

Ata de Audiência Pública para apresentação e discussão do Projeto de Lei Complementar, objetivando a Revisão do Plano Diretor do Município de Colina.

Aos 17 (dezesete) dias do mês de Março do ano de 2020 (dois mil e vinte), às 18:30 horas, nas dependências do auditório da Secretária Municipal de Educação, sito à Rua 7 de Setembro, 606, foi realizada audiência pública para tratar da apresentação e discussão do Projeto de Lei Complementar, objetivando a Revisão do Plano Diretor do Município de Colina, em atendimento ao disposto no § 3º do Artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades). Presentes todos que assinaram a lista de presença que vai anexada a presente Ata. Dando continuidade o Sr. Rubens Pereira, como presidente da audiência declarou aberto os trabalhos, dizendo que a audiência tem a finalidade de apresentação e discussão do Projeto de Lei Complementar, objetivando a Revisão do Plano Diretor do Município de Colina. Informou que foi dada ciência da audiência a toda população através de publicação em jornal local, inserções em rádios locais e com a entrega de convites aos profissionais de engenharia e arquitetura do município e também nas redes sociais oficiais e no site oficial do município, salientando que o Projeto de Lei e seus anexos estavam disponíveis no site oficial do município para pesquisa e impressão dos interessados. Informando que foi criada uma comissão para os trabalhos de revisão e elaboração da presente proposta para apresentação em audiência pública. Disse ainda que após a realização da audiência pública, o executivo irá encaminhar o Projeto de Lei para o Legislativo Municipal para apreciação, realização de audiência pública e votação do Projeto. Prosseguindo, passou a fazer a apresentação das alterações efetuadas no Plano Diretor do Município para todos os presentes, explicando alguns detalhes e deixando a palavra em aberto para o público presente que tivesse dúvidas sobre os dados e informações apresentadas. Após fez uso da palavra o Sr. Jaci Salim Paro, Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente destacando a importância da realização da audiência devido a necessidade da revisão do Plano Diretor, citando alguns exemplos de normas contidas no Plano vigente, que faz necessária a revisão a alteração para benefício da população e do Município em geral. Falou ainda sobre as normas para os Loteamentos de Interesse Social e sobre as normas para a construção de Edifícios. Disse ainda que as modificações propostas no Plano vem de encontro as reivindicações da população e de empreendedores que desejam investir no município. Após, um dos presentes indagou o Sr. Jaci sobre a necessidade de projeto de combate a incêndio para edificações de 10 andares, onde o mesmo esclareceu sobre a dúvida. Prosseguindo esclareceu que uma das alterações propostas é a abertura de toda a extensão da Avenida Luis Lemos de Toledo para a implantação de novos empreendimentos, o que antes era proibido, afirmando que essas alterações são necessárias para o progresso do município. Prosseguindo, foi indagado por um munícipe que, quando da construção do edifício da Av. Cel José Venancio, ao executar a fundação, foi necessário tirar muita água e que ao construir novos edifícios não vai acontecer o mesmo pois disse que a camada de terra é muito pequena e poderia prejudicar o lençol freático. Jaci explicou que toda a captação do município é feita por poços profundos de 80 a 130 metros de profundidade e que estas fundações atingem de 10 a 15 metros de profundidade, atingindo uma água superficial e não o lençol freático. Mas deixou claro que em tudo deve ser elaborado os estudos necessários. Prosseguindo outro munícipe fez uma pergunta sobre a taxa de ocupação. Jaci explicou que quanto a taxa de ocupação, o município acompanha o código sanitário do estado de São Paulo, onde consta todas as normas necessárias, informando que isso ocorre porque o município não possui o código de obras. Foi feita outra pergunta indagando se a altura dos edifícios é proporcional ao tamanho do terreno. Jaci respondeu dizendo que em tudo isso