

Revisão do Plano Diretor



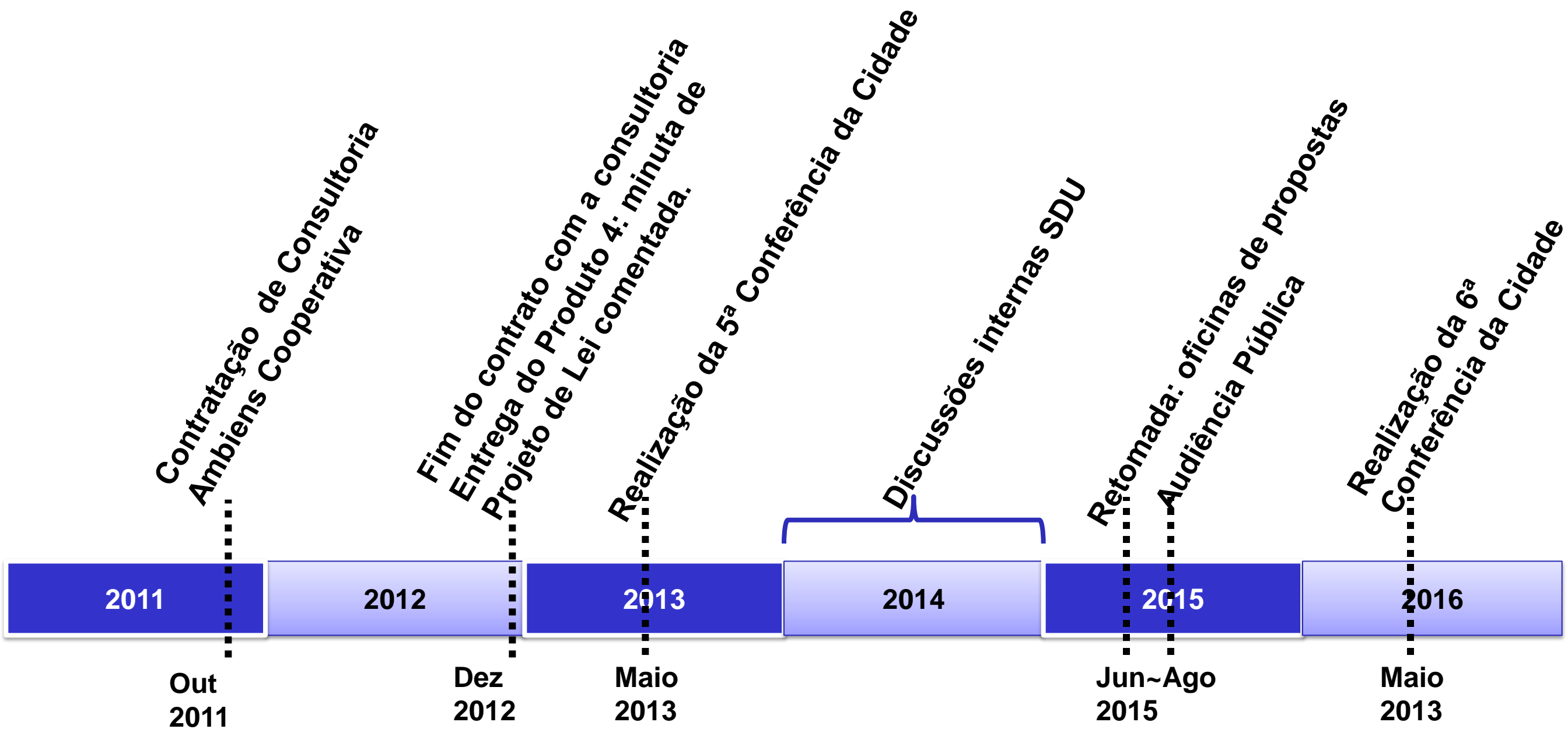
PREFEITURA DE
GUARULHOS

Todos nós podemos mais.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



Linha do Tempo



Fluxograma da Revisão do Plano Diretor

ETAPA 01 PLANEJAMENTO

- Análise Prévia dos Materiais
 - Avaliação do Plano Diretor
 - Formação das equipes de trabalho
 - Elaboração da Metodologia
- Produto: Plano de Trabalho**

ETAPA 02 ANÁLISE DA SITUAÇÃO ATUAL

- Leitura Técnica e Comunitária
 - Leitura dos Marcos Jurídicos
 - Ciclo de Palestras
- Produto: Relatório da Situação Atual**

ETAPA 03 CENÁRIOS FUTUROS E PROPOSTAS

- Cenário Tendencial e Desejado
 - Construção de Cenários Futuros
 - Elaboração de Propostas
- Produto: Plano de Trabalho**

ETAPA 04 MINUTA DO PROJETO DE LEI

- Elaboração da minuta preliminar
 - Recebimento de propostas setoriais
 - Elaboração de minuta de PL comentado
- Produto: Relatório de Memória Técnica e Minuta de Projeto de Lei Comentada**

Oficinas
Técnicas
(SDU, GTI) ,
Oficinas
Comunitárias
(Câmara,
Soc. Civil,
População)

Coordenação Geral: Secretários da SDU, SDE, STT, SM, SH, SO, SSP, SECOM, SG, SAS, CAA,

Grupo de Trabalho Permanente – GTP: técnicos da SDU, principalmente da SDU01 e SDU02

Grupo de Trabalho Intersecretarias – GTI: técnicos das SDU, SDE, STT, SM, SH, SO, SSP, SAAE, CAA, SAS, SE, SS, SD, SC, ST

Conselho Municipal de Políticas Urbanas - CMPU

Comissão de Acompanhamento - CA: representantes da população eleitos nas oficinas participativas territoriais.

Análise da Situação Atual – Leitura Técnica

A elaboração da Leitura Técnica da Análise da Situação Atual (ou diagnóstico) teve como subsídios:

- Planos Setoriais: Drenagem, Saneamento, Transporte e Mobilidade, Habitação, Resíduos Sólidos;
- Base cartográfica municipal;
- Estudos, planos e projetos urbanísticos: Desenvolvimento de Centralidades, CIS Cumbica, Centro Histórico;
- Avaliação do corpo técnico com relação ao Plano Diretor vigente, coletadas nas oficinas internas e questionários que foram encaminhados, via e-mail e memorando, a diversos técnicos, gestores, secretários do poder público municipal;
- Análises das bases legais: legislações urbanísticas vigentes (avanços, entraves, incompatibilidades)

OFICINA 01

PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO

Dinâmica populacional recente, uso e ocupação do solo, infraestrutura urbana e social e qualidade ambiental urbana.

Nº de participantes: 26 pessoas

(SDU, SAAE, SO, SDAS, SEMA, SH, SSP)

Equipe Ambiens: Alexandre, Angela e Fernando

OFICINA 02

MOBILIDADE: (intraurbana e regional) e inserção metropolitana

Nº de participantes: 23 pessoas

(SDU, SDE, STT, SH, SSP, CAA, SDAS, SO)

Equipe Ambiens: Alexandre, Alan, Angela e Fernando



OFICINA 03

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Nº de participantes: 20 pessoas

(SDU, SDAS, SH, SDE, SJ, SSP)

Equipe Ambiens: Bruno, Alexandre, Angela e Fernando



OFICINA 04

Plano Diretor, políticas setoriais e sistema de gestão.

■ Nº de participantes: 32 pessoas

(SDU, SEMA, SSP, SDAS, SJ, SAAE, SC, SE, SH, SDE, SS, SE)

Equipe Ambiens: Tomas, Bruno, Angela e Fernando



OFICINA 05

DINÂMICA SÓCIO-ECONÔMICA: economia, trabalho, renda e uso e ocupação do solo

Nº de participantes: 21 pessoas

(SDU, SC, SH, SDE, SDAS, SSP, SO, CFSS)

Equipe Ambiens: Artur, Angela e Fernando



1. Como a Secretaria/Autarquia relaciona os 07 Eixos Estratégicos do Plano Diretor (Art. 2º) com as políticas e ações da Secretaria?
2. Dos temas específicos (títulos) do Plano Diretor, com quais as políticas e ações da Secretaria/Autarquia esteve relacionada e de que forma?
3. Dos instrumentos e planos setoriais regulamentos a partir do Plano Diretor, em quais deles a Secretaria/Autarquia esteve envolvida? De que forma?
4. Dos instrumentos e planos setoriais previstos no Plano Diretor e não regulamentados, quais envolveriam a Secretaria/Autarquia?
5. Quais as expectativas da Secretaria/Autarquia com relação à Revisão do Plano Diretor?
6. Quais as principais políticas e projetos em desenvolvimento (ou planejados) na Secretaria/Autarquia que se articulam com a Revisão do Plano Diretor? De que forma?

Análise da Situação Atual – Leitura Comunitária

Segmentos da sociedade civil organizada

DEBATE SOBRE QUATRO TEMAS:

- 1. Mobilidade e infraestrutura urbana e social**
- 2. Uso e ocupação do solo, habitação e qualidade ambiental urbana**
- 3. Dinâmica Econômica e Social no território**
- 4. Sistema de Gestão do Planejamento: Controle Social, Orçamento e Regulamentação do Plano**

O que mudou nos últimos 10 anos?

O que se quer para Guarulhos?

Segmentos da sociedade civil organizada e Câmara

- **Conselhos vinculados à Política Urbana e Orçamento Participativo**
- **Entidades de Classe, Profissionais, Acadêmicas e ONGs**
- **Movimentos Populares e sindicatos ligados ao Des. Urbano**
- **Entidades Empresariais**
- **Câmara Municipal**

Análise da Situação Atual – Oficinas por Segmento

ENTIDADES EMPRESARIAIS

Nº de participantes: 16 pessoas

(SDU, SDE, ASEC, ACE-Guarulhos, APEG, ASSEMAG, AMBTEC, CIA MOOCA)

Comissão de Acompanhamento:

Boris Zuvela Kosce (Asec)



ENTIDADES DE PROFISSIONAIS, ACADÊMICOS E ONG's

Nº de participantes: 18 pessoas

(SDU, UNG, ASSEAG, CREA, IAB, CAU, FIG-UNIMESP, CRECI, ONG's AMBIENTAL, ASS. CHICO MENDES-CABUÇU, NEU)

Comissão de Acompanhamento:

Entidades de profissionais: Thiago Perez Savio (IAB/Asseag)

Setor Acadêmico: Alexandre Tobo (UnG)

ONGs: Rodolfo Francisco da Silva (Projeto Cabuçu)



Análise da Situação Atual – Oficinas por Segmento

MOVIMENTOS SOCIAIS E SINDICATOS

Nº de participantes: 23 pessoas

(SDU, SG, DTI, Sind. Arq. E Urb., MNLM, Assoc. Hatsuta, Mov. Paulo Canarim, Morebem, ALESP, Conselho APA Cabuçu,)

Comissão de Acompanhamento:

Movimentos Sociais: Gilvan Laercio da Silva (Assoc. Hatsuta)

Sindicato de trabalhadores: Guilherme D. S. Viana (Sindicato Arquitetos Urbanistas)



CONSELHEIROS VINCULADOS À POLÍTICA URBANA E AO ORÇAMENTO PARTICIPATIVO

Nº de participantes: 30 pessoas

(SDU, SG, SAM, SDE, SF Conselho OP, ASSEMAG, CDU/CH, Conselho APA Cabuçu, COMSAN, COMTUR, CMDU)

Comissão de Acompanhamento:

José Ailton Martins (Conselho OP Taboão)



Análise da Situação Atual – Oficinas por Segmento

VEREADORES

Nº de participantes: 20 pessoas

Comissão de Acompanhamento:

Vereador Zé Luiz



Análise da Situação Atual – Leitura Comunitária Territorial

realizadas com a população em 8 regiões da cidade – Pimentas, Cumbica, São João, Bonsucesso, Água Azul/Capelinha, Cabuçu, Taboão e Vila Galvão/Centro

DEBATE SOBRE TRÊS TEMAS:

- 1. Mobilidade e infraestrutura urbana e social**
- 2. Uso e ocupação do solo, habitação e qualidade ambiental urbana**
- 3. Dinâmica Econômica e Social no território**

O que mudou nos últimos 10 anos?

