



***Ata da audiência pública sobre o Projeto de Lei Complementar nº 12/2021, que exclui do Quadro de Zoneamento de Uso o texto da condição específica do Uso I-3 permissível especial da Zona Mista Geral - ZMG da Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do Município de Cordeirópolis, realizada em 18 de novembro de 2021.***

Aos dezoito dias do mês de novembro de dois mil e vinte e um, a partir das 19 horas, foi realizada audiência pública sobre o Projeto de Lei Complementar nº 12/2021, que exclui do Quadro de Zoneamento de Uso o texto da condição específica do Uso I-3 permissível especial da Zona Mista Geral (ZMG) da Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do Município de Cordeirópolis. Os convites para esta audiência foram publicados nas edições nº 1330 a 1336 do Jornal Oficial do Município, dos dias 22, 27 e 29 de outubro e 5, 11, 12 e 17 de novembro de 2021, com a participação das pessoas indicadas na lista de presença. Abrindo a audiência, o representante da Prefeitura, Benedito Aparecido Bordini, agradeceu a presença de todos, à Presidente em exercício pela cessão do espaço, o vereador Valmir Sanches, autor de emenda ao projeto, ao Secretário Marcelo José Coghi pela presença e ao vereador Paulo Cesar. Disse que a audiência trata do Projeto de Lei Complementar nº 12/2021, sobre exclusão de condição específica do uso I-3 da ZMG. Mostrou ementa do projeto. Mostrou algumas publicações feitas no Jornal Oficial do Município pelo Legislativo e a edital de chamamento feito pela Secretaria nas edições nº 1331 a 1336. Falou que será feita alteração na Lei Complementar nº 178/2011, destacando que existe condição específica para a ZMG onde o I-3 só poderia ser na Avenida Vilson Diíro com Rua Zuleika, ao lado das Indústrias de Papel R. Ramenzoni, o que foi feito para um empresário que iria implantar uma indústria de cosméticos, o que será mantido, através da Lei Complementar nº 264, de 27 de junho de 2018; disse que existem vários locais para autorização do Uso I-3 após verificação e parecer favorável do GEA – Grupo Especial de Análise, com o referendo do Prefeito, sem impacto às atividades residenciais. Mostrou o art. 57 da Lei Complementar 178/2011, que define três usos de solo: permitidos, permissíveis, autorizado pelo Secretário e permissíveis especiais, e que dependem de anuência do Prefeito após consulta ao GEA. Lembrou que o prefeito tem a “caneta na mão” e a palavra final, por ter recebido os votos da população, independente do posicionamento do GEA, que existe para balizar a decisão do Executivo. Falou que foi procurado por empresários para implantação de empreendimentos de uso I-3\*\*\*, com menos barulho e no horário comercial normal, em diversos locais, como em frente ao Lago União, como por exemplo o Sr. Clauber Gardezani, empresa de microfusão (parte da Fundimazza), de imediato com 20 empregos e futuramente com 50 empregos, que pretende se instalar em frente ao Lago União e por isso foi feito este projeto para atender a este caso e mais dois barracões ao lado. Disse que sua ideia inicial era eliminar as restrições para a ZMG, que existe nos bairros Jardim Cordeiro, Eldorado, Juventude, Vila Olímpia, Jardim Planalto, Vila Barbosa, Jardim Paraíso, do lado de baixo do Loteamento Flaminio de Freitas Levy, Jardim São José e Jardim do Bosque, bem como perto do Lago União, que é o local onde a pessoa pretende instalar a empresa, mostrando foto aérea do local. Falou que recebeu sugestão do Fiscal Municipal Paulo Nunes de Lima para que o I-3 fosse autorizado somente para um trecho da ZMG entre a Rua Uardi Abraão de Campos Toledo, Ginásio de Esportes do Jardim Progresso e a Rodovia Washington Luiz (SP-310), motivando emenda do vereador Valmir Sanches nos mesmos termos. Mostrou novo texto proposto pelo vereador, mantendo o texto inicial e completando com o triângulo, que evitaria a



