



Câmara Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
ESTADO DE SÃO PAULO

ATA DA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA, DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO, LEI COMPLEMENTAR Nº 06/25, DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE VOTORANTIM - 2025/2035.

Às dez horas e três minutos, do dia vinte e quatro de novembro de dois mil e vinte e cinco, no Plenário da Câmara Municipal “Sala Professor Pedro Augusto Rangel”, faz-se a abertura da Audiência Pública, sob a condução do Servidor Público Senhor Ademir Aparecido Bufallari, Diretor Legislativo. Senhores e senhoras, bom dia, sejam todos muito bem-vindos. A Câmara Municipal de Votorantim realiza em dois horários, às 10 e 19 horas, as Audiências Públicas destinadas à apresentação e discussão do Projeto de Lei Complementar número 06 de 2025, de autoria do Executivo que trata do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado no município. Instrumento fundamental para orientar o crescimento e o desenvolvimento de nossa cidade pelos próximos anos. O objetivo é construir um documento moderno, transparente e compatível com as necessidades atuais e futuras do município. Com o intuito de tornar esse debate ainda mais amplo e mais participativo, nesta audiência teremos algumas regras que servirão para dar espaço e voz a todos. Sendo assim, a pessoa que quiser se manifestar deve colocar o seu nome na lista. Cada pessoa tem direito a uma pergunta por vez. Após o seu questionamento, caso tenha outras dúvidas, volta para o final da fila para que o máximo de pessoas tenham tempo de se manifestar. Cada pessoa terá 02 minutos para fazer a sua pergunta e após receber a resposta terá um minuto de réplica. Portanto, sejam objetivos em seus questionamentos para que esse tempo, seja muito bem aproveitado e que este espaço seja efetivamente democrático. E para que ninguém saia daqui sem suas respostas, quem não conseguir se manifestar pode encaminhar seus questionamentos para o e-mail: ouvidoria@votorantim.sp.leg.br. Todos os e-mails recebidos serão direcionados para a Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente e posteriormente encaminhados ao Executivo. Essa audiência está sendo transmitida em nossos canais para participação e acompanhamento de toda a população. E quem acompanha pelas redes sociais também poderá encaminhar seus questionamentos por meio dos comentários na transmissão desta audiência em nossa página do Facebook e no YouTube. Convidamos para compor a Mesa o Presidente da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente, Vereador Luciano Santos da Costa - Professor Luciano da Camp's, que presidirá os trabalhos. Convidamos também a Relatora da Comissão, Vereadora Lucélia Matilde Ferrari - Lú Ferrari, da mesma forma, convidamos o Senhor Carlos José de Almeida - o Carlota, Secretário de Obras e Urbanismo (SOURB), e também o Arquiteto, Senhor Leandro Batista Rodrigues da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, ambos da Prefeitura Municipal de Votorantim. Convidamos ainda para se acomodarem no plenário a Senhora Eliane Pereira de Castro, da Secretaria de Meio Ambiente; Senhor Djalma Dias de Souza Filho - Presidente da Companhia Municipal de Habitação Popular de Votorantim - COHAP, Senhor Jonata Elias Mena, Secretário de Mobilidade Urbana e o Engenheiro Senhor Celso Carriel, Diretor da Secretaria de Obras e Urbanismo. Às 10h09, assume a palavra o Vereador Luciano da Camp's. Bom dia a todos, declaro aberta esta Audiência Pública do Plano Diretor. Cumprimento e agradeço a presença do público que está aqui presente e também aqueles que nos acompanham virtualmente. A revisão do Plano Diretor municipal é um processo essencial para garantir que



