



## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Reunião Intersecretarial – Secretaria de Serviços Públicos

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

07 de novembro de 2018

#### Relatório

Aos sete dias do mês de novembro de dois mil e dezoito, reuniram-se os representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e da Secretaria de Serviços Públicos, na sala de reuniões do Gabinete da SSP, 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; Edmilson Americano – SSP; Rodnei O. Minelli – SSP; Laura Maria B. Matos – SSP\*\*\*\*\*

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. Afirmou que a expectativa da lei de zoneamento é a regulamentação e efetiva aplicação dos instrumentos previstos no Plano Diretor. Ressaltou que os instrumentos nunca foram regulamentados no Município e que eles visam garantir o cumprimento da função social da cidade e de propriedade.\*\*\*\*\*

A Sra. Helena complementou esclarecendo que a função social da cidade e da propriedade estão fundamentadas nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Informou que cada zona tipificada descreve que se pretende para ela. Convidou aos presentes para participarem de uma capacitação sobre outorga onerosa, no dia 28/11, no Paço Municipal, que é um importante instrumento que será aplicado no município, após a aprovação da nova lei de zoneamento. Informou que no projeto de lei de zoneamento serão incentivados novos tipos de edificação, como a fachada ativa e a fachada livre para fruição pública.\*\*\*\*\*

A Sra. Laura expôs uma preocupação da SSP, que diz respeito à previsão de área para a fase 10 da ampliação do aterro, que se localiza no perímetro da APA.\*\*\*\*\*

O Sr. Thiago contextualizou que o Plano Diretor de 2004, que continua vigente até a aprovação do PL 2260/2018, possui como pontos positivos, a instituição de conselhos participativos e de ZEIS. Porém, a Lei de Zoneamento vigente foi aprovada em 2007, ou seja, 2 anos e meio depois do Plano Diretor e sem conectividade com este. Informou que a proposta pretende fazer um maior detalhamento das tipologias de usos e melhor identificação das áreas homogêneas.\*\*\*\*\*

As 9:20h a Sra. Ana Rosa iniciou a apresentação do trabalho elaborado pela SDU em QGiz. 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.\*\*\*\*\*

– Ao Norte e ao Sul do território estão localizadas as zonas ambientalmente protegidas.\*\*\*\*\*

– Basicamente o Município possui além das áreas ambientalmente protegidas, a área Urbana Consolidada e Área de Dinamização, tudo em concordância com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Metrópole – PDUI. Esclareceu que a ideia é transformar essa característica de “grande zona mista”, através de melhor ordenamento ao território.\*\*\*\*\*

– Área 1 – Borda da Dutra – verifica-se uma tendência de redução no tráfego de cargas na Rodovia Presidente Dutra, em razão da implantação do Rodoanel. Essa região é de extrema importância, considerada o “Cartão de Visitas” da Cidade. A pretensão é permitir a instalação de grandes empreendimentos, como hotéis, “flats”, turismo de negócios, universidades, hospitais e atividades administrativas relacionadas ao aeroporto com indução de verticalização até o Parque Cecap. Pretende-se pro-



## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

mover a indução do crescimento através de instrumentos urbanísticos, regulando o valor da outorga onerosa. \*\* \*\*\*\*\*

– Área 2 – Zona Eixo – inicia-se no Adamastor, cuja Chaminé é um bem tombado, seguindo pela Paulo Faccini, Transguarulhense até o Mirante do Continental, que está em fase de tombamento paisagístico, em razão de estar localizado na quota mais alta do território onde há visibilidade de aproximadamente, 300° da cidade. A proposta prevê a indução de adensamento verticalizado escalonado, começando por uma quota mais baixa na via central desse eixo, como já acontece próximo ao Bosque Maia, conectando à Transguarulhense, onde já são realizados eventos. O departamento está desenvolvendo projeto de ciclovia, criando um circuito de lazer. 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. \*\*

– Área 12 – Centro Antigo – Zona Histórica – Caracteriza-se pela concentração de bens tombados, necessita reestruturação e requalificação de usos através de projetos de reestruturação com indução de novos usos, com aplicação de instrumentos para garantir a função social da cidade e da propriedade. \*\*\*\*\*

