

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Plano Urbanístico ZEIS Cristal Park / Romeiros

Data: 24 de janeiro de 2023 – 18h30min

Local: Colégio Municipal Cristal Park - Santana de Parnaíba
Rua Domingos Fernandes, nº 747 - loteamento Cristal Park - Gleba IV

A Audiência Pública foi realizada presencialmente no Colégio Municipal Cristal Park e virtualmente através do link:

https://m.facebook.com/video.php/?video_id=6129457140444224

APRESENTADORES

NOME	ENTIDADE
Veruska T. F de Carvalho Secretária SMMAP	Prefeitura Municipal Santana de Parnaíba Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Planejamento
João Carlos Pereira Coordenador DPLAN/SMMAP	Prefeitura Municipal Santana de Parnaíba Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Planejamento

- I. Participaram da Audiência Pública 1.560 pessoas, sendo 60 presencial e 1.500 on-line, incluindo as visualizações durante o mês de janeiro;
- II. Apresentação da Equipe;
- III. Exposição do tema (45 minutos) pela Secretária Veruska Carvalho e pelo arquiteto João Carlos Pereira;
- 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 20h30min.

Aos vigésimo quarto dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e três (21/01/2023), às dezoito horas e quarenta minutos (18h40min), no Colégio Municipal Cristal Park, sito à Rua Domingos Fernandes, nº 747 - loteamento Cristal Park - Gleba IV - 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 Cristal Park / Romeiros**. 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 os munícipes e todos aqueles que acompanham a transmissão via Facebook. Esclarece que a Audiência Pública é o espaço adequado para discussão e participação dos moradores do loteamento Cristal Park, sobre as tratativas da ZEIS Cristal Park / Romeiros instituída na última revisão parcial da Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme área em destaque apontada na apresentação. Em seguida, a Secretária Veruska observa que a Audiência Pública tem a finalidade de explicar aos moradores da região, bem como aos munícipes em geral, quais serão as regras válidas de ocupação para o local. Informa também que a Audiência Pública foi convocada previamente, sendo divulgada tanto no site da Prefeitura quanto através de cartazes colocados no Parque Municipal Cristal Park, Colégio Municipal Cristal Park, Terminal Rodoviário e comércios locais, com antecedência de quinze (15) dias. Juntamente com a convocação, foi aberta a Consulta Pública no site da Prefeitura, para que todos os interessados pudessem encaminhar suas dúvidas, sugestões, fazer questionamentos e contribuições à Minuta de Decreto. A Secretária declara aberta a Audiência Pública e diz que após explicadas as regras da mesma, será dada a palavra ao arquiteto João, Coordenador do Departamento de Planejamento - DPLAN, que irá tratar os pontos da Minuta de Decreto através de sequência de slides e ao final dará a palavra aos presentes para discussão de todas as propostas e sugestões. Todo o material produzido será reunido e encaminhado para apreciação do Chefe do Poder Executivo Municipal. Na sequência, foi informado que cópias do Regulamento da Audiência Pública e da Minuta de Decreto estão disponíveis para consulta dos presentes. A Secretária esclarece que na apresentação será explicado o que é a ZEIS e quais são as regras específicas de ocupação que estão sendo propostas através da Minuta de Decreto. Posteriormente, é dada a palavra ao arquiteto João que faz seus agradecimentos e prossegue explicando que o local é formado por um conjunto de várias glebas, sendo áreas particulares localizadas no entorno do Cristal Park II, III e IV e do Refúgio dos Bandeirantes. Em seguida, fala sobre a divulgação prévia da Audiência Pública e os feedbacks por parte da população local quanto aos problemas apontados. Ele informa que o loteamento Cristal Park teve sua aprovação em 1978 e à época não existia legislação que obrigava o empreendedor ou o loteador a entregar o loteamento com toda a infraestrutura necessária, sendo tal determinação exigida somente a partir da Lei Federal nº 6.766/79. Devido à ausência de obrigatoriedade, o loteamento não obteve toda a infraestrutura necessária no início

