

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO****PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE  
OSASCO****SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO****ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA – 27 DE NOVEMBRO /2024**

Aos vinte e sete dias do mês de Novembro de dois mil e vinte e quatro, às dezoito horas e vinte minutos, na Sala Osasco - Sala Luiz Roberto Claudino da Silva, teve início a audiência pública sobre a revisão da Lei do Código de Obras. Composto a mesa da audiência, estavam presentes o Senhor Juliano Duarte Vieira, Secretário Executivo de Projetos e Cidade, o Senhor André Piovan, Diretor do Departamento de Urbanismo da Secretaria Executiva de Projetos e Cidade, o Senhor Felipe Tannus, Diretor do Departamento de Governo Aberto e Fortalecimento da Cidadania, o Senhor Fábio Passos Padula, Analista de Negócios da Secretaria Executiva de Projetos e Cidade.

Juliano Duarte Vieira, abre a audiência dando as boas-vindas a todos os presentes na audiência pública, reforçando a importância da participação social para que se possa entender as demandas da população. Informou que o Código de Obras atual é uma legislação bem antiga, de 1971, sendo mais que necessária sua atualização para os padrões atuais de construção e de desenvolvimento de projetos.

Fazendo uma memória rápida, Juliano Duarte Vieira informou que o processo de revisão do Código de Obras teve início já no ano passado, com a revisão do Plano Diretor da Cidade, observando o desenvolvimento urbano da cidade. Passando recentemente pela revisão da Lei de Zoneamento. E agora, dando continuidade, estamos fazendo a revisão do Código de Obras que diz quais são as especificações técnicas e os parâmetros para construção de edifícios em nossa cidade.

Juliano se apresenta informando ser o Secretário da Secretaria Executiva de Projetos e Cidade, da Secretaria de Planejamento e Gestão, na sequência apresenta André Piovan, que é o Diretor do Departamento de Urbanismo da Secretaria Executiva de Projetos e Cidade. Diz que ele, Juliano, é Engenheiro Civil, e que o André é Arquiteto e Urbanista. Na sequência apresenta o Felipe Tannus, que é o Diretor do Departamento de Governo Aberto, responsável pela participação social de toda a Prefeitura. Apresenta o Marcos, que é o Secretário Adjunto da Secretaria de Planejamento e Gestão, e a Carolina Matias, que é a Diretora do Departamento de Laboratório de Governo de Osasco (Labora).

Juliano passa, então, a fazer a leitura do Regimento da Audiência Pública do Código de Obras. Ao concluir, informa sobre impossibilidade de o Secretário Eder Máximo não poder estar presente na Audiência de hoje. Informa que a participação pública é importante para deixar ainda mais qualificado o processo de elaboração do



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Código de Obras. Informa que a revisão é importante pois, desde 1971, não há uma revisão. Informa da presença do Secretário da SELCICUS, Sr. Daniel Calió, e passa a palavra ao André Piovan, que irá apresentar os conceitos que estão dentro da proposta do Código de Obras, e na sequência, abrirá o microfone para que todos possam tirar suas dúvidas.

André agradece a presença de todos, informa da importância do código de obras para o Município. Explica sobre o Código de Obras, que é a atualização de uma lei de 1971, e de alguns outros assuntos que também são de importância do município e que também precisa da participação da população.

Fala da Assistência Técnica para Construção de Habitação de Interesse Social, Operação Urbana e Preservação Paiva Ramos, Controle de Acessos em Ruas e Construção na Linha de Trilho, perto da linha da CPTM.

Descreve como Osasco se desenvolveu. Ressalta o trabalho desde a revisão do Plano Diretor, aprovada em janeiro deste ano, depois a revisão da Lei de Zoneamento, aprovada no final de outubro, e agora, para finalizar o ciclo, a revisão do Código de Obras e Edificações.

Todas essas leis tiveram a participação pública, uma vez que faz parte dos processos e políticas para todas as leis que estamos desenvolvendo.

No slide temos o cartaz que foi divulgado, chamando a população para a participação pública na audiência. Informa que a divulgação foi feita no site Participa, onde foi divulgada a minuta prévia para leitura da Minuta do Código de Obras.

Fala sobre a presença do Diretor Felipe, do Governo Aberto, sempre trabalhando para que haja a participação pública no processo.

