



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Conforme Portaria nº 277/2012 – GP

RESOLUÇÃO Nº 04/2013-CMDU

DEFINE PROCEDIMENTOS PARA ANÁLISE E LICENCIAMENTO REFERENTE AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ÁREAS GRAVADAS COMO ZEIS-A e ZEIS-L ATRAVÉS DA LEI MUNICIPAL Nº 6.382/2008

O CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CMDU, em sua décima Reunião Ordinária, realizada no dia 31 de outubro de 2013, usando das suas atribuições legais contidas nos incisos III e IV do Artigo 67 da Lei Municipal nº 6.253, de 24 de maio de 2007;

Considerando o exposto no relatório elaborado pela Coordenação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, datado de 29 de outubro de 2013;

Resolve:

Art. 1º – Para fins de implantação de novos empreendimentos ou para o licenciamento de atividades econômicas, em áreas gravadas como ZEIS-A e ZEIS-L, delimitada pela Lei Municipal nº 6.382/2008, aplicam-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo Único desta Resolução.

Art. 2º – Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação e tem a validade até a apresentação do Plano de Urbanização em conformidade com o artigo 35 da Lei Municipal nº 6.253/07 ou até que se altere a Lei Municipal nº 6382/08.

Guarulhos, 31 de outubro de 2012.

Benedito Aparecido da Silva
Presidente da Coordenação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Conforme Portaria nº 277/2012 – GP

Reunião da Coordenação

Data: 29/10/13

Local: sala de reuniões da Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Hora: 14hs

Ref.: **a.** *Definição de norma para análise de novos empreendimentos e licenciamento de atividades econômicas para casos onde o zoneamento vigente, disposto pela LM 6.253/07, é conflituoso com a realidade local;* **b.** *Definição de norma para análise de novos empreendimentos e licenciamento de atividades econômicas para as áreas gravadas como ZEIS-A e ZEIS-L através da Lei Municipal nº 6.382/08.*

Relatório

O presente relatório tem como objetivo apresentar de forma sucinta o que foi amplamente debatido e estudado sobre os casos acima citados, sendo base para a elaboração das minutas de Resoluções que deverão ser apresentadas e aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano em plenária.

a. *Definição de norma para análise de novos empreendimentos e licenciamento de atividades econômicas para casos onde o zoneamento vigente, disposto pela LM 6.253/07, é conflituoso com a realidade local;*

Com a aprovação da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo em 2007, os loteamentos Jardim Fortaleza, Jardim Maria Clara, e Parque Residencial Bambi, devidamente aprovados pela municipalidade e, para o caso do Jardim Fortaleza, com cerca de 50% dos lotes já edificados antes mesmo da promulgação da lei, passaram a pertencer a uma zona onde os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento de solo, são muito mais restritivos do que o permitido à época de suas aprovações.

A zona de uso onde estes loteamentos se encontram pela lei vigente, se trata de Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável – ZPDS, onde o art. 45 da LM 6.253/07, define ZPDS como “...corresponde às porções do território destinadas à conservação da natureza e à implantação de atividades econômicas compatíveis com a proteção dos ecossistemas locais, integrando seu perímetro as áreas situadas na Macrozona de Uso Rural Urbano, exceto aquelas já ocupadas por assentamentos habitacionais, bem como, aquelas ocupadas por áreas de extração mineral e deposição de resíduos sólidos...”.

Conforme a definição do artigo 45, as áreas na Macrozona de Uso Rural Urbano, definida na Lei do Plano Diretor (6.055/04), as áreas de mineração e de deposição de resíduos sólidos, quando da Lei de Zoneamento, tiveram seus perímetros definidos como ZMDR, distinguindo-se das ZPDS. Entretanto, as áreas já ocupadas por assentamentos habitacionais, não tiveram essa mesma distinção, o que acabou deixando essas áreas em situação irregular.

Os casos do Jardim Fortaleza e Jardim Maria Clara foram debatidos pelo Conselho nas 3ª e 4ª Reunião Ordinárias do ano de 2012. O que foi avaliado à época estava baseado nos pareceres jurídicos exarados pelos procuradores da municipalidade que entenderam



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Conforme Portaria nº 277/2012 – GP

que havia o direito adquirido por parte daqueles que tinham obtido seus lotes de forma regular, em desdobrar e/ou edificar conforme o que era permitido à época da aprovação dos loteamentos.

