

# ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

## Plano Urbanístico das ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e Refúgio/Lavras

**Data:** 29 de novembro de 2023 – 18h30min

**Local:** Colégio Mun. Maria Fernandes Machado de Oliveira - Santana de Parnaíba  
Rua Rubi, nº 330 - Refúgio dos Bandeirantes 01

A Audiência Pública foi realizada presencialmente no Colégio Municipal Maria Fernandes Machado de Oliveira e virtualmente através do link:

[https://www.facebook.com/100068732764770/videos/220262561099184/?extid=CL-UNK-UNK-UNK-AN\\_GK0T-GK1C&mibextid=Nif5oz](https://www.facebook.com/100068732764770/videos/220262561099184/?extid=CL-UNK-UNK-UNK-AN_GK0T-GK1C&mibextid=Nif5oz)

### APRESENTADORES

NOME	ENTIDADE
Veruska T. F de Carvalho Secretária SMMAP	Prefeitura Municipal Santana de Parnaíba Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Planejamento

- I. Participaram da Audiência Pública 185 pessoas, sendo 72 presencial e 113 on-line, incluindo as visualizações até 18 de dezembro de 2023;
- II. Apresentação da Equipe;
- III. Exposição do tema (45 minutos) pela Secretária Veruska Carvalho;
- IV. Abertura para solicitações e/ou esclarecimentos dos participantes presentes para perguntas e sugestões (60 minutos);
- V. Leitura das perguntas em formulário próprio e respostas;
- VI. Respostas aos questionamentos; e
- VII. Encerramento da audiência às 21h00min.

Aos vigésimo nono dias do mês de novembro de dois mil e vinte e três (29/12/2023), às dezoito horas e trinta minutos (18h30min), no Colégio Municipal Maria Fernandes Machado de Oliveira, sito à Rua Rubi, nº 330 - loteamento Refúgio dos Bandeirantes 01 - Santana de Parnaíba, deu-se início a **Audiência Pública - Regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis à zona ZEIS Plano Urbanístico da ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e da ZEIS Refúgio / Lavras**. A Secretária Veruska T. F. de Carvalho representando a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Planejamento (SMMAP) da Prefeitura de Santana de Parnaíba, inicia os trabalhos cumprimentando e agradecendo à equipe da escola que forneceu o espaço, à presença dos moradores e demais presentes. Explica que a audiência está sendo gravada e transmitida via Facebook do CONDEMAS, através do qual também pode-se enviar perguntas e questionamentos, e que primeiro será feita a apresentação e depois será aberto para as perguntas. A Secretária prossegue explicitando que há o Regimento Interno da audiência, disponibilizado no site da Prefeitura e questiona, após dar breve explicação sobre o mesmo, se há necessidade de lê-lo inicialmente, o que foi negado. Prossegue então destacando que no plano municipal já eram instituídas 57 ZEIS, dentre elas a ZEIS do bairro Refúgio e quando foi feita a alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo, foram criadas novas ZEIS, dentre elas a ZEIS Refúgio / Lavras e, portanto, o objetivo da audiência é apresentar o Plano urbanístico da nova ZEIS do Refúgio / Lavras e também da já existente ZEIS Refúgio dos Bandeirantes. A apresentação é então iniciada sendo explicado pela Secretária que, ao ocupar um território é necessário criar regras de ocupação e que o Plano Urbanístico faz parte do esforço de planejamento do Poder Público para isto. Além disso, é abordado que, no capítulo que trata da gestão democrática da cidade, na Lei Federal nº 10.257 do Estatuto da Cidade, aprovada em 2001, está estabelecido que o planejamento urbanístico seja realizado por meio de um processo participativo prevendo debates, consultas e audiências públicas. Sendo assim, a competência de criação do Plano Urbanístico é do Poder Público, porém, em um processo participativo. Em prosseguimento, é tratado sobre o zoneamento da cidade, em que é explicado que o território da cidade é dividido em zonas que podem ter diferentes usos, como: ecológico, econômico, turístico, de interesse social, sendo este último denominado ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, o qual é o foco da presente audiência. A Secretária mostra nos Anexos 3 e 5 da Lei nº 2.642 de 2003, no mapa do município de Santana de Parnaíba, a localização das ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e da ZEIS Refúgio / Lavras. Em seguida, é abordada a importância de se criar e respeitar as regras urbanísticas, exemplificando por meio de residências edificadas de forma irregular, sujeitas a riscos de desabamentos e alagamentos, com esgotamento inadequado e falta de mobilidade urbana. Além disso, é pontuado o fato dessas residências estarem em desacordo com o zoneamento e não possuírem a documentação legal, sendo que quando o ordenamento da ocupação do território é respeitado, é previsto que o Poder Público se organize para prever e atender as demandas geradas, além de mitigar os possíveis impactos negativos. Esclarece e exemplifica por meio de imagens que quando a ocupação do solo é

