

ATA DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Na data de 28 de janeiro de 2020, na sede da Associação Comercial de São Roque - ACIA, situada à Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 93 - Centro, conforme previamente divulgado em jornal local e mídia eletrônica, com a participação de 120 (cento e vinte) pessoas que assinaram a lista de presença que é parte integrante da presente ata, ocorreu a 2ª audiência pública referente a revisão do plano diretor municipal. A sessão foi aberta às 14:10 hrs.pela Dra. Giovana Ulian, que se apresentou como prestadora de serviços para o Município, que se apresentaria melhor no decorrer da explanação e, após concluída, haverá espaço para perguntas e que talvez nem todas poderão ser respondidas, mas sugeriu que fossem redigidas e protocoladas na Prefeitura. Ato contínuo, foram apresentados todos os participantes da revisão do plano diretor, o corpo técnico da prefeitura, sendo eles: José Eduardo D. Loureiro - Engenheiro Civil, Rosa F. Ribotta - Arquiteta e Urbanista, Juliana Andreatta - Arquiteta e Urbanista, Juliana Caldevilla - Engenheira Ambiental, Diego Prestes - Arquiteto e Urbanista, Caroline Góes Bosco - Advogada, Bruno Caparelli - Advogado, Renata Mariucci - Advogada. Em sua apresentação, Giovana apresentou-se como Engenheira Civil de formação, com experiência em órgão público como Secretária de Planejamento, com 15 (quinze) anos de experiência com planejamento urbano, em 38 cidades, de 6 estados brasileiros, e aprendeu que não existe uma regra, uma receita de bolo perfeita que sirva para todos os municípios, ainda bem, pois os municípios são diferentes, em seguida afirmou que estava participando de uma pequena parte do processo, apenas no fechamento, inclusive para apresentação e, na medida da necessidade iria solicitar ajuda para a equipe técnica auxiliá-la. Afirmou em seguida que seu papel era de dar respostas de ordem técnica sem entender o contexto, ajudar a conduzir o fechamento, que a conversa envolverá duas legislações: plano diretor municipal e lei de parcelamento do solo, que se complementam, pois, as legislações que hoje temos vigente abordam os dois assuntos de forma misturada, o que gera conflito no entendimento delas. Informou que serão encaminhadas à Câmara dos Vereadores as duas legislações. Em seguida foi demonstrado o índice dos assuntos da apresentação e informado que o plano diretor vigente tem data de 2006, afirmando que a intenção da Municipalidade é de que as revisões sejam permanentes e contínuas, pois o plano diretor segue diretrizes da lei federal, especificamente do Estatuto das Cidades e obriga municípios acima de 20.000 habitantes elaborarem seu plano diretor, o qual deve expressar um pacto social que inicia a complexidade do tema que mexe com interesses privados, pois determina o que é ou não possível no município, sendo difícil obter consenso para benefício do coletivo, já que existem pessoas que realmente querem que o consenso não seja obtido, pois não estão interessadas no desenvolvimento do município e sim na confusão, que espera que todos tenham bom senso, pois, em suas palavras: “não somos dono da razão e não sabemos tudo apesar da experiência, mas esperamos construir o que é melhor à coletividade sem atender especificamente o interesse de A ou B”. Afirmou ainda, a Sra Giovana, que, uma coisa importante de se saber é que o plano diretor é municipal, e não só para área urbana, e desde 2001 os Municípios foram obrigados a pensar na área urbana e rural e, ainda se confunde quando se trata de área rural, pois, “na nossa história estávamos acostumados a cuidar do urbano, não do rural”, portanto, é importante olhar para todo o território. Em seguida, a Dra. Giovana explicou o porquê de revisar o plano diretor: as cidades mudam, a dinâmica urbana, as necessidades das pessoas mudam, existem questões legais e sempre