O que se quer para Guarulhos?

Análise da Situação Atual – Oficinas Territoriais

I - PIMENTAS

Nº de participantes: 33 pessoas

Comissão de Acompanhamento:

Saete Silva (Conselho OP V. Isabel Guilhermino)



2 - CUMBICA

Nº de participantes: 16 pessoas

Comissão de Acompanhamento:

José Carlos Muniz (Cons. Mun. Saúde)



Análise da Situação Atual – Oficinas Territoriais

3 - BONSUCESSO

Nº de participantes: 13 pessoas

Comissão de Acompanhamento:

Eduardo (Conseg Nordeste)



4 - SÃO JOÃO

Nº de participantes: 11 pessoas

Comissão de Acompanhamento:

Anastácio Carlos de Andrade (Conselho OP)



Análise da Situação Atual – Oficinas Territoriais

5 – CAPELINHA e JAGUARI

Nº de participantes: 50 pessoas

Comissão de Acompanhamento:

Dulcinéia R. Soares (Néia) (Ong Eco Social Agua Azul)



6 – CABUÇU E TANQUE GRANDE

Nº de participantes: 36 pessoas

Comissão de Acompanhamento:

Vera Lucia da Silva (Fórum Regional OP)



Análise da Situação Atual – Oficinas Territoriais

7 – TABOÃO

Nº de participantes: 14 pessoas

Comissão de Acompanhamento:

Elisangela Coelho Santos (Conselho OP)



8 – CENTRO e VILA GALVÃO

Nº de participantes: 46 pessoas

Comissão de Acompanhamento:

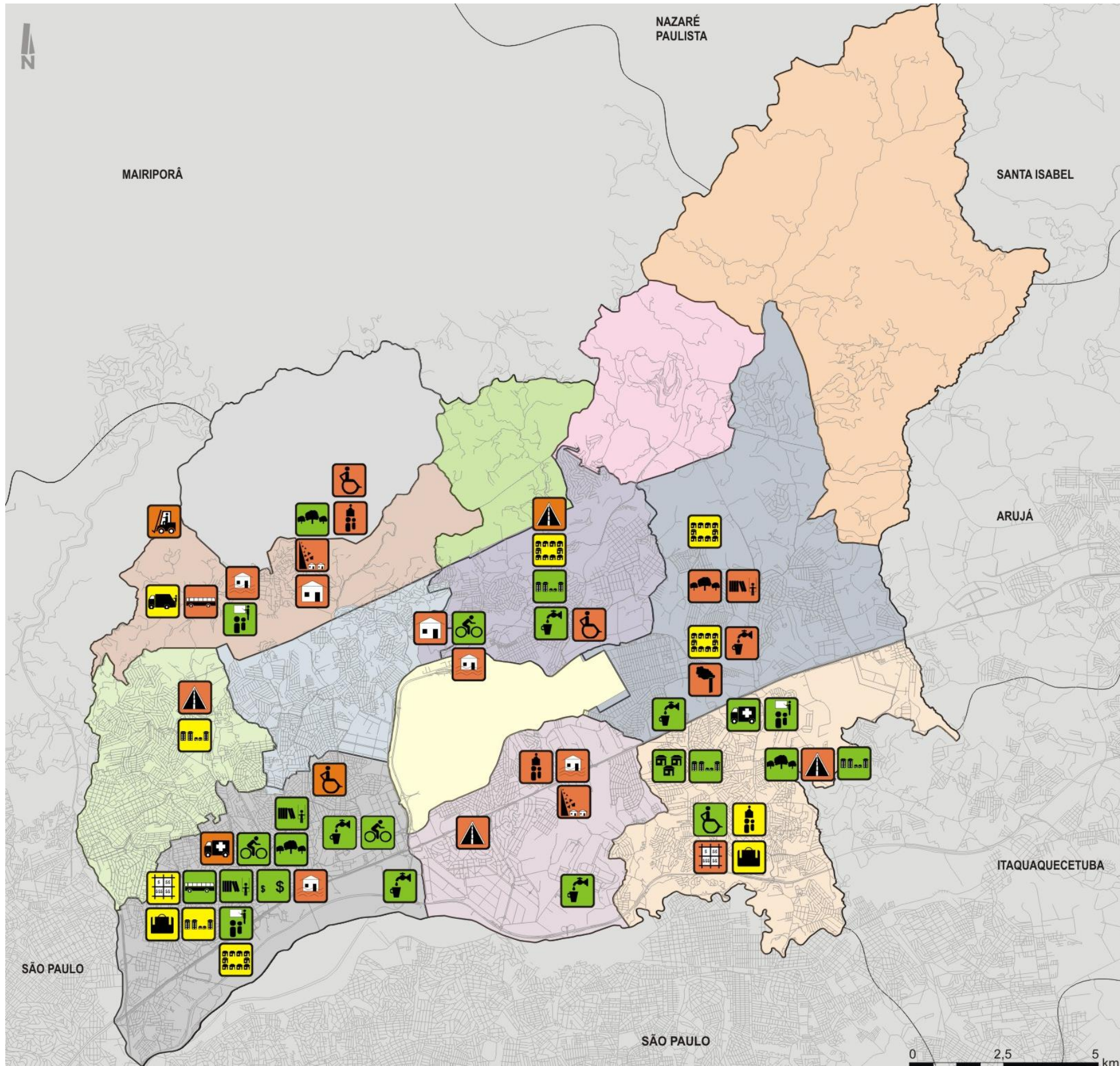
Sergio Atilio Trevisan (ACE/ Conselho transito /Centro)



Oficinas Comunitárias – Mapeamento Colaborativo

A dinâmica das oficinas comunitárias, além da utilização da tarjetas para registrar as falas dos participantes, foram também utilizados mapas sobre os quais os presentes colocavam etiquetas que representavam equipamentos, infraestrutura e outros símbolos de modo que pudessem registrar a leitura que eles fazem da cidade, tanto os aspectos negativos como positivos em relação as condições econômicas, sociais, de transporte, de lazer, etc...

Oficinas Comunitárias – Mapeamento Colaborativo



CRITÉRIOS AVALIADOS

- | | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| | Acessibilidade | | Legislação / Conflito |
| | Área de Risco | | Migração |
| | Área Verde | | Poluição |
| | Ciclista / Mobilidade | | Resíduos Sólidos |
| | Conjunto Habitacional | | Saúde |
| | Cresc. Econômico | | Saneamento |
| | Crescimento Urbano | | Sistema Viário |
| | Cultura e Lazer | | Trabalho |
| | Educação | | Transporte |
| | Habitação | | Valor da Terra |
| | Inundação | | Vazio Urbano |

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

- Satisfatório
- Demanda
- Aspectos Relevantes

UNIDADES DE PLANEJAMENTO REGIONAL

- | | | | |
|--|---------------|--|-------------|
| | Aeroporto | | Centro |
| | Apa Cabuçu | | Cumbica |
| | Bonsucesso | | Pimentas |
| | Cantareira | | São João |
| | Capelinha | | Taboão |
| | Jaguari | | Vila Galvão |
| | Tanque Grande | | |

Fonte: Elaboração própria (Ambiens, 2012)

1 Inserção no espaço metropolitano		<p>posicionamento de Guarulhos no quadro de municípios da RMSP</p> <p>vetores prioritários na dinâmica metropolitana</p> <p>ações metropolitanas em Guarulhos</p> <p>estratégias de Guarulhos na RMSP</p>
2 Dinâmica socioeconomica	Dinâmica populacional	<p>caracterização recente da população</p> <p>distribuição de renda</p> <p>desenvolvimento humano e vulnerabilidade social</p>
	Dinâmica econômica	<p>evolução das atividades econômicas</p> <p>geração de riqueza por setores produtivos</p> <p>mercado de trabalho</p> <p>modelo de desenvolvimento aeroportuário</p>
3 Produção e apropriação do espaço	Fragilidades físico-territoriais	<p>grau do risco ambiental</p> <p>estado de conservação ambiental,</p> <p>grau de restritividade da norma de uso do solo,</p> <p>existencia de conflitos ambientais</p>
	Uso e ocupação do solo e necessidades habitacionais	<p>distribuição de uso do solo, formas de ocupação do solo e centralidades vazios urbanos</p> <p>necessidades habitacionais e dinâmica imobiliária</p> <p>uso e ocupação do solo e legislação</p>
	Infraestrutura social e urbana	<p>mobilidade - condição de transporte coletivo público</p> <p>mobilidade - condição do sistema viário</p> <p>equipamentos comunitários - acesso a equipamentos de educação</p> <p>equipamentos comunitários - acesso a equipamentos de esporte, cultura, lazer</p> <p>equipamentos comunitários - acesso a equipamentos de assist social</p> <p>equipamentos comunitários - acesso a equipamentos de saúde</p> <p>saneamento ambiental - rede de drenagem</p> <p>saneamento ambiental - rede de esgoto</p> <p>saneamento ambiental - rede de água</p> <p>saneamento ambiental - coleta de lixo</p>
	Qualidade ambiental urbana	<p>grau de poluição hídrica,</p> <p>grau de atendimento de esgoto sanitário</p> <p>disposição de resíduos sólidos</p> <p>qualidade e distribuição das áreas verdes</p> <p>ormação de microclimas</p>
4 Sistema de gestão do planejamento	Orçamento público	<p>grau de articulação nos investimentos públicos</p>
	Unidades de Planejamento	<p>unidades de planejamento</p>
	Regulamentação do Plano diretor e seus	<p>conflitos entre as leis e normas que regem a produção da cidade</p> <p>grau de aplicação dos instrumentos urbanísticos.</p>
	Controle Social	<p>condição dos conselhos</p> <p>confdição dos instrumentos e mecanismos de controle social existentes</p>

Síntese da participação nas Oficinas Comunitárias

PARTICIPANTES

Oficinas segmentos

Ent. empresariais	16
Ent. prof., acad., Ongs	18
Movimentos sociais	23
Vereadores	19
Total	76

Oficinas territoriais

Pimentas	33
Cumbica	16
Bonsucesso	13
São João	11
Capelinha - jaguari	50
Tanque Grande -	36
Taboão	14
Centro - Vila Galvão	46
Total	219

Total Oficinas comunitá 295



Oficina 1:
Desenvolvimento Urbano e Rural
Palestrantes: SDU, SH, Coord. Fundo Social e Solidariedade
Participantes: 61 pessoas



Oficina 2:
Saneamento Ambiental e
Meio Ambiente
Palestrantes: SAAE, SSP e SO
Participantes: 80 pessoas



Oficina 3:
Mobilidade Urbana e Políticas Sociais
Palestrantes: STT, Saúde, Seg. Pública,
Esporte e Educação
Participantes: 50 pessoas



Oficina 4:
Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda
Palestrantes: SDE, Trabalho, Finanças, DIT, Coord.
Assuntos Aeroportuários
Participantes: 52 pessoas

Ciclo de Palestras

Oficina 5:
Inclusão e Participação Social
Palestrantes: Coord. Juventude, Integração
Pessoa Portadora de Deficiência, Políticas
Para Mulheres, Igualdade Racial SAS e Cultura
Participantes: 52 pessoas



Oficina 6:
**Qualidade Ambiental e Participação
Social**
Palestrantes: SM e Governo – OP
Participantes: 56 pessoas

- Retomada dos Grupos de Trabalho: GTI e CA
- Lançamento do Hotsite da Revisão do Plano Diretor
- Realização das Oficinas Participativas por Segmento e Territoriais para discussão de propostas para a revisão do Plano Diretor;
- Realização de Audiência Pública para devolutiva das propostas construídas nas Oficinas Participativas
- Formação de Grupos de Trabalho Temáticos entre os membros do GTI;
- Sistematização das Propostas pelo GTP;
- Elaboração de minuta de Projeto de Lei pelo GT Minuta (subgrupo do GTI) com base na pré-minuta (Ambiens) e nas propostas sistematizadas pelo GTP.