feita de forma ordenada, a previsão de implantação de equipamentos públicos, áreas verdes, parques, áreas institucionais para construção de escolas e postos de saúde é facilitada, além de criar condições em que preveja edificações com boa ventilação, iluminação, dentre outros que promovam o bem estar de quem irá utilizá-la. A Secretária Veruska explica que, ao criar as ZEIS, os regramentos mais tradicionais são flexibilizados uma vez que há o interesse social de uma ocupação diferenciada para determinado local da cidade, permitindo lotes e recuos menores. Ressalta que esta é uma forma de garantir a produção habitacional de interesse social, uma vez que lotes menores, são mais viáveis economicamente de serem adquiridos por uma parcela da população que não teria condições de adquirir lotes maiores e mais caros. Em prosseguimento à apresentação, a Secretária inicia a fala especificamente sobre o Plano Urbanístico da ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e da ZEIS Refúgio / Lavras e ressalta que a apresentação se refere às regras de ocupação dessa parcela do município. Segue apresentando a definição de ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, a qual está prevista tanto em leis federais como na lei do município, e que estabelece a necessidade de definir as regras de como determinada parcela do município será ocupada e que isso é regulamentado através de um Decreto, o qual é um ato do poder executivo e não necessita passar pela Câmara. Também é pontuado que o objetivo da ZEIS é, além de promover habitação de interesse social, criar regras atrativas de modo a incentivar investimentos para o desenvolvimento de determinado território. É esclarecido que a criação da ZEIS do Refúgio ocorreu a partir da solicitação da Secretaria Municipal de Habitação, a fim de atender uma exigência da legislação federal que para fazer projetos de regularização fundiária - REURB o local deveria ser uma ZEIS. Já a ZEIS do Refúgio / Lavras também foi criada a partir da solicitação da Secretaria Municipal de Habitação para que fosse possível promover áreas de interesse social para produção de habitação popular, assim, por se tratarem de áreas vazias / não habitadas, o objetivo dessa nova ZEIS, não era REURB, mas atrair investimento para esse local da cidade e, conseqüentemente, desenvolvimento. A Secretária explica que a área 12 do Refúgio se refere ao bairro, à ZEIS já existente, e que a área 59 se refere à ZEIS nova do Refúgio / Lavras que é a área vazia do entorno, criada quando a Lei de Uso e Ocupação do Solo foi modificada. Também é explicado que estas áreas não estão inseridas no Plano Municipal de Risco, elaborado em 2020 e atualizado em 2021. Salaria que faz parte da Política de Desenvolvimento do Município implantar os planos de interesse social e que é um compromisso da Administração Municipal desenvolver políticas que promovam desenvolvimento de forma uniforme na cidade. A Secretária ressalta que o plano urbanístico será único para ambas as ZEIS e aborda as condições em que não será permitido o parcelamento do solo. Também explica e exemplifica as definições abordadas no Decreto. A Secretária prossegue explicando as condições para parcelamento do solo, as quais prevêem que as glebas e os lotes inseridos em ambas as ZEIS poderão ser objeto de novos parcelamentos, desde que, os lotes resultantes possuam as dimensões mínimas estabelecidas no Decreto. Além disso, a Secretária também pontuou que quando houver edificação na área objeto de

novos parcelamentos do solo os índices urbanísticos previstos no Decreto deverão ser respeitados para os lotes resultantes, inclusive para aqueles com ocupação. A Secretária relata que a primeira informação do plano urbanístico é que os lotes precisam ter área mínima de 125 m<sup>2</sup>, podendo ser maior, mas não menor, e continua explicando que, se há um lote de 125 m<sup>2</sup> não poderei dividi-lo em dois, porque irá resultar em dois lotes menores do que o tamanho permitido. Foi apresentado o quadro de áreas contendo as regras de como serão os índices descritos anteriormente, utilizando como exemplo, o uso residencial, onde é permitido uma construção residencial por lote. Explica então que, para os lotes permitidos, aqueles com área mínima de 125 m<sup>2</sup>, deverão conter frente de no mínimo 5 m. A Secretária continua citando exemplos, lotes com metragens entre 125 a 250 m<sup>2</sup>, devem ter frente mínima de 7 m. Lotes maiores que 250 m<sup>2</sup> devem ser de no mínimo 10 m de frente. Sobre os empreendimentos que não são de Uso Residencial 1, ou seja, aqueles que não se enquadram em uma construção por lote, a Secretária cita exemplos: vamos imaginar que alguém queira fazer um condomínio de prédios, para este caso deverão ser utilizadas as regras do Uso Residencial 2, quando são mais de uma construção por lote, assim o lote deverá conter no mínimo 500 m<sup>2</sup> com frente mínima de 20 m. Para o Uso Residencial 2, o tamanho do lote e a frente tem que ser maiores, pois haverá mais famílias morando, portanto as infraestruturas devem ser maiores, como exemplo a infraestrutura de garagens devem ser consideradas. Lotes resultantes de novos parcelamentos, tanto de desdobro ou desmembramento, ou seja, lotes que não são de uso residencial deverão possuir a área mínima de 125 m<sup>2</sup>. Neste caso a Secretária explica: comércio como padaria, mercadinho, etc localizados dentro do bairro, deverão ter área de 125 m<sup>2</sup>. Resumindo, em qualquer lote localizado dentro do bairro a área mínima será de 125 m<sup>2</sup>. A Secretária continua a apresentação, agora explicando o quadro contendo as regras para os Usos Comerciais, Uso de Serviços e para os Usos Especiais. Ainda explicando os usos, ela diz que o uso comercial é aquele destinado ao comércio; o uso de serviços são aqueles que prestam algum serviço a população como escritório de advocacia, escritório de contabilidade, academias, salão de beleza; já os usos especiais são as escolas, postos de saúde, ou seja é o uso institucional / uso público. A Secretária apresenta um quadro contendo a classificação de Comércio 1, Serviço 1 e Especial 1 bem como Comércio 2, Serviço 2 e Especial 2 e explica a diferença entre o 1 e o 2, afirmando que a diferença entre um e a outra é o tipo de serviço que é oferecido e o tamanho, sendo a classificação 1 aqueles serviços locais e os denominados 2 são os serviços de impacto maior. Como exemplo podemos citar um mercadinho do bairro que é classificado como 1 e uma rede de supermercados / hipermercados classificados com 2, em outro exemplo, uma academia do bairro e uma rede de academias com vários andares. Finaliza explicando que todos esses usos mencionados passam a ser permitidos tanto no bairro Refúgio dos Bandeirantes como nas ZEIS Refúgio / Lavras. Para os Comércio 1, Serviço 1 e Especial 1, para lotes de 125 m<sup>2</sup> a frente será de no mínimo 5 m; para lotes de 125 m<sup>2</sup> a 250 m<sup>2</sup> a frente permanecerá os 5 m; já para lote acima de 250 m<sup>2</sup> a frente deverá ser de no mínimo 10 m. Já para Comércio 2, Serviço 2 e Especial 2,