há mudanças das legislações federais, havendo necessidade de adaptação, por isso deve ser feita revisão permanente. Em seguida, afirmou que em 2017 foi criada a Comissão de Revisão do Plano Diretor internamente na prefeitura, e foram acompanhadas reuniões no PDUI, que é o Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Sorocaba e, que houve pausa nos estudos desse órgão. Havia interesse de se obter a base cartográfica dos estudos realizados, que não foi possível devido a essa pausa, mas que a Prefeitura está em fase de contratação deste tipo de serviço. A Sra. Eleusa paralisou a apresentação e se apresentou como membra do comitê executivo do PDUI, e informou que ainda estão em fase de conclusão do macrozoneamento, que no início do ano tiveram mais uma reunião e que posteriormente ocorrerão as audiências públicas. Em seguida, Giovana ressaltou a importância e oportunidades que geram aos municípios ao ser realizado o Plano Diretor da Região Metropolitana. Em 2018, prosseguiram os estudos e foi feita a 1ª audiência pública da revisão do Plano Diretor, bem como se deu continuidade ao processo de revisão do Plano Diretor Ambiental, atualmente protocolado junto à Câmara de Vereadores. Em 2019, houve reuniões e outras solicitações da população através de protocolos, reuniões com o gestor da APA - Itupararanga, reuniões e avaliação pelo Conselho da Cidade (CONCIDADE) e no final do ano a contratação da consultoria para fechamento dos estudos em novembro de 2019, juntamente com outros profissionais: Vinícius Ribeiro - arquiteto e urbanista especialista em planejamento urbano e mobilidade e Fábio Vanin - advogado e doutorando em políticas urbanas, que continuarão até encaminhamento do projeto de lei à Câmara de Vereadores. Explicou da dificuldade de elaboração dos estudos e que muitas vezes a equipe técnica se dispôs a trabalhar fora do horário de expediente, e aos finais de semana para que pudessem finalizar os estudos. Salientou que quando se aborda o assunto de planejamento urbano existem várias linhas de pensamento, alguns acham que as cidades devem ser espalhadas ou concentradas, porém, não existe uma verdade absoluta para decisão das cidades pois cada território é diferente. Portanto, são determinados critérios norteadores que são os mais aceitos pela literatura e em diversos congressos nacionais e internacionais. Os critérios norteadores são:

- 1) Conservação Ambiental: abastecimento água, diminuir os riscos na ocupação do solo (alagamento, erosão), respeitar legislações estaduais e federais e reconhecer a APA - Itupararanga; nós temos um território com suporte limitado de uso.
- 2) Cidade Compacta: Incentivar a densificação onde já existe infraestrutura urbana, onde há via pública em bom estado, escola, equipamento público, buscar-se-á densificação, sem esquecer da paisagem da cidade (que é montanhosa), respeitando os seus limites naturais e geográficos. A cidade compacta possibilita negócios. Se o Município permitir que edifícios mais altos aconteçam, isso potencializará o comércio no local. E, se espalhar demais a cidade, não haverá sustentabilidade dos negócios que se instalam, então essa é uma diretriz da cidade compacta.
- 3) Cidade Coesa: dar o máximo de alternativas para todas as classes sociais, atendendo a todos, portanto não ser excludente.
- 4) Cidade Mista: esse é um desafio grande, mas é necessário permitir que atividades urbanas (comércio serviços, pequenas empresas) aconteçam junto com o residencial. A idéia é que o emprego, a escola e a moradia estejam perto, e se puderem ser atendidas a pé, é melhor ainda.
- 5) Simplificar a legislação: a tendência é que as cidades cada vez mais incluam normas, mas isso dificulta o entendimento e aplicabilidade da legislação. A intenção é ser objetivo e claro.
- 6) Liberdade econômica: Legislação Federal recente que foi observada para esta revisão do Plano Diretor.
- 7) Transparência: existem pontos faltantes para regra de procedimentos.