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

## Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



situação perigosa de estender para a cidade inteira. Disse que ficou então o trecho que está sugerindo a adequação na emenda substituindo a expressão anterior por "Complexo Esportivo Prefeito Elias Abrahão Saad" como justiça à pessoa homenageada, mostrando mapa e foto aérea do local com destaque para o "triângulo", o que impedirá que se faça fora dele. Disse que se houver problema o empreendimento será embargado, mas tudo leva a crer que não haverá problema, mas geração de emprego e renda. Pediu ao vereador presente no Plenário que faça um "acerto" na descrição tirando a expressão Ginásio de Esportes do Jardim Progresso e colocando o nome original, e que seja incluída no texto caso seja aprovado pela Câmara. Bordini agradeceu ao vereador Valmir Sanches pela emenda, pedindo que faça esta correção, agradeceu à Câmara por ter procurado, trocado ideias e aprovado bons projetos, ao Secretário de Obras, que o incentiva e apoia e que decide que rumo deve ser tomado, além do prefeito que acata seus projetos para trazer progresso ao Município, incentivando indústria, comércio e serviços gerando empregos aos trabalhadores. Disse que muitas vezes os projetos feitos sem consultar a coletividade e o mercado são inviáveis e que o tamanho de lote para família de baixa renda em virtude do preço alto em Cordeirópolis atualmente é de 7 x 20 (140 m<sup>2</sup>), ao contrário do que era antes, com 200 m<sup>2</sup> ou 250 m<sup>2</sup>, que permite a construção de uma boa residência ou um sobrado, desde que coloque os pilares, lajes e pisos certos para não haver problema. Disse que seu intuito é que a cidade cresça com qualidade de vida e poderá rever suas posições quando necessário. Falou que na audiência pública traz informações, os vereadores recebem contribuições da população e é filtrado aquilo que é bom para a cidade. O vereador Paulo Cesar disse que foi mostrado o "triângulo" da Rua Uardi Abrahão de Campos Toledo, perguntando se ela será incluída na ZMG, sendo respondido por Bordini que ele não quer colocar como ZI e está dando possibilidade de ser concedido uso permissível especial, sendo que as construções permitem a criação do I-3, mas se houver atividades que criem problemas para a vizinhança, não serão aprovadas. Paulo Cesar perguntou se a rua citada nos bairros São Luiz e São Francisco são ZMG, sendo respondido pelo Eng<sup>o</sup> Bordini tem o uso permitido I-3 na área da Ramenzoni e no triângulo já mostrado. Citou o caso das boates ao longo das rodovias que são "permissível especial" e também dentro de distritos industriais, locais relativamente distantes da população; falou que o I-3 já estava autorizado pela Lei Complementar nº 264/2018 na Avenida Vereador Vilson Diório e está colocando também no triângulo mostrado na foto aérea demarcada; Bordini que todos os bairros no entorno são alguns ZEIs e alguns ZPR, com uso controlado e regras próprias. Neusa Damélio disse que o Jardim Cordeiro consta também na ZMG na Avenida Aristeu Marcicano, sendo respondido por Bordini que nada deste local será alterado com este projeto; questionou se o bairro é ZMG, sendo respondido que o Jardim Cordeiro, II e III e que existem locais onde são permitidos comércios. Neusa Damélio perguntou se na "chácara do Bosqueiro", onde construiu material de construção é permitido comércio. Foi mostrado mapa das zonas do bairro. Bordini disse que loteamento é diferente: passa pelo SAAE, pelo Meio Ambiente, pelo seu crivo, citando que não pode ser autorizado loteamento na "parte de baixo" do Jardim Eldorado, entre a Rua dos Lírios e Presidente Castelo Branco, onde não há condições de regularizar devido a áreas de brejo, devido a disposição da Lei nº 2780. Bordini disse que ninguém quer bar, lombada e ponto de ônibus na frente de sua casa e que existem bares sem problema durante muitos anos, fecha às 22 horas, mas outros têm música alta e outros transtornos aos vizinhos; que tem uma solicitação de um bar no Jardim São Luiz, onde fatalmente haverá problema, inclusive onde já foi feito B.O.; que queremos que todos progridam sem trazer problemas a terceiros. Valmir Sanches falou que sua emenda foi feita para atender a demanda de um empresário que poderia ser instalado na ZMG, mas em parceria com a fiscalização houve a ideia



