



Prefeitura de Guarulhos
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Departamento de Gestão Urbana

Memória de Reunião

Assunto:	Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo		
Local:	Auditório do Paço Municipal	Data:	20/08/2019

Público alvo: entidades empresariais

Número de participantes: 12 pessoas

Equipe da SDU: 18

Observação: a lista de presença, a apresentação de slides e o conteúdo do formulário de pesquisas encontram-se disponíveis no site do Departamento de Gestão Urbana.

Lista de Participantes:

Nome	Entidade
Fabiano Falcone	CIESP Guarulhos
Sandro O. Chagar	CIESP Guarulhos
Antonio Marcos	Conselho Participativo
Claudinei C. Campos	Munícipe
Fulvia Mott Gallo	KIM Arquitetura
Joaquim Pinto P. Silva	KIM Arquitetura
Malvina Saleti C. Russo	Primaveras
Mauricio Politi Filho	
Jaime Politi	
Sandra Barbosa da Silva	IAB
Julio Soto Saavedra	IAB
Sergio Costa e Silva	NORTECNO

Equipe SDU:

Gabriel Rodrigues de Arruda
Kátia Ayumi Tani
Thiago Perez Sávio
Walter de Assis Barros
Fábio Augusto Paradinha
Gasparino José Romão Neto
Camila Segantin
Tays Alvares
Helena Werneck
Márcia Hisae Morita
Ana Rosa Neves Metram
Maria Cristina Brazan
Suely Allara
Elaine Cristina Fontana
Jorge Taiar
Guilherme Lavras
Monica Mingossi
Edelcio Viloslada Ribeiro



Prefeitura de Guarulhos
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Departamento de Gestão Urbana

A reunião foi iniciada às 18:30 pelo arquiteto e urbanista Gabriel Rodrigues de Arruda, diretor do Departamento de Gestão Urbana e coordenador executivo do processo de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) que deu as boas-vindas a todos e convidou o técnico da SDU, o arquiteto e urbanista Thiago Perez Savio para fazer a apresentação do material preparado pela equipe, que ilustra de maneira resumida o trabalho que vem sendo realizado para a revisão da lei, definição dos conceitos e metodologia das propostas que estão sendo elaboradas, bem como o calendário dos próximos passos. Thiago iniciou a apresentação destacando que o objetivo principal da proposta de revisão da lei é reduzir conflitos e possibilitar uma maior dinamização da economia e desenvolvimento da cidade. Thiago falou sobre a programação da oficina, dividida em dois momentos, sendo o primeiro a apresentação e o segundo para o preenchimento do formulário de pesquisa e de debate, discussão e esclarecimento de dúvidas. Após a apresentação, iniciou-se o momento para perguntas e debate para o qual registramos abaixo os principais tópicos, sendo que os presentes manifestaram que encaminhariam suas propostas, sugestões e dúvidas também por correio eletrônico.

Joaquim: Thiago, você disse que haverá restrição de altura para as construções. Mas já temos restrições impostas pela atividade aeroportuária. E vão restringir ainda mais? Você disse ainda que não reservamos áreas permeáveis, mas isso ocorre sim. Tem casos que temos que deixar 20% de área permeável.

Thiago: A proposta de limite de gabarito de altura é somente para as Zonas de Preservação da Paisagem, Mista de Transição e Zona Mista 8. Quanto ao Coeficiente Verde (área permeável), a lei vigente de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo não exige nada. Somente o Código de Edificações é que determina que em terrenos maiores que 1000m² deve ser reservado 5% como área permeável, taxas maiores são solicitadas pela Secretaria de Meio Ambiente, dependendo do empreendimento conforme legislação estadual, mas isso não está estabelecido na Lei de Zoneamento.

Joaquim: Precisamos ter a minuta do Projeto de Lei para que possamos fazer as propostas.

Thiago: A minuta do Projeto de Lei está em elaboração, e essas oficinas são base para isso.

Júlio: Mas a minuta tem que ser construída em conjunto com a sociedade, tem que ser de forma participativa, como foi em São Paulo. Deveriam fazer reuniões para isso.

Joaquim: Já se pede muito ao empreendedor e tudo custa muito. Tem Diretriz Urbanística, tem EPIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), tem compensação ambiental, tem PGT, tem



Prefeitura de Guarulhos
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Departamento de Gestão Urbana

que fazer extensão de rede de esgoto, de água, de drenagem... e agora tem a outorga onerosa. A Prefeitura não tem planos setoriais, tudo isso já tinha que ser planejado. Falta integração entre as Secretarias.

Thiago: A Prefeitura tem planos setoriais sim, tem o PLHIS (Plano Local de Habitação de Interesse Social), Plano de Diretor de Drenagem, Plano de Mobilidade Urbana...

Júlio: Mas os Planos Setoriais são ruins, o Plano de Mobilidade, por exemplo, dizem que foi feito com participação popular, mas não teve nenhuma participação.

Sandro: Thiago, eu queria saber qual a diferença do I1-a e o I1-b. É só baixo impacto? E o médio impacto?

Thiago: O que diferencia é o porte da construção, as indústrias de baixo impacto de pequeno porte vão poder se instalar em lotes menores do que são exigidos hoje pela lei de zoneamento.

Fabiano: A zona industrial está sendo diminuída?

Thiago: Não, em alguns casos ela está recuando porque ali tem na realidade um uso habitacional, mas no geral, aumentou, tanto para abarcar situações existentes como áreas ainda desocupadas lindeiras ao uso industrial.

Fabiano: O quanto aumentou?

Thiago: Não temos essa informação agora, mas podemos verificar e informar posteriormente.

Sandro: E como ficou o Aracília?

Thiago: Na região da Fazenda Albor, ali ficou como Zona de Projeto Específico.

Sandro: Mas vai haver um amortecimento nos limites das zonas industriais com as demais zonas?

Thiago: Sim, estamos pensando nesses mecanismos de amortecimento porque dependendo do tipo de indústria tem que haver um distanciamento de usos residenciais para que ela possa se instalar.

Sandro: E como ficou a Zona Industrial que tinha no Porto da Igreja? O que é essa Zona de Atividade Econômica (ZAE)? Vai poder ter indústria?

Thiago: Sim, vai poder ter indústria.

Fabiano: Nas Zonas Industriais será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança? Nos casos de ampliação das empresas ou indústrias que estão na Zona Industrial, será exigido o Coeficiente Verde?



Prefeitura de Guarulhos
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Departamento de Gestão Urbana

Thiago: Não, na Zona Industrial não será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança. A respeito das ampliações, quanto ao coeficiente verde será prevista uma regra de transição.

Sérgio: O método como essa revisão está sendo feita é ruim. Deveria ser como foi anos atrás em que nós construímos a lei junto com a Prefeitura. Outra coisa, acho que as diretrizes urbanísticas tinham que ser revistas, hoje ela é um documento que só diz que tem que atender lei, isso não são diretrizes. Deveria ter técnicos da sociedade civil no grupo de diretrizes.

Joaquim: A Prefeitura tinha que ter um sistema de informação que você entrasse com a inscrição cadastral e todas as interferências sobre aquele terreno já deveriam aparecer. A Prefeitura pede que o requerente junte nos processos, documentos que ela mesma expede.

Thiago: Por favor, registrem suas observações e sugestões pois tudo isso é muito importante para este processo.

Não havendo mais perguntas, a reunião foi encerrada às 20h45.

Registro de reunião realizado por: arq. urb. Kátia Ayumi Tani