

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro 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 vigésimo sexto dia do mês de novembro, de dois mil e vinte e cinco, a partir das dezoito horas, reuniram-se para a reunião Extraordinária 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. ANDRÉ FIORENTINO: Boa noite a todos. Estamos dando início a nossa reunião extraordinária do COMDUSC. Vamos iniciando. Tudo bem? Perguntando se há algum informe que os conselheiros queiram fazer? Vamos prosseguindo então. Já na Ordem do Dia, então temos a aprovação das atas de 01/10 e 15/10, que já foram encaminhadas. Alguém tem alguma colocação a fazer a respeito das atas? Não? Ok. Então podemos dizer que aprovadas. Agora vamos começar com o EIV, **processo 12.345/2020**. Eu convido aqui nosso elaborador de muitos EIVs, Felipe.

SR. FELIPE HONDA: Obrigado, André. Boa noite a todos. Meu nome é Felipe, eu sou engenheiro ambiental, responsável técnico pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento MOAS, processo 12.345/20. O Estudo de Impacto de Vizinhança, ele foi desenvolvido para subsidiar o processo administrativo de licenciamento do empreendimento junto à Prefeitura Municipal de São Carlos. Bom, o estudo, ele visa atender a legislação vigente, que é o Estatuto da Cidade, as leis municipais que tratam do Plano Diretor Municipal de São Carlos. E a Lei 21.808 de 2023 que é a lei que estabelece os procedimentos para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. Bom, o nome do empreendimento é Condomínio Residencial Tarsila do Amaral, do Movimento Habitacional e Ação Social MOAS. Ele é composto por 240 unidades distribuídos em 15 torres e está localizado na Rua Alessandro Di Salvo, no bairro Jardim Novo Horizonte, no município de São Carlos. A área total do terreno possui 16.056 metros quadrados. Bom, ele está localizado próximo ao Tenda Atacado. Na região noroeste da área urbana do município. Com relação a população máxima estimada, a gente utiliza sempre os dados da Fundação Seade, que ela dá 2,84

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

habitantes por unidade habitacional. Então a gente acabou por utilizar três habitantes por residência. Então, estima-se que a população futura será composta por 720 habitantes, mais três funcionários que vão cuidar da manutenção e limpeza do empreendimento. Com relação ao zoneamento, ele está inserido parte na zona 3, parte na zona 6C. Então o projeto, ele foi concebido a fim de atender as diretrizes para essas duas zonas. Em relação às diretrizes para Zona 6C: controlar a ocupação do solo nesta zona como medida necessária à gestão do território, a qualidade de vida e a conservação do meio ambiente. Proteger e recuperar as áreas ambientalmente frágeis, proteger as áreas de preservação permanente e instituir junto aos córregos do Gregório e Água Fria as faixas verdes complementares de 30 metros, além das APPs. Promover um projeto de recuperação ambiental na área onde se localiza o antigo aterro, não se aplica à essa área. Prever e implantar as diretrizes de infraestrutura viária e mobilidade. As diretrizes para a correta captação de água e destinação de esgoto, prever infraestrutura de drenagem capaz de suportar precipitações com período de retorno de 100 anos. Bom, em relação aos coeficientes. A zona, ela exige que se atenda o coeficiente máximo de ocupação de 70%, permeabilidade de 20, mínimo de 20, cobertura vegetal de 15% e aproveitamento de 1 ou 1.4 para HIS. Então os coeficientes urbanísticos do empreendimento, ele atende todos aqueles que são exigidos pelo Plano Diretor. Sobre o coeficiente de ocupação é de 24,49 atendendo o máximo de 70. Aproveitamento 0,85. Então é menor do que o um. Impermeabilidade 27,38 ao mínimo de 20 e cobertura vegetal, ele atende 16,86%, que é o mínimo de 15% para essa zona. Então ele atende tudo que o Plano Diretor está exigindo. Bom, em relação às áreas de interesse ambiental, especial interesse ambiental, a gente tem essa, como eu já disse, essa faixa aqui, além da área de preservação permanente do Córrego do Gregório, que também está sendo respeitada pelo projeto de implantação. Área de interesse social. Na área de influência do empreendimento não há área de interesse social, o que se torna mais ainda importante a implantação desse empreendimento nessa região. Bom, em relação ao parcelamento do solo. Para realizar a implantação do empreendimento vai ser necessário realizar o desmembramento da gleba e fazer as doações de áreas públicas ao município. Então serão doados 7% de área institucional, 4% de patrimonial e mais 10,72% de sistema de lazer. Bom, o empreendimento, ele vai ser dotado de toda a infraestrutura básica de sistema de abastecimento de água, coleta de esgoto, sistema de drenagem, iluminação pública, pavimentação e tudo mais que a legislação municipal exige. Bom, em relação ao estudo, a gente fez o estudo em três áreas de influência. Primeiro, a área diretamente afetada, que é a área do lote. Foi feito também um estudo

