



ATA DA 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE COTIA

Aos três dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro, às nove horas, na Câmara Municipal de Cotia, situada na Rua Batista Cepelos, n. 91, Centro, neste Município, por convocação realizada pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, mediante ampla divulgação na imprensa local, em especial no sítio eletrônico da Prefeitura, bem como através de faixas e mídias sociais (facebook, instagram e whatsapp), foi realizada a **segunda 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).

Temos o início da reunião com a apresentação da composição da mesa de trabalhos pelo Presidente do Conselho da Cidade nos termos da nomeação constante do Decreto Municipal n. 9248/2023, o arquiteto Onofre de Oliveira Ferreira, os membros do respectivo Conselho, Luis Gustavo Napolitano e André Luis Escolástico, vereador, Celso Itiki, secretário do Verde e do Meio Ambiente, Agnaldo Gomes Pereira, a arquiteta que conduziu as explanações apresentadas, Luciane Alegre, e o responsável pelo departamento de Regularização Fundiária no município, Silvio Cabral.

E temos início com as palavras do vereador, Luis Gustavo Napolitano agradecendo aos demais da mesa, a Câmara Municipal por ceder o espaço, a Guarda Civil Municipal e todos os presentes. Parabeniza a equipe técnica, reforça e agradece o recebimento das contribuições, críticas e sugestões dos munícipes. Seguimos para as palavras do secretário do Meio Ambiente, Agnaldo Gomes Pereira, que agradece todos os presentes na mesa, aos membros presentes do Conselho Municipal do Meio Ambiente e todos presentes. E na sequência temos a palavra do vereador, Celso Itiki, que também agradece todos da mesa e aos demais presentes. Agradece ao trabalho de regularização fundiária que está acontecendo em Caucaia do Alto. Parabeniza toda equipe técnica e aos munícipes preocupados com o futuro da sua cidade.

Após o hino Nacional o Presidente do Conselho da Cidade e arquiteto, Onofre de Oliveira Ferreira saúda e agradece a presença de todos, a Câmara Municipal por ceder o espaço, os vereadores e demais componentes da mesa de trabalho, aos funcionários da Secretaria de Habitação e Urbanismo que estão ajudando, ao Prefeito Rogério Franco, por todo apoio pelos trabalhos sendo executados para Revisão do Plano Diretor. E passa a palavra para a arquiteta, Luciane Alegre, para que se inicie a apresentação dos trabalhos.

Luciane Alegre inicia seu discurso agradecendo ao prefeito, Rogério Franco, a Câmara Municipal, o Secretário Onofre e toda a Secretaria Municipal de Habitação, que estão colaborando com os trabalhos sendo feito. Segue para um breve vídeo que explica didaticamente sobre o Plano Diretor, vídeo retirado do Youtube no canal Arquiteto do Futuro, onde explicam várias questões urbanísticas. Segue o debate falando um pouco mais sobre o Plano Diretor, onde no município de Cotia temos o primeiro Plano Diretor em 1991 que originou a lei 2, 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 depois do Estatuto das Cidades criado em 2001, temos um novo plano em 2007, com uma nova linguagem, devido ao novo momento político e desenvolvimento da cidade. Entre 2014, 2015 e 2016 o Plano Diretor sofreu uma revisão meticulosa, envolvendo trinta e cinco reuniões em diversos bairros da cidade, como Capelinha e Mendes, e participações desde agricultores até grandes empresários, teve quatro câmaras técnicas, meio ambiente, desenvolvimento econômico, desenvolvimento urbano e saúde e educação, onde participavam técnicos de diversas áreas, como geógrafos, biólogos, engenheiros florestais, agrônomos e outros.



Nosso município tem uma característica bem diversificada, pois temos uma produção industrial grande, sendo a sétima economia de produção na nossa região, 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 APRM (Área de Proteção e Recuperação de Manancias) 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, em Caucaia foi ajustado de acordo com o plano de manejo da APA de Itupararanga. E criamos a macrozona de expansão urbana. Assim as macrozonas sofreram alterações nas suas nomeações e passaram de oito para seis macrozonas.

A Outra alteração no Plano Diretor foi a inclusão de pagamento por serviços ambientais, onde temos a identificação dos maciços florestais mais significativos, onde os proprietários poderão receber pagamento 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 emergenciais e de preservação 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.

Agora passamos para a apresentação de um breve vídeo que explica didaticamente sobre a lei de uso e ocupação do solo, também retirado do Youtube no canal Arquiteto do Futuro. O planejamento da cidade de São Paulo começa na década de 50, onde Cotia ainda era uma pequena vila que fornecia carvão e batata para a cidade de São Paulo, e na década de 70, o estado de São Paulo cria a Emplasa, onde começa a discussão do planejamento urbano da região metropolitana e vemos o surgimento dos primeiros mapas e 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 ao logo da Raposo Tavares até hoje. Em 1991, temos um escritório em São Paulo contratado para desenvolver o primeiro planejamento da cidade. Vemos diversas mudanças, pois a cidade é dinâmica assim 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

