



ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE COTIA

Aos seis dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro, às dezenove horas, na CIESP de Cotia, situada na Rua Amor Perfeito, n. 200, Granja Vianna, 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 **terceira 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, vereador, secretário do Verde e do Meio Ambiente, Agnaldo Gomes Pereira, secretário de Segurança Pública, Almir Rodrigues da Rocha, a arquiteta que conduziu as explanações apresentadas, Luciane Alegre, e o responsável pelo departamento de Regularização Fundiária no município, Silvio Cabral.

Após o hino Nacional temos a palavra do vereador Celso Itiki, que cumprimenta toda a mesa de trabalho, parabeniza a presença de todos. Coloca sobre a dificuldade de combater as invasões e loteamentos irregulares, mas que temos ações de várias autoridades, polícia civil, polícia militar e polícia ambiental. E mais uma vez agradece o deslocamento de todos, de alguns conhecidos e manifestações das audiências anteriores.

Seguimos para as palavras do vereador, Luis Gustavo Napolitano, agradece a presença da mesa de trabalho e todos presentes. Explica que ainda depois das audiências, o Plano Diretor vai terminar de ser revisados, depois é encaminhado para o executivo, onde o prefeito encaminha para a Câmara Municipal, na Câmara passa por duas constituições, de justiça e de obras, são quinze gabinetes que discutem esses trabalhos. Lembra que as contribuições são sempre bem-vindas, que ainda temos prazo para coletar todas as críticas e sugestões, que elas serão analisadas e discutidas.

O Presidente do Conselho da Cidade Onofre de Oliveira Ferreira inicia sua palavra agradecendo a todos, ao presidente da CIESP, por ceder o espaço, aos demais da mesa de trabalho, a participantes das audiências anteriores e demais presentes. Anuncia que será atendida a solicitação da Rafaela, moradora de Caputera, e que será realizada mais uma Audiência pública, e que a mesma será no Caputera no dia 22 de fevereiro, e passa a palavra para a arquiteta Luciana Alegre.

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.



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. Nesse plano foi discutido questões ambientais, econômicas, de mobilidade urbana e de governança, e pode ser consultado pela internet.

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.

São mostrados mapas do Macrozoneamento vigente e do proposto, 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, e compatibilizando com APA de Itupararanga. 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, em que os proprietários poderão receber pagamentos por serviços ambientais. 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. 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. Em 2022 a prefeitura obteve imagens aéreas com resoluções de dez centímetros, permitindo um tratamento melhor dos mapas, assim que a lei for aprovada esses mapas ficarão disponíveis no site da prefeitura no SIG Cotia, que já está funcionando e já possui vários dados georreferenciados.

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, com o plano de avenidas, onde vemos um planejamento voltado para automóveis, e não para os pedestres. 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 longo 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 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 mostrado todos os 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. 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, Jardim Nomura e Portão, que visivelmente notamos pelo número de atividades econômicas surgindo nesses bairros. A verticalidade é para promover as residências nesses locais e manter a cidade viva, e equilibrar todos os tipos de ocupações, e com isso também diminuir as invasões e loteamentos irregulares, principalmente em área ambientais. 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. Os corredores possuem classificações, temos os principais, como a Raposo Tavares, o Rodoanel e a Bunjiro Nakao, com atividade econômica mais intensas, e temos outros corredores, como a São Camilo, que possuem maiores restrições, especificadas no artigo 22 da lei atual.

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.

Foi explicado também sobre a classificação viária, artigo 60 do Código de Trânsito Brasileiro, onde temos vinte critérios para a classificação das vias, desde funcional, oposição, modal, importância, uso territorial, característica física e outros. A característica física raramente é atendida numa cidade já consolidada, elas vão sendo adequadas na medida do possível. Um exemplo em Cotia é a Estrada de Caucaia do Alto, que sofreu uma grande modificação, mas para isso acontecer, teve grandes desapropriações, que foram doadas a prefeitura, e todo esse recurso possibilitou as obras de drenagem e calçamento. E não podemos confundir os corredores comerciais com as classificações de vias.

Na Granja Viana vemos o problema de mobilidade crescendo, pois nela passa os eixos de ligação para outras regiões, e acabou se tornando um ponto comercial, o que aumenta ainda mais o fluxo de

 3



peças. E temos também problemas com ocupação residencial, onde grandes casas estão sendo transformadas em clínicas, salões de festas, escolas, e perdendo o uso residencial. E queremos resolver o problema com as Operações Urbanas.

Após a apresentação, com a palavra o Dr. André Luis Escolástico acusou recebimento do ofício 2 de 2024 pela ETEC e da OAB, e abre a palavras aos inscritos.

O primeiro a se manifestar é Fernando Breviglieri, traz seu estudo de caso sobre o Plano Diretor na revisão de 2024, levanta dados do crescimento populacional e da desigualdade social no município, do impacto que isso está causando principalmente com mobilidade. E que precisamos de mais tempo para analisarmos todas as informações, e que foi feita uma solicitação de adiamento da entrega do Plano Diretor. E entrega um novo estudo, com novas análises.