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

## Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



de que abranger o território todo poderia haver; lembrou que no local já existem barracões e acatou a ideia, fazendo a emenda para restringir àquela região. Paulo Cesar disse que leu o projeto e interpretou que a Rua Uardi Abrahão de Campos Toledo entraria na ZMG, dizendo que no Jardim Progresso há limitação de abertura de comércio, dizendo que é cobrado para abertura de mais um local para comércio no bairro, pois existem muitas pessoas interessadas, já que a quadra 18 não é mais suficiente. Bordini disse que a Rua Uardi é inteira ZMG e a proposta é definir que do lado norte poderia o I-3 especial, mas não no sul do lado do Lago União; quanto a criação de novas áreas comerciais, disse que tem um processo tramitando e pediu que o vereador vá até a Prefeitura para conversar pessoalmente. Registrou a presença do vereador José Antonio e do seu assessor Josias Rosado, dizendo que ficou contente pela forma como tratou o caso da Márcia Weber Soeiro, que foi aprovado pela Câmara e transformado em lei, dando um "voto de confiança" pelo seu trabalho, manifestando sua gratidão. Valmir Sanches respondeu à pergunta do vereador Paulo Cesar, dizendo que a rua citada abrange três bairros e é ZPR (Zona Predominantemente Residencial), sendo que a Quadra 18 do Jardim Progresso é definida em cartório e nos bairros São Francisco e São Luiz os terrenos de esquina e ao lado podem ser comércio, o que atende à população. Bordini disse que a ZPR abrange os bairros Progresso, São Francisco e São Luiz e que no futuro loteamento "Almirante Levy" será construída uma escola para 780 alunos, conseguida em Brasília pelo prefeito. Valmir Sanches disse que o restante da área é ZPR e o I-3 só será permitido na área da Ramenzoni e no triângulo permitido. O Secretário de Obras e Planejamento frisou que esta escola será feita através de emenda de R\$ 5 milhões de autoria do deputado Miguel Lombardi. Registrou a presença de sua colega de trabalho Vanessa de Souza Moreno, desejando sucesso em seu novo trabalho. Uma participante disse que procurou o Engº Bordini e até agora não foi atendido, que respondeu que recebeu um abaixo-assinado de 61 pessoas que está tramitando internamente e que há um problema legal com o texto. Esta perguntou se nada foi acertado e foi respondida pelo Engº Bordini que não viu ainda a resposta do prefeito pelo deferimento ou indeferimento e quando receber o processo irá informar, destacando que neste momento não está sendo tratado o seu caso específico, onde são 61 pessoas em contraste com as 1038 residências do Jardim Progresso. A participante disse que se for necessário irá pegar mais assinaturas até o final do ano, pois as 61 foram feitas com pressa em um só dia e perguntou se conseguir mais assinaturas a regra poderá ser quebrada, conforme explicou pessoalmente. Bordini disse que montou o requerimento conforme a solicitação e ele foi protocolado e que este assunto não está sendo tratado nesta audiência. A participante perguntou se "iria demorar muito", sendo respondido por Bordini que só pode responder quando tiver na mão o processo e que acima dele está o Secretário e o prefeito, sendo que sua posição pode ser questionada pois não é o "dono da verdade". A participante disse que está pedindo "um jeito" para que a lei permita mais pontos de comércio no Jardim Progresso, sendo respondido pelo Engº Bordini que no caso da ZPR, quando fala de comércio e prestação de serviços, só é permitido "se estiver previsto na aprovação do loteamento". Disse que foi exigência da Câmara a caracterização do peso e do valor do "contrato padrão", conforme a restrição feita por leis mais antigas; que permitem comércio. A participante falou que não quer fazer um bar, sendo respondido que a liberação não é específica; questionou se não pode autorizar ou não as coisas e foi respondido pelo Engº Bordini que este assunto não está sendo discutido agora. Disse ao fiscal que sua ideia floresceu, está contente pelo grupo de fiscais atentos que estão na "linha de frente", sempre firme mesmo que com apoio policial. Agradeceu ao fiscal pela colaboração. Valmir Sanches disse que se isso não fosse feito poderia haver problemas futuros e parabenizou



# **CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS**

## **Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"**

ESTADO DE SÃO PAULO



*pela ideia. Bordini disse que vem mantendo contato com a fiscalização para aparar arestas, citando a sugestão para mudança dos critérios de inclinação das calçadas, de 3 para 8,36% beneficiando os deficientes, que deverá chegar em breve para a Câmara. Falou que a experiência da fiscalização se junta à legislação para um bom resultado. Agradeceu a presença de todos, esperando que a Casa analise, ficando à disposição para mais esclarecimentos, agradecendo mais uma vez ao assessor de vereador Josias Rosado. Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a audiência, da qual foi feita esta ata por mim, Paulo César Tamiazo, Analista Legislativo.*

**Valmir Sanches**  
**Vereador**

**Paulo Cesar Moraes de Oliveira**  
**Vereador**

**José Antonio Rodrigues**  
**Vereador**

**Neusa Ap. Damélio Marcelino de Moraes**  
**Vereadora**