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

em cima da área de influência direta, que se trata daquela área delimitada a partir dos equipamentos públicos e comunitários, sistema viário que vai estar atendendo os futuros residentes do empreendimento. E, além disso, a gente sempre desenvolve um estudo a mais, que é baseado na área de influência ambiental a nível da bacia hidrográfica. Aqui eu vou estar falando mais da área diretamente afetada e da área de influência direta. Bom, esse raio aqui foi delimitado a partir da localização dos equipamentos públicos e comunitários e sistema viário que vai estar atendendo os futuros residentes. Lógico que a gente acaba por desconsiderar a área de influência direta, as áreas rurais, e essas são tratadas na área de influência ambiental. Bom, na área de influência direta, foram mapeados dois equipamentos de esporte e lazer que, na verdade, são duas praças, a Praça do Jardim De Cresci e do Jardim Tijuca. A Unidade de Saúde Azulville, UBS Azulville. E em relação aos equipamentos de educação, a gente tem duas CEMEIs, que é a João Baptista Paino e o Bruno Panhoca e a Escola Estadual João Jorge Marmorato. Em relação à segurança pública. A gente tem o empreendimento, os futuros residentes vão ser atendidos pela segurança que já atende todo o município, que é a Guarda Civil, a Polícia Militar, a Polícia Civil. A unidade mais próxima é a Delegacia de Polícia Militar na Vila Celina. Em relação aos comércios, serviços locais e aqui na região da Getúlio Vargas e até aqui na proximidade, a gente tem supermercados, têm templos, padarias, lojas, conveniências, postos, postos de combustíveis, agropecuárias, materiais de construção. Então a região ela já tem esse conglomerado aí de conversa de estabelecimentos comerciais e de serviços que vão estar atendendo aos futuros residentes. Bom, como eu disse então, o empreendimento vai ser dotado de sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, sistema de telecomunicações. Foram elaborados também para o empreendimento o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos Domiciliares, planos de gerenciamento de resíduos sólidos da construção civil que já foram submetidos e aprovados pelo SAAE. Então ali a gente vai ter a coleta de recicláveis, coleta de resíduos sólidos, domiciliares, orgânicos, rejeitos. E a área do empreendimento também vai ser atendida por transporte público, que é prestado pela Sou São Carlos. Bom, em relação ao sistema de drenagem, como eu já disse, o empreendimento está localizado na bacia do Córrego do Gregório, que passa aqui nessa região. Então o empreendimento, ele contempla a implantação de uma bacia de retenção. Está aqui a ampliação dela, que vai estar recebendo toda a água de chuva, água pluvial e algo que vai estar sendo amortecida nessa bacia de retenção para, posteriormente, ser lançada no córrego do Gregório. Então o projeto de drenagem com a localização da bacia de retenção, ela foi dimensionada para, conforme estabelece a

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

diretriz para a zona no Plano Diretor, com a capacidade para amortecer chuva de 100 anos. Com relação aos impactos, a gente mapeou alguns impactos aqui do empreendimento. Então, em relação aos impactos negativos que são temporários ou mitigáveis, a gente tem a impermeabilização do solo, aumento de escoamento superficial da água, eventuais ocorrências de processos erosivos e remoção da vegetação nativa, só na área de do empreendimento, na faixa verde complementar e na APP, a única remoção vai ser para a implantação da rede, drenagem e esgotamento sanitário, que vai ser mitigado também depois. O aumento da poluição sonora e do ar com a emissão de material particulado que é devido a um maquinário de obra, geração de tráfego intenso, emissão de gases de efeito estufa durante a construção e depois durante a operação com a circulação de veículos. A gente vai ter também um aumento da demanda por água, coleta de esgoto, transporte público e geração de resíduos sólidos. Para todos esses impactos, foram propostas medidas mitigadoras e compensatórias. Bom, em relação aos impactos positivos gerados pelo empreendimento. O empreendimento vai trazer geração de emprego, aumento da arrecadação de impostos, valorização imobiliária da região, implantação de novas redes de água, coleta de esgoto, drenagem, melhoria no sistema viário. A gente vai ter um benefício muito grande com arborização, melhoria da qualidade do ar, controle do escoamento superficial e da erosão que o solo hoje descoberto, acho que pode estar trazendo muito mais impacto e eventuais ocorrências de processo erosivo do que com a implantação do empreendimento na situação atual em que se encontra a propriedade e com tudo, a gente vai ter uma melhoria geral do ambiente urbano para novos e antigos moradores da região. Então a gente pode verificar que esse adensamento, por estar cumprindo todas as diretrizes, ele é um adensamento populacional planejado. Bom, em relação às medidas mitigadoras, a gente listou oito aqui. A primeira é conscientização de funcionários e planejamento da mitigação do material particulado, acondicionamento e destinação correta dos resíduos, a implantação do projeto de arborização nas áreas verdes permeáveis e passeio público. Plantio de cobertura vegetal nas áreas permeáveis. Interligação da rede de coleta e tratamento de esgoto. Sistema de drenagem de águas pluviais. Manutenção preventiva do maquinário e monitoramento ambiental da obra. A gente tem algumas medidas mitigadoras adicionais, que ela vem junto ao licenciamento ambiental, está sendo feito junto à CPL. Então a gente tem, para todo o corte de árvore isolada ou eventual intervenção em APP, existe uma compensação ambiental que ela está embasada na legislação. Além disso, o empreendimento, ele se propõe, o empreendedor se propõe a dar o apoio à educação ambiental municipal, contribuição para programas de educação

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

ambiental em parceria com a Prefeitura e melhoria da infraestrutura urbana local, uma participação mediante a contrapartida em ações de melhoria de pavimentação, sinalização viária nas vias de acesso do empreendimento, conforme as orientações da Prefeitura. Bom, as considerações finais a gente pode verificar que os pontos positivos, eles superam todos os pontos negativos e que os únicos pontos um pouquinho mais frágeis é o quê? É o aumento na demanda por serviços de saúde e educação e que cabe à Prefeitura avaliar a necessidade de ampliar ou não esses equipamentos, de realocar alunos, o sistema de educação do bairro, mas que os impactos positivos e o ganho que o município vai ter supera e muito os impactos negativos que foram identificados e que serão mitigados. Bom, é isso. Obrigado.

SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR: Fernando, por favor, volta naquele slide que tem o projeto, que nós temos um probleminha aqui, que o pessoal do COMDUSC precisa ter consciência, aqui nós temos um problema. Quando foi feita a retificação da área, essa área foi retificada, passou pela Prefeitura e a Prefeitura deu o ok. Só que posteriormente, quando foi dada entrada no projeto, nós verificamos que aqui, bem aqui, aqui era a antiga estrada de ferro e bem aqui ela entrava um pouquinho para dentro do terreno. Então um pedacinho dessa área que está sendo doada para a Prefeitura, ela teoricamente, pertencia à União, porque a União, que era dona da estrada do ferro. Nós entramos, conversamos com o pessoal do MOAS, foi uma falha que a gente constatou. E acertamos. Nós estamos já reivindicando com a estrada de ferro que eles não vão usar... Normalmente eles estão passando a área para o poder da Prefeitura, então nós estamos reivindicando essa área. Então nós estamos recebendo uma área um pouco menor do que deveria receber com esse pedaço que pertence a estrada de ferro. Então, eu acho que, por ser um empreendimento social, nós estamos abrindo mão desse pedacinho, não vamos abrir mão, nós vamos pegar ele de volta com o pessoal da estrada de ferro. Mas eu acho que por ser um empreendimento social, a gente está abrindo mão disso daí, de exigir deles, que mexesse no todo o projeto que já está aprovado e a gente sabe que eles têm pressa porque eles têm prazo porque a Caixa exige. Então é por isso que a gente está querendo facilitar. Alguém tem alguma pergunta, alguma colocação?

SR. FELIPE HONDA: Eu gostaria só de aproveitar a oportunidade para parabenizar a Prefeitura pela dedicação, pela agilidade na análise desse projeto, o interesse em estar contribuindo para habitação de interesse social. Foi realmente muito bacana. Estão de parabéns e obrigado pela confiança.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Então está aprovado. O processo continua então em tramitação para aprovação e a conclusão dessa aprovação e eu agradeço a presença dos

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

futuros usuários desse empreendimento. E convido, se vocês quiserem, permanecer aqui na reunião do COMDUSC ou se vocês quiserem, de alguma forma, já se sentirem presentes e encerrados, fiquem à vontade, ok? Obrigado. Nós temos o **processo 33.882/2025**, que é só uma avaliação de área para uso de habitação de interesse social, consistindo na implantação de futuros 200 apartamentos. Então Casa Paulista faixa dois, não é uma apresentação de um processo, é somente uma destinação que o COMDUSC faz concordando com a destinação dessa área pública municipal para uma futura implantação dessas 200 casas. Só vamos apresentar rapidinho. Então só reitero, não é a apresentação do processo, nem mesmo a apresentação de um EIV, mas sim somente apresentação da área que há esse interesse do município [...].

SR. KLAUS SCHNEIDER: Boa noite, eu sou o engenheiro Klaus. Eu sou da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária. E a nossa luta é justamente encontrar áreas que possamos trazer programas para a instalação de habitações sociais. Essa é o caso de uma área que vai receber um programa. Nós temos um programa em vista, mas o foco não é falar do programa. O que nós precisamos aqui é que passe pelos conselheiros essa área para ser desafetado. Então é um rito legal apenas, o início do rito legal. Então vai ter a anuência do COMDUSC, do COMDEMA, a anuência das secretarias que a lei pede para passar, Educação e entre outras, Saúde e tal. E, havendo a desafetação, significa que essa área poderá ser usada para algum programa de habitação social. Especificamente habitação social. E, quando for contemplada, o projeto vai passar exatamente por aqui, pelo COMDEMA, pelo COMDUSC para fazer o que o Felipe fez, apresentar o projeto e mostrar as diretrizes e toda a indicação que precisa fazer na área. Então essa área fica lá, a gente pode falar, Santa Felícia, mas legalmente é Arnon de Melo, a rua Francisco Possa. Então a gente tem ali em torno de 20 mil metros mais ou menos. São duas matrículas que tem lá e fica na zona dois do Plano Diretor. A gente pode fazer uma ocupação de 70%, precisa deixar um coeficiente de permeabilidade de 15%, não precisa de cobertura vegetal e ela tem um aproveitamento de dois e um máximo de 3,5. Mostrando que fica na zona dois, esse daí é o mapa do Plano Diretor. Aí é um pré-estudo daquilo que o Felipe estava mostrando antes, mas onde está marcado em vermelho, a gente tem alguns empreendimentos que são também sociais, mas não necessariamente da Prefeitura, são MRV ou outras empresas, faixa dois e também recebe recursos do Governo Federal. Então é algo que não vai destoar da região. Faz parte já do crescimento para aquela área lá, a gente tem ali o Monte Logan, Parque dos Girassóis, Residencial Flor de Lis, entre outros. Essa imagem mostra que na região também tem pontos de ônibus, então é servido por

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

transporte público. E aí tem uma lista de itinerários ali que é extensa, não preciso falar todos os itinerários. Aqui é um apanhado dos viários, área de lazer, equipamentos públicos, então tem CRAS, CEMEI, mais de uma CEMEI, USF, tudo em volta da região. Quer dizer, é um terreno que realmente ele é urbanizado e está inserido na cidade. A gente não está pegando uma área e isolando ninguém longe da urbanização, certo? Um pequeno estudo mostrando que vai ser um polo gerador de viagens, mas como a gente não tem um projeto específico, então também não convém fechar um número exato disso. Hoje é um rito da lei, que é justamente o rito que estamos fazendo aqui. Precisa passar pelas secretarias, pelo COMDUSC e pelo COMDEMA para desinfetar a área. Hoje a área é uma área de sistema de lazer, então a gente vai desafetar para construção de habitação social. Apenas isso.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Bom, como foi colocado, nós não estamos aprovando o empreendimento, mas sim a desafetação da área. Algum conselheiro do COMDUSC que tem alguma coisa contrária à destinação desta área para a habitação social? Não? Podemos então dizer que, por unanimidade, essa área será destinada a isso e vamos buscar que dê certo para a faixa dois dentro do Santa Felícia, ok? Vamos para o terceiro. Bom, então agora nós vamos chamar para apresentação o **processo 33.241/2023** Grupo ADN, do empreendimento denominado Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical Parque das Laranjeiras e consiste na implantação de 312 apartamentos, três torres de 13 pavimentos e está localizado no Loteamento Habitacional São Carlos I. Ok. É o Felipe também que vai fazer a apresentação do EIV.