- 8)

Isonomia: se uma postura é definida, todos os demais locais com o mesmo potencial devem receber o mesmo tratamento. O Município não pode dar uma regra para um lado e outra regra para o outro, sendo que ambos possuem as mesmas características. Passados os critérios passa-se a analisar os zoneamentos, que são uma ferramenta de ordenação do Município a partir do reconhecimento das características do território. Busca-se evitar a alta densidade onde há problema ambiental, por exemplo, devemos andar de acordo com o que existe no território. Adequou-se os zoneamentos aos estudos do Plano Diretor Ambiental, que foi protocolado na Câmara de Vereadores e está norteando as propostas, a ideia é que eles andem juntos. Outros princípios para direcionamento do zoneamento são: reconhecimento dos principais núcleos urbanos do município com inclusão do núcleo urbano do Carmo, que está isolado e desatendido, além da questão quilombola. Portanto é necessário reconhecer o Carmo e incluí-lo às diretrizes municipais. Interrompida a apresentação pelo nobre edil sr. Etelvino Nogueira, indicando que a proposta não reflete a realidade do Carmo, e que não conseguiu entender como isso vai resolver ou atender o bairro. A Dra. Giovana informou que não havia iniciado a explicação, por isso que não era possível ter o entendimento. Outra questão em relação ao zoneamento é o reconhecimento dos limites da APA - Itupararanga. Foram reconhecidas e incluídas áreas de preservação ambiental identificadas no estudo do Plano Diretor Municipal e a partir dele também foram identificadas áreas de processo erosivo e escoamento pluvial que demandarão estudos posteriores pois um plano de drenagem urbana, ou esgotamento sanitário precisa de estudos e mapas mais aprofundados. O anexo I o principal é o reconhecimento da APA de Itupararanga e zonas de preservação ambiental. Outro ponto ressaltado pela Dra. Giovana é a divisão do município em área urbana e rural. Por mais óbvio que pareça, ou a área é urbana ou rural, não existe meio termo, é necessário classificar e regar dessas duas maneiras. Devem ser regradas quais atividades são permitidas em cada espaço, de forma clara. É muito importante esta divisão e devem ser propostas diretrizes bem distintas pois a função da terra no espaço urbano e rural tem objetivos muito diferentes. Deve-se ter cuidado com o aumento da área urbana, pois pode gerar passivos sociais, ambientais, econômicos e criminais muito graves. A área urbana de São Roque é grande, em comparação com a cidade de Caxias do Sul que tem aproximadamente 500 mil habitantes, tem 150 km² de área urbana e São Roque tem 200km² de área urbana com 90 mil habitantes. É necessário tomar consciência dessas questões e tomar decisão da melhor forma. Então, a proposta é que o espaço rural abrigará a produção primária, a agroindústria, a produção vinícola, o turismo e todas as atividades de apoio necessárias para o desenvolvimento delas. A intenção é facilitar e esclarecer a diferença entre rural e urbano, bem como suas atividades propostas. Os espaços urbanos abrigarão as produções secundária e terciária, a habitação e as atividades institucionais de apoio ao Município em sua integralidade. O anexo II, que é o mapa do zoneamento urbano e rural, tem como objetivo identificar as zonas rurais e urbanas do Município, destacando também os principais núcleos urbanos: Núcleo Sede, Núcleo Maylasky, Núcleo São João Novo, Núcleo Canguera e Núcleo Carmo. As propostas resumidamente são: Adaptação da mancha urbana, de forma a atender os critérios cidade compacta; respeitar APA, vegetação em área urbana x IPTU; incentivo ao turismo rural. Além disso a identificação e inserção descritiva das atividades permitidas no zoneamento rural, tais como: Atividades agropecuárias; agroindústrias; turismo e todas as atividades complementares a estas. No zoneamento rural não são permitidos parcelamento do solo abaixo do módulo rural mínimo