- Fragilidades Físico-ambientais: Defesa Civil, Meio Ambiente e SDU
- Macrozoneamento: SDU, SH, SM, STT, CAA e SG (DIT)
- Saneamento Ambiental: SDU, SM e SSP
- Hierarquia Viária e Mobilidade Urbana: SDU, STT e SH
- Habitação Social (ZEIS): SDU e SH
- Minuta de Projeto de Lei: SDU, SH, STT e CAA

Cenários Futuros e Propostas – nova rodada de oficinas comunitárias - 2015



Cenários Futuros e Propostas – nova rodada de Ciclo de Palestras - 2015



Oficinas Comunitárias – Mapeamento Colaborativo

Oficina Participativa Territorial

	-	598
Cabuçu e Tanque Grande	01/jun	29
Taboão	10/jun	101
São João	13/jun	25
Centro e Vila Galvão	15/jun	46
Bonsucesso	17/jun	33
Pimentas	20/jun	127
Cumbica	22/jun	28
Capelinha e Jaguari – Água Azul	24/jun	18
São João	29/jun	20
Tanque Grande	29/jun	66
Capelinha e Jaguari – Água Azul	30/jun	105

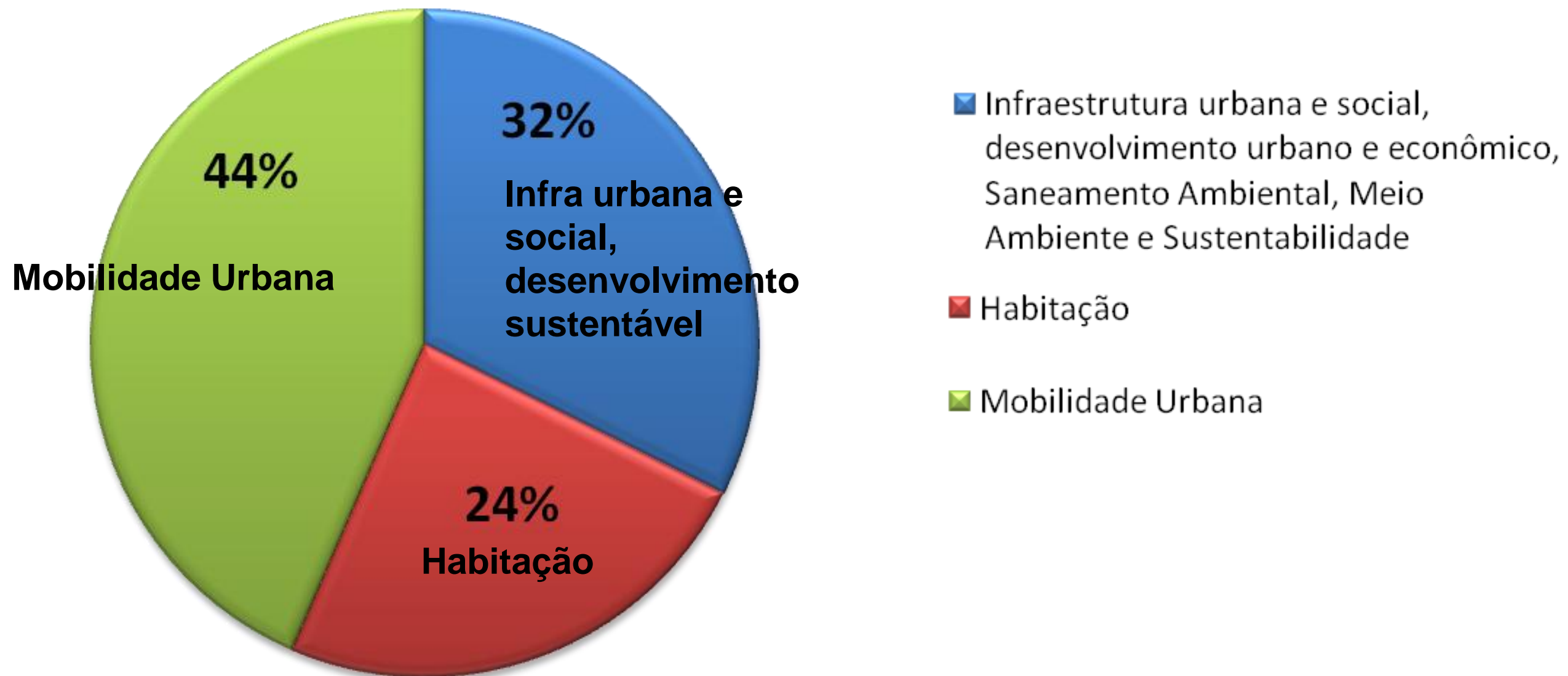
Oficina Participativa Segmentos

	-	216
Conselhos Municipais e Orçamento Participativa	02/jul	40
Movimentos Populares e Sindicatos vinculados à Política Urbana	04/jul	108
Entidades Empresariais	06/jul	32
Entidades de Classe e Categorias Profissionais, Acadêmicos e ONGs	07/jul	36

TOTAL DE PARTICIPANTES

- **814**

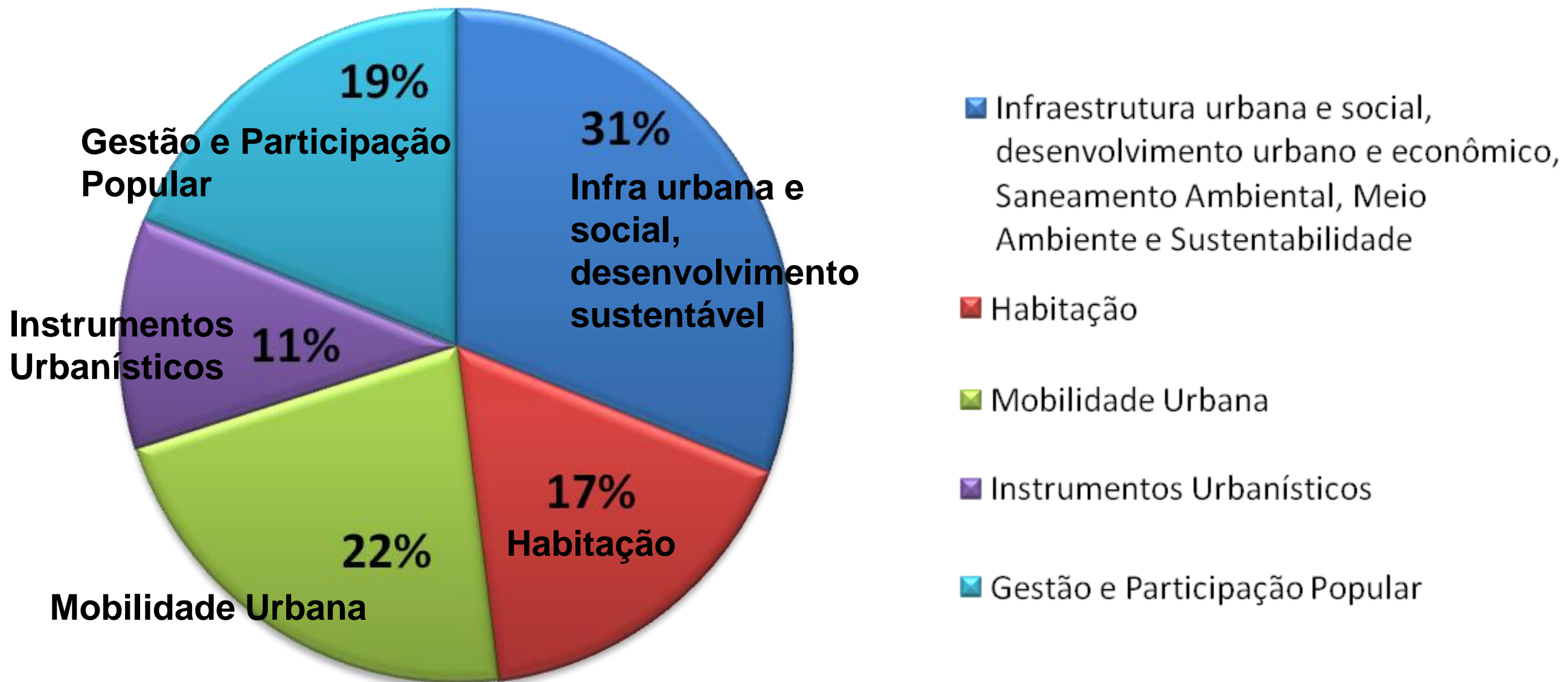
CONTRIBUIÇÕES POR GRUPOS DE DISCUSSÃO:



Total de contribuições: 531

Balanço – Oficinas por Segmentos da Sociedade Civil

CONTRIBUIÇÕES POR GRUPOS DE DISCUSSÃO:



Total de contribuições: 254

Sistematização das Propostas

Tema: Articulação Metropolitana

DIRETRIZES	6
Acessibilidade - MU	1
Pensar a cidade com melhor integração entre os municípios vizinhos	1
Planos	1
Planos em várias escalas: - setoriais - regionais - urbanos (centros, eixos e intersecções exemplo o Rodoanel, Jacú Pessego, etc.)	1
Sistema Viário - MU	1
Garantir mais Transposições ao longo das rodovias e com outros municípios limdeiros	1
Transporte Coletivo - MU	1
Integrar o sistema de transporte municipal e intermunicipal	1
Transporte Coletivo - MU + Sistema Viario - MU	2
Adotar Políticas de mudanças de modelo Hierarquização de modais, priorizando o pedestre, ciclistas , transportes públicos , cargas e automóveis	1
Garantir a Articulação entre modais de transportes Públicos motorizados e não motorizados	1
OBJETIVO	2
Transporte Coletivo - MU	2
Incentivar o uso do transporte público	1
Melhorar a qualidade do Transporte Coletivo (frequência integrando aos modais de trilhos – futuro)	1

Garantir a função social da cidade e da propriedade (equidade na distribuição)

e promover o financiamento da cidade (recuperação dos investimentos públicos que proporcionaram a valorização de imóveis urbanos)

Objetivos da Revisão do Plano Diretor

- Construção de diagnóstico da dinâmica urbana do Município de Guarulhos no período 2004 até os dias de hoje;
- Estudo da dinâmica socioterritorial;
- Identificação de vetores de crescimento urbano e dinâmica populacional;
- **Avaliação da capacidade de infraestrutura urbana e social, base para a revisão da lei de uso, ocupação e parcelamento do solo;**
- **Viabilização dos instrumentos urbanísticos de financiamento da cidade;**

