



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Departamento de Gestão Urbana
Divisão Técnica de Planejamento
Divisão de Gestão Urbana

Relatório: Oficina de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo- ocorrida na Teatro Nelson Rodrigues

Local: Auditório Teatro Nelson Rodrigues, Vila Galvão

Data: 13/12/2018

Horário: noite (A partir das 18h00 até 20h00)

Participantes da SDU: Fernando Vieira, Fabio Paradinha, Walter, Leandro, Edelcio, Thiago Perez Sávio, Ana Rosa Metram, Francini Renata, Fátima Cantadeiro, Aparecida de Fátima Sanchez, Helena Werneck;

Público: representantes da sociedade civil;

Relato

Guarulhos, 14 de dezembro de 2018

Fernando Vieira.

Objetivo

A Oficina de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ocorrida no dia é uma atividade da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU), representando a Prefeitura de Guarulhos, que tem como objetivo discutir a proposta de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), fazendo parte do **ciclo de oficinas da LPUOS** que está sendo apresentada desde o dia 04/12.

Resumo da Reunião.

A reunião do dia 13 de dezembro sobre LPUOS foi feita no Teatro Nelson Rodrigues na região da Vila Galvão a partir das 18h00. Sua proposta foi expor ao público as áreas de homogêneas do território onde se localiza Guarulhos para subsidiar a discussão de uma nova proposta de **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS)**. A reunião iniciou-se, por volta das 18h30 e vieram três pessoas. A apresentação foi dividida da seguinte forma:

- a. Fala do diretor de gestão urbana- Gabriel Arruda;
- b. Fala de Helena Werneck;
- c. Apresentação do Vídeo Institucional;
- d. Apresentação de Ana Rosa das áreas homogêneas;
- e. Abertura para falas;
- f. Encerramento

Fala do diretor de gestão urbana- Gabriel Arruda



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Departamento de Gestão Urbana
Divisão Técnica de Planejamento
Divisão de Gestão Urbana

Gabriel Arruda, diretor de gestão urbana, fez a apresentação inicial, mencionando às atividades relativas à política urbana do município, incluindo o projeto de Lei do Plano Diretor que está na Câmara Municipal. Em relação à discussão da nova versão LPUOS, esclareceu que estamos na primeira fase e que esse novo modelo é diferente da lei municipal nº 6253/ 2007, vigente atualmente. O antigo zoneamento transforma a cidade numa grande zona mista, o que não é a perspectiva da futura LPUOS. A proposta dessa reunião é colher propostas para os moradores da Vila Galvão. Lembrou aos presentes que o zoneamento é um instrumento de planejamento e que a nova versão da LPUOS terá instrumentos que não estavam previstos na antiga legislação como a outorga onerosa.

Fala de Helena Werneck;

Em sua intervenção, ressaltou que há uma visão equivocada dos moradores e técnicos que avaliam instrumentos como leis de parcelamento, uso e ocupação do solo como instrumentos de punição. Fez referência aos passos da nova LPUOS que em sua primeira fase irá identificar as características de cada área do território de Guarulhos e informou que a nova lei, quando for implementada, aplicará os instrumentos previstos no Estatuto das Cidades como, outorga onerosa, IPTU Progressivo No Tempo (este utilizado para propriedades que não são utilizadas).

Mencionou que nova a proposta foi elaborada pelos técnicos da Prefeitura de Guarulhos, conhecedores da cidade de ponta a ponta, melhor que qualquer empresa de consultoria.

Apresentação do Vídeo Institucional

O vídeo institucional sobre o LPUOS produzido pela Subsecretaria de Comunicação da Prefeitura de Guarulhos;

1. Convida o público a participar do ciclo de oficinas;
2. Apresenta a definição, o histórico e a importância do conceito de zoneamento;
3. Ressalta a importância do zoneamento para o controle de áreas semelhantes, além de ser um importante instrumento de controle do crescimento urbano, proteger áreas inadequadas à ocupação urbana, melhorar a acessibilidade;
4. Apresenta também políticas públicas direcionadas a política urbana do município, tais como a revisão do Plano Diretor que está sendo discutido na Câmara Municipal de Guarulhos, bem como a atual proposta da LPUOS que é a sexta, desde o nascimento da cidade.

