

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

ATA - Transcrição

Plenária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos – COMDUSC

e

AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA APRESENTAÇÃO DE EIV (ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA)

Ao décimo quinto dia do mês de outubro, de dois mil e vinte e cinco, a partir das dezoito horas, reuniram-se para a reunião ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos, e realização da **AUDIÊNCIA PÚBLICA**, no Auditório Bento Prado de Almeida Ferraz Junior, no Paço Municipal de São Carlos, localizado na rua Episcopal, 1575 - Centro, os membros, convidados e interessados conforme lista de presença anexa.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Boa noite a todos, o André Fiorentino está com problema particular e não pôde vir. Então hoje eu que vou fazer a apresentação do COMDUSC e da audiência. Inicialmente vamos começar com o EIV, **processo 18199/2017**, Jardim Bianco Zanota. Então eu chamo o Felipe para fazer a apresentação do EIV, por favor.

SR. FELIPE HONDA: Boa noite a todos. Meu nome é Felipe, sou engenheiro ambiental responsável pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento Jardim Zanota. Bom, o EIV, ele foi embasado já na nova lei do EIV do município de São Carlos, que é a 21808/2023, e tem o objetivo de instruir o processo de licenciamento urbano no município de São Carlos. O empreendimento prevê a implantação de 406 lotes, está localizado na zona 6B, que é a zona de ocupação controlada de média densidade. A área total do terreno corresponde a 178.690 mil metros quadrados. Está localizado na região sudoeste do município, próximo ao residencial Deputado Zavaglia, aqui a área do empreendimento. Como eu disse, ele prevê a implantação de 406 lotes e uma população residente estimada em 1218 habitantes, considerando três habitantes por unidade habitacional. Bom, esse é o mapa de zoneamento do município, com destaque para a área do empreendimento, demonstrando que ele está localizado na zona 6B. São diretrizes para zona 6B: Controlar a ocupação do solo nesta zona como medida para gestão do bem público e da drenagem urbana e da conservação do meio ambiente. É muito importante a gente falar sobre as diretrizes para demonstrar que o empreendimento se enquadra nas premissas estabelecidas no Plano Diretor. Proteger e recuperar as áreas ambientalmente frágeis, proteger e recuperar as APPs e instituir

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

junto aos córregos de Santa Maria e Água Quente, as faixas verdes complementares. Observar as restrições de ocupação da área de influência da ETE, prever e implantar diretrizes de infraestrutura viária e mobilidade. Prever e implantar diretrizes de infraestrutura para a correta captação de água e destinação de esgoto na região do Chibarro. Prever estrutura de drenagem capaz de suportar precipitações com período de retorno de 100 anos. Bom, em relação aos coeficientes aplicáveis ao parcelamento do solo, nós temos dois, que é o coeficiente de permeabilidade estabelecido no Artigo 153, que estabelece que nos parcelamentos do solo para fins urbanos tem que deixar o mínimo de 30% para áreas permeáveis e de cobertura vegetal, que é embasado pelo Artigo 154, que estabelece o mínimo de 20%. Em relação ao coeficiente de permeabilidade. O empreendimento, ele contempla 6,69 de área verde mais sistema de lazer 7,31, APP. Quando a gente aplica esse quadro aqui que ele calcula as áreas permeáveis de todo empreendimento, a gente tem um 37,54% da gleba com áreas permeáveis, considerando a área permeável do sistema viário, dos lotes das áreas públicas e as áreas verdes. Além disso, coeficiente de cobertura vegetal que estabelece o mínimo de 20%, a gente tem já os 20% só com área verde 1, mais do que o que vai ser plantado no sistema viário, corresponde a arborização viária, que corresponde a 556 mudas de espécies nativas e exóticas. Bom, em relação às áreas de interesse ambiental, esse é o raio da ETE, então ele está fora da área de implantação dos lotes. Aqui nessa região só vão ficar as áreas verdes e aqui nesse verdinho estão as áreas de interesse ambiental, são as margens do Córrego do Água Quente. Bom, em relação às áreas de interesse social mais próximas ao empreendimento, a gente tem as de tipo2, tipologia dois. Como eu disse, o loteamento prevê 406 lotes e aqui está o projeto do empreendimento. Então, área verde, sistema de lazer, patrimonial e institucional, e aqui a gente tem mais um pedacinho de área verde. Em relação ao EIV, a gente promoveu o diagnóstico na área diretamente afetada, a área de influência direta, considerando o raio de dois quilômetros que foi delimitado a partir da localização dos equipamentos de saúde, lazer, educação, comércios e serviços. E fizemos o estudo também na área de interesse ambiental a nível de bacia. Desenvolvemos o Estudo de Fragilidade Ambiental, que demonstrou que a área tem baixa, muito baixa, fragilidade pelo terreno ser plano e tudo mais. Bom, aqui está a área de influência direta, área diretamente afetada e aqui está bacia hidrográfica, um pedaço da bacia hidrográfica do Água Quente, que corresponde à área de influência ambiental. Na área de influência foram verificados quatro equipamentos de lazer, cinco de saúde e dez unidades educacionais, sendo seis escolas municipais e quatro estaduais. Como eu já disse no EIV, a gente disse em outras

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

reuniões, no EIV a gente recomenda a consulta das secretarias de Educação e Saúde, que são os órgãos competentes para avaliar a capacidade dessas unidades em estar atendendo os futuros residentes. Em relação à segurança pública, o município de São Carlos, ele possui a Guarda Municipal e o Estado também dispõe de diversas unidades de segurança, que já atendem em todo o município. Além disso, na área de influência, existem também diversos estabelecimentos de comércio, serviços e equipamentos comunitários, como igrejas, templos. O empreendimento, ele vai ser atendido por todo o sistema de infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia, telecomunicações. Foram elaborados, desenvolvidos os planos de resíduos, tanto domiciliares como de construção civil, que demonstraram que o empreendimento vai ser atendido por esses serviços também e próximos ao empreendimento também existem pontos de ônibus e linhas que vão atender os futuros residentes. Em relação ao transporte público, só levanto um ponto. O ponto de ônibus mais próximo, ele está localizado a 500 metros, então vai ser necessário estar conversando com município para implantar novos pontos mais próximos para atender os futuros residentes. Em relação ao sistema de drenagem, aqui está o Jardim Varella, que é limítrofe ao Jardim Zanota. Aqui vai ser implantado uma bacia de retenção que já foi dimensionada para estar atendendo ambos os empreendimentos. Aqui está o croqui do projeto de drenagem do Jardim Varella e aqui está o Jardim Zanota. Então toda drenagem vai ser direcionada também para bacia de retenção. Esse quadro aqui eu já falei dele. São as áreas permeáveis, impermeáveis do empreendimento. Em relação aos impactos, a gente mapeou alguns dos impactos são aplicáveis ao EIV. Dentre eles está impermeabilização do solo, aumento do escoamento superficial da água e eventuais ocorrência de processos erosivos e remoção da vegetação para intervenção em APP que vai ser feita na área vizinha. A poluição e incômodos, aumento da poluição sonora e do ar, emissão de material particulado. Geração de tráfego, emissão de gases de efeito estufa, aumento da demanda por água, coleta de esgoto, transporte público e geração de resíduos. E os positivos estão geração de empregos, aumento da arrecadação, valorização imobiliária, implantação de novas redes de água e esgoto, drenagem e sistema viário, que vai ser um investimento do empreendimento para com o município. Benefícios diretos da arborização. Então hoje a área, ela é um vazio, é uma área rural na dentro da área de expansão urbana do município, onde vai ser implantado um projeto de arborização que vai trazer melhora na qualidade do ar, o controle do escoamento, erosão, trazendo uma melhoria geral para o meio ambiente. E o empreendimento, promovendo todas as medidas mitigadoras, ele vai apresentar um