SR. FELIPE HONDA: Bom, pessoal, boa noite de novo. Agora eu vou estar apresentando o estudo que foi desenvolvido para o empreendimento Parque das Laranjeiras. Ele também é um empreendimento enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida. Ele está localizado próximo à Avenida Miguel Petroni. Bom, esse é um empreendimento do Grupo ADN S.A. A gente já está trabalhando em cima desse projeto já há bastante tempo. Já foi feita todos os ajustes necessários solicitados pela Prefeitura. O empreendimento aqui é composto por 312 unidades habitacionais, distribuídos em 13 pavimento, térreo e mais 12. E o acesso dele vai se dar pela Rua José Patrick, ali o bairro é o Loteamento Habitacional São Carlos I. Então a área do futuro empreendimento ela já passou pelo desdobro, doação de áreas públicas. Bom, em relação ao adensamento populacional. Como eu já disse, a gente utiliza os dados do Seade para esse cálculo. Foram considerados três habitantes por unidade habitacional, totalizando em uma projeção de 936 futuros residentes. Considerando três funcionários do condomínio, a população máxima estimada de 939 habitantes. Porque é importante estar falando

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

sobre a projeção de futuros usuários habitantes do empreendimento? Porque um dos parâmetros que a gente analisa, que é o que impacta em todos os aspectos que a gente que a gente avalia é o adensamento populacional. Bom, ele está localizado na Zona dois, que é a zona de ocupação induzida. Aqui está a Avenida Miguel Petroni. Miguel João, aqui é o José Patrick, que aqui é aquele empreendimento da Corpal, que é o Essencial um e dois é o Residencial Alba e mais à frente, eu vou falar o porquê que a gente acaba mencionando também esse empreendimento. Bom, em relação às diretrizes para a zona dois, são diretrizes para a zona dois: promover a ocupação dos vazios urbanos existentes, aproveitando a infraestrutura local e promovendo a função social da cidade e da propriedade. Promover maior aproveitamento de terra urbana e aumento da densidade construtiva e populacional. Promover a melhoria na mobilidade, qualificar e otimizar a infraestrutura existente, consolidar a centralidade dos bairros existentes na região e manter as áreas verdes significativas. No caso desse empreendimento, a gente não tem áreas verdes significativas. São algumas árvores isoladas que, já que vão ser suprimidas e compensadas de acordo com o Decreto Municipal 216 de 2009. Em relação aos coeficientes. Para a zona dois é necessário, a zona dois de coeficiente de ocupação máximo seja 70%, tem o mínimo de 15% de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento 1,4 para uso residencial unifamiliar. O lote do empreendimento, ele possui 11.894 metros quadrados. Então ele atende com coeficiente de ocupação de 11,59. O aproveitamento de 1,06 e permeabilidade de 39,54. Bom, esse aqui é o mapa com a localização das áreas de especial interesse ambiental. Na área do empreendimento não existem áreas de especial interesse ambiental, mas sim nas suas proximidades. Elas são áreas, as mais próximas são praças, áreas verdes urbanas, APP do Córrego Santa Maria do Leme, entre outras, Cambuí. Bom, vamos lá. Em relação às áreas de interesse social, a gente tem áreas tipo três e áreas tipo um. A tipo um Santa Angelina e tipo três Jardim Ipanema. Bom, vamos lá. Bom, esse é o quadro de áreas do empreendimento. Bom, em relação ao sistema de drenagem, o empreendimento, além das áreas permeáveis existentes, o empreendimento, ele prevê já a implantação de uma caixa de retenção, capacidade de armazenamento de 252,94 metros cúbicos destinados para o amortecimento das águas pluviais e após receber a caixa de retenção será direcionada a rede existente. Bom, esse é o projeto do empreendimento. Então aqui estão as áreas públicas, institucional e patrimonial que serão doadas. Aqui tem mais uma faixa, que é aquela faixa vegetada, frontal ao empreendimento. O acesso que vai se dar pela José Patrick. Ao lado dele a gente tem o Laranjeiras Residence, que é um outro empreendimento que já está em fase de implantação. E o sistema de lazer, ele está sendo

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

doado em frente ao Laranjeiras Residence, onde a ADN também vai estar fazendo a implantação de uma praça para estar atendendo e os futuros residentes e os moradores da região. Eu vou estar mostrando o projeto também um pouquinho mais para frente. Bom, em relação às áreas de influência, a gente fez também a análise da área de influência direta, área diretamente afetada e área de influência ambiental. Analisando os aspectos geológico, pedológico, hidrografia, clima, entre outros. Em relação à área de influência direta, ela foi delimitada a partir de um raio de 1,5 quilômetros, abrangendo áreas urbanas, áreas rurais e... Mas nesse caso, a gente considera a área urbana e foi delimitada a partir da localização dos equipamentos públicos de saúde, lazer, educação, comércio, serviços e transporte. Bom, esse é a área de influência direta. Então a gente não faz a análise a fundo das áreas rurais, mas a área urbana, as áreas rurais, elas são tratadas junto à área de influência ambiental. Bom, na área de influência direta, foram mapeados, identificados vários equipamentos de esporte e lazer, como Praça Paulo de Noronha, Lisboa, Praça Reverendo Davi Azevedo. Todas essas são praças localizadas próximas ao empreendimento. Em relação às unidades de saúde que vão estar atendendo os futuros residentes, a gente pode destacar a Santa Angelina, Santa Felícia e a UPA do Santa Felícia. Em relação aos equipamentos de educação, a gente tem duas escolas estaduais e mais quatro centros de educação municipal. Bom, em relação à segurança pública. O empreendimento, ele vai ser atendido pela segurança pública, que já atende todo o município. Também na área do empreendimento. Existem diversos equipamentos de comércio e serviços locais, além de templos, igrejas, praças e outros estabelecimentos. Como eu já disse, empreendimento, ele vai ser atendido por todo o sistema de infraestrutura. Acho que a gente não precisa ficar... Sistema de drenagem já falei também. Bom, aqui está o projetinho, o croqui do poço de infiltração que vai ser implantado no empreendimento. Bom, em relação aos impactos negativos, a gente tem praticamente os mesmos para tipologia de empreendimento, que é a impermeabilização do solo, aumento do escoamento superficial, ocorrência de processos erosivos e remoção da vegetação, aumento da poluição sonora do ar, geração de tráfego, emissão de gases, aumento da demanda por água, coleta de esgoto, transporte público e geração de resíduos. E aí a gente tem as positivas, que são praticamente as mesmas também, geração de emprego, aumento da arrecadação, valorização, implantação de novas redes de água e esgoto, drenagem, melhoria do sistema viário, arborização e o adensamento populacional planejado. Bom, vamos lá. Bom, das medidas mitigadoras, eu acho que é importante a gente tratar de um adicional que o ADN está implantando, está investindo para o município, que é a implantação da praça pública na área de sistema de lazer.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

