



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Ata da audiência pública sobre os Projetos de Lei Complementar nº 17 e 18/2019, que alteram a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, realizada em 4 de novembro de 2019.

Aos quatro dias do mês de novembro de dois mil e dezenove, a partir das 19 horas, no Plenário "Vereador Irio Alves" da Câmara Municipal de Cordeirópolis, realizou-se audiência pública sobre os Projetos de Lei Complementar nº 17 e 18/2019, do Executivo, que altera a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor do Município de Cordeirópolis, sendo o convite publicado nas edições nº 1125 a 1128 do Jornal Oficial do Município, dos dias 23, 25 e 30 de outubro e 1º de novembro. Estiveram presentes os que assinaram a lista de presença. Pelo representante da Prefeitura, Benedito Aparecido Bordini, Diretor de Habitação e Urbanismo, foi dito que a proposta é uma indicação do vereador Carioca e após análise foi encaminhado o projeto, porque procede a solicitação. Disse que o Projeto de Lei Complementar nº 17/2019 altera a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo, proveniente do Processo nº 2499/2019, gerado a partir da Indicação nº 171/2019. Mostrou o setor do site da Prefeitura Municipal onde estão disponibilizadas as edições do Jornal Oficial do Município, mostrando o convite para a audiência publicado em quatro oportunidades, comprovando que foi dada publicidade ao evento. Mostrou texto do art. 1º do projeto, que altera o art. 2º, III da Lei Complementar nº 178/2019, bem como o § 2º indicando que a mudança do Anexo III será codificada sob nº 005/2019 e o § 4º indicando a mudança no zoneamento da Rua Francisco Minatel, bem como da propriedade de Matrícula nº 1.255 do Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, da ZER1 (Zona Exclusivamente Residencial 1) para a ZMC (Zona Mista Central), que contorna o centro da cidade. Mostrou mapa com a situação atual da ZER1, abrangendo os bairros Vila Botion, Jardim Residencial Florença, Jardim Módolo e Desmembramento Leandro Boteon e trechos da Vila das Palmeiras e da área citada, conforme o zoneamento de 2011. Bordini disse que foi conservador, dando para a região qualidade de vida, proibindo comércios, indústrias de pequeno porte e prestadores de serviços, mas que a proposta é passar as áreas citadas para a ZMC (Zona Mista Central), permanecendo como ZER1 a Vila Botion e os bairros Jardim Florença, Jardim São Paulo e Jardim Módolo; mostrou imagem do mapa do *Google* com a situação nova, lembrando que parte da Matrícula 1.255 já estava na ZMC e a separação física entre as zonas é a Rua Francisco Minatel, área próxima às propriedades de Elza Boteon e outros e Eugenio Bacochina ou sucessores, na continuidade da Avenida Presidente Vargas, que irá até o Jardim Eldorado; que a possibilidade é fechar pelo leito da Rua Francisco Minatel para ZMC, onde a área total terá este zoneamento, devido a já existir atividades comerciais, prestação de serviços e pequenas empresas e a vocação é para ZMC e não para apenas e exclusivamente ZER1; que o zoneamento está sendo mudado para facilitar a vocação da região, com possibilidade de instalação de comércios, prestadores de serviços e pequenas empresas, mapa que fará parte do Anexo III, sob nº 005/2019; mostrou mapa com a situação atual do zoneamento no entorno do Desmembramento Leandro Boteon, que foi revisto recentemente, codificado sob nº 004/2019 e que será mudado para o código nº 005/2019; citou que a lei de zoneamento já foi mudada três vezes desde o início da atual administração, pelas Leis Complementares nº 247/2017 (nº 002/2019), 264/2018 (nº 003/2019) e 279/2019 (nº 004/2019) e agora através do PLC 17/2019 (nº 005/2019), aumentando a ZMC (Zona Mista Central) na região; que é um projeto relativamente simples, recebeu a proposta, foi até o local, atendendo ao pedido de proprietários que têm interesse de eliminar a limitação residencial, estando atento ao que o "mercado" precisa, que está mostrando que o trecho não é para ser ZER1, lembrando que foi conservador em 2011; que as leis do Plano Diretor, Parcelamento e Zoneamento não são "estradas de mão única", mas têm "retornos" que servem para corrigir coisas que acontecem. Foi aberto espaço para questionamentos. Por uma das pessoas presentes foi dito que tinha um terreno na Vila Botion e