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

adensamento populacional planejado no horizonte de 20 anos. Bom, aqui estão as medidas mitigadoras. Então as medidas são: conscientização dos funcionários, planejamento para mitigação do material particulado, acondicionamento e destinação de resíduos, demarcação e cercamento das áreas verdes, incluindo APP, Projeto de vegetação das áreas verdes 1 e 2, projeto de arborização nos passeios públicos, plantio de gramas nos taludes, interligação da rede de esgoto, Projeto e implantação do projeto de drenagem de águas pluviais. Manutenção do maquinário e estar realizando monitoramento ambiental da obra. Bom, então o estudo, ele conclui que o empreendimento, ele atende todas as premissas previstas no Plano Diretor e demais legislações do município e que os impactos positivos superam os impactos negativos. Por fim, o relatório aponta o aumento na demanda por serviços de saúde e educação, cabendo à Prefeitura avaliar a necessidade de ampliar esses equipamentos. Bom, aqui está a nossa equipe, que participou da elaboração dos estudos. E é isso. Muito obrigado.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Alguém tem alguma pergunta? Alguma colocação? Não? Paulo. Lembra de se identificar, por favor.

SR. PAULO TAUYR: Boa noite, Paulo Tauyr, sou arquiteto e urbanista da Secretaria de Gestão da cidade. Primeiro a pergunta para o Felipe. Eu não vi a apresentação toda, mas no final você não comentou de medidas mitigadoras ou compensatórias apontadas. Vocês não chegaram a apontar nenhuma em específico ou o EIV apontou durante...?

SR. FELIPE HONDA: O EIV, ele tem todo detalhamento de cada uma.

SR. PAULO TAUYR: Sim, mas na apresentação você selecionou algumas que você...

SR. FELIPE HONDA: É a última parte.

SR. PAULO TAUYR: Então é porque na última parte não... Tem uma questão sobre isso, não sei se vocês chegaram a estudar, se nesse trecho o Córrego do Água Quente tem alguma questão de erosão ou lá não está com esse problema.

SR. FELIPE HONDA: É tranquilo.

SR. PAULO TAUYR: Legal. A minha outra questão agora já não no âmbito do EIV. Pelo que eu vi, não sei se o projeto, a versão atual está assim, ele estava apontando o lote de 160 metros quadrados. É isso? Ou seja, reivindicando ser habitação de interesse social.

SR. FELIPE HONDA: Sim.

SR. PAULO TAUYR: É isso? Certo. Vai fazer parte de algum programa de indicação de demanda concreta. Porque essa é uma questão que eu levantei na audiência pública, é um debate que está colocado, que existe essa discussão do enquadramento dos empreendimentos sobre ser interesse social. Para alguns, a lei ela é clara, para outros a lei não é clara e cabe interpretação. Mas, de todo modo, a gente sabe que,

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

conceitualmente, a habitação social, ela existe para atender uma demanda concreta das famílias que mais precisam de moradia. Em geral, elas são atendidas com unidades habitacionais, mas também podem haver programas e procedimentos que facilitem o acesso à lotes urbanizados, que seria esse caso, pelo que eu estou entendendo. Mas para isso precisa ter algum tipo de participação efetiva do poder público na avaliação da demanda em ter subsídios e indicar essa demanda para que atenda à legislação quanto as faixas de rendas e as condições de vulnerabilidade social para atender essas famílias. Se for um empreendimento que, simplesmente, vai ser vendido no mercado, ele não pode ser enquadrado como habitação de interesse social, do meu ponto de vista. Então, acho que essa é uma questão importante. Já tem vários empreendimentos que começaram a passar com essa reivindicação, apontando uma: Não, a PROHAB deu uma declaração dizendo que a gente vai vender prioritariamente para quem está na lista da PROHAB. Mas isso não caracteriza atendimento da demanda e indicação de demanda. São coisas distintas. Então acho que esse é um problema que está colocado hoje na análise de empreendimentos. E é uma questão que a gente tem que olhar com muito cuidado, porque isso pode inclusive, gerar questionamentos futuros, jurídicos inclusive. Então, acho que é uma questão importante para que a gente tenha um entendimento correto do que é habitação de interesse social. Obrigado.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Alguém quer se manifestar sobre o lote 160? Não? João, se quiser. Bom, gente, então se não tem mais uma manifestação... Tem, lá em cima. Fernando, por favor. Lá em cima.

SRA. GLAUCIA MARCONATO: Boa noite. Meu nome é Glaucia, eu sou bióloga. Durante a apresentação, você passou rapidamente uma fala onde você disse que haveria remoção de árvores ou vegetação na APP. Correto?

SR. FELIPE HONDA: Isso, para implantação da rede de drenagem do empreendimento, é no lote vizinho, querendo ou não, é um impacto relativo aos dois.

SRA. GLAUCIA MARCONATO: Então, mas isso, pela legislação, não é possível ser feito. A APP não se mexe.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Gente, deixa ela acabar de se manifestar e vocês respondem.

SRA. GLAUCIA MARCONATO: Pelo que eu sei da legislação ambiental, não é possível mexer em APP.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Pode responder.