O próximo manifestante é a Maria Ângela Paiva onde as informações que recebeu falam de uma reclassificação de duas ruas das Chácaras Vianas, as ruas Nova América e Nova Amazonas, que irá permitir o uso misto, então permitir a atividade comercial, o uso de edificações existentes e construção de novos prédios com atividades comerciais e também o reenquadramento dessas ruas no sistema viário com uma via arterial primária. E que os moradores dessas ruas discordam dessa reclassificação. Coloca sobre o aumento do trânsito da região do centrinho da Granja, assim como aumento de condomínios horizontais no entorno, o uso comercial que não está voltado para os moradores do bairro, e que desrespeita as normas do bairro, principalmente em relação a lei do silêncio, as ruas não possuem locais para estacionar, o que acaba fazendo com que as calçadas sejam usadas como estacionamento, e os pedestre precisam andas no meio da rua.

É recebido o material compilado da Maria Ângela, e é colocado que tanto a secretaria da Habitação como a de Segurança estão abertas a receber as sugestões e dificuldades, que serão atendidos.

Seguimos para as palavras da Marcia Catunda, fez a leitura de uma carta protocolada ao Conselho da Cidade de Cotia e a mesa diretora, em nome de moradores e associações de Cotia, o Coletivo Pan Verde, Associação de moradores e amigos da Ganja Viana, Movimento de Transição Granja Viana, Associação Amigos do Parque Cemucam, Sociedade Ecológica Amigos de Embu e Preservar Ambiental de Itapeperica, que solicita o adiamento das decisões sobre o plano diretor pelo prazo de 12 meses e que esse processo tenha ampla publicidade na mídia local com o tempo necessário para os estudos técnicos apurados.

Agora temos a palavra do morador Petter, que agradece o posicionamento da última audiência em que foram ouvidas e serão levadas em consideração suas indagações sobre a Rua Zurique.

Em seguida temos a manifestação da Rafaela, presidente da Associação de Moradores do Caputera e Ressaca, parabeniza a apresentação, fica feliz em saber que a região do Caputera se mantém como área de preservação ambiental e que vai ter uma Audiência em Caputera, pois sentiu falta de uma maior divulgação e dificuldade de tempo e locomoção dos moradores de Caputera e Ressaca para as Audiências.

O Valter, morador da Rua Amor Perfeito, local que se encontra esta audiência, faz um apelo ao pedido de transformar a Rua Amor perfeito em um bolsão residencial, já solicitada a prefeitura.

Seguimos para a palavra do advogado, Daniel Camargo, muito preocupado com as questões ambientais, por isso coloca que a zona de amortecimento na face norte da Reserva do Morro Grande, que estimava uma área de quatro quilômetros, está apenas com seiscentos metros, que não são suficientes para a fauna e a flora, e que ajudariam na sustentabilidade. E levanta a questão da Estrada



Parque do Morro Grande que poderia gerar emprego e renda para o município. E que não podemos ver somente questões de segurança na Granja Viana, se temos bairros mais afastados do centro com outras dificuldades como falta de saúde e educação, pede para prestar atenção na nossa região, ver o que conseguimos trazer de forma adequada.

Temos agora a manifestação do Laércio Camargo, onde não apoia o uso comercial e da verticalização da região da Granja Viana, e coloca que precisa de uma maior área de amortecimento da Reserva, para não restringir área de transição dos corredores genético das espécies.

Vamos para a palavra da Gláucia, moradora do Jardim da Glória, levanta a situação da Rua João Paulo Ablas, que vem aumentando o fluxo, e vemos portes de caminhões circulando que a rua não comporta, danificando asfalto, rede elétrica e causando outros acidentes. Reclama da falta de saneamento básico e dificuldade das manutenções de asfaltamento e podas.

Temos o Alex Brasil colocando situações que passou, onde teve dificuldades de mobilidade para socorrer sua filha e esposa. Que precisa ter uma melhora na mobilidade, assim como aumento de esgoto tratado, como mencionado anteriormente. E gostaria de saber sobre os projetos do retorno no quilometro vinte e um, e tem uma preocupação com a quantidade de pessoas que vão aumentar com as habitações sendo feitas no quilometro dezessete da Raposo Tavares.