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



pretendia construir, inclusive pagando a planta, mas a prefeitura não deixou construir e que por isso procurou o vereador Carioca mostrando a planta, pois quer abrir um comércio que irá oferecer emprego para três pessoas, diminuindo o número de desempregados na cidade; citou que o proprietário da Telecom queria colocar um barracão no local e não conseguiu, e está sendo prejudicado por isso. O representante da Prefeitura disse que a modificação está sendo feita por indicação do vereador Carioca devido a esta situação; que "caldo de galinha e prudência não faz mal a ninguém" e que a prefeitura não pode modificar o zoneamento a seu bel-prazer, para que o benefício de um não estrague trinta outros; que temos que estar atrelados ao que o mercado precisa e a lei irá liberar para Zona Mista Central, dizendo que na próxima audiência irá trazer a lei do Plano Diretor para informar as atividades permitidas; sugeriu à participante que se dirija à Secretaria de Planejamento onde ela será orientada, dizendo que houve casos em Conchal, onde trabalhou, mudando-se um zoneamento rígido para um mais permissivo, e mesmo assim não foi possível, mudando-se novamente até o ponto de equilíbrio, sem prejudicar a vida dos outros; disse que uma pessoa veio de São Paulo aposentado para Araras e solicitou indicações de onde morar, sendo apresentados os locais conforme as necessidades do solicitante; que muitas pessoas levam junto de si o trabalho, que pode não causar problemas, mas certas atividades podem causar problemas, como lavagem de carros. Reafirmou o pedido à participante para que compareça ao Planejamento para orientação; que as leis não são eternas e outras podem e devem ser adaptadas, sem tirar a tranquilidade dos moradores; citou projeto de lei que está na Casa, para revogação do art. 65-C da Lei de Parcelamento do Solo, que libera desmembramentos na cidade inteira, inclusive na Vila Botion e Jardim Florença, locais que atualmente não se permite o parcelamento; disse que tem outros locais onde o desmembramento foi autorizado, mas está sendo retirado - o Jardim José Corte e a Vila Olympia - porque a Zona Norte está caracterizada como um setor mais "em ordem" e grande parte da Zona Sul já tem áreas desmembradas, o que pode fazer perder a qualidade de vida, mas deve-se respeitar as escolhas das pessoas. Ressaltou que recebeu ofício da Câmara e foi destinado pelo prefeito para falar sobre o Projeto de Lei Complementar nº 18/2019, que altera o art. 9º do Plano Diretor. Mostrou novamente que o convite foi publicado no Jornal Oficial do Município nas edições indicadas, que estão disponibilizadas no site da Prefeitura. Falou que o projeto modifica o Anexo IV, o inciso IV e os §§ 8º e 9º do art. 9º, que se refere a "características geométricas das vias", citando os outros anexos que não estão sendo modificados. Mostrou a situação do § 8º, que fala sobre as vias urbanas locais para conjuntos habitacionais e vias secundárias para loteamentos fechados e que com a modificação será codificado sob nº 002/2019; que o Anexo IV define atualmente os passeios com dois metros e o leito carroçável com oito metros, totalizando doze metros de largura para via tipo G-1, de comprimento menor de 150 metros, somente autorizado pela Prefeitura; que pela proposta do Executivo, por solicitação de empresários que trabalham com loteamento fechado e com loteamento de interesse social, está sendo proposta a mudança no comprimento da via urbana local para conjunto habitacional e via secundária de loteamento fechado para 250 metros, para maximizar a quantidade de lotes, somente autorizado com viabilidade e diretriz municipais, situação pretendida que será codificada sob nº 002/2019 no Anexo IV; o representante da Prefeitura mostrou o art. 23 da Lei de Parcelamento do Solo, que define que as quadras dos loteamentos normais podem ter até 200 metros, com ruas de gabarito G-1 com 14 metros e acima, podendo inserir um círculo de 40 metros de diâmetro, ficando com a área que o loteamento exige; mostrou ilustração de ruas G-3 de 15 e G-4 de 18 metros, com os 200 metros de extensão; mostrou ilustração que representa a Avenida Presidente Vargas e Avenida Aristeu Marciano, com as medidas de passeio, leito e canteiro, citando que os loteamentos Jardim São Luiz, São Francisco e outros obedecem a esta determinação, não sendo de interesse social nem loteamento fechado; citou desenho representativo do Anel Viário (G-7), por sua proposta, para o contorno da cidade e que quando estiver feito, alguns poderão achar que