da ocupação. Ele esclarece que é importante discutir a ocupação da área em destaque, pois o loteador que empreender no local deverá observar as regras da legislação federal e será o responsável por toda infraestrutura do novo empreendimento, o que poderá beneficiar também os loteamentos do entorno. Dessa forma, o arquiteto João deixa claro a importância da discussão e justifica o porquê da escolha da área em destaque para se tornar ZEIS. Em seguida, ele explica sobre a necessidade de planejar a cidade de modo a traçar harmonicamente o futuro do espaço urbano, a fim de se evitar problemas que acontecem durante o crescimento da cidade e evitar os gastos para as correções destes problemas. O arquiteto João diz que a Audiência Pública é uma importante ferramenta de participação social na gestão da cidade. Na sequência, ele esclarece a importância do zoneamento nas cidades, criando-se zonas específicas para melhor organização e ocupação do espaço urbano. Isto posto, é apresentado o ANEXO 3 da Lei Municipal Nº 2.642/2003 - ZONEAMENTO, onde consta a área objeto dos debates destacada. Ele explica que tal área é caracterizada como ZUD-10 e que seus usos são voltados para o comércio e serviços. Informa que a ZEIS é caracterizada pela produção de habitação de interesse social, usos residenciais, e que isso não significa a anulação na zona ZUD-10. Esclarece que serão permitidos os usos de ambas as zonas, tornando esta área mais flexível e mais atrativa para investimentos. Em seguida, o arquiteto João elucida sobre a importância do regramento técnico para ocupação dos lotes, pois quando não é respeitado ou é inexistente, gera situações incorrigíveis, tais como: construções em áreas de risco e em áreas alagáveis, as quais podem causar perda de patrimônio e nos piores casos, riscos de vida quando em períodos chuvosos; edificações em APP, as quais desrespeitam a tutela do meio ambiente; avanço em área pública, que impedem a passagem de pedestres e causam congestionamento quando em vias municipais; ligações clandestinas de esgoto com o crescimento desordenado do loteamento, as quais extrapolam os sistemas de drenagem e esgotamento sanitário; e parcelamento irregular de solo e ocupação em área pública, que tornam imprevisíveis o dimensionamento da infraestrutura do bairro (iluminação, asfaltamento, esgoto, drenagem pluvial e outros). Por fim, ele diz que a obediência ao regramento evita problemas tanto para a Administração Pública quanto para a própria população, sendo perceptível a sensação de bem-estar de todos. Ele também informa que com a promulgação da Lei Federal nº 6.766/79, o loteador é obrigado a doar áreas públicas ao município para a instalação de equipamentos públicos, sem haver a necessidade de desapropriação. Em seguida, o arquiteto João explica as desvantagens da construção sem o respeito aos critérios técnicos definidos na legislação municipal, as quais geram edificações sem respeito aos recuos, com iluminação e ventilação naturais inadequadas. Ele prossegue explicando a importância do alinhamento entre a ocupação do território e o regramento, e dá exemplos de impactos negativos ao não se executar o recuo previsto no zoneamento. Em seguida, contrapõe o exposto com exemplos dos benefícios adquiridos quando o regramento é