A Audiência do Código de Obras foi divulgada com 30 dias de antecedência, com publicação no IOMO. Houve 15 faixas distribuídas nos três territórios da cidade, na Zona Norte, Centro e Sul. Foram enviados e-mails para Organizações e Representantes da Sociedade Civil. Tivemos 10 horas de um carro de som passeando pela cidade falando sobre a Audiência. Foi feita a divulgação nos Conselhos Municipais. Foram distribuídos panfletos pela cidade e foram feitas diversas postagens em redes sociais, Instagram, na qual há uma grande quantidade de acessos, Facebook e Linked In.

Mostrou a página do Participa, informando que a publicação da Convocação, o Adendo à Convocação, do acesso para a Consulta Pública online, e o Regimento. Tudo publicado com 30 dias de antecedência à Audiência.

Para contato com o governo aberto, tem o site do Participa, os números de telefone e WhatsApp, além do e-mail e do 156, que é o canal para informações, elogios e reclamações.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Vamos começar com a apresentação do Código de Obras.

Alguns objetivos foram traçados para a escrita do Código de Obras: a simplificação dos processos para um fácil entendimento, com uma clareza em sua escrita para facilitar sua compreensão, fácil entendimento, a responsabilização pelas obras, do proprietário e do responsável técnico, a atualização todo o processo construtivo, especificações e materiais construtivos, fiscalização, o que é permitido, ou não, e a adequação ao Novo Plano Diretor.

O quê o Código de Obras irá proporcionar? Ele já traz uma atualização de padrão de descritivo e de canteiro de obras. A edificação passará a ter o alvará para instalação temporária e construção nova, para demolição, para as necessidades de reforma com alteração de área ou mudança de área, para a regularização da edificação, os recuos. Para terraplenagem e muro de arrimo, mantém-se como já está hoje. E as instalações de elevadores, plataformas, escadas rolantes, teremos o alvará de instalação e o alvará de funcionamento.

O quê estamos dispensando o alvará, mas temos regras? Reformas sem alteração de área, ou se vamos alterar internamente, ou se reformaremos o acabamento, não precisamos mais de alvará. Impermeabilização de áreas, muros de divisas de terreno. Mas quais são esses muros? Vou fazer um muro de 4, 5 metros? Não, nós limitamos o muro até 3 metros. Mas não preciso mais de alvará só para fazer um muro de divisa, para cercar o terreno e trazer segurança para ele.

Pinturas e serviços de manutenção. Manutenção de calçadas, principalmente trazemos uma relação da calçada com o proprietário, lembrando que a calçada é um passeio público e que temos que nos preocupar com ela.

Serviços de rampas de veículos, abrigos de animais, postos de serviços. Então vamos fazer uma cobertura apenas, para proteção da chuva, para proteger o carro do sol, não necessitaremos mais do alvará.

Outra mudança que trazemos, é a classificação do uso. Antes tínhamos as classificações residências, conforme esse modelo R2, R1, tínhamos o comércio de âmbito global, comércio de âmbito de serviços e varejista, de indústria, religioso, serviços públicos. Agora mudamos tudo isso seguindo a Lei de Zoneamento. Então, agora temos o R1 que é residencial unifamiliar, caracterizado por uma única edificação de habitação, mas que pode ter um âmbito comercial sem atendimento ao público. Temos o R2 que é residencial multifamiliar, observando as diferenças de vertical ou horizontal. Temos o Conjunto Residencial R3, onde podemos ter 1, 2 ou mais torres.

Onde tem mais impacto com relação à lei anterior, é onde o comércio C1, C2, S1 e S2, comércio de âmbito local varejista. Agora temos não residencial de baixo incômodo 1,



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

caracterizado por uso não residencial que, por sua natureza e porte, são inteiramente compatíveis com a vizinhança residencial, onde cabe o home office. Não residencial de baixo incômodo 2, caracterizado por uso não residencial que, por sua natureza e porte, são compatíveis com a vizinhança residencial, sem descaracterização da natureza predominantemente residencial do zoneamento.

Temos o residencial de médio incômodo. Então agora temos o baixo incômodo, médio incômodo e alto incômodo, onde este último já é uma área mais industrial e não residencial, onde gera um ruído um pouco maior. Então agora teremos área de médio incômodo, onde poderemos ter bares. Tudo isso muda conforme a zona e o impacto que a edificação irá gerar no município.

