



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO CÓDIGO DE OBRAS E ZONEAMENTO ZONA NORTE – 18 DE JUNHO/2024

Aos dezoito dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro, às dezoito horas e quarenta minutos, no auditório anexo ao CEU Zilda Arns (Rua Thêda Figueiredo Rega, nº 155, Jardim Elvira), teve início a audiência pública. Compondo a mesa da audiência, estavam presentes o Senhor Eder Alberto Ramos Máximo (Secretário da Secretaria de Planejamento e Gestão), o Senhor Juliano Duarte Vieira (Secretário Executivo de Projetos e Cidade da Secretaria de Planejamento e Gestão), o Senhor André Teixeira Piován (Diretor do Departamento de Urbanismo da Secretaria Executiva de Projetos e Cidade), o Senhor Fábio Passos Padula (Analista de Negócios da Secretaria Executiva de Projetos e Cidade) e a senhora Luciana Aparecida Affonso Pignatari (Diretora de políticas sociais).

Feita a leitura do Regimento Interno das Audiências Públicas de revisão da lei de zoneamento e da lei de código de obras e edificações que foi publicado no dia dez de junho de 2024 na Imprensa Oficial do Município de Osasco (IOMO), o Secretário de planejamento e gestão Eder Alberto Ramos Máximo, deu início a audiência.

O secretário Eder cumprimentou os vereadores e todas as pessoas presentes, informando a importância da participação de todos e que a equipe da secretaria presente para escutar a população, esclareceu que pode-se considerar que a audiência da presente data será uma reunião de escuta, para que assim, após as três audiências iniciais, haverá no sábado dia vinte de Julho de 2024, uma audiência de devolutiva, onde poderá ser falado sobre tudo que está sendo trazido, estudos urbanísticos e parâmetros para revisão de uma minuta que está em construção e estará disponível em breve, na próxima sexta-feira. Ressaltou que a equipe ainda não tem minuta pronta, mas sim um conceito do que se espera para a cidade de Osasco, pois quando se fala dessa revisão precisamos observar que existe um código de obras do ano de 1971, e uma lei de zoneamento do ano de 1978, quando a cidade possuía maior atividade industrial, com o eixo autonomistas ainda sendo chamado de Autonomista Industrial, com isso, Osasco se tornou a quinta cidade mais densa do Brasil, a falta de revisão fez com que nosso



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

crescimento urbano acontecesse de maneira desordenada, adensando muito alguns bairros e nada outros bairros, piorando o trânsito, área verde e permeabilidade do solo, por isso necessitamos fazer a revisão para buscar diversos conceitos que com a participação da população, poderão se tornar projeto de lei. Acrescentou sobre a dificuldade de acessos da região norte frente as suas necessidades, comparado aos serviços que estão concentrados na região central e zona sul.

Ainda com a palavra, Eder ressaltou que se deve falar sobre habitação de interesse social, encontrar formas de fazer encontrar o interesse do mercado com as necessidades da população, aprimorar a política de habitação dando possibilidades para a própria população construir, afirmou que custa mais barato e é mais rápido, além de trazer soluções principalmente em bairros como Santa fé e Morro do Socó e outros grandes desafios, relatou que com a nova lei de zoneamento e código de obras, se tentará buscar consertar algumas nuances e entregar uma cidade mais justa e igualitária, sem deixar de lembrar que toda população está sofrendo com fortes climas de inverno e verão e que diante dessa realidade é preciso estar atento às pautas climáticas, onde os efeitos das nossas ações de agora não serão percebidos imediatamente, serão percebidos mais pra frente. Vendo a necessidade de valorizar também os patrimônios culturais da nossa cidade, o secretário Eder reforçou também que essa discussão está aberta e agradeceu o apoio de todos os departamentos da SEPLAG (Secretaria de Planejamento e Gestão), lamentou o esvaziamento da sala, reforçando que a audiência foi previamente divulgada com a distribuição de cartazes em comércios, carro de som e cinquenta faixas distribuídas pelo município, dessa forma chamou para compor a mesa a equipe técnica, chamou a participação popular para que fosse feita por meio do microfone ou pelo formulário escrito disponibilizado para todos e passou a palavra ao Sr. Fábio Passos Padula do Departamento de Urbanismo.

Com a palavra, Fábio Passos Padula explicou que o objetivo maior da audiência é de ouvir, mas não poderia deixar de explicar que o processo de Código de Obras e Lei de Zoneamento tem um rito que deve ser seguido por lei, e que teve início com o Plano Diretor dando as diretrizes básicas que precisam ser seguidas pela Lei de Zoneamento e Código de Obras. Um dá uma diretriz mais básica enquanto o outro entra nos micros detalhes, relatou que a primeira etapa já foi cumprida que é o Plano Diretor que foi aprovado em janeiro de 2024, e com isso se avança para segunda fase que é fazer a



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

revisão da Lei de Zoneamento e do Código de Obras, leis estas que funcionam como instrumento, mas que necessitam de revisão pois são de 1978 e 1971. A revisão se faz necessária para que haja uma atualização devido aos novos direcionamentos da cidade, verificando em cada região da cidade, onde necessita de cada tipo de serviço e assim seguir as macros diretrizes, entre elas, direcionar políticas, direcionar orçamento e explorar as vocações da cidade (industrial, ambiental, residencial, comercial). Fábio explicou que é necessário olhar a cidade como ela é hoje e dar novas orientações conforme as necessidades de cada região, apresentou essas características e detalhes no mapa projetado por cada região explicando o trabalho que deve ser feito sempre olhando para cada região da cidade e seguindo a diretriz que foi dada anteriormente pelo Plano Diretor, com atenção para as Macrozonas que são porções do território municipal agrupadas por terem características urbanas, ambientais, sociais e econômicas semelhantes, e que estão sujeitas à necessidade de aplicação de estratégias urbanísticas. Fábio questionou os participantes sobre quais os objetivos quando olhando pra isso, e concluiu que assim se verifica onde existe maior necessidade e se pensa em estratégias diferentes para cada macrozona.

Em seguida Fábio passou a palavra para o Diretor do Departamento de Urbanismo da Secretaria Executiva de Projetos e Cidade, André Piovan que deu continuidade na apresentação.

André Piovan, com a palavra apresentou o mapa atual de zoneamento, que está vigente desde 1978, detalhado com o ordenamento territorial e as funções destinadas para cada tipo de lote, e suas funções separadas por cores, sendo eles: residencial de alta ou baixa densidade, comércio, serviço, indústria e onde precisa desenvolver mais, apresentou as quantidades de setores e zonas que temos dentro do município e sua complexidade, áreas residencial, ZR1, 2, 3, 4, zonas de comércio e serviço, exclusivamente industriais, predominante industrial, fazendo refletir sobre a complexidade para trabalhar o potencial dessas áreas, depois apresentou um comparativo entre o mapa do ano de 1978 e o mapa atual, falou sobre a importância de entendermos como funciona o zoneamento, localização de lotes, permissões e índices de taxas de ocupação, salientou que temos que proteger nossas áreas verdes e o Rio Tietê, mostrou como localizar o lote na cidade para entender como ele se classifica, e que tudo isso é possível verificar localizando no mapa o lote, na região que ele está



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

localizado, mostrou como é feita a definição e o passo a passo para o município fazer essa consulta, explicou sobre como a definição de uma área residencial erroneamente, pode por exemplo dificultar a abertura de serviços necessários naquele bairro para atender a população que ali reside, falou também sobre as regras de construção que podem ser verificadas na Lei de Zoneamento bem como outros fatores.

Uma vez feita a localização do lote, pode ser localizado pelo google Earth, pelo IPTU, ou cadastro do lote e inscrição cadastral é possível localizar qual o lote dentro do município, dessa forma verifica-se as diretrizes dessa zona, se ele está conforme as diretrizes, seguindo padrão de área mínima lateral e fundo, taxa de ocupação e índice de aproveitamento. Após esses passos, é possível fazer a certidão de uso de solo, André Piovan trouxe um exemplo para mostrar aos participantes e no resultado é possível ver se é permitido fazer a construção naquele lote e o que é exigido para cada tipo de construção, organizando o território da cidade por essas certidões, por isso vamos iniciar a discussão sobre essa revisão para posteriormente tomar essa decisão. Mostrou exemplos de coeficiente de aproveitamento e índice de ocupação, e relatou que já vem acontecendo essa conversa desde 2017 para um ordenamento territorial. Acrescentou que Osasco veio historicamente de um bairro de São Paulo periférico e já tem áreas consolidadas, necessitando projetar, ornamentar, ter um urbanismo real, ter instrumentos para organizar a cidade e colocar todas as posições e crescimento futuro, protegendo áreas verdes, patrimônios culturais, aumentar arborização, verificando a situação climática que nos encontramos atualmente, Rio Tietê, observando quanto Osasco vem crescendo nos últimos anos, uma cidade que está em evidencia e desenvolvimento, onde as pessoas pensam em morar, lembrou que estamos recebendo muitas empresas e precisamos fazer com que permaneçam na cidade e tragam mais enriquecimento, serviços e urbanismo para cidade, tendo como ponto de partida uma organização da cidade que o plano diretor já trouxe, zonas especiais e ambientais como pilar de proteção e desenvolvimento de novos eixos de mobilidade.

Continuando a apresentação, mostrou a legenda do mapa por cores da seguinte forma: (em Verde escuro) MPA - Macrozona de Preservação Ambiental para preservar o patrimônio natural; (em verde claro) MCADS - Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável para aliar o desenvolvimento urbano e a conservação ambiental; (Em roxo) MDE - Macrozona de Desenvolvimento Empresarial para fortalecer



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

os usos existentes e possibilitar a abertura de novos postos de trabalho; (em marrom) MDTP - Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos para melhorar a infraestrutura e aproximar postos de trabalho da moradia; (Em bege) MUC - Macrozona de Urbanização Consolidada para complementar a infraestrutura e orientar a ocupação urbana; (em vermelho) MDU - Macrozona de Dinamização Urbana para adensar áreas subutilizadas com usos residenciais e não residenciais.

LEI DE ZONEAMENTO E CÓDIGO DE OBRAS



* imagem esquemática/ ilustrativa

- MPA - Macrozona de Preservação Ambiental**
Preservar o patrimônio natural
- MCADS - Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável**
Aliar o desenvolvimento urbano e a conservação ambiental
- MDE - Macrozona de Desenvolvimento Empresarial**
Fortalecer os usos existentes e possibilitar a abertura de novos postos de trabalho
- MDTP - Macrozona de Desenvolvimento de Territórios Periféricos**
Melhorar a infraestrutura e aproximar postos de trabalho da moradia
- MUC - Macrozona de Urbanização Consolidada**
Complementar a infraestrutura e orientar a ocupação urbana
- MDU - Macrozona de Dinamização Urbana**
Adensar áreas subutilizadas com usos residenciais e não residenciais



Com a palavra, Secretário Executivo de Projetos e Cidade da Secretaria de Planejamento e Gestão, Juliano Duarte Vieira, esclareceu que os dados exemplificados já foram consolidados e estão vigentes a partir do Plano Diretor de janeiro, não sendo apenas uma proposta e sim uma situação que foi consolidada a partir de um diagnóstico da cidade de 2017, onde foi entendido que essas áreas seriam passíveis de pensar na preservação e aumento de áreas verde como os eixos de mobilidade, então a partir daqui é possível pensar em soluções, melhorar a capacidade de melhorar as linhas de ônibus por exemplo ou até mesmo mobilidade ativa como bicicleta e caminhada.

André Piovan mostrou o ordenamento e apresentou o Código de Obras que traz consigo leis, parâmetros, procedimentos, metodologia, licença (habite-se) e penalidades para o caso de não cumprimento, explicou que esse ordenamento se divide em etapas como projeto legal, alvará e código de obras. Explicou que para cada tipo de obra existe uma documentação exigida e orientações ambientais, que existem leis e regras para



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

casos de violação do código de obras, como por exemplo penalizações e fiscalização de seu cumprimento, que o Plano Diretor é a lei municipal que determina as diretrizes e o Código de Obras determina as regras de execução, um complementa o outro, existe um responsável técnico, engenheiro e arquiteto, e a obra leva esse projeto para avaliação pelos técnicos da prefeitura, que avalia e envia para aprovação e emissão dos alvarás pertinentes para poder ser executada a obra, explicou que são etapas do projeto legal e alvará, e somente depois ocorre permissão para o início da obra.

André Piovan explicou também que tem outra questão que é quando acontecem as violações, a edificação não estão conforme o Código de Obras, necessita verificar se é necessário regularizar, se possui responsável técnico, se causou danos ao vizinho, ao município, ao passeio público, verificar uma forma de como fiscalizar, penalizar e como fazer isso dentro do município. Dando continuidade, André Piovan, solicitou a participação popular, com as opiniões do público para que todos possam projetar e planejar a cidade junto com a equipe dentro do município.

Secretário Juliano reforçou que a partir de agora serão abertas três audiências públicas para visitar um pouco do que o Plano Diretor representa nessas duas leis e a partir disso escutar o público pra entender se aquilo que está sendo desenvolvido através dos estudos técnicos que estão sendo realizados e logo serão publicados para consulta de todos, saber se está aderente ou não, se é possível incluir as sugestões e críticas dentro desse texto, e a partir daí, publicar esses estudos e a participação na imprensa oficial e do site Osasco participa, dentro de um prazo de 30 dias pra uma nova audiência apresentando a minuta final pra possível apreciação na câmara dos vereadores onde haverá outra audiência pública para sugestões de emendas críticas e sugestões, então a partir deste momento abriu o microfone para a população. Foi solicitado que cada pessoa interessada em se manifestar, levantasse a mão para que o microfone fosse levado pelo Vinicius da equipe de apoio. O secretário Eder solicitou que cada participante de identificasse com nome e bairro.

Nesse momento, o primeiro a se manifestar foi o Sr. Dinho Ferreira, morador e nascido da Vila dos Remédios, mais de 63 anos, lembrou da época em que foi vereador do município de Osasco e a beira da Av. Presidente Kenedy não temos área industrial, listou alguns estabelecimentos nas margens da avenida como espaços de galpão comercial, loja de desmanche, ônibus e SERINTER fechada e interesse de montar um



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

ponto comercial ponto zero da Castelo Branco, essa é sua sugestão do zoneamento que o próprio está fazendo, que esses favorecidos dessa região poderiam ceder uma parte dessa área para moradia popular, solicitou atenção da prefeitura para com o terreno que sobrou e fica atrás da FATEC Paula Souza, onde existe uma sobra desse terreno e disse que já pediu apoio ao governador do estado de São Paulo Tarcísio de Freitas junto com deputado Gerson Pessoa para que este terreno seja usado para a construção de moradia popular, falou também da Rua Orlando Ghilardi, bem conhecida onde foi a rua do antigo lixo e da necessidade de incorporar como área pública, para a necessidade de moradias populares, relatou que são 65 mil metros com objetivo de recuperar a reserva e arborização da cidade e que foi aprovado decreto de 5.700 árvores e reserva de água, problema onde a planície está 1,0 metro abaixo do Rio Tietê, água bate e volta, aquela área precisa de solução, é uma obra cara mas precisa ser resolvida, necessita apoio do governo do estado e federal para se criar um reservatório, Sr. Dinho usou o exemplo do Piscinão da Charles Miller em São Paulo, e disse que o problema já dura mais de 63 anos, e gostaria de solicitar que fosse respeitado o que já foi decidido por decreto de dois prefeitos anteriores, disse que onde hoje construiu a FATEC era um campo de futebol coroinha que é um pedaço que tem enchente e falou sobre os prédios de 14 e 20 andares que são construídas na área que não pode, falou que o lado de Osasco perto de São Paulo está estourando de desenvolvimento e na parte de Osasco está só desmanches e precisa de uma melhoria naquele pedaço, alertou também sobre a área de desmanches onde não é permitida altura de prédios e que precisamos atentar para corrigir o que está acontecendo e não acontecer o que aconteceu no Rio Grande do Sul.

O Secretário Eder agradeceu a contribuição e salientou que todos os conceitos postos estão de acordo com o objetivo e visão do trabalho que está sendo realizado.