Câmara Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
ESTADO DE SÃO PAULO

documento que se definem as estratégias para orientar a cidade que queremos nos próximos 10 anos, uma cidade mais humana, inclusiva, equilibrada e preparada para os desafios futuros. O Plano Diretor é o principal mecanismo de planejamento urbano. Nele são definidas as diretrizes para o uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, habitação, meio ambiente, infraestrutura, desenvolvimento econômico, políticas públicas e todas as áreas que impactam diretamente a vida da população. Por lei, sua revisão deve ocorrer de forma participativa, reunindo sociedade civil, poderes Executivo e Legislativo, entidades representativas e todos os cidadãos interessados. Destaco a importância da participação popular prevista no Estatuto das Cidades, Lei Federal número 10.257/2001, que determina que a gestão urbana deve envolver a comunidade em todas as suas fases. Quero registrar a presença dos Vereadores, Rodrigo de Melo Krieger, Presidente desta Casa, do pastor Dr. Luiz Carlos dos Santos, Daniel Moreira e Souza – Daniel da Farmácia, Roberto França e Ronaldo Furquim de Camargo. Agradeço a presença dos Secretários Evandro Gonçalves Domingues, Secretaria de Cultura e Turismo; Luís Carlos Correa, da Secretaria de Meio Ambiente; Fábio Romano, Comandante da Guarda Civil Municipal e demais autoridades. Às 10h13, o Secretário Carlos José de Almeida, faz uso da palavra. Bom dia a todos. Primeiramente agradeço a Deus por poder participar deste momento histórico da cidade de Votorantim, agradeço também, o Prefeito Weber Manga e o Vice Rogério Pécora por nos ter dado a oportunidade, juntamente com o nosso time, de fazer esse trabalho, esse documento técnico que nós apresentamos para a Câmara e iremos apresentar nesta Audiência. Agradeço o Vereador Luciano, Presidente da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente, da Vereadora Lú Ferrari, Relatora e do Vereador José Antônio de Oliveira - o Gaguinho, Membro dessa Comissão. Agradeço também o Vereador Rodrigo Krieger, Presidente desta Casa, e em seu nome, agradecer todos os Vereadores, presentes, autoridades, empresários e munícipes e aos que nos assistem pela internet. Hoje sentimos uma imensa gratidão apresentando esse documento. Isso é fruto de um esforço de equipe que reflete o cuidado e o amor que nós temos pela cidade. Quando iniciamos esse trabalho, uma equipe pequena lá atrás, depois ela foi crescendo ao longo do tempo, nós começamos com três perguntas: “Onde estamos? Aonde queremos e podemos chegar? E o que fazer para chegar?” Fizemos um diagnóstico da cidade, analisando todos os Planos Diretores, entendendo o status atual da cidade. Nos foi dada uma missão para que pudéssemos fazer uma cidade desenvolvimentista, uma cidade que tivesse um crescimento econômico e que esse desenvolvimento econômico se transformasse no social, com responsabilidade ambiental. O Plano Diretor nada mais é que um planejamento estratégico e traçamos esse documento que será a diretriz, para podermos chegar. Esse plano, além de um conjunto de diretrizes urbanísticas, ele é a expressão de nossa visão de futuro. Que seja o início de uma jornada contínua e com responsabilidade para que possamos garantir uma cidade mais justa, sustentável e acolhedora para as próximas gerações. O Arquiteto Leandro Batista Rodrigues, às 10h16, inicia sua apresentação. Bom dia a todos. Atualmente Votorantim tem 123.000 habitantes, mais ou menos, tem projeção para ter mais de 130.000 habitantes. Essa cidade está crescendo bastante. Na cidade hoje em dia, sobra empregos e dependendo do segmento ainda falta mão de obra, precisa trazer mais pessoas para cá, precisa construir mais, para essas pessoas também. Temos mais de 3.000 empresas abertas, a maioria delas são MEI's, e são



Câmara Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ's abertos. Vale lembrar que elas também necessitam de locais, para poder atuar. Num panorama geral, pelos dados da internet, quando você pesquisar, irá perceber que Votorantim, em nível populacional, é uma das cidades que mais se desenvolveram no Estado, e ainda é muito tímido, dá para melhorar, desenvolver mais essa questão. Em 2015, o mapa apresentado do Plano Diretor, tinha bastante área industrial, porém, não adianta você planejar num urbanismo, o Plano Diretor na área industrial, se você também não faz leis específicas para fazer atrações para ele, uma coisa tem que andar com a outra. Por isso, tivemos reuniões com questões fiscais, tributárias, etc, para poder complementar posteriormente. Percebemos que existia uma dinâmica, de manchas urbanas. Tudo que vocês estão vendo aqui em laranja é área rural, inclusive, é uma área gigante, já em verde escuro é área de Área de Preservação Ambiental (APA). Em 2019 teve uma alteração, e observamos uma diminuição na parte industrial e uma expansão maior da questão de construções urbanas, de residências. Então se vocês perceberem, aqui tinha, a projeção industrial e agora tem expansão urbana. Inclusive foi retirado APA, porque aqui tem muita chácara já consolidada nessa região. Inclusive uma área que falaremos mais tarde, que foi feito um planejamento para ter melhorias ficando mais fácil para os proprietários poderem oficializar títulos, matrículas dessas áreas, porque tem muita gente que quer se regularizar em Votorantim e tem dificuldade justamente pelo Plano Diretor, nossa ideia é regularizar o máximo de áreas possíveis. Em 2015, havia um plano para se construir um Anel Viário, que em 2019 foi retirado do mapa, porém, reinserimos-o, pois ele colabora em muito no desenvolvimento econômico da cidade. Outra questão também é ampliar as áreas industriais, pois, foi reduzida a área industrial de 2015 para 2019, nós pensamos na região mais sul, ali no Capoavinha para ter uma nova expansão industrial. Nossa ideia é ter incentivos para ter indústrias de alta tecnologia, reformular a área de indústrias e residências. Em 2019 foi criado um zoneamento chamado Zona Industrial, Residencial e Comercial (ZIRC), que está dando continuidade no nosso Plano Diretor, mas esse zoneamento colava indústria, residência e comércio e não se deve fazer isso. Então, agora, se uma indústria for implantada nessa região, vai ter que deixar 25 metros de faixa verde, como se fosse um corredor verde. Ou se um condomínio for ser implantado ao lado de uma indústria, a regra é a mesma, quem já está lá não faz, mas quem chegar depois terá que fazer. Isso é para poder fazer uma mitigação desse problema. Atualizar também o mapa de nascentes com vistorias e laudos. Foram inseridos nos mapas, manchas verdes, onde existem APA's e nascentes. Percebemos ao longo da pesquisa, do levantamento, que tinham áreas, por exemplo, de APA's, de Zonas de Conservação Ambiental (ZCA), que nem existem e algumas eram plantações, estando desatualizado. Tem que atualizar, mas o melhor de tudo é fazer com que toda vez que for feito um empreendimento, o empresário, o interessado, contrata uma equipe particular, para fazer um laudo técnico, apresentar para a Secretaria de Meio Ambiente (SEMA), que vai analisar e ver se realmente ali existe uma ZCA, se existe uma nascente. Ficando mais justo para todos. Tem muitos mapas que vemos, por exemplo, dentro de uma área, sete nascentes e na realidade não passava de três. Porque por conta das manchas, temos a sensação que tem nascente, mas não tem, e outra, se descobrirem uma nascente, tem que fazer o replantio em toda área. É necessário essa atualização do mapa das nascentes. Inserindo no nosso mapa, não a ZCA, por exemplo, onde tem nascente, onde tem córrego, para que a equipe da Secretaria de