Vamos lá. Bom, aqui está o projeto da praça. Então, aqui a gente tem equipamentos de ginástica, tem uma área de pátio para as crianças utilizarem para bicicleta, patinete, uma área livre, que é bem difícil a gente conseguir ter uma área livre, plana, para que seja utilizada pelas crianças. E a gente tem... A praça, ela vai ser toda arborizada. Aqui tem um Pet Place também. É um projeto bem bacana e vai estar de frente para Miguel Petroni. Como está na proximidade da Corpal, eu acho que isso aí vai trazer um potencial valorização da região. Bom, em relação às considerações finais, a gente tem a gente pode concluir que os pontos positivos superam os negativos. Os únicos pontos que a Prefeitura teria que analisar mesmo que é a demanda por serviços de saúde, educação. Acho que a gente pode acabar por aqui, mas eu vou falar um pouquinho do RIT, que ali da análise do RIT, a gente teve... Os únicos pontos ali, que são aquelas rotatórias que teve uma queda do nível de serviço, ela já vai ser mitigada pela ampliação das rotatórias pela Corpal, que já está em processo de ampliação. Então, com ampliação dessas rotatórias, a gente tem a queda do nível de serviço da Miguel Petroni, Miguel João. Eu acho que assim, resumindo, é isso, é uma medida que ela já está sendo feita pelo empreendedor que está localizado em área limítrofe do outro lado da avenida. Então é isso. Muito obrigado.

SR. JOÃO PEDRAZZANI: Boa noite a todos. Só dar uma palavrinha para ajudar a contribuir na discussão desse empreendimento. E a gente vem adotando, nós já comunicamos aqui na outra reunião do COMDUSC, que a gente vem adotando um uma forma objetiva de contrapartida para os novos empreendimentos em relação ao equipamento público. O nosso Plano Diretor, ele fala de contrapartidas, fala não, dispõe porque a lei não fala, dispõe, dispõe sobre contrapartidas, mas ficou um texto muito subjetivo. Cada empreendimento vai discutir com a Prefeitura, de repente, conforme a cara do cidadão, não estou falando que somos nós, mas quem estiver lá no momento, pode pedir uma escola, pode pedir um posto de saúde ou pode não pedir nada. O que nós decidimos lá no CAMP, no grupo que nós trabalhamos lá na Prefeitura? Que, a partir do mês retrasado, todos os empreendimentos verticalizados residenciais teriam que contribuir com a Prefeitura com 3,5% do CUB, que é o valor do metro na construção. Esse empreendimento tem algumas vantagens. Por exemplo, a questão da drenagem vai ser integrado com a drenagem da Corpal, está preparado esperando para receber. A questão viária já está sendo ampliado pela Corpal. Então, além disso, e além da praça, eles vão ter que depositar, você é o Lucas, não é? Lucas esteve lá com a gente. Foi uma discussão ampla entre nós lá para chegar nesse valor e serão depositados quase R\$ 900 mil no Fundo Municipal da Prefeitura, é claro que isso não é a vista, conforme vai

