



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Reunião Intersecretarial – Secretaria da Fazenda

REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

08 de novembro de 2018

Relatório

Aos oito dias do mês de novembro de dois mil e dezoito, reuniram-se os representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e da Secretaria da Fazenda, no auditório da SF, 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; Peterson Juan – SF; Isaías Martins Munhoz- SF; Renato Conde de Sousa – SF *****

A reunião iniciou as 10:00h 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, e que os documentos legais de Guarulhos estão todos desatualizados, fato que agrava a desorganização da Cidade. Contextualizou que a ocupação de Guarulhos se deu todo o município, inclusive com conurbação com Santa Isabel. Citou que quase 40% do território municipal são áreas de preservação que são possuem legislações específicas. Informou que a equipe utilizou a metodologia de percepção, identificando áreas homogêneas para a elaboração dessa fase do estudo. 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 incentivadas novos tipos de edificação, como a fachada ativa e a fachada livre para fruição pública. *****

O Sr. Thiago contextualizou que o Plano Diretor vigente veio na esteira da obrigatoriedade dos municípios elaborarem seus planos diretores. Esclareceu o projeto de lei que está na Câmara avançou na questão da demarcação das ZEIS de vazios, de áreas com direito de preempção e na previsão de diversos instrumentos que serão regulamentados através da nova lei de zoneamento. A revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo está em conformidade com as macrozonas previstas no PL do Plano Diretor, bem como no Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDUI. *****

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. *****

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



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Área 2 – Zona Eixo – inicia-se no Adamastor, cuja Chaminé é um bem tombado, seguindo pela Paulo Faccini, Transguarulhense até o Mirante do Continental, onde está previsto o início de processo 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.*****

– 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 possivelmente serão baseados na PGV, e para tanto necessita ser atualizada.*****

– Área 14 - atual zona habitacional – ZH – onde está localizado o Lago dos Patos, que já está em processo de tombamento e portanto, já goza do “status” de bem tombado. 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.*****

– 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.*****

– 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.*****

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

– Áreas 9 – cinzas – caracterizam-se pela presença de importantes indústrias químicas e de tintas, em atendimento à legislação estadual, em razão de incompatibilidade com o uso residencial. A proposta visa a permanência e a instalação de novas indústrias nesses locais, permitindo-se também a instalação de comércio e serviços, com requalificação urbana através de projetos de urbanização e requalificação. Proibição de Habitação.*****

– Área 3 – Anel em volta do aeroporto – caracteriza-se pelo acesso existente e previsto à importantes vias, como o Rodoanel, Jacu Pêssego, Ayrton Senna. A proposta visa centralizar nessa área atividades de logística, transporte e de tecnologia, voltadas ao aeroporto. O Parque Tecnológico será implantado nessa região. Essa área está dentre as áreas de interesse metropolitano – PDUJ.*****

O Sr. Thiago prossegue a apresentação apontando os seguintes estudos:*****

– 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 por problemas de regularização fundiária.*****

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

– Área 17 – Klabin (incluindo 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 propícia para centros empresariais.*****

– Ao Norte e ao Sul do território estão localizadas as zonas ambientalmente protegidas. Ao norte localiza-se a Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas, onde se situam a APA Cabuçu – Tanque Grande, que possui legislação municipal própria, o Parque da Cantareira, Paraíba do Sul, Floresta Estadual, Parque Estadual Itaberaba, que possuem legislações estaduais e a futura APA Capelinha – Água Azul, prevista no projeto de lei do Plano Diretor. O parcelamento das unidades de proteção ambiental são feitas através de leis específicas, porém, a lei de zoneamento regula uso e nessa revisão estão sendo estudados novos usos, inclusive não urbanos, como o de serviços ambientais, exploração turística. Esclareceu que quanto mais ao norte, maior é a declividade.*****

– Área 5 – área de amortecimento com proposta de baixo adensamento.*****

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

A SF sugeriu que seria interessante promover uma parceria com o Estado para integrar a área da Klabin à área 1, através de PPP ou de operação urbana consorciada.*****



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A Sra. Helena esclareceu que embora o instrumento – operação urbana consorciada, esteja previsto, cada operação urbana depende de lei específica para ser implantada, onde são emitidos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, negociados através da Bolsa de Valores. Segundo informações dos outros municípios, tem havido grande dificuldade na utilização desse instrumento.***

– 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, como PEUC e IPTU Progressivo no Tempo para garantir a função social da cidade e da propriedade.*****

O Sr. Gabriel destacou a importância da atualização da PGV para a aplicação dos instrumentos que serão regulamentados pela nova Lei de Zoneamento, especialmente para a aplicação da outorga onerosa que deve incidir sobre todo o município, com exceção das áreas protegidas. *****

Encerrando a reunião, o 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.