



## **ATA DA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE COTIA**

Aos trinta e um dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e quatro, às dezenove horas, na sede da CEUC de Caucaia do Alto, situada na Avenida Luiz Sacramento, n. 730, Caucaia do Alto, neste Município, por convocação realizada pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, mediante divulgação na imprensa local, no sítio eletrônico da Prefeitura, carro de som, bem como através de faixas e mídias sociais (facebook, instagram e whatsapp), foi realizada a **primeira audiência pública** para revisão do Plano Diretor (Lei Complementar n. 325/2022) e Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar n. 334/2022).

Compuseram a mesa: o Presidente do Conselho da Cidade, arquiteto Onofre de Oliveira Ferreira; os membros Luis Gustavo Napolitano e André Luis Escolástico, todos nomeados pelo Decreto Municipal n. 9248/2023; o vereador Celso Itiki; o secretário de Segurança Pública, Almir Rodrigues da Rocha; o responsável pelo departamento de Regularização Fundiária no Município, Silvio Cabral; e a arquiteta Luciane Alegre, convidada para fazer a exposição.

Após o hino nacional, com a palavra, o secretário de Segurança Pública, Almir Rodrigues da Rocha, parabenizou os presentes e toda a equipe que vem elaborando o projeto de revisão do Plano Diretor.

Na sequência o vereador Luis Gustavo Napolitano, expressou sua felicidade em estar participando do processo, parabenizou os presentes na mesa de trabalho, o grupo técnico, e as pessoas da Sociedade Civil que tem contribuído. Reforçou suas palavras já ditas nas reuniões preparatórias, sobre como melhoramos em relação a comunicação e divulgação para a participação popular nas audiências públicas, da abertura da prefeitura em escutar a população, com exemplo da equipe técnica do Plano diretor se reunindo com a Associação dos Engenheiros da Cidade para discutir a revisão do Plano Diretor, e com isso melhorando cada vez mais.

Presidente do Conselho da Cidade e arquiteto, Onofre de Oliveira Ferreira, iniciou agradecendo a Deus e todos os presentes, dizendo da importância da participação de todos para se buscar o melhor resultado possível. Informou sobre a lista de presença, das inscrições para quem quisesse explicar e do material disponibilizado para consulta, contendo nele as leis, pauta e regimento da audiência, passando para o início das exposições.

A arq. Luciane Alegre iniciou agradecendo ao prefeito, Rogério Franco, a Câmara Municipal, o Secretário Onofre e a Secretaria Municipal de Habitação, que estão colaborando com o trabalho. Seguiu-se com a apresentação de um breve vídeo que explica didaticamente sobre o Plano Diretor, vídeo publicado no Youtube pelo canal Arquiteto do Futuro. Seguiu a apresentação falando um pouco mais sobre o Plano Diretor, que nasceu do Estatuto da Cidade em 2001, na região metropolitana de São Paulo, que o planejamento urbano começou a ser mencionado na década de 70, pela Emplasa. No município de Cotia tivemos início em 1991, com a contratação de uma equipe técnica para produzir o Plano Diretor de Cotia e a primeira lei de uso e ocupação do solo. E em 2006 surgiu um novo plano, com uma nova linguagem, devido ao novo momento de desenvolvimento da cidade. Por volta de 2014 e 2015 o Plano Diretor sofreu uma revisão meticulosa, envolvendo trinta e cinco reuniões em diversos bairros da cidade, inclusive dos mais afastados como Capelinha e Mendes, e participações desde pequenos agricultores até grandes empresários, que é o plano vigente. O Plano Diretor é uma lei que traz as diretrizes para criação de outras leis do município, principalmente no quesito planejamento urbano, contemplando as necessidades da cidade no presente e futuro, onde identifica os problemas atuais, contempla toda a população e facilita a obtenção de recursos públicos. O município tem uma característica bem diversificada, pois temos uma produção industrial grande, sendo a sétima economia, mas também temos produção agrícola, além de uma grande reserva florestal, que impacta



na questão de ocupação da cidade. Temos também a criação do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI) com a participação de trinta e nove municípios, onde vemos a conurbação urbana e com isso o surgimento de conflitos entre os municípios. São mostrados os mapas do PDUI, identificando onde está localizado o município de Cotia e as macrozonas relevantes. Depois temos o mapa do macrozoneamento atual de Cotia, que começou entre 2014 e 2015, com o trabalho da Câmara técnica do Meio Ambiente e de Desenvolvimento Urbano, com um grande questionamento sobre a Reserva do Morro Grande, criando assim as macrozonas de amortecimento. Além de adequações que precisavam ser feitas devido ao PDUI, ainda temos adequações a serem feitas devido a APA (Área de Proteção Ambiental) de Itupararanga e APMR (Área de Proteção e Recuperação de Mananciais) da Guarapiranga, e com o sistema de georreferenciamento conseguimos uma maior precisão no mapeamento.