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

executando a obra e vai depositando, que é muito importante para compor o quê? Uma ampliação num posto de saúde, uma ampliação na escola ou com a soma de outros empreendimentos para uma nova. Ou seja, a partir de agora, e a gente espera que isso conste no Plano Diretor, e gente está trabalhando para isso, discutindo com a sociedade que tenha realmente essa obrigação, porque não dá assim, a gente tem uma escola do lado, tem um posto de saúde de lado, mas a gente não faz o estudo se aquela escola está no limite, se está faltando vaga naquela região. Então, dessa forma, nós estamos fazendo agora todos os empreendimentos, seja ele residencial, seja ele comercial ou horizontal, vertical, de alguma forma, vai contribuir para o fundo, para que a gente possa transformar isso em equipamentos públicos, que é o que mais falta nessas regiões. Aqui no Santa Felícia a gente está com um grande programa de investimento da própria Prefeitura por causa de 200 apartamentos aqui na Bruno Ruggiero, nós estamos para investir aproximadamente, R\$ 43 milhões, vão investir por conta da Prefeitura que está levantando um empréstimo para fazer um novo poço artesiano, que é o chamado Poço da Corpal, Dirceu está aqui e já explicou outro dia aqui para nós. E também duas novas escolas, uma infantil e outra fundamental. E aí, na expectativa de sair a do Ipanema. que nós começamos, a empresa quebrou. Devolvemos o dinheiro para o Estado, estamos negociando para eles virem voltar e fazer o ensino médio. Então dizer para vocês que nós estamos assim, muito preocupados o tempo todo. Eu sei que, às vezes, encarece um pouco para o empreendedor, às vezes encarece um pouco produto, porque o valor final acaba ficando um pouco maior, mas você dá a qualidade de vida para as pessoas que residem naquela região. Essa praça vai ficar maravilhosa, fica de frente para a Corpal, vai ficar ótimo ali naquela Miguel João, é ótimo. Então você traz qualidade de vida não só para quem vai morar, mas para quem está no entorno ali. Então é só para dizer para vocês que assim a gente tem lá, dentro do Trânsito, tem feito a parte dele, tem lá o PGT. Qual que é a diferença agora, pessoal? O Trânsito cobrava um valor por metro quadrado de PG, que era para poder, de alguma forma, mitigar os investimentos por trânsito daquela região. Nós jogamos esse valor dentro dos 3,5. Por que o empreendedor fala que em São Carlos, para nós que não estamos aprovando? A gente não tem previsibilidade com vocês. Vai no SAAE, pede um rio de dinheiro, vai no Trânsito, pede um rio de dinheiro. Vai na Saúde, pede dinheiro, vai na Educação, pede dinheiro. No final, não fecha a conta. A gente não sabe nem como começa uma parceria com quem tem a área e, no fim, desistem do empreendimento porque fica tão alto que você não fecha a conta. Então, assim, nós estamos dando previsibilidade para os empreendedores. Então o Lucas entendeu. Nós fizemos a reunião lá, mostrando para

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

ele que é bom para a cidade, é bom para o empreendedor, é bom para a população. Então, assim, mais uma conquista aqui. Já fizemos isso semana a semana atrasada com a MRV lá na no Jockey Club, que também são 600, 700 unidades. Lá certamente o valor deve ser bem maior, porque o valor do metro é a construção. Então fizemos. Também tinha um outro perfil. O deles aqui é a faixa dois, deles da MRV, já dois que nós aprovamos o Lilás semana passada, foi sexta-feira atrasada. São só 158 apartamentos que é para um outro público. É outra camada social. Certamente será um valor maior ainda. Está bom, João, mas esse público, ele demanda, ele gera necessidade de escola e professor naquela região? Não. Então vamos pegar daquela região para investir na região que precisa. Então encontramos aí uma forma de estar financiando a construção dos equipamentos públicos. Está bom, gente?

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Bom, convido os conselheiros, se alguém tem alguma posição a colocar, ou alguma palavra, ou se podemos já colocar em votação. Sim, pela votação? Há unanimidade, pela aprovação? Parece que sim. Está aprovado, então, por unanimidade. Muito obrigado. Vamos para o próximo. O **processo 16.810/2017** Loteamento São Carlos II e é um empreendimento denominado Jardim Varela. É composto por 338 lotes distribuídos em dez quadras. Local: Estrada Municipal José Pêra, sem número, no Jardim das Torres. Ok, então isso aqui é lotes. Não é empreendimento, não são construções. O Felipe também vai colocar.

SR. FELIPE HONDA: Bom, vamos lá apresentar agora o estudo do Loteamento Residencial de Interesse Social Jardim Varela. Esse estudo a gente apresentou, acho que essa é a terceira vez ou quarta, não sei. A gente já passou por várias adequações, vários ajustes no projeto por solicitação de várias secretarias municipais. Bom, o Residencial Jardim Varela está localizado ao lado do Jardim Zanotta, que também, recentemente, já passou por aqui, já foi aprovado. Foi aprovado também no COMDEMA. Essa é, praticamente, a última etapa antes de ser submetido ao GRAPROHAB. A CETESB e GRAPROHAB, que é para aprovação estadual, depois retorna novamente para o município para estar sendo avaliado novamente para sair a licença de instalação de alvará de execução do loteamento. Bom, a área é de propriedade do seu Reginaldo Varela e outros e familiares. Vai ser composto por 338 lotes. Está localizado na zona s6B, que é a zona de ocupação controlada de média densidade. A área total do terreno corresponde a 184.906 mil metros quadrados. Bom, aqui está a localização da propriedade. Acima dele está o salto do Monjolinho. Aqui está o Eduardo Abdelnur, Jardim Zavaglia, aqui mais a leste do Jardim Beatriz, Jardim Medeiros, Jardim das Torres. Vamos lá. As vias principais de acesso. Então dá acesso ao loteamento. A