O próximo a se manifestar foi o Sr. Álvaro, professor da UNIFESP, que disse que entendeu que a intenção é construir a minuta a muitas mãos, de elabora-la a partir do que for discutido na audiência mas que sabe que tem algum documento já sendo preparado e que como sociedade civil acredita que se a tivesse em mãos a proposta que está sendo feita teríamos mais conteúdo para ser discutido, e assim tornar um espaço onde a população possa de fato contribuir para elaboração do documento, e fazer



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

inclusive debates. Sugeriu que a equipe apresentasse a minuta atual que está em elaboração para que as pessoas presentes possam ter mais conteúdo para discutir e trouxe também duas questões específicas com relação as zonas especiais de interesse social, na época do Plano Diretor foi um tema discutido e no substitutivo na versão final acabou sendo incluído um mapa de ZEIS, gostaria de saber como está sendo pensado essa questão na Lei de Zoneamento e se estão sendo ampliadas, se estão demarcando mais áreas, se estão sendo marcadas zonas desse tipo em áreas centrais, cobiçadas pelo mercado imobiliário, para outras finalidades como empreendimento como prédios corporativos e residenciais de alto padrão, gostaria de ouvir a respeito, e saber também sobre as áreas Tietê 1 e 2 devido sua importância dentro desse contexto que estamos vivendo de catástrofes climáticas como Porto Alegre, existe ideia de fazer nessas áreas parques ecológicos, áreas sujeitas a alagamento, talvez seja estratégico que essas áreas venham suprir a falta de áreas verdes da cidade, áreas que poderiam ter esse papel de uma cidade que enfrenta as mudanças climáticas, gostaria de saber se no zoneamento vai ser mantido essa definição de alto potencial construtivo especialmente pra região Tiete 1, aquele terreno do lado da comandante Sampaio, ou se tem algum outro plano.

O Secretário Eder agradeceu a participação do professor e estendeu o convite para os alunos da universidade, em resposta ao questionamento, falou que a equipe responsável ainda não tem uma minuta pronta, mas já tem um bom apanhado de ideias que compõe a minuta que está vigente, que serão acolhidas as falas dos participantes e em seguida deixará o material disponível para a audiência de sábado dia 20 de julho de 2024 com intuito de ter maior número de participantes, salientou que a intensão é manter padrões urbanísticos, mas também garantir áreas de interesse social, cultura esporte e convívio social, a ideia é manter vigente os mesmo padrões que venceram o ano passado que é reconhecido mundialmente, assim na intenção de acelerar esse desenvolvimento.

André Piovan complementou explicando a importância de ouvir a população nas primeiras reuniões, podendo assim explicar para os munícipes para que entendam o que é esse instrumento, o secretario Eder exemplificou perguntando para a mãe dele o que era o Plano Diretor, assim podemos fazer essa discussão com nossos amigos e conhecidos para que as pessoas comecem a entender, com um bate papo com linguagem popular. Na apresentação não tem demarcação da ZEIS 1, área destinadas a interesse social, essas áreas especiais tem demarcadas áreas centrais as quais se



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

busca tanto atender desejo do mercado imobiliário mas principalmente atender habitação de interesse social para levar mais acesso a infraestrutura, para que assim o terreno possa cumprir sua função territorial e realmente determine o que é dentro da ordenação territorial, a gente traz todo levantamento dessas ZEIS, mas trazendo a fala do morador Dinho que falou sobre o terreno da SABESP, já foi trazido mas temos complexidade, área de contaminação e por isso temos uma longa discussão sobre tratamento e proteger essas áreas, as pessoas merecem morar realmente em moradias e localizações melhores dentro do município e dessa organização territorial, então é necessário atender todas essas faixas. A Tiete 1 e 2 foi uma longa conversa, grande debate técnico, estudos e levantamento de área, uma área dentro do município com potencial enorme, por estar na região central com operação urbana, uma Gleba fantástica com suas premiações e acompanhamentos mas a grande iniciativa dela era o paço municipal, mas como ele não aconteceu e com isso a operação urbana acabou não indo pra frente não tendo todas essas posições, mas é uma área que está degradada em uma região privilegiada, só lembrando o quanto a gente potencializa não quer dizer que pode adensar numa área que tem infraestrutura pra isso mas não quer dizer que vou ocupar, posso adensar mas ter uma ocupação menor onde deixe áreas permeáveis, respeitar leito do rio criando um parque linear, afinal lá é uma das poucas partes de Gleba que sobrou onde podemos projetar, desenvolver urbanismo dentro das ruas e acessos, a operação da parte do tiete 1 temos um grande problema de acesso, por isso temos que projetar desde o acesso, então é uma área que tem que ser potencializada por estar próximo ao acesso das vias marginais, entrada de Osasco, cartão de visita da cidade, próximo a linha do trem, da estação de Osasco Comandante Sampaio até a divisa da parte do Exército, uma área que tem que potencializar mas ocupar de forma correta deixando uma grande área permeável, desenvolver a Vila dos Remédios até outro leito do rio que traz a Gleba do Rochdale, um grande parque que funcionaria como cidade esponja, que vai ajudar muito pra ter uma drenagem daquela área, é todo um setor complexo que precisa ser ocupado de forma correta, atendendo parâmetros ambientais, infra estrutura, mobilidade.

Em resposta, o Secretário Eder, falou que a equipe responsável já tem um bom apanhado de ideias que compõe a minuta que está vigente, que serão acolhidas as falas dos participantes e em seguida deixará o material disponível para sábado dia 20 de julho



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

de 2024 com intuito de ter maior número de participantes, salientou que a intensão é manter padrões urbanísticos.

André Piovan complementou explicando a importância de ouvir a população nas primeiras reuniões e criar um bate papo com linguagem popular, respondendo sobre as áreas mencionadas, falou que é importante que essas áreas cumpram sua função social, mas que algumas áreas mencionadas possuem contaminação do solo, por essa razão talvez não seja adequada para a construção de moradia. As áreas Tietê 1 e 2 tem um potencial enorme, mas está degradada e em local privilegiado onde é possível área com menor construção, é necessário ocupar corretamente deixando a área permeável, atendendo os parâmetros necessários.

Em seguida, com a palavra o vereador Aduino, cumprimentou todos os presentes e se identificou como vereador de primeiro mandato e membro da paróquia São João Operário, lembrou da readequação e construção a UBS Emília Cosme no bairro Munhoz em 2023 que veio por meio de pedido no Plano Diretor, onde foi solicitado para a equipe técnica da prefeitura realizar um estudo da UBS virar um Pronto Socorro, dessa mesma forma solicitou que fosse feito um estudo em Bel Jardim para uma nova UBS que pudesse aliviar o bairro Helena Maria. Lembrou que também foi solicitado, em 2022 e 2023, o término da canalização do córrego, informou que mesmo reiterando o pedido pessoalmente ainda tem um abaixo assinado sendo feito pela população. Agradeceu a presença de todos e do Charles diretor.

Em resposta, o secretário Eder agradeceu a fala do Vereador Aduino e disse que faz todo sentido essa sugestão devido a necessidade que o bairro possui, que a obra que foi sugerida na última audiência já iniciou ontem, onde terá um pronto atendimento 24 horas, salientou que a Lei de Zoneamento também trata disso, e que o bairro Munhoz é um bairro muito populoso e tem uma questão bem particular, tem duas UBS, tanto que uma dessas está sendo transformada em um Pronto atendimento 24 horas mesmo continuando a atender como UBS, o Bairro Bel Jardim durante muito tempo ficou na divisa com o Munhoz, o que acaba atrapalhando o desenvolvimento do próprio bairro que necessita desses equipamentos não só de saúde, mas educação e cultura.

Próximo a se manifestar foi o Vereador Emerson, saudou a mesa, os vereadores, funcionários e demais presentes. Com a palavra pediu para levantar a mão as pessoas presentes que não trabalham no setor público, dessa forma o vereador explicou que



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

apenas 14 pessoas presentes não eram trabalhadores ou ligados ao setor público e usando esse exemplo falou sobre a falta de opções e recursos disponíveis para a população participar, pois faltam recursos para a população chegar aos locais propostos, sugeriu que as audiências possam ser descentralizadas, realizadas por exemplo em escolas em horários de fácil acesso aos pais de alunos, sendo divulgados por mensagens por meio de tablets escolares ou aplicativos dos pais de alunos, cada escola tem em média 400, 500 alunos ou mais, assim esses poderiam estar participando e falando mais sobre a cidade. Perguntou se depois dessas 3 audiências haverá uma devolutiva, em resposta Eder disse que sim e então Emerson complementou dizendo que acha pouco, devido o esvaziamento da população, sugeriu ampliar os debates para alcançar maior assertividade, lembrou que na Lei de Zoneamento tivemos o Plano Diretor na câmara que foi uma batalha com OAB e processos judiciais tudo para que houvesse um envolvimento maior da população, ressaltou que sempre nos zoneamentos e planos diretores tem muito falado sobre os deveres, mas enquanto população e município tem deveres e ele compreende, mas acha importante saber sobre os direitos, quais são os direitos? E o saneamento dos bairros? Como ficam esses bairros sem saneamento? É importante falar sobre o saneamento dos bairros, lembrando que a SABESP por enquanto é pública, mas já foi autorizado fazer a privatização, é importante trazer o debate sobre os direitos da população enquanto pertencente da cidade. Osasco, partindo pra questão do meio ambiente é a segunda cidade mais poluída com uma área verde cada vez menor, o Plano Diretor aprovado na câmara possibilita ainda mais desmatamento porque será feito ações no bairro Paiva Ramos, o qual ficou somente uma pequena parte da mata preservada que é quase insignificante pra uma cidade do tamanho de Osasco, temos o parque Glauco Vilas Boas sendo depósito de esgoto o qual contrataram uma empresa pra fazer o laudo desse lago e constatou-se que esse lago onde a população há 20 anos atrás, usava para nadar e pescar, está infectado por dejetos humanos, esgoto a céu aberto sendo despejado dentro do lago, nesse mesmo local onde engloba o racismo ambiental porque é periférico o bairro, vimos as nascentes sendo soterradas para que uma empresa de lixo ganhasse cada vez mais espaço, jogando as pessoas pra rua, e ampliando o aterro sanitário trazendo grande prejuízo a saúde das pessoas, se estamos falando de meio ambiente se estamos querendo de alguma forma lutar e ter alguma perspectiva para as gerações futuras em meio a essa



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

emergência climática, qual seria a saída para o meio ambiente? Quais as alternativas e planos que serão integrados e utilizados para esses locais, sendo que esses pequenos pontos mencionados foram ocasionalmente gerados nesses últimos oito anos? Foi aprovado na câmara um projeto que dá autorização ao prefeito de contratar empréstimo de mais de 77 milhões de reais para tratar de mobilidade urbana e somando vários empréstimos com a mesma definição, Osasco contratou 1 bilhão e 300 milhões de reais com a mesma finalidade, mobilidade urbana, saúde, saneamento e nós vemos hoje Osasco estagnada, parada, no centro da cidade que deveria ser eficaz a saída e locomoção das pessoas não vemos nada, piorou, em menos de um mês, inclusive hoje teve até matéria, com tantos milhões de empréstimos que chegou a 2,5 milhões do PIB da cidade que a cidade vai ter que pagar no futuro. Para quem a mobilidade que foi feita? Plano, projeto, urbanização para acabar com esse grande prejuízo que os temos que é a falta de mobilidade entre zona sul e a zona norte, porque até agora não resolveu e foram milhões investidos passou de 1 bilhão e 300. Relacionado a Lei de Zoneamento novamente e Código de Obras temos visto muito em Osasco a desapropriação, Osasco é a cidade que mais desapropria, volto na situação do lixão (aterro sanitário), que as famílias foram retiradas para aumentar o lixão que já chegou no Rodoanel, eu moro uma rua abaixo desse lixão e a mais de 39 anos sou obrigado a conviver com ele trazendo prejuízo a minha saúde e de todos que estão em volta e não há sequer nenhum projeto, previsão, debate ou discussão para que esse absurdo seja encerrado, por isso gostaria de saber se há algum planejamento dentro disso? Existe bastante leis na cidade de Osasco que tratam desde meio ambiente, questões habitacionais, uso de solo, mas a maioria dessas leis que trazem grande benefício a população não estão em prática e já solicitamos que elas fossem exercidas em sua totalidade, então direcionando ao secretário, colocou uma última pergunta: Por que a população de Osasco deve aceitar esse novo modelo de Zoneamento e Código de Obras? Agradeceu e encerrou sua fala.

Em resposta, o secretário Eder corrigiu dizendo que os funcionários presentes também são munícipes e podem ajudar a pensar no desenvolvimento da cidade, e Emerson explicou que estava se referindo ao esvaziamento da audiência natural da população que não está ligada ao serviço público.

Secretário Eder respondeu que isso é uma reflexão importante e que é um compromisso de todos para que consiga trazer, que imagina que o vereador também



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

tenha divulgado nas páginas, nas redes sociais, contribuindo para que consiga trazer a população da sua região, solicitou que os vereadores e lideranças pudessem ajudar na divulgação, o poder público fez tudo que estava ao alcance, faixas, cartazes, carro de som e mais de 300 comércios da cidade mas gostou muito da ideia do vereador e já está buscando junto com a educação para usar essa inteligência do sistema de educação, elogiou a contribuição e ainda acrescentou que solicitou que o serviço do 156 disparasse a mensagem para essas regiões, passou a palavra ao Secretário Executivo de Licenciamento, Cadastro Imobiliário e Controle do Uso do Solo, Daniel Calió Sanches, para fazer uma colocação, Daniel se direcionou ao vereador parabenizando pelo trabalho participativo nas audiências, relatou que as secretarias técnicas talvez não tenha o mesmo alcance dos vereadores que tem milhares de eleitores, solicitou ajuda dos vereadores para a divulgação trazendo público eleitor de cada um deles, já que possui uma maior rede de contato com a população. Com a palavra o vereador Emerson falou sobre a dificuldade financeira, já que esse público eleitor é um público que tem uma baixa renda per capita e encontra muita dificuldade de transporte para se deslocar até o local proposto das audiências. O Secretário Eder complementou que, na questão do ministério público, validou todas as tratativas quanto ao Plano Diretor e ele segue vigente, se pode e deve aprimorar, pois estamos discutindo leis da década de 70 se estivessem sido revistas em 90 teríamos um tempo melhor pra pensar nesse desenvolvimento, porém, precisamos de um ponto de partida e se precisar corrigir tem certeza de que pode contar com a câmara municipal onde os vereadores poderão aprimorar ainda mais esse debate. Na questão do saneamento básico, essa proposta das SABESP, diz que até 2029 a água e esgoto será universalizado pela SABESP para toda população de Osasco, a SABESP se propôs antecipar essas metas e ter 100% da água e esgoto em Osasco, aproveitando também para falar sobre o bairro Três Montanhas, que temos o TAC que é um termo de ajuste de conduta junto ao ministério público e junto da SABESP, somos parte que vai receber o recurso, infelizmente a SABESP durante muitos anos jogou dejetos lá, eles apresentaram um projeto de uma construção de uma estação elevatória de tratamento de esgoto que vai ser colocada nos próximos dias em prática e uma revitalização do parque como contrapartida desse problema que ocasionou danos por muitos anos na nossa cidade. Logo o vereador poderá gravar vídeos bons, para elogiar falando que pode correr e jogar bola, pode ter certeza, afirmou o secretário Eder.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Na questão do que foi feito pra mitigar os efeitos climáticos, o secretário Eder afirmou que a equipe trabalha muito em dois conceitos: cidade esponja, que é um conceito novo no urbanismo mundial onde se pensa em áreas públicas de uso social mas que também serve pra drenar e permear a água, como por exemplo uma praça que quando chover vai ser um piscinão com o solo que possa drenar a água e também foi colocado dois mecanismos no plano diretor que pode garantir isso porque não conseguimos plantar árvores com dois metros e sim semente que precisam ser regadas, acrescentou que já foi iniciado um grande programa de florestas urbanas, quando vem da Getúlio Vargas e vai para o KM 18 no viaduto Tancredo Neves, a direita, temos um pulmão verde, que é uma floresta urbana que está sendo instalado em toda extensão da avenida Maria Campos, Av. Visconde de Nova Granada (marginalzinha) e alguns eixos de acesso, toda contrapartida que a cidade recebe de mudas estamos transformando em corredores verdes e florestas urbanas, isso vai ajudar mas precisamos de um plano de ação que já está sendo construído para ser apresentado para a cidade nos próximos meses em parceria com o ICLEI (associação mundial de governos locais e subnacionais dedicada ao desenvolvimento sustentável) que é um instituto respeitado que tem todo espaço de fala para nos ajudar a ter uma qualidade de ar melhor em Osasco, concordou o secretário Eder.