SRA. ANA PAULA CASTRAL: Meu nome é Ana Paula, sou engenheira florestal responsável pela parte ambiental do empreendimento. Obras de infraestrutura são

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

passíveis de licenciamento. Isso é uma obra de infraestrutura. Não tem aonde você jogar água. Você não pode jogar água no meio do terreno. A CETESB aqui é uma das grandes exigências. Você leva a água até o rio da drenagem. É isso aí a resolução CONAMA também fala. Então todas essas autorizações quem emite é a CETESB, não é o município.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Lembrando que já passou pelo COMDEMA, já teve aprovação do COMDEMA, esse empreendimento já foi mostrado no COMDEMA.

SR. FELIPE HONDA: Resolução C10002/2024.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Mais alguém? Gente, então vamos iniciar a reunião do COMDUSC. Você muda lá, Fernando, por favor? Bom, então para aproveitar que acabou de passar o EIV pela audiência pública. Alguém do COMDUSC que tem alguma manifestação pelo COMDUSC deste empreendimento? João.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: João Pedrazzani, representando o CRECI no COMDUSC. Eu em outros momentos, já tinha abordado esse tema que eu vou falar agora e vai ao encontro do que o Paulo levantou. Eu não tenho clareza de quantos lotes são de 160 metros e quantos são maiores. O 160 nos 402 porque só apresentou o total, mas há uma quantidade de 160 metros. O lote de 160 metros, conforme previsto no Plano Diretor, ele é de HIS, Habitação de Interesse Social. Quando você vai definir a questão da Habitação de Interesse Social, segundo o que consta no Plano Diretor, em seu Artigo 6º é: Habitação de Interesse Social e uma unidade habitacional destinada à moradia de família de baixa renda. Isso não consta no processo, isso não tem no resumo do que nós recebemos do projeto e isso teria que ficar claro aqui para o COMDUSC. Qual é a sistemática que foi adotada para se ter lote de 160 metros? Se tiver de acordo com as normas, de acordo com o que é previsto, a destinação, já tem órgãos envolvidos, já tem a Caixa envolvida, etc. Pronto, está resolvido. Mas isso não consta no projeto e não foi apresentado para nós. Precisaria esclarecer aqui no COMDUSC quando a gente votar, obrigado.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Alguém vai se manifestar sobre isso. Por favor, se identifique.

SR. EDUARDO: Boa noite, Eduardo. Representante da San Marino, em nome da loteadora em parceria com o [...] proprietários. Em relação aos lotes de interesse social. Existe um convênio que será feito com a PROHAB, lotes serão vendidos a família com uma faixa salarial, atendendo ao que diz o interesse social. Então, sim, nós teremos uma lista da PROHAB, que terá prioridade a venda de lotes para essa família. E, nós

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

sim, estaremos atendendo o de interesse social seria a venda desses lotes para uma certa faixa de renda mensal familiar.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Paulo.

SR. PAULO TAUYR: Bom, Paulo Tauyr de novo. Bom, essa é uma discussão que ela pode ter interpretações distintas, mas eu acho que a gente tem que partir sempre da definição, o que que é uma habitação de interesse social? Habitação de interesse social, ela tem que atender as famílias de baixa renda com maior vulnerabilidade social e tem várias leis que qualificam, inclusive a demanda. Tem uma porcentagem que tem que ser para deficiente, tem uma porcentagem que tem que ser para casal, só mãe, tem uma porcentagem para idoso e tal. E tem várias outras regras. A questão é que, quando a gente diz que habitação social, ela tem que se enquadrar no critério de indicação pública da demanda e tem que ser um processo público. Tem que ser sorteio, tem toda uma característica. Quando a gente fala que é habitação social, mas a gente vai vender no mercado, isso não é habitação social, porque eu estou... Mesmo que eu venda para as famílias que tem aquela faixa de renda é um processo de venda, é um processo de concorrência aberta, não é um processo de indicação e qualificação da demanda a partir da assistência social, a partir da PROHAB, a partir do acompanhamento do subsídio da Caixa e tudo mais. Então, isso, do meu ponto de vista, não caracteriza habitação social, mesmo que a PROHAB dê essa declaração, essa questão que eu estou levantando, porque a gente pode dizer que é social, mas a partir de qual critério concreto que eu estou escrevendo no papel, que é social? Então, essa é uma questão que ela é delicada, que, do meu ponto de vista, não basta esse tipo de declaração, porque isso gera insegurança e isso pode ser questionado futuramente. Eu acho que a gente tem que ter uma caracterização concreta do que é Habitação de Interesse Social e incluir isso num programa habitacional. Se a Prefeitura quer fazer um programa de lotes urbanizados e fazer parceria com os empreendedores imobiliários, a Prefeitura pode fazer isso. Mas ela tem que construir um programa habitacional e tem que desenhar esse programa para fazer essa parceria com os empreendedores privados. A PROHAB tem que ser a gestora desse programa, ela tem que chamar os empreendedores privados, fazer a parceria, falar o que cabe à Prefeitura, o que cabe ao empreendedor e isso não está sendo feito dessa maneira, do meu ponto de vista. Estou levantando essa questão porque eu acho que é uma questão delicada. Obrigado.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Só um detalhe, Paulo, não existe mais sorteio, agora é ranking, é pontuação por ranking. Não, só para ficar claro que não existe mais sorteio.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

SR. FELIPE HONDA: Vamos lá. Respondendo aos apontamentos do Paulo. Consta no processo junto a Prefeitura a solicitação e emissão do parecer pela PROHAB. Então, considerando a notificação tal, tal, na qual consta que a empresária [...] Zanota é legítima proprietária de imóvel urbano tal e tal, onde se pretende realizar um empreendimento imobiliário cujo projeto apresenta as seguintes condições. Loteamento com 430 lotes, foi reduzido, lotes de 160 metros. Financiamento direto com a incorporadora, prazo para pagamento 180 meses, correção anual pelo IGPM. Bom, pelo parecer emitido pela PROHAB, que é o órgão municipal que gerencia e cuida dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social no município, foram estabelecidas várias diretrizes para enquadramento do empreendimento como habitação de interesse social. Foi trabalhado em cima do projeto urbanístico para conseguir estar atendendo todas as demandas apontadas pela PROHAB. Então, o fato de ser um empreendimento enquadrado como Habitação de Interesse Social quer dizer o quê? Já foram feitas as alterações e todos os ajustes necessários para conseguir atender todas essas diretrizes. Isso aí, Paulinho, você tem que olhar o processo, você trabalha na Prefeitura. O processo está lá. Desculpa.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Gente, vocês têm aí o que foi feito de enquadrar? São quantos lotes de 160 metros?

SR. FELIPE HONDA: Totalidade?

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Não, são todos.

SR. FELIPE HONDA: São 406 lotes.