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

Estrada Municipal Washington José Pêra, vai ser feito prolongamento da Rua Evelyn Marchetti e a gente vai ter um outro acesso também pela Estrada Municipal Manoel Nunes. Bom, em relação ao adensamento populacional, considerando os três habitantes por unidade habitacional que está o gráfico da Fundação Seade. Então, aqui a gente considerou até os dados de 2020. Não pegou nenhum de 2025, que o adensamento é menor ainda, ele vai cair para 2,6, de 2,8 para 2,6. Mesmo assim, consideramos três habitantes por unidade, totalizando uma população residente estimada de 1014 mil habitantes. Bom, aqui está o mapa de zoneamento do município, um recorte dele e a sobreposição da área sobreposta sobre a zona 6B. Bom em relação às diretrizes para a zona 6B: Controlar a ocupação do solo nessa zona, como medida para a gestão do bem público, da drenagem urbana, da conservação do meio ambiente. Proteger e recuperar as áreas ambientalmente frágeis. Proteger e recuperar as APPs e instituir as faixas verdes complementares de mais 30 metros, além da APP. Observar as restrições de ocupação em relação a ETI, que isso aí também foi respeitado no projeto. Prever e implantar diretrizes de infraestrutura viária e mobilidade urbana. Prever e implantar diretrizes para coleta, captação de água, destinação de esgoto. Na região do Chibarro não se aplica e prevê estrutura de drenagem capaz de suportar precipitações com período de retorno de 100 anos. Bom, aqui está o quadro das áreas permeáveis e impermeáveis com base na legislação municipal. Então o que estabelece o Artigo 153 do Plano Diretor? Para a Zona 6B no parcelamento do solo, a gente precisa do mínimo de 30%. Em relação à cobertura vegetal, o mínimo de 20%. Bom, em relação a área permeável. A gente tem a área verde um que ela corresponde a 28,94% e mais o fundo da bacia de retenção com 1,37%, então alcança os 30,30%, com 30,31% de área permeável. Isso sem considerar os canteiros que a gente vai ter para a arborização viária e outras áreas permeáveis que a gente considera do empreendimento, que é a área do lote que você não pode implantar residência, entre outras. Então, só com a área verde, o fundo da bacia, a gente já atende o coeficiente de permeabilidade. Em relação ao coeficiente de cobertura vegetal, a gente também já atende, com o mínimo de 20%, com área verde um, que ela representa, corresponde 28,94. Além disso, a gente já tem uma projeção de plantio de 493 árvores no sistema viário. E aí a projeção dessas árvores, quando ela crescer, ela vai ser incorporada ao coeficiente de cobertura vegetal. Então a gente já atende além dos 20% do que estabelece a legislação municipal. Bom, em relação a ECRA, que é o raio de 500 metros da estação de tratamento de esgoto. Aqui está o raio. Então o empreendimento, ele vai ser implantado em área externa ao raio. Aqui que a gente tem área verde. Além disso, está sendo respeitada toda a área de interesse

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

ambiental, que são as margens do Córrego da Água Quente, que ela vai ser toda preservada. Bom, aqui estão as áreas de especial interesse social mais próximas ao empreendimento. Então a gente tem mais próximo a áreas de interesse social tipo dois, mas também existem na região as áreas tipo um e tipo três. Vamos lá. Bom, aqui está o quadro de áreas do empreendimento. Estão sendo doados 5,31% de área patrimonial, 8,53% de lazer e 7,12% de institucional e mais 34,74% para sistema viário. Então a gente tem um aproveitamento dos 184 mil metros quadrados, as áreas destinadas aos lotes correspondem a 55.614 metros quadrados. Bom, vou explicar um pouquinho melhor aqui. Do 184 mil, que é a área total da gleba, 59 mil é a área de proteção, que é a ECRA da ETI do Monjolinho. E aí a área urbanizada ela corresponde a 125 mil e a área do lote 55.614 mil metros quadrados. Bom, aqui está o projeto do empreendimento. Aqui a gente tem os lotes residenciais, a gente tem as áreas institucionais, patrimonial, o sistema de lazer, que vai ser integrado com o sistema de lazer do Jardim Zanotta e aqui a área verde, a gente tem as áreas verdes do empreendimento. Em relação ao diagnóstico das áreas de influência. Aqui a gente já até apresentou em outras ocasiões, eu não trouxe isso, se a gente apresentou no COMDEMA, a gente desenvolveu um estudo de fragilidade ambiental para nível de bacia hidrográfica para subsidiar o processo de licenciamento dos dois empreendimentos, Jardins Zanotta e Jardim Varela. Além disso, a gente fez a análise da área diretamente afetada, que corresponde à área do lote do empreendimento e mais a área de influência direta, que foi delimitada a partir da localização dos equipamentos públicos, comércio, serviços e transporte públicos e o sistema viário. Então foi analisado, além da bacia do Córrego da Água Quente, o raio de 2 quilômetros da área do empreendimento. Todo o sistema, toda a área urbana dentro desse raio. Bom, aqui está o limite da bacia do Córrego da Água Quente. Então a área do empreendimento, ela está localizada na cota mais baixa da bacia. Aqui está o limite da área de influência direta e amarelo é a área diretamente afetada, que é a área do futuro empreendimento. Bom, na área de influência direta, a gente mapeou quatro equipamentos de lazer. Cinco equipamentos de saúde e mais 12 unidades educacionais, oito escolas municipais e quatro escolas estaduais. Bom, em relação ao sistema de segurança pública. O empreendimento, ele também vai ser atendido pelo sistema de segurança já existente no município a Polícia Militar Civil e a Guarda Municipal. Em relação aos comércios e serviços locais, na região do empreendimento já existem estabelecimentos comerciais e serviços, postos de combustível, supermercado, quitanda, varejão, lanchonete, farmácia, entre outros. O empreendimento, ele vai ser atendido também pelo sistema de abastecimento de água, que é realizado pelo SAAE,