o município tem a obrigação de acompanhar o Código Sanitário do Estado por não possuir o Código de Obras, onde constam os afastamento, as áreas de ventilação, as aberturas, afastamento dos prédios vizinhos e da fachada. Dando sequencia, fez uso da palavra o Sr. Marco Moralles, Presidente da Câmara Municipal dizendo que a revisão do Plano se faz necessária pelo tempo que o mesmo está vigente, e que verificou que todas as alterações acompanham as leis federais, esclarecendo que todos nós podemos legislar em benefício próprio para as causas locais. Falou sobre as competências da Secretaria Municipal de Planejamento que são várias, dentre elas emissão de alvarás, aprovação de projetos. Disse que a revisão do Plano vai servir para corrigir os erros de 10 anos atrás e indagou: “nós estamos corrigindo hoje, mas será que daqui 6 anos ou 10 anos vamos ter que corrigir novamente os mesmos defeitos?”. Prosseguiu

















dizendo que temos que revisar o Plano, mas também temos que ter uma atuação ativa, fiscalização, para que daqui 10 anos não haja necessidade de revisar para corrigir erros que poderiam ser evitados com fiscalização. Disse ainda que é contrário a fachadas de 7 metros de cumprimentos, pois se torna feio esteticamente terrenos rachados no meio com 7 metros, que acha bonita uma cidade crescer com fachadas dignas e bonitas. Disse que os valores dos loteamentos se fazem de acordo com a oferta, quanto mais oferta tem, mais barato são os terrenos. Finalizou dizendo que as administrações atual e posteriores tem que ter a postura de fiscalização para que os problemas não se tornem recorrentes. Prosseguindo fez uso da palavra o Sr. Ailton Pinto Neto, esclarecendo que a proposta de desmembramento apresentada é para parte antiga da cidade devido a várias solicitações de munícipes, esclarecendo ainda que desde 2003 os loteamentos novos não podem ter seus terrenos desmembrados, somente unificados. Esclareceu ainda sobre a necessidade de projetos prevenção e combate a incêndio para construção, informando que toda construção acima de 750 metros é obrigatório a apresentação de projeto junto ao Corpo de Bombeiros, que emite um auto de vistoria, inclusive edifícios, sujeitando o projeto no corpo de bombeiros para aprovação e posterior execução para fiscalização e emissão do AVCB, que é documento essencial para emissão de alvará da prefeitura. Disse ainda a respeito dos loteamentos de interesse social deveria haver uma definição dos que seria interesse social, como renda, salário etc, que no seu entendimento interesse social deve ser loteamento para construir casas e sua comercialização, não podendo vender lotes. Prosseguiu dizendo que acredita que em breve o município vai editar o Código de Obras para normas específicos as serem aplicadas no município. Em sequencia um dos presentes perguntou se a metragem de 7 metros para desmembramento é somente para os imóveis existentes e não para novos loteamentos? Fazendo uso da palavra o Sr. Jaci explicou que a metragem de 8 metros de frente com 160 metros de área será exclusiva para a aprovação de loteamentos de interesse social com o compromisso da construção de casas no lote. Prosseguiu dizendo que na questão de desmembramento com área de 5 metros de frente e 125 metros de área será considerada para construções antigas já edificadas e visando a regularização, e não para novos empreendimentos. Fazendo uso da palavra o Sr. Marco Moralles salientou que no caso de ocorrer o desmembramento de lotes, ocorre não só os problema de estética, mas sim de vai dobrar a capacidade das redes de água, esgoto e captação pluvial ou seja, em toda infraestrutura do loteamento que não foi planejada para essa capacidade, pois o mesmo foi aprovado para 200 lotes e ocorrendo desmembramento o mesmo pode duplicar. Citou ainda que o Plano Diretor é dos projetos mais importante que o Município tem, pois é a maneira do município crescer com ordenamento e com planejamento. Prosseguindo fez uso da palavra o Sr. Eduardo Polizelli, esclarecendo que a o Executivo está realizando a presente audiência em cumprimento ao que