



## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Reunião Intersecretarial – Secretaria de Governo

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

26 de novembro de 2018

#### Relatório

Aos vinte e seis dias do mês de novembro de dois mil e dezoito, reuniram-se os representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, para reunião com o Secretário de Governo, com participação do Sr. Prefeito Guti, na sala de reuniões gabinete da SDU 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: Jorge Tajar – SDU; 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; Gustavo Henric Costa; Emily Christini; Paulo Carvalho – SG -. \*\*\*\*\*

A reunião iniciou as 09h sob a coordenação do Diretor de Gestão Urbana, Gabriel Arruda, que contextualizou que a apresentação trata da primeira etapa do trabalho de revisão da lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, destacando que nesta fase estão sendo realizadas reuniões com as principais secretarias que possuem interface com o zoneamento. Relembrou 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.

O Sr. Prefeito Guti perguntou quantas áreas homogêneas foram identificadas e foi informado que foram identificadas 21 áreas homogêneas.\*\*\*\*\*

A Sra. Helena complementou a abertura da reunião 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. Falou sobre os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e da relação entre a infraestrutura e o crescimento da cidade. Falou sobre a contrapartida que não será necessariamente em dinheiro, como por exemplo, quanto mais sustentável o empreendimento for, menor será o valor cobrado pelo potencial construtivo excedente ao básico. Afirmou que seria uma forma de “Pesos e Contrapesos”. \*\*\*\*\*

A Sra. Ana Rosa passou à apresentação do trabalho elaborado pela SDU:\*\*\*\*\*

– Área 1 – Borda da Dutra excetuando-se a área do bem tombado – Adamastor - verifica-se uma tendência de redução de tráfego 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 02 – Centro Antigo – Zona Histórica – Caracteriza-se pela concentração de bens tombados, necessita reestruturação e requalificação de usos através de projetos específicos para incremento de atividades noturnas. Requalificação e reestruturação com incentivo de novos usos, inclusive, o uso residencial. Está sendo um estudo em parceria com a Secretaria da Fazenda para viabilizar a aplicação de instrumentos, como PEUC e IPTU Progressivo no Tempo para garantir a função social da cidade e da propriedade.\*\*\*\*\*



## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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.\*\*\*\*\*

O Sr. Prefeito Guti sugeriu que sejam criadas vagas fixas para “food truck”, não só nessa região, mas em toda a cidade, e solicitou que seja feita uma apresentação desta área, nos moldes da apresentação do projeto da Tapajós, para os vereadores e para a sociedade.\*\*\*\*\*

– 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. Esta região da Vila Galvão assemelha-se com a situação do Maia, que terá tratamento parecido nesse sentido, ou seja, a proposta pretende permitir outros usos compatíveis com o uso residencial.\*\*\*\*\*

– Área 09 - 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 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.\*\*\*\*\*

– 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 desestimular a verticalização por meio de alto fator de planejamento.\*\*\*\*\*

- Áreas 7 – 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 8 – Zona Aeroportuária – caracterizada por restrições no gabarito de altura – influência de legislação federal.\*\*\*\*\*

– 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 – PDU.\*\*\*\*\*

– 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 prosseguiu a apresentação apontando os seguintes estudos:\*\*\*\*\*

– Área 13 – Região de Cumbica e do 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 14 – possui características parecidas com a área 13, agravada por problemas de regularização fundiária.\*\*\*\*\*

– Área 15 – apresenta forte influência da Várzea do Tietê.\*\*\*\*\*

– 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 estudados novos usos, inclusive não urbanos, como o de serviços ambientais, exploração turística.\*\*\*\*\*

– Área 17 – área de amortecimento com proposta de baixo adensamento.\*\*\*\*\*

– Área 16 – localizada entre a zona adensada e a zona de amortecimento. A proposta visa adensamento médio para essa área.\*\*\*\*\*

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

– Área 17 – área de amortecimento com proposta de baixo adensamento.\*\*\*\*\*



## SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

– Área 16 – localizada entre a zona adensada e a zona de amortecimento. A proposta visa adensamento médio para essa área. \*\*\*\*\*

– 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. Essa área possui projeto de implantação da Fazenda Albor, que é um PPP do Estado. Necessidade de tratamento diferenciado. \*\*\*\*\*

– Área 19 – Klabin (incluídas as áreas dos presídios) e Albor (área 20) – 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. \*\*\*\*\*

Encerrada a apresentação, o Prefeito Sr. Guti parabenizou a equipe pelo desempenho do trabalho realizado nessa primeira etapa, reforçou a necessidade da criação de vagas para Food Truck e solicitou prioridade no projeto da extensão do Bosque Maia. \*\*\*\*\*

A reunião foi encerrada às 10:30h e eu, Francini Renata Domingues \_\_\_\_\_ da SDU01.06 digitei o presente relatório de reunião.