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

esgotamento sanitário, energia elétrica, sistemas de telecomunicações. Foram desenvolvidos os planos de gerenciamento de resíduos sólidos domiciliares e de construção civil do empreendimento e também vai ser atendido pelo sistema de transporte público. O município vai ter que repensar sobre a respeito da implantação de pontos de ônibus mais próximos para estar atendendo os futuros residentes. Bom, em relação ao sistema de drenagem, como eu já mencionei, vai ser implantada a bacia de retenção na área do Jardim Varela, que vai estar atendendo também o Zanotta, que é ao lado. Então ela já foi dimensionada para estar atendendo ambos os loteamentos. Bom, em relação às supressões e intervenções, acho que não precisa, isso aqui é do COMDEMA. Bom, em relação aos impactos, a gente tem os impactos relativos à impermeabilização do solo, aumento do escoamento superficial, ocorrência de processos erosivos, remoção das árvores isoladas, remoção de vegetação nativa para intervenção em APP, implantação do sistema de drenagem e esgotamento sanitário, emissão de material particulado pelo maquinário, aumento na intensidade do tráfego, emissão de gases de efeito estufa, demanda por água, coleta de esgoto, transporte público e geração de resíduos. E para todas essas medidas foram propostas medidas mitigadoras. Em relação aos impactos positivos, a gente pode se dizer que são os mesmos. A gente tem aumento na geração, só que em maior intensidade, maior geração de empregos, aumento da arrecadação, valorização da região, que hoje é um vazio urbano numa área de expansão, próximo a diversos núcleos habitacionais já implantados e consolidados na região. A implantação de novas redes de distribuição de água, coleta de esgoto, investimento em sistema de drenagem, do sistema viário, melhoria da qualidade ambiental e de vida na região. Então a gente entende que é um adensamento populacional planejado, ainda mais por estar atendendo todas as diretrizes e legislações municipais, estaduais, federal a lei 6766 vigente. Bom, em relação às medidas mitigadoras. A gente tem a conscientização de funcionários e planejamento de obra para mitigação de material particulado. O acondicionamento e destinação de resíduos sólidos na fase de implantação e operação. A demarcação e cercamento das áreas verdes, incluindo APP. A recomposição destas áreas, que vem o projeto de revegetação das áreas verdes do empreendimento. O projeto de arborização do passeio público, que lhe vai trazer maior conforto climático e ambiental para a região. Plantio de gramas nos taludes. Interligação da rede de esgoto. Implantação do sistema de drenagem, que vai estar atendendo, além dos empreendimentos da região que vão estar mais próximos, vai estar atendendo o empreendimento. Manutenção de maquinário e monitoramento ambiental da obra. Bom, em relação às considerações finais, a gente verifica que os impactos

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

positivos, eles superam os negativos. Os negativos mapeados, eles já estão propostas medidas para mitigação, impermeabilização, a San Marino já é uma construtora bastante consolidada, que já tem a prática, a implantação de loteamentos desse porte, que já faz o controle ambiental de obra. Então essa não é uma preocupação e eles têm todo cuidado para estar implantando essas medidas mitigadoras durante a fase de implantação do empreendimento. Em relação aos sistemas de saúde, serviços de saúde e educação, o João já explicou que está sendo implantado um novo sistema pela Prefeitura de contrapartidas. Então, acho que a gente não precisa comentar sobre isso. Obrigado.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Bom, o que fica de... Você quer falar? Não? Está ok, então.

SR. LAERT RIGO JUNIOR: Felipe, Laert da AEASC. A questão do abastecimento de água. As diretrizes, eu acho que eu não observei. E aí nós temos três empreendimentos, sendo um é o Zanotta, esse e tem o Aclimação também. Então como é que está a diretriz? Até aproveitar o Dirceu, superintendente do SAAE, que já é uma área frágil em relação ao abastecimento de água. A gente vê isso. Então, só essa dúvida, porque a gente está ganhando três novos empreendimentos com uma boa população aí. Então, essa diretriz.

SR. DOUGLAS SANTOS: Inclusive, nós renovamos a diretriz recentemente. Renovamos as diretrizes lá no SAAE recentemente para ambos os empreendimentos, tanto do Varela quanto do Zanotta que já foi aprovado. Não estou com o documento em mãos agora para te dar mais exatidão. Mas nós vamos executar uma adutora que vai naquele loteamento um pouco acima, que acho que é Salto do Monjolinho, que também, salvo engano, vai ter algum sistema de contingenciamento para o ano novo. Não me recordo exatamente agora o trecho traçado, mas vai ser feito esse trabalho sim, já está em desenvolvimento. Inclusive, o pessoal que está desenvolvendo os projetos para nós é a JMF daqui de São Carlos e já está sendo conduzido lá junto com o pessoal do SAAE. Em relação ao Aclimação, que o senhor mencionou, ainda não houve nenhum contato, enfim, entre os loteamentos para compor qualquer tipo de contrapartida. Mas eu acredito que isso vai ser realizado já nas próximas etapas.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Nós, em relação a alguns empreendimentos que estamos analisando. Nós, Prefeitura, estamos analisando que fazem a respeito à lotes com características sociais, já em empreendimento anterior houve uma discussão, o Pedrazzani que levantou isso, que lotes sociais com 160 metros, mas com destinação mista, teria uma certa dificuldade de entender qual é essa característica social. Então nós estamos propondo aos empreendedores que altere esses 160, quando é o misto, que coloque ele com 200 metros quadrados. Essa é a primeira. E haverá também aquela

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

26 de novembro de 2025

contrapartida de alteração de zonas proporcional somente a esses lotes. Então isso já, de alguma forma, a gente já propôs para outros empreendedores em outro empreendimento e estamos, de alguma forma, colocando aqui para vocês, precisa haver uma concordância, lógico, não teria necessidade de novamente passar aqui, pelo COMDUSC, mas passa a constar na ata do COMDUSC que essa... Vamos chamar assim, não é recomendação, é uma necessidade. E nós estamos baseados no Plano Diretor, ok? Dirceu, também quer falar alguma coisa então.

SR. DIRCEU AZZOLINI FILHO: Eu sei que vocês estão com fome já, estão querendo ir embora. Só para complementar o que o Laert perguntou. A gente está fazendo um estudo para toda essa região. O estudo é fazer mais um poço lá no Salto do Monjolinho. Por isso que as diretrizes estão interligando todas as obras dos empreendimentos que estão saindo ali. Então a gente está fazendo esse estudo com interligação de poço para outro poço, que é o que está na diretriz com as adutoras e estudo é para fazer mais um poço ali na região do Salto do Monjolinho. Então é isso que a gente está fazendo, esse estudo aí, com valores e de participação, está bom?

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Mais algum questionamento? Não. Então podemos dizer que está aprovado com essa inserção na pauta de comunicação ao empreendedor. Ok. Muito obrigado.

SR. ANDRÉ FIORENTINO: Muito obrigado a todos. Está encerrada a reunião, até a próxima.

Eu Carla Fabiana Vieira Gouvêa Silva, Assistente Administrativa da SMGCI, matrícula n°24.774, lavrei a presente ata.