Câmara Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
ESTADO DE SÃO PAULO

Obras e Urbanismo (SOURB), quando for fazer análise, constate, no nosso mapa que pode ter uma nascente e um córrego. Agora vai ter que fazer o laudo, contratando uma equipe ambiental, apresentando para a SEMA, que vai até o local e constata, estando tudo certinho, é aprovado. Ou seja, vai ser mais justo para todos elevar a Taxa de Ocupação (TO) industrial. As indústrias estavam reclamando há muito tempo que eles queriam expandir os seus negócios, e não conseguiam, ou tinham que sair da cidade, isso para nós não vale a pena, montando em outra cidade a planta, ou então ter que comprar áreas e não conseguia desenvolver as indústrias. Já faz um tempo que as indústrias pedem essa elevação da TO para poderem se manter na cidade e nós fizemos uma análise crítica e será também ampliado. Se vocês verem o mapa até 2019, os zoneamentos têm vários nomes, inclusive 1, 2, 3 e 4. Estava confuso do pessoal interpretar e entender. Nossa ideia foi simplificar, inclusive, terão zoneamentos que serão unidos, essas regiões mais de chácaras. Às vezes, a diferença dava no tamanho do lote, agora colocamos um tamanho único, simplificando para todos. Com menos burocracia, teremos menos inconsistências em projetos, agilizando para todos. Um dia, como já estamos pensando no futuro, nós sabemos da possibilidade que muitas cidades no Brasil, estão implantando análise de projetos com a Inteligência Artificial (IA). Quando temos informações simplificadas, é mais fácil colocarmos IA, nos sistemas da prefeitura para analisar projetos. Taxa de Conforto só tinha aqui no Plano Diretor de Votorantim, que também atrapalhava os empreendimentos, muita gente nem entendia direito para que servia, excluímos, como eu falei para vocês, para simplificar. Para trazer desenvolvimento e verticalização, reintroduziremos também o corte de vias no mapa, teremos um anexo que vão ter cortes dessas de vias. Por exemplo, um condomínio, tem que ser de tal padrão, desenhinho mesmo, fácil de você entender. Expandir o centro, até o nome do centro foi alterado, ao invés de Zona de Comércio Principal (ZCP), virou apenas Zona Central (ZC). Terão a expansão no lugar certo, e também em seguida colocamos a criação de avenidas potenciais. São os Corredores de Comércio e Serviços – Uso Misto 2 (CCS2). Dois são corredores de comércio e serviço com potencial de centro para garantir verticalização. Para inclusive em seguida a permissão de fachada ativa como incentivo, isso vou explicar para vocês mais à frente. Aqui em Votorantim, se você for usar esse método para poder fazer empreendimento, teremos um incentivo urbanístico. Retornando no mapa de 2019, que ainda está vigente, este foi o resultado proposto. Já de cara, percebe-se que voltamos a implantar o Anel Viário, que estava lá. Ter mudanças, algumas cores, vocês perceberão também que alteraram, porque os zoneamentos ficarão mais simples. A primeira coisa que foi alterada em 2025, a inserção novamente do Anel Viário já com o projeto. Vocês podem perceber, por exemplo aqui, tinha uma outra cor, eram diferentes. Por quê? Porque aqui nesta área, os lotes eram de no mínimo 2500 m², normalmente, essas regiões de chácaras, os lotes mínimos são de 1000 m². As pessoas dividem as chácaras, em 1000 m², fica todo mundo sem documento, querem se documentar para poder desenvolver. Nossa ideia é criar um padrão, tudo que for chácaras, agora terá o mesmo padrão, simplificando os nomes. Antes eram Zona Turística e Recreativa (ZTR1, ZTR2). Outra alteração também, a expansão da zona de chácaras na área rural, na região do Bairro dos Morros, existe uma expansão urbana, aqui nós avançamos, a pedido dos moradores, analisamos, e é possível. A Concessionária Águas de Votorantim já tem o planejamento de expansão dessa região,