Agora os responsáveis técnicos terão mais responsabilidade e também o proprietário. Sendo que os técnicos, Arquitetos Urbanistas, Engenheiros e Técnicos de Edificações Industriais, deverão estar devidamente registrados no município em seu devido órgão de conselho de classe. Então, uma modificação que trazemos é a de apresentação de um projeto simplificado pelo responsável técnico. Já buscando uma simplificação no processo. Até porque o que a Prefeitura precisa fazer é a validação de como é feita a ocupação do solo pela edificação. André mostra um exemplo de projeto simplificado e de projeto completo na projeção. Demonstra a quantidade de informação necessária num projeto simplificado, que é bem menor que a de um projeto completo, o que agilizará o processo de alvará.

Esclarece que o projeto simplificado deverá trazer a área de ocupação, a área permeável, a área vegetativa, quais as quotas de demarcação, que são tudo parâmetros exigidos na Lei de Zoneamento e descritos no projeto. As demarcações terão padrões de cores para facilitar a compreensão do projeto. As legendas servirão para auxiliar na compreensão do projeto. Tudo isso para trazer mais clareza tanto para o responsável como para a Prefeitura.

Quais as informações deverão ter no projeto? Todo esse esclarecimento será detalhado no manual a ser também divulgado.

Outra grande mudança é no processo de solicitação do alvará. Hoje você tem que comparecer na Secretaria de Uso do Solo, na Secretaria do Meio Ambiente, Secretaria de Trânsito, Secretaria de Projeto, e daí você tem que ir indo de Secretaria em Secretaria até conseguir o seu alvará. Com o Novo Código de Obras implantaremos o Balcão Único, onde o proprietário ou o responsável técnico farão o requerimento do alvará, anexando as documentações necessárias na SELCICUS. Por sua vez a SELCICUS fará a distribuição do processo às outras Secretarias envolvidas, via plataforma, e proverá, ao solicitante o status de como anda o processo. As Secretarias envolvidas, por sua vez, retornaram o processo à



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

---

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

SELCICUS que centralizará todo o processo e informará aos interessados.

O processo de alvará também foi atualizado. Agora podemos ter o alvará somente de aprovação. O alvará de execução, que poderá ser emitido ainda durante a vigência do alvará de aprovação, mas poderá ser emitido também depois do prazo, porém, passando por um processo e sob incidência de taxas e nova verificação pela prefeitura.

Quando eu já entro com a solicitação do alvará de aprovação e de execução, ele já passa a ter prazo de 4 anos.

Quando eu entro com o de aprovação apenas, ele terá validade de 2 anos, e quando o de execução der entrada, ele terá validade de 2 anos, separadamente, totalizando 4 anos.

Agora temos também as exigências de compensação ambiental, já regulamentando de quanto será essa compensação, possibilitando seu cálculo antes mesmo da entrada do projeto, facilitando no planejamento e desenho dele, antes de sua entrada na prefeitura. Isso possibilitará que a construtora já saiba, com antecedência, seus custos com a compensação, facilitando a compreensão da viabilidade do projeto.

O Código de Obras, já traz a fórmula para o cálculo da compensação, com base na UFMO – Unidade Fiscal do Município de Osasco.

Essa compensação pode ser feita dentro do terreno, ou na área de calçada frontal, guardando as distâncias mínimas estabelecidas, ou através de doação de mudas para a prefeitura, ou através de plantação dentro de área pública designada pela prefeitura.

Agora, entrando na Construção de Área de Trilho da CPTM, que é uma lei em separado, mas que já trazemos para a validação da população. Trata-se da dispensa de alvará de construção para as obras públicas em vias-férreas e em estações das vias-férreas situadas em logradouros públicos. Ela dispensa a necessidade de alvará para diminuir a burocracia administrativa e agilizando as obras públicas nessas localidades, trazendo menor impacto aos usuários quando uma obra for necessária.