os lotes devem ser de no mínimo 250 m<sup>2</sup> com frente mínima de 10 m. A Secretária destaca que foi realizado junto a SMO um diagnóstico dos serviços e comércios existentes no bairro bem como os tamanhos das áreas que eles ocupam, com o objetivo de criar algo que traga a legalidade para o bairro e que não fique somente no papel, possibilitando a regularização de uma série de coisas no Refúgio dos Bandeirantes. Já na ZEIS Refúgio / Lavras os lotes resultantes de novos parcelamentos oriundo de desdobro, desmembramento ou loteamento, de uso não residencial, deverão ter área mínima de 250 m<sup>2</sup>. A Secretária justifica que essa área mínima maior de lote é devido o Refúgio / Lavras estar sem ocupação e a possibilidade de prever uma ocupação de um lote maior. Nesse momento, o morador fez uma observação “sobre os lotes de 250 m<sup>2</sup> no bairro Refúgio, tem bastante moradores que ainda tem lotes de 400 m<sup>2</sup>, 360 m<sup>2</sup>, 380 m<sup>2</sup>, e se nesse caso ele vai poder fazer uma oficina por exemplo em 125 m<sup>2</sup> e o restante ela faz o que ela quiser, é tranquilo?”, a Secretária responde que “é exatamente isso, para isso que nós estamos criando essas regras para possibilitar que as pessoas façam as coisas dentro da legalidade”. Seguindo com a apresentação, ela informa que as construções dos imóveis em terrenos localizados na ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e Refúgio / Lavras de Uso Residencial, de acordo com a área do lote, deverão atender aos índices urbanísticos apresentados. A Secretária informa então que serão apresentadas as regras de como ocupar os lotes. Para o Uso Residencial 1, os lotes de 125 m<sup>2</sup> deverão ter recuo frontal de 5 m, recuo frontal superior de 0 m e recuo lateral de 1,5 m e o recuo do fundo do lote de 3 m. Um morador faz um questionamento quanto aos recuos, principalmente para lotes de 125 m<sup>2</sup> com 5 m de frente, onde teria que respeitar recuos laterais de 1,5 m para cada lado, indicando uma sobra pequena para construção. A Secretária solicita ao morador aguardar o avanço da apresentação, pois essa dúvida seria sanada mais a frente. Continuando a apresentação, informa que para os lotes 125 m<sup>2</sup> a 250 m<sup>2</sup> permanecem os mesmos índices descritivos para os lotes de 125 m<sup>2</sup>. Já para os lotes com área acima de 250 m<sup>2</sup>, deverão ter recuo frontal de 5 m, recuo frontal superior de 5 m e recuo lateral de ambos os lados de 1,5 m e o recuo do fundo do lote de 3 m. Respondendo ao questionamento do morador, somente onde está descrito de ambos os lados que deve ser aplicado o recuo, ou seja, somente os lotes acima de 250 m<sup>2</sup> devem respeitar o recuo lateral de ambos os lados. Ainda sobre a dúvida do morador, o Sr. Wellisson da SMO esclarece: quando o lote tem 250 m<sup>2</sup>, o lote deverá ter 10 m de frente, então obrigatoriamente, quando ele tem frente de 10 m e deverá deixar o recuo em ambas laterais. Wellisson reafirma que o recuo não é a testada do lote. Para os lotes com 5 m de testada, será aplicado o recuo lateral em somente um dos lados no terreno. Sr. Wellisson continua a fala, trazendo um ponto relevante no plano urbanístico do Refúgio, que é a possibilidade de regularizar e fazer novas edificações utilizando a frente da garagem com cobertura, possibilitando a edificação acima da garagem, sendo que no antigo zoneamento essa possibilidade não seria possível por ser considerado clandestino. Um morador faz outro questionamento, quanto a possibilidade de existir uma janela de residência “colada” na outra janela da casa vizinha. O Sr. Wellisson responde

