



### ATA DA 4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE COTIA

Aos vinte e dois dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro, às dezenove horas, na Estrada Vero Bottaro de Oliveira, n. 96, Caputera, 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 **quarta 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, Paulo Edwino Becker, Luis Gustavo Napolitano e André Luis Escolástico, a arquiteta que conduziu as explanações apresentadas, Luciane Alegre, o administrador regional da Secretária de Obras e Infraestrutura Urbana da Granja Viana, Cristiano Francisco de Freitas, e o responsável pelo departamento de Regularização Fundiária no município, Silvio Cabral.

Temos a breve palavra do Paulo Becker, enaltecendo essa possibilidade de manifestação sobre o Plano Diretor sendo aberta a todos.

O Presidente do Conselho da Cidade Onofre de Oliveira Ferreira inicia sua palavra agradecendo a todos os presentes, ao Prefeito e aos demais da mesa de trabalho. Lembra que foi uma solicitação da Rafaela, moradora de Caputera, presente em audiências anteriores que solicitou a realização de uma Audiência pública no Caputera, onde levando o assunto para o Conselho da Cidade, concordaram que seria relevante essa solicitação.

Luciane Alegre inicia seu discurso agradecendo ao prefeito, Rogério Franco, o Secretário Onofre e toda a Secretaria Municipal de Habitação, que estão colaborando com os trabalhos.

Segue explicando um pouco mais sobre o Plano Diretor, sendo um plano de diretrizes, que dão os rumos do crescimento da cidade, de como a cidade vai ser concebida, fazendo uma prospecção para os próximos anos, e dela surgem outras leis de planejamento urbano que vão complementando o Plano Diretor, como a lei de uso e ocupação do solo, que também está sendo revisada. O Plano Diretor é parte do planejamento da cidade, com várias vertentes, gestão territorial, desenvolvimento econômico, o desenvolvimento cultural e o desenvolvimento ambiental. Em Caputera temos características diferente de outras regiões do município, que incide leis diferentes para a região.

Olhando para o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI) que contou com a participação de trinta e nove municípios, onde vemos a conturbação urbana e com isso o surgimento de conflitos entre os municípios. Nesse plano foi discutido questões ambientais, econômicas, de mobilidade urbana e de governança. São mostrados os mapas do PDUI, identificando onde está localizado o município de Cotia e as macrozonas relevantes. E vemos grande preocupação com o meio ambiente e as mudanças climática fazendo com que seja mantido o cinturão verde de São Paulo.

Além de adequações que precisavam ser feitas devido ao PDUI, ainda temos adequações a serem feitas devido a APA (Área de Proteção Ambiental) de Ituparanga 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. Temos uma melhor definição da macrozona urbana consolidada, tendo seu contorno onde realmente já temos áreas consolidadas e que não atingem áreas ambientais, em Caputera e Ressaca foi ajustado de acordo com a APRM da Guarapiranga. 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.

Agora sobre a Lei de uso e ocupação do solo, ele não teve grandes alterações, 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. É mostrado o mapa do zoneamento proposto e mostrado os zoneamentos que se encontram na região do Caputera, onde só vemos zoneamentos mais restritivos e não temos zonas de alta densidade, para que se estabeleça um desenvolvimento mais sustentável, e mantenha a qualidade ambiental da região. Nessa região só temos as ZIS, zonas de interesse social, as ZER, zonas estritamente residenciais, as ZUR, zonas rurais.

Pela legislação do manancial do Guarapiranga, só é permitido o parcelamento de solo no Caputera e Ressaca com lotes mínimos de cinco mil metros quadrados, por isso dificilmente temos interesse em loteamentos regulares para essa região, e com lotes menores dificilmente é possível regularizar.

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.
- E os corredores comerciais, para as regiões de alta densidade, permitindo uma maior verticalização.



Precisa ser estabelecido em Caputera e Ressaca para que as áreas consolidadas não se expandam, e melhore as condições de infraestruturas urbanas dessas regiões.

Após a apresentação da arquiteta Luciane, temos a palavra da Claudinha, moradora do caputera, que questiona se já existe um planejamento elaborado para o bairro do Caputera, devido ao seu grande crescimento, principalmente em relação ao saneamento básico. E os incentivos do município para geração de emprego no bairro, e para a preservação da natureza.

Em seguida temos a manifestação do Fernando Breviglieri, que a percepção que teve conversando com os moradores da região do Caputera que tem muitos jovens saindo do bairro por falta de uma faculdade, ou colegial, e por falta de emprego. Assim pergunta se dentro das ZIS é possível trazer indústrias do turismo ecológico, para criar empregos.

Temos a palavra do Eder, morador de Caucaia desde 1989, gostaria de saber sobre a transparência publica de investimento para o bairro do Caputera. Reclama da falta de coleta de lixo seletivo, dificuldade de acesso ao bairro, do desmatamento, de infraestrutura urbana, saneamento básico, energia elétrica e água, da falta de emprego, de creches, e do atraso da reforma da escola.

A Linda se manifesta onde também coloca, como manifestações anteriores, problemas como falta de saneamento básico, do recolhimento de lixo, de empregos e creches. E temos outras manifestações de moradores que levantam os mesmos problemas.