Outra lei que trazemos é a de Controle de Acesso de Ruas em loteamentos existentes, onde o loteamento, ou parte dele possa ser fechado, com controle de acesso, mas sem impedir a circulação de quem quiser passar por ele. Essa medida criará mais segurança aos moradores dessas áreas fechadas com controle de acesso, diminuindo os custos e problemas logísticos referentes à gestão da segurança pública nessas áreas, sem impedir o direito de ir e vir das pessoas. Algumas obrigações descritas na lei deverão ser obedecidas. A área não é fechada com portão. Apenas poderá ter uma cancela apenas para facilitar o controle do acesso.

Também trazemos a Operação Urbana para preservação do Paiva Ramos. Uma área muito importante para o município, onde temos o nosso maior maciço arbóreo de área



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

preservada, com mais de 1 milhão de metros quadrados de área preservada. Para isso, em 2011 foi criada a Operação Paiva Ramos, que necessitou de diversas aprovações para que a área fosse ocupada de forma regular. Hoje, ainda está desocupada. Mas precisa de Operação para que tenha sua ocupação feita de forma ordenada. Perto dela temos a área do Aterro e de ocupações irregulares. Então, agora, para 2024, trazemos a Operação Urbana novamente para aprovação, uma vez que todo o processo burocrático agora foi realizado, mas a Operação Urbana venceu e trazemos aqui para aprová-la novamente para que seja executada de forma ordenada e com ocupações regulares.

Então, como demonstrado na tabela projetada, temos aproximadamente 1.8 milhões de m<sup>2</sup> de área, onde parte dela será loteada, outra parte terá equipamentos urbanos e sistema viário, mas uma grande parte ainda será preservada, com sistemas de lazer e proteção a áreas de espelho d'água, ajudando na preservação da área e melhorando a região toda que é o Paiva Ramos, com o objetivo de preservação.

A Operação Urbana e Preservação Paiva Ramos terá o objetivo de ocupar parte do território de forma planejada e sustentável, com usos e tipologias compatíveis com a preservação e conservação das áreas verdes e recursos hídricos existentes, conter o vetor de expansão do uso residencial com ocupação irregular, aproveitar o potencial paisagístico e de localização, entre a Rodovia Anhanguera e o Rodoanel Mário Covas, promover novas alternativas habitacionais no município de Osasco, implantar um grande parque ecológico na região, o Parque Paiva Ramos, promover melhorias no sistema viário do entorno e de acesso à essa área.

Outra peça de lei que trazemos é a da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social, onde a Prefeitura disponibilizará, de forma gratuita, suporte técnico de arquitetura e engenharia para elaboração e acompanhamento de projetos de regularização de residências para as famílias de baixa renda com renda de até 3 salários mínimos. Dessa forma, a população de baixa renda terá a possibilidade de ter uma moradia mais digna e construída em melhores padrões de construção e segurança.

É uma política legal para melhorar a habitação da cidade e pra isso, pedimos a participação da população para melhorar o planejamento urbano é feito nessa complementaridade entre os técnicos e a população, trazendo pontos que possamos melhorar. Temos aqui um QR Code para avaliação da audiência e disponibilizaremos o microfone para demais questionamentos, finaliza André.

O Secretário Juliano agradece a fala do André e dá abertura ao bloco 4 de perguntas.

Munícipe identificado como Jorge Tavares pergunta sobre a área do Paiva Ramos,



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

falando que é uma área de preservação ambiental e sobre suas demarcações. André responde que atualmente no zoneamento, é uma área de preservação ambiental, mas pode ser ocupada regularmente com os parâmetros construtivos diferentes de uma área de desenvolvimento urbano, mas é uma área que pode ser ocupada de acordo com seus parâmetros restritivos.

Munícipe identificada como Katia Freitas, moradora do Baronesa fala que a Prefeitura de Osasco quer mesmo é tirar os pobres dessa região e colocar prédio de classe média alta e demais pessoas não terão acesso, com condomínios fechados, a moradora destaca que antigamente era possível até nadar no rio que passava por ali, que foi perdido por conta da poluição e das estradas que foram construídas ali, poluindo até mesmo a qualidade do ar. André responde que é o contrário, que ali há uma grande iniciativa de reurbanização, e que a intenção não é segregar ninguém, quanto melhor utilizada a área, melhor para todas as pessoas, complementou dizendo que o Paiva Ramos é um parque e ali precisa desempenhar como uma área de uso social para todas as pessoas, queremos melhorar a infraestrutura urbana, com rede elétrica, viária e desenvolvimento sustentável, André ressalta a preocupação de preservação da área e trazer qualidade de moradia para as pessoas ao redor.