Apresentação de Ana Rosa das áreas homogêneas;

A apresentação da arquiteta Ana Rosa foi focada nas áreas homogêneas do território de Guarulhos. Fez considerações em relação ao zoneamento atual, ressaltando que o zoneamento vigente do

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Departamento de Gestão Urbana
Divisão Técnica de Planejamento
Divisão de Gestão Urbana



município transformou a cidade numa grande zona mista e que estamos na fase de identificar as áreas homogêneas da cidade em relação a infraestrutura da cidade. Não estamos ainda na fase de parcelamento e uso do solo. Ressaltou a necessidade de fugir dessa questão de zona mista sem critérios e trabalhar de maneira adequada as áreas de residência e comércio na cidade. Defendeu a necessidade de inovar no zoneamento para organizar de vez o território. Estamos falando do município como um todo.

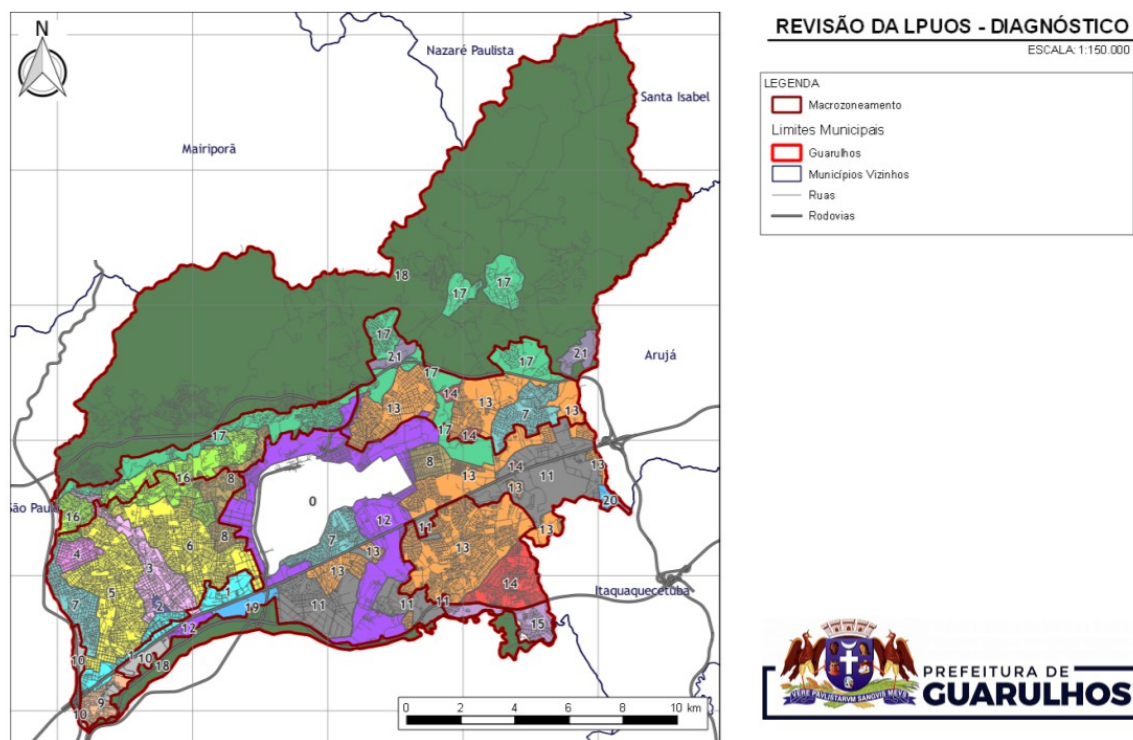
Destacou que o território não foi dividido em zonas ainda e que estamos trabalhando com áreas homogêneas e de que não chegamos ainda na fase de definição dos índices urbanísticos.