SR. WENDERSON JUNIOR: Me dá um parêntese aí. Um exemplo aí para resolver o problema, apenas uma ideia. Se puser o lote de 8.10 já deixa de ser. Então vai diminuir o número de lotes e vai atender o interesse de vender para o público.

SR. FELIPE HONDA: Acho que para essa região tem que ser Habitação de Interesse Social. Nessa região, como eu mostrei ali na apresentação, todo o entorno dele é tudo área de interesse social, os loteamentos vizinhos são todos tipo 2. Então essa região já é voltada para isso, essas áreas de expansão no município.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Só para esclarecer. Quanto ao processo, ele é físico, ele tem 12 pastas, por isso nós não temos como disponibilizar porque nós não o temos digitalizado, nem temos como digitalizar esses processos. A partir de do mês de novembro, os processos serão digitais. Então aí vai ficar tudo mais simples e mais fácil. Mas, infelizmente, eles ficam à disposição da Prefeitura para todo mundo que quiser ver. É só ir até lá olhar. Eu sei que é difícil, é complicado, ninguém tem esse tempo, mas

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

infelizmente, nós não temos fisicamente como apresentar esses processos. Por isso que a gente manda somente o EIV.

SR. THIAGO CAZU: Boa noite a todos. Thiago Cazu, pela associação de moradores. Na verdade, esse assunto já tinha conversado em outro momento, sem ser nas audiências com o Agnaldo, justamente porque a impressão que dá a reunião do Conselho, quando vem algum processo para ser analisado, é só para cumprir tabela. Desculpa até a forma que eu estou falando, justamente pelo fato de que nós, conselheiros, não temos em mãos as informações do processo e a legislação em relação ao Estudo do Impacto de Vizinhança, quando é apresentado, não exige a apresentação de algumas informações do processo. E aí então vem para nós para avaliarmos, discutirmos e aprovarmos um processo sem que nós temos um mínimo de subsídio de informações para essa situação. E aí, quando nós damos, e aí eu falo por mim, dou o meu voto ou minha manifestação contrária não é fazendo oposição à Prefeitura ou empreendimento. É para não vincular e não me responsabilizar sobre algo futuro que possa acontecer diverso porque eu não tive a condição de analisar o processo. Entendo a dificuldade, mas não justifica não ter os processos aqui. Acredito que, pelo fato de ter uma programação, um cronograma, a Prefeitura e os responsáveis pelo conselho deveriam, de alguma forma, disponibilizar os processos ou na sua integralidade, ou então um resumo certificado pelas pessoas das secretarias que dão os pareceres e as autorizações para que a gente tenha o mínimo de informação para saber se passou, se aprovou, se cumpriu o requisito, se não cumpriu. E o debate que estava tendo até agora aqui em relação ao que o Paulo estava dizendo e o João reforçou talvez é a interpretação. Dentro do Plano Diretor e da zona compreende a possibilidade de Habitação de Interesse Social, mas pela legislação e pelo procedimento, talvez não está sendo feito correto. Então está havendo essa divergência e é isso que está em discussão. Se foi aprovado, se tem a declaração da PROHAB, nós aqui, conselheiros, não temos isso em mãos. Não tem no EIV, não tem no arquivo que é disponibilizado, não tem no processo aqui, não tem como nós, pelo menos no meu ponto de vista, mas agora, entendeu? Agora aí, não estava ali na mesa quando a gente chegou. Tem que falar: Olha, está aqui o processo para analisar, entendeu? Então, nós não temos o mínimo de condições de subsídio para poder fazer uma para aprovar. Então a minha manifestação fica em relação assim, que talvez nas próximas reuniões, sessões, que seja talvez disponibilizada, como você disse, só a partir de novembro, então que tenha na integralidade pelo menos o mínimo de informações para que a gente possa ter subsídio para ter uma votação e uma decisão em relação a isso daí.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Os processos, em toda a reunião a gente traz. Só ele é físico, ele é enorme. Evidentemente que vocês, mesmo querendo, vocês não vão conseguir ver muita coisa, porque ele é muito, se for pegar e for folhear ele para achar as coisas, vai demorar um absurdo então. Mas ele vem, a gente chega, às 17h30, ele já estava à disposição, mas infelizmente não tem como hoje. A partir de novembro, os processos que entrarem vão entrar já digitalmente e, posteriormente, nós vamos digitalizar os processos existentes. Mas isso é um processo ainda demorado. Infelizmente, a gente não tinha isso. Estamos conseguindo isso a partir de agora.

SR. FELIPE HONDA: Mais um ponto. A comunicação da audiência, ela foi feita lá atrás e publicada no Diário Oficial. Nada impediu os conselheiros de que solicitassem esses documentos para a Prefeitura.

SR. PAULO TAUJR: Agnaldo...

SR. FELIPE HONDA: Não, ter apontado isso antes eu digo, entendeu? Lógico que deveria ter sido encaminhado, mas se não fosse, poderia ter sido solicitado. A gente está aqui para apresentar e está sendo debatido um outro assunto que foge do estudo que foi está sendo apresentado. Acho que algumas questões, elas têm que ser discutidas no âmbito da discussão daquele tema. Não colocar em cima da gente, está apresentando uma situação que, na verdade, não compete a nós.

SR. PAULO TAUJR: Não, a crítica não é você, Felipe.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Felipe, nós estamos discutindo já no COMDUSC, já não é mais apresentação do EIV.

SR. PAULO TAUJR: Só uma sugestão, Agnaldo, eu pedi para o Fernando a palavra. Quando eu trabalhei lá na Secretaria do COMDUSC, eu mandava, pelo menos junto com o EIV, o projeto do empreendimento em escala grande, na folha do projeto mesmo, não dentro do EIV. Porque é o mínimo de informação que as pessoas precisam para analisar. Só EIV também, acho que assim, a audiência é sobre EIV, mas para eu entender EIV, eu tenho que entender o contexto. Não adianta eu só mandar EIV. Então eu acho que faz parte de um correto entendimento do que é a audiência, a Prefeitura também se colocar no papel de: Olha, quais são as informações que precisam estar lá? Então, acho que essa crítica, ela é válida porque eu acho que a gente poderia melhorar essa coisa da documentação que vai junto para as audiências do EIV e também para os conselheiros. Tem alguns processos que vão com uma documentação mais completa, tem outros que não. Então fica uma coisa meio aleatória. Então tem vários processos que vão com a diretriz de parcelamento, com a diretriz do SAAE, outros não vão. Então esse documento sobre a questão da habitação social era um documento importante para