do INCRA (legislação federal) e outras atividades urbanas específicas. Neste momento, foi demonstrado e explicado o anexo II em comparação com o plano diretor vigente (2006). O nobre edil, Júlio Mariano, solicitou que a Dra. Giovana indicasse alguns bairros, o que foi atendido. Portanto, foi demonstrado que a proposta é de ampliação da área rural, principalmente na região da APA - Itupararanga, conforme explanado anteriormente a necessidade. Foram incluídas duas áreas de preservação, a primeira próxima à Serrinha, e a segunda, conforme estudos do Plano Diretor Ambiental, próxima à divisa com o Município de Itapevi. Os traçados dos demais foram somados e atualizados aos estudos do Plano Diretor Ambiental, conforme relata a Dra. Giovana. Demonstrado o mapa de consolidação urbana, onde se propõe eixo de conexão entre os núcleos urbanos da sede, Maylasky e São João Novo, além do reconhecimento do bairro do Carmo e atualização do perímetro de Canguera. Sobre a proposta de atualização do macrozoneamento: macrozoneamento de consolidação urbana como área prioritária ao adensamento; macrozoneamento de urbanização específica, subdividida em zona de interesse turístico e zona de logística; macrozoneamento especial como núcleos urbanos isolados que demandam controle de expansão e demanda legislação específica para regularização fundiária; demonstrado o mapa de macrozoneamento (anexo III) e identificada as cores das manchas conforme legenda. Sobre o Macrozoneamento de Consolidação Urbana, explica a Dra. Giovana que foi ampliado a partir dos seguintes critérios: Respeitando os limites da APA – Itupararanga; Respeitando as áreas de preservação conforme anexo I; Unificação de núcleos urbanos formando corredor para o desenvolvimento e crescimento urbano ordenado; Sobre o Macrozoneamento Especial foi proposto a partir dos seguintes critérios: Identificados os núcleos urbanos irregulares, fora do limite da APA – Itupararanga, buscou-se aglutinar e formar manchas, quando possível; Identificados os núcleos irregulares, dentro do limite da APA – Itupararanga, buscou-se criar a mancha urbana mais ajustada possível, para não permitir futura expansão na região; Sobre o Macrozoneamento de Urbanização Específica: foi mantida parte da área de interesse turístico 2006, e definida como de interesse logístico na região do novo aeroporto que requer proteção em seu entorno; Sobre o Zoneamento Sede: Inserido no Macrozoneamento de Consolidação Urbana (anexo IV), na área sede do município, propõe-se a adequação dos 9 zoneamentos, para 4 zoneamentos (zona mista, corredor de atividades, corredor de atividades especiais e centro histórico turístico), com seguintes características: 1) A área da Brasital mantida como área ambiental, conforme já indicado no Plano Diretor vigente (2006); 2) Redução do Coeficiente de Aproveitamento para 1.8 no Centro Histórico Turístico, visando a preservação histórica, cultural, arquitetônica e paisagística e reconhecendo que a infraestrutura pública é limitada, não tendo capacidade de suporte para densidades maiores; 3) Os zoneamentos de baixa, média e alta densidade foram unificados, passando a denominar-se “zona mista”; 4) Os coeficientes da zona mista também foram unificados, passando para: C.A. básico de 1.8 e C.A. máximo de 2.5 (através da compra de índices); 5) Os usos da zona mista permanecem o proposto para a zona de média densidade; 6) A zona industrial que pertencia à sede passou a integrar a zona mista, cabendo habitações e atividades urbanas, além da industrial; 7) Os corredores de atividades também foram integrados, denominando-se: “corredores de atividades” sendo permitidos os geradores de ruídos e de tráfego intenso. “corredores de atividades especiais” sendo permitidos também os geradores de tráfego pesado; 8) Em qualquer caso, o Município poderá exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) que a comprovar a viabilidade da localização do empreendimentos/empresas que

possam gerar transtornos urbanos; 9) As indústrias serão autorizadas a implementar suas atividades, em concordância com o grau de incomodidade limite para cada zoneamento. 10) As indústrias classificadas como não incômodas serão permitidas na zona mista, outras de incomodidade relativa à sonoridade e tráfego poderão ocorrer no corredor de atividades especiais. As demais poderão ser permitidas em corredor de atividades; Esta mudança deve ser continuamente estudada conforme necessidades que surgirem após sua implantação. Sobre a definição e propostas para os núcleos urbanos, o Macrozoneamento de Consolidação Urbana também abrange os núcleos urbanos de Maylasky, São João Novo, Canguera e Carmo. Destaca a Dra. Giovana as seguintes propostas: 1) Integração das manchas urbanas do núcleo sede, Maylasky e São João Novo com vistas a gerar um corredor de desenvolvimento, mantendo autonomia dos núcleos, mas favorecendo a conexão com o núcleo sede. Neste eixo, um para o desenvolvimento industrial, denominado “corredor de atividades especiais”, que