que “as edificações existentes que não respeitam o recuo lateral, no processo de regularização (obter habite-se), o morador deverá respeitar o código de vizinhança. Não tem só uma questão, já que você pode encostar num lado e não vai ter aquele problema de janela colada na outra, é o que vai resolver essa questão, as edificações existentes que têm a invasão de recuo, que não respeitou esse recuo lateral, necessariamente tem que respeitar para uma regularização, para ter o habite-se do imóvel, respeitar o código de vizinhança, ou seja, janelas posicionadas no limite do lote virada para o vizinho não é passível de regularização”. A Secretária complementa informando que o lado que não respeitar o recuo lateral, terá a parede da casa encostada na residência vizinha e que o recuo garante a ventilação e iluminação nas residências. O Sr. Wellisson continua a responder a questão apresentando uma figura, onde uma edificação está toda colada na divisa de lotes, neste caso se tiver uma janela virada para o quintal da outra residência, não será possível a regularização edilícia do imóvel. Se a casa não tiver janela virada para o quintal do vizinho, aí será passível de regularização. Após responder aos questionamento dos moradores, a Secretária continua a apresentação, reafirmando as informações que constam no quadro de recuos para o Uso Residencial 1. Continua a apresentação com o quadro de recuos mínimos para os casos de Uso Misto. Destaca que os lotes para este caso são de no mínimo 500 m<sup>2</sup>, sendo o recuo frontal de 5 m, recuo frontal do pavimento superior de 5 m, recuo lateral de 1,5 m, recuo lateral do pavimento superior de  $H/7+1,5$  m e recuo do fundo de 3 m. A Secretária solicita ao Arquiteto Paulo da SMO que explique a conta referente ao recuo lateral para os pavimentos superiores. O Arquiteto Paulo continua a apresentação explicando que esta fórmula foi estabelecida para evitar que se tenha um prédio muito alto ao lado de uma residência, onde o “paredão” muito alto venha a atrapalhar a iluminação e a ventilação da residência unifamiliar que faz divisa ao lote que tenha esse tipo de uso misto. Para exemplificar, o arquiteto diz “o uso da fórmula funciona assim: pega-se a altura total de identificação, vamos dizer que ela tenha 21 m, divide-se por 7 obtendo um valor de 3 m e soma-se 1,5 m, obtendo-se o recuo lateral do pavimento superior na ordem de 4,5 m”. Após a explicação do arquiteto, a Secretária retoma a apresentação, informando que não será permitido o avanço das edificações ou ocupações que ultrapassem os limites dos lotes como forma de ampliação do pavimento, projeção da sacada, terraço ou beiral sobre passeio público, área pública ou área comum. No plano urbanístico, será permitido nos casos de lotes de 250 m<sup>2</sup> que a edificação encoste em uma das laterais dos lotes. As construções dos imóveis em terrenos inseridos na área ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e na área ZEIS Refúgio / Lavras, de uso não residencial, de acordo com a área do lote, deverão atender os índices urbanísticos referentes aos recuos mínimos, conforme QUADRO VII - RECUOS MÍNIMOS (USO C1/S1/E1) e QUADRO VIII - RECUOS MÍNIMOS (USO C2/S2/E2). A Secretária explica os índices urbanísticos que se aplicam nas construções dos imóveis em terrenos inseridos na área 12 - ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e na área 59 - ZEIS Refúgio / Lavras, de uso não residencial, de acordo com a área do lote, deverão atender os índices urbanísticos referentes aos recuos mínimos, conforme QUADRO VII -