Ainda com a palavra, Eder falou da importância dos empréstimos, explicou que quando se faz uma operação de crédito, estamos acelerando o desenvolvimento da cidade, que toda população sabe por exemplo como era o Rochdale, que as pessoas moravam no meio do rio e hoje já está urbanizado, salientou que esse empréstimo vai ajudar a aumentar a vazão do Rochdale até a Rua Rio de Janeiro e que isso é maravilhoso, ótimo para o desenvolvimento da nossa cidade, que tem obras desse empréstimo que também ajudarão na mobilidade e urbanização como por exemplo área 13 e 14 que é uma região da zona sul que está degradada e que ali serão abertas ruas e avenidas bem como equipamentos públicos, acrescentou sobre a questão dos aterros, que durante muito tempo foi permitido ocupar as áreas em torno dos aterros, que infelizmente aconteceram invasões e um desenvolvimento desenfreado durante muito tempo naquela região, e realmente existem pessoas que moram ao lado do aterro, na Lei de Zoneamento também é garantida essa distância para que a população tenha uma saúde melhor.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

André Piovan, com a palavra, acrescentou que morar perto do aterro faz parte da organização territorial, não é bom para urbanização manter moradia ao lado do aterro e o zoneamento trata dessa organização territorial para que isso não ocorra, para que tenha dentro do município o local do aterro, das residências, cinturão verde para que as residências não cheguem próximo do aterro, essa é a função do código de obras, organizar e ordenar o território para que as pessoas tenham moradia de qualidade e tenha meio ambiente e suas estratégias climáticas necessária, por isso solicitou a participação popular e explicou essa necessidade.

O próximo a se manifestar foi o morador que se identificou como Cesar Alemão, do bairro Jardim Elvira, Sr. Cesar questionou que sua preocupação é saber de que forma o poder público tem pensado na estruturação do município para a vinda das pessoas para Osasco. Relatou que o CEU que hoje atende a região foi construído a mais de 12 anos, perguntou quantos CEU's estão programados para ser construídos no novo zoneamento? Como está sendo pensado o trânsito e a saúde? Como estão pensando em trazer novos empreendimentos? Terá UBS e Parques? Como serão os próximos anos com a nova Lei? Perguntou se terá outra UPA na Vila dos Remédios? Afirmou que já tem uma emenda que veio por meio do deputado Carlos Zarattini, que já existe o projeto feito, agradeceu o secretário Juliano pelo convite para a audiência, disse que os jovens querem quadra cobertas e parques, agradeceu.

Em resposta ao Sr. Cesar, André Piovan respondeu que qualquer empreendimento deve apresentar relatório do impacto que ele vai causar naquela área, por meio disso temos o levantamento, desse levantamento tem a contrapartida, já tivemos por exemplo empreendimento que construiu UBS porque era o impacto e o que estava precisando naquele bairro, o trânsito, a melhoria, o adensamento, também trazem essas melhorias que estão previstas no plano diretor, quanto mais empreendimentos, mais potencializada e urbanizada fica a área, impacto na vizinhança, trânsito ao redor, não se espera acontecer pra depois resolver, se coloca como contra partida, podendo essas obras, trazer as melhorias necessárias para a urbanização da área.

O secretário Juliano, mostrou os mapas de eixo de mobilidade e integração urbana e explicou que uma série de variáveis são analisadas, recuo já existente, verificação da necessidade de alargamento da via, tudo conectado a uma forma de desenvolvimento onde se procura adensar onde já existe infraestrutura mínima para



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

atender esse adensamento, e com o passar dos anos vai se identificando novas áreas e locais onde tenha possibilidade de fazer alargamento e melhorar a infraestrutura urbana.

O próximo a se manifestar foi Sr. Daniel Calió que complementando a fala do Secretário Juliano, agradeceu aos funcionários da SEPLAG e explicou ao Sr. Alemão e aos demais presentes que quando os projetos são aprovados, existe um canal de comunicação entre secretarias, os números de unidades aprovadas, são passados para secretaria da saúde para que consigam desenvolver novos postos de atendimento, o planejamento da cidade vai sendo constituído em função do crescimento ordenado da cidade.

Juliano salientou que grande empreendimento com grandes impactos não são discutidos somente por uma secretaria, falou da integração das demais secretarias, por exemplo Secretaria Executiva de Licenciamento Cadastro Imobiliário, Controle e Uso do Solo, que também trazem projetos para serem discutidos em conjunto de forma a trazer a ordenação do crescimento.

Secretario Eder declarou que o microfone ficaria aberto à disposição até as 20:25hs para caso alguém ainda quisesse se manifestar.

Fabio Padula, com a palavra falou sobre a expectativa de ouvir a população e explicou que algumas questões quando trazidas, auxiliam a equipe técnica na construção de um plano melhor. Fabio trouxe exemplos de situações que a população poderia trazer para discussão informações sobre suas necessidades no bairro, para que fossem observados pela equipe técnica na definição do zoneamento.

O secretário Eder voltando na pergunta anterior sobre a questão do meio ambiente disse que o Plano Diretor estabelece a criação de 10 novos parques, 4 já estão demarcados na lei do Plano Diretor vigente, 6 a demarcar, no Código de Obras estamos trazendo alguns instrumentos que propiciam a construção de corredores verdes, aumentando a permeabilidade e diminuindo o risco de grandes enchentes.

A próxima pessoa a se manifestar foi a Sra. Eliane, moradora do bairro Campesina, falou que estava representando sua mãe que mora no bairro Rochdale, que o bairro é residencial mas de tempos pra cá, aproximadamente dois anos atrás, o bairro residencial com uma boa parte da população que reside sendo idosa, vem se transformando com a abertura de diversos bares noturnos que funcionam principalmente nos finais de semana, por toda madrugada, relatou que os moradores vem sofrendo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

muito com o barulho, que já tentaram reclamar para a polícia e não conseguem um solução, Sra. Eliane questionou onde poderia buscar a ajuda, e como esses estabelecimentos conseguem licença para funcionar estando em um bairro residencial onde muitas casas estão sendo vendidas reformadas para se transformar em bares.

Em resposta, Eder disse que também mora em um bairro chamado Km 18, que era um bairro residencial e agora está se transformando em um bairro boêmio, que diversas situações acabam acontecendo que interferem na vida das pessoas que ali vivem, solicitou que a munícipe formalize a abertura da reclamação no serviço do 156, para que assim o poder público possa atuar no caso e compreender o número de ocorrências para essa mesma situação, reforçou que existe uma equipe de fiscalização na secretaria de controle urbano que tem essa finalidade.

Ainda em resposta ao relato ao questionamento trazido pela Sra. Elaine, André Piovan acrescentou que esse ponto precisa estar contemplado na atualização do Código de Obras, essa mudança e transformação de imóvel residencial para comercial, analisando acessibilidade, fiscalização, liberação da documentação, regularização da edificação, se caso havia alvará de reforma pra essas edificações é avaliado todos esses pontos, e pode ter acontecido de não ter esses alvarás para reformas, que é muito importante ter as penalidades pra que não façam construções irregulares, sobre a informação específica da rua que a munícipe relatou, Piovan informou que não consegue passar uma resposta sem entender detalhes do caso, sem esses detalhes não saberia dizer se o bairro tem a previsão de se tornar um bairro comercial, por isso necessita levantar as informações, acrescentou que o Rochdale foi um dos bairros que mais cresceu e ainda está em constantes mudanças.

Sra. Elaine perguntou se ao abrir solicitação no 156 receberia resposta do próprio departamento, perguntou se caso for constatado que o bairro não é comercial, como ficaria a situação de sua mãe que já é idosa e não tem o desejo de sair do bairro, se essa situação é possível de reversão.

André Piovan reforçou que é necessário um estudo e levantamento da área, considerando sim a parte afetiva, analisando tempo de residência inclusive, mas analisando dados de maneira geral.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Para que conste em ata o secretário Juliano relatou que Sra Eliane entregou pessoalmente um documento para a equipe, para que posteriormente se verifique a situação no mapa do Rochdale.

André Piovan verificou que o bairro mencionado no documento é uma zona residencial e que vai levar equipe de campo para analisar o caso.

O Secretário Juliano acrescentou que essas definições dos bairros possuem mais de 50 anos e por isso necessita revisar essas definições de maneira estrutural. Foram criadas leis complementares e auxiliares que foi gerando essa permissividade, com diversos complementos que acabam permitindo certas modificações e por isso é necessário revisar essas leis para resolução e melhorias de agora em diante.

O Secretário Eder divulgou as próximas datas das audiências já marcadas, colocou o microfone à disposição e informou que se algum vereador, liderança, munícipe venha a ter algum sentimento novo, poderá encaminhar posteriormente que será respondido por e-mail, telefone ou imprensa oficial, solicitou que os participantes possam acessar o QR Code espalhado pela sala para participar dando sugestões e apontamentos para melhorar o serviço de atendimento ao cidadão.

Não tendo mais nenhuma pessoa interessada em fazer o uso do microfone, ou perguntas por escrito, foi encerrada a audiência às 20h50. Eu, Vivian Rosa Santos, lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, será assinada pelo Presidente da Mesa e Secretário de Planejamento e Gestão - SEPLAG.

Éder Alberto Máximo
Secretário de Planejamento e Gestão



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DEVOLUTIVA DA LEI DE ZONEAMENTO E CÓDIGO DE OBRAS CENTRO – 20 DE JULHO /2024

Aos vinte dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro, às nove horas e trinta minutos, na Sala Luiz Roberto Claudino da Silva (Rua Dimitri Sensaud de Lavoud, s/n - Centro), teve início a audiência pública. Compondo a mesa da audiência, estavam presentes o Senhor Eder Alberto Ramos Máximo (Secretário da Secretaria de Planejamento e Gestão), o Senhor Juliano Duarte Vieira (Secretário Executivo de Projetos e Cidade da Secretaria de Planejamento e Gestão), Senhor Marcos Pierani, (Secretário Adjunto da Secretaria de Planejamento e Gestão), o Senhor André Teixeira Piovan (Diretor do Departamento de Urbanismo da Secretaria Executiva de Projetos e Cidade), Felipe Tannus (Diretor do Departamento do Governo aberto e fortalecimento da cidadania), e o Senhor Fábio Passos Padula (Analista de Negócios da Secretaria Executiva de Projetos e Cidade).

Éder cumprimenta a todos e passa a palavra para o Felipe Tannus que faz a leitura do regimento da audiência.

Éder agradece ao Felipe pela leitura do regimento, dando início oficialmente à audiência pública. Iniciou falando sobre os estudos técnicos e os parâmetros urbanísticos, falou da felicidade de ter um volume de participantes da cidade e fez menção a Lei de Zoneamento de 1978, dizendo que, é uma lei com mais de 50 anos, e que com o fechamento deste capítulo, será aberta uma nova etapa, uma nova história, falou também que Osasco tem o 2º PIB do Estado de SP e tem o 6º PIB do Brasil, e da ideia de como seria Osasco, se as leis tivessem sido aprimoradas ao longo dos anos, mencionou o desenvolvimento da cidade e dos vizinhos ao redor, falou dos 50 anos em que não houve revisão, e afirmou que tem certeza que esta, será revisada daqui frente.

Eder falou das mudanças de pensamento decorrente da pandemia, do pensamento de Direito a cidade, da felicidade de construção com a sociedade, fez referência ao Plano Diretor, que se encerrou no final do ano passado, que desde 2016



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

vem sendo realizado estudos para estas questões com a participação social para que a Lei de Zoneamento e o Código de Obras pudessem estar correspondentes aos eixos norteadores.

Falou da apresentação de tudo o que foi construído e estudado, de tudo que foi contribuído durante as audiências públicas, enunciou as contribuições externas, e destacou toda a cooperação para escrever a nova história. Enfatizando disse que tudo que foi apresentado foi realizado em cima de estudos técnicos e parâmetros urbanísticos.

Fez referência aos membros da mesa e da apresentação técnica, com isso, Eder passa a palavra ao Diretor André, que iniciou a apresentação técnica.

Diretor André, cumprimenta os presentes e inicia a apresentação juntamente com o Secretário Juliano, citando da participação pública durante todo o processo, da disponibilização do material, do prazo de 20 a 30 dias, mencionou a antecedência da divulgação planejada da minuta, destacou a disponibilização do mapa e da minuta no site da prefeitura, tanto do Código de Obras, quanto da Lei de Zoneamento, que estão localizados no site Participa. Destacou que foram feitas mais de 30 mil mensagens para os munícipes, via mensagens pelo 156 e via SMS, com isso, agradeceu o retorno as perguntas feitas para a secretaria trazendo apontamentos, falou da satisfação do retorno dos munícipes, que receberam as mensagens, que entraram em contato para realizar perguntas e finalizando disse que o retorno da população foi muito grande.

Juliano, cumprimenta e agradece a presença de todos, principalmente da disponibilização de estarem no sábado de manhã, destacou que um dos objetivos é ampliar a participação social, e que através das mudanças, irão trabalhar e ampliar a capacidade de audiência, citando que desde o Plano Diretor, vem sendo realizado este processo de aprimorar a participação social e assim aumentar o engajamento. Destacou que o canal 156 foi uma das ferramentas, que trouxe um retorno muito interessante contendo diversas contribuições.

Juliano falou da divulgação por SMS, da divulgação realizada em 500 estabelecimentos comerciais, gerando relatório com a participação social que será publicado no (IOMO), falou que mais de 300 mensagens e e-mails foram realizadas para sociedade civil organizada, como OAB, associações de moradores, órgãos emancipadores de Osasco (que ajudaram a construir a cidade), falou dos carros de som



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

espalhados pela cidade, da divulgação para que todos participassem, das mensagens enviadas para todos os conselhos municipais, conselhos do meio ambiente, da habitação, e outros, e também da divulgação dos panfletos, e assim diversificando os eixos de comunicação para aumentar a audiência.

Falou da participação social, e que todo relatório será publicado em diário oficial, afirmou também que estes documentos estarão disponíveis no site Participa, logo após a audiência, e que espera que na próxima semana esteja de forma oficial em todos os canais.

André destacou o objetivo de alcançar todas as esferas de comunicação do município de Osasco, tanto em redes sociais, em participação no programa TV Osasco, além outros meios, buscando ao máximo alcançar a população de Osasco para que participassem neste processo da Lei de Zoneamento e Código de Obras.

Juliano se referindo apresentação realizada pela equipe no canal do Youtube, falou do desafio de falar em frente às câmeras, por serem mais técnicos e apresentar, mesmo tendo confiança no que está fazendo, enfatizando que tudo foi embasado em estudos técnicos, que comunicar de forma mais didática foi meio complexo, mas está feliz com o resultado.

André comentou sobre a confecção de mais de 500 cartazes, que foram fixados nas áreas de comércio em todas as zonas da cidade, identificando quais eram as audiências, falou da construção da cartilha explicando, como, o que é, o que contém a Lei de Zoneamento, falando sobre o assunto, trazendo uma linguagem popular, e assim, poder simplificar a linguagem técnica podendo alcançar o máximo possível de pessoas.

Mencionou também o Site Participa Osasco, que está sempre acompanhando todo o processo participativo, não somente da Lei de Zoneamento, mas também sobre outros assuntos importantes da prefeitura do município. Falou que sempre acompanha o acesso e denotou que a consulta pública teve mais de 275 participações, e que, apesar de ser um assunto complexo, atendeu a um número grande de pessoas, destacando que foram mais de 300 participantes nas audiências públicas, com 12 horas de debate e mais de 400 questionamentos e contribuições dos munícipes, afirmou André, mostrando estes dados nos slides da apresentação. Continuando, falou que o processo desde a



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

publicação, com o desenvolvimento tem sido um trabalho realizado com mais de “4 mãos”.

Juliano ressalta que da mesma forma que foi feito o Plano Diretor, em que participou do processo, que a ideia é pegar este relatório, com todas as contribuições e divulgar os métodos utilizados na construção destes processos, mencionou o levantamento de ideias, que foram muito boas, mas muitas embora sejam boas ideias, não são tecnicamente aplicadas no momento atual da cidade.

Falou que as ideias que não foram incluídas ou contempladas no plano, estarão na devolutiva o porquê de não ter sido acatada, para que fique esclarecido, a razão da impossibilidade de inclusão destas ideias, mas que estas, serão guardadas, para que no desenvolvimento da cidade, possam ser utilizadas de maneira exequível.