2



situações incompatíveis entre os usos do solo, como ter um bar ao lado de um hospital. Temos limitações na ocupação industrial, para que não se tenha emissão de gases poluentes e mantenha uma qualidade ambiental do município. É mostrado o mapa do zoneamento proposto e indicado alguns desses zoneamentos, como as ZICS (Zonas de Industria, Comércio e Serviços), ZCEU (Zonas de Contensão de Expansão Urbana), ZIHC (Zona de Interesse Histórico e Cultural) que engloba dois patrimônios históricos que temos no município, o Sítio do Mandú e o Sítio do Padre Inácio. Além das zonas, vemos no mapa os corredores comerciais, que são vias que atenderão a demanda de comércio e serviços para áreas residenciais, por exemplo, sem que os bairros residenciais sofrem com aumento de tráfego que esses outros usos causam. Sobre a ZAD (Zona de alta densidade) ela foi criada para requalificação de alguns bairros, que possuem toda a infraestrutura urbana, mas estão com baixa atividade residencial, como o caso da Nossa Senhora de Montserrat, esse adensamento permite uma maior população a terra urbana, e diminui as invasões e loteamentos irregulares, principalmente em área ambientais.

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 m² para lotes de 125 m², pois com a alteração de lotes mínimos para 160 m², o cartório não estava liberando os desdobros para estes casos.

Após a apresentação da arquiteta Luciane, temos o André Luis Escolástico registrando o recebimento do manifesto 101 de 2024 da Associação de Moradores Amigos da Granja Vianna e posteriormente abrindo a palavras aos inscritos.

O sr. Peter, morador da Rua Zurique, na Chácara do Refúgio, que contesta a Rua Zurique se transformar em comercial, não entendendo o motivo dessa mudança, e preferindo que ela volte a ser estritamente residencial como no primeiro Plano Diretor.

A Daniela parabeniza a apresentação, mas sente falta de uma verificação em escala menor, por exemplo olhando no mapa vemos a Rua Zurique, mencionada anteriormente, próxima a Avenida São Camilo, a Rodovia Raposo Tavares, por isso talvez ela foi colocada como comercial, mas seu uso atualmente é todo residencial. Ela sente falta de ver nos mapas os maciços verdes, as florestas, matas e rios. E gostaria de mais tempo para analisar e estudar o Plano Diretor, e que a entrega fosse adiada, para conseguir participar de forma mais ativa.

Seguindo para a palavra de Fernando Confiança, ele se apresenta agradece a todos, levanta dados do ranking dos municípios, onde Cotia não se configura entre os vinte primeiros colocados. Temos um índice de apenas 20% de esgoto tratado, e traz esses dados para que surjam argumentos para



melhoria. 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 entrega um novo estudo, com novas análises.

André Luis Escolástico recebe o material do Fernando e assume a palavra e respondendo às perguntas escritas e feitas verbalmente. Começando pelo caso da Rua Zurique, explica que não se vai deixar de permitir o uso residencial, mas permitir o uso misto, se pela demanda, e nenhum morador modificar o uso residencial, ela vai continuar sendo somente residencial. Explica que não pode haver o engessamento do crescimento da cidade, novas demandas vêm surgindo, e nunca conseguirá se agradar a todos. Faz um breve comparativo com as antenas de celular. Todos queremos o sinal, mas as antenas terão que estar espalhadas por pontos estratégicos da cidade e isso pode não agradar os vizinhos, mas beneficia a todos. Sobre o prazo do Plano Diretor há de ser revisto a cada 10 anos, mas a experiencia mostra que quanto mais revisões ele tiver, mais atualizado estará quando as necessidades da cidade, que essa revisão em pouco muda as leis atuais e vem sendo feita seriamente por técnicos capacitados. Temos o envolvimento de todas as secretarias e a participação do conselho da cidade, assim como a secretaria da Habitação e Urbanismo está aberta e recebe sugestões e a participação de todos. E lembra que não estamos criando a lei do começo, apenas revisando uma lei que já está vigente, para adequar ao Plano desenvolvimento urbano integrado, a APRM da Guarapiranga e APA de Itupararanga. E assim aproveitando para conversar com a população e trazermos novos elementos, como aconteceu com questões de sustentabilidade e coleta seletiva. E está sendo levantado e analisado todas as manifestações, como o caso da Rafaela, moradora de Caputera, que solicitou a possibilidade de se fazer uma audiência em Caputera e Ressaca, e que será atendida.

Outra pergunta foi feita pelo Fernando, sobre o artigo 45 da minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, parágrafo 3º que coloca sobre a permissão de construções de múltiplos pavimentos, vai ser revisto, pois realmente a interpretação está vaga, pois ele se refere a uma orientação para o uso de habitação de Interesse Social.

Outro questionamento é sobre investimentos previstos para melhoria da infraestrutura ambientais, isso acontece muitas vezes por novos empreendimentos, 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. 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 o loteamento não atende a infraestrutura necessária, o empreendimento deve executar e doar essas infraestruturas.

A próxima pergunta são as políticas relacionadas à habitação e ao enfrentamento de déficit de moradia na cidade, que dentro do Plano Diretor e lei de Uso e Ocupação do Solo são tratadas dentro das definições das zonas.

E encerramos com 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, convida todos a participarem da próxima audiência pública, dia 6, na CIESP, Granja Viana, e deu por encerrado os trabalhos. Sem mais, em Cotia, aos três dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro, subscrevo a presente ata.

ONOFRE DE OLIVEIRA FERREIRA
Presidente do ConCidade - Cotia