RECUOS MÍNIMOS (USO C1/S1/E1) e QUADRO VIII - RECUOS MÍNIMOS (USO C2/S2/E2): em lotes com áreas de 125 m<sup>2</sup> os recuos mínimos previstos são: frontal pavimento térreo 5,00m, frontal superior não é exigido, lateral 1,50m em um dos lados e 3,00m de fundos. Lotes acima de 125 m<sup>2</sup> e até 250 m<sup>2</sup>, os recuos mínimos previstos são: frontal pavimento térreo 5,00 m, frontal superior não é exigido, lateral 1,50 m em um dos lados e 3,00 m de fundos. No caso de lotes acima de 250 m<sup>2</sup>, os recuos mínimos exigidos são: frontal no pavimento térreo 5,00 m, frontal no pavimento superior 5,00 m, laterais 1,50 m em ambos os lados e fundos de 3,00 m. Referente aos usos C2/S2/E2 (serviço, comércio e os usos especiais 2) que é o caso dos hipermercados, exemplifica que os recuos mínimos exigidos em lotes igual ou acima de 250 m<sup>2</sup> são: frontal pavimento térreo e superior 5 m, em ambas as laterais 1,50 m, fundos de 3,00 m e na lateral dos pavimentos superiores será a altura total dividido por 7 + 1,50 m. Não será permitido o avanço das edificações que ultrapassem os limites sobre o passeio público, área pública ou sobre áreas comuns como forma de ampliação do pavimento, projeção de sacada, terraço ou beiral. Será permitido, no caso de lotes de até 250 m<sup>2</sup>, que a edificação encoste em uma das laterais do lote. As construções dos imóveis em terrenos localizados na ZEIS Refúgio / Lavras e na ZEIS Refúgio dos Bandeirantes, de uso residencial, de acordo com a área do lote, deverão atender os índices urbanísticos referentes a taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade e o gabarito de altura máximo. No uso R1, residências unifamiliares, em lotes de 125 m<sup>2</sup> a taxa de ocupação máxima é de 70% do lote, a taxa de permeabilidade mínima é 0% e o gabarito máximo de altura é de 2 pavimentos. Em lotes de 125 m<sup>2</sup> até 250 m<sup>2</sup>, a taxa de ocupação máxima é de 70%, a taxa de permeabilidade mínima é de 10% e o gabarito de altura máximo permitido é de 2 pavimentos. Em lotes acima de 250 m<sup>2</sup>, a taxa de ocupação máxima é de 70%, a taxa de permeabilidade mínima é de 15% e o gabarito máximo permitido é de até 2 pavimentos. A Secretária segue ilustrando com exemplos situações com os índices urbanísticos mencionados acima e explicou o conceito de taxa de permeabilidade do solo, onde obriga a deixar uma parte do lote permeável e a importância disso. Explicou também que, nos lotes de até 125 m<sup>2</sup>, a taxa de permeabilidade mínima exigida é zero porque foi considerado que no recuo de frente terá garagem e tirando os recuos mínimos o restante será ocupado. Em lotes onde será permitido mais de uma residência (Uso R2) com área igual ou acima de 500 m<sup>2</sup>, a taxa de ocupação permitida é de 70%, a taxa de permeabilidade mínima é de 20% e o gabarito de altura máxima permitido é de térreo mais 4 pavimentos. A Secretária segue explicando que as construções dos imóveis em terrenos inseridos na área 12 - ZEIS Refúgio dos Bandeirantes e área 59 - Refúgio / Lavras, de uso não residencial, de acordo com a área do lote, deverão atender os índices urbanísticos referentes a taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade e o gabarito de altura máximo conforme descrito no QUADRO XI - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO C1/S1/E1) e no QUADRO XII - ÍNDICES URBANÍSTICOS (USO C2/S2/E2): os índices urbanísticos os USO C1/ S1/ E1 com área do lote com 125 m<sup>2</sup> a taxa de ocupação máxima é de 70%, sem taxa de permeabilidade mínima exigida e gabarito de altura máxima de até 2 pavimentos. Em lotes acima de 125 m<sup>2</sup>



até 250 m<sup>2</sup> a taxa de ocupação máxima é de 70%, a taxa de permeabilidade mínima do solo é de 10% e o gabarito máximo é de até 2 pavimentos. Em lotes acima de 250 m<sup>2</sup>, a taxa de ocupação máxima é de 70%, a taxa de permeabilidade mínima é de 15% e o gabarito de altura máxima é de até 2 pavimentos. Os índices urbanísticos para USO C2/S2/E2 para lotes com área mínima de 250 m<sup>2</sup> a taxa de ocupação máxima é de 70%, a taxa de permeabilidade mínima é de 15% e o gabarito de altura máxima é de térreo mais quatro pavimentos. Em lotes acima de 500 m<sup>2</sup> a taxa de ocupação máxima permitida é de 70%, a taxa de permeabilidade mínima é de 20% e o gabarito de altura máxima é de térreo mais 4 pavimentos. Enquanto que, para efeito de cálculo da ocupação e sua comparação com ocupação máxima, serão considerados os critérios estabelecidos no Código de Edificações do Município, Lei nº 1.831/1993 quanto às áreas computáveis. Nesse momento, o Arquiteto Paulo da SMO explana a respeito do que são áreas computáveis e não computáveis conforme o Código de Edificações do Município. Disse que as áreas computáveis são aquelas que entrarão no cálculo da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento e que as áreas não computáveis são por exemplo: terraço descoberto, sacada descoberta, varanda descoberta, vazio de elevador e estacionamento. A Secretária segue esclarecendo, após o questionamento de uma munícipe, que o térreo mais 4 pavimentos permitidos nos lotes de USO C2/S2/E2 são um limite do que é permitido e não uma obrigação. O Sr. Wellisson da SMO esclarece, após um questionamento de um munícipe, que 250 m<sup>2</sup> é tamanho do lote mínimo comercial o lote mínimo de 125 m<sup>2</sup> é para uso unifamiliar unidade autônoma e que essas dimensões estão de acordo com a Legislação Federal nº 6.766/79. O Sr. Wellisson acrescenta ainda que o município tem diversos zoneamentos que permitem térreo mais 14 pavimentos, porém no bairro do Refúgio dos Bandeirantes foi limitado a térreo mais quatro para diminuir o impacto e possibilitar as habitações de interesse social. Uma moradora questionou como foi feito o estudo para definir as diretrizes apresentadas, se foi imaginado o que seria implantado no bairro ou se foi consultado algum morador ou agora que está sendo explicado como que de fato já está feito o Decreto. A Secretária responde explicando que o decreto não está feito e que estavam sendo apresentadas as propostas naquele momento para discutir e estabelecer as regras, e que fazia mais de 15 dias que no site da prefeitura foi disponibilizado espaço para que os moradores pudessem entrar e colocar suas opiniões para consulta pública. Adiante, foram exemplificados os índices urbanísticos apresentados através de desenhos esquemáticos para facilitar a compreensão dos presentes. A Secretária segue explicando que as regras estão sendo criadas para incentivar a ocupação das áreas vazias do Refúgio / Lavras e evitar a especulação imobiliária, com intuito de incentivar a ocupação desse território que irá trazer a infraestrutura para o bairro Refúgio. A Secretária informa que os usos permitidos são R1, R2, C1, C2.2, S1, E1, E2 e ID para a Zona de Uso ZRMD-1, conforme estabelecidos no Anexo 2 da Lei Municipal nº 2.462/2003 e suas alterações, foram incluídos os usos C2 e S2 no perímetro que envolve a área 59 - ZEIS Refúgio / Lavras. Ela esclarece que os Condomínios Horizontais, destinados ao uso residencial ou ao uso misto, residencial e comércio / serviços de âmbito