Objetivos da Revisão do Plano Diretor

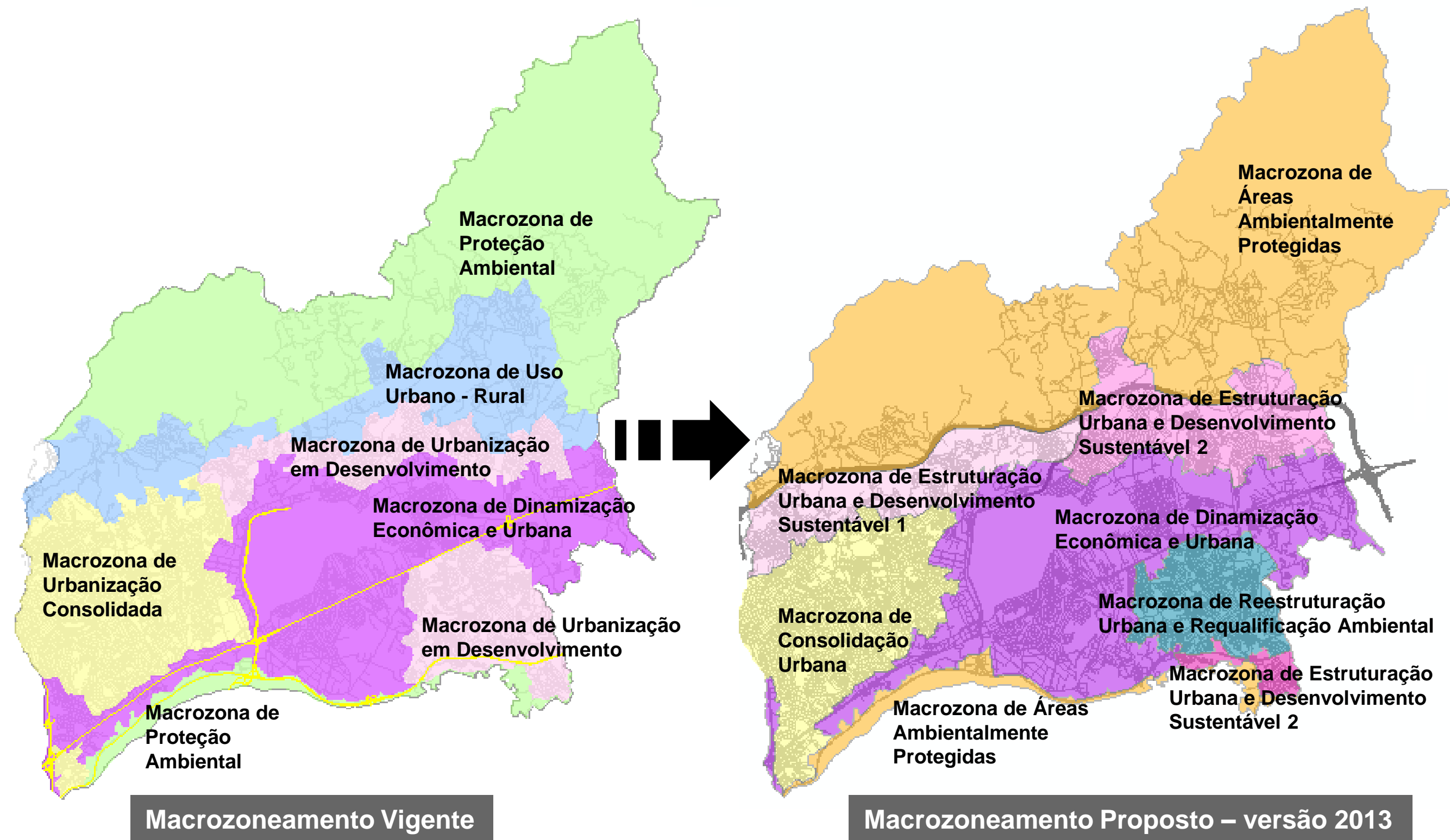
- **Compatibilização de Planos Diretores Setoriais;**
- Construção de cenários para o período 2017-2027;
- **Diretrizes para o Sistema Municipal de Gestão do Planejamento**
- Compatibilização e articulação com os grande projetos de inserção metropolitana (Rodoanel, Corredor Metropolitano, Av. Jacu-pêssego, Aeroporto, etc)
- Diretrizes para o desenvolvimento metropolitano, de forma articulada com a elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDUI da Região Metropolitana de São Paulo;

- Revisão do **Macrozoneamento**, principal instrumento que define as diretrizes da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (Zoneamento);
- **Áreas de Intervenção Urbana – AIU** (áreas onde poderão ser aplicados instrumentos com OUC, OODC, ZEIS, entre outros);
- Introdução dos Conceitos de **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO, BÁSICO E MÁXIMO**;
- Instrumentos urbanísticos aplicáveis: **PEUC, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, Outorga Onerosa do Direito de Construir, transferência do potencial construtivo, Estudo de Impacto de Vizinhança, Direito de Preempção.**

- **Revisão das ZEIS de áreas ocupadas e gravação de ZEIS de vazio e introdução do conceito de Habitação de Mercado Popular – HMP;**
- **Previsão de definição de indicadores para avaliação de capacidade de suporte de infraestrutura urbana e social, qualidade de vida e sustentabilidade (social, econômica e ambiental);**
- **Sistema viário como um dos elementos para a definição das diretrizes de uso e ocupação do solo;**
- **Previsão de novos Planos Setoriais, Planos de Bairro e Projetos Especiais;**
- **Diretrizes para a implantação do Sistema de Gestão do Planejamento**

- Conceitos / Características / Objetivos
- Macrozonas: – Áreas Ambientalmente Protegidas
 - Estruturação Urbana e Desenvolvimento Sustentável 1
 - Estruturação Urbana e Desenvolvimento Sustentável 2
 - Estruturação Urbana e Desenvolvimento Sustentável 3
 - Consolidação Urbana
 - Dinamização Econômica e Urbana
 - Reestruturação Urbana e Requalificação Ambiental