Com base nesta orientação, o Conselho deliberou à época que, os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo para estes casos, definição necessária para a análise e aprovação, deveriam ser aqueles da Lei 4818/96, lei anterior a esta alteração que prejudicou os moradores desses loteamentos.

Entretanto, posteriormente foi questionado o fato de se aplicar parâmetros de uma lei que se encontra revogada e, por essa razão é que esta Coordenação voltou a se reunir para que se definisse uma normativa para a análise de novos empreendimentos e licenciamento de atividades econômicas.

Desta forma, nova consulta foi feita ao jurídico que orientou que o Conselho poderia elaborar Resolução Normativa desde que houvesse em curso projeto de lei que tratasse da alteração necessária para resolver tal conflito. Os estudos para a proposição já haviam sido feitos pelos técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, entretanto, é de entendimento do Conselho que não se deveria tratar de qualquer proposição de alteração da Lei de Zoneamento enquanto a revisão do Plano Diretor não fosse concluída.

Neste interim, o legislativo apresentou Projeto de Lei, publicado no Diário Oficial de _____ que propõem a alteração da zona de uso do Jardim Fortaleza, de ZPDS-3 para ZM-B, e substitutivo a este PL incluiu o Parque Residencial Bambi com a mesma proposta. Tal proposição resolveria o conflito hoje existente. Entretanto, não corresponde à proposta técnica que sugere a alteração para ZM-C, onde os parâmetros de uso e ocupação definidos são condizentes com as diretrizes definidas pelo Plano Diretor, já que se tratam de regiões onde ainda há deficiência na infraestrutura, não sendo adequado o alta adensamento.

Assim, considerando tudo que foi relatado acima, a coordenação sugere que a Resolução siga as orientações técnicas, ou seja, que até que se conclua a revisão da Lei de Zoneamento, nos perímetros dos loteamentos Jardim Fortaleza, Jardim Maria Clara e Parque Residencial Bambi, sejam aplicados os parâmetros da Zona Mista C – ZM-C, apresentados no Anexo 05 da LM 6.253/07.ru

b. Definição de norma para análise de novos empreendimentos e licenciamento de atividades econômicas para as áreas gravadas como ZEIS-A e ZEIS-L através da Lei Municipal nº 6.382/08 – Sítio São Francisco e Marcos Freire.

O assunto foi tratado na 8ª Reunião Ordinária do ano de 2012 pelo Conselho, inclusive com proposta de Resolução para estes casos, entretanto, a plenária deliberou à época por tratar apenas dos perímetros correspondentes ao Conjunto Habitacional Marcos Freire – ZEIS-L1.

Tal deliberação se deu devido ao fato de que as construções nas áreas da ZEIS-L1 não estarem sujeitas a remoção, o que não se podia dizer o mesmo com relação as áreas do Sítio São Francisco em razão da implantação de viários e áreas impróprias à ocupação. Assim, entendeu-se que o Plano de Urbanização é que deveria determinar os parâmetros de ocupação para estas áreas.

Como a Lei 6.382/08 não definiu tais parâmetros, os técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, em conjunto com outros técnicos membros do Grupo Executivo



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Conforme Portaria nº 277/2012 – GP

de Implementação das Zonas Especiais de Interesse Social – GEIZEIS, estudaram o Projeto de Urbanização apresentado pela CDHU com o objetivo de estabelecer tais parâmetros, e com isso, foi elaborado um Projeto de Lei para a alteração da lei supracitada.

Tal proposição está sendo tratada através do Processo Administrativo n.º 26031/12, porém, não há previsão de conclusão do mesmo.

Portanto, até que se aprove a alteração da Lei, ou até que seja elaborado um Plano de Urbanização com índices e parâmetros de uso e ocupação do solo, propõem-se que seja elaborada uma resolução, baseada no disposto pelo Projeto de Lei tratado no processo acima citado.

Considerações Finais:

As minutas de Resolução foram elaboradas com base neste relatório e serão apresentadas para deliberação em plenário na 10ª Reunião Ordinária do CMDU.

Membros da Coordenação:

Benedito Aparecido da Silva
José Carlos Dalan
Roberto dos Santos Moreno
Gilmar Antônio dos Santos