



Ata da audiência pública referente ao Projeto de Lei Complementar nº 16/2022, que altera dispositivos da Lei Complementar nº 178/2011, com posteriores alterações (Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cordeirópolis, suas normas disciplinadoras e dá outras providências), conforme específica, realizada em 15 de setembro de 2022.

Aos quinze dias do mês de setembro de dois mil e vinte e dois, a partir das 19 horas, foi realizada audiência pública sobre o Projeto de Lei Complementar nº 16/2022, que altera dispositivos da Lei Complementar nº 178/2022 (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cordeirópolis). Os convites para esta audiência, por parte do Legislativo, foram publicados nas edições nº 1414 a 1420 do Jornal Oficial do Município, que foi prestigiada pelas pessoas indicadas na lista de presença. Abrindo a audiência, pelo representante da Prefeitura, Benedito Aparecido Bordini, foi dito que o projeto se refere à Lei Complementar nº 178/2011, referente ao Zoneamento. Informou que a Câmara fez sete publicações do convite para a audiência e o Poder Executivo fez edital de chamamento para esta audiência em sete oportunidades. Falou que a Lei Complementar trata do zoneamento de uso e ocupação de solo, e o projeto está alterando o art. 64, para incluir o inciso I e modificar o § 5º; que hoje ele trata de vagas de estacionamento para usos Industrial, Comercial e Prestação de Serviços, de acordo com a redação em vigor de 2019, dizendo que não se aplicam os dispositivos para a Zona Central, com exceção do § 3º, que fala que as vagas de estacionamento são autorizadas uma a partir de 50 m² de construção, o § 4º fala de dimensões mínimas de vaga privativa e pelo § 5º se definiu, pela Lei Complementar nº 285/2019, que as atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços com área de construção até 250 m² não necessitariam de vagas de estacionamento, desde que não existissem outras no mesmo imóvel. Disse que todas as vezes que ele "cria um cadeado", vem alguém com uma "chave para abrir a fechadura" e a lei regulariza a situação, deixando para um loteamento como o "Santa Marina" que mantenha os cinco metros de recuo. Disse que a "situação pretendida" é a criação do inciso I, que dispõe que "o acesso direto liga o passeio público ao final do estacionamento de cinco metros, sem obstáculo nenhum, como gradil, muro ou similares". No caso do § 5º, está se pretendendo alterar a legislação para a) obrigar o respeito ao recuo de cinco metros, destinados a estacionamento de veículos com livre acesso à via pública, nas atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, cujo "contrato padrão" ou projeto aprovado contenham esta exigência; b) que as construções com área de até 250 m² nas demais zonas, exceto na industrial, ficassem dispensadas desta exigência, desde que não existe disposição em contrário. Bordini reafirmou que é necessário o recuo de cinco metros, mas as construções em zonas que não sejam industriais ficam dispensadas desta exigência, bem como as construções industriais que não tenham esta área mínima. Disse que a pessoa pode fazer um comércio de até 250 m² e não precisa deixar vagas de estacionamento; lembrou que o "Supermercado Dia" deixou vagas para estacionamento em um terreno relativamente pequeno e que se ele não fizesse isso ele fecharia o estabelecimento; que um empresário construir um prédio de luxo deve destinar três vagas por apartamento, pois "quem dita as regras é o mercado"; que o Quitandão próximo ao Jardim Lise está montado com vagas de estacionamento; que a lei disciplina, mas o "mercado regula tudo", o que foi que aconteceu com o loteamento Portal das Torres, que foi aberto e liberado por ele. Agradeceu a presença do vereador Sérgio Balthazar Rodrigues de Oliveira. Mostrou a situação pretendida com a modificação do Anexo I – Classificação de Usos de Solo – Usos Residenciais, e a modificação acrescenta o "Uso Residencial para Edícula", pois na ZMG pode-se fazer