– Áreas 15 e 16 – Zonas Amarelas – São semelhantes, classificadas como I e II, caracterizam-se por presença de infraestrutura, localizam-se à direita e à esquerda da zona eixo, e se pretende requalificar a infraestrutura e permitir a verticalização de acordo com os cálculos que estão sendo estudados.\*

– Na atual zona habitacional – ZH – pretende-se compatibilizar os usos existentes que não interfiram na incomodidade, e permitir comércio e serviços locais, regularizando os já existentes, possibilitando o licenciamento das atividades. \*\*\*\*\*

- Áreas 19 – Jardim Vila Galvão, Tranquilidade, Bonsucesso, Carmela – caracteriza-se por existência de infraestrutura, com necessidade de requalificação da infraestrutura urbana e melhor ordenamento do crescimento. \*\*\*\*\*

- Áreas 9 – cinzas – caracterizam-se pela presença de indústrias químicas e de tintas, em atendimento à legislação estadual. A proposta visa a permanência e a instalação de novas indústrias nesses locais, permitindo-se também a instalação de comércio e serviços. Proibição de Habitação. \*\*\*\*\*  
Na apresentação foi observada a necessidade de revisão do trecho do Jardim Santo Afonso, que estava dentro do perímetro da área industrial. \*\*\*\*\*

– Área 10 - 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. \*\*\*\*\*

- Área 3 – região onde estão localizadas a Aché e a Maggion – área considerada estratégica para permanência das indústrias atualmente situadas nessa região. \*\*\*\*\*

- Área 4 – Zona Aeroportuária – caracterizada por restrições no gabarito de altura – influência de legislação federal. \*\*\*\*\*

– Área 5 – zona intermediária entre o baixo adensamento e o alto adensamento, com influência das áreas de interesse metropolitano – PDUI. \*\*\*\*\*

O Secretário Sr. Americano lembrou que enquanto vereador, fez uma lei sobre cobrança de uso de espaço aéreo e subsolo, incidente sobre os fios e postes de energia elétrica. Informou que a lei foi aprovada na época, mas que porém, não foi regulamentada. Questionou se esse assunto será tratado na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo. \*\*\*\*\*

A Sra. Helena esclareceu que esse tema será tratado na revisão do Código de Posturas, que deve ser iniciada após a finalização da revisão da lei de zoneamento. E informou que o direito de superfície será tratado na lei de zoneamento. \*\*\*\*\*

– Área 6 – localizada entre a zona adensada e a zona de amortecimento. A proposta visa adensamento médio para essa área. \*\*\*\*\*

- Área 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. \*\*\*\*\*

– Área 3 – área envoltória ao aeroporto, caracteriza-se pela ligação com o Rodoanel, Dutra, Jacu Pêssego 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, para reduzir o movimento de cargas na cidade.

– Área 19 – caracteriza-se por carência de infraestrutura – necessidade de reestruturação. \*\*\*\*\*



## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

– Área 7 – 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. \*\*\*\*\*

– Área 8 – Vermelha – Precariedade de infraestrutura semelhante com as características da “zona laranja”, agravado com problemas de regularização fundiária. \*\*\*\*\*

– Área 20 – caracteriza-se pela precariedade de infraestrutura e pela predominância de construções horizontais. \*\*\*\*\*

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 municipal de zoneamento. Esclareceu que serão criadas novas classificações de uso, dentre elas, o de serviços ambientais e de serviços de infraestrutura. Atualmente as classificações de uso são muito genéricas e a ideia é torná-las mais específicas para facilitar que as atividades sejam regularizadas. \*\*\*\*\*

– Área 21 – permanece como zona de extração e mineração e após o esgotamento, pode ser utilizada como aterro de inertes. \*\*\*\*\*

O Sr. Secretário Americano sugeriu que na zona de amortecimento sejam reservadas áreas para implantação de cemitérios, e o Sr. Thiago esclareceu que o licenciamento dessa atividade deve ser analisada pela Secretaria de Meio Ambiente e pela CETESB. Por fim informou que na nova lei de zoneamento serão criadas novas tipologias de usos, dentre elas o de infra, na qual haverá uma subcategoria para os cemitérios. \*\*\*\*\*

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, em tópicos, 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.