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



é pequeno; mostrou ilustração de vias G-8, G-9 e G-10 que são rurais, com 15, 18 e 29 metros, onde não pode ser feito loteamento; mostrou art. 118 da Lei de Parcelamento, onde se define os comprimentos máximos das quadras dos loteamentos industriais, comerciais e de prestação de serviços que podem ser feitos a oeste e a leste do Município, sendo que o lote for acima de 5.000 m² as quadras teriam 400 metros em um lado da cidade e de 800 metros do outro lado; lembrou que na área da antiga Fazenda Santa Teresa em 2011 havia uma proposta de um polo logístico e empresarial, cuja ideia era trazer empresas de alto valor agregado, com lotes de 15.000 m² e no mínimo 50 m de frente, inclusive com empresas interessadas em lotes entre 80 mil e 100 m²; ressaltou que é o mercado que regula e o empresário vê todas as coisas e que ele tem interesse pela localização; disse que, por exemplo, o lado contrário à Nestlé é uma região propícia para o crescimento, menos do habitacional, pois fica muito caro para o Município levar infraestrutura e equipamentos como creche, escola e posto de saúde; que a região tem uma vocação industrial, de prestadores de serviços e de comércio; lembrou que um frigorífico estava indo para esta região em uma área da empresa Morro Azul, inclusive com o aval da Casa, mas a proposta não deu certo por problemas no mercado externo; que o Prefeito ofereceu "tudo que tinha direito e mais um pouco" para que a empresa viesse para a cidade, pois iria gerar 500 empregos e 70% de mão de obra feminina, mas infelizmente não deu certo; ressaltou que a região da antiga Fazenda Santa Tereza, próximo à Rodovia dos Bandeirantes e ao Posto Graal Turmalina, é propícia e cada setor da cidade tem uma configuração. Mostrou ilustração representando o Jardim José Corte, que tem uma área verde no centro e lotes em volta, da mesma forma o Jardim Juventude, o que representou uma quadra com 343 metros e ruas com 14 metros de largura; citou que a situação é problemática em termos de sistema viário e disse que não haverá mais lotes deste tipo, mostrando mapa da região com a "quadra comprida". Disse que a proposta é para ter mais flexibilidade, fazendo com que loteamentos em ZEIs e loteamentos fechados as ruas tenham até 250 metros de comprimento, devido a diversas solicitações e pedidos e após realização de estudos de sua parte a pedido do prefeito. Encerrando sua manifestação, colocou-se à disposição para questionamentos e agradeceu a presença dos vereadores, especialmente o assessor do vereador Cleverton Menezes, que está sempre com ele, dizendo que quando o vereador for prefeito, seu assessor será vereador, pois é bastante interessado e questionador e quem tem experiência consegue transmitir aos mais jovens; que quando era jovem, ouvia os mais idosos pelo seu conhecimento, lembrando que os conselhos foram passados para que os erros não se repetissem; disse estar contente com a presença dos munícipes na audiência, inclusive tendo comentado sobre a necessidade dos cidadãos tomarem consciência da importância em participar das audiências públicas para que possam, no futuro, sugerir mudanças com a sua experiência do dia-a-dia, trazendo subsídios à administração; parabenizou e agradeceu a presença dos cidadãos, colocando-se por fim à disposição de todos. Nada mais havendo a ser tratado, encerrou-se a audiência da qual foi lavrada esta ata por mim,

Paulo César
Tamiazo, Analista Legislativo.

Câmara Municipal de Cordeirópolis, 4 de novembro de 2019.

Cássia de Moraes
Presidente