Em seguida, apresentou o mapa de áreas homogêneas e zoneamento (Figura 1), fazendo considerações para cada um dos territórios que se resume a seguir:

Figura 1- Áreas Homogêneas e Zoneamento



OFICINAS DO NOVO PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Acervo- SDU

- a. Área Roxa:** É uma área anel no entorno do aeroporto que perpassa bairros no entorno do Aeroporto Internacional que se caracteriza como uma área de alta tecnologia e cds que perpassam grandes rodovias federais como a Rodovia Presidente Dutra, Ayrton Senna, Rodoanel e que futuramente terá acesso a Avenida Jacu Pêssego que será uma importante via de acesso para as cidades do ABC e para o porto de Santos e onde está o terreno do Parque Tecnológico de Guarulhos.
- b. Área Verde Escuro:** Concentra áreas de preservação ambiental que estão no norte da cidade na região do Cabuçu e ao sul da APA Tietê. São territórios que são regidos por legislações federal e estadual;
- c. Área em Verde Claro (ao sul da área verde escura na região do Cabuçu):** Correspondem às áreas de amortecimento e ancoramento escalar. Trata-se de uma região que haverá restrições mais pesadas para ocupação por parte da legislação urbanística onde não serão permitidos lotes pequenos;
- d. Áreas Verde Limão:** Possui grande adensamento;
- e. Área Marrom:** Está submetida a legislação aeronáutica. Será permitido um tipo de comércio e serviço equilibrados com as restrições previstas na legislação para áreas próximas de aeroportos;
- f. Área Amarela:** Região mais urbanizada do município, onde se concentra os principais equipamentos públicos. Na área direita do território de cor rosa, se concentra uma área amarela mais precária;
- g. Área Azul Escura (pequena área próxima à região rosa):** Corresponde às áreas com

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Departamento de Gestão Urbana
Divisão Técnica de Planejamento
Divisão de Gestão Urbana



grande concentração de instituições de ensino superior da região. É próxima a Rodovia Presidente Dutra e tem forte potencial para adensamento vertical alto. É onde se localiza o Centro Educacional Adamastor e a Ponte Estaiada, bem como equipamentos públicos históricos como a Casa do Prefeito José Maurício, a escola estadual Capistrano de Abreu, a Praça Getúlio Vargas. Proposta para essa área é a revitalização para atrair serviço e comércio noturnos em conjunto com a área central de comércio e serviços que funciona no período da manhã. Outra proposta é atrair mais área verde;

- h. **Área azul Clara:** Induzir empreendimentos de grande porte. Está na boca da Rodovia Dutra;
- i. **Área Rosa (que divide os dois pontos amarelos):** Concentra grande parte dos bens tombados. Nessa região está a Avenida Paulo Faccini que é o local onde se localiza o Bosque Maia e uma série de restaurantes. Outra via importante é a Avenida Transguarulhense, bem como a área região do Parque Continental, próxima ao CEU Continental e da churrascaria Mirante Grill ao qual é possível ter uma visão panorâmica da cidade de Guarulhos e de São Paulo, onde se está avaliando instalar um observatório. Nessa região está prevista a restrição de altura. A área rosa pode concentrar um observatório ao no Parque Continental e, como um todo, pode concentrar livrarias. A ideia é rebater o que tem no entorno do Bosque Maia para toda a área rosa. Uma ideia é que as vans do aeroporto possam trazer turistas para a Avenida Transguarulhense. Essa área tem potencialidade de se converter num centro gastronômico e de serviços culturais. Na região do bairro do Maia será permitido comércio e residência;
- j. **Área Roxa:** Corresponde ao bairro da Vila Galvão. Nessa área está previsto o tombamento do Lago dos Patos, do Teatro Nelson Rodrigues. Para o entorno está previsto comércio e serviços convivendo com residências, desde que seja compatível, numa mescla entre comércio e serviços. Outra ideia é permitir uma verticalização controlada nessa área.
- k. **Área Marrom da Ponte Grande:** Única área que são autorizadas construções com até 150 metros de altura. Nessa área, a Avenida Guarulhos é um importante eixo que precisa de requalificação. Trata-se de uma área interessante para adensamento;
- l. **Área Azul do Jardim Tranquilidade:** Borda da Fernão Dias. Falta de equipamentos, de áreas verdes, meio esquecidas
- m. **Áreas Laranjas:** Pimentas, São João, Ponte Alta. Falta de infraestrutura urbana, construções precarizadas, área com quantidade expressiva de ZEIS.
- n. **Áreas Vermelhas (Vila Any):** Situação gritante, com áreas não legalizadas
- o. **Áreas Cinzas:** Indústrias que concentra grandes multinacionais como a PETROBRÁS, Dupond, indústrias de plásticos e metal.
- p. **Roxa (Vila Any):** Área próxima à APA Tietê, sujeita a alagamento
- q. **Área da Klabin (vazio com projeto especial que pode ser construído um centro de convenções.** Está na boca da Helio Smidt). Proposta de um anel viário no entorno da Klabin. Essa é uma proposta da STT para ser um anel circular no entorno do aeroporto
- r. **Região de fronteira com Arujá e Itaquaquetuba:** Categoria especial com a Fazenda Albor. Trata-se de um projeto da CDHU que abrange três municípios com uma parte com previsão de área de conjuntos habitacionais e outra de indústrias.
- s. **Dois áreas de extração mineral:** ao norte que permanecem com tal com o novo projeto de