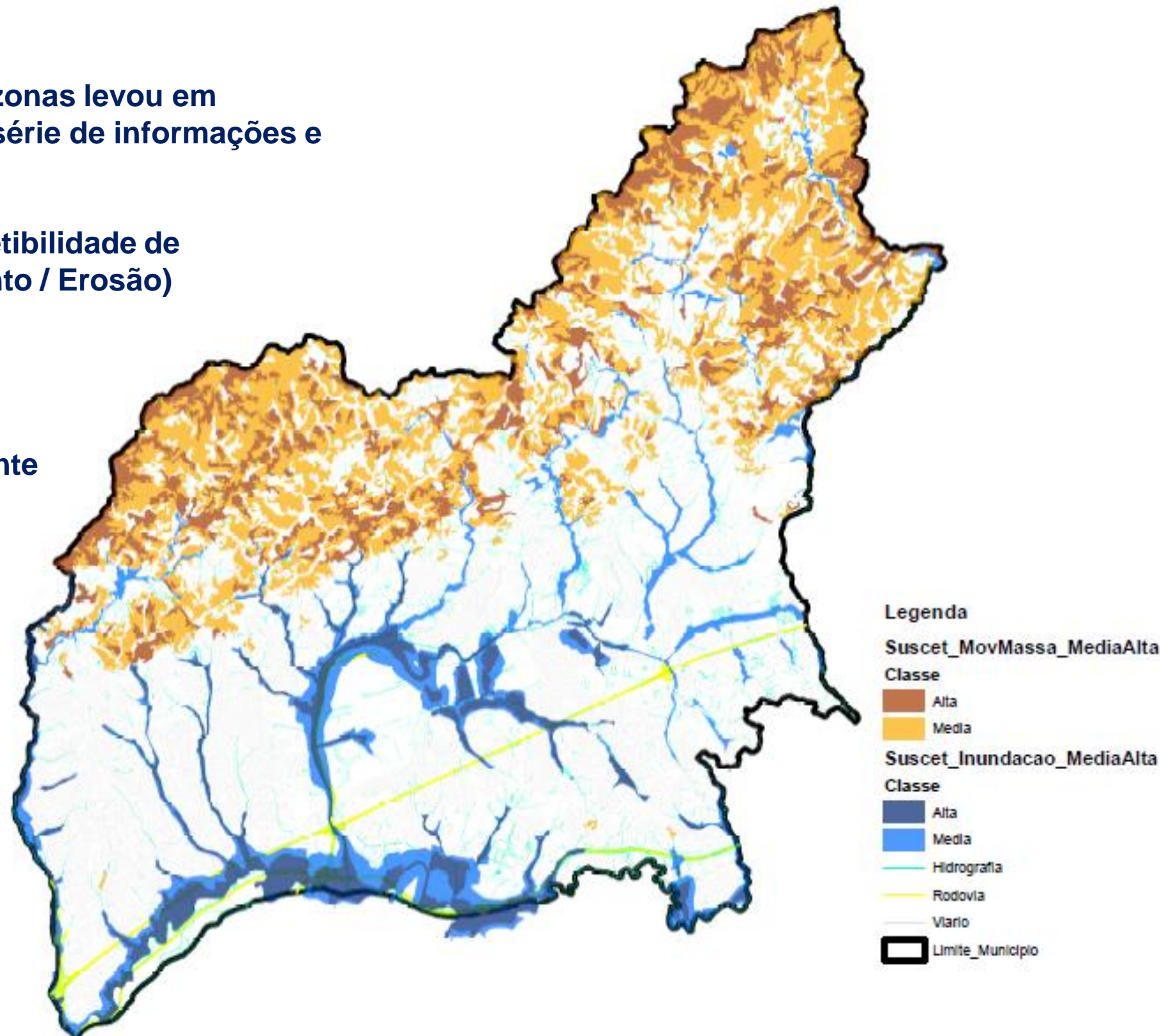
Revisão Macrozoneamento



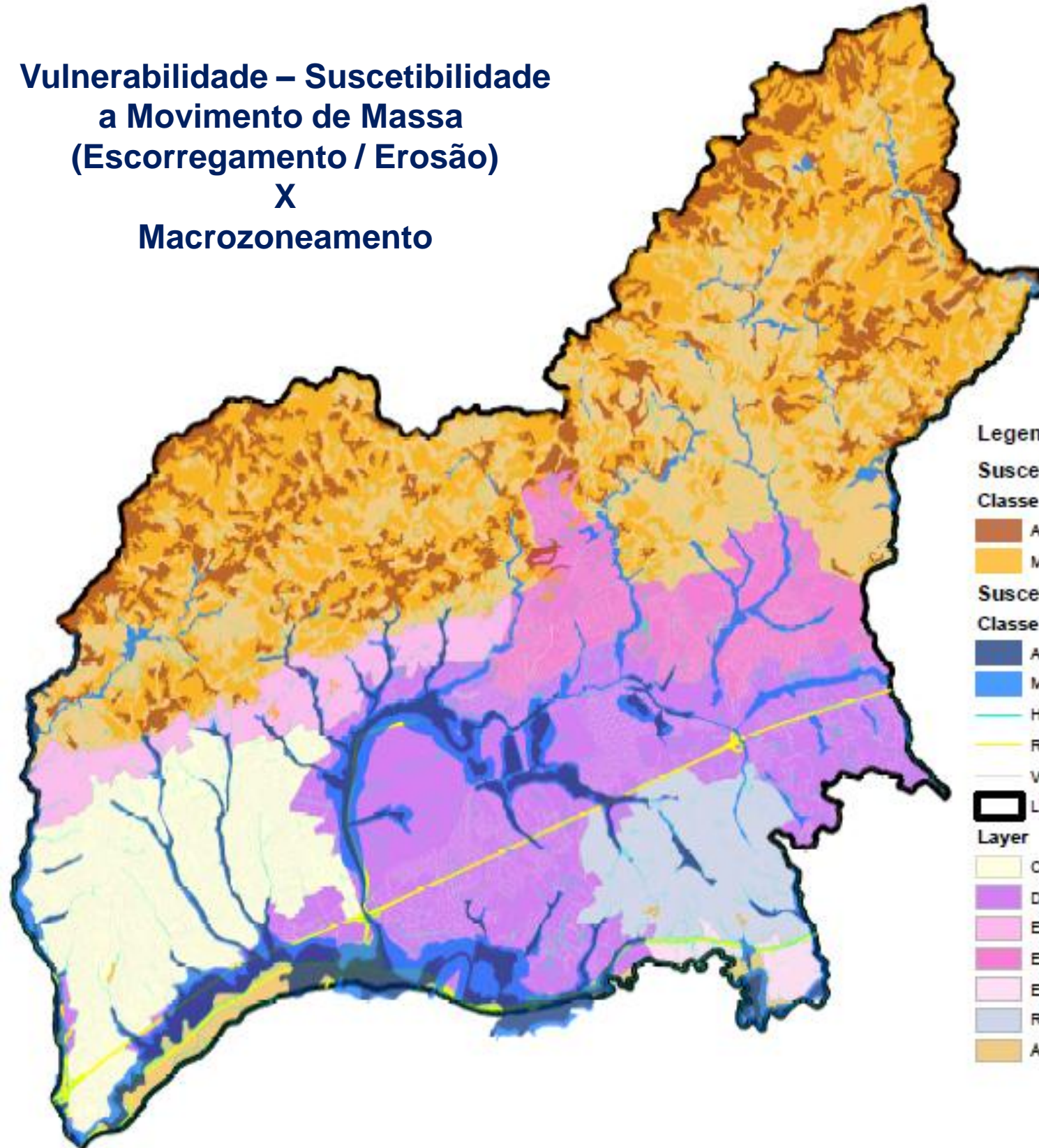
Revisão Macrozoneamento

A proposta de redesenho das Macrozonas levou em consideração o cruzamento de uma série de informações e mapeamentos:

- Vulnerabilidade do território – suscetibilidade de movimento de massa (Escorregamento / Erosão)
- Unidades de Conservação
- Áreas Homogêneas
- Foto aérea 2008 e 2014
- Alvarás de Construção
- Projetos Estruturantes (principalmente o Rodoanel)
- Macrozoneamento vigente
- Zonas Industriais definidas pelo Estado
- Aeroporto Internacional
- Entre outros...



Vulnerabilidade – Suscetibilidade
a Movimento de Massa
(Escorregamento / Erosão)
X
Macrozoneamento



Legenda

Suscet_MovMassa_MediaAlta

Classe

- Alta
- Media

Suscet_Inundacao_MediaAlta

Classe

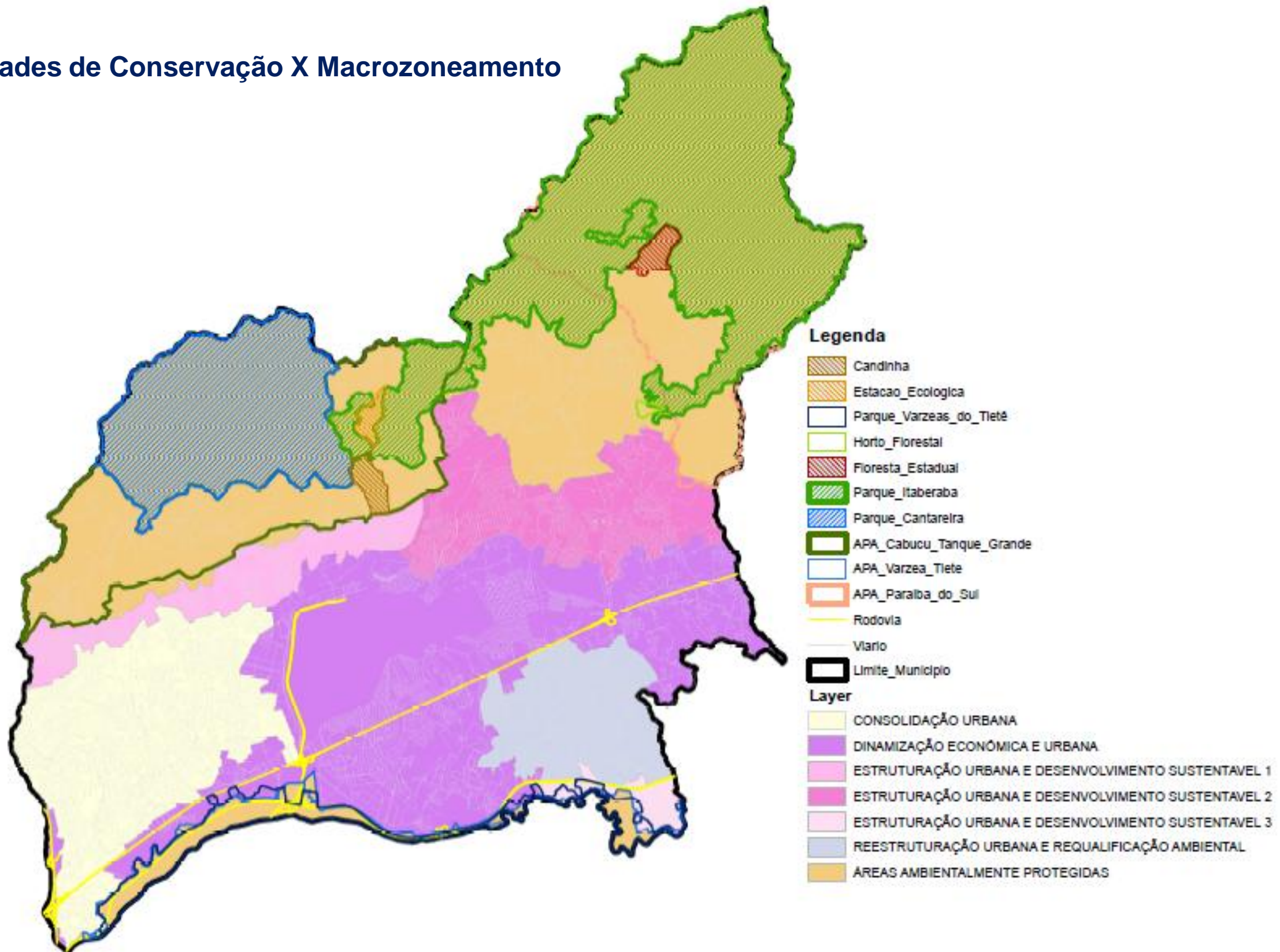
- Alta
- Media
- Hidrografia
- Rodovia
- Viaro

Limite_Município

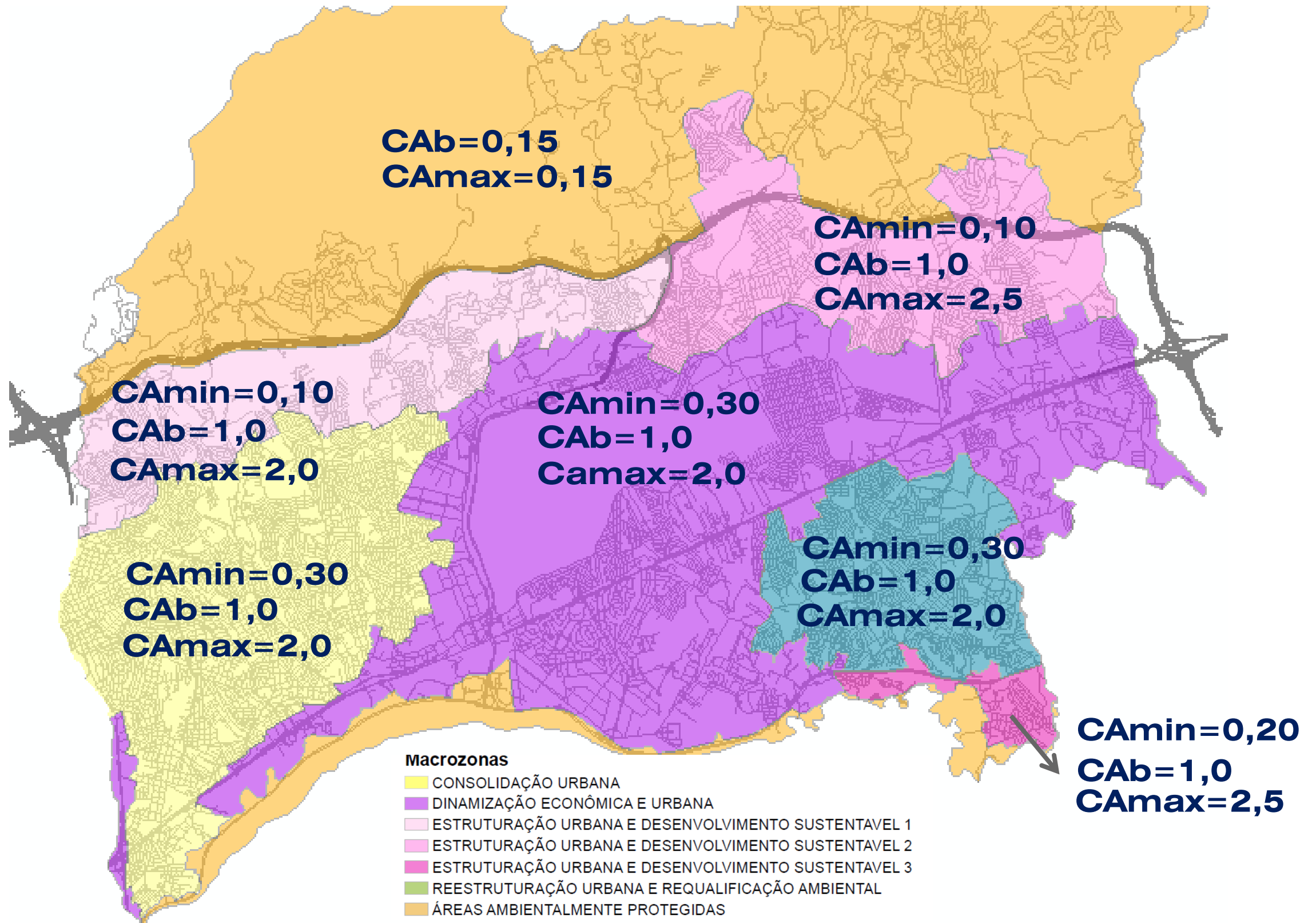
Layer

- CONSOLIDAÇÃO URBANA
- DINAMIZAÇÃO ECONÔMICA E URBANA
- ESTRUTURAÇÃO URBANA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTAVEL 1
- ESTRUTURAÇÃO URBANA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTAVEL 2
- ESTRUTURAÇÃO URBANA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTAVEL 3
- REESTRUTURAÇÃO URBANA E REQUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
- ÁREAS AMBIENTALMENTE PROTEGIDAS

Unidades de Conservação X Macrozoneamento



Proposta de Revisão do Macrozoneamento



Coeficiente de Aproveitamento - CA - Conceitos

– **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO – CA_{min}** propriedades em que o aproveitamento é menor que o mínimo definido para a Macrozona, não cumprem com sua função social, e portanto, estarão sujeitas ao PEUC, seguido de IPTU progressivo no tempo, e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

– **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – CA_b**

é o aproveitamento do terreno sem o pagamento de outorga onerosa

– **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – CA_{max}**

é o máximo de aproveitamento do terreno que poderá ser atingido mediante pagamento de outorga onerosa

Coeficiente de Aproveitamento

Com a definição de COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: BÁSICO, MÍNIMO E MÁXIMO

É possível aplicar os seguintes instrumentos:

1. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC (obriga a ocupação da área vazia ou subutilizada, mediante sequencia de ações públicas/IPTU);
2. IPTU progressivo no tempo (aumenta o tributo para incentivar a ocupação da área vazia ou subutilizada);
3. Desapropriação com pagamento em títulos de dívida pública (a prefeitura desapropria uma área que não foi devidamente utilizada – contenção da especulação imobiliária);
4. Outorga Onerosa do Direito de Construir (pagamento para construir acima do básico);
5. Operação Urbana Consorciada (incluir vários instrumentos para viabilizar um projeto em uma área específica).