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

as duas, tanto para o COMDUSC quanto para a audiência do EIV também porque as questões se misturam. Quando estou discutindo um processo, estou discutindo tudo, não estou discutindo só EIV. Então acho que é importante a Secretaria do COMDUSC ficar um pouquinho mais atenta nesse sentido de colocar os documentos que são necessários para o entendimento daquele processo. Acho que isso é importante estar sempre atento.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Bom, essa sugestão do Paulo está aceita. Nós vamos então colocar pelo menos as diretrizes e alguma outra informação que a gente julgar importante. Lembrando que, se faltar alguma coisa, é só pedir por e-mail: Olha, eu gostaria de ver alguma coisa referente a alguma coisa, a gente coloca à disposição, não tem problema e o processo está sempre à disposição. Bom, então vamos seguir. Seguinte, vai ficar registrado essa colocação do Paulo e do João e nós vamos ver, vamos fazer uma análise mais criteriosa em cima da habitação social se realmente atendeu todos os quesitos? Creio que sim, porque já passou em todos os departamentos, mas nós vamos rever criteriosamente e traremos de volta para vocês. Outra coisa, o Felipe falou que ele não dá o parecer se o que tem de equipamento público é suficiente para atender essa demanda. Lembrando que a próxima etapa, ele vai passar pelo CAMP e o campo é formado com pessoas da Infraestrutura e também da Educação, Saúde e Assistência Social. Ali a gente faz essa análise, vê o que precisa e faz a contrapartida necessária. Está certo? Então isso já fica claro para vocês.

SR. THIAGO CAZU: Thiago Cazu, Associação de Moradores. Agnaldo, pegando esse gancho e considerando o fluxo do processo para as aprovações, talvez não seria interessante passar antes para o CAMP e apresentar sugestões de contrapartidas e melhorias e depois trazer para o COMDUSC para fazer avaliação final? Porque se sai daqui com essa pendência de informação, depois vai para o CAMP e nós não vamos ter conhecimento se foi, se atendeu, se cumpriu, se passou pelo crivo. Talvez não seria interessante passar pelo CAMP antes e depois? Só para eu entender essa situação.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Inclusive o CAMP vai... Nós temos um CAMP já amanhã e nós vamos fazer já dessa maneira. Os próximos processos vão passar primeiro pelo CAMP, o CAMP de amanhã já vai passar dois processos que, posteriormente, virão para cá. Está bom?

SR. THIAGO CAZU: Obrigado.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Mais alguém sobre esse assunto?

SR. JOÃO PEDRAZZANI: O que precisaria, na minha opinião, nessa questão aqui, é ter claro a manifestação da PROHAB dizendo do interesse ou não da de ter esse

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

empreendimento e se ela vai se disponibilizar a fazer. Porque não são eles que vão vender, comercializar, não é a empresa que vai fazer isso, vai ter que passar pelo critério do que é uma Habitação de Interesse Social. Então é tudo, sorteio, quem vai fazer, não é sorteio, faz o ranking, aí dentro daqueles percentuais de capacidade de deficiência de idoso, etc. Faz o ranking por essas categorias e aí vai ter que ir chamando e ver se ele tem a capacidade de pagar esse financiamento. Então teria que ter isso no processo. É um momento, a hora que vem para gente aprovar, estar aprovando, o COMDUSC aprova.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Então, só para ficar claro, a sugestão é que a PROHAB reveja como ela faz esse termo e se manifeste fazendo esse condicionamento que ela vai fazer a geração da comercialização.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: E que assine. Aí tem que passar pelo jurídico da PROHAB, como da Prefeitura. Vê, assina, faz o termo, publica, junta no processo essa publicação e dá seguimento.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Está certo.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Eu acho que tem que ter isso, na minha opinião.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Não. Perfeito, João.

SR. FELIPE HONDA: Só uma, uma ponderação. O empreendimento, ele ainda precisa ir para o GRAPROHAB. Para ir para o GRAPROHAB, essa questão relativa ao termo com a PROHAB, tudo tem que estar tudo superado. E a gente só consegue partir para a próxima etapa, que é a aprovação estadual, quando superado todas essas questões junto ao município. Então não é assim, passou aqui, aí já vai sair a aprovação, aí já vai fazer o loteamento. A gente ainda está numa... Vai superar essa primeira etapa municipal para depois ir para o Estadual, superou no GRAPROHAB, vai voltar para o Municipal, para depois ter a aprovação final. Então quer dizer, a gente ainda está na primeira fase. Depois, superado a primeira fase, junto com a questão da PROHAB e tudo isso, a gente vai para o Estado, aí vai superar as questões das leis estaduais para depois, CETESB, GRAPROHAB, depois volta para cá, para depois ter o termo de aprovação. Então não é assim do jeito que está sendo, sabe? Não, precisa ter isso. Não vai passar para segunda fase se não tiver isso. É isso.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Sim, Felipe. Mas acho que ficou bem claro e a gente já vai... Infelizmente não tem ninguém da PROHAB aqui no momento, mas isso daí eu já vou passar amanhã mesmo para eles e a gente já vai dar andamento nisso para que fique mais claro nesse e nos próximos para não ter mais esse problema.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Isso, e aí já fica uma norma, porque não dá mais para chegar aqui e a gente aprovar uma HIS de 160 metros e não saber o que a gente está fazendo. Não é culpa de vocês, mas tem que fazer e ele se dispõe a agilizar. Eu acho que a PROHAB também tem interesse, porque tudo que é apresentado aqui, no que diz respeito a PROHAB, tem demanda para esse tipo de empreendimento. Então é uma questão de agilidade mesmo, de sentar e resolver. Obrigado.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Acho que está tranquilo, então amanhã mesmo a gente já pega a transcrição da ata, já passa certinho para a PROHAB o que precisa para fazer a adequação desse contrato e criar os critérios certos de comercialização, respeitando as regras do HIS. Está certo assim então, gente? Podemos dar andamento. Muito obrigado por enquanto. Bom, alguém tem alguma manifestação? Palavra livre? Não. Então, agora nós vamos fazer a análise do **processo 7754/2024**, projeto do loteamento composto de sete lotes para implementação de condomínio vertical. Lembrando que hoje vai ser apenas o parcelamento dos lotes. Já passou pela Câmara Temática do COMDUSC, está passando agora pelo COMDUSC só o parcelamento. Nós não estamos falando ainda de construção nenhuma.