Câmara Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
ESTADO DE SÃO PAULO

então é possível. E o pessoal que mora aqui, quer documentar a área, e não estava conseguindo. Então, a gente está levando para eles possibilidades para poder fazer essas melhorias, documentação de áreas. Nesta mesma região, algumas partes industriais foram retiradas. O que pode nós mantivemos, o que não pode, retiramos. Esta região é onde fica o nosso aterro sanitário, aqui não estava previsto, mas nós estamos prevendo uma expansão dessa área, dessa parte industrial justamente para poder sanar problemas futuros do aterro sanitário. A área industrial, não tem como se instalar em lugar que tem muito morro! Inclusive, por problemas de topo de morro. Agora aqui é o contrário. As áreas são planas, tivemos a permissão de fazer essa expansão. Temos o plano de uma futura via, que trará melhorias para fazermos a expansão dessa área industrial no lugar certo. Indústria tem que estar perto de rodovia, tem que estar perto de lugares fáceis, acessíveis. Nessa região aqui, até 2019 era Zona Residencial 4 (ZR4), que é uma zona residencial mais popular e mista. Esta região é muito nobre, bem plana. Inclusive não estava sendo feito investimento justamente porque o zoneamento ali estava meio que impedindo levar melhorias, que algumas empresas estão querendo levar. Analisando, estudando, já está sendo feita uma aprovação de um condomínio, que já estava em andamento, sendo alterado toda essa região para Zona Residencial 2 (ZR2). São lotes um pouco maiores, de 250 m², antes eram de 140 m². Elevamos essa região, serão feitas aberturas de novas vias, avenidas largas, que já estão no planejamento desses investidores. É uma área que estava há muitos anos parada e nós estamos possibilitando o desenvolvimento para essa região. São mais de 4 milhões de m², é quase que uma nova cidade. Tem ZR4 próximo de áreas de trabalho, áreas de classe média – alta e áreas de classe alta, que seriam os ZR1 exclusivamente residencial, caso do Alphaville. Todo mundo meio próximo, não ficam aquelas manchas muito grandes de zoneamento, muito distantes, que as pessoas necessitam se locomover muito por muito tempo. Nossa ideia é facilitar a vida de quem mora na região. Aquela região que falei para vocês da melhoria entre Zona Industrial e Zona Residencial, que tem as Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), as ZIRC e também ZR4, são zonas misturadas. É por conta dessa região que nós nos preocupamos em criar aquelas novas normas para a implantação daquela faixa de 25 m. Mas aqui para cima, ZR1 onde atualmente é o Alphaville, também tem o Vila Flora, é uma região muito nobre. A ideia é ampliar essa região e vocês verão que tem coisas especiais muito interessantes, que será voltado para a cidade e de forma muito boa para todos. A região central, por mais que está na ponta, o Centro de Votorantim está ao lado do bairro sorocabano Campolim, fizemos essa expansão do Centro, que já estava prevista, inclusive, nos estudos anteriores. Esses estudos estavam especificando uma ampliação muito maior, porém, nós através de análises tributárias percebemos que podíamos ter um choque com o cidadão e daí de forma responsável, fizemos um crescimento no setor em que deve, criamos avenidas CCS2. Aqui em Votorantim temos uma problemática gigantesca que chamamos vazios urbanos, que estão dentro da cidade e são áreas muito boas, entretanto, vazias. Porque não tem incentivos de investimento, não vale a pena investir. O lote é muito caro perto do que você pode construir. Por isso que vocês vem há muitos anos, terrenos parados. Você não pode verticalizar, não pode crescer, o investimento não vem, a área fica parada sem desenvolvimento econômico. E também uma coisa que falei nas outras audiências, a beleza. Beleza é muito importante para a cidade. Quando



Câmara Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
ESTADO DE SÃO PAULO

a cidade fica mais bonita, você aumenta o orgulho da população, isso é muito importante. A pessoa se sente pertencente àquele local, todo mundo gosta de locais bonitos. O Anel Viário será uma das conexões com a estrada da Represa de Itupararanga, provavelmente ele será feito pelo Governo do Estado ou Federal, porque é muito caro, mas é importante ter, a pessoa vai poder vir de fora, São Paulo, outras cidades para poder investir na cidade, curtir, por exemplo, a represa. Nós expandimos a Zona Central. Aqui está o Shopping Iguatemi, nesta região, existe um vazão urbano gigantesco, numa área que está do lado da região mais rica, mais nobre de Sorocaba, poderíamos fazer esse degradê de expansão. É necessário isso, você permitindo essa verticalização aqui, muita coisa vai mudar, inclusive investimentos pra cidade em todos os sentidos. Reparem que aqui, ó, existem esses marronzinhos, não existiam no mapa, agora estão existindo. O que significa? São CCS2. Todos os lotes estarão de frente para esse corredor comercial, que vai poder ganhar, potenciais de Centro, os que estiverem de frente para ele, com testada para esse corredor. Vai privilegiar, por exemplo, o Coeficiente de Aproveitamento 4 (CA4), igual no Centro. Chamamos de CA4, pois cada área de lote você multiplica por quatro para a construção. Por exemplo, se eu tenho um lote de 1000 m², eu vou poder fazer 4.000 m² de obra dentro desse lote. Aí você verticaliza. Em Votorantim antes até poderia verticalizar, apenas em alguns casos, só que se você verticalizasse muito, você tinha que pagar algumas outorgas muito caras. O investidor poderia pagar, só que inviabilizava o projeto. Teremos outorgas onerosas ainda, mas se passar disso. Assim, de forma responsável nessas avenidas que são mais largas, não em qualquer avenida. Estudamos avenidas principais da cidade, eixos comerciais já estabelecidos, e algumas regiões que nós queremos expandir também. Esses corredores comerciais novos, novas regiões, por exemplo, de bairro distante, vamos poder verticalizar também, em locais corretos. Nos bairros mais afastados vamos possibilitar serviços de Centro. Você fazendo isso vai melhorar a locomoção da cidade, a parte de mobilidade. Lembrando, são apenas vias específicas, vias largas da cidade. Essa região do Centro, onde estamos, tem algumas vias com menos de 14 m. de largura não vai poder verticalizar quatro vezes, vai ser dado pela largura da rua. Apenas essa região aqui, porque são ruas de 8 m., tem rua de 6 m. contando com calçada, não dá para você permitir isso. Mas o restante verticaliza. Vindo do interior, poderá já conectar aqui e fluir para o bairro, sem precisar dar toda aquela volta para poder conectar com outra região. Ficando mais fácil, podendo analisar e ver aonde é que tem CCS1. As vias tem que ser conectadas, avenidas tem que ser conectadas, senão fica aquela coisa, a via que para numa rua para no meio do mato, isso não pode existir. Isso é antiurbano. Nossa ideia é criar correções ao longo do tempo para isso. Aqui, ó, que está em verde. Essa mancha verde. Investidores estão querendo vir nessas regiões, eles estão querendo criar parques para aproveitar as Áreas de Preservação Permanente (APPs), áreas que terão que destinar para o Meio Ambiente. Nesta área tem um lago lindo. Imagina isso aqui para cidade, quem for morar na região em volta, vai ter um parque próprio gigante, com lago e tudo. A ideia é entregar os benefícios para a população, garantir esses benefícios para a população. A Zona Industrial, antes estava tudo mesclado, agora, colocamos como ZIRC, que pode ser indústria, residência e comércio, como já tinham previsões de crescimento de alguns prédios, podemos mantê-los. Já nesta mancha roxa aqui, é zona industrial um pouco mais pesada. Essa região com uma mancha