Temos vários questionamentos do Renato Rouxinol, como os corredores comerciais, que com suas faixas lindeiras de cem metros, transformam várias outras vias em comerciais. Já estava em contato com a Secretaria de Habitação, enviando suas contestações, não quer que a Vila Santo Antônio tenha uso comercial, que fechar a Granja com bolsões, não quer escolas, bares os buffets, que atrapalham os vizinhos devido ao barulho. Coloca que os corredores comerciais deveriam respeitar os índices urbanísticos da zona estritamente residencial, e não é isso não ocorre. Pergunta sobre os estudos de impacto de vizinhança, como para postos de gasolina, que são exigidos apenas para os que possuem bomba de mais de mil metros quadrados. Contesta a hierarquia das vias, como a José Felix sendo arterial primária onde permite atividades de grande porte, São Camilo, São João e outras. Por exemplo a São Camilo sendo considerada arterial, precisaria de um alargamento das vias e das calçadas e ciclovia.

E por último temos o Carlos Peterson, presidente da AETEC, reforça a solicitação de adiamento da entrega da revisão do Plano Diretor, para que tenha uma estrutura pensada, estudada, porque precisamos de mobilidade, de saúde e segurança, tendo o envolvimento de mais pessoas e talvez fazer estudos individuais, como estudos de mobilidade.

Depois de todas as manifestações temos o Dr. André Luis Escolástico respondendo às perguntas e questionamentos recebidos por escrito ou feitos oralmente. A primeira pergunta é sobre os critérios sendo utilizados para a revisão do Plano Diretor, onde não temos grandes inovações, como foi explicado na apresentação da Luciane, temos algumas correções em relação as ZIS, melhora dos mapas, devido a melhora da qualidade das bases de imagens aéreas. A segunda pergunta se refere ao pouco tempo de revisão do Plano Diretor devido imensa quantidade de situações particulares, questionamento que muitos levantaram. E em relação a isso terá mais uma audiência pública em Caputera no dia vinte e dois de fevereiro, antes disso terá uma reunião do Conselho da Cidade no dia dezesseis de fevereiro, às dez horas na secretaria de Obras, e lembrar que o Plano Diretor está sendo ajustado de acordo com o PDUI, APRM de Guarapiranga e APA de Itupararanga. Os questionamentos sobre as áreas de proteção ambiental, temos as junções de macrozonas de amortecimento, e ela estão seguindo as orientações dos mapas da APRM de Guarapiranga e APA de Itupararanga. Temos as questões de combate as invasões e loteamentos clandestinos dos crimes organizados, tema bastante



discutido nas audiências anteriores, onde existem esforços conjuntos tanto da prefeitura quanto da Polícia Civil e da Polícia Militar no combate a esses crimes, e até o Ministério Público participa dessas atividades.

Em relação a Rua Amor Perfeito o André recepçiona o pedido em nome do conselho, para encaminhamento à Sec. de Habitação, e solicita que o Valter compareça a ela para verificar a situação. Sobre o Jardim da Glória, onde questiona a autorização dos bolsões e da autonomia dos bolsões para fazer a sua gestão, temos diferentes casos, as podas de árvores em alguns casos pode ser uma supressão necessária ou emergencial, precisando acionar a defesa civil, ou talvez uma supressão em alta escala, o município precisa ter o controle, então precisa de uma autorização da Secretaria do Meio Ambiente, para que não haja excessos. Já no caso da pavimentação a Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana vem fazendo diversas parcerias com os bolsões, podendo ser expedida uma autorização para o próprio bolsão fazer a pavimentação, ou até o município cede a mão de obra para executar a pavimentação e o bolsão fornece os materiais.

Temos bastante questionamento em relação a mobilidade, uma delas a da João Paulo Ablas, que a moradora coloca que não suporta mais trânsito de caminhões, mas não podemos proibir a passagem de caminhões, pois também temos entrega de gás, coleta de lixo, entrega de móveis, mudança, que é feita tudo por caminhão, então a solução seria as melhorias e adequações viárias, através dos planos viários, como outros estudos levantados anteriormente.

Sobre o saneamento básico e infraestrutura urbana temos os investimentos vindo de iniciativas privadas, onde com o crescimento planejado, temos o surgimento de novos loteamentos que devem seguir várias diretrizes, e as concessionárias de serviço público, não pede apenas a infraestrutura para atender aquela demanda, mas uma infraestrutura para chegar até aquele local, e essa infraestrutura é superdimensionada para atender todo o entorno, ou se já existir essa infraestrutura que ela seja melhorada.

Sobre a questão da fiscalização da lei do silêncio fica a cargo da Secretaria do Verde e Meio Ambiente e da Segurança, temos que achar uma solução que agrade a todos, e temos três polícias, a civil, militar e GCM, que podem atender. O André Luis Escolástico finaliza a palavra colocando se alguma pergunta ainda não foi esclarecida, ou se ainda tiver algum questionamento, principalmente propostas, que elas serão bem recebidas e analisadas.

E encerramos com o Presidente do Conselho da Cidade, Onofre de Oliveira Ferreira agradecendo mais uma vez a presença de todos, e deu por encerrado os trabalhos. Sem mais, em Cotia, aos seis dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro, subscrevo a presente ata.

ONOFRE DE OLIVEIRA FERREIRA

Presidente do ConCidade - Cotia