SRA. ISABELLA FORNACIARI: Oi, boa noite a todos, eu sou arquiteta Isabella. Eu vou falar para vocês sobre o parcelamento da área, que ainda eles não escolheram o nome para loteamento, então a gente está chamando de área FRRDI, que é esse loteamento multifamiliar. Bom, a localização dele, ele está aqui entre o condomínio Horizonte de São Carlos e APP, bem aqui no início da Bruno Ruggiero. A área da frente vocês já podem observar que ela já está passando por obras, que é uma área que foi desmembrada, que é a parte do loteamento. A gente vai tratar só do parcelamento dos lotes residenciais, que são mais ao fundo. Então, esse é o local, divisa com o Córrego do Mineirinho, aqui embaixo. Lá em cima com os condomínios Aquarela e Horizonte São Carlos. Essa área aqui, que é a área comercial, que já foi desmembrada, que já passou por outra aprovação. Então a gente está tratando desse processo 7754/2024. Então, como eu disse, ao fundo, ele faz divisa com outros dois condomínios, na frente a gente tem a Bruno Ruggiero e a área comercial. E ela é caracterizada hoje em dia como um vazio urbano. Aqui a gente tem as especificações do lote. Então a gente está trabalhando com sete lotes para torres residenciais, áreas públicas, sistema viário, área institucional, a drenagem com área institucional com piscinão, área de preservação permanente, que é toda que vai margear o córrego, sistema de lazer, área patrimonial. Aqui é o projeto de implantação. Então a gente vai ter os lotes, sete lotes, área institucional área de drenagem e essa área de APP margeando córrego. E aqui a gente já pode observar, que

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

é uma das diretrizes que a gente recebeu para a implantação desse empreendimento, é o prolongamento da Avenida João Stella, que vai passar a cortar aqui ao lado da APP. Então ela vai vir aqui do Romeu Torelli e vai cortar aqui o empreendimento, dando acesso a essa rotatória aqui da Avenida do Sanhaço para gente se localizar melhor. Então, essa é a área, ela tem como caracterização ambiental esse maciço. Tirando isso, ela está numa área livre. Isso aqui já é APP. Então ela está localizada ali entre o Santa Angelina, Parque Faber três, Grande Santa Felícia, Swiss Park também faz parte da área de influência do empreendimento. O Romeu Tortorelli ao fundo e os condomínios Aquarela e Horizonte de São Carlos, que fazem divisa com a área. Bom, zoneamento. A gente está na Zona 2, ocupação induzida. Estamos trabalhando com o Plano Diretor de 2016 e os principais componentes desse zoneamento é promover a ocupação de vazios urbanos. Então a gente está trabalhando aqui com um grande vazio urbano. Promover maior aproveitamento da terra urbana com aumento da densidade, por isso da implantação de torres. Promover a melhoria da mobilidade urbana. Vamos ter obras aqui para tentar melhorar essa mobilidade dessa grande região de expansão. Qualificar e utilizar a infraestrutura já existente, consolidar a centralidade dos bairros, manter as áreas verdes, a gente está mantendo toda a APP em torno do córrego e garantir diversidade de uso. Então ela vai ser uso misto. Hoje a gente está tratando do parcelamento do solo para moradia, mas ela já vai ser uso misto porque já está sendo comercializados os lotes comerciais ali da frente. Um ponto importante é sobre doação da APP. Então com relação as áreas públicas, essa é a diretriz que a gente está trabalhando, que ela foi, a APP, estimada em cima da área primitiva da matrícula. Então ela corresponde a 107 mil metros quadrados, conforme disposto no processo 18106/23, que é o Plano Diretor, e as áreas públicas então só serão doadas somente sobre a parte urbanizável. Então as reservas florestais estão averbadas em cartório, então não vai ser mexida mais nesse APP, é o que está lá, está tudo já resolvido desde dessa resolução 180/2020. Então aqui no projeto para a gente ver toda a área da APP que vai ser mantida e prolongamento da Avenida João Stella que vai margear essa APP, aqui o empreendimento e aqui a gente tem o córrego. Aqui uma foto da faixa de APP que vai ser mantida, que não pode ser retida. E aí a gente começa com as diretrizes que recebemos, além dessa da APP, a gente tem as diretrizes do sistema viário. A gente vai trabalhar com a Bruno Ruggiero. Então uma via importante, uma via com alto fluxo, principalmente nos horários de pico. E a diretriz que a gente recebeu do Trânsito, além da implantação do prolongamento da Avenida João Stella, que vai acontecer juntamente com a rotatória ali do Sanhaços, é esse dispositivo de entrada e saída do

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

empreendimento. Então depois eu vou mostrar uma imagem melhor. Isso aqui vai ser mais um dispositivo na Bruno Ruggiero que vai acompanhar os dispositivos que já estão efetuados ali para cima. Então a entrada e a saída do empreendimento vão ser por esse dispositivo aqui. Eu posso fazer a saída pela João Stella, mas a entrada só aqui por cima. Olha aqui a João Stella. Então a Stella aqui vai só descer. Então ela vai vir aqui do Romeu Tortorelli, passar margeando o córrego e vai descer aqui na rotatória, mas para entrar no empreendimento só lá por cima. Aqui melhor o projeto. Então aqui, a João Stella vai ser duas mãos até esse pedaço, daqui ela só vai descer até rotatória. E aqui todo o dispositivo já sinalizado e preparado para fazer a entrada e a saída do empreendimento. Mas eu estou aqui no Romeu Tortorelli, eu posso vir pela João Stella e acessar aqui embaixo, tentando desviar um pouco o fluxo que ocorre aqui na Bruno Ruggiero. Então, aqui são imagens do que a gente já tem hoje em dia na Bruno Ruggiero. Então, aqui é a área do empreendimento, aqui a gente já tem um dispositivo desse tipo. Aqui os empreendimentos de mesmo porte e qualificação que a gente tem no entorno. Aqui a rotatória do Sanhaços aqui, que dá acesso ao shopping, e a rotatória do Cristo, APP. Então aqui ela vai ter mais uma entrada, que vai vir da João Estella. Aqui a gente tem a rotatória do Cristo, que vai fazer parte da área de influência direta do empreendimento. Bom, depois do sistema viário, a gente tem a drenagem. Então a gente vai ter uma lagoa de retenção aqui no ponto mais baixo. E essa lagoa de retenção, a gente está seguindo as diretrizes do SAAE e ela vai ter uma vazão de saída sendo lançada depois da rotatória. Então não vai ser lançada direto no córrego, vai passar a rotatória e aí vai ter o lançamento dessa drenagem. Rede de água e esgoto, que é outra preocupação, a gente está falando de uma área sensível com relação a rede de água. Então a interligação da água vai ser feita com a célula inferior do reservatório do Parque Faber 2. Todos os condomínios, quando implantados, deverão ter reserva mínima para dois dias de demanda. Todo sistema deverá conter medição interna dos condomínios e já foi estipulado pelo SAAE uma contrapartida financeira no valor de R\$ 4 milhões. Com relação ao esgoto, a interligação do coletor tronco vai ser localizada na margem do Córrego do Mineirinho. Então aqui a gente tem a interligação de água, mais para cá a de esgoto. Então, esse é o projeto de implantação mais uma vez. Então, como eu disse, a gente tem os lotes, a rua que vai cortar interna, a João Stella, aqui embaixo a rotatória que já existe, aqui o dispositivo de entrada e saída, as áreas de sistema de lazer e patrimonial, aqui a de drenagem e a área de APP. Os maiores impactos desse parcelamento a gente tem o volume de tráfego nos horários de pico como um todo nessa região. Por isso as intervenções que foram propostas. A distribuição de água, que