Câmara Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
ESTADO DE SÃO PAULO

mantê-los. Já nesta mancha roxa aqui, é zona industrial um pouco mais pesada. Essa região com uma mancha amarela para futuros condomínios residenciais. Já aqui, estamos na transição, quem for implantar agora, como já está estabelecido, esse condomínio industrial, vai ter que ter uma faixa de 25 m. de área verde, conforme dito anteriormente para vocês, mitigando um pouco esse problema de indústria e residência. Aqui já tem indústrias implantadas, concreteira, dentre outras, mas essa região aqui também é bem nobre. Toda essa região agora passou a ser ZR2, são lotes um pouco maiores, de mínimo de 200 m². Temos previsão de uma via, para conectar as rodovias, já ligando com o bairro, sem contar que aqui futuramente é onde vai se encontrar o Anel Viário. Por exemplo, se a pessoa mora, em São Paulo, ou alguma outra cidade, vai poder entrar lá na Charuri, descer aqui diretamente nessa expressa e se conectar com o sul da cidade e também através de outras três conexões ao longo desta via. Na região do Carafá, os lotes eram de no mínimo 2.500 m², isso estava emperrando o crescimento dessa região. Agora possibilitaremos que as pessoas que residem lá, que tem os seus terrenos com menos de 2500 m², até 1000 m², criar documentações e chácaras, atraindo investimentos turísticos. Quando se garante, o desenvolvimento econômico, vale a pena o investimento no local. Olha só quantas avenidas dentro de bairros, que vão poder melhorar a situação. As pessoas, não vão precisar ir muito longe, para fazer atividades comerciais. E agora aqui projetando o futuro, entendendo as novas CCS2. E também tendo fachada ativa como incentivo urbano. Então vou dar um exemplo. Com imagem fica melhor pra gente entender. Aqui é um lote, o lote X. Tem uma avenida em frente desse lote que foi possível passar ali uma CCS2. Como passou uma CCS2, a pessoa pode verticalizar quatro vezes. Ou seja, esta área de lote você consegue verticalizar quatro vezes. Se você pega essa área de lote, você coloca, o recuo frontal de 5 m., o lateral aqui de 3 m., por exemplo, você vai resultar num prédio de terreno mais três e vai ser mais a metade do outro. Eu estou usando o máximo que eu puder. Mas agora se eu tenho incentivo. Esses CCS2, por exemplo, o térreo. Se você usá-lo como comércio, como uso comercial, você garante ele, sem estar entrando em taxas urbanísticas. Não é IPTU, é urbanística. Ou seja, você no mesmo lote consegue construir um térreo inteiro novo. Então tudo isso aqui, quatro vezes. Vai estar do térreo para cima. Aqui você ganhou como incentivo urbanismo. É uma área não computável. Porque você consegue fazer mais dinheiro no mesmo lote. Mas tem algo a mais ainda, porque se você usar o térreo como comércio, a área que você ocupar, você vai pegar essa área e 50% dela, você vai ganhar de incentivo de metro quadrado para o seu prédio. Então, olha só, o térreo você usou como fachada ativa. E os 50% da área que você usou, você ganha ainda mais. Você consegue dar novos incentivos. Mas, quando a gente olha um prédio assim, ele está bem denso, bastante construído. Agora, se você construir menos, você ganha mais incentivo. Se no térreo, em vez de eu construir tudo aquilo, eu apenas construo, uma parte de um lado e de outro, eu crio uma praça, tudo que é térreo de uso comercial, já falei para vocês, eu já ganhei, não computa, aqui você também ganha como incentivo do metro quadrado. Então, tudo que você deixou de recuo, tudo que você deixou de praça, essa praça pessoal, é particular, é privada, mas é de uso público, ou seja, não pode fazer muro. Percebemos que em Votorantim as calçadas não são muito largas. E se você quiser incentivar comércio, o ideal sempre é você criar meios e um deles é a calçada e um deles também pode ser a praça para que as pessoas possam estar.