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



duas casas por lote, mas na ZPR, como Progresso, São Francisco, São Luiz e José Corte, existe a possibilidade de fazer uma construção por lote, térrea ou assobradada, podendo construir uma edícula no fundo, por exemplo de 70 m², que são alugadas, transformando um bairro de trezentos lotes com seiscentas casas, prejudicando as redes de água, esgoto e malha viária; que são construídas duas vagas de estacionamento para as casas da frente e do fundo e está se definindo um novo conceito para a edícula; descreveu os usos R-1 a R-5, que antes era até 10 pavimentos, e agora vai até 15; R-6 são "conjuntos habitacionais de alta densidade, destinados à população de baixa renda"; disse que na ZMG são permitidos os usos R-1 a sendo R-4 a R-6 condicionados, na ZPR, R-1, R-4 e R-5 condicionados; falou que daqui a vinte anos a região do São Francisco pode ser alterada de ZPR para ZMG, que no Jardim Eldorado pode ser também ZPR caso as coisas se modifiquem neste período; mostrou que atualmente em Cascalho, nas ZMGC e ZPRC só pode R-1; mostrou os bairros abrangidos pela ZMG e ZPR e que com o tempo o Jardim Paraty se transformará em ZMG, mostrando mapa do zoneamento da cidade com as diversas zonas marcadas com cores diferentes. Mostrou a situação pretendida para a modificação da legislação, definindo o conceito de edícula, edícula incorporada e desincorporada, além de requisitos de área máxima para construção para lotes até e acima de 250 m², considerando inconcebível que constrói edícula para alugar. Mostrou cálculos das diversas metragens e áreas de terrenos e as áreas e larguras das edículas para os lotes de até 250 m², que são padrão nas cidades da região; esquema de uma "situação comum" das edículas existentes; imagens 3D de modelos de "edícula desincorporada", que poderão ser utilizadas como "quarto de empregada" ou cuidadores de idosos ou doentes. Mostrou outras imagens 3D de edículas desincorporadas e incorporadas. Mostrou art. 3º do projeto, dizendo que "o cadeado não foi colocado no lugar certo" e "as chaves abriram o cadeado"; mostrou "situação pretendida" do Quadro C – Parâmetros Urbanísticos, para projetos de edificações dos Usos "C" e "PS", destacando o coeficiente de aproveitamento máximo 2,0, dizendo que ele se refere somente a ZC e para comércio e serviços, exemplificando o caso do cartório e da Eletro Pin; falou que uma pessoa queria construir um comércio de venda de pisos numa área de 3.000 m², sem deixar área livre e recuo frontal de seis metros; ressaltou que a ocupação máxima só será permitida na Zona Central, que compreende as Ruas Toledo Barros, José Moreira, Guilherme Krauter e Avenida Presidente Vargas, onde pode comércio e prestação de serviços construir 100%; falou que se preocupa com a iluminação e ventilação e os fiscais olham os detalhes, mas o empresário não é "louco" em colocar empregados em um local onde não se respira ou se enxerga direito, para ter depois problemas com o Ministério do Trabalho. Falou que estes são os tópicos abrangidos pelo projeto, colocando-se à disposição para questionamentos. Carlos Barbosa disse que ficou bem claro com relação à edícula, sendo respondido por Bordini que ela está limitada a 15% da área do terreno e que agora a regra ficou definida e será aplicada. Bordini disse que se o projeto passar de 15% e for definido como "construção residencial" não serão permitidas garagem ou piscina e não se poderá alugar edícula desta forma. Sérgio Balthazar cumprimentou os ouvintes da rádio comunitária, e quem acompanha pela internet, o "vereador" Valmir Sanches que está no plenário e os outros presentes. Elogiou o representante da Prefeitura por conhecer tudo na cidade, que gracejou dizendo que será candidato a vereador daqui a quatro anos; que é próprio das pessoas que trabalham com o que gostam e com amor, cumprindo seu dever, agradecendo aos ex-Prefeitos Féio, Zorzo por quatro meses e o atual, correspondendo com seu trabalho duro. Falou que tirou quinze dias de férias para fazer cinquenta laudos de avaliação dos terrenos do Anel Viário, mas irá terminar ainda neste mês. Sérgio Balthazar gracejou dizendo que precisa ver se tem dinheiro para pagar todo mundo. Falou que a área central



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



tem um tratamento diferente, perguntando porque não dar o mesmo tratamento aos bairros mais antigos como Jardim Planalto, Bela Vista ou Vila Barbosa. Bordini respondeu que o conjunto nasceu em 2011, andou nos bairros com funcionários da Secretaria de Obras e Serviços, em estradas municipais por todo o território do Município e o crescimento vai do centro para os bairros, mas existem locais que é possível criar corredores comerciais com 100% de ocupação, onde não há residências de classe média/média alta; que a revisão do Plano Diretor já deveria ter sido feita ano passado, lembrando que fez em Araras em 2006 e agora está se fazendo outra, para ser aprovada no ano que vem; que é necessário criar não um zoneamento diferente, mas um "corredor" como na Avenida Aristeu Marcicano, após discussão por audiências públicas e com os vereadores, já que a população representativa não se envolve, não por falta de convite, sendo que neste momento deveria haver de 100 a 200 pessoas participando desta audiência. Bordini disse que não sabe o que vai acontecer na cidade em 2025, mas já tem uma missão quando for feita a revisão do Plano Diretor; que certas cidades existem taxas de ocupação de 70, 90 a 100% e aqui existe de 80 a 100% em locais específicos. Sérgio Balthazar perguntou como é a configuração do Bairro do Cascalho dentro deste projeto, sendo mostrada a área afetada, destacando a regularização do Desmembramento Betti, e que foi destacada a parte de maior residência, lembrando que a empresa Via Campos saiu de sua localização original; que em frente da igreja tem comércio e é tudo uma coisa só para residências, sendo que para cada lote é uma casa. Disse que será aberta uma licitação para contratação de uma empresa que fará a regularização fundiária de oito parcelamentos existentes no bairro e para todo o resto outra empresa irá fazer o desenho das outras glebas que tenham atividades urbanas, para posterior cobrança de IPTU. Falou que o Parque das Águas terá um tratamento diferenciado, para que o proprietário faça a regularização com as exigências possíveis, mostrando no mapa o Parcelamento Engenho Velho e a área da Represa Santa Marina. Citou as metragens dos lotes do Bairro do Cascalho, de acordo como o mapa original de 1884, de 2.000m², 10.000 m² e 100.000 m². Falou que os leigos têm de olhar o mapa e entender, destacando que será feito um novo reservatório de 300 mil litros no Bairro do Cascalho pelo SAAE. Carlos Barbosa agradeceu a presença do representante da Prefeitura, cumprimentou os ouvintes e quem acompanhou pela internet. Bordini disse que a avó faz tudo que o neto quer, pois é mãe com açúcar, tem a preocupação da mãe, mas o olhar é doce e que o avô tem "mais açúcar ainda". Terminou dizendo que "não tem neto porque seu genro está vendo jogo de futebol". Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a audiência, da qual foi feita esta ata por mim, Paulo César Tamiazo,

Analista Legislativo.

Carlos Aparecido Barbosa
Presidente

Diego Fabiano de Oliveira
Vereador

Sérgio Balthazar Rodrigues de Oliveira
Vereador