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

também a gente está seguindo as diretrizes para mitigar isso. O sistema de drenagem, que a gente tem muito cuidado para que ele não ocorresse diretamente no Córrego do Mineirinho e o principal é a preservação da APP, que também já está em matrícula. Então está sendo seguido corretamente a diretriz que veio sobre isso. Aqui é a área. Então, como eu disse, foi um pouco antes de começarem as obras. Então por aqui. É uma área bem grande, então passível de queimadas principalmente, mesmo sendo mantidas super limpas, mas corre o risco de haver várias queimadas aqui nesse local e com bairros de médio e alto padrão em seu entorno. Então a gente está fazendo um projeto urbanisticamente compatível com a realidade da região, o local de implantação já tem uma infraestrutura consolidada, só vamos reforçar essa infraestrutura, como prevê lá no Plano Diretor, na área 2, Zona 2, ocupação de vazios urbanos e maximização dos benefícios sociais e econômicos para o município. Quanto ao parcelamento, era isso.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Gente, alguma colocação sobre o parcelamento? Paulo.

SR. PAULO TAUYR: Boa noite de novo, Paulo Tauyr. Não vi os números exatos, mas pelo que dá para ver ali, a área patrimonial, vocês estão computando os 7% como se fosse FIIs ou não? Ou é só 4%? Quatro mais três?

SRA. ANA PAULA CASTRAL: É que aí é uma versão antiga, Paulo, está quatro mais três ali, aquele, cor de rosa.

SR. PAULO TAUYR: Eles são do mesmo tamanho, institucional e patrimonial. Então imaginei que fosse 7 e 7. Certo. A outra questão. Eu acho que a gente, apesar de a gente ainda não ter uma regulamentação específica, tratando de infraestrutura verde, soluções baseadas na natureza, a gente tem discutido isso com alguns projetos, alguns projetos, alguns processos que tem se disposto a pensar em compatibilizar uma parte de infraestrutura verde junto com a infraestrutura tradicional de drenagem. Eu acho que a gente já tem um conhecimento acumulado tanto aqui na cidade, lá no SAAE, o Eduardo também é entusiasta disso, enfim. E no Brasil todo, a gente já tem um conhecimento acumulado que a gente poderia avançar em projetos que não façam mais esse tipo de piscinão tradicional. Esse tipo de piscinão tradicional é muito ruim, urbanisticamente falando. Ele vira um buraco lá que ninguém usa. A gente tem que começar a incorporar nos projetos um sistema misto, que inclua reservatórios menores, que possam transbordar para jardins de chuva. Esses jardins de chuva podem transbordar para um campo de futebol alagado numa chuva mais forte. É muito simples fazer isso, gente. Eu acho que a gente precisa começar a avançar nesse sentido. E o desenho que está aí, ele é propício porque tem um sistema de lazer do lado do piscinão.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

Então, uma sugestão seria que a gente sentasse, conversasse com... Não, vai ter o seu poço de infiltração, que a legislação exige. E, inclusive, isso é outra coisa assim, para empreendimentos grandes como esse, também acho que a gente tinha que dar uma diretriz de que o poço de infiltração seja combinado com jardins de chuva ao lado, para que esse poço de infiltração transborde para jardins de chuva e faça com que, de fato, essa água infiltre. Porque a gente sabe que um poço de infiltração tradicional, ele não infiltra tanto assim, ele infiltra pouco e depois tem a colmatação e tal. Quando você faz um jardim de chuva do lado, ele transborda pro jardim de chuva, a gente amplia a área de infiltração do poço. Enfim, não vou me alongar muito aqui na discussão geral técnica sobre o assunto, mas a gente tem que começar a avançar nisso. Acho que o SAAE já tem dado algumas indicações disso, mas acho que a gente tem que ser mais ousado e incorporar esse tipo de coisa nas nossas diretrizes. Seria legal que a gente rediscutisse um pouco esse projeto desse sistema de drenagem e desse piscinão e pensar em um outro desenho que incorporasse essas soluções que eu falei, junto com o Eduardo, junto com outras pessoas, outros técnicos que queiram ajudar nisso, sem impactar no desenho dos lotes. Eu acho que só com o que a gente tem aí de sistema de lazer, piscinão e APP, a gente consegue trabalhar com isso daí. Enfim, é só uma primeira questão que eu acho que a gente pode avançar. E, por fim, eu sei que tem um parecer no Trânsito que aceitou essa via de 15 metros na continuação da Bruno Ruggiero. Primeiro, eles tinham exigido que fosse uma via de porte coletora de 18 metros. Depois teve uma revisão que aceitou a via de 15 metros. Mas tem uma questão aí. Porque existe, foi colocado o argumento no processo de que o fluxo da João Stella atual, ele não é tão alto. E, de fato, não é. Porquê? Porque a João Stella atual não é uma via que se conecta com uma via expressa. O acesso à João Stella é feito por várias ruas diferentes do bairro. Ou seja, esse fluxo que chega nas João Stella, ele é dividido entre três ou quatro ruas que entram no bairro e depois a João Stella, ela só tem o papel de distribuir o fluxo praticamente só na João Stella ou no empreendimento lá no fundo da MRV, que lá o trânsito já é um pouco maior, ou nas quadras de baixo ali do Tortorelli, que são só algumas quadras. Então, de fato, a João Stella hoje, ela não tem uma via de caráter coletor e nem estrutural, ela tem um caráter entre um local e uma coletora ali. Mas quando eu abro esse fluxo diretamente com a Bruno Ruggiero, a João Stella vai ganhar muito mais fluxo. Então, eu creio que, depois da rotatória ali na parte rosa, ela tem que ter no mínimo 18 metros, porque ela vai receber os dois fluxos.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Ela é mão única, Paulo.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

SR. PAULO TAUYR: Não, então, isso que eu estou falando. Da pequena rotatória até a rotatória grande do Parque Faber, tudo bem ela ter 15 metros porque vai ser mão única. Mas depois dali ela tem que ter 18 metros, porque senão ela não vai dar conta do fluxo de quem vai optar por entrar no bairro por aí. Eu acho que é isso. Obrigado.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Paulo, só lembrando para você que essas soluções da natureza, a gente que estava sugerindo e o Meio Ambiente não aceitou, falou que não pode fazer em área de lazer, não pode usar como... Gente, tem que ficar claro que existe um Plano Diretor, existe o entendimento.