Câmara Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
ESTADO DE SÃO PAULO

Então, se você mantém, por exemplo, esse espaço vazio, tudo que vocês estão vendo aqui de vazio nessa praça, você ganha 100% em metro quadrado. Se esse mesmo prédio tivesse sem incentivo nenhum. Agora com incentivo, tanto do térreo, usando térreo, quanto usando como praça, eu consigo, por exemplo, olha só, cinco pavimentos a mais. É bastante, parece pouco, mas não é. Lembrando que é para vias largas e se você garantir, por exemplo, um espaço, uma praça para que as pessoas possam adentrar de uso público, porém privado e quem vai manter essa praça, o condomínio do local. Pintura, conserto, mas, tudo isso aqui vai privilegiar o comércio local. Também na CCS2, nós precisamos na nossa cidade de estacionamento. É visível isso. Precisamos bastante como incentivo. Dois subsolos não contarão também como método, com TO. E se você, por exemplo, deixar o térreo livre para que haja fruição, os dois acima do dele também não contarão como metro quadrado para deixá-lo como estacionamento. Se fizermos esse tipo de incentivo, todas essas regiões, vamos desenvolvê-las. Novas vias serão inseridas, verticalização e aquilo que estava parado vai poder desenvolver. Inclusive nessas regiões temos a criação de parques. Não serão só prédios, teremos parques também. Inclusive os investidores atualmente, quando eles vão fazer algum empreendimento, eles querem ver de perto, verde vende. Quando vocês chegam para Votorantim, essa é a nossa visão tímida. Uma cidade tímida. Você fazendo isso, você pode garantir verticalização na cidade, inclusive em áreas que hoje em dia pertencem à prefeitura, poderão ser, vendidas, leiloadas, para ter incentivos. E esse dinheiro será convertido para a população, porque não faz sentido também a prefeitura ficar administrando terrenos. E outra coisa, você vê aqui um paisagismo bonito, paisagismos legais, bonitos, só se consegue com dinheiro e você não consegue ter dinheiro se você não tem incentivos. Uma coisa leva a outra. Não adianta a gente querer também coisas se você não tem condição de fazer. Por exemplo, a avenida aqui do lado, a Luiz do Patrocínio Fernandes, hoje em dia tá assim, comércios tímidos, terrenos vazios. Se você cria, essa venda aqui vai ser um dos eixos da CCS2. Esse corredor, se você cria incentivo, com o tempo as pessoas compram essas coisas menores. Verticalizam, melhoram o paisagismo, uma coisa leva a outra, a cidade fica mais bonita e claro, olha só, o desenvolvimento começa a não parar. “Votorantim, está parada há muitos anos. Com isso aqui, nós temos a previsão que será um boom, para melhor!” A região da Avenida Gisele Constantino que é uma conexão com o Campolim, a região sul de Sorocaba e o Alphaville, está extremamente apagada. É uma avenida larga, bonita, que pode e deve ser melhorada, mas temos áreas paradas, comércio tímido e esteticamente às vezes até não muito agradável. Permitindo também fachadas ativas, criar comércios no térreo, melhoria de calçadas nesses novos empreendimentos, você vai garantir, o crescimento da região. Quando você for nessa região, verá construções melhores. Se você não consegue verticalizar, fica enchendo de barracãozinho, não desenvolvendo o local. Agora permitindo a verticalização, você consegue melhorar, atrair, lojas melhores nesses locais. Lojas até de veículos, de carros bonitos, etc. Nossa cidade está precisando de comércios legais em regiões corretas. Aqui também, ó, perto da cervejaria, no Jataí, temos uma avenida que, do meu ponto de vista é uma das mais bonitas, mais largas, inclusive, na frente tem um parque enorme. Imagina trazer desenvolvimento para essa região. Implantar novos edifícios e eles se tornam responsáveis pelo paisagismo frontal, porque quando você tem, você pode plantar árvores. Com isso garantimos também potenciais