favorecerá o setor secundário e possibilitará a implementação de empreendimentos/negócios de grande porte; 2) Expansão da zona mista entre Maylasky e São João Novo, visando direcionamento do adensamento e expansão urbana através da criação de eixo de conexão entre a sede, Maylasky e São João Novo; 3) Reconhecimento do núcleo urbano do Carmo, devido a sua distância, promover seu desenvolvimento de maneira a dar autonomia a este núcleo; 4) Expansão da área compreendida por Canguera devido a consolidação da ocupação urbana; Neste momento foi demonstrado o anexo IV do zoneamento sede e comparativos conforme as propostas já exemplificadas. Foi questionado (por um senhor que não se identificou) sobre a zona de interesse turístico, seus usos, e pela Dra. Giovana foi lhe informado que muitas áreas antigamente abrigavam vinhedos que foram desativados, e que estão aguardando uma definição nova para parcelamento do solo, por ser inviável lotes de 1.000m² e que se for manter a mesma postura, estará condenando essas áreas que pagam IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana), áreas na rua Antonio Panellini e bairro do Taboão. A Dra. Giovana explicou que foi mantido o que está vigente na legislação, e que deveriam ser criados incentivos e diretrizes específicas para incentivo ao turismo. Sobre os índices urbanos, foram apresentadas as principais alterações propostas e demonstrada em tabela resumida: 1) Aumento do gabarito (verticalização); 2) Aumento do coeficiente de aproveitamento (aumento da possibilidade de construção); 3) Determinação de limite para outorga onerosa; 4) Diminuição da exigência de recuos laterais e de fundos, mantendo as determinações para iluminação e ventilação. Sobre o sistema viário, não há na legislação vigente hierarquia viária, portanto foram identificadas as principais vias existentes, hierarquizando-as. Foram identificadas as rodovias, ferrovias, vias de comunicação intermunicipal, vias de comunicação entre núcleos urbanos e vias propostas para novas conexões entre estes núcleos. Foram projetadas vias que façam conexão independente das rodovias (especialmente Raposo) e favorecendo conexão alternativa com a Castelo Branco. Após, iniciou-se a exposição de temas vinculados ao parcelamento do solo, sendo definido como a divisão de terra, no espaço urbano, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, de infraestrutura e com vista à edificação. São formas de parcelamento do solo: Loteamento; Desmembramento; Desdobro; Condomínio de lotes por unidades autônomas (que podem ser identificados com outras nomenclaturas); Esclarecendo cada modalidade - Loteamento: parcelamento de gleba em lotes, implicando na abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, implicando em doação de área pública e implantação de infraestrutura básica;

Desmembramento: parcelamento de gleba em lotes, aproveitando o sistema viário existente, devendo ser executada infraestrutura básica (caso não existente), implicando em doação de área pública; Desdobro: parcelamento de lotes já dotados de infraestrutura básica e resultantes de um outro parcelamento regular do solo, em novos lotes, aproveitando o sistema viário, não implicando em doação de área pública, para imóveis até 5.000m²; Condomínio de lotes por unidade autônoma: tipo de parcelamento do solo resultante da subdivisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, mas não vinculadas a ela, onde as áreas de uso comum correspondem a frações ideais e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos. Demonstrada tabela de lotes mínimos, e propostas sobre testada mínima e quadra máxima para os parcelamentos do solo em cada zoneamento. Com o parcelamento do solo são exigidas doações de áreas para uso público para determinados casos, que poderão ocorrer da seguinte forma: Doação em área dentro ou fora do parcelamento, desde que justificado; Doação em pecúnia, desde que justificado, e que o entorno não necessite de áreas para uso público; Doação em obras públicas, devidamente justificadas; Em condomínio fechado a área pública deverá ser doada fora do empreendimento; As mudanças nas doações ocorreram pois no Plano Diretor vigente, as doações eram extremamente específicas aos zoneamentos, e o conflito, era por exemplo: em parcelamento do solo, em zona de interesse turístico, era obrigatória a doação em áreas interesse social definidas no Plano Diretor. Ato contínuo, foi demonstrada proposta de regras para sistema viário (largura, inclinação, etc) em tabela. Sobre a regularização fundiária, hoje temos a Lei Federal 13.465/17 e decreto 9.310/18, que trazem duas modalidades: 1) REURB – E (Regularização Fundiária de Interesse Específico); 2) REURB – S (Regularização Fundiária de Interesse Social); Apresentado mapa inicial de locais do município que apresentam irregularidade, cuja necessidade é reconhecer e regularizar mas não deixar se ampliar. Foram sugeridas legislações a serem feitas posteriormente à revisão do plano diretor, como por exemplo: programas de habitação de interesse social, regularização fundiária, torres de telefonia (ERB), poluição sonora e visual, normativas para EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, Instrumentos do Estatuto das Cidades (Ex.: OODC, Direito de Preempção, TDC), drenagem urbana e esgotamento sanitário, Planos de Manejo das áreas verdes (de preservação), Patrimônio Histórico e Cultural, Plano de Mobilidade Urbana, e Código de Obras. A partir de hoje, há intenção de se protocolar a minuta da legislação na câmara. Haverá prazo de 15 dias para apresentação de sugestões que deverão ser oficialmente protocolados, com justificativa técnica, além da Equipe Prefeitura estar disponível para correções em mapas. Houve manifestação do sr. Vinícius, elogiando a apresentação e os estudos e demonstrando sua preocupação sobre as áreas de preservação ambiental por não possuírem corredor ecológico e corredor hídrico. Apontou sobre a influência do aquecimento global e elevação térmica é importante que essa questão seja tratada agora no Plano Diretor, também por São Roque ser uma região seca, e teme a falta de água do verão e as enchentes na época de chuva por falta de previsão dos corredores ecológicos e hídricos. A dra. Giovana ressaltou a importância de oficializar as questões levantadas através de protocolo, até para questão de transparência. A sra. Eleusa se manifestou novamente apontando 3 questões: 1) sobre a integração dos demais planos com o plano diretor, a exemplo do plano de saneamento. 2) Existem projetos em andamento sobre o Plano de Drenagem Urbana e Plano de Drenagem Rural que devem ser observado também com a integração a revisão do Plano Diretor que está sendo estudado. 3) Sobre o GAEMA

(Grupo de Atuação Especial de Defesa do Meio Ambiente) que foi instalado, pois já havia sido criado, porém agora foi instalado, e a Dra. Eleusa se denominou interlocutora do promotor de justiça do GAEMA, Dr. Antonio Domingues Farto Neto, perante o Comitê de Bacias (Sorocaba e Médio Tietê) e no Comitê Executivo do PDUI (Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado) da Região Metropolitana de Sorocaba, e sugeriu o encaminhamento das propostas ao promotor. A Dra. Giovana se manifestou em relação ao prazo, informando que a revisão do Plano Diretor deveria continuar e, caso algo ocorra posteriormente, que seja incluído na próxima revisão. A Dra. Eleusa informou que o plano de saneamento já está quase fechando, sem ter motivo para ser ignorado. A Dra. Giovana informou que faria o fechamento da apresentação e abertura de 30 (trinta) minutos para manifestação. Informou que as sugestões que deverão ser oficialmente protocolados também devem conter justificativa técnica, apesar de a equipe técnica da Prefeitura estar disponível para correções, colocando toda a equipe a disposição e de forma que se possa ouvir todos os interessados sem que o prazo se estenda demais, para que haja prazo para a conclusão. Importante destacar que a base cartográfica não é totalmente precisa, e que o Município está contratando este serviço e que será atualizada assim que for concluída, e que haverá necessidade de revisão destes mapas. Aberta para manifestação: O arqº Paulo Mazzaro informou que em reunião que participou teve acesso aos novos mapas de áreas de risco produzidos, e perguntou se era de conhecimento da equipe. O Sr. Ronaldo Xavier se manifestou parabenizando a apresentação técnica, reforçando o que já havia dito na audiência pública anterior, em dezembro de 2018, observando que havia menos pessoas presentes, e que apesar de denominada audiência pública acredita que não foi tão pública e que a 2ª audiência é mais pública por conta de mais mídia que foi dada. Acredita que esta revisão irá atender o município nos próximos 10 anos havendo necessidade de se fazer alterações a cada 4 anos ou quando necessário. Destacou a necessidade de buscar a integração com as questões ambientais, como dito pelo