Destacou que por vezes, não é possível no momento, pois há situações consolidadas em algumas regiões, que as ideias apesar de ser muito boas, não são exequíveis, enfatizando que não faz sentido estar na lei e não poder executar. Mas que será divulgado para todos.

André mostra no mapa, sobre os contatos do Governo aberto e fortalecimento da cidadania, o Whatsapp, e-mail, para qualquer dúvida, opinião e apontamento, mencionando o diretor Felipe Tannus, dizendo que adorou a participação pública, a contribuição para a construção com qualidade da revisão da Lei de Zoneamento e do Código de Obras.

Juliano novamente destacou o canal 156, disse que continuará aberto para sugestões e opiniões, enfatizando que a cidade é dinâmica e espera, que a contribuição não pare, mesmo após a apreciação, a finalização deste trabalho.

André mencionou a colocação dos mapas nas paredes, que estavam divididos por bairro, que disse que surgindo qualquer dúvida, ou que quisessem participar poderiam estar olhando no mapa, e falou que se houvesse alguma dúvida durante a apresentação, poderiam estar verificando o seu bairro, onde estará a legenda, o zoneamento, a identificação, lembrando a todos que é um processo de minuta.

Juliano falou que o assunto é tão denso, dinâmico, que o trabalho está sendo realizado a quatro, seis, oito, mãos, e que conseguiram finalizar as impressões na parte da manhã, que tudo está embasado tecnicamente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

André reafirmando que um dos principais objetivos é a simplificação da Lei de Zoneamento, trazendo a lei de 1978 para a atualidade, destacando o entendimento do cenário econômico e da organização da cidade, com isso, falou que esta simplificação é o pilar para atualizar a revisão, mencionando a diminuição de nomenclaturas de zonas, comparadas a lei de 1978.

Continuando, falou a respeito das características morfológicas do bairro, as características do bairro, da identidade dos moradores, explicando as características das zonas comerciais e residenciais mais adensadas, da criação da linha boêmia, de bares, assim sendo, comentou sobre a criação das características morfológicas, onde se respeita culturalmente, economicamente e habitacionalmente.

Juliano, complementando o que André disse, destacou que todos os dados, as ideias são baseadas em estudos, de morfologia e impacto de trânsito, foram feitas análises com projeção até ano 2047, mas que não irão esperar até 2047 para fazer uma nova revisão.

André falou sobre os parâmetros ambientais, da felicidade de olhar o mapa e verificar o quanto há de preservação e aumento de área verde, que é também um dos pilares, um dos objetivos.

Juliano frisa que ainda não é o que se espera da cidade, mas que é um avanço perto que estava proposto do planejamento que está vigente, Juliano, falou das regiões industriais, que tem áreas verdes, e estas serão mantidas, podendo garantir a preservação destas áreas.

André comentou sobre a racionalização do uso, do conceito de uso misto, da redução das distâncias, atrelando e respeitando as áreas economicamente ativas, áreas industriais, onde terão setores para instalação de empresas, de uso misto de centralidades. Falou da organização territorial e do eixo de mobilidade, mencionou os pedestres dentro da cidade e sua locomoção, sobre a criação de novos eixos, potencializando os meios de transportes,

Juliano, confirmando o que André disse, falou que o principal ponto do zoneamento, é incentivar, onde tem infraestrutura urbana estabelecida, falou da criação no Plano Diretor, o eixo de mobilidade urbana, com características mais consolidadas no



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

ponto de vista de infraestrutura, como linha de ônibus, larguras de vias consideráveis, onde possa implementar corredores de ônibus e ciclofaixas.

Juliano, destacou o incentivo da mobilidade ativa, em que estudos dizem que mais de 50 % das pessoas que vivem em Osasco, se locomovem a pé, que se deve preservar, gerar e incentivar cada vez mais infraestrutura para essas pessoas. Mencionou que o perfil da cidade de Osasco era industrial e foi mudando para comércio e serviços, e com o uso misto de forma qualificada, poderão de ser ocupados os espaços de forma organizada.

Deu exemplo da região paulista, que os terrenos dos prédios são ocupados por comércio e serviços, que a população acessa, e a partir do segundo pavimento, onde se encontram as residências e os escritórios comerciais, e isto é uma evidência para a cidade de Osasco, que é o perfil que a cidade se encontra atualmente.

André falou da participação pública e das alterações feitas no texto publicado, comentou sobre a alteração de nomenclaturas das zonas.

Em relação a nomenclatura disse que parte do número mais baixo, será mais restritivo, e quanto mais alta, menos restritivas, isso será aplicado para todas as zonas, desde áreas de comércio e serviços, centralidades econômicas e para áreas ambientais, forma de identificar as zonas.

Falou da mudança 1 e 2, caracterizada como exclusivamente residencial, não terá mais diferenciação.

Juliano, completa dizendo a mesma coisa é para as zonas predominantemente residenciais, ressaltou que todas as descrições feitas estão na parede, e caso alguém tivesse dúvida, poderia acessar e consultar, e esta poderá ser esclarecida. Questões como 1 para 3, para não ficar complicado o entendimento, foi realizada essa ação simplificada para poder ter a compreensão.

Munícipe interrompe perguntando sobre o momento que serão realizadas as perguntas, e Juliano responde sobre a abertura dos blocos, do espaço de participação, para um debate amplo. Que estava apenas fazendo um panorama geral sobre a lei, para que as pessoas possam se integrar melhor no assunto.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

André começa a falar sobre o que receberam da consulta pública, das mudanças realizadas, explicando sobre as zonas residenciais estritamente residenciais e de uso misto.

Mencionou os estudos, da demonstração do conceito de home office, de atividades que poderão ser executadas dentro da residência, como advogados por exemplo, que trabalham em casa e em áreas residenciais.

Mostrou no mapa, os pontos do bairro da Adalgisa, com mais de 250 atividades, acontecendo dentro de um bairro consolidado como residencial. Que mesmo trazendo a nomenclatura de exclusivamente residencial, traz a possibilidade de atividade comercial de serviço com finalidade residencial, sem mudar sua característica de residencial.

Falou que essas pessoas que exerçam funções dentro de casa, poderão ter essas atividades, contanto que, sejam compatíveis com a finalidade de exclusivamente residencial.

Juliano falou da adequação para que profissionais como um engenheiro, um advogado, que tem só um escritório, ser obrigado a ter um escritório fora da casa dele, numa zona que só se permitirá a ela ter essa atividade.

Falou da atualidade do mundo, das atividades de home office, das atividades de diversos profissionais liberais, mencionando que algumas outras atividades, se mantem e funcionam perfeitamente em uma área estritamente residencial,

Falou das áreas predominante número 1, residencial como características do bairro, mas poderão trazer alguns comércios e serviços de âmbito local, sendo o próprio abastecimento para as residenciais ao redor, diminuindo as distâncias, deslocamento, uso do carro, e ter um comércio em uma grande área aumenta a segurança do bairro.

Comentou sobre os índices colocados nas zonas predominantemente residenciais. Continuando, falou das zonas de desenvolvimento econômico e das características pela diversificação, que está sendo feita a transição das áreas residenciais, para áreas com características de funcionamento de comércio e serviços, falou da dinamização dentro da cidade, da mudança que está acontecendo, da transição, falou das tabelas que constam na lei de consulta, onde estão as atividades permissivas, dentro das áreas de isolamento, da busca de compatibilidade ser, por exemplo, com ruídos, da possibilidade de ter um pet shop próximo essa área, e destacou que através



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

de identificação dessas zonas, verifica-se a possibilidade de ter os dois lado a lado, pet shop e residência, podendo compor duas áreas, residencial e de comércio e serviços.

Falou da ZEMIU, o eixo de mobilidade urbana, do entendimento da potencialidade, destacou que Osasco que foi desenvolvida pelo eixo autonomistas, estrada sorocabana de ferro, mencionando a necessidade de criar novos eixos de locomoção dentro da cidade, principalmente na transposição Norte e Sul, potencializando áreas, dando aos munícipes ciclovias, ônibus, corredor verde, passeio público confortável para pedestres, faixas, quadras projetadas, pois Osasco não foi projetada, não tem determinação de lotes, por isso, é necessário organizar criando instrumentos dentro dos eixos, organizando quadras, abrindo ruas favoráveis e urbanisticamente para pedestre, com a construção de instrumentos de organização urbanísticas da cidade para o transporte coletivo, para a área verde, áreas de comércio e serviços, para a unidade habitacional, afirma Juliano.

Em seguida, falou do acompanhamento do Plano Diretor, que as áreas mencionadas, são as áreas em roxo, que com os estudos, promove-se o adensamento organizado, trazendo o comércio, serviço e residência, mencionou que no eixo Norte e Sul tem dois ou três principais eixos de mobilidade, como também no Leste-Oeste, promovendo assim, a qualidade do transporte público, em que as pessoas andariam menos de carros, se locomoveriam pela cidade.

André falou das zonas das centralidades, onde tem maior parte de especificações, áreas de influência para atender os bairros, criando coeficientes 1,2 e 3 pois há um âmbito diversificado, como o comércio, que tem diversas atividades econômicas na cidade, como atacado, varejo, atacarejo. Falou dos supermercados que atendem a região toda, supermercado local que atende o bairro, e falou da ocupação, e de como se traz isso dentro da atividade, dos impactos com caminhão, acesso, logística. Explicou também sobre o atacarejo, o local que poderia ser aplicado, mercadinho, dentro de um bairro, onde terá a comodidade de andar a pé, dentro da cidade, e por isso, o zoneamento é dividido em ZCE 1, 2 ou 3.

Juliano, falou da complexidade deste tópico, explicou falando da região A. C. Costa, que para quem passa por ali, passa por uma região basicamente de comércios, e quem passa pela região do Veloso, região de centralidades consolidadas, falou dos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

incentivos não só para o que tem seu comércio, que por algum motivo não esteja regularizado, mas da promoção do desenvolvimento econômico, ofertando empregos nesta região.

André fala que está sendo realizada a parte da prefeitura, principalmente no que diz respeito a função social do terreno, com demarcações de ZEIS, tendo as ZEIS 1,2,3, e 4 demarcadas, com características pelo incentivo de adoção de interesse social, onde há áreas já consolidadas, e que se passa para entrega de títulos para os moradores. Falou da Urbanização destes espaços, da demarcação das ZEIS, também já demarcadas nas áreas territoriais do município.

Comentou sobre as áreas especiais de preservação ambiental, principalmente dos parques estaduais, já validado, sem impulso para mudança dessas áreas, e continuou destacando, as áreas especiais de proteção ambiental, com classificação em 1,2 e 3, explicando novamente que quanto menor o número, mais incentivada ela é, em que ZEPAM 1 zona especial caracterizada como maciça, de áreas arbóreas, áreas onde estão os cursos das águas, tem que ser protegidas.

As ZEPAM 2 é a zona especial ambiental, com característica, de uma área de desenvolvimento sustentável, onde tem ocupação, mas a grande área deve ser preservada, onde será avaliado o projeto, a determinação, avaliação do tamanho do lote destinado para estas áreas, para que possa ser ocupada de forma coerente e sustentável, para que não fique uma área vulnerável e haja ocupação nesta área.

André continuou dizendo que a ZEPAM 2 é um processo muito citado na consulta pública, e como um exemplo falou da Lei de Zoneamento em dois bairros de São Paulo, que está sendo feita a revisão, que a Lei de Zoneamento está vigente e apenas nestes 2 bairros ocorre a revisão, sendo um exemplo de que pode acontecer na ZEPAM 2A, que é a área do Campo de Golf, que está em processo jurídico, e que se deve aguardar para que tenha as definições desta área.

Destacou que a lei, torna válido, para que futuramente esta área possa ser revisada, porém tem um acompanhamento jurídico, não da parte técnica, mas por citação de Procuradoria Geral, e deve-se aguardar o fim do processo, para uma definição coerente desta área.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

A ZEPAM 3 é caracterizada por sistemas de áreas verdes públicas, são os parques, os canteiros, as áreas dentro dos bairros, praças, já demarcadas as áreas verdes, funcionando para a permeabilidade da região.

André também destacou as Zonas Especiais de recuperação ambiental, os trechos de Osasco ao lado do Rio Tietê, que são áreas ocupadas irregularmente, falaram da demarcação das construções, e que tenham novos processo, para poder recuperar essas áreas ambientais, áreas que se perderam o controle de ocupação, para que sejam recuperadas e demarcadas.

Na apresentação, demonstrou as Zonas de ocupação especial, dos grandes lotes, do desenvolvimento de projetos nesta área, de uma melhor área de ocupação, características de entidade que caiba no território, falou que são áreas específicas dentro do município em que se tem um olhar especial.

Juliano explicou dizendo, que foi inaugurado pelo Governo Federal, a nova Universidade Federal, localizada no Quitaúna, Juliano agradece a presença do professor presente da Universidade, e diz que são áreas que sofrerão impactos de forma significativa, e que é necessário tratar com um olhar especial, atendendo não só quem estará na faculdade, como os moradores do local.

André falou das zonas de ocupação do Tietê 1 e 2, da Estação Comandante Sampaio, do Quitaúna, onde está o quartel, até onde está o prédio que seria do novo paço municipal de Osasco, atrás da estação de Osasco, que é uma grande gleba, beirando a área do Rio Tietê, que tem uma operação urbana, uma área de desenvolvimento para ter esse eixo, com um área de infraestrutura consolidada, que está do lado do eixo de mobilidade, de linha férrea, uma área de centralidade, com infraestrutura, áreas de vias de acesso, de equipamentos públicos próximos, como hospitais, UPA, escolas, creches.... e mencionando a gleba vazia, que é uma área especificada para ser ocupada, a necessidade de ter um olhar especial, áreas em que há estudos para o desenvolvimento em poucos espaços,

Juliano disse que em suma, é onde consegue planejar a ocupação da região, uma ocupação planejada, promovendo o avanço, e potencializando o desenvolvimento.

André mencionou a leitura do regimento, fazendo menção aos índices, que estão na tabela, falando da coluna a mais, que é o índice da área vegetada. André continuou



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

falando sobre a taxa de permeabilidade, um índice para que possa ter um comércio permeável, modelo de acabamento que faça a construção ser permeável. Mas é o índice de área vegetada, que obrigatoriamente será plantada uma grama, um a árvore, um paisagismo, é uma liberdade criativa do projeto.

Sendo obrigatória a taxa de vegetação, trazendo mais o verde dentro de cada lote. Em audiência pública, pela minuta publicada, acima de 1000m², Taxa de 15 %, mas receberam em consulta pública, o porquê de não ter taxa em lotes abaixo de 1000m², se no desmembramento, no zoneamento de quatro lotes de 250, não terá mais esta taxa, se seria descaracterizado. Mas com entendimento das consultas públicas, a taxa de vegetação passa a ser aplicada em qualquer lote.

Juliano fala que parece ser pouco, mas esse índice irá promover a implantação de corredores verdes, que desde o Plano Diretor, o objetivo é aumentar a taxa arbórea da cidade.

André mostra o mapa que também foi apresentado na audiência anterior, a relação entre o mapa de 1978 e o mapa da atualidade. E falou da transição, mostrando no mapa as áreas verdes de 1978, das ocupações, das partes industriais, as áreas marrons no mapa, denotou no mapa as áreas Norte e Sul, falou da parte central, onde se tem mais infraestrutura, mais apoio urbanístico, em comparação com o mapa que trouxeram para a consulta pública. André denota o aumento da área verde, enfatizando a região Norte, falou das áreas centrais, em que o Plano Diretor faz a previsão de mais 10 parques, e mostrou a caracterização no mapa.

Outro ponto destacado, é o entendimento sobre as características atual da cidade, antes de atividade econômica de indústria, hoje não tão ativa dentro do município, mostra no mapa as transformações, consolidando as áreas de desenvolvimento empresarial, econômico, e região central, conectadas por eixos, hoje trazendo comércio, serviço e moradia.

Falou da ocupação desde a região central com residência, comércio e serviços, que onde tem linhas de transporte, além de ocupar outras regiões através da transição Norte e Sul equilibrando as regiões, mencionado que colocou o mapa em questão, para consulta pública, e agora irá colocar o que foi recebido após as mensagens dos munícipes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Continuou demonstrando nos slides os mapas que foram publicados nas consultas públicas, mostrando o slide do mapa com a proposta, delimitando o que se tem, e falou que os mesmos mapas estavam na parede para qualquer dúvida.

Destacou no mapa a quantidade de área verde que aumentou, dobrando a área verde do município, consolidando nas ZEPAMs, falou do eixo de mobilidade urbana, do desenvolvimento dos eixos de transporte público dentro do município, principalmente com a região central.