Uma das alterações que ocorreu foi a junção das macrozonas de amortecimento com as de transição, pois são áreas com a mesma finalidade e adequando ao PDUI, tendo uma política pública mais restritiva à preocupação ambiental. Temos uma melhor definição da macrozona urbana consolidada, tendo seu contorno onde realmente já temos áreas consolidadas e que não atingem áreas ambientais, e ajustando com o zoneamento da APA de Itupararanga, e mantendo uma área de desenvolvimento urbano na região da Água Espraiada. As macrozonas sofreram alterações nas suas nomeações e passaram de oito para seis macrozonas. Outra alteração no Plano Diretor foi a inclusão de dispositivo para pagamento por serviços ambientais, onde temos a identificação dos maciços florestais mais significativos, para possibilitar aos proprietários receber pagamentos por serviços ambientais. A prefeitura possui um fundo de saneamento ambiental onde a Sabesp faz o pagamento de serviços ambientais pelo uso da água da Reserva do Morro Grande. E essas áreas de maciços florestais mapeadas e cadastradas poderão receber outras compensações, como compensações ambientais do Estado, já que temos uma grande relevância ambiental para toda região metropolitana, principalmente a Reserva do Morro Grande compondo o Cinturão verde e ajudando em questões climáticas. Temos o exemplo de Jundiaí, onde os proprietários de imóveis já recebem por serviços ambientais. E temos a inclusão das Zonas de Interesse Social (ZIS) e ações para a respostas às mudanças climáticas, estimulando o desenvolvimento sustentável, onde já temos em andamento o selo verde, para empresas que tenham ações de sustentabilidade. E no futuro possamos ter empreendimentos com construções mais sustentáveis, que gerem menos impacto ao meio ambiente.”

Seguiu-se com a apresentação de um breve vídeo explicativo sobre a lei de uso e ocupação do solo, também da mesma fonte, canal Arquiteto do Futuro, passando-se a explanação sobre essa lei: “O zoneamento começa na década de 70 com as leis de proteção dos mananciais, que protege os grandes aquíferos da região metropolitana, a represa Billings e a represa do Guarapiranga. E temos a região do Caputera que pertence a Bacia do Guarapiranga. E logo em seguida temos o surgimento das zonas industriais, com a expansão industrial da época, que deu o surgimento da ZUP (Zona de uso predominantemente industrial), onde temos zonas industriais até hoje. Seguimos para o zoneamento de 1991, com diversas mudanças, pois de 1978 até 1991 foram mais de dez anos de crescimento da cidade. Vemos que o zoneamento não pode ser congelado, ele vai se desenvolvendo junto a cidade, com readequações junto as novas demandas da cidade, e o zoneamento disciplina esses usos, para que não ocorram situações incompatíveis entre os usos do solo, como ter um bar ao lado de um hospital. Vemos uma tendência de crescimento para a região da Água Espraiada, onde temos a duplicação da Rodovia Bunjiro Nakao, consegue receber saneamento básico e não conflita com o zoneamento da APA de Itupararanga. Há um foco na qualidade de vida da população, como preservação nas áreas de interesse ambiental, ou na obrigação de recuos, que deixam os ambientes mais salubres. A lei de uso e ocupação do solo também traz ordenamento para a regularização fundiária. Temos a apresentação do mapa de zoneamento e as respectivas zonas, e também vemos os



corredores comerciais, que proporcionam o abastecimento de prestação de serviço para toda a população.

Especificamente em Caucaia do Alto temos grande área em zona rural, grande parte dela em áreas de interesse ambiental, onde o zoneamento é mais restrito. Também temos uma zona de interesse turístico, para que possamos criar um núcleo turístico em Caucaia. Algumas das alterações que a Lei sofreu foram:

- Correção das ZEIS em Caputera para ZIS, pois as ZEIS são instrumentos de planejamento urbano, onde temos três especificações as ZEIS I para crescimentos, ocupações espontâneas, as ZEIS II para loteamentos clandestinos em processo de regularização fundiária, e as ZEIS III para vazios urbanos, destinados a produção de habitação de interesse social;
- Temos o acréscimo da obrigatoriedade de novos empreendimentos a destinarem um espaço adequado para resíduos recicláveis;
- Novos mapas, agora georreferenciados, permitindo a correção das macrozonas e das zonas nelas incidentes, devido ao novo sistema de georreferenciamento e os mapas mais precisos, conseguimos definir melhor os contornos de cada zona, e resolver problemas como zonas cortando lotes ao meio, como exemplo o Termas da Mata que estava com três zoneamentos;
- Criação de um artigo para permissão dos desdobros de lotes antigos de 250 m<sup>2</sup> para lotes de 125 m<sup>2</sup>, pois com a alteração de lotes mínimos para 160 m<sup>2</sup>, o cartório não estava liberando os desdobros para estes casos."