Munícipe identificado como Henrique, morador da Vila Osasco, pergunta sobre a urbanização do Paiva Ramos, onde a área mostrada que possui um maciço verde, na parte superior, se será essa área mesmo que será ocupada. André responde que ali há um parque estadual onde determinadas áreas possuem o código florestal-ambiental, áreas de proteção já definidas por isso, mesmo que uma parte do maciço arbóreo seja retirada, uma parte ainda continuará preservada, o que estamos discutindo é uma ocupação regular. Secretário Juliano complementa dizendo que aquela área hoje é extramente vulnerável a ocupação irregular e a ocupação desenfreada por parte de uma área particular, o que é parte de uma lei que irá ditar naquela região uma ocupação de forma sustentável e com índices de preservação equilibrado. Sabemos que naquela área a maior parte da vegetação é composto por árvores de Eucalipto, que em algum momento, pode se tornar até uma espécie de praga, por que tem suga muita água do solo, secando o lençol freático e se espalha muito rápido, acabando com a vegetação nativa da região, por isso o que queremos é preservar a área, limitando os índices construtivos da região. Nós já mudamos essa região para uma área de ZEPAM (área industrial). Secretário Juliano enfatiza que munícipe está protocolando alguns outros questionamentos e que nos comprometemos a responder de maneira formal.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Munícipe identificado como José Roberto, arquiteto e reside na Vila Campesina, questiona sobre área de impermeabilidade e autorização de outorga. André responde que a área que colocamos na lei de zoneamento, diz sobre esses assuntos, também será responsável pela área verde a ser considerada, o segundo ponto também está na lei de zoneamento, mas não tem previsão ainda para isso. Para nós, técnicos, as edificações do nosso município mais de 80% das edificações não respeitaram o código de obras, é como se a gente jogasse nossa lei no lixo, construindo sobre recuo e não levando em consideração os demais aspectos, constato no capítulo de penalização se não cumprido, dependendo do seu caso de infração, dando responsabilidade ao engenheiro e arquiteto caso não respeitado o código de obras. A outorga será disponibilizada via decreto, porque há muitas conversas paralelas para realização da outorga, por isso, será feito via decreto, numa lei posterior, dentro dos parâmetros corretos e as etapas mostradas na apresentação, finaliza André.

Munícipe volta no assunto sobre edificações, falando que Osasco é a cidade mais poluída do estado de São Paulo, e a questão ambiental, que a arborização urbana é muito importante, e o que foi apresentado em relação ao parque, não vê com bons olhos as poucas árvores preservadas ficarem abertas para não preservação, e para onde irá o dinheiro pago sobre a taxa de permeabilização. Secretário Calió comenta que essa área está sendo ocupada de forma irregular e a ocupação regular tende a preservar a região, os proprietários passando cerca de 13 anos fazendo aprovação na SETESB e ao decorrer dos tempos, a lei catucou, por isso é necessário a readequação. O empreendimento a ser construído irá fazer seguir todas as adequações necessárias para que aquela área seja preservada e mantida, todos os cuidados estão sendo tomados. André complementa a fala do Secretário dizendo que entendemos que ali é uma área privada, que está sofrendo com o déficit habitacional e se agregamos uma função a ela, ela será ocupada de forma regular, chegando a um equilíbrio dentro da região metropolitana promovendo urbanização e sustentabilidade, esse é o principal objetivo. Para a questão da taxa de permeabilidade, ela seguirá modelos dentro do nosso alinhamento, dentro da taxa vegetativa é obrigatório o plantio dentro do lote, diminuindo o impacto da construção gerando compensação ambiental, o valor é usado para comprar mudas, optando por plantar no seu lote de acordo com os parâmetros, como acontece no parque Chico Mendes hoje na cidade.

Secretário Juliano reforça que quem não se sentir confortável em fazer perguntas por microfone, pode fazer por escrito.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Munícipe menciona que não existe em Osasco projetos de urbanização nessas áreas, como construção de habitação social. Secretário Juliano responde que sim, existe uma política de urbanização no município, de áreas ocupadas como o Morro do Socó, Açucar, onde moradores adquiriram documentos de posse dos seus terrenos, o que houve realmente nos últimos anos foi uma dificuldade de articulação entre governo municipal e governo federal, onde o governo federal há uma dívida de cerca de 800mil reais com a cidade, mas a urbanização de favelas faz parte de uma política habitacional, o que nosso governo trabalhou fortemente, como a canalização do tietê entre outros projetos, mas o déficit habitacional é uma realidade não só na nossa cidade, mas como na maior parte do Brasil.