Falou da execução das centralidades, que qualquer pessoa do bairro terá uma área de centralidade perto, ou seja, diminuir as distâncias para acessar o comércio, serviço, emprego além dos equipamentos públicos. Destacando que quanto mais se traz pedestres no município, mais redes de segurança fortalecidas dentro do bairro, falou da organização territorial, de ter esse contexto urbanístico, de uso misto, diminuindo distâncias, da organização territorial com características de proximidade, do seu emprego, da atividade econômica, da infraestrutura, de seu transporte pública da parte ciclovias e ambiental.

Juliano destaca o porquê da mudança, mostrando que o primeiro mapa foi baseado em estudos, e o outro mapa situado ao lado do primeiro, refere-se aos estudos mais a somatória das contribuições oriundas da população. Reforçou as diferenças da primeira que foi publicada com a segunda que trouxe as contribuições da consulta pública, das audiências públicas e de todo levantamento feito até o momento.

André fala, demonstrando nos mapas, sobre os eixos de centralidade, da modalidade urbana, da parte residencial, do cinturão verde, demonstrando as linhas de segurança, de setor econômico, demonstrando os setores de indústria com um impacto maior, de empresas e logísticas, demonstrando as características dentro do município.

André falou das áreas consolidadas, de ter olhar especial, são as ZOE, onde temos que compreender a infraestrutura, as características e a influência que uma edificação pode trazer de impacto.

Falou da diversificação da região central, onde tem área de transporte consolidada, e falou da organização territorial, de trazer o que foi levantado nas audiências e consultas públicas, assim mostrando o mapa construído com a contribuição dos munícipes juntamente com os estudos técnicos referindo-se a organização no mapa,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

dos espaços, mencionando a participação do Euro Clima, que traz duas áreas principais para o zoneamento, sendo na região norte, no Munhoz, com as áreas suscetíveis a inundação, e trazendo do Plano Diretor, falou da demonstração de como demarcar as áreas que podem alagar ou colapsar, criando instrumentos, como por exemplo criar o parque da Cidade Esponja, que são partes alagadas onde terá objetos públicos, falou da adaptação do espaço em época de chuva, utilizando como parque, pista de skate e etc., para que possa ser usada quando necessário, como várzea, para coletarem água, mencionando que estão identificadas e demarcadas estas áreas levando para o macrozoneamento, para que tenha um solo permeável, uma área de preservação.

Falou da região Sul, no Km 21, que traz a demarcação e levantamentos, para que nestas regiões, possam ter projetos e incentivos, para que estas áreas não sofram inundações.

Mencionando os estudos do Euroclima, falou das faixas que fazem divisa com Barueri, em que podem acontecer problemas de inundação, usou o exemplo de Porto Alegre, no Rio Grande do Sul, falando sobre os estudos para que possa minimizar esses riscos, ocupando este espaço de forma sustentável e coerente, exemplificou a cidade esponja, os parques alagados.

Mostrou outro mapa, das atividades econômicas da cidade, falou novamente do termo exclusivamente residencial, mas com atividade econômica, com definição de residência, mas falando do que é permissível ou não, pois há atividades econômicas no município inteiro em bairros residenciais, mostrando no mapa, onde se tem mais esta atividade econômica e onde estão caracterizadas, enfatiza André.

Também demonstrou no mapa, a parte militar, onde se tem menos, e a parte Norte onde se tem mais atividades, e na parte sul a área de preservação ambiental. Completou dizendo que foi levantado pouco a pouco as atividades econômicas dentro do município, para verificar as áreas com apenas função residencial, é as com característica de home office, destacando que atividades econômicas estão acontecendo em todos os bairros do município.

Falou dos estudos técnicos, que nortearam as decisões referentes a consulta pública, e o Juliano reforçou dizendo que todos os estudos serão disponibilizados. Com



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

isso, André continuou a apresentação falando dos dados do IBGE em relação aos moradores, falou do PIB de Osasco, estando na 7º posição de cidade mais rica do Brasil.

Mencionou o detalhamento do texto técnico, para o adensamento da cidade, falou dos índices e de questões de como em quais locais são necessários, ou não, o adensamento, que não geram problemas para o município, falou da verificação através de estudos, de quais serão os índices de adensamento.

Destacou o levantamento de 12 zonas, em que Osasco foi dividido em 12 pontos, bairro a bairro, identificando a área de municípios, de desenvolvimento populacional através de estudos com levantamentos de dados, destacando as demarcações de áreas, do perímetro, da zona de limite, demonstrando o número de entrada e saída de pessoas de Osasco. Falou do deslocamento da cidade, do entendimento da transposição da cidade, do entendimento do adensamento da cidade.

Juliano, mencionando o estudo sobre mobilidade, explicando a fala do André, dizendo que é sobre a contagem de carros, do horário de pico, da quantidade de carros que passam pela região, para entender e modelar a cidade para que o trânsito não entre em colapso.

André continuou falando sobre o adensamento, denotando no mapa, explicando o deslocamento de automóveis, através dos instrumentos, em que são criadas tabelas, com verificação da quantidade de veículos por hora, sendo classificada de A a F, onde A é a menor taxa de Colapso e F a probabilidade de maior colapso, ou seja, maior trânsito ocorrendo.

Falou das linhas de classificação, A, B, C, D, E e F, que são variáveis para verificação dentro da região, do nível de trânsito. Dizendo que até C, são índices favoráveis, e a partir do C, serão os índices de maior trânsito indo até o F, podendo colapsar.

Destacou a classificação dentro das zonas, de como está a cidade de Osasco. Falou dos estudos, do levantamento, que foi necessário entender como a população está hoje, pois de 1960 até 2022 foi aumentando, porém, as características dentro da pirâmide dentro do IBGE, é que a faixa etária está entre 30 a 50 anos, em que dados mostram que a quantidade de nascidos é menor em relação as pessoas que estão morrendo,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

denotou que a pirâmide do município está invertendo, que a densidade populacional não vai diminuir, mas está se estabilizando.

Juliano: Diz que nos próximos anos, destacando o que mostra os estudos, que não haverá um crescimento absurdo populacional, como teve de 1960 até 2022. Que o crescimento tende a se estabilizar.

André comentou sobre o impacto deste estudo, e o porquê de ter como base projetada até 2047, pois há mudança de potencial construtivo, que é relevante para o adensamento, pois Osasco é uma cidade que está se estabilizando, são estudos segundo o IBGE, demonstrando nos slides com os gráficos.

Falou sobre o plano de desenvolvimento, da parte urbanística, das moradias, denotando o índice de densidade populacional, e de trazer este índice para a cidade de Osasco, mencionando o urbanista brasileiro, Juan Jorge, falou do livro, falando também sobre o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento).

Falou do número dos habitantes de Osasco por m², que a cidade não é totalmente adensada, mencionando os dados, e as características para adensamento até 2047.

Destacou que são dados que trouxeram um potencial positivo e considerável, para demonstrar quais regiões tem um potencial positivo para adensamento. Demonstrou os gráficos, as posições dos bairros e onde é possível realizar este adensamento.

Juliano fala da denotação dos estudos, com o intuito de justificar de mostrar o trabalho que vem sendo feito, reforça que estes estudos, serão disponibilizados, pediu para que os slides fossem passados mais rápidos, para que possa iniciar a participação dos munícipes, e reforçando falou dos estudos que estarão publicados, em canais públicos, e destacando que um dos objetivos, é esclarecer os pontos de estudos, o porquê da mudanças para tomada de decisão, que foi baseado no trabalho que vem sendo feito, através dos estudos e da contribuição da população.

André, falou dos levantamentos, das equipes que foram a campo, dos 12 setores que foram criados, falou dos índices, de tráfego e trânsito.

Falou que dentro de todos pontos apenas 1 está classificado como D, e que todas as outras áreas, atingem o A e C, que é um trânsito de circulação considerável, que tem parâmetro favorável, e que deva ter a atenção à área do Adalgisa, parte da Luther King, em que alguns pontos são classificados como D. Mas que olhando nos índices de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

densidade, as características que criam os coeficientes, há possibilidades de melhorias, levando em consideração o tamanho da via, por ser uma zona de baixa densidade, porém é uma área classificada como D.

André Mostrou no gráfico de comparativo de bairro a bairro, explicando os bairros do Campesina, Adalgisa, Cidade de Deus, Umuarama, Vila Yara, em que este setor traz a identificação, e vai se criando variáveis, explicando o porquê da criação dentro do bairro está classificação.

Também mostrou no mapa, a relação de densidade, da relação tempo de carro, da velocidade, para poder criar os índices, que estão nas tabelas, explicando um pouco mais, para que as pessoas possam participar da audiência pública.

Destacou os comparativos dos bairros, do que estará sendo publicado junto com a Lei, em relação ao zoneamento de 1978 e o que passa para proposta de 2024, que trouxe bastantes participações, falando da participação do Campesina nas audiências públicas, que é um a zona residencial, que passa para um a zona predominantemente residencial, mencionado no mapa do bairro que há muitas atividades econômicas, que é necessário organizar estes trechos econômicos, mencionou as zonas de centralidade do bairro, já caracterizado pelo comércio, e levando para a Plano Diretor, para o zoneamento, e nos slides demonstrou o buffer das áreas do eixo da Autonomistas, do eixo de mobilidade urbana.

Juliano fala do Plano Diretor, o que está considerado para cada avenida, um distanciamento de 200 metros, explicando o que é buffer, que é linha roxa dos mapas, uma área de influência, do eixo de mobilidade para dentro do bairro.

André menciona o bairro do Adalgisa, fala das nascentes do Bussocaba, das localizadas no Parque dos Príncipes, que é uma área de ZEPAM já demarcada, já consolidada, que não será mudada, é uma área de preservação, falou da área do Campo de Golf, estritamente residencial, mas com área de centralidade, para abastecimento dos moradores do Adalgisa, que possa ter mercado, farmácia ou equipamento público, em uma rua específica, uma avenida.

Falou da área da City Bussocaba, em que há uma zona residencial, se manterá exclusivamente residencial, com uma linha de comércio e serviços, que atendam os



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

moradores desta região, com deslocamento a pé, para que possa ter farmácia, e outros pontos básicos próximo aos moradores.

Explicou sobre o Parque, ZEPAM 1, sobre taxa de prioridade máxima permitida, da área da Continental, fala do trecho, da parte das encostas, que também são marcadas por ZEPAM, exclusivamente residencial, estando demarcadas as áreas verdes do município.

Juliano, fala do exemplo dado pelo André, o que está previsto para ter residência, não será ocupada, será mantida como a área verde, faz a transição, aumentando a parte verde do município.

André demonstrou no mapa da Vila dos Remédios, da grande mudança do setor industrial, falou do desenvolvimento econômico, que traz o eixo de mobilidade ligando a Leste e Oeste, do desenvolvimento empresarial, principalmente na área da Castelo, e do desenvolvimento predominante residencial, que está em transição para área de comércio e serviços, e mostrou as áreas de preservação, as áreas ZEPAM 3, áreas de leito, de praça, principalmente para permeabilidade do bairro.

E continuando com a apresentação, falou da área da Vila Yara, que passa por grandes mudanças, consolidando as áreas da ZEPAM, área de preservação ambiental, e mostrou a área que tinha comércio e serviços, que manterá como área de ZEPAM.

Falou da transição da Vila Yara pelos pontos de comércio de atividade econômica, sendo predominantemente residencial, mas também que não tem mais caráter exclusivamente residencial, pois tem várias atividades econômicas dentro do bairro misto.

Juliano interrompe, se desculpa, e agradece ao André pela apresentação, falou da falta de tempo de apresentar todo o conteúdo, passar por todos os bairros, que não teriam tempo hábil para a participação dos munícipes, porém enfatizou que todos os documentos, estudos e a apresentação estarão disponibilizados e publicados para a população como todo, falou do horário para debate, conversa e para fazer sugestões e críticas. Finalizando passou a palavra para o Eder, agradecendo mais uma vez a presença de todos, desejando-lhes uma boa audiência.

Éder, pede uma salva de palmas para a apresentação, disse reconhecer o trabalho que o André e o Juliano estão realizando, dirigiu-se ao pai do André falando do



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

orgulho do filho dele, que evoluiu demais neste processo, que é um urbanista jovem com visão de cidade justa, e que acima de todos os parâmetros técnicos, são representantes de uma equipe enorme, com mulheres e homens, que dedicaram muito tempo para encontrar este caminho que foi apresentado para os munícipes, e finalizando deu início ao bloco de abertura de microfone para os participantes presentes na sessão, que foi realizado por ordem de inscrição, bem como também as respostas e manifestações necessárias para os componentes da mesa

Éder inicia a parte de perguntas pelo microfone, mencionando o Vinicius, que estava com o microfone, pedindo que por gentileza se organizassem em fila, para que fosse respeitado o espaço de fala de todos, e disse que estavam à disposição e abertos, para todas as perguntas e sugestões.

PERGUNTAS-MICROFONE

Munícipe e ex-vereador Tinha Di Ferreira – Associação da Vila dos Remédios:

Cumprimenta a todos, ao secretário Éder e a Secretaria de planejamento e disse que não se tratava de uma pergunta, mas de uma demanda que já vem sendo discutida desde uma sessão especial, de quando era vereador em 2019 e 2020, falando sobre ter uma comissão especial para a revisão do Plano Diretor, que já foi aprovada.

Mas que as solicitações que foram feitas no Plano Diretor, não foram atendidas, que foi uma vontade da Vila dos Remédios. Destacou que estava representando Associação de Projetos Nova Remédios, e continuou dizendo sobre a aixada dos Remédios, da parte residencial, que parte dela se tornou ferro velho e desmanche, e não está levando ao bairro a lugar nenhum, disse o munícipe. Falou do segundo agravante, as enchentes, da construção da Castelo Branco, que o nível do rio, que está mais alto que a parte da planície de um metro um metro e meio, destacando os fluviais que descem da Leão XIII e a Pedro Rissato, descendo direto, estando abaixo do rio, e quando o rio enche, a água não desce mais.

Falou também da briga de fazer um reservatório no terreno da Sabesp, de 65 mil metros quadrados, falou dos pedidos e propostas encaminhadas, que não tem nada contra em fazer uma área mista, mas que sabe que tem demanda de enchente do local,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

destacando que tem uma exigência que quem for fazer um empreendimento no local, possa fazer uma área de piscinão debaixo, dando exemplo do Pacaembú, da Praça Charles Miller, que é um grande reservatório que segura a água para amenizar os problemas. Fez um segundo pedido mencionando as Ruas Coutinho, Leão XIII, São Domingos, Santa Anastácia, Santo Agostinho e outras (não compreensível pelo microfone).

Que como se tem um zoneamento misto, residencial, dizendo que a Vila dos Remédios era residencial, em 1978 estavam com indústria, e que não foi para lugar nenhum, que travou tudo. Que possa subir nestas ruas prédios de 16 andares, construindo um metro e meio acima da calçada, mencionando a construção acima de 1 metro e meio, destacando o problema da baixada da vila dos Remédios, falou de desenvolver a Vila, o comércio e a prestação de serviço.

Mencionou o lado que se tem de São Paulo, mencionando o sucateamento e o desmanche, que atrapalha e prejudica a área, que este é grande objetivo do zoneamento para melhoria da vila dos remédios, sendo uma preliminar da nova Vila dos Remédios. Falou sobre o problema do terreno da FATEC, metade com a Paulo Souza, falou do muro em frente a Castelo Branco, da cerca de ferro da ETEC, falou dos riscos, dizendo que já foi identificado pelos técnicos, e em conversa com o Prefeito, mencionou a preocupação com o lixo que é jogado naquele local, e pergunta se é possível ter um projeto de Lei de Zoneamento, um projeto executivo para desabilitar àquela área e solucionar o problema. Fala que os técnicos da mesa são responsáveis pela Nova Vila dos Remédios e pede que não deixem sucatear, travando o bairro. Agradece e finaliza.

Eder agradece a contribuição, fala da visão da cidade que o município tem, falou do atrativo da Vila do Remédios que é a nova entrada, que reduziu o tempo de chegada ao centro, de 15 para 3 minutos, falou da mobilidade, da preocupação de adensamento responsável no bairro, da organização, mencionando as grandes glebas de terra que permitirão o desenvolvimento urbano. Agradece a contribuição do Tinha, e em seguida fala do parque alagado, que é uma das cláusulas de importância para o trabalho, falou dos desafios de densidade, dos bolsões enormes que se formam devido a Geografia de Osasco, falou dos estudos do Euroclima para o desenvolvimento de piscinões, colocando



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

em espaços obsoletos, que possam ser usados como área de lazer e ao mesmo tempo sirvam como parques alagados quando necessário, cumprindo uma função social também.