determina o Estatuto das Cidades, que estabelece a revisão do Plano após percorrido 10 anos de vigência, e que a Comissão já efetuou a revisão do Projeto juntamente com o corpo técnico e agora está apresentando em audiência pública para conhecimento e deliberação da proposta por parte da sociedade civil em geral, e que fica aberto prazo de 5 (cinco) dias para apresentação de propostas de alteração do referido projeto, fazendo formalmente e protocolado junto a Prefeitura Municipal. Salientou que caso haja propostas de alteração as mesmas serão apresentadas a Comissão para análise da viabilidade técnica e enquadramento nas leis existentes, informando que caso necessário é marcada nova audiência pública ou caso contrário finaliza o projeto e envia para o Legislativo Municipal onde haverá novas audiências públicas para posterior discussão e votação do projeto pelos vereadores. Encerrou dizendo que todos os órgãos da Administração estão a disposição para dirimir quaisquer dúvidas que venha ocorrer sobre o projeto. Em sequência foi informado aos presentes que a Prefeitura irá disponibilizar no site oficial por meio do Link "Revisão do Plano Diretor" todos os arquivos apresentados na audiência. Em sequencia, fez uso da palavra o Prefeito Municipal, Sr. Dieb Taha, cumprimentando a todos, agradecendo e parabenizando a Comissão pelo trabalho responsável de elaboração do projeto de revisão do Plano Diretor, agradeceu e parabenizou ainda a todos os presentes na audiência por estarem interessados no progresso do município de Colina, destacando a importância da presença da sociedade civil e dos profissionais da área de construção dando sugestões para a melhoria do projeto. Citou que o Projeto não é da prefeitura e também não é da Câmara, mas sim é um projeto que vai direcionar a nossa cidade através da construção. Disse que nos últimos anos o município teve um crescimento muito grande, e citou os casos em que vários

proprietários de imóveis procuram a Secretaria de Planejamento para a regularização desses imóveis antigos, e que a Prefeitura precisa buscar uma alternativa para regulamentar e possibilitar estas regularizações, citando sua preocupação em solucionar estes problemas. Destacou que quando da elaboração do Plano em 2007, houve uma evolução muito grande, dizendo era prefeito a época e que o executivo sabia da importância da aprovação do projeto à época objetivando regulamentar os loteamentos anteriores, dizendo da dificuldade encontrada para efetuar a regularização desses loteamentos que foram aprovados e construídos sem a infraestrutura necessária, devido a falta de um instrumento regulamentador. Fez lembrança do ano de 2001 quando assumiu o executivo, o grande desafio que teve para regularizar o loteamento Vila Guarnieri, Loteamento Francisco Tornelli (CDHU 2), este entregue com parte da infraestrutura concluída foi entregue pelo Estado aos moradores, fazendo com que a Prefeitura executasse a pavimentação asfáltica posteriormente. Prosseguiu citando o caso do Bairro São João dizendo que era um verdadeiro abandono, pois não existia infraestrutura urbana e tão pouco energia elétrica, dando exemplo do Auto Posto existente no bairro que só foi construído após a Prefeitura Municipal executar a infraestrutura completa no Bairro. Continuou citando o Bairro Jardim Andorinha que estava na mesma situação, não possui nenhuma infraestrutura. Prosseguindo citou o Bairro Jardim Santa Lucia, dizendo que foi um desafio, pois ninguém queria executar as benfeitorias necessárias. Disse que todos estes loteamentos que citados anteriormente, todos foram aprovados em 1980, 1985, 1986, citando o Desmembramento Park que foi aprovado em 1985, falou da lembrança que o proprietário da área disse a ele quando vereador que adquiriu a área para investimento pois o prefeito tinha isentado o IPTU e que só iria investir na área como loteamento quando a Prefeitura retornasse a cobrança do IPTU, pois ele não tinha despesa à época. Dieb salientou que houve uma evolução muito grande, e deu como exemplo o Bairro Jardim Santa Lucia que foi aprovado sem infraestrutura alguma, dizendo