Depois das manifestações temos o Dr. André Luis Escolástico respondendo às perguntas e questionamentos recebidos por escrito ou feitos oralmente. Começando por falar sobre as ZIS, onde temos a produção de residências, mas é possível ter outras atividades, como diversão e serviços, classificados como não-residenciais, colocados no artigo vinte e nove. Sobre a coleta de lixo, teve uma preocupação do Conselho da cidade, onde uma das conselheiras trouxe esse questionamento, e a partir disso foi inserida na lei a necessidade de novos empreendimentos terem espaço adequado para coleta de resíduos recicláveis. Melhorando e facilitando a coleta, produzindo a sustentabilidade desse material. Sobre o desmatamento, está sendo viabilizado um sistema de mapeamento via satélite, com inteligência artificial, para monitoramento de cortes de árvores, desmatamentos e aberturas de ruas.

Para responder o questionamento sobre a regularização fundiária, temos a palavra do advogado Silvio Cabral, que coloca que Cotia está atualmente com um programa de regularização fundiária que contempla oitenta e dois núcleos e vinte mil e seiscentas e cinquenta e duas famílias, e especificamente em Caputera e Ressaca temos três núcleos. Vemos a necessidade de ampliar o trabalho de regularização fundiária nessa região, mas esse trabalho conta com vários processos, físicos, jurídicos e social. E nessa região ainda temos a APRM do Guarapiranga. Para maiores detalhes o Dr. Silvio fica a disposição no final da reunião, e na Secretaria da Habitação.

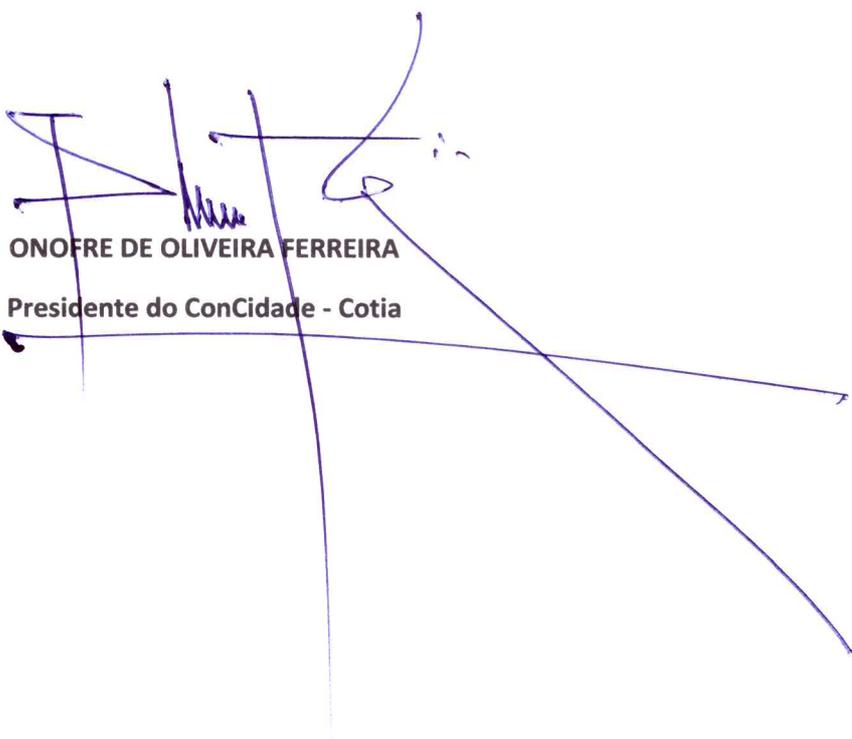
Temos a manifestação de mais alguns moradores, pela dificuldade de mobilidade e enchentes. O Dr. André Luis Escolástico retoma a palavra, e pede que muitas das manifestações sejam direcionadas a ouvidoria, que ela recepciona os casos e direciona para a Secretaria responsável pelo assunto, e com isso o munícipe também consegue acompanhar o andamento do processo. Sobre os investimentos, no site da prefeitura existe o portal da transparência, onde conta com todos os contratos realizados.

Temos o lembrete que terá uma reunião do Conselho da cidade no próximo dia primeiro às duas horas da tarde na Secretária de Obras, e que até lá a Secretaria da Habitação está aberta a receber sugestões e propostas, onde esse material será encaminhado para o Conselho da cidade para ser discutido.



Antes do encerramento temos a palavra do vereador Luis Gustavo Napolitano, que agradece a presença de todos, a composição da mesa de trabalho e alguns moradores, apesar de não estar tão conectado com a região do Caputera, gostou de ter essa vivência, de ouvir os receios, decepções e expectativas dos moradores da região, parabeniza os trabalhos principalmente essa conexão com a população.

E encerramos com o Presidente do Conselho da Cidade, Onofre de Oliveira Ferreira agradecendo mais uma vez a presença de todos, reforça que a Secretaria da Habitação está aberta, e precisando podem pedir ajuda para abertura de expedientes administrativos para providências em relação as obras da educação, ou outros assuntos. Teve essa audiência com importância, pois foi bastante participativa, todo mundo teve a oportunidade de se manifestar e deu por encerrado os trabalhos. Sem mais, em Cotia, aos vinte e dois dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro, subscrevo a presente ata.



**ONOFRE DE OLIVEIRA FERREIRA**

**Presidente do ConCidade - Cotia**