André explica que a Vila dos Remédios recebeu estudos máximos para poder organizar o território, sendo uma zona de grande importância, falou das áreas de contenção, dos problemas com o rio mais alto, falou dos impactos das chuvas naquela região, falando do curso da água que volta provocando o alagamento, e destacou novamente os estudos do Euroclima, comentando sobre a mudança da linha do rio, que aumentou a velocidade da água, e da falta de contenção nesta área, destacou a necessidade de trazer-la para a área do km 21, para consiga funcionar melhor o escoamento das águas. E mostrando no mapa todo o processo de escoamento da água, demonstrou a parte dos terrenos da área, mostrou o trecho, as áreas demarcadas, falou da demarcação, que é uma área de interesse social, mas demonstrou em outro trecho do mapa, de desenvolvimento, demarcando os eixos de urbanização.

André falou também da área da linha da Castelo, do eixo de interesse social, da obrigação de habitação de interesse social, comentou sobre a composição e criação de equipamento públicos para compor esta região de HIS, e em diálogo com munícipe Tinha mostra no mapa a área atrás da FATEC,

André destaca nesta área, a possibilidade de compor tanto a Habitação de Interesse Social quanto equipamentos públicos constituindo este espaço de interesse público.

Tinha, continua falando sobre as enchentes do centro da cidade de Osasco, mencionou que conversou com o Tarcísio, do governo do Estado e Federal, pedindo solução do problema, mencionando o túnel, obra do governo estadual, falando da força da água em diagonal, que é positiva, resolvendo 70 ou 80% dos casos de enchentes do centro da cidade de Osasco. E finalizando dizendo que conseguem resolver o problema das enchentes.

Éder agradece e dá continuidade a audiência

Munícipe Débora, arquiteta, presente na audiência para representar a Keila, do centro de Osasco, responsável por desenvolver empreendimentos de arquitetura.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Fala sobre o acompanhamento de todo o processo disponibilizados no site, das audiências e trouxe três perguntas, sendo a primeira sobre o Interesse social, em todo o município e todo o zoneamento, mencionou que no quadro sete, está o máximo de 1 vaga por unidade habitacional.

Perguntando, se existe um mínimo, para previsão de vaga para automóvel nas unidades de interesse social em Osasco? Dizendo que é uma dúvida oriunda do Plano Diretor, e da não observação deste regramento no código.

André responde que está fazendo um estudo do trecho que foi feita esta alteração, para a habitação, falou do eixo da mobilidade, demonstrando no mapa, para Habitação de Interesse Social não há mais obrigação de vaga, explicando que por ser uma via coletora, já há restrições e equipamentos que não irá permitir o acesso, o estacionamento na rua, porém a unidade habitacional trará um valor economicamente melhor, falou dos estudos de Washington, do artigo de urbanismo, que as habitações que tiraram a vaga, tiveram um valor melhor, um custo a menos para as construtoras, ficando registrado pelo mercado, possibilitando a compra de unidade com ou sem vaga, e uma pessoa que não tenha automóvel, estará inserida na mobilidade urbana, possibilitando o transporte público próximo da residência.

Mencionou o Buffer de 200 metros, em que há circulação de pessoas a pé, nestes eixos e que será permitido a construção de unidades habitacionais sem vaga.

Arquiteta Debora agradece e fala do ponto da construção de menos unidades em função de vagas de estacionamentos, mencionando a estruturação em benefícios aos moradores, falando que a explicação do André faz todo sentido.

André e Debora dialogaram sobre os eixos e o estudo de caso a caso, conforme a unidade habitacional, a vaga de garagem e unidades, em que André refere as tabelas, da próxima revisão.

Debora falou de outro ponto, sobre a circulação vertical, de cada 8 unidades, com previsão de uma circulação vertical, e perguntou se deixou de existir, de ser exigido.

André responde que manterá, e que estará no Código de Obras, mantido para as edificações.

Em diálogo Debora diz que na minuta não tem este ponto, André responde que está em análise, mas que pontualmente será mantido, falando da limitação do



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

gabarito, manterá a quantidade de 8 por 1, uma circulação vertical, uma circulação vertical para 8 unidades.

Débora se oferece para contribuir tanto da parte de segurança, da rota de fuga da edificação. Falou de fazer posteriormente por um ofício.

André agradece e fala de marcar com o secretário de Licenciamento e Uso de Solo Daniel, reforçando a importância da contribuição, para que se entenda melhor e na prática, trazer a opinião do munícipe e a parte técnica.

Debora faz uma terceira pergunta: Perguntou se há um regramento específico para aplicação de interesse social do município, e se estará dentro do plano.

André responde que o plano aborda o interesse social e o mercado popular, falou do Código de Obras de trazer uma lei, diferente da lei de 1971 com vários detalhes, em que ao longo dos anos, e que foram criadas normas dentro dela, dificultando para quem projeta, perdendo vários pontos, disse que com esta nova lei traz no Código de Obras, um único documento, com todas essas leis juntas, para poder auxiliar na produção de um projeto.

Mencionou o Plano Diretor, a revogação da lei de HMP-HIS, que estará inserida no Código de Obras, com um capítulo específico.

Debora agradece

André fala da revisão de algumas leis das vagas, da circulação, dizendo que estão sendo revisadas agora.

Henrique, munícipe de Osasco: a nova lei de zonamento e da necessidade de ampliação e capacitação de equipe de fiscalização de obras e de zoneamento, ferramentas para acompanhar a execução das obras. Disse que o quadro de fiscais da prefeitura está deficitário.

Mencionou o caso que precisou acionar a fiscalização da prefeitura, por causa de uma construtora e trouxe prejuízo a sua residência, e esta demorou mais de 2 meses, a obra da construtora ficou pronta e nada conseguiu fazer.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Falou do Plano Diretor, no capítulo sobre a criação de quadros verdes e fachadas de áreas verdes, disse que não encontrou nenhuma referência na Lei de Zoneamento sobre a implantação destes elementos arquitetônico, muito menos no Código de Obras,

Sugeriu que nas fachadas verdes, caso seja colocada na Lei de Zoneamento e Código de Obras, fossem também objeto para captação de água e de uma cisterna para conservação desta água para a fachadas, pois vai exigir consumo de água. Que é ecologicamente correto utilizar a própria água de chuva. Sugeriu também, do que está no Plano Diretor, da exigência do afastamento de 1,5 m para abertura de ventilação e iluminação, mas disse que é uma situação específica, na qual não existe nenhum recuo nas obras, dizendo que foi o que entendeu, que nos casos de construção até 12 metros teria que ter este afastamento.

O Código de Obras atual proíbe qualquer abertura para circulação ou ventilação nas divisas, a proposta do novo Código de Obras não viu esta restrição, falou que quem caminha em Osasco, que este é um problema comum, falou da abertura da janela da casa, na divisa, que este problema pode ser acionado por Código de Obras, código civil, citar no processo, mas que se retirar isso do Código de Obras, irá prejudicar o vizinho de uma obra.

Disse que está tendo problema com uma construtora, que deveria obedecer a lei e não quis, e seria bom retornar esta proibição no Código de Obras, assim como, foi dito na audiência pública anterior, sobre as questões arquitetônicas para iluminação.

Falou de outro caso, teve um problema, em relação a um terreno com um vizinho, pessoa física, que se fosse entrar pelo código civil teria que abrir outro processo. Que são situações, que necessitam manter estas questões, a de fiscalização, no Código de Obras; falou que viu na minuta do Código de Obras, sobre os impactos das construções, nas fundações, nos alicerces dos vizinhos, que são questões simples em relação as construções de prédios e que não tem que passar por uma situação dessa. Finaliza agradecendo.

Juliano responde, falando sobre a questão da fiscalização, que é um assunto urgente dentro da administração pública, falou do crescimento de Osasco de forma rápida e exacerbada, falou da presença do secretário Daniel Calió, que juntos falam



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

bastante sobre a questão de fiscalização, e diz que está buscando soluções em questão a fiscalização.

Em relação ao Código de Obras falou sobre o incentivo de ter telhado verde, uma vantagem na construção, com incentivos as fachadas verdes e aos recuos laterais, falou da situação consolidada da cidade, de dificilmente ver o recuo lateral, que as construções são grudadas umas nas outras, que se tem a prerrogativa do imóvel, disse que será tirado das próximas edificações a regularização dos imóveis, se construir sem atender aos parâmetros do Código de Obras, evitando injustiças.

Juliano menciona a fala do munícipe fala sobre o vizinho, da falta do bom senso, de não abrir os vãos de lado e que deveria ser denunciado.

Henrique questiona sobre o Código de Obras, sobre os recuos. Juliano diz que será mantido no Código de Obras, e será proibida a abertura de vãos sobre os recuos, que será permitida a abertura de vãos se construir uma parede sobre o recuo, deverá manter 1,50m² de distância, fazendo uma nova parede, não poderá construir nenhuma parede sobre o lado vizinho.

Munícipe fala que é uma proteção para a vizinhança, falando da varanda da construtora sob a divisa, e sobre a concessão onerosa.

Juliano, fala da privacidade, fala da permissão de regularização do imóvel, que depois que retirar este mecanismo, não poderá acontecer isso, e que se o projeto estiver na situação de irregularidade, não será aprovado, e se executar errado, não poderá ser regularizado, não conseguirá fazer os tramites comerciais.

Henrique faz mais uma observação: falou sobre ZR1, que não abrange as características dos lotes da City Bussocaba, dos lotes mínimos de 12x30 com recuo laterais de 1,50m² de cada lado, e disse que nos parâmetros só estabelece o recuo lateral de um único lado. E perguntou como faria o caso da City no novo zoneamento.

Juliano, diz que isto se mantém, e em diálogo com o município, responde que tem situações que se mantem só um lado o recuo, não tem recuos dos dois lados, falando da região mencionado pelo munícipe, falou das áreas (lotes) periféricos da City Bussocaba, que tem edificação encostadas na outra, do outro lado, já possui recuo de 1,5 m² para ventilação,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Henrique continua o diálogo falando da previsão de ter 1,5 de cada lado, ou 3 m de um lado, se existe esta possibilidade, e os técnicos respondem, que depende da zona,

Juliano, explicou sobre o zoneamento atual, sobre os recuos específicos, sobre o que será tirado e o que será mantido, e falou da regularização, que não será mais permitida, que muitos constroem sem respeitar a lei pois terá a permissividade de regularizar, e não será mais permitido. E assim finalizam o diálogo,

Munícipe Aquiles: Participou das duas audiências anteriores, pela comissão do meio ambiente e pela OAB, apresentou algumas propostas.

Falou que desde 2019 vem apresentando propostas, sugestões, essas intervenções como morador ou entidade como OAB, parabenizou os técnicos da mesa, falando da evolução na estruturação desde o Plano Diretor, estando mais democrática, transparente, fazendo o sentido de audiência, não apenas de escuta e sim de fala, podendo debater, e parabeniza pela mudança.

Falou de fazer uma reflexão, declarando que de Osasco está envelhecendo, dando como exemplo das cidades metropolitanas, em que Osasco está muito próxima da capital, e fez a reflexão, de que a população vai envelhecendo, vai se exigindo uma melhora na qualidade de vida, e disse que foram apresentadas várias propostas no Participa Osasco.

Disse que gostaria de saber como a equipe técnica da Lei de Zoneamento está tratando esta questão de melhoria de qualidade de vida da população, tanto aspecto ambiental como mobilidade com relação aos idosos, e destacou o aspecto ambiental, de como melhorar as áreas de zona verde, e o que a Lei de Zoneamento está projetando esta cidade para o futuro, para os próximos anos, para as próximas gerações. Perguntou sobre em que as construções e reformas deverão se atentar, e o que está sendo garantido e observado em relação ao meio ambiente.

Falou também sobre o aumento da permeabilidade do solo, denotando, que nos últimos verões houve alagamentos no córrego Bussocaba, destacou a tendência mundial, e da possibilidade de tudo isso se repetir, e questiona como a Lei de Zoneamento está tratando essas novas edificações e as reformas, para minimizar este problema de enchentes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Juliano agradece a presença do Dr. Aquiles e fala das contribuições, de ser um atuante em todas as audiências, o que está contribuindo muito. Falou da observação de que a cidade será deixada para os nossos descendentes, mencionando que as Leis de Zoneamento, do Código de Obras e do Plano Diretor, são regras imediatistas, observando a falta da vegetação atualmente, mas falou dos planos e mecanismos arbóreos para a cidade, da criação de novos parques, de corredores verdes, sobretudo onde tem cursos de água, córregos e rios. Enfatizou sobre a taxa de vegetação nas edificações, que não existia, e que é diferente de taxa de permeabilidade, exemplificando, as suas funções, e destacou a reserva de parte da residência como área arborizada ou vegetada, jardinagem, e assim, aumentando a quantidade de verde.

Juliano mencionou exemplos de sucesso em cidades do mundo, com corredores verdes, dizendo que está sendo realizado estudos específicos acerca da criação de corredores verdes, se preocupando com a passagem de pedestre e com o aquecimento global.

Falou que com o plano, a cidade nos próximos anos poderá estar com aumento da taxa arbórea pela cidade.

Éder complementa, dizendo que dentro da SEPLAG – Secretaria de Planejamento e Gestão, tem os Departamentos de Governo Aberto e Labora, que dispuseram a tornar estudos técnicos em uma linguagem mais simples, de fácil entendimento, sobre a Lei de Zoneamento e do Código de Obras, que são questões técnicas, muitas vezes, não compreensíveis para grande parte da população.

Enfatizou que na construção do PPA - Plano Plurianual, para a criação da cidade de Osasco para a Gente, que a Lei de Zoneamento tem tudo a ver com o desenvolvimento humano, que tem que pensar em prol do envelhecimento saudável, trazendo a questões e visões da cidade do futuro, exemplificando ações realizadas como o plantio de árvores ao longo do rio Bussocaba, que estão pequenas, mas daqui 10, 20 anos contemplarão o aumento de áreas verdes na cidade.

Completo dizendo que essa ação está sendo realizada em vários córregos da cidade para melhorar a qualidade de vida de todos. Finaliza agradecendo a OAB pela participação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

de 2024

Aquiles da OAB, agradece o retorno dado a partir desta audiência, o que não aconteceu no Plano Diretor, disse que irá acompanhar a lei no diário oficial, verificando se é esta a compreensão que está tendo, se confere com o que está escrito. E em segundo aspecto que abordou foi a mudança de conceito de zona estritamente residencial, para preferencialmente residencial, com isso falou do Home Office, dizendo que é muito próprio do Direito do Trabalho, falou da reforma trabalhista de 2017, da regulamentação do home office, explicando o termo no âmbito trabalhista, e questionou sobre o termo home office ser usado na Lei de Zoneamento como justificativa de mudança desta zonas, uma vez que já estão garantidas através da lei trabalhista, por conta da pandemia, e da tecnologia.

Se poderá executar o trabalho na casa, atender clientes na residência, dando exemplo de um médico, dentista, arquiteto. Se poderá transformar a residência em comercio, perguntou se não será feita uma grande confusão ao passar a ideia de permitir que o local da minha residência seja também o local de atendimento, em um espaço de trabalhar, se ficará claro estes conceitos.

Fábio fala do conceito econômico de home office, das profissões que necessitam de emissão de nota fiscal, e falou dos códigos nacionais de atividade econômica que estabelecem o que pode ou não ser considerada uma atividade de home office.

Exemplificou a profissão de um advogado, que exerce as atividades em seu domicílio, e que se não for permitida o uso misto, este advogado estará ilegal, sendo obrigado a abrir um escritório em uma zona comercial, falou das pessoas que realizam e-commerce, que fazem intermediação sem ter estoque no local, realizando transações de forma remota, online, sem receber clientes, conseguindo exercer esta atividade dentro de uma zona residencial.

Explicou que tem atividades econômicas, que não descaracterizam a zona de residencial, se esta zona se tornar estritamente residencial e não permitir uso misto, poderá tornar ilegal todas as atividades econômicas mostradas no mapa que já estão sendo exercidas em zonas residenciais.