Câmara Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
ESTADO DE SÃO PAULO

construtivos. Imagina, as pessoas moram em cima, trabalham em cima, embaixo cabeleireiro, academia. Tudo pode acontecer na mesma região. A prefeitura, tem um lote enorme, de esquina neste local, então peguei ele como exemplo. Você verticaliza o prédio, cria uma praça aqui, estacionamento, consegue criar na lateral, potencializando e desenvolvendo a região, atraindo mais investimento na cidade. E aí, olha que legal, que bonito, pode-se fazer cafés, lojas legais. Pulverizando isso em regiões de Votorantim, todo bairro terá seus locais comerciais. Com relação ao Centro a ideia é, também garantir a verticalização, esse prédio tem a cara de Dubai. Tem essas conexões, através de pontes que a gente chama de lajes, é uma coisa que já existe agora no Plano Diretor, no texto, chama-se incentivo e direito de laje, usado em empreendimentos para poder cruzar vias aéreas, de forma a conectar, por exemplo, empresas. E isso gera IPTU para cidade. Quem for construir, tem uma matrícula específica. Isso já existe em São Paulo e nas maiores cidades do Brasil. Imagina que a pessoa mora, por exemplo, com a sogra, com o sogro, e faz um andar em cima, ou constrói no fundo. O andar de cima da casa da sogra, agora pode ter uma matrícula individualizada. Isso é lei já desde 2017 e não tinha aqui em Votorantim. Estamos implantando isso para poder matricular, regularizar essas áreas que estão irregulares, ou seja, benefício para todo mundo. Melhorando o paisagismo e a cidade acontecendo. E agora pra gente poder finalizar, eu quero mostrar para vocês os mapas que foram entregues para a Câmara, já revisados. Então, temos aqui, o mapa 001. Esse é um mapa que muita gente até negligencia, nem baixa, nem abre para ver, principalmente quem vai fazer projeto, fazer investimento, vai fazer compra de áreas. Esses mapas estarão todos atualizados no site da prefeitura. Tudo que é coisa antiga a gente vai retirar, vamos inserir apenas coisas novas para não termos problemas. Ele indica, o que é o macroambiental. Indica, sobre as áreas que são de possíveis alagamentos, encostas, topo de morro, etc. Ao comprar em uma região, pode-se consultar antes, agilizando o trabalho. O mapa 002 é o de zoneamento, ele vai mostrar todas as manchas por completo. Nós atualizamos a legenda e também vou mostrar para vocês o carimbo também. Então aqui na legenda, se vocês forem comparar com o que está hoje no site, não existe essa CCS2, e aqui já está falando o que é. Inclusive, discriminando as metragens mínimas de lote, facilitando a leitura. Já existia isso, estamos mantendo. Algumas modificações como a Zona Turística e Recreativa (ZTR) que antes era ZTR1 e ZTR2, agora temos um único ZTR. No mapa municipal de vias, você consegue ver que, quando está laranja tracejado, sabe-se que será uma via a ser criada. Quando está somente laranja, em cima de uma via, sabe-se que será melhorada. Na área mais adensada, não confunda CSS1 e CSS2, que estará no mapa de zoneamento, falando do potencial. Algumas zonas CCS2, que estão previstas melhorias de paisagismo, de calçada, tem que ter essa previsão também, são intenções. Entre as Avenidas Pedro Augusto Rangel e Jaziel de Azeredo Ribeiro, existe uma área, que desde o plano de 2015, está prevista uma conexão, e ela está em andamento, para que haja uma mini circulação interna, nossa ideia é melhorar essas questões de mobilidade. O Quadro 01 é o atual, que era bastante confuso, nós padronizamos, deixando-o simplificado. Agora nos mapas, vemos os tipos de uso, os nomes dos zoneamentos, etc. Nos recuos nós tínhamos problemas, agora garantimos recuos fixos. Se necessita ou se não de recuo, a partir de três pavimentos, terá o cálculo. Então assim, ó, a partir daquele tal, o cálculo é tanto mais tanto e acabou. Bem