SR. PAULO TAUYR: Vamos sentar junto com o Meio Ambiente e discutir isso. O sistema de lazer é para isso.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Infelizmente, isso causa uma insegurança para quem está fazendo, porque eu sei, mas não é o entendimento, Paulo.

SRA. ANA PAULA CASTRAL: Eu acho assim, que tem duas questões aqui. Espera aí, isso aconteceu lá no Sete Irmãos isso que você está citando. Foi proposto os jardins de chuva e o Meio Ambiente deu um parecer que teria que ter outra denominação e ele sair do cômputo do sistema de lazer. Ele teria que ser uma faixa não edificante. Como é que a gente vai registrar e fazer isso, eu não sei. E aí tirou todo o jardim de chuva. Eu acho que aí é uma questão assim, esse piscinão está aí porque seguiu uma diretriz também, entendeu, Paulo? Então eu sei assim, vamos sentar e conversar, mas essa diretriz precisa ser alterada, porque senão o nosso projeto está irregular, entendeu? Então, eu acho que são coisas que são benéficas e eu acho que vale a pena, porque a gente sabe muito bem que o piscinão vira um depósito de entulho, um depósito de capim e tal.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Gente, tudo isso não tem dúvida. Essa discussão, a gente precisa ampliar e precisa dar segurança, porque a hora que a pessoa faz, chega lá e vem negado, a pessoa perde um tempão, perde todo o trabalho. Então a gente precisa fazer um consenso do entendimento porque o Meio Ambiente não concordou, então fica difícil da gente dar andamento e solicitar esse tipo de coisa.

SRA. ANA PAULA CASTRAL: E outra coisa. A questão do prolongamento da João Stella, a gente tem que, tudo bem, você faz de 18, mas você chega em 14? A existente tem 14 porque é Plano Diretor antigo lá de 2006. E aí? Porque a lição ali para baixo é área institucional do parcelamento do Reserva Aquarela. Porque não sei se vocês sabem, isso tudo era da Faber Castell e foi vendido, foi parcelado, etc. Entendeu? Tanto que essa área já tem um projeto aprovado no passado com um condomínio, que não foi executado e aí foi vendida a área.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

SR. THIAGO CAZU: Thiago Cazu, Associação de Moradores. Eu vi aqui, e a senhora comentou agora na apresentação, da diretriz que tem que ser cumprida para abastecimento de água por dois dias para cada habitação.

SRA. ISABELLA FORNACIARI: Isso, quando implantado os empreendimentos.

SR. THIAGO CAZU: Tudo bem, ainda estão falando do parcelamento do solo, mas até poucos meses atrás a gente estava discutindo um problema da região em relação às Habitações de Interesse Social, que também estava se discutindo a questão da distribuição de água. Tem algum projeto já, alguma solução de vocês, empreendedores, para essa questão do abastecimento de água do reservatório? Já tem alguma coisa em vista?

SRA. ISABELLA FORNACIARI: A nossa diretriz prevê que ele seja ligado no reservatório do Parque Faber 2. Então não é na região.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Esse é o que vem aqui para baixo. Ele não interfere lá em cima.

SR. THIAGO CAZU: Então, mas pela apresentação do SAAE naquelas outras reuniões, ia fazer uma interligação.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: No Faber 3. Eles iam ligar com o Faber 3 e interfere lá. O Faber 2, ele não joga para cima.

SR. THIAGO CAZU: Pelo projeto são dez torres.

SRA. ISABELLA FORNACIARI: São sete lotes.

SR. THIAGO CAZU: São sete lotes de dez...

SRA. ISABELLA FORNACIARI: Aí agora o que vai vir depois é depois, ainda não tem.

SR. THIAGO CAZU: Mas no projeto não tem ainda a quantidade, nem nada?

SRA. ISABELLA FORNACIARI: Não, a gente está no parcelamento, sete lotes.

SR. THIAGO CAZU: Ainda não tem no projeto então?

SRA. ISABELLA FORNACIARI: Não, a gente está parcelando.

SR. THIAGO CAZU: Sim.

SRA. ISABELLA FORNACIARI: Parcelar, depois aprovar lote a lote.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Então agora tem uma diretriz do SAAE para o parcelamento.

SRA. ISABELLA FORNACIARI: Aí quando parcelar lote a lote, cada lote vai vir a diretriz e aí sim eu vou ter que ter reservatório para cada lote. Mas depois lá na frente.

SR. THIAGO CAZU: Obrigado.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Mais alguma colocação?

SR. WENDERSON JUNIOR: O OBA vai ficar onde ali?

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

15 de outubro de 2025

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: O OBA faz parte de um parcelamento anterior, um desmembramento anterior, ele não faz parte dela.

SR. WENDERSON JUNIOR: Mas vai valorizar essa área aí também, o OBA ali.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: O OBA é outra área, uma área que já saiu dessa daí. Nós não estamos parcelando, é essa área de fora.

SR. WENDERSON JUNIOR: Não, não, só para esclarecer a situação do OBA só, a localização.

SRA. ANA PAULA CASTRAL: Stubé, deixa até deixar claro isso. Isso tudo está registrado em matrícula. Já foi feito o desmembramento da área do OBA e a doação de áreas públicas está considerando a gleba total com a área do OBA. Então não tem absolutamente nada, não fez o desmembramento para doar menos área pública.

SR. WENDERSON JUNIOR: Eu estou dizendo é o seguinte, esse estabelecimento vai valorizar mais o empreendimento aí.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Sim, sem dúvida.

SR. WENDERSON JUNIOR: É isso que eu estou falando.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Mais alguma colocação?

SR. WENDERSON JUNIOR: O OBA é o maior varejão do Brasil. A rede deles é muito grande. Ribeirão Preto é um sucesso.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Gente, mais alguma colocação? Então nós vamos... Lembrando que foi só o parcelamento que passou aqui, uma primeira discussão e depois cada empreendimento vai ter que passar por aqui de novo. Está bom? Muito obrigado a todos.

Eu Carla Fabiana Vieira Gouvêa Silva, Assistente Administrativa da SMGCI, matrícula nº24.774, lavrei a presente ata.