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

O valor da outorga onerosa do direito de construir será dado por uma fórmula que deve considerar as condições de infraestrutura urbana da região e o tipo de empreendimento que será executado.

A proposta é aplicar um Fator de Planejamento (Fp) que pode tanto reduzir quanto aumentar o valor da outorga, ou mesmo isentar o pagamento, dependendo das condições de infraestrutura urbana da região e o tipo de uso.

– Fp: entre 0 a 1,3 (exemplo)

E aplicar um Fator de Interesse Social (Fs), que pode reduzir ou mesmo isentar o pagamento (se o empreendimento for HIS de 0 a 3 s.m, por exemplo, ou qualquer outro equipamento que seja de interesse público como centros culturais, etc)

– Fs: entre 0 a 1,0 (exemplo)

Nota:

O Fator de Planejamento é um instrumento que busca incentivar ou desestimular o adensamento em determinadas áreas da cidade em função da infraestrutura existente (especialmente transporte e trânsito) ou obter maior contrapartida financeira em função da venda de potencial construtivo para empreendimentos em áreas valorizadas da cidade. Ele varia também de acordo com o uso. (Sandroni, Paulo)

- I. Eixos Estruturação e Transformação do Território (adensamento)

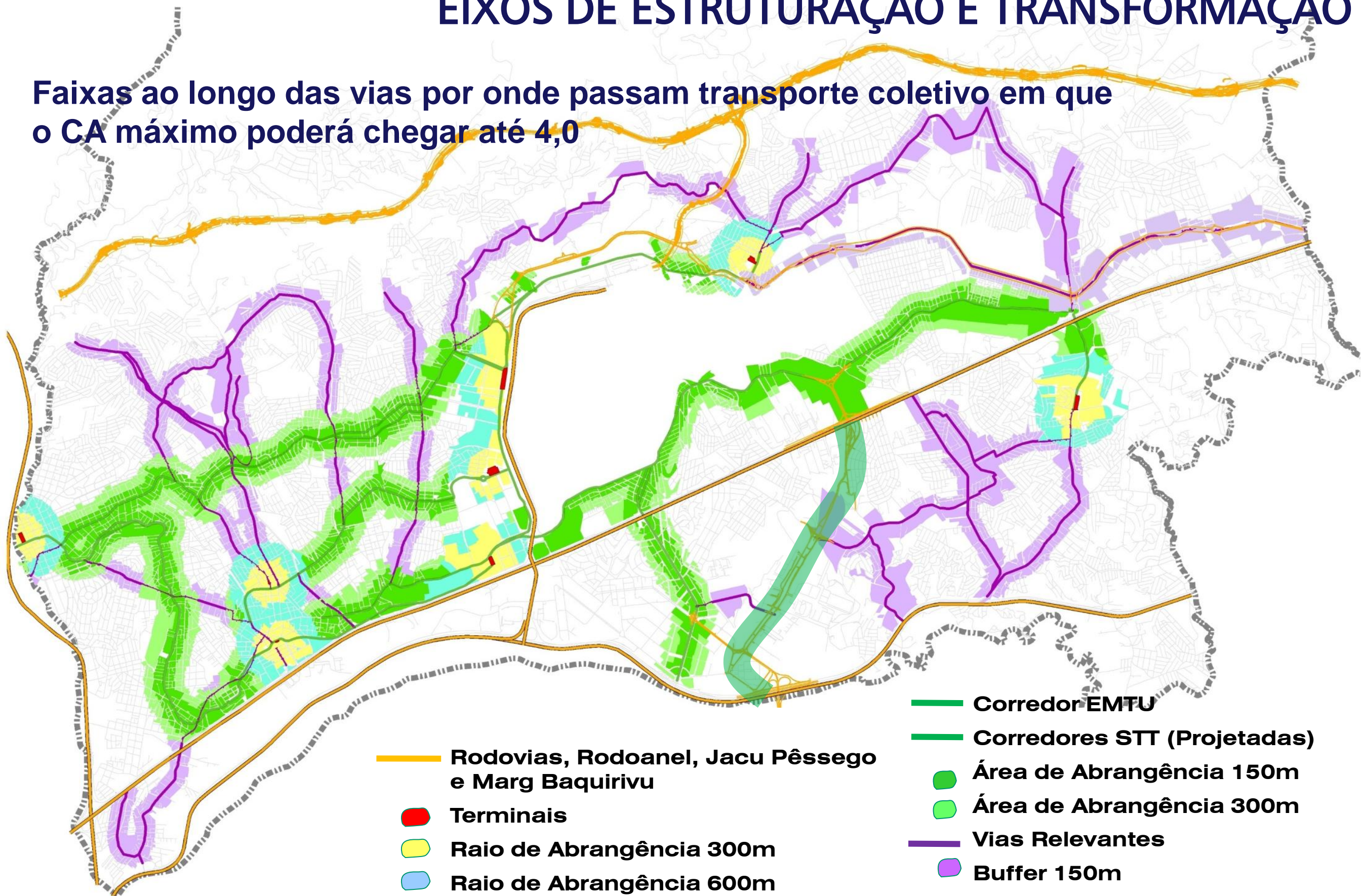
- II. Áreas e vetores de desenvolvimento socioeconômico e urbano





EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO

- Definidos pelo **viário principal e de transporte coletivo**, existentes e planejados, determinam áreas de abrangência potencialmente aptas ao **adensamento construtivo, populacional e ao uso misto**.
- Área de Abrangência:
 - 150 metros de cada lado dos eixos viários
 - 300 metros de raio dos terminais de ônibus e pontos de transferência existentes e projetados, e futuras estações de trem e metrô.

EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO

Faixas ao longo das vias por onde passam transporte coletivo em que o CA máximo poderá chegar até 4,0



-  Rodovias, Rodoanel, Jacu Pêssego e Marg Baquirivu
-  Terminais
-  Raio de Abrangência 300m
-  Raio de Abrangência 600m

-  Corredor EMTU
-  Corredores STT (Projetadas)
-  Área de Abrangência 150m
-  Área de Abrangência 300m
-  Vias Relevantes
-  Buffer 150m

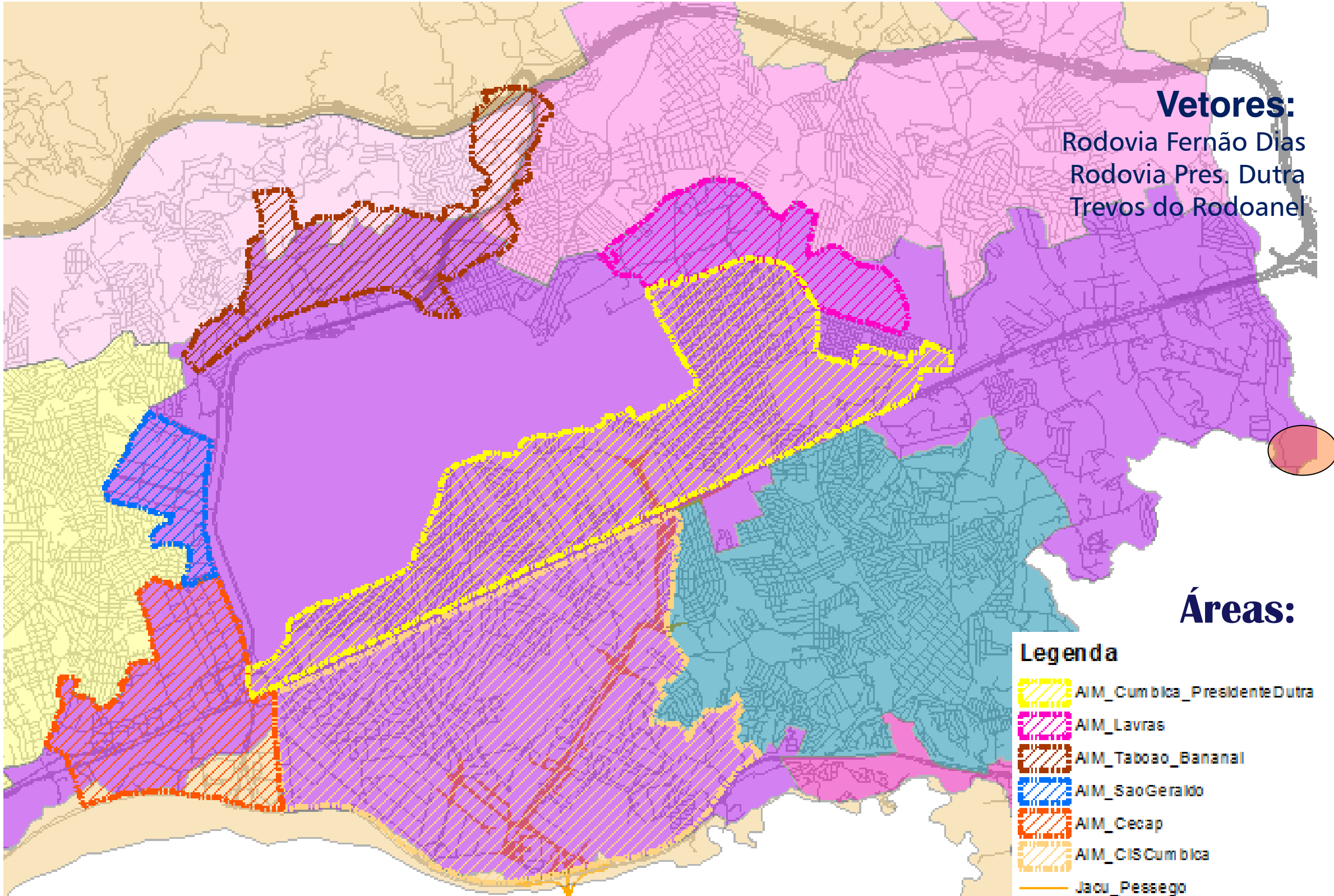
ÁREAS E VETORES DE DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO E URBANO

Regiões com potencial para o desenvolvimento econômico e social, principalmente relacionados à dinâmica metropolitana e global.

Deverão ser objeto de intervenção, programas e ações específicos realizados preferencialmente de forma integrada e poderão promover ações que visem:

- I - aumentar a competitividade econômica por meio do fortalecimento local e global;
- II - atrair novos investimentos de empresas de alta tecnologia não poluentes;
- III - adequar a infraestrutura urbana e social;
- IV - qualificar ou requalificar o meio urbano;
- V - aproximar moradia de oferta de emprego, lazer, educação, saúde, comércio e serviços;
- VI - promover a recuperação ou preservação de áreas ambientalmente protegidas;
- VII - aumentar a permeabilidade do solo e implantar áreas de lazer arborizadas;
- VIII - criar medidas que visem a ocupação de terrenos vazios ou subutilizados ou de edificações não utilizadas ou subutilizadas, através da utilização dos instrumentos urbanísticos;
- IX - aprimorar e agilizar o deslocamentos de cargas, contando com meios eficientes como o ferroviário, o hidroviário e novas tecnologias;
- X - garantir a mobilidade e a acessibilidade, priorizando os deslocamentos não motorizados e por transporte coletivo;
- XI - implantar programas de educação especializada visando qualificar a população, prioritariamente para atividades de alta tecnologia.