local, serão enquadrados na Subcategoria de Uso R2.1. e ainda explica o que são usos mistos, exemplificando que estes ocorrem quando se tem uma casa na parte de cima e na parte de baixo um comércio. Os empreendimentos de parcelamento de solo destinados ao uso residencial multifamiliar ou ao uso misto, residencial e comércio / serviços de âmbito local, neste Decreto considerado como edificação vertical, serão enquadrados na Subcategoria de Uso R2.2. Explica também que, diferente do Uso R2.1, o uso R2.2 é como na Cohab de Carapicuíba onde se tem alguns prédios de apartamentos em cima com comércio embaixo, neste caso também é de usos misto porque se pode ter um comércio ou serviço na parte de baixo. Permitido o uso C2 limitado às Subcategorias C2.1, C2.2, C2.3, C2.4, C2.5, C2.6 e C2.8. Nesse momento, a Secretária solicita à equipe técnica da SMMAP a abertura do Sistema SisGEO para esclarecer o que significa cada sigla referente aos tipos de uso previsto. Uma tela mostrando o site da prefeitura e a área destinada ao zoneamento o Anexo 1 da Lei nº 2.462/03. Categorias e Subcategorias são projetadas, ilustrando C1 - Comércio Varejista de Âmbito Local (estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial, com área construída de no máximo 250,00 m<sup>2</sup>); C2 - Comércio Varejista Diversificado, estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados, ou não, com o uso residencial (de área construída mínima de 250,00 m<sup>2</sup>); C3 - Comércio Atacadista (comércio não varejista de produtos relacionados, ou não, com o uso residencial, incluindo armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns de frios, frigoríficos e silos). A Secretária explica que quando a área construída for maior que 250 m<sup>2</sup> passa a ser C2 e explica que C3 é um tipo de comércio que causa maior impacto em relação aos anteriores, por isso ele muda de nível. Segue-se esclarecendo o que significa mais algumas siglas referentes aos tipos de usos previstos, S1 - Serviços de Âmbito Local (estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental com área construída máxima de 250,00 m<sup>2</sup>), S2 - Serviços Diversificados (postos de abastecimento e lavagem de veículos, oficinas de reparo em geral, independente da área construída e do número de empregados) e S3 - Serviços Especiais (estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, tais como garagens para estacionamento de caminhões, frotas de táxis, de frotas de ônibus, de tratores, ou terminais para carga e descarga de mercadorias). A Secretária explica que no S2 a área construída permitida é maior do que 250,00 m<sup>2</sup> e que quando é preciso área de garagem maior, e melhor acesso e mais vagas de estacionamento, então o impacto é maior deixando de ser S2 e vira S3. A Secretária lê e expõe no telão os Usos C2-1, C2-2 e C2-3 conforme pode ser consultado na Lei Municipal nº 2.462/2003. A Secretária dá continuidade falando dos usos dentro

da ZEIS no bairro Refúgio dos Bandeirantes que quando a ZEIS foi criada não se estabeleceu quais eram as regras estabelecidas no bairro Refúgio dos Bandeirantes então está sendo criado agora, estabelecendo quais são os usos permitidos, no recorte mostrado no mapa do bairro Refúgio dos Bandeirantes, que são os usos residenciais, comércio, serviço e os usos especiais, sendo o mesmo perímetro já definido na lei de 2003. Os condomínios horizontais destinados ao uso residencial, ao uso misto, residencial comércio e serviço que serão enquadrados na subcategoria R2, já explicado anteriormente, sendo a mesma regra do Refúgio Lavras para o Refúgio dos Bandeirantes. Nos novos parcelamentos os percentuais mínimos de área total parcelada para as áreas públicas serão aqueles previstos na Lei Municipal de Parcelamento do Solo que já estabelece os 20% de área verde 5%, de área institucional e 15% de sistema viário. Mas no caso do Refúgio não tem uma área muito grande no bairro para fazer um novo parcelamento nesse aspecto. Informa ainda que, a aprovação dos projetos para os novos parcelamentos estabelecidos neste Decreto deverá ser precedida da emissão de Diretrizes Urbanísticas. O Decreto remete à construção de um novo bairro, ou seja, a área vazia do Refúgio, denominada Refúgio / Lavras. A Secretária explica que deverá ser feito um processo de aprovação na SMO solicitando Certidão de Uso Ocupação do Solo, solicitando a Certidão de Diretrizes e a aprovação do projeto de novos parcelamentos. Depois de emitida a Certidão de Diretrizes deverão seguir os trâmites normais de aprovação da SMO. Segue enfatizando que o plano urbanístico vai definir quais são as regras do jogo, que quando apresentar um empreendimento novo terá que seguir o rito normal na SMO. Mesmo sendo ZEIS o bairro, será necessário o trâmite normal dentro da Secretaria de Obras. A SMO aplicará as regras estabelecidas em lei, na análise do projeto. A aprovação de projeto de novos parcelamentos após expedidas as diretrizes fica estabelecido que para a área da ZEIS Refúgio / Lavras será permitida análise conjunta das glebas existentes nos processos de desmembramento para cálculo de porcentagem de área verde, área institucional a ser doada, buscando o melhor aproveitamento das áreas públicas, com o objetivo de otimizar o tamanho da área doada a fim de não fracionar e prejudicar a área institucional doada e não ser possível a instalação de uma escola ou posto de saúde, por exemplo. Explica que juntando o total da área dessas glebas para aplicar os 5% de área institucional, os 20% de área verde para garantir que se tenha uma área pública onde o poder público possa construir algo importante para o bairro, viabilizando o equipamento público. Fica estabelecido 180 dias para regularização edilícia no Refúgio dos Bandeirantes a partir da publicação do Decreto, uma vez que o Refúgio dos Bandeirantes já está consolidado e que no local a maioria das construções não possuem Habite-se e a Prefeitura enxerga como construções irregulares, sendo necessário a regularização. Isso é o que está sendo proposto a partir desse Decreto. Informa ainda que, os moradores do Refúgio dos Bandeirantes terão 180 dias para entrar com processo de regularização das suas construções e com isso poder ter um documento da regularidade do que está construído, para realizar financiamentos e para poder vender. A regularização está sendo aberta dando aos moradores esta possibilidade. A palavra foi dada ao Sr.