Câmara Municipal de Votorantim


“Capital do Cimento”
ESTADO DE SÃO PAULO

básico. Lembra que eu falei para vocês no começo que a nossa ideia é futuramente, se Deus quiser, é ter, uma inteligência artificial para poder analisar até isso. No Quadro 02, em Votorantim, de carga, descarga e estacionamento, por incrível que pareça, não existia padrão mínimo de vaga de carro, era utilizado de cidades vizinhas, 4,5 m. de comprimento por 2,30, 2,50 m. de largura. Nós estabelecemos aqui uma largura, que inclusive é exatamente igual ao da cidade aqui do lado, as distâncias são as mesmas para poder garantir um padrão regional de vaga. Com relação as vias, colocamos agora todos os perfis, as cotas já estão aqui, você consegue olhar quanto tem de calçada, de rua, de canteiro, de ciclovia, qualquer um entende. Um complemento com os nomes das vias, a inclinação máxima que elas podem ter. Isso é o Quadro 03. O Quadro 04 é o de padrões em comodidade. É um quadro que não modificamos nada, apenas mudou um pouquinho a parte de escrita. Os Anexos, sim. Existiam quatro Anexos na lei. O Anexo 01, tinha a descrição de perímetro de cada zoneamento. Na lei nunca foi obrigatório esse tipo de descrição. Essa descrição custava para a cidade, era difícil a interpretação e ao longo dos anos, quando havia modificação na lei, você percebia que mudavam o mapa e não mudavam a descrição. O que acontecia? Chegava uma pessoa com o mapa, podia, mas na lei escrita não. Aí judicializasse, complicando tudo. São Paulo, por exemplo, e as grandes cidades aboliram esse Anexo de descrição de perímetro para não, acontecer justamente isso. Por quê? Porque a lei, do Estatuto das Cidades, fala que todas as informações têm que ser claras. Hoje em dia, a nossa precisão é de centímetros, não tem como ter confusão. E outra, ao contrário das outras leis, de outros mapas, agora a maioria dos zoneamentos estão sendo feitos assim, da rua para lá é zoneamento, da rua para cá outro zoneamento, então do córrego para lá. Pegamos coisas físicas para poder fazer essas alterações. Ficou muito mais fácil, porque tinham muitos lotes que eram grandes que passavam até três tipos de zoneamento dentro da área. E era muito ruim, porque a pessoa vai querer implantar alguma coisa nova, ela não sabe para onde correr. Teria que fazer uma lei específica pra implantação dela. Fizemos isso para diminuir esse tipo de problema. Não que não vai ter problema. Se você comprar uma área maior, depois da aprovação, que passa ao menos em dois zoneamentos, existirão duas áreas, tem que fazer coisas específicas. Mas, até 2027, as cidades serão obrigadas a serem todas georreferenciadas. A precisão de um georreferenciamento é de 06 a 10 cm de precisão. Olhando urbanisticamente não tem erro, é muito mais preciso. Na capital do Estado, o município de São Paulo, já é assim. Você abre o zoneamento, clica no mapa. É um mapa inclusive digitalizado, ele é interativo. Você entra no site e clica nele, ele fala todos os potenciais daquele zoneamento e fala: "Olha aqui, você pode construir tanto, não pode fazer tal coisa". Olha só que incrível. Isso é tecnologia, você não perde tempo para analisar. Então a ideia é essa. O Anexo 01 foi abolido. Então aquilo que era Anexo 02 passou a ser 01. O que era 03 passou a ser 02. O que era 04 passou a ser 03. O Anexo 01 agora, é de usos da parte de quinais, o que você pode utilizar na região. O Anexo 02, é de descrição. Igual um dicionário, tudo que é palavra técnica, que às vezes você tem dificuldade, nesse anexo, você pode buscar lá e vai encontrar. No Anexo 03, o mapa de ZEIS é diferenciado, ele é específico, zona de incentivo social, como são descrições de lotes específicos, terá que ter descrição de matrícula. Bom, basicamente essa é a ideia para a cidade, para o futuro da cidade. Nós temos total convicção que depois de aprovado, depois de começarmos usar esse nosso novo



Câmara Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”
ESTADO DE SÃO PAULO

plano, a cidade vai desenvolver de forma, parecendo um foguete. Essa é a ideia, é isso, obrigado. A Vereadora Lucélia Matilde Ferrari, assume a palavra, às 11h30, agradecendo a apresentação do Arquiteto Leandro, dando continuidade a Audiência Pública. Agradeceu também a presença do ex-Vereador e ex-Secretário de Obras Senhor Pedro Nunes Filho, e a Presidente do Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa e também da Associação Clube da Família, Senhora Luci Elena Vieira de Bezerra. Relembrou as condições e métricas, para as pessoas interessadas fazerem seus questionamentos, reforçando que se por algum motivo, não conseguirem fazer perguntas agora, pode-se fazer através do e-mail: ouvidoria@votorantim.sp.leg.br, até o dia 27 de quinta-feira, às 12 horas. Para a Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente, ter tempo de estar resolvendo e conversando juntamente com o Poder Executivo sobre a Revisão do Plano Diretor e neste momento, deu espaço para as perguntas. Às 11h32, a Arquiteta e Urbanista Nathalia Proeti Pardo, da SOURB parabenizou seu colega, o Arquiteto Leandro e a equipe pela explicação. Foi muito claro, os diagramas também ajudaram bastante. Lembrou que temos, áreas na cidade que são mais valorizadas, com uma tendência a serem luxuosas, sendo direcionadas às classes mais altas, mas que essas estratégias elas também podem ser contempladas nos empreendimentos de habitação de interesse social e de habitação do mercado popular, porque temos uma diversidade de classes sociais aqui na cidade e essas pessoas habitam, essas pessoas consomem. O comércio pode ser voltado para elas também e conseguimos uma qualidade urbana em todas as áreas da cidade, inclusive as mais periféricas. Complemento, a última apresentação, o Leandro falou também sobre o pensar fora da caixa e mostrou algumas estratégias que ele trouxe. Estratégias não, algumas ações de tecnologias voltadas para o transporte. É muito legal pensarmos nisso aqui também, porque se pensamos em adensar a cidade, é muito importante conseguirmos a preservação dos rios, otimizar os recursos urbanos, que esse transporte público seja acessível, eficiente e confortável, consiga, dar conta dessa diversidade toda de adensamento que estamos propondo, que haja investimento nisso, haja melhoria e tecnologia para isso, porque tendemos, se não acontecer, a ver vias que não vão dar conta e os nossos problemas de mobilidade serão muito agravados. O Presidente da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente, Vereador Luciano Santos da Costa, parabeniza o arquiteto Leandro pela apresentação. Agradece todos os Secretários e equipes, assim também, como os demais munícipes presentes nesta Audiência Pública. E não havendo mais questionamentos, às 11h36, declara encerrada a Audiência Pública do Plano Diretor, lembrando que teremos mais uma Audiência hoje, às 19 horas no Plenário da Câmara Municipal. Nada mais havendo a ser tratado, eu, Rogério Dias Prestes , Assessor da Mesa Diretora, lavrei a presente Ata.


Luciano Santos da Costa
Presidente da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente


Lucélia Matilde Ferrari
Relatora


José Antônio de Oliveira “Gaguinho”
Membro