Após a apresentação, com a palavra o Dr. André Luis Escolástico, pontuou enfatizando e reforçando pontos relevantes da exposição, destacando o grande crescimento populacional do Município, explicando a dinâmica das Audiências Públicas, a compatibilização buscada ao PDUI, APA de Itupararanga e APRM de Guarapiranga, dos materiais disponibilizados no site da Prefeitura, abrindo a palavras aos presentes, pela ordem de inscrição.

O primeiro a se manifestar foi o arquiteto Fernando Breviglieri, se apresentando e agradecendo a todos. Disse ter gostado do conteúdo dos vídeos introdutórios e incentivou a todos a estudarem sobre o assunto. Entregou um estudo de caso sobre o Plano Diretor feito por ele e mais dois engenheiros, informando dele constar o levantamento de estudos feitos em 2019 para um planejamento de mobilidade urbana de Cotia, com previsão de algumas melhorias como o alargamento da Rodovia Raposo Tavares, mas que não foi executado. Informou que "o estudo também traz o levantamento de dados do aumento da população de Cotia, que teve uma explosão na pandemia, mas temos um aumento de empregos que não acompanhou esse aumento populacional, por isso sente falta num foco maior em geração de empregos, como incentivos para desenvolvimento sustentável e se preocupada com os recuos frontais estabelecidos, onde futuramente não serão suficientes para o alargamento das vias em áreas mais adensadas e de verticalização."

Seguimos para as palavras da Rafaela Koesten, representando a associação de amigos do Bairro de Caputera e Ressaca, que colocou sua dificuldade para chegar em Caucaia, e que para maior participação dos moradores de Caputera e Ressaca, solicitou a possibilidade da realização de uma audiência na região do Caputera. Falou que tem bastante preocupação com a situação da Reserva e das mudanças climáticas e que sente falta de maior fiscalização a invasões na Reserva e loteamentos clandestinos.

Com a palavra o conselheiro André informou o recebimento de algumas perguntas por escrito, informando que algumas delas complementavam os questionamentos da Sra. Rafaela. Informou que as legislações do Município de Cotia são adequadas a legislações federais e estaduais, que as leis



buscam o prisma do ideal e isso vale para as áreas de proteção ambiental da qual existe a preocupação. Informou que o poder público não fomenta as ocupações irregulares, pois ela origina apenas problemas para os municípios, e junto com o Ministério Público o Município procura coibir essas atividades clandestinas, intensificando a fiscalização, trabalhando em conjunto com a Polícia Civil, muitas vezes bloqueando o acesso a essas áreas com barreiras físicas. Disse ser um trabalho árduo, e que é um problema que não está atingindo apenas o nosso município, mas toda a região.

Outras perguntas que surgiram: “em relação a verticalização, como ela funcionaria, sobre as invasões e loteamentos clandestinos, onde verifica um aumento dessa atividade em Caucaia do Alto, e com isso resulta na precariedade de saneamento, e que mesmo para empreendimentos aprovados sente que não está ocorrendo o saneamento adequado, por isso gostaria de saber quais são os planos para o saneamento para os próximos anos e como tentar sanar a infraestrutura precária, e sobre acessibilidade e inclusão de moradias para idosos e pessoas com deficiência, e gostaria se saber sobre a Conferencia das cidades, quando e onde aconteceram.”

O Conselheiro respondeu: “Respondendo às perguntas, temos que nos informar adequadamente, pois muitas das pessoas que se dizem não querer a verticalização, não são opostas a verticalização em si, mais sim ao adensamento do solo”. Explicou o que é a verticalização, deu exemplo de como ela pode ocorrer, demonstrando que uma ocupação em uma localidade de risco, próximo ao um curso d’água com possibilidade de enchentes que tenha 40 casas, pode ser verticalizada na mesma localidade, fora da APP, em um edifício de 10 andares com 4 unidades por andar, tirando essas pessoas da área de risco e promovendo a recuperação ambiental da área, que isso é uma forma de verticalização e que não é prejudicial, explicando a diferença em relação ao adensamento.

Devido ao espaço da audiência permitir interação direta entre a mesa e entre os participantes, foi possível a interação entre todos, com fala de técnico do município que também assistia a audiência, que explicou como são feitas as aprovações e como são os projetos de verticalização. Que vários dispositivos inviabiliza a construção de edificações muito altos, pois não permite, por exemplo, a construção de um edifício de vinte e cinco andares num lote pequeno, já que é preciso nº de vagas de estacionamento para automóveis por unidade, que não comporta numa metragem de terreno pequeno, informando que só pode aprovar em zonas específicas.

