



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Reunião Intersecretarial – Secretaria de Trânsito e Mobilidade Urbana

REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

22 de novembro de 2018

Relatório

Aos vinte e dias do mês de novembro de dois mil e dezoito, reuniram-se os representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e da Secretaria de Trânsito e Mobilidade Urbana, no auditório na sala de reuniões da STMU, 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; Gláucia Varandas – STMU; Juliano Gaggiotti – STMU; Gióia Bispo – STMU. *****

A reunião iniciou as 14:40h 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 regulamentado no Município e que eles visam garantir o cumprimento da função social da cidade e de propriedade. Por fim, que tendo em vista que não se encontravam presentes os Diretores e o Secretário, ficou ajustado que outros questionamentos, demandas e contribuições, serão encaminhadas posteriormente. *****

A Sra. Helena complementou esclarecendo que a equipe técnica identificou áreas semelhantes em suas características, e que na presente reunião serão apresentadas áreas que nessa fase do processo são chamadas de unidades de planejamento. Ressaltou que essas áreas de planejamento estão de acordo com o macrozoneamento previsto no PL do Plano Diretor. Antes de passar ao início da apresentação, disse que a expectativa para essa reunião é receber contribuições da Secretaria de Trânsito, para que estas possam incorporar a lei de zoneamento, assim como está sendo feito com outras secretarias, como SH, SM, SO, SSP, SF, dentro de suas respectivas competências. *****

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. *****

– Área 1 – Borda da Dutra – verifica-se uma tendência modificação de redução de transporte 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. A área possui infraestrutura que permite o adensamento e pretende-se promover a indução do crescimento através de instrumentos urbanísticos, regulando o valor da outorga onerosa. ** *****

– Área 07 - 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. *****

A Sra. Gláucia Varandas perguntou qual seria a diferença entre as áreas 07 e 01. *****

O Sr. Thiago esclareceu que foi identificado que na área 01, há predominância de comércio e serviços. Esclareceu que as propostas das zonas ainda não estão fechadas e que as áreas foram consideradas de acordo com características homogêneas. *****



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- A Sra. Gláucia sugeriu pela indução do adensamento de comércio e serviço de grande porte, através de aplicação de fatores de planejamento.*****

- Área 10 – caracteriza-se pela presença de importantes indústrias, como Maggion e Aché, onde se pretende a implantação de projetos específicos para incentivar a permanência das indústrias.*****

– Área 02 – 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. Revitalização e Requalificação para estímulo às atividades noturnas. *****

A Sra. Gláucia entende que liberar o uso residencial é uma forma de estimular que haja uso 24 (vinte e quatro) horas por dia nessa região. *****

A Sra. Helena pontuou que a SDU e A SF estão realizando uma parceria para viabilizar a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo nessa área.*****

O Sr. Gíóia chamou a atenção de que a existência de bens tombados entra em conflito com a verticalização. *****

A Sra. Helena e a Sra. Ana Rosa esclareceram que nessa área, a princípio se pretende baixa verticalização que levarão em consideração a existência de bens tombados e o entorno destes. *****

A Sra. Gláucia sugeriu que essa área seja de projeto especial.*****

Área 3 – 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. *****

A Sra. Juliana informou que a ciclovia existente, atualmente não está funcionando nem aos fins de semana em razão de corte nos gastos em horas extras. *****

A Sra. Gláucia questionou se esse estímulo ao adensamento se dará em toda a zona, ou se na parte central. *****

A Sra. Ana Rosa informou que provavelmente nas vias próximas da área central.*****

A Sra. Juliana perguntou se foram considerados os problemas de regularização fundiária do Continental na proposta dessa área.*****

O Sr. Thiago esclareceu que a área contida nessa faixa não está dentro daquelas com problemas de regularização. *****

– Áreas 05 e 06 – 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 04 - 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 12 – Anel em volta do aeroporto – está localizada na Macrozona de Dinamização e caracteriza-se pelo acesso existente e previsto à importantes vias, como o Rodoanel, Jacu Pêssego, Ayrton Senna, Marginal Baquirivu. A proposta visa centralizar nessa área atividades de logística, transporte e de tecnologia e turismo de negócios, atividades voltadas ao aeroporto. O Parque Tecnológico será implantado nessa região. Essa área está dentre as áreas de interesse metropolitano – PDUI. *****

– Área 8 – Zona Aeroportuária – caracterizada por restrições no gabarito de altura – influência de legislação federal.*****

– Áreas - 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 11 – 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.*****

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



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

– Área 18 - 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 estudado novos usos, inclusive não urbanos, como o de serviços ambientais, exploração turística. *****

- Área 21 – é uma área de extração mineral e está sendo mantida na proposta.

– 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 16 – área de amortecimento com proposta de baixo adensamento. *****

– Área 17 – localizada entre a zona adensada e a zona de amortecimento. A proposta visa adensamento médio para essa área. *****

– Área 19 – 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 propícia para centros empresariais. *****

– Área 13 – Região dos Pimentas – caracteriza-se por ser uma das regiões mais adensadas do Município. É uma região carente de área verdes e necessita de melhorias nos equipamentos de saúde, educação, cultura e lazer. *****

Encerrada a apresentação, o Sr. Gabriel Arruda solicitou à STMU que encaminhe contribuições referentes aos principais pontos de interesse da pasta em 05 dias, para que estas possam integrar os estudos. Deu como exemplo que serão necessárias informações relativas à infraestrutura viária, ligações, conectividade, entre outras.

A Sra. Juliana informou que os projetos da STMU são de conhecimento da SDU, desde 2014 e afirmou que os mapas que a STMU possui, foram encaminhados para a elaboração do Plano Diretor. Esclareceu ainda que houve um projeto de VLT há muito tempo, por volta de 2008, mas que soube que o governo está negociando a implantação de VLT com um grupo francês, mas que acredita se tratar de projeto novo. *****

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 16h e eu, Francini Renata Domingues da SDU01.06 digitei o presente relatório de reunião.