Falou que dentro do zoneamento, qualifica como zona estritamente residencial e mista, por conta destas atividades econômicas que poderão acontecer, e nos anexos estará listado quais serão os CNAES permitidos para este tipo de atividade.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Juliano, reforça, dizendo que na forma da lei, na prática, haverá um anexo do que será permitido nestas zonas.

Álvaro Pereira - Professor de direito da UNIFESP – Agradece pelas audiências, pelo aprendizado oriundo de todo o processo, fala do esforço dos técnicos em incorporar as críticas e sugestões.

Acoplou alguns aspectos, falando sobre a zona Tietê I, um tesouro urbanístico, que mencionado ter feito uma pergunta em uma audiência anterior, e que o André respondeu sobre a operação urbana, Juliano falou sobre a continuidade, e em diálogo, falou sobre a cidade ter um tesouro urbanístico, que é um município que em todo o seu território é urbano, falou da falta de árvores, da área de lazer, falta áreas verdes, mencionou o esforço dos técnicos de inserir mais áreas verdes de maneira difusa.

Citou a necessidade de áreas de maior porte que possam ser destinadas ao lazer, as atividades ecológicas, falou das áreas de enchentes, áreas alagadas, das mudanças climáticas. Mencionou a necessidade de soluções estruturais para esses problemas, e de ações para que se tenha qualidade de vida, levantou questões sobre envelhecimento da população.

Comentou sobre a observação dessas áreas de risco serem transformadas em ZEPAM como estratégia de governo, que poderiam ser objeto de projetos urbanos, como foi discutido nos anos 90, 2000, e que talvez não sejam muito estratégicos. Também comentou sobre o setor imobiliário, que também vê como um tesouro, e fez menção ao pensamento estratégico, ao longo prazo. Finalizando falou da outorga onerosa, mencionando o coeficiente básico, acima de 1, deixando muitos potenciais de fora da outorga, falou das variáveis, da legislação, das estratégias da outorga, e dos fatores do planejamento e da fachada ativa.

Disse que baixar o coeficiente básico é estratégico. Falou também sobre as ZEPAM.

Em relação a UNIFESP, comentou ser a área de principal interesse do Plano Diretor, que sinaliza o projeto urbano, e em conversa com outros agentes do Quitaúna, destacou o objetivo de criar um fórum, para pensar em um projeto, e publicamente propôs um grupo de trabalho entre prefeitura, a UNIFESP e as Organizações da região para pensar neste projeto conjuntamente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Juliano agradece a participação, mencionando a presença do Prof. em todas as audiências, atuante, crítico e sugestivo, respondendo que em relação as operações urbanas, diz que é valido sim o estudo, mesmo sem projetos, como disse o professor, acredita poder passar por atualizações, e serão realizados esses estudos.

Em relação a Outorga Onerosa, esclareceu que o aumento de coeficiente básico nestas regiões, promove o incentivo do setor imobiliário nestas regiões específicas, incentivando as construções em áreas com capacidade de absorção, de grande porte, espalhando o interesse comercial, não apenas no centro.

Espalhar essas construções pela cidade, mencionando os conceitos falados, em que há centralidade, mobilidade, e como lógica, ter o desenvolvimento destas centralidades, da mobilidade, da fachada ativa desta região.

E em relação ao Fórum, Juliano agradece e diz que estão à disposição para a participação na criação deste grupo de trabalho, para que possam tomar as melhores decisões para aquela região.

André , mostra no mapa , a zona do Tietê I, os lotes mais ocupados, falando da monografia que fez sobre o tema, que como diretor de urbanismo e recebendo a Lei de Zoneamento, esta foi a primeira área a ser posta em estudos, falou da relevância, comentando que se tem uma área verde do lado de uma área consolidada, também estando do lado da área do rio, com um trecho demarcado como área industrial no zoneamento anterior, e mostrando no mapa explicou sobre os lotes, as mudanças do curso do rio, falou do canal do Rio Tietê, da mudança no Código Ambiental e da quantidade de várzea que não poderá ser ocupada.

Falou dos fatores que influenciam nestas áreas do Rio Tietê, dos terrenos particulares, falou do parque linear, mencionando o empreendimento neste local, que vem com a obrigação de contrapartida de outorga onerosa, mencionou a composição do parque linear nas duas várzeas do rio. Falou das áreas de contenção, destacou o projeto do Euroclima, de contenção no Km 21, e enfatizou que este trecho vem sendo estudado.

André falou também das zonas periféricas, da falta de infraestrutura urbana, e da infraestrutura consolidada, fez menção a Estação Comandante Sampaio, o eixo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Autonomistas, e comentou sobre a circulação da região oeste, sobre o transporte coletivo. Dizendo que não pode tirar a vocação desta área para isso.

Destacou sobre as especificidades das zonas Tietê I e II, falando sobre a infraestrutura urbana, da ocupação regular, mencionou a demarcação como ZEPAM, que dificultaria a ocupação e utilização da infraestrutura urbana com a preservação.

Falou que ocupar de forma regular uma área que tem caráter de sustentabilidade ambiental, mas também tem caráter de mobilidade urbana, de comércio e serviços e equipamentos públicos.

André diz que tem que achar a medida, por isso, o Tietê I, não será especificamente uma ZEPAM.

Mostrou as demarcações no mapa, a carta cartográfica a ser corrigida, dos lotes, e que ocorrerem algumas mudanças que dificulta a consolidação como ZEPAM.

Sobre a UNIFESP, falou da moradia estudantil, que foi realizado um concurso de arquitetura, que precisaria tornar aplicável e trazer para operação especial, falou de ter um complexo estudantil, das unidades de comércio e serviços, da mobilidade, sendo uma zona com olhar especial.

Ana Paula - Parque dos Príncipes: agradece aos secretários e a mesa, disse que foram atendidos na questão do zoneamento, falou da área da proteção, em especial do campo do Golf, que é um área de proteção com problemas judiciais, mencionando a nascente no local, tendo uma parte particular, mas com uma parte que pertence a Osasco, e disse que estão querendo acabar com as matas e com as nascentes para construir prédios, que mesmo estando em lei, deveria ser colocada como ZEPAM 1, pois ajudaria a própria lei. Finaliza agradecendo.

André responde que aquela área já era Área Verde pela lei de 1978, e que a Lei do Código Florestal Ambiental prevalecerá sobre a revisão da Lei de Zoneamento, que o Código Florestal prevalece sobre qualquer código e marcação de zoneamento que for colocada, pois é projeto que passa pela autorização e avaliação da CETESB, tem que seguir os ritos do Código Florestal.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Falou da demarcação do solo, dos índices, que seguem os ritos de códigos de 1978, até o término do processo.

Ana Paula diz se colocar como ZEPAM I, após o processo fica assegurado como ZEPAM I.

André responde que o processo passou pela procuradoria, tem direito de protocolo, falou das emissões dos alvarás e da mudança neste momento.

Daniel, fala sobre a mudança destes índices construtivos, dos alvarás com validade de 1 a 2 anos, da atualização dos alvarás, e explicou sobre os resultados Jurídicos, denotando as possibilidades caso haja perda ou ganho no processo, e em relação a pergunta, respondeu que é ZEPAM 2A por responder aos parâmetros da lei de 1978.

André lembrou que em São Paulo está sendo revisado a Lei de Zoneamento de dois bairros, e que poderá ser revisado só estes trechos de ZEPAM 1 e ZEPAM 2, mas que é necessário aguardar o processo, diretriz da controladoria, direito de protocolo.

Daniel falou sobre a recomendação de zoneamento, sobre a judicialização,

André falou sobre a ZEPAM 2A que só existe naquele local, em nenhum lugar do mapa tem esta zona, a lei é por questão do processo judicial.

Município Paulo Dias – Associação do Parque do Príncipes: Parabeniza a todos, ao Secretario Éder, André, Juliano, falando do conceito de mancha verde, parabenizando a todos pelo trabalho.

Comentou sobre a questão levantada pela Ana Paula, sobre área do Golf, falou do Código Florestal, sobre as nascentes, córregos, de deixar 5 metros de cada lado, falou do córrego dentro do Golf Club, que deveria estar marcado no zoneamento, pois gera conflitos, que a prefeitura está tendo uma classificação que não é coerente com a legislação federal que não define o que deve ser feito.

Falou da margem do córrego, disse que mandou o mapa para os técnicos, da margem de 50 m de cada lado deveria estar como área de preservação, pois gera



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

conflitos, que mesmo que a construtora ganhe a ação, a OAB, a associação AVIVE entrará com certeza, pois ferirá o Código Florestal Federal.

Juliano agradece a colocação do Paulo, que este é um dos motivos do embargo da obra, por não seguir o Código Florestal, é uma questão jurídica, e a orientação dada pela corregedoria, e fazer a manutenção deste zoneamento atual, como entrada do protocolo e notificar esta área após a decisão judicial sendo favorável ou não, em respeitar os limites do Código Florestal. Só está sendo aguardada a decisão judicial.

Município Paulo: falou que não é advogado, mas que acha estranha a área jurídica da prefeitura considerar o conflito da legislação federal. Que teria de ser revisto, não só a área total, mas área do córrego.

André, fala do Código de Obras, mencionando a metragem quadrada do terreno, que se tem a obrigação da CETESB, que avalia o curso da água, as nascentes, se é área de preservação permanente, falou que o projeto tem que seguir esta aprovação, que dentro da Secretaria de Licenciamento e Uso do Solo, será apresentado a aprovação da CETESB, e continuando falou que área pode ser construída, desde que respeite a limitação, que a construção respeite o raio de curso da água da nascente, exemplificou sobre o Tietê, mencionando as medidas em relação a leitos e canais, que está conforme o Código que delimita e classifica o espelho de água.

André falou que se naquele local, o projeto seguiu o Código Florestal, que apresentou a certidão da CETESB, e teve o alvará, falando da demarcação no mapa, que a secretaria do meio ambiente da prefeitura tem na sua carta cartográfica a posição das nascentes, verificando-se se está sendo respeitado, se tudo estiver em ordem, é feito o alvará, mas neste caso o processo judicial é respeitado.

Paulo faz outra pergunta, sobre dúvidas em relação aos equipamentos públicos, hospitais, bases da polícia militar, creches etc., se a classificação dos equipamentos públicos está na mesma classificação de área residencial com o uso de serviços públicos. Que acha que deveria ser separado, falando das classificações ZPR que tem



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Hospital no Jardim de Abril, batalhão da polícia e se tem creches. E falou que não sabe se existe uma classificação separada ou se está na mesma.

André: Falou sobre as prestações de serviço, que podem estar sendo colocadas numa zona predominantemente residencial, não para exclusivamente residencial, mas cabe as zonas institucionais, falando das ZOES, exemplificou que se determinar que naquele bairro precise de um hospital, será escolhido uma localidade, mas na predominantemente residencial o hospital é um serviço.

Paulo: fala que na proposta, onde existe hoje, entra na mesma classificação, que este é o ponto da questão. Que não está identificada como área de serviço público.

André: responde que não, que é um serviço, pois prefeitura pode ter serviços públicos em edifícios locados, hoje pode funcionar uma UBS, amanhã poderá funcionar um serviço particular.

Paulo agradece, perguntando se que a lei só será aprovada após passar pela Câmara e pergunta sobre quando será a aprovação/votação da lei pela Câmara dos Vereadores.

Eder agradece o poder legislativo, Presidente Carmônio, que tem acompanhado o processo de participação, que esta foi a única audiência que não teve presença dos vereadores, talvez por estarem em recesso parlamentar, mas que estiveram presentes em todas as audiências.

Falou que a câmara é independente, que tem seus próprios ritos, que após protocolar, que será nos próximos dias, será feito a tramitação nas suas condições e realizar audiências públicas, e eles querem fazer duas audiências públicas, para que se tiver alguma correção, que esta seja feita, mas há o anseio que vote ainda no começo deste segundo semestre, para que a pauta das eleições não atrapalhe o desenvolvimento da cidade.

Disse que quanto mais tempo demorar, apesar de poder aprimorar, que a cidade poderá deixar de se desenvolver, que daqui dois ou quatro anos precise revisar novamente a lei, faremos a revisão, e disse que juntamente com a OAB, assim que tiver sido aprovado, poderá ser aberto canal de revisão de todo este debate, para que não perca a questão literária, criando um acervo das discussões, pois nunca será um ponto final, sempre será uma virgula este processo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Município: Ricardo - Adalgisa: morador há 25 anos, diz que uma das razões de morar em Osasco, foi estar mais perto da natureza, e percebeu que o local onde mora é uma exceção na cidade de Osasco, pois a cidade tem uma cobertura vegetal muito pequena, em relação a outros municípios. Falou do Plano Diretor, da visão local e do mundo, mencionando o Rio Sena, e que daqui 2 anos ou menos, não tenhamos os mesmos problemas na cidade, nos rios que nos contornam, falou da preocupação que tem neste aspecto ambiental.

Falou das ZEPAM 1, que é morador próximo de uma delas, o que faz valorizar muito mais o trabalho dos técnicos, falou da classificação, do item C, sobre a permissão de ecoturismo e comércios, que falta senso, pois se é uma área de preservação ambiental, com animais silvestres, se tem um comércio, um ecoturismo, uma tirolesa, um vendedor de pipocas, poderá fazer desaparecer. É um contrassenso na ZEPAM 1, ter a possibilidade de permissão de comércios, e pede que este item seja excluído como ZEPAM 1, para poder preservar, pois qualquer cidade com legislação de zoneamento, há preservação ambiental. Em que residenciais localizadas nestas zonas, tem a obrigação de cuidar da preservação. Que manter este item, abre uma brecha perigosa para atividades comerciais dentro, finaliza falando sobre a ZEPAM 1.

Juliano agradece a contribuição, fala da dificuldade do poder público, que gostaria de fazer muito mais, que tem que equalizar de como a cidade se encontra.

Lembrando que a Lei de Zoneamento de Osasco é a da 1978, que era um bairro de São Paulo, e até então não foi revisada, a partir daqui poderá ousar mais nas revisões.

Fábio fala que não podem ser confundidas as zonas especiais de preservação com as zonas especiais de proteção, e uma das observações sobre as zonas especiais de proteção são os parques estaduais, que as de preservação permitem a exploração, restrita no índice de construção, com 0,05 de aproveitamento, exemplificando, falou dos requisitos necessários de infraestruturas mínimas para um parque ecológico, como por exemplo um mirante, a parte construída, ou pequenas sedes/guaritas de guardas florestais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Por isso que a área de proteção ambiental permite o mínimo índice de construção, porque não poderá deixar uma área verde abandonada para ser invadida, sem o mínimo de proteção.

Juliano, pergunta ao município sobre as respostas.

Munícipe Ricardo: Diz que sim, que concorda no ponto de vista estrutural, mas não pelo ponto de vista da realidade que vem sendo vista acontecer no país, por falta de organização, problemas com as brechas nas leis, para poder fazer algo diferente do que está previsto.

E enfatizou que estas brechas irão gerar situações de pessoas quererem se aproveitar desta natureza que é tão pouca, falou da legislação municipal, da classificação que é municipal, falou da excelência do trabalho, e da preocupação com a falta de vegetação, mencionando que Osasco tem 2% da Mata Atlântica, e em Sorocaba são 4%, e completa dizendo que a preservação do meio ambiente de Osasco deve ser assegurada com unhas e dentes, falando que este tópico pode ser uma lacuna.

Éder agradece, diz que não consegue resolver o que já está feito, mas que está garantindo que o futuro esteja melhor do que já está, e apostarão neste processo.

Éder pergunta se tem mais perguntas:

Thiago Oliveira: Instituto Fonte Viva - Rochdale:

Agradece a mesa, pela qualificação, pela participação e transparência deste processo, falou sobre o crescimento do bairro dia a dia, da Avenida Cruzeiro do Sul, do crescimento aos arredores, dos comércios. Pergunta como será a requalificação da área comercial, pois ao lado das principais avenidas tem um crescimento exponencial daquela região.

André fala que Rochdale durante os últimos anos teve grandes alterações, importantes, organizando aquele espaço, principalmente as áreas que mencionou demarcou como áreas de centralidades, consolidação das residências, que melhorou as vias, de acesso, e o próximo passo é potencializar e desenvolver a parte econômica, permitindo comércios, serviços, comércio com quantidades maiores de pavimentos, falou que é um bairro qualificado, que se quer levar qualidade de vida. Economicamente é um bairro que está em equilíbrio, melhorias na habitação, comércio e serviço, empregos e equipamentos públicos, finalizando sua fala.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Eder pergunta se há mais perguntas no microfone, para poder início as perguntas por escrito.

