

Protocolo nº 12.332/2023

Ref. n.º Requerimento n.º 121/2023 – Câmara dos Vereadores

Assunto: Informações relacionadas à Revisão do Plano Diretor

Ao Gabinete do Prefeito

Em atenção ao Requerimento formulado pelo n. Edil, pelo qual apresenta alguns questionamentos acerca do projeto de revisão do Plano Diretor Municipal, que havia sido protocolizado junto à Câmara de Vereadores através do Projeto de Lei Complementar n.º 02/2023, assim como o projeto de revisão da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do solo, através do Projeto de Lei Complementar n.º 03/2023, a equipe técnica que coordena o processo de revisão no âmbito do Poder Executivo levará em consideração o teor dos respectivos projetos, em que pese a recente retirada do protocolo realizado naquela Câmara Municipal.

Antes de adentrar ao mérito dos questionamentos expressos no documento enviado, cumpre salientar que todas as propostas incorporadas aos projetos têm origem em estudos realizados pelo corpo técnico municipal, composto por profissionais graduados na área de engenharia, arquitetura e urbanismo, direito e meio ambiente, além de contar com o assessoramento de empresa técnica vencedora de certame licitatório, obtendo-se dados necessários para levar a efeito os fatores sociais relevantes que ensejam a sua conversão em diploma legal.

Saliente-se, também, que o Município está há 17 (dezessete) **sem revisão** de seu Plano Diretor, datado do ano de 2006, e que não houve a **estrita observância à sua própria legislação, que exige um processo de revisão a cada 4 (quatro) anos, bem como não observou os ditames do Estatuto da Cidade, que prevê um prazo máximo de 10 (dez) anos para sua revisão**, sendo incontáveis os danos que este referido **atraso** causa ao Município, especialmente ante seu iminente destaque no cenário nacional, seja em razão de sua localização estratégica e favorecida, próximas de grandes

centros (como Sorocaba e São Paulo); feições paisagísticas, clima favorável e as características de estância turística que lhe são peculiares.

Ainda, é imprescindível ressaltar que o Plano Diretor não adentra especificamente em matérias da seara ambiental, haja vista que o Município conta com um Plano Diretor Ambiental próprio, através da Lei Complementar n.º 103/2020, de modo que ambos os dispositivos são harmônicos e produzem seus efeitos em conjunto, sendo claro que **qualquer conflito de regras entre suas disposições, sempre prevalecerá a mais protetiva ao meio ambiente.** Nesta senda, **nenhuma legislação municipal poderá prever qualquer indicativo de áreas a serem “desmatadas”, haja vista que tal ato é um crime ambiental.** No mesmo sentido, o Plano Diretor Municipal também **não prevê qualquer possibilidade de supressão de vegetação,** pois tal fato é peculiar do âmbito ambiental, existindo suas previsões no Código Florestal (Lei Federal n. 12.651/2012), além de regras estaduais e procedimentos próprios da **CETESB.**

O Plano Diretor se afigura como uma diretriz geral do Município, delimitando seus espaços urbanos e rurais, complementado pela lei que regra os usos, ocupações e parcelamentos do solo, e as eventuais áreas de expansão urbana que anteriormente seriam rurais, **sempre** precisarão respeitar as regras ambientais. Ademais, a permissão de supressão na análise de outros órgãos poderá ocorrer tanto em área rural ou urbana, isto porque **a definição de área rural não se confunde com áreas ambientalmente protegidas,** haja vista que o Decreto-Lei n.º 57/1966, em seu artigo 15 define como **uso rural a propriedade que tenha uso em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial.**

Por fim, em regra, a propriedade rural regular **deve reservar uma área da qual não haverá intervenção humana** (área de Reserva Legal) **correspondente a 20% do imóvel,** ao passo que as propriedades urbanas **sempre** deverão destinar **áreas públicas para futuros equipamentos comunitários, áreas verdes, e áreas permeáveis,** sendo que todos estes

instrumentos, por vezes, poderão ser maiores que os 20% exigidos em área rural.

Feitos os breves esclarecimentos, passa-se a análise das questões:

1. *Foram realizados estudos a respeito dos impactos sociais, culturais, econômicos ou ambientais que a proposta de desruralização no Município pode produzir?*

Foram realizados estudos em diversos aspectos para embasar as decisões e sugestões municipais expressadas nos projetos de lei complementar. Como dito, em razão do atraso sofrido pelo Município e o caráter de revisão do Plano Diretor, as sugestões possuem intenções de atualizar a legislação ao Município que temos de fato, além de novas influências urbanísticas, ambientais e jurídicas do Município. Os impactos futuros que qualquer proposta de revisão de Plano Diretor direciona não é passível de mensuração, isto porque, para sua efetivação, depende exclusivamente de vontade humana, a qual não é previsível. Os estudos de impactos de vizinhança e ambientais, impacto no saneamento, demanda por transporte público, geração de tráfego, geração de ruído, adensamento populacional, necessidades de adequações, análise de viabilidade, possibilidade ou impossibilidade de concluir-se um determinado empreendimento tentado somente ocorre quando do protocolo de intenções de realização de uso, ocupação ou parcelamento do solo, de modo que será considerada a localização do imóvel, seu entorno e todo o zoneamento em que se situa. Além disso, esta análise não é restrita somente ao Município, de modo que, por vezes, o Estado também figura nos procedimentos de aprovação, assim como eventuais outros órgãos interessados, tais como o Conselho Gestor da APA de Itupararanga, Associações de Moradores, etc.