devidamente obedecido. Após a exibição dos exemplos, demonstrando as vantagens do alinhamento ao regramento, foi sumarizada a relação das regras de parcelamento e de uso e ocupação do solo com o melhor aproveitamento dos espaços, com a redução das irregularidades e com o aumento da qualidade de vida da população. Desta forma, foi finalizada a introdução da apresentação e deu-se início aos apontamentos a respeito da zona objeto da audiência. Inicialmente, o arquiteto João explica sobre a base legal que rege os aspectos do enquadramento da área em questão como ZEIS. Ele pontua que as leis estão em destaque no site da Prefeitura e continua expondo o diagnóstico da relação entre a Administração Pública Municipal e as ZEIS. Explica que é compromisso da Prefeitura promover a melhoria da região levando em consideração as características da população local. Ainda afirma que todos os terrenos localizados em ZEIS são tratados como lotes autônomos urbanos e que é objetivo do município a criação de condições e o estímulo da produção habitacional de interesse social com qualidade e conforto para população de baixa renda. Posteriormente, deu-se início a exposição do tópico referente às propostas sugeridas pela mudança do zoneamento na área, conceituando todos os termos que se relacionam com as regras propostas: lote autônomo, área ocupada computável, área permeável e beiral. Neste momento, é dada a palavra à Secretária Veruska, que revisitou os tópicos abordados, sintetizou o que havia sido exposto até então e finalizou a conceituação dos seguintes termos: recuo frontal, recuo lateral, área permeável e pontuou a diferença entre condomínio horizontal e loteamento. Em seguida, falou sobre edificação vertical, frente mínima, gabarito de altura, pavimentos superior e térreo, taxa de ocupação, terraço e sacada, explicando o conceito e dando exemplos de forma didática para auxílio no entendimento. Posteriormente, ela finalizou a conceituação dos termos relacionados às condições de uso e ocupação do solo e iniciou a exibição das regras propostas para a ZEIS em tela. Ela prossegue esclarecendo sobre as regras que existem na ocupação do território e da proposta de aplicação dessas regras em ZEIS. Uma das regras apontadas foi a da área mínima dos lotes, que devem ser 140 metros quadrados, mas ressalta que o valor mencionado é de área mínima, sendo permitido, portanto, terrenos com maiores dimensões. Na sequência, apresenta as regras de frente mínima para Uso R1 e R2, descrevendo os valores constantes dos quadros de frentes mínimas para todos os tamanhos de lotes. Após perguntar se todos os presentes entenderam, a Secretária Veruska passa a discorrer sobre os recuos mínimos para Uso R1 e R2, descrevendo os valores constantes dos quadros de recuos mínimos para todos os tamanhos de lotes, ressaltando a importância do recuo frontal do pavimento térreo, com a finalidade de ter função de garagem e a importância de seguir todas as regras de forma a garantir que as residências não apresentem os problemas de infiltração, ventilação e iluminação mostrados anteriormente na apresentação. Em relação aos índices urbanísticos, ela relembra que as definições de taxas de ocupação e de permeabilidade. Em seguida, apresenta os valores desses índices e os valores do gabarito de altura máxima para os

terrenos de Uso R1 e R2, também descrevendo os valores constantes dos quadros de índices urbanísticos para todos os tamanhos de lotes. Quanto ao gabarito de altura máxima, informa que ficou mantido o que está previsto na Lei Municipal nº 1.831/93 e suas alterações. Em seguida, a Secretária Veruska passa a palavra para o arquiteto João apresentar um exemplo de aplicação de taxa de ocupação. A Secretária retoma a palavra e explica sobre o uso do solo, reforçando que dentro da ZEIS é permitida a moradia de interesse social. Ela segue explicando sobre novos parcelamentos e que o loteador precisa doar para a Prefeitura 20% de Área Verde, 5% de Área Institucional e 15% de Sistema Viário. Ela ressalta que devido a essas porcentagens mínimas, o loteamento Cristal Park poderá ser beneficiado com posto de saúde, escola, creche, ginásio esportivo, sem a necessidade de futuras desapropriações para a construção de edificações públicas. Ela explica que toda aprovação de loteamento tem que seguir a legislação e a Prefeitura participa para verificar se todo o processo está sendo respeitado e cumprido. Ao término da apresentação, a Secretária Veruska, com a assessoria da arquiteta Liandra, exibe em tela como acessar a Minuta do Decreto presente no site da Prefeitura e os Formulários da Consulta Pública. Informa aos munícipes que todos os questionamentos e sugestões feitos eletronicamente também serão respondidos. Na sequência, foi aberta a palavra aos presentes e àqueles que acompanhavam via Facebook para dúvidas, sugestões e comentários, que foram respondidos pela Secretária e pelo arquiteto João. No decorrer das contribuições, houve uma série de observações e questões referentes aos loteamentos Cristal Park. Por serem contribuições fora do escopo, a Secretária Veruska agendou uma nova reunião para o dia sete de fevereiro de dois mil e vinte e três (07/02/2023), às dezoito horas e trinta minutos (18h30min), no mesmo local da presente Audiência Pública, com os moradores, envolvendo representantes de outras secretarias. O debate continuou com foco no tema da Audiência Pública, em que a principal questão foi relacionada a futuros empreendimentos dentro da ZEIS. Todas as perguntas foram respondidas, sendo informado que os resultados da Audiência e da Consulta Pública serão divulgados no Site da Prefeitura. Por fim, a Secretária Veruska agradece aos presentes pela participação, à Vice-Diretora e aos funcionários do colégio que cederam o espaço para a realização do evento, à SECOM e aos demais funcionários da Secretaria que auxiliaram em todo processo.



João Carlos Pereira
Coordenador DPLAN/SMMAP



Veruska T. F. de Carvalho
Secretária SMMAP