Sr. Vinicius, e a questão do crescimento sustentável da cidade. Que não adianta se iludir tanto para um lado quanto para o outro sem buscar o equilíbrio da cidade, se não ficaremos mais uma vez patinando. A crítica que o Sr. Ronaldo fez foi quanto aos 15 (quinze) dias para manifestação, dizendo que não funciona devido a quantidade de pessoas, interessados e discussões, em conjunto com o conselho das cidades que vem trabalhando bastante, se colocou à disposição deste trabalho há muito tempo, dizendo que não são em 15 (quinze) dias que será resolvido o grande problema de São Roque que hoje é Plano Diretor. Informa que temos uma cidade com problemas topográficos e que sofre com escoamento de águas pluviais e rios que não suportam mais, a situação está cada vez mais preocupante tanto pela quantidade quanto pela velocidade da água, então solicita que não saia com nada tão definido desta audiência, que considera que é o primeiro grande passo, e que portanto não poderá dar o passo definitivo daqui há 15 (quinze) dias. A Sra. Rosa se manifestou informando que membros de seu grupo de celular foram barrados na entrada da audiência pública com o argumento de que o evento estaria lotado. Se manifestou no sentido da necessidade de espaço maior para o evento. O Sr. Antonio, presidente da ACIA (Associação Comercial), que cedeu o espaço para o evento, informou que apenas solicitou a uma pessoa da rádio que aguardasse, pois já haviam 4 (quatro) representantes da imprensa, mas que estavam fazendo o possível para que todos participassem, pediu desculpas pelo ocorrido. O sr. Roberto Walter se manifestou sobre a área da Pedreira que está distante da praça da Matriz em apenas 1.000 (mil) metros e está sendo negociada para eventos esportivos de rapel e

escalada. Manifesta preocupação de que hoje a área está inserida em proteção ambiental, com taxa de ocupação de 10% que inviabiliza o empreendimento que se pretende. A Dra. Giovana informou que isso já foi alterado nas novas propostas. O Sr. Roberto se dispôs a levar eventuais interessados para conhecer a pedreira. O Sr. Vitor se manifestou informando que São Roque tem uma das maiores taxas de crescimento de população das cidades do Estado de São Paulo, sendo a 2ª cidade com maior interesse de se resolver questão de moradia, por isso tem crescido o eixo da Rod. Castello Branco. Outra característica que destacou que a habitação está ficando cada vez menor, que hoje, grande parte dos lançamentos imobiliários que estão ocorrendo em São Paulo são unidades de 30 (trinta) metros quadrados, e isso é algo mundial. Informou que trabalha com mercado imobiliário e que é uma tendência de mercado; quando é informado sobre lotes de 5.000 (cinco mil) metros quadrados, ou lotes de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, acredita que o Município está indo na contramão desta tendência de fazer coisas menores, acredita ainda que o Plano Diretor deveria privilegiar a concentração das habitações em locais mais próximos onde já existem escolas, indústrias, onde as pessoas não precisem se deslocar por longas distâncias. Sobre o eixo da Rod. Raposo Tavares acredita ser zona de ampliação da cidade para habitação que é a grande demanda, acredita que São Roque não tem vocação industrial, e que por isso há necessidade de direcionar a vocação residencial. A exemplo da Brasital, que foi uma indústria ativa e que se encontra desligada. A sra. Marilda, da Sancan empreendimentos, explicou que participou da audiência pública de 2018 e teve reuniões para entendimento, e verificou a preocupação do município com a APA -Itupararanga, mas percebe que a questão de diminuição de lotes, como exposto pelo Sr. Vitor, é pertinente desde que respeite normas específicas. A área especificamente em questão está inserida na zona de chácaras em manancial, e que o tamanho de lotes de 1.000 (um mil) metros quadrados inviabiliza empreendimentos, e isso ocorrendo, acaba por ter áreas vazias com grande possibilidade de uso indevido, irregularidade, e que ao longo dos anos foi percebido que já ocorre em São Roque. Foi percebido que nesta nova proposta de zoneamento esta área passou de chácaras em manancial para zona rural, o que se tornou pior do que anterior, e que não é uma região que tenha característica rural, plantio ou apelo rural. Pontuou que a abertura para protocolo e justificativa é ideal para expor de forma técnica essas questões, além da visita técnica. E que as preocupações com recursos