ÁREAS E VETORES DE DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO E URBANO



- I. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- II. Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA;
- III. Zonas Especial de Preservação do Patrimônio – ZEPP;
- IV. Zona Exclusiva de Atividades Econômicas – ZEAE;
- V. Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico e Urbano – ZEDEU;
- VI. Zona Especial de Extração Mineral e de Deposição de Resíduos Sólidos – ZMDR;
- VII. Zonas de Uso Rural – ZUR.

Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

- I. ZEIS-1: áreas já ocupadas onde haja viabilidade em manter a maior parte da população moradora e promover a urbanização e a regularização fundiária;
- II. ZEIS-2: áreas caracterizadas por glebas ou lotes vazios adequados à urbanização;
- III. ZEIS-3: são áreas com imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de infraestrutura;
- IV. ZEIS-4: são áreas de lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situadas em áreas de infraestrutura onde haja interesse público na promoção privada de HMP.

Objetivos:

- I. A ZEIS 1 destina-se à manutenção da maioria da população moradora dos núcleos habitacionais existentes até 2008 mediante urbanização e regularização fundiária.

- II. As ZEIS 2, 3 e 4 são destinadas à produção de Habitação de Interesse Social – HIS, permitindo uma parcela de Habitação de Mercado Popular – HMP e usos não residenciais.

Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

As tipologias de habitação de interesse social são definidas pela faixa de renda familiar mensal:

- I. HIS 1: até 3 salários mínimos (s.m.);
- II. HIS 2: acima de 3 s.m. até 6 s.m.;
- III. HMP: acima de 6s.m. até 10 s.m.

Quadro 2 - Percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS

Tipo de ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	Uso nR
ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3	No mínimo 60%	Permitido	No máximo 20%	
ZEIS 4	No mínimo 40%		Permitido	No máximo 40%

Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Nas ZEIS aplicam-se parâmetros distintos daqueles definidos para as zonas de uso conforme Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo. Um exemplo é o Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

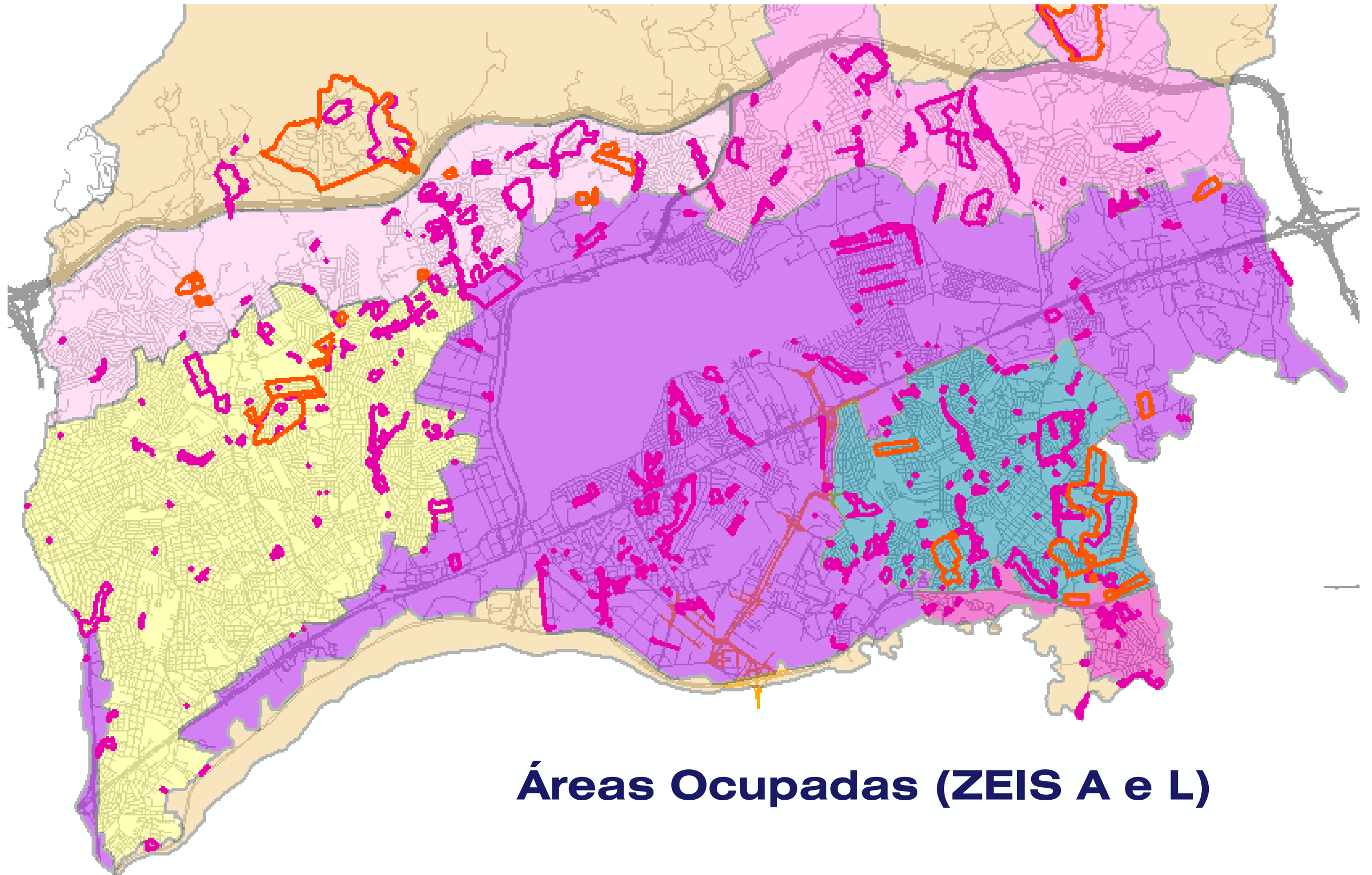
Quadro 3 - Coeficientes de aproveitamento em ZEIS

ZEIS	Coeficiente de aproveitamento		
	Mínimo	Básico	Máximo
ZEIS 1	0,5	1	2,5 (a)
ZEIS 2	0,5	1	4
ZEIS 3	0,5	1	4
ZEIS 4	0,5	1	4

Notas: (a) Em situações especiais, o C.A. máximo poderá ser superado até o limite máximo de 4,0 (quatro), de acordo com o plano de urbanização de ZEIS aprovado pelo Conselho gestor de ZEIS.

(b) Nas Macrozonas de Estruturação Urbana e Desenvolvimento Sustentável I e II, o CA máximo é 2,0

Zona Especial de Interesse Social - ZEIS



Áreas Ocupadas (ZEIS A e L)

Zona Especial de Preservação do Patrimônio - ZEPP

Compreendem áreas com significativo valor histórico, cultural, artístico, arquitetônico ou paisagístico, destinadas à preservação da memória e identidade do Município.

Constitui o Patrimônio Histórico, Artístico, Ambiental e Cultural do Município de Guarulhos os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, relacionados à identidade, à memória, à ação dos grupos formadores da sociedade guarulhense, dentre os quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico, inerentes às reminiscências da formação de nossa história cultural, dotados pela natureza ou agenciados pela criação humana.

Zona Especial de Preservação do Patrimônio - ZEPP

Unidades Interesse de Preservação do Patrimônio, são os elementos base para a definição das ZEPP. São UIPP o imóveis já tombados pela LOM e outras legislações específicas:

- 1 Sanatório Padre Bento, Dec 21.143/00
- 2 Igreja de Bonsucesso, Dec 21.143/00
- 3 Igreja Bom Jesus da Capelinha, Dec 21.143/00
- 4 Igreja do Bom Jesus da Cabeça, Dec 21.143/00
- 5 Sítio da Candinha, Dec 21.143/00
- 6 Antigo prédio da Câmara Municipal, Dec 21.143/00
- 7 Casa Amarela - Antiga Estação de Trem, Dec 21.143/00
- 8 Bosque Maia, Dec 21.143/00
- 9 Colégio Capistrano de Abreu, Dec 21.143/00
- 10 Praça Getúlio Vargas, Dec 21.143/00
- 11 Casa da Família Saraceni, Dec 21.143/00 - revogado Dec 28.212/10
- 12 Antiga Fabrica de Casimiras Adamastor, Dec 21.143/00
- 13 Antigo Museu Municipal, Dec 21.143/00
- 14 Igreja São João Batista dos Morros, Dec 21.143/00
- 15 EPG Conselheiro Crispiniano, Dec 21.143/00
- 16 Cemitério São João Batista, Lei 3.642/90 e Dec 19.041/01
- 17 Parque Vizinhança Vicente Leporace, Lei 4.635/94
- 18 Campo de Futebol Padre Bento, Lei 4.432/93
- 19 Floresta Mesofilas Semidecíduas, Lei 4.082/92
- 20 Escola Estadual Dulce Breves Neves, Lei 7.014/12

Além daqueles já tombados, são UIPP: Pico do Gil e lago do Franco; Pico Pelado; Sítios arqueológicos da Água Azul; Sítios Arqueológicos do Thomé Gonçalves; Represa do Cabuçu; Represa do Tanque Grande; Sítios Arqueológicos do Tanque Grande; Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães – CECAP; Casa Rosa de França, Zoológico, sítios arqueológicos do Geoparque Ciclo do Ouro de Guarulhos; Casa Branca do paço Municipal; Catedral Nossa Senhora Imaculada Conceição; Capela de São Benedito dos Homens Pretos e Santa Ifigênia; Capela Nossa Senhora do Rosário Mãe dos Homens Pretos e São Benedito; Parede de taipa-de-pilão da senzala ou casarão do bairro das Lavras; remanescente da estação de Vila Galvão, da Vila Augusta e Cumbica (BASP); Fábrica de Pólvora do Pimentas; Conjunto Habitacional Haroldo Veloso; Primeira Escola da Prefeitura de Guarulhos EPG Padre João Alvares; Remanescentes da Olaria do Valadar, bairro das Lavras; Colégio Sagrado Coração de Maria (prédio A da UNG); paralelepípedo da rua Prestes Maia; Complexo Padre Bento, incluindo hospital, campo de futebol, igreja, teatro, e edificações da mesma época; remanescente da fábrica Olivette (cobertura zenital e apoios); clube dos alemães; clube dos japoneses; casas operárias na Vila Galvão (7 casas); cemitério São Judas Tadeu; cemitério islâmico; biblioteca Monteiro Lobato; remanescente da indústria cerâmica paulista no interior do terminal de ônibus Vila Galvão; complexo do Lago da Vila Galvão; Praça Felício Antônio Alves (praça dos Pimentas), Praça Nossa Senhora do Bonsucesso; Praça 8 de dezembro (Taboão); Balneário do bairro Água Azul; Parque Fracalanza.

Zona Especial de Uso Rural - ZUR

- Áreas com presença das atividades agropecuárias onde serão incentivadas a sua permanência, mediante controle do uso de defensivos agrícolas e dos impactos ambientais em geral, assim como o respeito às relações de vizinhança.
- Para fins tributários, os imóveis que comprovem a produção agropecuária, poderão manter seu cadastro no Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, em conformidade com a Lei Federal nº 9.939, de 19 de dezembro de 1996.
- Para fins de obtenção de linhas de crédito e/ou financiamento através de programas de incentivo aos produtores rurais, das esferas municipais, estadual ou federal, assim como de instituições privadas, as ZUR correspondem aos critérios de perímetro rural.
- As atividades de agricultura urbana podem ser implantadas em outras zonas além das ZUR conforme regras a serem estabelecidas na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo.