Welison da SMO, porém antes de sua fala uma munícipe pergunta se terá seis meses para ir na prefeitura pedir a regularização dos terrenos que é a emissão do habite-se, e enfatiza não ter esgoto no bairro e se em seis meses o esgoto seria instalado. A secretária esclarece que a audiência tem como objetivo tratar dos assuntos relativos ao plano urbanístico e ao plano de saneamento, tema já discutido anteriormente. O Sr. Welison novamente foi chamado para falar, mas antes a Secretária lembrou os ouvintes que quando o loteamento Refúgio foi aprovado, a legislação federal permitia aprovar loteamento sem infraestrutura de saneamento então o loteamento foi aprovado sem a infraestrutura de saneamento e responde à moradora que quando ela comprou o lote, ela comprou sabendo da inexistência do sistema de esgoto. Considerando as condições de aprovação do loteamento, a secretária continua esclarecendo que a gestão dos resíduos deve ser feita pelos moradores.. A Secretária enfatiza ainda que os novos loteamentos não são aprovados sem rede de esgotos e que o Refúgio é um loteamento antigo e que quando foi aprovado a lei permitia aprovações sem rede de esgotos. Ela ressalta que infelizmente algumas pessoas fazem o lançamento do esgoto na rede de drenagem e a rede de drenagem pública faz o lançamento no córrego. Se alguém conecta seu esgoto na rede de drenagem contamina o curso d'água e as nascentes. Então esse é um problema recorrente que a Administração pública está trabalhando para resolver. Na regularização pleiteada em obras deverá ser informado qual o destino do esgoto sanitário gerado. Foi dada a palavra ao Sr. Welisson da SMO que explicou aos ouvintes que assim como acontece no Refúgio dos Bandeirantes e no município inteiro não se tem uma lei de regularização edilícia que dá o habite-se do imóvel, apenas com exceção, através de Decreto, como está sendo feito no Refúgio dos Bandeirantes. Salienta que os imóveis poderão ser regularizados junto à Prefeitura da forma como estão, podendo ser emitido documento para ser levado a registro da matrícula dos imóveis. Ele enfatiza que o prazo será de apenas 180 dias, para que novos imóveis não sejam construídos sem as diretrizes adequadas de recuo, altura e sistemas de esgotos, piorando a situação do bairro. Será regularizado apenas o que já está construído, estancando o problema. Isso faz com que o bairro tenha um crescimento melhor e se valorize. Aqueles que não conseguirem realizar a regularização dentro dos 180 dias poderão fazer somente quando uma nova lei no âmbito municipal for emitida. A Secretária então retoma a palavra e esclarece que havia uma lista de dez pessoas inscritas para se manifestar e que as perguntas deveriam ser feitas de forma objetiva. O Sr. Pedro Alexandre foi o primeiro a falar. Ele contextualiza sua fala mencionando o estatuto da cidade que define que o Plano Diretor deve ser feito a cada 10 anos e que deve ser feito de forma total e não parcial segundo a Lei do Estatuto das Cidades. Ele esclarece que a última publicação foi em 17 de novembro de 2006 sobre o Plano Diretor para o período de 2006 e 2013, enfatiza que de 2013 até a presente data não houve um estudo do Plano Diretor total que é o que pede o Estatuto. Salienta ainda que em 2013 houve várias audiências públicas para fazer um novo Plano Diretor, e que ele participou já demonstrando sua preocupação com meio ambiente. Esclareceu que não estava pedindo residências como havia sido dito e sim que estava preocupado