hídricos, condiz com a integração ao Plano de Manejo da APA e com o Plano Diretor, porém de forma alguma deve inviabilizar a ocupação, empreendimentos e parcelamento do solo. É possível fazer ocupação de área com qualidade. Outro senhor que possui área no zoneamento Chácaras em Manancial e onde hoje se propõe zoneamento rural, pontuou que a área não tem vocação agropecuária, não tem característica para turismo, e que teme invasões, então endossando a fala anterior, neste ponto da revisão houve retrocesso. A arqª Lara se manifestou contrária a extensão de prazo solicitada em fala anterior, pois alega que espera há muito tempo esta revisão, e que nunca se chegará ao consenso definitivo. Foi prometida a revisão para o início do ano passado, e se passou mais um ano, finalizando janeiro de 2020, e que todas as pessoas que tem interesse de que ocorra a mudança do Plano Diretor, e que estão acompanhando esses estudos, estão aguardando o Município tomar uma atitude e resolver definitivamente, resolução esta que vai se alterar com o tempo, obviamente, mas que dê um ponto final neste momento, pois quem quer empreender hoje, está estagnado aguardando o que o Município pretende, aguardando uma definição. Continuou dizendo que mesmo que seja um retrocesso para alguns

particularmente, o que se prevalece e busca é o interesse público, então é necessário que esta história se encerre. Pontuou que 2 (duas) semanas seria o limite para protocolo de sugestões e posteriormente serem analisadas, entender o que é viável. Mas é necessário agilidade neste momento. O vereador Etelvino pontuou que, mesmo que a Prefeitura encaminhasse à Câmara de Vereadores o projeto de lei em duas semanas, há prazo de 90 (noventa) dias para análise e ainda há possibilidade de continuidade dessa discussão. Então, entende que quanto “mais pronto” (sic.) for entregue à Câmara, melhor. Inclusive há necessidade de, no mínimo, realizar mais uma audiência pública. Ressaltou o trabalho do Legislativo, que em abril de 2017 formou a comissão (CAR) e que ouviu a população em 2017 e 2018 para tratar do plano diretor. Em novembro de 2018 foi emitido parecer do CAR, que na época o Presidente da câmara era o vereador Niltinho Bastos, foi encaminhado relatório com 55 páginas à Prefeitura, com inúmeras sugestões que aparentam não estar contempladas nesta revisão, e passado 2019 inteiro ainda há dúvidas. Outro apontamento foi sobre a questão da Vila do Carmo, que informa estar cercado pelo loteamento Patrimônio do Carmo, sendo o primeiro bairro do Município que teve esgoto tratado. Na Vila do Carmo o único local para expansão é sua frente, posterior à linha do trem, área esta conhecida popularmente como “fazenda dos coreanos”, e que nesta proposta está sendo determinada como área rural, que seria a única área para desenvolvimento, além da dificuldade interligação da Vila do Carmo com esta área devido a linha férrea, aponta o Vereador. Um dos presentes que não se identificou, pontuou a demora de revisão do Plano Diretor, e que algumas situações já previstas na legislação vigente nunca ocorreram, como por exemplo a questão da economia, devido a privilégios, e há preocupação da área industrial, pois, não há benefício de incentivo à esta atividade. Solicita também a agilidade na finalização. O senhor do Jardim Camargo citou o “item 17” (porém não citou a fonte em que se insere este item) de que a proposta para o zoneamento de Chácaras em Manancial seria de lotes de 300 (trezentos) metros quadrados, e que não concorda com esta proposta devido à questão da APA - Itupararanga, inclusive dizendo que o Loteamento Jardim Camargo está preservado e que essa preservação se dá através de lotes maiores. O arqº Paulo Mazzaro, representando a Associação de Engenheiros e Arquitetos - ASSEA, como Diretor de Arquitetura e Urbanismo, pontuou que o produto apresentado na audiência pública não foi o mesmo que foi apresentado na última reunião do Conselho da Cidade e no site. Pontuou que para que a próxima revisão tivesse início no próximo ano, seria necessária a alteração do prazo de revisão do Plano Diretor, pois hoje pode ser revisado a cada quatro anos, no segundo ano do mandato, então se fosse nessa sequência, só poderia revisar daqui a 6 (seis) anos. Questionou se o Plano Diretor Ambiental estava aprovado e sugeriu que esperasse para finalizar os estudos, para não parar no meio do caminho. A Dra. Giovana encerrou a audiência pública às 15:50hrs, agradecendo a presença de todos.