Instrumentos Indutores do Cumprimento da Função Social da Propriedade

- I. Parcelamento, Edificação, ou Utilização Compulsórios;
- II. Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo;
- III. Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV. Consórcio imobiliário;
- V. Direito de Preempção;
- VI. Arrecadação de Bens Abandonados; e
- VII. Contrapartida Social.

Parcelamento, Edificação, ou Utilização Compulsórios

Incidirão sobre os terrenos vazios ou subutilizados.

Subutilizados: Coeficiente de Aproveitamento menor que o mínimo estabelecido para a Macrozona.

O Plano Diretor estabelecerá o CA mínimo para cada Macrozona, mas ainda assim será necessário a elaboração e aprovação de Lei Específica sobre o PEUC, atendendo ao disposto pelo artigo 5º da Lei Federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

Parcelamento, Edificação, ou Utilização Compulsórios

Prazos para adequar o aproveitamento do imóvel:

- I. 1 (um) ano a partir da notificação para protocolar o projeto junto ao órgão municipal competente;
- II. 2 (dois) anos a partir da emissão da licença de parcelamento ou construção, para iniciar as obras do empreendimento;
- III. 5 (cinco) anos a partir da emissão do previsto no inciso II, para a obtenção do Termo de Verificação de Obras – TVO, nos casos de loteamento, das licenças de desmembramento ou desdobro, e do certificado de conclusão de obras ou habite-se, nos casos de construção.

IPTU Progressivo no Tempo

- Não atendido o PEUC, será aplicado quotas progressivas de IPTU majoradas anualmente pelo prazo de 5 anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15%.
- A alíquota a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.
- Será adotada a alíquota de 15% a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar esse limite.
- Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.
- Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

Finalidades:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. regularização fundiária;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de infraestrutura urbana e social;
- VI. criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação;
- VIII. preservação e/ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico.

Arrecadação de Bens Abandonados

Poderá haver arrecadação pelo Município de imóvel abandonado quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:

- I. o imóvel encontrar-se vago, sem utilização e sem responsável pela sua manutenção, integridade, limpeza e segurança;
- II. o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;
- III. cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel.

- Doação de áreas de terreno, unidades habitacionais ou contrapartida financeira para fins de produção de HIS.
- Poderá ser exigida para o licenciamento de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos.
- Este instrumento será objeto de Lei Específica.

Instrumentos do Direito de Construir

- I. Outorga Onerosa do Direito de Construir
- II. Transferência do Direito de Construir
- III. Contrapartida Habitacional (equivalente à cota de solidariedade)
- IV. Operações Urbanas Consorciadas

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Incide para as construções acima do CA básico.

Fórmula:

$Cf = (At / Acc) \times Vm^2 \times Fs \times Fp$, onde:

Cf - contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m²;

Acc - área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

Vm² - valor do m² do terreno constante na Planta Genérica de Valores – PGV ou cadastro posterior a ser desenvolvido pela Secretaria de Finanças;

Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), variando de acordo com o uso, a ser fixado em decreto do executivo;

Fp - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,5 (um e cinco décimos), variando de acordo com a localidade, a ser fixado em decreto do executivo.

Mesmo colocando a fórmula no PD, deverá ser feita Lei Específica.

Coeficiente de Aproveitamento mínimo, básico e máximo

MACROZONA:	CA mínimo	CA básico	CA máximo
Consolidação urbana	0,3	1,0	2,0
Dinamização Econômica e Urbana	0,3	1,0	2,0
Reestruturação Urbana e Qualificação Ambiental	0,3	1,0	2,0
Estruturação Urbana e Desenvolvimento Sustentável I	0,1	1,0	2,0
Estruturação Urbana e Desenvolvimento Sustentável II	0,1	1,0	2,5
Estruturação Urbana e Desenvolvimento Sustentável III	0,2	1,0	2,5
Áreas Ambientalmente Protegidas	NA	NA	0,3

CA máximo ainda estão sendo discutidos. Essa proposta é preliminar. Lembrete: nos eixos de adensamento (vias por onde passa o transporte coletivo), o CA máximo poderá chegar até 4,0.

Operações Urbanas Consorciadas

- Serão objeto de lei específica.
- Possibilidade de aplicação nas áreas e vetores de desenvolvimento socioeconômico e urbano (Ex: Área CISCumbica e Avenida Jacú-Pêssego)

Instrumento de Gestão Urbana e Ambiental

- I. Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA

- II. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

REVOGAR ARTIGOS QUE DEFINEM O EIV NA LEI DE ZONEAMENTO, INTRODUZINDO O INSTRUMENTO DE FORMA APLICÁVEL JÁ NO PLANO DIRETOR, REDEFININDO QUAIS SÃO OS EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES QUE DEVEM ELABORAR O EIV COMO PRÉ-REQUISITO PARA SUA APROVAÇÃO OU AUTORIZAÇÃO DE FUNCIONAMENTO.

Medidas mitigadoras e compensatórias devem abordar aspectos além da questão da mobilidade.

POLÍTICAS SETORIAIS

- I. POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO AMBIENTAL
- II. MOBILIDADE URBANA
- III. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (Desenvolvimento Tecnológico e estímulo à inovação, Geração de Emprego e Renda)
- IV. POLÍTICA HABITACIONAL
- V. DESENVOLVIMENTO SOCIAL (Saúde, Educação, Assistência social, Cultura, Esporte e Lazer, Segurança Pública e Serviços Funerários)

Evitar sobreposição de ações, projetos e planos;

Subsidiar o processo de tomada de decisão;

A definição de indicadores de avaliação da capacidade de suporte de infraestrutura urbana e social, de qualidade de vida e sustentabilidade, serão parte do Sistema que viabilizará o monitoramento e avaliação permanente do Plano Diretor

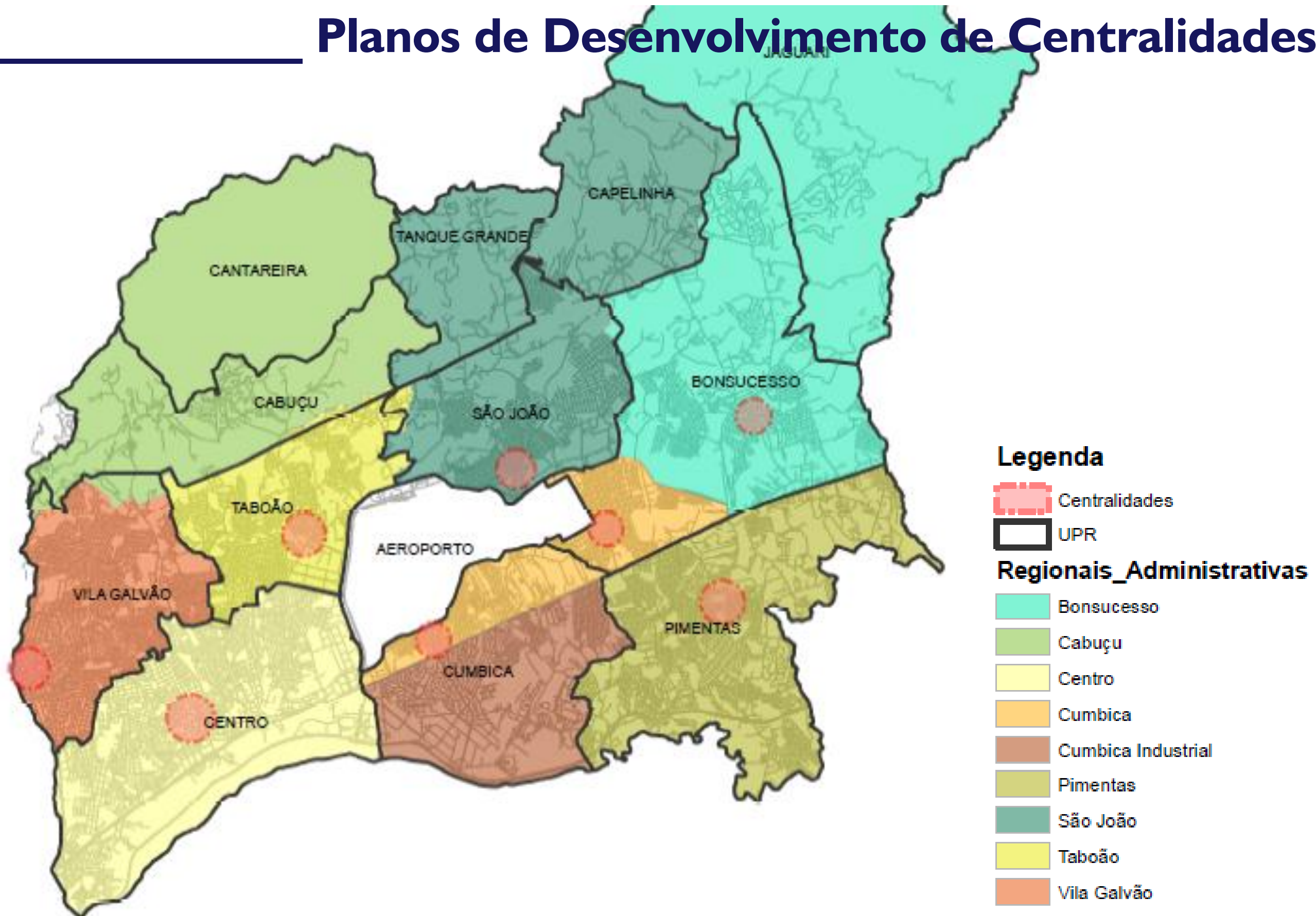
Componentes:

- I. Planos regionais
- II. Planos de Desenvolvimento de Centralidades
- III. Sistemas de informações Municipais, monitoramento do Plano Diretor, de Políticas Públicas, de Planejamento e de Meio Ambiente
- IV. Gestão Democrática

SISTEMA DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

- Revogar as Lei 6308/07 e 7490/16 e tratar as questões relacionadas ao CMPU e FMDU no Plano Diretor.
- Além dos conselhos municipais, fazem parte desse sistema: Conferências, Debates, Audiências e Consultas Públicas, iniciativas populares, orçamento participativo.

Planos de Desenvolvimento de Centralidades



Definição de Indicadores para Avaliação de Capacidade de Suporte

- **AVALIAÇÃO DA CAPACIDADE DE SUPORTE DE INFRAESTRUTURA URBANA E SOCIAL, QUALIDADE DE VIDA E SUSTENTABILIDADE :** essencial para que o processo de tomada de decisão nas análises dos Estudos de Impacto de Vizinhança, da cobrança da Outorga Onerosa e para as demais ações de planejamento do desenvolvimento da cidade sejam feitos de forma objetiva e transparente.
- Esses indicadores devem ser definidos antes da revisão da Lei de Zoneamento

Sistema Viário como Elemento estruturador do Uso e Ocupação do Solo

- Identificar claramente a função das vias existentes (hierarquizando) estabelecendo regras para o uso e ocupação do solo (recluo de frente, taxas de ocupação, restrições à instalação de determinados tipos de atividades, etc), levando em consideração a característica da via, tanto para evitar sobrecarga no sistema viário como para garantir questões de luminosidade e aeração das edificações.
- Como produto desses estudos, estabelecer diretrizes para a revisão da Lei de Hierarquia Viária e pensar na criação de uma via Arterial Especial para enfrentar o desafio do deslocamento leste-oeste;



PREFEITURA DE
GUARULHOS

Todos nós podemos mais.