com as novas residências que estavam sendo construídas de forma irregular. Ele ressalta que não houve um Plano Diretor completo e questiona se não seria necessário primeiro ter um Plano Diretor para entender como funciona toda a cidade, para que se veja onde realmente estão as áreas de interesse para depois criar os ordenamentos. O munícipe diz que as coisas estão sendo feitas de forma contrária, fazendo regras urbanísticas sem ter um plano diretor desde 2013. Como segunda pergunta cita como não foi feito um Plano Diretor e se existe um mapeamento de todas as nascentes e curso d'água da região do manancial de Santo André. A Secretária responde que o Plano Diretor da cidade está em processo de revisão e que há necessidade de se cumprir diversas etapas como audiências, consultas públicas e plano municipal de risco, não sendo possível elaborar o Plano Diretor sem ter todas as etapas cumpridas. Esclarece que realizou reuniões com a caixa econômica federal, contratou o IPT para elaborar o Plano Municipal de Risco, que ficou pronto em 2020. Foi contratado a Universidade Federal do ABC que fez a Carta Geotécnica do município que traz a identificação das áreas passíveis de urbanização, porque a ocupação do território não é somente composta por cursos d'água e nascentes que devem ser avaliados. Ela seguiu ressaltando que a hidrografia do município pode ser consultada pelas cartas da Emplasa e enfatiza que trata-se de uma obrigação constitucional do Estado não sendo do município a responsabilidade e esclarece que o atual governo sempre faz tudo de forma transparente. Um morador comentou sobre a necessidade de ser realizada a infraestrutura junto às alterações de zoneamento e sobre a crítica de como o aterro sanitário, que funciona majoritariamente como um lixão, afeta a população, e atrair mais pessoas poderia provocar maiores externalidades ambientais junto à expansão do próprio aterro. Deu destaque aos problemas do curso d'água. A Secretária comentou sobre a construção do Plano Urbanístico da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Refúgio / Lavras, com futura destinação de áreas institucionais para construção de escolas e demais serviços sociais, além de discussões para equacionar os problemas de transporte público. Foi ponderado que parte da contaminação de cursos d'água vem de efluentes de residências, sendo, inclusive, uma oportunidade para que, com a alteração de zoneamento, possa ser garantida a melhoria da infraestrutura de saneamento básico, já que há questão histórica referente à antiguidade do loteamento e, à época, não ser obrigatória a implantação de rede de esgoto pelo loteador. A Secretária ponderou que não se trata de um lixão, o qual não seria permitido, mas sim um aterro sanitário em funcionamento regular e licenciado pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB). Em continuidade ao questionamento anterior, o munícipe Alexandre Oliveira observou que, segundo a redação da Lei Municipal nº 2.462/03, o aterro não poderia ser ampliado em Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD-2), mas somente em Zona de Uso Sanitário (ZUS), e se foi esse o motivo de alteração legal. A Secretária esclareceu que a interpretação era equivocada, pois, embora a ZUS fosse uma zona exclusiva para a implantação do aterro sanitário, tal classificação não excluía a possibilidade de o aterro ser implantado em outra zona, tal qual uma ZUD. O Sr. Alexandre Oliveira retomou a palavra e questionou o porquê alterar o

zoneamento para a implantação de infraestrutura pública e não realizar uma ação de desapropriação direta, o que foi respondido pela Secretária com a consideração de que a alteração proposta cria instrumento urbanístico, junto à atração de empreendimentos, para doações de áreas institucionais à Prefeitura Municipal, em detrimento de uma desapropriação, a qual oneraria o Poder Público por imperativo indenizatório. O Sr. Alexandre rebateu questionando se a necessidade da população não justificava o gasto com a indenização e a Secretária conclui com o fato de não ser a melhor solução, mas que a necessidade da população estava sendo atendida também pela oferta de serviços sociais diversos em todo o município. Uma moradora, então, tomou a palavra e disse ter se mudado há pouco tempo para o bairro e, dada a entrada única, havia um fluxo de veículos relativo ao aterro sanitário que causava risco aos moradores e se não haveria, portanto, como ser implementado um novo acesso. A Secretária mostrou apresentação de reunião do Governo com a Tecipar argumentando sobre demandas sendo atendidas, tal qual calçada, que é obrigação da Prefeitura Municipal em área pública, havendo discussão perturbada em relação à obrigação de garanti-la em frente a terrenos privados; além de questões relativas à odor, movimentação de terra, plantio de mudas, higienização das vias, construção de relação harmoniosa entre o aterro e os moradores (incluindo ação de Organização Não-Governamental - ONG) e, principalmente, fim do tráfego de caminhões no bairro, com projeto de rota alternativa do fluxo de veículos para o aterro sanitário, com etapas de autorização do Departamento de Estradas Rodagens (DER), desapropriações e licenciamento ambiental. Finalmente, a Secretária sintetizou a discussão, fazendo a ponderação de que as divergências e questionamentos apresentados não foram relativos às regras e ao desenho do Plano Urbanístico, mas somente a tópicos marginais, seguindo com agradecimentos. A reunião foi encerrada, após cerca de duas horas e vinte minutos de explanação e discussão, e a presente ata é assinada por Camila Bolfarini Bento, Daniel Fernando Andrade Queiroz, Felipe Rafael de Sá Menezes Lucena, Leonardo Sartori Menegatto, Rosana Oliveira Menezes, Sérgio Reis Pedro Camilo e Simone Martins Barros, que secretariaram os trabalhos da audiência pública, e pela Secretária Municipal Veruska Ticiano Franklin Carvalho, que a presidiu.