zoneamento

Abertura para falas

Moradores da Vila Galvão, presentes na oficina, relataram uma situação de abandono de casas no bairro. Nessa área, os moradores não conseguem vender suas propriedades que se caracterizam por serem de grande porte e nem alugar, porque a LPUOS vigente não permite que os imóveis da área possam ter uso comercial. Isso dificulta a venda e aluguel dessas propriedades. Clínicas de estética e outras tipologias de comércio não conseguem se instalar. Também mostraram preocupação em relação a uma eventual demora para uma LPUOS mais adequada.

Respostas:

Ana Rosa: Queremos encaminhar a LPUOS no primeiro semestre. Instrumentos que nunca foram aplicados como a outorga onerosa, serão aplicados.

Fala de Moradora da Vila Galvão:

Mora sozinha em sua residência e não pode vender ou alugar para área comercial. Relatou que no bairro há casas vazias faz mais de dez anos e em seguida, delimitou as áreas onde estão concentradas essas residências:

1. Food Truck da Rua Francisco Gonzaga;
2. Rua Santo Antônio;
3. Esquina com a Igreja São Pedro que sai com a Cícero Miranda;
4. Avenida São Bento 1324;
5. Avenida Francisco Gonzaga Vasconcelos

Fala de Morador (Alemão do Lago)

Houve em 2009 uma mudança de zoneamento que permitiu residências em áreas industriais, trazendo prejuízos para essas empresas, porque a indústria não pode ampliar e sofre uma série de denúncias por parte dos novos moradores.

Resposta

Gabriel: Vereadores, muitas vezes, mudam o zoneamento sem nosso conhecimento

Helena: Há um instrumento jurídico denominado **uso desconforme** que ocorre com situações como mudanças de zoneamento em que uma antiga área industrial, por exemplo, se torna mista. Casas em que o proprietário tem autorização para o antigo uso. Mas se ele sai, tem de se adequar ao novo zoneamento. Muitas vezes, as indústrias vão embora e os galpões ficam vazios.

Moradora

- Temos uma indústria que estava instalada faz cinquenta anos e uma mudança recente no zoneamento tornou a região de uso misto. Essa indústria se localiza na Avenida River 700 e se chama River. Devido a mudança de zoneamento, ela não consegue ampliar. Avenida River se confundia com a indústria.
- Fez referência também a indústria na zona próxima ao CECAP em frente a Toddy.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Departamento de Gestão Urbana
Divisão Técnica de Planejamento
Divisão de Gestão Urbana



- Bonsucesso era só indústria e houve pressão popular;
- Estamos com um imóvel faz 7 anos fechado e pagando imposto de R\$ 1000 na região da Vila Galvão;
- Vemos as ruas vazias na Vila Galvão com grandes casas que se tornam um grande elefante branco;
- Preocupa-se com eventual demora para reunião

Respostas: Haverá novas rodadas de discussão e o projeto está previsto para ser votado no fim do primeiro semestre de 2019.

Morador (Alemão do Lago)

- Pergunta sobre a possibilidade de tombamento do Lago dos Patos e pergunta se não seria melhor uma revitalização antes de se pensar num eventual tombamento;
- A oficina de hoje não foi divulgada. A dona do food truck que avisou o pessoal;
- Moradores estão deixando suas residências;

Respostas:

1. O Lago dos Patos está incluído na proposta de substituição do mobiliário para áreas públicas;
2. As oficinas foram divulgadas no site da prefeitura e nos jornais locais;

Encerramento

Ana Rosa informou que é possível encontrar informações sobre as oficinas do LUOPS no site da Prefeitura. E informou que irá fazer uma nova rodada de discussões. Foi solicitado ao longo da reunião que os munícipes fizessem suas considerações numa ficha que continha os campos: nome bairro e e-mail, ao qual fariam uma reflexão sobre o território onde moram