Sobre a fiscalização, foi informado que mesmo aumentando o tamanho das equipes, elas não seriam suficientes para atender todo o território, por isso está em implantação um sistema de monitoramento via satélite e leitura de inteligência artificial, onde detecta as alterações no solo através de uma varredura de imagens e emite um relatório mapeado, permitindo um diagnóstico mais dinâmico e pontual. Foi levantando por munícipes casos como o Parque das Nascentes, nesse caso em específico ele está judicializado, e a prefeitura não pode interferir, mas mesmo assim possui uma fiscalização mensal, para congelar os núcleos já existentes. E existem outros casos onde a prefeitura chega a fazer a demolição, mas logo após voltam a ser construídos, tendo casos onde houve três vezes a demolição da mesma construção. Temos outros casos onde a moradia já está habitada, precisando de um processo judicial autorizando a demolição.

Todos esses debates se deram espontaneamente entre os presentes, com manifestações espontâneas dos participantes que tinham conhecimento e informação acerca de cada tema que surgia.

Respondendo as outras indagações, o Conselheiro ponderou que há o crescimento natural da cidade e quando estimulado o crescimento ordenado, são diminuídas áreas suscetíveis a invasão, assim como quando há estímulos financeiros por compensações ambientais. Sobre o surgimento de loteamentos ou condomínios voltados para idosos vai depender da demanda, surgindo essa demanda o mercado vai absorver e oferecer o que precisa e que atualmente, em condomínios, por exemplo, já temos a



reserva de unidades para pessoas com deficiências ou mobilidade reduzida. Outras falas complementaram que é uma maneira de manter os idosos inclusos na sociedade, e não isolados.

Respondendo as questões de saneamento, quando temos loteamentos novos, esse deve apresentar certidões da SABESP, que confirmam a possibilidade de abastecimento de água e esgoto na região para esse aumento de demanda, sendo muitas vezes necessário adequações, como esgoto isolado ou estações de tratamento, que deverão ser atendidas pelo empreendimento. Então quando vemos a ocupação irregular, essa não vem suprida com a obrigação e porte necessário para atender essa população com a infraestrutura básica necessária. Com a ocupação ordenada temos novos loteamentos surgindo com toda a infraestrutura do local sendo suprida, e muitos deles temos contrapartidas de melhoria para toda a região, como exemplo nessa região temos o loteamento Flores do Aguassai. Os empreendimentos novos precisam de várias certidões, como diretrizes do município, das concessionárias de serviço público, onde analisam a possibilidade de implantação do loteamento. Quando a região não tem a infraestrutura necessária, o empreendimento deve executar e doar essas infraestruturas. Foi dado exemplo de loteamento onde a SABESP exigiu uma rede de água que ligava da Estrada de Caucaia até o empreendimento, mas essa rede nova não é dimensionada para atender apenas o loteamento, mas toda a região por onde ela deva passar, fazendo com que não apenas o loteamento receba abastecimento de água, mas toda a população onde essa rede vai passar. Outra questão para este loteamento foi o a rede coletora, que a Sabesp não conseguiria atender, então como solução foi a criação de uma estação de tratamento de esgoto, que recolhe todo o esgoto do empreendimento, trata e devolve ao curso de água mais próximo. E ainda teve uma intervenção na rede elétrica para a passagem de maior carga, beneficiando toda a região. Também temos as compensações que são feitas com destinação de áreas do próprio empreendimento para uso público, de acordo com a demanda da região, por exemplo, se vai precisar de uma unidade escolar que vai suprir essas novas unidades, ou talvez a região já possua uma unidade escolar e a contrapartida seja a ampliação dessa escola. Essas compensações são publicadas no Diário Oficial.

E finalizando as dúvidas, foi explanado que a Conferência das Cidades já aconteceu, com fase municipal, estadual e onde os delegados eleitos foram para Brasília, concluir os trabalhos com o Ministério das Cidades.

Passada a palavra ao vereador Celso Itiki, reforçou os temas discutidos, as próximas audiências, e principalmente a questão de combate aos parcelamentos irregulares, a dificuldade de combatê-los, “mas que estamos criando ferramentas para auxiliar nesse combate.” O Presidente do Conselho da Cidade, Onofre de Oliveira Ferreira, agradecendo mais uma vez a presença de todos, da mesa de trabalho, ao prefeito Rogério Franco, a toda equipe técnica que está auxiliando na revisão Plano Direto e demais colegas de trabalho presentes, convidou a todos a participarem das próximas audiências públicas, no sábado na Câmara Municipal e na terça-feira, dia 6 na CIESP, Granja Viana, e deu por encerrado os trabalhos. Sem mais, em Cotia, aos trinta e um dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e quatro, subscrevo a presente ata.

**ONOFRE DE OLIVEIRA FERREIRA**

**Presidente do ConCidade - Cotia**