que recorda que no ano de 2001, 2002, 2005 um lote custava 600 reais e ninguém queria comprar. Disse que quando assumiu a Prefeitura foi buscar informações junto a Secretaria de Planejamento do porque vários prefeitos passaram e não executaram a infraestrutura, pois ali existia um problema sério que era o esgoto, pois o lançamento é de parte do bairro é feito por bomba de recalque, ou seja, o esgoto é lançado para a parte baixa e recalcado, existindo duas redes, uma de lançamento e outra de recalque do esgoto até a rede da avenida Luis Lemos de Toledo e daí direcionado por gravidade até a estação de tratamento de esgoto. Informou que a Prefeitura executou no Bairro as redes de esgoto, água, iluminação pública, como também a execução de galerias de águas pluviais e pavimentação asfáltica. Com tudo isso, citou a importância do Plano Diretor para oferecer diretrizes aos loteadores que apresentam seus projetos para aprovação da Secretaria competente, frisando que o interesse do loteador é o comércio e por isso a Prefeitura tem que ter a responsabilidade de dar as diretrizes para não prejudicar o comprador. Prosseguiu dizendo que acha importante as alterações apresentadas, esclarecendo que a mesma se trata de uma minuta e que temos a audiência para essa finalidade que é da sociedade civil em geral dar sugestões para que a Comissão analise as mesmas visando a melhoria do Plano, deixando claro que ninguém é mentor do Plano Diretor, mas sim estamos na audiência como responsáveis para elaborar as diretrizes do Plano para os próximos anos. Destacou uma vez mais a importância da participação de todos, das sugestões, não havendo interesse de enviar Projeto de Lei para o Legislativo aprovar conforme interesse do Prefeito ou de Secretário determina, mas sim efetuar um trabalho conjunto pensando no mutuário, dando toda garantia. Em sequência citou o exemplo do Loteamento Vila Hípica que foi um modelo à época, para mostrar para a população que não era nada daquilo que existia anteriormente na cidade, dizendo que é a favor da comercialização de lotes somente após a execução de 100% da infraestrutura do loteamento, frisando que é uma opinião própria, pois os loteadores vem até a cidade lançam loteamentos para ganhar dinheiro e que a Prefeitura é responsável pelos mutuários que vão adquirir os imóveis, e que no Bairro Vila Hípica foi feito dessa forma, comercialização após execução da infraestrutura, pois a prefeitura tem a responsabilidade de fiscalizar como disse o presidente da câmara, e ter a lei para exigir do loteador, como exemplo exigir em cada loteamento um poço artesianos com reservatório, coisa muito importante, pois todos lembram o que aconteceu no passado em nossa cidade, saindo na televisão quase todo dia por não ter água na cidade, pois os loteamentos antigos nenhum perfuraram poços artesianos e nem instalaram reservatórios. Após falou sobre testada de lotes, dizendo que não tem opinião formada sobre o assunto, dizendo que temos

que ouvir a maioria, não admitindo o mutuário ser lesado, e da forma que está todos os loteadores apresentam os projetos solicitando as diretrizes através do interesse social, só que na prática não existe interesse social de forma alguma, como Ailton disse, pois todos os lotes são comercializados com o mesmo preço, sendo assim não estamos atendendo de forma alguma o interesse social as famílias de baixa renda. Disse que se for testada de 12 para loteamentos normais e testada de 10, 11 ou 8 para interesse social, eu não tenho opinião formada, dizendo que esse desafio é importante para discutirmos e buscar da melhor forma pensando no cidadão, pois nós sabemos da dificuldade e sabemos que a habitação é um problema nacional. Citou que a administração está participando de várias reuniões a nível estadual e federal para aprovar as novas leis da habitação, para atender o problema nacional que temos no país, onde o governo do estado está buscando empresas privadas para poder investir em loteamentos, sendo que o próprio governo não tem mais interesse de investir, exemplo o próprio CDHU está suspenso, somente farão