PERGUNTAS POR ESCRITO

Fábio, pede desculpas por não entender o nome, mas sim o sobrenome e lê a pergunta.

Pergunta Glória Jardins – Vila dos Remédios:

Osasco poderá criar um programa de habitação social municipal para pessoas de baixa renda?

Resposta: Esta sugestão será anotada, não tem a ver com o zoneamento, mas com a habitação, mas fica o convite da munícipe participar do Conselho Municipal de Políticas Urbanas e Habitação, que discute este tipo de programa e se reúne uma vez por mês.

Pergunta: Aquiles Lopes da Costa – Bela Vista:

No anteprojeto da Lei de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo, gostaria que a equipe técnica pontuasse com base em quais estudos realizou seu trabalho e que medidas importantes, impactantes para o futuro estão oferecendo no serviço de expandir, ou, no mínimo, garantir espaços de áreas verdes e de proteção ao meio ambiente, de cuidado e preservação das nascentes. Quais espaços de áreas verdes, exatamente, o cidadão, o munícipe, o usuário do solo terão que seguir e que antes não estava obrigado?

Foi falado hoje aqui em índice de área “vegetada”, pergunta: Qual é esse índice e onde ele está definido?

Fábio fala dos estudo técnicos, fala do diagnóstico realizado para o plano diretor, do estudo de tráfego que foi apresentado, falou do estudo do Euroclima, estudos do Zoneamento de 1978 e de como a cidade está agora, falou dos quadros que são partes de diversos estudos feitos, para poder chegar neta proposta de zoneamento. E o texto da lei, será enfatizado de seguir o Código Florestal Nacional e a lei da Mata Atlântica, que não precisa reescrever lei de preservação ambiental, sendo que já tem leis válidas, a primeira parte da lei leva em consideração estas leis para toda a Lei de Zoneamento. Quando se solicitar o alvará para construção, será levada em consideração a Lei de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Zoneamento municipal, mas também será observadas as leis nacionais, por que são superiores.

Em relação as taxas de áreas vegetadas, vão ter que seguir a nova Lei de Zoneamento, se for reformar também obedecerá às leis de zoneamento. Mas se a casa existe e foi feita com a Lei de Zoneamento de 1978, não precisará alterar sua casa, por causa da lei vigente, tem o direito adquirido. Porém daqui frente se for construir ou reformar terá que seguir as adequações nova legislação. E o índice da taxa vegetada estará escrito no texto da lei, falando das tabelas mostradas pelo André.

Pergunta de Ricardo Ferrarone - Adalgisa:

Na Classificação ZEPAM 1, o item C, permite atividade de ecoturismo, lazer e comércio, o que é um contrassenso no referente a proteção ambiental. Sugiro a Exclusão deste item C da classificação ZEPAM 1.

Fábio responde: Já foi respondido na parte do microfone.

Pergunta Ana Paula: A área do Golf está classificada como ZEPAM 2, mas por ter nascente e maciça área nativa deveria ser ZEPAM 1. Porque a classificação da ZEPAM 2? Nascente do córrego do Golf Clube.

Fábio responde: Já foi explicado que se está no aguardo da resolução da justiça, pelo Ministério Público.

Pergunta Henrique A. Marques- Vila Osasco

Segue em anexo, sugestões a perguntas da nova Lei de Zoneamento e do novo Código de Obras, penso caso não haja tempo suficiente para a leitura, que as sugestões sejam registradas em Ata a ser feita. Desde já agradeço atenciosamente, Henrique A. Marques.

Fábio responde: Tudo o que for falado será registrado em Ata.

Henrique falou de os anexos estarem registrados em Ata juntamente com as perguntas feitas, juntamente também com a pergunta sobre o HOME OFFICE. Sugerindo que colocasse uma tabela com os CNAES das atividades.

Fábio diz que o CNAES estão todos listados na minuta da lei.

Henrique diz que na minuta estão o CNAES das áreas não residenciais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Fábio responde que sim.

Eder agradece a contribuição, dizendo que são mais de 50 páginas de contribuição, subscritas com bastante artigo, falando que é uma vírgula, não é um ponto final, que se tiver algo mais, para poder encaminhar para câmara também, e reforçou que tudo constará em Ata.

Munícipe entregou na mesa juntamente com as questões as Sugestões para Minuta de Lei de Parcelamento e Uso e ocupação de Solo Urbano do Município de Osasco.

Henrique A Marques: Vila Osasco - No Art. 7, da minuta da Lei de Zoneamento, para ZER 1, há permissão de “uso misto”, porém, não há definição de quais atividades econômicas seriam permitidas. Pois o quadro 3, anexo, somente cita as atividades econômicas para zonas não residenciais, portanto, faltou definir as atividades permitidas para ZER 1, e ZER 2, somente for permitido o “home office”, peço deixar esta restrição de forma mais explícita.

Juliano responde que são duas zonas predominantemente residenciais, mas que poderá ter atividade comercial, desde que estiver conforme a lei, zonas estritamente residenciais, não permitem comércios. E respondendo ao munícipe disse que existe área em Osasco estritamente residencial. Grande maioria da City Bussocaba, grande maioria da Adalgisa, grande maioria do Parque dos Príncipes, se mantendo exclusivamente residenciais. E completou dizendo que tirou a classificação ZPR1 e ZPR2.

Pergunta Aquiles Lopes da Costa - Bela Vista: Foi apresentada proposta para que se estabeleça na área ao longo do Rio Tietê, a criação de ZEPAM 1, com o objetivo de deixar definido na Lei de Zoneamento que as margens daquele rio passarão a receber incentivos e restauração de sua mata ciliar.

Entendo que este tema e essa proposta são pertinentes ao parcelamento e uso do solo para fins presentes e futuros. A proposta foi acolhida? Estará nesta lei? Foi referido a criação do Plano Municipal de controle ambiental como forma aquilatal um meio ambiente saudável e equilibrado do município. Ela foi acolhida?

Fábio responde: Sim, está demarcada, e ainda tem o Código Florestal que garante essa parte de preservação ambiental e a da Mata Atlântica. E o plano municipal já é pauta da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

secretaria do meio ambiente. Mencionado o pessoal da Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos presente na audiência.

Pergunta Tinha de Ferreira - Vila dos Remédios: Solicitação 1: troca de zoneamento da parte baixa da vila dos Remédios, em prol do desenvolvimento da área para construção de edifícios residenciais, de 16 andares, no quadrante das ruas José Joaquim Guerra, Frei Augusto Beker, Nossa Senhora dos Remédios, Leão XIII, José Teixeira de Barros, São Domingos, Rosa Coutim, São Sebastião, Santo Ubaldo, João A. Bonald, Santa Eratildes e Sergio Porto.

Solicitação 2: Troca de zoneamento na área do DAEE para ZEIS entre a rua Pedro Rissato e Rua Orlando Gilardi localizado atrás da FATEC/ETEC.

Solicitação 3: (observação): área da SABESP, na rua Pedro Rissato, a mesma já foi desapropriada para recuperação arbórea do município.

Fábio Responde que estas questões foram comentadas na apresentação dos quadros, e se tiver alguma pergunta adicional pediu que fosse encaminhada.

Pergunta Paulo Dias – Adalgisa - Parque dos Príncipes: Áreas com equipamentos públicos como escolas, batalhão policial, pronto socorro, são classificados em que código?

Fábio responde: que os equipamentos públicos não estão sendo classificados por códigos, mas que devem seguir as leis de zoneamento de onde serão instalados.

Município Aquiles fala para o André que detalhou as áreas em residencial ou mista, e terá uma tabela dos CNAEs que permitem dentro desta área, é isto? E continuou falando sobre o detalhamento do CNAE.

André responde que já existe o anexo, publicado junto com a consulta pública, onde se tem os CNAEs permitidos, mostrou no mapa, estritamente compatíveis com a finalidade residencial, é mista, onde mora e onde a pessoa trabalha. E falou das classificações exclusivamente residencial, não poderá ter comércio. Não é uma decisão dos técnicos, mas sim do levantamento, onde se tem como termômetro da cidade, no Adalgisa, onde se tem alvará de funcionamento com mais de 250 atividades, o que já é usual dos municípios.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Munícipe Aquiles dá exemplo de se colocar um Pet Shop, ou salão de festa, se será permitido.

André diz que não será permitido, porque o CNAE não estará específico conforme a tabela de CNAE que é ou não permitido. Mostrou exemplos nos slides, estando no final do documento, explicando o quadro o que é ou não permitido para a atividade econômica.

Munícipe (outro, que não se identificou) quiz insistir neste ponto, e começaram uma diálogo, sobre as atividades de home Office, falando sobre a criação de pessoas jurídicas, e de atividades realizadas dentro de sua casa, que estão cumprindo as finalidades e exigências de seu ordenador de serviço, se for esses critérios, questionou como a prefeitura estará realizando a fiscalização destas atividades através do CNAE, para que se não fuja da finalidade, exemplificando a emissão de uma nota fiscal, também falou da fiscalização de hoje, não ser eficaz, falou das brechas, como entregar e receber mercadoria, atendimento de pessoas, criando ruído, importunação, circulação de pessoas em um bairro predominantemente residencial. Destacou que é um risco muito grande para desvio de finalidade. Falou que em conhecimento de causa, tem várias pessoas que criam pessoas jurídicas só para emitir nota fiscal, que se esse for por este critério, o de estudo, irá se tornar uma confusão as zonas no município.

André responde, que como foi falado do conhecimento de causa, conversou com a OAB que entende esta posição, irá falar todos os dados de levantamento que apresentado, só no Adalgisa, tem mais de 250 atividades, já não é algo novo, não foi mudado nada, segundo ponto, falou do Jardim das Flores, bairro residencial, explicou um caso, mencionou que não falaria o nome, mas que tem advogado com escritório de advocacia com alvará dentro do Jardim das Flores, isso já acontece hoje, cria-se problema, que ao criar na lei a restrição deste tipo de ocupação, ou seja, irá romper mais de 250 licenças de funcionamento só no bairro do Adalgisa, de atividade econômica que já acontece hoje, a fiscalização acontece na casa do empreendedor, na abertura do CNPJ, a sua atividade, o contador irá determinar, irá olhar a tabela, e se estiver permitido ou não a atividade, se o CNAE dele vai exercer esta atividade, se ele terá o alvará de funcionamento, está sendo conversando algo que é usual, não está sendo criado, e advogados é grande público desta atividade, usada em área de residência, onde faz seu



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

escritório. É usual, diz André mostrando nos mapas as atividades, a quantidade que existe nos bairros, e afirma que, a partir do momento que se restringe essas atividades, se terá problemas.

Munícipe: não fale de restringir, mas a da legalização, André responde que é isto que está sendo feito. Munícipe diz que talvez esteja sendo transformado Osasco em uma cidade que não será mais residencial, e por isso falou do planejamento, do Plano Diretor não se preocupar que seja residencial, que será comercial.

André Diz: Que se não tirou a finalidade residencial, não será descaracterizado.

Munícipe Aquiles continua falando sobre o contraponto, o envelhecimento da população, de não ter o investimento em condições melhores de saúde, em meio ambiente, e a importância do adensamento de solo, falando da lei, do quando for feito, da projeção de ocupação do solo, falando da legalização das atividades, e que estão empurrando as pessoas que precisam de uma melhor qualidade de vida para o interior, se não pode, a pessoa fica no ambiente predominante para o trabalho, é esta a questão sendo levantada.

Falou que é uma lei que vai impactar 10, 15, 20 anos para frente, mas fala da possibilidade de as pessoas morarem ao lado de comércio, não por opção, mas por determinação do poder público,

Juliano, fala que o mercado de trabalho está diferente, que a maioria dos contratos de uma empresa são de pessoas jurídicas, não mais CLT, e por isso as pessoas foram criando seus escritórios em suas residências, sem funcionários, ou atividade...

Aquiles: diz que as empresas estão chamando todos os funcionários de volta, porque é improdutivo ficar em casa, falou que estão se baseando na pandemia.

Juliano responde que é questão pessoal, que são atividades que não geram impactos e não alteram as rotinas do bairro, que podem exercer a atividade dentro de casa, é isto que está querendo dizer, por que se não terá um movimento absurdo, não está incentivando o Desenvolvimento, se eu como engenheiro, não possa estar exercendo a atividade dentro da casa, pois não estaria gerando nenhum impacto. Isso sim é restrição.

Aquiles falou que a intenção é ótima, que as grandes empresas, corporações, perderam a produtividade, que as pessoas conversando entre elas geram resultado, que



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

ficar isolada conversando por app e videoconferências, falando que as empresas não querem mais o home office.

Juliano: pergunta quais são as empresas, exemplifica o Bradesco, que tem contratos de CLT, que não é a maioria, e falou que as pessoas jurídicas são muito maiores, Advogado disse que muitas pessoas jurídicas, só utilizam para emitir notas fiscais, e é obrigada ter sede da empresa.

Município interrompe e fala que o ponto é outro, que a preocupação com a área de atividade, que não impacte a qualidade de vida, que não tenha pessoas entrando e saindo, carro parando, não tem problema, talvez o tema não esteja expressando isso, deixar que deva deixar claro esta classificação.

Juliano responde que a lista do CNAE já é uma amostra das atividades que são permissivas ou não geram impacto.

Aquiles fala sobre as brechas que poderiam ser abertas, exemplificou com a abertura de uma adega, e falou que a finalidade compatível com o residencial não está muito clara.

Éder responde que são atividades que se não denunciadas, não há como saber, e

Município responde que há a denúncia se a lei dá esta base, sobe a clareza da lei, deu exemplo sobre abertura de boate, da má intenção de alugar uma casa para esta finalidade, é feita denuncia, por não poder este tipo de atividade, e diz que concorda com o Dr., que se não ficar claro essas atividade, que não irá impactar a tranquilidade ou a qualidade do residencial, disse que concorda, que também trabalha em casa, mas que não recebe ninguém, nem mercadoria, é uma realidade, mas que não está sendo expressado corretamente.

Éder responde dizendo sobre uma observação feita sobre a esperteza do brasileiro, e da habilidade de fazer o que é mau, e que temos é algo parecido com o que foi explicado, mas disse que será feito uma busca para poder melhorar o texto. Deixando mais evidente, e se existir esta lacuna, que possa cobrir, e ter o garantir do que está hoje, que é o ideal, que o CNAEs que funcionem e não gerem transtornos para áreas estritamente residenciais. Assim finaliza o Éder dando sequência a mais uma pergunta por escrito.

E fez a leitura da questão da Tatiane, do Centro:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Qual é a possibilidade de retornar o acesso da Maria Campos ao Super Shopping de Osasco.

Éder responde que não é uma questão da Lei de Zoneamento, mas é um assunto de mobilidade e de interesse público, que notificaram o shopping, que há três anos, e estava presente na reunião, afirma o Éder, falando que esta obra não aconteceu do nada, e que foi dito, da importância de se trocar as entradas e saídas de acesso ao shopping, que realizassem o estudo de mobilidade, para melhor fluidez do trânsito, e do impacto que causam. Mas até agora não foi feita esta mudança, disse que já tem programado para a rua que vem das Duque de Caxias, da Conego Afonso e da praça que cruza a Maria Campos, pois terá um acesso ao Super Shopping, mas eles tem que mudar a entrada ali, e falou da ideia de que o Super Shopping faça a saída no viaduto Reinaldo Oliveira, dando acesso a quem mora na zona Sul, e quem mora na Zona Norte, pega a Maria Campos, e mencionou que não é apenas o Super Shopping, mas sim um complexo de empresas, assim que o Super Shopping fizer a parte deles, a prefeitura irá complementar.

Éder pergunta se há mais questionamentos, falou do horário colocado como limite, que seria de até umas treze horas, e se não houvesse nenhuma manifestação popular, será declarada o fim da audiência pública, mencionou a avaliação pelo QR CODE, e da importância de lembrar de colocar o que achou da participação para poder melhorar e aprimorar os serviços de atendimento à população de Osasco.

Agradece a presença de todas e todos, e em nome do Prefeito Rogério Lins, deseja um bom dia e um bom final de semana!

A Devolutiva da audiência pública da Lei de Zoneamento e Código de Obras se encerra às doze horas e trinta e quatro minutos. Eu, Giovana Aparecida Bueno Leme, lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, será assinada pelo Presidente da Mesa e Secretário de Planejamento e Gestão - SEPLAG.

Éder Alberto Máximo
Secretário de Planejamento e Gestão