Entretanto, considerando os índices urbanísticos propostos para as zonas urbanas que serão originadas com a proposta, em face do

zoneamento rural atual, chega-se à conclusão que a área permitida a ser ocupada neste respectivo perímetro equivale a cerca de **3%** do território municipal. Ainda, os trâmites necessários para aprovação de empreendimentos de impacto relevante, os estudos e produções de documentos levam anos a serem concluídos, de modo que os reflexos de eventuais mudanças de ordem urbanística sejam sentidos, no mínimo, a partir da primeira década, quando o Plano Diretor sempre deverá ser revisto, sendo possível que o Município, cada vez mais, adeque-se ao real existente e projete um crescimento ordenado, desde que não ocorra novamente o atraso que hoje se suporta (17 anos).

2. *Encaminhar cópia dos referidos estudos.*

Considerando o tamanho dos arquivos digitais que correspondem aos estudos técnicos da assessoria que se valeu o Município, será entregue via *pen drive* à Câmara, sendo depositados no setor correspondente.

Além disso, através do sítio eletrônico www.planodiretorsaoroque.oliverarquitectura.com.br podem ser consultadas as etapas, documentos produzidos, atas de audiências e minutas sugeridas até então.

Por fim, considerando que o projeto continua em discussão e terá novas etapas, os estudos poderão ser complementados.

3. *Informar quem foi o responsável pela realização dos estudos e o valor eventualmente pago por eles.*

Além dos estudos citados acima, que originaram o debate entre a equipe técnica e a assessoria contratada à época, foram realizadas as conclusões a partir de reuniões e audiências públicas, sugestões populares que foram acatadas mediante seus respectivos estudos e definições para a elaboração das minutas dos projetos de lei.

A empresa vencedora da licitação foi a OLIVER ARQUITETURA LTDA, através do Pregão Presencial n.º 16/2022, com homologação e adjudicação no valor total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

4. *Com base na cartografia constante da Proposta de Revisão do Plano Diretor encaminhada à Câmara (Projetos de Lei Complementar n.º 002 e 003/2023), que percentual da área de 49km², cuja desruralização é proposta, será utilizada para a destinação de programas de habitação de interesse social?*

Dos 49km² citados, cerca de 25,30km² seriam migrados para uma Zona de Urbanização Específica, definida como ZUE – Interesse Turístico, a qual exige que 10% da área a ser loteada seja destinada para lotes populares, que deverão ser implantados nas AEIS (Área de Especial de Interesse Social) definidas pelo Plano Diretor Municipal, de modo que, no mínimo, 2,5km² serão enquadrados nesta categoria. Nestas áreas, há maior flexibilização de índices urbanísticos com o intuito de possibilitar o atendimento às habitações de interesse social.

Aliás, a migração de zoneamento proposta, além de buscar atender esta categoria específica de AEIS, visa ampliar a oferta de moradias dignas a toda a população, nos diferentes níveis socioeconômicos, ainda que não enquadrados nos programas habitacionais destinados à população de baixa renda, abrangendo, por exemplo, a “classe média”, fomentando a possibilidade de aquisição de casa própria, corrigindo o déficit habitacional que hoje assola o Município, em torno de 9.000 moradias, seja com déficit qualitativo ou quantitativo, bem como possibilitar empreendimentos regulares, normatizando espaços sub utilizados e sendo utilizado como um dos mecanismos a desestimular o parcelamento irregular ou clandestino do solo.

5. Ainda em relação à questão n.º 4, informar a quantidade prevista de moradias de interesse social a serem construídas na área desruralizada e valor da área em km² que será utilizada para essa finalidade.

A construção de moradias com esse intuito dependerá de empreendimentos vinculados à programas habitacionais estatais, se o caso, assim como poderá contar com empreendimentos promovidos pelo próprio Poder Público. Destaca-se que a destinação de habitações de interesse social poderá ocorrer em toda a área urbana estendida, sendo que somente nas AEIS haverá a flexibilização de índices urbanísticos, mas nos demais zoneamentos, desde que o empreendimento seja vinculado a um programa habitacional social, por exemplo, terá sob sua égide o atendimento às camadas da população com necessidades de moradia.

É o que se tem a manifestar.

São Roque, 20 de setembro de 2023

BRUNO CÉSAR OCTÁVIO CAPARELLI
Chefe de Divisão de Serviços Gerais – DPMA

RAFAEL FARIA DE LIMA
Chefe do Núcleo de Regularização Imobiliária e Cadastral

DAVID DE MELLO BERGER
Chefe de Divisão de Engenharia

EFRAIM LUIS DA SILVA
Chefe de Divisão de Urbanismo

JULIANA EGYDIO CALDEVILLA BONFIETTI
Diretora do Departamento de Planejamento e Meio Ambiente

5 pessoas: BRUNO OCTAVIO CAPARELLI, RAFAEL FARIA DE LIMA, DAVID DE MELLO BERGER, EFRAIM LUIS DA SILVA e JULIANA EGYDIO CALDEVILLA BONFIETTI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/B49B-D5CD-0C8A-E416> e informe o código B49B-D5CD-0C8A-E416



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: B49B-D5CD-0C8A-E416

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ BRUNO OCTAVIO CAPARELLI (CPF 389.XXX.XXX-44) em 20/09/2023 15:42:35 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ RAFAEL FARIA DE LIMA (CPF 444.XXX.XXX-00) em 20/09/2023 15:45:41 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ DAVID DE MELLO BERGER (CPF 424.XXX.XXX-80) em 20/09/2023 15:46:48 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ EFRAIM LUIS DA SILVA (CPF 383.XXX.XXX-31) em 20/09/2023 16:00:42 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ JULIANA EGYDIO CALDEVILLA BONFIETTI (CPF 325.XXX.XXX-60) em 20/09/2023 16:33:40 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/B49B-D5CD-0C8A-E416>