2018

Relatório

Aos seis dias do mês de novembro de dois mil e dezoito, reuniram-se os representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e da Secretaria de Obras, na sala de reuniões do Gabinete da SO, 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; Adelci Teixeira – SO; Marco Antônio Guimarães – SO; Matheus Faccini – SO; Ronaldo A. Modes – SO; Marta Nunes – SO; Pedro dos Santos Valino – SO; Nilo S. Fantazzini – SO*****

A reunião iniciou às 9:00h 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. Disse que no zoneamento vigente, o Município configura basicamente três tipos de uso e ocupação do solo, sendo eles a zona aeroportuária, a zona industrial e o restante do território uma grande zona mista. Esclareceu que as equipes identificaram as áreas homogêneas utilizando recursos tecnológicos e visitas a campo. *****

Sra. Helena – informou que a proposta levou em consideração do macrozoneamento do PL do Plano Diretor, bem como o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Metrópole – PDUI, que se encontra em fase de finalização da minuta do projeto de lei. Ressaltou que ao norte se verifica forte continuidade com a Cantareira, e ao sul, o Parque da APA do Tietê, e que o PDUI faz orientações para que os Planos Diretores as adotem nas áreas indicadas. Destacou que o Plano Diretor é um manual de conceitos técnicos, que são colocados em uso através da lei de zoneamento. *****

O Sr. Gabriel lembrou que em SP foi adotado um mesmo coeficiente básico para toda a Cidade, mas que devido às características de Guarulhos é necessário considerar as especificidades de cada área, para se estabelecer os coeficientes. *****

As 9:15h a Sra. Ana Rosa iniciou a apresentação do trabalho elaborado pela SDU. Relatou que o diagnóstico se baseou de acordo com o PL do Plano Diretor e que a princípio foram identificadas três grandes áreas, sendo elas, as áreas protegidas, as de estruturação e de qualificação. *****

- Borda da Dutra, o Cartão Postal da Cidade, a pretensão é permitir a instalação de grandes empreendimentos, como hotéis, “flats”, universidades, hospitais e atividades administrativas relacionadas ao aeroporto com indução de verticalização até o Parque Cecap.*****

- Zona Roxa – caracteriza-se pela presença de diversos bens tombados – Pretende-se implantar uma Zona Eixo onde a proposta prevê a indução com adensamento escalonado, começando por uma quota mais baixa na via central desse eixo. Trata-se de um projeto-piloto, que deve ser replicado na região dos Pimentas, nos quais se propõe uma zona de cultura, lazer e gastronomia*****

- Zona Histórica – reestruturação e requalificação de usos através de projetos de reestruturação.****

- As Zonas Amarelas – localizam-se à direita e à esquerda da zona eixo vai permitir o adensamento de acordo com os cálculos que estão sendo estudados. *****

Na atual zona habitacional pretende-se permitir comércio e serviços locais, regularizando os já existentes, possibilitando o licenciamento das atividades.*****

- Macrozona de amortecimento – permissão de baixo adensamento para evitar o avanço para as áreas protegidas.

- Área verde clara – zona intermediária entre o baixo adensamento e o alto adensamento.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

– Região da 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.*****

– Zona 4 – Aeroportuária.*****

– Zona 17 – Klabin (incluídas as áreas dos presídios) e Albor – Zonas de Projetos Específicos que podem ser executados através de PPP's Considerações: A área da Klabin possui localização considerada privilegiada, porém, sem infraestrutura. Existência de passivo ambiental que no entanto não inviabiliza sua utilização.

- Zona 3 – área envoltória ao aeroporto, caracteriza-se pela ligação com o Rodoanel, Dutra, Jacu Pêssego e Aírton 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.*****

– Zonas Industriais – manutenção das zonas industriais em atendimento à legislação estadual para manutenção e instalação de novas industriais pesadas.*****

- Zona Azul - Jardim Vila Galvão, Jardim Tranquilidade, Bonsucesso, Carmela – caracterizam-se por existência de infraestrutura, com necessidade de requalificação urbana.*****

– Região dos Pimentas – caracteriza-se por ser uma das regiões mais adensadas do Município.. É uma região carente de áreas verdes e necessita de melhorias nos equipamentos de saúde, educação, cultura e lazer.*****

– Áreas Vermelha – Precariedade de infraestrutura semelhante com as características da “zona laranja”, agravado com problemas de regularização fundiária.*****

O Sr. Thiago prossegue a apresentação demonstrando ao sul do mapa, a APA do Tietê, que possui Plano de Manejo, mas que ainda não foi aprovado. Ao norte na macrozona ambientalmente protegida, localizam-se a APA Cabuçu – Tanque Grande, o Parque da Cantareira, a Floresta Estadual, o Parque Estadual Itaberaba, bem como a APA Capelinha – Azul, prevista no PL do Plano Diretor. As áreas de proteção ambiental possuem legislações específicas (estadual ou municipal), sendo o uso e a ocupação regulamentados pela lei de zoneamento. Esclareceu que serão criadas novas classificações de uso, dentre eles, o de serviços ambientais e de serviços de infraestrutura. Atualmente as classificações de uso são muito genéricas e a ideia é torná-los mais específicos para facilitar que as atividades sejam regularizadas.*****

A Secretaria de Obras questionou se estão previstos Parques Urbanos.*****

O Sr. Thiago esclareceu 37% do território de Guarulhos é constituído por áreas verdes, que estão bem definidas ao norte e ao sul do Município. Porém, estudos apontam carência de áreas verdes e consequentemente, de ilhas de calor. A proposta da nova lei de zoneamento prevê a aplicação da cobrança de outorga onerosa, que poderá ter abatimentos com o cumprimento de regras que estarão previstas na lei, como a disponibilização de áreas livres, possibilitando maior permeabilidade do solo, fachadas de fruição pública, construções sustentáveis, etc. Informou que a equipe da SDU esteve em reunião com a Secretaria de Meio Ambiente, oportunidade em que foi solicitada a indicação de áreas para possível gravação de direito de preempção.*****

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.