Munícipe pergunta se o projeto de controle de acesso não corre o risco de haver falsa associação de moradores para requerer o controle de acesso? Secretário Juliano explica que o controle de acesso é feito mediante o desejo coletivo dos moradores da região, se a rua seguir os parâmetros da lei e os moradores quiserem fazer o controle de acesso pensando em aumentar a segurança da rua, poderão se organizar, solicitar junto à prefeitura, que fará todos os trâmites, irá ver se a rua se adequa a lei e fará todos os trâmites necessários, também verificando a real necessidade disso ser realizado, não será algo realizado na cidade toda. Senhor André Piovan explica que o poder público sempre fará a análise da viabilidade de uma mudança dessas em uma região, não basta ser solicitado, haverá um estudo, esse é o papel do poder público. Referente ao custo, e as necessidades que terá na parte interna da área controlada, deverá ser obrigação da associação dos moradores, isto é, qualquer custo com estrutura, como uma guarita, por exemplo, fica a encargo da associação dos moradores. Munícipe questiona o exemplo citado pelo senhor Fábio de que nunca foi barrado em uma rua com controle de acesso na região da Fazendinha, e o mesmo diz que se for uma área pública controlada por empresa privada, não poderá ser barrado, e diz que esse exemplo não serve. Senhor Juliano explica que a intenção não é barrar, é apenas fazer um controle de acesso para saber quem está passando ali, diz que ninguém poderá ser barrado ali. Senhor André explica que controle de acesso não obrigatoriamente deverá ser uma guarita, poderá ser uma câmera de segurança, por exemplo. Senhor Juliano pergunta se há mais alguém inscrito para questionamento, ninguém se manifestou e ele informa que passará para as perguntas escritas. Munícipe, Senhor Henrique, sugere que ao haver a petição de acesso de controle junto a prefeitura, a prefeitura deverá fazer um plebiscito com os moradores e que haja a aprovação de ao menos 2/3 para que a solicitação seja considerada e dado



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

andamento ao pedido. O secretário Juliano faz a leitura dos comentários e explica ao munícipe Henrique que a audiência serve para qualificar levando os comentários em consideração. O próximo comentário é como no código de obras é estabelecido os critérios, parâmetros e características necessárias para implantação dos parques, que em resposta, são estabelecidos no projeto de arquitetura das quais absorção, retenção e dispersão da água de chuva está incluído no projeto conforme é desenvolvido, de acordo com a precipitação da região dos últimos 100 anos. O secretário complementa que esse é um assunto tratado no plano diretor, a criação de 10 novos parques e 4 serem reformados, e no desenvolvimento desses parques, trazer o conceito dos parques, explicando que esse é um conceito de arquitetura, e não propriamente uma regra.

O próximo munícipe comenta sobre a caracterização de parques, e em seguida, o diretor do Departamento de Urbanismo André Piovan questiona ao munícipe o que é caracterizado, e em seguida, o munícipe explica sobre características e direcionamento desses parques, a forma que será distribuído na área.

O senhor Fábio Passos explica que o que caracteriza o parque é a alta absorção, alta definição e a alta dispersão. Continua dizendo que a lei de zoneamento especificou algumas regiões referenciais para que ocorra o parque esponja que pode ser uma iniciativa pública, privada ou conjunta. Ele continua falando que se a Prefeitura resolver fazer o projeto em determinada região, terá que especificar os pagamentos da construção para garantir a função esponja ocorra e vai fazer a obra. Se for iniciativa privada, nessas áreas especificadas no zoneamento, elas terão incentivos em formas de compensação construtiva na área que vai ser utilizada em benefício ao domicílio, tudo vai depender do projeto da iniciativa privada. Finaliza falando que se for conjunto, o projeto terá de ser de ambas as partes.