por meio de parcerias com empresa privada. Frisou uma vez mais sua preocupação em atender as famílias de baixa renda que realmente necessitam de imóvel, pois sabemos que muitos não tem condições de adquirir um lote por 70 ou 80 mil reais de interesse social. Hoje logicamente estamos com uma oferta maior e o preço diminuiu, mas futuramente o mercado melhora e nós não temos uma lei que protege a família de baixa renda e interesse social, é nisso que temos que buscar alternativas para dar a garantia a essas famílias. Prosseguiu falando sobre a proposta de extensão do zoneamento comercial, dizendo que se preocupa muito com isso, discutindo periodicamente com os Secretários de Planejamento, Assuntos Jurídicos, Governo, Vice Prefeito, Departamento de Fiscalização, devido a emissão dos alvarás de funcionamento de empresas, dizendo que todos os alvarás provisórios que são a maioria, quem assina sou eu como prefeito, justificando que isso ocorre pensando nas pessoas que querem investir no seu próprio negócio, que querem instalar empresas que não afetam o meio ambiente, para poderem gerar emprego e renda. Diante disso, pediu a Comissão para que analisasse a proposta de extensão do zoneamento comercial. Após falou sobre a construção de prédio (edifício), dizendo que o jornal local veiculou matéria perguntando porque temos somente um prédio no município. Explicou que existe área disponíveis para essa finalidade na cidade e que a secretaria competente vai analisar se é viável a construção de prédio de 10 andares no centro da cidade próximo a residências, salientando que não vai ser emitido parecer favorável em qualquer local, mas também não vai proibir. Disse que tem vários investidores visitando o município que tem intenção de comprar áreas próximas ao centro da cidade e na região dos conjuntos habitacionais que tem interesse na construção de condomínios fechados, tudo é possível, mas nós temos que dar diretrizes, alternativas. Finalizou dizendo que acha importante as discussões sobre o Plano e pediu a todos para que analisem e de sugestões pois vai ser um instrumento muito importante para nossa cidade, e que depois enviando o Projeto para a Câmara Municipal tem certeza que todos os vereadores vão analisar, apresentar emendas importantes sempre pensando no progresso da nossa cidade e em todo cidadão colinense, todas as pessoas que tem interesse em investir no município através da aquisição de lotes e sempre pensando nas famílias de baixa renda. Agradeceu a todos e deixou a administração municipal a disposição de todos. Por fim, fazendo uso da palavra o Sr. Rubens agradeceu a presença de todos e esclareceu uma vez mais que está aberto o prazo para apresentação de propostas pela sociedade civil em geral no protocolo da Prefeitura Municipal no prazo de 23 a 27 de Março. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a audiência pública e lavrada a presente ata que achada conforme vai devidamente assinada por mim, Elisângela Raquel Pereira, que Secretariei os trabalhos e pelo Sr. Rubens Pereira da Silva Junior, presidente da audiência.

LISTA DE PRESENÇA

AUDIÊNCIA PÚBLICA para apresentação e discussão do Projeto de Lei Complementar, objetivando a Revisão do Plano Diretor do Município de Colina, realizada em 17/03/2020 às 18:30 hs no Auditório da Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

NOME	DOCUMENTO	ASSINATURA
Fernandes Pereira Almeida	RG: 46.001.487-4 CPF: 383.811.468-01	
Edeney de Melo e Tolizelle	32.344.033-2	
Ruyens Figueiredo da Silva Junior	33.967.669.2	
Wilson	18089129	
Loren W M Lulino	43688945-6	
Ana Paula Romes	30752513-2	Ana P
Julio van Fachini Belle	18.191.888	
PATRIQUE S. CANDIANI BARROT	340833638-53	
Odeira C. gins de Angel Pires Reis	25281.221-9	Odeira C. gins de Angel Pires Reis
Moi SARA M XARD	F.543.893	
João Roberto Felici	16336596 0	
ANDRÉ LAIR DA SILVA	25.281.239.6	
Cristy Aquiles de Santana	7.327.600-4	
Luis Hermann de Moraes	23226157-7	
DIEB STAPA	14874734	
Jorgina Campesinato	11045.144	
Marta Fucio Morais	16375941	
Hemerson de Oliveira Campese	RG: 30.601.833.00 44.239.578-8	
WILSON FONSECA	12.786.671-8	