Após isso, o secretário Juliano direciona para a próxima pergunta, a qual menciona o artigo 155 da lei de zoneamento de 2024, questionando para que as edificações tenham condições sanitárias de iluminação e ventilação interna, então é questionado sobre os critérios e objetivos para a proposta do Novo Código de Obras, que respondem as especificações de tamanhos, dimensões, elementos arquitetônicos que atendam ao artigo 155 da lei de zoneamento. É perguntada sobre as dimensões mínimas das janelas de um cômodo para garantir uma boa iluminação e ventilação, também sobre as exigências de localização e posição de edificação no lote, para garantir uma boa instalação.

Então é respondido pelo senhor Fábio Passos, que possui uma tabela de ventilação e iluminação a qual precisa ser seguida, também é questionada sobre a Norma de



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Desempenho que o Novo Código de Obras segue, é dito sobre os parâmetros para uso da iluminação e ventilação artificial. Então o secretário diz que todas as vezes que não tiver especificação escrita em nome da lei, é porque deve seguir alguma norma já existente de código sanitário ou leis.

Após isso o senhor André Piovan diz que não possui um capítulo no código de obras que mencione piscinas, pois não é algo grave da parte sanitária, então é dito que hoje é procurado seguir as normas acessibilidades, normas de desempenho, sendo assim são parâmetros que essas normas possuem, para sejam mais rápidas que uma lei municipal. Então todas leis do Novo Código de Obras estão atreladas as normas. Após isso o secretário Juliano complementa dizendo que é uma forma de manter o código de obras atualizado, quando uma norma for atualizada, o código de obras também será.

O Secretário Juliano Duarte discorre acerca da inclusão do Artigo 150 do Código de Obras, onde cita a resinificação dos elementos arquitetônicos de iluminação horizontal. Como por exemplo as claraboias e domos. E toda a arrecadação da compensação ambiental será unicamente utilizada para desapropriação de novas áreas para ambientação de parques e praças.

Secretário Juliano enfatiza: Estamos considerando a parte da frente do lote, a parte do fundo do lote e que sejam criadas áreas delimitadas. Tanto para empreendimento residencial familiar e unifamiliar. Ao responder à pergunta diz que devem ser atendidas essas etapas para o projeto ser iniciado.

A aprovação do projeto é mediante a secretaria responsável que é a SELCICUS, antigo departamento de uso de solo, a SELCICUS tem um nome grande de falar, pede ajuda ao Sr. Piovan que diz Secretaria de licenciamento e cadastro imobiliário e controle de uso de solo. A aprovação nessa secretaria, quando o projeto for submetido, o que vai ser analisado é: as áreas computáveis e não computáveis, mobilidade e área vegetal.

Esse é um dos objetos da Lei de zoneamento

Ele questiona se há mais alguma pergunta, um munícipe se pronuncia questionando, ele se pronuncia, permitindo, fora do bloco vigente, o uso da fala. O munícipe se pronuncia, existe uma lei federal que garante assessoria para baixa renda, em Osasco não sei se ela existe, a partir de quando isso será implementado?

O secretário Juliano responde: A gente já criou essa minuta de Lei, ela está sendo apreciada e votada na câmara municipal, após a aprovação na câmara municipal ela volta para o executivo para ser sancionada pelo prefeito. A nossa missão aqui tanto do prefeito atual quando do prefeito eleito é de conseguir a aprovação ainda esse ano.



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO**

---

### **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

Espera que na próxima semana, este projeto já esteja na câmara para apreciação. Com a chegada dos novos eleitos, também possamos ter audiências públicas, que podemos contar com as contribuições da população e dos eleitos a Vereadores. Assim ela volta para o sancionamento do executivo.

A nossa missão é subir esta minuta para aprovação da câmara ainda este ano. Então, não havendo mais perguntas, registrar a conclusão e agradecer a participação dos técnicos, que estão sempre ajudando.

Também a equipe técnica da Secretaria de planejamento, a SELCICUS, que ajudaram nesta audiência pública.

Juliano agradece a participação de todos, compreendendo o horário para que haja debate, leitura e esclarecimento, reiterou que o compromisso é estar sempre aberto às opiniões, sugestões e críticas dos munícipes. Agradecendo finaliza a audiência pública às vinte e uma horas e quarenta minutos do dia vinte sete de novembro de dois mil e vinte e quatro.

**Juliano Duarte Vieira**  
**Secretário Executivo de Projetos e Cidades**